



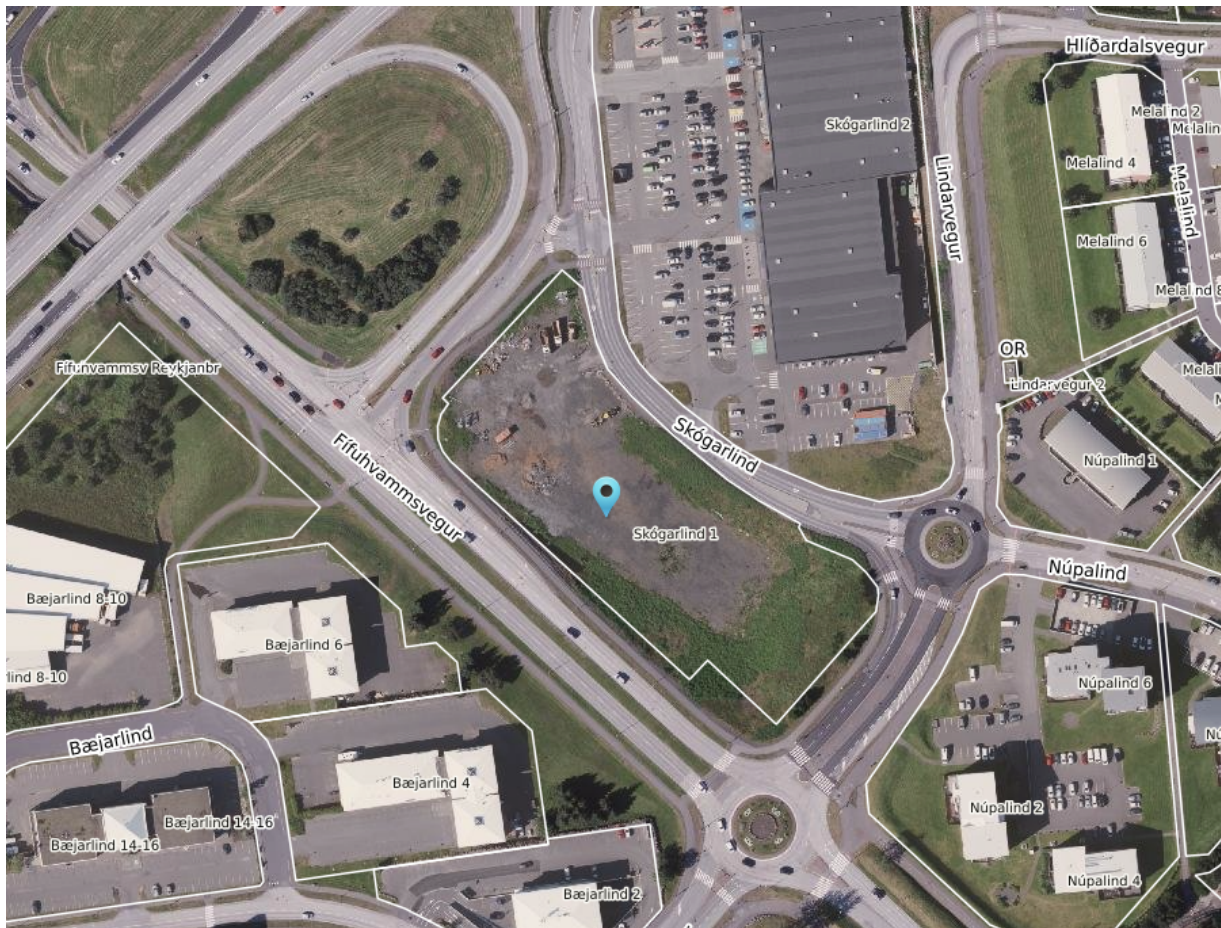
Kópavogi, 13. mars 2026
25103362/ FS

Skógarlind 1

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulags- og umhverfissráðs þann 15. desember 2025 var lögð fram fyrirspurn Hallgríms Þórs Sigurðssonar arkitekts dags. 31. október 2025 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 1 við Skógarlind um breytingu á aðal- og deiliskipulagi. Fyrirspurnin sem sett er fram í tveimur liðum fjallar um fyrirkomulag uppbyggingar og hvort heimilað verði að gera ráð fyrir íbúðum á lóðinni auk verslunar- og þjónustubyggingu. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.



Mynd 1. Loftmynd af Skógarlind 1. Norðvestan við lóðina er bæjarland sem b-liður fyrirspurnarinnar tekur til. Mynd tekin af kortavef Kópavogs.

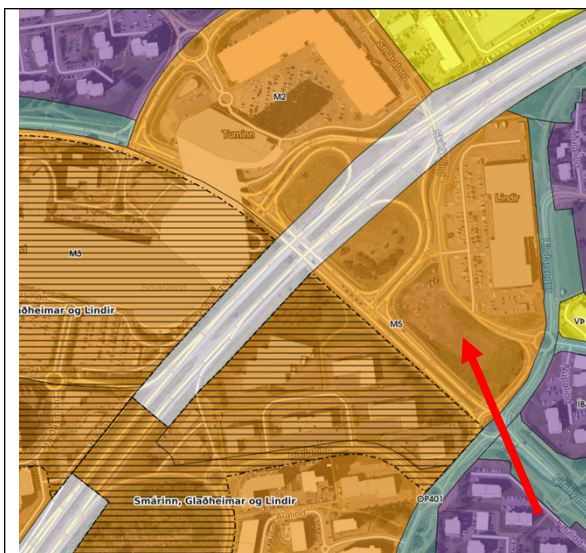
Lóðin nr. 1 við Skógarlind er 11.255 m² að flatarmáli og er óbyggð. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulagið Lindir IV þar sem er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustubyggingu samþykkt í bæjarstjórn Kópavos 28. nóvember 2006 m.s.br. Heimilt hámark byggingarmagns á lóðinni er 12.200m² skv. deiliskipulagi.



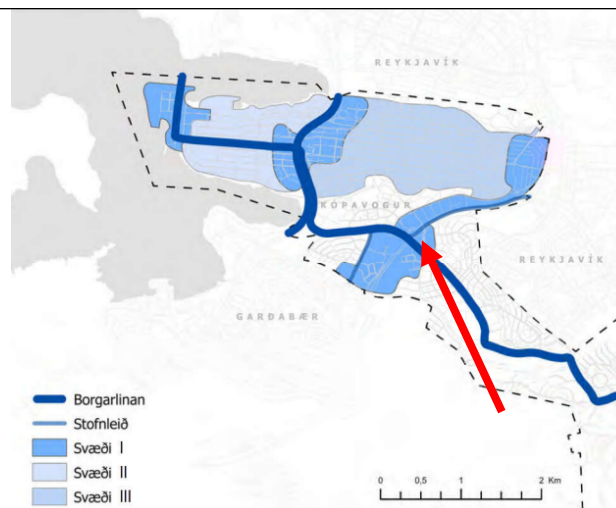
Mynd 2. Núverandi staða á lóðinni, séð úr norð-vestri.

Forsendur í aðalskipulagi

Lóðin er á skilgreindu miðsvæði (M-5, Lindir) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Þar er svæði M-5 skipt í tvö megin svæði a) norðan Fífuhvamsvegar og utan þróunarsvæðisins ÞR-6 og b) svæði sunnan Fífuhvamsvegar og innan þróunarsvæðis ÞR-6. Skógarlind 1 norðan Fífuhvamsvegar og því á svæði a, utan þróunarsvæðis.



Mynd 3 Hluti þéttbýlisuppráttar aðalskipulags.



Mynd 4 Skýringarmynd úr greinargerð aðalskipulags þar sem skilgreind eru svæði sem bíla- og hjólastæðaviðmið eiga við um.

Samkvæmt aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir íbúðum á M-5 og miðað er við að nýtingarhlutfall lóða sé um 0,6. Skógarlind 1 er á samgöngumiðuðu svæði og áhrifasvæði Borgarlínu, þar sem eiga að vera þéttir og blandaðir byggðakjarnar nálægt öflugum almenningssamgönguásum. Áhersla er lögð á gönguvæna og blandaða byggð í umhverfi sem tekur tillit til mannlegs mælikvarða og einstaklinga, jafnt barna sem fullorðinna, þar sem boðið er upp á raunhæft val milli ólíkra ferðamáta. Á svæðinu eru í gildi bíla- og hjólastæðaviðmið, sjá kafla 2.2.3 í aðalskipulagi.

Forsendur í deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi deiliskipulagið Lindir IV sem var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. nóvember 2006 m.s.br. Skv. deiliskipulagi er nýtingarhlutfall svæðisins á milli 0,5 og 0,6. Gert er ráð fyrir fjögurra hæða verslunar-, skrifstofu- og þjónustubyggingu með kjallara alls 12.200m². Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 1 stæði á hverja 35m² í húsnæði.



Fyrirspurnin

Í fyrirspurn Hallgríms Þórs Sigurðssonar arkitekts, dags. 31. október 2025, er óskað eftir viðbrögðum skipulagsfulltrúa við að breyta aðal- og deiliskipulagi fyrir lóðina til að heimila þar íbúðir og aukið byggingarmagn. Með fyrirspurn bárust hönnunargögn, dags. 31. október og uppfærð 5. desember 2025, þar sem settar eru fram tvær tillögur af sviðsmyndum.

Tillaga A1: Gert er ráð fyrir allt að 260 íbúðum alls 22.000m² ofan á 2-3 hæða kjallara sem inniheldur rými fyrir verslun og þjónustu í vesturhlutanum alls 4.000m² ásamt 15.000m² bílakjallara. Tillaga gerir ráð fyrir 41.000m², sem er hækkun um 28.800m² frá gildandi deiliskipulagi.¹

Gert er ráð fyrir 585 bílastæðum, 85 á lóðinni en 500 í kjallara. Lóðin er á svæði I skv. bílastæðaviðmiðum og miðað við byggingarmagn í tillögu gæti hámarks fjöldi bílastæða verið á bilinu 352-365 bílastæði, en fjöldi fer eftir hvers konar starfsemi yrði í verslunar og þjónustu hluta byggingarinnar.

Tillaga A2: Ekki koma fram stærðir fyrir tillögu A2 í fyrirspurn en hönnuður og lóðarhafi áttu fund með skipulagsfulltrúa 3. apríl 2025 þar sem helstu stærðir voru útlistaðar. Reiknað er með 15.000m² undir skrifstofur eða hótelfarfsemi. Fyrirspurnin miðar við að eitt bílastæði yrði á hverja 50m², þannig 300 stæði. Skv. aðalskipulagi eru að hámarki eitt bílastæði á hverja 100m² í skrifstofubyggingu, þannig 150 m.v. þessa tillögu.

Hljóðvist

Svæðið er í nokkurri nálægð við Reykjanesbraut og þarf sérstaklega að hafa í huga möguleg neikvæð áhrif hljóðvist vegna umferðar ef að heimila á íbúðabyggingu á svæðinu.

Niðurstaða

Þar sem Skógarlind 1 er á áhrifasvæði Borgarlínu og á samgöngu- og þróunarás höfuðborgarsvæðisins er um að ræða lóð þar sem getur hentað að hafa nokkuð hátt nýtingarhlutfall og nokkuð lágt hlutfall bílastæða til að styðja við stefnu aðalskipulags og svæðisskipulags um samgöngumiðað svæði meðfram Borgarlínu.

Ef óskað er eftir að koma fyrir íbúðum á lóðinni og hækka nýtingarhlutfall þarf að skoða eftirfarandi þætti sérstaklega til að meta hvort að hægt sé að fjölga íbúðum á svæðinu og auka þar byggingarmagn:

- Skoða þarf umferðamál sérstaklega með það fyrir augum hvort núverandi samgöngukerfi anní auknu byggingarmagni.
- Hávaðagreining fyrir svæðið, en svæðið er nálægt Fífuhammsvegi og nokkuð nálægt Reykjanesbraut sem hefur líklega neikvæð áhrif á hljóðvist.²
- Til skoðunar hafa verið leiðir til að byggja lok, göng eða aðrar sambærilegar lausnir til að brúa Reykjanesbraut. Útfærsla þess verkefnis gæti haft töluverð áhrif á uppbyggingu á lóðinni og öfugt.
- Skoða þarf hvort íbúðafjölgun á þessu svæði rýmist innan áætlana fyrir Lindaskóla. Sérstaklega m.t.t. til uppbyggingar í vesturhluta Glaðheima þar sem gert er ráð fyrir um 500 íbúðum.
- Mikilvægt er að skoða vel göngu- og hjólatengingar milli lóðarinnar og Lindaskóla.

¹ ATH. Í innsendri fyrirspurn kemur fram að skv. gildandi deiliskipulagi sé leyfilegt byggingarmagn á lóðinni 17.700m², 5.500m² í kjallara og 12.200m² ofanjarðar. Það er rangt, leyfilegt byggingarmagn alls er 12.200m², þar af 5.500m² í kjallara, það gera um 6.700m² ofanjarðar. Það er í samræmi við leyfilegt nýtingarhlutfall ofanjarðar 0,6.

² [Hávaðakort - Umhverfisstofnun](#)



Það er mat skipulagsfulltrúa að ekki sé tímabært að taka afstöðu til breytinga af þeirri stærðargráðu sem spurst er fyrir um á einstaka lóðum innan miðsvæðis M-5 og að fyrirspurnin sé þess eðlis að hana þurfi að skoða með tilliti til skipulags á stærra svæði.

Litið er neikvætt á erindið á núverandi tímapunkti en lagt er til að fyrirspurnin verði skoðuð ef ákveðið verður að hefja skipulagsvinnu fyrir M-5 í heild.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

