

Skógarlind 1

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

31.10.2025



Skjal sótt af '00000000000' dags: 19/08/2025

Efnisyfirlit

INNGANGUR	1
-----------	---

SKIPULAG

Landsskipulag	2
Svæðisskipulag	2
Aðalskipulag Kópavogs	3
Deiliskipulag	4

TILLAGA

Lóðin	5
Tillaga A1	6
Helstu stærðir	7
Tillaga A2	11
Skuggavörp	12

INNGANGUR

Meðfylgjandi gögn sýna tillögu að blandaðri byggð á lóðinni við Skógarlind 1. Lóðin er staðsett á skilgreindu miðsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs, en utan skilgreinds þróunarsvæðis. Tillagan felur í sér breytingu á núverandi aðal- og deiliskipulagi.

Á undanförunum árum hafa orðið verulegar breytingar á þróunarsvæðum innan marka höfuðborgarsvæðisins í takt við aukna fólksfjölgun. Eftirspurn eftir fjölbreyttum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hefur aukist og styður við stefnu um þéttingu byggðar. Fólk sækist í umhverfi þar sem fjölbreytt og blönduð byggð er til staðar.

Áhersla sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu á nýja og fjölbreyttari ferðamáta hefur stutt við þéttingu byggðar og þéttingarreitir í nágrenni við fyrirhugaða Borgarlínu hafa notið aukinna vinsælda.

Á nærliggjandi svæðum hefur átt sér stað mikil uppbygging með miklum fjölda íbúða í bland við þjónustu og atvinnustarfsemi. Fyrirhugað er að styrkja enn fremur nærliggjandi svæði með blandaðri byggð.

Meðfylgjandi hugmynd fellur vel að áherslum bæjarfélagsins um blandaða byggð með íbúðum, verslunum og þjónustu.



Skógarlind 1

SKIPULAG

Fyrir lóðina gilda skipulög á mismunandi stigum, þ.e. Lands-, Svæðis-, Aðal- og Deiliskipulag lóðarinnar.

LANDSSKIPULAG

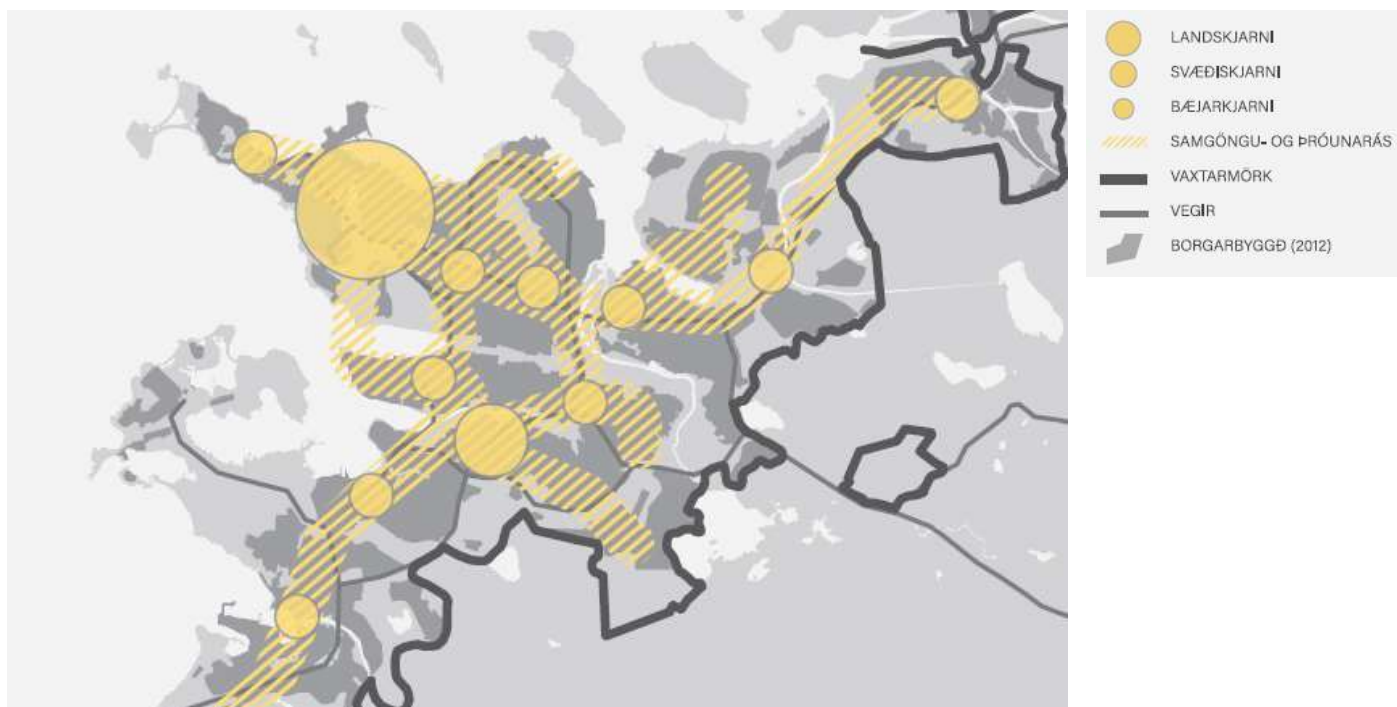
Við teljum að fyrirhuguð uppbygging á lóðinni falli vel að Landsskipulagi og þeim áherslum sem eru skilgreind þar. Hér má m.a. nefna byggðapróun í þéttbýli, greiða fyrir skilvirkum samgöngum og að stuðla að stöðugleika og jafnvægi á húsnaðismarkaði.

Við nánari útfærslu á tillögunni og deiliskipulagi verður farið nánar ofan í áherslur Landsskipulags.

SVÆÐISSKIPULAG

Lóðin við Skógarlind 1 er innan skilgreinds svæðiskjarna á samgöngu- og þróunarási samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2018. Innan svæðisins er gert ráð fyrir þéttingu byggðar í tengslum við gott aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum. Í svæðisskipulagi eru lagðar fram hugmyndir um þéttleika byggðar á bilinu 1,0-1,3. Þar kemur fram að svæðið í kringum Smáralind skuli fá aukið vægi og eigi að styrkja bæði atvinnustarfsemi og íbúðabyggingu.

Samgöngu- og þróunarásar fyrir hágæðakerfi almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu – Borgarlína og breytingu á korti 2 – kjarnar og vaxtamörk.



Kort úr svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir Smáralind og nærliggjandi svæði sem einn af þéttingarkjörnum skipulagsins. Einnig fara helstu samgöngu og þróunarásar í gegnum svæðið.

AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á skilgreindu miðsvæði, M-5.

Lóðirnar Skógarlind 1 og 2 liggja norðan við Fífuhammsveg og eru utan skilgreinds þróunarsvæðis. Svæðið er skilgreint sem verslunar-, skrifstofu- og þjónustusvæði. Austan megin við Skógarlind 1 er skilgreint íbúðarsvæði ásamt minni háttar verslunar- og þjónustusvæðum. Sunnan og vestan megin við lóðina eru skilgreind miðsvæði.

M-5 Að hluta til innan (þR-6)

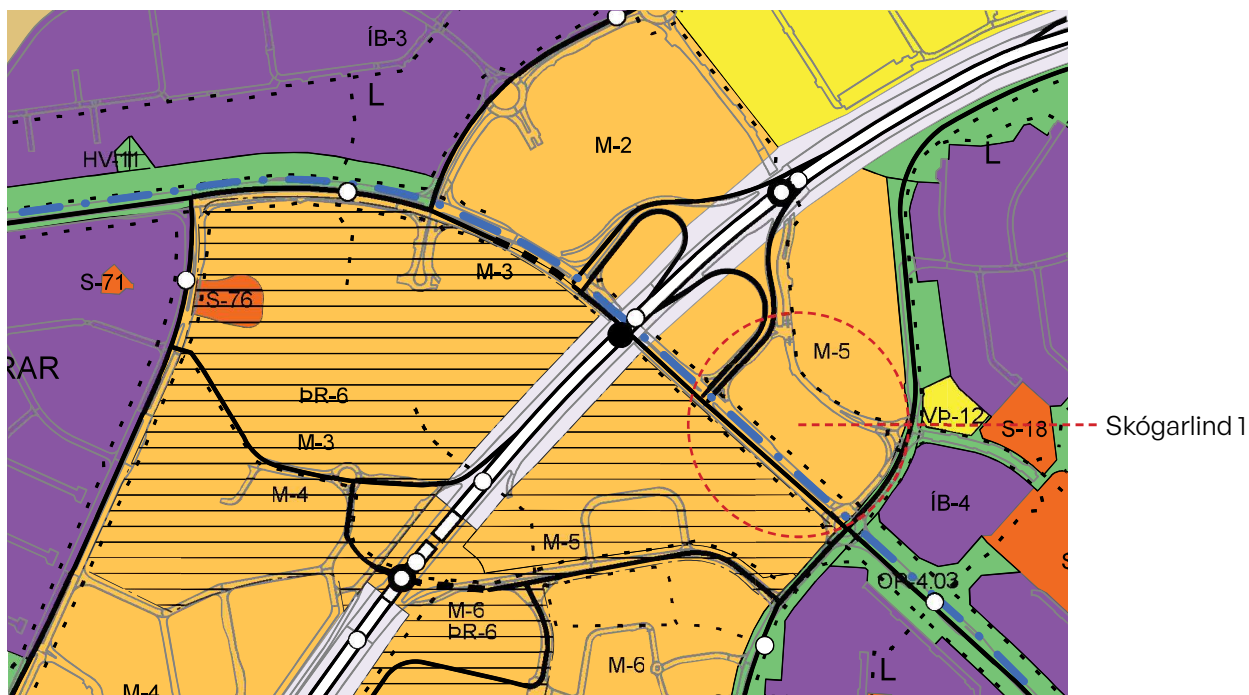
Lindir

Miðhverfi norðan og sunnan við Fífuhammsveg. Svæðinu má skipta í tvö megin svæði

a) norðan Fífuhammsvegar og utan þróunarsvæðis b) sunnan Fífuhammsvegar innan þróunarsvæðis.

a) **M-5.** Skógarlind 1 og 2 norðan við Fífuhammsveg, utan þróunarsvæðis. Verslunar-, skrifstofu- og þjónustusvæði. Nýtingarhlutfall lóða(r) er áætlað um 0,6. Skógarlind 1 er óbyggt verslunar- og skrifstofuhúsnæði, áætluð 3 hæða bygging auk kjallara. Stærð svæðis er um 5-6 ha.

Gert er ráð fyrir breytingum á jaðri svæðisins í tengslum við fyrirhugaða tengibraut undir Reykjanesbraut og síðar loki yfir Reykjanesbraut. Sjá umfjöllun um þróunarsvæði. Stærð þessa svæðis (b) er um 5-6 ha.



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

TILLAGA

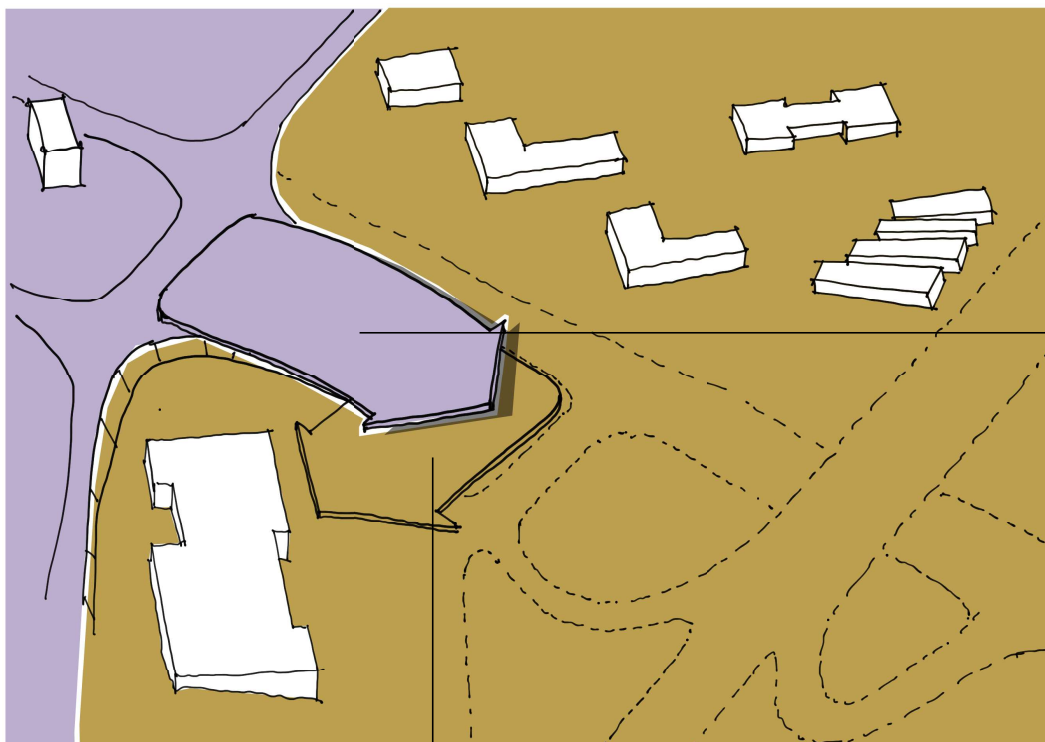
Tillagan gerir ráð fyrir breytingu á notkun lóðarinnar frá miðsvæði (M5), með leyfi fyrir verslunar-, skrifstofu- og þjónustusvæði, til þess leyfa blandaða byggð með íbúðum, verslun, skrifstofu og þjónustu.

LÓÐIN

Lóðin einkennist af miklum landhalla. Hæðarmunurinn á austur- og vesturhluta lóðarinnar er um 8-9 metrar, sem gerir að verkum að lóðin tengist ólíkum svæðum í nágrenninu.

Austurhluti lóðarinnar er hæsti punktur hennar og tengist íbúðarhverfinu austan Lindarvegar. Tryggja þarf góðar og öruggar tengingar fyrir gangandi vegfarendur við íbúðasvæðið austan Lindarvegar. Hægt er að nýta landhallan og tengja gönguleiðir undir Lindarveg til að tryggja samhengi á milli svæða.

Vesturhluti lóðarinnar er lægstur og tengist vel núverandi verslunar- og þjónustusvæðum og bílastæðum við Skógarlind 2.



Efri hluti lóðarinnar tengist náttúrulega íbúðasvæði austan megin við Lindarveg.

Neðri hluti lóðarinnar tengist öðrum verslunar og þjónustu byggingum á svæðinu.

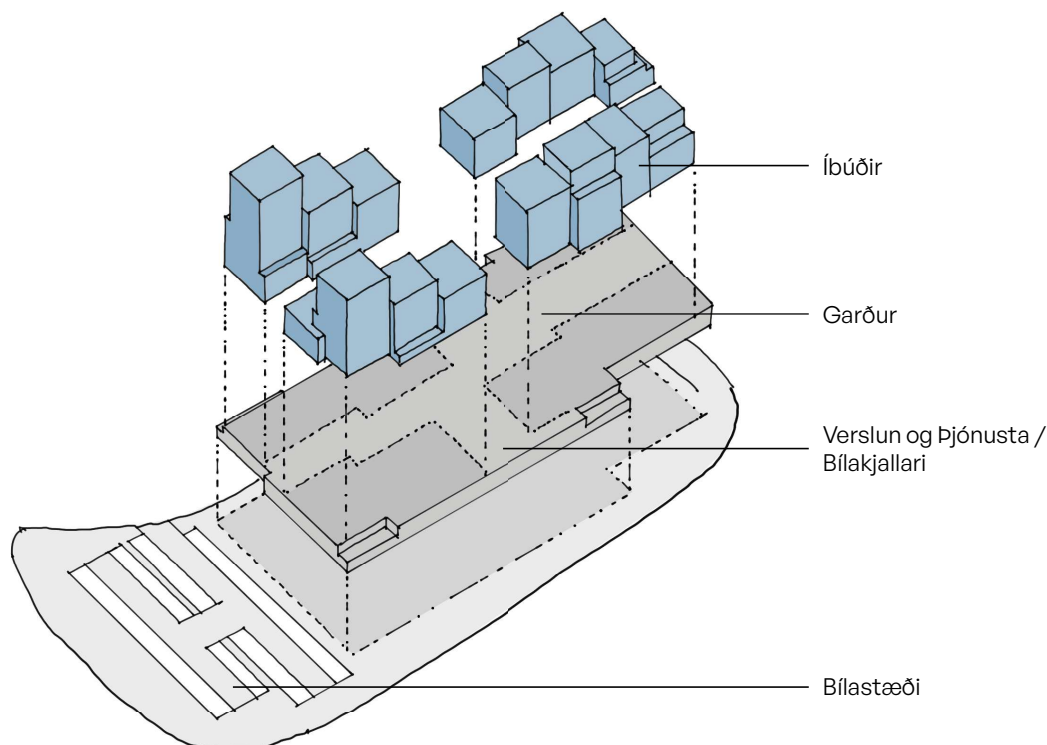
TILLAGA A1

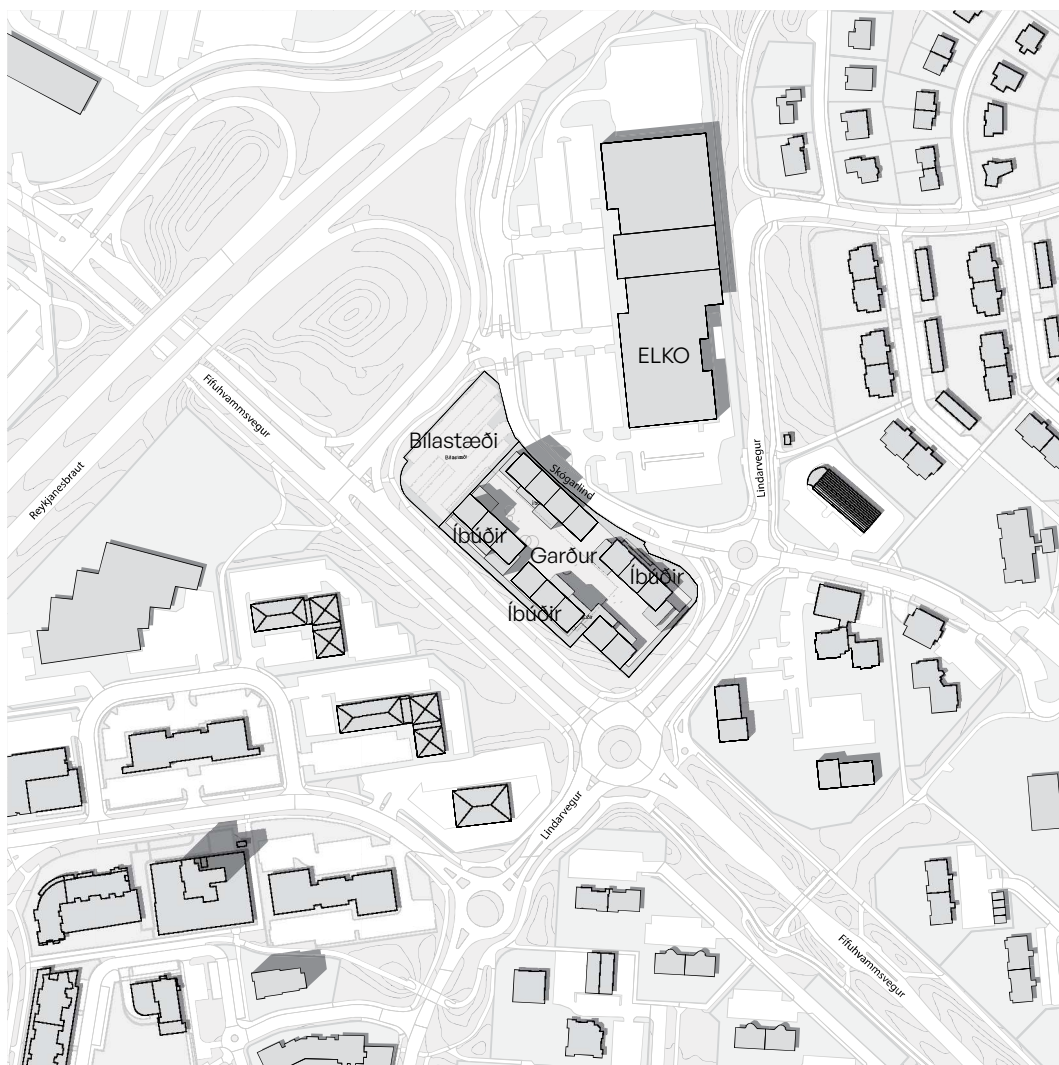
Tillagan gerir ráð fyrir 5-12 hæða byggð. Fyrir huguð íbúðabyggð er staðsett ofan á 2-3 hæða kjallara sem inniheldur verslunar og þjónusturými ásamt bílakjallara fyrir íbúðirnar. Íbúðabyggðin fer úr 5 hæðum austast á lóðinni og teygir sig upp í 12 hæðir næst Reykjanesbrautinni.

Íbúðabyggðin myndar fjórar þyrpingar húsa með sameiginlegum garði. Byggðin er mótuð með tilliti til útsýnis frá núverandi íbúðahverfi austanmeginn við Lindarveg og til að tryggja að sem flestar íbúðir byggðarinnar njóti útsýnis. Íbúðabyggðin er brotinn upp í útliti og hæðum til að tryggja góða ásýnd. Aðkoma íbúa er um Skógarlind þar sem keyrt er beint inn í bílakjallara.

Á neðri hluta lóðarinnar er gert ráð fyrir tveggja hæða byggingu fyrir verslun og þjónustu sem tengist Skógarlind og þeim verslunarkjarna sem er til staðar í Lindum IV. Fyrir framan verslanirnar eru bílastæði. Bílastæðin mynda fjarlægð frá helstu umferðaræðum svæðisins og tryggja betri hljóðvist.

Áform og ásýnd tillögu eru nánar skilgreind á meðfylgjandi teikningum.

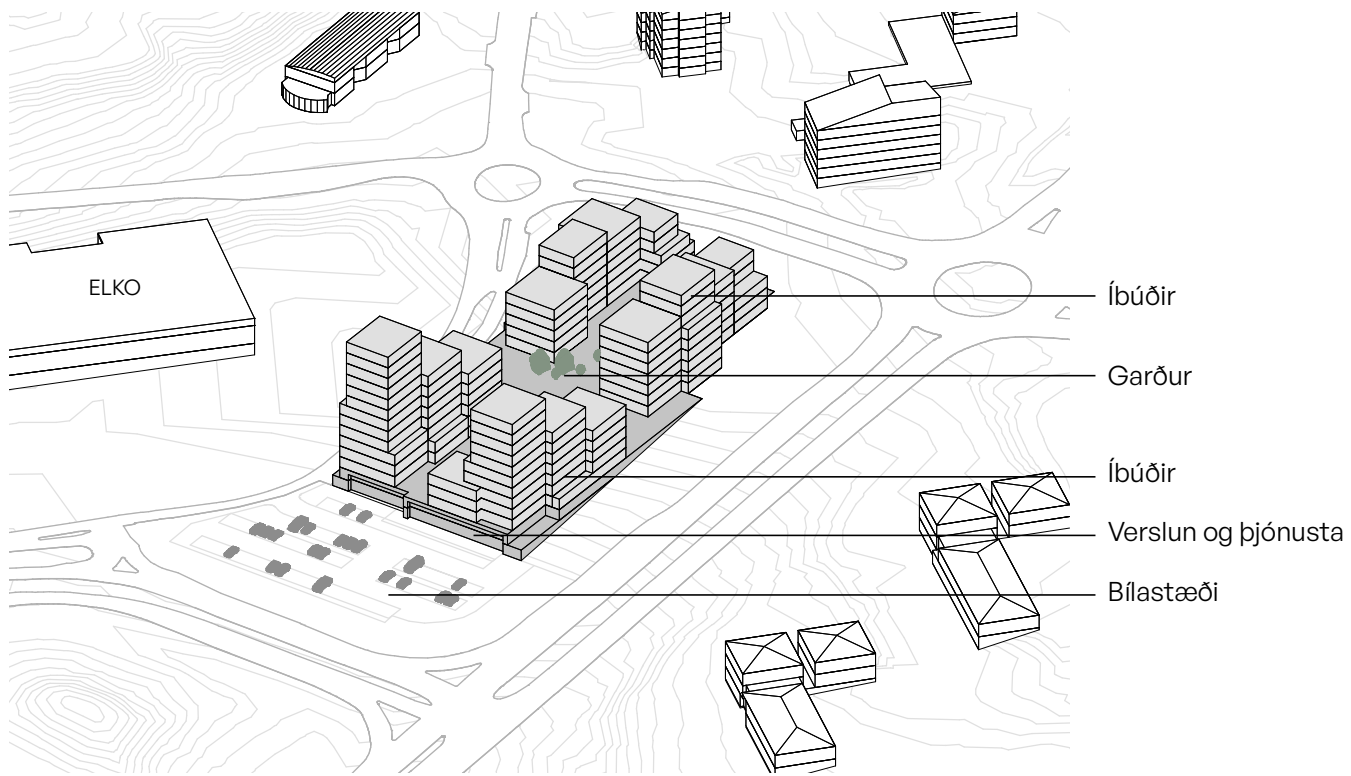




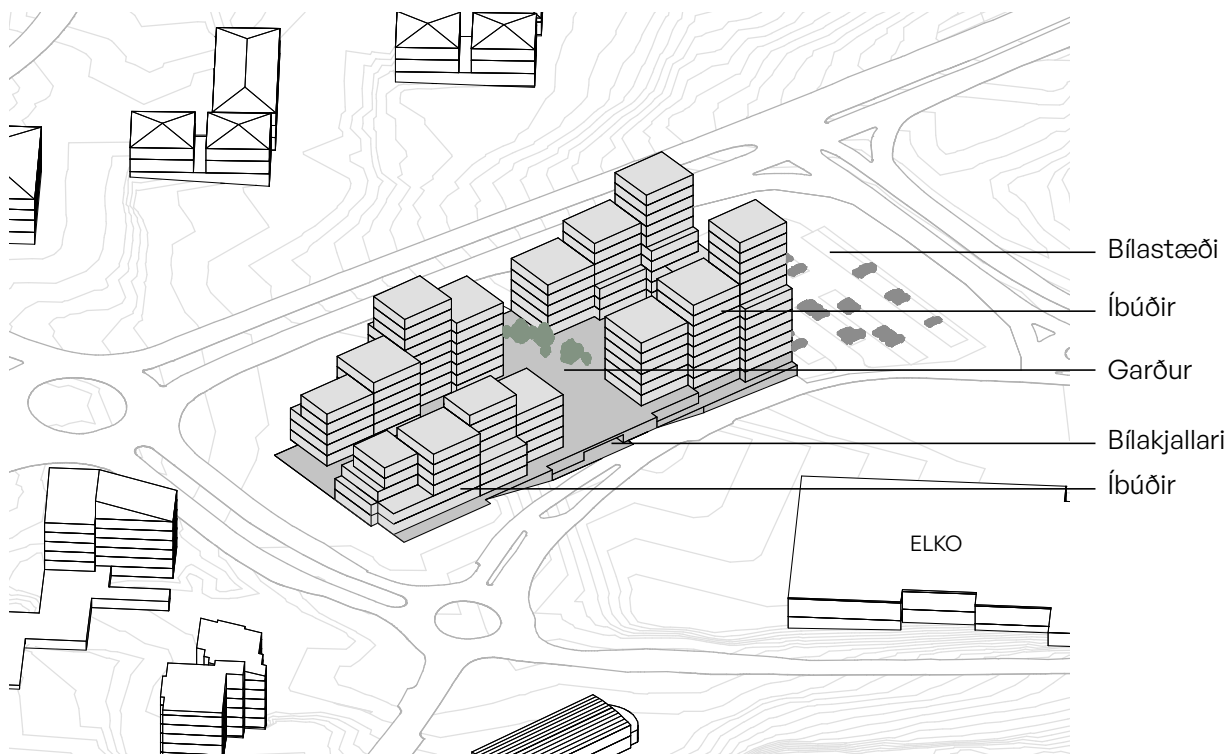
Afstöðumynd

HELSTU STÆRÐIR

	Fyrir	Eftir	Breyting
Lóð:	11.255 m ²	11.255 m ²	0
Byggingarm. - verslun og þjónusta:	12.200 m ²	4.000 m ²	-8.200 m ²
Byggingarm. - íbúðir:	0 m ²	22.000 m ²	+22.000 m ²
Byggingarm. - kjallari:	5.500 m ²	15.000 m ²	+9.500 m ²
Byggingarm. - alls:	17.700 m²	41.000 m²	+23.300 m²
Fjöldi íbúða	0	260	+260
Nýtingarhlutfall	1.08 (ofanjarðar)	2.31	+1.23
Fjöldi bílastæða á lóð:	350	85	-265
Fjöldi bílastæða í kjallara:	185	500	+315
Fjöldi bílastæða alls:	535	585	+50



Tillaga - horft til austurs



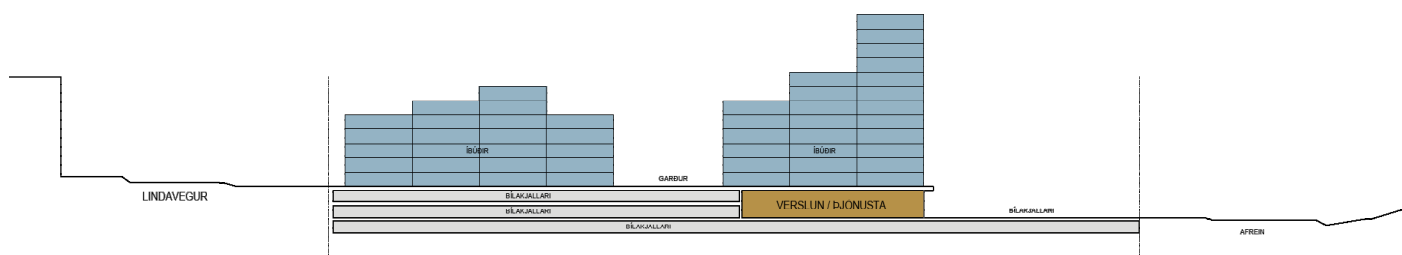
Tillaga - horft til vesturs



Grunnmynd - efri hæðir



Grunnmynd - kjallari / jarðhæð



Sneiðing



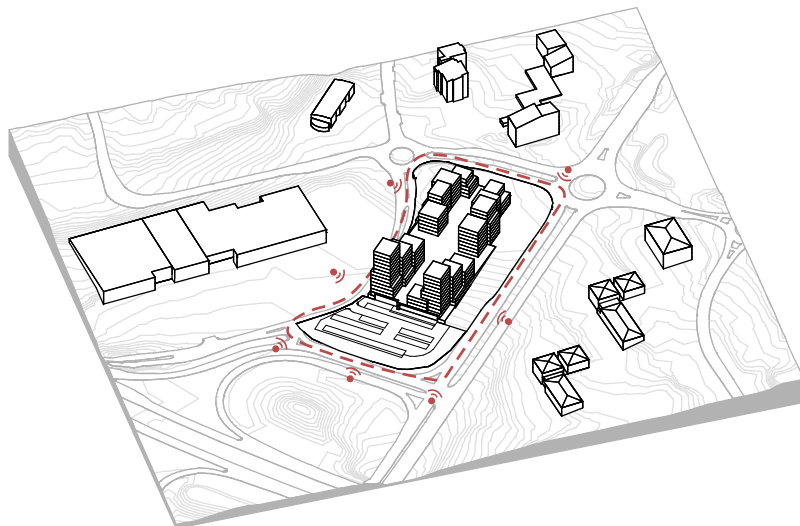
Garður / græn svæði



Útisvæði - stærðir

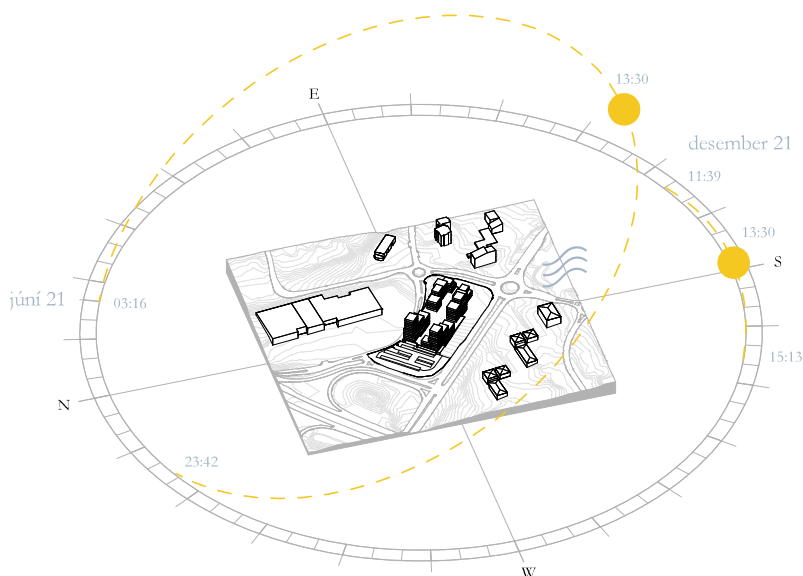


Mögulegar viðbætur til
að tryggja hljóðvist



HLJÓÐVIST

Mikil umferð er í nærumhverfinu og mikilvægt er að tryggja að allar íbúðir hafi hljóðlátar hliðar.



SÓL / BIRTA

Unnið er með byggðina svo allar íbúðir njóti sólar. Einnig er tryggt að sameiginlegur garður íbúa fái nægilega birtu/sól.

SKUGGAVÖRÐ

janúar

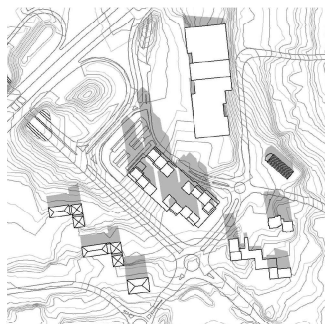


21. janúar kl. 13:00

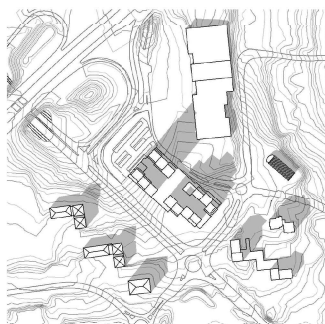


21. janúar kl. 16:00

mars

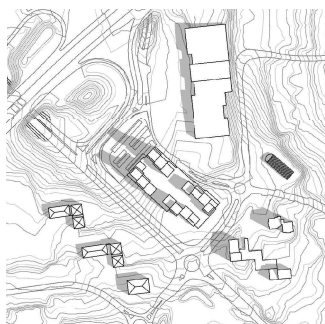


21. mars kl. 13:00

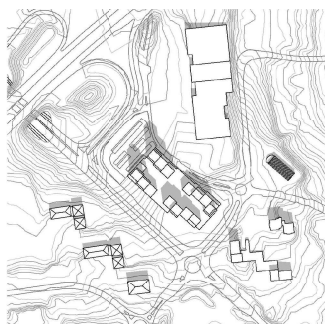


21. mars kl. 16:00

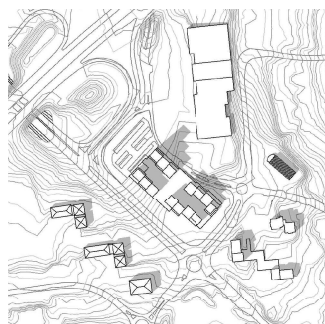
maí



21. maí kl. 10:00



21. maí kl. 13:00

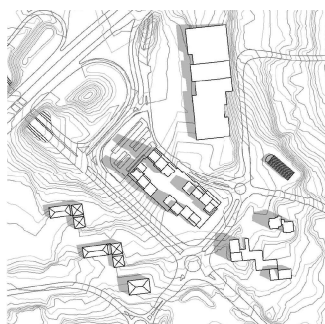


21. maí kl. 16:00

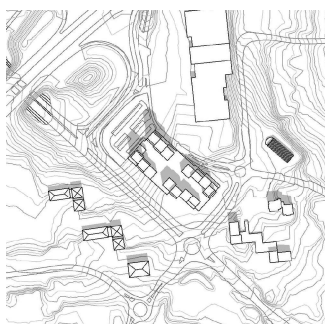


21. maí kl. 22:00

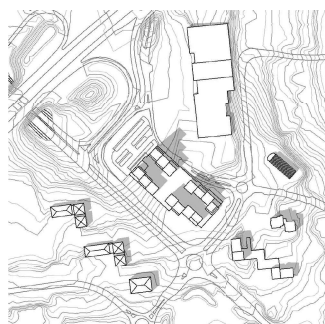
júní



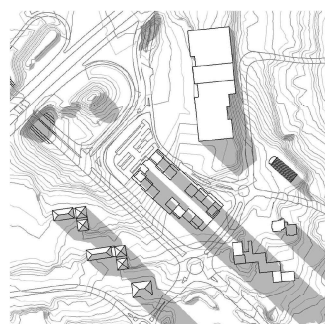
21. júní kl. 10:00



21. júní kl. 13:00

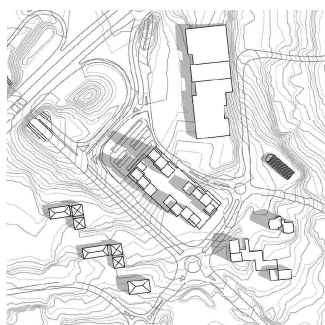


21. júní kl. 16:00

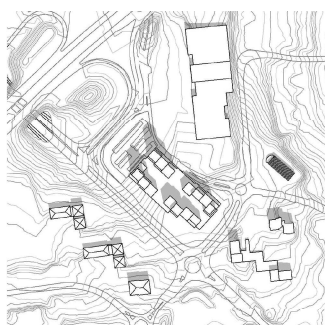


21. júní kl. 22:00

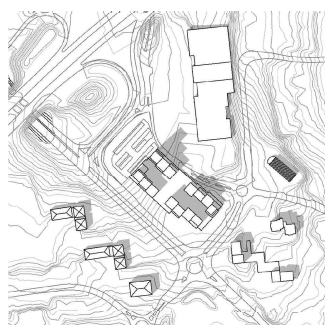
júlí



21. júlí kl. 10:00



21. júlí kl. 13:00



21. júlí kl. 16:00



21. júlí kl. 22:00

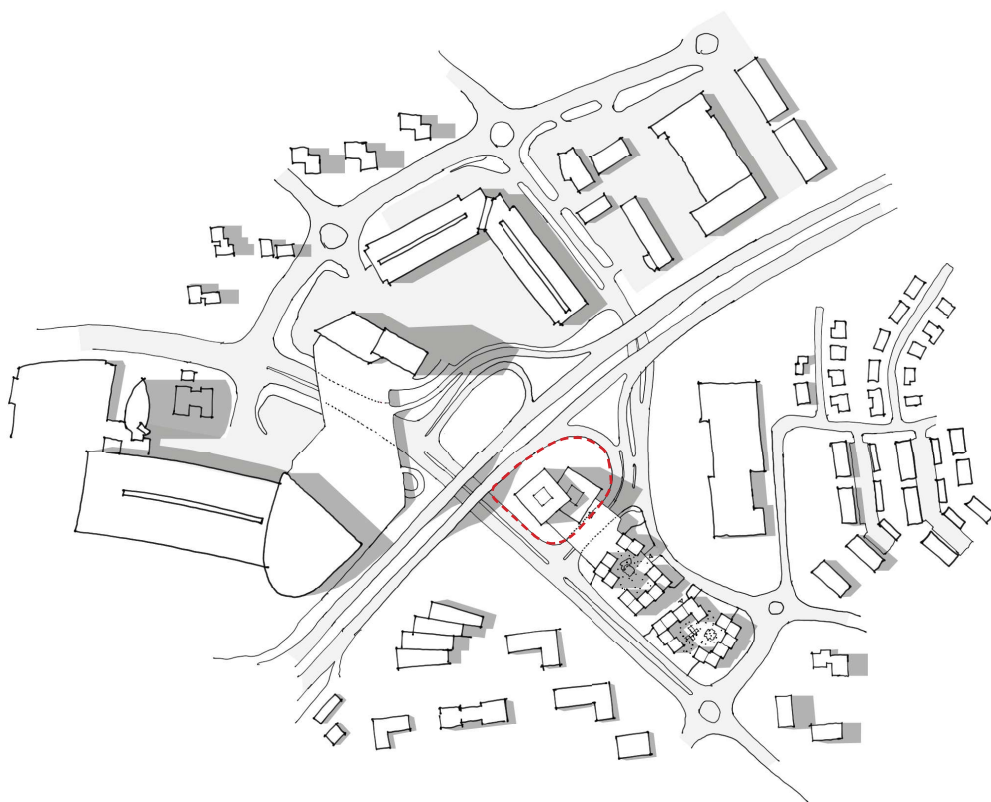
Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

TILLAGA A-2

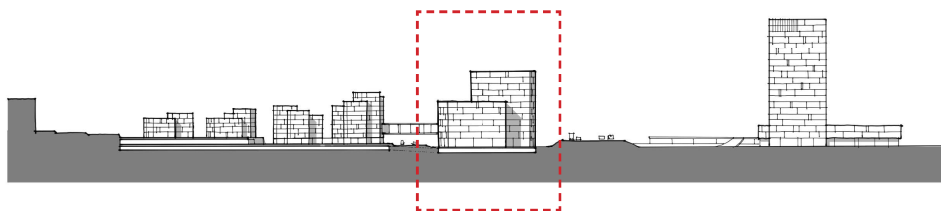
Samhliða tillögum um uppbyggingu á lóðinni við Skógarlind 1, sjá lóðarhafar tækifæri til frekari uppbyggingar og þróunar á reitnum sem staðsettur er norðvestan við Skógarlind 1 (sjá afstöðumynd hér að neðan).

Reiturinn gæti nýst fyrir byggingar með tengingu undir eða yfir núverandi götur/afreinar beintengt Skógarlind 1. Þannig skapast betri tengingu við byggðina norðan megin við Reykjanesbraut.

Hér að neðan eru teikningar/drög sem kynntar voru fyrir skipulagsráði Kópavogs þ. 3.4.2025. Tillagan sýnir mögulega tengingu á milli reitsins og Skógarlindar 1.



Afstöðumynd - 03.04.2025



Sneiðing - 03.04.2025

Skjal sótt af '000000000000' dags: 19.08 2026