Kópavogi, 11. maí 2026
26032451/ EAÁ

Askalind 2

Umsögn um umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var lögð fram umsókn Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts dags. 16. mars 2026, f.h. lóðarhafa við Askalind 2, um breytingu á deiliskipulagi Askalindar 2, 4 og 6. Tillaga að breytingu felst í að heimila auka hæð á verslunarhúsnæði við Askalind 2. Uppdrættir dags. 3. mars 2026, uppfærðir 5. maí 2026. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

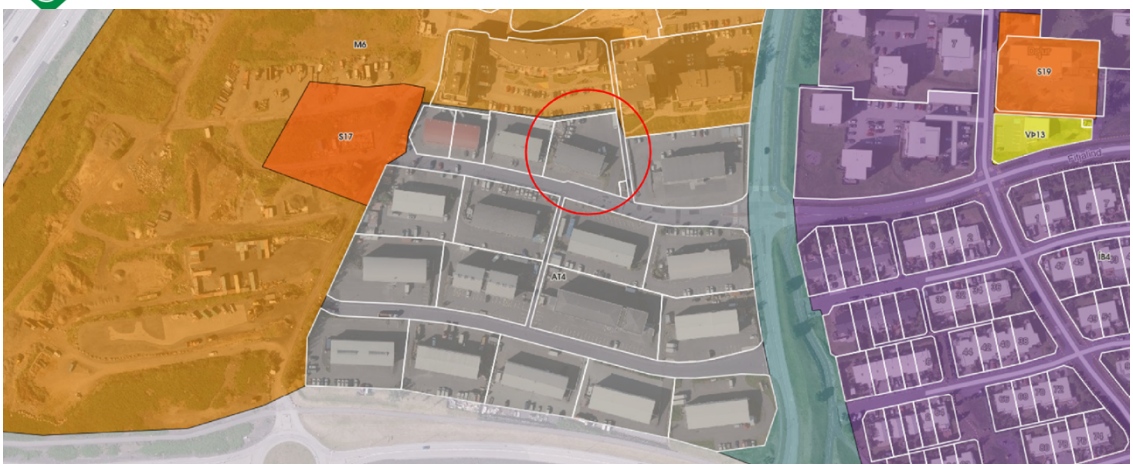
Lóðin er 2135 m^2 að stærð og á henni stendur iðnaðar- og verslunarhúsnæði byggt árin 1998-2000, 869,6 m^2 að flatarmáli. Á lóðinni er í gildi deiliskipulag.

Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umræddrar lóð athafnarsvæði, AT-4 þar sem gert er ráð fyrir léttum iðnaði og skrifstofuhúsnæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026



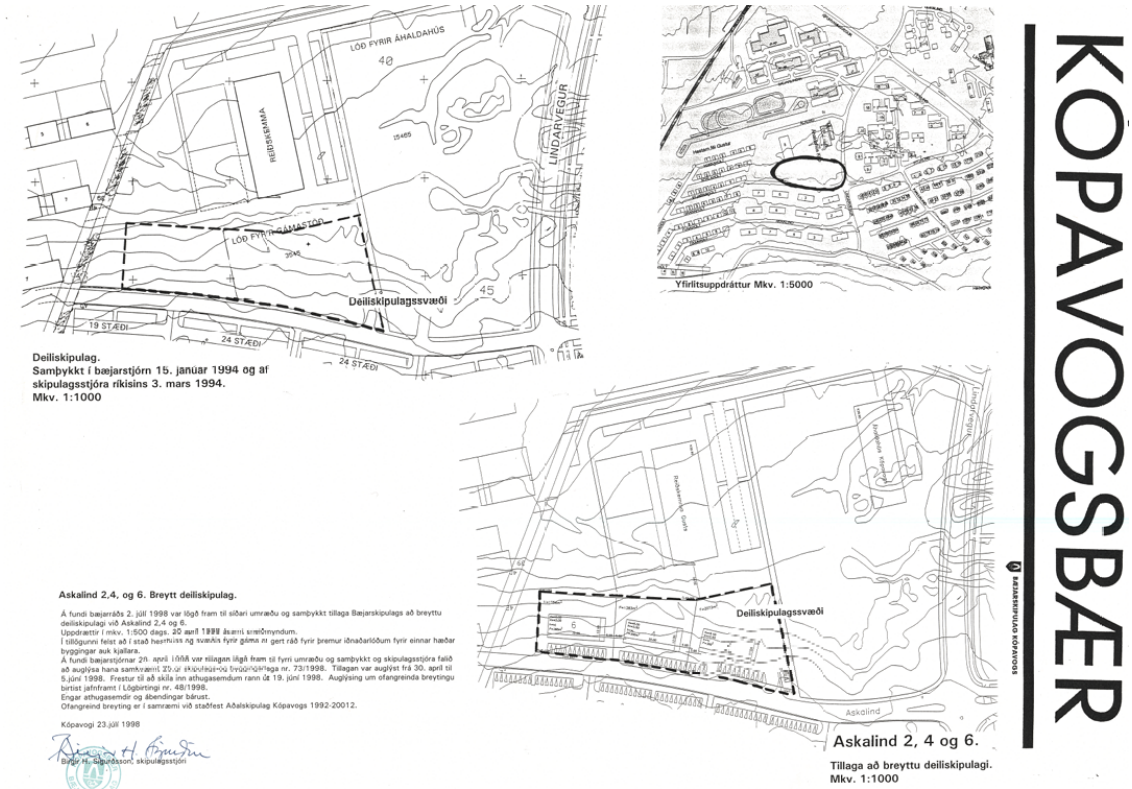
Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppdráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

Í aðalskipulagi er sett viðmið fyrir nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar á svæðum með atvinnustarfsemi, fyrir Lindir þ.m.t. Askalind er viðmiðunar nýtingarhlutfall 0,6.

Forsendur í deiliskipulagi

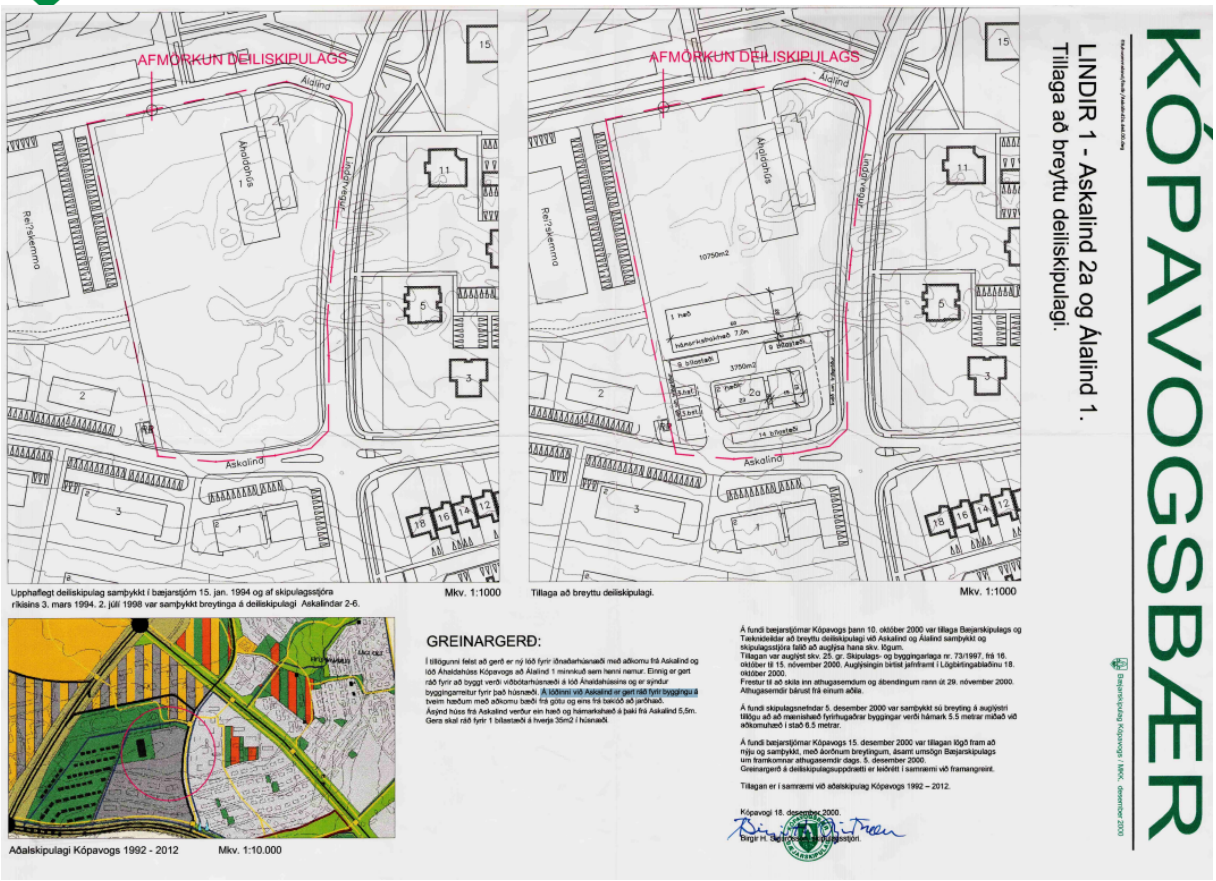
Svæðið er hlut af heildardeiliskipulagi fyrir Lindahverfi – atvinnu- og íbúðarsvæði sunnan Fífuhvammsvegar, samþykkt í bæjarstjórn 15. janúar 1993. Breyting var gerð á því skipulagi er varðar Askalind 2, 4 og 6 og er í gildi er deiliskipulagið Askalind 2, 4 og 6 sem samþykkt var í bæjarráði 2. júlí 1998 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 31. júlí 1998. Í þeirri tillögu fólst að í stað hesthúss og svæðis fyrir gáma er gert ráð fyrir þremur iðnaðarlóðum fyrir einnar hæðar byggingar auk kjallara. Gert er ráð fyrir að kóti efstu hæðar sé 46,50 og kóti neðri hæðar sé 43,50.

Síðari breyting á heildardeiliskipulagi var samþykkt 18. desember 2000 þar sem ný lóð nr. 2A við Askalind var gerð fyrir iðnaðarhúsnæði á tveimur hæðum. Ásýnd húss frá Askalind er ein hæð og hámarkshæð á þaki frá Askalind 5,5m.

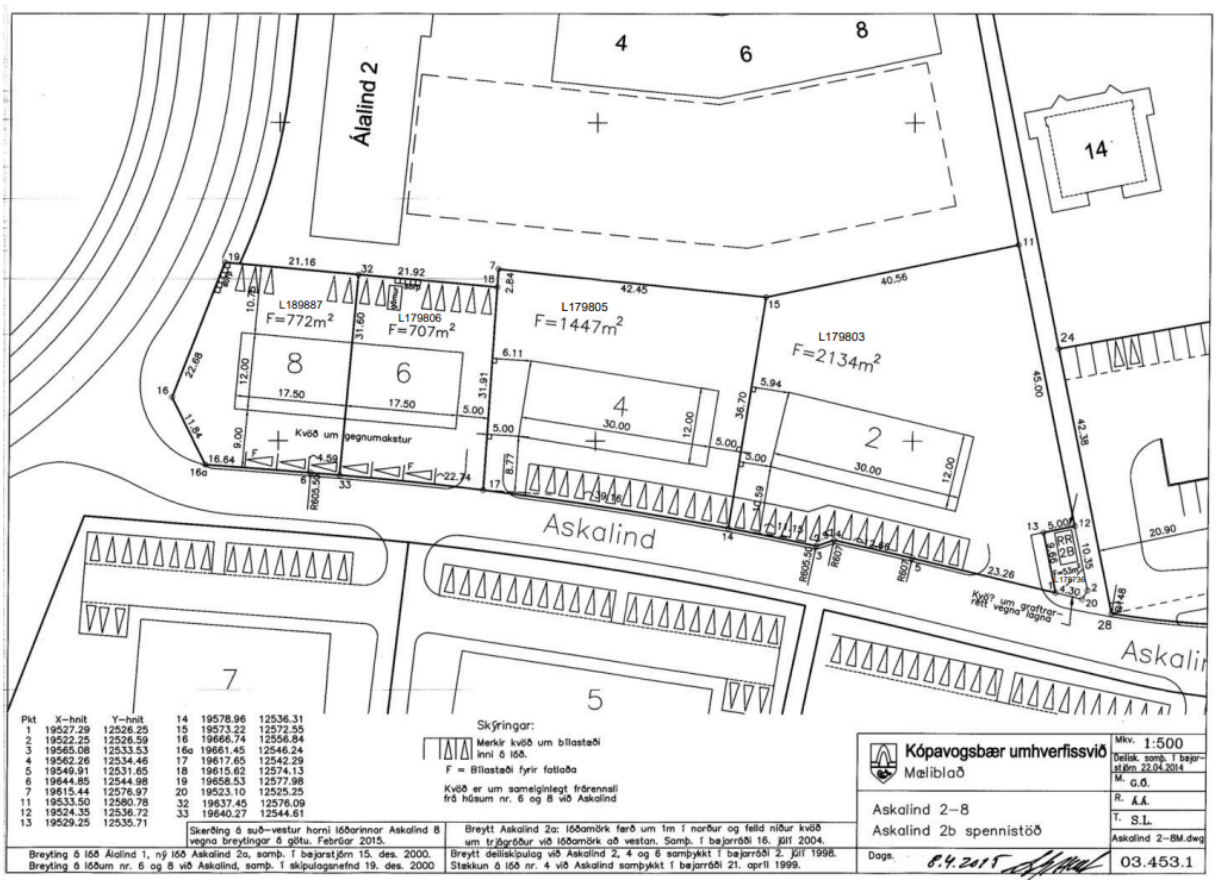


Mynd 4. Sýnir gildandi deiliskipulagsuppdrátt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

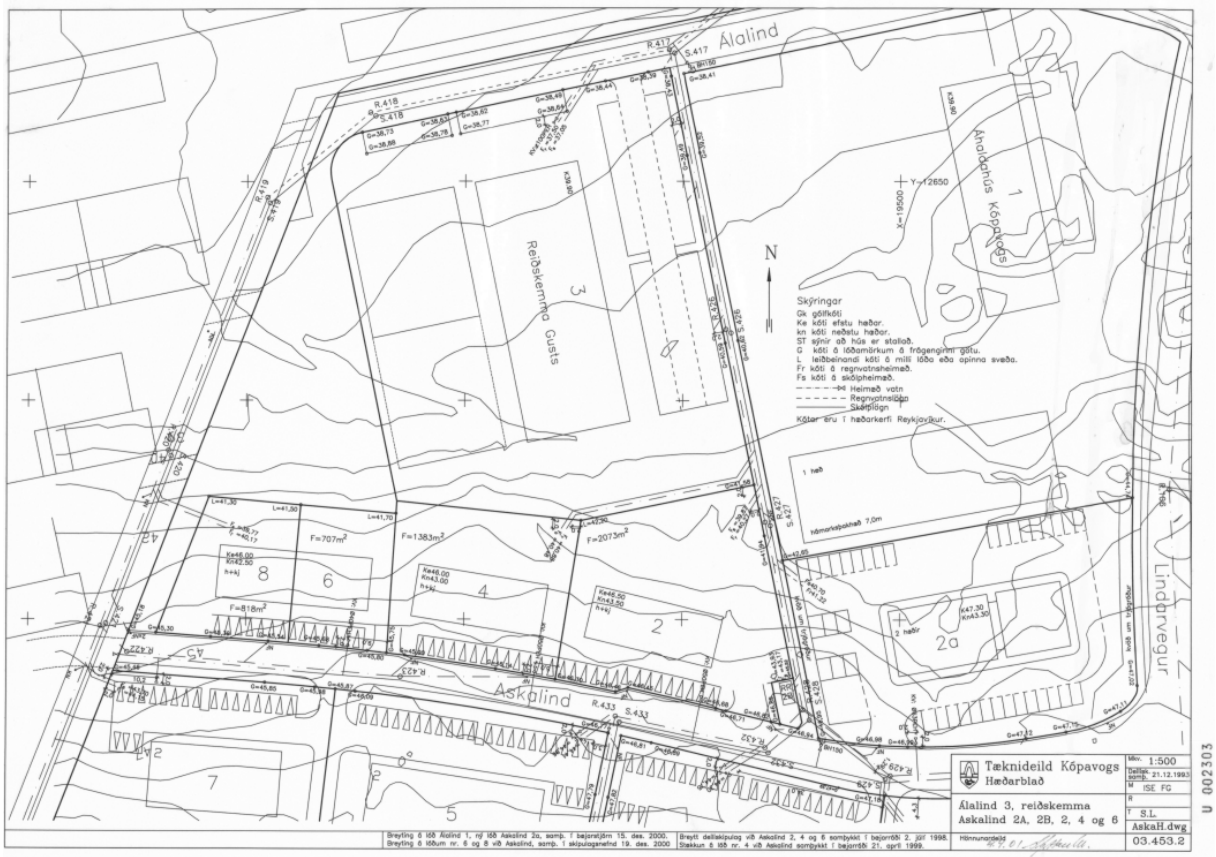


Mynd 5. Breyting á deiliskipulagi fyrir Askalind 2a



Mynd 6. Sýna gildandi mæliblað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026



Mynd 7. Sýnir gildandi hæðarblað

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Óskað er eftir heimild til þess að bæta þriðju hæðinni ofan á núverandi byggingu fyrir skrifstofur, ásamt því að bæta við stigahúsi með lyftu norðan megin við húsið og fjölga bílastæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Mynd 8. Fyrirhugað útlit á byggingu.

Hæð húss og nýtingahlutfall

Breytingin felur í sér að byggingamagn á lóðinni eykst um 414,8 m², heildarstærð hússins eftir breytingu verður 1.284,4 m². Nýtingahlutfall fer þannig úr 0,41 í 0,60.

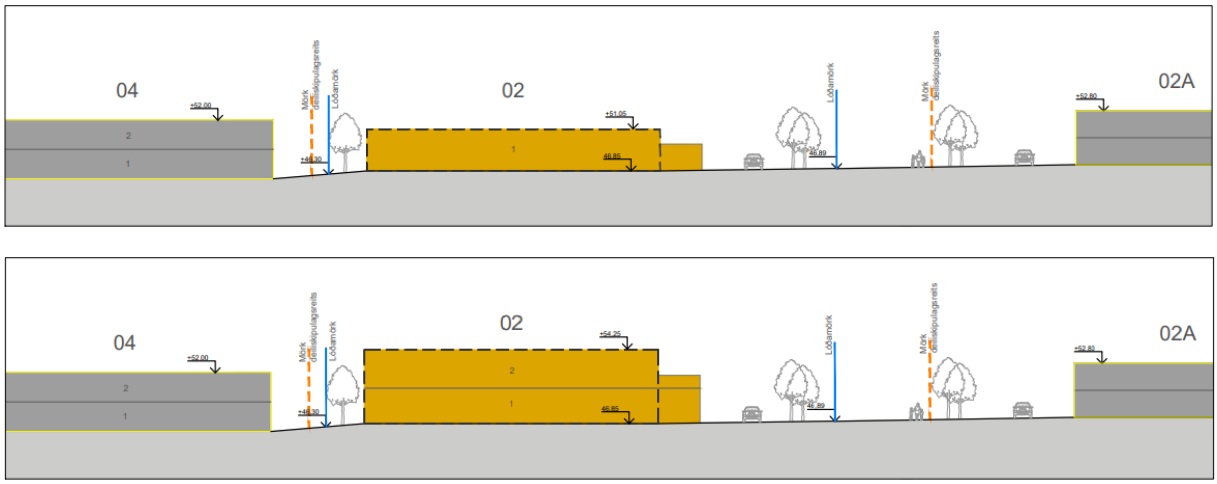
Staðfang	Lóð m²	Byggðir m² á lóð	Nýtingahlutfall
Askalind 2A	3750	2219,2	0,59
Askalind 2 fyrir	2134	865,8	0,41
Askalind 2 eftir	2134	1284,4	0,60
Askalind 4	1447	1052,4	0,73
Askalind 6	707	518,2	0,73
Askalind 8	772	536,1	0,69
Askalind 1	2872	1454	0,51
Askalind 3	2738	1290,2	0,47
Askalind 5	2734	1439,9	0,53
Askalind 7	2594	886,8	0,34
Meðaltal			**0,56**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

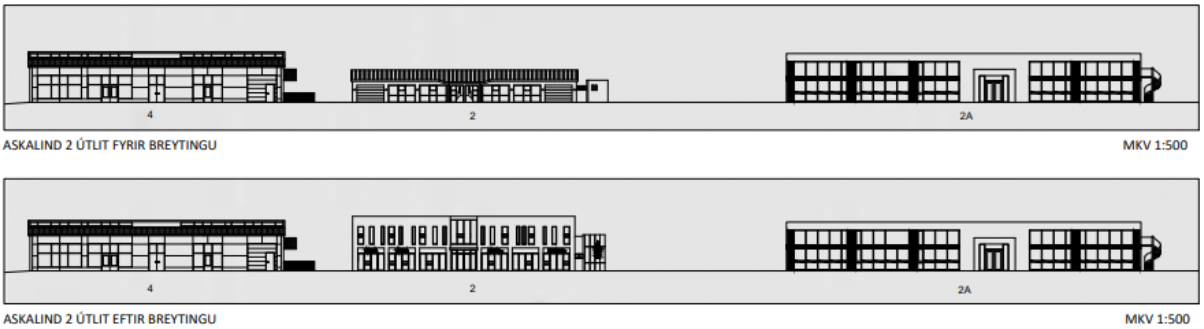
Mynd 9. Svæði sem notað er til að reikna nýtingarhlutfall.

Gert er ráð fyrir að hæð hússins frá götu verði 7,4 m, kóti þaks fari úr 51,05 í 54,25. Á þriðju hæðinni er gert ráð fyrir skrifstofum en áfram er gert ráð fyrir verslun á annarri hæð.

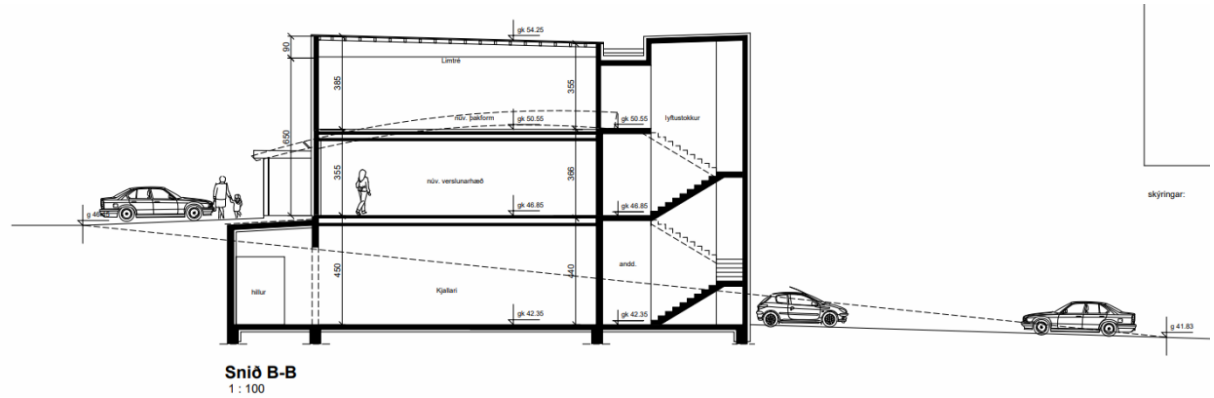
Hæð húsa sitthvoru megin við Askalind 2 er annarsvegar 5,5 (Askalind 2A) og hinsvegar 5,9 (Askalind 4). [1]



Mynd 10. Efri mynd er sneiðing af núverandi stöðu, neðri myndin er sneiðing af tillögu að breytingu.



Mynd 11. Útlit fyrir og eftir breytingu.



Mynd 12. Sneiðing norður-suður af Askalind 2.

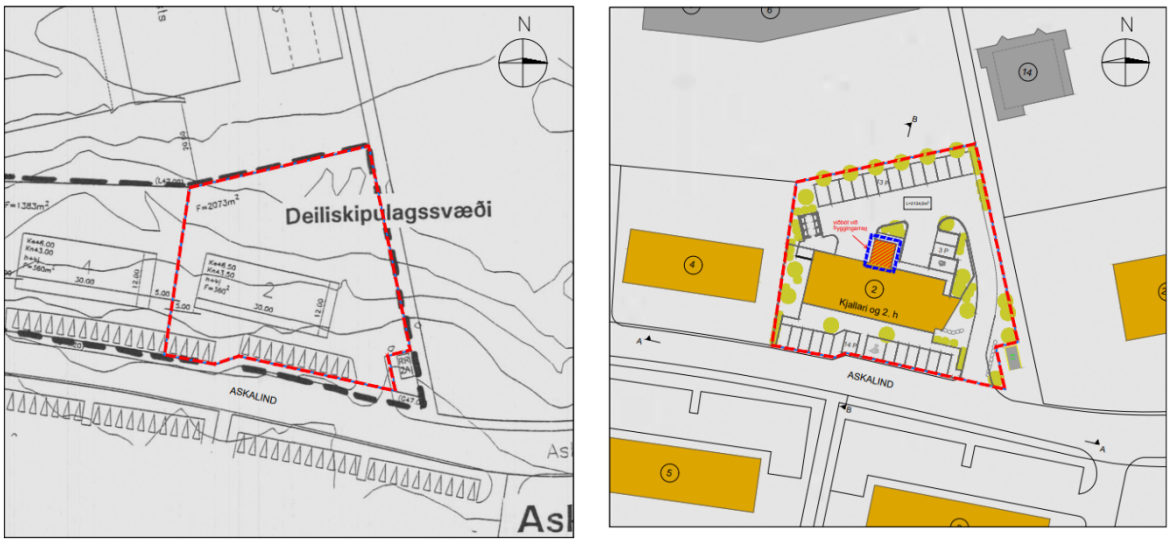
[1] Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

Bílastæði og gróður

Bílstæðum verður fjölgað aftan við húsið (norðan megin) og eru ætluð starfsfólki hússins, stæðum verður fjölgað um 16 og verða því samtals 30 bílastæði við húsið. Bílastæði framan við húsið eru ætluð gestum og viðskiptavinum verslunarrýmis á annarri hæð.

Í umsögn skipulagsfulltrúa um fyrirspurn var tekið fram að breytingar ættu ekki að verða til þess að núverandi gróður myndi skerðast. Inn á uppdrætti er sett kvöð um gróður og miðað við það ætti gróður aukast á svæðinu frá núverandi ástandi.



Mynd 13. Núgildandi deiliskipulag fyrir Askalind 2 til vinstri og tillaga að breyttu deiliskipulagi til hægri.

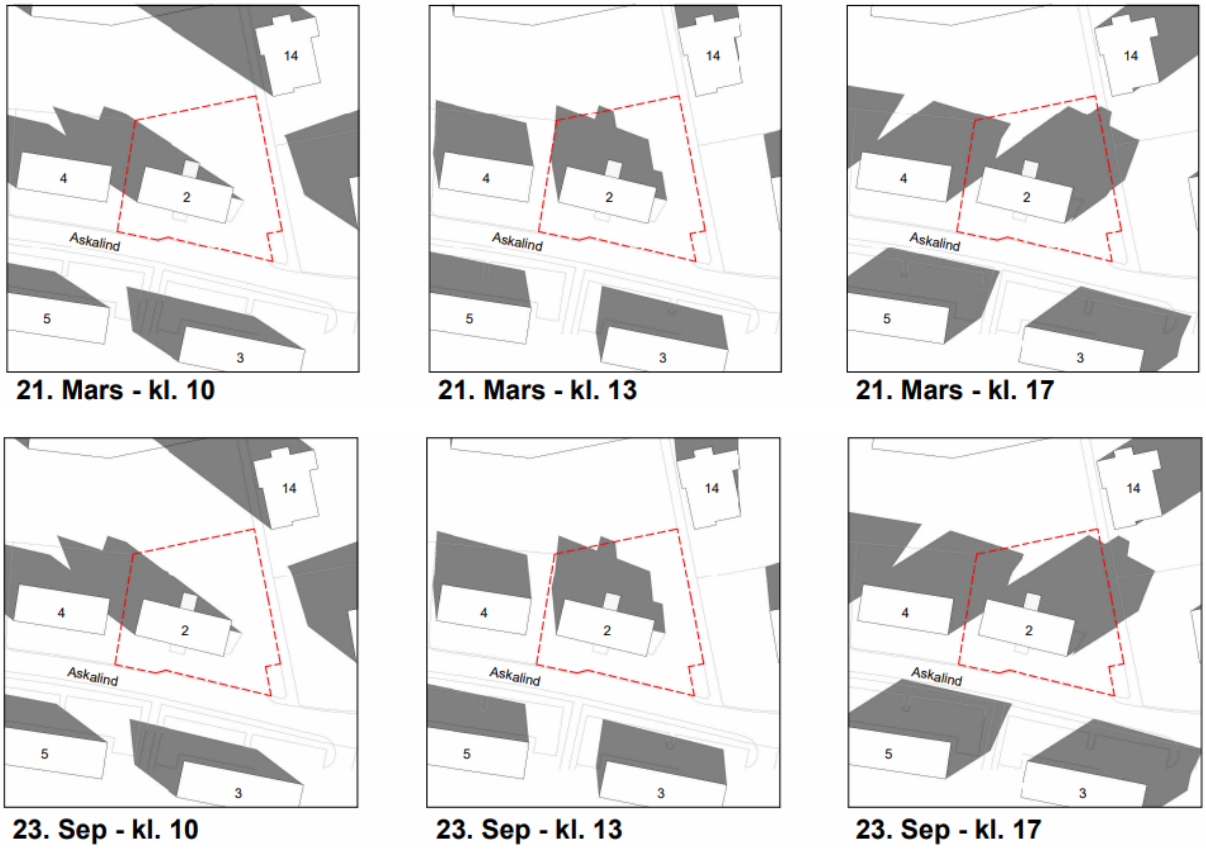
Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Mynd 14. Lóðateikning

Skuggavarp

Í umsögn um fyrirspurn kemur fram að sýna þurfi fram á að ekki verði skuggavarp við Álalind 14, frágang lóðar og fyrirkomulag bílastæða þannig að gönguleiðir og núverandi gróður skerðist ekki.

Með deiliskipulagsbreytingunni fylgir greining á skuggavarpi vegna nálægðar við dvalarsvæði við Álalind. Miðað við skuggavarp við sumar- og vetrarsólstöður er líklegt að skuggi verði á hluta af dvalarsvæði við Álalind 14 þá helst síðdegis að vor- og haustlagi.



Mynd 15. Greining á skuggavarpi af fyrirhugaðri byggingu.

Umsögn og niðurstaða

Nýtingahlutfall á lóðinni miðað við tillögu að deiliskipulagi eykst úr 0,41 í 0,60 sem er í samræmi við viðmið sem sett er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og er nýting á svæðinu í samræmi við aðalskipulag.

Tillagan gerir ráð fyrir að hæð byggingarinnar verði 7,4 m (kóti 54,25) en hæð bygginga sitt hvoru megin við er lægri. Hæð húsa[2] við Askalind 2A er 5,5 m og við Askalind 4 er 5,9 m. Tillagan gerir því ráð fyrir að húsið við Askalind 2 sé allt að 1,9 m hærri en aðliggjandi hús.

Lóðirnar nr. 2A, 2, 4, 6 og 8 við Askalind liggja þétt upp við nýtt íbúðarsvæði og gæti ný hæð valdið innsýn í íbúðir. Skuggavarpsgreining sýnir að við haustjafndægur varpar fyrirhuguð hækkun byggingar skugga á suðvestur horn dvalarsvæðis við Álalind 14. Heimilað var með breytingu á deiliskiplagi dags. 18. desember 2000 að hús við Askalind 2a yrði 5,5 metrar að hæð frá Askalind og ásýnd hússins ein

[2] Umsögn skipulagsfulltrúa um fyrirspurn dags. 8. desember 2025.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

hæð frá Askalind. Húsið var lækkað úr 6,5 m í 5,5 eftir auglýsingu. Að öðru leiti hafa ekki verið heimilaðar hækkanir á húsum sem tilheyra þessu skipulagi.

Í ljósi ofangreinds er það mat skipulagsdeildar að auglýsa breytingu á deiliskipulagi í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Áður en tillaga að skipulagi verður grenndarkynt þar að uppfæra texta um málsmeðferð.

F.h. skipulagsfulltrúa

Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 12.05.2026 10:31
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026