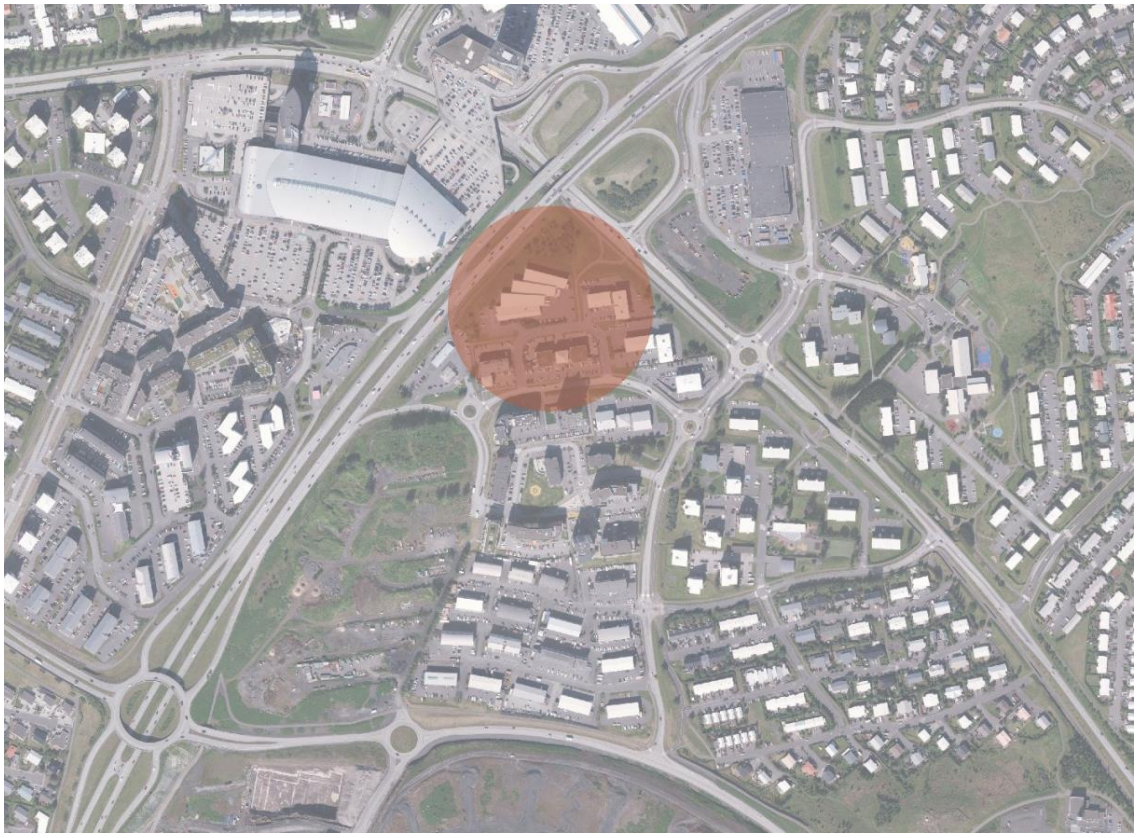
Bæjarlind 8-10

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi



28.05.2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnisyfirlit

Inngangur **3**

Tengsl við aðrar áætlanir **4**

Landsskipulag 4

Svæðisskipulag 5

Aðalskipulag Kópavogs 7

Gildandi deiliskipulag 8

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi **9**

Breytt notkun 9

Lóðin 11

Staðhættir 11

Útfærslumöguleikar 12

Sviðsmyndir A-D 12

Nánari útfærsla: Sviðsmynd D 13

Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi: 14

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Inngangur

Nærumhverfið hefur tekið umtalsverðum breytingum síðastliðna áratugi og samhliða hafa áherslur aukist á bætta nýtingu lands, betra aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum og fjölbreyttar lausnir til þess að anna aukinni eftirspurn eftir íbúðum. Mikil og fjölbreytt uppbygging hefur átt sér stað á nærliggjandi svæðum, bæði íbúðir og atvinna. Hugmyndleit um þróun svæðisins frá árinu 2022 gefur fyrirheit um spennandi tækifæri inn í framtíðina. Fyrirhuguð Borgarlína um Fífuhvammsveg mun einnig styrkja svæðið og bæta tengingar við önnur svæði á höfuðborgarsvæðinu.

Á.Guðmundsson hefur starfrækt húsgangavöruverslun, skrifstofur og verkstæði á lóðinni. Miklar breytingar hafa orðið í framleiðslu skrifstofu og skólahúsgagna á liðnum áratugum og er það skoðun stjórnenda Á.G. að of kostnaðarsamt sé að framleiða húsgögn í Bæjarlind og því hafa eigendur áhuga á að taka niður stálgrindarhúsið og flytja á ódýrara framleiðslusvæði en starfrækja áfram húsgagnaverslun í Bæjarlind. Samhliða þróun byggðar og breyttra áherslna hjá fyrirtækinu hafa eigendur hug á að endurskipuleggja lóðina frá því að vera lóð undir atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu yfir í íbúðir. Slík breyting yrði liður í að koma m.a. til móts við aukna eftirspurn eftir íbúðum í góðum tengslum við fjölbreytta ferðamáta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulag

Í nýrri landsskipulagsstefnu eru settar fram áherslur m.a. varðandi loftslagsmiðað skipulag, byggðaþróun í þéttbýli, að skipulag greiði fyrir skilvirkum samgöngum, að skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði og að gerðar séu viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.

Áherslum er fylgt eftir með atriðum sem skal taka mið af við skipulagsgerð. Við mótun tillögu að uppbyggingu á lóðinn verður m.a. tekið mið af eftirtöldum áherslum úr landsskipulagsstefnu:

Áhersla B.2: *Skipulag verði loftslagsmiðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðarkjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að draga úr ferðaþörf.*

- Uppbyggingu, þar á meðal samgangna, verði hagað þannig að hún sé til þess fallin að styrkja kjarnana sem sjálfbæra burðarása viðkomandi nærsamfélags.
- Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðaþörf með því að þétta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.
- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags.
- Skipulag byggðar og landnotkunar miði að því að draga úr loftslagsáhrifum samgangna, með áherslu á virkan ferðamáta og almenningssamgöngur.

Áhersla B.4: *Skipulag greiði fyrir skilvirkum samgöngum þar sem jafnvægi milli ólíkra ferðamáta verði haft að leiðarljósi.*

- Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og byggðaskipulag.
- Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur. Við skipulagsgerð verði byggt á leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

Áhersla B.8: *Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.*

- Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.
- Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir, og stefnt að því að innan hverrar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.
- Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

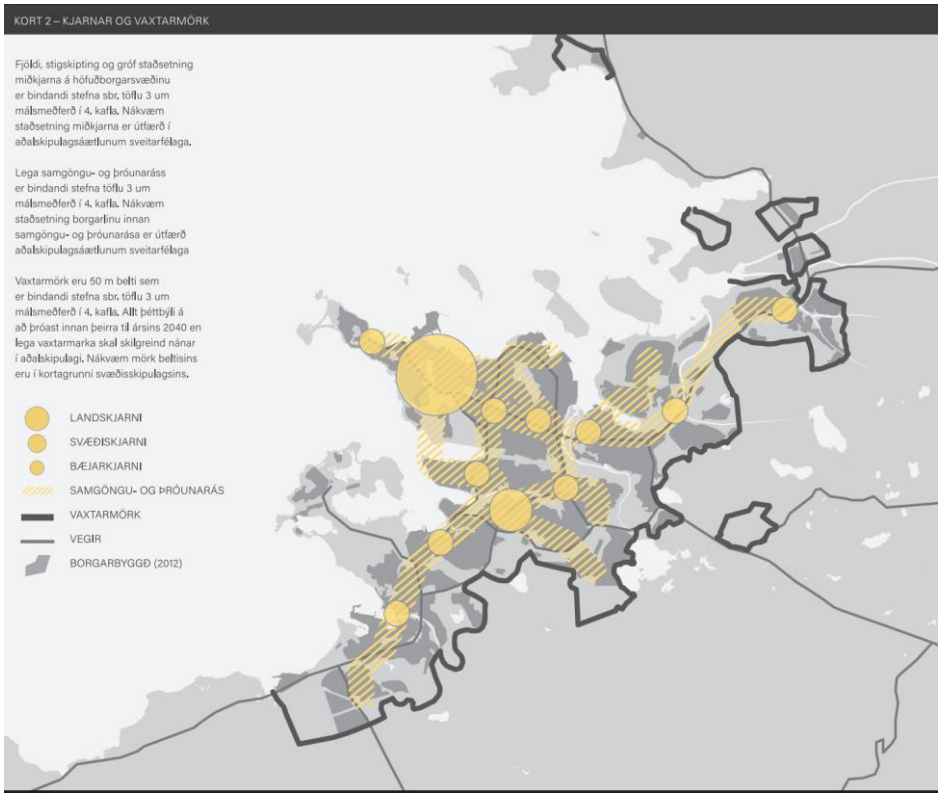
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Áhersla B.10: *Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.*

- Skipulagsgerð miði að því að tryggja loftgæði og góða hljóðvist, m.a. með útfærslu byggðar og almenningsrýma sem dregur úr ferðaþörf og hvetur til virks ferðamáta. Horfa skal til aðgerðaáætlunar stjórnvalda um loftgæði sem og fyrirliggjandi upplýsinga um loftgæði og hljóðvist. Leita skal leiða til að bæta loftgæði og hljóðvist þar sem þeim er ábótavant.

Svæðisskipulag

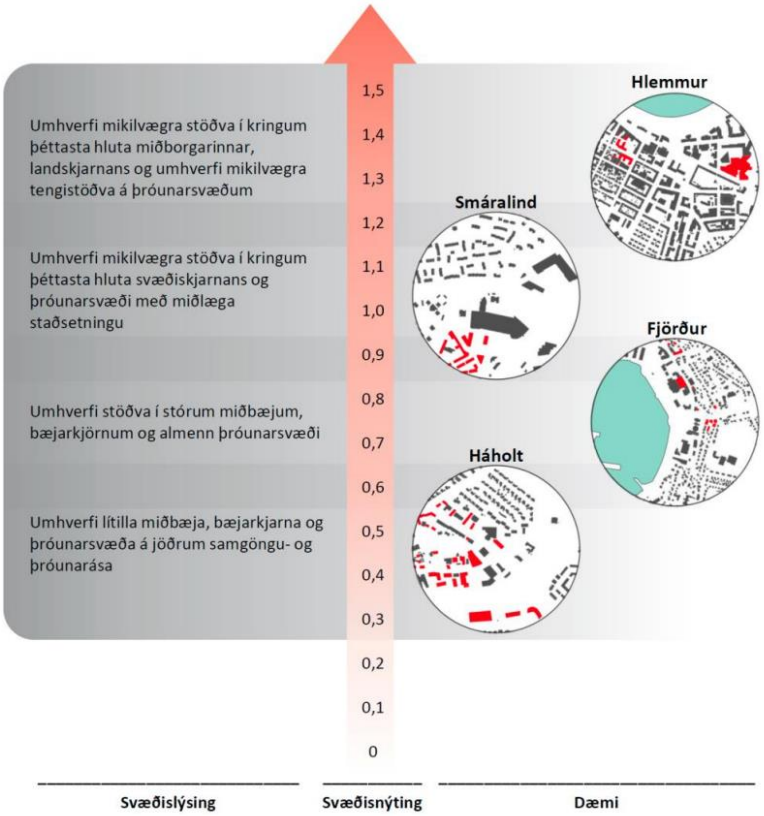
Svæðið er á skilgreindum svæðiskjarna á samgöngu- og þróunarás samkvæmt samþykktum breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2018 *Samgöngu- og þróunarásar fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu – Borgarlína og breytingu á korti 2 – kjarnar og vaxtamörk*.



Skýringarmynd, úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, kjarnar og samgönguásar.

Á slíkum svæðum er gert ráð fyrir töluverðum þéttleika byggðar og uppbygginu samhliða bættu aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum. Næst hæsti þéttleikinn verður við mikilvægar stöðvar í þéttasta hluta svæðiskjarnans og við þróunarsvæði með miðlæga staðsetningu.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11 2026



Mynd G sýnir markmið um þéttleika byggðar á þróunarsvæðum Borgarlínu. Sjá ennfremur töflu 2 í svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040, þar sem lýst er viðmiðum um einkenni kjarna og samgöngumiðra þróunarsvæða.

Skýringarmynd, úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Myndin sýnir markmið um þéttleika byggðar á þróunarsvæðum Borgarlínu.

Viðmið um einkenni miðkjarna koma fram í svæðisskipulagi. Þar kemur eining fram að Smárinn er skilgreindur sem svæðiskjarni og gert ráð fyrir þéttri til meðalþéttri byggð íbúða og atvinnu.

FLOKKAR	EINKENNI LANDNOTKUNAR	SAMGÖNGUEINKENNI
LANDSKJARNI Landskjarninn, miðborg Reykjavíkur, er bæði miðstöð fyrir svæðisbundna starfsemi og fyrir landið í heild. Þar er fjölþætt starfsemi og helstu stofnanir landsins, stjórnsýsla ríkisins og borgarinnar, Alþingi, dómstólar, mennta- og vísindastofnanir og heilbrigðisstofnanir sem þjóna landinu öllu, svo og miðstöð viðskiptalífs, þekkingar og nýsköpunar.	Fjölþætt starfsemi, stofnanir, samfélagsþjónusta og afþreyingariðnaður. Gera skal ráð fyrir einni eða fleiri stoppistöðvum hágæðakerfis almenningssamgangna, Borgarlínu, og aðgengi að fjölda strætisvagnaleiða er gott.* Byggðin er þétt (miðborg) til meðalþétt (svæðiskjarni) blanda íbúða og atvinnustarfsemi. Tryggja ber að visst hlutfall íbúða verði á viðráðanlegu verði. Gott aðgengi að almenningsgörðum og góðum almenningsrýmum og/eða náttúrurýkum svæðum.	Aðgengi að almenningssamgöngum skal vera gott.* Almenningssamgöngur hafa forgang í gatnakerfi (sérreinar, forgangur á gatnamótum, forgangsstýringar á umferðarljósum). Gott aðgengi að stofnvegakerfi. Hágæða umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem styðja mjög við virka ferðamáta.
SVÆÐISKJARNI Svæðiskjarninn, Smárinn og Mjódd, þjónar öllu höfuðborgarsvæðinu en einnig bæjarhlutum, hverfum og næsta umhverfi.	Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott, gleður augað og hvetur til útiveru. Smáralind og nágrenni hennar fær aukið vægi sem svæðisbundinn þjónustukjarni sem styrkt er með annars konar atvinnustarfsemi og íbúabyggð.	Kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðrir skipulagsskilmálar styðja mjög við notkun almenningssamgangna í ferðum að/frá svæðinu. Hærri bílastæðagjöld hvetja til notkunar almenningssamgangna og virkra ferðamáta.

Í töflu 2 í Höfuðborgarsvæðið 2040 eru sett fram viðmið um einkenni landnotkunar á mismunandi svæðum.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 11.11 2026

Aðalskipulag Kópavogs

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði í aðalskipulagi, M-5 og er lóðin einnig innan þess svæðis sem fellur undir þróunarsvæði 6 í aðalskipulagi.



Skipulagsákvæði fyrir landnotkunarreit M-5 í gildandi aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040.

Um reitinn, M-5 gilda eftirfarandi skipulagsákvæði í aðalskipulagi:

M-5 Að hluta til innan (ÞR-6)	Lindir	Miðhverfi norðan og sunnan við Fífuhvammsveg. Svæðinu má skipta í tvö meginsvæði a) norðan Fífuhvammsvegar og utan þróunarsvæðis b) sunnan Fífuhvammsvegar innan þróunarsvæðis. a) M-5. Skógarlind 1 og 2 norðan við Fífuhvammsveg, 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. b) M-5, ÞR-6. Bæjarlind sunnan við Fífuhvammsveg, innan þróunarsvæðis ÞR-6. Á svæðinu er blönduð athafnastarfsemi,-iðnaður, verslun og þjónusta í fyrirtækjum af ýmsum toga. Nýtingarhlutfall byggðra lóða er að jafnaði um 0,5. Svæðið telst fullbyggt að undanskildu því að við Bæjarlind 8-10 er í deiliskipulagi ráðgerð 10 hæða verslunar- og skrifstofubygging. Nýtingarhlutfall þeirrar lóðar er áætlað um 0,6. 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. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á M-5. Stærð M-5 er samtals um 12 ha. Sjá einnig umfjöllun um þróunarsvæði í kafla 2.2.

Skipulagsákvæði fyrir landnotkunarreit M-5 í gildandi aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040.

Lóðin Bæjarlind 8-10 er staðsett austan við Reykjanesbraut sunnan við mislæg gatnamót Reykjanesbrautar og Fífuhvammsvegar. Reykjanesbraut er stofnbraut á forræði Vegagerðarinn, önnur megin tenging frá Hafnarfirði að Reykjavík, umferð um brautina er mikil. Norðan við lóðina er Fífuhvammsvegur sem er skilgreindur sem tengibraut í aðalskipulagi Kópavogs. Gert er ráð fyrir að Borgarlína, frá miðborg að Vatnsenda, muni ganga um Fífuhvammsveg. Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir stokk á Reykjanesbraut, sunnan við Smáralind, ásamt nýjum samgöngutengingum fyrir bæði gangandi, hjólandi og akandi umferð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

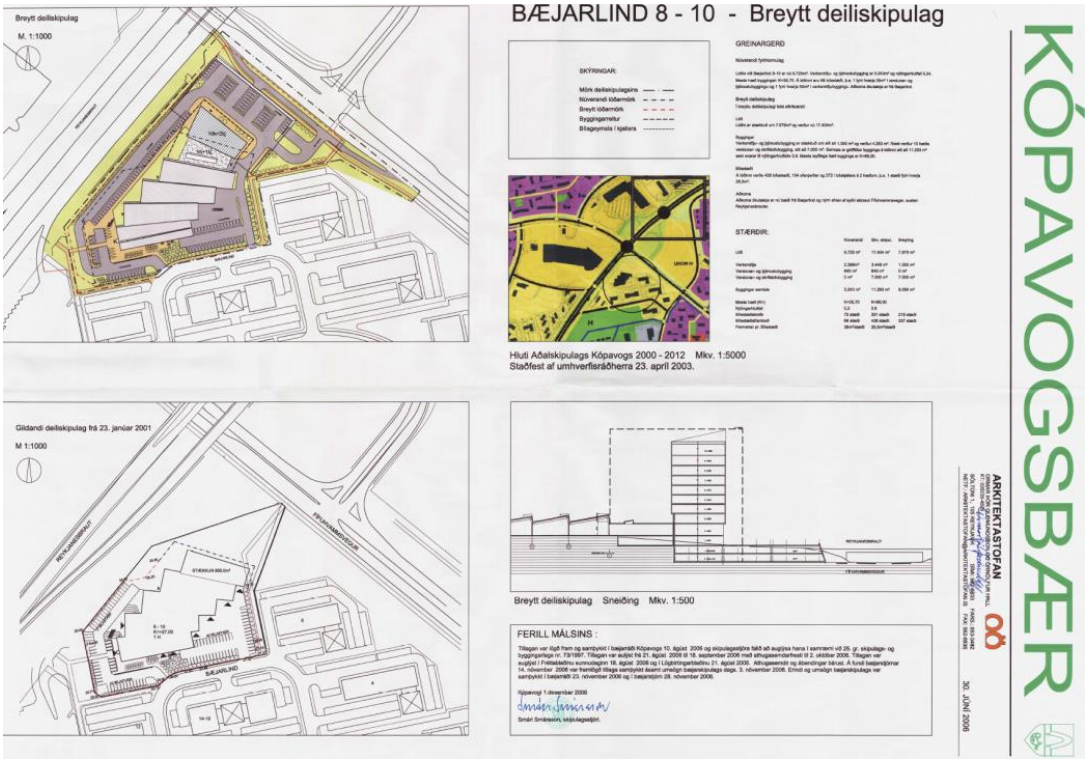
Gildandi deiliskipulag

Lóðin er innan deiliskipulags Lindahverfi-, Atvinnu- og íbúðarsvæði sunnan Fífuhvammsvegar, upphaflega staðfest 21.12.1993. Gerðar hafa verið þónokkrar breytingar á upphaflega skipulaginu. Síðasta breyting er varðar lóðina Bæjarlind 8-10 var gerð árið 2006. Í þeirri breytingu fólst stækkun lóðarinnar í átt að Fífuhvammsvegi, bætt var við 10 hæða skrifstofubyggingu norðan við núverandi byggingar, bílageymslu og aðkomu að lóðinni frá Fífuhvammsvegi. Ekki hefur orðið af byggingu skrifstofubyggingar, bílgeymslu né framkvæmdar aðkomu að lóð frá Fífuhvammsvegi.

Helstu stærðir samkvæmt gildandi skipulagi eru:

	Núverandi m²	Skv. skipulagi m²	Ónýttar heimildir m²
Lóð	9.725	17.404*	7.679
Verksmiðja	2.398	3.448	1.050
Verslunar- og þjónustu bygging	845	845	0
Verslunar- og skrifstofubygging	0	7.000	7.000

*lóðin er skráð 14.955 m² hjá landeignaskrá



Gildandi deiliskipulag fyrir Bæjarlind 8-10, samþykkt 2006.

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11 2026

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Breytt notkun

Lóðarhafi leggur fram beiðni um að breyta deiliskipulagi lóðarinnar þannig að unnt sé að byggja nýtt húsnæði á lóðinni, með áherslu á íbúðir en starfsemi á fyrstu 2-3 hæðum í þeim hluta sem snýr að Reykjanesbraut. Samhliða yrði óskað eftir heimild til þess að fjarlægja núverandi byggingar. Horft er til þess að nýtingarhlutfall lóðarinnar geti verið í anda þeirrar nýtingar sem sett er fram í vinningstillögunnar Borg í mótun/grænn miðbær frá árinu 2021.



Hluti af uppdrætti vinningstillögu Ask arkitekta frá árinu 2022, dökkrauð brotalína sýnir afmörkun lóðar Bæjarlindar 8-10. Á myndinni má sjá hvernig tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.

Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir nýrri aðkomu að lóðinni frá Fífuhvammsvegi. Samhliða því að breyta notkun lóðarinnar, úr atvinnu í íbúðir, er lagt til að aðkoma frá Fífuhvammsvegi falli út og að aðkoma að lóðinni verði eingöngu frá Bæjarlind.

Mikilvægt að horfa til þess við þróun lóðarinnar að uppbygging takmarki ekki frekari þróun svæðisins ef hugmyndir um að Reykjanesbraut fari í stokk við lóðina verða að veruleika. Yrði það tryggt m.a. með því að tryggja fjarlægð/veghelgunarsvæði frá Reykjanesbraut. Slíkt yrði útfært í samráði við sveitarfélagið og hlutaðeigandi stofnun s.s. Vegagerðina.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 11.11 2026

Þá þarf í samráði við sveitarfélagið að horfa til samsetningar íbúða, nálægðar við skóla og aðra þjónustu. Skoða þarf ákvæði í aðalskipulagi um fjölda íbúða á landnotkunarreit o.fl.

Lóðin liggur á áberandi stað miðlægt í Kópavogi og hefur umhverfi hennar afgerandi áhrif á mótun og nýtingu hennar. Áhrif umferðar, ólíkur kvarði mannvirkja í nærumhverfinu og mikill hæðarmunur innan lóðar mynda mótsagnakenndar en áhugaverðar forsendur fyrir hönnun bygginga. Mikilvægt er að við mótun tillögu að uppbyggingu íbúðahúsnæðis á lóðinni verði hugað að og unnið með atriði eins og hljóðvist, tryggt að íbúðir hafi hljóðláta hlið, tryggja hljóðvist og sólarstundir á dvalarsvæðum.

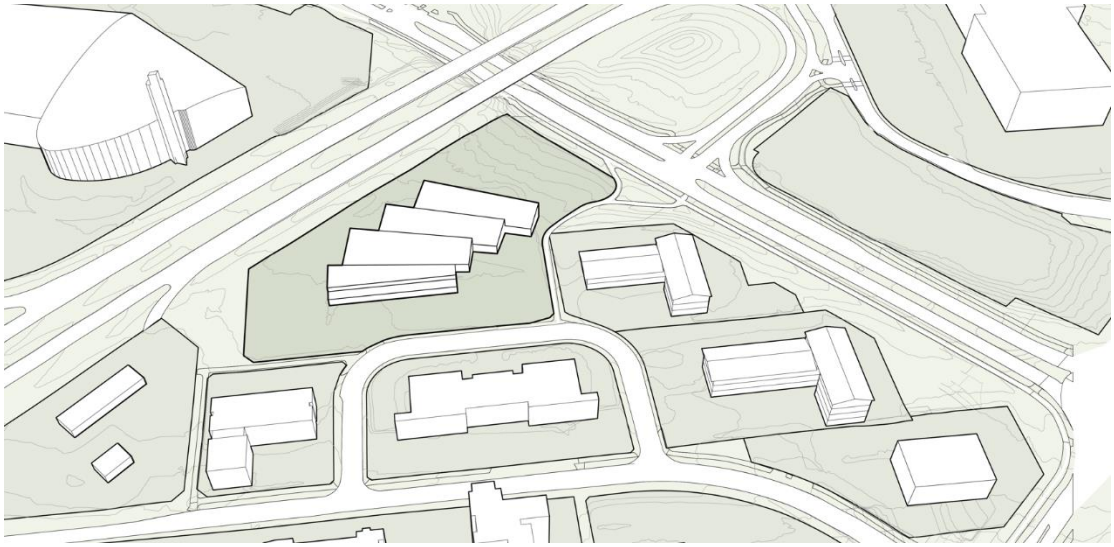
Horft er til þess að sérstök áhersla í skipulagi verði á eftirtalin atriði, þó ekki einskorðað við þau:

- Tryggja viðundandi hljóðvist og loftgæði innan íbúða, s.s. með ákvæðum um kyrrláta hlið íbúða, loftræstibúnað, dýpt húskroppa, mótvægisaðgerðir s.s. hljóðskermun o.þ.h.
- Tryggja gæði íbúða m.a. m.t.t. dagsbirti, s.s. með ákvæðum um salarhæð íbúða, dýpt húskroppa og að íbúðir hafi glugga í tvær höfuðáttir.
- Mótun bygginga taki mið af nálægð við umferðaþunga götu, s.s. lögun og staðsetning bygginga verði nýtt til þess að skapa góð dvalarsvæði sem snúa vel við sólu, veiti skjól gagnvart ríkjandi vindáttum og skýli gegn mestum umferðahávaða frá nærliggjandi götum.
- Byggingar verði aðlagaðar að landhalla, bílastæðum komið fyrir að megninu til neðanjarðar og felldar inn í landið. Möguleiki er á bílastæðum og þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum. Á neðri hæðum næst Reykjanesbraut skal vera verslun og þjónusta
- Tryggja gott aðgengi og tengingar fyrir fjölbreytta ferðamáta s.s. með skilvirku stígakerfi og góðum tengingum að stöðvum almenningssamgangna.
- Mikilvægt að tryggja uppbrot bygginga vegna mögulegrar lengdar þeirra til þess að skerma gegn umferðahávaða frá nærliggjandi stofnbrautum.

Hér á eftir má sjá greiningar á mótun mögulegra bygginga á lóðinni ásamt skýringarmyndum sem taka saman helstu áskoranir og viðfangsefni breytingar á deiliskipulagi. Myndirnar eru settar fram til skýringar og endurspegla ekki eina sýn á áframhaldandi vinnu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Lóðin

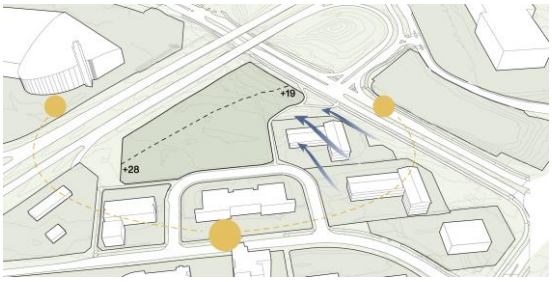


Lóðin Bæjarlind 8-10 er skráð 14.955 m²
Byggingar á lóðinni eru 3.267 m²
Þar er núverandi starfsemi G.Á. húsgagna
Starfsemin er á leið annað

Staðhættir



Mikilvægt að búa til skjól frá umferðahávaða:
hljóðskermun, loftræsikerfi, kyrrlátar hliðar o.fl.



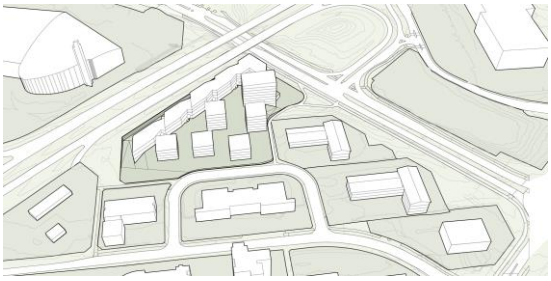
Ríkjandi vindáttir eru suðaustan
Landið fellur til austurs, mesti hæðamunur 9 m

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Útfærslumöguleikar

Sviðsmyndirnar hér fyrir neðan sýna ólíka nálgun um uppbyggingu á lóðinni. Allar eru þær mótaðar út frá þeim áhersluatriðum sem fyrr voru nefnd: Hljóðvist, loftgæði og birta innan íbúða, nálægð við umferðagötu, uppbrot bygginga, skjólrík dvalarsvæði sem snúa vel við sólu og aðlögun að landi. Sviðsmyndirnar gera allar ráð fyrir að neðstu 2-3 hæðir sem snúa að Reykjanesbraut verði atvinna s.s. skrifstofur en aðrar hæðir verði íbúðir. Verði tekið jákvætt í breytingar á lóðinni mun lóðhafi vinna nánar með skipulagsyfirvöldum að mótun skipulags á lóðinni.

Sviðsmyndir A-D



Sviðsmynd A:

Lágreist bygging meðfram Reykjanesbraut og sex stakstæð íbúðarhús í skjóli hennar. Íbúðir eru genglýstar með góða útsýn og deila garðrými

Byggingarmagn ofanjarðar: 26.300 m²
Byggingarmagn alls: 32.000 m²



Sviðsmynd B:

U-laga byggingin rammar lóðina inn
Fimm stakstæð hús, 3-9.hæðir, standa eftir ólíkum ásum og mynda skjólgóð útisvæði

Byggingarmagn ofanjarðar: 22.500 m²
Byggingarmagn alls: 28.200 m²



Sviðsmynd C:

Línuleg bygging hækkar meðfram Reykjanesbraut
Fjórar L-laga byggingar, 3-9.hæðir, mynda skjólríka garða og góð birtuskilyrði innan íbúða

Byggingarmagn ofanjarðar: 23.100 m²
Byggingarmagn alls: 28.800 m²



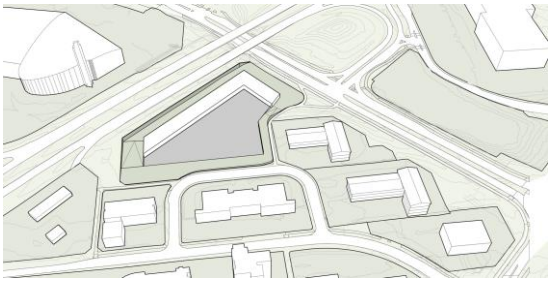
Sviðsmynd D:

Randbyggð sem beint svar við aðstæðum
Byggingin er 2 til 10 hæðir og umvefur skjólgóðan inngarð. Íbúðir eru genglýstar og útsýn einstakt

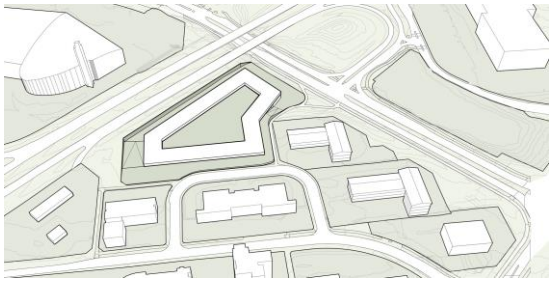
Byggingarmagn ofanjarðar: 30.000 m²
Byggingarmagn alls: 35.700 m²

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11 2026

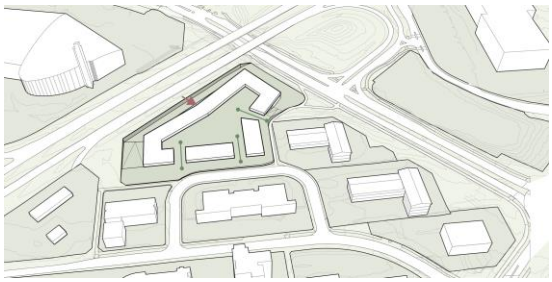
Nánari útfærsla: Sviðsmynd D



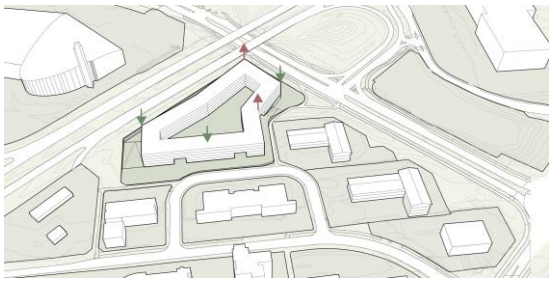
Landið er lækkað til austurs og bygging felld í landið
Aðkoma er frá Bæjarlind
Byggingarmagn 1 hæðar: 3.400 m
Bílahús, á 1 hæð: 5.700 m²



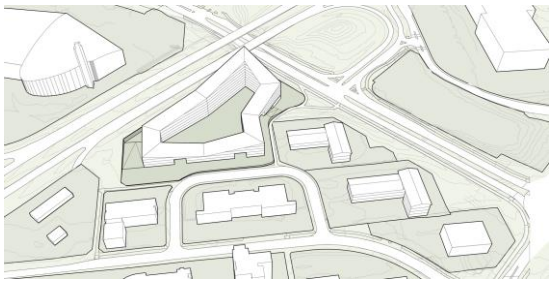
Randbyggð myndar skjólgóðan inngarð
Miklir möguleikar fyrir gegnumlýstar íbúðir
Skrifstofur næst Reykjanesbraut
Fótspor 2 hæðar: 4.900 m²



Langhlið að Reykjanesbraut er brotin upp
Byggingin er opnuð fyrir aðkomu um garð

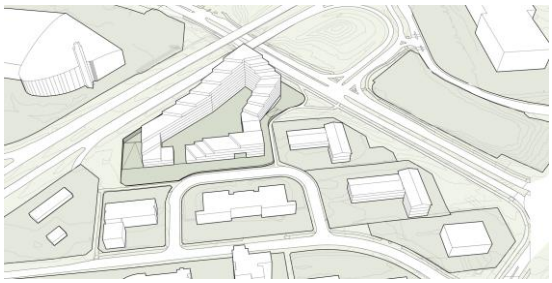


Randbyggðin er hækkuð um 5 hæðir
Íbúðir á efri hæðum og að Bæjarlind
Byggingarmagn ofanjarðar: 27.900 m²
Byggingarmagn alls: 33.600 m²



Randbyggð er aðlöguð að staðháttum,
Eftirtektarvert form skýlir fyrir umferð og veðri
Stendur hæst til norðurs en opnast mót sólu
Skjólríkur inngarður og góð birtuskilyrði

Byggingarmagn ofanjarðar: 30.000 m²
Byggingarmagn alls: 35.700 m²



Formið er brotin upp og stallast: 2 - 9 hæðir
Byggingin trappast frá norðri til suðurs
Opinn inngarður og fjöldi þakgarða
Byggingin er umfangsmikil en opin og skjólsæl

Byggingarmagn ofanjarðar: 31.000 m²
Byggingarmagn alls: 36.700 m²

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Byggingin er uppbrotin og hagnýtir formið til skjól- og rýmismyndunar.
Fjöldi þakgarða eykur nýtingarmöguleika, mýkir ásýnd og bætir útivist
Byggingarmagn ofanjarðar: 31.000 m²
Byggingarmagn alls: 36.700 m²

Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi:



BIG: 79&PARK - Stokkhólmi



MAD arkitekter: Fjölbýlishús, Sörenga Noregi

Það er von lóðarhafa að fyrirspurn þessi leggi grunn að samtali við Kópavogsbæ um mögulega þróun lóðarinnar.

F.h. lóðarhafa,

Jóhanna Helgadóttir, sviðsstjóri skipulagsmála hjá Nordic Office of Architecture Íslandi

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026