



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.

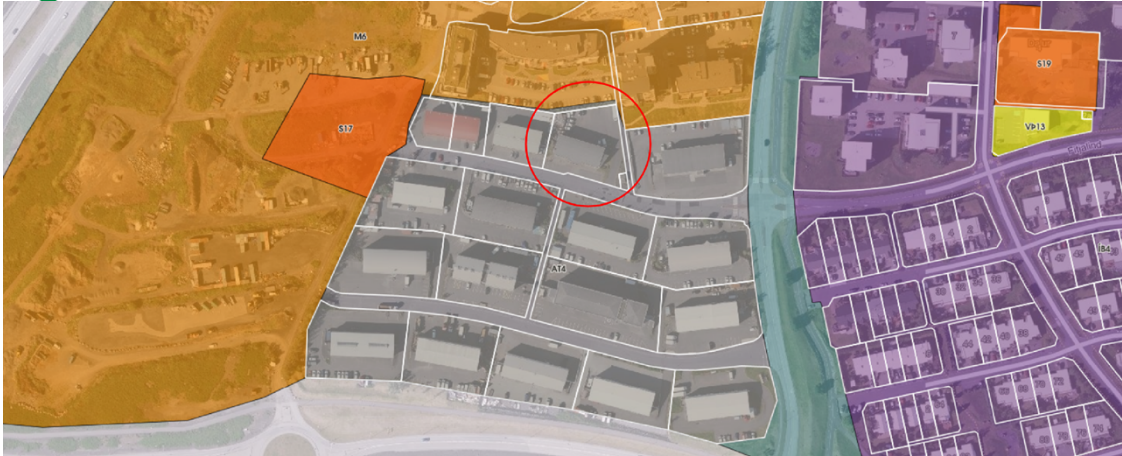
Lóðin er 2135 m<sup>2</sup> að stærð og á henni stendur iðnaðar- og verslunarhúsnæði byggt árin 1998-2000, 869,6 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Á lóðinni er í gildi deiliskipulag.



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.



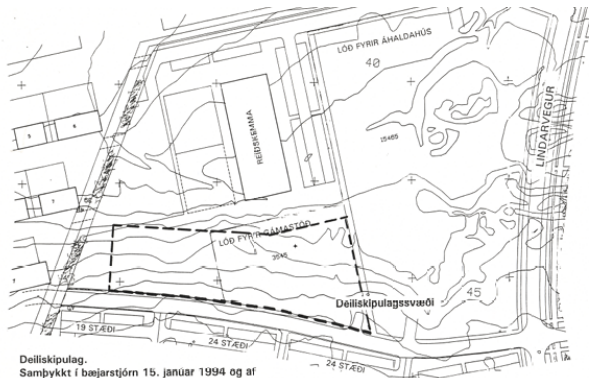
Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

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

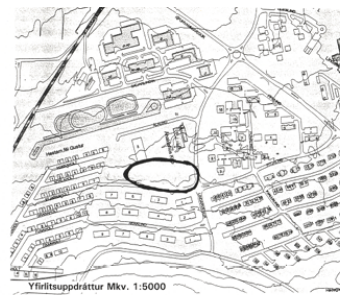
Forsendur í deiliskipulagi

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.

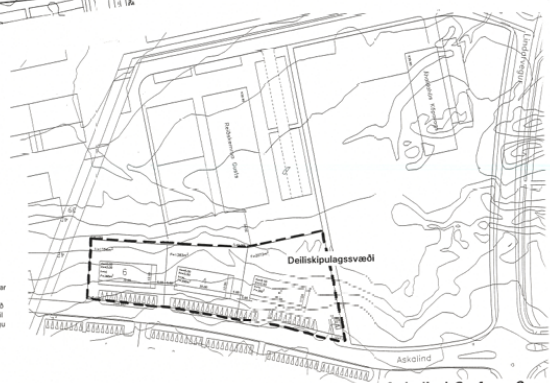
Síðari breyting á heildardeiliskipulagi var samþykkt 18. desember 2000 þar sem ný lóð nr. 2A við Askalind var gerð fyrir iðnaðarhúsnæði á tveimur hæðum. Ásýnd húss frá Askalind er ein hæð og hámarkshæð á þaki frá Askalind 5,5m.



Deiliskipulag. Samþykkt í bæjarstjórn 15. janúar 1994 og af skipulagsstjóra ríkisins 3. mars 1994. Mkv. 1:1000



Yfirlitsuppráttur Mkv. 1:5000



Askalind 2, 4, og 6. Breytt deiliskipulag.

Á fundi bæjarstjórnar 2. júlí 1998 var lögð fram til síðari umræðu og samþykkt tillaga skipulagsáhrifa að breyttu deiliskipulagi við Askalind 2, 4 og 6. Lögð á milli 23. apríl 1998 í samráði umhverfisráðs og skipulagsstjóra ríkisins. Í tillögunni fólst að í stað hesthúss og svæðis fyrir gáma er gert ráð fyrir þremur iðnaðarlóðum fyrir einnar hæðar byggingar auk kjallara. Á fundi bæjarstjórnar 21. apríl 1998 var tillagan lögð fram til síðari umræðu og samþykkt og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana samkvæmt 27. og 28. gr. skipulagsáhrifa nr. 73/1998. Tillagan var auglýst frá 30. apríl til 3. júní 1998. Fréttar til að skila um athugasemdir rann úr 19. júní 1998. Auglýsing um ofangreidda breytingu birsti jafnframt í Lögboðinu nr. 48/1998. Engar athugasemdir og ábendingar bárust. Öfurgreidd breyting er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Kópavogs 1992-20012. Kópavogi 23. júlí 1998

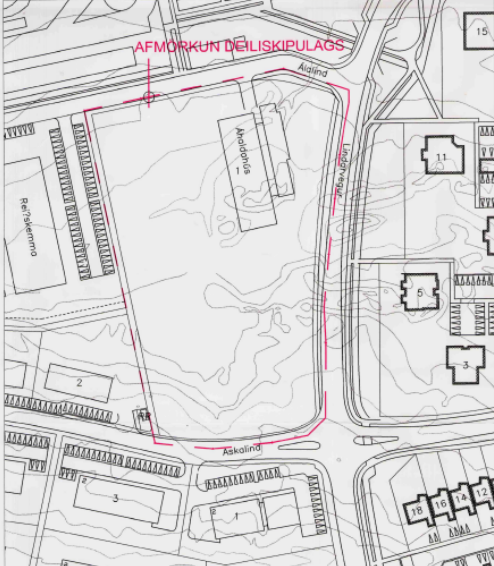


Askalind 2, 4 og 6. Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:1000

Mynd 4. Sýnir gildandi deiliskipulagsupprátt

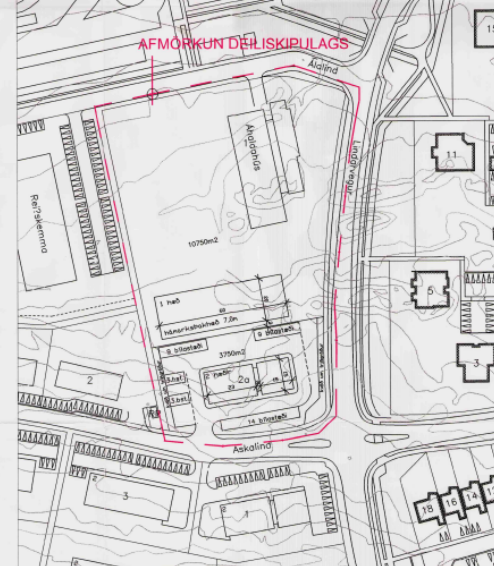
KÓPAVOGGSBÆR





AFMÖRKUN DEILISKIPLAGS

Mkv. 1:1000



AFMÖRKUN DEILISKIPLAGS

Mkv. 1:1000

# KÓPAVOGGSBÆR

LINDIR 1 - Askalind 2a og Alalind 1.  
Tilfaga að breyttu deiliskiplagi.

Upphaflegt deiliskiplag samþykkt í bæjarstjórn 15. jan. 1994 og af skipulagsfóru ríkisna 3. mars 1994. 2. júlí 1998 var samþykkt breyting á deiliskiplagi Askalind 2-6.

**GREINARGERÐ:**

Í stöðunni feist að gerð er ný lög fyrir ósambærni með afkönu frá Askalind og 100 Ánalindas Kópavogs að Alalind 1 minnkun sem henni nærur. Einnig er gerð ráð fyrir að byggja vönduðarhúsnæði á 100 Ánalindasínum og sérstakur byggingarmark fyrir það húsnæði. **Á lóðinni við Askalind er gerð ráð fyrir byggingu svinn húðum með afkönu það frá götu og eina frá vönduð að jarðnaði.** Afgang hana frá Askalind verður ein hlað og hlaðarhlaði á þaki frá Askalind 5.5m. Gera skal ráð fyrir 1 hlástréti á hverja 20m<sup>2</sup> í húsnæði.

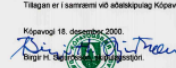
Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 10. október 2000 var tilfaga BæjarSKIPULAGS og Tækniskráðar að breyttu deiliskiplagi við Askalind og Alalind samþykkt og lögungerðin það að engu hana skil. Kópav. Tilfagan var auglýst skv. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1987 frá 16. október til 15. nóvember 2000. Auglýsingin laust þráttinn í Lögáskilabálkun 18. október 2000. Frættar til að saka um afhugasendum og ábendingum namn til 28. nóvember 2000. Afhugasendur báru til sínnum aðla.


Á fundi skipulagsnefndar 5. desember 2000 var samþykkt sú breyting á auglýstni löggu að að mættalok fyrirtuðar byggjar verði hámark 5.5 metrar miðað við skilumáttinn í stöð 6.3 metrar.

Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 15. desember 2000 var tilfaga Kópav. fram að nýju og samþykkt með áörðum breytingum. Samt umögn BæjarSKIPULAGS um framkomur afhugasendum dags. 5. desember 2000. Greinargerð á deiliskiplagsupplýsingum er lögð til sínnum við framangætt.

Tilfagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs 1992 - 2012.

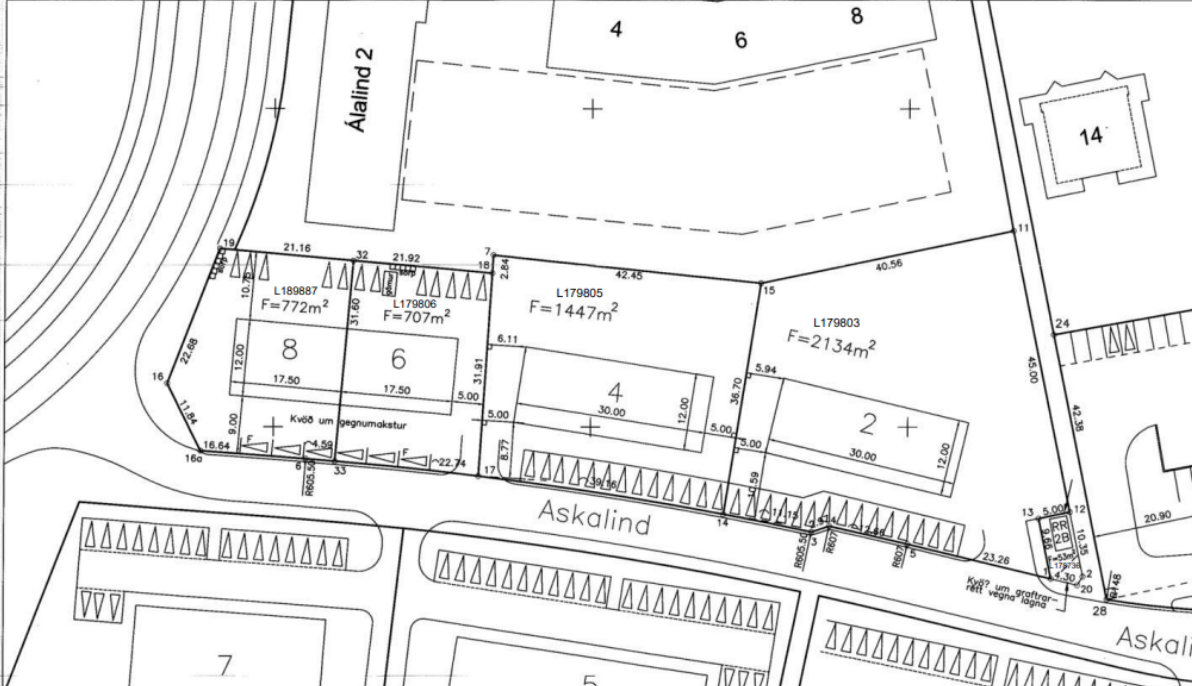
Kópavog 15. desember 2000.





Aðalskipulagi Kópavogs 1992 - 2012 Mkv. 1:10.000

Mynd 5. Breyting á deiliskiplagi fyrir Askalind 2a



Pkt	X-hnit	Y-hnit	14	19578.96	12536.31
1	19527.29	12526.25	15	19573.22	12572.95
2	19522.25	12526.59	16	19666.74	12556.84
3	19565.08	12533.53	16a	19661.45	12546.24
4	19562.26	12534.46	17	19617.65	12542.29
5	19549.91	12531.85	18	19615.62	12574.13
6	19644.85	12544.98	19	19658.53	12577.98
7	19815.44	12576.97	20	19523.10	12525.25
11	19533.50	12540.78	32	19637.45	12576.09
12	19524.35	12536.72	33	19640.27	12544.61
13	19529.25	12535.71			

**Skýringar:**

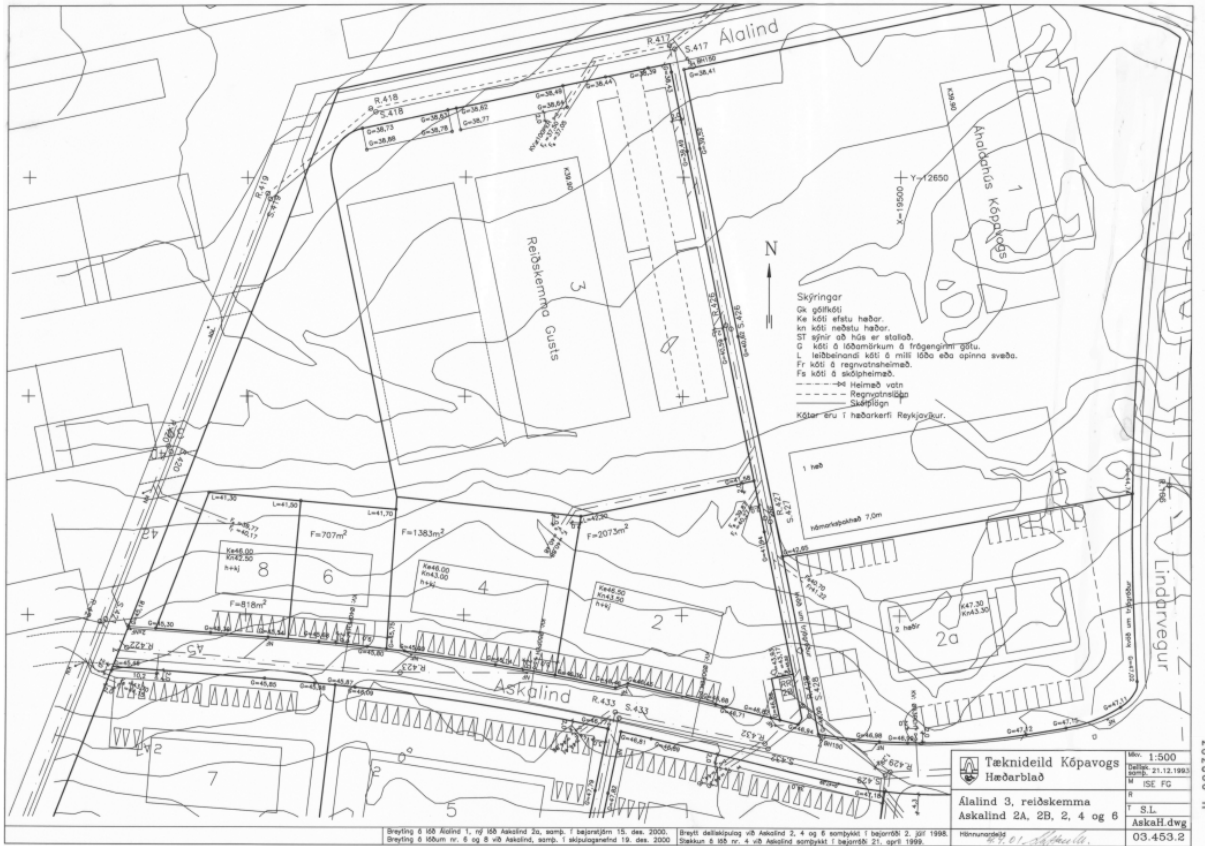
☐ Merkiv kvöð um bílasteði kní 6 lóð.

F = Bílasteði fyrir fatlaða

Kvöð er um samheiligt fréttarnál frá Húsum nr. 6 og 8 við Askalind

	<b>Kópavogsbær umhverfissvið</b>	Mkv. 1:500
	Mæliblað	Útgáfa: samþ. í bæjarstjórn 22.04.2014
	Askalind 2-8	M. o.d.
	Askalind 2b spennistöð	R. Á.A.
		T. S.L.
		Askalind 2-BM.dwg
Dags:	04.2015	

Mynd 6. Sýna gildandi mæliblað.



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 stíghúsi með lyftu norðan megin við húsið og fjölga bílastæðum.





Mynd 8. Fyrirhugað útlit á byggingu.

### Hæð húss og nýtingahlutfall

Breytingin felur í sér að byggingamagn á lóðinni eykst um 414,8 m<sup>2</sup>, heildarstærð hússins eftir breytingu verður 1.284,4 m<sup>2</sup>. Nýtingahlutfall fer þannig úr 0,41 í 0,60.

Staðfang	Lóð m <sup>2</sup>	Byggðir m <sup>2</sup> 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
<b>Meðaltal</b>			<b>0,56</b>

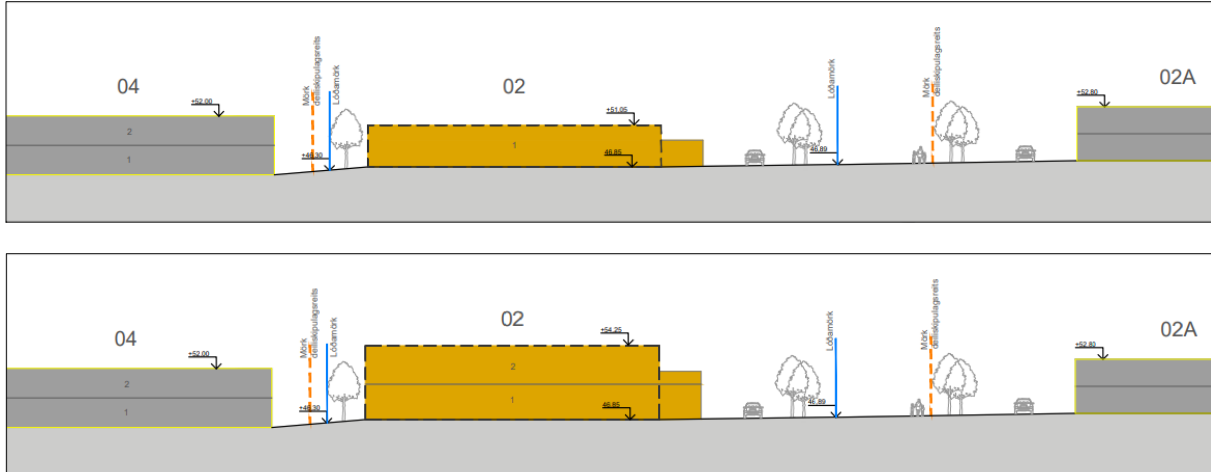




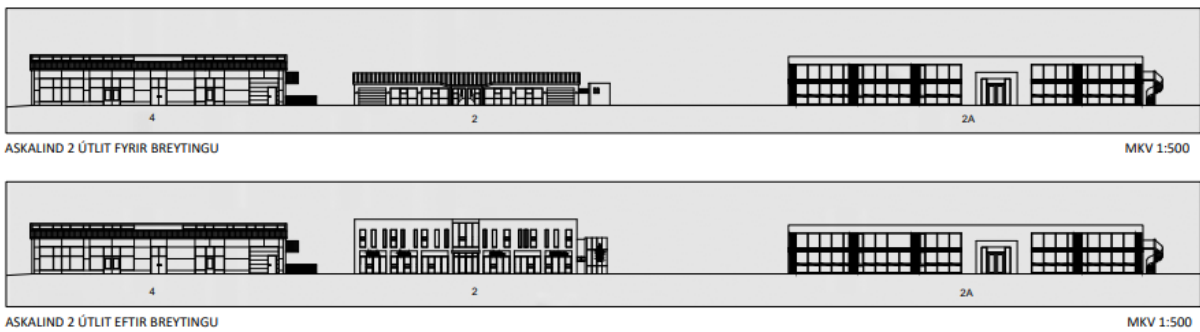
Mynd 9. Svæði sem notað er til að reikna nýtingarhlutfall.

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.

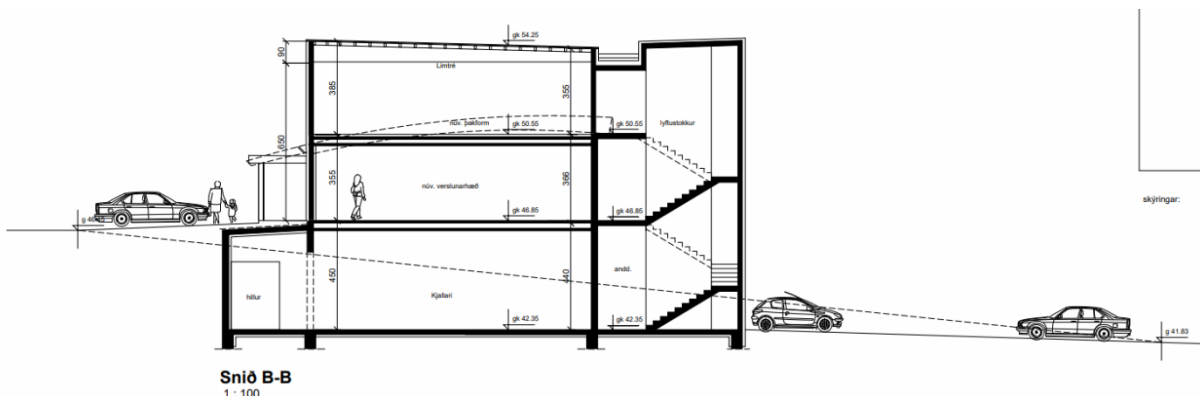
Hæð húsa sitthvoru megin við Askalind 2 er annarsvegar 5,5 (Askalind 2A) og hinsvegar 5,9 (Askalind 4).<sup>1</sup>



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.

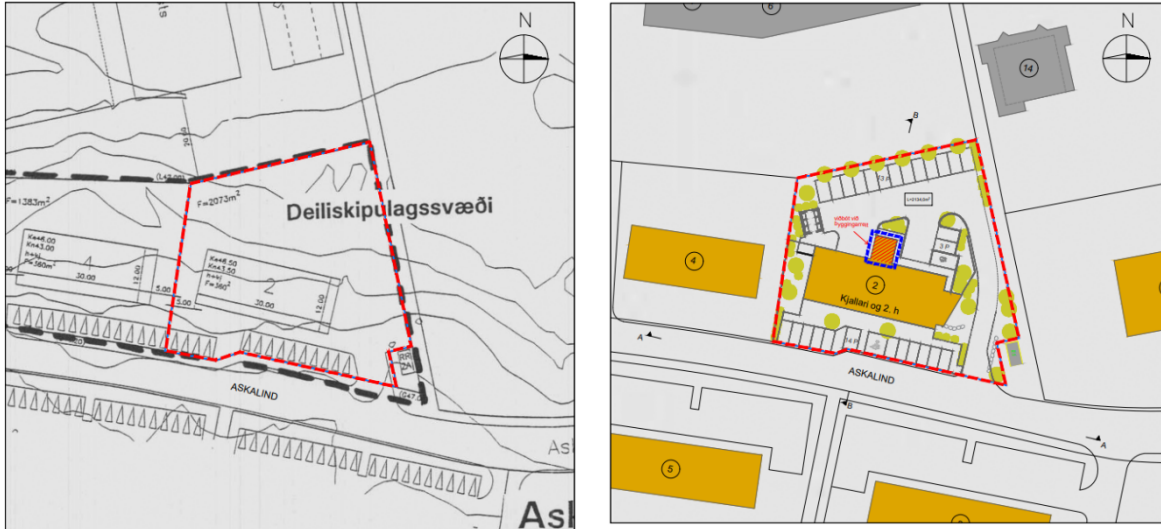
<sup>1</sup> Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2025



## Bílastæði og gróður

Bílastæðum 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.





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 skuggavarp 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.



21. Mars - kl. 10



21. Mars - kl. 13



21. Mars - kl. 17



23. Sep - kl. 10



23. Sep - kl. 13



23. Sep - kl. 17

Mynd 15. Greining á skuggavarp 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<sup>2</sup> 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 ásynð hússins ein

<sup>2</sup> Umsögn skipulagsfulltrúa um fyrirspurn dags. 8. desember 2025.



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

