

Minnisblað

Viðtakandi:	Skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar
Efni:	Breyting deiliskipulags Silfursmára 1-7 og auknar heimildir fyrir bílastæðum á þeirri lóð.
Höfundur:	Heimar hf
Dags.:	7.3.2025

Silfursmári 1-7 – Heimild fyrir fjölgun bílastæða

Heimar telja mikilvægt að veita svigrúm við endurgerð deiliskipulags á lóð Silfursmára 1-7 og þar með að fjölga bílastæðum á lóð Silfursmára 1-7, bæði í kjallara og ofanjarðar um 150 til viðbótar við það sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi og útreikningar gera ráð fyrir að þurfi fyrir þá byggð sem þar mun rísa skv. tillögum og miðast við nýjar heimildir í Aðalskipulagi Kópavogs. Skipulagshugmyndir gera ráð fyrir að nýbyggingar á lóðinni þurfi svipaðan bílastæðafjölda og er í gildandi skipulagi þrátt fyrir nærri tvöföldun á byggingarmagni. Eins og áður teljum við að líta þurfi til hagsmuna Smáralindar í ljósi þess að stæðum sem þjóna verslunarmiðstöðinni beint er að fækka verulega á suðursvæðinu. Heimar hf. óska því eftir að gert verði ráð fyrir 450 bílastæðum á lóð Silfursmára 1-7.

Gert er ráð fyrir að þau stæði sem eru umfram bílastæðakröfu nýrrar uppbyggingar nýtist Smáralind og annarri byggð á svæðinu. Heimar eru langt komin í vinnu við innleiðingu á bílastæðakerfi á lóð Smáralindar sem styður enn frekar við þróun svæðisins í heild sinni og auki enn frekar gæði fyrir notendur og nýtingu stæða.

Samkomulag við NNT

Í október 2023 var gert samkomulag við NNT með vitneskju og staðfestingu Kópavogsbæjar þar sem afnumdar voru kvaðir um samnýtingu bílastæða og gagnkvæman umferðarrétt. Breyttar forsendur þýða að Smáralind þarf að tryggja nýja lausn fyrir aðgengi og bílastæði fyrir viðskiptavinum. Forsendur samkomulagsins gera ráð fyrir 450 bílastæðum á lóð Silfursmára 1-7 og væri því heimild til fjölgunar bílastæða á lóð Silfursmára 1-7 hluti af náttúrulegri framvindu samkomulagsins og tryggir samræmi við fyrri viðræður við Kópavog um þróun svæðisins.

Smáralind – Bílastæðamál og samkeppnisforskot

Fjöldi bílastæða hefur í gegnum tíðina verið einn af stærstu styrkleikum Smáralindar og eins og legið hefur fyrir þá verðurð með tilkomu Silfursmára 1-7 og áður Silfursmára 2-8 fækkun á bílastæðum sem þjóna beint Smáralind á suðvestur svæðinu. Markmið er því að minnka neikvæðar afleiðingar fyrir stóra leigutaka í húsinu og vernda samkeppnisforskot og rekstrarhæfi

Smáralindar. Heimar hafa því hafið vegferð í að tryggja að gæðastig Smáralindar þegar kemur að bílastæðum haldist óbreytt og er liður í þeirri vegferð að byggja bílastæðapall/bílastæðahús norðan Smáralindar. Bílastæðahúsið er að hluta til nú þegar samþykkt í skipulagi. Lögð verður mikil áhersla á nútímalega hönnun, útlit og hágæða útfærslu sbr. erlendar fyrirmyndir og að ásjúnd að verslunarmiðstöð norðan megin verði jafnvel betri en hún er í dag.

Bílastæðahúsið norðan við Smáralind var hugsað til að mæta þeirri breytingu sem varð þegar Silfursmári 2-8 var byggður og því skipulagi sem þá var samþykkt fyrir lóðina Silfursmára 1-7. Með fyrirhugaðri uppbyggingu á Silfursmára 1-7 og mögulega frekari þróunar á suðursvæði til framtíðar þarf að horfa á heildarmyndina þegar farið er í að skoða mótvægisáðgerðir á norðursvæði Smáralindar og hafa aðilar mikinn áhuga á að skoða frekari framtíðar þróun í samvinnu við Kópavogsbæ, bæði hvað varðar fjölgun bílastæða, mögulega samgöngumiðstöð vegna Borgarlínu og frekari uppbyggingu sem styður enn frekar við heildar svæðið.

Í tengslum við frekari þróun á norðursvæði Smáralindar og með tilkomu Borgarlínunnar og styrkingar í samgöngum á svæðinu þarf að horfa á svæðið í heild sinni. Smáralind verður svæðiskjarni og samgöngumiðstöð í þungamiðju höfuðborgarsvæðisins. Þróun svæðis verður að tryggja sveigjanleika og styðja við þróun svæðis til lengri tíma

Smáralind – Þróun suðaustur svæðis

Þegar við lítum til Skandinavíu er ljóst að verslunarmiðstöðvar eru að þróa meira í átt að því að verða þjónustumiðstöðvar fyrir nærliggjandi byggðir. Í stórum verslunarmiðstöðvum eins og Mall of Scandinavia í Svíþjóð og Fisketorvet í Danmörku er byggðin að vaxa í meira mæli í átt að verslunarmiðstöðvunum og bílastæðamassinn að þéttast meira á afmarkaðari svæðum.

Möguleg þróun á suðaustur svæði Smáralindar væri í takt við það sem er að gerast í kringum okkur. Því er mikilvægt að líta á þetta svæði sem framtíðar þróunarsvæði og að búa til svigrúm núna fyrir fjölgun stæða á suðvestursvæðinu til að mæta mögulegri framtíðarþróun á svæðinu í heild sinni.

Samantekt

Það er mikilvægt að tryggja auknar heimilidir fyrir fjölgun bílastæða á lóð Silfursmára 1-7 til þess að tryggja m.a.

- Forsendur samkomulags við NNT frá 2023 sé uppfylltar.
- Rekstarhæfi, gæðastig og samkeppnisstöðu Smáralindar.
- Sveigjanleika til frekari þróunar á Smáralindarsvæðinu.

f.h. Heima hf.

Bjarki Páll Eysteinnsson