Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Góðan dag,
Ég kemst því miður ekki á kynningarfundinn sem er haldinn 19. nóv.
Það eru nokkrir hlutir sem ég er að velta fyrir mér varðandi þetta skipulag:
Nú eru þessar framkvæmdir að fara hafa veruleg áhrif á þær verslanir sem nú þegar eru að leigja í Silfursmára 2-8. Það verða engin bílastæði fyrir viðskiptavini, stæðin fyrir framan verslanir eru upptekin heilu dagana vegna íbúa sem búa fyrir ofan. Hvernig ætlar Kópavogsbær að koma til móts við þessar verslanir? Verslanir og þjónusta, lítil sjálfstæð fyrirtæki, sem hafa skrifað undir nokkurra ára leigusamninga við mun stærra og sterkara fyrirtæki. Leigusamningar þar sem verðið er í hæstu hæðum og verður erfitt að standa undir ef viðskiptavinum verður ekki kleift að komast sína leið.
Kæmi til greina að breyta þessum bílastæðum í sjálfum Silfursmára í skammtímastæði? Kæmi til greina að bæta við bílastæðum tímabundið á meðan framkvæmdir eru í gangi?
Hvernig ætlar Kópavogsbær að tryggja öryggi og aðgengi íbúa og viðskiptavina í Silfursmára?

Höfundur: Arnþór Ingi Kristinsson

Sent inn þann: 19.11.2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Daginn,

Komst því miður ekki á kynninguna þann 19.11.25, þar sem mögulega þessi atriði voru rædd.
En tillagan felur í sér mjög umfangsmikla breytingu frá gildandi deiliskipulagi frá 2019 og tel ég hana óásættanlega í núverandi mynd. Tillagan gerir ráð fyrir að byggt verði allt að 22.500 fermetrar ofanjarðar, sem er um 80% aukning frá fyrra skipulagi sem gerði ráð fyrir 12.260 fermetrum og frá allt að 18 íbúðum í 80 íbúðir. Slík aukning á byggingarmagni er óhófleg miðað við burðarþol svæðisins og breytir rólegu íbúðarhverfi í þéttan þjónustukjarna með miklu álagi, án þess að tekið sé nægilegt tillit til hagsmuna núverandi íbúa eða aðstæðna í gatnakerfinu.

Samkvæmt samgöngumatinu verða fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði sem í dag þjónusta Smáralind og íbúum nærliggjandi hverfis. Í stað þeirra er gert ráð fyrir aðeins 50 stæðum ofanjarðar sem er veruleg fækkun á stæðum sem gegna lykilhlutverki fyrir verslunarmiðstöðina og aðra starfsemi á svæðinu. Þessi fækkun mun þrýsta bílaumferð inn í íbúðagötur, draga úr aðgengi þjónustunotenda og skapa veruleg vandamál fyrir alla sem þurfa að sækja þjónustu eða verslun á svæðinu. Jafnframt kemur fram í samgöngumatinu að uppbyggingin muni skapa allt að 6.500 ferðir á dag, án þess að lagt sé fram hvernig gatnakerfið eigi að taka við þeirri miklu aukningu. Engin raunhæf mótvægisaðgerð er sett fram í tillögunni, hvorki varðandi umferðarstýringu né endurbætur á aðkomu að svæðinu. Gert er ráð fyrir að markmið framtíðar um ferðavenjur (SSH 2040) muni draga úr bílnotkun, en slíkt eru óstaðfestar framtíðarhugmyndir, ekki rauntölur fyrir 2025–2035. Á meðan þurfa íbúar og fyrirtæki að lifa við nýja umferðarmyndun án raunhæfra lausna.

Heilsuklasinn sem gert er ráð fyrir í tillögunni mun meðal annars hýsa heilsugæslu, læknastofur og sérfræðiþjónustu, sem samkvæmt samgöngumatinu kallar á að stór hluti notenda komi akandi, meðal annars vegna hreyfihömlunar eða veikinda. Þrátt fyrir þessa skýru forsendu er bílastæðauppbygging fyrir heilsuklasann ófullnægjandi og byggð á lágu viðmiði sem mun óhjákvæmilega skapa bæði aðgengisvanda og aukið álag á nærliggjandi götur. Á sama tíma er gengið út frá bjartsýnum framtíðarmarkmiðum um breyttar ferðavenjur árið 2040, sem hafa enga tengingu við möguleika eða aðstæður í dag. Íbúar munu hins vegar þurfa að lifa við afleiðingar umferðaráhrifa strax frá því að uppbygging hefst.

Slíkt umfang uppbyggingar mun einnig hafa áhrif á lífsgæði, m.a. með aukinni umferð, meiri hljóðvist, aukinni bílahreyfingu, ásamt áhrifum á öryggi barna sem sækja íþróttaaðstöðu og skóla í nágrenninu. Einnig breytist hámarks hæð bygginga úr 5 hæðum í 11 hæðir. Þetta mun eitt og sér hafa mikil áhrif íbúa Silfursmára 2-8 sem margir hverjir keyptu íbúðir sem seldar voru sem útsýnisíbúðir.

Með vísan til framangreinds tel ég nauðsynlegt að Kópavogsbær annað hvort synji fyrirliggjandi tillögu eða kalli eftir verulegri endurskoðun hennar. Endurskoðunin þarf sérstaklega að taka á of mikilli þéttingu, ófullnægjandi bílastæðafjölda, mun á milli framtíðarviðmiða og raunverulegra forsendna, ásamt áhrifum á lífsgæði og burðarþol núverandi gatnakerfis. Tillagan, eins og hún er sett fram, þjónar ekki hagsmunum íbúa Smárahverfis né raunhæfum þörfum svæðisins.

Höfundur: Sigurbergur Magnússon

Sent inn þann: 02.12.2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Veitna

Höfundur: Helga Rún Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 17.12.2025 , **Fyrir hönd:** Veitur

Viðhengi:

4.1.1488 2025 Silfursmári 1-7.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Umhverfissvið Kópavogsbæjar
Digranesi 1
200 Kópavogur

Reykjavík 17. desember 2025

Efni: Umsögn Veitna um deiliskipulag Silfursmára 1-7
Mál 1488/2025

Veitur hafa fengið til umsagnar tillögu að deiliskipulagi fyrir Silfursmára 1-7. Tillagan felur í sér að byggðir verði allt að 22.970 m² ofanjarðar af blandaðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis þar sem verði allt að 80 íbúðir. Einnig er heimild fyrir allt að 20.000 m² neðanjarðar. Hús eru almennt á bilinu 1-5 hæðir en það hæsta allt að 11 hæðir, sú efsta inndregin.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Heimlögn hitaveitu
Veitur benda á að fyrirhuguð uppbygging hefur áhrif á núverandi heimlögn hitaveitu að Smáralind. Mikilvægt er að færsla heimlagna verið lokið áður en framkvæmdir við nýbyggingar hefjast.

Lóð fyrir dreifistöð
Með hliðsjón af fyrirhugaðri uppbyggingu á svæðinu telja Veitur nauðsynlegt að gert sé ráð fyrir lóð undir nýja dreifistöð til að mæta aukinni raforkuþörf á svæðinu. Dreifistöð þarf að vera staðsett á yfirborði og má vera stakstæð eða í húsum annarra. Aðgengi þarf að vera óhindrað allan sólarhringinn alla daga ársins. Lagnaleið að henni þarf að vera trygg og ekki ofan á bílakjallara. Meðfylgjandi mynd sýnir tillögu að staðsetningu á dreifistöð og mögulegar lagnaleiðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Háspennustrengir
Veitur benda einnig á að meðfram nýjum byggingarreit liggja háspennulagnir. Mikilvægt er að lagnirnar verði varðar með viðeigandi ráðstöðvunum á framkvæmdatíma eða færðir í nýja lagnaleið.

Samvinna í hönnunarvinnu og framkvæmdum
Veitur leggja áherslu á mikilvægi góðrar samvinnu á öllum stigum hönnunar og framkvæmda. Nauðsynlegt er að allar breytingar á innviðum séu gerðar í nánu samráði við Veitur og að hönnun taki mið af tæknikröfum og öryggissjónarmiðum fyrirtækisins.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Vil gera athugasemd varðandi hækkun bygginga úr 4-5 hæða í 10-11 hæða. Þetta er mjög mikil hækkun og kemur til með að skyggja á útsýni nærliggjandi íbúða sem voru seldar á þeim forsendum að engin háhýsi myndu rísa á reitnum.
Hef einnig áhyggjur af því að nærliggjandi gatnakerfið muni ekki ráða við þessa miklu aukningu og þetta komi til með að auka enn fremur á bílastæðavanda hverfisins.

Höfundur: Ásta Hallsdóttir

Sent inn þann: 03.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Minjastofnunar Íslands

Höfundur: Henný Helga Hafsteinsdóttir

Sent inn þann: 05.01.2026 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands

Viðhengi:

6.1.Umsögn MÍ 5 janúar 2026 - Smárinn vestan Reykjanesbrautar - Silfursmári 1-7.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Minjavarðasvið

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis
henny@minjastofnun.is

Kópavogsbær
Fannborg 2
200Kópavogur

Reykjavík 5. janúar 2026
*MÍ*202511-0052/ 6.09 / 0875

Efni: Smárinn vestan Reykjanesbrautar - Silfursmári 1-7, svæði A05-6. Breyting á deiliskipulagi.

Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 13. nóvember 2025 þar sem fram kom að Kópavogsbær óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Silfursmára 1-7, mál nr. 1488/2025. Hægt var að hlaða niður greinargerð og þremur skipulagsuppdráttum sem unnið var af Klasa, T.ark og Landslagi dagsett 03.07.2025 með uppfærðri dagsetningu 03.11.2025. Samhliða gögnunum var í kynningu minnisblað Veðurvaktarinnar dagsett 11.11.2024 og skýrsla um samgöngumat unnið af VSÓ ráðgjöf dagsett í júní 2025.

Um er að ræða breytingu á byggðarformi og fjölgun á íbúðareiningum.
Engin hús eða mannvirki eru á svæðinu sem falla undir ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Fyrir liggur skýrslan Fornleifaskrá Kópavogs – Endurskoðuð, sem unnin var af Fornleifafræðistofunni árið 2019. Samkvæmt þeirri skýrslu eru engar heimildir um fornleifar á svæðinu.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi fyrir Silfursmára 1-7.
Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kæranlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi, sjá fylgiskjal

Höfundur: Ásta Karlsdóttir

Sent inn þann: 06.01.2026

Viðhengi:

7.1.Athugasemdir Silfursmári.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 6. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirrituð, Ásta Karlsdóttir, kt. 1107512149, Silfursmára 8 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Ásta Kristín

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirriuð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Silfursmára __ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemd í viðhengi

Höfundur: Þórður Örn Guðmundsson

Sent inn þann: 06.01.2026

Viðhengi:

8.1.athugasemdir Silfursmári t.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 6. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirrituð, Þórður Örn Guðmundsson, kt. 2309485509, Silfursmára 8 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

Skjal sótt af 000000000000, dags: 20.08.2026

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Silfursmára __ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirriuð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Sólrún Svava Skúladóttir

Sent inn þann: 06.01.2026

Viðhengi:

9.1.Silfursmári 1-7 umsögn Strætó.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Reykjavík, 6.1.2026

Efni: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7. Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Í Samgöngumatinu er farið ágætlega yfir núverandi þjónustu Strætó. Notast er við upplýsingar frá árinu 2023. Gott er að benda á að í ágúst 2025 varð þjónustuaukning þar sem m.a. leiðir 21 og 24 fóru á 15 mín tíðni á annatíma. Þjónustan á svæðinu er því betri en hún var þegar samgöngumatið var unnið. Mikilvægt er að tryggja öruggar gönguleiðir til og frá stoppistöðvum ásamt því að gæta þess að hafa þær eins stuttar og kostur er. Eins og fram kemur í samgöngumatinu er gert ráð fyrir Borgarlínuleið A, stofnleið leið G og 2 almennum leiðum L og N. Því er gert ráð fyrir góðri þjónustu almenningssamgangna á svæðinu og ætti að vera auðvelt að ferðast til flestra svæða á höfuðborgarsvæðinu.

Virðingarfyllst, fh. Skipulagsdeildar Strætó bs.
Sólrún Svava Skúladóttir

Strætó bs.
Hesthála 14
110 Reykjavík
S. 540-2700
strætó.is

Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Michalina Jambrzycka

Sent inn þann: 06.01.2026

Viðhengi:

10.1.inbound8757897129462530605.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, ___. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirrituð, Michalina Jambrycka, kt. 200698-3209, Silfursmára 2 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

LOGOS slf.
Efstaleiti 5 · IS-103 Reykjavik · +354 540 0300 · logos.is · logos@logos.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026
DRÖG

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Artur Jambrzycki

Sent inn þann: 06.01.2026

Viðhengi:

11.1.inbound8595110380529025982.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, ___. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirrituð, Artur Jamborycki, kt. 260491-3699, Silfursmára 2 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

LOGOS slf.
Efstaleiti 5 · IS-103 Reykjavik · +354 540 0300 · logos.is · logos@logos.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

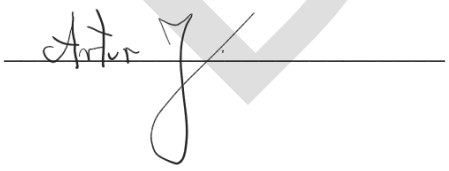
Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,



DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Kópavogur 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1.
Inngangur
Undirritaður Brynjar Pétursson, kt. 171067-4219 Silfursmára 7 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**“).

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.
2.
Skipulagsáætlanir
2.1 Gildandi deiliskipulag
Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.
- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.
- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.
2.2 Deilskipulagstillagan

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m2 í 22.970 m2 ofanjarðar og úr 22.160 m2 í 42.970 m2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.
Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.
Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:
Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
- Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
- Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
- Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.“

Þá segir um breytingartillöguna:
„Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.
2.3 Aðalskipulag
Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa“. Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

3.
Athugasemdir við
deiliskipulagstillöguna
3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags
Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.
Undirrituð býr að Silfursmára __ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.
Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. ÚUA 31/2007 (Fróðaþing). 3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa
Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).
Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.
Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. Hrd. 542/2015 og Hrd. 545/2015.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.
Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020 (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021.
Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4.
Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.
Í kafla 2.4 segir:
Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.
Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar“ sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.
Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.
Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m2 í 22.970 m2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.
Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.
Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið“ sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirriuð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5.

Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

_____

Brynjar Pétursson
Silfursmári 2

Höfundur: Brynjar Pétursson

Sent inn þann: 07.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Ég mótmæli fyrirhuguðum viðbótarhæðum á lóð Silfursmára 1-7

Höfundur: Nanna Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi eru athugasemdir mínar sem íbúi í Silfursmára 2.

Höfundur: Elvar Ingi Möller

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

14.1.Umsogn_Silfursmari1-7_ElvarIngiMoller.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirritaður, Elvar Ingi Möller, kt. 231188-3479, Silfursmára 2 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

LOGOS slf.
Efstaleiti 5 · IS-103 Reykjavík · +354 540 0300 · logos.is · logos@logos.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaður býr að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirritaður mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021.*

Undirritaður telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirritaður ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirritaður leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

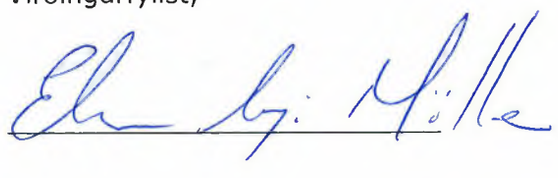
Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirritaður ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirritaður telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirritaðs að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemd í viðhengi

Höfundur: Steinar Þór Oddsson

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

15.1.2026 Silfursma´ri athugasemdir i´bu´ar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 06. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '000000000000' dags: 20.08.2026

1. Inngangur

Undirritaður, Steinar Þór Oddsson, kt.230582-5649, Sunnusmári 2, 706 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1. Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.

- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2. Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3. Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1. Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaður býr að Sunnusmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2. Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirritaður mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3. Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

PRÓF

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirritaður telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1. Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirriuð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2. Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirritaður leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

4.3. Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirritaður ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirritaður telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirritaður að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Steinar Þór Oddsson

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Vinsamlegast staðfestið móttöku á þessari umsögn.
Hjalti Björnsson
hjalti56@gmail.com

Höfundur: Hjalti Þór Björnsson

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

17.1.2026 Silfursmári - athugasemdir Hjalti.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirritaður, Hjalti Björnsson, kt. 0603563439, Sunnusmára 2 í Kópavogi, geri hér með og kem á framfæri eftirfarandi athugasemdum við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Sunnusmára og Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið miklu lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að **gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.**

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að efsta hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaður býr að Sunnusmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna. Klasi og fasteinasali þeirra hjá Lind fór með mig upp í íbúðina áður en tilboð var gert og bentu okkur á að norðan við Sunnusmára og sunnan Smáralindar yrði þessi lágstemmda byggð og að hámarki 5 hæðir vestast.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirritaður mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2-6 og Sunnusmára 2-6. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, **m.a. með áherslu á gæði og útsýni,** þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirritaður telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati. Nú þegar eru miklar tafir á aðalæðum gatnakerfisins og umferð að Smáralindinni farin inn á íbúðargöturnar m.a. Sunnusmára með tilheyrandi óþægindum fyrir íbúana. Börn sem búa í hverfinu eru því í vaxandi hættu sem þarf að bregðast við.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngu-mannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raun-veruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirritaður ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildar-fjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirritaður leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar mjög slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða. Bílastæðaskortur er viðvarandi og mikið verið að leggja ólöglega inni í kjarnanum sem afmarkast af Silfursmára og Sunnusmára. Ofast er lagt fyrir aðkomuleiðir slökkviliðs inn að húsunum svo dæmi sé tekið. Þetta skapar mikla hættu.

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirritaður ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Undirritaður á hund og hef farið út með hann þrisvar á dag sl. Fjgur ár. Sem útivistarmaður á ég löglegann vindmæli, KESTEREL og hef ég mælt margoft vind í sundini milli Silfursmára 6 og Sunnusmára 2 vindhviður hátt í 40m/sek. Sem er stórhættulegt. Plöntur og jarðvegur í beðum meðfram Sunnusmára 2-6 hafa sogast upp og endað úti á Silfursmára. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirritaður telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar í nokkur ár til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirritaðs að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu. Þá er það krafa mín að engar byggingar verði hærri en það sem gert var ráð fyrir þegar ég keypti íbúðina og jafnframt að nú verði stoppað og skipulag alls svæðisins kringum Smáralindina verði lagt fram í heilu lagi en ekki í bútum.

Virðingarfyllst,

Hjalti Björnsson, kt. 060356 3439, Sunnusmára 2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi, sjá fylgiskjal

Höfundur: Sigurjón Örn Guðfinnsson

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

18.1.20265-25-1489.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Inngangur

Undirrituð, Sigurjón Örn Guðfinnsson kt. 190561-2839, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

190561-2839

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi, sjá fylgiskjal

Höfundur: Kristín Birgisdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

19.1.Ma´l 20265-25-1489.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Inngangur

Undirrituð, Kristín Birgisdóttir kt. 190860-3299, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Kristín B.

190860-3299

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Þorsteinn Bjarnason

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

20.1.Athugasemd til skipulagsgáttar (1).docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirritaður, _Þorsteinn Bjarnason_____ kt. _2203572959_____, Silfursmára _2_ í Kópavogi, vill koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaður býr að Silfursmára 2_ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Þorsteinn Bjarnason
2203572959
Silfursmára 2
201 Kópavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Sjá meðf. skjal.

Höfundur: Kristjana B Héðinsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

21.1.Athugasemdir i´bu´a Silfursma´ri_KBH.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '000000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Kristjana B. Héðinsdóttir kt. 190457-7619, Silfursmára 2 í Kópavogi, vill koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

4. Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

5. Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m² í 22.970 m² ofanjarðar og úr 22.160 m² í 42.970 m² neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.“

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

6. Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa“. Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gildandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

7. Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð

Skjal sótt af '000000000000' dags: 20.08.2026

fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Silfursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

8. Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Kristjana B. Héðinsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athuasemdir frá Jónu Margréti Ólafsdóttur

Höfundur: Jóna Margrét Ólafsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

22.1.Athugasemdir frá Jónu í Sunnusmára 2.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Jóna Margrét Ólafsdóttir kt.191069 3589, Sunnusmári 2, í Kópavogi, vill koma etirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Sunnusmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Sunnusmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna. Fasteignasali á Lind fasteignasölunni, Diðrik að nafni fór og sýndi mér íbúðina og tiltók sérstaklega að ekki yrði um hærri en fimm hæða hús á reitnum framan við Silfursmárann.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að ***Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. Hrd. 542/2015 og Hrd. 545/2015.***

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Sunnusmár 2-6. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, **m.a. með áherslu á gæði og útsýni,** þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir **pöntun og í pörtum.**

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.
Það er því krafa mín að farið verði að lögum og að skipulagið sem gerði ráð fyrir 5 hæða húsum gildi og byggingarmagn verði ekki aukið frá því sem var í fyrra skipulagi. Einnig er það krafa að allt svæðið kringum Smáralindina verði skipulagt í heild og verktakanum settar skorður og tímamörk og þannig komið í veg fyrir að svæðið verði leikvöllur verktakans næst árin með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra sem þegar búa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Jóna Margrét Ólafsdóttir
Kt 191069 3589
Sunnusmári 2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemd

Höfundur: Birna Rún Arnarsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

23.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári uppfært.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Birna Rún Arnarsdóttir kt.271080-5739 og Jóhann Axel Pétursson kt. 270673-4579, Silfursmára 4 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Birna Rún Arnarsdóttir og Jóhann Axel Pétursson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Sjá athugasemdir í viðhengi

Höfundur: Sigríður Einarsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

24.1.2026 Silfursmári athugasemdir íbúar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Sigríður Einarsdóttir, kt. 2910514569, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

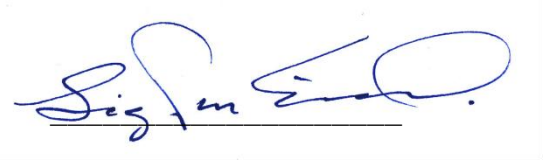
Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Albert Gunnar Arnarson

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

25.1.Athugasemdir Albert.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirritaður, Albert Gunnar Arnarson kt. 090559-3979 Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr*. Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

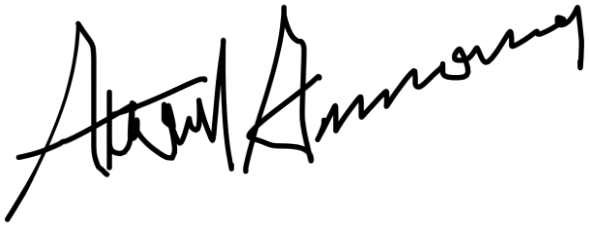
Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Albert Gunnar Arnarson



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Valgerður Jakobsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

26.1.Athugasemdir Valgerður.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Valgerður Jakobsdóttir kt. 271155-2989 Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr*. Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

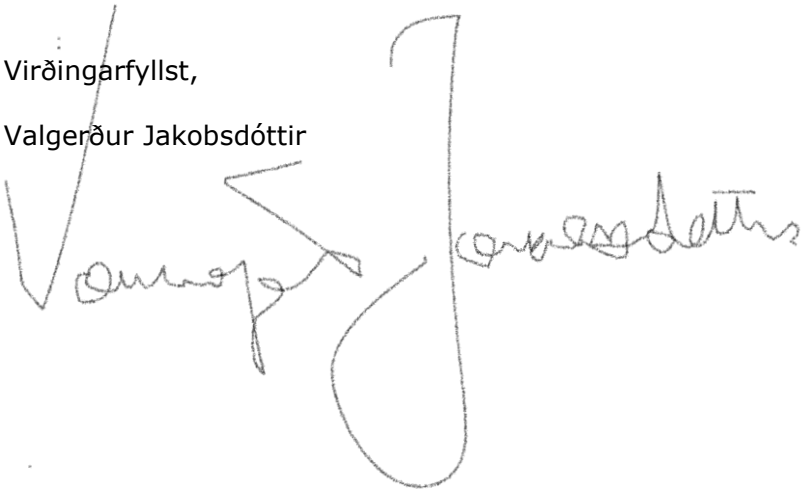
Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Valgerður Jakobsdóttir



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Svanborg Birna Guðjónsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

27.1.Athugasemdir Birna.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, S. Birna Guðjónsdóttir kt. 201057-4859, Sunnusmára 10 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr*. Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

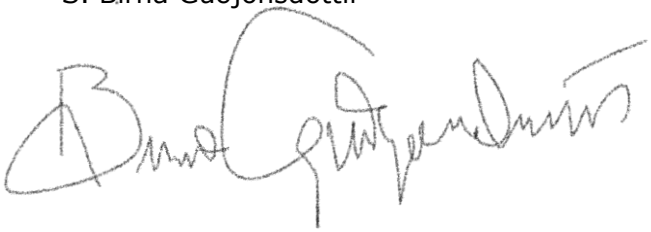
Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

S. Birna Guðjónsdóttir



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemd v.Sillfursmára

Höfundur: Hildur Gunnarsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

28.1.Ko%CC%81pavogsb%C3%A6r.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Hildur Gunnarsdóttir kt. 080555-7769, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.

- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Hildur Gunnarsd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn íbúa Silfursmára 2 um mál 1488/2025

Höfundur: Margrét Bára Einarsdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

30.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Margrét Bára Einarsdóttir, kt. 0302567199, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Margrét Bára Einarsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Erna Baldursdóttir

Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

31.1.Athugasemdir i´bu´a Silfursma´ri uppfært.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, __Erna Baldursdóttir_____ kt. 1105603979_____, Sunnusmára 14__ í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr*. Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Erna Baldursdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Sigrún Björk Jakobsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026 , **Fyrir hönd:** Isavia

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Isavia Innanlandsflugvellir hafa farið yfir gögn málsins og fengið aðflugshönnuði til að leggja mat á verkefnið. Byggingarnar eru innan hindranaflata og innan aðflugsflata að flugbraut 31 á Reykjavíkurflugvelli en eru ekki í aðflugslínu þannig að þær hafa ekki áhrif á aðflugsferla. Krafa er gerð um hindranlýsingu bæði á framkvæmdatíma sem og á byggingum til framtíðar.

Sigrún Björk Jakobsdóttir, framkvæmdastjóri

Höfundur: Sigrún Björk Jakobsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026 , **Fyrir hönd:** Isavia

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Sigríður Örlygsdóttir, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið LOGOS lögmannsþjónustu að koma meðfylgjandi athugasemdum á framfæri vegna deiliskipulagstillögunnar.

Höfundur: Maren Albertsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

34.1.2026 01 08 Silfursmári athugasemdir v deiliskipulagstillögu.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

LOGOS

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 8. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

1. Inngangur

Umbjóðandi okkar, Sigríður Örlygsdóttir, kt. 070563-5419, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Umbjóðandi okkar hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum sem hafi neikvæð grenndaráhrif en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag fyrir svæðið er nýlegt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deiliskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Umbjóðendur okkar taka undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

3.2 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Umbjóðandi okkar býr að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi einnig við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

Umbjóðandi okkar telur svo umfangsmiklar breytingar á nýlegu deiliskipulagi brjóta gegn réttmætum væntingum sínum og grundvallarfestu gildandi skipulags í ljósi þess hversu nýtt skipulagið er.

3.3 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Umbjóðandi okkar mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr*. Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.4 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem felast í deiliskipulagstillögunni.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Silfursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Umbjóðandi okkar telur umræddar breytingar verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er til að ná lögmætum markmiðum og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs og meta grenndaráhrifum með fullnægjandi hætti við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Umbjóðandi okkar telur rökstuðning fyrir breytingunum ekki fullnægjandi og þar sé gengið lengra en nauðsynlegt getur talist í ljósi meðalhófssjónarmiða.

4. Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur umbjóðandi okkar ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga feli í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugi ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nái til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi. Á það skorti í núverandi skipulagsgögnum.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum og kollvarpar forsendum í núverandi deiliskipulagi. Ekki er réttmætt að ganga út frá að hagsmunaaðilar á svæðinu hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að deiliskipulagið tók gildi, og eftir að eigendur festu kaup á íbúðum sínum, enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Umbjóðandi okkar leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða sem eru langt umfram það sem íbúar á svæðinu eiga að þurfa að þola.

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur umbjóðandi okkar ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Umbjóðandi okkar telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna neikvæðra áhrifa af breytingunum og grenndarhagsmunum. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

5. Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Umbjóðandi okkar tekur að öllu leyti undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu. Er þess krafist að fallið verði frá umræddum breytingum.

Virðingarfyllst,
LOGOS lögmannsþjónusta,

Maren Albertsdóttir lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Mótmæli við fyrirhuguð byggingaráform, sjá viðhengi.

Höfundur: Rut Ófeigsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

35.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári uppfært.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Rut Ófeigsdóttir_____ kt. 0603512879_____, Silfursmára 2 __ í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Rut Ófeigsdóttir
Silfursmára 2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Ég mótmæli fyrirhuguðm breytingum. Sjá athugasemdir í viðhengi.

Höfundur: Stella Ingibjörg Steingrímsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

36.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, _____ kt. _____, Silfursmára __ í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við fyrirhugaðar byggingar á plani Smáralindar.

Höfundur: Ásdís Þórarinsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

38.1.Athugsemdir Smáraplan.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, ___. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirrituð, Ásdís Þórarinsd., kt. 171253-3739 Silfursmára 2 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08.2026

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021.*

Undirrituð telur umræddra breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m² í 22.970 m²) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngu-mannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirriuð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Ásdís Þórarinsdóttir

171253-3739

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Bjarndís Lárusdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

41.1.BL - Silfursma´ri 2.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 8. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Inngangur

Undirrituð, Bjarndís Lárusdóttir kt. 220458-7419 Silfursmára 2, í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Bjarndís Lárusdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Birgitte Heide

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

42.1.BH- Silfursma´ri 2.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '000000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Birgitte Heide kt. 170459-3699, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

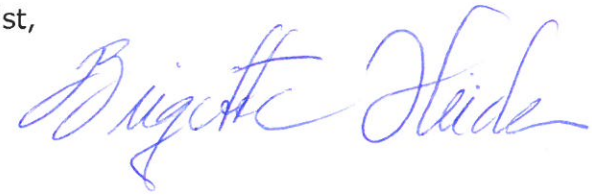
Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Guðmundur G Guðbjörnsson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

43.1.Athugasemdir - Silfursmári 1-7 mál. nr. 1488 2025.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirritaður Guðmundur Guðbjörnsson kt. 030964-5199, Silfursmára 4 í Kópavogi og formaður húsfélagsins Silfursmári 4-8 kemur hér með eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Samandregnar athugasemdir

1. Mikil breyting deiliskipulags frá því sem var áður gengur á rétt íbúa. Við að tvöfalda byggingamagn eykst álag á aðliggjandi umferðamannvirkjum, t.d. nú á haustmánuðum hafa verið umferðateppa á Smárahvammsvegi, Fífuhvammsvegi og inn á Dalveg. Á það bæði við fyrir og eftir breytingar á gatnamótum Dalvegs og Fífuhvammsvegar
2. Aðalskipulag - tillaga gerði ráð fyrir að breyting væri smávægileg en breyting hefur mikil áhrif á nágrenni
3. Umferðarálag á svæðinu er nú þegar mikil á Silfursmára og nærliggjandi götur
4. Við breytingu á deiliskipulagi á þessum reit er nauðsynlegt að taka með hvaða hætti verði skipulag verði á aðliggjandi reitum seim á eftir að byggja. Taka þarf inn í myndina aðrar framkvæmdir á Smáralindarreit til að stilla upp heildstæðri mynd af svæðinu.
5. Í samgöngumati er efst á lista verslunarmiðstöðin Westfield Mall og Scandinavia í Stokkhólmi við hliðina á henni er stór lestarstöð og koma þar á degi hverjum 200-300 lestir. Lestarmannvirkin eru umfangmikil og afkastamikil, og taka yfir meira svæði en verslunarmiðstöðin sjálf. Það að ein tenging borgarlínu sem áætlað er að verði tilbúin 2032 eða síðar geti leyst samgönguþörf á svæðinu er mikil einföldun og gengur ekki upp. Ekki liggur enn fyrir hver akstursferill verður og hvaða áhrif borgarlína hefur á önnur umferðamannvirki. Almenningssamgöngur taka pláss og kosta peninga. Ekki er hægt að sjá hvaða svæði er ætlað fyrir almenningssamgöngur og hvort þær komi til að geti komið í staða einkabíla.
6. Að þrengja að einkabílum og umferð er ekki leið til að bæta gæði íbúa og rekstraraðila mikilvægt er rými sé til staðar

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirritaður tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaður býr að Silfursmára 4 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirritaður mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirritaður telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngu-mannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raun-veruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirritaður ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildar-fjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirritaður leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirritaður ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirritaður telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirritaður tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Kópavogur 8.1.2026

Guðmundur Guðbjörnsson
Formaður húsfélagsins Silfursmári 4-8

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi, sjá fylgiskjal

Höfundur: Jens Valgeir Óskarsson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

44.1.2026 Silfursma´ri athugasemdir i´bu´ar.pages

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Sjá athugasemd í viðhengi.

Höfundur: Anna Hjálmarsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

45.1.Athugasemdir i´bu´a Silfursma´ri uppfært 4.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Inngangur

Undirrituð, Anna Hjálmarsdóttir kt. 300656-7149 Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Anna Hjálmars

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi, sjá fylgiskjal

Höfundur: Ísabella Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

46.1.2026 Silfursma´ri athugasemdir i´bu´ar.pages

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi, sjá fylgiskjal

Höfundur: Ásgerður Hulda Karlsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

47.1.2026 Silfursma´ri athugasemdir i´bu´ar.pages

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi, sjá fylgiskjal

Höfundur: Óskar Jensson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

48.1.2026 Silfursma´ri athugasemdir i´bu´ar.pages

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Vegagerðarinnar

Höfundur: Cecilía Þórðardóttir

Sent inn þann: 08.01.2026 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

49.1.1488_2025 Silfursmári 1-7.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Breytt deiliskipulag
Umsögn Vegagerðarinnar

Móttakandi:

Sveitarfélag:	Kópavogsbær
Nafn:	Karlotta Helgadóttir
Netfang:	

Nýtt deiliskipulag:

Nafn skipulags:	**Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7. Tillaga að breyttu deiliskipulagi**
Hönnuður:	**Landslag/T.ark**
Dags. gagna:	**02.07.2025**
Málsnúmer á skipulagsgátt:	**1488/2025**

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	**Reykjanesbraut**
Númer-kafli:	41-12
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A34
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	3.000m fyrir mislæg gatnamót

Nafn vegar:	**Arnarnesvegur**
Númer-kafli:	411-03/04
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A22
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	600-2.000m fyrir plan gatnamót

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.
**sjá Veghönnunarreglur.

Vegagerðin gerir eftirfarandi athugasemdir:

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2306-1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Breytt deiliskipulag mun hafa í för með sér áhrif á samgöngur og unnið hefur verið samgöngumat fyrir svæðið. Breytt deiliskipulag felur í sér fjölgun á íbúðum og verslunar/skrifstofuhúsnæði frá samþykktu deiliskipulagi. Á reitnum eru í dag ríflega 430 bílastæði fyrir gesti Smáralindar og nærliggjandi atvinnustarfsemi. Ekki kemur fram í matinu hvernig umferð á stofnvegum kemur til með að breytast í kjölfar uppbyggingar. Í samgöngumatinu er gert ráð fyrir 6500 ferðum á sólarhring frá reitnum þar af allt að 75% á bíl en ekki hefur verið gerð grein fyrir áætlaðri umferðaraukningu. Vegagerðin óskar eftir upplýsingum um breytingu á umferðarmagni og sé um að ræða umferðaraukningu skal koma fram hvernig fyrirhugað er að koma á móts við hana þannig að greiðfærni og umferðaröryggi verði ákjósanlegt. Skoða þarf sérstaklega framkvæmdatíma, þar með framkvæmdatíma Borgarlínu. Sérstaklega skal skoða öryggi og greiðfærni á aðliggjandi vegum í umsjá Vegagerðarinnar.

Vegagerðin mælir með að við samgöngumat verði endurskoðað og unnið samkvæmt óútgefnum leiðbeiningum Vegagerðarinnar þar að lútandi. Hafa má sambandi við undirritaða eða forstöðumann Skipulagsdeildar vegna þessa.

Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru ávallt háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Þegar kemur að því að skipuleggja byggð sem liggur nálægt umferðarþungum stofnvegi líkt og Reykjanesbraut er, þarf að huga vel að hljóðvörnum og bendir Vegagerðin á að í lið b í 18. grein vegalaga nr. 80/2007 segir að ef byggð er skipulögð að þjóðvegi sem fyrir er skal sveitarfélag bera allan kostnað við mannvirki sem nauðsynlegt er að setja við veg til að skýla byggð fyrir umferðarhávaða.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Cecilía Þórðardóttir
Verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Hörður Þorsteinsson

Sent inn þann: 08.01.2026 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Viðhengi:

50.1.Silfursmári 1-7 breytt deiliskipulag HEF.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

HEILBRIGÐISEFTIRLIT

Garðabær • Hafnarfjörður • Kópavogur
Mosfellsbær • Seltjarnarnes

Kópavogsbær skipulag
https://skipulagsgatt.is/issues/2025/1488

Kópavogur, 8. janúar 2026
Tilvísun: K-21545

Efni: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7. Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Tillagan felur í sér að byggðir verði allt að 22.970 m² ofanjarðar af blandaðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis þar sem verði allt að 80 íbúðir. Einnig er heimild fyrir allt að 20.000 m² neðanjarðar. Hús eru almennt á bilinu 1-5 hæðir en það hæsta allt að 11 hæðir, sú efsta inndregin. Markmið með tillögunni er m.a. að styrkja enn frekar svæðiskjarnann í Smáranum og tengja saman 201 Smára og Smáralind þannig að miðsvæðin tengist með byggð og torgsvæðum. Hún felur í sér að íbúðum er fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi og stuðlar að auknum lífsgæðum með fjölbreyttu mannlífi, verslun og þjónustu.

Heilbrigðiseftirlitið hefur kynnt sér deiliskipulagstillöguna.

Í greinargerð með deiliskipulagi er ekki fjallað um hljóðvist í byggingunum. Um 170 m er í beinni loftlínu frá Reykjanesbraut að næstu byggingu D sem er 10 hæða íbúðarhús. Að mati HEF þyrfti að skýra frá ástandi hljóðvistar og hvort þörf sé á mótvægisaðgerðum eða kyrrlátum hliðum.

Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi að hluta í bland við íbúðir og blandaða starfsemi. Brýnt er að í skipulagi, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð atvinnustarfsemi og íbúða, sé hugað að því að gerðar séu ítarlegar kröfur til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af ónæði, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar. Einnig verði hugað að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum.

Mikilvægt er að það sé skýr krafa í deiliskipulagi að við allar framkvæmdir skuli þess gætt að ónæði verði sem minnst af völdum hávaða og skýr tímamörk séum um upphaf og lok framkvæmda. Í samræmi við reglugerð um hávaða skulu framkvæmdaaðilar kynna og upplýsa íbúa nærliggjandi svæða þegar þeir þættir framkvæmda sem eru líklegir til að valda ónæði og hvenær unnið verði að þeim þáttum.

Virðingarfyllst,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins

Hörður Þorsteinsson

Hörður Þorsteinsson
framkvæmdstjóri HEF

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

mótmæli fyrirhuguðum breytingum. Sjá fylgiskjal

Höfundur: Viktor Ragnarsson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

51.1.Athugasemdir íbúa úr Sunnusmára.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirritaður, Viktor Ragnarsson kt. 1107842529, Sunnusmára 4 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirritaður tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaður býr að Sunnusmára 4 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirritaður mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirritaður telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirritaður ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirritaður leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirritaður ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirritaður telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulags-stofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirritaður tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Viktor Ragnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Sjá viðhengi.

Höfundur: Viktoriya Vitvitska

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

53.1.Athugasemdir íbúa Sunnusmára VV.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Viktoriya Vitvitska kt. 2206793069, Sunnusmára 4 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára/Sunnusmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Sunnusmára 4 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulags-stofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Unnur Hjartardóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Unnur Hjartardóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemd í viðhengi

Höfundur: Einar Már Hólmsteinsson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

56.1.Athugasemdir i´bu´a Silfursma´ri.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Einar Már Hólmsteinsson, kt. 0312743629, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulags-stofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Einar Már Hólmsteinsson
Silfursmára 2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Lórenz Þorgeirsson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

57.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári Lórenz.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Lórenz Þorgeirsson kt. 030464 2579, Silfursmára 6 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulags-stofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Lórenz Þorgeirsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Þuríður Valdimarsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

58.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári Þuríður.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Þuríður Valdimarsdóttir kt. 311069 3149, Silfursmára 6 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulags-stofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Þuríður Valdimarsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi

Höfundur: Árni Pétursson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

59.1.2026 Silfursma´ri 1-7 athugasemdir i´bu´a.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Kópavogur, 8. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

1. Inngangur

Undirritaður, Árni Pétursson, kt.130653-4489, Sunnusmára 12 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."
>
> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaður býr að Sunnusmára 12 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirritaður mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirritaður telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirriuð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirritaður leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirritaður ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirritaður telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirritaður að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Árni Pétursson
Sunnusmára 12
201 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Inngangur
Undirrituð, Unnur Rannveig Stefánsdóttir kt. 220669-5999, Silfursmára 2 í Kópavogi, hefurfalið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**“).

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.
Skipulagsáætlanir
1.4
Gildandi deiliskipulag
Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.
- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.
- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.
1.5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Deilskipulagstillagan
Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m2 í 22.970 m2 ofanjarðar og úr 22.160 m2 í 42.970 m2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.
Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.
Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:
Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
- Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
- Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
- Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.“

Þá segir um breytingartillöguna:
Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.
1.6
Aðalskipulag
Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa“. Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna
Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag
Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.
Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.
Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.
Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.
Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags
Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.
Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.
Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. ÚUA 31/2007 (Fróðaþing). 1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa
Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).
Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.
Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.
Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. Hrd. 542/2015 og Hrd. 545/2015.
Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.
Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.
Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020 (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021. Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.
Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum
Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati
Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir: Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.
Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar“ sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.
Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.
Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m2 í 22.970 m2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.
Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.
Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið“ sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.
Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 atvinnuhúsnæðis. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.
Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8

Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.
Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.
Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.
Niðurlag
Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Unnur Rannveig Stefánsdóttir
Silfursmára 2

Höfundur: Unnur Rannveig Stefánsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Erna Baldursdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

61.1.Athugasemdir i´bu´a Silfursma´ri uppfært GO¨G.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Guðmundur Örn Guðmundsson kt. __1708554429_____, Sunnusmára 14__ í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr*. Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Guðmundur Örn Guðmundsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Belinda Berg Jónsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

62.1.2026 Silfursma´ri athugasemdir i´bu´ar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 8. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirrituð, Belinda Berg Jónsdóttir, kt. 1908003180, Silfursmára 2 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituð býr að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.

Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08 2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Belinda Berg Jónsdóttir

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Ég geri athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („deiliskipulagstillagan“). Meðfylgjandi eru athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025.

Höfundur: Guðjón Heiðar Pálsson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

63.1.Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 deiliskipulagstillagan. Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025..pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 8. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Ég, Guðjón Heiðar Pálsson, kt. 2109583639, Silfursmára 2 í Kópavogi, vil kom eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**“).

Undirritaður hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.“

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa“. Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirritaður tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirritaðurbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðar-nefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirritaður mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirritaður telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar“ sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið“ sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngu-mannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirritaður ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirritaður leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

Skjal sótt af '000000000000' dags: 20.08.2026

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirritaður ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirritaður telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirritaður tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Guðjón Heiðar Pálsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Sigríður Fjóla Benónýsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

64.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirrituð, Sigríður Fjóla Benónýsdóttir kt. 2208745679, Silfursmára 4 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Sigríður Fjóla Benónýsdóttir, kt. 220874-5679, Silfursmári 4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Hér með geri ég athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 deiliskipulagstillagan.

Höfundur: Guðrún Björk Emilsdóttir

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

65.1.Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi-Smárinn vestan Reykjanesbrautar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 8. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni:

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Ég, Guðrún Björk Emilsdóttir, kt. 0812604519, Silfursmára 2 í Kópavogi, vil kom eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**“).

Ég hef eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.“

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. [...] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa“. Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Ég tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Ég bý að Silfursmára 2 og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum.Ég mótmæli þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Ég tel umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar“ sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið“ sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngu-mannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum tel ég ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Ég legg áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og tel ég ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Ég tel ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Ég tek undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Guðrún Björk Emilsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Vegna: Máls nr. 1488/2025, Silfursmári 1-7 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Hólmar Már Gunnlaugsson

Sent inn þann: 08.01.2026

Viðhengi:

66.1.Athugasemdir íbúa Silfursmári HMG.pdf

Skjal sótt af '000000000000' dags: 20.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík, 7. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Inngangur

Undirritaður, Hólmar Már Gunnlaugsson kt. 220573-4199, Silfursmára 4 í Kópavogi, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**").

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

Skipulagsáætlanir

1.4 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

1.5 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum."

Þá segir um breytingartillöguna:

> Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

1.6 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa". Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7. Þar kemur fram að breytingin hafi ekki í för með sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun og er byggt á að hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar.

Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulaginu sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Stofnunin telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gilandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu. Þótt byggingar rúmist innan gildandi aðalskipulags þá sé heimildin þess eðlis að hún sé líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því sé nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Þar sem breyting á aðalskipulaginu hefur ekki tekið gildi og mun ekki taka gildi í þessum farvegi skortir lagastoð fyrir deiliskipulagstillögunni, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir sjónarmið Skipulagsstofnunar sem endurspegla þau verulegu áhrif sem deiliskipulagstillagan felur í sér og telja tilefni til að benda á eftirfarandi atriði því til stuðnings.

Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Undirrituðbýr að Silfursmára _ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.

Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

1.7 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).

Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m, eins og Skipulagsstofnun hefur nú staðfest.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*.

Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.

Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndar-hagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025. Í kafla 2.4 segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar" sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.

Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.

Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið" sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngumannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirrituð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir og ljóst að slíkt mun ganga verulega á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

1.8 Skortur á mælingum á vindálagi

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.

Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

2. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
3. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
4. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
5. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.

Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Niðurlag

Fyrir liggur að deiliskipulagstillagan á sér ekki fullnægjandi lagastoð þar sem Skipulagsstofnun hefur byggt á því að samhliða breyting á aðalskipulagi vegna málsins sé veruleg. Því beri að fara með hana skv. 30.-32. gr. skipulagslaga.

Undirrituð tekur undir afstöðu Skipulagsstofnunar og telur ljóst að fyrirhugaðar breytingar séu hvorki í samræmi við lög né hafi verið lagt fullnægjandi mat á áhrif sem af henni leiða og þar með ekki tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Hólmar Már Gunnlaugsson, kt. 220573-4199, Silfursmári 4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

FW: Berist til Skipulagsstofnun kópavogs

Til	:	Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Frá	:	Þjónustuver Kópavogsbæjar <Thjonustuver@kopavogur.is>
Heiti	:	FW: Berist til Skipulagsstofnun kópavogs
Málsnúmer	:	2411179
Málsaðili	:	ÞR Þróun ehf.
Skráð dags	:	12.01.2026 09:31:32
Höfundur	:	Þjónustuver Kópavogsbæjar <Thjonustuver@kopavogur.is>

From: Elmar Kristjánsson
Sent: föstudagur, 9. janúar 2026 13:45
To: Þjónustuver Kópavogsbæjar
Subject: Berist til Skipulagsstofnun kópavogs

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogi

Sent rafrænt í skipulagsgáttina

Reykjavík,9. janúar 2026
Málanr.: 20265-25-1489

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi: Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7, mál nr. 1488/2025

1. Inngangur

Undirrituð, Elmar Kristjánsson, kt. 0710645579, Silfursmára 2 í Kópavogi, gerir eftirfarandi athugasemdum á framfæri við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reitinn A05-6, Silfursmára 1-7, sbr. mál nr. 1488/2025 („**deiliskipulagstillagan**“).

Undirrituð hefur eins og fleiri íbúar við Silfursmára verulega hagsmuni af málinu vegna grenndaráhrifa fyrirhugaðra breytinga og telur fullnægjandi mat ekki hafa farið fram á áhrifum af fyrirliggjandi tillögu. Jafnframt að þar sé gengið lengra með breytingum en nauðsynlegt getur talist og íbúar á svæðinu máttu gera ráð fyrir í ljósi þess að gildandi deiliskipulag er nýlega samþykkt.

2. Skipulagsáætlanir

2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir svæði A05-6 var samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2015 og birt í B-deild

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Stjórnartíðinda 25. nóvember 2015.

Í almennri greinargerð og skilmálum frá árinu 2015 kemur fram í 9. kafla um bílastæði og bílageymslur að þar sé að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Í sérákvæðum fyrir A05 er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara auk atvinnuhúsnæðis.

- Áætlaður fjöldi íbúða er 28.
- Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og að 6. hæðin sé inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar.
- Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 m og hámarksvegghæð hin sama og hámarkshæð húsa.

Í sérákvæðum fyrir A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3-5 hæða, annað sem fjölnota hús en hitt undir skrifstofur og verslunarrekstur.

- Áætlaður bílastæðafjöldi er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar.
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05 og A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
- Þá er lögð áhersla á að brjóta húsin upp og hámarkshæð sé 19 m.
- Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara.

Við síðustu breytingu á deiliskipulaginu árið 2019, þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.

2.2 Deilskipulagstillagan

Með deiliskipulagstillögunni er heildarfermetrafjöldi á svæði A05-6 aukinn úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2 ofanjarðar og úr 22.160 m^2 í 42.970 m^2 neðan- og ofanjarðar. Með þessari aukningu er nýtingarhlutfall aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Þá er gert ráð fyrir allt að 80 íbúðum og þeim fjölgað um 62 frá fyrra deiliskipulagi.
Gert er ráð fyrir, allt að 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.
Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni er fjallað um rök fyrir breytingunum þar sem segir:

> Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarýmum. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:
>
> - Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórri byggingu niður í fleiri.
> - Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
> - Hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.“

Þá segir um breytingartillöguna:

> „Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. […] Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðan til á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Í skipulagsgögnum er ekkert vikið að áhrifum á hagsmuni þeirra íbúa sem þegar hafa fest kaup á íbúðum á nærliggjandi lóðum eða grenndaráhrif sem kunna að leiða af þessum breytingum.

2.3 Aðalskipulag

Silfursmári 1-7 er á svæði sem flokkast sem miðsvæði (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Samhliða

Skjal sótt af '000000000000' dags: 20.08.2026

deiliskipulagstillögunni er breyting á aðalskipulagi í vinnslu til að „skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa“. Þannig hefur verið lögð fram tillaga sem heimilar allt að 11 hæða hús á lóð Silfursmára 1-7.

3. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna

3.1 Brot á réttmætum væntingum og grundvallarfestu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt, frá árinu 2015 sem var breytt árið 2019. Við breytinguna árið 2019 þegar lóðirnar voru sameinaðar, kom fram að áætlaður fjöldi íbúða á reitnum væri óbreyttur, hámarksflatarmál óbreytt og fjöldi bílastæða óbreyttur.
Undirrituð býr að Silfursmára __ og festi kaup á húsnæðinu í því trausti að nýlegt deiliskipulag á svæðinu myndi standa að meginstefnu og var það forsenda kaupanna.
Með gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um landnotkun, tilhögun byggðar, húsagerðir og hæð húsa við Silfursmára 1-7. Slíkt deiliskipulag er bindandi fyrir bæði stjórnvöld og borgarana. Almennt hefur verið gengið út frá því að þegar deiliskipulag liggur fyrir geti lóðarhafar ekki vænst þess að slíku skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga. Þar að baki búa sjónarmið um að borgarnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar nema veigamiklar ástæður mæli með því. Í framkvæmd úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefur þetta verið orðað með þeim hætti að gjalda verði varhug við því að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum lóðarhafa enda geti slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að skapa. Þessi sjónarmið eigi við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif, sbr. t.d. *ÚUA 31/2007 (Fróðaþing)*.

3.2 Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Silfursmári 1-7 er, eins og áður sagði, á miðsvæði (M-3) en nýtingarhlutfall á öðrum miðsvæðum er á bilinu 0,5-0,8, sbr.: 0,8 (M-2), 0,8 (M-4), 0,5-0,6 (M-5).
Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni aukið úr 1,0 í 2,1, og alls neðan- og ofanjarðar úr 2,0 í 3,9. Það er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum og um tvöföldun að ræða frá gildandi skipulagi.
Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hækka tvö hús á lóðinni upp í 10 og 11 hæðir. Um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir 3-5 hæðum og 6. hæð sem væri inndregin auk þess áhersla var á uppbrot í byggingum og hámarkshæð 19 m.

Hækkun húsanna mun hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerða útsýni frá nærliggjandi íbúðum. Undirrituð mótmælir þeirri stefnubreytingu að reisa svo háar byggingar í svo miklu nágrenni við nýbyggða lágreistari byggð og telur fullnægjandi rök ekki hafa verið færð fyrir slíkri breytingu svo stuttu eftir að deiliskipulag var samþykkt á svæðinu. Þessu til stuðnings má benda á að Hæstiréttur hefur gengið út frá því í framkvæmd sinni að veruleg skerðing á útsýni og sjónmengun vegna breytinga á deiliskipulagi geti bakað sveitarfélaginu bótaskyldu vegna verðrýrnunar fasteigna, sbr. *Hrd. 542/2015* og *Hrd. 545/2015*
.

3.3 Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunum í greinargerð eru sögð fjölgun íbúða og að þær séu gerðar til að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum. Slík rök standast enga skoðun enda lágu sambærilegar forsendur fyrir við setningu deiliskipulags árið 2015 og síðari breytingar þess árið 2019. Þá vega þeir hagsmunir mun minna þegar þeir eru bornir saman við þá skerðingu sem íbúar á svæðinu sem þegar hafa fest kaup á húsnæði á nærliggjandi lóðum verða að þola verði breytingarnar að veruleika. Séu þær röksemdir einar taldar, teljast

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

þær ekki nægilega veigamiklar til að réttlæta þær grundvallarbreytingar sem hér er lagt til.

Hér þarf einnig að hafa í huga að sami framkvæmdaraðili sér um uppbyggingu á Siflursmára 1-7 og á lóðunum á móti, m.a. Silfursmára 2. Þrátt fyrir að framkvæmdaraðili óski eftir breytingum með þessum hætti, eftir að hafa selt íbúðir á lóðum á móti stuttu áður, m.a. með áherslu á gæði og útsýni, þá er það hlutverk Kópavogsbæjar að standa vörð um réttaröryggi og hagsmuni borgaranna við þessar aðstæður og heimila ekki slíkar breytingar eftir pöntun og í pörtum.
Má í þessu sambandi minna á sjónarmið sem byggt hefur verið á af hálfu umboðsmanns Alþingis í umfjöllun um skyldur sem hvíla sveitarfélögum í skipulags- og byggingarmálum, einkum þegar reynir á samráð og aðkomu almennings og þeirra sem eiga grenndarhagsmuni. Þar hefur verið byggt á að sú skylda hvíli á sveitarfélögum að haga undirbúningi skipulagsbreytinga og leyfisveitinga þannig að bæði almenningur og þeir sem hafi hagsmuna að gæta eigi möguleika á því að fylgjast með framgangi slíkra mála og gera athugasemdir. Við leyfisveitingar til framkvæmda og bygginga sem veitt séu á grundvelli skipulags þurfi að taka mið af því að þeir sem málið kunni að varða geti í heild áttað sig á hvað felist í umræddri byggingu eða framkvæmd. Þannig þurfi að gæta þess að skipta málsmeðferðinni ekki upp í hluta sem dragi úr yfirsýn gagnvart endanlegu eðli og gerð þeirrar framkvæmdar og/eða byggingar sem í hlut á, sbr. *bréf setts umboðsmanns Alþingis til Skipulagsstofnunar frá 22. desember 2020 í máli nr. F96/2020* (birt á vef umboðsmanns 8. janúar 2021) og *álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 11237/2021*.

Undirrituð telur umrædda breytingu því verulega umfram það sem íbúar á svæðinu máttu vænta og ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir þeim. Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar ber að velja þann kost sem vægastur er fyrir borgarana þegar markmiði er náð og leggur reglan þá skyldu á sveitarfélög að gæta hófs við setningu skipulagsáætlana. Ekkert í skipulagsgögnum bendir til þess að fullnægjandi mat hafi verið lagt á það hvort hægt sé að ná markmiðum um þéttingu byggðar með öðrum hætti eða með kostum sem ganga skemur í hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun íbúða á þessu svæði í stað þess að ganga svo verulega gegn hagsmunum núverandi íbúa.

4. Ófullnægjandi greining á grenndarhagsmunum

4.1 Umferðaráhrif og skortur á heildstæðu samgöngumati

Í skipulagsgögnum liggur fyrir samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 frá því í júní 2025.
Í kafla 2.4 segir:

> Þrátt fyrir að Borgarlínan muni aka í nágrenni Smáralindar verður ennþá þörf á bílastæðum við verslunarmiðstöðina, líkt og reynsla nágrannaþjóða okkar sýnir.

Í 3. kafla er fjallað um áhrif uppbyggingarinnar á gatnakerfið. Notast er við „háleit markmið um breyttar ferðavenjur innan höfuðborgarinnar“ sem finna má í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.
Í fyrsta lagi virðist kynningarefni og greinargerð með deiliskipulaginu einskorðast við áhrif innan þess afmarkaða og litla svæðis sem skipulagið tekur til, án þess að lagt hafi verið heildstætt mat á áhrif aukinnar umferðar á aðliggjandi götur, m.a. Fífuhvammsveg, Smárahvammsveg, Silfursmára og Sunnusmára.
Með því að auka byggingarmagn svo verulega (úr 12.260 m^2 í 22.970 m^2) og fjölga íbúðum er ljóst að umferðarálag á nærliggjandi svæðum mun stóraukast án þess að metið hafi verið með fullnægjandi hætti hvaða áhrif það hafi á svæðum sem verða fyrir þeim áhrifum.
Aukið umferðarálag er til þess fallið að hefta aðgengi íbúa að svæðinu. Í því sambandi má benda á að ekkert mat liggur fyrir um hvernig aðkoma og umferð er ætluð að bílastæðum norðan Smáralindar, sem er hinn helmingurinn af því samþætta verslunar- og þjónustusvæði sem þessi nýja uppbygging er hluti af. Ljóst er að ekki mun öll umferð að Smáralindinni koma um Hagasmára, og er því mikilvægt að heildrænt mat hafi farið fram á umferðarflæði á öllu svæðinu til að tryggja að gatnakerfið anni því álagi sem ný byggð skapar og að breytingarnar bitni ekki á aðgengi íbúa á nærliggjandi svæðum. Á þetta skortir í fyrirliggjandi samgöngumati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í öðru lagi er ljóst að forsendur í samgöngumatinu taka ekki með fullnægjandi hætti mið af því að þær forsendur sem svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins byggir á eru brostnar. Orðalag í samgöngumatinu endurspeglar þá stöðu enda byggt á að um „háleit markmið“ sé að ræða þar sem fyrir liggur að þau viðmið eru langt í frá í samræmi við raunverulegar ferðavenjur íbúa eða uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þar þarf að hafa í huga að forsendur svæðisskipulags byggja á áætlunum m.a. um uppbyggingu samgöngu-mannvirkja samhliða annarri uppbyggingu sem hafa ekki staðist enda hefur uppbygging á samgöngumannvirkjum ekki haldist í hendur við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur samgöngumatsins eru því veikar og ekki til þess fallnar að varpa ljósi á raunveruleg umferðaráhrif af breytingum deiliskipulagstillögunnar.
Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum telur undirriuð ljóst að Kópavogsbær hafi ekki uppfyllt rannsóknarskyldu sína þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að heilstætt mat hafi farið fram á umferðarflæði og tengingu við bílastæði norðan Smáralindar. Þegar deiliskipulagstillaga felur í sér svo umfangsmikla uppbyggingu sem raun ber vitni, dugir ekki að horfa þröngt á byggingarreitinn sjálfan. Rannsóknarskyldan nær til þess að meta áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.

4.2 Fækkun bílastæða

Í gildandi deiliskipulagi er að jafnaði gert ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skuli vera 1,0 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði um 22.500 fermetrar ofanjarðar á núverandi bílastæði sunnan megin við Smáralindina. Samhliða uppbyggingu verði fjarlægð 439 yfirborðsbílastæði af sama svæði en lóðarhafi hafa þá áætlun að meginhluti bílastæði verði komið fyrir í bílakjöllurum undir uppbyggingarreitnum. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi stæða eftir breytingar verði 450 á lóðunum að Silfursmára 1-7, þar af allt að 50 á yfirborði.

Í samgöngumati er gert ráð fyrir alls 450 stæðum, þar af 146 stæðum fyrri Smáralindina í stað þeirra stæða sem verða fjarlægð. Síðan segir:

> Að byggja 450 bílastæði á lóðunum myndi hafa þau áhrif á sveitarfélagið að raunaukning bílastæða á lóðunum yrði 11 bílastæði, sem kæmu samhliða 22.500 fermetrum af nýju byggingarmagni. Er það tæplega 1 bílastæði fyrir hverja 2.000 fermetra af íbúðum og fjölbreyttum atvinnurýmum.

Raunaukning bílastæða um alls 11 talsins samhliða svo mikilli aukningu byggingarmagns sem nærri tvöfaldast mun hafa í för með sér verulega neikvæð áhrif fyrir íbúa á nærliggjandi svæðum. Ekki er réttmætt að ganga út frá að þeir hafi mátt reikna með slíkum breytingum svo stuttu eftir að hafa fest kaup á íbúðum sínum enda er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða standi nánast í stað þrátt fyrir tvöföldun á nýtingarhlutfalli á svæðinu. Þá er slík fækkun bílastæða samhliða mikilli aukningu byggingarmagns til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, aðgengi og hljóðvist í nágrenninu vegna aukinnar umferðar og ásóknar í að leggja í stæði í nágrenninu. Skortur á mati á þessum þáttum endurspeglar að málið er ekki nægjanlega upplýst og að Kópavogsbær hafi ekki fullnægt rannsóknarskyldu sinni. Þannig liggja engin gögn fyrir sem sýna fram á að 11 ný bílastæði eigi að anna þeirri viðbótarþörf nýbygginga sem gert er ráð fyrir án þess að ganga á rétt íbúa í nágrenninu.

Undirrituð leggur áherslu á að núverandi ástand bílastæðamála er þegar slæmt og veldur íbúum verulegum vandræðum og ljóst að stefnir í óefni verði deiliskipulagstillagan að veruleika í óbreyttri mynd. Ekkert mat er lagt á þessi áhrif í skipulagsgögnum og ljóst að verulega skortir á að tekið hafi verið tillit til neikvæðra grenndaráhrifa sem af þessum breytingum leiða.

4.3 Skortur á mælingum á vindálagi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum liggur fyrir frumathugun á vindafari fyrir Silfursmára 1-7, dags. 11. nóvember 2024, sem er unnin af Veðurvaktinni.
Þar er gerð grein fyrir meginforsendum vindafars á reitnum og lagt mat á gagnsemi þess að afla frekari upplýsinga, t.d. með vindmælingum. Mælingar byggjast á gögnum úr vindmæli við Arnarnesveg nærri austurenda golfvallarins uppi við Kórahverfi. Þær ályktanir eru dregnar af þeim mælingum að:

1. Golan muni finna sér farveg annars vegar austur eftir norðurhlið Smáralindar og hins vegar eftir götunni Silfursmári.
2. Bygging A verður klýfur þannig vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól.
3. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10-11 hæða bygging B draga vindinn niður eins og örvarnar sýna og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður því súgur og trúlega lítið skjól þegar hafgolan nær sér á strik.
4. Fyrirtaks skjól ætti að verða við þessar aðstæður á stóra torginu á milli bygginga C og E. Eins á minni svæðunum sem mörkuð eru á sama hátt.

Ljóst er að umrædd greining er einungis frumathugun, eins og höfundar byggja á, og telur undirrituð ljóst að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi rannsóknir á áhrifum breytinga á vindafar. Íbúar upplifa nú þegar verulega vindstrengi við Silfursmára og hornið við Smárahvammsveg. Uppbygging á 10-11 hæða turni mun óhjákvæmilega hafa áhrif á vindafar og skapa aukna hættu á sviptivindum við jörð, eins og leiða má af þessum frumathugunum.
Undirrituð telur ljóst að ráðast þurfi í frekari mælingar til að uppfylla rannsóknarskyldu að þessu leyti vegna grenndarhagsmuna. Einnig er bent á það að ekki er hægt að taka ákvörðun um hönnun opinna rýma eða byggingar með tilliti til birtu og skjóls án nákvæmra gagna um vindafar og skuggavarp. Í greinargerðinni er fjallað um að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en án fullnægjandi greiningar á vindafari er vafasamt að þessum markmiðum verði náð.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er það krafa undirrituð að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd eða að hún verði endurskoðuð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem hér hafa verið lagðar fram þannig að tekið sé með fullnægjandi hætti tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Elmar Kristjánsson

_____

Með kveðju
Elmar Kristjánsson
Matreiðslumeistari
Landsbankanns
sími 8962520.
elmar.kristjansson@landsbankinn.is

Fyrirvari/Disclaimer: https://www.landsbankinn.is/disclaimer

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026