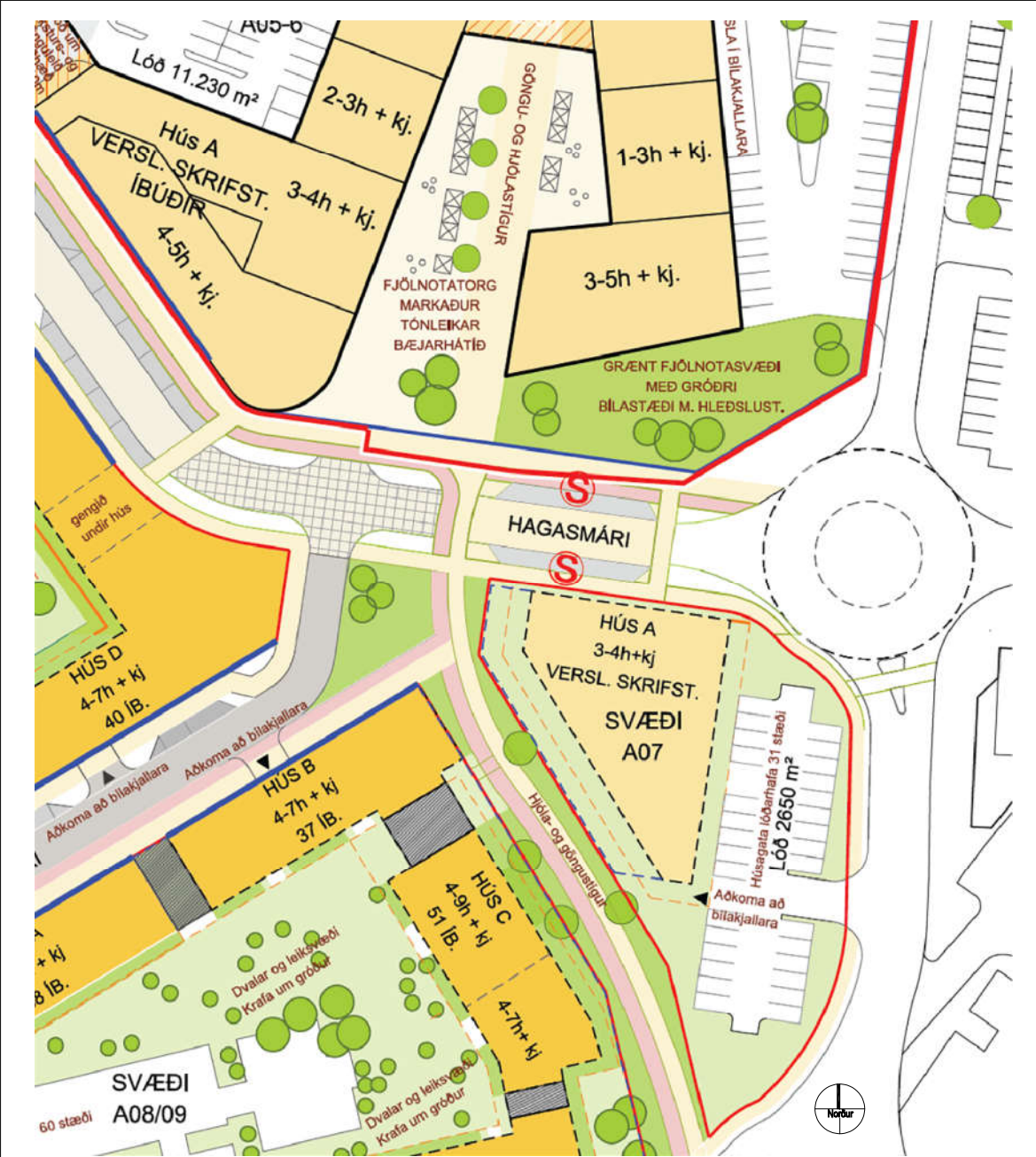


Smárinn vestan Reykjanesbrautar

Silfursmári 12. Svæði A07. Breytt deiliskipulag



Hluti úr gildandi deiliskipulagi, Smárinn vestan Reykjanesbrautar m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 24. nóvember 2015 og birt í B- deild stjórnartíðinda 9. júní 2016.

SÉRÁKVÆÐI A07

1. Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir samtals 55 bílastæðum á lóðinni og í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m² atvinnuhúsnæði. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð:	2.650 m ²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m ²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	1.927 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílaj. fyrir A07:	1.440 m ²
Heildar byggingarmagn (m. viðm.flatarm.bílaj.):	3.367m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

8. SOPRGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði mögulega í sameiginlegri sorpgeymslu. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

NÝTINGARHLUTFALL

Án bílakjallra: 0,73



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Smára vestan Reykjanesbrautar, svæði A07, Silfursmári 12. Uppdrættir breytast ekki.

SÉRÁKVÆÐI A07

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum fyrir svæði A07. Sérákvæði.

1. Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir að hámarki 55 bílastæðum verslunar og skrifstofurýmis á lóð og í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur. Hjólastæði verða í kjallara og á lóð skv. viðmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð:	2.650 m ²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m ²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	2.400 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílaj. fyrir A07:	1.440 m ²
Heildar byggingarmagn:	3.840m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

SOPRGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla getur verið á yfirborði eða í kjallara. Ef sorpgeymsla verður á yfirborði skal hún falla vel að landi og hönnun lóðar. Flokkun sorps verði mögulega í sameiginlegri sorpgeymslu. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

NÝTINGARHLUTFALL ÁN BÍLAJ.

Fyrir breytingu 0,73
Eftir breytingu 0,91

NÝTINGARHLUTFALL M. BÍLAJ.

Fyrir breytingu 1,27
Eftir breytingu 1,45

GREINARGERÐ

Í tillögunni er verið að gera breytingu á skipulagsskilmálum en engar breytingar eru gerðar á uppdrætti. Byggingarmagn án bílakjallara er aukið um 473 m² og verður hámarksflatarmál húss án bílakjallara 2.400 m² með það að markmiði að styrkja götummynd Silfursmára, styrkja torg og dvalarsvæði sem liggja að lóðinni og tengist við fyrirhugað bæjartorg í Smáranum. Byggingin mun hafa sterka ásýnd frá öllum sjónásum.

Svæðið er á skilgreindu samgöngumiðuðu þróunarsvæði sbr. nýtt aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og því er ekki talin þörf á að fjölga bílastæðum á lóð. Hámarksfjöldi bílastæða verða áfram 55 stæði á lóð, á yfirborði og í kjallara. Gert er ráð fyrir hjólastæðum í kjallara og á yfirborði í samræmi við stefnu ASKK. Reitur A07 er í göngufjarlægð við biðstöðvar almenningsvagna, fyrirhugaða biðstöð Borgarlínu við Fífuhvamsveg og góðar stígatengingar eru fyrirhugaðar að lóðinni sem styður við þá ákvörðun að fjölga ekki bílastæðum á reitnum og skapa frekar aðstæður fyrir hjól og hjólríðafólk á lóð.

Sorp verður á yfirborði eða í kjallara.

Umhverfisáhrif breytingarinnar hafa jákvæð áhrif á götummynd Silfursmára. Breytingin mun hafa lítil sem engin áhrif á nærumhverfi umfram það sem gildandi deiliskipulag heimilar þar sem ekki er verið að breyta gildandi byggingarreit né hæð húsa. Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins og með því verði lagðar línur að fallegu kennileitishúsi í miðju hverfisins sem styrkir hverfið sem áhugaverðan áfangastað. Skuggavarpsgreiningar sýna að byggingin hefur ekki meiri áhrif heldur en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir enda er byggingin innan gildandi byggingareits og innan leyfilegrar hámarkshæðar.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags og skipulagsuppdráttur fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar.

FERILL MÁLS

Á fundi skipulagsráðs nr. 146 þann 17. júlí 2023 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarráðs 20. júlí 2023.

Skýringar (fyrir A07)

	Lóðamörk
	Byggingarreitur
	Ytri Byggingarreitur
	Bílakjallari Byggingarreitur
	Bílastæði
	Sameiginlegt dvalarsvæði
	Lóðarstærðir
	Mörk breytinga

KYNNINGARUPPDRÁTTUR



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 var samþykkt í bæjarstjórn 28. september og staðfest þann 28. desember 2021.



YFIRLITSMYND - Smárinn Vestan Reykjanesbrautar, deiliskipulag
----- Reitur A07 sem breytingin nær til

Skýringar (skipulag í heild)

	Byqqingareitur kvöð		Bílastæði
	Lóðamörk		Sameiginlegt dvalarsvæði
	Byggingarreitur		Sérafnotasvæði
	Ytri Byggingarreitur		Hjólastigur
	Bílakjallari Byggingarreitur		Lóðarstærðir
	Bindandi Byggingarlína		



SMÁRINN-VESTAN-REYKJANESBRAUTAR			
Silfursmári 12. Breytt deiliskipulag			
VERKHITI		14.08.2023 DAGSETNING	
2319	A2	A07	02
VERKNR.	BLAÐSTÆRÐ	TEKN. NR.	ÓTGÁFA

TENDRA ARKITEKTÚR