

Smárin vestan Reykjanesbrautar
Silfursmári 12. Svæði A07. Breytt deiliskipulag



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

SÉRÁKVÆÐI A07

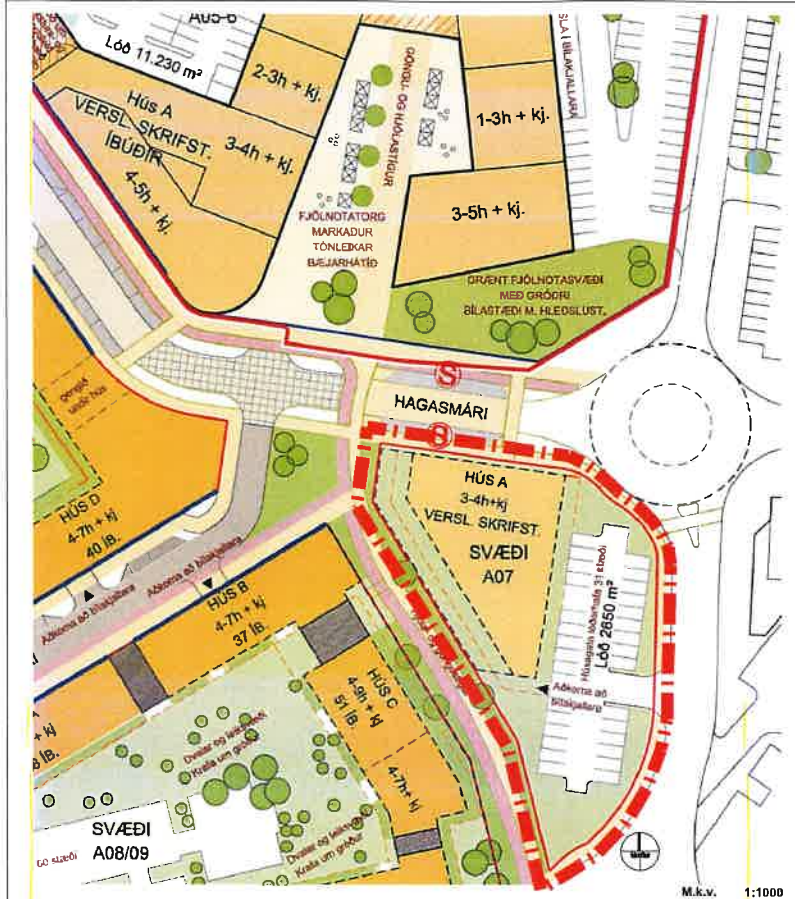
1. Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir samtals 55 bílastæðum á lóðinni og í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m² atvinnuhúsnæði. Heimilt 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 bílajallra: 0,73



Breytt deiliskipulag fyrir Smára vestan Reykjanesbrautar svæði A07, Silfursmári 12. Uppdrættir breytast ekki.

SÉRÁKVÆÐI A07

Breyttir skipulagsskilmálar 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. Hjólasterði 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

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. NÝTINGARHLUTFALL M. BÍLAJ.
Fyrir breytingu 0,73 Fyrir breytingu 1,27
Eftir breytingu 0,91 Eftir breytingu 1,45

GREINARGERÐ
Gerðar eru breytingar 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 götumenningu Silfursmára, styrkja torg og dvalarsvæði sem liggja að lóðinni og tengist við fyrirhugað bæjartorg í Smáranum. Byggingin mun hafa sterka ásynd frá öllum sjónásum.

Svæðið er á skilgreindu samgöngumiðaðu 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 hjólasterðum 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 götumenningu 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 Smáran vestan Reykjanesbrautar.

FERILL MÁLS

Á fundi skipulagsráðs nr. 146 þann 17. júlí 2023 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagað tillögu að breyttu deiliskipulagi. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarráðs 20. júlí 2023. Kynningartími var frá 31. ágúst til 13. október 2023. Ein umsögn barst. Á fundi skipulagsráðs þann 16. október 2023 var tillagan lögð fram að nýju að lokinni kynningu. Skipulagsráð samþykkti framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi og vísaði til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarstjórnar þann 24. október 2023

Nóvember 2023
Audur Dagný Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

Skýringar (fyrir A07)

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitur
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- XXX m² Lóðarstærðir
- Mörk breytinga

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG

Stjórnartíðindi B-deild nr.: 1275
Útgáfudagur: 29.11.2023

