



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

SILFURSMÁRI 12

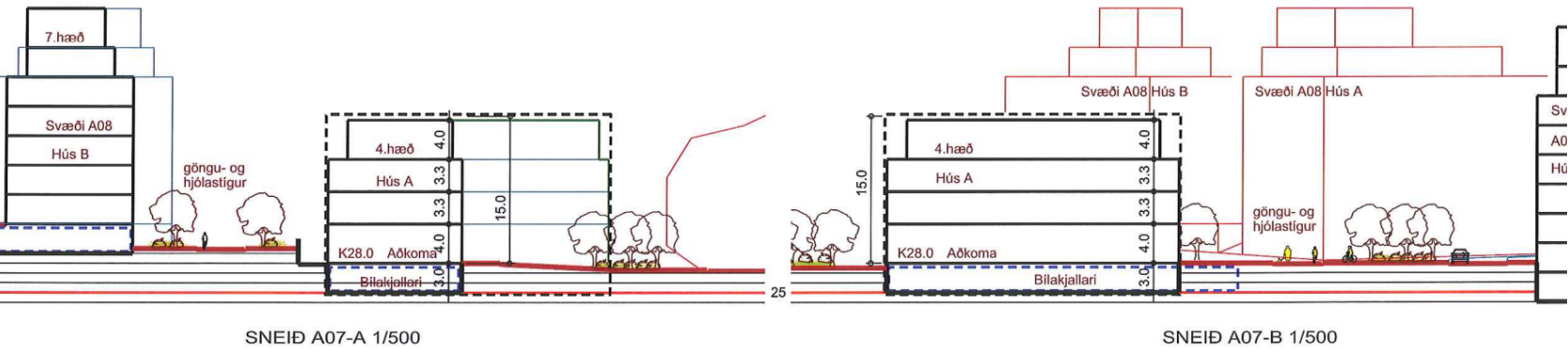
KÓPAVOGI

KYNNING

ÚTG. 2

Gildandi deiliskipulag - greinargerð

- Hús undir atvinnurekstur, má vera allt að 4 hæðir.
 - Hámarksgrunnflötur hæðar 800m2
 - Hámarksflatarmál húss án bílajakjallara 2.400m2
 - Viðmiðunarflatarmál bílajakjallara 1.440 m2
 - Húshæð er gefin upp sem hæðafjöldi og hámarkshæð frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss er 15 m.
 - NH: ÁN BÍLAKJ. = 2.400/2.632= 0,91
NH: M. BÍLAKJ. = 3.840/2.632= 1,45
- Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi.
 - Lágmarksfjöldi bílastæða er 31 stæði. Hámark 55 stæði.
 - Markviss gróðursetning trjáplantna
 - Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingareitar
 - Lokuð sorpgeymsla í kjallara.



3. BYGGINGARREITUR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílajakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingarreitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar
- Byggingarreitur bílajakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu

3. BYGGINGARREITUR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílajakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingarreitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar
- Byggingarreitur bílajakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu



DEILISKIPULAG

	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m2	Atvinnuhúsn fyrir breytingu	Atvinnuhúsn heildar m2	Bílastæðakrafa	Bílastæði ofanjarðar 40%	Bílastæði kjallara 60%	Lóðarstærð reita A01-A10	Nýtingarhlutfall án kj. og bg
A-07	hús-A	Atvinnuhúsnæði	1.927	2.400	55	22	33	2.650	0,91

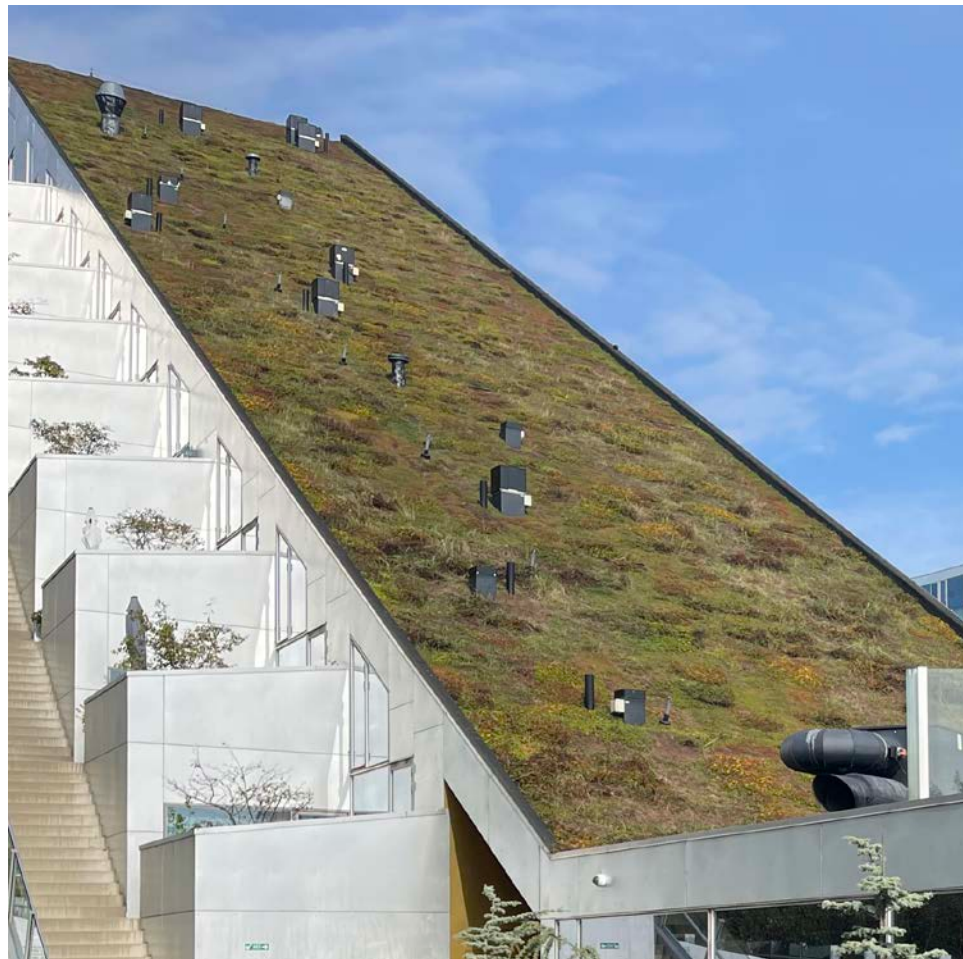
SKILMÁLATAFLA

INNBLÁSTUR



GRÆN GRÓÐURÞEKJA KLÆÐIR KLETTA
OG SANDA Í ÍSLENSKRI NÁTTÚRU

INNBLÁSTUR



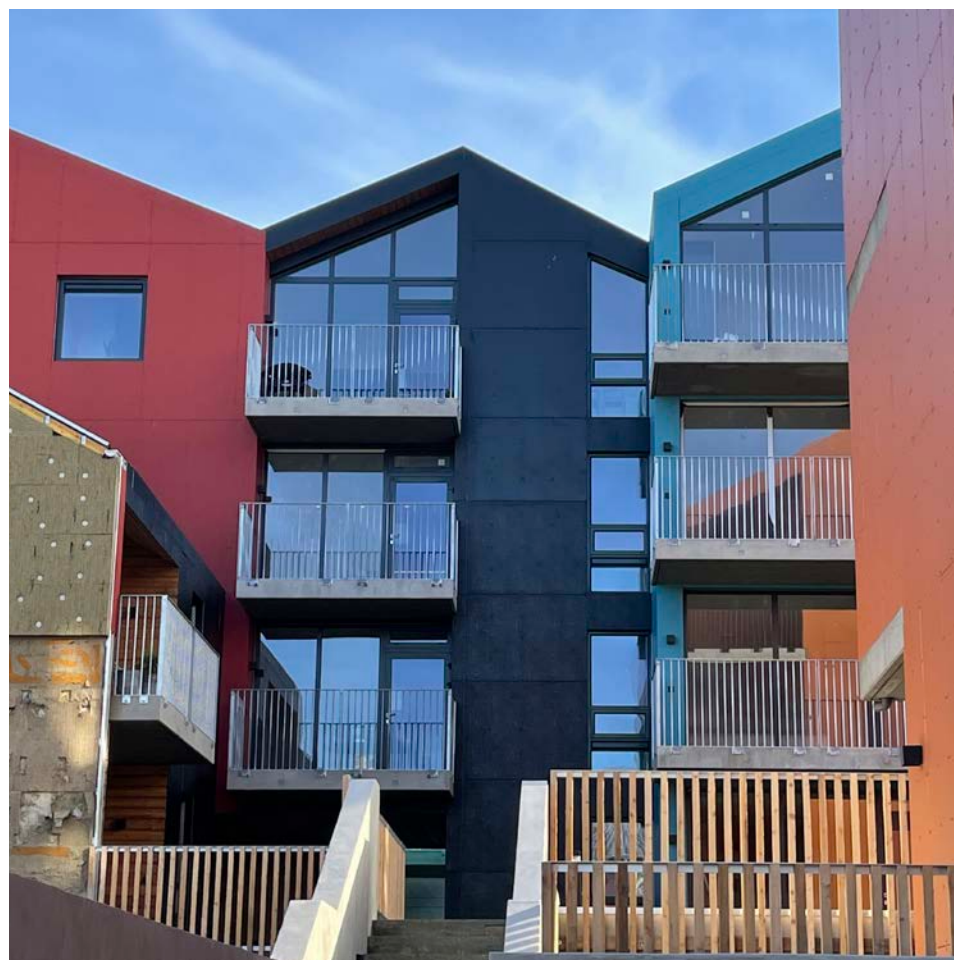
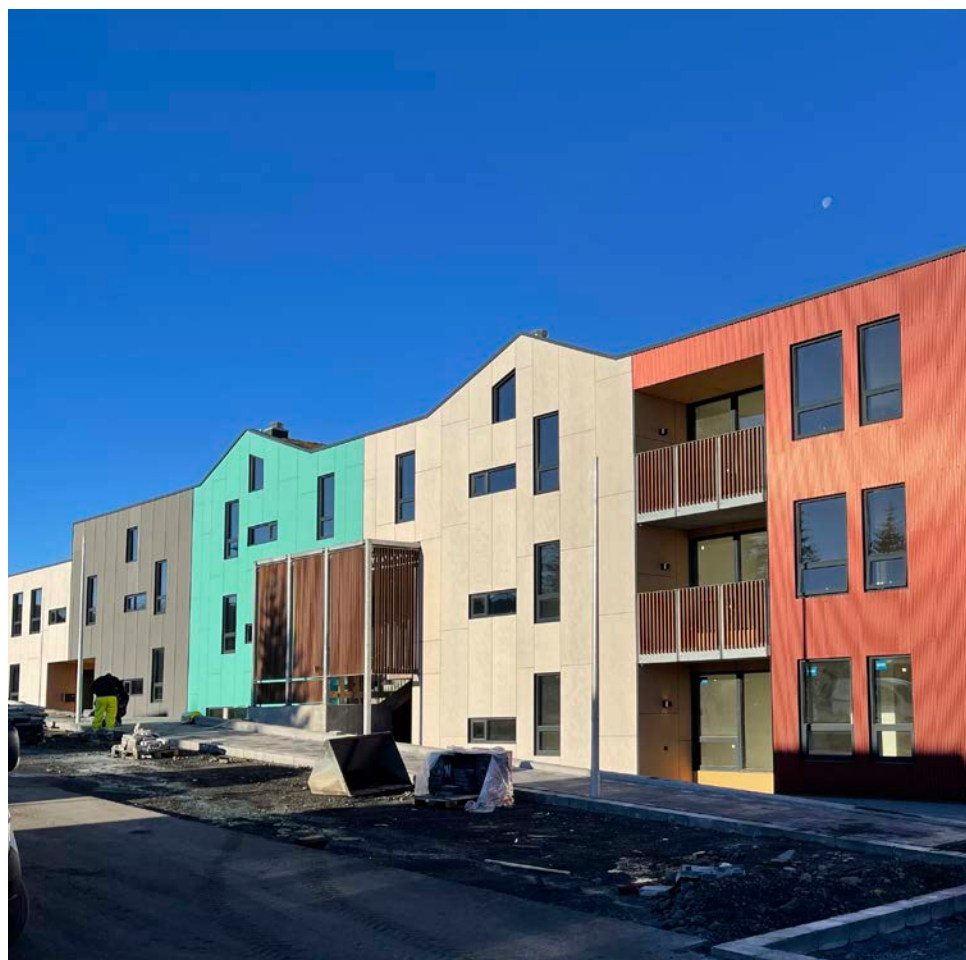
GRÆN ÞÖK GEFA UMHVERFISVÆNT
ÚTLIT

INNBLÁSTUR



**BLANDA AF HÆRÐERÐUM SÍGRÆNUM
PLÖNTUM OG LAUFGRÓÐRI**

HUGMYNDAFRÆÐI



UPPBROT BYGGINGA Í MANNLEGAN KVARÐA STAÐARANDANS

Silfursmári 12

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 bílajakjallara 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 bílajakj.	2.400 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílajakj. fyrir A07:	1.440 m ²
Heildar byggingarmagn:	3.840m ²
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.	

NÝTINGARHLUTFALL ÁN BÍLAKJ.

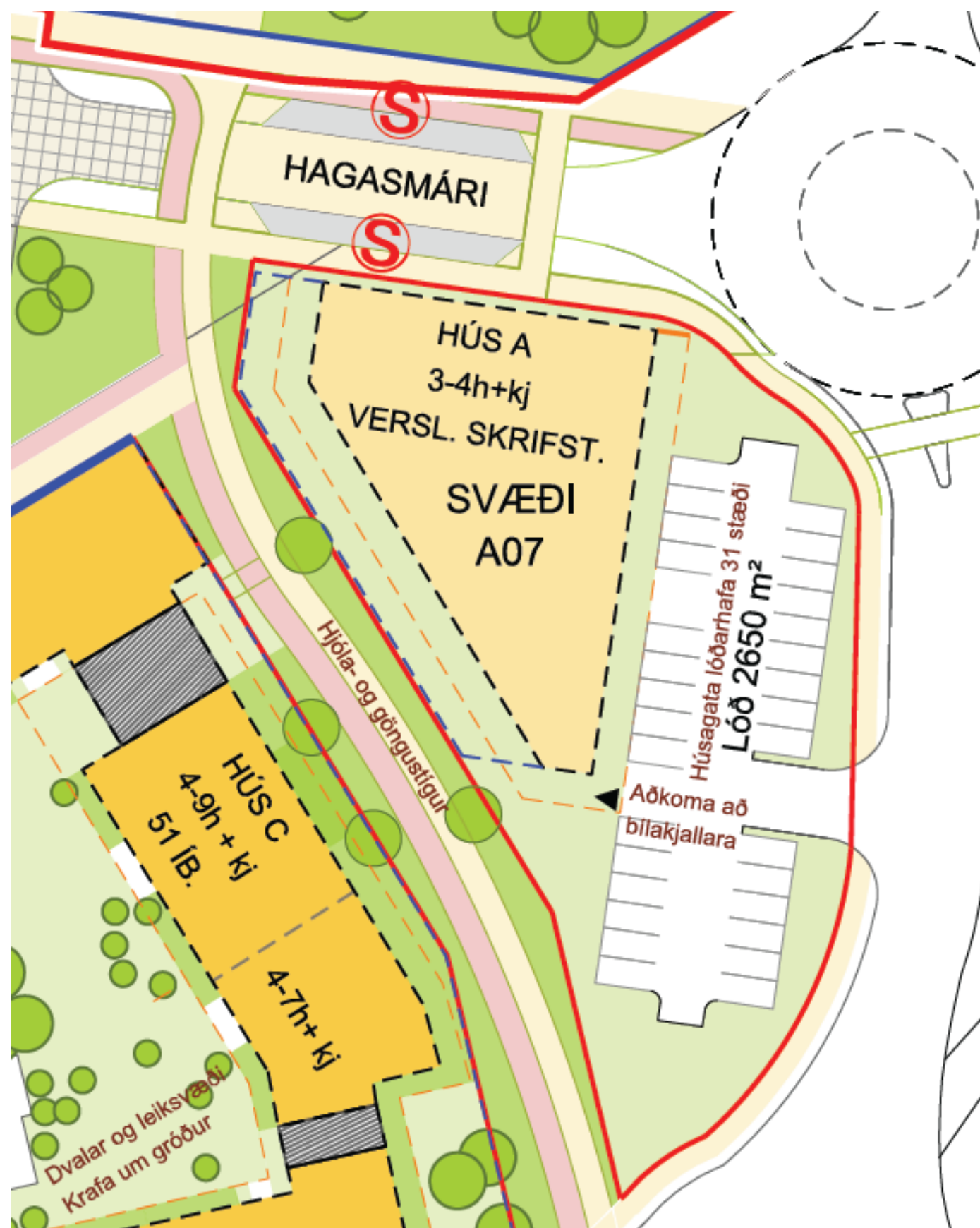
Fyrir breytingu 0,73

Eftir breytingu 0,91

NÝTINGARHLUTFALL M. BÍLAKJ.

Fyrir breytingu 1,27

Eftir breytingu 1,45



Silfursmári 12

TILLAGA OKKAR

Okkar megin markmið og sýn á verkefnið var að hanna skrifstofubyggingu sem gæti borið þann titil að vera kennileitishús í nýju hverfi við Smáralind.

Byggingin er viti/ grasþúfa í hafi byggingarmassans sem umlykur hana.

Rauðamöl og hraun verður notað í einhverju formi á lóð til að mynda jarðlög/hraunlög við byggingu. Gólfplötur/ klæðning milli hæða byggingarinnar vísa í liti jarðlaga/hraunlaga og þakið grænt eins og gróðurþekja sem klæðir kletta í íslenskrí náttúru.

Byggingin er hönnuð sem “græn” bygging, bæði í sjón og á blaði.

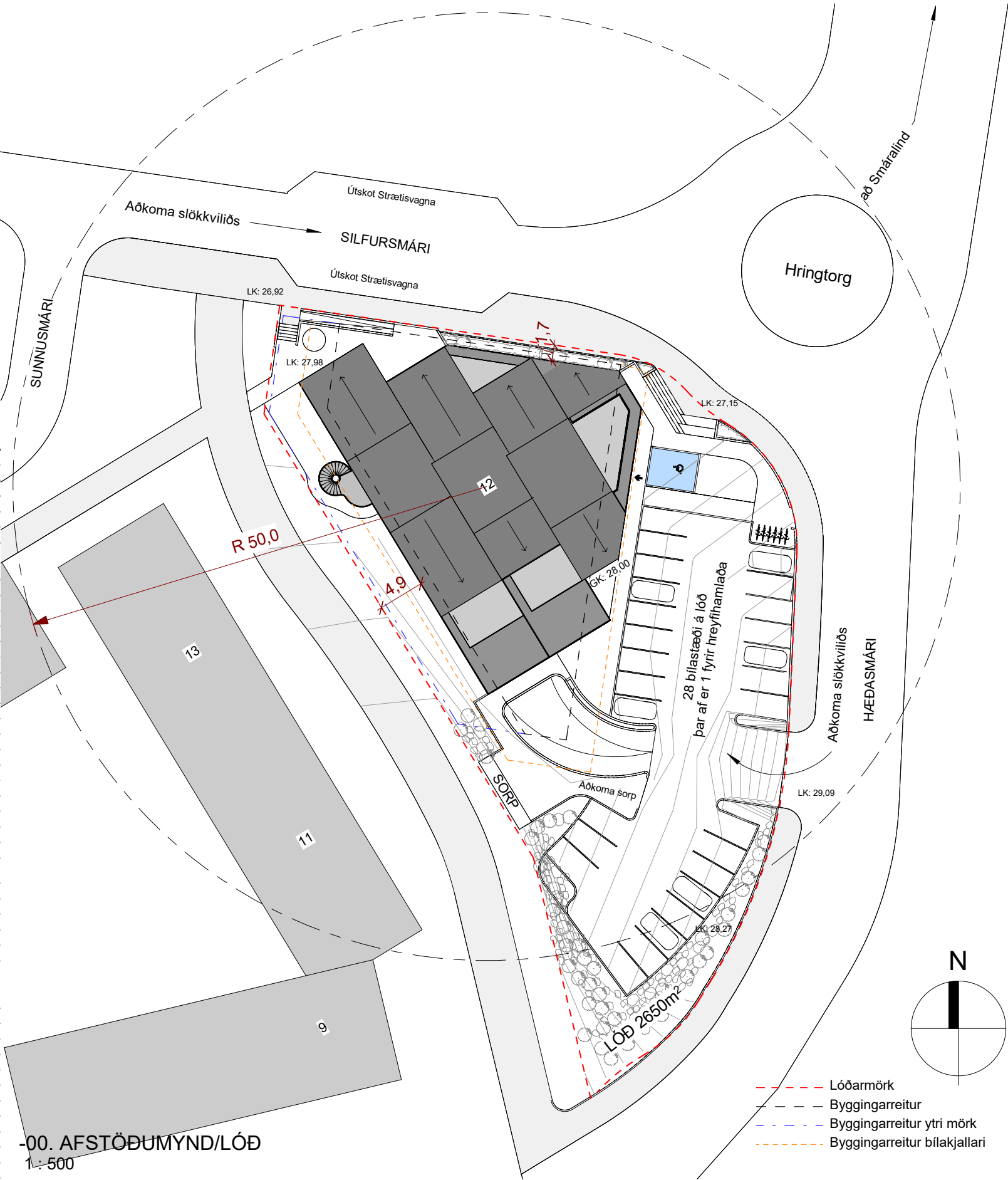
Stefnt er að byggingin verði Svansvottuð.

Byggingin hefur sterka ásýnd frá öllum sjónásum og styrkir götumynd við Silfursmára/ Hæðarsmára.

Byggingin er brotin upp með sterku þakformi og opnunum sem veita mikla birtu inn á hæðirnar og skapar bjart og þægilegt vinnumhverfi. Þak er klætt lyngtorfi og lággróðri.

Skráningartafla

Skráningartafla				
Eignarhald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál m² án sameignar	Séreign og sameign m²
0101	Skrifstofa 1	226,2	829,290	829,290
0102	Skrifstofa 2	151,5	554,400	554,400
0103	Skrifstofa 3	340,7	1.239,315	1.239,315
0201	Skrifstofa 4	296,1	1.002,400	1.002,400
0202	Skrifstofa 5	170,1	573,650	588,300
0203	Skrifstofa 6	207,0	695,100	709,750
0301	Skrifstofa 7	304,8	546,540	560,390
0302	Skrifstofa 8	209,2	368,460	382,310
0401	Skrifstofa 9	163,5	337,389	356,696
0402	Skrifstofa 10	89,3	213,005	232,312
Alls		2.158,4	6.359,549	6.455,163
Botnplata		Hjúpflétir		
Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Úrveggir m²	Þar af: Úrveggir og dyraop m²
Matshluti	2630,0	199,1	995,4	910,5
Yfirlit		D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²
A rými		3.560,9		70,7
Svalir A lokun				
B rými		72,8		58,4
C rými		117,8		
Fylgirými (F)				
Afgangsrými (V)				
Botnplata				199,1
Samtals:		3.751,5	0,0	70,7
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.				
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls		m²	Lóð m²	Hlutfall
		3.361,4	2.630,0	1,28



-00. AFSTÖÐUMYND/LÓÐ
1: 500

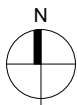


Byggingin er viti/ grasþúfa í hafi byggingarmassans sem umlykur hana. Rauðamöl og hraun verður notað í einhverju formi á lóð til að mynda jarðlög/hraunlög við byggingu.

Gólfplötur/ klæðning milli hæða byggingarinnar vísa í liti jarðlaga/hraunlaga og þakið grænt eins og gróðurþekja sem klæðir kletta í íslenskri náttúru.

Byggingin er hönnuð sem “græn” bygging, bæði í sjón og á blaði. Byggingin hefur sterka ásýnd frá öllum sjónásum og styrkir götumynd við Silfursmára/ Hæðarsmára. Byggingin er brotin upp með sterku þakformi og opnunum sem veita mikla birtu inn á hæðirnar og skapar bjart og þægilegt vinnuumhverfi. Þak er klætt lyngtorfi og lággróðri.

- Lóðarmörk
- - - Byggingareitur
- - - Ytri Byggingareitur
- - - Blakjallari Byggingareitur



LK:00.00 Landkóði
GK:00.00 Gólfkóði

- - - Lóðarmörk
- - - Byggingareitur
- - - Byggingareitur ytri mörk
- - - Byggingareitur blakjallari

LÓÐARMYND



0.JARÐHÆÐ



1.HÆÐ

Utg. | Skýring | Breiðing | Stofa | Ráðgjafi

Klasi ehf.
VERKKAUPLI / EIGANDI
Skrifstofu- og verslunarhúsnæði
TEIKN. 1999

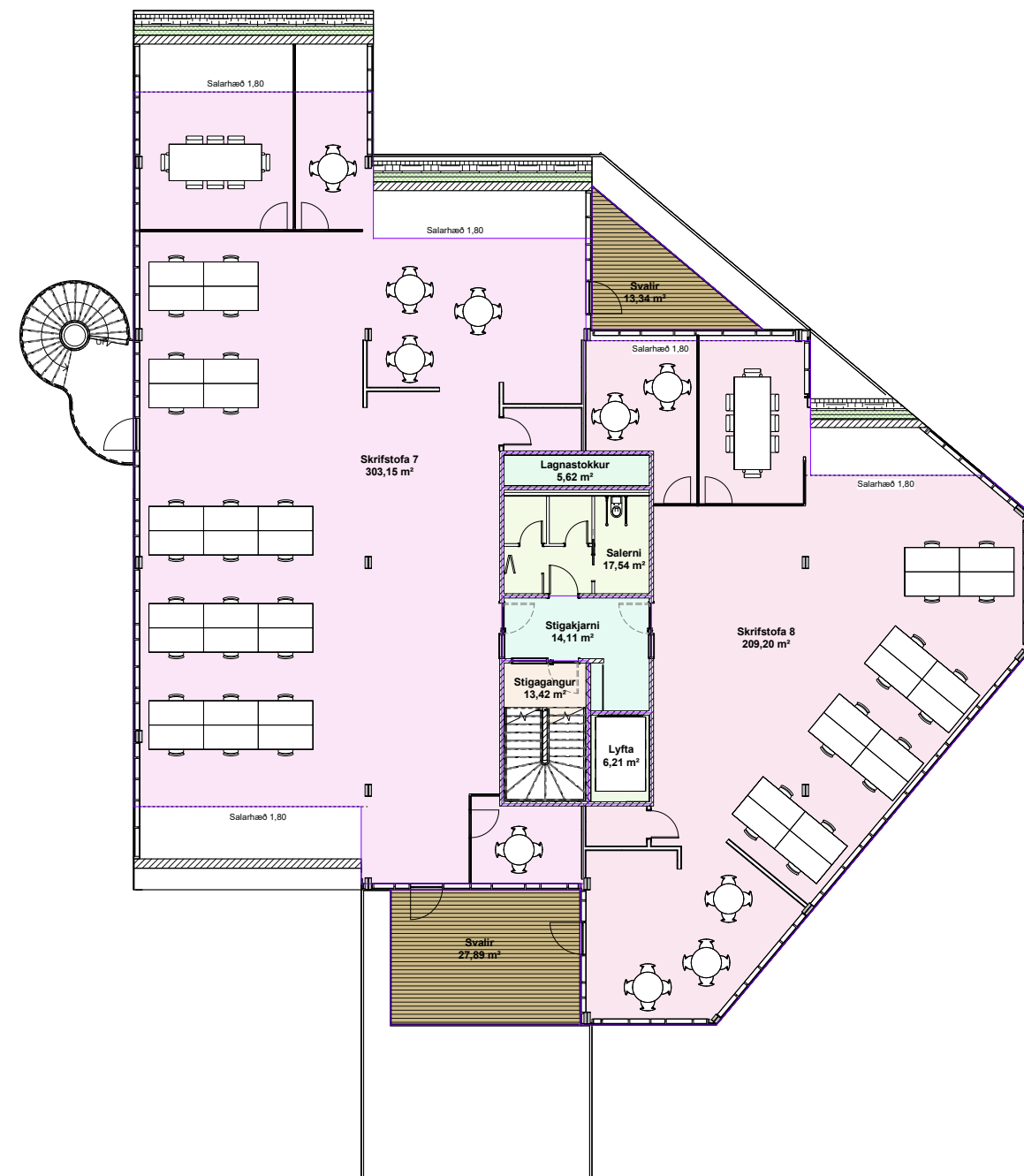
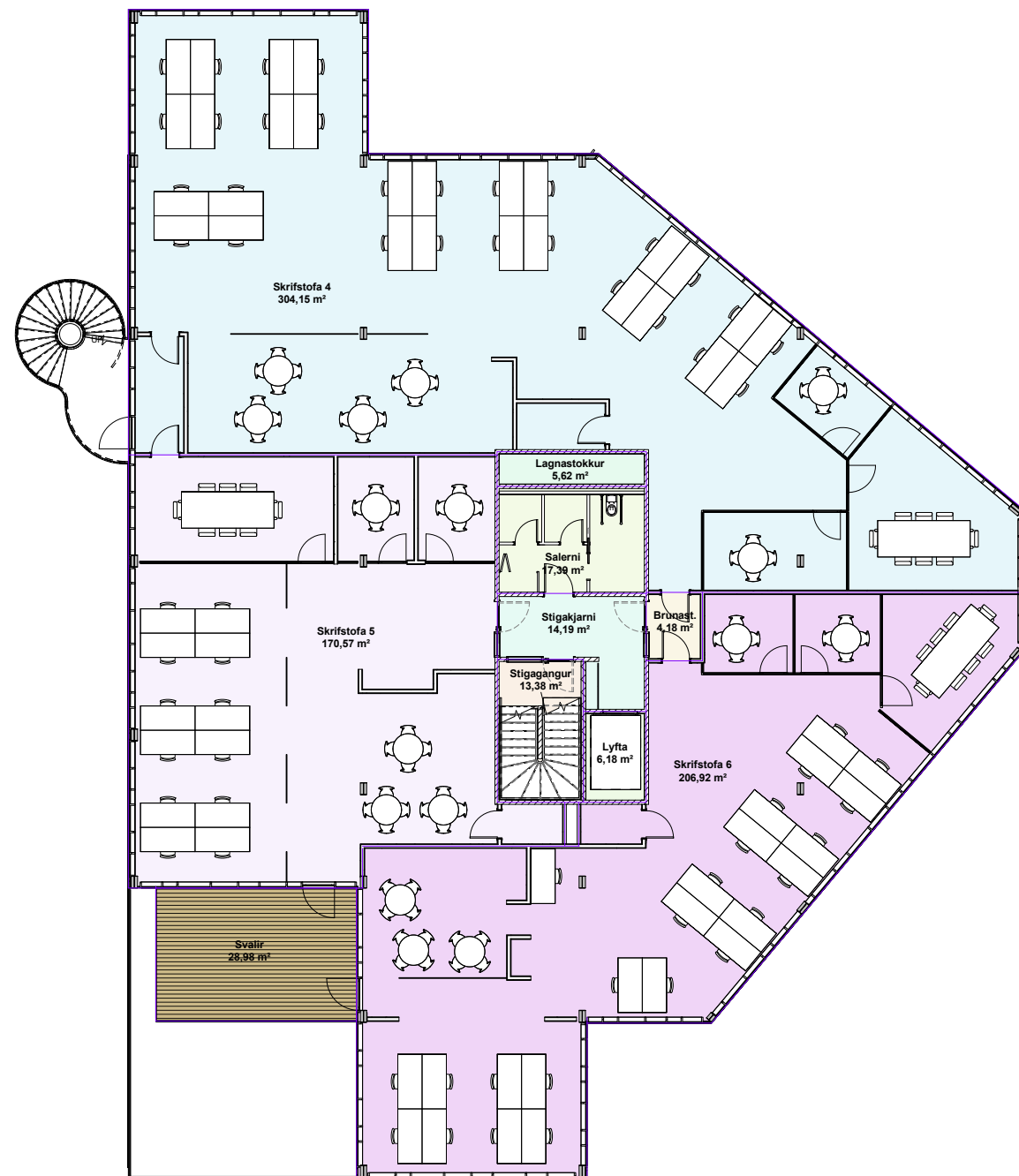
Silfursmári 12
GATNAÐ / BÍÐSTÆÐIR

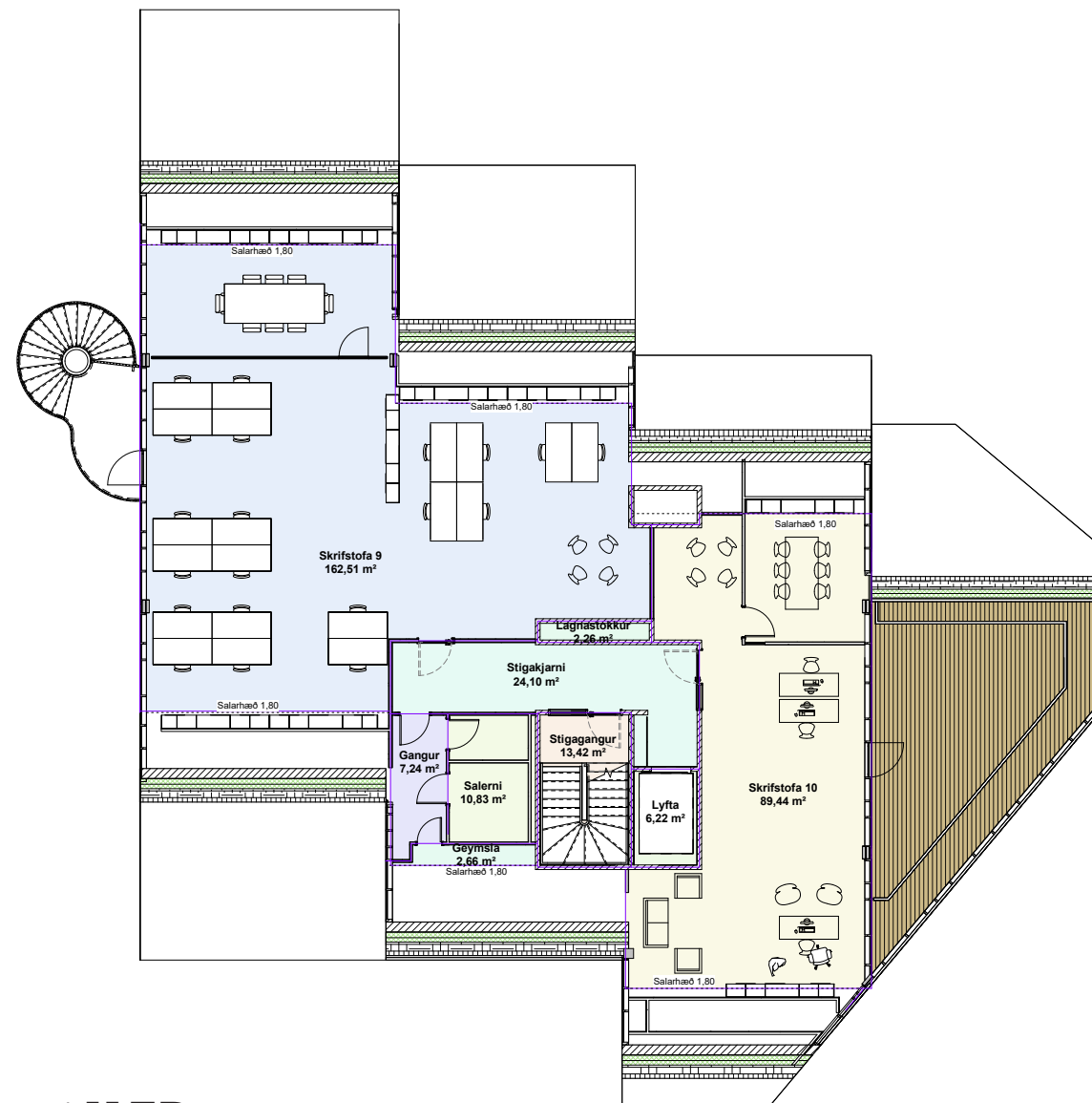
100-FRUMDRÖG
Grunnmynd Kjallari - 1. Hæð

LANDNÚMÉR: 226234
STADGR.: XXXX-X-XXXXXXX
MHL: 1:100
BLADSTÆRÐ: A1
STOFNDAGUR: xx.xx.xxxx
TEIKNAD: Author
YFIRFARID: Checker

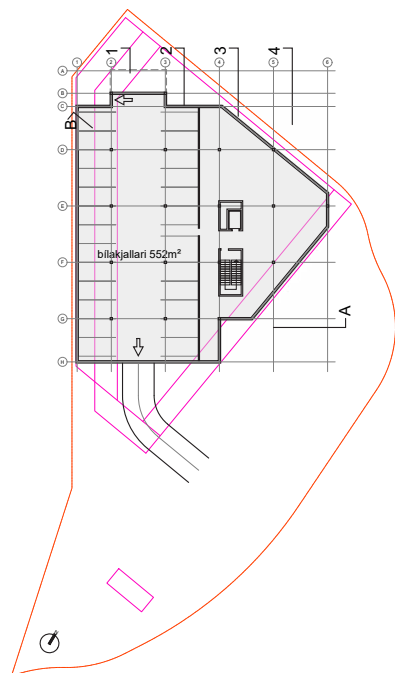
2227
TEIKNAD: 101 -
RÁÐGJAFI: ÚTGAFA

Hönnuður: abakuppafitta
Hönnunarsjóni: Sigurður Einarsson FAI 110457-2788





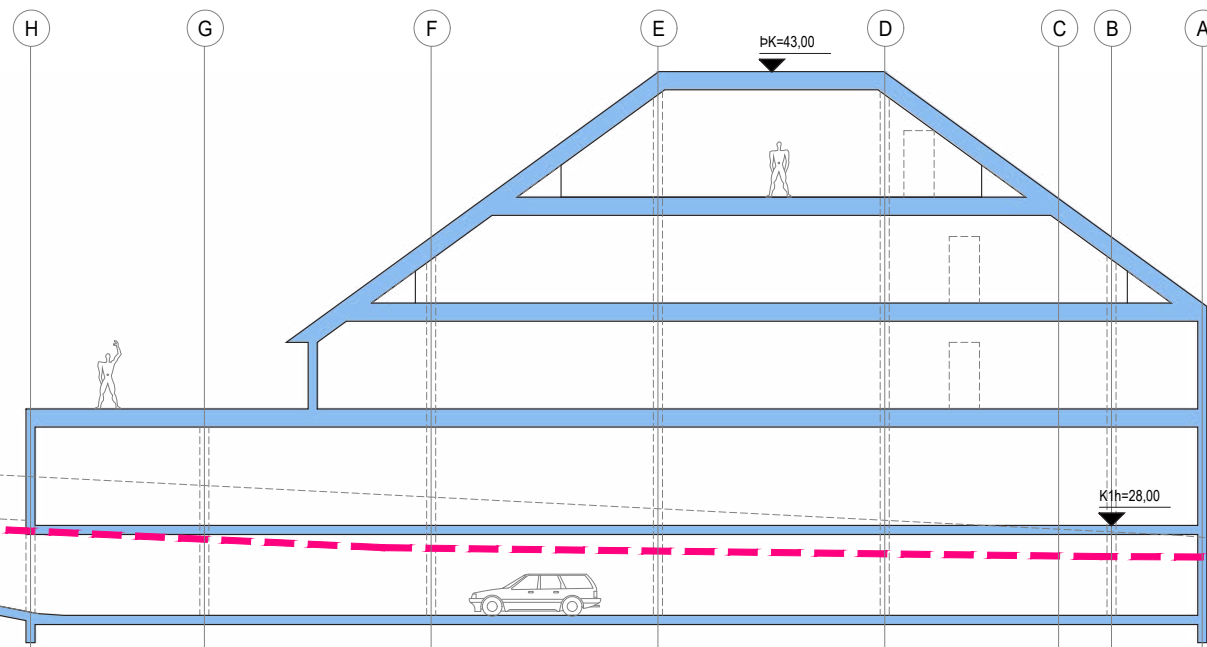
4.HÆÐ



G=31,60

SNEIÐING 1

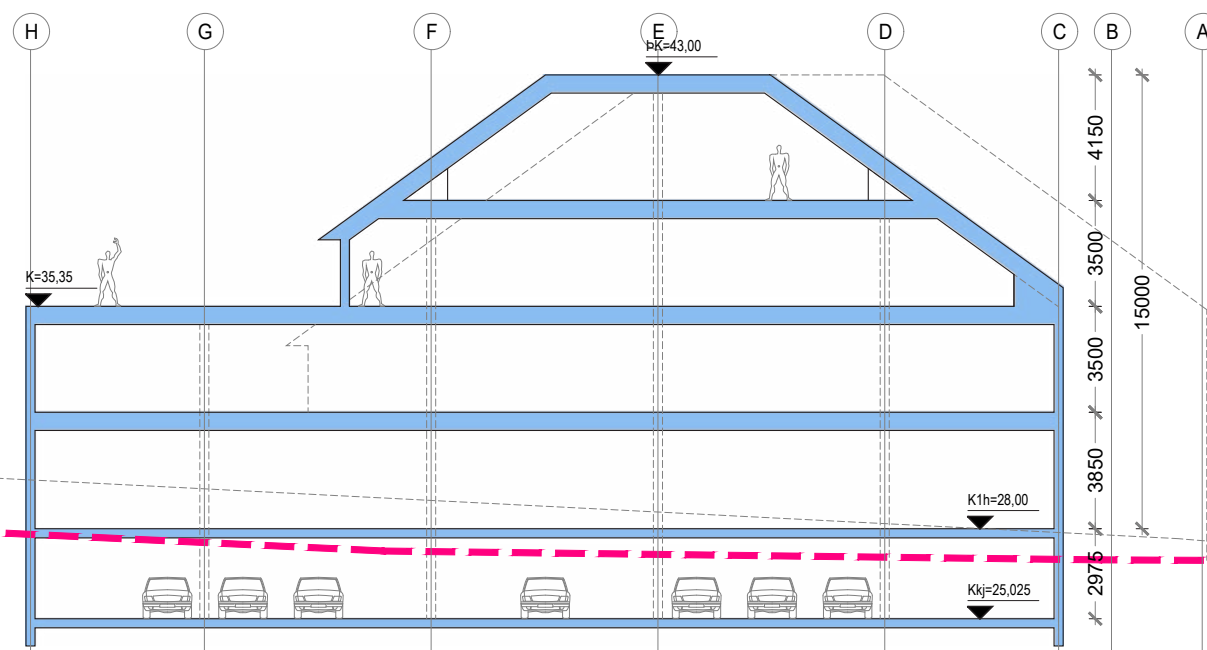
G=26,94

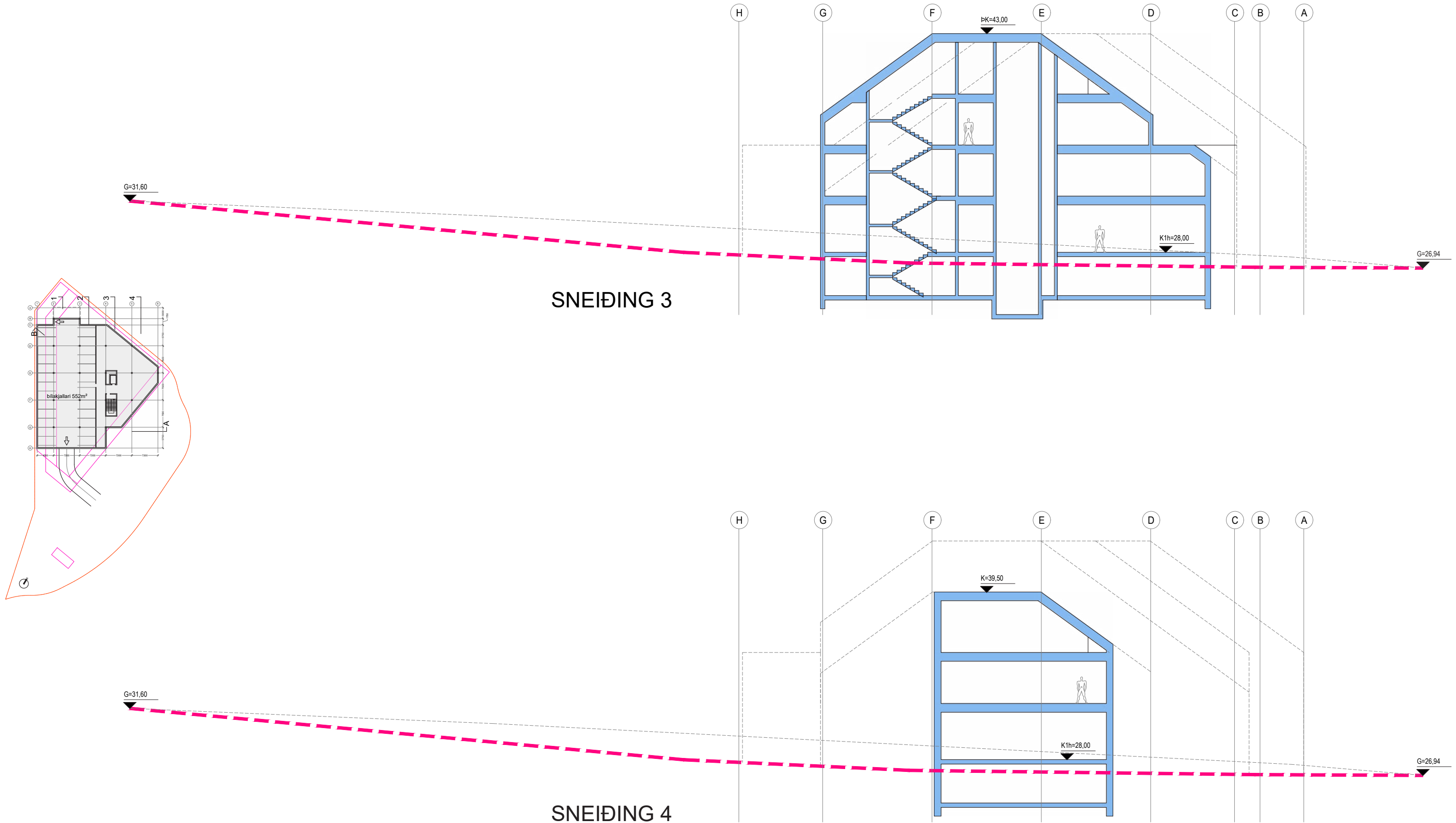


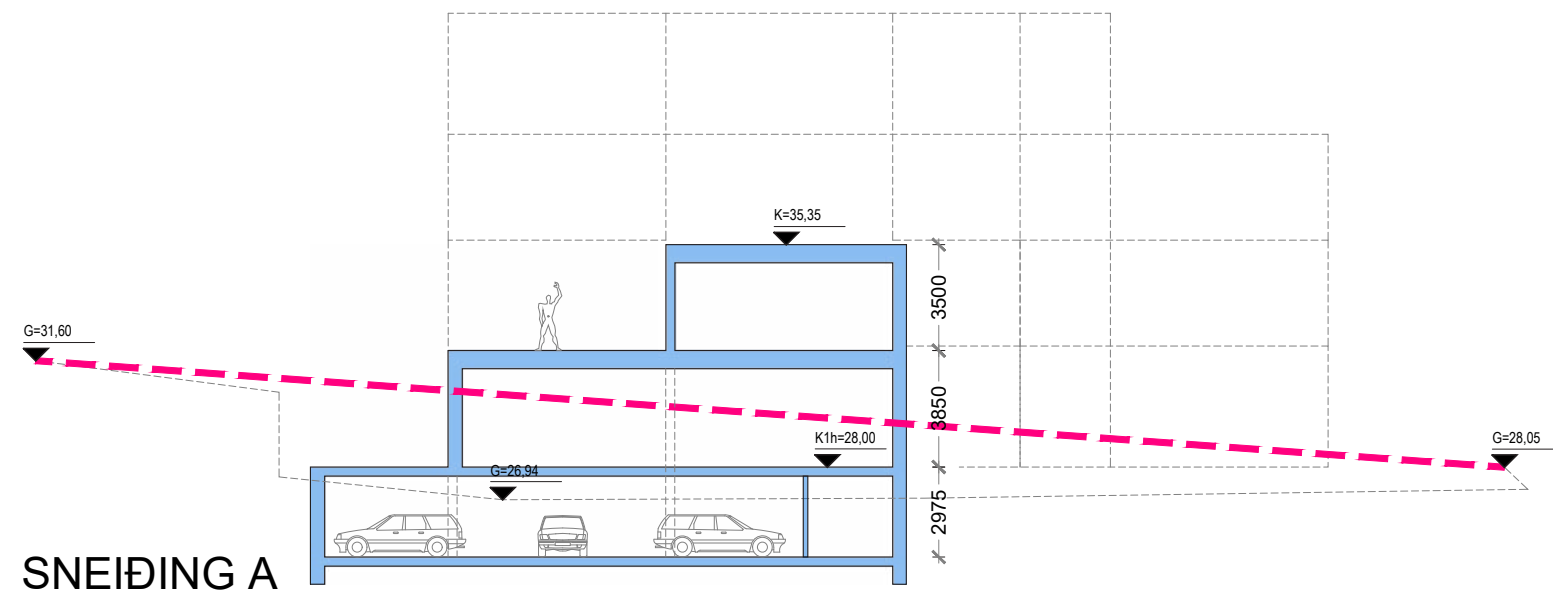
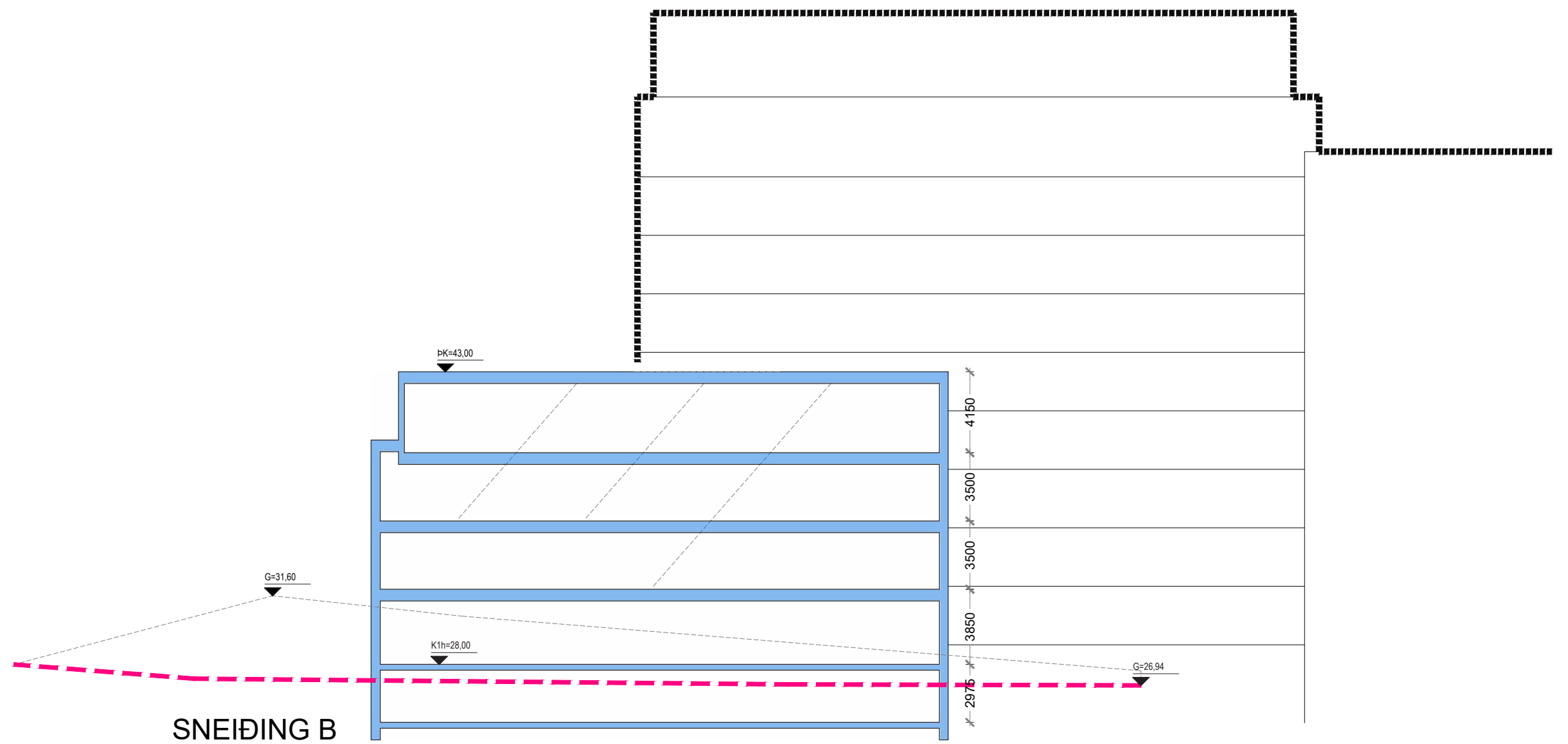
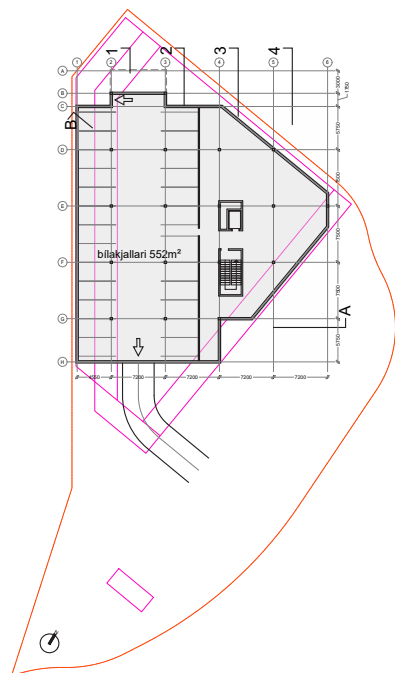
G=31,60

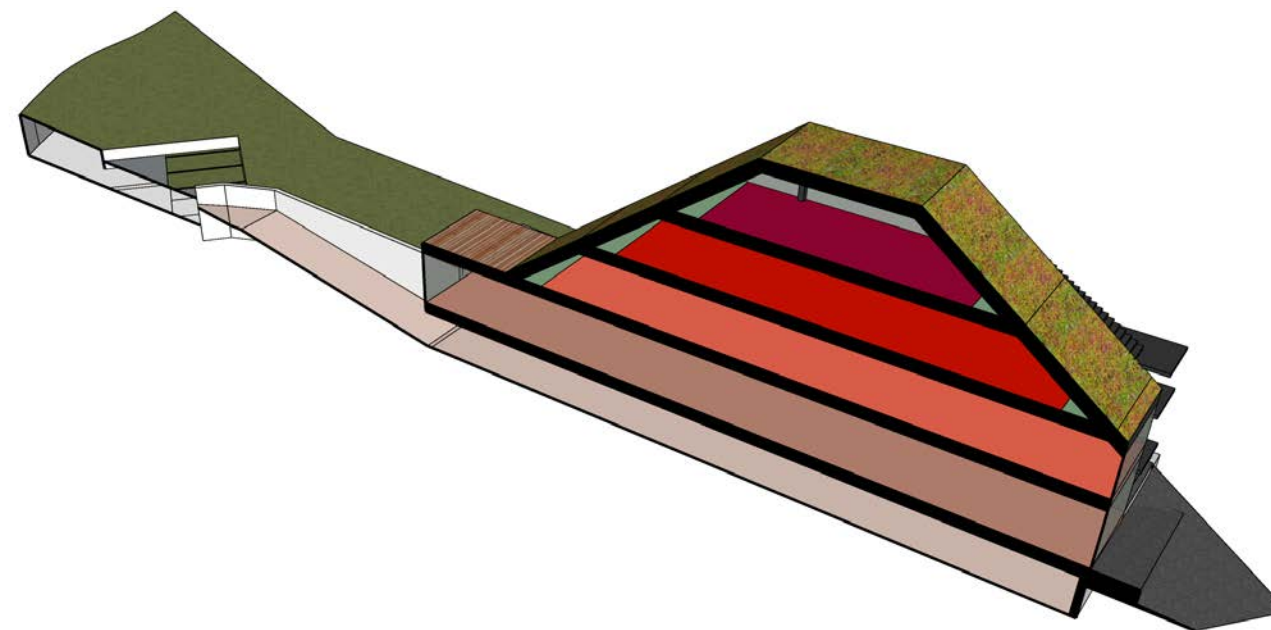
SNEIÐING 2

G=26,94

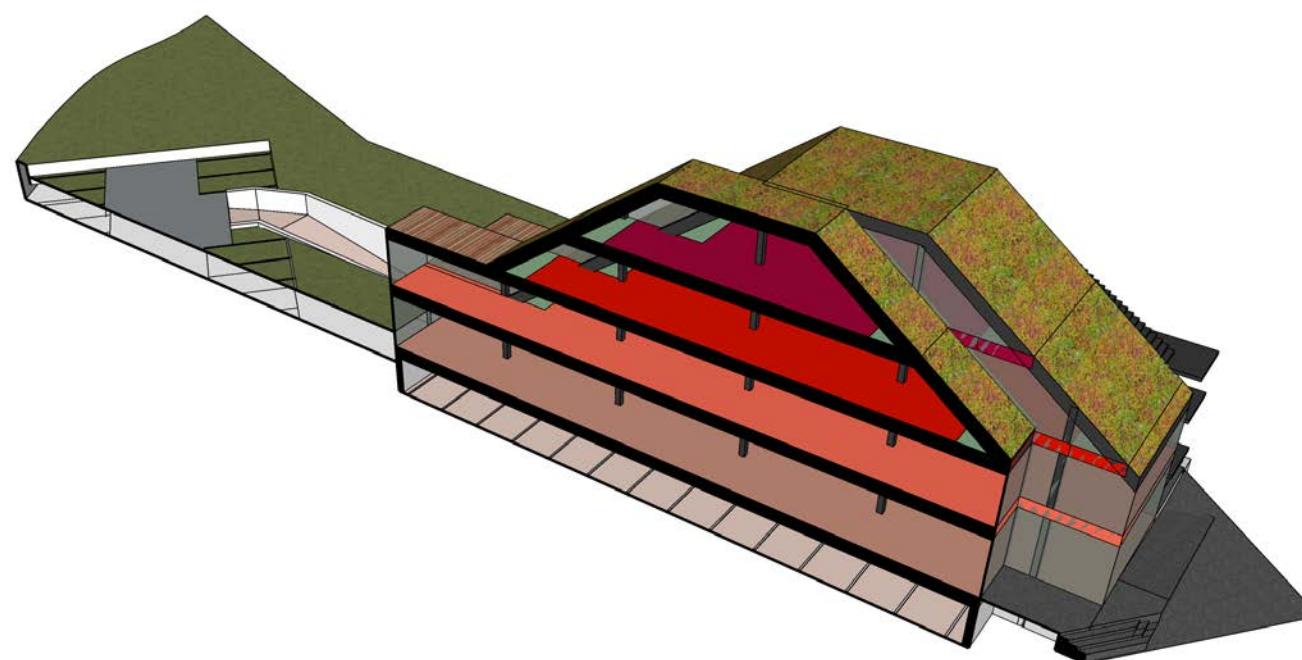




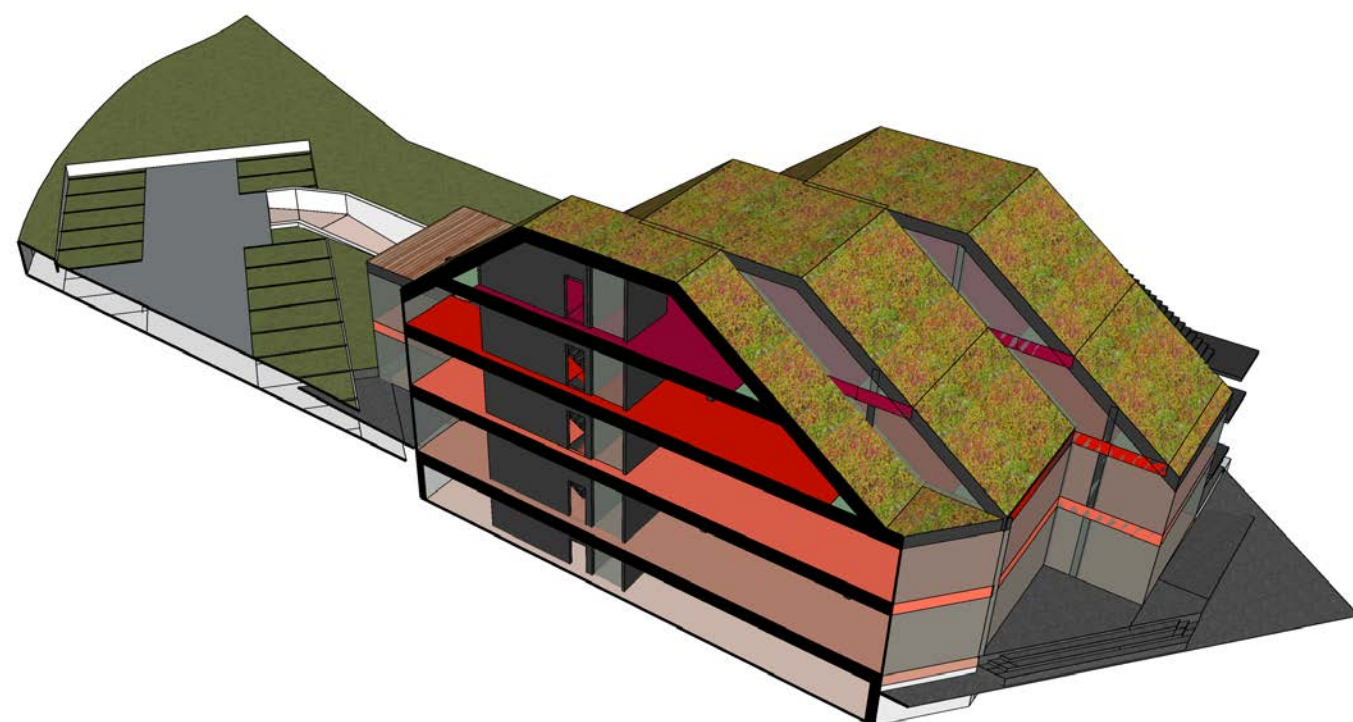




SNEIÐING A



SNEIÐING B



SNEIÐING C

HUGMYNDIR AÐ ÚTLITI

