



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til skipulags- og umhverfisráðs

Kópavogi, 4. júlí 2025
One: 25043169, 2411179/AK

Efni: Ágrip. Silfursmári 1-7. Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi.

Lögð er fram til afgreiðslu tillaga skipulagsdeildar að óverulegri breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, dags. 3. júlí 2025 og tillaga Klasa að breytingu á deiliskipulagi fyrir Silfursmára 1-7, dags. júlí 2025.

Tillaga að óverulegri breytingu á aðalskipulagi

Tillagan sem unnin er af Kópavogsbæ felur í sér að gerð er breyting á skilmálum fyrir hámarks hæðir á lóðinni Silfursmári 1-7 þannig að heimilt verði að byggja hús sem eru allt að 11 hæðir þar sem sú efsta er inndregin.

Á svæðinu, við Silfursmára, eru hús sem eru allt að 14 hæðir en í gildandi aðalskipulagi segir að hús á svæðinu séu að stofni til sex til sjö hæðir og að á lóðinni sé gert ráð fyrir atvinnu- og íbúðahúsnæði á 1-5 hæðum með kjallara og bílakjallara.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

Tillagan unnin er af Tark fyrir Klasa 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 2-5 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 fjölgun íbúða og stuðlar að auknum lífsgæðum með fjölbreyttu mannlífi, verslun og þjónustu. Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:000 dags. 2. júlí 2025 og aðskilinni greinargerð dags. 3. júlí 2025.

Einnig lagt fram samgöngumat fyrir Silfursmára 1-7 unnið af VSÓ dags. 30. júní 2025 og minnisblað um frumathugun á vindafari unnið af Veðurvaktinni, dags. 11 nóv 2025.

Lagt er til við skipulags- og umhverfisráð að samþykkja að auglýsa tillögu að óverulegri breytingu á aðalskipulagi með vísan til 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýsi tillögu að breytingu á deiliskipulagi með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Virðingarfyllt f.h. skipulagsfulltrúa

Andrea Kristinsdóttir
Verkefnastjóri aðalskipulags

