



Kópavogi, 24. apríl 2026
26032509/ EML

Silfursmári 4-8

Umsögn um fyrirspurn vegna svalalokana

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var lögð fram fyrirspurn Arnars Þórs Jónssonar arkitekts dags. 17. mars 2026 f.h. húsfélags Silfursmára 4-8, lóðarhöfum lóðarinnar nr. 2, 4, 6, og 8 við Silfursmára og 2, 4, 6, 10, 12 og 14 við Sunnusmára, þar sem óskað er eftir afstöðu skipulagsyfirvalda Kópavogsbæjar um heimild til að loka svölum á efstu hæð hússins nr. 4-8 við Silfursmára. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin við Silfursmára 2, 4, 6, 8 og Sunnusmára 2, 4, 6, 10, 12 og 14 er 12.285 m² að flatarmáli og á henni stendur fjölbýlishús á 4-14 hæðum sem tengist með sameiginlegum bílakjallara byggt á árunum 2020-2024 auk 18.3 m² spennistöðvar. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar svæði A03 og A04 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. nóvember 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. júní 2016 m.s.br. Gerðar hafa verið þrjár breytingar fyrir svæði A03 og A04 frá gildistöku deiliskipulagsins.



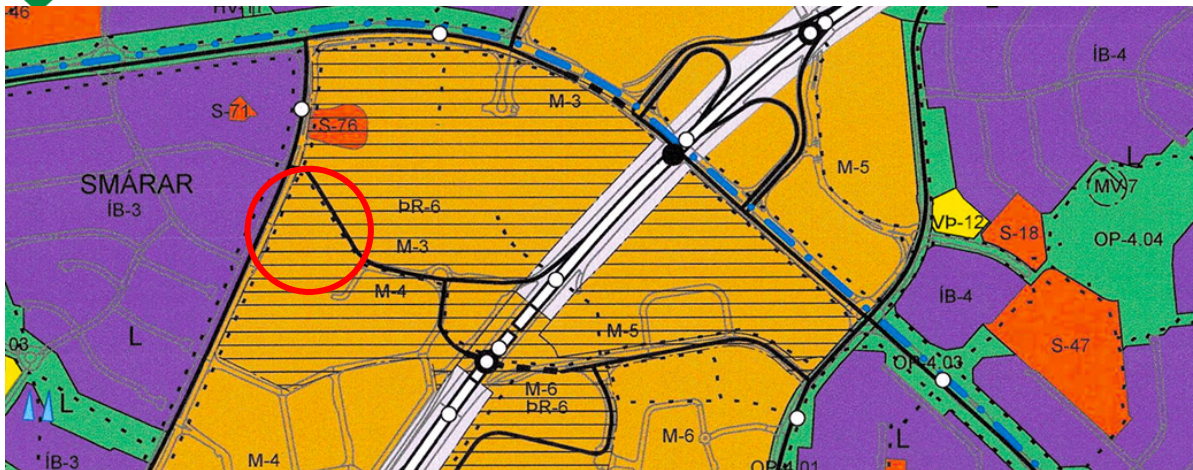
Mynd 2. Ásýnd frá götu. Silfursmári 2, 4, 6 og 8



Mynd 3. Ásýnd frá garði. Silfursmári 2, 4, 6 og 8

Forsendur í fyrirliggjandi áætlunum, aðal- og deiliskipulagi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun fyrir lóðina skilgreind sem miðsvæði, M-4, og þróunarsvæði, PS-6. Svæðið er einnig skilgreint sem svæðiskjarni í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040. Fjallað er um svæðið í kafla 2 um byggð, töflu 2-14 um yfirlit yfir þróunarsvæði, og kafla 3 um atvinnulíf, töflu 3-5 yfirlit yfir miðsvæði um atvinnulíf. Miðhverfi, verslunar-, þjónustu- og íbúðarhúsnæði innan samgöngumiðaðs þróunarsvæðis. Svæðið kallast 201 Smári. Að stofni til eru byggingar á svæðinu sex til sjö hæðir auk kjallara og inndreginnar þakhæðar. Markmið fyrir svæðið er að lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi, byggðarmynstur og staðaranda. Fjölbreytt byggð sem falli vel að umhverfinu.



Mynd 4. Hluti úr þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

Gildandi deiliskipulag

Silfursmári 4, 6, og 8 stendur að hluta til inn á svæði A03 og A04. Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi byggingarreiti, hönnun húsa og lóða. Í kafla 14 og 15 í almennum ákvæðum er fjallað um svalalokanir og þaksvalir. Svalalokanir eru leyfðar á 2.-5. hæð bygginga. Þær skulu gerðar að mestu gegnsæjar, í stíl við húsið og vera eins á allri byggingunni. Leyfi meðeigenda sömu byggingar skal liggja fyrir. Svalalokanir eru reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. staðal ÍST50 og sýndar á samþykktum aðalteikningum. Þaksvalir/ garðar eru almennt heimilaðir á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa en gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir og ekki hærrí en 1,5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsæjar. Í sérákvæðum fyrir svæði A03 og A04 er lögð áhersla á uppbrot bygginga, að þakform sé frjálst en leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Forðast skal langar, samfellda byggingarmassa. Gert er ráð fyrir fimm 4-7 hæða húsum. Í lið 3 um byggingarreiti er gert ráð fyrir 6. Hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. Hæðar. Einnig er gert ráð fyrir að efsta hæðin, 7. hæð, sé inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25% af byggingarmagni 5. Hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k. tvo metra. Markmið með inndreginni efstu hæð er að létta yfirbragð bygginga og að byggingin verði ekki einsleit.



Mynd 5. Gildandi deiliskipulag Smárin vestan Reykjanesbrautar svæði A03 og A04 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. nóvember 2015 m.s.br.



Fyrirspurn dags. 17. mars 2026. Fylgiskjal 1

Spurt er um afstöðu skipulagsyfirvalda fyrir heimild til svalalokana á efstu hæð hússins nr. 4-8 við Silfursmára. Hugmynd húsfélags byggingarinnar er að loka hluta þessara svara með léttum svalalokunum, t.d. glerlokunum. Fyrirhugað er að leggja inn teikningar fyrir svalalokunum á hæðum 2-5 þar sem steipt plata er fyrir ofan. Spurt er hvort svakalokun á hluta efstu hæðar samræmist gildandi skipulagi fyrir Silfursmára 4-8 og hvort þörf sé á breytingu á deiliskipulagi vegna þessa. Jafnframt er óskað eftir leiðbeiningum með næstu skref hvað varðar umsókn um byggingarleyfi.

Samantekt og umsögn

Fyrirspurn var lögð fram um heimild til að loka svölum á hluta efstu hæðar hússins nr. 4-8 við Silfursmára. Í deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar (svæði A03 og A04) er kveðið á um að svalalokanir á 2.-5. hæð séu heimilar að uppfylltum skilyrðum um samræmda hönnun, gegnsæi og samþykki íbúa. Þó er skýrt tekið fram að slíkar lokanir séu ekki heimilar á efstu hæðum húsa en í staðinn megi gera ráð fyrir gegnsæjum skjólveggjum á þaksvölum, allt að 1,5 m á hæð.

Niðurstaða

Í ofangreindri umfjöllun kemur fram að svalalokun á efstu hæð hússins nr. 4-8 við Silfursmára samræmist ekki gildandi skipulagsskilmálum. Litið er neikvætt á að fyrirspurnin verði unnin áfram og að sótt sé um breytingu á deiliskipulagi fyrir svalalokun á efstu hæð hússins þar sem slík breyting gæti haft neikvæð áhrif á útlit húsanna og heildaryfirbragð á skipulagssvæðinu. Óæskilegt er að heimila slíkar fordæmisgefandi breytingar á stóru skipulagssvæði án þess að heildaráhrif séu metin. Bent er á að almennt eru svalalokanir óheimilar á efstu hæðum húsa í Kópavogi.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa vegna fyrirhugaðra svalalokana á hæðum 2-5 enda sé það í samræmi við gildandi skipulagsskilmála og ofangreinda umfjöllun.

F.h. skipulagsfulltrúa
Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt



Fylgiskjal 1

ARKÍS

Reykjavík 17.03.2026

Skipulagið í Kópavogi

Efni: Fyrirspurn valalokanir á efstu hæð, Silfursmári 4-8

Svalalokanir á efstu hæð, Silfursmári 4-8

Húsfélagið Silfursmári 4-8 óskar hér með eftir afstöðu skipulagsyfirvalda Kópavogsbæjar vegna fyrirhugaðrar svalalokunar á efstu hæð hússins.

Húsið var í upphaflegri hönnun ekki gert með yfirbyggðum þaksvölum sem slíkum. Hugmynd húsfélagsins er að loka hluta þessara svala með léttum svalalokunum (t.d. glerlokunum). Í farvatninu er að leggja inn teikningar fyrir svalalokun á hæðum 2-5 þar sem er steypt plata er fyrir ofan.

Í gildandi deiliskipulagi eru byggingarnar sýndar stallaðar inn á við, með tilgreint hámark fermetrafjölda á efri hæðum.

Fyrirhuguð lokun myndi ganga aðeins út fyrir það form og einnig auka tilgreint byggingarmagn.

Við óskum eftir leiðbeiningum um:

1. Hvort slík svalalokun, að hluta á efstu hæð, teljist samræmast gildandi skipulagi fyrir Silfursmári 4-8.
2. Hvort þörf sé á breytingu á deiliskipulagi eða hvort um sé að ræða óverulega breytingu sem unnt sé að afgreiða innan ramma þess.
3. Hvaða gögn og leiðir mælið þið með að við fylgjum í framhaldinu, t.d. varðandi byggingarleyfisumsókn og einnig þá með tillit til heildarmyndar götunnar.

Okkur þætti afar vænt um að fá stutta afstöðu og leiðbeiningar frá ykkur, þannig að húsfélagið geti metið næstu skref og unnið áfram í samræmi við vilja og reglur Kópavogsbæjar.

Virðingarfyllt

Amar Þór Jónsson, arkitekt FAÍ

Fylgiskjal:

Afrit:

