

SILFURSMÁRI 1-7

Deiliskipulagsreitir
A05-6

METNAÐARFULLT BORGARHVERFI VIÐ SUNNUTORG

MANNLÍF – ATVINNA – ÞJÓNUSTA – ÍBÚÐIR

07.07.2025



VSÓ RÁÐGJÖF



201 SMÁRI / METNAÐARFULLT VERKEFNI



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

SILFURSMÁRI 1-7 / VERKEFNIÐ & MARKMIÐ



Í DAG ER ÞÖRF Á NÚTÍMA SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI SEM ER VEL STAÐSETT Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU Í NÁLÆGÐ VIÐ FJÖLBREYTTA ÞJÓNUSTU OG GOTT SAMGÖNGUNET.

MARKMIÐ

- STYRKJA ATVINNUUPPBYGGINGU OG FJÖLGA ÍBÚÐUM Á EFTIRSÓKNAVERÐU SVÆÐI.
- UMBREYTA YFIRBORÐSBÍLASTÆÐUM OG HANNA INN Í SKALA AÐLIGGJANDI BYGGINGA.
- SKAPA RÝMI MILLI HÚSANNA SEM ER LIFANDI BORGARRÝMI MEÐ GÓÐ BIRTUGÆÐI

SILFURSMÁRI 1-7 / MARKMIÐ

SVÆÐISKJARNI Í



KÓPAVOGS

MIÐSTÖÐ VERSLUNAR & ÞJÓNUSTU
BÆJARTORG - MANNLÍF
- ÞAR SEM KYNSLÓÐIRNAR MÆTAST -



SILFURSMÁRI A05 & A06 / SKIPULAGSLEG STAÐA



Svæðisskipulag – svæðiskjarni



Aðalskipulag 2019-2040



DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 2016

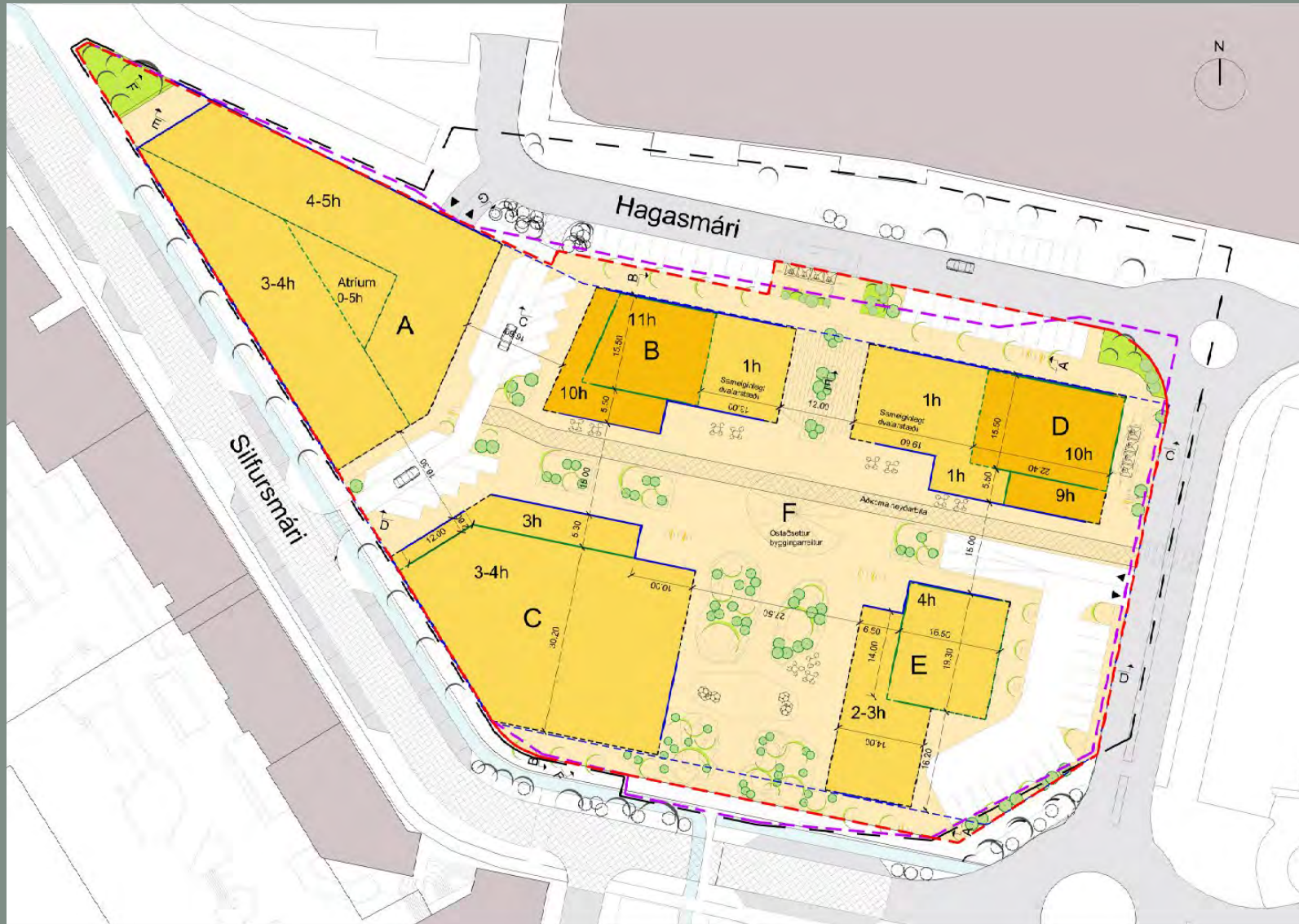


DEILISKIPULAGSBREYTING SAMÞYKKT 2019



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU 2025

SILFURSMÁRI 1-7 / TILLAGA



EFNISLEGAR BREYTINGAR SÍÐAN Í HAUST:

- UNNIÐ MEÐ SKIPULAGSDEILD VARÐANDI ÞÆR ATHUGASEMDIR SEM ÞÁ KOMU.
- LÓÐARMÖRKUM BREYTT GAGVART SMÁRLIND TIL AUKINS SKÝRLEIKA.
- EKKI ER LENGUR EKIÐ YFIR TORGIÐ - NEMA NEYÐARBÍLAR. BÆTIR RÝMIÐ FYRIR GANGANDI OG HJÓLANDI, ÁSAMT AÐ AUKA PLÁSS TIL AÐ FÆRA STAFSEMI JARÐHÆÐA ÚT Á TORGIÐ.
- “VASAR” SUNNAN HÚSA B OG D DÝPKAÐIR TIL AÐ SKAPA BETRI DVALARSVÆÐI Á JARÐHÆÐ.
- BÍLASTÆÐI SETT AUSTAN E HÚSS OG ÞAÐ MINNKAÐ.
- BIL MILLI C OG E HÚSS AUKIÐ OG LANDMÓTUN ENDURHUGSUÐ MEÐ AÐKOMU LANDSLAGS.
- UNNIÐ FREKARI VIND OG DAGSLJÓSAGREININGAR OG EFLDAR SKILMÁLAKRÖFUR VARÐANDI ÞESSA ÞÆTTI.
- GERT SAMGÖNGUMAT OG INNLEITT. 400 STÆÐI NEÐANJARÐAR OG ALLTA AÐ 50 OFANJARÐAR
- 300 HJÓLASTÆÐI; OFANJARÐAR VIÐ INNGANGA OG Í LÆSTUM GEYMSLUM FYRIR ÍBÚA OG STARFSMENN.
- SKILGREINT LEIÐBEINANDI STAÐSETNINGAR HJÓLASTÆÐA OG DJÚPGÁMA Á LÓÐ OG RAMPA Í KJALLARA.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.08.2026

SILFURSMÁRI 1-7 / SKILMÁLATAFLA

A05-6	Tegund húsnæðis	Gildandi DSK: Hám. fjöldi íbúða á reit	Tillaga að DSK: Leiðbeinandi fjöldi íbúða á reit	Íbúðir m ²	Atvinnu- húsnæði m ² A+B	A-rými m ²	B-rými m ²	Gildandi DSK: Heild m ²	Tillaga að DSK: Heild m ²
Hús-A	Atvinnuhúsnæði	18 (allt að)			7.200	7.050	150	12.260	7.200
Hús-B	Íbúðarhúsnæði (2.-11.h.)		40	4.150		3.830	320		4.150
Hús-B	Atvinnuhúsnæði				650	600	50		650
Hús-C	Atvinnuhúsnæði				4.200	4.100	100		4.200
Hús-D	Íbúðarhúsnæði (2.-10.h.)		40	3.500		3.500	320		3.820
Hús-D	Atvinnuhúsnæði				800	740	60		800
Hús-E	Atvinnuhúsnæði				2.000	1.950	50		2.000
Hús-F (á torgi)	Almennings tenging í bílakjallara				150	150			150
Alls A05-6 ofanjarðar:		18	80	7.650	15.000	21.920	1.050	12.260	22.970
Bílastæði ofanjarðar:								100	44
Bílastæði neðanjarðar:								200	400
A05-6	Viðmiðunarflatarmál bílakjallara							7.000	16.500
A05-6	Hámarksflatarmál kjallara							2.900	3.500
Alls A05-6 ofan- og neðanj.								22.160	42.970
Lóðarstærð A05-6								11.230	11.107
Nýtingarhlutfall ofanjarðar								1,1	2,1
Tillaga að DSK: Nýtingarhlutfall ofan og neðanjarðar								2,0	3,9

BREYTINGAR:

- A-RÝMI MINNKA UM 560m²
- GERT GREIN FYRIR B-RÝMUM SEM 1050m²
- SAMTALS 22.970m² A+B RÝMI, VORU 22.480, BARA A-RÝMI.
- KJALLARI OG BÍLAKJALLARI ERU 20.000m² EINS OG ÁÐUR
- HEILDARBYGGINGAMAGN 42.970 Í STAÐ 42.480.
- NHLF OFANJARÐAR A+B: 2,1
- HEIMILT AÐ AUKA B-RÝMI Á KOSTNAÐ A-RÝMA

SILFURSMÁRI 1-7 / ÞAKGARÐAR MEÐ VIRKNI



SILFURSMÁRI 1-7 / RÝMIN Á MILLI HÚSANNA



- ÁHERSLA Á GRÓÐURSÆLT UMHVERFI
- TORGSVÆÐI OG GARÐSVÆÐI MEÐ ÓLÍKT YFIRBRAGÐ
- GRÆN GÖNGULEIÐ FRÁ NÆRLIGGJANDI UMHVERFI AÐ SMÁRALIND
- SKAPA RÝMI MILLI HÚSANNA SEM ER LIFANDI BORGARRÝMI MEÐ GÓÐ BIRTUGÆÐI

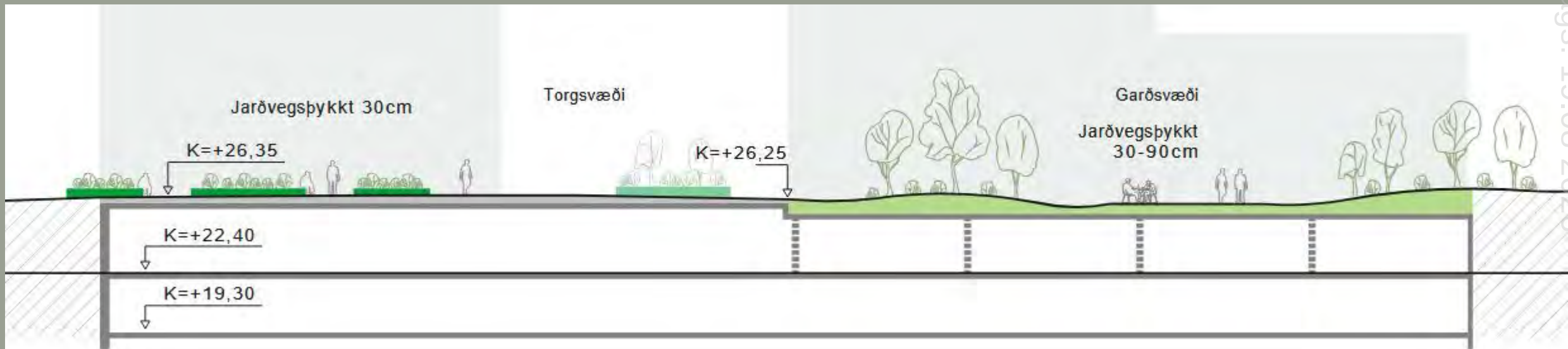
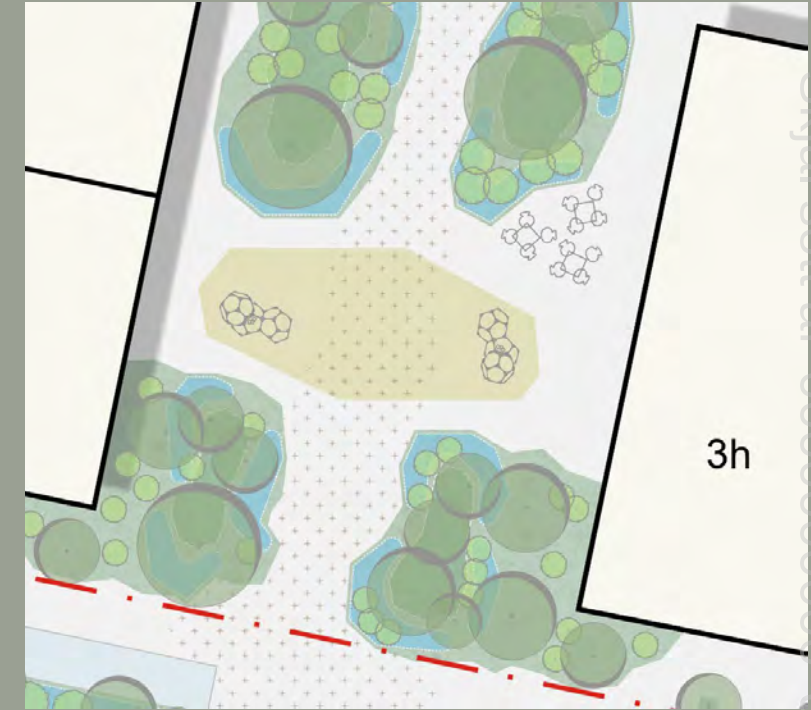
SILFURSMÁRI 1-7 / RÝMIN Á MILLI HÚSANNA

- VIRKAR OG LIFANDI GÖTUHLIÐAR
- ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐUM
- DVALARSVÆÐI Á TORGI



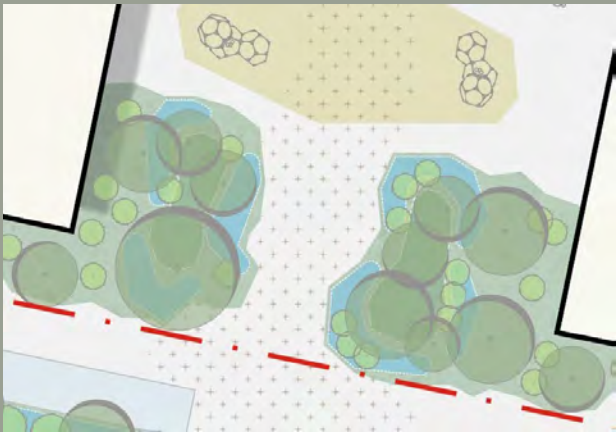
SILFURSMÁRI 1-7 / RÝMIN Á MILLI HÚSANNA

- GARÐSVÆÐI MEÐ HÆRRI TRJÁM OG GRÓÐRI
- GRÆN GÖNGULEIÐ Í GEGNUM SVÆÐIÐ
- JARÐVEGÞYKKT Á GARÐSVÆÐI 30-90 CM
- OFANVATNSLAUSNIR



SILFURSMÁRI 1-7 / RÝMIN Á MILLI HÚSANNA

- OFANVATNSBEÐ Á GARÐSVÆÐI
- FJÖLBREYTTUR GRÓÐUR Í BEÐUM
- LÍFFRÆÐILEGUR FJÖLBREYTILEIKI

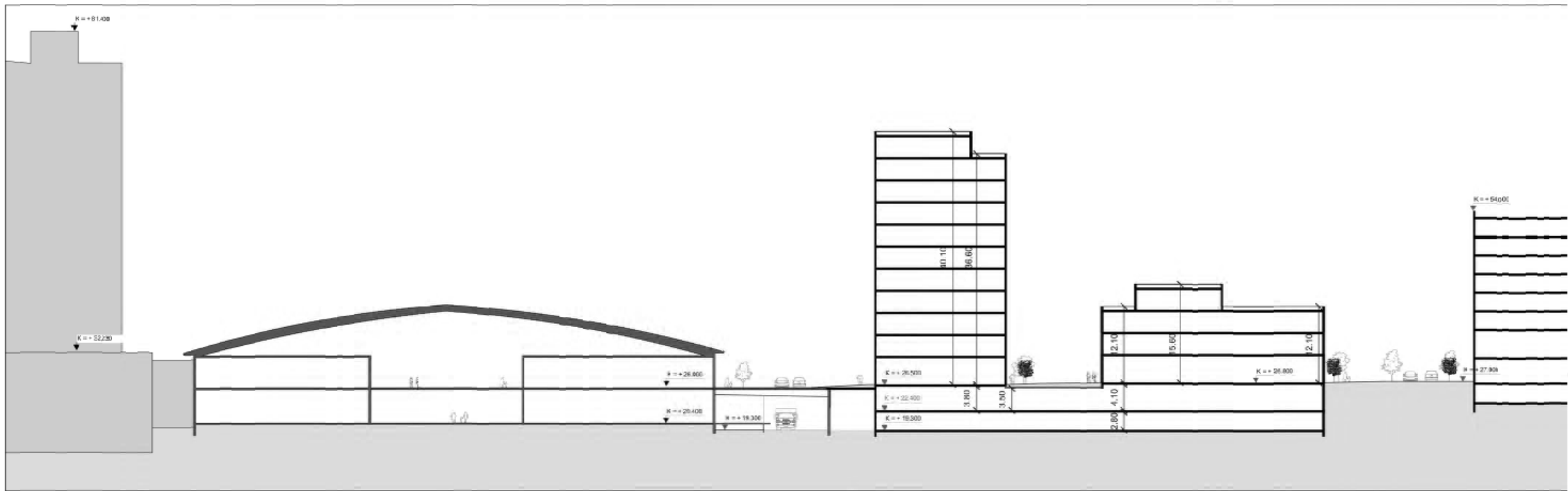


SILFURSMÁRI 1-7 / RÝMIN Á MILLI HÚSANNA

- ÓHEFBUNDIÐ LEIKSVÆÐI
- LEIKTÆKI Í FORMI SKÚLPTÚRA
- LEIKSVÆÐI FYRIR ALLAN ALDUR

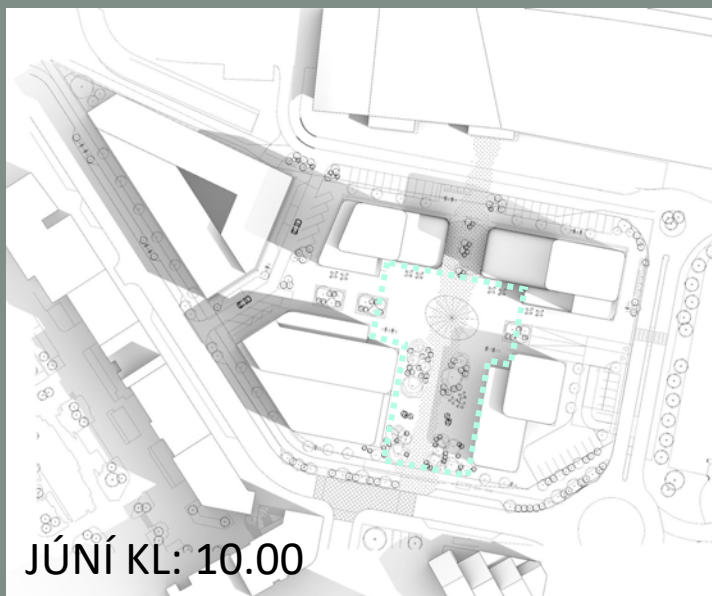
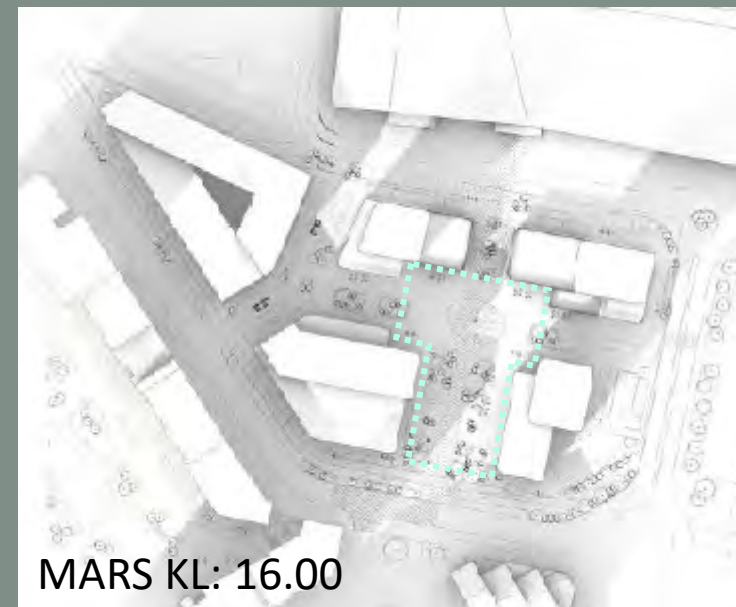
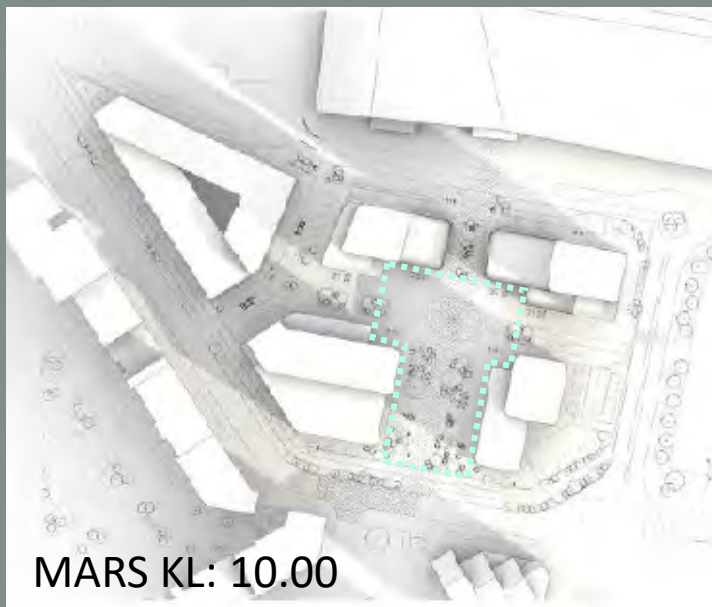


SILFURSMÁRI 1-7 / SNEIÐING



Afstöðusneiðing A
1:500

SILFURSMÁRI 1-7 / SKUGGAVARP



SILFURSMÁRI 1-7 / SÓLARSTUNDIR Á YFIRBORÐI



21. júní



21. september

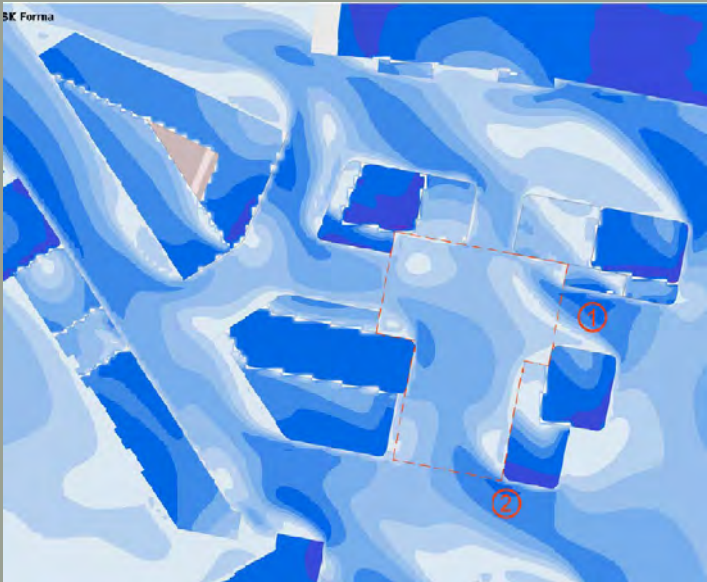
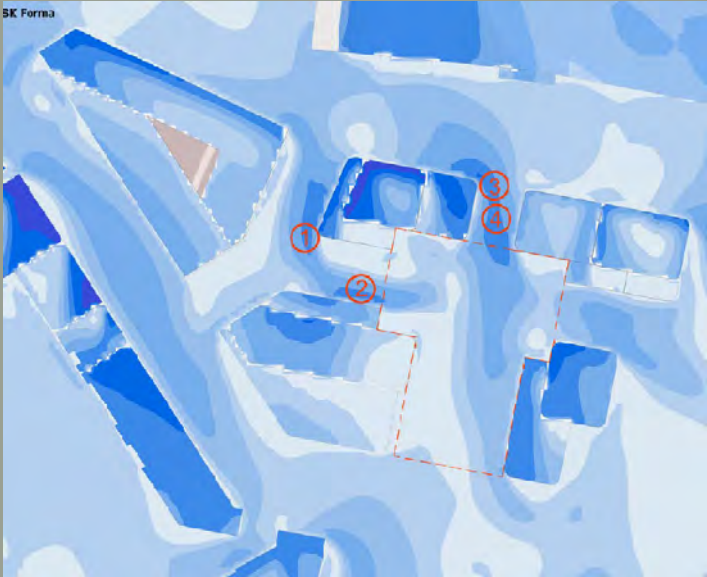


SILFURSMÁRI 1-7 / VINDGREINING - SAMANTEKT

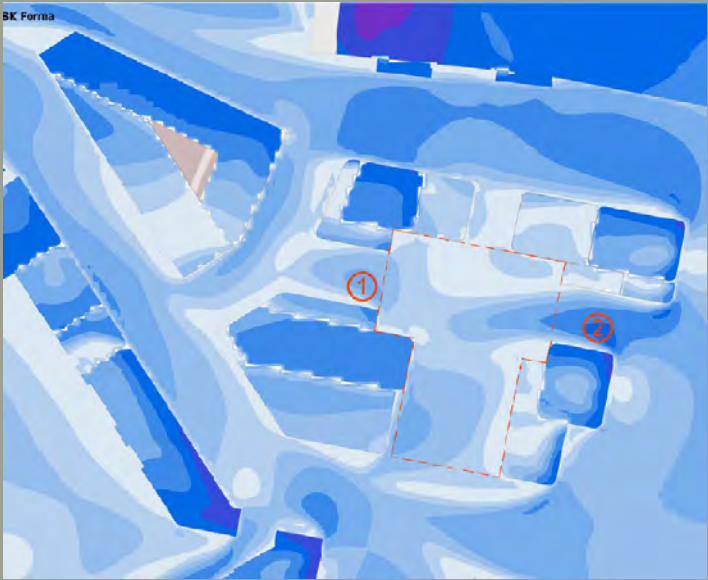
NORÐANÁTT
MÓTVÆGISADGERÐIR:
1-3 TRJÁGRÓÐUR
4 PERGÓLA



VESTANÁTT - HAFGOLA



ÁN MÓTVÆGISADGERÐA:
MJÖG GOTT SKJÓL Í HAFGOLU
ALDREI MEIRA EN 5-6 m/s Á TORGINU

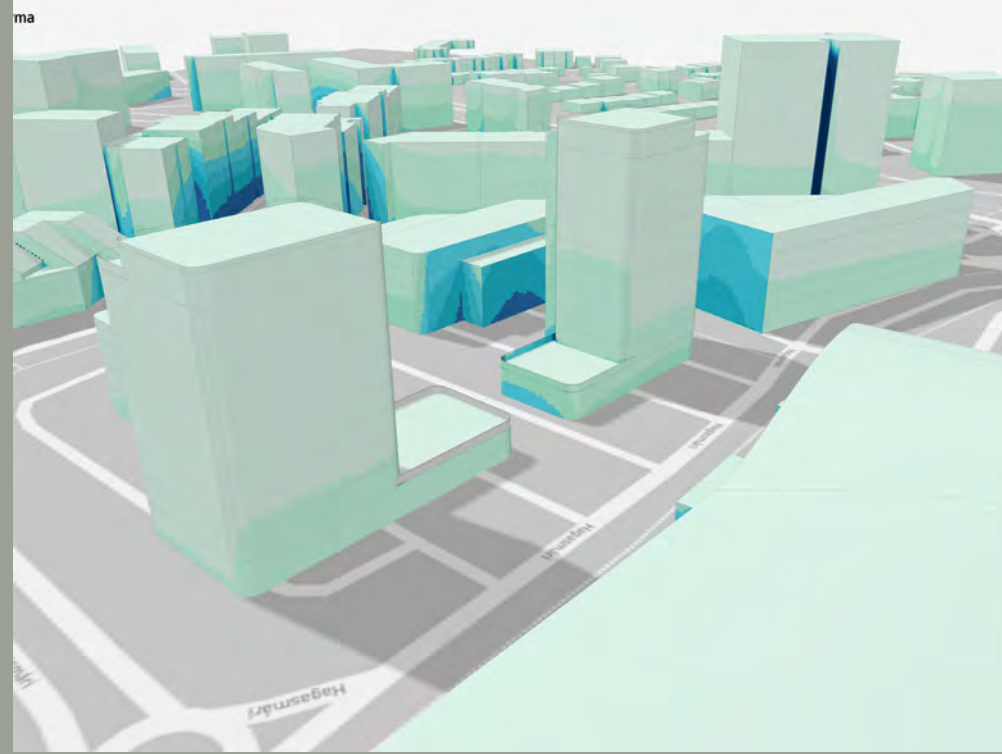
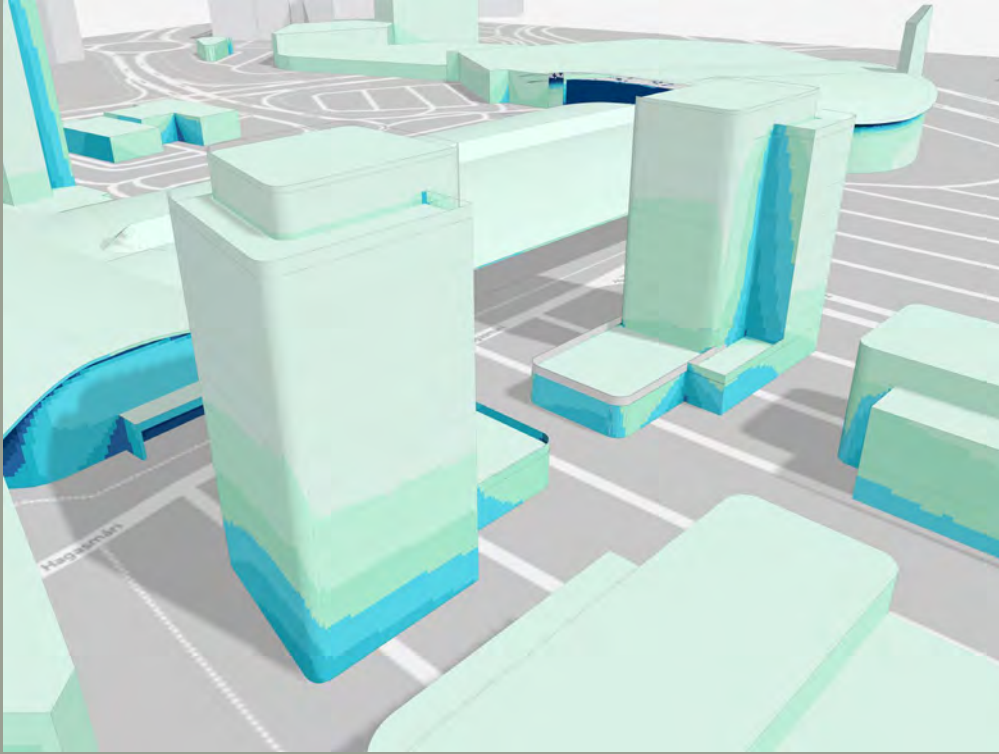


AUSTANÁTT
MÓTVÆGISADGERÐIR:
1-2 TRJÁGRÓÐUR

SÚÐAUSTANÁTT
MÓTVÆGISADGERÐIR:
1-2 TRJÁGRÓÐUR



SILFURSMÁRI 1-7 / DAGSLÝSING HLIÐA ÍBÚÐA



GRÆNIR TÓNAR: EKKI ÞÖRF Á SÉRSTÖKUM AÐGERÐUM Í GLUGGAHÖNNUN

SÆBLÁIR TÓNAR: GERA RÁÐ FYRIR GLUGGUM Í YFIRSTÆRÐ

DJÚPBLÁIR TÓNAR: Í FLESTUM TILFELNUM ÓMÖGULEGT AÐ TRYGGJA FULLNÆGJANDI BIRTUSKILYRÐI

NIÐURSTAÐA: ÍBÚÐAHLIÐAR MUNU Í ÖLLUM TILFELNUM NÁ FULLNÆGJANDI DAGSLÝSINGU ÁN SÉSTAKRA
AÐGERÐA VARÐANDI GLUGGAHÖNNUN

SILFURSMÁRI 1-7 / 3D

