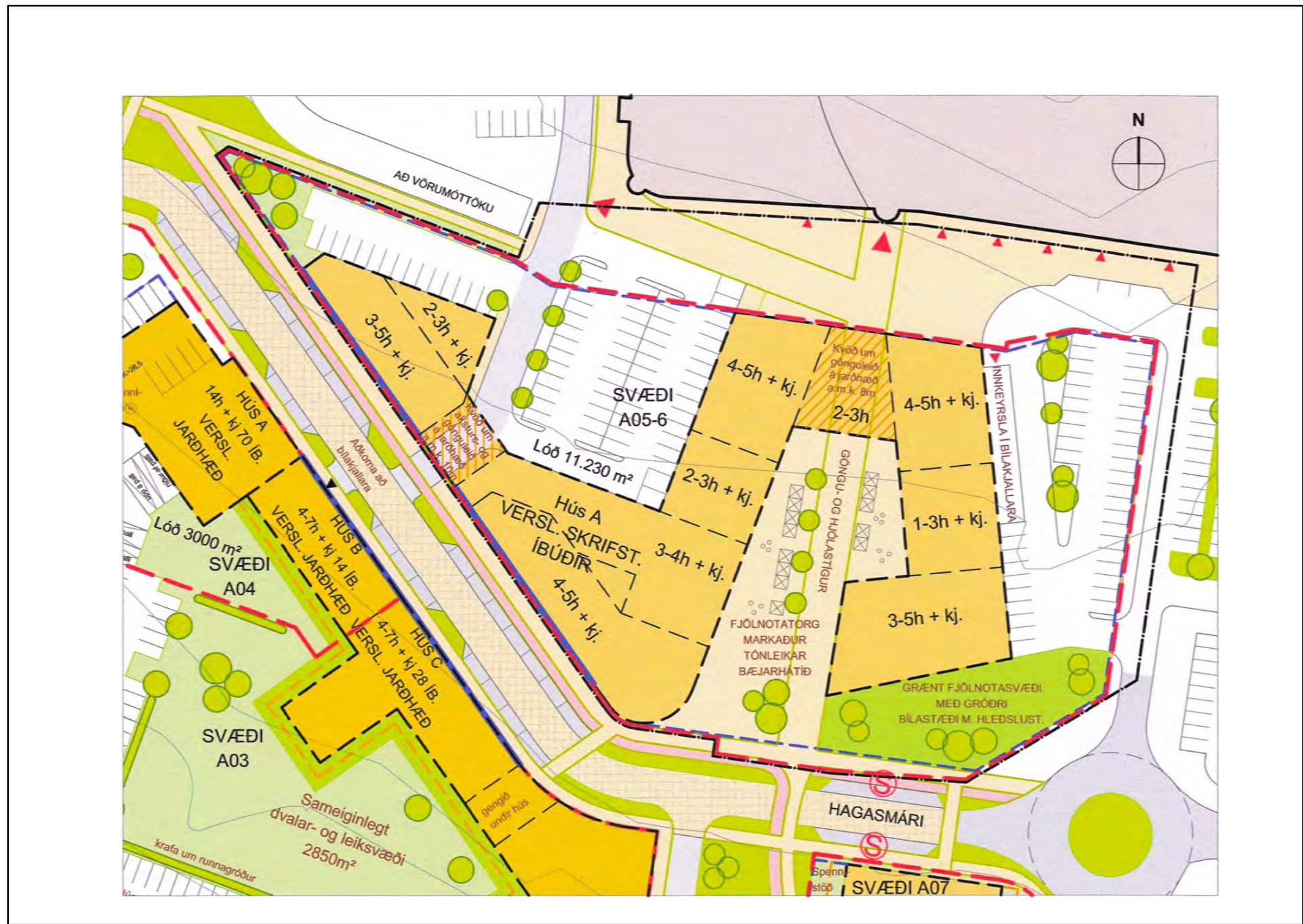


Silfursmári 1-7 - Svæði A05-6 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR SVÆÐI A05-6
Samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2016 og birt í B-deild 25. nóvember 2016 nr.1021. M.s.br. samþykkt í bæjarráði 8. Ágúst 2019. 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTUM SÉRÁKVÆÐUM FYRIR SVÆÐI A05-6

Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-11 hæðum auk kjallara og bílarkjallara.

STEFNA OG MARKMIÐ

Við Silfursmára býðst einstakt tækifæri til að halda áfram að skapa borgarumhverfi með vistvænum áherslum. Reiturinn skal einkennast af fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við núverandi byggð í Silfur- og Sunnusmára og verslunarmiðstöðina Smáralind. Með byggðinni verður lögð áhersla á að skapa eftirsóknarverð almenningssými með áherslu á sólriki svæði, skjólmýndun, gróður og upplifun. Almenningsrými t.a.m. götur, torg og garðsvæði þjóni íbúum og gestum.

Með deiliskipulagsbreytingunni er verið að gera breytingu á byggðarformi sem skapar aðstæður fyrir fleiri fyrirtæki á eftirsóttu svæði í miðju höfuðborgarsvæðisins. Ásamt því að fjölga íbúðareiningum sem styrkir fjölbreytileika og blöndun. Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er unnin breyting á aðalskipulagi Kópavogs sem tekur til hámarksþæða húsa á skipulagssvæðinu.

Markmiðið með vinnunni er að styrkja enn frekar svæðiskjarnann í Smáranum og tengja saman 201 Smára og Smáralind þannig að miðsvæðin M3 og M4 tengist með byggð og torgsvæði. Með fyrirhugaðri uppbyggingu verða miðsvæðin M3 og M4 orðin að samfelldri byggð frá Arnarnesvegi í suðri að Fífuhvamsvegi í norðri.

Markmið með tillögunni er að:

- Styrkja atvinnuuppbyggingu á svæðinu og fjölga íbúðum, auka lífsgæði með fjölbreyttu mannlífi, verslunum og þjónustu.
- Umbreyta yfirbórsbílatastöðum og vinna sig inn í skala núverandi byggðar sem liggja að skipulagssvæðinu.
- Skapa rými milli húsnæða sem er lífandi borgarými með góð birtu- og veðurskiðyrli.

Tillagan tekur mið af lýðheilsu- og markmiðum sveitarfélagsins, leggur áherslu á fagurfræði bygginga og borgartéppisins með áherslu á bætt vistkerfi. Auk þess sem tillagan leggur áherslu á aðgengi fyrir alla.

Uppdrætti fylgir greinargerð þar sem nánar er fjallað um skilmálabreytingar fyrir svæðið.

FORSENDUR

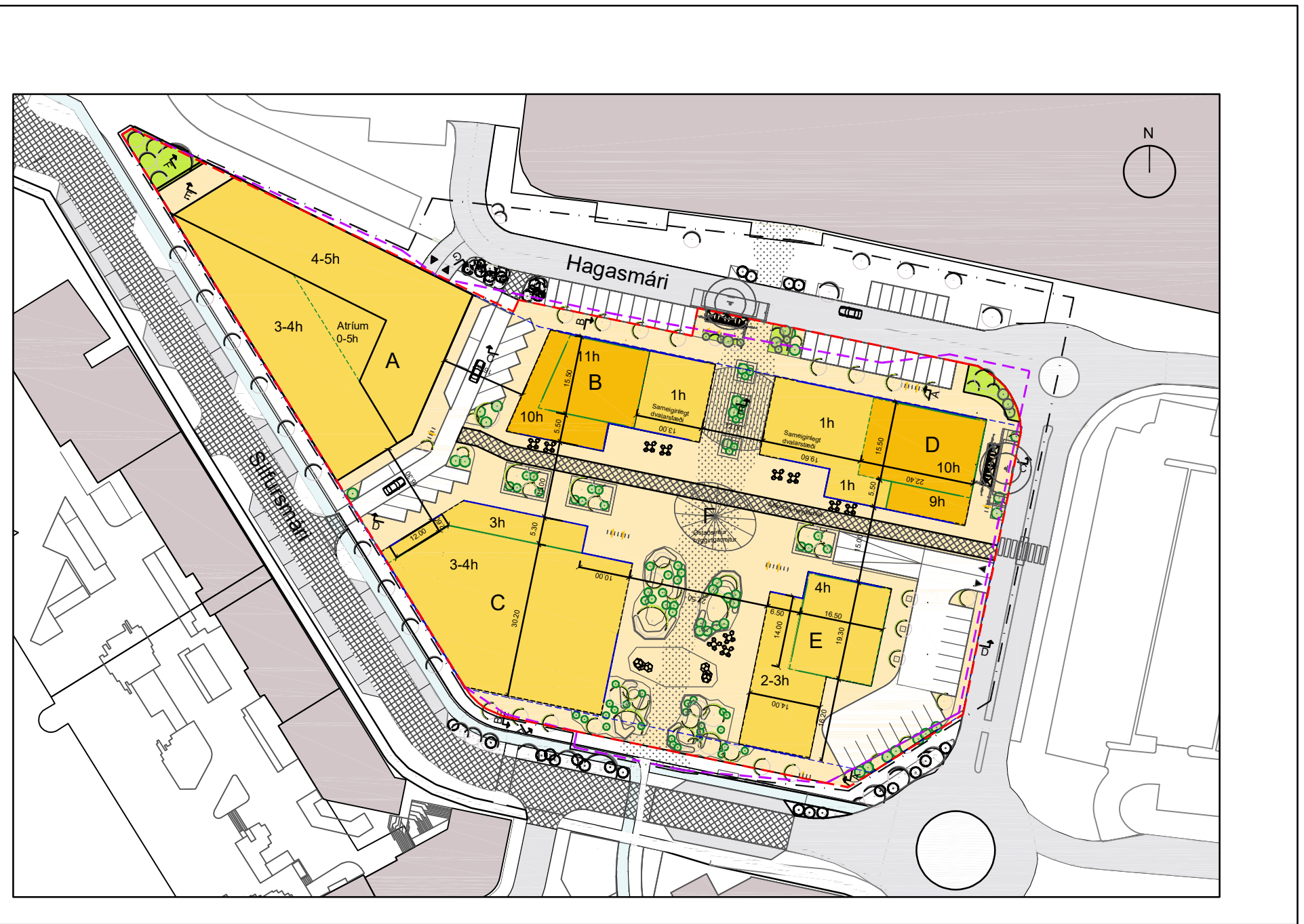
Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Smára A05-6, sem samþykkt var sem sameinuð lóð A05-6 þann 8. ágúst 2019. Deiliskipulagið ákveður byggðarmynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir Smáran vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var 25. október 2016 gildir áfram, með síðari breytingum, nema í þeim tilfellum þar sem neðan greindir sérskilmálar ganga lengra eða eru ítarlegri.

Forsendur deiliskipulagsbreytingarinnar eru skilgreining svæðisins í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem miðsvæði (M3) og þróunarsvæði (ÞR-6) við fyrirhugaða Borgarlínustöð. Auk þess sem svæðið er skilgreint sem samgöngumiðaður svæðiskjarni og bæjarkjarni. Með uppbyggingu á þessu svæði verður búið að tengja saman tvö miðsvæði í Smáranum, M4 frá Arnarnesvegi í suðri að M3 við Fífuhvamsveg í norðri.

Markmiðum og áherslum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 verður fylgt í þessari vinnu sbr. stefnumið byggðar að þetta byggð á þróunarsvæðum og bæta við íbúðum á þeim svæðum ásamt að blanda með atvinnusvæðum, samfara stefnu um skilvirkari almenningssamgöngur, hefur í för með sér bætt nýtingu lands og jákvæð áhrif á samfélagið. Áhersla á almenningssými og göngu- og hjólaleiðir þar sem unnt er að njóta samveru, bæta öryggi, efla heilsu og stuðla að góðu umhverfi og betri byggð (Kafli 2.3).
Er tillagan í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags Kópavogs, kafli 7.5.1

Lögð er áhersla á gæði byggðar og vistvænar samgöngur með kröfu um góða hönnun og vandaða útfærslu stakstæðra borgarhúsa, göngu- og hjólaþængt umhverfi ásamt áherslu á sólriki almenningssými og græn svæði.

Í samræmi við áherslur á Smáralind sem svæðiskjarna, stuðlar skipulagið að því að móta metnaðarfulla og þetta byggð sem blandar saman íbúðabyggð, nær-þjónustu og atvinnuhúsnæði ásamt leiksvæði.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR SVÆÐI A05-6
1:1000

AÐDRAGANDI

Með deiliskipulagstillögunni 2019 var skipulagi reitsins breytt og gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almennarými. Í kjölfar góðs árangurs við uppbyggingu íbúðarbyggðar og þjónustu við Sunnu- og Silfursmára er ástæða til að endurskoða deiliskipulagsbreytinguna frá 2019 með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan að leiðarljósi. Í því felst að:

- Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórrí byggingu niður í fleiri.
- Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt almenningssými á reitnum.
- Hámarka birtu og skjól í almenningssýmum og tengja þau verslun og þjónustu á 1. hæð.

Um er að ræða breytingu á þegar gildu deiliskipulagi sem hefur ekki komið til framkvæmda, reiturinn er óbyggt bílastæði í dag. Engin mannvirki sem njóta verndar eru á svæðinu. Vægur halli er niður til norðurs, u.þ.b. metri í hæðamun. Deiliskipulagstillagan er útfærð þannig að áfangaskipta má uppbyggingunni til að aðlaga uppbygginguna aðstæðum og lágmarka risk á uppbyggingartíma.

BREYTINGARTILLAGA

Gerðar eru breytingar á skipulagssupprætti og hluta af sérákvæðum skipulagsskilmála A05-6. Byggingarmagn án bílarkjallara er aukið úr 12.230m² í 22.970m², eða um 10.740m² ofanjarðar fyrir hámarksflatarmál húsa án bílarkjallara með það að markmiði að styrkja svæðiskjarnann í Smáranum og tengja saman íbúðarbyggð í 201 Smára og Smáralind. Breytingin leggur áherslu á miðlægt sólriki og skjólsælt torg og dvalarsvæði fyrir almenning á miðjum reitnum. Er umfangi bygginga hagað þannig að torg og dvalarsvæði sé sem sólrikast og skjólsælt, sbr. skuggavarpsgreiningar.

Áhrif breytingarinnar eru jákvæð á Smáralind sem svæðiskjarna, með aukinni atvinnustarfsemi og fjölgun íbúða ásamt áherslu á gróðursæl dvalarsvæði. Við breytinguna er lögð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins og styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu.

Lagt er til að skýra og endurskilgreina lóðamörk á svæði A05-6 við Hagasmára, í samhengi við aðliggjandi verslunarkjarna Smáralindar. Með nýrri lóðarafmörkun er stuðlað að skilvirkara skipulagi svæðisins og betri nýtingu á landi innan þess.

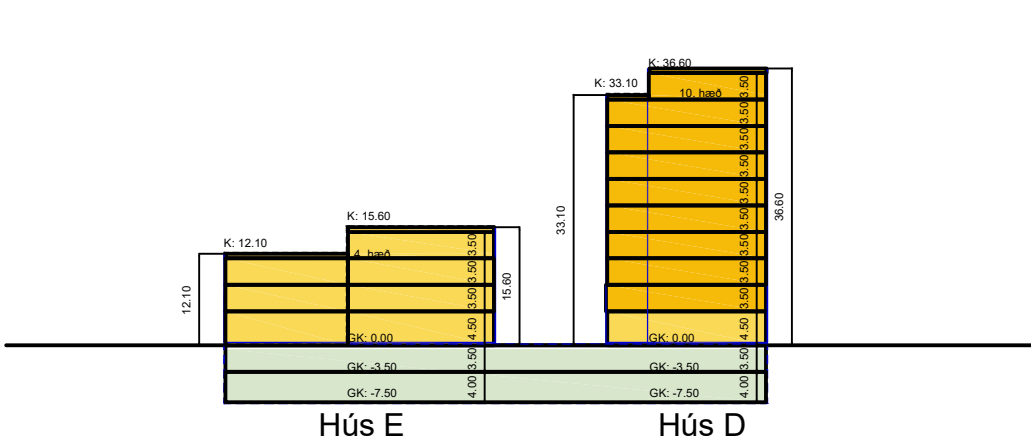
Í breytingunni felst að framtíðarbílastæði og djúpgámar falla nú innan nýrra lóðarmarka svæðis A05-6. Bílastæðum er skipt á milli Smáralindar og svæðis A05-6, þannig að tryggð er heildræn umgengni og ábyrgð á rekstri og viðhaldi þeirra innan lóðar. Tillaga að staðsetningu djúpgáma er innan lóðarmarka svæðis A05-6 enda þjónusta þeir þeim byggingum.

Jafnframt er lóðin stækkuð í suðaustur, þannig að framtíðar gróðurbelti við bílastæði, verður hluti af lóðinni.

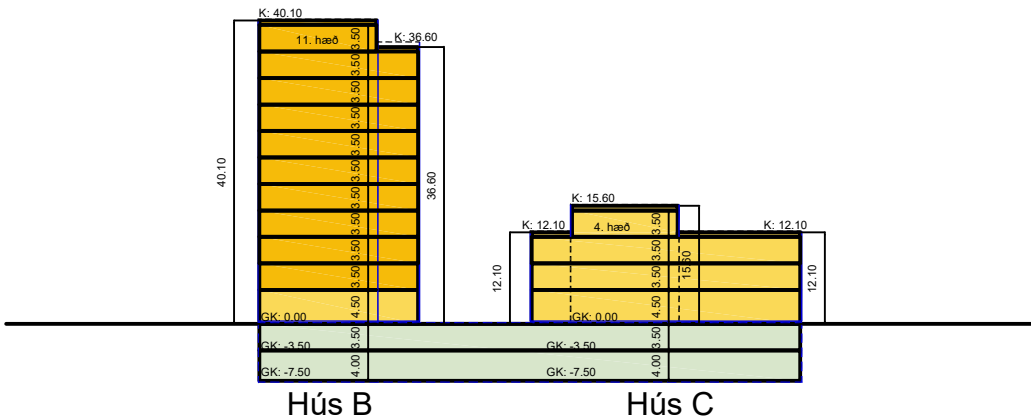
SKILMÁLATAFLA

A05-6	Tegund húsnæðis	Gildandi DSK: Hm. spóði Búða á reit	Tillaga að DSK: Leiðbeinandi Búða 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			7.200	7.050	150	12.260	7.200
Hús B	Íbúðarhúsnæði (2-11 h.)			40	4.150	3.850	300	4.150	4.150
Hús C	Atvinnuhúsnæði				650	600	50	1.300	650
Hús D	Atvinnuhúsnæði				4.100	4.100	100	4.200	4.200
Hús E	Íbúðarhúsnæði (2-10 h.)			40	3.500	3.500	300	3.800	3.800
Hús F	Atvinnuhúsnæði				800	740	60	1.600	800
Hús G	Atvinnuhúsnæði				2.800	1.550	50	2.200	2.800
Hús H (á torgi)	Almenningstenging í bílarkjallara					150	150		150
Alla A05-6 dætur:		18		80	7.850	15.000	21.950	12.260	22.970
Bílastæði dætur:								100	44
Bílastæði neðangar:								200	400
A05-6	Vöðmálfatarmál bílarkjallara							7.000	14.000
A05-6	Hámarksfatarmál kjallara							2.900	3.500
Alla A05-6 dætur og neðangar:								22.140	42.970
Lóðarsvæði A05-6								11.230	11.997
Nýtingarhlutf. dætur:								1,1	2,1
Tillaga að DSK: Nýtingarhlutf. dætur og neðangar:								2,0	3,8

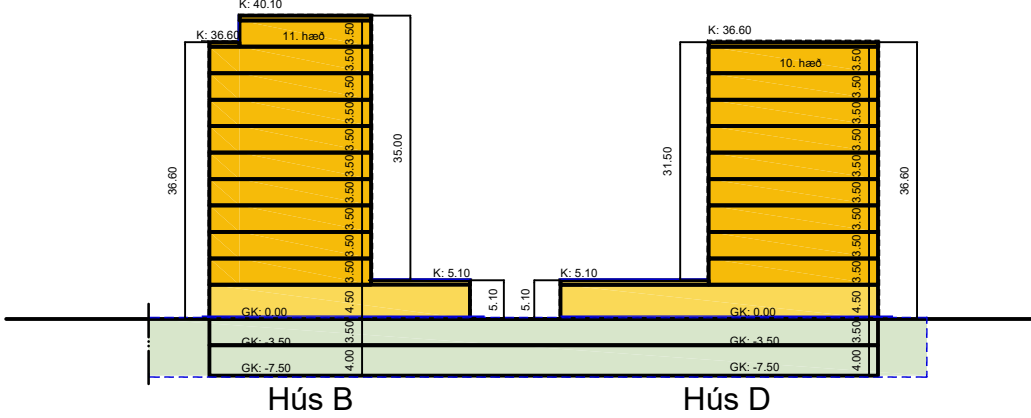
Endanleg stærð lóðar getur breyst við gerð mæliblaðs. Heimilt er að auka B-rými á kostnað A-rýma í sömu byggingu innan hámarks A+B rýma. Sérskilmálar hvers húss eru í Sérskilmálakafila aftast í greinargerðinni.



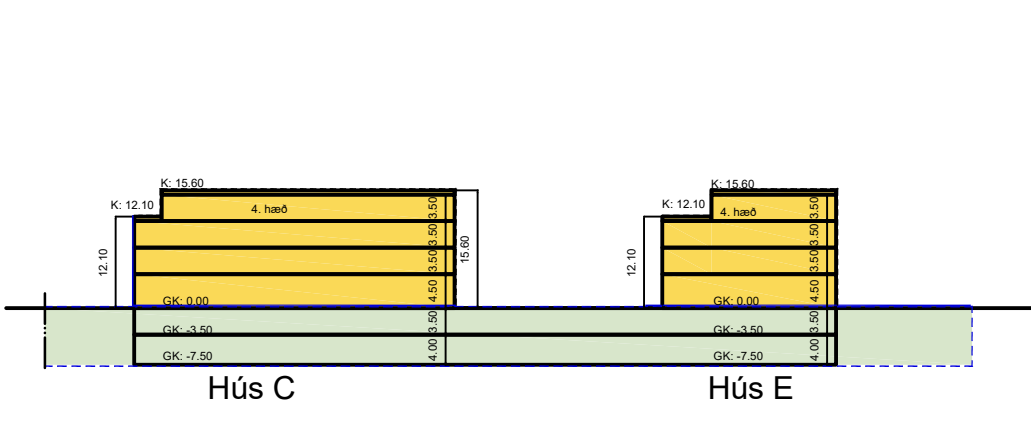
A-A SNEIÐING HÚS E OG D
1:1000



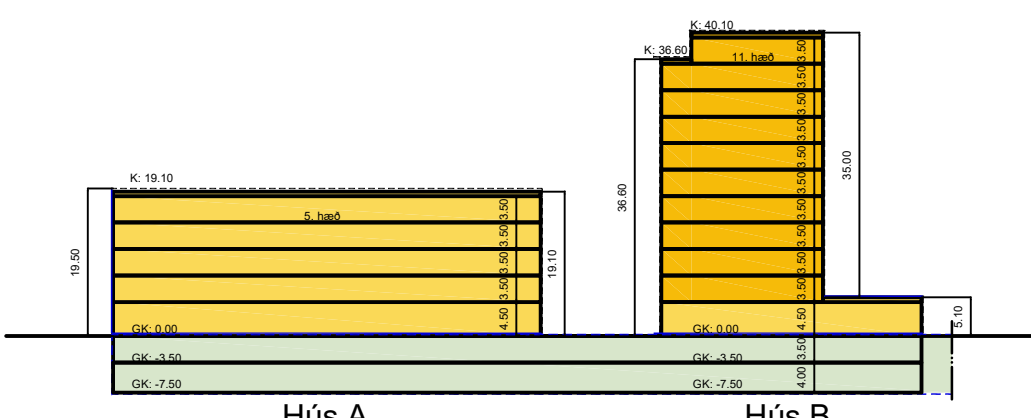
B-B SNEIÐING HÚS B OG C
1:1000



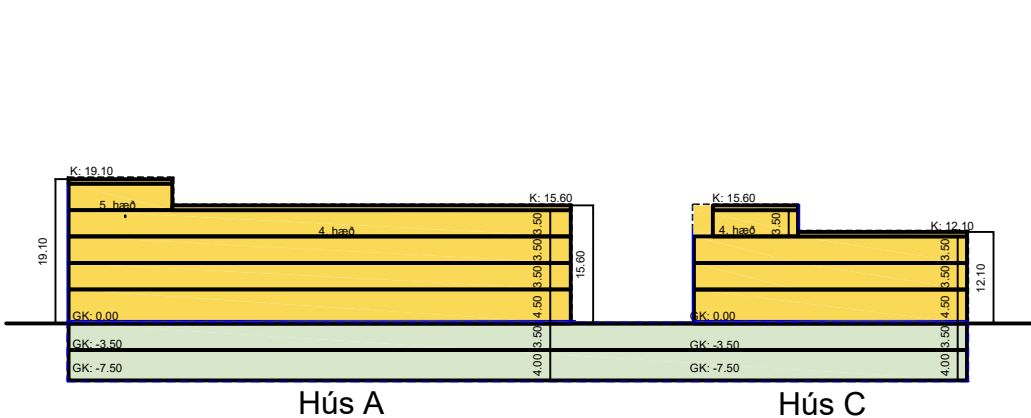
C-C SNEIÐING HÚS B OG D
1:1000



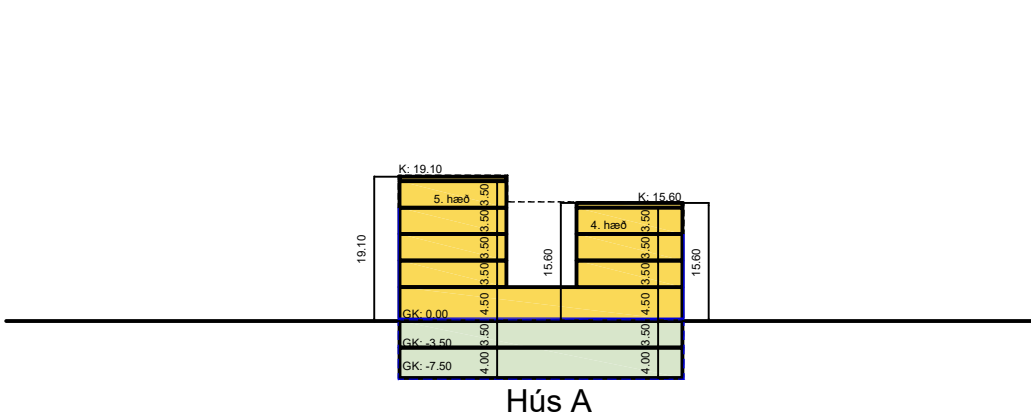
D-D SNEIÐING HÚS C OG E
1:1000



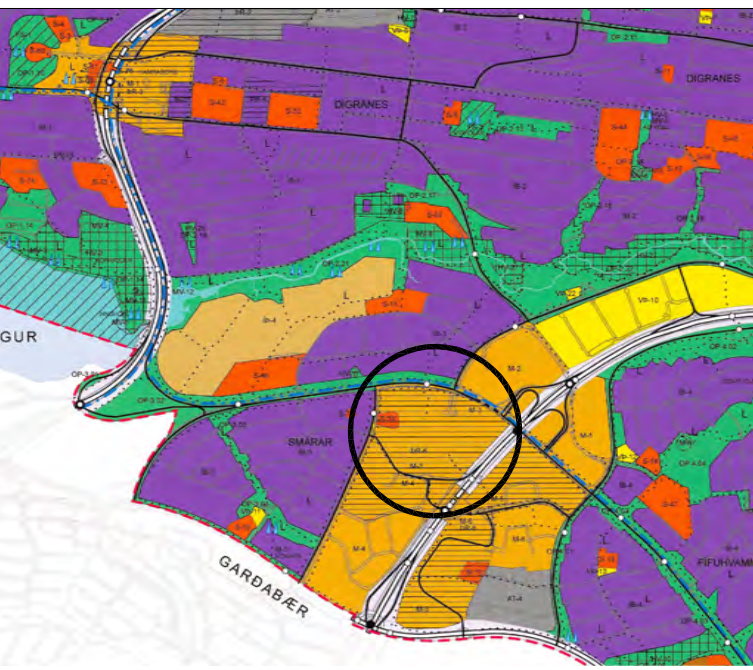
E-E SNEIÐING HÚS A OG B
1:1000



F-F SNEIÐING HÚS A OG C
1:1000



G-G SNEIÐING HÚS A
1:1000



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28. september og staðfest þann 28. desember 2021.



Smárinn vestan Reykjanesbrautar, 2016.

Skyringar:

- Núgildandi lóðamörk / Landamörk
- Tillaga að lóðamörkum / Landamörkum
- Skipulagsmörk
- Bundinn byggingarreitur
- Óbundinn byggingarreitur
- Bundin byggingarlína yfir 1.hæð
- Óbundin byggingarlína yfir 1.hæð
- Byggingarreitur bílarkjallara
- Íbúðarhluti
- Atvinnuhúsnæði / verslanir
- Bílarkjallari
- Bílastæði
- Hjólastigar
- Djúpgámar, leiðbeinandi staðsetning
- Gróður, leiðbeinandi staðsetning
- Aðkoma í bílarkjallara, leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 __, í _____ þann _____ 20 __.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 __ með athugasemdarfrest til _____ 20 __.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 __.

VERKHEITI

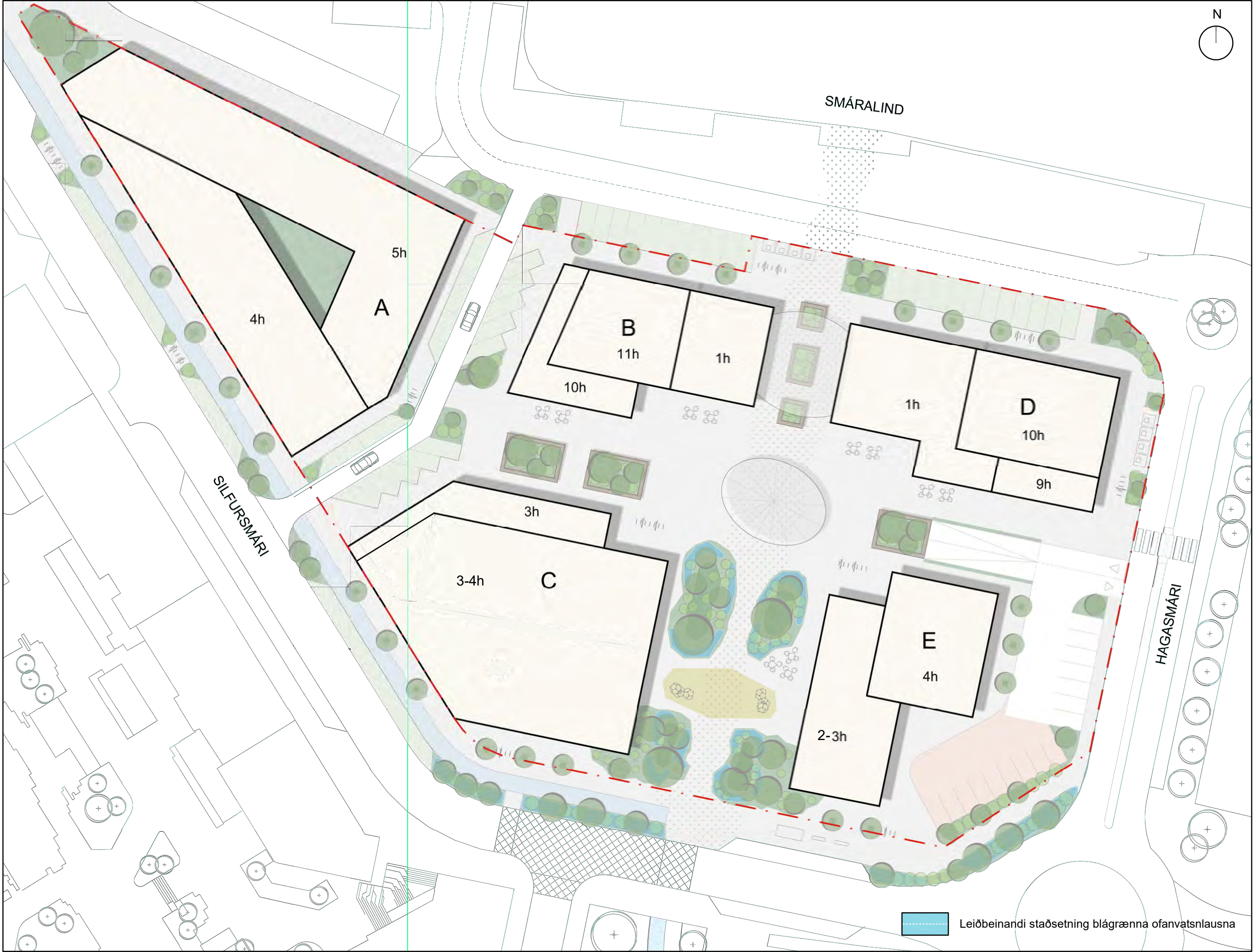
Smárinn vestan Reykjanesbrautar Svæði A05-6 Deiliskipulagsbreyting

MÁL: 1:500 / A1
HANNAÐ: HE/KK
DAGS: 02.07.2025
TEIKNAD: KK

TEIKNINGANGMÉR

01

Silfursmári 1-7 - Svæði A05-6 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi



SKÝRINGARUPPDÁTTUR: ALMENNINGSRÝMI OG LANDSLAG 1:500

Sérskilmálar einstakra húsa – nýr kafli

Eftirfarandi sérskilmálar einstakra húsa eru til fyllingar ofangreindum skilmálum og ganga framar varðandi tilgreint hús ef túlkun er misvísandi.

Hús A

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði, 3-5 hæðir sem trappast niður að Silfursmára, með heimild fyrir inndregni 4. hæð að hluta eða heild.
- Í möðju húsinu er skal vera atríum að lágmarki 100 m². Um er að ræða opið miðrymi innan byggingar með yfirjösi afmarkað af skrifstofuhæðum á alla kanta. Heimilt er að nýta það sem inngarð (útrými), glerja yfir það ofan 1. hæðar, sem hluta af almennarymi hennar, eða glerja yfir það ofan og nýta sem alrymi fyrir fleiri hæðir. Þá er heimilt að hafa lyftur og eða opna eigna inn í alryminu, ásamt umferðarþengingum til þeirra, en ekki er heimilt að setja millipalla með atvinnustarfssemi inn í rýmið, en atvinnustarfssemi er heimil því á 1.hæð. Þak þessa opna rýmis skal vera að stórum hluta glerjað, það má ekki ná upp fyrir skilgreindan hæðakóta 5. hæðar.
- Önnur þök eru svokölluð flöt þök.
- Leitast skal við að atvinnustarfssemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn. Vikja má frá þessu vegna starfssemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að afökun sé ekki sunnan eða austan megin heldur til norðurs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggi klæðningu.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum með þeim takmörkunum sem annars koma fram í þessum sérskilmálum. Sé gert ráð fyrir þeim skal sýna þær á aðaltekningum.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús B

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð og íbúðarhúsnæði á efri hæðum.
- Hús B og D eru í aðalatríðum samhverf og hlíðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin skal hanna með hlíðstæðum hönnunarláusnum í mossun, litum, gluggasetningu og áherslum. Aðal aðkoma að íbúðarhúsnæði er frá götu norðan megin.
- Leitast skal við að atvinnustarfssemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn, þá sérstaklega þær hlíðar sem snúa út að torg- og dvalarsvæði.
- Heimilt er að aðskilja lóðréttar umferðaleiðir atvinnurýmis og íbúa að bílakjallara.
- Heimilt er að hafa í húsinu lóðréttu tengingu (lyftu og stiga) í bílakjallara við jarðhæð fyrir almenning sem opin er allan sólarhringinn.
- Svalir 2. hæðar skulu vera innfelldar í bygginguna. Svalahandrið skal vera ógegnsett í útlínu klæðningar.
- Skýggni, allt að 1,5m út fyrir byggingareit eru heimil yfir 1. hæð.
- Svalir fyrir ofan 2. hæð mega ná allt að 1,6 m út fyrir byggingareit, en almennt er mælt til að allar svalir skulu vera innan byggingarreits. Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum með þeim takmörkunum sem annars koma fram í þessum sérskilmálum. Sé gert ráð fyrir þeim skal sýna þær á aðaltekningum.
- Á 2. hæð má vera fjölnotarymi sem nýttist íbúðum, sem tengist sameiginlegu þakrymi íbúa ofan á 1. hæð til austurs. Má þar reisa gróðurhús í sameign.
- Þakform skal vera flatt í takt við aðliggjandi byggð við Silfursmára eða lágahallandi <6°.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggi klæðningu.
- Heimilt er að setja svalalokanir á þaksvallir efstu hæðar, þó ekki nær þakbrún en 2,0m. Hámarksstærð þaksvalla er 25m².
- Þök skulu vera burðarhæf fyrir smáhýsi og gróður ofan á 1. hæð, þar sem gert er ráð fyrir þakgarði.
- Á þaki 1. hæðar verða sameiginleg dvalarsvæði fyrir íbúa. Svæðin verða hönnuð fyrir fjölbreytta notkun, s.s. samveru, garðyrkju og útivist. Áhersla er lögð á vistvæna hönnun með gróðri, setsvæðum og vindvörnum, m.a. í formi vindbrjóta og skjólmyndandi landmótunar. Svæðin stöðja við lífsgæð og bæta nærumhverfi íbúa án þess að skerða gæði útivistar á jarðhæð.

- með gróðri, setsvæðum og vindvörnum, m.a. í formi vindbrjóta og skjólmyndandi landmótunar. Svæðin stöðja við lífsgæð og bæta nærumhverfi íbúa án þess að skerða gæði útivistar á jarðhæð.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku norðanmegin. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús C

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði.
- Þök eru svokölluð flöt þök.
- Leitast skal við að atvinnustarfssemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn.
- Vikja má frá þessu vegna starfssemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að afökun sé ekki norðanmegin (við torg) heldur til vesturs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggi klæðningu.
- Heimild er fyrir því að hægt verði að ganga frá almenningssými upp hús, suðaustan til úr garðrymi.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku við Silfursmára. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús D

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð og íbúðarhúsnæði á efri hæðum.
- Hús B og D eru í aðalatríðum samhverf og hlíðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin tvö skal hanna með hlíðstæðum hönnunarláusnum í mossun, litum, gluggasetningu og áherslum.
- Aðal aðkoma að íbúðarhúsnæði er frá götu norðan megin.
- Leitast skal við að atvinnustarfssemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn, þá sérstaklega þær hlíðar sem snúa út að torg- og dvalarsvæði.
- Heimilt er að aðskilja lóðréttar umferðaleiðir atvinnurýmis og íbúa að bílakjallara.
- Heimilt er að hafa í húsinu lóðréttu tengingu (lyftu og stiga) í bílakjallara við jarðhæð fyrir almenning sem opin er allan sólarhringinn.
- Svalir 2. hæðar skulu vera innfelldar í bygginguna. Svalahandrið skal vera ógegnsett í útlínu klæðningar.
- Skýggni, allt að 1,5m út fyrir byggingareit eru heimil yfir 1. hæð.
- Svalir fyrir ofan 2. hæð mega ná allt að 1,6 m út fyrir byggingareit, en almennt er mælt til að allar svalir skulu vera innan byggingarreits. Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum með þeim takmörkunum sem annars koma fram í þessum sérskilmálum. Sé gert ráð fyrir þeim skal sýna þær á aðaltekningu.
- Á 2. hæð má vera fjölnotarymi sem nýttist íbúðum, sem tengist sameiginlegu þakrymi íbúa ofan á 1. hæð til vesturs. Má þar reisa gróðurhús í sameign.
- Þök skulu vera burðarhæf fyrir smáhýsi og gróður ofan á 1. hæð, þar sem gert er ráð fyrir þakgarði.
- Þakform skal vera flatt í takt við aðliggjandi byggð við Silfursmára. eða lágahallandi <6°.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggi klæðningu.
- Á þaki 1. hæðarverða sameiginleg dvalarsvæði fyrir íbúa. Svæðin verða hönnuð fyrir fjölbreytta notkun, s.s. samveru, garðyrkju og útivist. Áhersla er lögð á vistvæna hönnun með gróðri, setsvæðum og vindvörnum, m.a. í formi vindbrjóta og skjólmyndandi landmótunar. Svæðin stöðja við lífsgæð og bæta nærumhverfi íbúa án þess að skerða gæði útivistar á jarðhæð.

- Heimilt er að setja svalalokanir á þaksvallir efstu hæðar, þó ekki nær þakbrún en 2,0m. Hámarksstærð þaksvalla er 25m².
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku norðanmegin. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús E

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði, 1-4 hæðir.
- Heimild er fyrir leikskóla í byggingunni og tilheyrandi leiksvæði algirtu á þaki lægri hluta hússins (1+2 hæðir). Leikskólalóð á jarðhæð skal hanna þannig að hun nýttist almenningi utan starfstíma leikskólans.
- Girðingar vegna leikskólalóðar skulu vera gegnsæjar, hæðir girðinga á leikskólalóðum skulu ekki vera hærrí en víðmið segja til um fyrir slíka starfssemi, eða byggingareglugerð, gangi hún lengra. Gerð er krafa um að girðing á þaki sé hönnuð í samræmi við húsið, falli að litum þess og formum. Timburgirðingar eru ekki heimilar.
- Þök eru svokölluð flöt þök.
- Heimild er fyrir því að hægt verði að ganga frá almenningssými upp hús, þ.e. þakgarð.
- Leitast skal við að atvinnustarfssemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn.
- Vikja má frá þessu vegna leikskólasterfssemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að afökun sé ekki norðanmegin (við torg) heldur til austurs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggi klæðningu.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku við Silfursmára. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Hönnun taki tillit til þess að varpa sem minnst um skugga á torg og dvalarsvæði.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Óstaðsettur byggingareitir F

- Á torgsvæði er heimilt að koma fyrir lóðréttu tengingu á óstaðsettum byggingareit, að hámarki 150 m². Um er að ræða lyftu og stiga fyrir almenning niður í bílakjallara sem þær aðgengilegur allan sólarhringinn.
- Heimilt er að hafa þjónustu eða verslun í byggingunni.



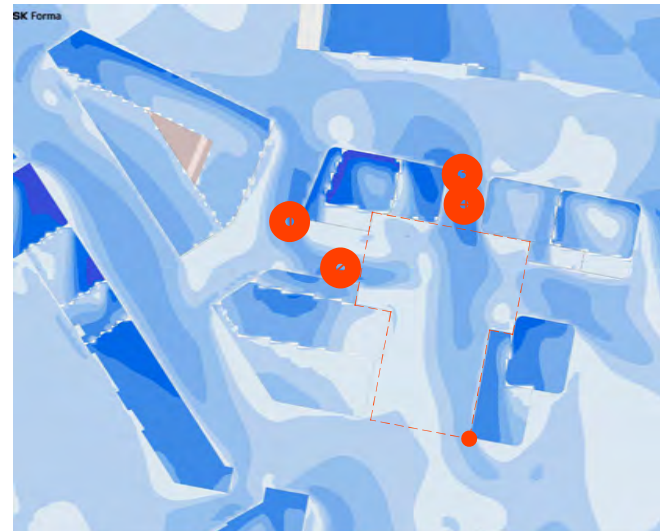
Vindgreining: Vestanátt - Hafgola



Mynd 1 - Sólarstundir á torgi - 20.mars



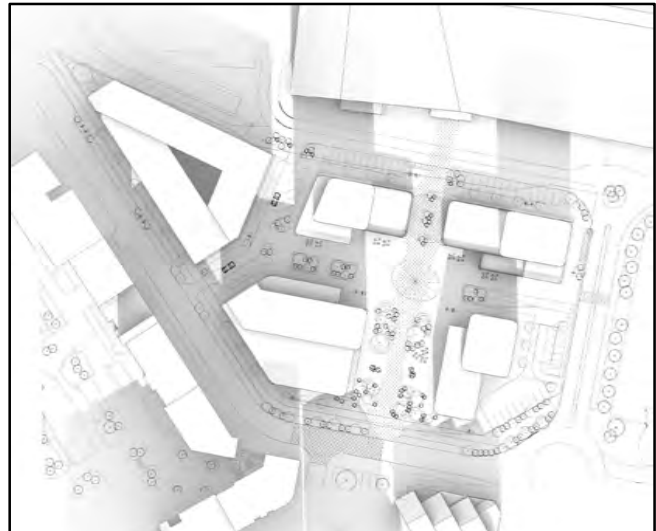
Skuggavarp: 20.03 kl. 10.00



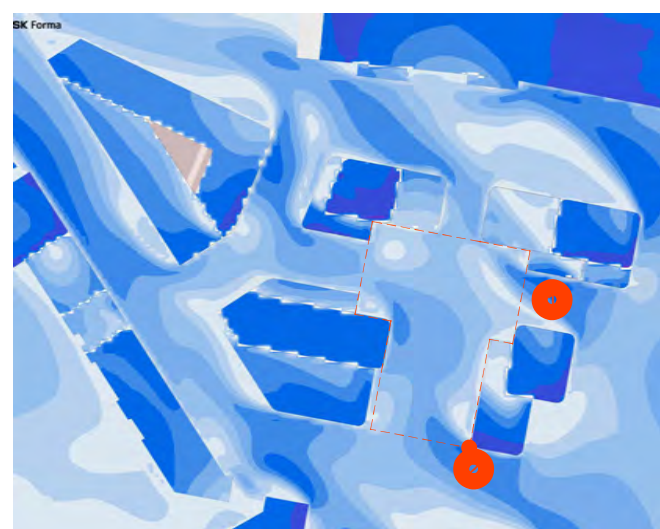
Vindgreining: Norðanátt
Molvægisáðgerðir: 1, 2 og 3 Trjágróður, 4 Pergöla



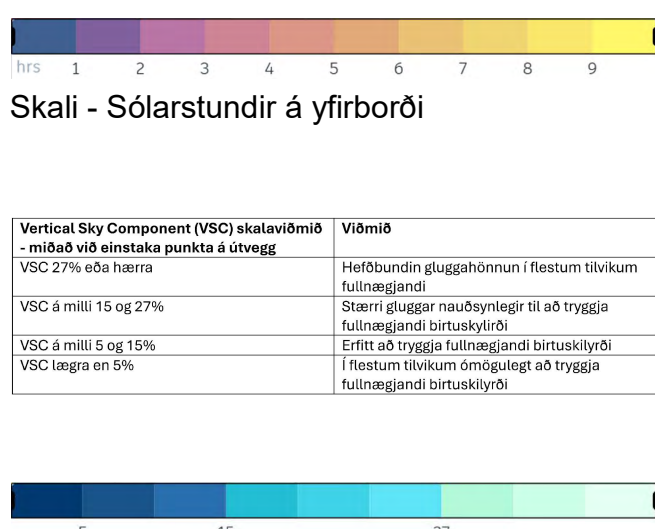
Mynd 2 - Sólarstundir á torgi - 21.júní



Skuggavarp: 20.03 kl. 13.30



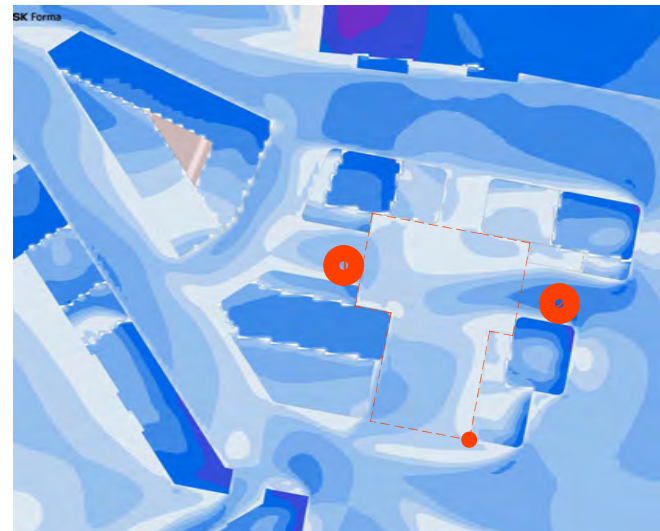
Vindgreining: Suðaustanátt
Molvægisáðgerðir: 1 og 2 Trjágróður



Upplýsingatafla - VSC Dagsljósaskali



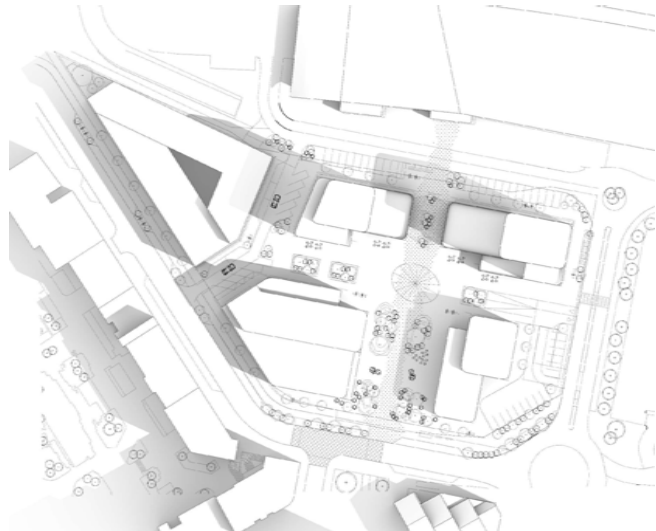
Skuggavarp: 20.03 kl. 16.00



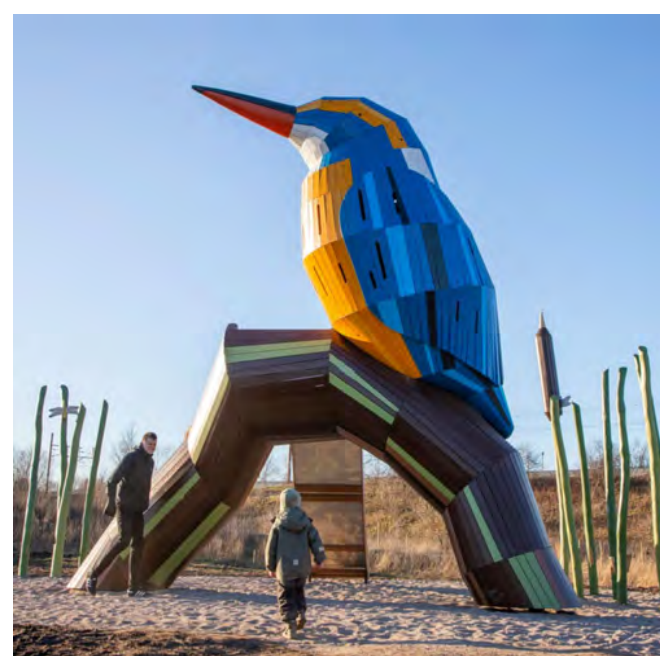
Vindgreining: Austanátt
Molvægisáðgerðir: 1 og 2 Trjágróður



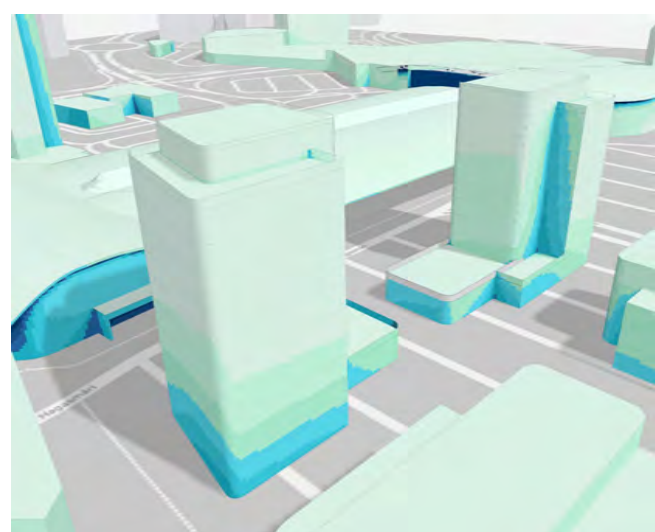
Mynd 3 - Dagsljós:
Norður-og austurhlíðar íbúðarturna



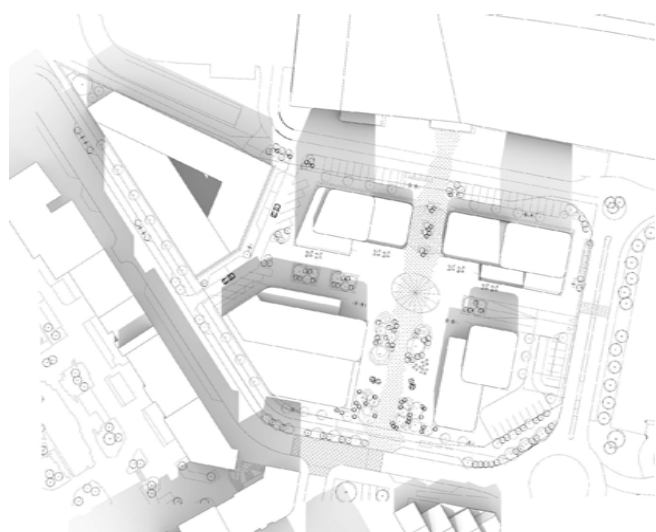
Skuggavarp: 20.06 kl. 10.00



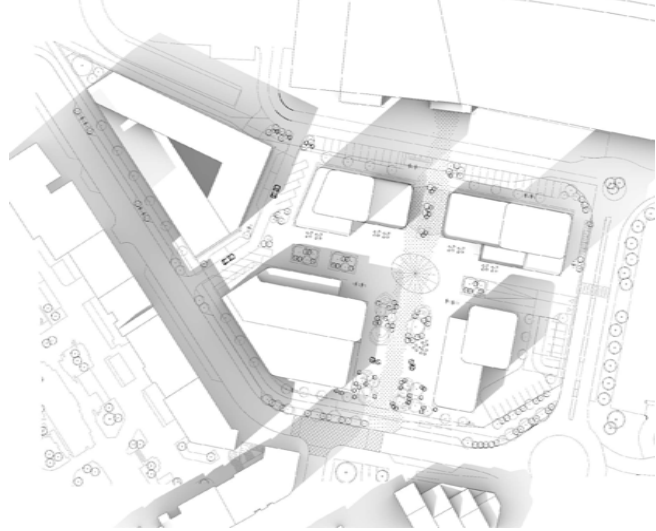
Óhefðbundið leiksvæði:
Tillaga að leiktækjum



Mynd 4 - Dagsljós:
Suður-og vesturhlíðar íbúðarturna



Skuggavarp: 20.06 kl. 13.30



Skuggavarp: 20.06 kl. 16.00



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28. september og staðfest þann 28. desember 2021.



Smárrinn vestan Reykjanesbrautar, 2016.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ bann _____ 20 __ og í _____ bann _____ 20 __.

Tillagan var auglöst frá _____ 20 __ með athugasemdarfrest til _____ 20 __.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-delið Stjórnartíðinda þann _____ 20 __.



VERKHEITI

Smárrinn vestan Reykjanesbrautar
Svæði A05-6
Deiliskipulagsbreyting

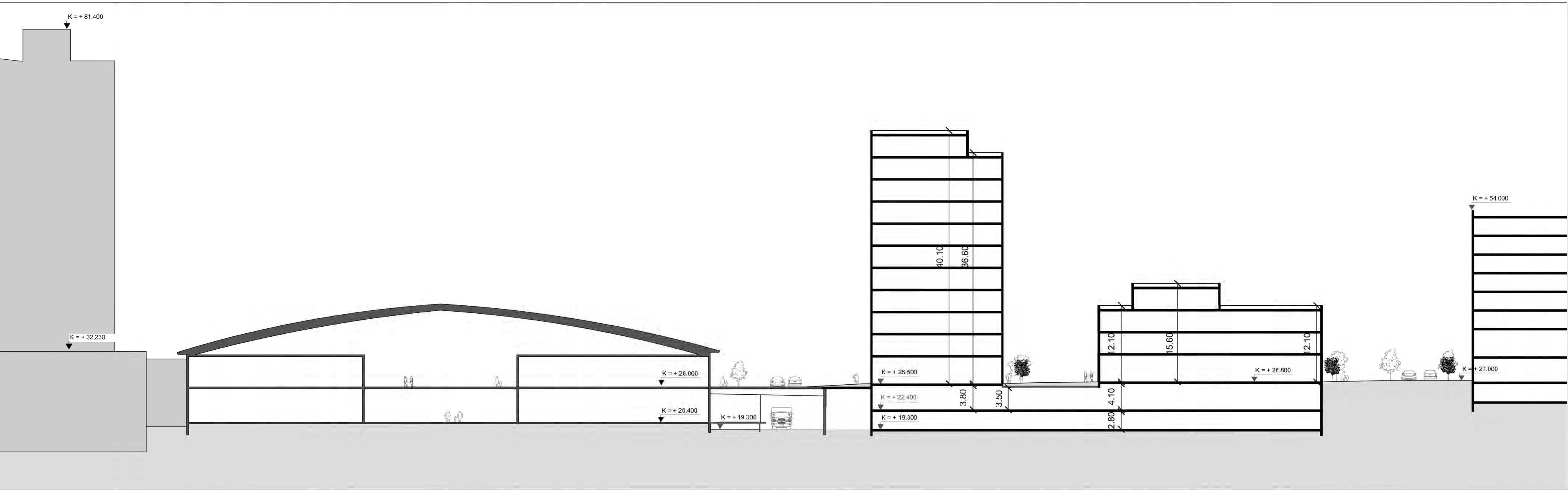
MÁL: - / A1
HÁNNAB: HE/KK

DAGS: 02.07.2025
TEIKNAB: KK

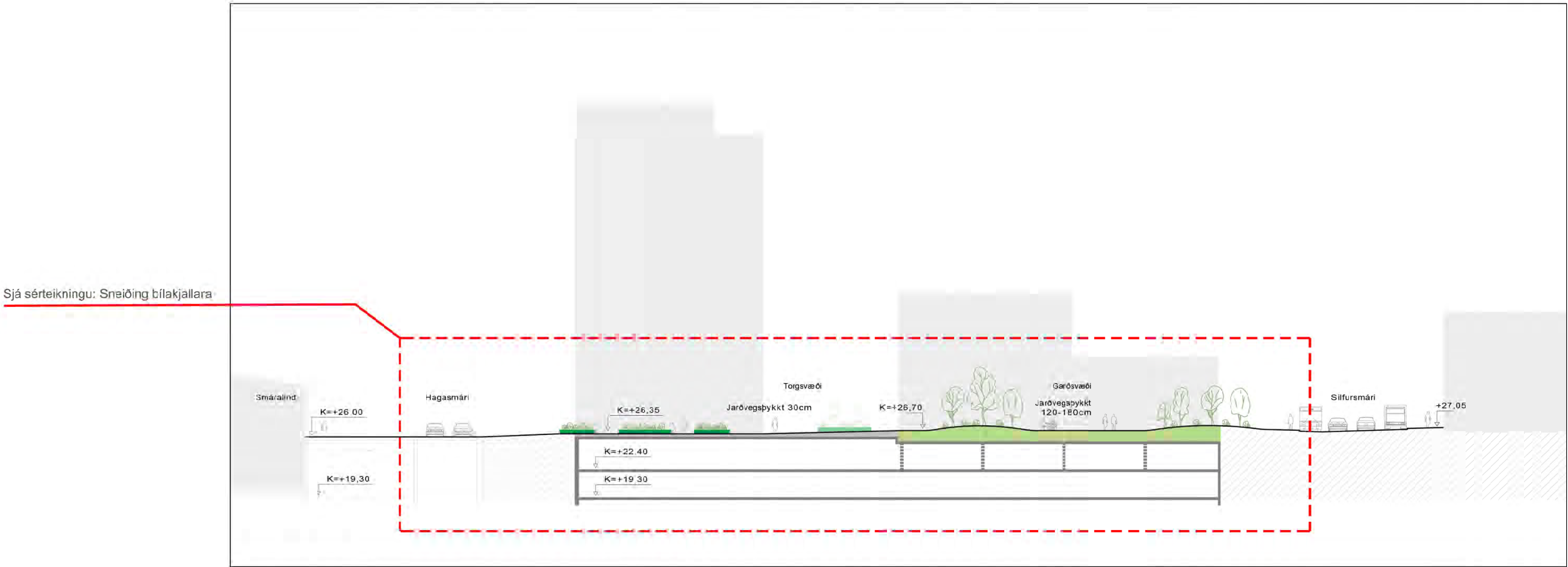
TEIKNINGANGMER

02

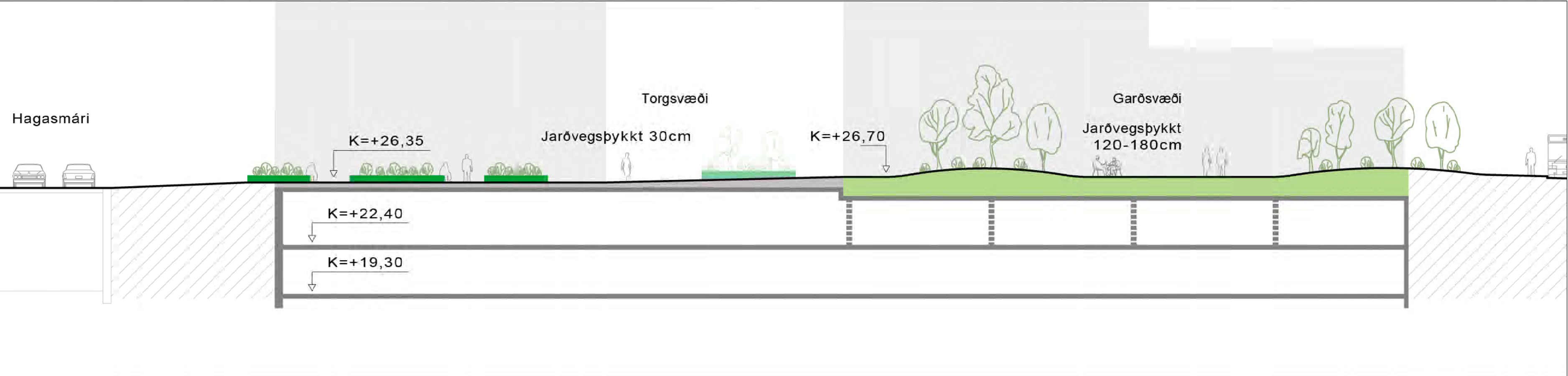
Silfursmári 1-7 - Svæði A05-6 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi



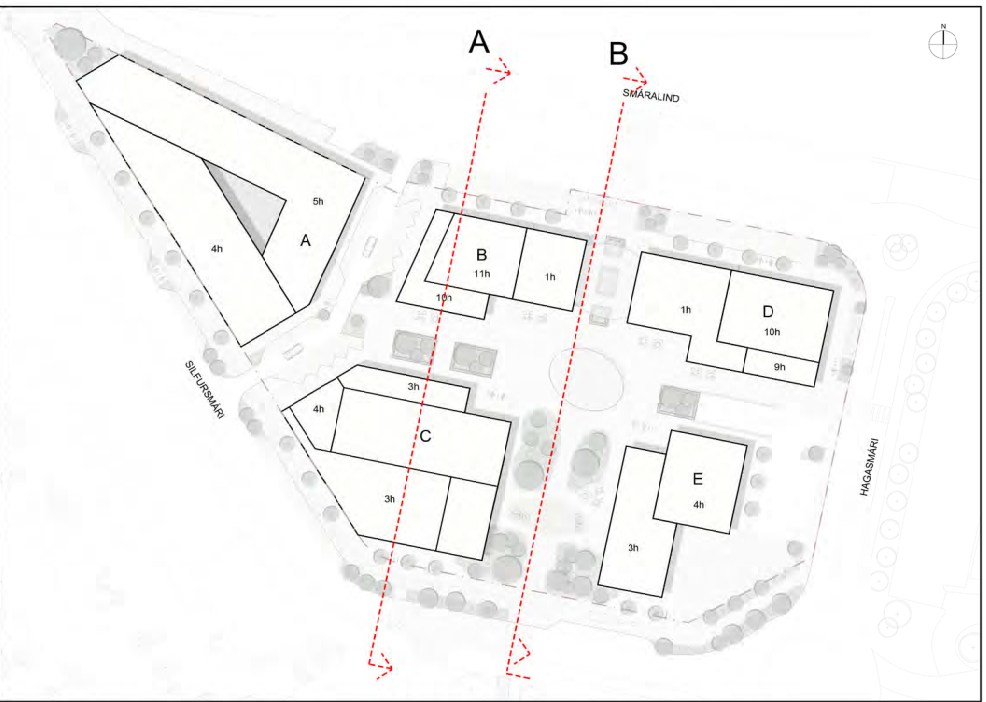
Afstöðusneiðing A
1:500



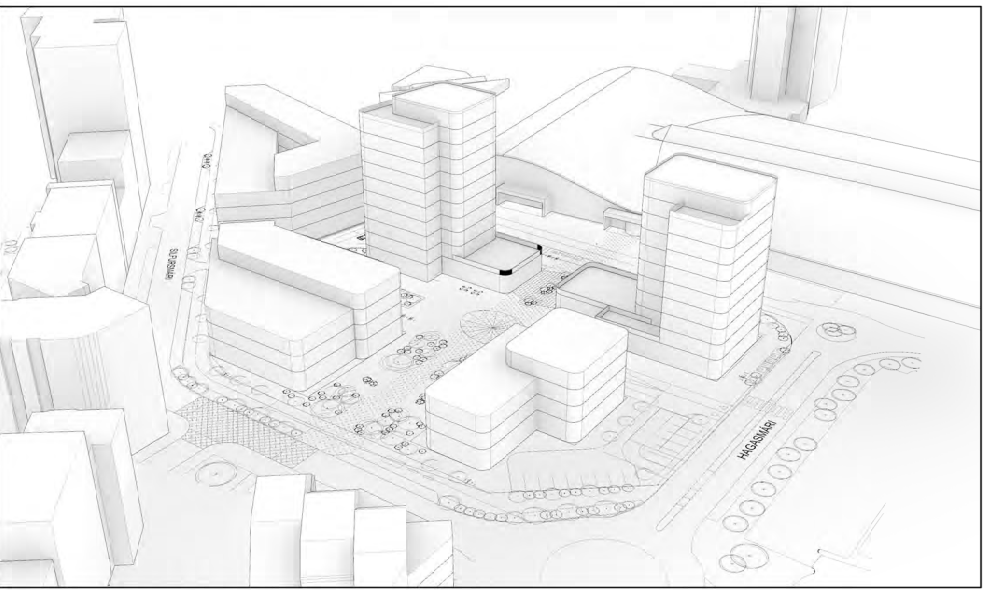
Afstöðusneiðing B
1:500



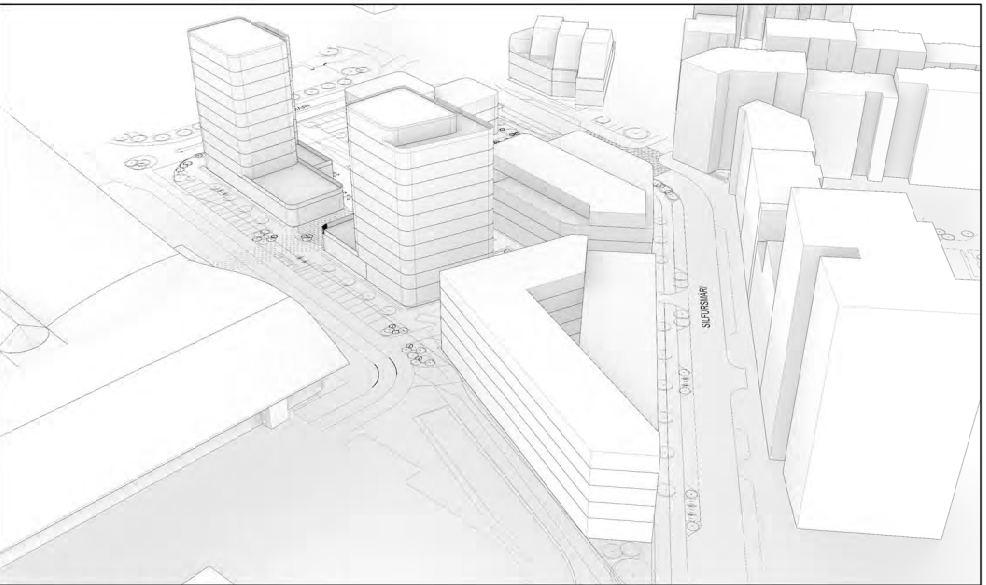
Sneiðing bláakjallara
1:200



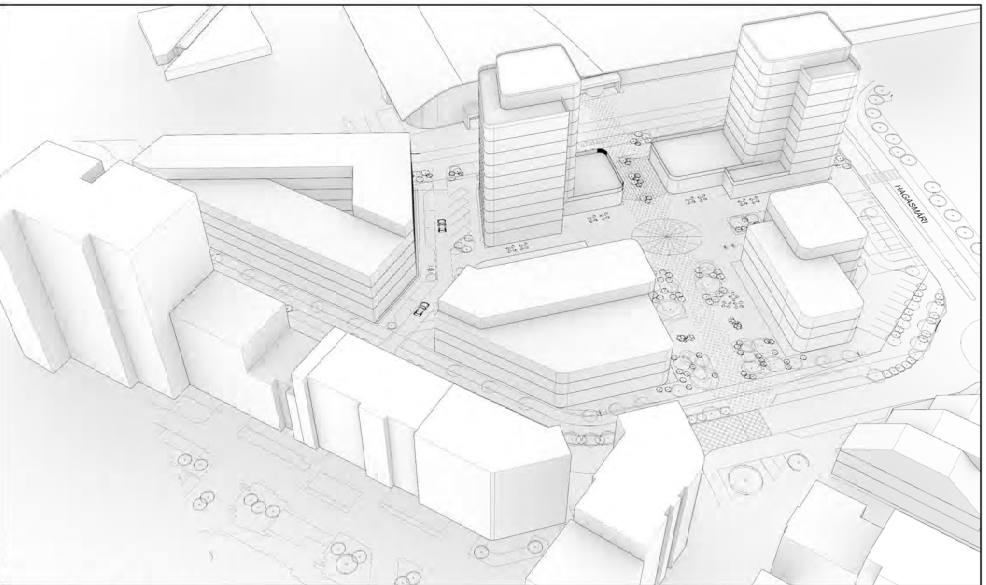
Lykilmynd afstöðusneiðinga



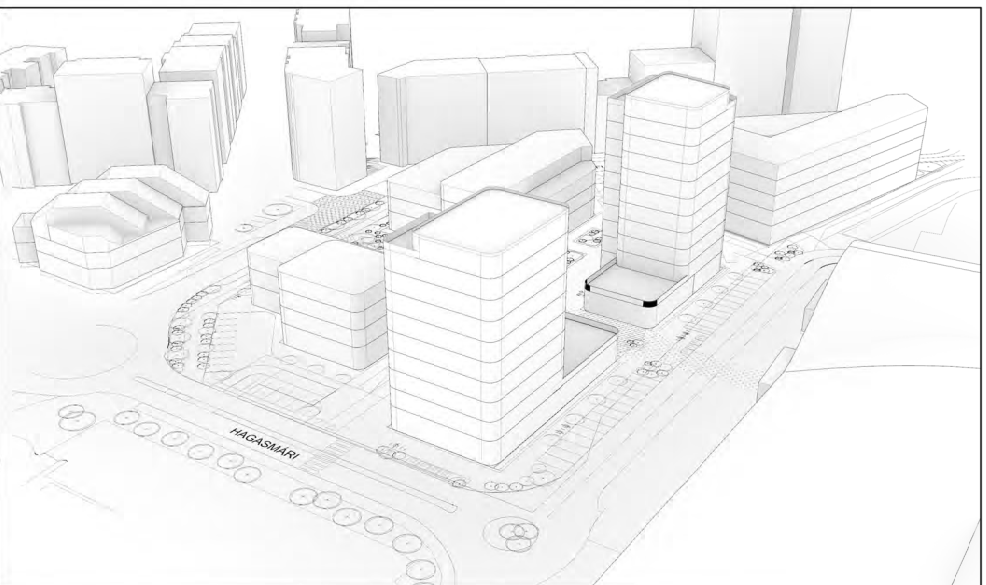
Svæði séð frá suðaustri



Svæði séð frá norðvestri



Svæði séð frá suðvestri



Svæði séð frá norðaustri



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28. september og staðfest þann 28. desember 2021.



Smárinn vestan Reykjanesbrautar, 2016.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdarfrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



VERKHEITI
Smárinn vestan Reykjanesbrautar
Svæði A05-6
Deiliskipulagsbreyting
MÁL: 1:500 / A1
HÁNNAR: HE/KK
DAGS: 02.07.2025
TEIKNAR: KK
TEIKNINGAMÖR
03