

Silfursmári 1-7 – greinargerð m. deiliskipulagsbreytingu

Svæði A05 og A06 var sameinuð sem ein lóð – A05-6 2019. 2019.

DAGS. 03.07.2025.

TILLAGA AÐ BREYTTUM SÉRÁKVÆÐUM FYRIR SVÆÐI A05-6

Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-11 hæðum með kjallara og bílakjallara

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 almenningsrými með áherslu á sólrík svæði, skjólmyndun, 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 hámarkshæða 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 yfirborðsbílastæðum og vinna sig inn í skala núverandi byggðar sem liggja að skipulagssvæðinu.
- Skapa rými milli húsanna sem er lifandi borgarrými með góð birtu- og veðurskilyrði.

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

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. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir Smárann 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 bættu nýtingu lands og jákvæð áhrif á samfélagið. Áhersla á almenningssvæðum og göngu- og hjólaeiðir þar sem unnt er að njóta samveru, bæta öryggi, efla heilsu og stuðla að góðu umhverfi og betri byggð (Kafli 2.3).

AÐDRAGANDI

Með deiliskipulagstillögunni 2019 var skipulagi reitsins breytt þannig að reitir A05 og A06 voru sameinaðir í A05-6 og gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarými. 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:

- Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórra byggingu niður í fleiri.
- Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt almenningssvæði á reitnum.
- Hámarka birtu og skjól í almenningssvæðum 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 aðlagða uppbygginguna aðstæðum og lágmarka rask á uppbyggingartíma.

BREYTINGARTILLAGA

Gerðar eru breytingar á skipulagsuppdrætti og hluta af sérákvæðum skipulagsskilmála A05-6.

Byggingarmagn án bílakjallara er aukið úr 12.230m² í 22.970m², eða um 10.740m² fyrir hámarksflatarmál húsa án bílakjallara með það að markmiði að styrkja svæðiskjarnann í Smáranum og tengja saman íbúðarbyggð í 201 Smára og Smáralind. Breytingin leggur áherslu á miðlægt sólríkt og skjólsælt torg og dvalarsvæði fyrir almenning á miðjum reitnum. Er umfangi bygginga hagað þannig að torg og dvalarsvæði sé sem sólríkast 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: Hám. fjöldi íbúða á reit	Tillaga að DSK: Leiðbeinandi fjöldi 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.)	(allt að)	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 neðanjarðar:								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

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 Sérskilmálakafla aftast í greinargerðinni.

Almenn ákvæði

Gildandi deiliskipulag – greinargerð	Tillaga að breytingu - greinargerð
2.Viðmið um hönnun og frágang húsa og lóða	Breytingin gildir fyrir reit A05-6.
Kaflí 2.3	Kaflí 2.3
Við hönnun húsa skal leita leiða og sýna lausnir þannig að ásýnd húsa í götmyndinni verði lóðrétt en ekki lárétt. Útlit húsa verði þannig breytt, t.d. með mismunandi efnisvali fyrir hverja 12-15 metra í íbúðarhúsum en í atvinnuhúsnæði má skiptingin vera á 15-20 m millibili. Slík skipting/deiling gefur tilfinningu fyrir því að hver húseining verði styttri. Hrynjandi húsveggja (rhythm) skal einnig vera óreglulegur. Sem dæmi um slíka lóðréttu uppskiptingu má sjá í skýringarhefti. Mikilvægt er að ekki verði birgt fyrir glugga atvinnufyrirtækja á 1. hæð í Borgargötu. Stigahús skulu vera innbyggð í húsinn og almennt gengið í 2-4 íbúðir á hverri hæð. Úr stigahúsi skal vera aðkoma úr garði. Frávik frá hæðum: Heimilt er að víkja allt að ½ metra frá hámarkshæðum bygginga sem sýndar eru á skilmálauppráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Sjá nánar sérákvæði lóða.	Við hönnun húsa skal leita leiða og sýna lausnir þannig að ásýnd húsa í götmyndinni verði lóðrétt en ekki lárétt. Víkið er frá sértækum kröfum um uppbroti í efnisvali húsa, en hönnuðir skulu draga fram þau form sem deiliskipulagið býður upp á í klæðningalausnum. Lögð er áhersla á að hvert hús hafi sín einkenni innan sameiginlegrar heildarsýnar reitsins. Uppbrot gerist þá frekar milli jarðhæðar, sem opinna og lokaðri efri hæða. Aukin lofthæð er á 1.hæð, eða 4,5 m, en 3,5 m á efri hæðum. Hrynjandi húsveggja (rhythm) skal einnig vera óreglulegur. Sem dæmi um slíka lóðréttu uppskiptingu má sjá í skýringarhefti Smárabýggðar dags. júní 2015. Mikilvægt er að ekki verði byrgt fyrir glugga atvinnufyrirtækja á 1. hæð í Borgargötu. Stigahús skulu vera innbyggð í húsinn og almennt gengið í 2-4 íbúðir á hverri hæð, þar sem íbúðir eru. Úr stigahúsi skal vera aðkoma að og frá þakgarði. Frávik frá hæðarkótum og hæðum: Heimilt er að víkja allt að 40 cm frá hæðarkótum aðkomuhæða deiliskipulagsins við heildarhönnun bæjarrýmisins í kjölfar samþykktar deiliskipulagsins, sé þess þörf vegna aðlögunar gatnakerfis og umferðar gangandi og hjólandi. Færast þá aðrir hæðarkótar til samræmis. Heimilt er að víkja allt að ½ metra frá hámarkshæðum bygginga sem sýndar eru á skilmálauppráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Sjá nánar sérskilmála einstakra húsa hér á eftir.
6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA	
Kaflí 6.1. Borgargata / Borgargarður	
Hagasmárin, sem skilgreindur er tengibraut í aðalskipulagi verður gerður að Borgargötu. Opið verður inn í Hagasmáran frá Reykjanesbraut og Smárahvamsvegi. Einnig er gert ráð fyrir hringtorgi sem tengjast mun Hæðasmára. Gatan verður 7 m breið og með gangstéttum/gróðurbeltum, samsíða bílastæðum og hjólastíg verður göturýmið allt að 20 m breitt. Á 1. hæð húsa við borgargötu er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi, verslun eða þjónustu. Hámarkshraði í Borgargötu er 30 km sjá skipulagsupprátt. Borgargarður sem er fyrir framan fjölnotahús verður miðja svæðisins. Þar verður hægt að halda bæjarhátíðir, tónleika og opinn markaður verður á markaðsdögum o.fl. Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði breytileg eftir því hvernig svæðið verður notað.	Aðgangsstýrt aðgengi fyrir þjónustubíla og neyðarbíla verður inn á torgið frá austri.
Kaflí 6.2. Húsagötur	

Hámarksaksturshraði er 30 km í húsagötum. Breidd á götum er 6 m og meðfram þeim eru gangstéttir, hjólastígar, samhliða bílastæði og gróðurbelti þannig að göturýmið verður 16,5 m breitt. Í götunum er gert ráð fyrir almenningsbílastæðum og skábrautum í bílakjallara. (sjá skipulagsupprátt). <i>Húsagötur sem liggja innan lóða skulu lagðar af lóðarhöfum og gerðar í samræmi við þær götur hverfisins sem bærinn gerir. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyrir götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar og kvaðir eru skilgreindar á mælublöðum.</i>	Breidd á einstefnugötu í gegnum reitinn er að lágmarki 3,5 m. Í götunum er gert ráð fyrir almenningsbílastæðum og aðkomu í bílakjallara. (sjá skipulagsupprátt).
Kaflí 9. Bílastæði og bílageymslur	
Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 - 1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skal vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gert er ráð fyrir bílastæðakjöllurum á lóð eða undir húsunum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsum þar sem ekki er bílakjallari. Þar sem landhalli er um 12-14 metrar á svæðinu má reikna með að kjallarar verði sjáanlegir í sumum tilfellum. Kjallarar undir húsum eru reiknaðir með í nýtingarhlutfalli. Reitir fyrir bílakjallara (brotin blá lína) og innkeyrsla í bílakjallara sem kemur fram á skipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gert er ráð fyrir hluta stæða ofanjarðar og hluta stæða í bílastæðakjöllurum. Í götum eru bílastæði til almennra nota. Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp að minnsta kosti 2 hleðslustöðvar við hvert hús við bílastæði ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppráttum.	Framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi er grundvölluð á samgöngumati VSÓ þar sem fjöldi bíla- og hjólastæða er tilgreindur. Alls 450 stæði þar af allt að 43 á yfirborði. Fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða (þ.e. fjöldi, staðsetning, stærð og önnur útfærsla) skal fara eftir byggingarreglugerð, gr. 6.2.4. Tryggja skal að uppbyggingu lokinni verði 14 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum, til að uppfylla byggingarreglugerð um bílastæði hreyfihamlaðra. Að lágmarki skal gera ráð fyrir um 300 hjólastæðum, þar af um 60 opin á yfirborði sem næst inngöngum.
Kaflí 11. Sorp	
Sorpgeymslur skal staðsetja innanhúss og skal vera gott aðgengi að þeim. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í bílakjallara að því tilskyldu að akfær leið (skábraut) sé niður á gólf kjallarans. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12. gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp. Ekki er gert ráð fyrir sorpgerðum eða sorpskýlum fyrir sorpílát á svæðinu.	Sorp fyrir íbúðir skal koma fyrir í aðgangsstýrðum djúpgámum á yfirborði. Sorp fyrir atvinnustarfsemi verður í byggingum, annað hvort á yfirborði eða í kjallara. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12. gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp. Ekki er gert ráð fyrir sorpgerðum eða sorpskýlum fyrir sorpílát á svæðinu.

Kafli 14. Svalir Leyft er að byggja svalir, skyggni og skjólveggi úr fyrir byggingareit. Öll mannvirki á lóðamörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Svalir 2.-5. Hæðar mega ná 160 cm út fyrir byggingareit og skyggni mega ná 100 cm út fyrir byggingareit. Svalir út á móti göturými mega þó ekki ná meira en 100 cm út í göturýmið og skal hæð undir þær vera amk 3 m. Svalalokanir eru leyfðar. Svalalokanir skulu gerðar að mestu gegnsæjar og skulu vera í stíl við húsið og vera eins í allri byggingunni og skal leyfi íbúa sömu byggingar liggja fyrir. Svalalokanir eru reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. Staðal ÍST50 og sýndar á samþykktum aðalteikningum.	Svalir 2. hæðar skulu vera innan byggingareits, með lokaðri klæðningu sem fellur að klæðningu hússins. Svalir 3.-11. hæðar mega ná 160 cm út fyrir byggingareit og skyggni mega ná 100 cm út fyrir byggingareit. Svalir út á móti göturými mega þó ekki ná meira en 100 cm út í göturýmið og skal hæð undir þær vera amk 3 m. Ef svalir ná út fyrir byggingareit skal yfirbragð þeirra falla að húsinu í formi og klæðningu. Skal klæðning og frágangur vera í lit og efnisvali sambærilegt við húsið sjálft. Burðarvirki þeirra skal klætt af. Ef sýnilegt skal allur frágangur vera af háum gæðum. Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum. Á þaksvölum skulu þær ekki ná að veggbrún og vera aðeins hluti svalarsvæðis, sjá nánar í sérskilmálum hvers húss.
Kafli 15. Þaksvalir / Garðar Þaksvalir/garðar eru almennt heimilaðir á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsærir og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarða verða að vera gegnsæjar. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.	Þaksvalir/garðar eru almennt heimilaðir á þaki bygginga. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum, að lágmarki 1,5m frá þakbrún. . Girðingar sem afmarka þakgarða verða að vera gegnsæjar.

Sérskilmálar A05-6

1. (breyting frá 2019)	Tillaga að breytingu 2025
Svæði A05-6 Á svæði A05-06 er gert ráð fyrir 1-5 hæða atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og verslunarrekstur, með íbúðum á efri hæðum. Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum er 18 íbúðir. Aðal aðkoma að húsnæðinu er frá borgargötu og borgartorgi. Gert er ráð fyrir að lágmarki 300 bílastæðum á lóðinni. Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóð og fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur, hjól og vagna. Kvöð er um amk 8 m breiða gönguleið á jarðhæð undir byggingu frá fjölnotatorgi að inngangi Smáralindar. Kvöð er um amk 10 m breiða aksturs- og gönguleið á jarðhæð yfir byggingareit frá Silfursmára að bílastæðum á norðurhluta lóðar.	Svæði A05-6 Á svæðum A05-6 verður gert ráð fyrir fimm 1-11 hæða húsum auðkenndum sem Hús A, Hús B, Hús C, Hús D og Hús E. Áætlað er atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og verslunarrekstur í öllum húsum en þar að auki verður íbúðarhúsnæði á efri hæðum í Húsi B og Húsi D. Samanlagður íbúðafjöldi á reitnum er að hámarki 80 íbúðir. Aðalinngangur í atvinnuhúsnæði í Húsi B, Húsi C, Húsi D og Húsi E skal vera frá torgi á miðjum reit. Aðalaðkoma að íbúðarhúsnæði í Húsi B og Húsi D er frá götu norðan megin. Aðalaðkoma að atvinnuhúsnæði í Húsi A er frá götu austan megin. Heimilt er að bæta við öðrum inngöngum fyrir öll húsin á reitnum. Með aðalaðkomu er átt við þann inngang þar sem styðst er að lyftukjarna víðeigandi starfsemi hússins og í flest rými hússins, eins og við á. Jarðhæðir bygginga eru með hærri lofthæð eða 4,5 m.

	Áhersla er lögð á að verslanir og þjónusturými skulu staðsett í kringum torgið og styrki með því starfsemi hvers annars og glæði torgið og almenningsskými lífi. Jarðhæðir bygginga sem snúa út að torg- og dvalarsvæðum skulu hafa stóra glugga og/eða gluggafleti, opnar og virkar jarðhæðir sem skapa tengsl við almenningsskými. Virkar jarðhæðir eru verslun og þjónusta á meðan opnar jarðhæðir geta verið skrifstofur og ýmis hverfistengd þjónusta s.s. heilsugæsla og læknaðstofur. Heimild er fyrir því að þar sem eru opnar jarðhæðir sé minni bein tenging við dvalarsvæði úti eða gönguleiðir. Huga þarf þó að fallegum framhliðum á jarðhæð þessara hluta bygginga þannig að þau verði ekki lokuð og óaðlaðandi á löngu bili. Aðalinngangar skulu snúa að torgsvæði en heimild er fyrir öðrum inngöngum s.s. sem snúa að Silfursmára eða Hagasmára. Inngangar skulu vera aðgreindir í úthlið bygginga. Á skýringarupprætti má sjá leiðbeinandi staðsetningar aðalinnganga. Inngangar almenninga að bílakjallara skulu vera vel merktir og skýrt gefið til kynna til hverra nota þeir eru. Gerð er krafa um metnaðarfullan arkitektúr og gott aðgengi allra í góðum tengslum við almenningsskými, verslanir og þjónustu. Ekki skal skerða eða rýra hagnýtingu jarðhæða. Lóðahönnun skal fylgja aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóða. Krafa er að lóðarhönnun sé gerð af landslagshönnuði og að gróður og yfirborð sé valið í samráði við hann. Lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla og skal gera ráð fyrir snjóbræðslu þar sem við á. Undir reitnum er heimild fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Útmörk kjallara eru sýnd á uppdrætti. Heimilt er sömuleiðis að hafa hluta af kjallara geymslur íbúða og atvinnurýma, tæknirými, hjóla- og vagnageymslur, og sorp atvinnuhúsnæðis. Lyftur húsa, ein eða fleiri í hverju húsi skulu
--	--

	ná niður í botnhæð kjallara, sem og stigahús. Úr sameiginlegum bílakjallara verður a.m.k. ein lóðrétt umferðarleið almennings úr kjallara upp á yfirborð, sem skal aðgengileg öllum og opin allan sólahringinn. Ef hjólageymslur eru í kjallara þurfa aðkomurampar og umferðaleiðir í bílageymslu að taka tillit til umferðaröryggis hjólandi. Sjá nánar skipulagsupphrátt og skilmálateikningar. Hæðarkótar á afstöðusneiðingum sýna inngangshæð sem GK:0,00 og eru aðrar hæðir gefnar út frá því. Sjá nánar í kafla 5 hér á eftir.
2. Hönnun húsa og lóða	
Svæði A05-06: Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður – vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðir skuli fá ljós frá a.m.k. tveimur hliðum eða snúa á móti suðri til að uppfylla kröfur um birtugæði. Miða skal við að ekki sé um samnýtingu innganga fyrir atvinnurekstur og íbúðir að öðru leiti en að vindföng má samnýta. Fjölbreytileiki skal vera í efnisvali húsa, velja náttúrulegar og hlýjar klæðningar. Forðast skal langar og lokaðar veggliðar. Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.	Svæði A05-6: Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður – vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðir skuli fá ljós frá a.m.k. tveimur hliðum eða snúa á móti suðri til að uppfylla kröfur um birtugæði. Miða skal við að ekki sé um samnýtingu innganga fyrir atvinnurekstur og íbúðir að öðru leiti en að vindföng má samnýta. Fjölbreytileiki skal vera í efnisvali húsa, velja náttúrulegar og hlýjar klæðningar. Forðast skal langar og lokaðar veggliðar. Eitt af markmiðum deiliskipulagbreytingar er að tryggja líflega göngugötu og forðast að húsnaðið snúi lokuðu yfirbragði að almenningsrými. Óheimilt er að hylja útveggi á jarðhæð með filmum, speglagleri, auglýsingum, merkingum o.s.frv., nema með samþykki skipulagsfulltrúa. Á nokkrum götuhliðum jarðhæða svæðisins, er hægt að gera undantekningu vegna notkunar, burðarvirkis eða tæknibúnaðar frá þessu ákvæði. Í Sérskilmálum fyrir hvert hús er nánar tekið á yfirbragð og formun hvers húss.

	<u>Bæjartorg</u> Gert er ráð fyrir nýju fjölnotatorgi mitt á milli bygginganna sem nýtist fyrir markaði, tónleika, bæjarhátíðir o.fl. Torgið afmarkast af byggingum B-D-C og E. Sérstök áhersla er á tengsl milli starfsemi og notkunar á jarðhæðum og mannlífs á götum úti sem stuðlar að líflegu umhverfi. Lágmarkshlutfall gróðurs er 10-15% af fermetrafjölda torgsvæðis, götur og bílastæði teljast ekki sem hluti af torgi. Mikilvægt er að tryggja gott flæði milli inni- og útirýma. Gert er ráð fyrir hellulögn á torgi og gróðri í afmörkuðum upphækkuðum gróðurbeðum. Frágengin yfirborð þakplötu kjallara undir torgi skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfhæð aðliggjandi húsa til að gefa rými fyrir gróðurpekju. 10-15% þakflatar bílakjallara undir torgi skal geta borið allt að 60 cm jarðvegsþykkt fyrir runnagróður og minni tré, t.d. í gróðurkerjum sem geta náð 30 cm upp fyrir gólfhæð aðliggjandi húsa. Á vesturenda torgsins er mikilvægt að koma fyrir trjágróðri sem hjálpar til við að brjóta upp VNV-átt (hafgolu). Á torgi er heimild fyrir óstaðsettri lóðréttri tengingu (lyftu og stiga) í bílakjallara við torg fyrir almenning sem opin er allan sólarhringinn. Einnig eru heimildir fyrir því aðgengi í hvort sem er B eða D húsi, og má þá nýta fermetra torghýsisins í viðkomandi byggingu, sé hægt að koma því við. <u>Garðsvæði</u> Á suðurenda torgsins er gert ráð fyrir grænum almenningsgarði með fjölbreyttum gróðri í formi runna, fjölæringa, lauftrjáa og grassvæða. Lágmarkshlutfall gróðurs og leiksvæðis er 50% af fermetrafjölda garðsvæðis. Á garðsvæðinu skal burður í kjallara geta gert ráð fyrir stórum trjám og runnum. Jarðvegsþykktin skal vera a.m.k 120cm. Upphækkanir á yfirborði geta verið með í að tryggja nægt vaxtarlag fyrir gróður, sér í lagi
--	--

	stór lauftré. Staðsetja skal stór tré þar sem gert er ráð fyrir burðarsúlum í bílakjallara. Í gegnum bæjartorgið og garðsvæðið liggur breið 3-6 m gönguleið sem tengir skipulagssvæðið og Smáralind við 201 Smára. <u>Gróðurnotkun og líffræðilegur fjölbreytileiki</u> Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntutegundum á garðsvæði, bæjartorgi og meðfram götum. Áhersla er lögð á græna ásýnd út á við og að gróðurinn sé til prýði á öllum árstímum. Skipuleggja þarf gróðurval með það í huga að jarðvegsþykktin er mis mikil á svæðum ofan á bílakjallara. Garðsvæði milli byggingar C og E býður uppá möguleika á hærri og fjölbreyttari gróðri þar sem jarðvegsþykktin er talsvert meiri en á bæjartorginu. Þar er einnig tilvalið að koma fyrir viðtökum fyrir regnvatn. <u>Leiksvæði.</u> Leiksvæði barna skal bjóða uppá annarskonar leik og henta börnum á mismunandi aldri. Áhersla er lögð á óhefðbundið leiktækjaval sem vekur athygli. Leiksvæðið skal vera í góðri tengingu við dvalarsvæði/torg og stíg.
3. Byggingareitur	
Svæði A05: Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp. Gert er ráð fyrir að 6. Hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. Hæðar. Draga skal 6. Hæðin inn götumegin og garðmegin um amk tvo metra. • Byggingareitur, táknaður með slitinni svartri línu. • Ytri byggingareitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingareitar	Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir öll hús, inndregnar hæðir, mannvirki, mörk bílakjallara og leiðbeinandi byggingarfletir. Bundnar byggingalínur ná ekki út á horn til að heimila rúnning á úthornum bygginga á völdum stöðum, sjá skýringauppdraetti. • Byggingareitur er táknaður með lituðum fleti. • Bindandi byggingareitur jarðhæðar er táknaður með blárri heilli línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta, allt að 60 cm til að stuðla að uppbroti framhliðar. • Óbundinn byggingareitur jarðhæðar er svartur.

(útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingareits. • Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60 cm til að stuðla að uppbroti framhliðar. • Byggingareitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu. A06: Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp. • Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu. • Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.	• Á sama hátt eru bundnar og óbundnar byggingalínur ofan 1. hæðar merktar með heilum og strikamerktum grænum línunum. • Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu. • Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. • Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum. Við hönnun íbúða skal huga að fjölbreyttum stærðum íbúða. Sjá nánar í sérskilmálum hvers húss.
4. Grunnflötur húsa (breyting frá 2019)	
Svæði A05-06 – Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-5 hæðum auk kjallara. Lóðastærð 11.230 m² Hús A, allt að 18 íbúðir á efstu hæðum. Hámarksflatarmál húss án bílakj.: 12.260 m² Hámarksflatarmál kjallara: 2.900 m² Viðmiðunarflatarmál bílakjallara: 7.000 m² Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.	Skilmálatafla á uppdætti Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.
5. Hæð húsa	
A05-A06: Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og	Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á skilmálateikningu og

hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.	hæðarblaði (gólfkótar, -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa, nema annað sé tekið fram á teikningum. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Land á lóðinni hallar lítillega upp frá norðri til suðurs, frá 26,00 m.y.s við Smáralind í 27,00 m.y.s. við Silfursmára. Gólfkóti húsa B og D er settur 26,50 m.y.s +/- 0,4m og C og E húsa 26,80 m.y.s. +/- 0,4m. Hæðarkóti A húss ákvarðast þarna á milli. Endanlegir hæðarkótar ákvarðast nánar í frekari hönnun og við gerð mæliblaða og uppfærast hámarkshæðir skv. þeim.
6. Þakform	
Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti	Á Húsi B, Húsi D og Húsi E er þakform frjálst, ýmist flöt eða lághalla. Leitast skal við að velja náttúrulegar og hlýjar klæðningar sem eru ekki of dökkar að lit. Á Húsi A og Húsi C skal þakform vera flatt í takt við aðliggjandi byggð við Silfursmára. Á öllum húsum skal gera skal ráð fyrir gróðurþökum á flötum lægri þökum þar sem möguleiki er fyrir hendi. Handrið þaksvala skulu vera annað hvort beint framhald af húsvegg í efni og útliti, eða gler/stál handrið fest á innanverðan þakkant útveggs. Sérstök útivistarsvæði eru á þökum húsa B og D og E, sjá nánar í sérskilmálunum.
7. Bílageymslur og fjöldi bílastæða	
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja	Farið er yfir fjölda bílastæða í Samgöngumati fyrir Silfursmára 1-7 unnið af VSÓ Ráðgjöf. Samgöngumatið fylgir sem fylgiskjal. Niðurstaða þess eru allt að 450 stæðum, þar af allt að 45 á yfirborði. Staðsetning bílastæða og aðkoma á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki Skipulags- og umhverfisráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreita eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti,

þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar. Við hönnun bílakjallara þarf að taka mið af almenningsgarði þeim sem er milli fjölnotatorgs og Hagasmára og einnig hugmynda um trjágróður á og við torgið. Lagt er til að einn og sami hönnuður annist samræmingu á hönnun bílakjallarans á þessum lóðum. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.	skilmálateikningu og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Aðkoma í bílakjallara sem sýnd er á uppdrætti er leiðbeinandi. Við hönnun bílakjallara þarf að taka mið af torgi sem er á miðju skipulagssvæðinu og hugmynda um trjágróður við torgið. Við hönnun kjallara skal tryggja góðar og skýrar gönguleiðir frá bílastæðum að útgöngum og inngöngum húsa sem tryggja öryggi gangandi vegfarenda. <u>Hjólastæði</u> Farið er yfir fjölda hjólastæða í Samgöngumati fyrir Silfursmára 1-7 unnið af VSÓ Ráðgjöf. Samanlagt skulu vera 300 hjólastæði á yfirborði og í kjallara. Hjólageymslur íbúa og starfsmanna skulu vera aðgangsstýrðar. Hjólastæðum skal viðkomið sem næst þeim inngöngum sem á við að hverju sinni, hjólastæðum í kjallara skal komið fyrir sem næst stigagöngum eða lyftum til að tryggja gott aðgengi og öryggi. Hjólastæði skulu hönnuð og staðsett í rýmum sem hvetja til og auðvelda notkun. Hjóla- og vagnastæðum má koma fyrir á fjölbreyttum svæðum fyrir fjölbreytta notendahópa, íbúa og starfsfólk. Ef gert er ráð fyrir að hjólaumferð fari um rampa ofan í kjallara skal huga að aðgengi og öryggi hjólræiðafólks.
8. Sorpgeymslur Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Fyrir hverja íbúð skal gera ráð fyrir tveimur sorpílátum.	Sorp fyrir íbúa verður í djúpgámum á yfirborði en staðsetning þeirra á uppdrætti er leiðbeinandi. Sorp fyrir atvinnustarfsemi verður í byggingum annað hvort á yfirborði eða í kjallara. Við endanlega ákvörðun um staðsetningu djúpgáma þurfi að hafa samráð við umhverfissvið Kópavogsbæjar. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Svæði fyrir vörumóttöku og aðkomu sorphirðubíla skal útfæra með þeim hætti að öryggi vegfarenda sé tryggt. Sorpgeymslur fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi skulu koma fram

	á aðaluppdráttum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Sorplausnir skulu samræmast samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Kópavogsbæ og leiðbeiningariti um djúpgáma dags. febrúar 2025.
10. Skiki til einkaafnota - smáhýsi	
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.	Fyrir íbúðir er heimilt að koma fyrir gróðurhúsi og skjólveggjum á þakgörðum á lægri þökum húsa B og D og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum. Skulu slík mannvirki vera í sameign allra íbúða. Skal gert ráð fyrir slíkum möguleika í burðarvirki hússins. Á torgi er heimild fyrir mannvirki sem skýlir flutningi fólks niður í kjallara, og/eða virkar sem svið eða samkomurými við torgið, staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi. Slík tenging getur einnig verið innan byggingareits húss á lóðinni, sbr. lið 1.
11. Girðingar	
Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.	Almennt er ekki heimilt að setja upp girðingar á jarðhæð aðrar en handrið vegna fallhættu. Heimilt er að koma fyrir girðingu við hús E ef þar verður starfræktur leikskóli. Í sérákvæðum kemur fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóðar.
	Viðbætur í greinargerð
	Veðurgreining og vindur
	Við hönnun skipulags hefur verið tekið mið af áhrifum þeirra á vindafar, með það að markmiði að tryggja góðar aðstæður fyrir gangandi vegfarendur og útivist á torgi og gróðursvæði á miðjum reitnum. Háhýsi geta haft veruleg áhrif á vindhraða og -stefnu og því hafa verið gerðar úttektir og mótvægisáðgerðir hluti af hönnun. Við skipulagsgerðina var gerð greining á mögulegum vindáhrifum. Annars vegar á vegum Veðurvaktarinnar sem koma fram í minnisblaði þeirra dags.11.11.2024. Einnig var módel af byggingum hermt í vindhugbúnaði, sjá skýringaruppdrætti. Smáralindin og umhverfi hennar stendur í dalverpi Fífuhvamsdals. Ásarnir í kring veita skjól, en nokkuð opið er til

	sjávar í vesturátt. Sú byggð sem þegar er risin allt í kring veitir einnig aukið skjól fyrir mörgum algengum vindáttum, til viðbótar landslaginu. Helstu áhyggjur eru V og NV-áttir þegar veður er best. Bygging A er hönnuð þannig að hún kljúfi vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10 -11 hæða bygging B draga vindinn niður og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður að óbreyttu súgur og trúlega lítið skjól að hafa þegar hafgolan nær sér á strik. Því er mikilvægt við frekari hönnun B húss séu viðbrögð við niðurslætti vinds niður til suðurs takmörkuð með uppbroti á útveggjum. Í deiliskipulagi eru sýndar mótvægisaðgerðir með gróðri á lóð í tengslum við götur og opin svæði. Ef horft er til ríkjandi sólarátta á SV horni landsins, N-NV áttir, þá á með þessum aðgerðum að nást gott skjól í þeim áttum á torginu og sérstaklega gróðursvæðinu milli bygginga C og E.
	Yfirborðsmeðhöndlun vatns innan lóðar Við lóðahönnun, sem er unnin samhliða hönnun húsa skal huga að lausnum fyrir blágrænar ofanvatnslausnir þar sem við á s.s. við akstursgötur, bílastæðum og á garðsvæði. Á bílastæðum er gert ráð fyrir gegndræpu yfirborðsefni með grasi. Ofanvatnsrásir renna meðfram langhalla gatna og torga leiða vatn að regngörðum þar sem við á. Afrennsli af götum er hleypt inn í ofanvatnsrásirnar í niðurfelldum kantsteini og rennur á yfirborði áður en því er hleypt í viðtaka eða næsta hlekk í ofanvatnskeðjunni. Leiðbeinandi staðsetningar regnbeða eru táknaðar með blágrænni slitinni línu. Regnbeð verða útfærð nánar í landslagshönnun svæðisins.
Skilti Skilti skulu ekki yfirgnæfa byggingar eða hylja framhliðar óhóflega né byrgja glugga og hurðir.	Skilti Við hönnun skilta og merkinga skal gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir

	nærliggjandi íbúðarbyggð. Ekki má hylja glugga, t.d. með álímdum límmiðum, nema um 50%, óheimilt er að byrgja glugga jarðhæða húsa þar sem fer fram verslun eða þjónusta, undantekning er þegar um sölu/framkvæmdir á húsnæði er að ræða og skal tilgreina hvenær framkvæmdum lýkur og áætlaðan opnunartíma. Á B og D húsum eru skilti ekki heimil ofar en gólfhæð 2.hæðar. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki. Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan reitsins og taka við af viðmiðum Kópavogs um skilti sem er í vinnslu.
	Veitumannvirki
	Í samráði við Veitur skal lagt mat á þörf fyrir spennistöð á svæðinu. Við hönnun bílakjallara skal, í samráði við veitufyrirtæki, útfæra inntaksrými og lagnaleiðir inntaka að húsum.
	Aðkoma neyðarbíla
	Tryggja þarf aðkomu viðbragðsaðila um svæðið og aðgengi að byggingum í samræmi við reglugerðir.
	Byggingaráform
	Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þarf hönnuður að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulags- og umhverfisráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húss og lóðar fellur að viðmiðum sem tilgreind eru hér: Landslagshönnuður komi að hönnun lóðar og á lóðateikningu skal m.a. koma fram yfirborðsfrágangur lóða, dvalar- og leiksvæði, gróður, kvaðir um lauftré, regnvatnslausnir, götugögn, girðingar eða fallvarnir, hæðasetningar, frágangur gönguleiða og bílastæða verði í samræmi við skýringarhefti deiliskipulags frá 2015. Tilgreina skal staðsetningu og fjölda hjólastæða á lóð. Fjalla skal um efnisval og frágang húss.

Sérskilmálar einstakra húsa – nýr kafli

Eftirfarandi sérskilmálar einstakra húsa eru til fyllingar ofangreindum skilmálum og ganga framur 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 miðju húsinu er skal vera atríum að lágmarki 100 m². Um er að ræða opið miðrými innan byggingar með yfirljósi afmarkað af skrifstofuhæðum á alla kanta. Heimilt er að nýta það sem inngarð (útirými), glerja yfir það ofan 1. hæðar, sem hluta af almannarými hennar, eða glerja yfir það ofar og nýta sem alrými fyrir fleiri hæðir. Þá er heimilt að hafa lyftur og eða opna stiga inn í alrýminu, ásamt umferðartengingum til þeirra, en ekki er heimilt að setja millipalla með atvinnustarfsemi inn í rýmið, en atvinnustarfsemi er heimil í 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 atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn. Víkja má frá þessu vegna starfsemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að aflokun sé ekki sunnan eða austan megin heldur til norðurs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- 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 aðalteikningum.heimilar á öllum svölum með þeim takmörkunum sem annars koma fram í þessum sérskilmálum. Sé gert ráð fyrir þeim skal sýna þær á aðalteikningum.
- 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 aðalatriðum samhverf og hliðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin skal hanna með hliðstæðum hönnunarlausnum í mössun, litum, gluggasetningu og áherslum.
- Aðal aðkoma að íbúðarhúsnæði er frá götu norðan megin.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn, þá sérstaklega þær hliðar 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.
- Skyggni, 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 fjölnotarými sem nýtist íbúum, sem tengist sameiginlegu þakrými 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 lághallandi <6°.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Heimilt er að setja svalalokanir á þaksvalir efstu hæðar, þó ekki nær þakbrún en 1,0m. Hámarksstærð þaksvala 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 styðja við lífsgæði 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 atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn.
- Víkja má frá þessu vegna starfsemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að aflokun sé ekki norðanmegin (við torg) heldur til vesturs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Heimild er fyrir því að hægt verði að ganga frá almenningsrými uppá hús, suðaustan til úr garðrými.

- 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 aðalatriðum samhverf og hliðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin tvö skal hanna með hliðstæðum hönnunarlausnum í mössun, litum, gluggasetningu og áherslum.
- Aðal aðkoma að íbúðarhúsnæði er frá götu norðan megin.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn, þá sérstaklega þær hliðar sem snúa út að torg- og dvalarsvæði.
- Heimilt er að aðskilja lóðréttar umferðaleiðir atvinnurýmis og í 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 ógegnsætt í útlínu klæðningar.
- Skyggni, 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 aðalteikningum.
- Á 2. hæð má vera fjölnotarými sem nýtist íbúum, sem tengist sameiginlegu þakrými 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 lághallandi <6°.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- 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 styðja við lífsgæði 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 1,0m. 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 afgirtu á þaki lægri hluta hússins (1-2 hæðir). Leikskólalóð á jarðhæð skal hanna þannig að hún nýtist almenningi utan starfstíma leikskólans.
- Girðingar vegna leikskólalóðar skulu vera gegnsæjar, hæðir girðinga á leikskólalóðum skulu ekki vera hærri en viðmið segja til um fyrir slíka starfsemi, 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 almenningsrými uppá hús, þ.e. þakgarð.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn.
- Víkja má frá þessu vegna leikskólastarfsemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að aflokun sé ekki norðanmegin (við torg) heldur til austurs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- 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 byggingarreitur F

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