



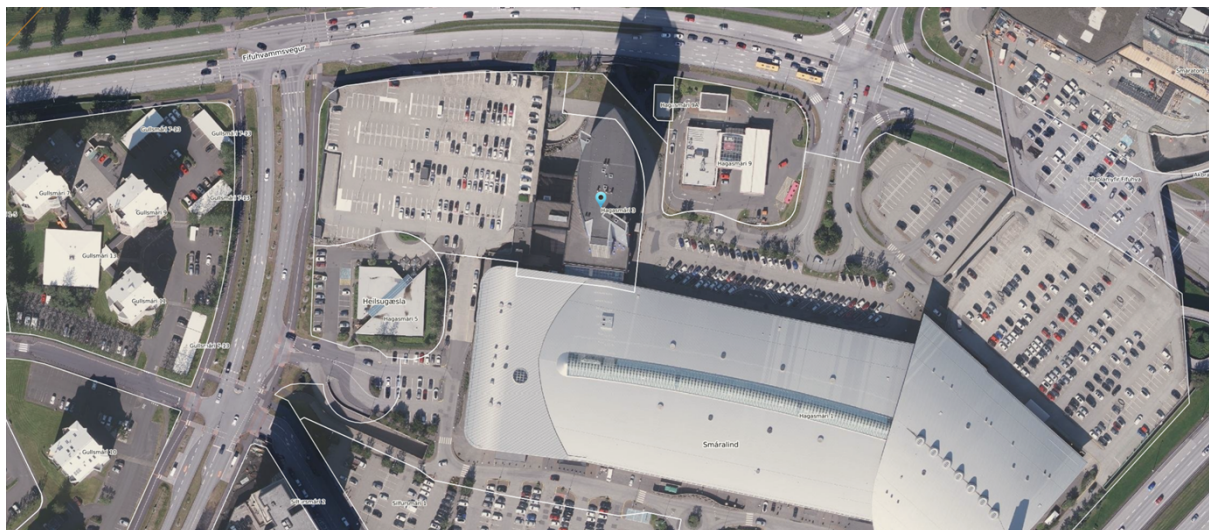
Kópavogi, 24. nóvember 2025
2511419/

Hagasmári 3

Umsögn um fyrirspurn

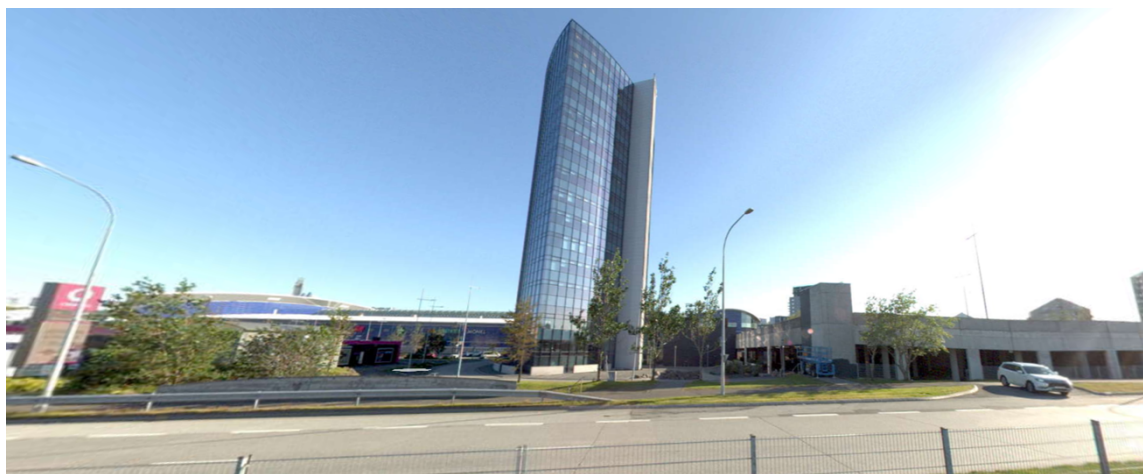
Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 24. nóvember 2025 var lagt fram erindi Ellerts Hreinssonar arkitekts dags 13. október 2025 f.h. lóðarhafa. Í breytingunni felst að koma fyrir tveimur viðbyggingum, beggja megin við núverandi inngang Norðurturns, vestan megin. Viðbyggingarnar yrðu tvær hæðir, líkt og núverandi bygging sem þær myndu tengjast við og samtals 1000 m².



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

Lóðin við Hagasmára 3 er um 12.006m² að stærð og á henni stendur 14 hæða turn fyrir verslun og þjónustu byggt á árunum 2007 til 2014, 18.195m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.



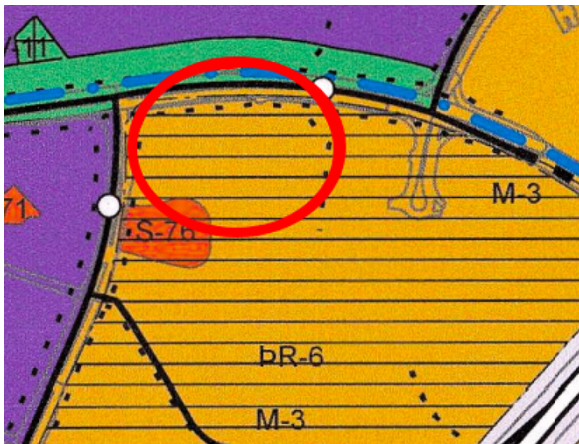
Forsendur í aðalskipulagi

Fyrir árið 2019 er viðmið nýtingarhlutfalls fyrir svæðið Smáralind 1,0 í töflu 3-1 fyrir „Nýtingarhlutfall bygging ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi“ í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Tafla 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019.

Svæði	Nýtingarhlutfall viðmið 2012	Nýtingarhlutfall viðmið 2019
Kársnes vesturhluti	0,3-0,8	2,0
Miðbær (Hamraborg)	Yfir 1,0	Yfir 1,0
Nýbýlavegur og Auðbrekka	0,9-1,1	0,8-2,3
Smiðjuhverfi	0,8-1,0	0,8-1,0
Dalvegur	0,5-0,8	0,8
Smáratorg	0,8	0,8
Smáralind	1,0	1,0
Smárar (sunnan Smáralindar)	1,25	0,8-1,3 og yfir
Lindir (Akralind, Askalind, Bæjarlind og Skógarlind)	0,4-0,6	0,6
Glaðheimar	1,25	1,25
Vatnsendahvarf (Urðarhvarf og Víkurhvarf)	0,6-0,9	0,6-0,9

Mynd 3. Tafla 3-1 nýtingarhlutf. bygginga ofanjarðar til viðm. á svæðum með atv.starfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019



Mynd 4. Hluti úr þéttbýlisupprætti Aðalskipulags.

Landnotkun á svæðinu er miðsvæði M-3 og þróunarsvæði PR-6. Einnig er lóðin á svæðiskjarna/bæjarkjarna og við bæjargötu.

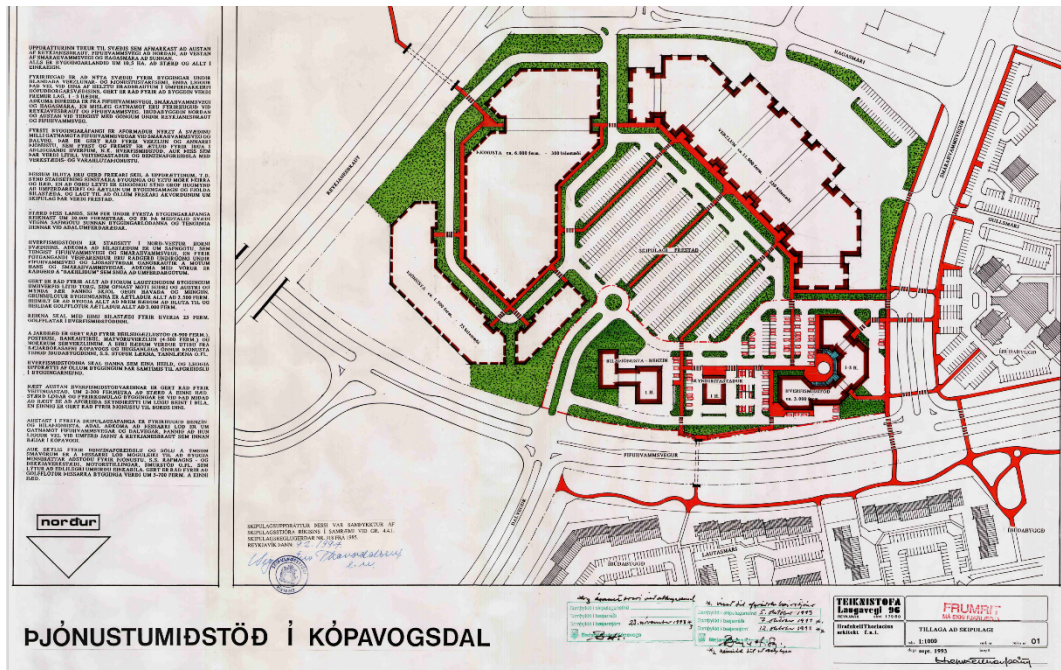
PR-6/M-3, M-4, M-5, M-6: Smárin og Glaðheimar; blönduð svæði, miðbæjarstarfsemi, verslun, skrifstofur, þjónusta, íbúðir.

M-3 (PR-6)	Smáralind	Miðhverfi. Verslunar-, þjónustu- og íbúðarhúsnæði. Svæðið afmarkast af Smárahvammsvegi í vestri, Reykjanesbraut í austri, Fífuhammsvegi í norðri og Silfursmára í suðri - en hann er tengibraut milli Reykjanesbrautar og Smárahvammsvegar norðan við Smáralind. Svæðið er innan þróunarsvæðis PR-6. Verslunarmiðstöðin Smáralind er um 63 þúsund fermetrar. Norðan Smáralindar er bílastæði Smáralindar (norðaustan megin), þjónusta fyrir bíla og 14 hæða skrifstofu- og verslunarbygging (norðurturn) og bílastæði fyrir þá byggingu. Sunnan Smáralindar eru austan megin bílastæði Smáralindar og vestan megin deiliskipulagt svæði að Silfursmára. Þar er gert ráð fyrir torgi og atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-5 hæðum með kjallara og bílakjallara. Svæðið tilheyrir reit/svæði sem kallast 201 Smári samanber umfjöllun um M-4 hér á eftir. Sjá einnig umfjöllun um þróunarsvæði í kafla 2.2 Stærð um 11 ha.
---------------	-----------	--



Forsendur í deiliskipulagi

Í gildi er Deiliskipulag þjónustumiðstöðvar í Kópavogsdal, Hagasmára 1 (Smáralind), „Deiliskipulag Smárinn vestan Reykjanesbrautar“ – samþykkt 12. október 1993.



Mynd 5. Deiliskipulagsuppráttur þjónustumiðstöðvar í Kópavogsdal (Smárinn vestan Reykjanesbrautar) samþ. 12/10 1993

Breytingarsaga:

1995. Veruleg breyting, 10,5 ha svæði skipt í 7 lóðir með 35.000-40.000 m² byggingarmagn.

1998. Veruleg breyting, endurskoðun. 7 lóðir verða 5 lóðir og bílastæðum við Smáralind er skipt í svæði a, b, c, d og e. Áætlað byggingarmagn 45-50.000 m².

1999. Veruleg breyting. Byggingarmagn aukið í um 61.600 m² fyrir Smáralind.

2006. Veruleg breyting, 6 lóðin gerð fyrir um 16.000 m² turn á svæði a (bílastæði). Byggingarmagn samtals um 77.600 m²

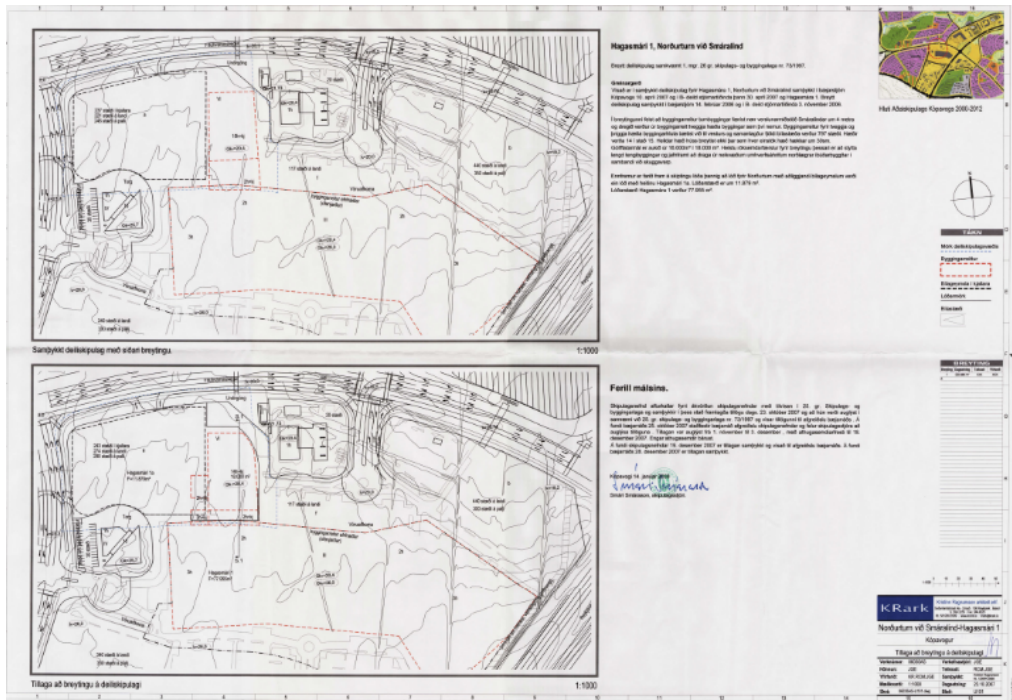
2007. Veruleg breyting. Í breytingunni felst að byggingarreitur turnbyggingar færist nær verslunarmiðstöð Smáralindar um 4 metra og dregið verður úr byggingarreit tveggja hæða byggingar sem því nemur. Byggingarreitur fyrir tveggja og þriggja hæða byggingarhluta bætist við til vesturs og samanlagður fjöldi bílastæða verður 797 stæði. Hæðir verða 14 í stað 15. Heildar hæð húss breytist ekki þar sem hver einstök hæð hækkar um 30 cm.

Gólfflatarmál er aukið úr 16.000 í 18.000 m². Helstu röksemdarfærslur fyrir breytingu þessari er að stytta lengd tengibyggingar og jafnframt draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum norðlægrar íbúðarbyggðar í sambandi við skuggavarp.

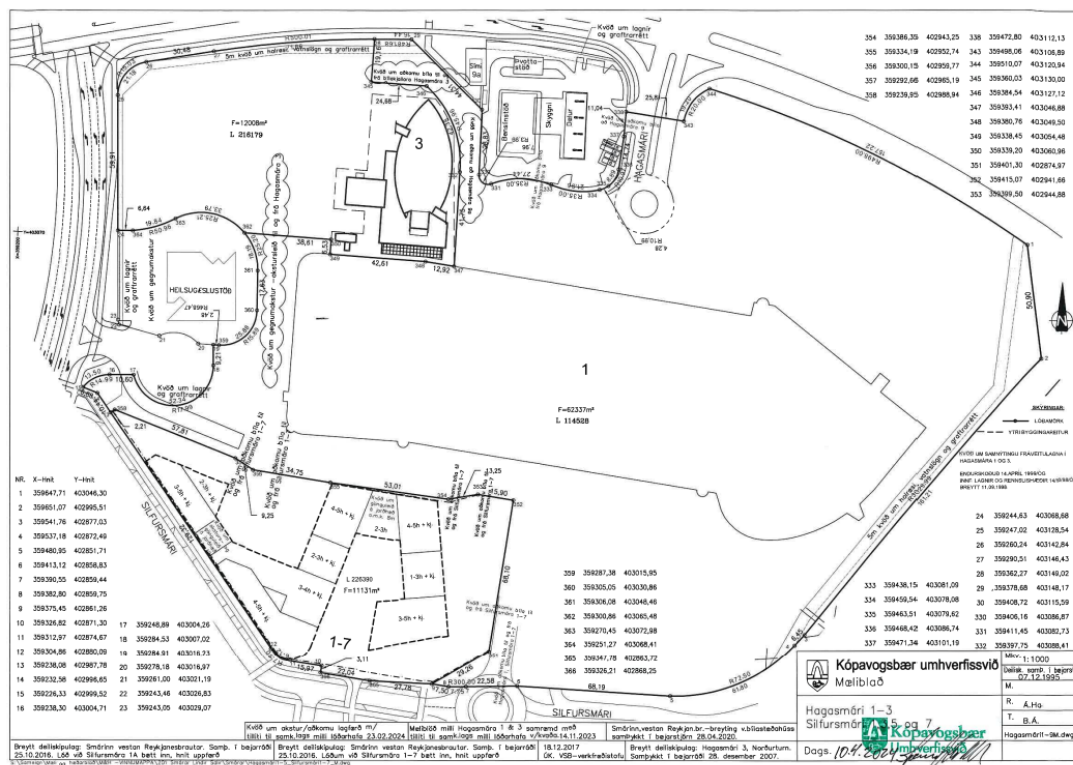
Ennfremur er farið fram á skiptingu lóða þannig að lóð fyrir turn með aðliggjandi bílastæðum verði ein lóð. Lóðarstærð er um 11.879 m². Lóðarstærð Hagasmára 1 verður 77.955 m². Sjá upprátt.



2015 Lóð Smáralindar minnkuð úr u.þ.b 78.000 m² í 62.332 m² (núverandi stærð). Við það eykst nýtingarhlutfall svæðis



Mynd 6. Gildandi deiliskipulagsuppráttur – seinasta breyting á umræddu svæði, samþykkt 2007.

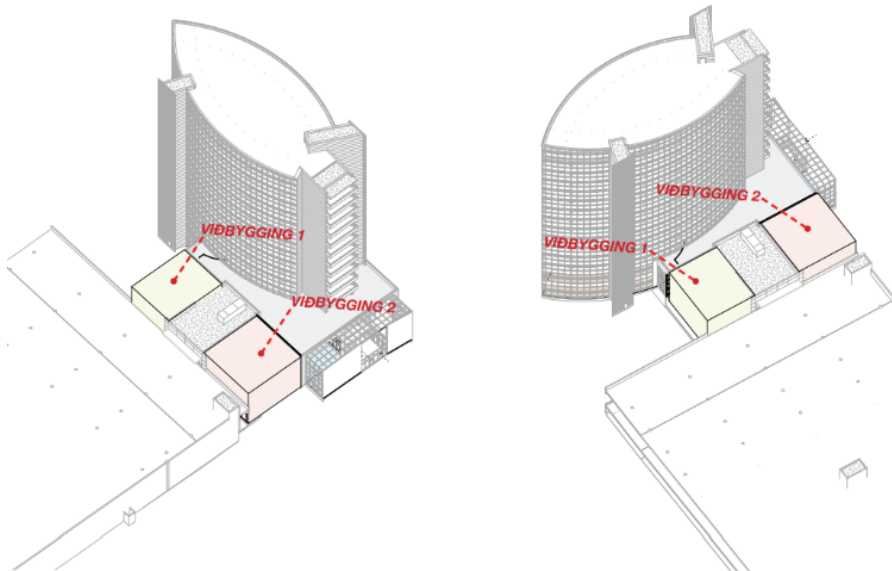


Mynd 7. Gildandi mæliblað.



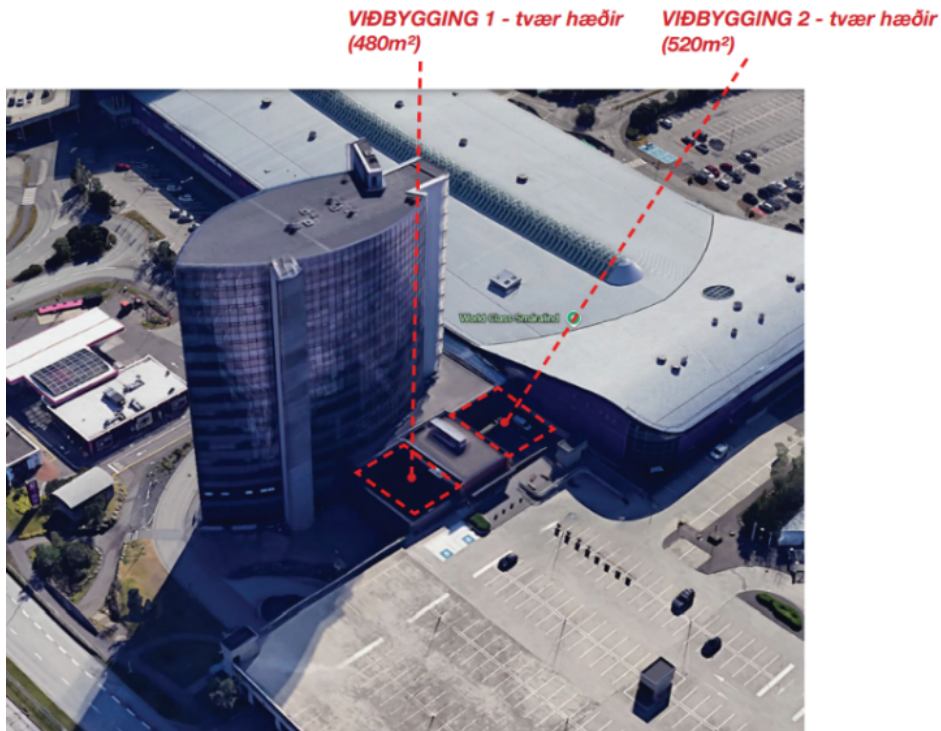
Fyrirspurnin

Fyrirhugaðar viðbyggingar yrðu staðsettar vestanmegin við hús og yrðu tvær hæðir, líkt og núverandi bygging sem viðbyggingar tengjast við og hefðu lítil áhrif á nærliggjandi byggð þar sem verið er að nýta nú þegar afmörkuð svæði sem eru lokuð að hluta. Heildarbyggingarmagn viðbygginga er um 1.000m^2 . Fyrirhugaðar viðbyggingar myndu bæta aðstöðu og þjónustu, styðja við þróun svæðisins og tryggja að uppbygging samræmist framtíðarsýn og skipulagi Kópavogs. Óskað er eftir heimild til að nýta opnu rýmin vestan megin við Norðurturninn að Hagasmára 3.



Skýringarmynd

ER



Mynd 8. Hluti innsendra hönnunargagna

**Umsögn og niðurstaða**

Viðmið nýtingarhlutfalls fyrir Smáralind í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 var 1,0 fyrir árin 2012 og 2019.

Breytingarsaga nýtingarhlutfalls:

lóðir	samþykkt	byggingarmagn	nhl lóða	stækkun á:
97000	1995	40.000	0,41	
97000	1998	50.000	0,52	
97000	1999	61.600	0,64	Smáralind
97000	2006	77.600	0,80	Norðurturn
97000	2007	79.600	0,82	Norðurturn

lóð smáralindar minnkuð 2015

81400	2015	79.600	0,98	
81400	2025	83.600	1,03	Smáralind
81400	tillaga	84600	1,04	Norðurturn

Á lóðinni Hagasmára 3 er nú þegar mjög hátt nýtingarhlutfall (1,52), mun hærra en viðmið skv. aðalskipulagi og aðeins meira en byggingarheimildir í seinustu deiliskipulagsbreytingu. Á lóð Smáralindar við hliðina er nýtingarhlutfall 1,03 og einnig ef allar lóðir á Smáralindarsvæðinu eru teknar saman.

Nýtingarhlutfall lóðar við Hagasmára 3 myndi aukast úr 1,52 í 1,6.

Nýtingarhlutfall allra lóða á Smáralindarsvæðinu myndi aukast úr 1,03 í 1,04.

Lóðin telst fullbyggð og ekki er æskilegt að veita fordæmi með því að heimila frekari uppbyggingu á lóðinni.

Lagt er til að líta neikvætt á erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa
Brynja Guðnadóttir
Arkitekt

