Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 26. maí 2026
26042504/ ADK

Hagasmári 3

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 27. apríl 2026 var lagt fram erindi Ellerts Hreinssonar arkitekts fyrir hönd lóðarhafa lóðarinnar nr. 3 við Hagasmára þar sem spurst er fyrir um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Erindinu fylgir greinargerð ódags. ásamt viðauka dags. 10. apríl 2026. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Lóðarhafi hefur áður spurst fyrir um sömu breytingar á gildandi deiliskipulagi með erindi dags. 6. nóvember 2025. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 24. nóvember 2025 var litið neikvætt á fyrirspurnina með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 24. nóvember 2025. Sjá fylgiskjöl.

Fyrirspurnin sem nú um ræðir er í megin atriðum samhljóða. Um er að ræða viðbyggingar á tveimur hæðum, beggja vegna við inngang í núverandi byggingu á lóðinni samtals 1.000 m2 að flatarmáli.

Forsendur í gildandi skipulagi

Lóðin er á miðsvæði (M-3, Smáralind) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og innan þróunarsvæðis (ÞR-6, Smárinn, Glaðheimar og Lindir). Svæðið er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði. Í greinargerð aðalskipulagsins er ekki fjallað um lóðina að öðru leyti en að þar sé 14 hæða skrifstofu- og verslunarbygging ásamt bílastæðum. Viðmið um nýtingarhlutfall á miðsvæði M-3 er 1,0.

Á lóðinni er í gildi deiliskipulagið, Þjónustumiðstöð í Kópavogsdal staðf. 9. febrúar 1994. Gerðar hafa verið 21 breytingar á deiliskipulaginu frá gildistök sem raktar eru í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. nóvember 2025. Á lóðinni er heimilt hámark byggingarmagns 18.000 m2 skv. breytingu á deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarráði Kópavogs 28. desember 2007.

Flatarmál lóðarinnar er samkvæmt skráningu í fasteignaskrá HMS 12.008 m^2 og skráð byggingarmagn á lóðinni 18.195,3 m2. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 1,5. Nýtingarhlutfall á miðsvæði M3 er miðað við núverandi stöðu ásamt ónýttum heimildum í gildandi deiliskipulagi er 0,86. Með fyrirhugaðri aukningu byggingarmagns á Hagasmára 3 eykst nýtingarhlutfall miðsvæðisins í 0,87 sem er innan viðmiðunarmarka í aðalskipulagi.

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Spurst er fyrir um afstöðu skipulags- og umhverfisráðs til breytingar á deiliskipulagi þannig að heimilt verði að byggja tvær viðbyggingar á tveimur hæðum við vesturhlið núverandi byggingar á lóðinni, sitt hvoru megin við núverandi inngang og leggjast að honum. Er starfsemi í fyrirhuguðum viðbyggingum hugsuð til að styðja við núverandi skrifstofuhúsnæði og bæta þjónustu. Óskað er eftir heimild ráðsins til að vinna tillögur að breytingum á deiliskipulagi. Á skýringarmyndum sem fylgja fyrirspurninni má greina að syðri viðbyggingin liggi að lóðarmörkum Hagasmára 1. Út frá samþykktum aðaluppdráttum má ætla að suðurhlið viðbyggingar verði í 5,7 m fjarlægð frá norðurhlið Smáralindar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Umsögn og niðurstaða

Í viðmiðum Aðalskipulags Kópavogs um nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi er miðað við að nýtingarhlutfall fari ekki upp fyrir 1,0 á miðsvæðinu M3. Er þá átt við svæðið í heild sinni og ekki einstaka lóðir inna svæðisins. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. nóvember 2025 um fyrri fyrirspurn lóðarhafa var litið svo á að nýtingarhlutfall lóða skyldi vera undir 1,0 og þar af leiðandi litið neikvætt á fyrirspurnina þar sem núverandi nýtingarhlutfall er 1,5 og því talsvert yfir uppgefnu viðmiði.

Áréttað er að um svæðisnýtingarhlutfall (samanlagt byggingarmagn á lóðum, ofanjarðar, borið saman við stærð svæðisins) er að ræða og útskýrir það hvers vegna núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er hærra en annars.

Fyrirhuguð breyting, aukning byggingarmagns á lóðinni um 1000 m^2 eykur nýtingarhlutfallið í 0,87 og er því innan viðmiðunarmarka aðalskipulags fyrir svæðið.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að lóðarhafi sæki um breytingu á deiliskipulagi í samræmi við ofangreinda fyrirspurn. Lagt er til að haft verði samráð við lóðarhafa Hagasmára 1 og hugað sérstaklega að áhrifum fyrirhugaðrar viðbyggingar við lóðamörk.

Auður D. Kr.

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026