

Smárin vestan Reykjanesbrautar
Silfursmári 12. Svæði A07. Breytt deiliskipulag



Hluti úr gildandi deiliskipulagi, Smárin vestan Reykjanesbrautar m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 24. nóvember 2015 og birt í B-deild stjórnartíðinda 9. júní 2016.

SÉRÁKVÆÐI A07

1. Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir samtals 55 bílastæðum á lóðinni og í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m² atvinnuhúsnæði. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð:	2.650 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	1.927 m²
Viðmiðunarflatarmál bílaj. fyrir A07:	1.440 m²
Heildar byggingarmagn (m. viðm.flatarm.bílaj.):	3.367m²

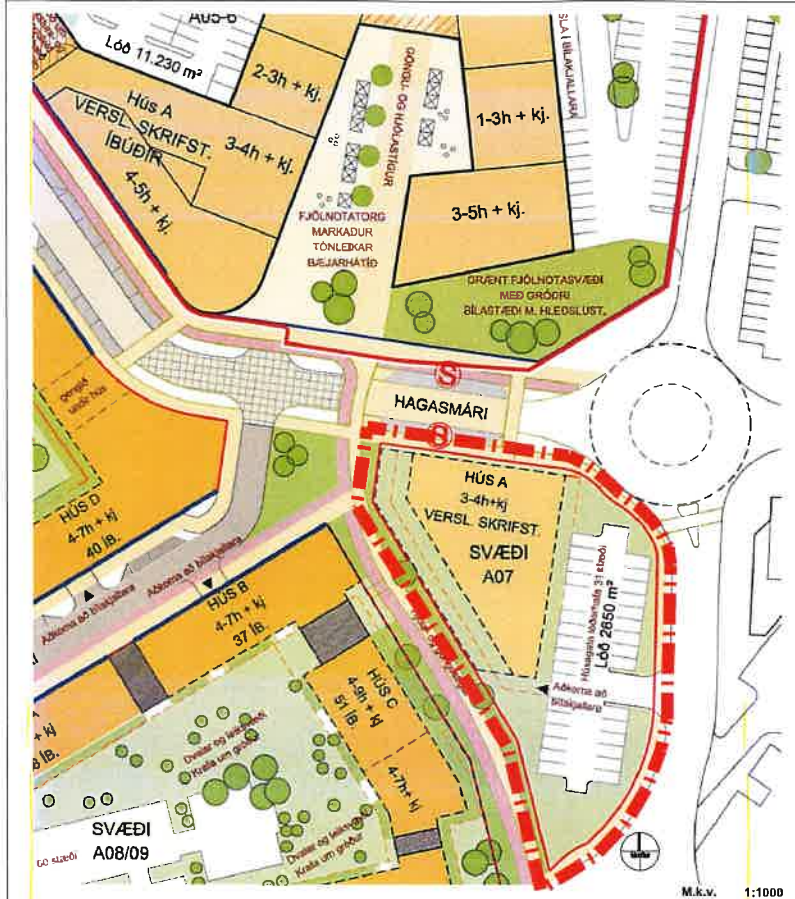
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

8. SOPRGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði mögulega í sameiginlegri sorpgeymslu. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

NÝTINGARHLUTFALL

Án bílajalla: 0,73



Breytt deiliskipulag fyrir Smára vestan Reykjanesbrautar svæði A07, Silfursmári 12. Uppdrættir breytast ekki.

SÉRÁKVÆÐI A07

Breyttir skipulagsskilmálar fyrir svæði A07. Sérákvæði.

1. Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir að hámarki 55 bílastæðum verslunar og skrifstofurýmis á lóð og í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur. Hjólasterði verða í kjallara og á lóð skv. viðmiðun Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð:	2.650 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	2.400 m²
Viðmiðunarflatarmál bílaj. fyrir A07:	1.440 m²
Heildar byggingarmagn:	3.840m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

SOPRGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla getur verið á yfirborði eða í kjallara. Ef sorpgeymsla verður á yfirborði skal hún falla vel að landi og hönnun lóðar. Flokkun sorps verði mögulega í sameiginlegri sorpgeymslu. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

NÝTINGARHLUTFALL ÁN BÍLAJ.	NÝTINGARHLUTFALL M. BÍLAJ.
Fyrir breytingu 0,73	Fyrir breytingu 1,27
Eftir breytingu 0,91	Eftir breytingu 1,45

GREINARGERÐ

Gerðar eru breytingar á skipulagsskilmálum en engar breytingar eru gerðar á uppdrætti. Byggingarmagn án bílakjallara er aukið um 473 m² og verður hámarksflatarmál húss án bílakjallara 2.400 m² með það að markmiði að styrkja götumynd Silfursmára, styrkja torg og dvalarsvæði sem liggja að lóðinni og tengist við fyrirhugað bæjartorg í Smáranum. Byggingin mun hafa sterka ásynd frá öllum sjónásum.

Svæðið er á skilgreindu samgöngumiðaðu þróunarsvæði sbr. nýtt aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og því er ekki talin þörf á að fjölga bílastæðum á lóð. Hámarksfjöldi bílastæða verða áfram 55 stæði á lóð, á yfirborði og í kjallara. Gert er ráð fyrir hjólasterðum í kjallara og á yfirborði í samræmi við stefnu ASKK. Reitur A07 er í göngufjarlægð við biðstöðvar almenningsvagna, fyrirhugaða biðstöð Borgarlínu við Fífuhvamsveg og góðar stígatengingar eru fyrirhugaðar að lóðinni sem styður við þá ákvörðun að fjölga ekki bílastæðum á reitnum og skapa frekar aðstæður fyrir hjól og hjólríðafólk á lóð.

Sorp verður á yfirborði eða í kjallara.

Umhverfisáhrif breytingarinnar hafa jákvæð áhrif á götumynd Silfursmára. Breytingin mun hafa lítil sem engin áhrif á nærumhverfi umfram það sem gildandi deiliskipulag heimilar þar sem ekki er verið að breyta gildandi byggingarreit né hæð húsa. Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins og með því verði lagðar línur að fallegu kennileitishúsi í miðju hverfisins sem styrkir hverfið sem áhugaverðan áfangastað. Skuggavarpsgreiningar sýna að byggingin hefur ekki meiri áhrif heldur en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir enda er byggingin innan gildandi byggingareits og innan leyfilegrar hámarkshæðar.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags og skipulagsuppdráttur fyrir Smáran vestan Reykjanesbrautar.

FERILL MÁLS

Á fundi skipulagsráðs nr. 146 þann 17. júlí 2023 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagað tillögu að breyttu deiliskipulagi. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarráðs 20. júlí 2023. Kynningartími var frá 31. ágúst til 13. október 2023. Ein umsögn barst. Á fundi skipulagsráðs þann 16. október 2023 var tillagan lögð fram að nýju að lokinni kynningu. Skipulagsráð samþykkti framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi og vísaði til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarstjórnar þann 24. október 2023

Nóvember 2023

Audur Dagný Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

Skýringar (fyrir A07)

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitur
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- XXX m² Lóðarstærðir
- Mörk breytinga

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG
Stjórnartíðindi B-deild nr.: 1275
Útgáfudagur: 29.11.2023



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



YFIRLITSMYND - Smárin Vestan Reykjanesbrautar, deiliskipulag
--- Reitur A07 sem breytingin nær til

Skýringar (skipulag í heild)

- Byggingarreitur kvöð
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitur
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérarfnasvæði
- Hjólástigur
- XXX m² Lóðarstærðir

Kópavogsbær

1. útgáfa 14.08.2023	ONE: 23052182
SMÁRINN-VESTAN-REYKJANESBRAUTAR	
Silfursmári 12. Breytt deiliskipulag	
VERKEITH	30.10.2023
2319	A2
VERINN	BLAÐSTARD
	TERMIN
	ÚTGAFA

TENDRA ARKITEKTÚR