Skipulagsráð Kópavogs
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 20. 09.2024

Erindi: Ósk um að hefja vinnu við deiliskipulagsbreytingu á lóð Silfursmára 1-7 (deiliskipulagsreitir A05 & A06).

Klasi fasteignaþróunafélag fyrir hönd dótturfélagsins, ÞR-Þróun, kt. 451121-0570, sem er lóðarhafi lóðarinnar Silfursmári 1-7 óskar eftir heimild skipulagsráðs til að hefja vinnu við breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar með það að markmiði að styrkja miðsvæði Smárans.

Upphaf uppbyggingar í Smáranum sunnan við Smáralind má rekja til íbúðaruppbyggingar í 201 Smára þar sem atvinnustarfsemi er heimil á jarðhæðum við Silfursmára. Uppbygging hófst árið 2016 og líður nú að lokum þessa áfanga þar sem síðustu íbúðirnar hafa verið settar í sölu og gert er ráð fyrir að uppbyggingu í 201 Smára verði lokið í lok árs. Uppbygging nútíma Svansvottaðs atvinnuhúsnæðis við Silfursmára 12 hófst nú á vormánuðum og er áætlað að byggingin verði tilbúin og afhent vorið 2025.

Silfursmári 1-7 er á skilgreindum svæðiskjarna í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og á skilgreindu miðsvæði í ASKK-2040, í göngufjarlægð við áætlaða borgarlínustöð við Smáralind og vel tengdur stígakerfi sveitarfélagsins.

Gildandi deiliskipulag *Smárinn vestan Reykjanesbrautar svæði A05 og A06* tók upphaflega gildi 2016 en var breytt árið 2019. Deiliskipulagið heimilar í dag 12.260 m2 ofanjarðar, 1-5 hæða atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og verslunarrekstur, með íbúðum á efri hæðum (18 íbúðir áður 28).

Í dag er skipulagssvæðið bílastæði fyrir Smáralind og liggur á milli bygginga með stór fótspor og fjölbreytta hæð. Það er markmið Klasa að styrkja svæðiskjarna Kópavogs í Smáranum með því að efla miðstöð verslunar og þjónustu. Atvinnulífið kallar á nútíma skrifstofuhúsnæði sem eru vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu, í nálægð við fjölbreytta þjónustu og gott samgöngunet. Með því að endurskoða deiliskipulag svæðisins er hægt að svara þessu kalli og styrkja svæðiskjarna og miðsvæði í Smáranum.

Einn af styrkleikum svæðisins er fjöldi fólks sem er þar á öllum tímum sólahringsins. Þarna eru íbúar í 201 Smára og Smáranum í göngufjarlægð, starfsfólk og viðskiptavinir Smáralindar sem og atvinnustarfsemin í Hæðarsmára og þar fyrir ofan.

Með því að vinna breytingu á deiliskipulagi reita A05 og A06 er verið að leggja lokahönd á verkefni sem hófst í Kópavogi 2016 og hefur gengið vel.

Í forskoðun Klasa með ráðgjöfum, T.ark arkitektum og Landslagi, hefur verið lögð áhersla á að greina vel rými, flæði og form. Að virkar jarðhæðir verði næst Smáralind á meðan önnur atvinnustarfsemi s.s. mögulegar höfuðstöðvar, læknastofur og önnur starfsemi verði nær Silfursmára. Auk þess hefur verið skoðaður möguleiki á leikskóla á svæðinu ef þörf er á þeirri starfsemi í hverfinu. Hærri hús rísa næst Smáralind til að takmarka skuggavarp á torg- og dvalarsvæði með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum. Húsin næst Silfursmára verði með sömu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

hámarkshæð og núverandi deiliskipulag segir til um til að lágmarka áhrif á nærliggjandi byggð. Íbúðir geta verið íbúðir fyrir 3ja æviskeiðið eða almennar íbúðir í fjölbreyttum stærðarflokkum og verður skoðað nánar. Á hluta af þakgörðum er möguleiki að heimila dvalarsvæði fyrir íbúa, leikskólabörn eða starfsfólk hvers húsnæðis.

Með erindi þessu óskar Klasi eftir að kynna þá vinnu sem hefur átt sér stað síðustu mánuði með ráðgjöfum og eiga umræðu við skipulagsráð um þróun skipulagssvæðisins og þau tækifæri sem þar liggja með breytingu á deiliskipulagi svæðisins.

Fyrir hönd Klasa ehf.

Ingvi Jónasson,
framkvæmdastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026