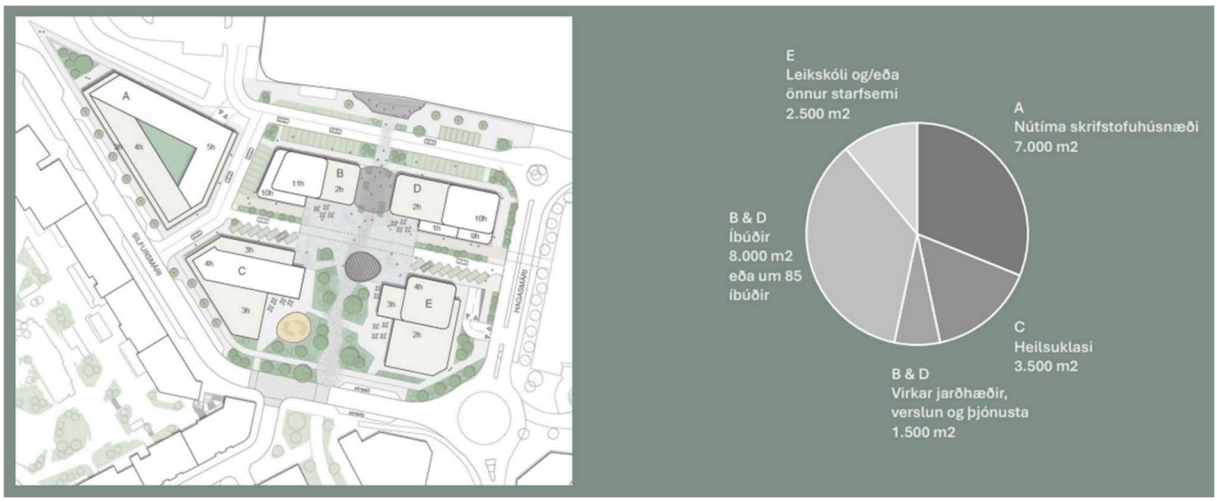
# Silfursmári 1-7
# Umsögn skipulagsdeildar

Dags. 18. október 2024

Efni: Ósk um heimild til að hefja vinnu við breytingu á deiliskipulagi – Rýni erindis.

Lagt er fram erindi Klasa ehf. dags. 20. september 2024 f.h. lóðarhafa lóðar nr. 1-7 við Silfursmára þar sem óskað er eftir heimild skipulagsráðs til að hefja vinnu við breytingu á deiliskipulagi.

Í fyrstu drögum Klasa ehf. að breyttu deiliskipulagi, sem er í mótun, felst breytt fyrirkomulag byggingarreita og opinna svæða á lóðinni. Byggingarreitir verða fimm í stað eins samfellds byggingarreits; hús A, B, C, D og E í stað húss A. Byggingarmagn fer úr 12.260 $m^2$ í 22.500 $m^2$. Einnig lagt til breyting á hæð bygginga sem fer úr 1-5 hæðir með mestu hæð húss 19 metrar í 1-11 hæðir með mestu hæð húss um 33 metrar. Íbúðum er fjölgað úr 18 í 85 íbúðir. Lagt er til að nýtingarhlutfall fari úr 1,10 í 2,02. Lóðarstærð helst óbreytt í 11.131 $m^2$.




*Mynd 1 Tillaga í mótun, Klasi ehf. dags. 20. september 2024.*

Í umsögn er fjallað um nýjar hugmyndir um uppbyggingaráform og hvernig þau samræmast aðalskipulagi Kópavogsbæjar. Einnig er fjallað um gildandi deiliskipulag svæðisins. Að lokum eru settar fram ábendingar og áherslur skipulagsdeildar í áframhaldandi skipulagsvinnu.

## Skipulagsleg staða

### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi nær svæðið til skilgreinds þróunarsvæðis ÞR-6 og miðsvæðis M-3 Smáralind. Svæðið er á samgöngumiðuðu þróunarsvæði, svæði 1.

**Hæðir húsa:** Um M-3 segir (í töflu 3-5) að sunnan Smáralindar sé í gildi deiliskipulag og að „gert sé ráð fyrir torgi og atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-5 hæðum með kjallara og bílakjallara.“ Í töflu (2-14) um þróunarsvæði segir „að stofni til eru hæðir húsa á svæðinu sex til sjö hæðir auk kjallara og inndreginnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

þakhæðar. Á norðvesturhluta svæðisins verður 14 hæða fjölbýlishús og 9 hæða hús í norðvesturhluta byggðar.“

Í fyrirhugaðri breytingu er gert ráð fyrir allt að 11 hæða byggingum.

**Nýtingarhlutfall og byggingarmagn:** Í töflu 2-14 um þróunarsvæði segir að heildar byggingarmagn íbúða og verslunar á svæðinu sunnan Smáralindar (Sunnusmári og Silfursmári) verði um 85.000 m$^2$ og svæðisnýting verði um 1,3, án bílageymslna neðanjarðar. Þá segir „fyrir liggur samþykkt deiliskipulag af svæðinu. Þar er miðað við 1,0 – 1,2 bílastæði á íbúð og 1 stæði á hverja 35 m² af atvinnuhúsnæði.“

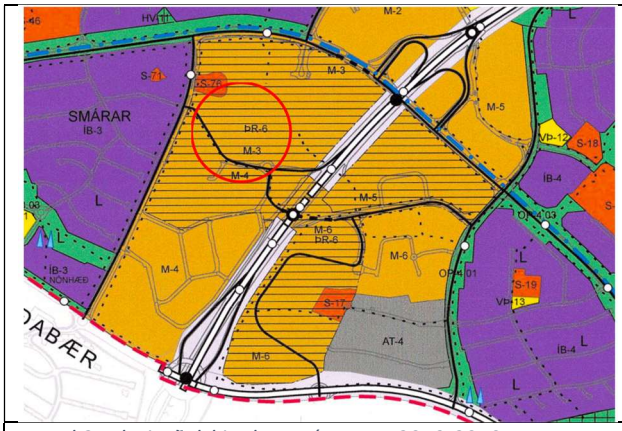
Gert er „ráð fyrir um 12-15.000 nýjum fermetrum (m$^2$) af atvinnuhúsnæði í Smára án bílgeymslna, 2019 til 2040. Auk þess er áætluð uppbygging við Dalveg, um 27-30.000 m$^2$ án bílgeymslna frá 2019 til 2040 en Dalvegur er utan þróunarsvæðisins. Samtals um 44.000 m$^2$ atvinnuhúsnæðis í Smára.“

Heildar byggingarmagn íbúða er í dag um 63.000 m$^2$. Í tillögu er gert ráð fyrir 8.000 m$^2$ af íbúðarhúsnæði og 1.500 m$^2$ af verslunarhúsnæði sem rúmast innan heimilda aðalskipulags (samtals 72.500 m$^2$). Samtals stendur til að byggja 13.000 m$^2$ af annarskonar atvinnuhúsnæðis og rúmast sú uppbygging innan heimilda aðalskipulags.

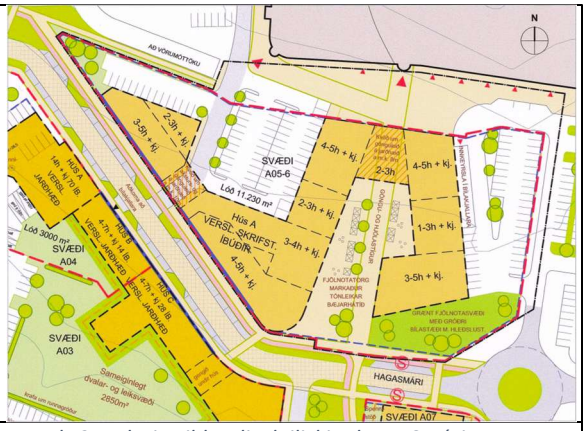
Í dag er svæðisnýting í 400 m fjarlægð frá lóð 0,55 og rúmast fyrirhuguð uppbygging innan þeirra viðmiða.

**Fjöldi íbúða:** Skv. töflu 2-14 um þróunar svæði er heildar fjöldi íbúða á svæðinu 700.

Á svæði Smáralindar og svæði sunnan eru í dag um 660 íbúðir. Í fyrirhugaðri breytingu er gert ráð fyrir 85 nýjum íbúðum og yrðu íbúðir þá samtals 745 talsins. Vikmörk fyrir íbúðir eru -10/+20% og þar með gætu að hámarki verið 840 íbúðir, að því gefnu að vikmörk fyrir Kópavogsbæ í heild verði ekki meiri en 10%. Fjöldi íbúða er þannig í samræmi við aðalskipulag.




*Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.*




*Mynd 3. Hluti gildandi deiliskipulags Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-A06.*

<u>Deiliskipulag</u>

Í gildi er deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. nóvember 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. júní 2016 m.s.b fyrir svæði A05-A06.

Gerðar hafa verið tvær breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir svæði A05- A06 og eru þær eftirfarandi:

Breyting á deiliskipulaginu sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 25. október 2016. Í breytingunni fólst fjölgun íbúða á reit A05 úr 18 í 28 íbúðir. Íbúðum á deiliskipulagssvæðinu fjölgaði úr 500 íbúðum í 620 íbúðir. Aðrir skilmálar heldust óbreyttir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Önnur breyting var samþykkt í bæjarráði Kópavogs 8. ágúst 2019. Í breytingunni felst að reitir A05,A06 og fjölnotatorg eru sameinuð í eina lóð; A05-6. Byggingarreitir sem voru innan A05 og A06 eru sameinaðir í einn samfelldan byggingarreit; Hús A. Áfram er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði með skrifstofu- og verslunarrekstri með íbúðum á efri hæðum. Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum eru 18 íbúðir og ekki er gert ráð fyrir sérstöku fjölnotahúsi við torg en gert er ráð fyrir því að samskonar starfsemi geti verið við torgið ef að rekstraraðili finnst. Húsið á að stalla sig niður að torgi og verða hluti af fjölnotatorgi í formi áhorfendasæta og þakgarður aðgengilegur frá torgi. Hámarks flatarmál húss er óbreytt, eða 12.260 $m^2$ án kjallara. Stærð kjallara er óbreytt, eða 2.900 $m^2$ og stærð bílakjallara er óbreytt eða um 7.000 $m^2$. Hús á reitnum á að stallast og mynda verandir og útisvæði ofan á þökum. Húsið á að vera 1-5 hæðir og er fjöldi hæða tilgreindur nánar á skilmálateikningu. Mesta hæð húss á nýjum byggingarreit er 19 metrar mælt frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Fjöldi bílastæða er óbreyttur. Gert er ráð fyrir að lágmarki 300 bílastæðum á lóðinni, 200 bílastæði í bílakjallara og 100 bílastæði ofanjarðar á lóð. Fjölnotatorg er minnkað og ekki lengur gert ráð fyrir að bílum sé lagt á torginu á álagstímum. Kvaðir eru um að a.m.k 8 m breiða gönguleið á jarðhæð undir byggingu frá fjölnotatorgi að inngangi Smáralindar og um a.m.k 10m breiða aksturs- og gönguleið á jarðhæð yfir byggingarreit frá Silfursmára að bílastæðum á norðurhluta lóðar. Almenningsgarði er breytt í grænt fjölnotasvæði með bílastæðum, með möguleika á að setja upp hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla. Aðrir skilmálar haldast óbreyttir. Ný lóðarstærð er 11.131 $m^2$ samkvæmd gildandi mæliblaði dags. 10. apríl 2024.

## Ábendingar til lóðarhafa/ umsækjanda:

- Skipulagsdeild bendir á Verkfærakistuna fyrir þróun byggðar í Kópavogi, leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð dags. 20. desember 2022 við áframhaldandi tillögugerð.
- Skipulagsdeild bendir á leiðbeiningar Skipulagsstofnunar og SSH um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngu í þéttbýli dags. apríl 2023. kafli 2; Þéttleiki og gæði byggðar og kafla 4; Almenningsrými og græn svæði.
- Bent er á að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll gilda á svæðinu. Hindrunarsvæði vegna flugumferðar nær yfir stærstan hluta svæðisins, Leita þarf umsagna hjá ISAVIA áður en deiliskipulagstillaga er auglýst.

## Skipulagsdeild leggur til eftirfarandi áherslur í áframhaldandi skipulagsvinnu:

- Allar byggingar á svæðinu skulu vera í háum gæðaflokki og mikið lagt upp úr hönnun bygginga með áherslu á vistvæn (orkusparandi) byggingarefni í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi m.a. almenningsrými, rými milli bygginga, skjól og útivistarsvæði, hönnun og arkitektúr.
- Aðgengi íbúa að þakgarði með gróðri sem nýtur sólar.
- Huga skal að sjálfbærum eða blágrænum ofanvatnslausnum.
- Almenningsrými, götur, bílastæði og gönguleiðir verði fegraðar með trjám og fjölbreyttum gróðri. Almenningsrými skulu hvetja til aukins mannlífs og hægt sé að njóta til leiks og dvalar. Útisvæði skulu hönnuð með áherslu á sólrík og skjólgóð rými milli bygginga og hugað sé vel að birtuskilyrðum.
- Áhersla er lögð á góð birtuskilyrði og beint sólarljós á a.m.k eina hlið íbúðar með svalir sem snýr í átt að austri, suðri eða vestri. Huga skal að ljósvist og útsýni í samanber drög að reglugerð um breytingu á byggingarreglugerð nr. 112/2012 vegna ákvæða um ljósvist og kafla 2.3 í Leiðbeiningum um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.
- Smárinn er skilgreindur sem samgöngumiðað þróunarsvæði, svæði 1, með áherslu á gönguvæna byggð í umhverfi sem tekur tillit til mannlegs mælikvarða og einstaklinga. Bíla- og hjólastæðaviðmið gilda um svæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

- Huga að því við tillögugerð að bílakjallari undir svæðinu takmarki ekki gróður ofanjarðar á almenningsrými.
- Áhersla er lögð á að gerð verði framkvæmdaráætlun um uppbyggingu reitsins með vísan í 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- Eftirfarandi greiningar verði unnar við gerð tillögu að breyttu deiliskipulagi: Sólarstundir, vind- og dagsbirtugreining. Sérstaklega skal huga að vindafari og að mótvægisaðgerðum við skuggamyndun.

## Niðurstaða/ samantekt umsagnar

Ef hugað er vel að ofangreindum þáttum er það mat skipulagsdeildar að líta eigi jákvætt á að lóðarhafi vinni tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæði A05-A06. Í skipulagsvinnunni þarf að úrskurða um hvort að breyting á deiliskipulagi kalli á breytingu á aðalskipulagi vegna hæðartakmarkana húsa.

**Elín Mjöll Lárusdóttir arkitekt**
**Andrea Kristinsdóttir verkefnastjóri aðalskipulags**
**F.h. skipulagsfulltrúa**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026