Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Silfursmári 1-7. Óveruleg breyting á aðalskipulagi.

Um er að ræða óverulega breytingu á aðalskipulagi. Breytingin nær til miðsvæðis (M-3) sem er á þróunarsvæði (ÞR-6). Gerð er breyting á skilmálum aðalskipulags en ekki er gerð breyting á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdrætti.

Breytingin er óveruleg breyting á aðalskipulagi, sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hún er í samræmi við stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar á þróunarsvæðum og hefur ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfi, samgöngur eða landnotkun. Hún krefst ekki breytinga á aðliggjandi svæðum og er líkleg til að styrkja svæðiskjarnann við Smáralind.

Mynd 1 sýnir staðsetningu breytingar á þéttbýlisuppdrætti með rauðum hring. Ekki er gerð breyting á uppdrætti .

Forsendur og markmið breytinga

Markmið breytingar á aðalskipulagi er að skapa aðstæður til að byggja upp fjölbreytta blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis sem er í góðum tengslum við núverandi byggð. Uppbyggingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags um að styrkja svæðiskjarnann við Smáralind og stuðlaðar að markmiði um þéttingu byggðar á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Skipulag stuðlar einnig að markmiðum um fjölgun íbúða, um að bæta almenningsrými og auka framboð verslunar- og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

þjónustuhúsnæðis. Skiplag er í samræmi við markmið um að „[v]ið endurskoðun skipulags í svæðiskjarnanum við Reykjanesbraut verði áfram lögð áhersla á blandaða landnotkun og á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.“

Forsendur breytinga er að skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa í aðalskipulagi Kópavogsbæjar. Í umfjöllun um kemur hæðir húsa séu „að stofni til“ sex til sjö hæðir auk kjallara. Þó er heimild fyrir 14 hæða fjölbýlishúsi og 9 hæða húsi. Hér er átt við hús sem þegar hafa verið byggð. Þannig þarf að skilgreina heimildir til að hluti þeirra mannvirkja sem fyrirhugað er að rísi á lóð Silfursmára 1-7 geti orðið allt að 11 hæðir, sú efsta inndregin. Megin hluti uppbyggingar er 1-5 hæðir.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi er gerð breyting á deiliskipulagi fyrir Silfursmára 1-7 og er hún auglýst samhliða. Breyting á deiliskipulagi svæðisins, samþykkt dags. 12. október 1993 m.s.br., er til þess fallin að skipuleggja á lóðinni byggð sem stallast upp í átt að Smáralind og skapa rými fyrir torg sem nýtur sólar úr suðri. Ekki er gerð breyting á skilmálum aðalskipulags varðandi byggingarmagn.

Hæðir bygginga eru í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni lóðarinnar. Við Silfursmára 2 er í dag 14 hæða hús, þar sem efsta hæðin er inndregin. Hærri byggingar standa einnig norðan Smáralindar.

Breyting á aðalskipulagi

Gerð er breyting á skilmálum aðalskipulags varðandi hæðir húsa við Silfursmára 1-7. Skilmálar eru sýndir fyrir og eftir breytingu og eru breytingar feitletraðar.

Skilmálar fyrir breytingu á aðalskipulagi:

Í töflu 2-14, yfirlit yfir þróunarsvæði (ÞR), á bls. 52 segir um svæðið sunnan Smáralindar:

> „Að stofni til eru hæðir húsa á svæðinu sex til sjö hæðir auk kjallara og inndreginnar þakhæðar. Á norðvesturhluta svæðisins verður 14 hæða fjölbýlishús og 9 hæða hús í norðvesturhluta byggðar. Allar byggingar á svæðinu skulu vera í háum gæðaflokki.“

Í töflu 3-5, yfirlit yfir miðsvæði, á bls. 59 segir um M-3 (ÞR-6) Smáralind:

> „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.“

Skilmálar eftir breytingu á aðalskipulagi:

Í töflu 2-14, yfirlit yfir þróunarsvæði (ÞR), á bls. 52 segir um svæðið sunnan Smáralindar:

> „Að stofni til eru hæðir húsa á svæðinu sex til sjö hæðir auk kjallara og inndreginnar þakhæðar. Á norðvesturhluta svæðisins verður 14 hæða fjölbýlishús og 9 hæða hús í norðvesturhluta byggðar. **Á lóð Silfursmára 1-7 er heimilt að byggja allt að 11 hæða hús auk bílakjallara, og skal efsta hæð vera inndregin. Lögð er áhersla á góða ásýnd og að mannvirki séu í góðu samhengi við núverandi byggð.** Allar byggingar á svæðinu skulu vera í háum gæðaflokki.“

Í töflu 3-5, yfirlit yfir miðsvæði, á bls. 59 segir um M-3 (ÞR-6) Smáralind:

> „Sunnan Smáralindar eru austan megin bílastæði Smáralindar og vestan megin deiliskipulagt svæði að Silfursmára. **Á svæði sem áður var bílastæði sunnan Smáralindar, nú lóð**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Silfursmára 1-7, er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis. Allt að 11 hæðir, sú efsta inndregin, auk bílakjallara. Áhersla er á góð almenningsrými og vandað torgsvæði. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir áhrifum mannvirkja á byggð, sérstaklega m.t.t. skuggavarps og vindáhrifa.“

Að öðru leyti er ekki gerð breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Áhrif á umhverfi

Breyting á aðalskipulagi sem skapar aðstæður fyrir breytingu á deiliskipulagi svæðisins er líkleg til að auka gæði svæðisins þar sem komið verður fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðum í góðum tengslum við núverandi byggð, góðum tengslum við samgöngukerfi (almenningssamgöngur, göngu- og hjólaleiðir og vegakerfi). Einnig sem byggð er í góðum tengslum við nærþjónustu og kemur til með að auka gæði svæðisins enn frekar. Til að auka gæði svæðis eru settir skilmálar í aðalskipulag um að í deiliskipulagi verði gerð grein fyrir áhrifum uppbyggingar m.t.t. skuggavarps og vindáhrifa.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Silfursmára 1-7 er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi með vísan til 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samþykktar- og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði Kópavogs þann _____

_____

var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026