Skipulagsstofnun

Kópavogsbær
Andrea Kristinsdóttir

Reykjavík, 17. desember 2025

Tilvísun:202511031 / 5.3

Efni: Breyting á aðalskipulagi Kópavogsbæjar vegna Silfursmára 1-7

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 13. nóvember 2025, sent Skipulagsstofnun til staðfestingar óverulega breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn þann 26. ágúst 2025 og hefur niðurstaða hennar verið auglýst.

Skipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð dags. 3. júlí 2025.

Breytingin felur í sér breytingu á ákvæðum um hámarkshæð húsa á miðsvæði M-3 sunnan Smáralindar, við Silfursmára 1-7, sem verður allt að 11 hæðir í stað 1-5 hæða samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Í greinargerð breytingarinnar kemur fram að markmið hennar sé að skapa aðstæður til að byggja upp fjölbreytta blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis sem verði í góðum tengslum við núverandi byggð. Uppbyggingin sé í samræmi við stefnu aðalskipulags um að styrkja svæðiskjarnann við Smáralind og stuðli að markmiði um þéttingu byggðar á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Þá segir að forsendur breytingar er að skilgreina betur heimildir fyrir hæðir húsa í aðalskipulagi Kópavogsbæjar. Þörf sé á 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 sé 1-5 hæðir. Hæðir bygginga séu í samræmi við þau mannvirki sem nú þegar eru í nágrenni svæðisins og að mati Kópavogsbæjar sé breytingin því óveruleg.

Skipulagsstofnun telur að heimild til hækkunar húsa á reitnum um allt að sex hæðir sé það mikið frávik frá gildandi stefnu aðalskipulagsins um húshæðir að það geti ekki fallið að skilyrðum fyrir óverulegri breytingu á aðalskipulagi. Þrátt fyrir að áformin falli innan ákvæða um heimilað byggingarmagn samkvæmt gildandi aðalskipulagi þá er heimildin þess eðlis að hún er líkleg til að geta haft áhrif á hagsmuni íbúa og annarra hagsmunaaðila í nágrenninu. Því er nauðsynlegt að þeir hafi formlega aðkomu að ákvörðuninni.

Skipulagsstofnun getur ekki fallist á að breytingin sé óveruleg og því ber að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga.

Deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi fyrir svæðið er í auglýsingu með athugasemdafresti til 8. janúar 2026, sjá mál nr. 1487/2025 í Skipulagsgátt. Þar sem breyting á aðalskipulagi hefur ekki öðlast gildi er bent á að endurauglýsa þarf samhliða eða eftir að breyting á aðalskipulagi hefur verið auglýst.

Guðrún Lára Sveinsdóttir

Borgartúni 7b
IS-105 Reykjavík
Sími 595 4100
Kennitala 590269 5149
www.skipulag.is
skipulag@skipulag.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Rafræn skilríki

Skipulagsstofnun

Guðrún Lára Sveinsdóttir

Guðrún Lára Sveinsdóttir
Sviðsstjóri, svið skipulags

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026