Kópavogur

Kópavogi, 13. nóvember 2026
25043169 / 2411179 / AK

Silfursmára 1-7: Breyting á aðalskipulagi og á deiliskipulagi.

Samantekt og yfirlit umsagna og athugasemda vegna sameiginlegrar skipulags- og matslýsingar.

Skipulagsgátt mál nr. 1132/2026 og 1133/2026.

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 21. september 2026 var samþykkt með vísan til 1. mgr. 30 gr. og 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa skipulags- og matslýsingu, dags. 15. september 2026. Var hún auglýst frá 22. október til 10. nóvember 2026 í Skipulagsgáttinni, mál nr. 1132/2026 og 1133/2026.

Alls bárust 66 umsagnir/athugasemdir.

- 9 fyrir breytingu á aðalskipulagi.
- 57 fyrir breytingu á deiliskipulagi.
- Samtals frá 58 aðilum, 11 frá stofnunum/fyrirtækjum og 46 frá einstaklingum.

Eins og fram kemur í skipulags- og matlýsingu verður einnig horft til umsagna og athugasemda sem bárust við auglýsingu á deiliskipulagi í fyrra ferli verkefnisins, mál nr.
1488/2025 í Skipulagsgátt.

Umsagnir og ábendingar

Samantekt

Umsagnir og athugasemdir lúta einkum að umfangi og hæð fyrirhugaðrar uppbyggingar og áhrifum hennar á nærliggjandi byggð, m.a. hvað varðar útsýni, skuggavarp, vindafar, hljóðvist, umferð og bílastæði. Jafnframt komu fram ábendingar um brunavarnir, lagnir og framkvæmdartíma. Þá er kallað eftir því að þessi atriði verði metin nánar við áframhaldandi gerð skipulagstillagnanna.

Stofnanir og fyrirtæki

Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness: Ábendingar varðandi hollustuhætti. Hljóðvist og mótvægisaðgerðir varðandi kyrrlátar hliðar. Kalla eftir skilmálum fyrir blandaða byggð, m.a. starfsemi á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

svæðinu skapi ekki ónæði fyrir íbúðarbyggð, s.s. vegna lyktar og hljóðmengunar. Kalla eftir að í deiliskipulagi verði skilmálar um ónæði vegna framkvæmda m.t.t. hávaða og að skýr tímamörk séu á framkvæmdatíma. Ábendingar um að upplýsa þurfi íbúa á nærliggjandi svæði um ónæði vegna framkvæmda.
Veitur: Gera ekki athugasemd en benda á fyrri umsögn þar sem fjallað er um tilmæli varðandi lagnir á svæðinu.
Míla: Bendir á að lagnir Mílu séu á svæðinu og hafa þurfi samráð við Mílu.
Slökkviliðið: Ábendingar varðandi aðgengi, sérstaklega fyrir 10 hæða hús og aðgengi að slökkvivatni. Benda á samráð við Slökkviliðið.
Samgöngustofa: Gerir ekki athugasemdir en er með almennar ábendingar varðandi samgöngumál.
Garðabær: Gerir ekki athugasemd við lýsinguna.
Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu: Fagna uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás. Gera ekki athugasemdir.
Minjastofnun Íslands: Gerir ekki athugasamdir. Almennar ábendingar varðandi minjar.
Veðurstofa Íslands: Gerir ekki athugasemdir.
Náttúrufræðistofnun: Gerir ekki athugasemd við lýsinguna.
Náttúrufræðistofa: Gerir ekki athugasemd við lýsinguna.

Athugasemdir íbúa

Allar nema ein af þeim 46 athugasemdum sem bárust frá einstaklingum voru eins eða mjög sambærileg. Í einhverjum tilvikum var fjallað um atriði úr umsögn LOGOS. Endurtekin umsögn segir eftirfarandi:

- Vísa á umsögn sem LOGOS lögmannstofa vann og ítrekar athugasemdir hennar og röksemdir í heild.
- Telja aukningu byggingarmagns enn of mikla.
- Mótmæla sérstaklega stóru húsunum tveimur, segja ennþá mikla útsýnisskerðingu.
- Segja sig eiga að geta treyst nýsamþykktu deiliskipulagi þegar þau kaupa sína íbúð.
- Óska eftir að dregið verði úr byggingarmagni og hæð turna og miða þar við gildandi deiliskipulagsskilmála.
- Fara fram á að áhrif uppbyggingar á útsýni verði skoðað sérstaklega.

Ein athugasemd var ekki eins og segir eftirfarandi:

- Segjast hafa kynnt sér gildandi deiliskipulag við kaup og eru ósátt við að svo umfangsmikil breyting sé gerð á því.
- Óska eftir nákvæmu mati á áhrif húsanna á sjónlínu frá Silfursmára 2.
- Óska eftir þrívíddamyndum frá sjónarhorni íbúða þar sem bornar eru saman gildandi byggingarheimildir og fyrirhugaðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

- Að birtuskilyrði og skuggavarp verði skoðuð sérstaklega fyrir Silfursmár 2 með samanburði við gildandi deiliskipulag.
- Óska eftir að vindgreiningar verði birtar í heild og sérstaklega verði skoðið áhrif á vindaálag fyrir nærliggjandi byggð, einnig áhrif á svalir.
- Telja að það skorti rök fyrir svona háum byggingum. Vilja að sýnt sé fram á ávinning með breytingum sem réttlæta neikvæð áhrif á búsetugæði.

Helstu atriði í umsögn LOGOS um tillögu að breyttu deiliskipulagi Silfursmára 1-7, mál nr. 1488/2025.

1. Deiliskipulagstillagan ekki í samræmi við aðalskipulag (punktur á ekki lengur við)

Skipulagsstofnun hefur hafnað því að breyting á aðalskipulagi sé óveruleg og því beri að fara með hana sem verulega breytingu.

Breytingin felur í sér verulega aukningu á byggingarmagni og hæð húsa, sem er langt umfram það sem heimilað er á öðrum miðsvæðum.

Nauðsynlegt er að íbúar hafi formlega aðkomu að ákvarðanatöku vegna grenndarhagsmuna.

2. Brot á réttmætum væntingum og festu gildandi skipulags

Deiliskipulag svæðisins er nýlegt og íbúar hafa fest kaup á húsnæði í trausti þess skipulags.

Breytingin gengur lengra en nauðsynlegt getur talist og raskar festu skipulagsins.

Íbúar mótmæla sérstaklega áformum um turnana tvo, sem skerða verulega útsýni.

3. Veruleg aukning byggingarmagns og hæðar húsa

Töluverð aukning á nýtingarhlutfalli.

Fjallað um hæðir húsa og hækkun sögð hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og skerðir útsýni frá nærliggjandi íbúðum.

4. Ófullnægjandi rökstuðningur og skortur á meðalhófi

Rökin fyrir breytingunni eru sögð fjölgun íbúa og að hámarka birtu og skjól í almenningsrýmum, en þau teljast ekki nægilega veigamikil til að réttlæta grundvallarbreytingar.

Skortur er á heildstæðu mati á umferðarálagi og varðandi bílastæðamál.

5. Ófullnægjandi greining á áhrifum og grenndarhagsmunum

Skortur er á fullnægjandi rannsóknum á áhrifum breytinga á vindafar og grenndarhagsmunum.

6. Niðurlag

Umsögnin krefst þess að fallið verði frá umræddum breytingum þar sem ekki hefur verið tekið fullnægjandi tillit til grenndarhagsmuna íbúa á svæðinu og breytingin er ekki í samræmi við lög eða gildandi skipulag.

Áframhaldandi vinna:

Næstu skref fela í sér að vinna uppfærða tillögu að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi, heimili skipulags- og umhverfisráð það. Umsagnir sem bárust við skipulagslýsingu eru sambærilegar þeim sem bárust við auglýsingu deiliskipulags í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

fyrra ferli. Þegar hefur verið hafin vinna við nánari skoðun á flestum þeim atriðum sem bent var á, s.s. bílastæðamál, aðkoma, hæðir húsa o.fl. Samþykki skipulags- og umhverfisráð að unnið verði úr umsögnum og unnin tillaga að breyttu aðal- og deiliskipulagi verða þessi atriði skoðuð nánar.

Yfirlit umsagnaraðila:

	Sendandi umsagnar	Stofnun/fyrirtæki/einstaklingur	Gerði athugasemd við
1	Hrönn Hafliðadóttir	Garðabær	Aðalskipulag
2	Gunnar Geir Gunnarsson	Samgöngustofa	Aðalskipulag og deiliskipulag
3	Halldór Ingi Jónasson	Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins	Aðalskipulag og deiliskipulag
4	Helga Magnadóttir	Almenningssamgöngur höfuðborgarsvæðisins	Aðalskipulag og deiliskipulag
5	Henný Helga Hafsteinsdóttir	Minjastofnun Íslands	Aðalskipulag og deiliskipulag
6	Hlíf Sævarsdóttir	Veðurstofa Íslands	Aðalskipulag og deiliskipulag
7	Hörður Þorsteinsson	Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness	Aðalskipulag og deiliskipulag
8	Ingvar Atli Sigurðsson	Náttúrufræðistofnun	Aðalskipulag og deiliskipulag
9	Ármann Guðmundsson	Náttúruverndarstofnun	Deiliskipulag
10	Bragi Már Bragason	Míla	Aðalskipulag og deiliskipulag
11	Drífa Gústafsdóttir	Veitur	Deiliskipulag
12	Albert Gunnar Arnarson	Einstaklingur	Deiliskipulag
13	Artur Jambrzycki	Einstaklingur	Deiliskipulag
14	Ásdís Þórarinsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
15	Ásgerður Hulda Karlsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
16	Ásta Karlsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
17	Benóný Þórhallsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
18	Berglind Hilmarsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
19	Bjarndís Lárusdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
20	Brynjar Pétursson	Einstaklingur	Deiliskipulag
21	Daníel Þorsteinsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
22	Einar Már Hólmsteinsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
23	Elvar Ingi Möller	Einstaklingur	Deiliskipulag
24	Erla Guðmundsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
25	Gerður Sigurðardóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
26	Gísli Freyr Sæmundsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
27	Guðfinna Guðrún Guðmundsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
28	Heiðar Gunnarsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
29	Hjalti Þór Björnsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
30	Hólmar Már Gunnlaugsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
31	Ísabella Guðmundsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026

32	Jens Valgeir Óskarsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
33	Jóhannes Tómasson	Einstaklingur	Deiliskipulag
34	Jóna Margrét Ólafsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
35	Kjartan Gunnsteinsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
36	Lilja Rún Tumadóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
37	Lórenz Þorgeirsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
38	Margrét Bára Einarsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
39	Rut Ófeigsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
40	Sara Lind Ingvarsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
41	Sigríður Einarsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
42	Sigríður Fjóla Benónýsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
43	Sigríður Örlygsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
44	Sigurbergur Magnússon	Einstaklingur	Deiliskipulag
45	Sigurjón Örn Guðfinnsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
46	Sigurlaug A Þorsteinsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
47	Steinar Þór Oddsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
48	Stella Ingibjörg Steingrímsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
49	Stephan Ahrens	Einstaklingur	Deiliskipulag
50	Svanborg Birna Guðjónsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
51	Tryggvi Þór Tryggvason	Einstaklingur	Deiliskipulag
52	Valgerður Jakobsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag
53	Viktor Ragnarsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
54	Viktoriya Vitvitska	Einstaklingur	Deiliskipulag
55	Þorsteinn Sæberg Sigurðsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
56	Þórður Eggert Viðarsson	Einstaklingur	Deiliskipulag
57	Þuríður Valdimarsdóttir	Einstaklingur	Deiliskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026