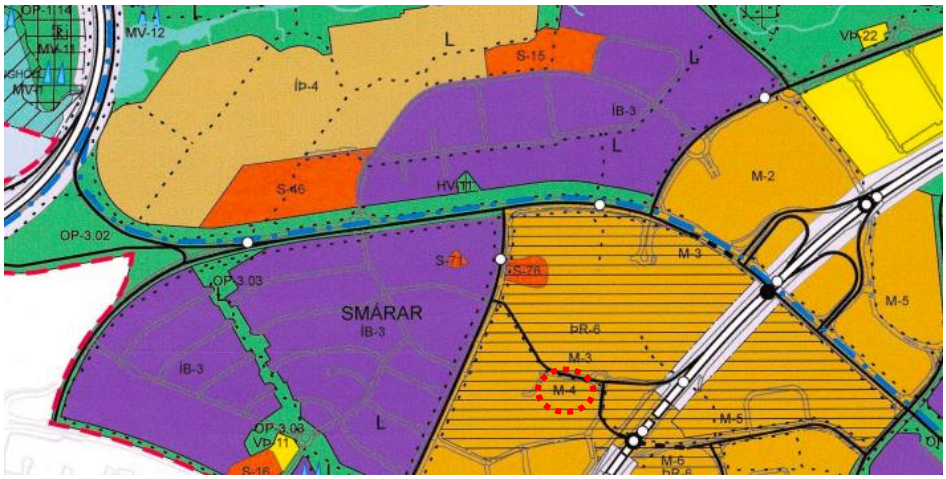
Reykjavík 10. júlí 2023

Skipulagsráð
Skipulagsfulltrúi Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Ósk um skilmálabreytingu vegna Silfursmára 12.

ÞR–þróun ehf kt. 451121-0570 er lóðarhafi Silfursmára 12 og dótturfélag fasteignaþróunarfélagsins Klasa ehf. Klasi sér um þróun lóðarinnar fyrir hönd dótturfélags og sendir inn til skipulagsráðs Kópavogs ósk um breytingu á skilmálum deiliskipulags vegna Silfursmára 12.

Smárinn norðan við Fífuhvammsveg er að hluta skilgreindur sem miðsvæði (M-4) og þróunarsvæði (ÞR-6) í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

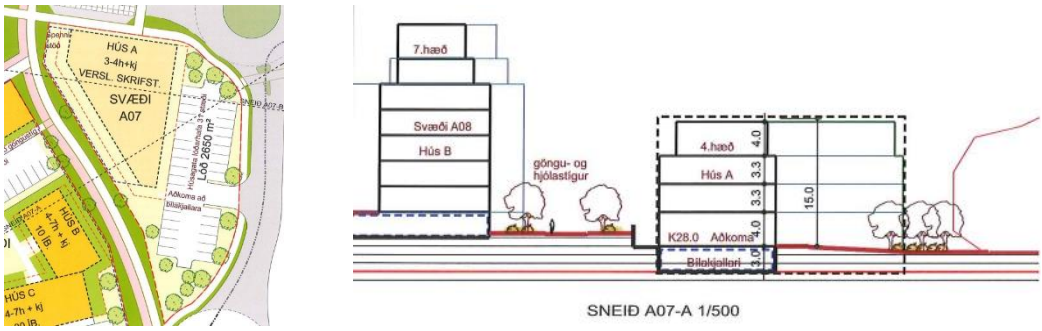


Mynd 1. Klippa úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, þéttbýlisuppdráttur.

Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina Silfursmára 12 m.s.br. var staðfest þann 25.10.2016. Deiliskipulagið heimilar 1.927 m^2 atvinnuhúsnæði ofanjarðar (NH 0,73) auk bílakjallara. Lágmarksfjöldi bílastæða skv gildandi skilmálum eru 55 stæði. Húsið má vera allt að 4 hæðir og allt að 15 metra hátt. Hámarksgrunnflötur hæðar er 800 m^2. Við gerð deiliskipulagsins var upphaflega gert ráð fyrir stærra húsi eða allt að 2.400 m^2 og miðast rýmd byggingarreitar í raun við það.

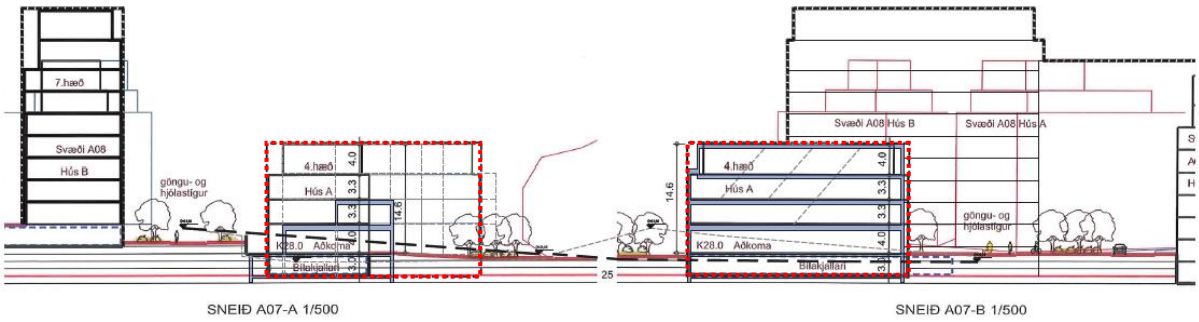
Hér með er óskað eftir því að leyfilegt hámarks byggingarmagn verði 2.400 m^2 auk bílakjallara. Einnig er lagt til í samræmi við breyttar áherslur Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 að skilmálar um lágmarksfjölda stæða verði breytt í að hámarksfjöldi stæða verði samtals 55 stæði innan lóðar. Engar breytingar verða gerðar á deiliskipulagsuppdrætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

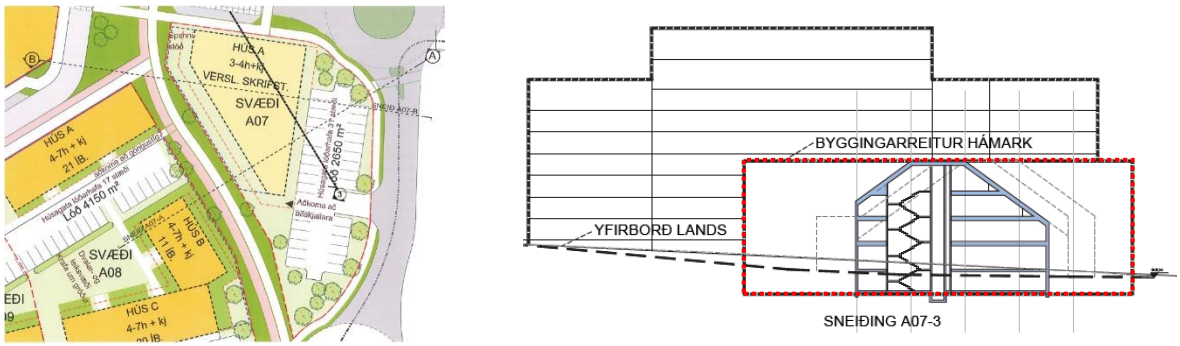


Mynd 2. Klippa úr dsk.greinargerð frá 2016. Gildandi deiliskipulag.
http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=03636190385967819639

Klasi ehf. hefur fengið Batteríið arkitekta til að vinna forsendugreiningu og forhönnun á skrifstofuhúsnæði með möguleika á þjónustustarfsemi á jarðhæð við Silfursmára 12. Markmið lóðarhafa er að byggingin verði kennileitisbygging sem styrkir götumynd Silfursmára, styrkir torg og dvalarsvæði sem liggur að lóðinni og tengist við fyrirhugað bæjartorg í Smáranum. Byggingin mun hafa sterka ásýnd frá öllum sjónásum. Klasi hyggst láta hanna húsið með umhverfisvænar áherslur í huga og gert er ráð fyrir að húsið fái vottun þess efnis.



Mynd 3. Sneiðingar úr gildandi deiliskipulagi. Rauðar strikalínur sýna hámarksbyggingarreit, bláa formið sýnir mögulegar útlínur og hæðir á forhönnun Batterísins á Silfursmára 12 og rauðu punktalínurnar ytri mörk gildandi byggingarreits.

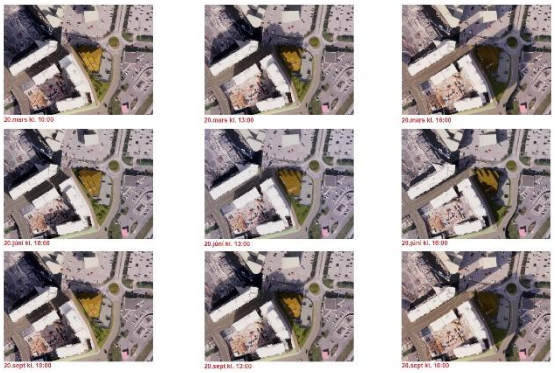


Mynd 4. Nýtt snið vegna forhönnunar. Sniðið sýnir í bakgrunni Sunnusmára 13 og 11. Útlínur byggingarreits skv gildandi deiliskipulagi er sýndur með rauðri strikalínu (Byggingarreitur hámark). Innan byggingareits S12 má sjá mögulegar útlínur og hæðir forhönnunar fyrir Silfursmára 12 (blátt form og strikpunktalínur).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

Mynd 5. Skematískar myndir af forhönnun Silfursmára 12. Á myndinni vinstra megin má sjá Sunnusmára 13 og 11 í bakgrunni. Á myndinni hægra megin má sjá hvernig Silfursmári 12 sést frá Silfursmára horft úr vestri.

Mynd 6. Skematísk mynd af Silfursmára 12. Byggingin og lóðarhönnun taka þátt í að skapa bæjarrými við samgöngustíg í Smárahverfi. Ath! Myndirnar sýna frumhönnun húss og endanleg útfærsla eða efnisval liggur ekki fyrir og gæti tekið breytingum.



Mynd 7. Skuggavarpsgreiningar vegna forhönnunar. Greining sýnir að byggingin hefur ekki meiri áhrif heldur en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir enda innan gildandi byggingareits.

Forsendur vinnu arkitekta Batterísins voru að vinna forhönnun kennileitishúss innan núverandi byggingarreits og taka mið af hámarkshæð og gildandi mörkum byggingarreits. Með hliðsjón að forhönnun hússins er það mat Klasa og Batterísins að til að styðja betur við ofangreind markmið og forsendur er æskilegt að heimild verði veitt fyrir auknu byggingarmagni, þ.e. allt að 2.400 fm, en þó ávallt innan núverandi byggingarreits. Með þessu verður hægt að hanna hús sem mun hafa jákvæð áhrif á götumynd og breytingin mun hafa lítil sem engin áhrif á nærumhverfi umfram það sem gildandi skipulag heimilar. Það er mat Klasa og arkitekta Batterísins að breytingin geti haft jákvæð áhrif á byggt umhverfi í 201 Smára og með því verði lagðar línur að fallegu kennileitishúsi í miðju hverfisins sem styrkir hverfið sem áhugaverðan áfangastað.

Með ósk um áframhaldandi gott samstarf.

Fyrir hönd Klasa ehf.

Halldór Eyjólfsson, þróunarstjóri Klasa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026