Greinargerð

Skipulagsstaða og nýtingarhlutföll svæðis M-3/ÞR-6 (Smárinn, Kópavogi), vegna beiðni um aukið byggingarmagn við Hagasmára 3



Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

FORMER
ARKITEKTAR

Efnisyfirlit

1. Tilgangur og afmörkun

2. Skipulagsrammi samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040
2.1 Miðsvæði M-3 – hlutverk og stefna
2.2 Þróunarsvæði ÞR-6 – markmið og viðmið
2.3 Svæðisnýtingarhlutfall og hlutverk deiliskipulags

3. Deiliskipulag og breytingarsaga helstu lóða og reita
3.1 Hagasmári 1 (Smáralind)
3.2 Hagasmári 3 (Norðurturn)
3.3 201 Smári
3.4 Silfursmári 1–7

4. Samantekt á nýtingarhlutföllum
4.1 Yfirlit yfir heimiluð og útreiknuð nýtingarhlutföll
4.2 Samanburður við svæðisviðmið aðalskipulags

5. Lagagrundvöllur breytinga á deiliskipulagi
5.1 Skipulagslög nr. 123/2010 – hlutverk aðalskipulags og deiliskipulags
5.2 Málsmeðferð og heimildir til breytinga skv. 43. gr. skipulagslaga

6. Hugtakið „fordæmisgefandi“ í skipulagsmálum
6.1 Fordæmi og jafnræðisregla

7. Samanburður á svæðum og lóðum
7.1 Silfursmári 1–7 og Hagasmári 3, samanburður

8. Rökstuðningur
8.1 Rök fyrir því að Silfursmári 1–7 sé stefnumarkandi viðmið

9. Niðurstaða og heildarmat
9.1 Samantekt á lagalegu og skipulagslegu mati
9.2 Skilyrði og forsendur fyrir hugsanlegri hækkun nýtingarhlutfalls

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11 2026

1. Tilgangur og afmörkun

Greinargerðin dregur saman:

- stöðu svæðisins í Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 (M-3 og ÞR-6),
- helstu deiliskipulagsheimildir og nýtingarhlutföll (NHL) fyrir tilgreindar lóðir/reiti,
- lagagrundvöll breytinga á deiliskipulagi,
- mat á því hvort samþykkt há nýtingahlutfalls á Silfursmára 1–7 geti haft áhrif sem „fordæmisgefandi" viðmið gagnvart Hagasmára 3.

2. Aðalskipulag – staða svæðisins (M-3 og ÞR-6)

Aðalskipulag Kópavogs 2019–2040 skilgreinir svæðið sem:

- Miðsvæði M-3 (Smáralind/Smáratorg o.fl.), þar sem stefnt er að blandaðri, þéttri borgarbyggð (verslun, þjónusta, skrifstofur og íbúðir).
- Þróunarsvæði ÞR-6 (Smárinn–Glaðheimar–Lindir), þar sem markmið er samgöngumiðuð, þétt og blönduð uppbygging.

Mikilvægt er að aðalskipulagið setur almennt ekki eitt bindandi nýtingarhlutfall lóða fyrir M-3, heldur:

- setur meginstefnu og svæðisviðmið (svæðisnýtingarhlutföll) sem leiða skal af í deiliskipulagi,
- heimilar frávik frá viðmiðum ef þau eru skipulagslega og hönnunarlega rökstudd og samrýmast heildarstefnu.

3. Deiliskipulag og nýtingarhlutföll nærliggjandi lóða

3.1 Hagasmári 1 (Smáralind)

- Upprunaleg heimild (2006, lóð III): 89.834m^2 með 60.000m^2 byggingarmagn (NHL um 0,67 á reit).
- Lóðaskipting 2007: Hagasmári 1 verður 62.337m^2.
- Breyting 2025: byggingarmagn aukið í 64.000 m^2 og NHL skilgreint 1,03 (64.000/62.337).

Leyfilegt NHL: 1,03

3.2 Hagasmári 3 (Norðurturn)

- Við lóðaskiptingu 2007: 12.008m^2.
- Heimilt byggingarmagn 18.000m^2

Leyfilegt NHL: 1,50

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

3.3 201 Smári

- Samsett deiliskipulag þar sem NHL er skilgreint fyrir hvern reit/lóð

Niðurstaða: 201 Smári: NHL er breytilegt eftir reitum

3.4 Silfursmári 1–7

- Upprunalegt deiliskipulag samþ. 24. nóv. 2015; reitir sameinaðir í A05-6, 8. ágúst 2019.
- Tillaga í kynningu/auglýsingu 2025 (uppfært 3. nóv. 2025):
    - 22.970 m^2 ofanjarðar, allt að 80 íbúðir,
    - allt að 20.000 m^2 neðanjarðar,
    - allt að 11 hæðir (efsta inndregin),
    - lóðarstærð 11.107 m^2.
- Útreiknað NHL ofanjarðar: 2,07 (22.970m^2/11.107m^2).

Áætlað NHL (ofanjarðar) samkvæmt tillögu í kynningu: 2,07

4. Samantekt – nýtingarhlutföll samkvæmt nýjustu framangreindum heimildum

- Hagasmári 1: 1,03
- Hagasmári 3: 1,50
- 201 Smári: breytilegt eftir reitum/lóðum
- Silfursmári 1–7: 2,07 (í kynningu)

5. Lagagrundvöllur breytinga og málsmeðferðar

Helstu atriði samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010

- Aðalskipulag setur meginstefnu; deiliskipulag útfærir nánar (3. mgr. 12. gr.).
- Breyting á deiliskipulagi skal byggja á heildarsýn og samræmast aðalskipulagi (1. mgr. 43. gr.).
- Breyting skal grenndarkynna eða auglýsa eftir eðli máls (2. mgr. 43. gr.).
- Deiliskipulagi má breyta ef breytingin fellur innan heimilda aðalskipulags (4. mgr. 43. gr.).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

6. „Fordæmisgefandi“ í skipulagsmálum – merking og áhrif

Í skipulagsmálum gildir almennt:

- engin bindandi fordæmisregla eins og í dómsmálum,
- en stjórnsýslan verður að gæta jafnræðis og meðalhófs, m.a. skv. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

7. Samanburður Silfursmára 1–7 og Hagasmára 3

- Báðar innan M-3/ÞR-6 í aðalskipulagi.
- Nýtingarhlutfall: Silfursmári 1-7 = 2,07 vs. Hagasmári 3 = 1,50
- Hlutverk: Silfursmári 1-7: Blönduð byggð með íbúðum og þjónustu
  Hagasmári 3: Verslun/Þjónusta og skrifstofur, turn/reitur tengdur verslunarsvæði Smáralindar.

8. Mat á rökum um „fordæmisgefandi“ áhrif Silfursmára 1-7

8.1 Rök sem styðja að Silfursmári geti verið stefnumarkandi viðmið

1. Jafnræði og samræmi:
   Lóðir eru innan sama ramma aðalskipulags (M-3/ÞR-6)
2. Stefna aðalskipulags um þéttingu miðsvæða:
   Meginstefnan er þétt og blönduð miðsvæðisuppbygging; hækkun nýtingarhlutfalls getur fallið að þeirri stefnu ef áhrif eru ásættanleg.
3. Þróunarsaga svæðisins:
   Ítrekaðar breytingar á nærliggjandi reitum (Smáralind/201 Smári/Silfursmári) sýna að sveitarfélagið hefur heimilað aukið byggingarmagn á svæðinu.

9. Niðurstaða

- Samþykkt/framsetning á háu nýtingarhlutfalli (2,07) er stefnumarkandi viðmið sem styrkir rök fyrir endurskoðun nýtingarhlutfalls Hagasmára 3 innan sama skipulagsramma enda sé sýnt fram á að:
  - breytingin sé innan heimilda og stefnu aðalskipulags (M-3/ÞR-6),
  - hún styðji heildarsýn og þróun svæðisins,
  - áhrif (umferð, skuggavarp, ásýnd, innviðir/þjónusta) séu metin og ásættanleg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026