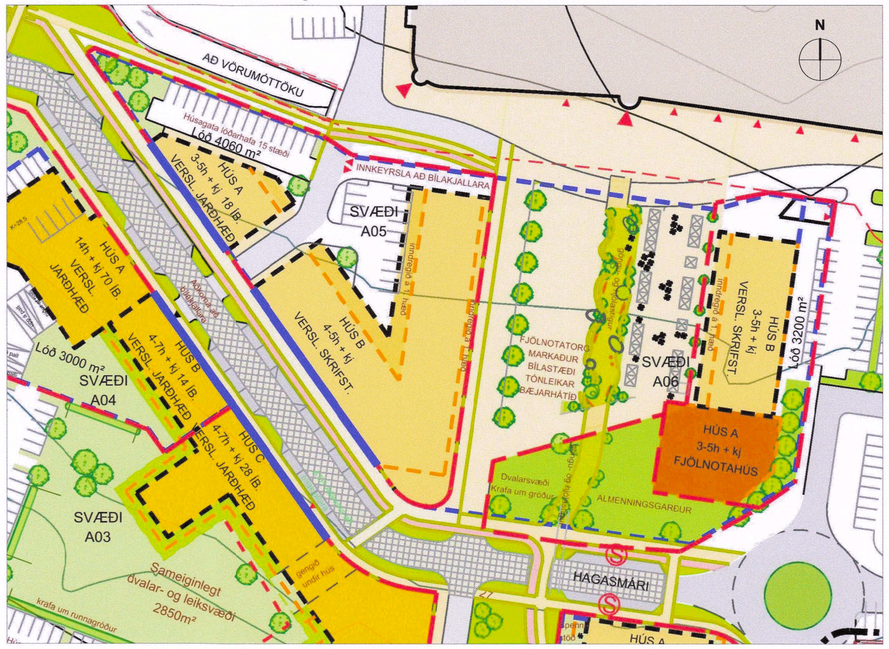
GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR SVÆÐI A05 og A06.

Samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2016 og birt í B-deild 25. nóvember 2016 nr. 1021.



Mkv. 1:1000

Úr skipulagsskilmálum fyrir svæði A05 og A06:

SVÆÐI A05 Fjölbýlishús á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara
Atvinnuhúsnæði

SÉRÁKVÆÐI.
1
Á svæði A05 er gert ráð fyrir tveimur húsum annað 3-5 hæðir með verslun á 1. hæð og íbúðum á efri hæðum. Hitt 4-5 hæða bygging með verslun og atvinnuhúsnæði ásamt íbúðum á efri hæðum. Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum er 18 íbúðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu og borgartorgi. Gert er ráð fyrir samtals 97 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið. Heimilt er að gera kjallara undir húsunum fyrir geymslur, hjól og vagna.
Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA
Svæði A05 – Fjölbýlishús, atvinnuhúsnæði á 3-7 hæðum auk kjallara

Lóðastærð	4.440 m²
Hús A, allt að 8 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	500 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	70 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	570 m²
Atvinnuhúsnæði	490 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	2.210 m²
Hús B, atvinnuhúsnæði/ 10 íbúðir á efstu hæðum	
Innri byggingarreitir húss:	1.000 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	100m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.100 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	4.750 m²
Hámarksflatarmál kjallara:	1.000 m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara torgs og A05 / A06	7.000 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.

SVÆÐI A06 Atvinnuhúsnæði á 3 – 5 hæðum og kjallara

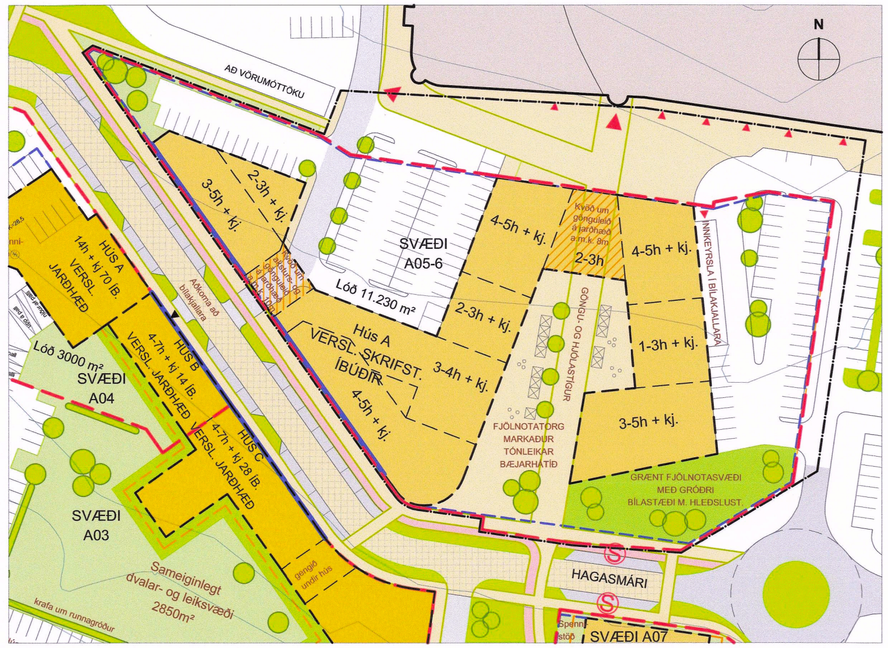
SÉRÁKVÆÐI.
1
Á svæði A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3 – 5 hæða. Hús A er fjölnotahús en Hús B er ætlað undir skrifstofur og verslunarrekstur. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgartorgi og borgargarði. Áætlaður fjöldi bílastæða fyrir húsin er 151 bílastæði og reiknað er með að um 91 bílastæði verði í bílakjallara. Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05, A06 og undur fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara. Heimilt er að gera kjallara undir húsunum fyrir geymslur.
Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA
Svæði A06

Lóðastærð	2.520 m²
Hús A, Fjölnotahús 5 hæðir auk kjallara.	
Hámarksgrunnflötur hæðar:	600 m²
Hámarksflatarmál húss:	2.100 m²
Hámarksflatarmál kjallara:	600 m²
Hús B, verslun og skrifstofur	
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	3.200 m²
Hámarksflatarmál kjallara:	800 m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara torgs og lóða A05 / A06	7.000 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR SVÆÐI A05-6.



Mkv. 1:1000

Tillaga að breyttum skipulagsskilmálum fyrir svæði A05-6

SVÆÐI A05-6
Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-5 hæðum með kjallara og bílakjallara

SÉRÁKVÆÐI.

1
Á svæði A05-6 er gert ráð fyrir 1-5 hæða atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og verslunarrekstur, með íbúðum á efri hæðum. Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum er 18 íbúðir. Aðal aðkoma að húsnæðinu er frá borgargötu og borgartorgi.
Gert er ráð fyrir að lámarki 300 bílastæðum á lóðinni. Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóð og fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara.
Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur, hjól og vagna.

Kvöð er um a.m.k. 8m breiða gönguleið á jarðhæð undir byggingu frá fjönotatorgi að inngangi Smáralindar.
Kvöð er um a.m.k. 10m breiða aksturs- og gönguleið á jarðhæð yfir byggingarreit frá Silfursmára að bílastæðum á norðurhluta lóðar.

Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA
Svæði A05-6 – Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-5 hæðum auk kjallara.

Lóðastærð	11.230 m²
Hús A, allt að 18 íbúðir á efstu hæðum.	
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	12.260 m²
Hámarksflatarmál kjallara:	2.900 m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara:	7.000 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitur
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnotasvæði
- Hjólastígur
- XXX m² Lóðarstærðir
- Byggingarreitur jarðhæð óbyggð
- Mörk breytinga innan deiliskipulags



Smárinn vestan Reykjanesbrautar, Deiliskipulag - Yfirlitsmynd, Mkv. 1:5000

Greinargerð
Í breytingunni felst að svæði A05, A06 og fjönotatorg eru sameinuð í eina lóð; A05-6.
Byggingarreitir sem voru innan A05 og A06 eru sameinaðir í einn samfelldan byggingarreit; Hús A.
Áfram er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði með skrifstofu- og verslunarrekstri með íbúðum á efri hæðum. Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum er óbreyttur, eða 18 íbúðir.
Ekki er lengur gert ráð fyrir sérstöku fjölnotahúsi við torg. Samt er gert ráð fyrir því að samskonar starfsemi geti verið við torgið ef að rekstraraðili finnst.
Húsið á að stalla sig niður að torgi og verða hluti af fjölnotatorgi, í formi áhorfendasæta og þakgarður aðgengilegur frá torgi.
Hámarks flatarmál húss er óbreytt, eða 12.260m2 án bílakjallara. Áfram er heimilt að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur, hjól og vagna. Stærð kjallara er óbreytt, eða 2.900m2. Stærð bílakjallara er óbreytt, eða 7.000m2.
Hús á reitnum á að stallast og mynda verandir og útisvæði ofan á þökum. Húsið á að vera 1-5 hæðir og er fjöldi hæða tilgreindur nánar á skilmálateiknigu. Brotalínur milli hæðatakmarkana á skilmálateikningu eru leiðbeinandi um staðsetningu uppbrots. Mesta hæð húss á nýjum byggingarreit er óbreytt eða 19 metrar mælt frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.
Fjöldi bílastæða er óbreyttur. Gert er ráð fyrir að lámarki 300 bílastæðum á lóðinni. Miðað er við 200 bílastæði í bílakjallara og 100 bílastæði ofanjarðar á lóð.
Fjönotatorg er minnkað og ekki er lengur gert ráð fyrir að bílum sé lagt á torginu á álagstímum. Bílastæði sem staðsett voru á torginu verða staðsett austan og vestan við torgið. Nýjar kvaðir eru um a.m.k. 8m breiða gönguleið á jarðhæð undir byggingu frá fjölnotatorgi að inngangi Smáralindar og um a.m.k. 10m breiða aksturs- og gönguleið á jarðhæð yfir byggingarreit frá Silfursmára að bílastæðum á norðurhluta lóðar. Almenningsgarði er breytt í grænt fjölnotasvæði með bílastæðum, með möguleika á að setja upp hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla.

Ferill máls:
Á fundi skipulagsráðs 29. apríl 2019 var samþykkt að tillagan verði auglýst með tilvísan í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Var tillögunni vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 14. maí 2019 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Auglýsing um tillöguna birtist í Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu 27. maí 2019. Tillagan var jafnfram til kynningar á heimasíðu sem og í þjónustuveri bæjarins að Digranesvegi 1. Kynningartíma lauk 9. júlí 2019. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju að lokinni kynningu í skipulagsráði 29. júlí 2019. Var tillagan samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Bæjarráð staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs 8. ágúst 2019.

Kópavogi 12. ágúst 2019

Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri

Kópavogsbær

SMÁRINN VESTAN REYKJANESBRAUTAR
Svæði A05 og A06 - Deiliskipulagsbreyting

EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálateikning		
MÆLIKVARÐI:	1:1000	VERKNR:	1803
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2	TEIKNAÐ:	GK
TEIKN. NR:	00_XX_00_A05-6	YFIRFARIÐ:	HKC
DAGSETNING ÚTGÁFU:	26.04.2019	ENDURSK:	-

basalt arkitektar

Laugavegi 51
101 Reykjavik
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

AÐALHÖNNUÐUR: Hrólfur Karl Cela, arkitekt FAÍ. kt: 280679-4539

Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Skjal sott af '0000000' dags: 11.11.2026