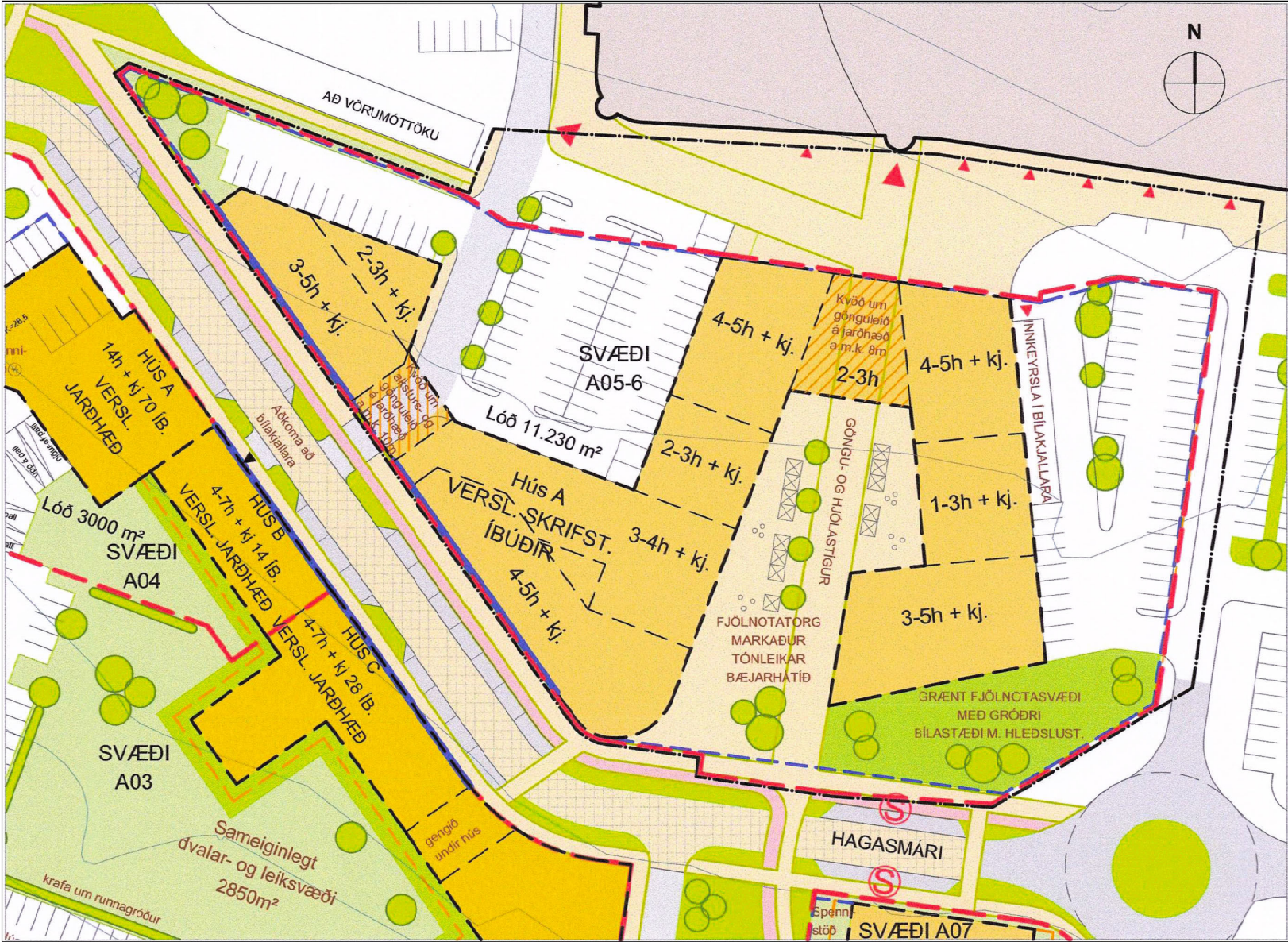
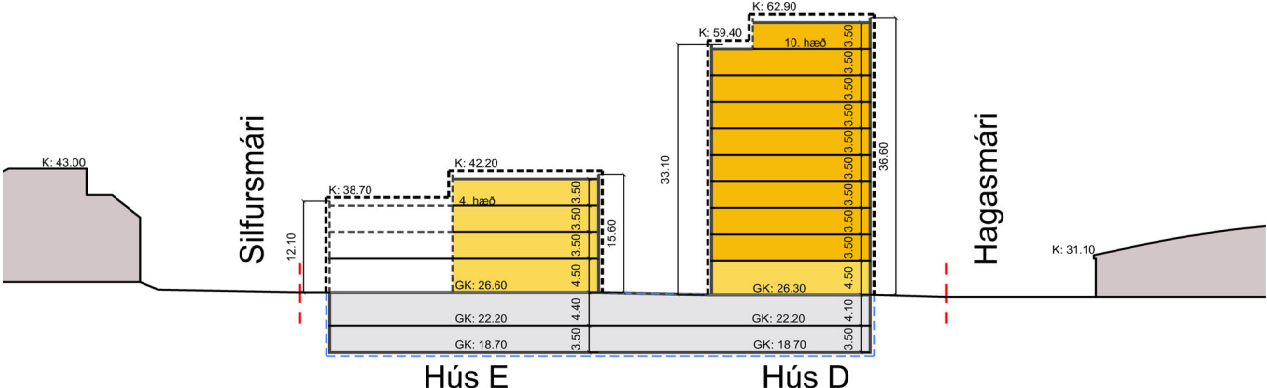


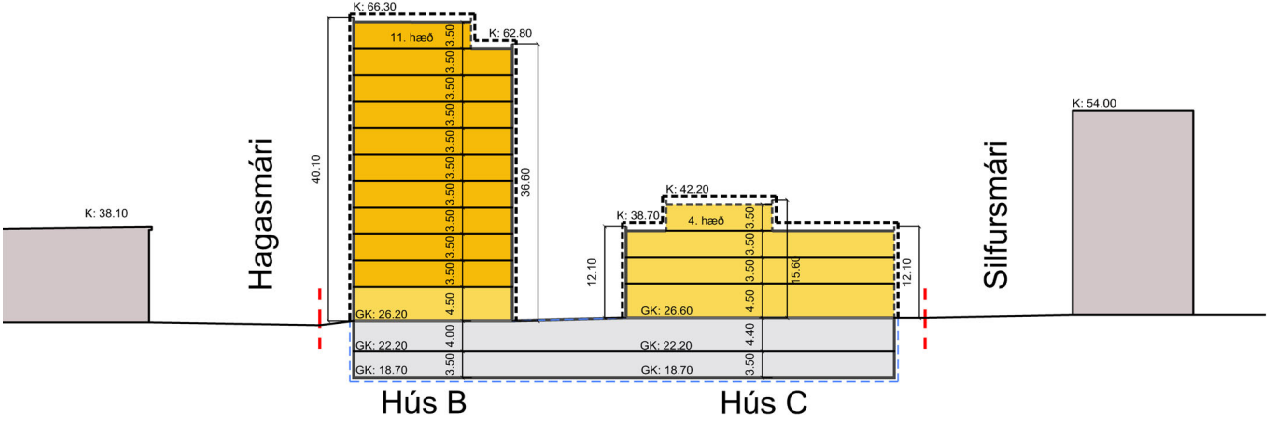
Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7.



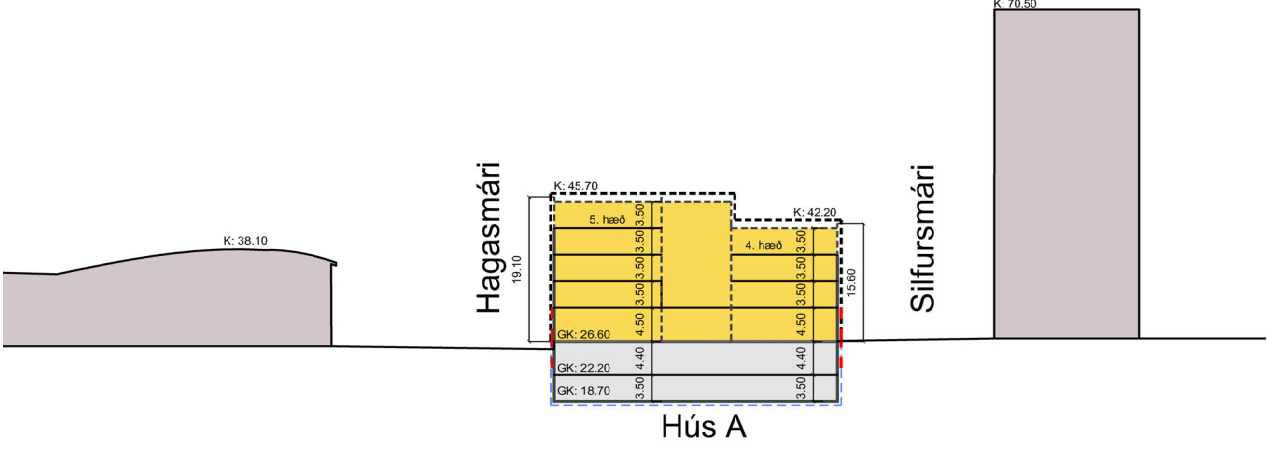
GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR SVÆÐI A05-6
Samþykkt í bæjarsjórn 25.10.2016 og birt í B-deild 25.11.2016 nr. 1021. M.s.br. samþykkt í bæjarráði 08.08.2019. 1:1000



A-A SNEIÐING HÚS E OG D - 1:1000



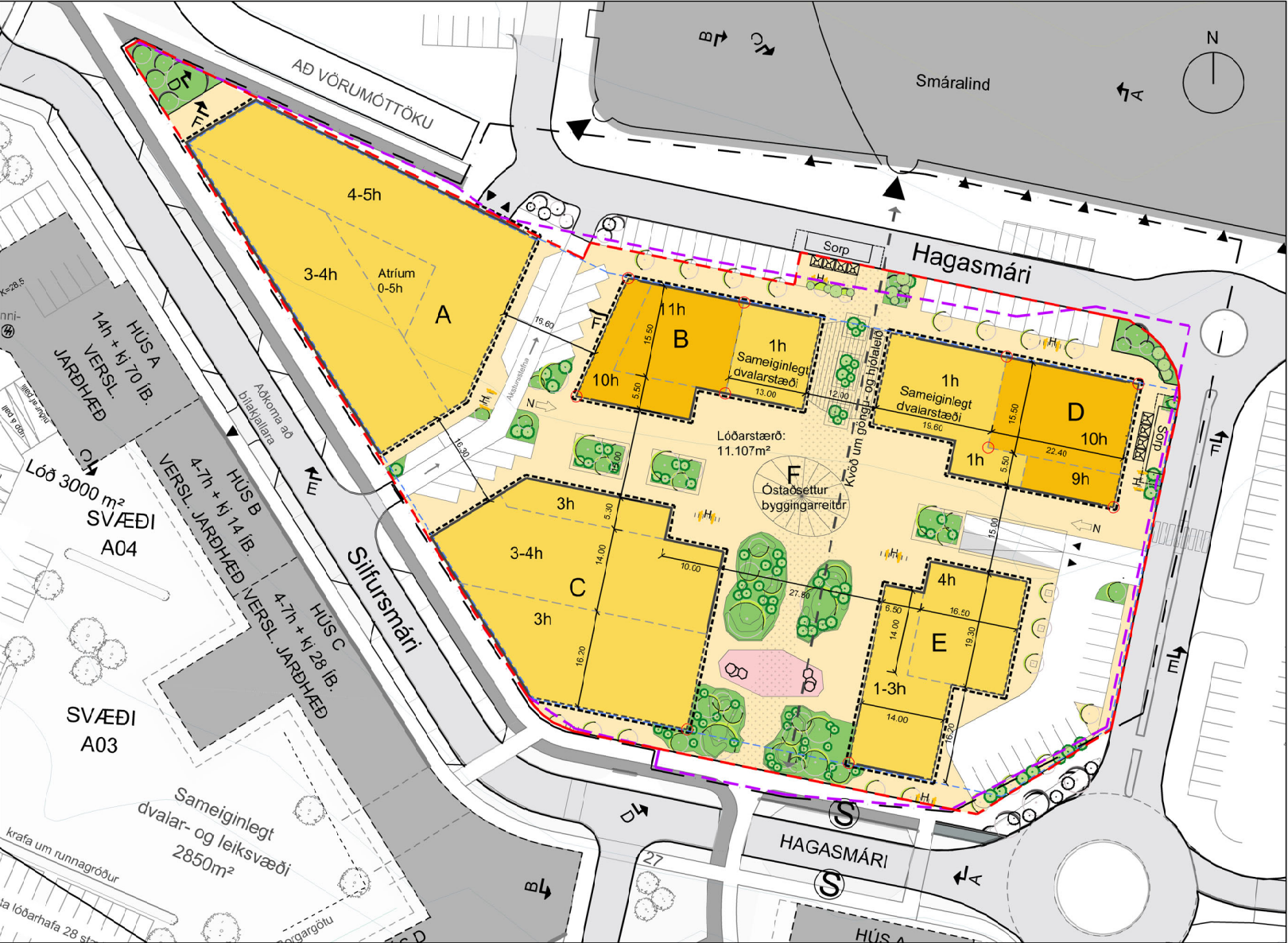
B-B SNEIÐING HÚS B OG C - 1:1000



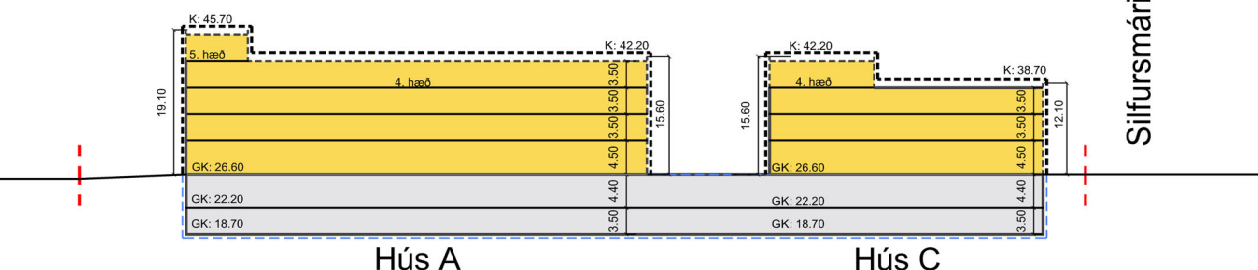
C-C SNEIÐING HÚS A - 1:1000

Öll hæða og hnitasetning í Hnitum: Reykjavík, Hæðum: Reykjavík

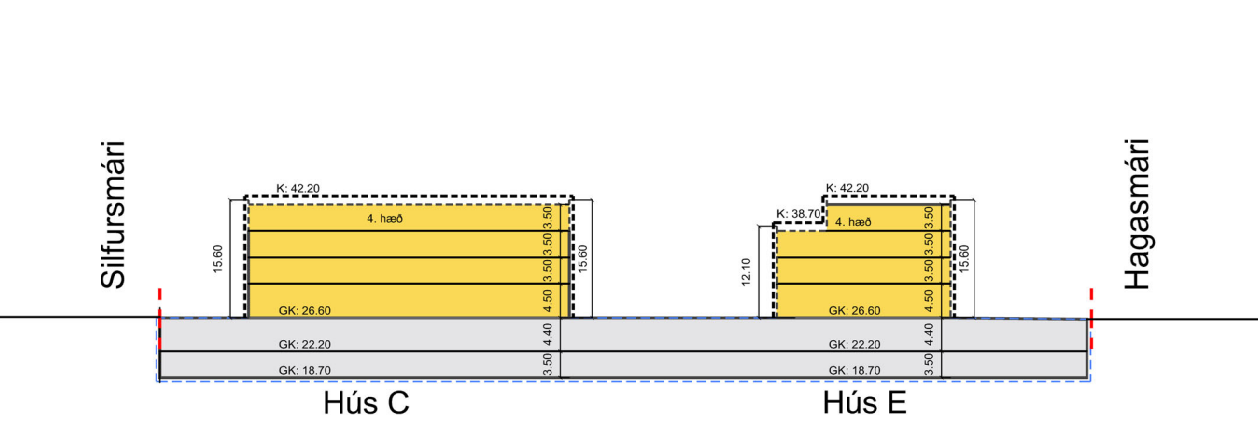
A05-6	Tegund húsnæðis	Gildandi DSK: Leibæinandi íbúða á reit	Tillaga að DSK: Fjöldi íbúða á reit	Íbúðir m² A+B	Atvinnu- húsnæði m² A+B	A-rými m²	B-rými m²	Gildandi DSK: Heild m²	Tillaga að DSK: Heild m²
Hús-A	Atvinnuhúsnæði	18			7.200	7.050	150	12.260	7.200
Hús-B	Íbúðarhúsnæði (2.-11.h.)	(allt að)	40	4.150		3.830	320		4.150
Hús-B	Atvinnuhúsnæði				650	600	50		650
Hús-C	Atvinnuhúsnæði				4.200	4.100	100		4.200
Hús-D	Íbúðarhúsnæði (2.-10.h.)		40	3.820		3.500	320		3.820
Hús-D	Atvinnuhúsnæði				800	740	60		800
Hús-E	Atvinnuhúsnæði				2.000	1.950	50		2.000
Hús-F (á torgi)	Almennings tenging í bílajakjallara				150	150			150
Alls A05-6 ofanjarðar:		18	80	7.970	15.000	21.920	1.050	12.260	22.970
Bílastæði ofanjarðar:								100	50
Bílastæði neðanjarðar:								200	400
A05-6	Viðmiðunarflatarmál bílajakjallara							7.000	16.500
A05-6	Hámarksflatarmál kjallara							2.900	3.500
Alls A05-6 ofan- og neðanjarðar:								22.160	42.970
Lóðarstærð A05-6								11.230	11.107
Nýtingarhlutfall ofanjarðar								1,1	2,1
Tillaga að DSK: Nýtingarhlutfall ofan og neðanjarðar								2,0	3,9



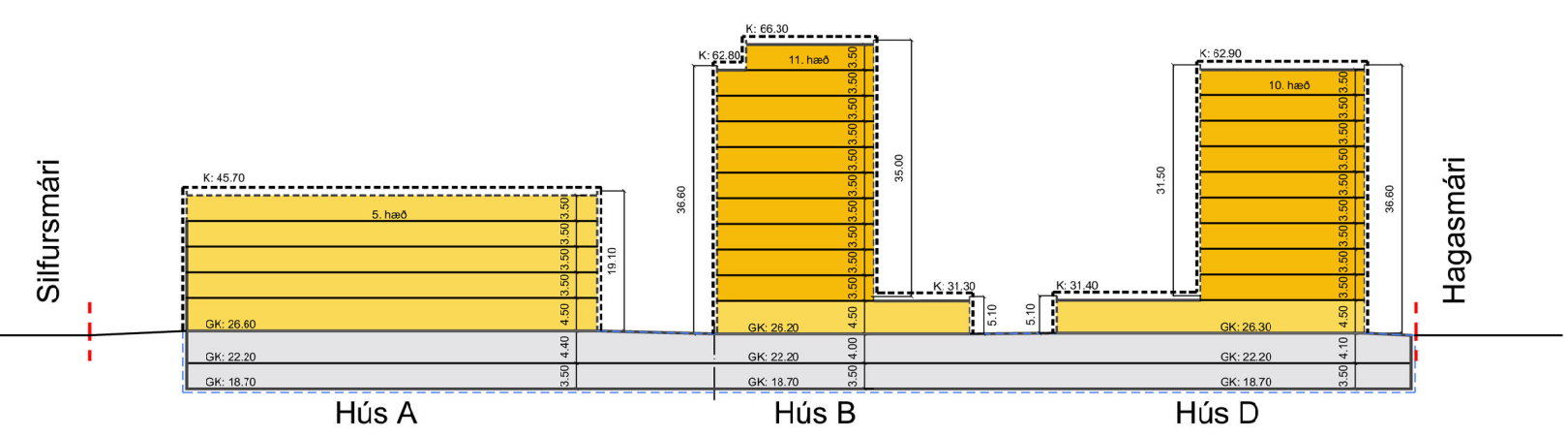
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR SVÆÐI A05-6
1:1000



D-D SNEIÐING HÚS A OG C - 1:1000



E-E SNEIÐING HÚS C OG E - 1:1000



F-F SNEIÐING HÚS A, B OG D - 1:1000

SKILMÁLATAFLA

Endanleg stærð lóðar getur breyst við gerð mæliblaðs. Heimilt er að auka B-rými á kostnað A-rýma í sömu byggingu innan hámarks A+B rýma. Sérskilmálar hvers húss eru í Sérskilmálakafla eftast í greinargerðinni.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

STEFNA OG MARKMIÐ

Við Silfursmára býðst tækifæri til að halda áfram að skapa borgarumhverfi með vistvænum áherslum. Reiturinn skal einkennast af fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við núverandi byggð í Silfur- og Sunnasmára og verslunarmiðstöðina Smáralind. Mikilvægt er að í skipulaginu verði skapað almenningssými með áherslu á fjölbætta upplifun með skjólgóðum, sólrikum og gróðursælum svæðum.

Með deiliskipulagsbreytingunni er verið að gera breytingu á byggðarformi sem skapar aðstæður fyrir fleiri fyrirtæki á svæði í miðju höfuðborgarsvæðisins. Ásamt því að fjölga íbúðareiningum sem styrkir fjölbreytileika og blöndun.

Markmiðið með vinnunni er að styrkja enn frekar svæðiskjarnann í Smáranum og tengja saman 201 Smára og Smáralind þannig að miðsvæðin M3 og M4 tengist með byggð og torgsvæði. Með fyrirhugaðri uppbyggingu verða miðsvæðin M3 og M4 orðin að samfelldri byggð frá Arnarnesvegi í suðri að Fífuhvamsvegi í norðri.

Helstu markmið tillögunnar eru að:

- Styrkja atvinnuuppbyggingu á svæðinu og fjölga íbúðum, auka lífsgæði með fjölbreyttu mannlífi, verslunum og þjónustu.
- Skapa rými milli húsanna sem sé lífandi borgarými sem hvetur til útiveru með góðum birtu- og veðurskilyrðum.
- Vandað verði til allrar hönnunar og frágangs mannvirkja og lóðar.
- Að tryggja góð tengsl lóðar við umhverfið með fyrirkomulagi miðlægs torgsvæðis og göngu- og hjólatengingum í gegnum svæðið sem ýta undir vistvæna ferðamáta.
- Að blágrænar ofanvatnslausnir verða hafðar til hliðsjónar við hönnun mannvirkja og lóðar.

Tillagan tekur mið af lýðheilsumarkmiðum sveitarfélagsins, sem hefur m.a. það hlutverk að tryggja lífsgæði íbúa og leggja áherslu á gott mannlíf (Lýðheilsustefna Kópavogs, 2022). Auk þess að leggja áherslu á fagurfræði bygginga og borgartéppisins með áherslu á bætt vistkerfi og aðgengi fyrir alla.

FORSENDUR

Lögd er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var í bæjarsjórn Kópavogs sem sameinuð lóð A05-6 þann 8. ágúst 2019. Deiliskipulagið ákvæður byggðarmynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var í bæjarsjórn Kópavogs 24. nóvember 2015 gildir áfram, m.s.br., nema í þeim tilfellum þar sem neðangreindir sérskilmálar ganga lengra eða eru ítarlegri.

Forsendur deiliskipulagsbreytingarinnar er Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 þar sem svæðið er skilgreint sem miðsvæði (M3) og þróunarsvæði (PR-6) við fyrirhugaða Borgarlinustöð. Auk þess sem svæðið er skilgreint sem samgöngumiðaður svæðiskjarni og bæjarkjarni.

Markmiðum og áherslum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er fylgt í þessari vinnu sbr. stefnumiði byggðar að þetta byggð á þróunarsvæðum, fjölga íbúðum á þeim og blanda með atvinnusvæðum, samfara stefnu um skilvirkari almenningssamgöngur, hefur í för með sér bætta nýtingu lands og jákvæð áhrif á samfélagið. Áhersla á almenningssými og göngu- og hjólaleiðir þar sem unnt er að njóta samveru, bæta öryggi, efla heilsu og stuðla að góðu umhverfi og betri byggð (Kafli 2.3).

Engin mannvirki sem njóta verndar eru á svæðinu.

Eftirfarandi greiningar hafa verið unnar fyrir svæði A05-6:

- Samgöngumat.
- Skuggavarp.
- Sólarstundir á svæðinu.
- Vindgreiningar.

RÖK FYRIR BREYTINGUNNI

Með deiliskipulagsbreytingunni 2019 var gert ráð fyrir einni samfelldri byggingu á reitnum og minnkun á almannarými. Er það andstætt þeim gæðum í almannarými sem þörf er á svæðinu og óhentug varðandi áfangaskiptingar og sveigjanleika í uppbyggingu. Er því deiliskipulagið frá 2019 endurskoðað með þær áherslur sem koma fram í stefnu og markmiðum hér að ofan. Í því felst að:

- Fjölga íbúðum og auka möguleikana á fjölbreyttri starfsemi, m.a. með því að skipta einni stórrí byggingu niður í fleiri.
- Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldursþópa.
- Hámarka birtu og skjól í almenningssýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.

BREYTINGARTILLAGA

Gerðar eru breytingar á skipulagsuppdrætti og hluta af sérákvæðum skipulagsskilmála A05-6 auk hluta almennra ákvæða í skipulagsskilmálum fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar.

Afmörkun lóðar er þreytt lítillega og við það fer lóðarstærð úr 11.230 m² í 11.107 m². Byggingarmagn án bílajakjallara er aukið úr 12.260m² í 22.970m², eða um 10.740m² fyrir hámarksflatarmál húsa án bílajakjallara með það að markmiði að styrkja svæðiskjarnann í Smáranum og tengja saman íbúðarbyggð í 201 Smára og Smáralind. Breytingin leggur áherslu á miðlægt sólrikt og skjólsælt torg og dvalarsvæði fyrir almenning á miðjum reitnum. Er umfangi bygginga hagað þannig að torg og dvalarsvæði séu sem sólrikust og skjólsæl, sbr. greiningar sem unnar hafa verið samhliðar mótun tillögunnar og eru taldar upp í kafla um forsendur.

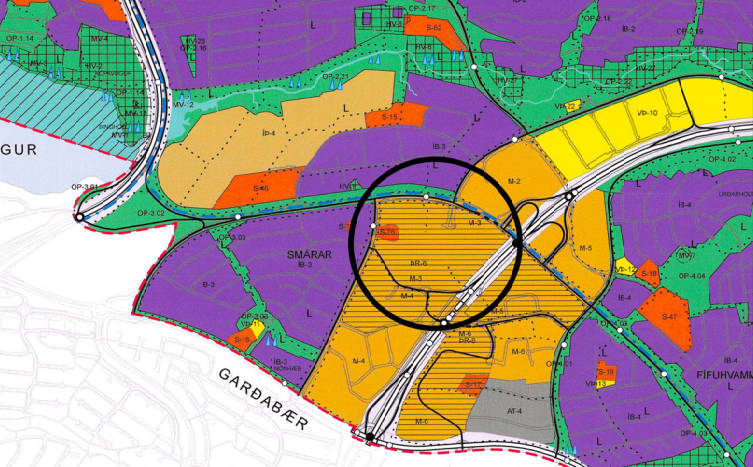
Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggð umhverfi svæðisins með bættum almannarýmum og þjónustu, auk þess sem það styrkir svæðið enn frekar sem fjölbreytt atvinnusvæði á miðju höfuðborgarsvæðinu. Áhrif breytingarinnar eru taldar jákvæðar á Smáralind sem svæðiskjarna, með aukinni atvinnustarfsemi og fjölgun íbúða ásamt áherslu á gróðursæl dvalarsvæði. Við breytinguna er lóð áhersla á að þær byggingar sem eru meðfram Silfursmára séu óbreyttar í hæð eða lægri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Á sama tíma er gerð tillaga að hærri húsum norðantil á reitnum, við Smáralind, þar sem áhrif skuggavarps eru lágmörkuð.

Lagt er til að endurskilgreina lóðarmörk á svæði A05-6 við Hagasmára, í samhengi við aðliggjandi verslunarkjarna Smáralindar. Með nýrri lóðarafmörkun er stuðlað að skilvirkara skipulagi svæðisins og betri nýtingu á landi innan þess.

Í breytingunni felst að bílastæði og djúpgámar falla nú innan nýrra lóðarmarkna svæðis A05-6. Bílastæðum er skipt á milli Smáralindar og svæðis A05-6, þannig að tryggð er heildræn umgengi og ábyrgð á rekstri og viðhaldi þeirra innan lóðar. Tillaga að staðsetningu djúpgáma er innan lóðarmarkna svæðis A05-6 enda þjónusta þeir þeim byggingum.

Gert er ráð fyrir, allt að , 400 stæðum neðanjarðar í bílajakjallara og allt að 50 stæðum ofanjarðar í skipulagstillögunni.

Vægur halli er niður til norðurs, u.þ.b. metri í hæðamun. Deiliskipulagstillagan er útfærð þannig að áfangaskipta má uppbyggingunni til að aðlaga uppbygginguna að aðstæðum og lágmarka risk á uppbyggingartíma. Jafnframt er lóðin aðlöguð til suðausturs, þannig að framtíðar gróðurbelti við bílastæði, verður hluti af lóðinni.



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarsjórn 28. september og staðfest þann 28. desember 2021.



Smárinn vestan Reykjanesbrautar, 2016.

Skýringar:

- Núgildandi lóðarmörk / landmörk
- Ný lóðarmörk / landmörk
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitir / bundin byggingarlína
- Byggingarreitir / leiðbeinandi byggingarlína
- Leiðbeinandi hæðaskipting
- Byggingarreitir bílajakjallara
- Bílajakjallari / kjallari snið
- Íbúðarhluti
- Atvinnuhúsnæði / verslanir
- Byggingar utan skipulagsmarka
- Aðliggjandi götur skipulags
- Bílastæði
- Almenningssými
- Leiksvæði
- Djúpgámar, leiðbeinandi staðsetning
- Gróður, leiðbeinandi staðsetning
- Aðkoma í bílajakjallara, leiðbeinandi staðsetning
- Kvöld um göngu- og hjólaleið
- Hjólaþæði, leiðbeinandi staðsetning
- Aðkoma neyðarstakurs
- Bíðstöð Stræði
- Akturstefna einstæfugötu
- Kvöld um uppbrót á hornum

One mál: 2411179

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdarfrest til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

Uppfært 03.11.2025



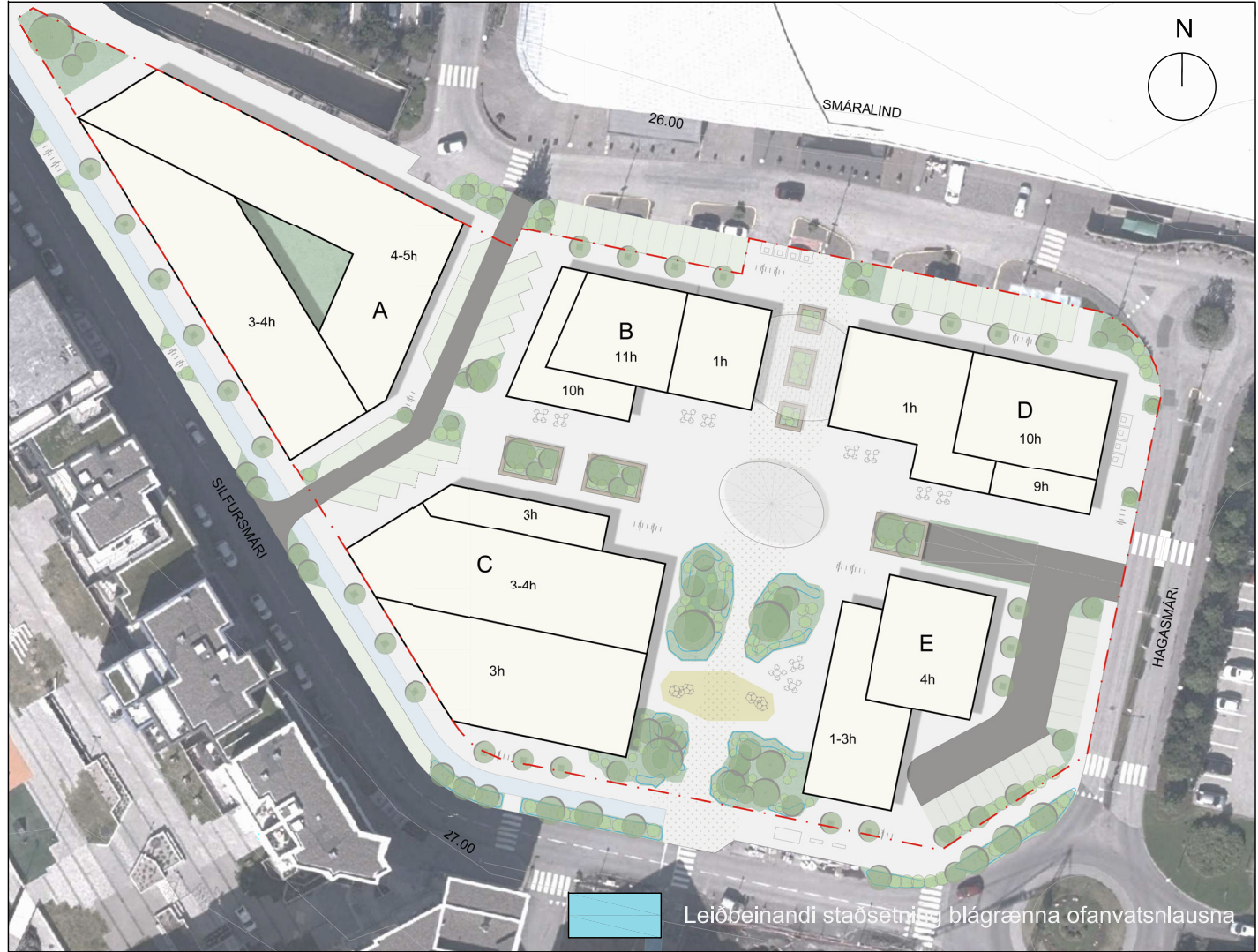
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

Smárinn vestan Reykjanesbrautar
Svæði A05-6
Deiliskipulagsbreyting

MÁL: 1:500 / A1
DAGS: 02.07.2025
HE/KK

TEKNIANGVER
TARK
01

Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7.



SKÝRINGARUPPDÁTTUR: ALMENNINGSRÝMI OG LANDSLAG 1:500

Sérskilmálar einstakra húsa
Eftirfarandi sérskilmálar einstakra húsa eru til fyllingar ofangreindum skilmálum og ganga framur varðandi tilgreint hús ef túlkun er misvísandi.

Hús A

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði, 3-5 hæðir, sem trappast niður að Silfursmára. Heimilt er að hafa 4, og 5. hæð inndregna að hluta eða heild. Í miðju húsinu skal vera atríum að lágmarki 100 m². Um er að ræða opið miðrymi innan byggingar með yfirjösi afmarkað af skrifstofuhæðum á alla kant. Heimilt er að nýta það sem inngarð (útrými), gleria yfir það ofan 1. hæðar, sem hluta af almennarymi hennar eða glerja yfir það ofar og nýta sem alrymi fyrir fleiri hæðir. Þá er heimilt að hafa lyftur og eða opna stiga inn í alryminu, ásamt umferðartengingum til þeirra, en ekki er heimilt að setja millipalla með atvinnustarfsemi inn í rýmið, en atvinnustarfsemi er heimil í því á 1. hæð. Þak þessa opna rýmis skal vera að stórum hluta glerjað. Það má ekki ná upp fyrir skilgreindan hæðakóta 5. hæðar.
- Önnur þök eru svokölluð flöt þök.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn. Vikja má frá þessu vegna starfsemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að aflokun sé ekki sunnan eða austan megin heldur til norðurs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum með þeim takmörkunum sem annars koma fram í þessum sérskilmálum. Sé gert ráð fyrir þeim skal sýna þær á aðaltekningum.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús B

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð og íbúðarhúsnæði á efri hæðum.
- Hús B og D eru í aðalatriðum samhverf og hlíðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin skal hanna með hlíðstæðum hönnunarlausnum í mössun, litum, gluggasetningu og áherslum.
- Aðal aðkoma að íbúðarhúsnæði er frá götu norðan megin.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn, þá sérstaklega þær hlíðar sem snúa út að torg- og dvalarsvæði.
- Heimilt er að aðskilja lóðréttar umferðaleiðir atvinnurýmis og íbúa að bílakjallara.
- Heimilt er að hafa í húsinu lóðréttu tengingu (lyftu og stiga) í bílakjallara við jarðhæð fyrir almenning sem opin er allan sólarhringinn.
- Svalir 2. hæðar skulu vera innfelldar í bygginguna. Svalahandrið skal vera ógegnsætt í útlínu klæðningar.
- Skyggni, allt að 1,5 m út fyrir byggingareit eru heimil yfir 1. hæð.
- Svalir fyrir ofan 2. hæð mega ná allt að 1,0 m út fyrir byggingareit, og 1,6m yfir þaki 1.hæðar, en almennt er mælt til að allar svalir skulu vera innan byggingarreits.
- Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum með þeim takmörkunum sem annars koma fram í þessum sérskilmálum. Sé gert ráð fyrir þeim skal sýna þær á aðaltekningum.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Heimilt er að setja svalalokanir á þaksvallir efstu hæðar, þó ekki nær þakbrún en 1,0 m. Hámarksstærð þaksvalla er 25m².
- Á 2. hæð má vera fjölnotarymi sem nýtist íbúum, sem tengist sameiginlegu þakrymi íbúa ofan á 1. hæð til austurs. Má þar reisa gróðurhús í sameign.
- Þakform skal vera flatt í takt við aðliggjandi byggð við Silfursmára eða lághallandi <6°.
- Á þaki 1. hæðar verða sameiginleg dvalarsvæði fyrir íbúa. Svæðin verða hönnuð fyrir fjölbreytta notkun, s.s. samveru, garðyrkju og útivist. Áhersla er lögð á vistvæna hönnun með gróðri, setsvæðum og vindvörnum, m.a. í formi vindbrjóta og skjólmyndandi landmótunar. Svæðin styðja við lífsgæði og bæta nærumhverfi íbúa án þess að skerða gæði útivistar á jarðhæð.
- Þök skulu vera burðarhæf fyrir smáhýsi og gróður ofan á 1. hæð. Þar sem gert er ráð fyrir þakgarði.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku norðanmegin. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús C

- Um er að ræða atvinnuhúsnæði.
- Þök eru svokölluð flöt þök.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn.
- Vikja má frá þessu vegna starfsemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að aflokun sé ekki norðanmegin (við torg) heldur til vesturs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Heimild er fyrir því að hægt verði að ganga frá almenningsrými uppá hús, suðaustan til úr garðrymi.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku við Silfursmára. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús D

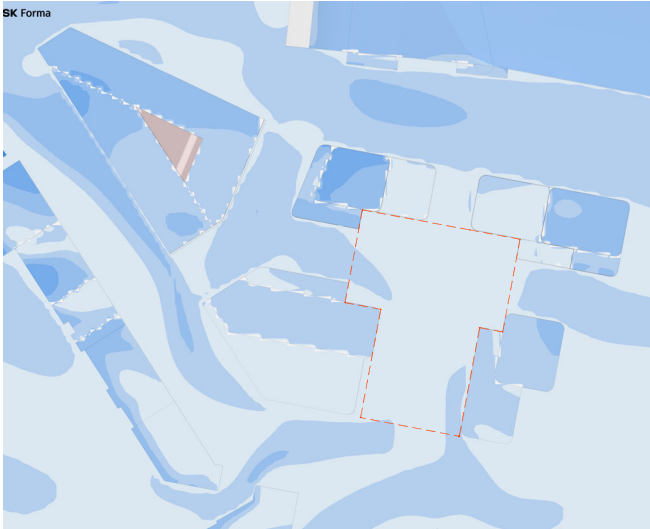
- Um er að ræða atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð og íbúðarhúsnæði á efri hæðum.
- Hús B og D eru í aðalatriðum samhverf og hlíðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin tvö skal hanna með hlíðstæðum hönnunarlausnum í mössun, litum, gluggasetningu og áherslum.
- Aðal aðkoma að íbúðarhúsnæði er frá götu norðan megin.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn, þá sérstaklega þær hlíðar sem snúa út að torg- og dvalarsvæði.
- Heimilt er að aðskilja lóðréttar umferðaleiðir atvinnurýmis og íbúa að bílakjallara.
- Heimilt er að hafa í húsinu lóðréttu tengingu (lyftu og stiga) í bílakjallara við jarðhæð fyrir almenning sem opin er allan sólarhringinn.
- Svalir 2. hæðar skulu vera innfelldar í bygginguna. Svalahandrið skal vera ógegnsætt í útlínu klæðningar.
- Skyggni, allt að 1,5m út fyrir byggingareit eru heimil yfir 1. hæð.
- Svalir fyrir ofan 2. hæð mega ná allt að 1,0 m út fyrir byggingareit, og 1,6m yfir þaki 1.hæðar, en almennt er mælt til að allar svalir skulu vera innan byggingarreits.
- Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum með þeim takmörkunum sem annars koma fram í þessum sérskilmálum. Sé gert ráð fyrir þeim skal sýna þær á aðaltekningum.
- Á 2. hæð má vera fjölnotarymi sem nýtist íbúum, sem tengist sameiginlegu þakrymi íbúa ofan á 1. hæð til vesturs. Má þar reisa gróðurhús í sameign.
- Á þaki 1. hæðar verða sameiginleg dvalarsvæði fyrir íbúa. Svæðin verða hönnuð fyrir fjölbreytta notkun, s.s. samveru, garðyrkju og útivist. Áhersla er lögð á vistvæna hönnun með gróðri, setsvæðum og vindvörnum, m.a. í formi vindbrjóta og skjólmyndandi landmótunar. Svæðin styðja við lífsgæði og bæta nærumhverfi íbúa án þess að skerða gæði útivistar á jarðhæð.
- Þök skulu vera burðarhæf fyrir smáhýsi og gróður ofan á 1.hæð, þar sem gert er ráð fyrir þakgarði.
- Þakform skal vera flatt í takt við aðliggjandi byggð við Silfursmára eða lághallandi <6°.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Heimilt er að setja svalalokanir á þaksvallir efstu hæðar, þó ekki nær þakbrún en 1,0m. Hámarksstærð þaksvalla er 25m².
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku norðanmegin. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

Hús E

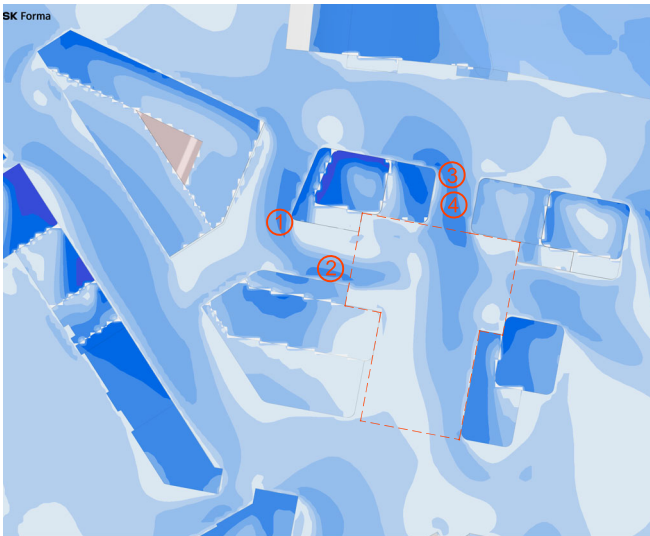
- Um er að ræða atvinnuhúsnæði, 1-4 hæðir.
- Heimild er fyrir leikskóla í byggingunni og tilheyrandi leiksvæði afgirtu á þaki lægri hluta hússins (1-2 hæðir). Leikskólalóð á jarðhæð skal hanna þannig að hún nýtist almenningi utan starfstíma leikskólans.
- Girðingar vegna leikskólalóðar skulu vera gegnsæjar, hæðir girðinga á leikskólalóðum skulu ekki vera hærri en viðmið segja til um fyrir slíka starfsemi, eða byggingareglugerð, gangi hún lengra. Gerð er krafa um að girðing á þaki sé hönnuð í samræmi við húsið, falli að litum þess og formum.
- Afgirt útleiksvæði fyrir leikskóla skal vera staðsett á sólríkum og skjólgóðum stað.
- Þök eru svokölluð flöt þök.
- Heimild er fyrir því að hægt verði að ganga frá almenningsrými uppá hús, þ.e. þakgarð.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn.
- Vikja má frá þessu vegna leikskólastarfsemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að aflokun sé ekki norðanmegin (við torg) heldur til austurs.
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku við Silfursmára. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með þeim hæðartakmörkunum sem því fylgja.
- Hönnun taki tillit til þess að varpa sem minnstum skugga á torg og dvalarsvæði.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum

Óstaðsettur byggingarreitur F

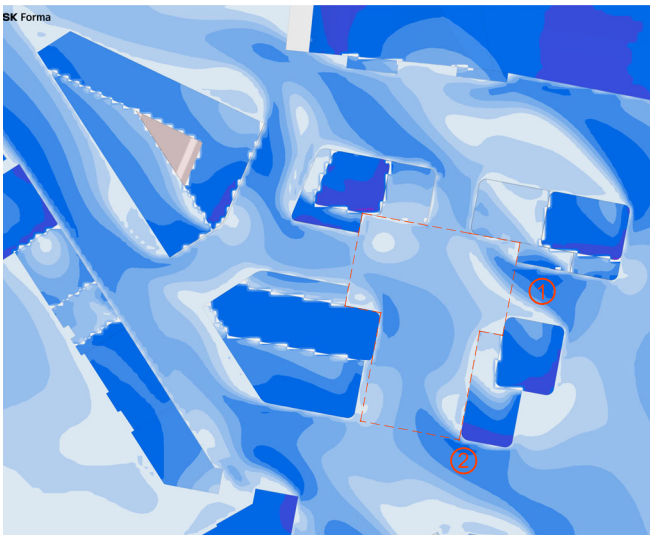
- Á torgsvæði er heimilt að koma fyrir lóðréttri tengingu á óstaðsettum byggingarreit, að hámarki 150 m². Um er að ræða lyftu og stiga fyrir almenning niður í bílakjallara sem skal vera aðgengilegur allan sólarhringinn.
- Heimilt er að hafa þjónustu eða verslun í byggingunni.



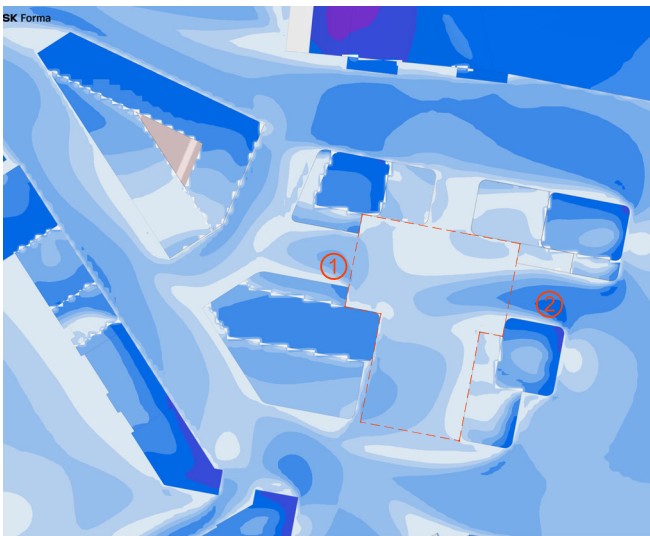
Vindgreining: Vestanátt - Hafgola



Vindgreining: Norðanátt
Mólvægisáðgerðir: 1,2 og 3 Trjágróður, 4 Pergóla



Vindgreining: Suðaustanátt
Mólvægisáðgerðir: 1 og 2 Trjágróður



Vindgreining: Austanátt
Mólvægisáðgerðir: 1 og 2 Trjágróður



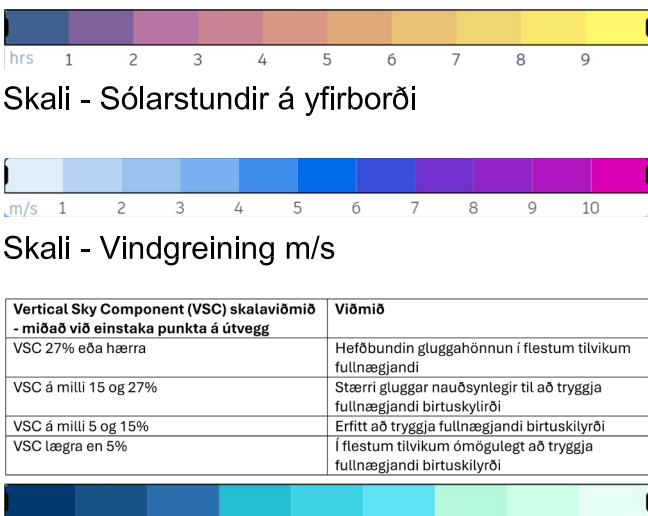
Óhefðbundið leiksvæði:
Tillaga að leiktækjum



Sólarstundir á torgi - 20.mars



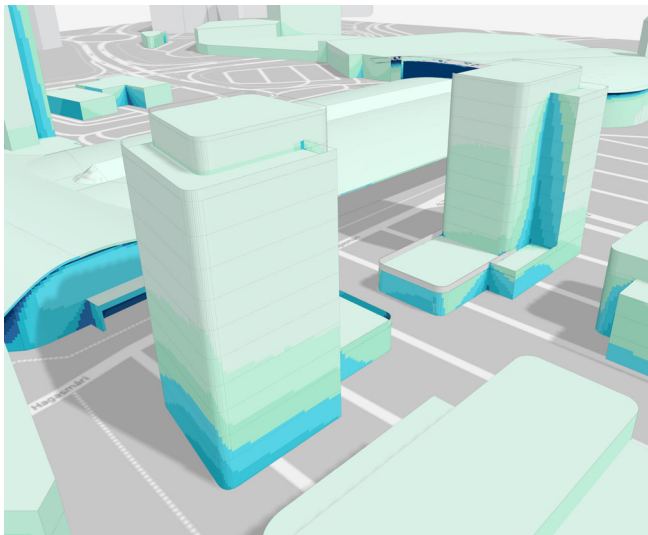
Sólarstundir á torgi - 21.júní



Upplýsingatafla - VSC Dagsljósaskali



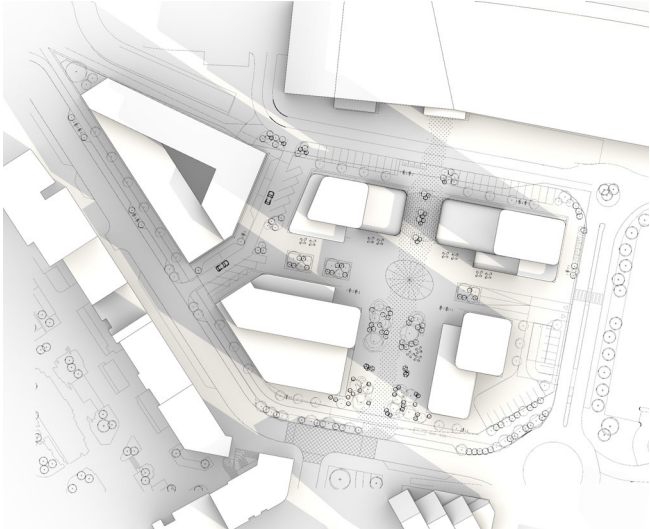
Dagsljós:
Norður- og austurhlíðar íbúðarturna



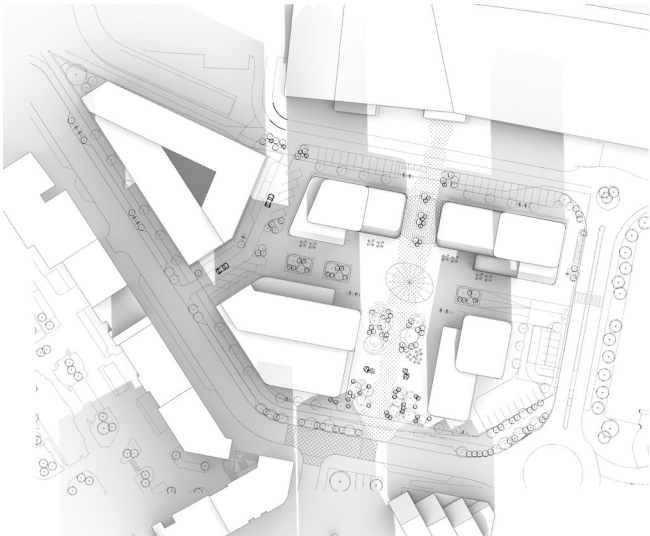
Dagsljós:
Suður- og vesturhlíðar íbúðarturna



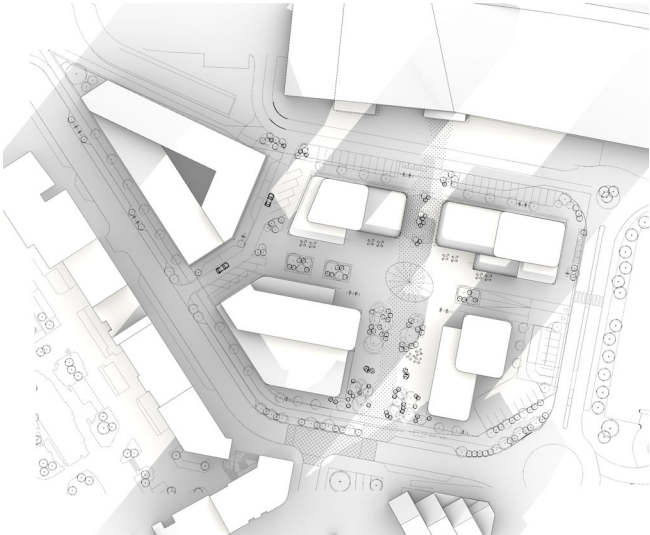
Virkar jarðhæðir:
Aðalíngangar og virkar jarðhæðir: Heil lína
Opnar jarðhæðir: Brotin lína
Örvir: Aðalíngangar frá torgi



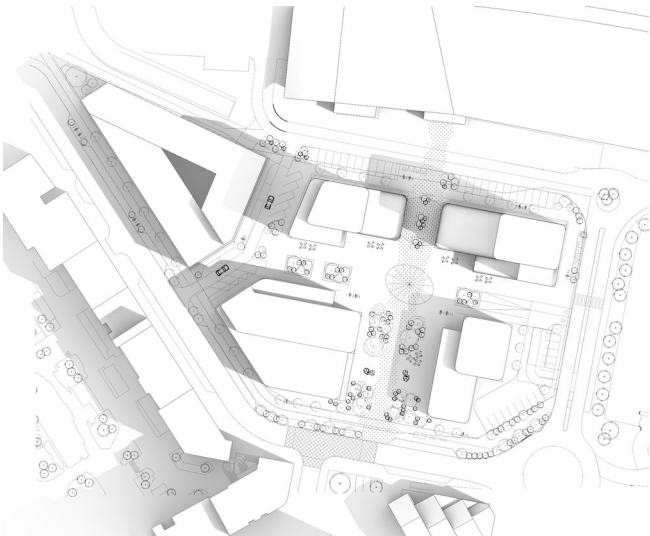
Skuggavarp: 20.03 kl. 10.00



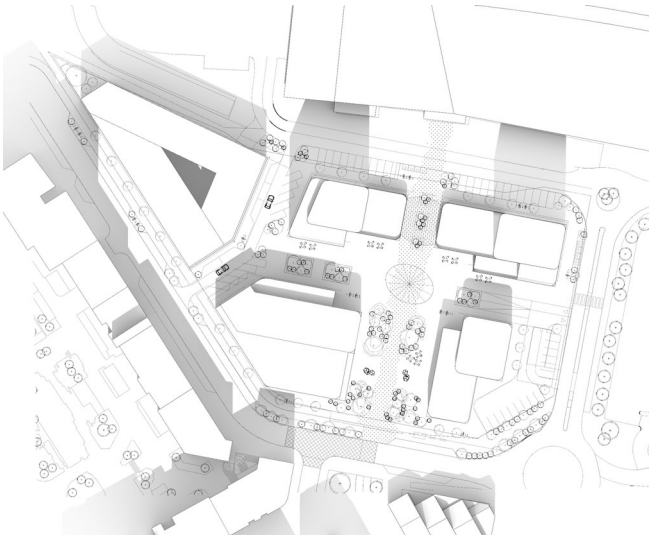
Skuggavarp: 20.03 kl. 13.30



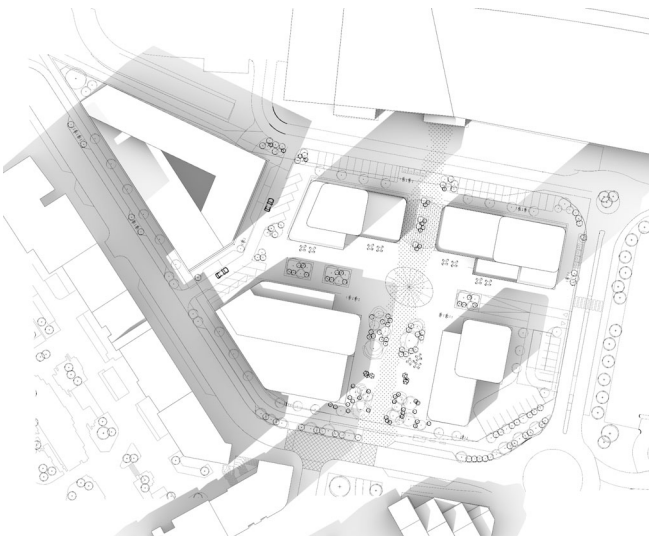
Skuggavarp: 20.03 kl. 16.00



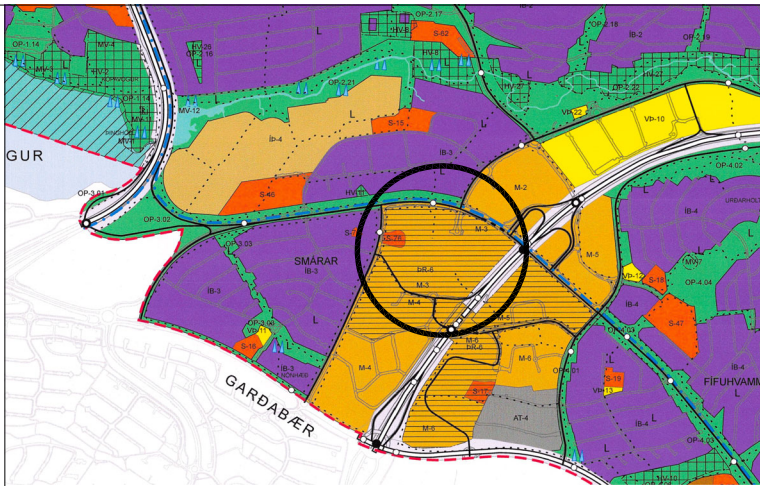
Skuggavarp: 20.06 kl. 10.00



Skuggavarp: 20.06 kl. 13.30



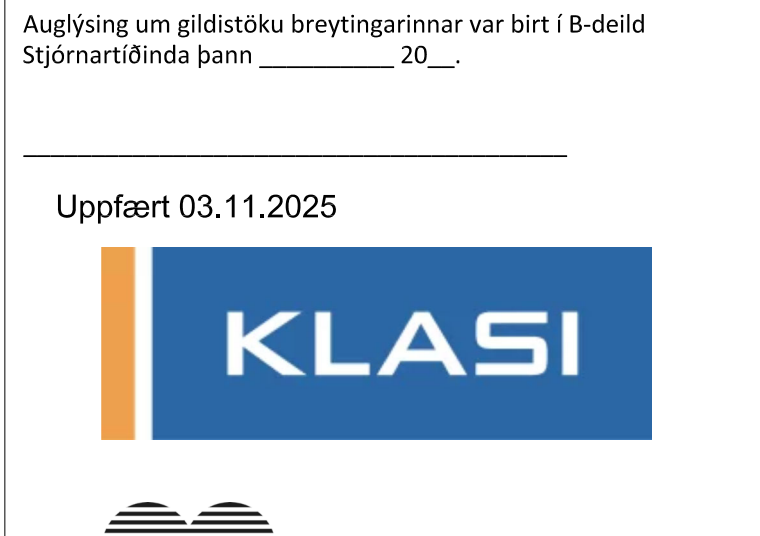
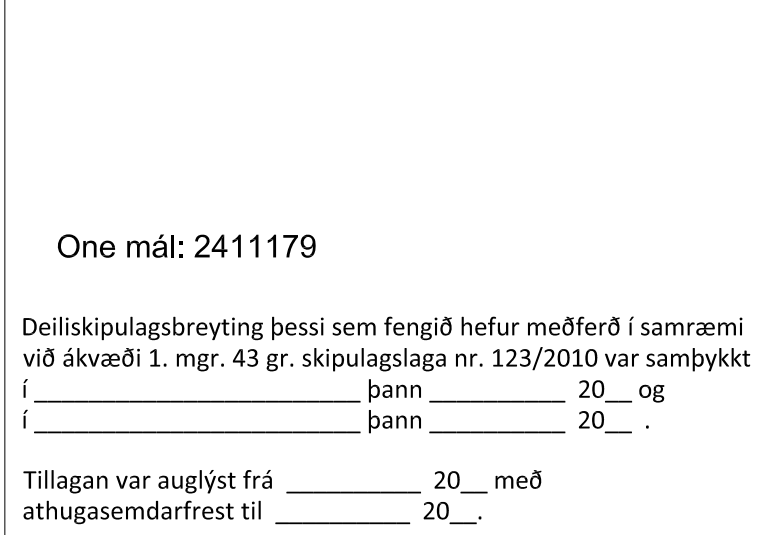
Skuggavarp: 20.06 kl. 16.00



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28. september og staðfest þann 28. desember 2021.



Smárinn vestan Reykjanesbrautar, 2016.



One mál: 2411179

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdarfrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Uppfært 03.11.2025

HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

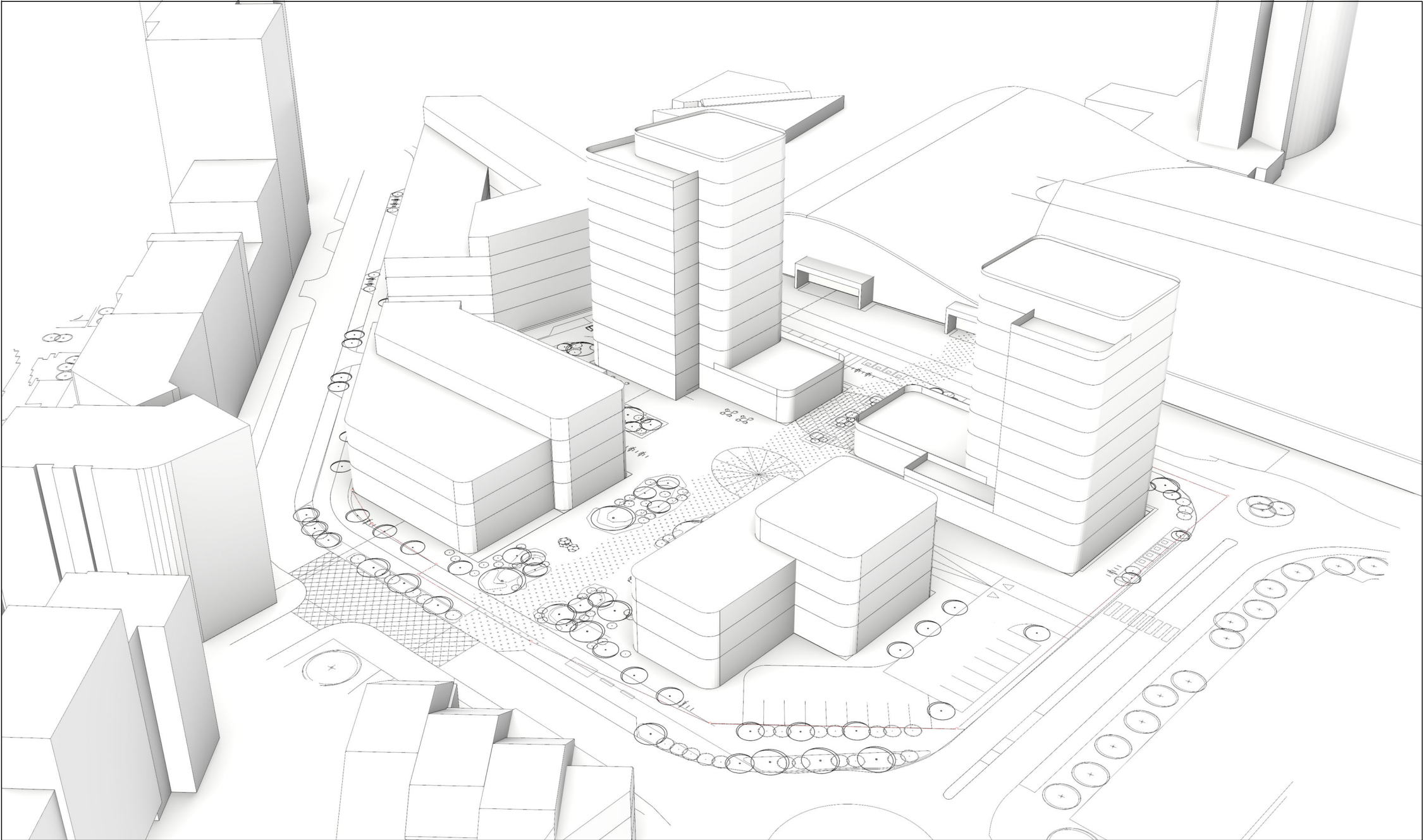
Smárinn vestan Reykjanesbrautar
Svæði A05-6
Deiliskipulagsbreyting

MÁL: 1:500 / A1
HANNAR: HEKK

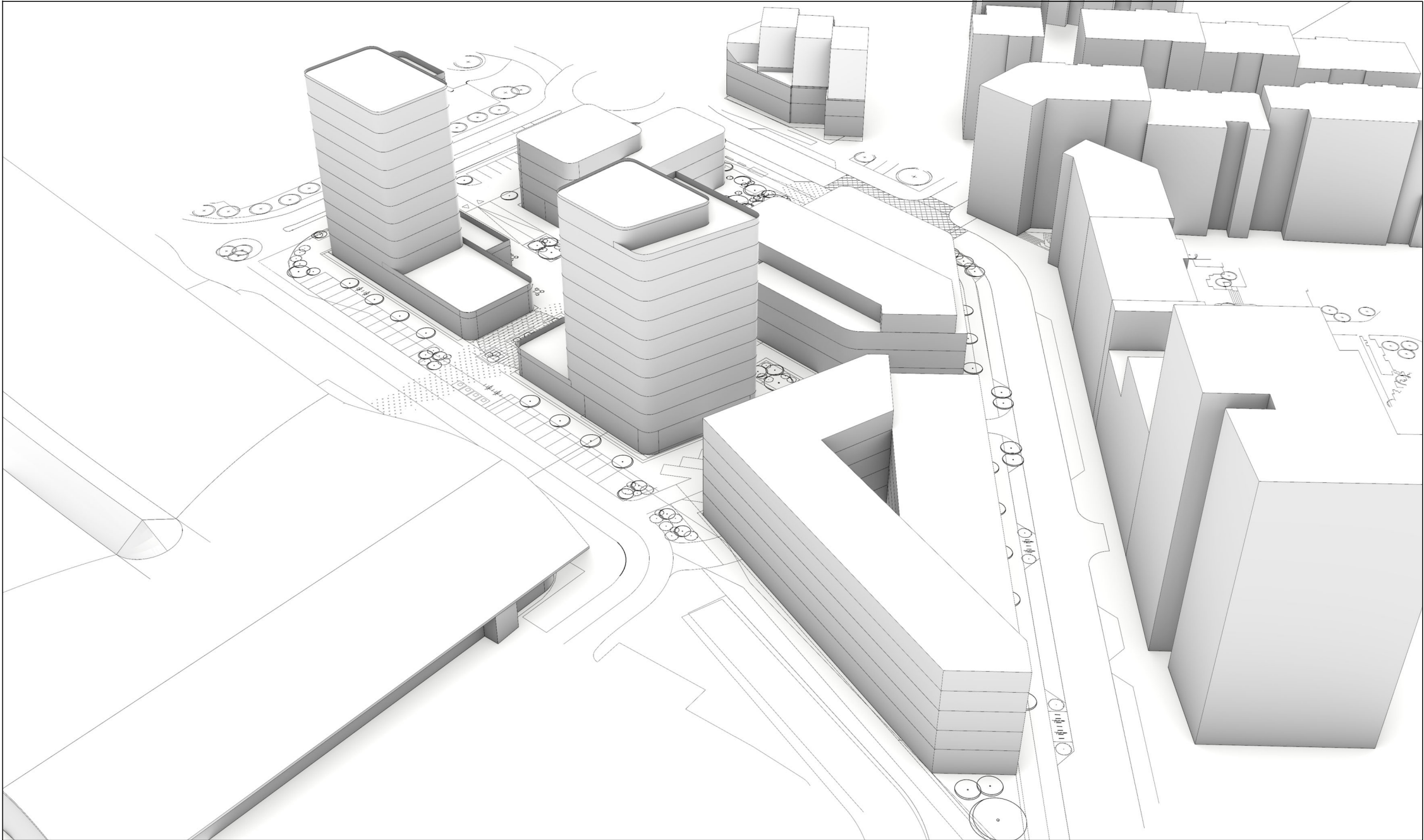
DAGS: 02.07.2025
TEIKNAR: KK/ÚBSM

TEIKNINGANÖMER
02

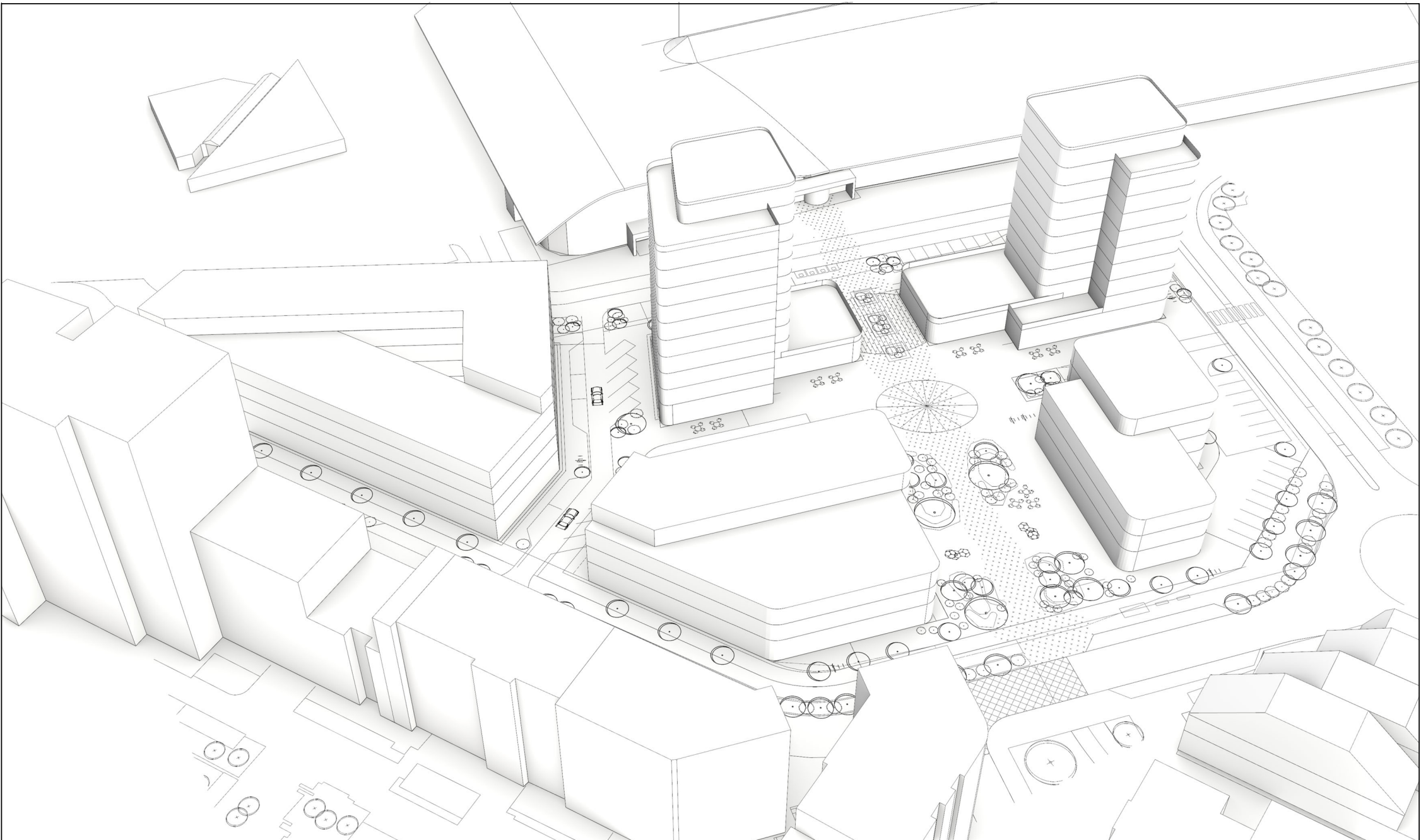
Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Svæði A05-6. Silfursmári 1-7.



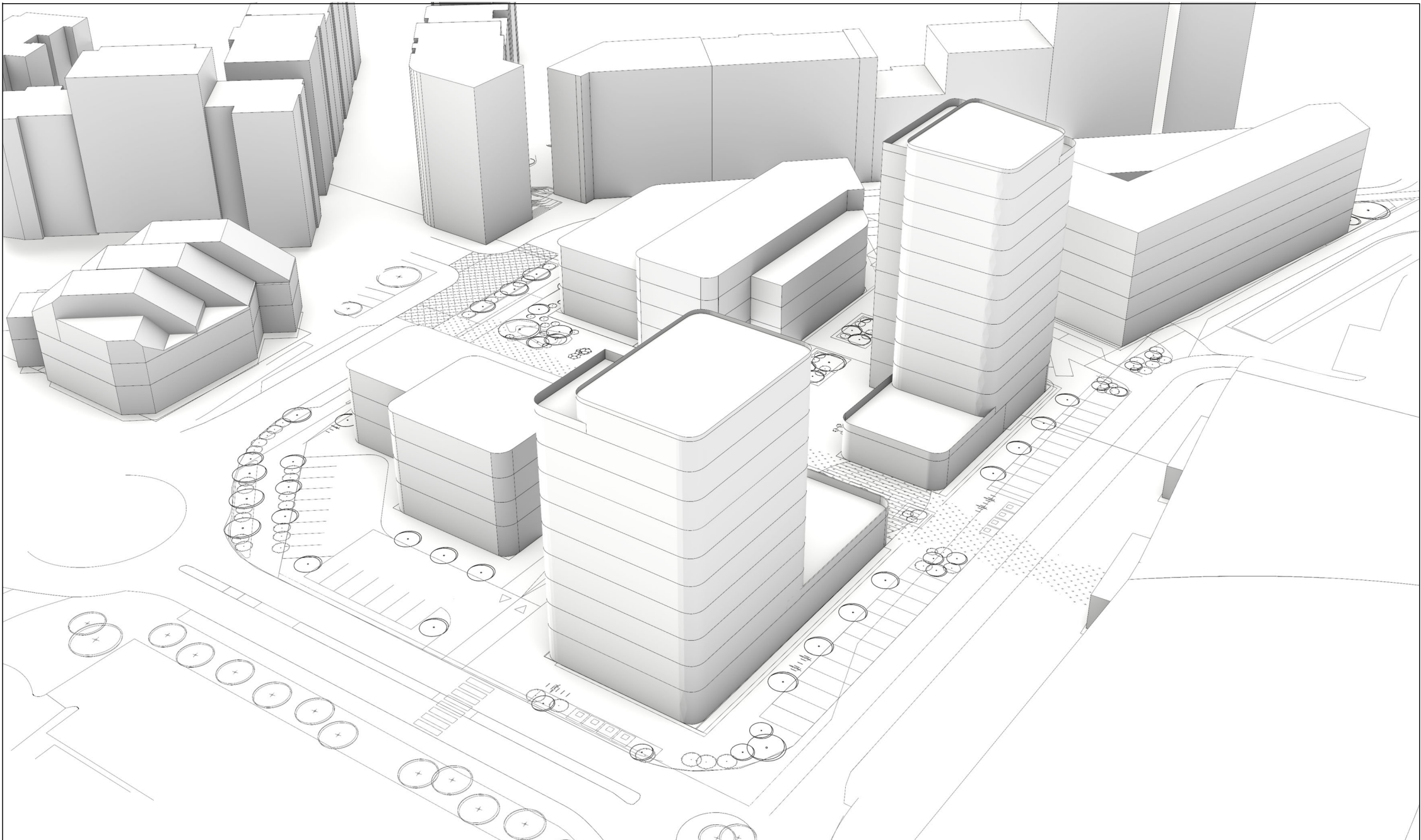
Skýringarmynd A - svæði séð frá suðaustri



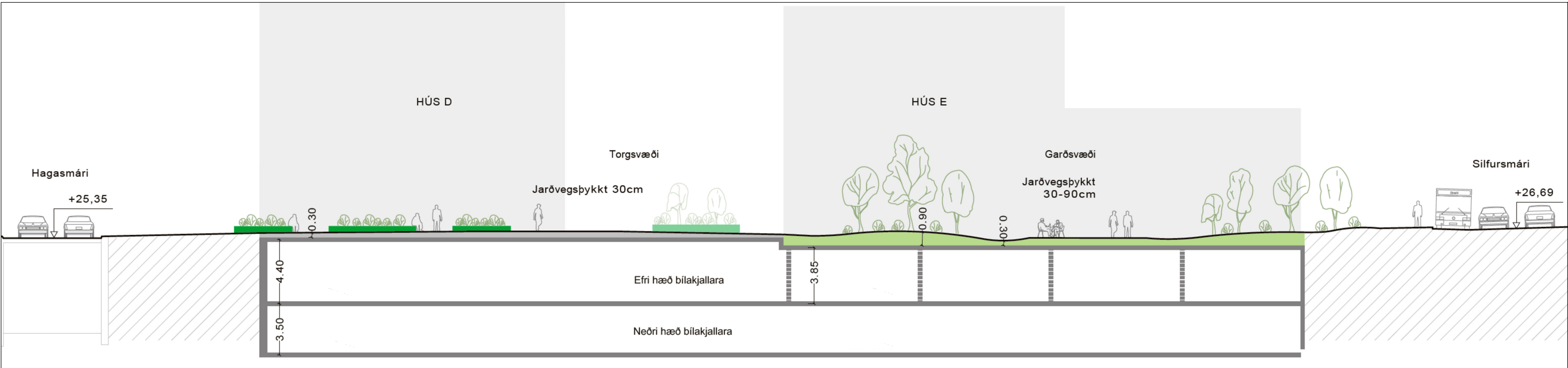
Skýringarmynd B - svæði séð frá norðvestri



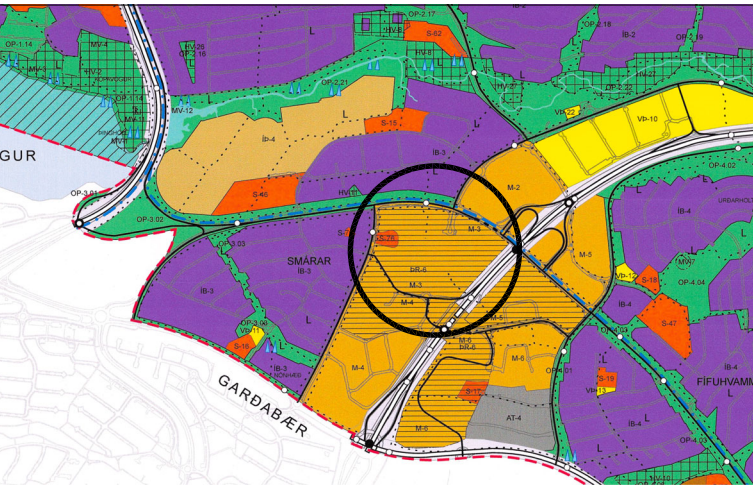
Skýringarmynd C - svæði séð frá suðvestri



Skýringarmynd D - svæði séð frá norðaustri



Sneiðing í bílajakjallara og torg 1:200



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28. september og staðfest þann 28. desember 2021.



Smárinn vestan Reykjanesbrautar, 2016.

One mál: 2411179

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdarfrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Uppfært 03.11.2025



VERKHEITI

Smárinn vestan Reykjanesbrautar Svæði A05-6 Deiliskipulagsbreyting

MÁL: 1:500 / A1
HANNAR: HEKK
DAGS: 02.07.2025
TEIKNAR: KKÚBSM
TEIKNINGANUMER: 03