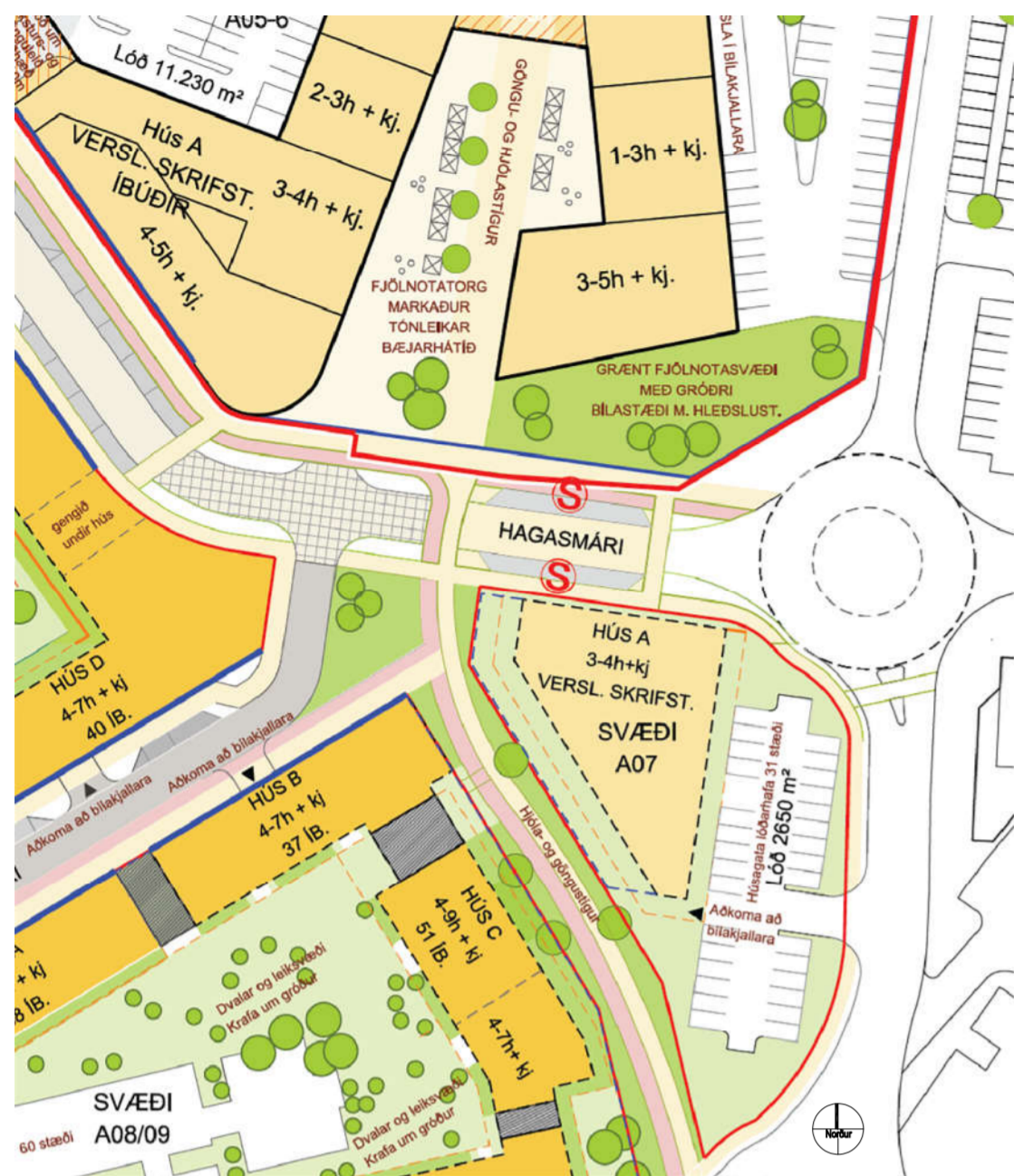


Smárinn vestan Reykjanesbrautar Silfursmári 12. Svæði A07. Breytt deiliskipulag



Hluti úr gildandi deiliskipulagi, Smárinn vestan Reykjanesbrautar m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 24. nóvember 2015 og birt í B- deild stjórnartíðinda 9. júní 2016.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Smára vestan Reykjanesbrautar, svæði A07, Silfursmári 12. Uppdrættir breytast ekki.

SÉRÁKVÆÐI A07

1. Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir samtals 55 bílastæðum á lóðinni og í bílajakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35 m² atvinnuhúsnæði. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð:	2.650 m ²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m ²
Hámarksflatarmál húss án bílajakj.:	1.927 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílajakj. fyrir A07:	1.440 m ²
Heildar byggingarmagn (m. viðm.flatarm.bílajakj.):	3.367m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

8. SOPRGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði mögulega í sameiginlegri sorpgeymslu. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

NÝTINGARHLUTFALL

Án bílajakjalla: 0,73

SÉRÁKVÆÐI A07

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum fyrir svæði A07. Sérákvæði.

1. Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir að hámarki 55 bílastæðum verslunar og skrifstofurýmis á lóð og í bílajakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur. Hjólástæði verða í kjallara og á lóð skv. viðmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð:	2.650 m ²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m ²
Hámarksflatarmál húss án bílajakj.:	2.400 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílajakj. fyrir A07:	1.440 m ²
Heildar byggingarmagn:	3.840m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

SOPRGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla getur verið á yfirborði eða í kjallara. Ef sorpgeymsla verður á yfirborði skal hún falla vel að landi og hönnun lóðar. Flokkun sorps verði mögulega í sameiginlegri sorpgeymslu. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

NÝTINGARHLUTFALL ÁN BÍLAKJ. NÝTINGARHLUTFALL M. BÍLAKJ.

Fyrir breytingu 0,73
Eftir breytingu 0,91

Fyrir breytingu 1,27
Eftir breytingu 1,45

GREINARGERÐ

Í tillögunni er verið að gera breytingu á skipulagsskilmálum en engar breytingar eru gerðar á uppdrætti.

Byggingarmagn án bílajakjalla er aukið um 473 m² og verður hámarksflatarmál húss án bílajakjalla 2.400 m² með það að markmiði að styrkja götumennd Silfursmára, styrkja torg og dvalarsvæði sem liggja að lóðinni og tengist við fyrirhugað bæjartorg í Smáranum. Byggingin mun hafa sterka ásýnd frá öllum sjónásnum.

Svæðið er á skilgreindu samgöngumiðuðu þróunarsvæði sbr. nýtt aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og því er ekki talin þörf á að fjölga bílastæðum á lóð. Hámarksfjöldi bílastæða verða áfram 55 stæði á lóð, á yfirborði og í kjallara. Gert er ráð fyrir hjólástæðum í kjallara og á yfirborði í samræmi við stefnu ASKK. Reitur A07 er í göngufjarlægð við biðstöðvar almenningsvagna, fyrirhugaða biðstöð Borgarlínu við Fífuhvamsveg og góðar stígatengingar eru fyrirhugaðar að lóðinni sem styður við þá ákvörðun að fjölga ekki bílastæðum á reitnum og skapa frekar aðstæður fyrir hjól og hjólreiðafólk á lóð.

Sorp verður á yfirborði eða í kjallara.

Umhverfisáhrif breytingarinnar hafa jákvæð áhrif á götumennd Silfursmára. Breytingin mun hafa lítil sem engin áhrif á nærumhverfi umfram það sem gildandi deiliskipulag heimilar þar sem ekki er verið að breyta gildandi byggingarreit né hæð húsa. Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á byggt umhverfi svæðisins og með því verði lagðar línur að fallegu kennileitishúsi í miðju hverfisins sem styrkir hverfið sem áhugaverðan áfangastað. Skuggavarpsgreiningar sýna að byggingin hefur ekki meiri áhrif heldur en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir enda er byggingin innan gildandi byggingareits og innan leyfilegrar hámarkshæðar.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags og skipulagsuppdráttur fyrir Smáran vestan Reykjanesbrautar.

FERILL MÁLS

Á fundi skipulagsráðs nr. 146 þann 17. júlí 2023 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarráðs 20. júlí 2023.

Skýringar (fyrir A07)

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitur
- Bílajakjallari Byggingarreitur
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Lóðarstærðir
- Mörk breytinga



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



YFIRLITSMYND - Smárinn Vestan Reykjanesbrautar, deiliskipulag
--- Reitur A07 sem breytingin nær til

Skýringar (skipulag í heild)

- Byggingareitur kvæð
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitur
- Bílajakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Séráfnotasvæði
- Hjólástigur
- Lóðarstærðir



Kópavogsbær

SMÁRINN-VESTAN-REYKJANESBRAUTAR

Silfursmári 12. Breytt deiliskipulag

VERKHITI	14.08.2023		
	DAGSETNING		
2319	A2	A07	02
VERKNR.	BLAÐSTÆRÐ	TEKN. NR.	ÓTFÁFA

TENDRA ARKITEKTÚR