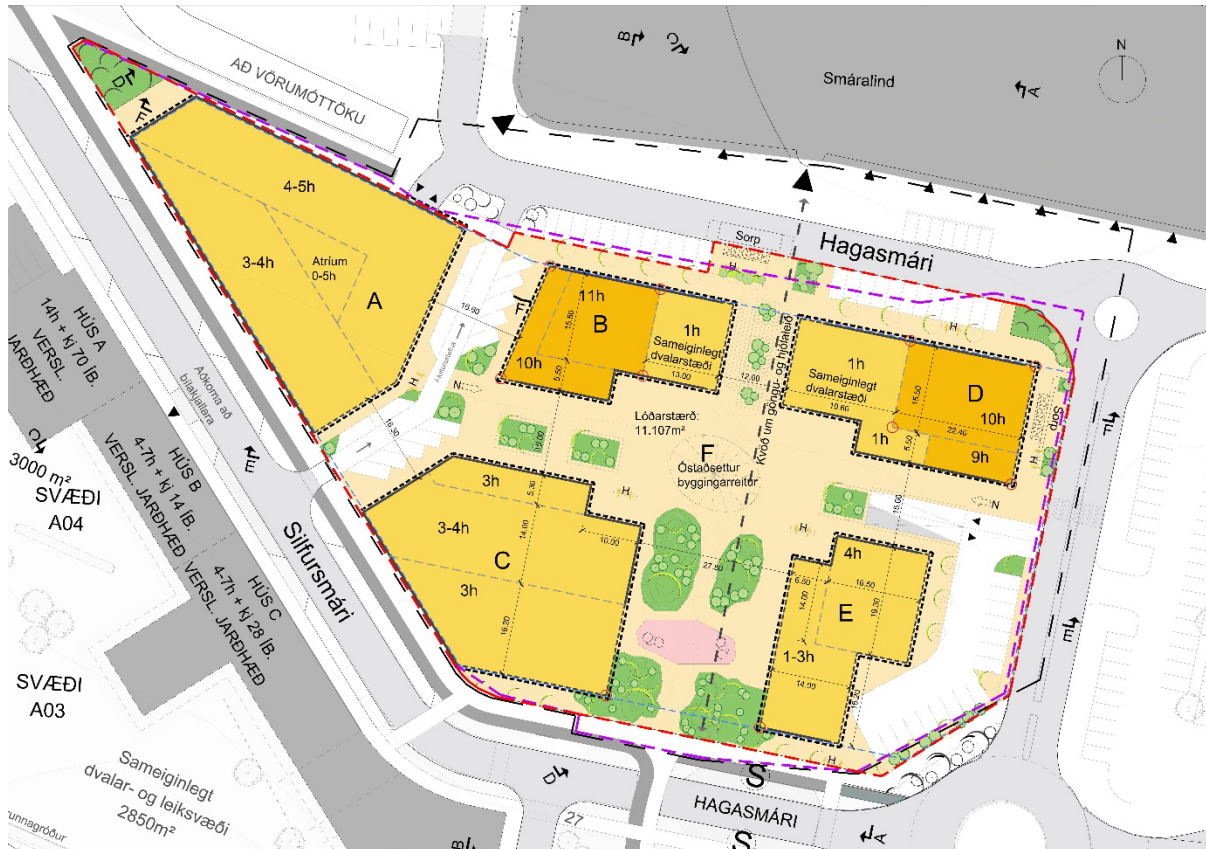


Smárinn vestan Reykjanesbrautar

Svæði A05-6. Silfursmári 1-7

Tillaga að breyttum skipulagsskilmálum og breyttu deiliskipulagi.



Deiliskipulagsuppráttur

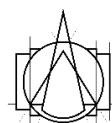


Kópavogsbær

DAGS. 03.07.2025.

UPPF. 03.11.2025.

One mál: 2411179



T.ark



FORMÁLI

Í gildi er deiliskipulagið Smárinn vestan Reykjanesbrautar, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. nóvember 2015 m.s.br. fyrir svæði A05-6 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 25. október 2016 og samþykkt í bæjarráði Kópavogs 8. ágúst 2019, þar sem svæði A05 og A06 voru sameinuð í eina lóð í A05-6.

Tillagan er breyting á þegar gildu deiliskipulagi sem hefur ekki komið til framkvæmda. Í tillögunni er gerð breyting á skipulagsuppdrætti og sérákvæðum fyrir svæði A05-6 en einnig hluta af almennum ákvæðum í gildandi skipulagsskilmálum samþykktir 24. nóvember 2015.

Samhliða tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæði A05-5 verður kynnt tillaga að óverulegri breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Breytingin felur í sér að skilmálar fyrir hámarkshæðir húsa við Silfursmára 1-7 eru hækkaðar í allt að 11 hæðir, sú efsta inndregin.

Um er að ræða breytingu á atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 1-11 hæðum með kjallara og bílakjallara.

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 Sunnusmára og verslunarmiðstöðina Smáralind. Mikilvægt er að í skipulaginu verði skapað almenningsrými með áherslu á fjölþætta upplifun með skjólgóðum, sólríkum 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 Fífuhammsvegi 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 lifandi borgarrými 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 lýðheilsu- og markmiðum 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 borgarteppisins með áherslu á bætt vistkerfi og aðgengi fyrir alla.

FORSENDUR

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar, sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs sem sameinuð lóð A05-6 þann 8. ágúst 2019. Deiliskipulagið ákveður byggðarmynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var í bæjarstjórn 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 Borgarlínustöð. Auk þess sem svæðið er skilgreint sem samgöngumiðaður svæðiskjarni og bæjarkjarni.

Markmiðum og áherslum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er fylgt í þessari vinnu sbr. stefnumið 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 almenningsskými 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 stórri byggingu niður í fleiri.
- Auka vægi og hlutverk almenningstorgs og skapa fjölbreytt garðsvæði á reitnum fyrir alla aldurshópa.
- Hámarka birtu og skjól í almenningssýmum og tengja þau verslun og þjónustu á jarðhæðum.

BREYTINGARTILLAGA

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

Afmörkun lóðar er breytt lítillega og við það fer lóðarstærð úr 11.230 m² í 11.107 m². Byggingarmagn án bílakjallara er aukið úr 12.260m² í 22.970m², eða um 10.740m² fyrir hámarksflatarmál húsa án bílakjallara með það að markmiði að styrkja svæðiskjarnann í Smáranum og tengja saman íbúðarbyggð í 201 Smára og Smáralind. Breytingin leggur áherslu á miðlægt sólríkt og skjólsælt torg og dvalarsvæði fyrir almenning á miðjum reitnum. Er umfangi bygginga hagað þannig að torg og dvalarsvæði séu sem sólríkust 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 byggt 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 lögð 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 lóðamörk 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 lóðarmarka svæðis A05-6. Bílastæðum er skipt á milli Smáralindar og svæðis A05-6, þannig að tryggð er heildræn umgengni og ábyrgð á rekstri og viðhaldi þeirra innan lóðar. Tillaga að staðsetningu djúpgáma er innan lóðarmarka svæðis A05-6 enda þjónusta þeir þeim byggingum.

Gert er ráð fyrir, allt að , 400 stæðum neðanjarðar í bílakjallara 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 rask á uppbyggingartíma.

Jafnframt er lóðin aðlöguð til suðausturs, þannig að framtíðar gróðurbelti við bílastæði, verður hluti af lóðinni.



Skýringaruppráttur: Almenningsrými og landslag með loftmynd af svæðinu

TILLAGA AÐ BREYTTI SKILMÁLATÖFLU

A05-6	Tegund húsnæðis	Gildandi DSK: Hám. fjöldi íbúða á reit	Tillaga að DSK: Leiðbeinandi fjöldi búða á reit	Ibúðir m ²	Atvinnu- húsnæði m ² A+B	A-rými m ²	B-rými m ²	Gildandi DSK: Heild m ²	Tillaga að DSK: Heild m ²
Hús-A	Atvinnuhúsnæði	18 (allt að)			7.200	7.050	150	12.260	7.200
Hús-B	Ibúðarhúsnæði (2.-11.h.)		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	Ibúðarhúsnæði (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 bílarkjallara				150	150			150
Alls A05-6 ofanjarðar:		18	80	7.970	15.000	21.920	1.050	12.260	22.970
Bilastæði ofanjarðar:								100	50
Bilastæði neðanjarðar:								200	400
A05-6	Viðmiðunartatarmál bílarkjallara							7.000	16.500
A05-6	Hámarksfatarmál kjallara							2.900	3.500
Alls A05-6 ofan- og neðanjarðar:								22.160	42.970
Löðarstærð A05-6								11.230	11.107
Nýtingarhlutfall ofanjarðar								1,1	2,1
Tillaga að DSK: Nýtingarhlutfall ofan og neðanjarðar								2,0	3,9

Endanleg stærð löðar getur breyst við gerð mæliblaðs.

Heimilt er að auka B-rými á kostnað A-rýma í sömu byggingu innan hámarks fermetra A+B rýma. Sérskilmálar hvers húss eru í sérskilmálakafli aftast í greinargerðinni.

**Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Skipulagsskilmálar. Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs
24. nóvember 2025 og tillaga að breytingu.**

Almennir skipulagsskilmálar.

Gildandi deiliskipulag – greinargerð	Tillaga að breytingu - greinargerð
2. Viðmið um hönnun og frágang húsa og lóða	Breytingin gildir einungis fyrir reit A05-6.
Kaflí 2.3	Kaflí 2.3
Við hönnun húsa skal leita leiða og sýna lausnir þannig að ásýnd húsa í götummyndinni verði lóðrétt en ekki lárétt. Útlit húsa verði þannig breytt, t.d. með mismunandi efnisvali fyrir hverja 12-15 metra í íbúðarhúsum en í atvinnuhúsnæði má skiptingin vera á 15-20 m millibili. Slík skipting/deiling gefur tilfinningu fyrir því að hver húseining verði styttri. Hrynjandi húsveggja (rhythm) skal einnig vera óreglulegur. Sem dæmi um slíka lóðréttu uppskiptingu má sjá í skýringarhefti. Mikilvægt er að ekki verði birgt fyrir glugga atvinnufyrirtækja á 1. hæð í Borgargötu. Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið í 2-4 íbúðir á hverri hæð. Úr stigahúsi skal vera aðkoma úr garði. Frávik frá hæðum: Heimilt er að víkja allt að ½ metra frá hámarkshæðum bygginga sem sýndar eru á skilmálauppdráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Sjá nánar sérákvæði lóða.	Við hönnun húsa skal leita leiða og sýna lausnir þannig að ásýnd húsa í götummyndinni verði lóðrétt en ekki lárétt. Víkið er frá sértækum kröfum um uppbroti í efnisvali húsa, en hönnuðir skulu draga fram þau form sem deiliskipulagið býður upp á í uppbroti klæðninga og lita. Lögð er áhersla á að hvert hús hafi sín einkenni innan sameiginlegrar heildarsýnar reitsins. Við hönnun húsa sem snúa út að torg- og dvalarsvæðum, til suðurs og að Silfursmára verði lögð áhersla á það að jarðhæðir verði hluti af dvalarsvæðum; með skyggni, inndragi og/eða uppbroti. Í stað lóðréttis uppbrot í efnisvali eða litum er áherslan á uppbrot í massanum á 1.hæð, með innskotum og súlum en uppbrot í litum eða efnisvali gerist þá frekar milli jarðhæðar og efri hæða. Á jarðhæðum húsa við borgargötu skal vera atvinnustarfsemi og með verslunargluggum sem snúa út á móti götu. Forðast skal langar og lokaðar veggliðar. Uppbrot, t.d.rúningur skal vera á ákveðnum hornum húsa sem getur dregið úr vindálagi ef þörf reynist og bætt loftflæði umhverfis byggingar, sjá dæmi á þrívíddarmyndum á bls 3 á skýringauppdraetti og hringmerkt horn á uppdraett. Aukin lofthæð er á 1.hæð, eða 4,5 m, en 3,5 m á efri hæðum. Hrynjandi húsveggja (<i>rhythm ens.</i>) skal einnig vera óreglulegur. Sem dæmi um slíka lóðréttu uppskiptingu má sjá í skýringarhefti Smárabýggðar dags. júní 2015. Mikilvægt er að ekki verði byrgt fyrir glugga atvinnufyrirtækja á 1. hæð í borgargötu. Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið í 2-4 íbúðir á hverri hæð, þar sem íbúðir eru. Úr stigahúsi skal vera aðkoma að og frá þakgarði. Frávik frá hæðarkótum og hæðum: Heimilt er að víkja allt að 40 cm frá hæðarkótum aðkomuhæða deiliskipulagsins við heildarhönnun bæjarrýmisins í kjölfar samþykktar deiliskipulagsins, sé þess þörf vegna aðlögunar gatnakerfis og umferðar gangandi og hjólandi. Færast þá aðrir hæðarkótar til samræmis. Heimilt er að víkja allt að ½ metra frá hámarkshæðum bygginga sem sýndar eru á skilmálauppdráttum án þess að gera þurfi

	breytingu á deiliskipulagi. Sjá nánar sérskilmála einstakra húsa hér á eftir.
6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA	
Kaflí 6.1. Borgargata / Borgargarður	Kaflí 6.1. Borgargata / Borgargarður
Hagasmárin, sem skilgreindur er tengibraut í aðalskipulagi verður gerður að Borgargötu. Opið verður inn í Hagasmáran frá Reykjanesbraut og Smárahvamsvegi. Einnig er gert ráð fyrir hringtorgi sem tengjast mun Hæðasmára. Gatan verður 7 m breið og með gangstéttum/gróðurbeltum, samsíða bílastæðum og hjólastíg verður göturýmið allt að 20 m breitt. Á 1. hæð húsa við borgargötu er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi, verslun eða þjónustu. Hámarkshraði í Borgargötu er 30 km sjá skipulagsupprátt. Borgargarður sem er fyrir framan fjölnotahús verður miðja svæðisins. Þar verður hægt að halda bæjarhátíðir, tónleika og opinn markaður verður á markaðsdögum o.fl. Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði breytileg eftir því hvernig svæðið verður notað.	Á miðju skipulagssvæðinu er torg sem tengist borgargarði til suðurs, að Silfursmára. Á torginu verður miðja svæðisins. Þar verður hægt að halda bæjarhátíðir, tónleika og opinn markað á markaðsdögum o.fl.. Almenn bílaumferð er ekki heimiluð um torgið en aðgengi er fyrir neyðarbíla og umferð vegna vörumóttöku er heimil. Garðurinn verður gróðursæll reitur með leiksvæði barna (sjá síðar og skýringaupprætti). Kvöð er um umferð hjólandi og gangandi í gegnum garðinn og torgið að inngangi Smáralindar.
Kaflí 6.2. Húsagötur	Kaflí 6.2. Húsagötur
Hámarksaksturshraði er 30 km í húsagötum. Breidd á götum er 6 m og meðfram þeim eru gangstéttir, hjólastígar, samhliða bílastæði og gróðurbelti þannig að göturýmið verður 16,5 m breitt. Í götunum er gert ráð fyrir almenningsbílastæðum og skábrautum í bílakjallara. (sjá skipulagsupprátt). <i>Húsagötur sem liggja innan lóða skulu lagðar af lóðarhöfum og gerðar í samræmi við þær götur hverfisins sem bærinn gerir. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyrir götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar og kvaðir eru skilgreindar á mæliblöðum.</i>	Ein gata er skilgreind í gegnum skipulagssvæðið, einstefnugata sem liggur frá Silfursmára að Hagasmára í gegnum vestanverðan reitinn, milli húss A annars vegar og húsa B og C hins vegar. Gatan er að lágmarki 3,5 m. Gert er ráð fyrir bílastæðum meðfram götunni þar sem aðstæður leyfa.
Kaflí 9. Bílastæði og bílageymslur	Kaflí 9. Bílastæði og bílageymslur
Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 - 1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skal vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35m ² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gert er ráð fyrir bílastæðakjöllum á lóð eða undir húsum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsum þar sem ekki er bílakjallari. Þar sem landhalli er um 12-14 metrar á svæðinu má reikna með að kjallarar verði sjáanlegir í sumum tilfellum. Kjallarar undir húsum eru reiknaðir	Framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi er grundvölluð á samgöngumati VSÓ þar sem fjöldi bíla- og hjólastæða er tilgreindur. Alls 450 stæði, þar af allt að 50 á yfirborði. Gert er ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum í bílakjallara, staðsetning þeirra er leiðbeinandi á upprætti. Fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða (þ.e. fjöldi, staðsetning, stærð og önnur útfærsla) skal fara eftir byggingarreglugerð, gr. 6.2.4. Tryggja skal að uppbyggingu lokinni verði 14 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum, til að uppfylla byggingarreglugerð um bílastæði hreyfihamlaðra. Að lágmarki skal gera ráð fyrir um 300 hjólastæðum, þar af um 60 opin á yfirborði sem næst inngöngum.

með í nýtingarhlutfalli. Reitur fyrir bílakjallara (brotin blá lína) og innkeyrsla í bílakjallara sem kemur fram á skipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gert er ráð fyrir hluta stæða ofanjarðar og hluta stæða í bílastæðakjöllurum. Í götum eru bílastæði til almennra nota. Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp að minnsta kosti 2 hleðslustöðvar við hvert hús við bílastæði ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum.	
Kaflí 11. Sorp	Kaflí 11. Sorp
Sorpgeymslur skal staðsetja innanhúss og skal vera gott aðgengi að þeim. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í bílakjallara að því tilskyldu að akfær leið (skábraut) sé niður á gólf kjallarans. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12. gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp. Ekki er gert ráð fyrir sorpgerðum eða sorpskýlum fyrir sorpílát á svæðinu.	Sorp fyrir íbúðir skal koma fyrir í aðgangsstýrðum djúpgámum á yfirborði. Sorp fyrir atvinnustarfsemi verður í byggingum, annað hvort á yfirborði eða í kjallara. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp. Ekki er gert ráð fyrir sorpgerðum eða sorpskýlum fyrir sorpílát á svæðinu.
Kaflí 14. Svalir	Kaflí 14. Svalir
Leyft er að byggja svalir, skyggni og skjólveggi úr fyrir byggingareit. Öll mannvirki á lóðamörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Svalir 2.-5. Hæðar mega ná 160 cm út fyrir byggingareit og skyggni mega ná 100 cm út fyrir byggingareit. Svalir út á móti göturými mega þó ekki ná meira en 100 cm út í göturýmið og skal hæð undir þær vera a.m.k. 3 m. Svalalokanir eru leyfðar. Svalalokanir skulu gerðar að mestu gegnsæjar og skulu vera í stíl við húsið og vera eins í allri byggingunni og skal leyfi íbúa sömu byggingar liggja fyrir. Svalalokanir eru reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. Staðal ÍST50 og sýndar á samþykktum aðalteikningum.	Svalir 2. hæðar skulu vera innan byggingareits, með lokaðri klæðningu sem fellur að klæðningu hússins. Svalir 3. - 11. hæðar mega ná 100 cm út fyrir byggingareit og skyggni mega ná 100 cm út fyrir byggingareit. Svalir út yfir þök yfir 1.hæð mega þó ná 160 cm út yfir þakrýmið og skal hæð undir þær vera a.m.k. 3 m. Ef svalir ná út fyrir byggingareit skal yfirbragð þeirra falla að húsinu í formi og klæðningu. Skal klæðning og frágangur vera í lit og efnisvali sambærilegt við húsið sjálft. Burðarvirki þeirra skal klætt af. Ef sýnilegt skal allur frágangur vera af háum gæðum. Svalalokanir eru heimilar á öllum svölum. Á þaksvölum skulu þær ekki ná að veggbrún og vera aðeins hluti svalar svæðis, sjá nánar í sérskilmálum hvers húss.
Kaflí 15. Þaksvalir / Garðar	Kaflí 15. Þaksvalir / Garðar
Þaksvalir/garðar eru almennt heimilaðir á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarða verða að vera gegnsæjar. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.	Þaksvalir/garðar eru almennt heimilaðir á þaki bygginga. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum, að lágmarki 1,5 m frá þakbrún. Girðingar sem afmarka þakgarða verða að vera gegnsæjar. Þök skulu vera burðarhæf fyrir smáhýsi og gróður ofan á 1. hæð þar sem gert er ráð fyrir þakgarði.

Sérskilmálar A05-6.

1. Breyting frá 2019	Tillaga að breytingu 2025
SvæðiA05-6 Á svæði A05-06 er gert ráð fyrir 1-5 hæða atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og	Svæði A05-6 Á svæði A05-6 verður gert ráð fyrir fimm 1-11 hæða húsum auðkenndum sem Hús A, Hús B,

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 amk 8 m breiða gönguleið á jarðhæð undir byggingu frá fjölnotatorgi að inngangi Smáralindar. Kvöð er um amk 10 m breiða aksturs- og gönguleið á jarðhæð yfir byggingareit frá Silfursmára að bílastæðum á norðurhluta lóðar.	Hús C, Hús D og Hús E. Auk þess er skilgreindur byggingareitur fyrir mannvirki F sem möguleiki á tengingu frá torgi ofan í bílakjallara. Áætlað er atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og verslunarrekstur í öllum húsum en þar að auki verður íbúðarhúsnæði á efri hæðum í Húsi B og Húsi D. Samanlagður íbúðafjöldi á reitnum er að hámarki 80 íbúðir. Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun aðalskipulags Kópavogs. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi sem er þrífaleg og veldur ekki ónæði. Á svæðinu eru m.a. gert ráð fyrir eftirfarandi starfsemi: Skrifstofur, opinber grunnþjónusta, menntastofnanir, verslanir, þjónusta og veitingarekstur, menningarhús, líkamsrækt, stofnanir, leikskólar, matvöruverslun, hótél og/eða gistiheimili. Gististaðir skulu vera í háum gæðum. Hámarks hlutfall á svæðinu fyrir gististarfsemi er 25 %. Kvöð er um breiða og greiðfæra gönguleið á jarðhæð milli bygginga B og D frá fjölnotatorgi að inngangi Smáralindar. Aðalinngangur í atvinnuhúsnæði í Húsi B, Húsi C, Húsi D og Húsi E skal vera frá torgi á miðjum reit. Aðalaðkoma að íbúðarhúsnæði í Húsi B og Húsi D er frá götu norðan megin. Aðalaðkoma að atvinnuhúsnæði í Húsi A er frá götu austan megin. Heimilt er að bæta við öðrum inngöngum fyrir öll húsin á reitnum. Með aðalaðkomu er átt við þann inngang þar sem styðst er að lyftukjarna viðeigandi starfsemi hússins og í flest rými hússins, eins og við á. Jarðhæðir bygginga eru með hærri lofthæð eða 4,5 m. Áhersla er lögð á að verslanir og þjónusturými skulu staðsett í kringum torgið og styrki með því starfsemi hvers annars og glæði torgið og almenningsskými lífi. Jarðhæðir bygginga sem snúa út að torg- og dvalarsvæðum skulu hafa stóra glugga og/eða gluggafleti, opnar og virkar jarðhæðir sem skapa tengsl við almenningsskými. Virkar jarðhæðir eru fyrir verslun og þjónustu á meðan opnar jarðhæðir geta verið skrifstofur og ýmis hverfistengd þjónusta s.s. heilsugæsla og læknaðstofur. Heimild er fyrir því að þar sem eru opnar jarðhæðir sé minni bein tenging við dvalarsvæði úti eða gönguleiðir. Huga þarf þó að fallegum framhliðum
---	---

	á jarðhæð þessara hluta bygginga þannig að þau verði ekki lokuð og óaðlaðandi á löngu bili. Aðalinngangar skulu snúa að torgsvæði en heimild er fyrir öðrum inngöngum s.s. sem snúa að Silfursmára eða Hagasmára. Inngangar skulu vera aðgreindir í úthlið bygginga. Á skematískri skýringarmynd á blaði 2 má sjá leiðbeinandi staðsetningar aðalinnganga. Ekki skal skerða eða rýra hagnýtingu jarðhæða. Inngangar almennings að bílakjallara skulu vera vel merktir og skýrt gefið til kynna til hverra nota þeir eru. Gerð er krafa um metnaðarfullan arkitektúr og gott aðgengi allra í góðum tengslum við almenningsrými, verslanir og þjónustu. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu veitinga- eða kaffihúsi í flokki I eða II á jarðhæð atvinnuhúsnæðis með virkri jarðhæð sem skal vera með tengingu við torgið með opnunartíma frá a.m.k. hádegi til að hámarki kl. 23:00. Heimilt er að vera með útiveitingar til kl. 22:00 alla daga vikunnar. Sækja skal um fjölda borða og staðsetningu þeirra á útisvæði í byggingarleyfisumsókn. Lóðahönnun skal fylgja aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóða. Krafa er að lóðarhönnun sé gerð af landslagshönnuði og að gróður og yfirborð sé valið í samráði við hann. Lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla og skal gera ráð fyrir snjóbræðslu þar sem við á. Undir reitnum er heimild fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Útmörk kjallara eru sýnd á uppdrætti. Heimilt er sömuleiðis að hafa hluta af kjallara geymslur íbúða og atvinnurýma, tæknirými, hjóla- og vagnageymslur og sorp atvinnuhúsnæðis. Lyftur húsa, ein eða fleiri í hverju húsi skulu ná niður í botnhæð kjallara, sem og stigahús. Úr sameiginlegum bílakjallara verður a.m.k. ein lóðrétt umferðarleið almennings úr kjallara upp á yfirborð, sem skal aðgengileg öllum og opin allan sólahringinn. Ef hjólageymslur eru í kjallara þurfa aðkomurampar og umferðaleiðir í bílageymslu að taka tillit til umferðaröryggis hjólandi.
2. Hönnun húsa og lóða	2. Hönnun húsa og lóða
Svæði A05-06:	Svæði A05-6:

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður – vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingahlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslum á lóðinni. Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.	Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð og sólrík dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður – vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðir skuli fá ljós frá a.m.k. tveimur hliðum eða snúa á móti suðri til að uppfylla kröfur um birtugæði. Miða skal við að ekki sé um samnýtingu innganga fyrir atvinnurekstur og íbúðir að öðru leiti en að vindföng má samnýta. Fjölbreytileiki skal vera í efnisvali húsa, velja náttúrulegar og hlýjar klæðningar. Forðast skal langar og lokaðar veggpliðar. Eitt af markmiðum deiliskipulagbreytingarinnar er að tryggja líflega göngugötu og forðast að húsnæði snúi lokuðu yfirbragði að almenningsrými. Heimilt er að merkja á glugga en óheimilt er að byrgja útveggi og glugga á jarðhæð með filmum, speglagleri, auglýsingum, merkingum o.s.frv., sjá nánari umfjöllun í kafla 14. um skilti. Á götuhliðum jarðhæða svæðisins er gerð undantekning vegna burðarvirkis. Til viðbótar má víkja frá opnu yfirbragði á 1. hæð vegna notkunar, t.d. flóttastiga, eða tæknibúnaðar s.s. lagnaleiða frá þessu ákvæði. Gildir það á þeim hliðum sem ekki eru skilgreindar sem virkar á skýringamynd á blaði 2. Í sérskilmálum fyrir hvert hús er nánar tekið á yfirbragð og formun hvers húss. Bæjartorg Gert er ráð fyrir nýju fjölnotatorgi mitt á milli bygginganna sem nýtist fyrir markaði, tónleika, bæjarhátíðir o.fl. Torgið afmarkast af byggingum B - D - C og E. Sérstök áhersla er á tengsl milli starfsemi og notkunar á jarðhæðum og mannlífs á torgum úti sem stuðlar að líflegu umhverfi. Lágmarkshlutfall gróðurs er 15-20 % af fermetrafjölda torgsvæðis, götur og bílastæði teljast ekki sem hluti af torgi. Mikilvægt er að tryggja gott flæði milli inni- og útirýma. Gert er ráð fyrir hellulögn á torgi og gróðri í afmörkuðum gróðurbeðum. Gróðurbeð eru að hluta til upphækkuð. Frágengin yfirborð þakplötu kjallara undir torgi skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfhæð aðliggjandi húsa til að gefa rými fyrir gróðurþekju. 15-20 % þakflatar bílakjallara undir torgi skal geta borið allt að 60 cm jarðvegsþykkt fyrir tré og runna, t.d. í gróðurkerjum sem geta náð 30 cm upp frá yfirborði torgs. Á vesturenda torgsins er mikilvægt að koma fyrir meðalháum eða háum trjágróðri í upphækkuðum
---	---

	gróðurkerjum sem hjálpar til við að brjóta upp VNV-átt (hafgolu). Á torgi er heimild fyrir óstaðsettri lóðréttri tengingu (lyftu og stiga), mannvirki F, í bílakjallara fyrir almenning sem opin er allan sólarhringinn. Einnig er heimild fyrir því aðgengi hvort sem er í B eða D húsi, og má þá nýta fermetra mannvirkis F í viðkomandi byggingu, sé hægt að koma því við. Garðsvæði Á suðurenda togsins er gert ráð fyrir grænum almenningsgarði ($\approx 800 \text{ m}^2$) með fjölbreyttum gróðri í formi runna, fjölæringa, lauftrjáa og grassvæða. Lágmarkshlutfall gróðurs og leiksvæðis er 50 % af fermetrafjölda garðsvæðis. Á garðsvæðinu skal burður í kjallara geta gert ráð fyrir meðalháum trjám og runnum. Jarðvegsþykktin skal vera 30-90 cm. Upphækkanir á yfirborði geta verið með í að tryggja nægt vaxtarlag fyrir gróður, sér í lagi meðalhá lauftré. Staðsetja skal tré þar sem gert er ráð fyrir burðarsúlum í bílakjallara. Í gegnum bæjartorgið og garðsvæðið liggur breið 3-6 m gönguleið sem tengir skipulagssvæðið og Smáralind við 201 Smára. Gróðurnotkun og líffræðilegur fjölbreytileiki Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntutegundum á garðsvæði, bæjartorgi og meðfram götum. Áhersla er lögð á græna ásýnd út á við og að gróðurinn sé til þýði á öllum árstímum. Skipuleggja þarf gróðurval með það í huga að jarðvegsþykktin er mismikil á svæðum ofan á bílakjallara. Garðsvæði milli bygginga C og E býður uppá möguleika á hærri og fjölbreyttari gróðri þar sem jarðvegsþykktin er talsvert meiri en á bæjartorginu. Þar er einnig tilvalið að koma fyrir viðtökum fyrir regnvatn. Til þess að koma fyrir meðalháum trjám milli bygginga B og C þarf að gera ráð fyrir a.m.k 60 cm jarðvegsþykkt/gróðurmold. Huga skal sérstaklega að svæðum þar sem vindur leikur um. Leiksvæði. Leiksvæði barna skal bjóða uppá annarskonar leik og henta börnum á mismunandi aldri. Áhersla er lögð á óhefðbundið skúlptúrískt leiktæki sem vekur athygli. Leiksvæðið skal vera í góðri tengingu við dvalarsvæði/torg og stíg.
3. Byggingareitur	3. Byggingareitur
Svæði A05: Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.	Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir öll hús, inndregnar hæðir, mannvirki, mörk bílakjallara og leiðbeinandi byggingarfletir.

Gert er ráð fyrir að 6. hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. hæðin inn götumegin og garðmegin um amk tvo metra. • Byggingareitur, táknaður með slitinni svartri línu. • Ytri byggingareitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingareitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingareits. • Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60 cm til að stuðla að uppbroti framhliðar. • Byggingareitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu. A06: Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp. • Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu. • Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.	Uppbrot eða rúnningur skal vera á skilgreindum hornum bygginga, sem merkt eru á uppdrátt á bls 1 svo byggingar myndi ekki 90° horn. Sjá einnig skýringaupprátt á bls 02 sem dæmi um útfærslu. • Byggingarreitur er afmarkaður með þykkri hliðsettri slitinni línu, lituðum fleti og heilli línu sem afmarkar hann. • Leiðbeinandi byggingarlína er slitin. • Á sama hátt er leiðbeinandi hæðaskipting á efri hæðum slitin lína í gráum lit. • Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu.
4. Grunnflötur húsa (breyting frá 2019)	4. Grunnflötur húsa
Svæði A05-06 – 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.	Skilmálatafla er á upprætti og fremst í greinargerð. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.
5. Hæð húsa	5. Hæð húsa
A05-A06: Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir	Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar, -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á sneiðingum og er hún miðuð við hæð yfir

tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. Hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. Hæðar er 19 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.	tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa, nema annað sé tekið fram á teikningum. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Land á lóðinni hallar lítillega upp frá norðri til suðurs, frá 25,60 m.y.s við Smáralind í 26,70 m.y.s. við Silfursmára. Gólfkóti húsa B og D er settur 26,20 og 26,3m.y.s +/- 0,4m og A, C og E húsa 26,60 m.y.s +/- 0,4m. Heimilt er að skilgreina tvo hæðarkóta jarðhæðar A og C húss innan ofangreindra +/-0,4m marka. Endanlegir hæðarkótar ákvarðast nánar í frekari hönnun og við gerð mælibleða og uppfærast hámarkshæðir skv. þeim.
6. Þakform Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti	6. Þakform Á Húsi B, Húsi D og Húsi E er þakform frjálst, ýmist flöt eða lághalla. Leitast skal við að velja náttúrulegar og hlýjar klæðningar sem eru ekki of dökkar að lit. Á Húsi A og Húsi C skal þakform vera flatt í takt við aðliggjandi byggð við Silfursmára. Á öllum húsum skal gera ráð fyrir gróðurþökum á flötum lægri þökum þar sem möguleiki er fyrir hendi. Handrið þaksvala skulu vera annað hvort beint framhald af húsvegg í efni og útliti, eða gler/stál handrið fest á innanverðan þakkant útvegg. Sérstök útivistarsvæði eru á þökum húsa B, D og E, sjá nánar í sérskilmálunum.
7. Bílageymslur og fjöldi bílastæða Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og mælibleði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar. Við hönnun bílakjallara þarf að taka mið af almenninggarði þeim sem er milli fjölnotatorgs og Hagasmára og	7. Bílageymslur, fjöldi bíla- og hjólastæða Farið er yfir fjölda bílastæða í Samgöngumati fyrir Silfursmára 1-7 unnið af VSÓ Ráðgjöf. Samgöngumatið fylgir sem fylgiskjal. Heimilaður fjöldi stæða er allt að 450 stæði, þar af allt að 50 á yfirborði. Staðsetning bílastæða og aðkoma á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki Skipulags- og umhverfisráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreita eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningu og mælibleði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta

einnig hugmynda um trjágróður á og við torgið. Lagt er til að einn og sami hönnuður annist samræmingu á hönnun bílakjallarans á þessum lóðum. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.	þurfi deiliskipulagi. Aðkoma í bílakjallara sem sýnd er á uppdrætti er leiðbeinandi. Við hönnun bílakjallara þarf að taka mið af burðarlagi vegna gróðurs. Við hönnun kjallara skal tryggja góðar og skýrar gönguleiðir frá bílastæðum að útgöngum og inngöngum húsa sem tryggja öryggi gangandi vegfarenda. <u>Hjólastæði</u> Farið er yfir fjölda hjólastæða í Samgöngumati fyrir Silfursmára 1-7 unnið af VSÓ Ráðgjöf. Samanlagt skulu vera 300 hjólastæði á yfirborði og í kjallara. Hjólageymslur íbúa og starfsmanna skulu vera aðgangsstýrðar. Hjólastæðum skal viðkomið sem næst þeim inngöngum sem á við að hverju sinni, hjólastæðum í kjallara skal komið fyrir sem næst stigagöngum eða lyftum til að tryggja gott aðgengi og öryggi. Hjólastæði skulu hönnuð og staðsett í rýmum sem hvetja til og auðvelda notkun. Hjóla- og vagnastæðum má koma fyrir á fjölbreyttum svæðum fyrir fjölbreytta notendahópa, íbúa og starfsfólk. Ef gert er ráð fyrir að hjólaumferð fari um rampa ofan í kjallara skal huga að aðgengi og öryggi hjóltreiddafólks.
8. Sorpgeymslur	8. Sorpgeymslur
Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Fyrir hverja íbúð skal gera ráð fyrir tveimur sorpílátum.	Sorp fyrir íbúa verður í djúpgámum á yfirborði en staðsetning þeirra á uppdrætti er leiðbeinandi. Hentugasta staðsetningin fyrir djúpgáma er þó á norður- og austurhluta lóðar við byggingu B og D vegna aðkomu þjónustubíla. Við endanlega ákvörðun um staðsetningu djúpgáma þarf að hafa samráð við umhverfissvið Kópavogsbæjar. Sorp fyrir atvinnustarfsemi verður í byggingum annað hvort á yfirborði eða í kjallara. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Svæði fyrir vörumóttöku og aðkomu sorphirðubíla skal útfæra með þeim hætti að öryggi vegfarenda sé tryggt. Sorpgeymslur fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi skulu koma fram á aðaluppdráttum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Sorplausnir skulu samræmast samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Kópavogsbæ og leiðbeiningariti um djúpgáma dags. febrúar 2025.
10. Skiki til einkaafnota – smáhýsi	10. Skiki til einkaafnota – smáhýsi

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.	Fyrir íbúðir er heimilt að koma fyrir gróðurhúsi eða smáhýsi, gróðri og skjólveggjum á þakgörðum á lægri þökum húsa B og D og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum. Skulu slík mannvirki vera í sameign allra íbúða. Skal gert ráð fyrir slíkum möguleika í burðarvirki hússins. Á torgi er heimild fyrir mannvirki F sem skýlir flutningi fólks niður í kjallara, og/eða virkar sem svið eða samkomurými við torgið, staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi. Slík tenging getur einnig verið innan byggingareits húss á lóðinni, sbr. lið 1.
11. Girðingar	11. Girðingar
Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.	Almennt er ekki heimilt að setja upp girðingar á jarðhæð aðrar en handrið vegna fallhættu. Heimilt er að koma fyrir girðingu við hús E ef þar verður starfræktur leikskóli. Í sérákvæðum kemur fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóðar.
	Viðbætur í greinargerð
	12. Veðurgreining og vindur
	Við hönnun skipulags hefur verið tekið mið af áhrifum uppbyggingarinnar á vindafar, með það að markmiði að tryggja góðar aðstæður fyrir gangandi vegfarendur og útivist á torgi og gróðursvæði á miðjum reitnum. Háhýsi geta haft veruleg áhrif á vindhraða og stefnu og því hafa verið gerðar úttektir og mótvægisaðgerðir hluti af hönnun. Við skipulagsgerðina var gerð greining á mögulegum vindáhrifum. Annars vegar á vegum Veðurvaktarinnar sem koma fram í minnisblaði þeirra dags. 11.11.2024. Einnig var módel af byggingum hermt í vindhugbúnaði, sjá á skýringaruppdrætti. Smáralindin og umhverfi hennar stendur í dalverpi Fífuhvamsdals. Ásarnir í kring veita skjól, en nokkuð opið er til sjávar í vesturátt. Sú byggð sem þegar er risin allt í kring veitir einnig aukið skjól fyrir mörgum algengum vindáttum, til viðbótar landslaginu. Helstu áhyggjur eru V og NV-áttir þegar veður er best. Bygging A er hönnuð þannig að hún kljúfi vindinn eins og stefni og veitir þannig skjól. Hærra uppi og yfir byggingu A mun 10 -11 hæða bygging B draga vindinn niður og finna sér leið út á milli bygginga D og E. Með langhliðum B og D verður að óbreyttu súgur og trúlega lítið skjól að hafa þegar hafgolan nær sér á strik. Því er mikilvægt við frekari hönnun B húss séu viðbrögð við niðurslætti vinds niður til suðurs takmörkuð með uppbroti á útveggjum. Í deiliskipulagi eru sýndar mótvægisaðgerðir með gróðri á lóð í tengslum við götur og opin svæði. Ef horft er til ríkjandi sólarátta á SV horni landsins, N-NV áttir, þá á með þessum aðgerðum að nást gott

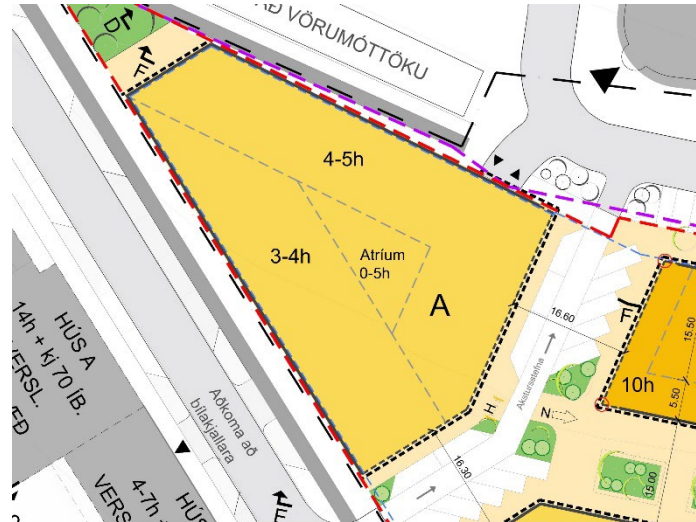
	skjól í þeim áttum á torginu og sérstaklega gróðursvæðinu milli bygginga C og E.
	13. Yfirborðsmeðhöndlun vatns innan lóðar
	Við lóðahönnun, sem er unnin samhliða hönnun húsa skal huga að lausnum fyrir meðhöndlun yfirborðsvatns þar sem við á s.s. á bílastæðum og á garðsvæði. Á bílastæðum er gert ráð fyrir gegndræpu yfirborðsefni með grasi. Yfirborðsvatn á garðsvæði skal leiða í gróðurbeð til að tryggja nægjan raka fyrir gróður. Leiðbeinandi staðsetningar regnbeða eru táknaðar með blágrænni slitinni línu. Regnbeð verða útfærð nánar í landslagshönnun svæðisins. Ofanvatnslausnir munu byggjast á náttúrulegri síun í jarðveg þar sem aðstæður leyfa með tengingu í regnvatnslagnir ásamt sérhönnuðum drenlögnum með stýrðu frárennsli yfir mannvirkjum, s.s. bílastæðakjallara, þar sem náttúruleg síun er ekki möguleg.
Skilti	14. Skilti
Skilti skulu ekki yfirgnæfa byggingar eða hylja framhliðar óhóflega né byrgja glugga og hurðir.	Við hönnun skilta og merkinga skal gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásyndar fyrir nærliggjandi íbúðarbyggð. Ekki má hylja glugga, t.d. með álímdum límmiðum, nema um 50%, óheimilt er að byrgja glugga jarðhæða húsa þar sem fer fram verslun eða þjónusta, undantekning er þegar um sölu/framkvæmdir á húsnæði er að ræða og skal tilgreina hvenær framkvæmdum lýkur og áætlaðan opnunartíma. Á B og D húsum eru skilti ekki heimil ofar en gólfhæð 2. hæðar. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki. Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan reitsins og taka mið af viðmiðum Kópavogs um skilti sem er í vinnslu. Heimilt er að setja vegvísandi upplýsingaskilti utan byggingareita. Slík skilti skal sýna á aðaluppdráttum.
	15. Veitumannvirki
	Í samráði við Veitur skal lagt mat á þörf fyrir spennistöð innan lóðar á svæðinu. Við hönnun bílakjallara skal, í samráði við veitufyrirtæki, útfæra inntaksrými og lagnaleiðir inntaka að húsum.
	16. Aðkoma neyðarbíla
	Tryggja þarf aðkomu viðbragðsaðila um svæðið og aðgengi að byggingum í samræmi við reglugerðir.
	17. Byggingaráform
	Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þarf hönnuður að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulags- og umhverfisráð til afgreiðslu. Í þeim

	skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húss og lóðar fellur að viðmiðum sem tilgreind eru hér: Leggja skal fram afstöðumynd og fjalla um efnisval, klæðningar, útlit og form húsa. Taka skal fram fjölda, stærð og gerð íbúða. Landslagshönnuður komi að hönnun lóðar og á lóðateikningu skal m.a. koma fram yfirborðsfrágangur lóða, dvalar- og leiksvæði, gróður, kvaðir um lauftré, regnvatnslausnir, götugögn, girðingar eða fallvarnir, hæðasetningar, frágangur gönguleiða og bílastæða verði í samræmi við skýringarhefti deiliskipulags frá 2015. Tilgreina skal staðsetningu og fjölda hjólastæða á lóð. Áður en byggingar verða teknar í notkun skal lóð vera frágengin í samræmi við samþykktu lóðateikningu.
--	---

Sérskilmálar einstakra húsa

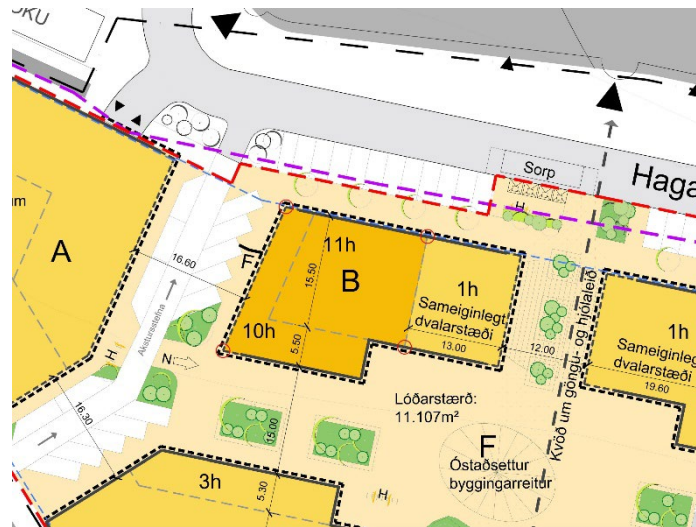
Eftirfarandi sérskilmálar einstakra húsa eru til fyllingar ofangreindum skilmálum og ganga framur varðandi tilgreint hús ef túlkun er misvísandi.

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 miðrými innan byggingar með yfirljósi afmarkað af skrifstofuhæðum á alla kanta. Heimilt er að nýta það sem inngarð (útirými), glerja yfir það ofan 1. hæðar, sem hluta af almannarými hennar eða glerja yfir það ofar og nýta sem alrými fyrir fleiri hæðir. Þá er heimilt að hafa lyftur og eða opna stiga inn í alrýminu, 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. Víkja 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 aðalteikningum.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á torg- og dvalarsvæði. Vindgreining skal fylgja aðaluppdráttum.

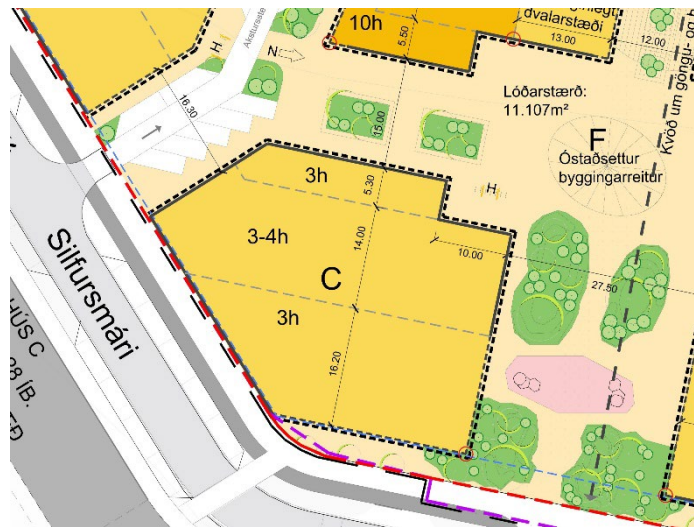
Hús B



- Um er að ræða atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð og íbúðarhúsnæði á efri hæðum.
- Hús B og D eru í aðalatriðum samhverf og hliðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin skal hanna með hliðstæðum 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 hliðar 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 aðalteikningum.
- 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 þaksvalir efstu hæðar, þó ekki nær þakbrún en 1,0 m. Hámarksstærð þaksvala er 25m².
- Á 2. hæð má vera fjölnotarými sem nýtist íbúum, sem tengist sameiginlegu þakrými 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.

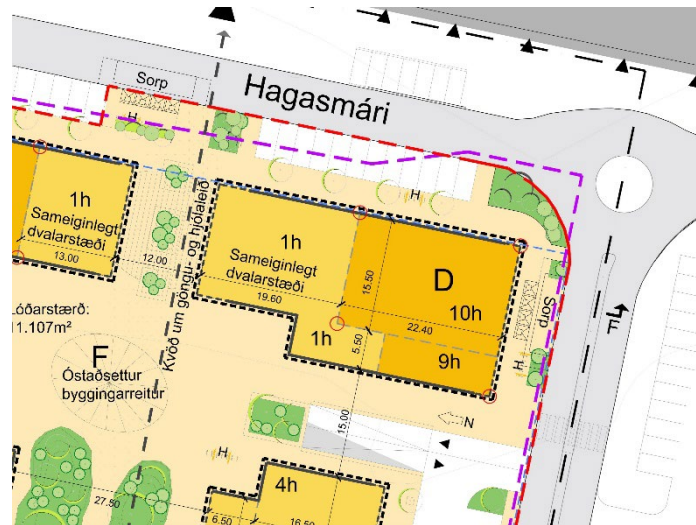
- Þök skulu vera burðarhæf fyrir smáhýsi og gróður ofan á 1. hæð. þar sem gert er ráð fyrir þakgarði.
- Almennt er miðað við að vörumóttaka sé um framdyr verslana á jarðhæð. Verslanir sem ná í gegnum 1. hæð mega hafa aðskilda vörumóttöku norðanmegin. Heimilt er að vera með vörumóttöku í kjallara, með 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.
- Víkja 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 garðrými.
- 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.

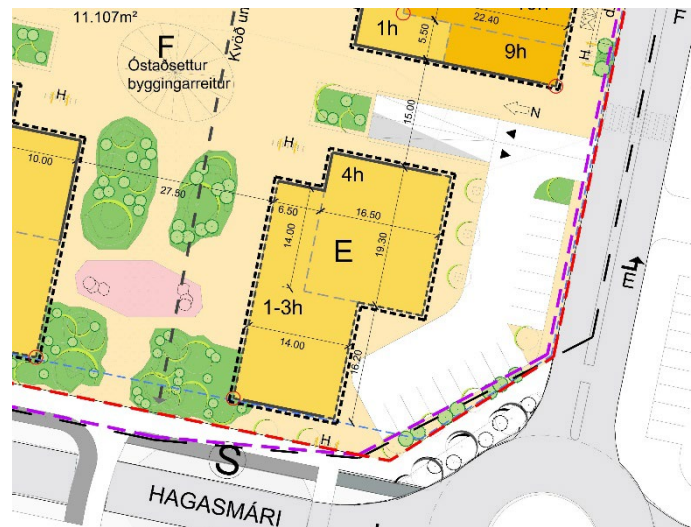
Hús D



- Um er að ræða atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð og íbúðarhúsnæði á efri hæðum.
- Hús B og D eru í aðalatriðum samhverf og hliðstæð í hlutverki og áherslum. Húsin tvö skal hanna með hliðstæðum 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 hliðar 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 aðalteikningum.
- Á 2. hæð má vera fjölnotarými sem nýtist íbúum, sem tengist sameiginlegu þakrými 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°.

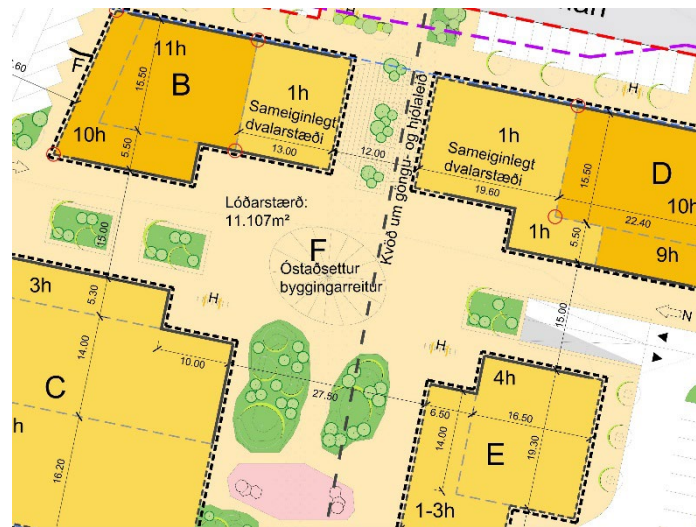
- Heimild er fyrir þaksvölum á þökum ásamt tilheyrandi fallvörnum. Fallvarnir skulu vera við innbrún þakkants, nema ef hannaðar sem hluti klæðningar og mega þá vera áframhald á útveggjaklæðningu.
- Heimilt er að setja svalalokanir á þaksvalir efstu hæðar, þó ekki nær þakbrún en 1,0m. Hámarksstærð þaksvala 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 útileiksvæði 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 almenningssými uppá hús, þ.e. þakgarð.
- Leitast skal við að atvinnustarfsemi á 1. hæð hámarki sjónrænar tengingar út og inn.
- Víkja má frá þessu vegna leikskólastarfsemi á 1. hæð sem kallar á lokaða vegg. Leitast skal við að aflokun sé ekki norðanmegin (við borg) 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 borg og dvalarsvæði.
- Við hönnun hússins skal huga að vindáhrifum á borg- 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.