



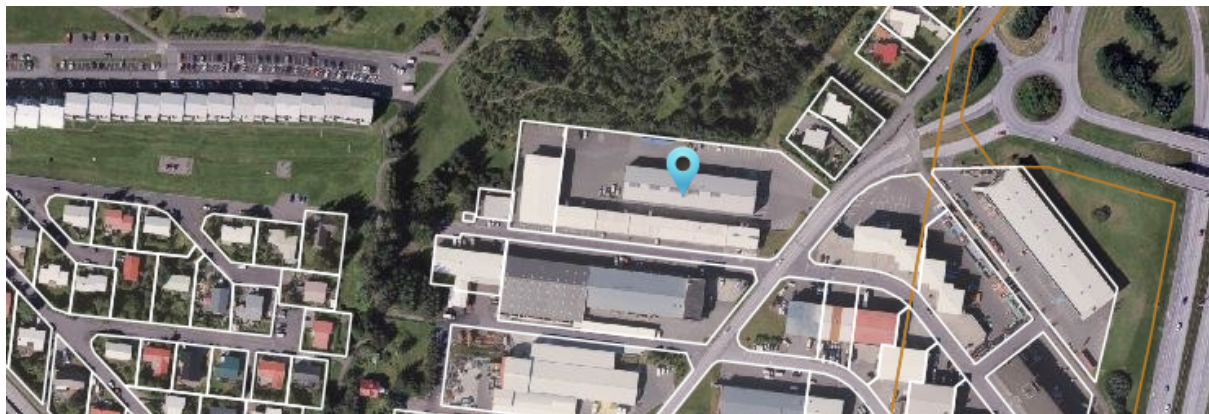
Kópavogi, 25. mars 2026
26011610/ BG

Smiðjuvegur 11

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. febrúar 2026 var var lögð fram byggingarleyfisumsókn Guðmundar Odds Víðissonar arkitekts dags. 15. janúar 2026 f.h lóðarhafa sem var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um að byggja 27m² anddyri norðan megin við iðnaðar og atvinnuhúsnæði á lóðinni nr. 11 við Smiðjuveg ásamt því að bæta við milligólfi, samtals 400 m² viðbót.

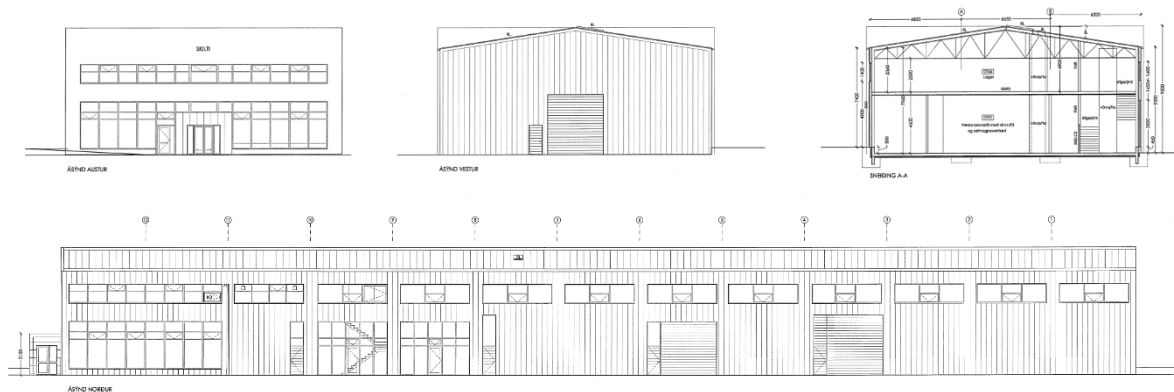


Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

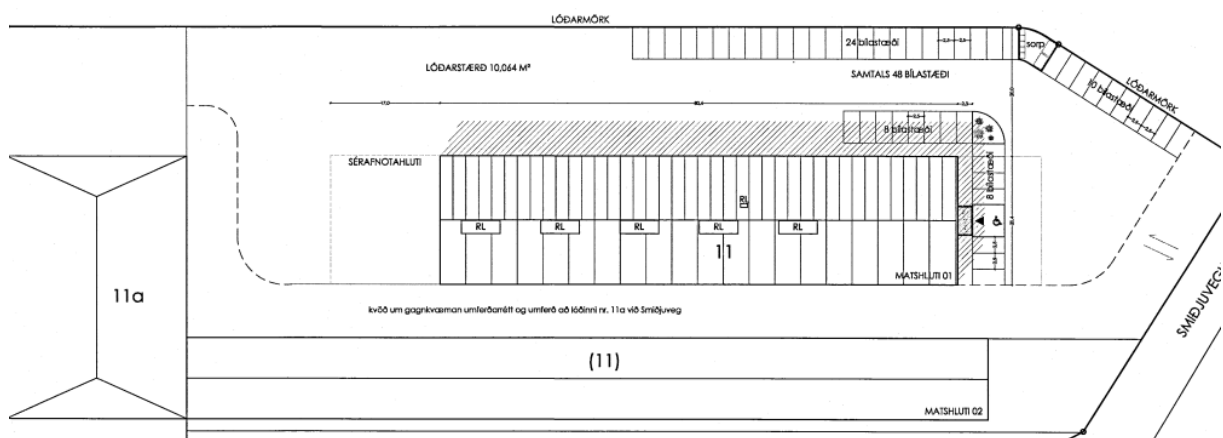
Lóð nr. 11 við Smiðjuveg er 10.001 m² að stærð og á henni standa tvö iðnaðar og athafnahús annað 2690,7 m² byggt árið 1968 og hitt 2647 m² byggt árið 1984. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Samkvæmt afstöðumynd eru 48 bílastæði á við húsið.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.



Mynd 3: Útlit fyrir breytingar, norður-, austur og vesturhlíð.



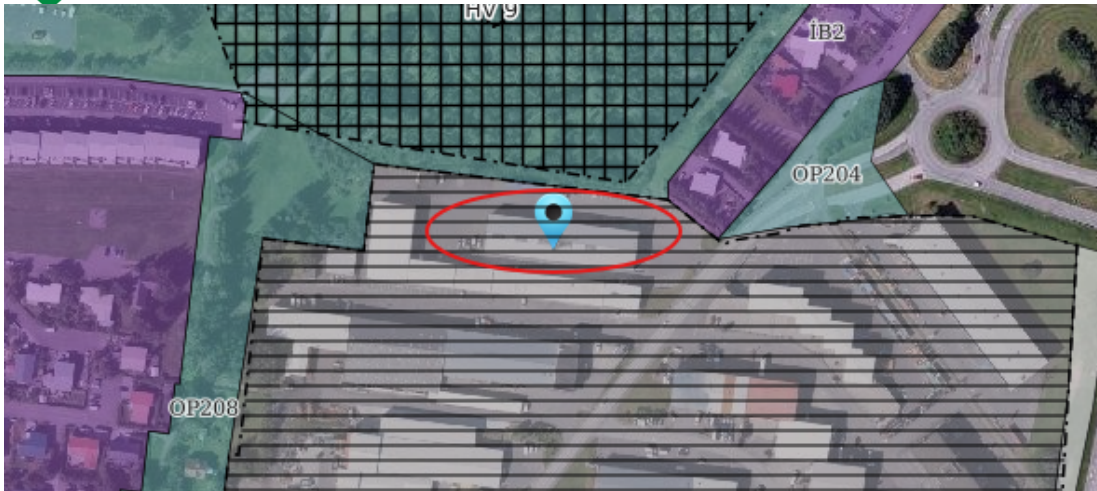
Mynd 4. Hluti af afstöðumynd og byggingalýsingu. Á myndinni má sjá að bílastæði við húsið eru 48.

Forsendur í aðalskipulagi

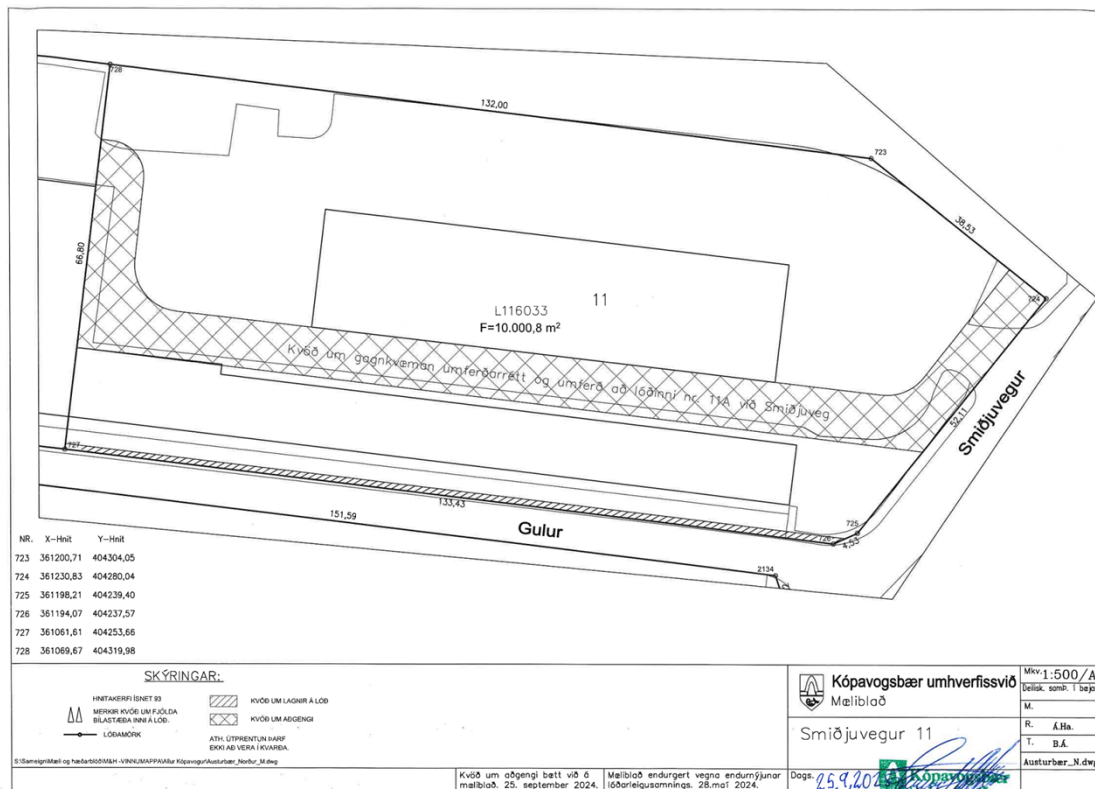
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð staðsett á athafnasvæði AT-3 og þróunarsvæði ÞR-5 í Smíðjuhverfi. Þróunarsvæði í Smíðjuhverfi er skilgreint sem samgöngumiðað svæði.

Í Aðalskipulagi Kópavogs eru sett viðmið fyrir fjölda bílastæða og er miðað við að eitt bílastæði á hverja 100 m² á skrifstofu og iðnaðarhúsnæði og að hámarki eitt bílastæði á hverja 100 m² ef um matvöruverslun eða almenna verslun er að ræða. Þá þurfa að vera að lágmarki 0,5 hjólastæði á hverja 100 m² af skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði og 2 hjólastæði á hverja 100 m² af matvöruverslun eða almennri verslun. Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.

Í aðalskipulagi er einnig skilgreint nýtingahlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi (tafla 3-1), fyrir Smíðjuhverfi er viðmiði nýtingarhlutfalls 0,8-1,0



Mynd 5. Hluti af aðalskipulags upprætti, grátt táknað atvinnusvæði og svört línustrikun táknað þróunarsvæði.



Mynd 6. Gildandi mælilað.

Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um byggingaleyfi fyrir viðbyggingu, 1,5x17,92 m² að stærð, á norðurhlíð húss nr. 11 (matshluti 01) við Smiðjuveg. Fyrirhuguð viðbygging verður nýr inngangur inn í verslunarrýmið. Um leið verður fimm stórum gluggum lokað. Inngangurinn er úr gleri og verður hæð hans sú sama og hæð á gafli á austurhlíð hússins. Inngangur á austurgafli verður feldur niður og gluggar settir í staðin. Nýr starfsmanna inngangur verður á vestur gafli.

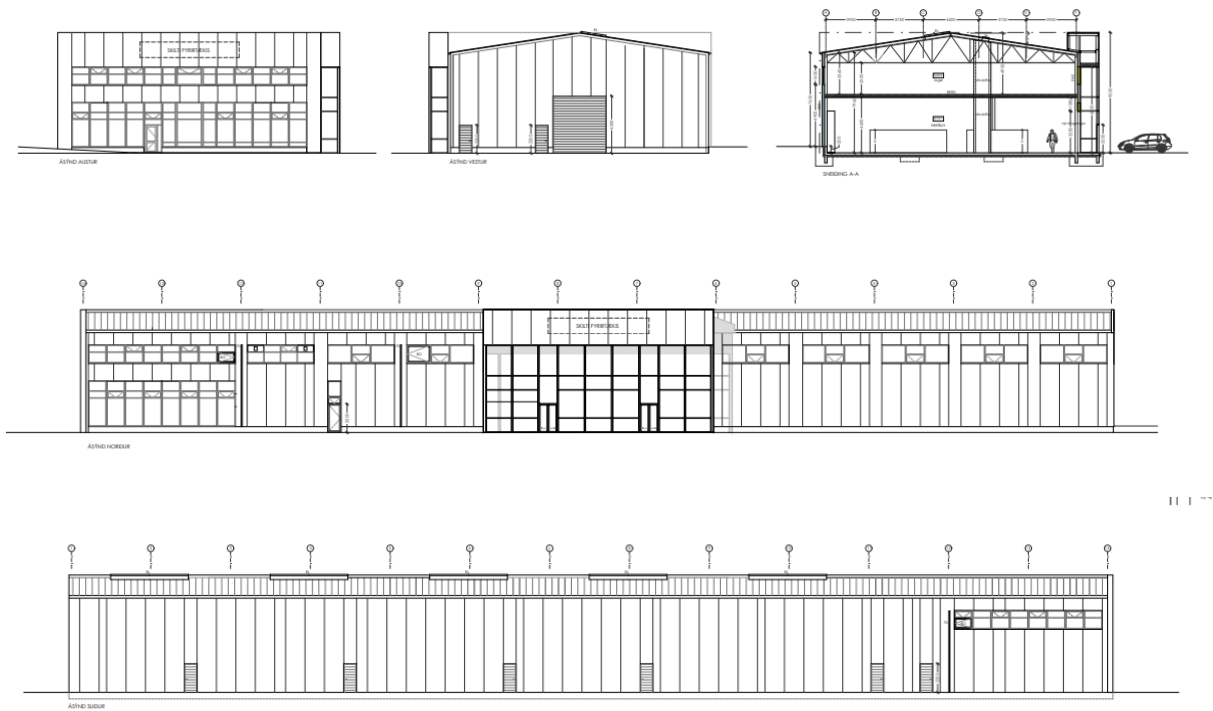
Einnig verða gerðar breytingar á innra skipulagi s.s. tekin niður vöru loft í suðurhluta byggingar og nýtt sett upp í norðurhluta hennar. Ekki verður fjallað um það í umsögn skipulagsfulltrúa.



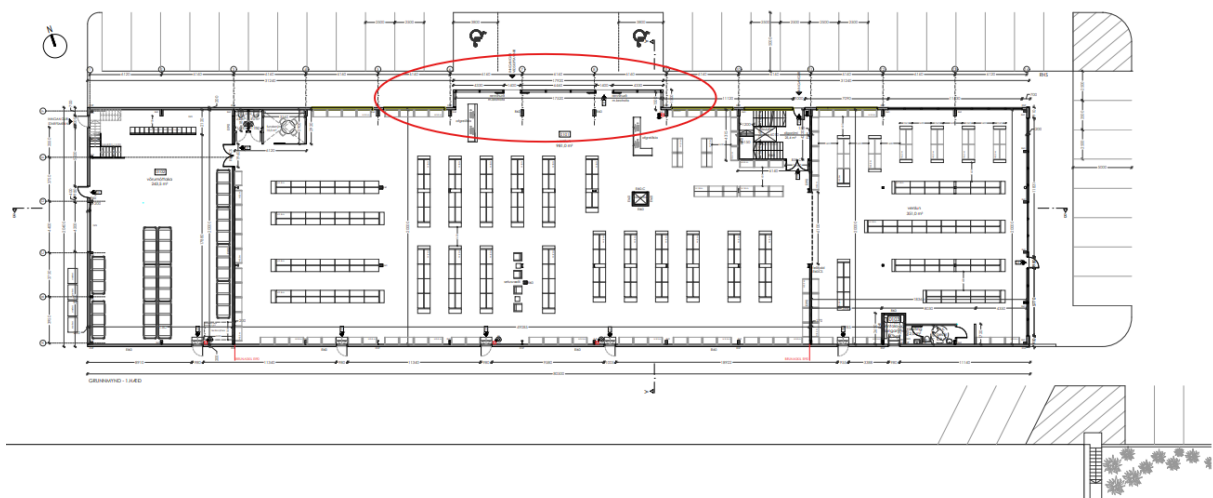
Nýtingahlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,53 í 0,57. Meðal nýtingarhlutfall sambærilegra nærliggjandi lóða er 0,64.

Staðfang	Lóð m ²	Byggðir m ² á lóð	Nýtingahlutfall
Smiðjuvegur 11 fyrir *	10001	5337	0,53
Smiðjuvegur 11 eftir*	10001	5704	0,57
Smiðjuvegur 9	7155	6244,5	0,87
Smiðjuvegur 7	6996	3629,4	0,52
Meðaltal			0,64

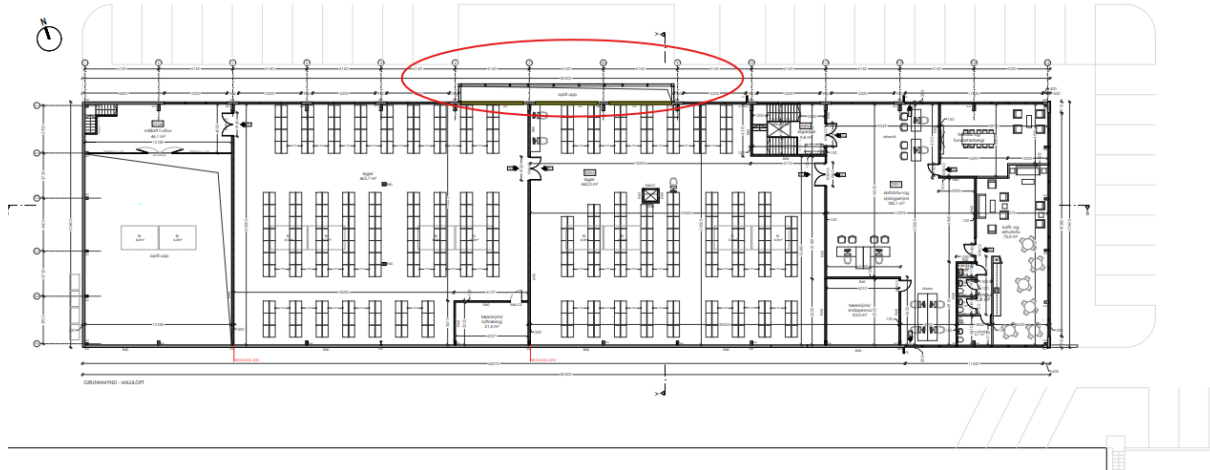
*Tvö hús eru á lóðinni, matshluti 01 og 02, byggðir m² á lóð tekur til beggja húsa.



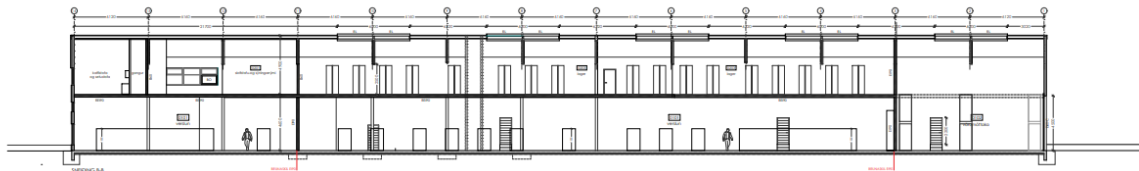
Mynd 7. Ásýnd austur, vestur, norður og suður ásamt sneiðingu í norður - suður.



Mynd 8. Grunnmynd 1. hæð. Rauður hringur um fyrirhugaða viðbyggingu.



Mynd 9. Grunnmynd milliloft. Rauður hringur um fyrirhugaða viðbyggingu.



Mynd 10. Sneiðing í austur – vestur.

Skráningartafla: Smíðunvegur 11 L116033					Skrásetjari: Ragna Þóra Ragnarsdóttir Kennitala: 090494-4509 Daga: 29.10.25														
Landlegjanúmer: Matshlutanúmer: 01					Prenta		Utgáfa: 5.03												
Uppskipting og lýsing					Stærðir														
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15			
Lokun	Rými hæð-röð	Nokun texti	Hæð- flokkun	Eignar- hæð	Botnflukur m²	Málflukur m²	Sigur m²	Op m²	Brúttóflukur m²	Brúttóflukur sh + 1.8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflukur m²	Brúttó flatur m²	Sigla- rúmmál m³			
Matshluti					3,057.9	45.6	25.6	13.0	3,090.5	0.0			14,537.6	2,985.7	3,090.5		13,681.661		
Botn													329.7						
A	01	1. hæð			1,669.1	45.6	25.6	0.0	1,714.7	0.0			8,861.1	1,667.7	1,714.7				
A	0101	verslun	N	0101	1,409.3	19.3	6.3		1,409.3		4.60	9.50	6,614.6	1,377.7	1,409.3	4.69	6,461.413		
A	0102	vörumottaka	N	0101	254.6				254.6		4.60	9.50	2,222.7	243.6	254.6	8.73	2,126.628		
A	0103	inntök	T	0101	5.2				5.2		4.60	4.60	23.8	4.2	5.2	4.60	19.320		
A	0104	milliloftvörur	N	0101		45.6			45.6		3.96	4.90		42.2	45.6				
02					1,388.8	0.0	0.0	13.0	1,375.8	0.0			5,346.9	1,318.0	1,375.8				
A	0201	2. hæð			383.3				383.3		2.80	4.90	1,475.7	359.1	383.3	3.85	1,382.535		
A	0202	skrifst./starfsm.	U	0101	27.3			13.0	14.3		2.80	4.90	105.1	9.8	14.3	3.85	37.730		
A	0203	stígaheis	N	0101	978.2				978.2		2.80	4.90	3,766.1	949.1	978.2	3.85	3,654.035		
lagar																			

Athugasemdir																

Mynd 11. Skráningartafla

