Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til Byggingarfulltrúa

Kópavogi, 25. september 2025
2411575/501.00 KH

Smiðjuvegur 4. Byggingarleyfisumsókn.

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 15. September 2025 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 1. nóvember 2024 þar sem byggingarleyfisumsókn Inga Gunnars Þórðarsonar byggingafræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 4 við Smiðjuveg var vísað til skipulagsfulltrúa. Sótt var um að breyta notkun 110 m² atvinnurýmis á 2. hæð í gistiheimili. Uppdrættir dags. 1. september 2024.
Þá var einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. september 2025.

Bókun skipulags- og umhverfisráðs:
Hafnað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 11. september 2025. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarstjórnar 23. september 2025 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsstjóra

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. september 2025.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Tími: 25.09.2025 13:32
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE: 2411575
BG

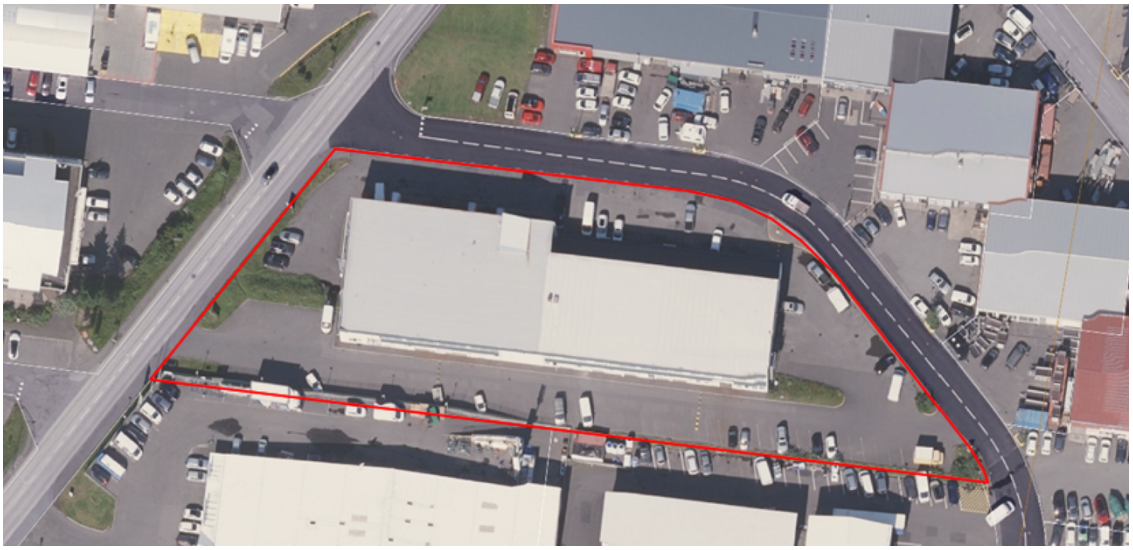
Smiðjuvegur 4

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Kópavogi 11. september 2025

Umsögn

Á fundi skipulagsráðs þann 2. desember 2024 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags 1. september 2024 þar sem umsókn Inga Gunnars Þórðarsonar byggingafræðings dags 1. september 2024 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 4 við Smiðjuveg um að breyta notkun 110 m² skrifstofuhúsnæði á 2. hæð við vesturenda byggingar í gistiheimili með aðkomu frá jarðhæð á suðurhlið. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Smiðjuvegi 4. Tekin af kortavef Kópavogs

Lóð nr. 4 við Smiðjuveg er 5916m² að stærð og á henni stendur verkstæðis- og skrifstofuhús byggt 1980 og eru 25 eignarhlutar á sameiginlegri lóð. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.



Mynd 2. Mynd af Smiðjuvegi 4. Tekin af ja.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Forsendur í Aðalskipulagi
Lóð nr. 4 við Smiðjuveg er staðsett á athafnasvæði AT-3 og þróunarsvæði ÞR-5.

Úr kafla 2.2.4 úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 um Smiðjuhverfi:
„Vegna fyrirséðra breytinga er í aðalskipulagi þessu miðað við að Smiðjuhverfið verði áfram skilgreint sem þróunarsvæði. Á grundvelli þess þarf að vinna rammaskipulag fyrir svæðið sem tekur m.a. á hugsanlegum breytingum á gatnakerfi, á landnotkun, byggingarmagni og yfirbragði byggðarinnar. Á árinu 2012 var hlutfall atvinnustarfsemi 84% á móti 16% hlut verslunar og þjónustu. Á árinu 2019 hefur hlutfall verslunar og þjónustu aukist. Stefnt er því að hlutur athafnasvæða verði 75% en hlutur þjónustu og verslunar 25%.„

Úr kafla 2.2.1 Þróunarsvæði, bls 49 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.
„Þróunarsvæði felur í sér að hægt verður að endurskoða landnotkun og landnýtingu svæðisins. Breytingar á hlutverki reita eða hverfa verða að vera í samræmi við aðalskipulag og byggja á deiliskipulagi og skilmálum þess.“

Ferill máls:
Byggingarfulltrúi vísar erindinu 1. nóvember 2024 til skipulagsráðs með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á fundi skipulagsráðs 2. desember 2024 var erindinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Vinnureglur skipulagsdeildar eru þær að óskað er eftir samþykki meðlóðarhafa þegar sótt er um breytingar á sameiginlegri lóð. Umsóknaraðili fékk ekki samþykki allra meðlóðarhafa og tafðist því afgreiðsla erindis.

Umsögn og niðurstaða:
Skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 getur gististarfsemi einungis verið heimiluð á svæðum með landnotkunina verslun/þjónusta og miðsvæði. Á þróunarsvæðum er hægt að endurskoða landnotkun og landnýtingu svæðisins en breytingar á hlutverki reita eða hverfa þurfa að byggja á deiliskipulagi og skilmálum þess, s.s. á þróunarsvæðum getur gististarfsemi einungis verið heimiluð ef það er tekið sérstaklega fram í deiliskipulagi eða rammaskipulagi.

Byggingarleyfisumsókn um breytingu á notkun er hafnað, þar sem hún samræmist ekki landnotkun skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

F.h. skipulagsfulltrúa Kópavogs

Brynja Guðnadóttir

arkitekt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Brynja Guðnadóttir

Tími: 11.09.2025 12:51
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026