Kópavogi, 13. apríl 2026
2603816/ FS

Nýbýlavegur 32 (Dalbrekka 29)

Byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. mars 2026 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 27. febrúar 2026 þar sem byggingarleyfisumsókn Einars Ólafssonar arkitekts f.h. lóðarhafa nr. 32 við Nýbýlaveg var vísað til skipulagsfulltrúa. Húsið er einnig með staðfangið Dalbrekka. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Mynd 1. Loftmynd af lóð Nýbýlavegar 32 (Dalbrekka 29) og hluti af aðalskipulagsuppdrætti. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Nýbýlavegur 32 er 825 m² að stærð og á henni stendur 3. hæða iðnaðarhús með íbúðum á efsti hæð og atvinnustarfsemi á neðri hæðum byggt árið 1984, 687,6 m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag. Húsið er allt í eigu Þórir Holding ehf.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Forsendur í skipulagi

Nýbýlavegur 32 (Dalbrekka 29) er á landnotkunarsvæðinu AT-2 austan Auðbrekku, sem er skilgreint athafnasvæði. Í greinargerð aðalskipulags um svæðið segir: „Landnotkun á svæðinu hefur breyst frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað í verslun og þjónustu. Stór hluti svæðisins er þróunarsvæði. Svæði austan Auðbrekku telst ekki til þróunarsvæðis lengur."

Skilgreining á landnotkun athafnasvæði er eftirfarandi: „Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaiðnaður."

Byggingarleyfisumsókn

Sótt er um að breyta fjórum íbúðum á efstu hæð hússins, 3. hæð, í gistiheimili í flokki II að Nýbýlavegi 32. Í hverri íbúð er eitt svefnherbergi auk stofu, eldhúss og salernis og geta hámark fjórir gist í hverri íbúð.

Umsögn og niðurstaða

Fordæmi er fyrir gistiheimili í Dalbrekku númer 27 sem er við hliðina á Nýbýlavegi 32 (Dalbrekku 29). Húsið er á athafnasvæði fyrir léttan og hreinlegan iðnað en þó nokkur verslunar- og þjónustustarfsemi er á svæðinu.

Lagt er til að byggingarleyfisumsóknin verði grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum við Nýbýlaveg nr. 30, Dalbrekku nr. 27, 54, 56, 58 og Laufbrekku nr. 6, 4 og 2.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 14.04.2026 10:59
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026