Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skemmuvegur 2a, BYKO reitur

Breytt deiliskipulag

Umsögn
Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

3. september 2021
2106157

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1) Forsendur

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 sem staðfest var 24. febrúar 2014 er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á umræddu deiliskipulagssvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir Skemmuveg sem var samþykkt í bæjarstjórn 24. maí 2005 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 14. júlí 2005.

2) Ferill máls

Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum þann 7. júní 2021 að auglýsa tillögu Jóhanns Sigurðssonar arkitekts fyrir hönd lóðarhafa Skemmuvegs 2a í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 22. júní 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs um auglýsingu staðfest.

Í breytingunni felst að afmörkun byggingarreits er breytt og byggingarmagn skrifstofuhúsnæðisins er aukið úr 2.450 m² í 3.450 m². Byggingarmagn núverandi vöruafgreiðslu og afgreiðslu á 1. hæð verður óbreytt 6.547 m². Við breytinguna verða bílastæði á svæðinu 627 talsins sem er fækkun um 8 stæði frá gildandi deiliskipulagi. Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulagsskilmála.

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 26. júní 2021 og birt í Lögbirtingablaði. Frestur til að skila inn athugasemdum var til 18. september 2019, sjá fylgiskj. 1. Dreifibréf dags. 30. júní 2021, þar sem vakin var athygli á kynningunni var send til lóðarhafa við Stórahjalla 2, Engihjalla 1, 3, 7, 9, 11, Trönuhjalla 1 til 23, Skógarhjalla 19 til 23. Athugasemd og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs þann 16. ágúst 2021 var erindið lagt fram að nýju og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma barst ein athugasemd frá:

1. Benony Eiríksson, Engihjalla 1, íbúð 501 (fylgiskjal 2)

1. Benony Eiríksson
Engihjalli 1

1.1
Samkvæmt gildandi skipulagi, er ekki gert ráð fyrir skrifstofubyggingu við Byko og er það ein forsenda þess að ég keypti íbúð í Engihalla 1 með útsýni í norður austur, það er í mars 2001.

Umsögn 1.1
Gildandi deiliskipulag fyrir þennan reit var samþykkt í bæjarstjórn þann 23. janúar 2001 sjá fylgiskjal 3. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir skrifstofubyggingu, 3-5 hæða skrifstofu- og lager byggingu. Er það mat skipulagsdeildar Kópavogs að breytingartillaga hafi óveruleg áhrif á útsýni athugasemdaraðila til norð-austur, þar sem fyrirhuguð breyting liggur í suð-austur frá Engihjalla 1.

1.2
Þessi framkvæmd kemur til með að skerða útsýni frá Engihjalla 1 gríðarlega, ásamt hávaðamengun vegna aukinnar umferðar og ætti með réttu að banna innkeyrslu sem og útakstur frá byko og inn á nýbýlaveg á móts við Engihjallann.

Umsögn 1.2
Í Aðalskipulagi Kópavogs er Nýbýlavegur skilgreindur sem tengigata sem tekur við umferð frá almenna gatnakerfinu s.s. iðnaðargötu og götu/íbúðargötu og tengist við Reykjanesbrautar sem er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

stofnbraut, við Dalveg sem er tengigata og við Smiðjuveg sem er safngata. Það er mat skipulags- og byggingardeildar Kópavogs að umrædd breyting hafi óverulega áhrif á útsýni, sökum staðsetningar breytingar, fjarlægðar frá Engihjalla 1 og hæðarsetningar.

1.3
Þessi framkvæmd kemur til með að auka vindálag og svipti vinda við engihjallann.

Umsögn 1.3
Það er mat skipulagsdeildar Kópavogs að með formun og uppbroti bygginga ásamt því að innleiða mótvægisaðgerðir verði vindáhrif óveruleg og hafi fyrirhuguð framkvæmd ekki neikvæð áhrif á vindaðstæður á svæðinu. Ef þörf þykir er hægt að staðsetja mótvægisaðgerðir í formi gropinna vindskerma og gróðurs til að draga úr vindhröðun.

1.4
Nú eru yfirstandandi framkvæmdir víða í engihjallanum og unnið samkvæmt samþykktum frá byggingarfulltrúa Kópavogs, sem hlýtur þá að taka á sig allar leiðréttingar og úrbætur sem varða þær framkvæmdir sem samþykktar hafa verið, samanber útreikninga vegna vindálags.

Umsögn 1.4
Það er mat skipulags- og byggingardeildar Kópavogs að breytingartillaga hafi óveruleg áhrif á vindaðstæður á svæðinu.

1.5
Annars er þetta lýsandi fyrir stjórnsýslu kópavogsbæjar, að ætla að lauma þessu í gegn þegar allir eru í sumarleyfi og ekki hægt að ná í nokkurn mann í húsfélgöum eða aðra íbúa er mál þetta varðar.

Umsögn 1.5
Málsmeðferð er samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Um er að ræða auglýsingu þar sem auglýsingafrestur er 6 vikur.
Ferill málsins er eftirfarandi:

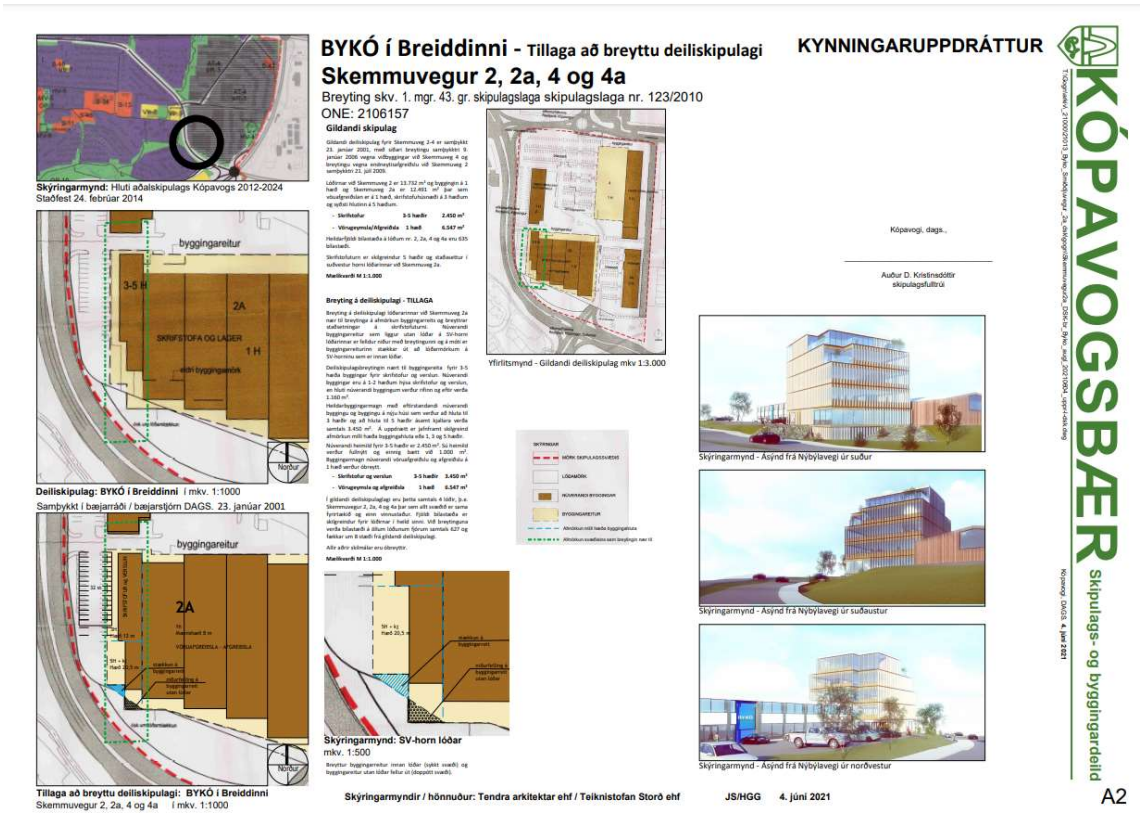
- **Á fundi Skipulagsráðs nr. 100 þann 7. júní 2021 var samþykkt með tilvísan í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.**
- **Á fundi Bæjarstjórnar nr. 1240 þann 22. júní 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest með 11 atkvæðum.**
- **Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu þann 26. júní 2021 og í stjórnartíðindum.**
- **Að auki voru dreifibréf sett í nágrannahús til að vekja athygli á þessari auglýsingu – Hús við Stórahjalla 2, Engihjalla 1, 3, 7, 9 og 11, Trönuhjalla 1 til 23 og Skógarhjalla 19 til 23.**
- **Athugasemdafrestur var frá 26. júní til 10. ágúst 2021 – samtals 31 virkir dagar tæplega 6 vikur í heildina.**
- **Að lokinni kynningu var tillagan lögð fram á fundi Skipulagsráðs nr. 103 þann 16. ágúst 2021. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.**

4) Niðurstaða umsagnar

Það er mat skipulags- og byggingardeildar Kópavogs að breytingartillaga hafi óveruleg áhrif á vindaðstæður á svæðinu en í ljósi athugasemda er mikilvægt að fylgjast með vindaðstæðum á svæðinu og hugað sé að þeim á hönnunarstigi. Fjarlægð við aðliggjandi byggð, stað- og hæðarsetning, er til þess fallin að breytingartillagan hafi óveruleg áhrif á útsýni. Málsmeðferð var í samræmi við skipulagslög.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 1



BYKÓ í Breiddinni - Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Skemmuvegur 2, 2a, 4 og 4a

Breyting skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga skipulagslaga nr. 123/2010

ONE: 2106157

KYNNINGARUPPDRÁTTUR

KÓPAVOGSBÆR Skipulags- og byggingardeild

Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014

Deiliskipulag: BYKÓ í Breiddinni í mkv. 1:1000
Samþykkt í bæjarráði / bæjarstjórn DAGS. 23. janúar 2001

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: BYKÓ í Breiddinni
Skemmuvegur 2, 2a, 4 og 4a í mkv. 1:1000

Gildandi skipulag

Yfirlitsmynd - Gildandi deiliskipulag mkv 1:3.000

Breyting á deiliskipulagi - TILLAGA

Skýringarmynd: SV-horn lóðar
mkv. 1:500

Köpavogi, dags.,

Auður D. Kristínadóttir
skipulagsfulltrúi

Skýringarmynd - Ásýnd frá Nýbýlavegi úr suður

Skýringarmynd - Ásýnd frá Nýbýlavegi úr suðaustur

Skýringarmynd - Ásýnd frá Nýbýlavegi úr norðvestur

Skýringarmyndir / hönnuður: Tendra arkitektar ehf / Teiknistofan Storð ehf **JS/HGG** **4. júní 2021**

A2

Fylgiskjal 2

From: Benony Eiríksson <benonye@simnet.is>
Sent: mánudagur, 9. ágúst 2021 20:39
To: Skipulag
Cc: Pétur Hrafn Sigurðsson - Bæjarfulltrúi
Subject: Byko við Skemmuveg

Samkvæmt gildandi skipulagi, er ekki gert ráð fyrir skrifstofubyggingu við byko og er það ein forsenda þess að ég keypti íbuð í Engihjalla 1 með útsýni í norður austur, það er í mars 2001. Þessi framkvæmd kemur til með að skerða útsýni frá Engihjalla 1 gríðarlega, ásamt hávaðamengun vegna aukinnar umferðar og ætti með réttu að banna innkeyrslu sem og útakstur frá byko og inn á nýbýlaveg á móts við Engihjallann.
Þessi framkvæmd kemur til með að auka vindálag og svipti vinda við engihjallann.
Nú eru yfirstandandi framkvæmdir víða í engihjallanum og unnið samkvæmt samþyktum frá byggingafulltrúa kópavogs, sem hlýtur þá að taka á sig allar leiðréttingar og úrbætur sem varða þær framkvæmdir sem samþyktar hafa verið, samanber útreikninga vegna vindálags t.d.
Annars er þetta lýsandi fyrir stjórnsýslu kópavogsbæjar, að ætla að lauma þessu í gegn þegar allir eru í sumarleyfi og ekki hægt að ná í nokkurn mann í húsfélögum eða aðra íbúa er mál þetta varðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026