

Smíðjuvegur 7

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna viðbyggingar

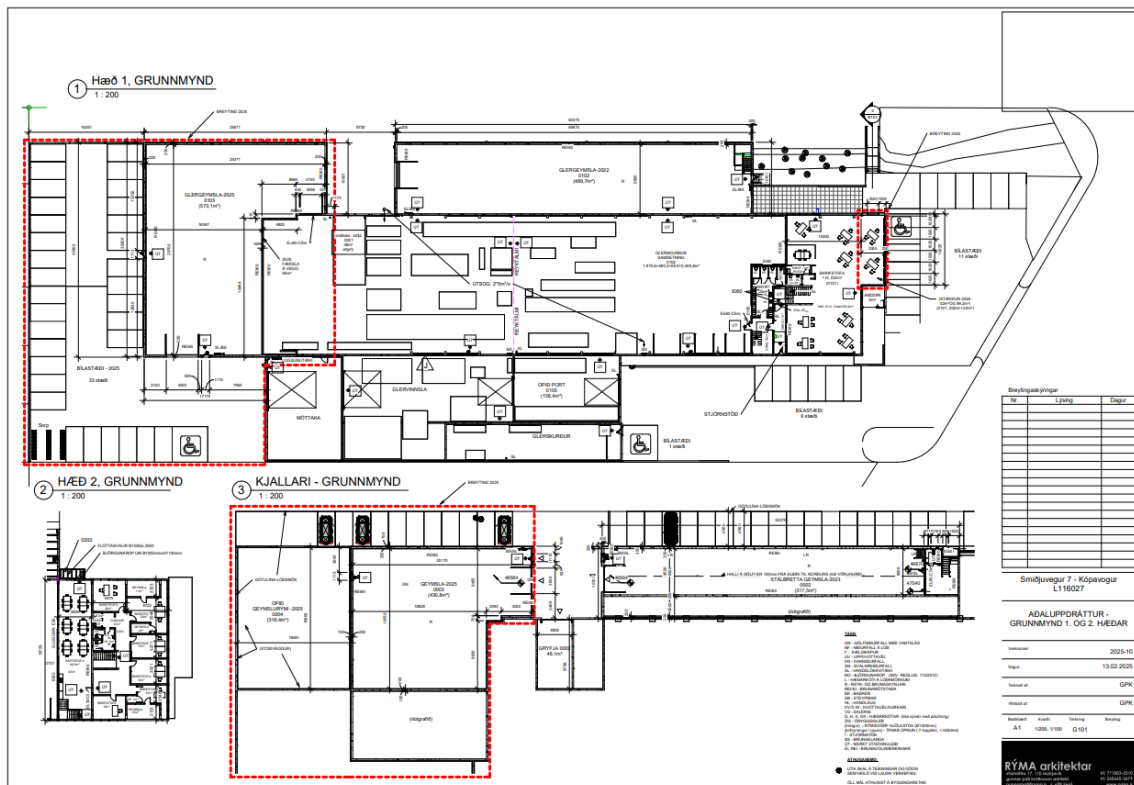
Dags. 11.03.2025

Umsögn skipulagsfulltrúa

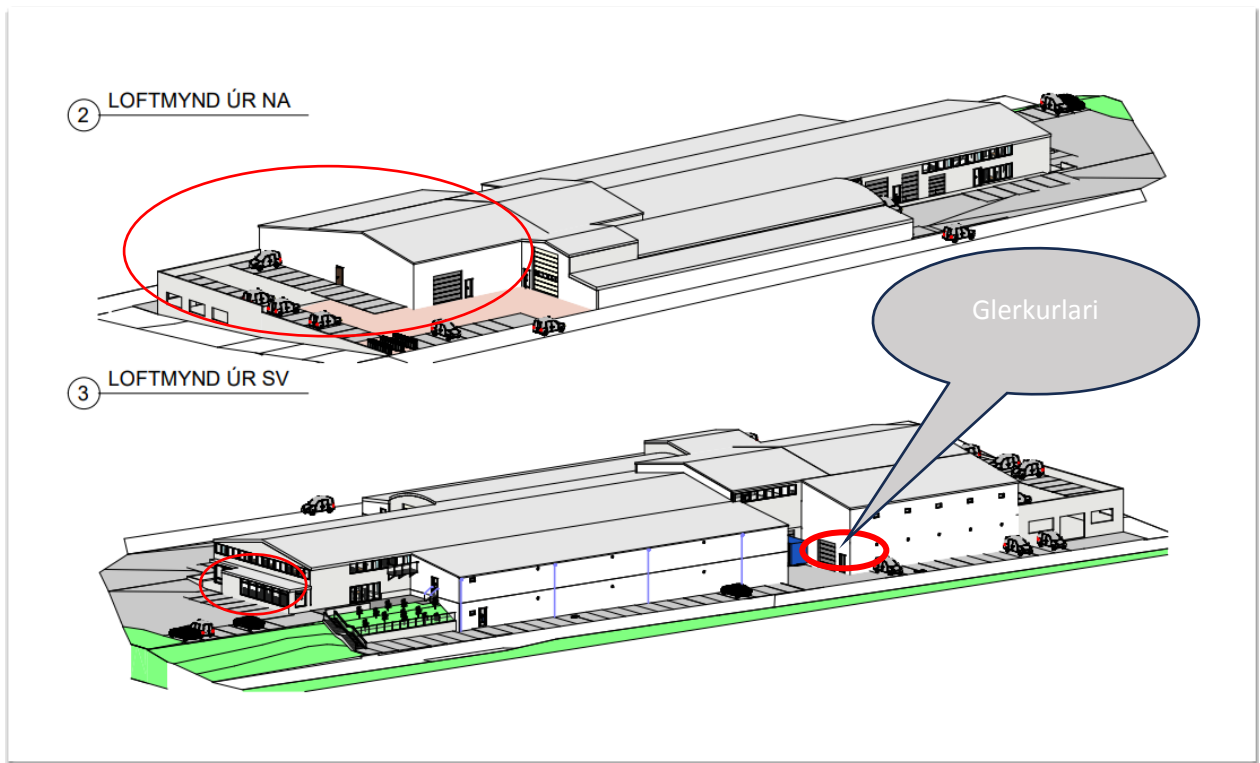
Umsókn barst frá Gunnari Páli Kristinssyni f.h. Íspan Glerborg ehf. dags. 19.02.2025 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 7 við Smiðjuveg. Í breytingunni felst að byggt er við núverandi húsnæði vegna aukinna umsvifa. Nemur stækkunin samtals 1235 fm.

Fyrirhugað er að ný viðbygging rísi í N-V horni lóðarinnar í framhaldi af núverandi verksmiðjuhúsi. Viðbyggingin yrði á tveimur hæðum, þ.e. á 1. hæð og kjallara. Þakform og hæð viðbyggingar yrði sú sama og á núverandi byggingu. Stærð viðbyggingar yrði um 1.200 m². Þar sem fyrirhugað er að stækka bílaplan á vesturhlíð 1.hæðar með tilheyrandi stoðveggjum myndast kalt opið rými þar undir fyrir útigeymslu. Önnur lítil viðbygging á austurhlíð/framhlíð byggingar er einnig fyrirhuguð á einni hæð og sem framhald af útbyggðu anddyri og lægi norðan megin við það. Stærð viðbyggingar yrði um 35 m².

Eftirfarandi uppdrættir fylgdu með umsókninni og eru nýjar viðbyggingar merktar með rauðum ramma.



Mynd 1 Rauður rammi sýnir viðbyggingu bæði austan og vestan við húsið.



Mynd 2 Teikning af fyrirhugaðri viðbyggingu er merkt með rauðu. Rauður hringur á neðri mynd sýnir staðsetningu kurlara.

Vesturendinn verður ein hæð að hluta, með bílastæðum á þaki, og að hluta verður viðbyggingin tvær hæðir, þar sem þakið yrði jafnhátt núverandi þaki.



LÝSING - GREINARGERÐ - 2025

BREYTING-VIÐBYGGINGAR 2025:

HÉR ER UM AÐ RÆÐA VIÐBYGGINGU, GLERGEYMSLU, VIÐ ELDRA HÚSNAÆÐI, SEM VERÐUR TIL GEYMSLU Á GLERI. VERIÐ ER AÐ HAGRÆÐA Í REKSTRI FYRIRTÆKIS, ÞVÍ UM VIÐKVÆMA VÖRU ER AÐ RÆÐA FYRIR HNJASKI, MEÐ MIKLA ÞYNGD EN LITLU ORKUÁLAGI.

SÖKKLAR, GÓLF ERU STEYPT, EN ÚTVEGGIR, ÞAK OG SKILVEGGIR ERU SAMBLAND AF STEYPU OG STÁLI. VEGGIR ERU EINAGRADIR AÐ UTAN MEÐ STEINULL/BÁRUJÁRNI. ÞAK ER UPPBYGGT ÚR STÁLBITUM OG YLEININGUM (KLÆDNING Í FLOKKI 1). ÞETTA ER SAMBÆRILEGT BURADRVIRKI OG Í ELDRA VINNUSVÆÐI MIÐAÐ VIÐ YTRI OG INNRI ÁLÖG. VARÐANDI REKSTUR OG MÓTVÆGISADGERDIR ÞAR AÐ LÚTANDI VÍSAST TIL SÉRTEIKNINGA-GREINARGERÐA-SKÝRINGA HÖNNUÐA, EN HÖNNUN MIÐAST ALMENN VIÐ FORSENDUR Í BYGGINGARREGLUGERÐ, 112/2012.

UPPHITUN Á HÚSNAÆÐIS ER GERÐ MEÐ HITAVEITU. AÐ ÖÐRU LEYTI VIÐBYGGINGU, EN ÞÓ VERÐUR LOKUÐU RÝMI HALDIÐ FROSTLAUSU MEÐ OFNUM-BLÁSURUM-GÓLFHITA EÐA SAMBLANDI KERFA, SEM EFTIR ER AÐ HANNA.

STAÐA OG BREYTINGAR 2025 (BRÚTTÓ STÆRÐIR):

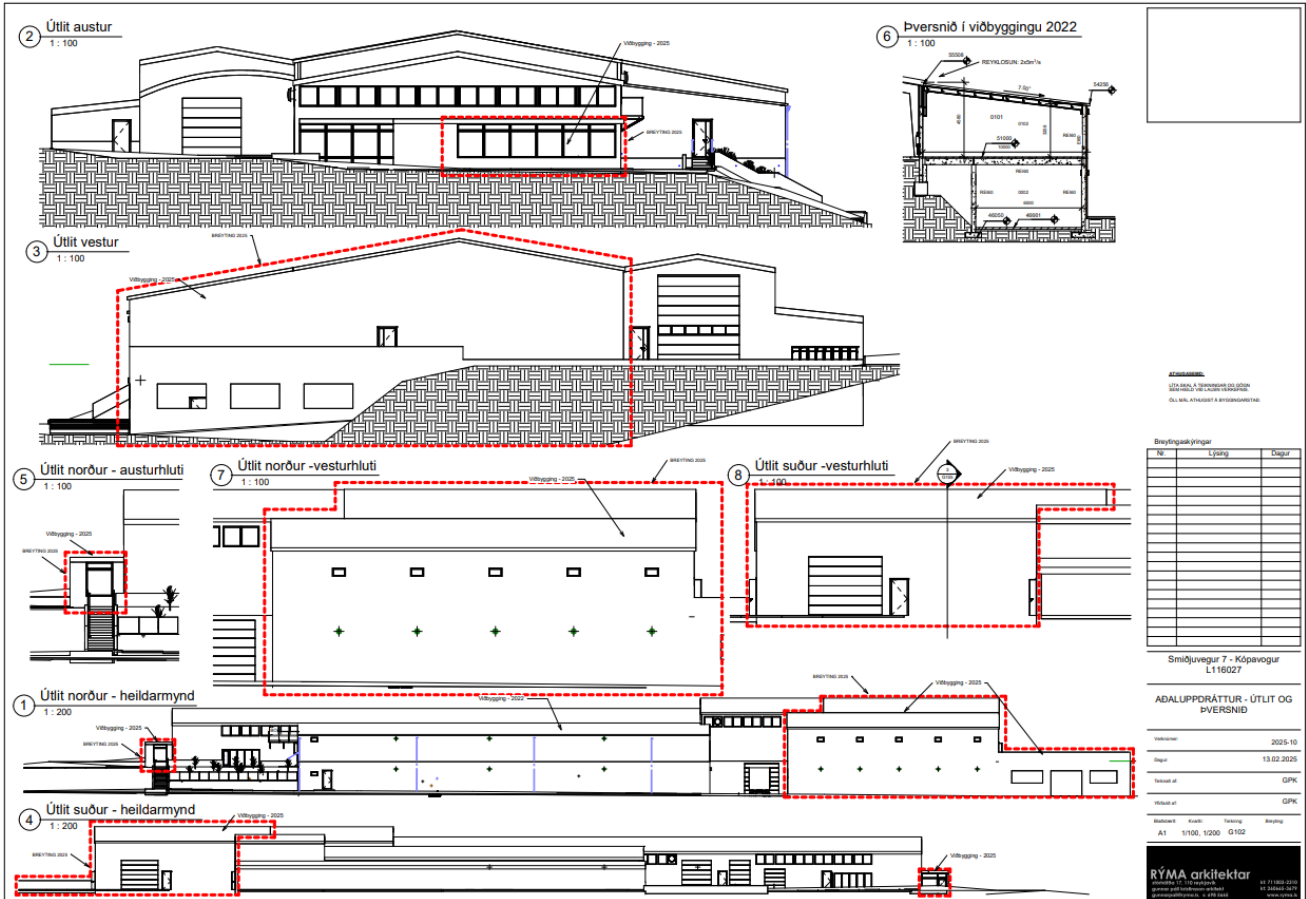
1.	GEYMSLA 0003:	459m ² OG 1964,6m ³
2.	OPIN GEYMSLA 0004:	328,9m ² OG 1407,5m ³
3.	VERKSMÍÐJA 0102:	59,0m ² OG 1091,0m ³
4.	GEYMSLA 0103:	603,1m ² OG 3701,1m ³
5.	SKRIFSTOFA 0101:	37,6m ² OG 169,2m ³
ALLS:		1487,6m ² OG 8333,3m ³
HÚS VAR 3.615,9m ² EN VERÐUR 5.103,5m ²		
HÚS VAR 16.453,5m ³ EN VERÐUR 24.786,8m ³		

FJÖLDI BÍLASTÆÐA VERÐA; 89stk, EN VORU 78, ÞAR AF ÞRJÚ BÍLASTÆÐI FYRIR FATLAÐA. STARFSMENN GETA ORÐIÐ ALLT AÐ 50.

LÓÐ ER 6.930m².

AÐ ÖÐRU LEYTI ER VÍSAD TIL VÆNTANLETRA SÉRTEIKNINGA OG SKÝRINGAR HÖNNUÐA.

MANNVIRKI ER Í UMFANGSFLOKKI 2 OG NOTKUNARFLOKKI 1.



Starfsemi í nýrri viðbyggingu

Í bréfi með umsókn er því lýst hvaða starfsemi mun koma til að vera í viðbyggingunni. Hluti viðbyggingar verður glergeymsla og einnig er það ósk lóðarhafa að koma fyrir tækjabúnaði til að kurla glerafganga, til þess að það sé hægt að koma því í sekki til útflutnings og endurvinnslu. Á næstu mynd er slíkur búnaður sýndur.



Mynd 4 Glermúlningsvél



Núverandi fyrirkomulag hefur verið að urða afgangsgler í Álfnesi. Ef fyrirtækið getur sett upp slíkan búnað er tekið skref í átt að sjálfbærni glervinnslu og þörf fyrir urðun hverfur.

Einnig vill Íspan Glerborg hugsanlega bæta við tækjabúnaði svokölluðum hersluofni til vinnslu á hertu gleri. Að sögn framkvæmdastjóra Íspans - Glerborgar er ekki um að ræða mengandi framleiðslutæki.

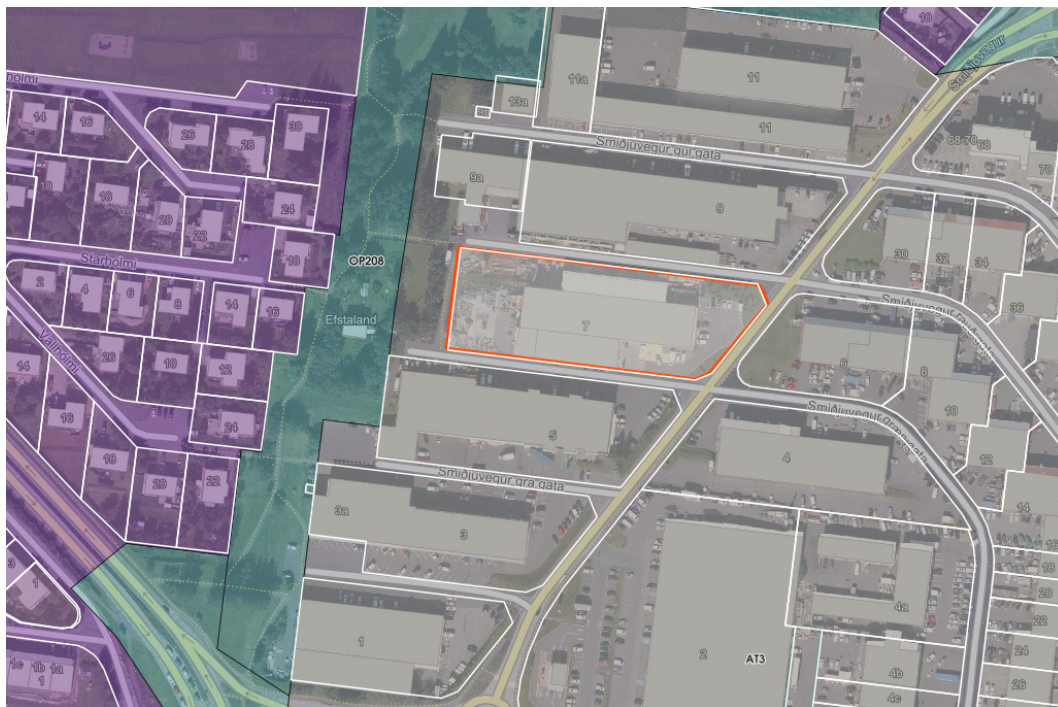
Í umsókn kemur fram:

Síaukin þörf er á hertu gleri á íslenskum byggingamarkaði. Með nýju rými opnast möguleiki fyrir fyrirtækið að setja upp hersluofn en allt hert gler sem Íspan Glerborg hefur selt er unnið erlendis og flutt tilbúið til landsins. Með þessari breytingu gæti sú vinnsla og störf færst til landsins ásamt því að vinnslan verði þá unnin með endurnýjanlegri orku. Endurvinnsla glersins mun að sama skapi minnka sóun og skapa aukin verðmæti samhliða og er eigendum mikið í mun að koma þessari starfsemi á hið fyrsta.

Forsendur í gildandi skipulagi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á athafnasvæði í Smiðjuhverfi.

Í töflu um nýtingarhlutfall fyrir svæðið kemur fram að það skuli vera á bilinu 0,8-1,0.



Mynd 5Smiðjuvegur 7 er á skilgreindu athafnasvæði

Í grennd við lóðina er opið svæði sem liggur á milli iðnaðarsvæðisins og íbúðasvæðis. Eitt eldra einbýli (Smiðjuvegur Efstaland) er á opna svæðinu en var það byggt áður en íbúðahverfið og athafnasvæðið. Það hús er ekki með skilgreind lóðamörk.



Í aðalskipulagi segir um **athafnasvæði** (bls 64 kafli 3.2.4):

Skilgreining landnotkunar: Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu 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 vöruheyslur og matvælaíðnaður. (gr. 6.2.e í skipulagsreglugerð, Athafnasvæði (AT))

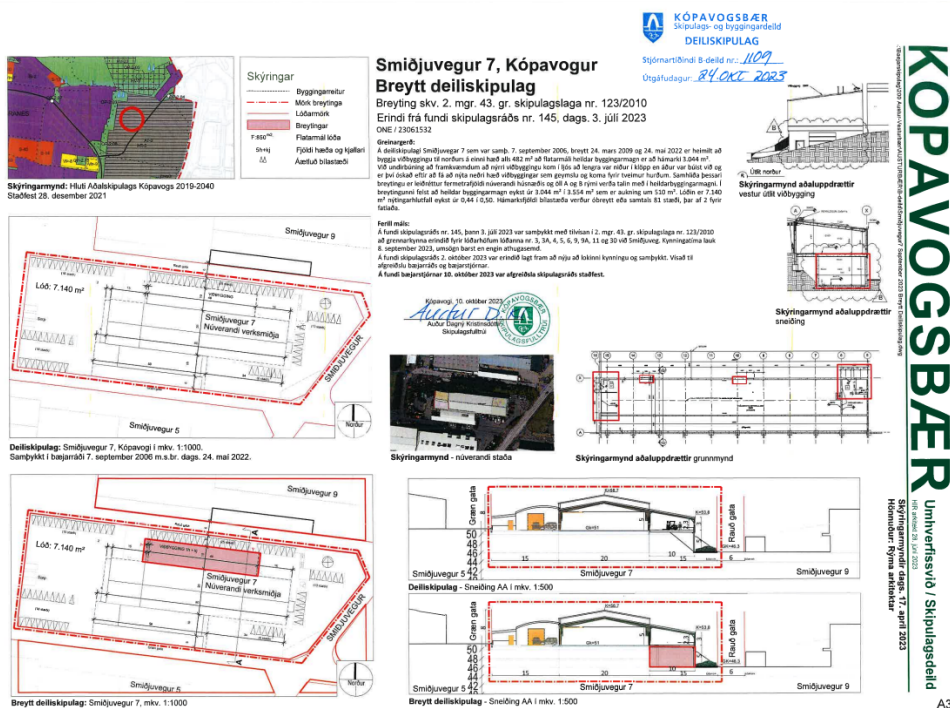
Lóðin er innan þróunarsvæðisins í smiðjuhverfinu. Á þróunarsvæðum er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun.

Í kafla um markmið fyrir athafnasvæði kemur fram:

Dregið verði úr skaðlegum umhverfisáhrifum tengdum atvinnurekstri, meðal annars með því að bæta loftgæði og meðhöndlun úrgangs í samræmi við heimsmarkmið 11.6. um lágmörkun skaðlegra umhverfisáhrifa og 12.5 um minni úrgang, aukna endurvinnslu og minni soun.

Umgengni og frágangur við athafnasvæði verði ávallt til fyrirmyndar. Komið verði í veg fyrir að starfsemi á atvinnusvæðum ógni heilsu manna og umhverfi í samræmi við heimsmarkmið 11.6. um lágmörkun skaðlegra umhverfisáhrifa.

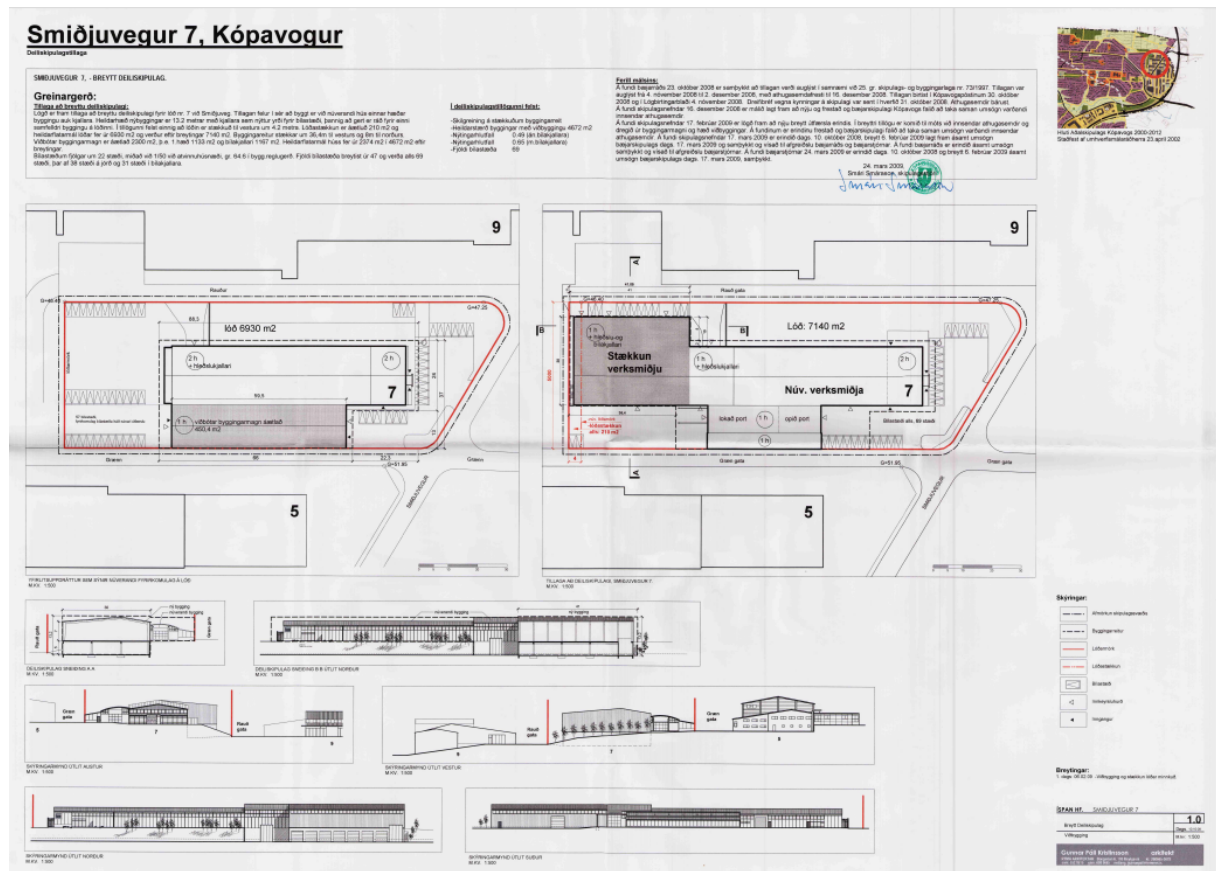
Deiliskipulag: Á lóðinni er í gildi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 7. september 2006 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 07. september 2006. Gerðar hafa verið þrjár breytingar á deiliskipulaginu frá gildistöku, (24. mars 2009 var viðbygging leyfð, 24. 05. 2022 var fallið frá fyrri breytingu og viðbygging norðan við húsið leyfð. 10. október 2023 var skipulaginu breytt aftur og leyft að hafa geymslu á neðri hæð og heildar byggingarmagn jókst um 510 fm²) Samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins er á lóðinni heimilt að vera með 3554m² byggingu.



Mynd 6 Nýjasta deiliskipulagsbreytingin dags 17. Apríl 2023.



Árið 2009 var samþykkt að breyta deiliskipulagi og leyfa viðbyggingu. Sú stækkun var aldrei gerð, heldur minni viðbygging á norðurhlíð hússins. Þessi stækkun er svipuð og sótt er um nú.



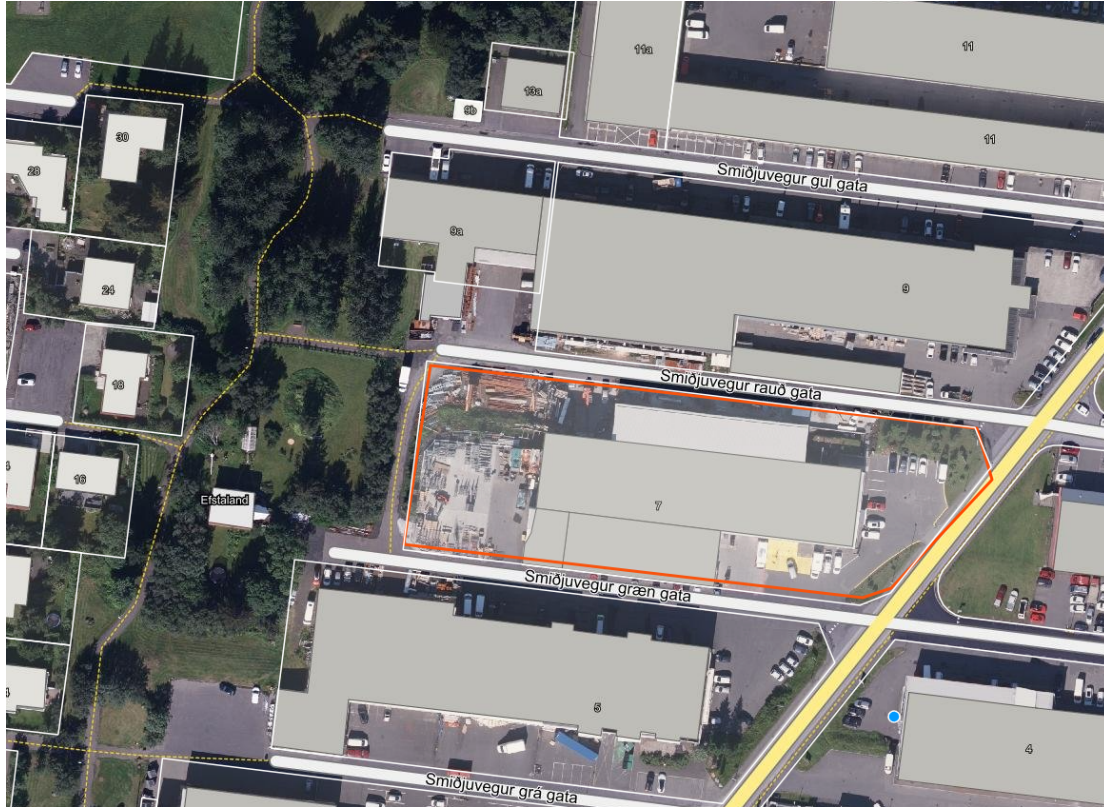
Nýtingarhlutfall

Með 1235m² viðbyggingu myndi nýtingarhlutfall á lóðinni hækka úr **0,52 í 0,7**. Er það innan viðmiða í aðalskipulagi Kópavogs sem kveða á um að nýtingarhlutfall í Smiðjuhverfi skuli vera á bilinu 0,8 – 1,0.



Núverandi staða á lóðinni

Lóðarstærð er 6930 m² og núverandi byggingarmagn er 3.629 m²



Mynd 8 Lóðarmörk merkt með rauðu.



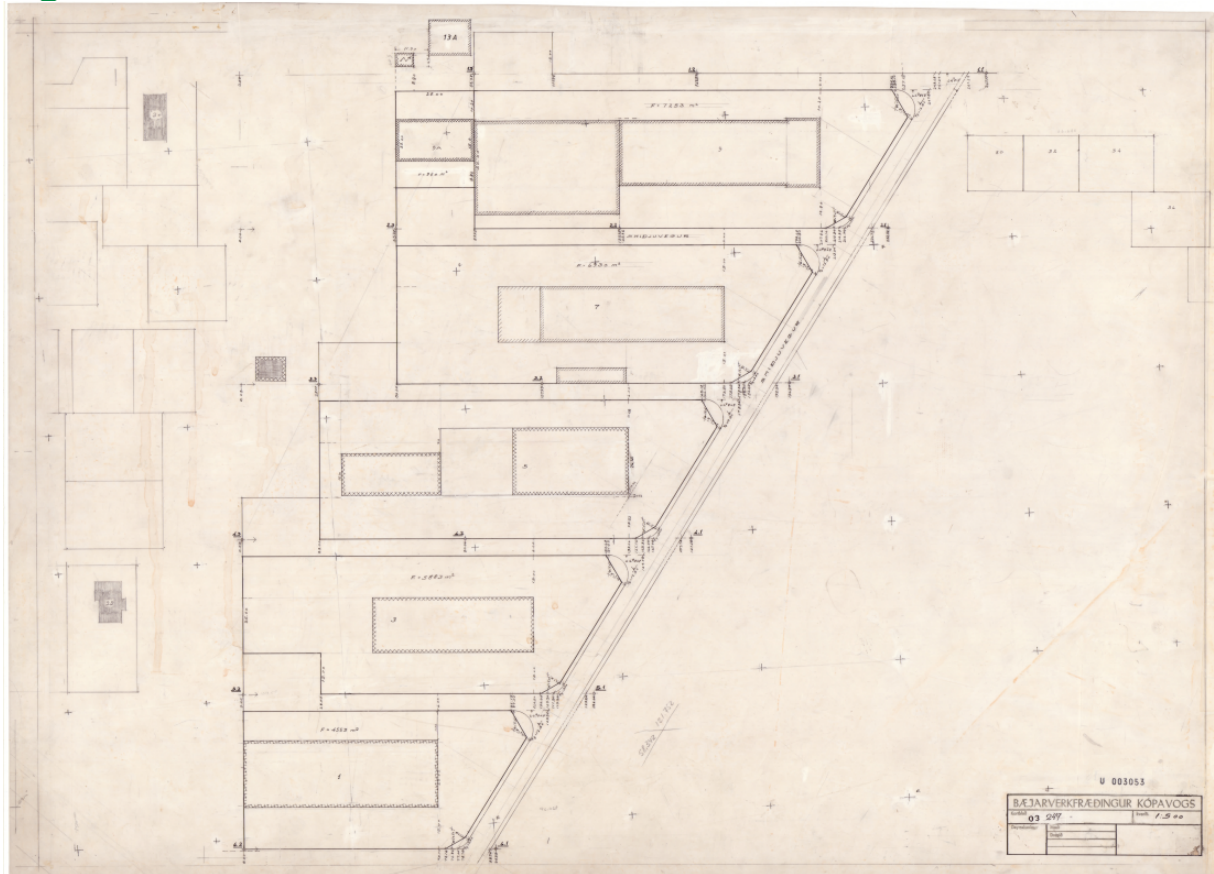
Mynd 9 Götumynd af ja.is



Mynd 10 Götumynd af vesturenda lóðar. Mikið dót er á lóðinni.



Mynd 11 Vesturendi lóðar séð úr norðri.



Mynd 12 Mæliblað af smiðjuvegi. Ódags.

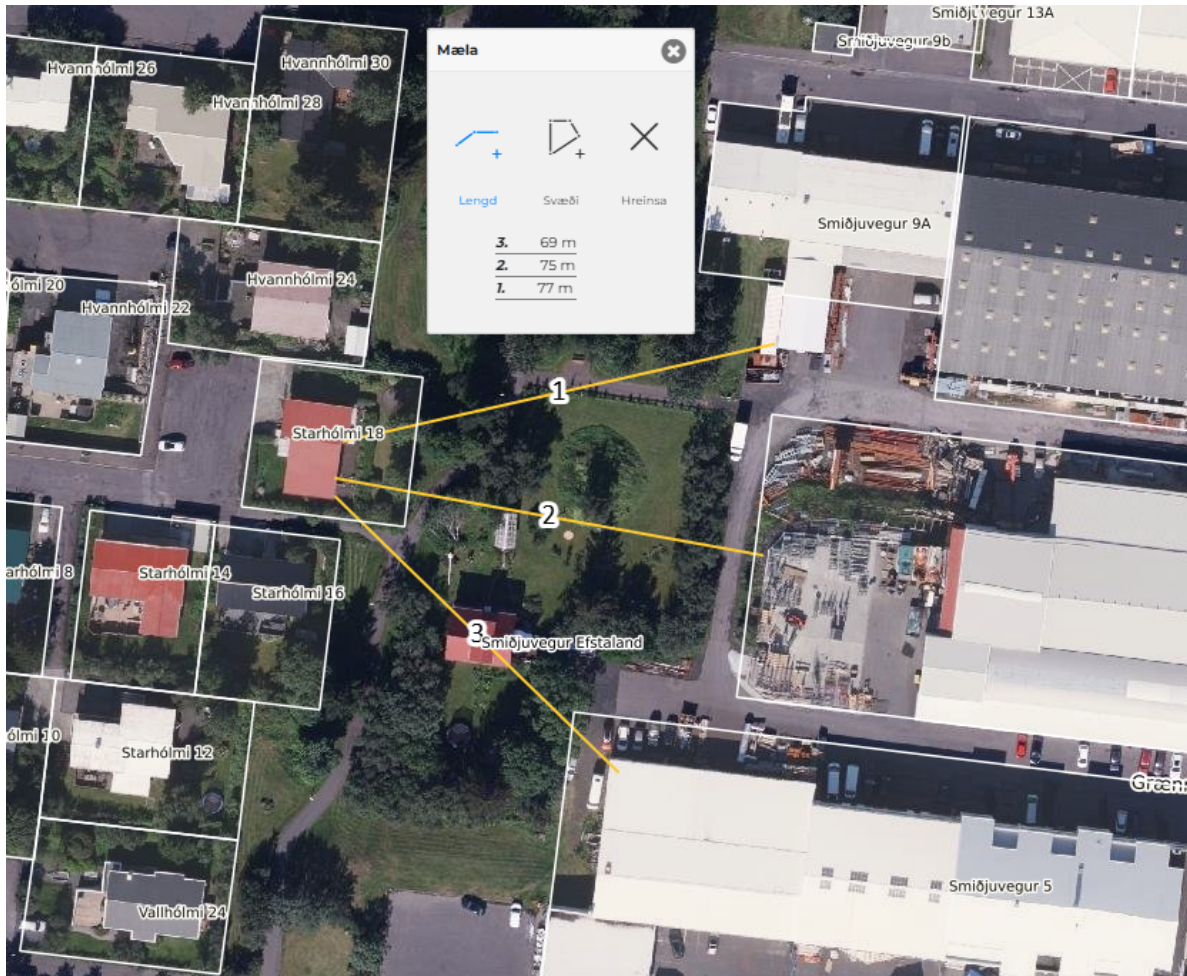


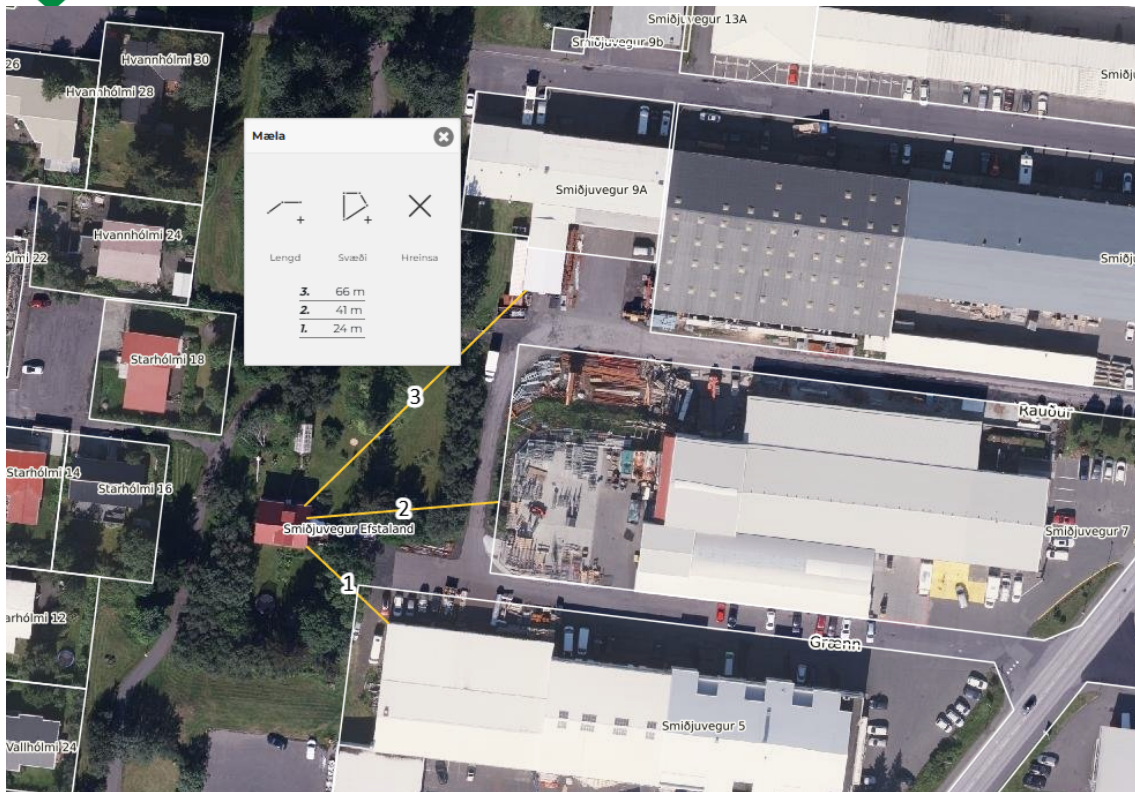
Fjarlægð fyrirhugaðrar viðbyggingar frá íbúðabyggð

Á eftirfarandi tveimur myndum eru mældar fjarlægðir til næstu húsa.

Þar sést að áætluð viðbygging er lengra frá íbúðabyggðinni en það hús sem er næst byggðinni, þ.e. Smiðjuvegur 5.

Aðgengi að Efstalandi er í gegn um Smiðjuveg. Að sögn lóðarhafa yrði aðkoma að Efstalandi óskert á framkvæmdatíma.





Umsögn

Þegar farið er í breytingar á manngerðu umhverfi er lykilatriði að greina það umhverfi og byggð sem fyrir er. Í þessu tilviki er lóðin á athafnasvæði sem er í nálægð við íbúðasvæði. Að sögn lóðarhafa mun breytingin hafa þau áhrif að hægt verður að geyma meira dót innandyra og mun snyrtilegra yrði á lóðinni en nú er. Viðbyggingin yrði 1 hæð næst byggðinni og tvær hæðir lengra frá.

Nýtingarhlutfall á lóð yrði innan marka sem sett er um nýtingarhlutfall í aðalskipulagi.

Lóðarhafi hefur bent á að glerkurlari sé ekki hávaðasamt tæki og ef yrði farið út í að kaupa hersluofn, þá sé það ekki mengandi tæki. Kurlarinn yrði við norðurenda hússins og ekki næst byggðinni. Slíkur búnaður er skref í átt að sjálfbærni, þar sem þörf fyrir urðun hverfur og störf við glerherslu myndu færast til landsins.

Niðurstaða

Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við landnotkun aðalskipulags um léttan iðnað og yrði starfsemin sem færi fram þar er í takt við það sem er þegar á lóðinni.

Ef lóðarhafar geta sýnt fram á að starfsemin sé innan marka reglugerðar um hljóðmengun lítur skipulagsfulltrúi jákvætt á að erindið verði unnið áfram.

F.h. skipulagsfulltrúa

Díana Berglind Valbergsdóttir

verkefnastjóri