Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Smiðjuvegur 7

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Umsögn skipulagsdeildar

Forsendur
Tillaga að breyttu deiliskipulagi og ferill máls
Ábendingar, athugasemdir og umsagnir
Samantekt umsagnar
Fylgiskjöl

Kópavogi 12. september 2025
Málsnr. 25022006
Umhverfissvið- skipulagsdeild/ EML

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1) Forsendur

Vísað er í gildandi deiliskipulag fyrir Smiðjuveg 7 samþykkt í bæjarráði Kópavogs 7. september 2006 m.s.br. samþykktar þann 24. mars 2009, 24. maí 2022 og 10. október 2024. Landnotkun fyrir lóðina er skilgreind í Aðlskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem Þróunar- og athafnarsvæði, ÞR-5/ AT-3 og einnig skilgreint sem samgöngumiðað svæði/ þróunarsvæði, svæði 1. Svæði breytinga afmarkast við lóð nr. 7 við Smiðjuveg. Markmið fyrir svæðið er m.a. að umgengni og frágangur við athafnarsvæði verði ávallt til fyrirmyndar. Viðmið um nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar í Smiðjuhverfinu er 0,8-1,0.

2) Tillaga að breyttu deilisipulagi og ferill máls

Í breytingunni felst 1.485,1 m² viðbygging við núverandi húsnæði á lóðinni til norðvesturs. Viðbyggingin mun vera á einni hæð auk kjallara. Þak á fyrirhugaðri viðbyggingu verður í sömu hæð og þak núverandi byggingar. Einnig er fyrirhugað að byggja 35m² viðbyggingu á einni hæð við austurgafl hússins. Núverandi bílastæði á vestur hluta lóðar færast niður í hluta af kjallaranum en þar er gert ráð fyrir um 14 bílastæðum í opnu kjallararými. Bílastæðum á lóðinni fækkar úr 81 í 69. Kvöð um gróður er á meðfram lóðarmörkum vesturhluta lóðar. Byggingarmagn eykst úr 3.554 m² í 5.039 m² og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,5 í 0,7.

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 7. júlí 2025 var samþykkt með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu. Afgreiðsla skipulags- og umhverfisráðs var staðfest á fundi bæjarráðs Kópavogs, í umboði bæjarstjórnar, þann 17. júlí 2025.

Tillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu og Morgunblaðinu þann 24. júlí 2025 og Kópavogspóstinum 31. júlí 2025. Tillagan er aðgengileg á vefsíðu Kópavogsbæjar og í Skipulagsgátt. Jafnframt var dreifibréf dags.12. ágúst 2025 sent til lóðarhafa Smiðjuvegar 5, 9, 9A og Smiðjuvegar Efstaland. Kynningartími var frá 24. júlí til 5. september 2025. Athugasemdir bárust.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Veitur ohf. sbr. bréf dags. 1. september 2025. Fylgiskjal 1.

1. Veitur ohf.
Bæjarháls 1, 110 Reykjavík

1.1
Veitur benda á að lágspennulagnir og heimlagnir fyrir Smiðjuveg 5 og 5a liggja meðfram vesturhlið á nýjum byggingarreit. Einnig er heimlögn fyrir húsið sjálft innan byggingarreitsins. Mikilvægt er að færslu þessara lagna sé lokið áður en framkvæmdir hefjast.

Veitur leggja áherslu á gott samráð við undirbúning framkvæmda og færslu rafmagnslagna. Að öðru leyti er ekki gerð frekari athugasemd við tillöguna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umsögn 1.1
Tekið er undir umsögn frá Veitum. Í uppfærðum uppdrætti dags. 12. september 2025 er eftirfarandi texta er bætt við greinargerð: „Taka skal sérstakt tillit til lagna sem liggja meðfram lóðarmörkum Smiðjuvegar 7 til vesturs. Undirbúningur við framkvæmdir og færslu lagna skal gert í góðu samráði við Veitur og skal vera lokið áður en uppbygging á lóð hefst. Kostnaður við færslu lagna er á ábyrgð lóðarhafa og Veitna.“

4) Niðurstaða umsagnar

Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Smiðjuvegar 7 uppdráttur dags. 20. júní 2025, uppfærður 11. júlí 2025 og 12. september 2025 samræmist Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og að breytingin hafi óveruleg áhrif á nærumhverfi lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Digranesi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 1. september 2025

Efni: Umsögn Veitna vegna breyttu deiliskipulagi fyrir Smiðjuveg 7
Mál: 1021/2025

Veitur hafa fengið til umsagnar deiliskipulagsbreytingu fyrir Smiðjuveg 7. Í breytingunni felst 1.485,1 m² viðbygging við núverandi húsnæði á lóðinni til norðvesturs. Viðbyggingin mun vera á einni hæð auk kjallara. Þak á fyrirhugaðri viðbyggingu verður í sömu hæð og þak núverandi byggingar. Einnig er fyrirhugað að byggja 35m² viðbyggingu á einni hæð við austurgafl hússins. Núverandi bílastæði á vestur hluta lóðar færast niður í hluta af kjallaranum en þar er gert ráð fyrir um 14 bílastæðum í opnu kjallararými.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja benda á að lágspennulagnir og heimlagnir fyrir Smiðjuveg 5 og 5a liggja meðfram vesturhlið á nýjum byggingarreit. Einnig er heimlögn fyrir húsið sjálft innan byggingarreitsins. Mikilvægt er að færslu þessara lagna sé lokið áður en framkvæmdir hefjast.

Veitur leggja áherslu á gott samráð við undirbúning framkvæmda og færslu rafmagnslagna, og gera að öðru leyti ekki frekari athugasemdir við tillöguna.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

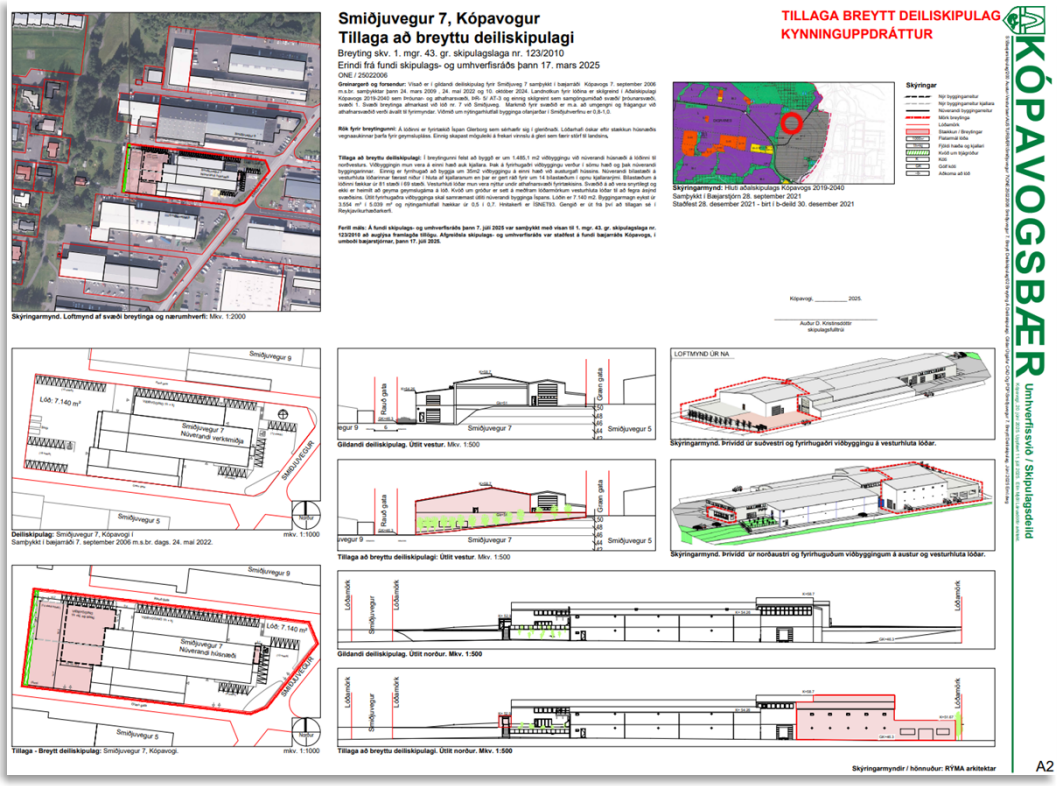
Helga Rún Guðmundsdóttir

EBV-169-02

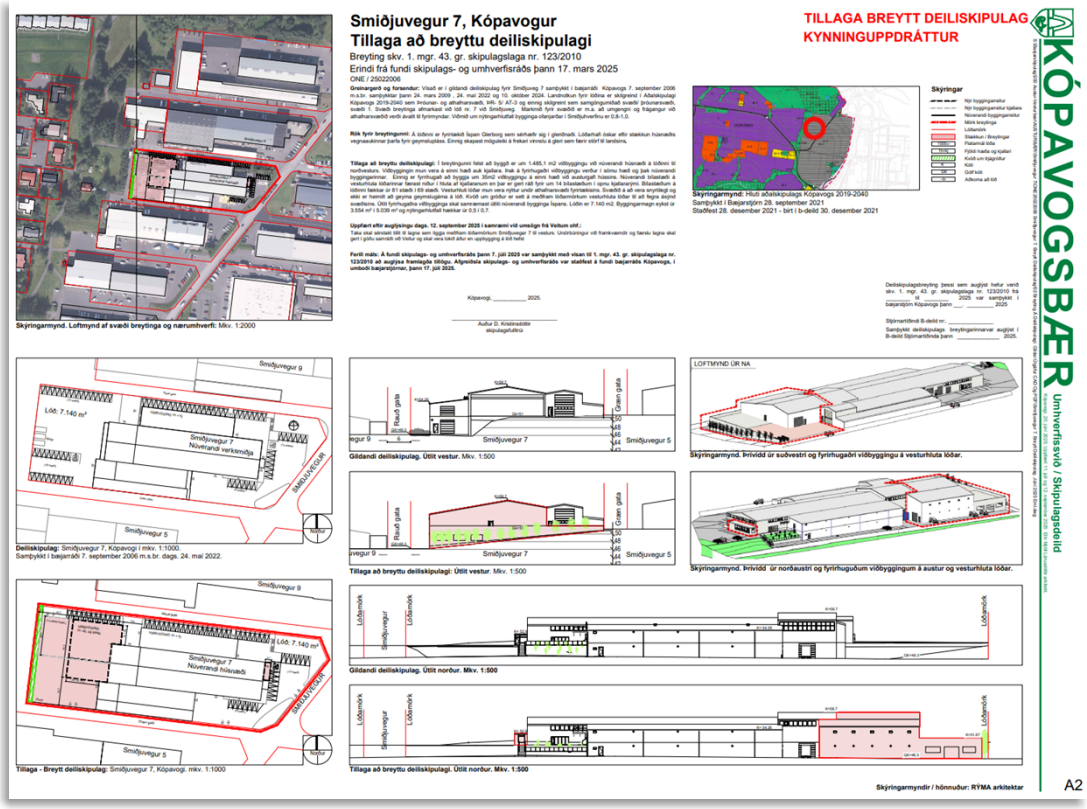
VEITUR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 2. Tillaga að breyttu deiliksipulagi, uppdráttur dags. 20. júní 2025 og uppfærður 11. júlí 2025



Fylgiskjal 3. Tillaga að breyttu deiliksipulagi, uppdráttur dags. 20. júní 2025, uppfærður 11. júlí 2025 og 12. september 2025



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026