



Skemmuvegur 48-50

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Kópavogi 19. júní 2025

Umsögn

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 28. mars 2025 vísaði byggingarfulltrúi umsókn um byggingarleyfi til skipulagsfulltrúa með bréfi dagsettu sama dag. Í umsókninni sækir lóðarhafi við Skemmuveg 48-50 um að byggja 313,5 m² iðnaðarhús á einni hæð með reistu þaki á lóðinni en fyrir er iðnaðarhúsnæði, verslun og skýli. Lóðin er 7124m² að stærð og heildar byggingarmagn er 2485,5m² skv. upplýsingum fasteignaskrár HMS. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.35.



Mynd 1 Loftmynd af lóð Skemmuvegur 48-50 með útlínun lóðarinnar og skissu af fyrirhugaðri nýbyggingu.



Mynd 2 Ásýnd frá Reykjanesbraut.



Aðal- og deiliskipulag

Skemmuvegur 48-50 er í Smiðjuhverfinu, austurhluta Digraness. Landnotkun er skilgreind sem athafnarsvæði, AT-3, og þróunarsvæði, ÞR-3. Markmið fyrir svæðið er m.a. að umgengni og frágangur við athafnarsvæðið verði ávallt til fyrirmyndar. Leiðin til þess er að skipuleggja svæðið með áherslu á snyrtilegt umhverfi í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna 11.6 um lágmörkun skaðlegra umhverfisáhrifa. Horfa skal til mögulegra áhrifa loftslagsbreytinga og bæta skal loftgæði á svæðinu. Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði. Viðmið um nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar í Smiðjuhverfinu er 0,8-1,0 samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Lóðin er vel sýnileg frá einum helsta stofnvegi höfuðborgarsvæðisins, Reykjanesbraut.

Skilgreina þarf blágrænar ofanvatnslausnir innan lóðar eða koma með tillögur að meðhöndlun ofanvatns innan lóðar og gera ráð fyrir gegndræpi í yfirborði á einhverjum stöðum. Gæta þarf að því að mengað vatn renni ekki út í fráveitukerfi, frá þeirri starfsemi sem fer fram innan lóðarinnar.

Rammahluti aðalskipulags, 7. kafli

Þar sem lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði og ekki er til rammaskipulag fyrir Smiðjuhverfið er stuðst við rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4 í 7. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er m.a. að leggja áherslu á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs á samt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Fylgja skal stefnu Kópavogsbæjar og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni. Rammaákvæðin eru stefnumótandi og skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingu m.a. skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Horft skal til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

B. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum

Þegar óskað er eftir breytingu, samkvæmt 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010, á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi gilda eftirfarandi rammaákvæði auk rammaákvæðis nr. 1 (1a, 1b og 1c).

Ákvæðið á ekki við þegar unnið er að nýju deiliskipulagi né heldur á skilgreindum þróunarsvæðum.

Rammaákvæði nr. 1

- 1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
- 1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- 1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

2. Stærð og umfang viðbygginga og bilageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðaðum svæðum/þróunarsvæðum. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er eftirfarandi:

Skemmuvegur 34 = 0,60. Skemmuvegur 34A = 0,61. Smiðjuvegur 28 = 0,87. Smiðjuvegur 66 = 1,5. Meðaltal nýtingarhlutfalls á nærliggjandi lóðum er 0,9. Þess skal þó geta að þær lóðir eru nokkuð minni en Skemmuvegur 48-50.



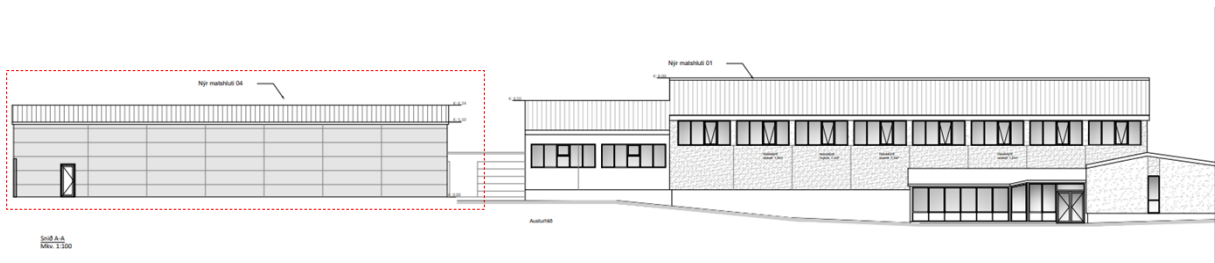
Mæliblað

Gildandi mæliblað lóðarinnar dags. 22.03.2017. Mæliblaðið er ekki í samræmi við núverandi staða bygginga á lóðinni. Á mæliblaðinu er 188,2m² byggingarreitur á suðurhluta lóðar fyrir skýli á einni hæð en sú heimild féll úr gildi með samþykktum aðaluppdráttum dags. 28. apríl 2000. Á þeim uppdráttum stendur að áður samþykkt skýli verður ekki byggt. Einnig er sýndur byggingarreitur fyrir 2.800m² atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum auk kjallara á austur hluta lóðarinnar umsókn um byggingarleyfi samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. febrúar 2017. Sú heimild er fallin úr gildi í samræmi við 4. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 enda hefur byggingar- eða framkvæmdarleyfi á grundvelli grenndarkynningar ekki verið gefið út innan eins árs frá afgreiðslu sveitastjórnar skv. 2 mgr. 44. gr. sömu laga.

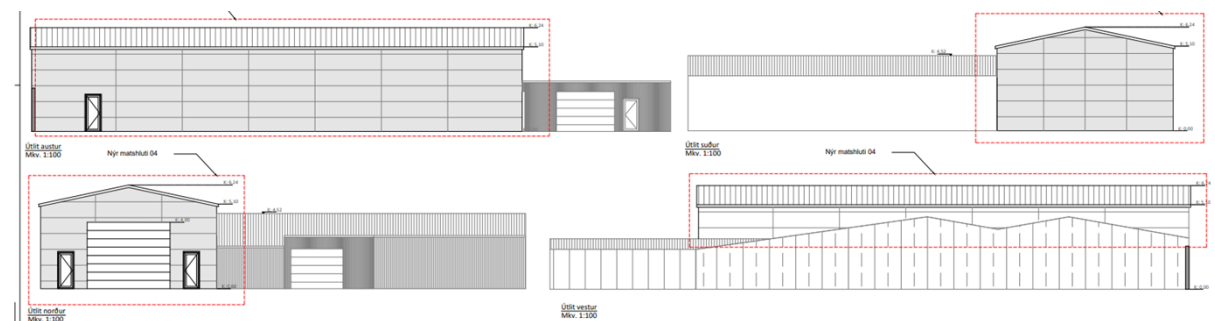
Byggingarleyfisumsókn

Sótt er um að byggja 313,5 m² iðnaðarhús á einni hæð með reistu þaki. Hæð hússins er frá gólflötu að hæsta punkti þaks 6,24 metrar. Heildar byggingarmagn lóðar fer úr 2485,5m² í 2787,5 m². Lóðarstærð helst óbreytt í 7124m². Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,35 í 0,39. Umsóknin er innan viðmiða ákvæðanna sem sett eru fram í rammahluta gildandi aðalskipulags. Nýtingarhlutfall lóðarinnar fer ekki yfir meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Hæð nýbyggingarinnar fer ekki yfir mhl. 01 á lóðinni né yfir hæð húsanna við Skemmuveg 34 og liggur innan línu sem er dregin við húsa innan lóðarinnar og fer ekki út fyrir dregna byggingarlínu innan lóðar Skemmuvegar 48-50. Viðbyggingin á lóðinni gnæfir því ekki yfir upphaflega byggingu á lóðinni.

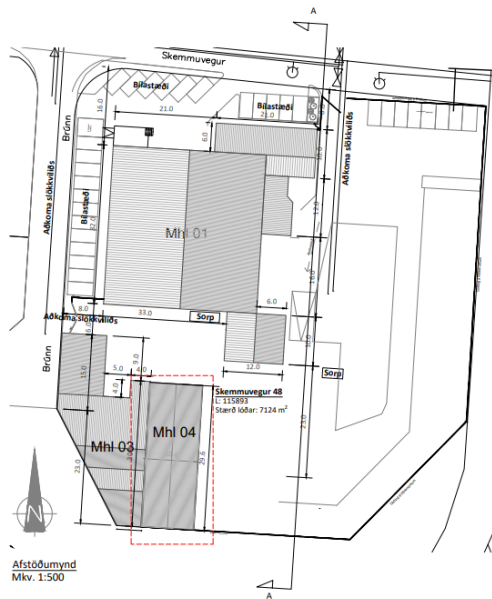
Það þarf þó að gera ráð fyrir gróðri eða uppbroti á lóðarmörkum til að fegra umhverfi lóðarinnar og skerma innsýni inn á suðaustur og austur hluta lóðarinnar.



Mynd 3 Sníð A-A nýbyggingin er til vinstri, merkt "nýr matshluti 04". Matshluti 01 er til hægri og er núverandi bygging á lóð.



Mynd 4 Útlitsmyndir úr austri, suðri, norðri og vestri í mkv. 1:100. Rauða brotalínan er utan um nýbygginguna.



Mynd 5 Afstöðumynd af lóð Skemmuvegur 48-50 í mkv. 1:500. Hér sést að nýbyggingin er innan núverandi byggingalína á lóðinni.

Lóðarhafi sækir um til byggingarfulltrúa uppsetningu á skiltum á lóð og sbr. 90. gr. umferðarlaga nr. 77/2019 þarf heimild veghaldara ef skiltið á að snúa í átt að umferð.

Samantekt og niðurstaða

Byggingarleyfisumsóknin er í samræmi við viðmið, rammaákvæða Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

Ein af forsendum þess að málið haldi áfram er að gildandi mæliblað verði uppfært í samræmi við núverandi stöðu og þær heimildir sem eru í gildi á lóðinni.

Einnig er gerð krafa um að umhverfi lóðarinnar verði hreinsað og fegrað með runnagróðri og lauftrjám á lóðarmörkum að Reykjanesbraut og Skemmuvegi og girðing sett á lóðarmörk sem skermir innsýn á lóðina, (t.d. gróðurklædd viðargirðing) meðfram lóðarmörkum.

Gámar sem eru á lóð skulu fjarlægðir eða sótt um skammtíamastöðuleyfi fyrir þeim. Sækja þarf um heimild fyrir skiltum á lóðinni til byggingarfulltrúa samkvæmt 2.5.1. gr. byggingarreglugerðar, og fyrir þeim auglýsingaskiltum sem snúa í átt að Reykjanesbraut til veghaldara, Vegagerðin í þessu tilviki, sbr. 90. gr. umferðarlaga nr. 77/2019 .

Skipulagsfulltrúi leggur til að byggingarleyfisumsókn dags. 28. mars 2025 verði grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir lóðarhöfum lóðanna Skemmuvegur nr. 34, 34a, 36, 38, 40, 42, 44 og Smiðjuvegur 4e, 28 og 66.

F.h. skipulagsfulltrúa
Elín Mjöll Lárusdóttir arkitekt
Freyr Snorrason verkefnastjóri

