



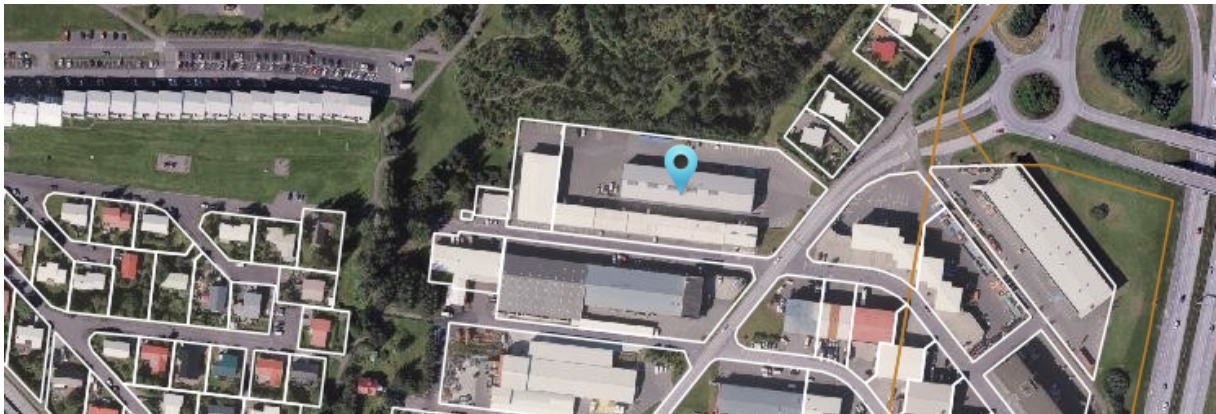
Kópavogi, 25. mars 2026
26011610/ BG

Smiðjuvegur 11

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. febrúar 2026 var var lögð fram byggingarleyfisumsókn Guðmundar Odds Víðissonar arkitekts dags. 15. janúar 2026 f.h lóðarhafa sem var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um að byggja 27m² anddyri norðan megin við iðnaðar og atvinnuhúsnæði á lóðinni nr. 11 við Smiðjuveg ásamt því að bæta við milligólfu, samtals 400 m² viðbót.

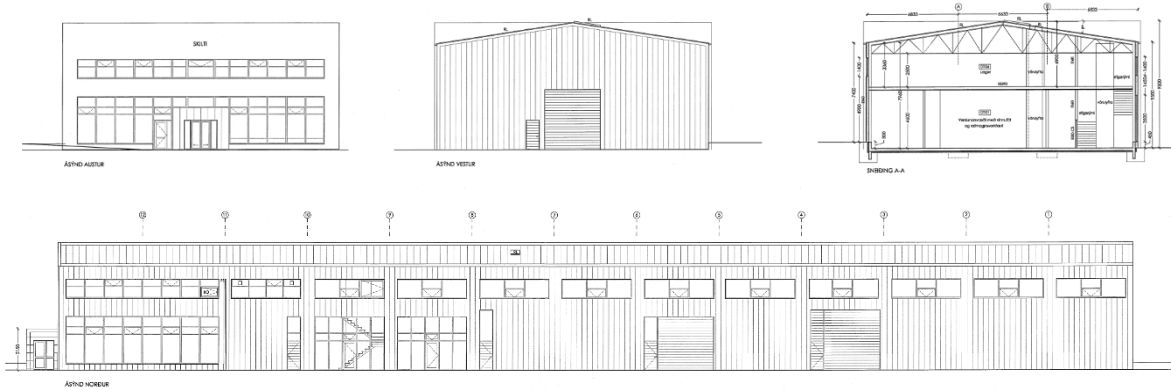


Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

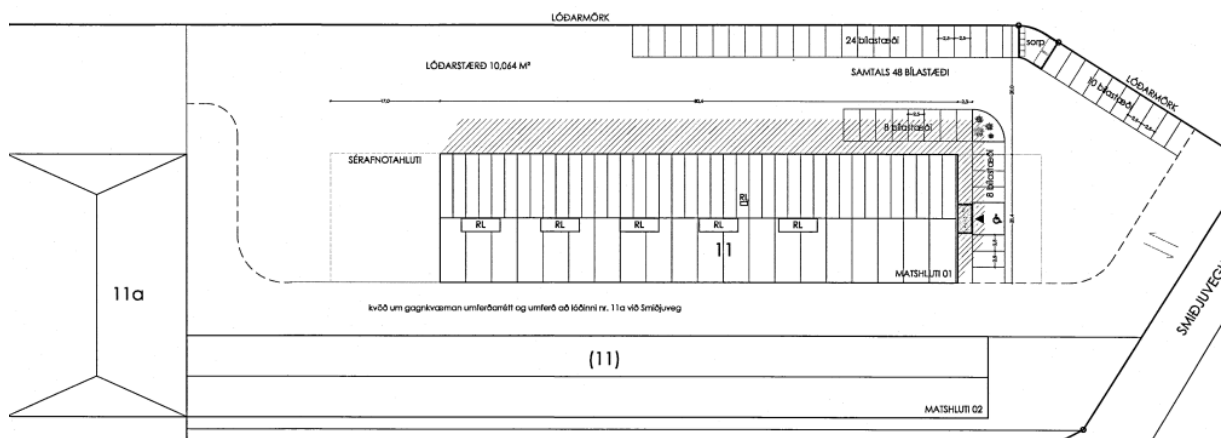
Lóð nr. 11 við Smiðjuveg er 10.001 m² að stærð og á henni standa tvö iðnaðar og athafnahús annað 2690,7 m² byggt árið 1968 og hitt 2647 m² byggt árið 1984. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Samkvæmt afstöðumynd eru 48 bílastæði á við húsið.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.



Mynd 3: Útlit fyrir breytingar, norður-, austur og vesturhlið.



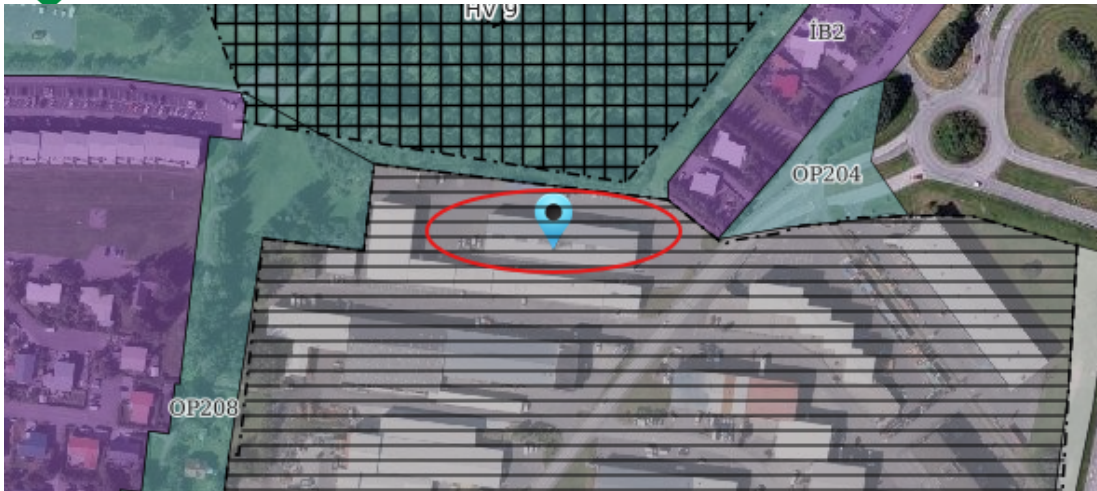
Mynd 4. Hluti af afstöðumynd og byggingalýsingu. Á myndinni má sjá að bílastæði við húsið eru 48.

Forsendur í aðalskipulagi

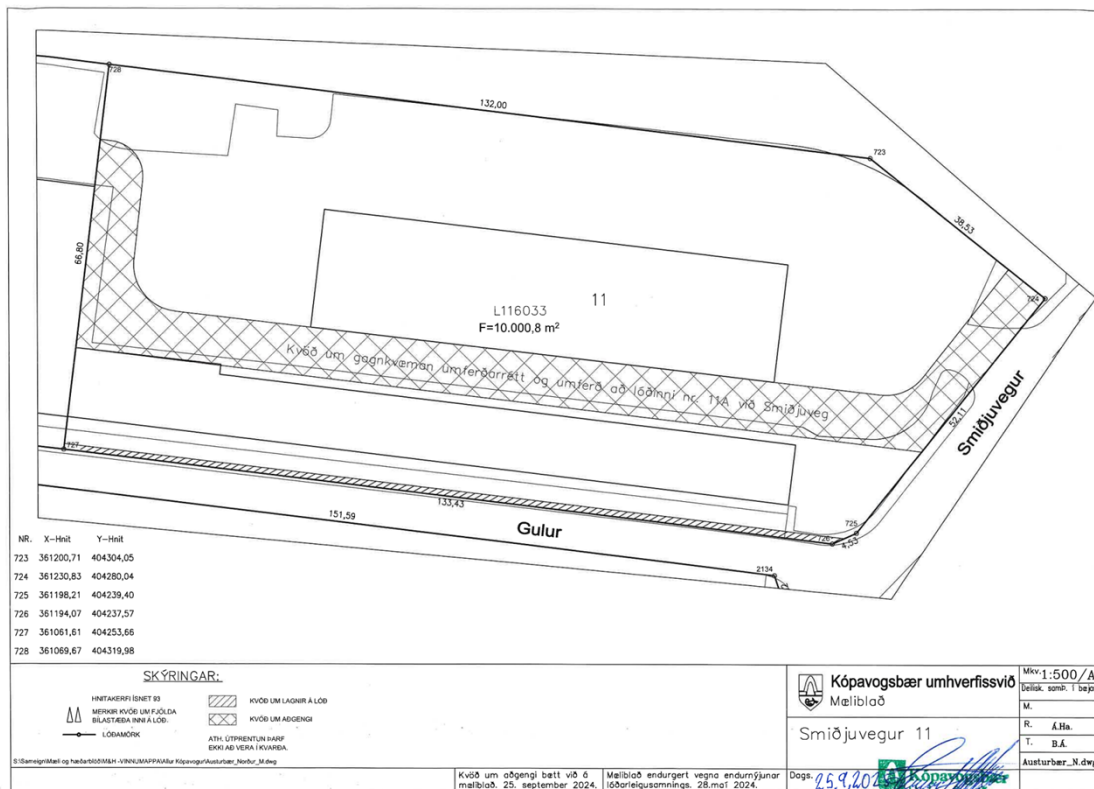
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð staðsett á athafnasvæði AT-3 og þróunarsvæði ÞR-5 í Smiðjuhverfi. Þróunarsvæði í Smiðjuhverfi er skilgreint sem samgöngumiðað svæði.

Í Aðalskipulagi Kópavogs eru sett viðmið fyrir fjölda bílastæða og er miðað við að eitt bílastæði á hverja 100 m² á skrifstofu og iðnaðarhúsnæði og að hámarki eitt bílastæði á hverja 100 m² ef um matvöruverslun eða almenna verslun er að ræða. Þá þurfa að vera að lágmarki 0,5 hjólastæði á hverja 100 m² af skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði og 2 hjólastæði á hverja 100 m² af matvöruverslun eða almennri verslun. Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.

Í aðalskipulagi er einnig skilgreint nýtingahlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi (tafla 3-1), fyrir Smiðjuhverfi er viðmiði nýtingarhlutfalls 0,8-1,0



Mynd 5. Hluti af aðalskipulags uppdætti, grátt táknað atvinnusvæði og svört línustrikun táknað þróunarsvæði.



Mynd 6. Gildandi mæliblað.

Byggingarleyfisúmsóknin

Sótt er um byggingaleyfi fyrir viðbyggingu, 1,5x17,92 m² að stærð, á norðurhlíð húss nr. 11 (matshluti 01) við Smíðjuveg. Fyrirhuguð viðbygging verður nýr inngangur inn í verslunarrýmið. Um leið verður fimm stórum gluggum lokað. Inngangurinn er úr gleri og verður hæð hans sú sama og hæð á gafli á austurhlíð hússins. Inngangur á austurgafli verður feldur niður og gluggar settir í staðin. Nýr starfsmanna inngangur verður á vestur gafli.

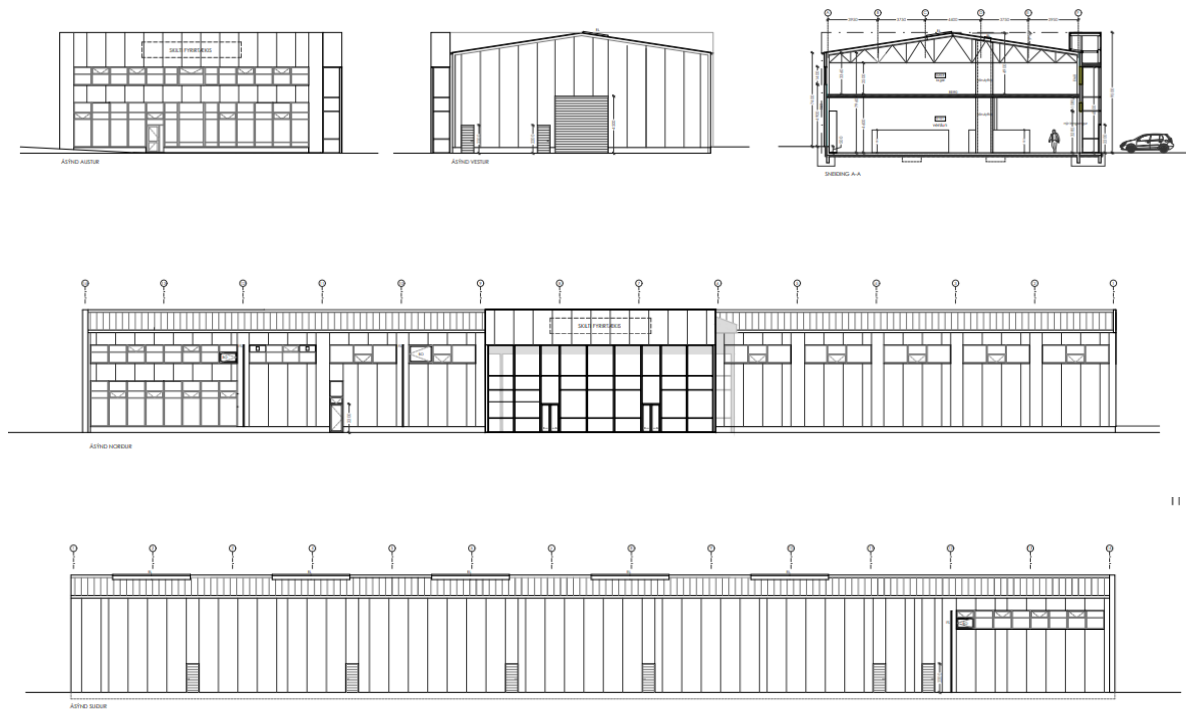
Einnig verða gerðar breytingar á innra skipulagi s.s. tekin niður vöru loft í suðurhluta byggingar og nýtt sett upp í norðurhluta hennar. Ekki verður fjallað um það í umsögn skipulagsfulltrúa.



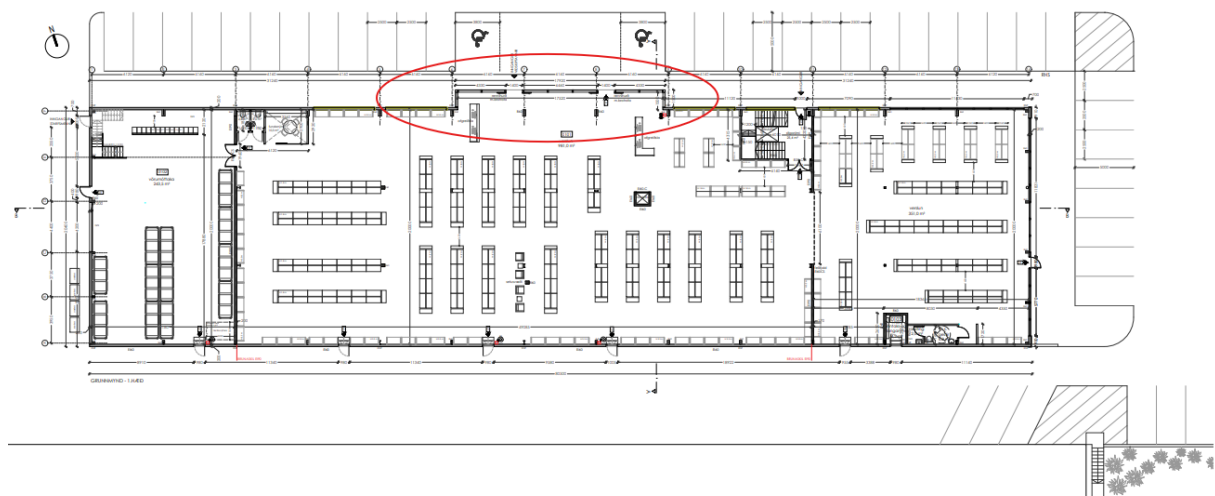
Nýtingahlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,53 í 0,57. Meðal nýtingarhlutfall sambærilegra nærliggjandi lóða er 0,64.

Staðfang	Lóð m ²	Byggðir m ² á lóð	Nýtingahlutfall
Smiðjuvegur 11 fyrir *	10001	5337	0,53
Smiðjuvegur 11 eftir*	10001	5704	0,57
Smiðjuvegur 9	7155	6244,5	0,87
Smiðjuvegur 7	6996	3629,4	0,52
Meðaltal			0,64

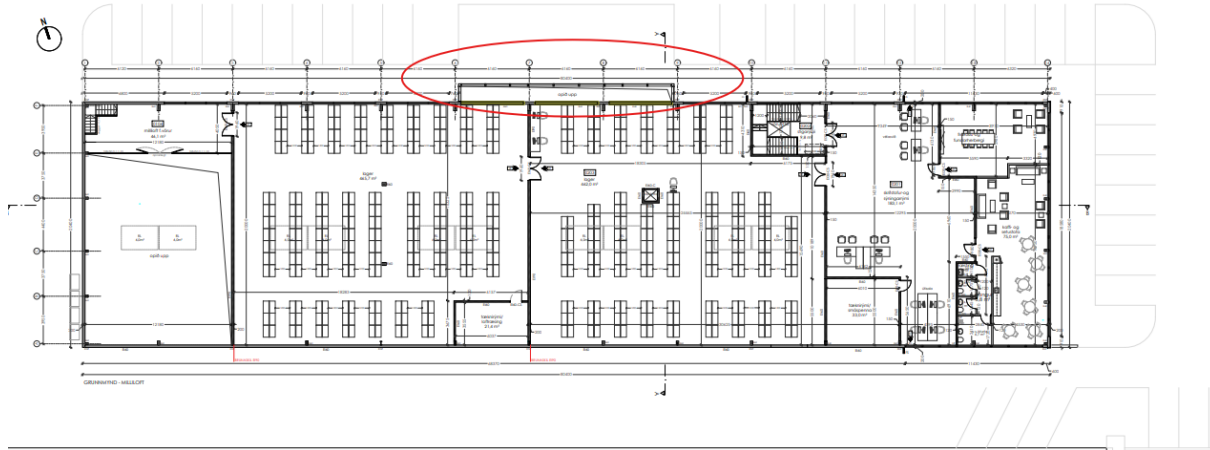
*Tvö hús eru á lóðinni, matshluti 01 og 02, byggðir m² á lóð tekur til beggja húsa.



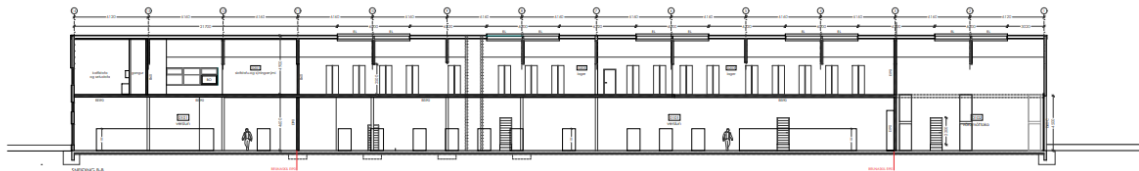
Mynd 7. Ásýnd austur, vestur, norður og suður ásamt sneiðingu í norður - suður.



Mynd 8. Grunnmynd 1. hæð. Rauður hringur um fyrirhugaða viðbyggingu.



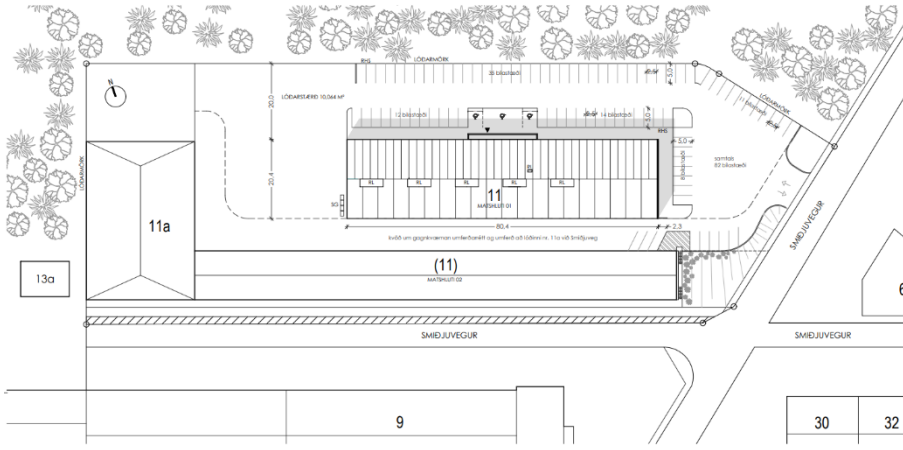
Mynd 9. Grunnmynd milliloft. Rauður hringur um fyrirhugaða viðbyggingu.



Mynd 10. Sneiðing í austur – vestur.

Skráningartafla: Smíðuvegur 11				Skrásetjari: Ragna Þóra Ragnarsdóttir														
Landlegjanúmer: L116033				Kennitala: 090494-4509														
Matshlutanúmer: 01				Dags.: 29.10.25														
Uppskipting og lýsing				Stærðir														
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
Lokun	Rými hæð-00	Höfðun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hæð	Botnflukur m ²	Milliflokkur m ²	Sigur m ²	Op m ²	Brúttóflukur m ²	Brúttóflukur sh < 1.8	Salarhæð mín	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m ³	Nettóflukur m ²	Brúttó flaturmál m ²	Reinleita skiptarúmmál m ³	Sigla-rúmmál m ³	
Matshluti					3,057.9	45.6	25.6	13.0	3,090.5	0.0			14,537.6	2,985.7	3,090.5		13,681.661	
Botn					3,057.9	45.6	25.6	13.0	3,090.5	0.0			14,537.6	2,985.7	3,090.5		13,681.661	
A	0101	1. hæð	N	0101	1,669.1	45.6	25.6	0.0	1,714.7	0.0			8,861.1	1,667.7	1,714.7	1,406.3	4.69	6,461.413
A	0102	verslun	N	0101	1,409.3	19.3	6.3		1,409.3		4.60	9.50	6,814.6	1,377.7	1,406.3	254.6	8.73	2,126.828
A	0103	vörumottaka	N	0101	254.6				254.6		4.60	9.50	2,222.7	243.6	254.6			
A	0104	inntök	T	0101	5.2				5.2		4.60	4.60	23.8	4.2	5.2	4.60	19.320	
A	0104	milliloftvörur	N	0101	45.6				45.6		3.96	4.90		42.2	45.6			
A	0201	2. hæð	N	0101	1,388.8	0.0	0.0	13.0	1,375.8	0.0			5,346.9	1,318.0	1,375.8			
A	0201	skrifstj. starfsm.	N	0101	383.3				383.3		2.80	4.90	1,475.7	359.1	383.3	3.86	1,382.535	
A	0202	stígaheis	U	0101	27.3			13.0	14.3		2.80	4.90	105.1	9.8	14.3	3.86	37.730	
A	0203	lager	N	0101	979.2				978.2		2.80	4.90	3,766.1	949.1	978.2	3.86	3,654.035	
Athugasemdir																		
				Skiptarúmmál														
				Eignar-hæð	Nokkun texti	Brúttó flaturmál m ²	Sérlegn m ² án samleggar	Sérlegn og samleggar m ²										
				0101	verslun/flokkur	3,090.5	13,681.661	13,681.661										
				Alls	3,090.5	13,681.661	13,681.661											
Botnplata																		
				Botnplata m ²	Botnplata m ²	Hjálplettir m ²	Þar af: Glugga- og dyngja m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²	Þar af: Hvítt og svart m ²
				10000.0	329.7	1,648.4	1,699.1	407.9	1,664.4	60.0								204.6
Matshluti																		
Yfirlit																		
				D5 Botnflukur m ²	D5M milliflokkur m ²	D7 op m ²	D8 Brúttóflukur m ² með V og F	D9 Brúttóflukur undir 1.8 m með V og F	D11 Brúttórukmál m ²	D12 Nettóflukur m ²	D13 brúttó flaturmál m ²							
				A rými	3,057.9	45.6	13.0	3,090.5		14,207.9	2,985.7	3,090.5						
				Svarf A lokun														
				B rými														
				C rými														
				Fylgiskrá (F)														
				Afgangsrými (V)														
				Botnplata														
				Samtals:	3,057.9	45.6	13.0	3,090.5	0.0	14,537.6	2,985.7	3,090.5						
Flaturmál nýtingarhúffals er A rými + B rými, undanskild er brúttóflaturmál rýma með salarhæð lægri en 1.8 m, samkvæmt skiptagsreglugerð 2013 (breyting varð gerð 2016). Nokkun rýma hefur ekki skrif á útreikning nýtingarhúffals.																		
Flaturmál til útreiknings nýtingarhúffals 3,090.5 m ² 10,000.0 m ² 0.31 hlutféll																		

Mynd 11. Skráningataflla



BYGGINGAFRINGIR: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

breyting dags umið



BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

BYGGINGA-ÞING: Smíðjувегur 11 - Kópavogur. Landmæling: 11.633. Stofnúmer: 1001.179X0110.

Mynd 12. Innsend hönnunargögn, hér má m.a. sjá má að gert er ráð fyrir 82 bílastæðum við húsið.

Umsögn og niðurstaða

Nýtingarhlutfall eykst úr 0,53 í 0,57 sem er innan viðmiða í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og er lægra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða sem er 0,64.

Á uppdráttum eru sýnd fleiri bílastæði en heimild er fyrir. Ekki er fallist á fjölgun bílastæða.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að byggingaleyfisumsóknin verði grenndarkynnt þegar uppdrættir hafa verið lagfærðir í samræmi við umsögn þessa.

F.h. skipulagsfulltrúa Ester Anna Ármannsdóttir Skipulagsfræðingur

