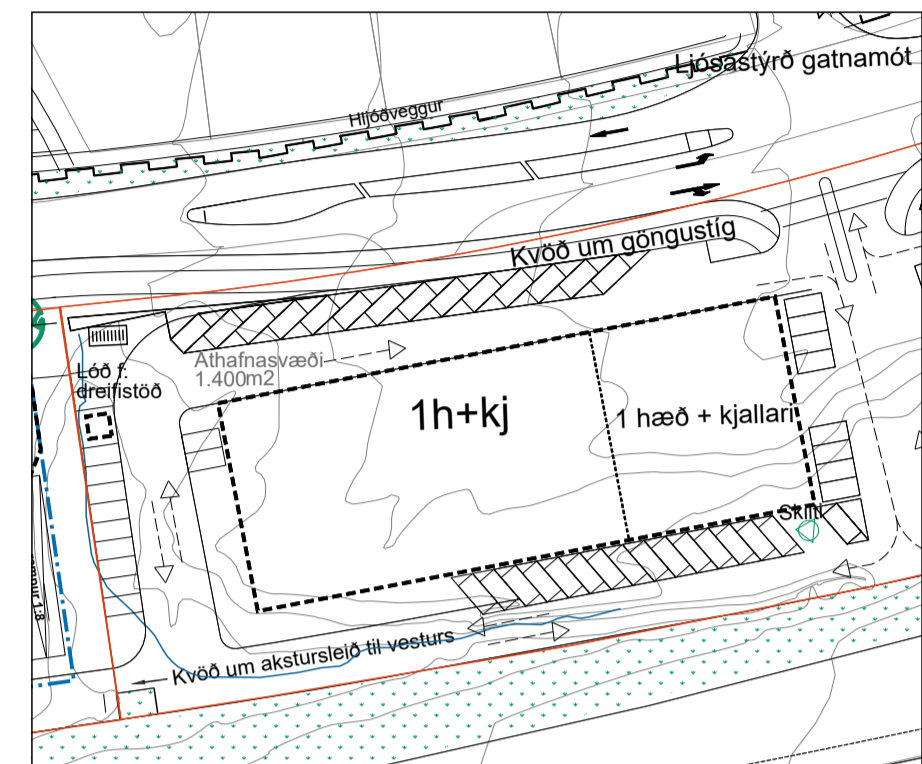
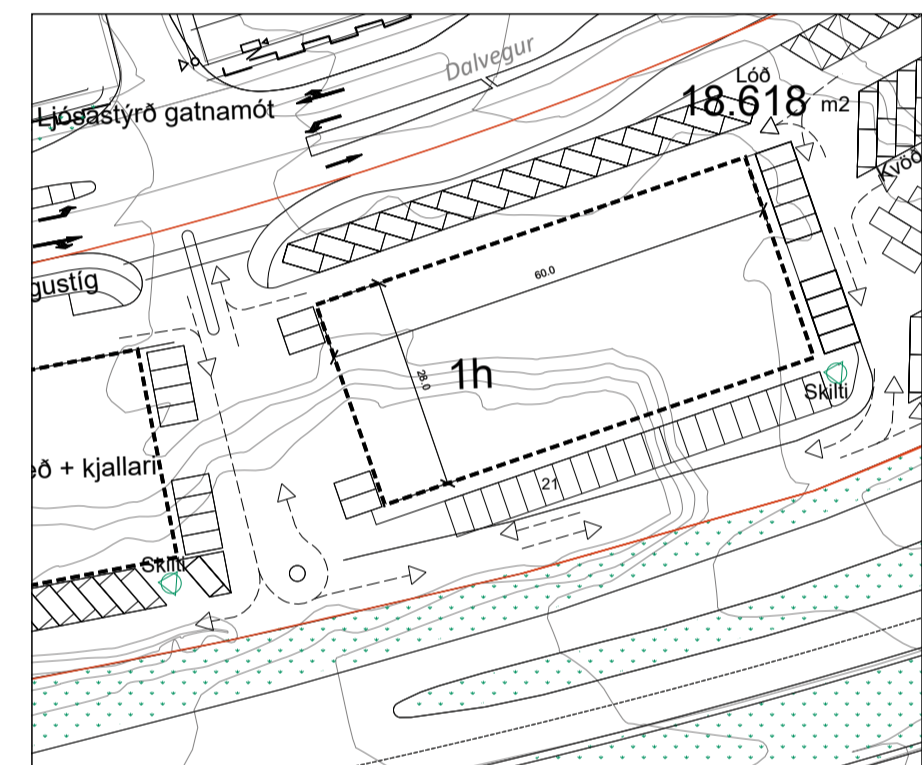


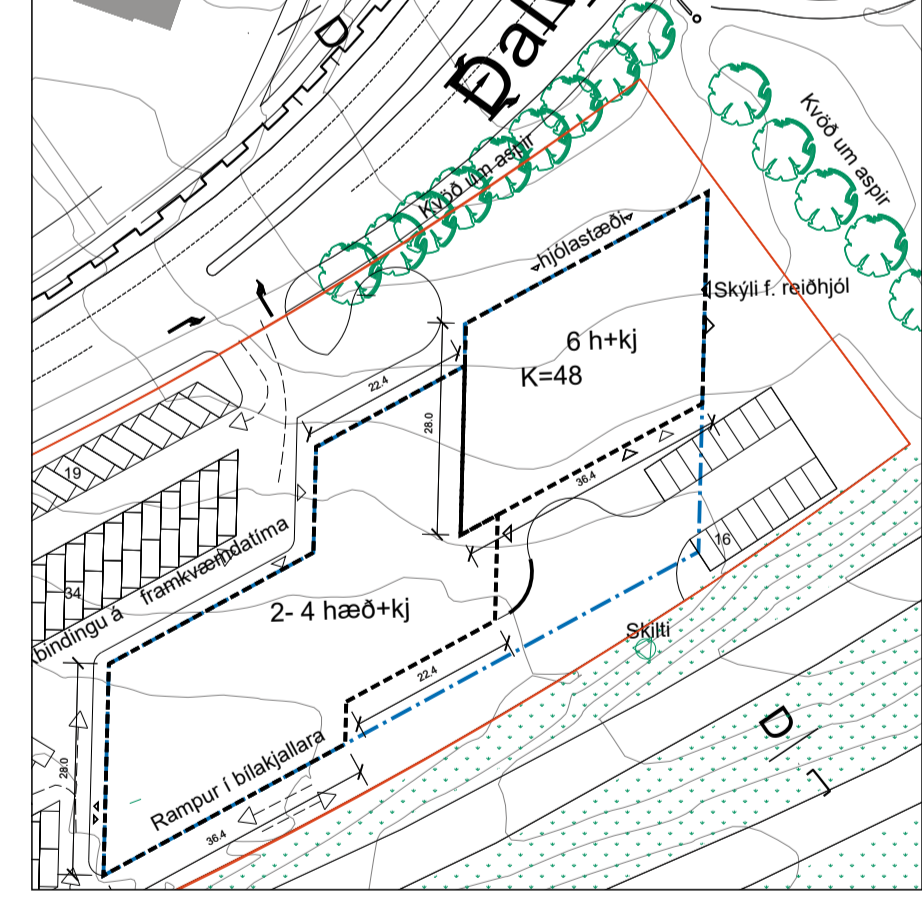
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 40 Staðfest 28. desember 2021



Skýringarmynd. Dalvegur 32 a Mkv. 1:1000



Skýringarmynd. Dalvegur 32 b Mkv. 1:1000



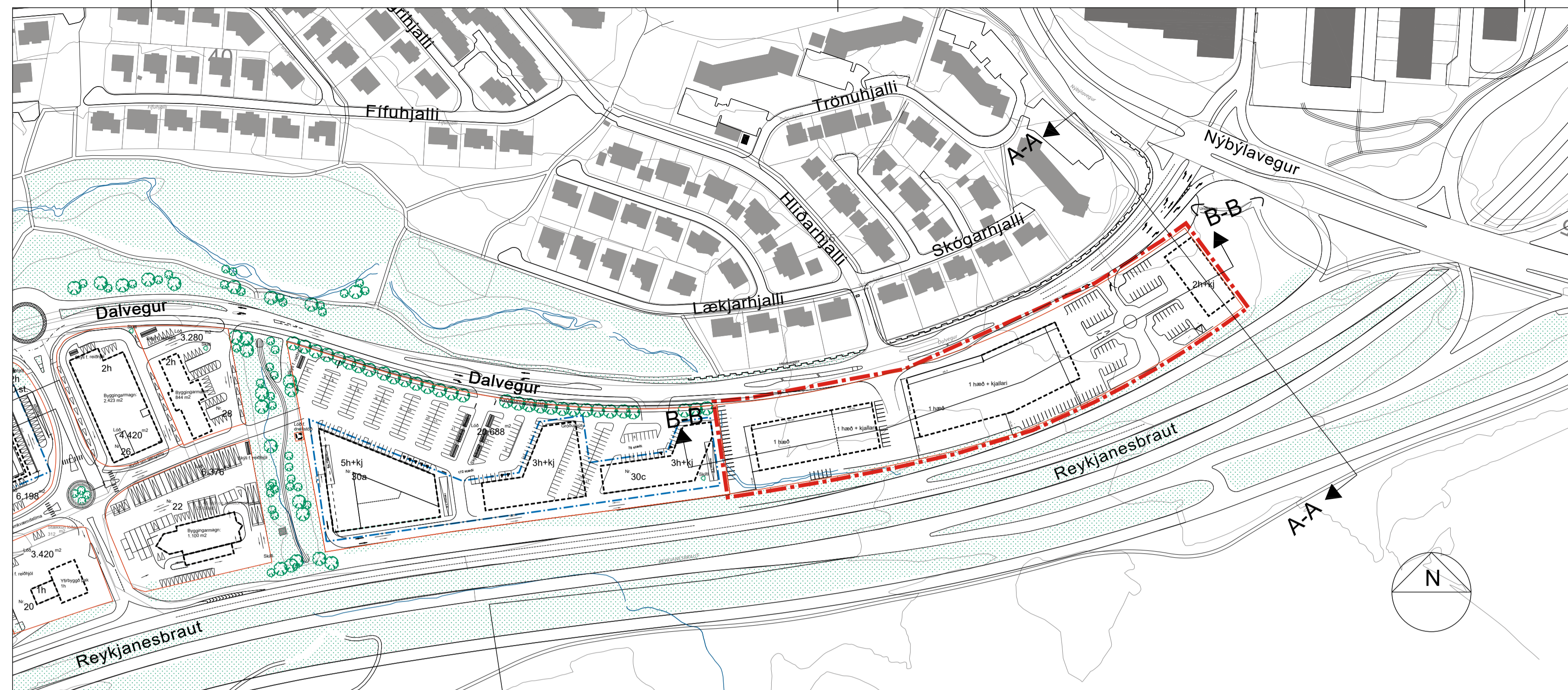
Skýringarmynd. Dalvegur 32 c Mkv. 1:1000

Deiliskipulagsuppráttur

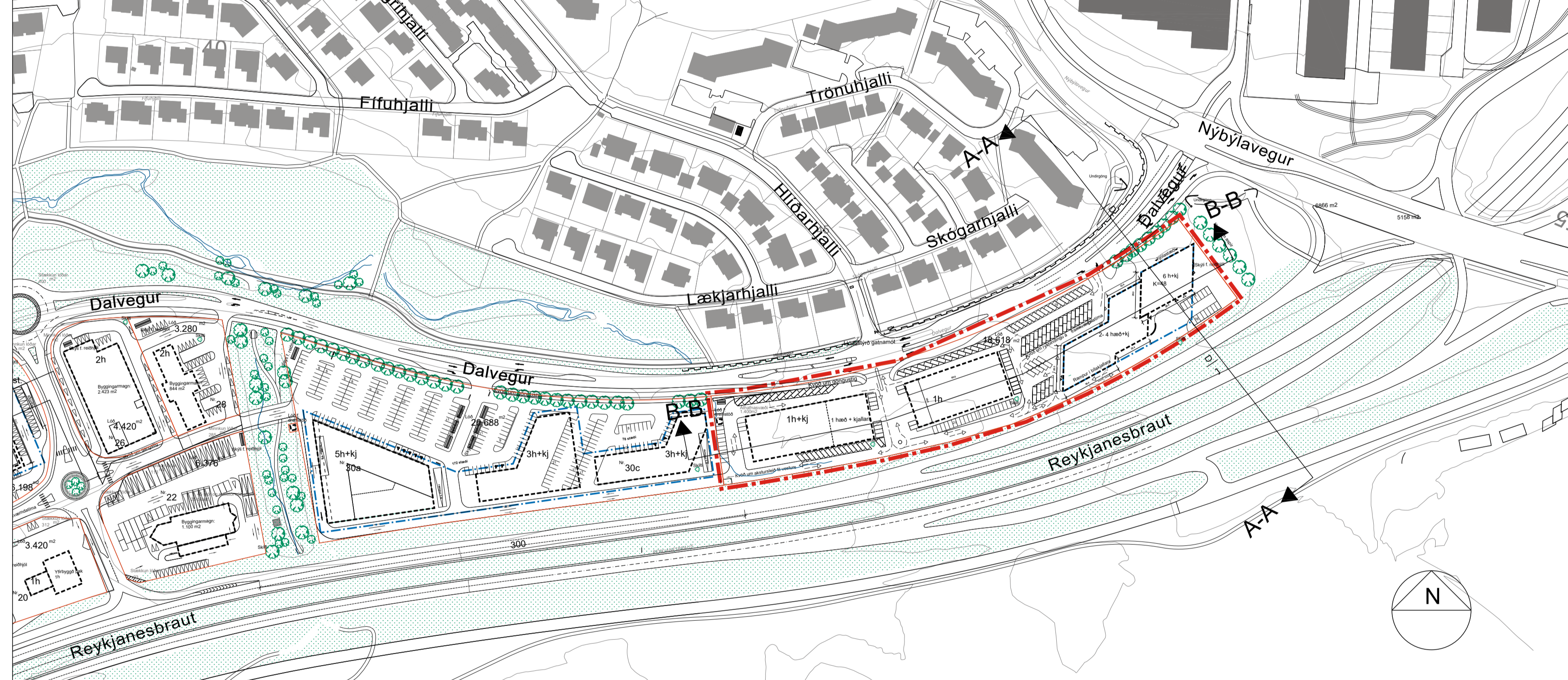
Sveitarfélag:	Sveitarfélag
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	1:2000 / 1:1000
Verkúmer:	22-048
Dagsetning:	07.11.2022
Útgáfa:	1
Telking:	
Skipulagshöfundur:	



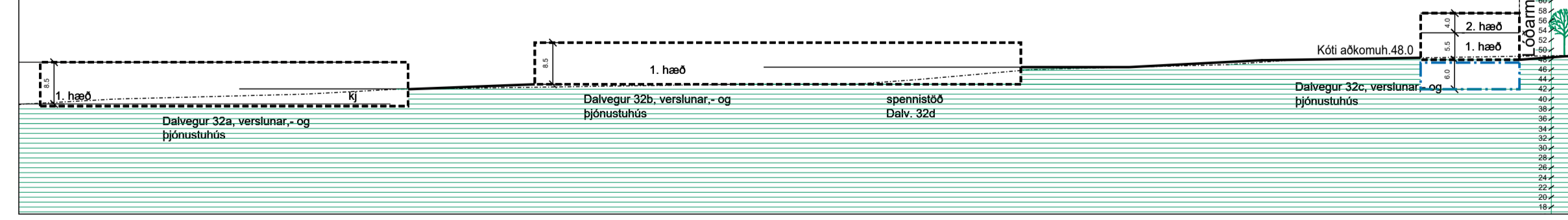
Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is



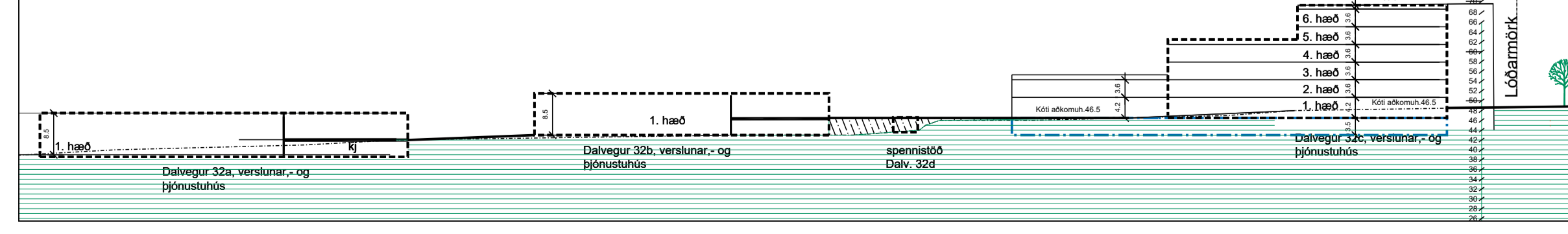
Gildandi deiliskipulag Dalvegur 32 samp. í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br 26. sept 2017 og 8. maí 2018, birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018 Mkv. 1:2000



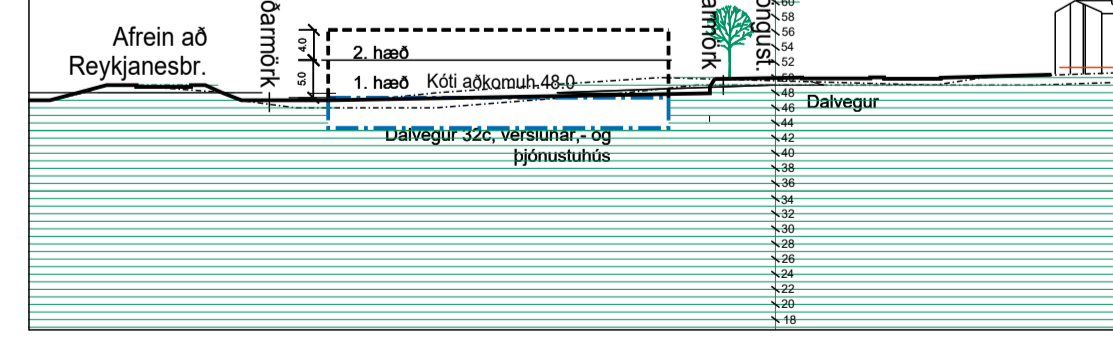
Tillaga að breyttu deiliskipulag. Dalvegur 32 Mkv. 1:2000



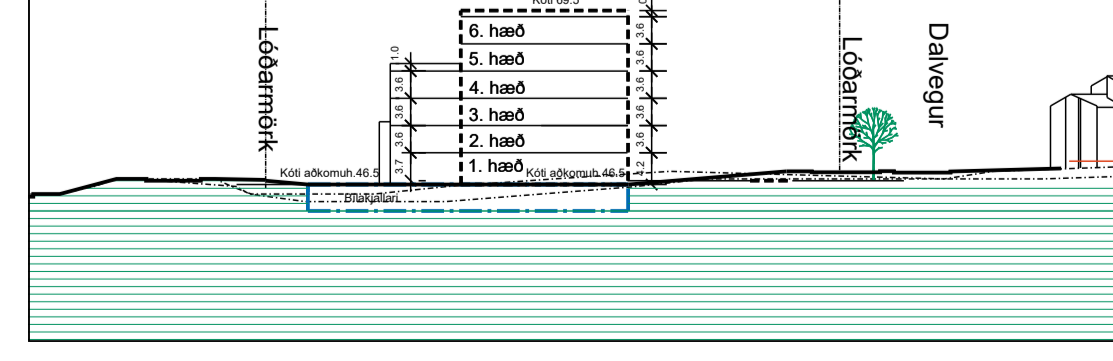
Gildandi deiliskipulag Dalvegur 32



Breytt deiliskipulag Dalvegur 32 Sneiðing B-B Mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag Dalvegur 32



Breytt deiliskipulag Dalvegur 32 Sneiðing A-A Mkv. 1:1000

GREINARGERÐ

Forsaga: Á fundi skipulagsnefndar 20. mars 2007 voru samþykktar tillögur frá vinnuaflofnum Pverá dags. mars 2007 m.s.br. um aðkomu, umferð og endurbætur á gatnakörfi í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fífluvamveg...

Forsendur og markmið: Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð í skipulagsskiðmálum dags. 17. febrúar 2022 sem fylgja deiliskipulagi þessu en þar er nánar fjallað um m.a. rök breytingar, stærð og afmörkun skipulagssvæðis, forsendur, markmið og áhrif byggjar á umhverfi sem og aðkomu, umferð, atvinnustærfermi, gönguleiðir, opinsvæði og bílastæði...

Stærð og afmörkun: Deiliskipulagssvæðið sem er um 2 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 30 til vesturs, Kópavogsdal ásamt Skógar-, og Lækjarhalla til norðurs, Reykjanesbrautar og suðurs og Nýbýlavegur til austurs.

Núverandi staða deiliskipulagssvæðisins: Á löðinni er þegar búið að reisa tvo af þremur samþykktum byggingarreitum á löðinni. Skráð löð er 18.618 m² að stærð. Samkvæmt fasteignaskrá er skráð byggingarmagn á löð um 5.085 m³.

Umhverfisáhrif breytinga: Þar umhverfisáhrif sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarandlegð - samfélag og félagsleg umhverfi. Yfirlit umhverfisáhrifa kemur fram í skipulagsskiðmálum. Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvits dags. 12. febrúar 2020 upptætt 21. febrúar 2022 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 20 til 32 og hvort þörf sé á sérstakum mótavægisáðgerðum.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Byggingarreitir Dalvegur 32 A breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 B á miðri löðinni minnkar og verður eftir breytingu 60x28 metrar. Hámarks byggingarmagn Dalvegur 32 a og b breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 C á austurhluta löðar breytist. Byggingarreitum er skipt upp í misháa húshluta. Húsið er 2 - 6 hæðir, lægst 2ja hæða vestast og hæst 6 hæða austast. Þakform er flatt þak. Byggingarhlutar sem óhækkvæmlega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykfífar og lofttréabúnaður mega fara upp fyrir hámarksstöð þaksskiðskilum. Hámarks byggingarmagn oðrararar á löðinni að Dalvegi 32c verður 9.808 m³. Auk þess er gert ráð fyrir 3.205 m³ byggingarmagn neðanjarar sem að hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Hámarks byggingarmagn á löðinni að Dalvegi a, b og c verður 14.894 m³ oðrararar og 3.724 m³ neðanjarar. Nýtingarhlutfæði á löð er 0,8 oðrararar og nýtingarhlutfæði með kjallara er 1,0. Aðkomu, umferð, atvinnustærfermi og bílastæði breytast. Löðin er skipt í svæði 1 varðandi bílastæði og miðri deiliskipulagi Kópavogs. Svæði 1 er skilgreint sem samgöngumíðað svæði/þróunarsvæði. Áhrifaáæði Borgarlínu. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag fyrir Dalvegur 32 birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. október 2007 m.s.br. birt í B- deild Stjórnartíðinda 6. desember 2017 og 8. júní 2018.

Aðkomu og umferð: Aðkomu að svæðinu við Dalveg breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi og er áfram gert ráð fyrir aðkomu á mót við jósaáströum gatnamótum og gatnamótum í austurhluta löðar með hæðirþeygum. Þar sem stöfi- og tengisligar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Steft er að því að allar húsgötur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomlag göngusvæðis breyting á löðinni góttur innan skipulagssvæðisins þarngi að ekki verður um helstu götu að ræða heldur verða afmarkaðar götur með meirkingum og nýrri meirkingu yfirborði. Gert er ráð fyrir samfelldri aksturleið frá Dalvegi 6-8 að suðvestur löðarmörkum Dalvegur 32. Kvæð er sett um aksturleið til vesturs frá Dalvegi 32 að Dalvegi 30 á suðvestur löðarmörkum Dalvegur 32.

Gönguleiðir: Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Kópavogsdal. Gert er ráð fyrir að aðalsiggar verði 3 metra breiðir. Gert er ráð fyrir að norðan Dalvegur verði lagður nýr hjólastígur frá Digranesvegi meðfram núverandi göngusvæði til miðs við vestur löðarmót Dalvegur 32. Þaðan er gert ráð fyrir blandaðri umferð hjóla og gangandi að Nýbýlavegi og tengingu við undirgöng Reykjanesbrautar.

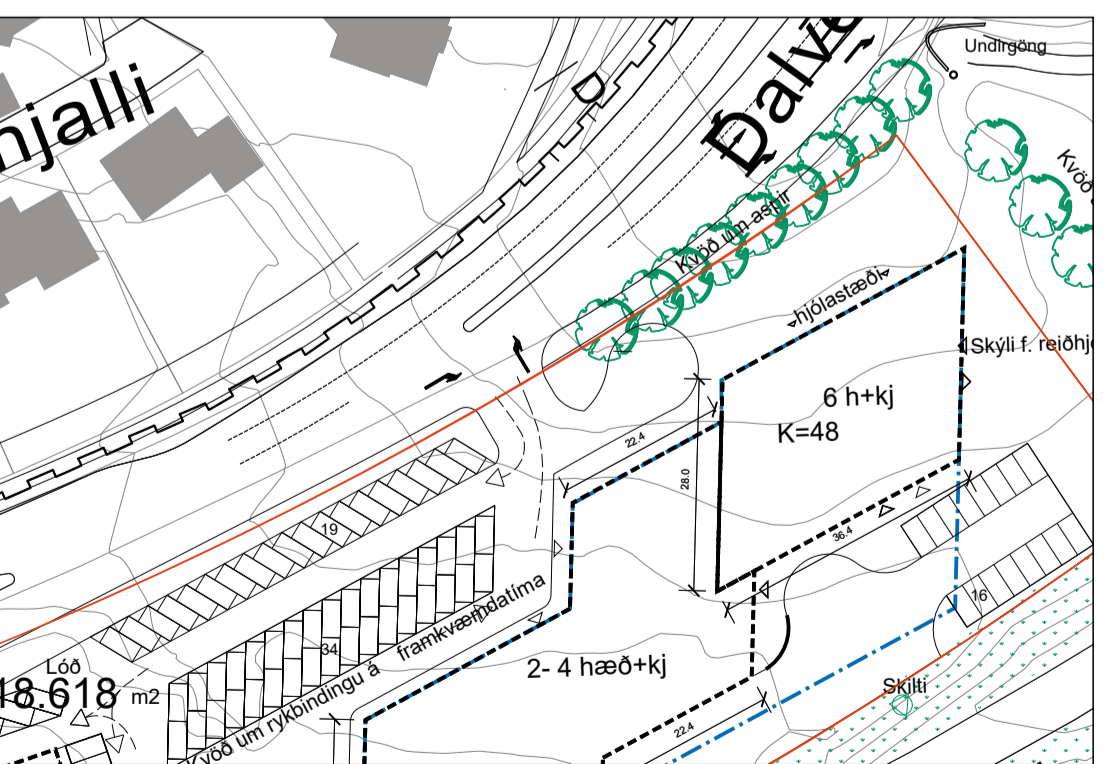
Fornleifar: Nú finnst fornleifar sem áður voru óðunnar og skal finnað skýra Fornleifavernd ríkisna frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Ef fornleifar finnst við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd um tenging er ákveðin Fornleifavernd ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

Triðabætt: Á deiliskipulagsupprætti kemur fram leiðbeinandi staðsetning triðabætt.

Stærstaða svæðisins og byggingarform: Í byggingarreglugerð nr. 172 er sagt fyrir um gerð aðaltekninga. Skilmálatækning skal fylgja aðaltekningum. En hún skal sýna hvernig aðaltekningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstaka löða eins og koma fram í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir löðarhafa að leggja byggingarform sín (trumdreg) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal lögð fram ófangandi skilmálatækning og sýnt hvernig hönnun og frágangur húsa og löða fellur að viðmiðum í almennum skilmálum og sérákvæðum.

Nánari útfærsla deiliskipulagsins: Löðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ávarðast nánar við gerð mælliblaða. Háðakötur húsa og löða koma fram á háðarbláði. Mæli- og háðarbláð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirnari er gerður að löðastærðir og háðalega getur breyst við gerð háðar- og mælliblaða.

Ferill málsins: Á fundi skipulagsráðs nr. x 17. janúar 2022 var lögð fram tillaga skipulagsdeilar dagsett 17. febrúar 2022 að breyttu deiliskipulagi Dalvegur 32 ásamt umhverfisfærni verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. febrúar 2020 og minnisblaði verkfræðistofunnar VSO dags. 2. desember 2021.



Skýringarm. Dalvegur 32 gatnamót Mkv. 1:1000

