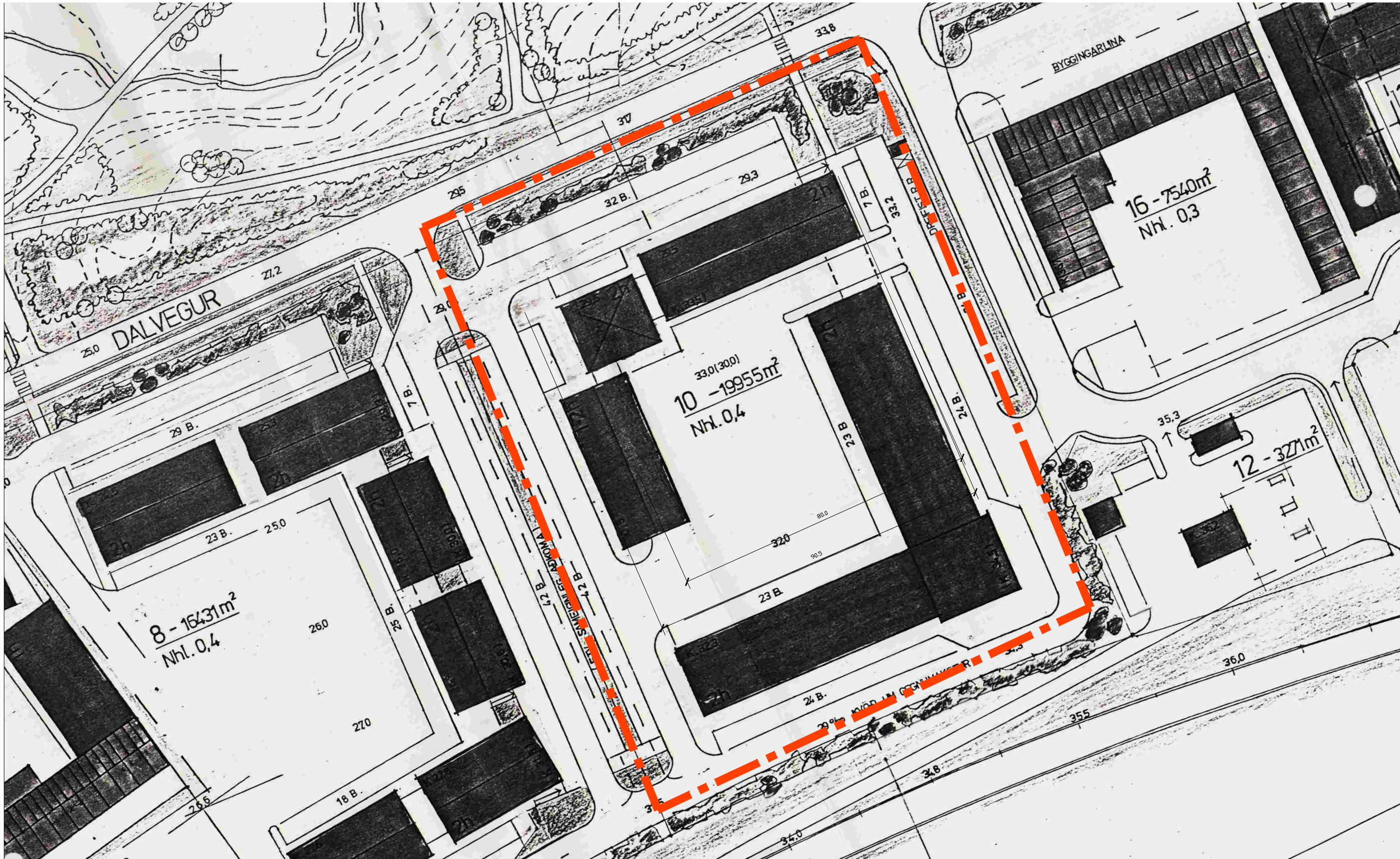
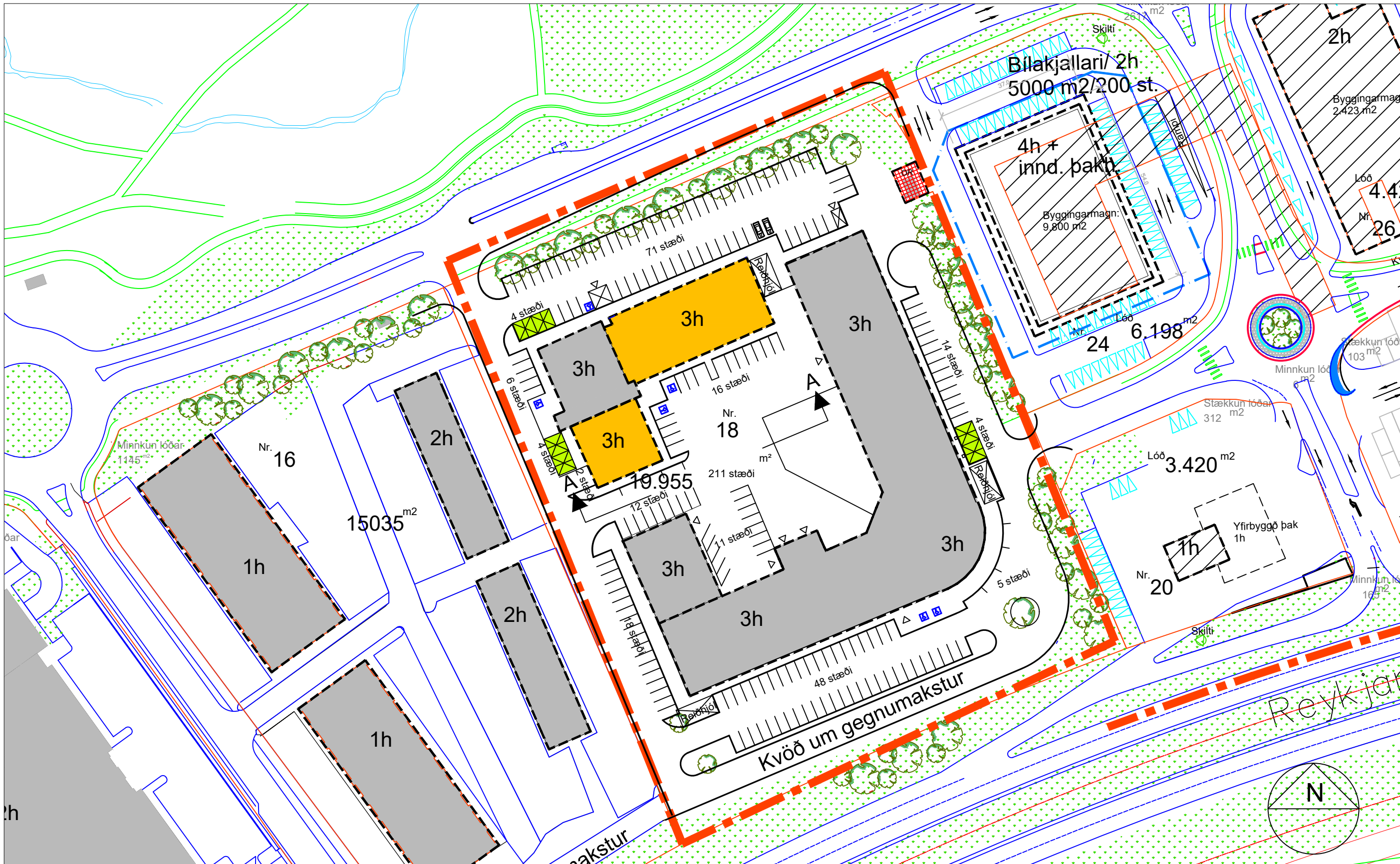
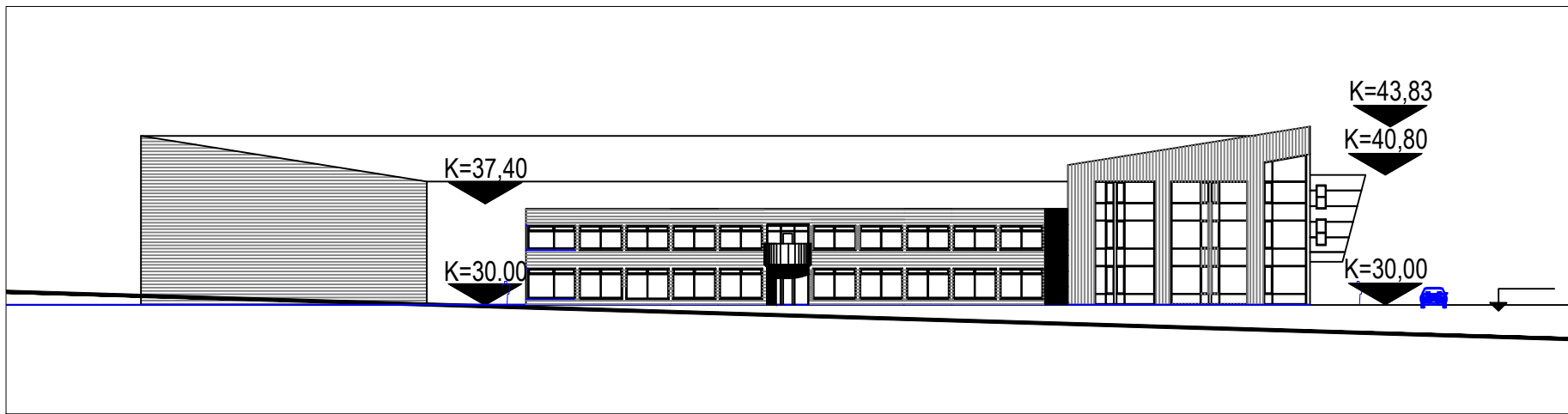
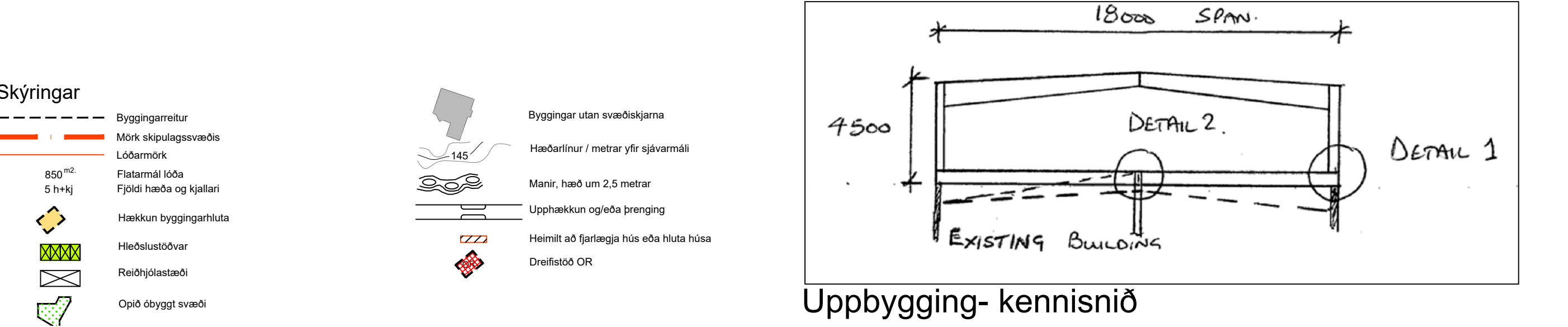




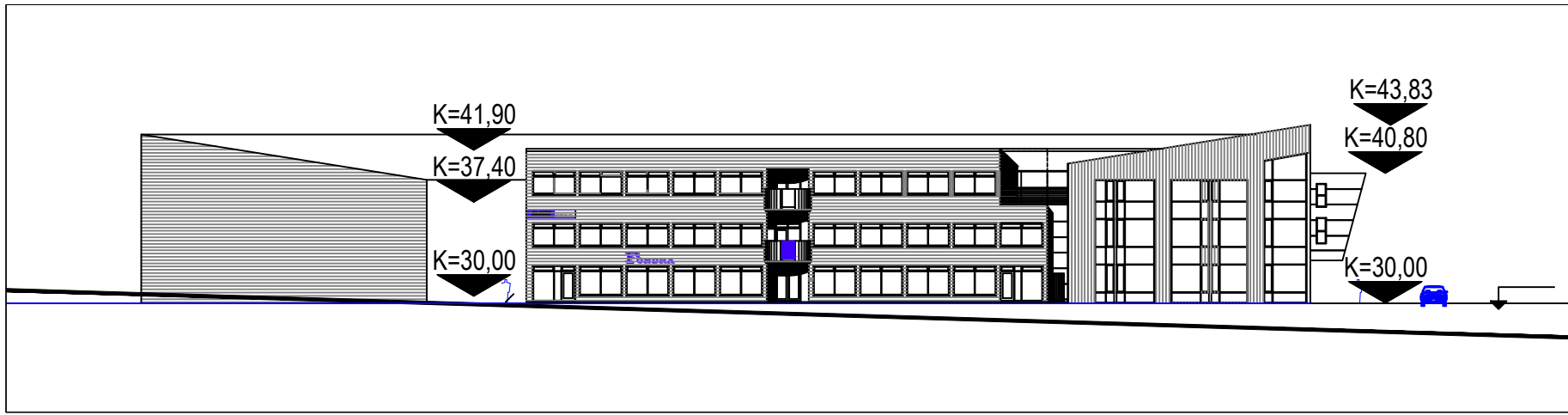
Hluti úr deiliskipulagi Dalvegur sem samþykkt var í bæjarstjórn 23.október1990 Mkv 1:1000



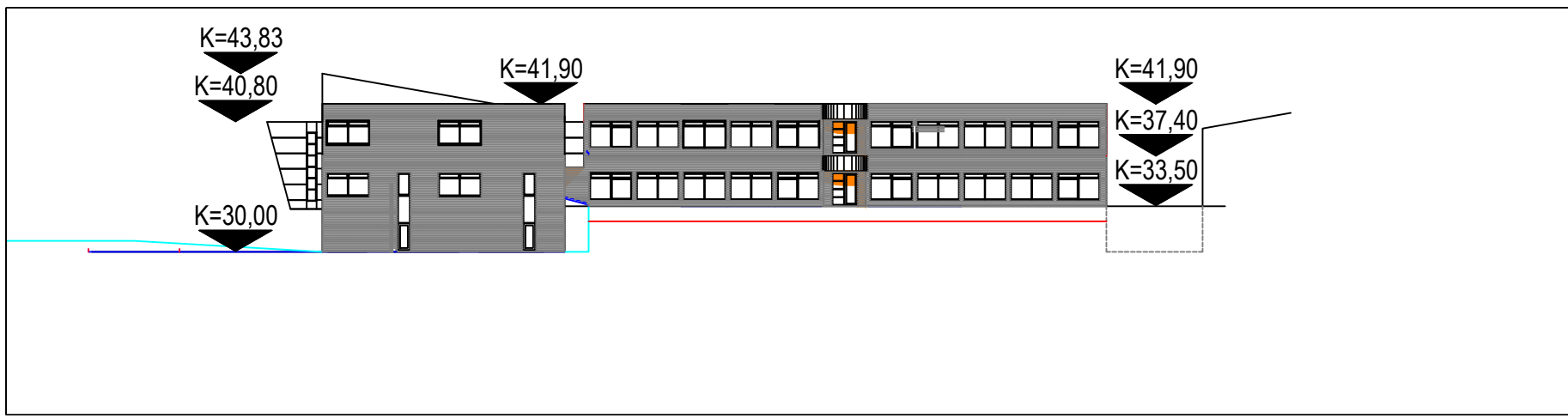
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Dalvegur 18 ásamt áorðnum breytingum á Dalvegi 2-16, birt í B-deild Stjórnartíðinda 8.júlí 2013 og Dalvegi 20-28 birt 29.september 2020. Mkv. 1:1000



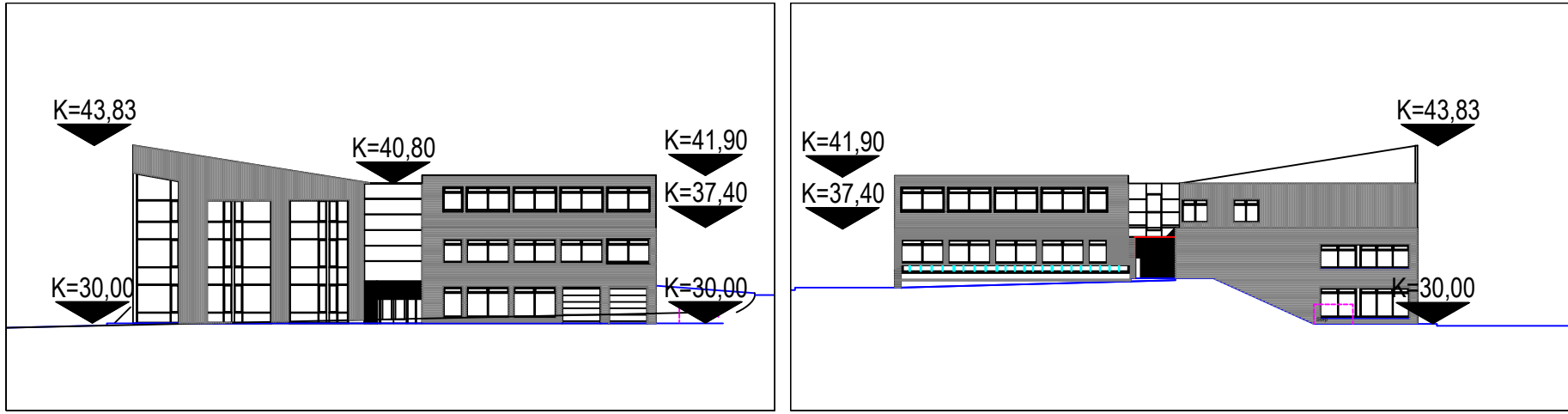
Núverandi ásynd Dalvegur 18 mót norðvestri að Dalvegi 1:500



Tillaga að breyttri ásynd Dalvegur 18 mót norðvestri að Dalvegi 1:500



Tillaga að breyttri ásynd Dalvegur 18 mót suðaustri- Ásynd A-A 1:500



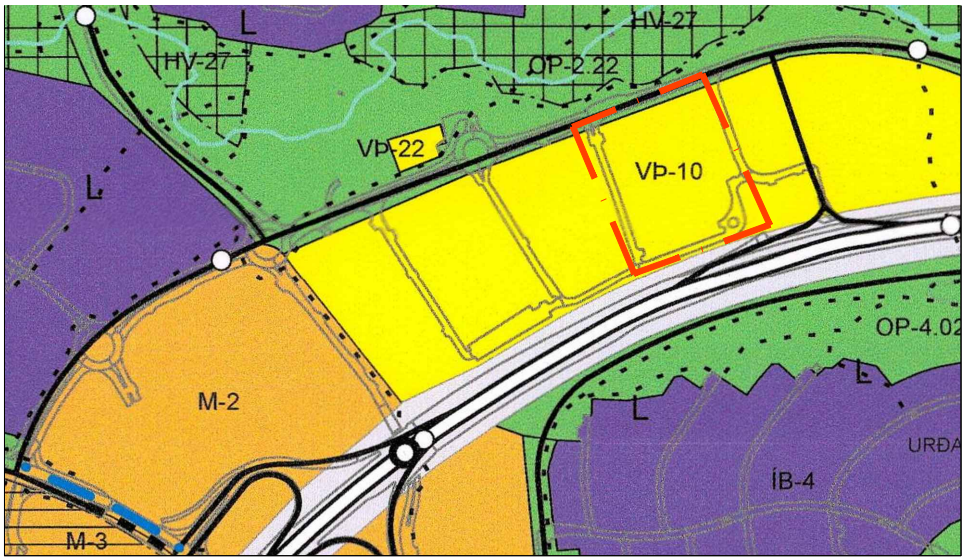
Tillaga að breyttri ásynd Dalvegur 18 mót suðvestri og norðaustri1:500



Tillaga að breyttri ásynd Dalvegur 18 mót norðvestri



Tillaga að breyttri ásynd Dalvegur 18 mót norðvestri



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 staðfest 28.desember 2021

Dalvegur 18 - Breytt deiliskipulag - Greinargerð
Inngangur
Í framhaldi af jákvæðri umsögn skipulagsráðs Kópavogs þann 19.september 2022, varðandi fyrirsögn Emils Þórs Guðmundssonar byggingartæknifræðings dags. 5. september 2022, um hækkun hluta mannvirkja lóðar, leggja ALARK arkitektar ehf inn tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar, fyrir hönd Dalborgar hf, kt. 600302-2560, lóðarhafa, að Dalvegi 18 í Kópavogi.

Tillagan
Tillagan gerir ráð fyrir hækkun hluta húsakosts lóðar, um eina hæð, þ.a. húshæð verði þrjár hæðir í stað núverandi tveggja, sjá appelsínulitaða fleti á afstöðumynd. Hluti byggingarinnar er þriggja hæða, nánar tiltekið á norðvestur horni lóðarinnar, á milli appelsínulituðu hlutanna sem tillaga að breyttu deiliskipulagi fjallar um.
Gert er ráð fyrir að þakhæð viki frá horneneiningu,(innskot) bæði að sunnan- og norðanverðu, svo horneneing haldi sinni reisn eftir sem áður.
Deiliskipulagstillaga þessi tekur mið af raunuppbýggingu lóðar, þ.m.t. uppbygging 3 h byggingarálmu í s-v horni lóðar. Byggingarreitir deiliskipulagsuppráttar hafa verið uppfærðir miðað við núverandi byggingar á lóð.

Uppbygging
Gert er ráð fyrir að hækkun byggingar verði gerð með stálburðarvirki sem klætt verði með léttum útveggjum og þaki. Yfirbragð viðbyggingar og efnisval taki mið af núverandi byggingu.
Þak núverandi byggingar er stálvirki með lágreistum mæni. Stálvirki eldri hluta verði óbreytt og óhreyft og því leggist stálvirki nýbyggingar ofan við mænishæð núverandi stálvirkis og mun mænishæð hins nýja burðarvirkis verða 450 cm hærra en mænishæð núverandi byggingar.

Rök og umhverfisáhrif
Lóðarhafi óskar eftir þessum breytingum þar sem þörf er á meira húsrými fyrir þá fjölbreyttu starfsemi sem fyrir eru á lóðinni.

Hækkun húshluta þessa mun ekki hafa neivæð áhrif á nágrenni sitt. Aukið skuggavarp sem fylgir óhjákvæmilega hærri byggingarkroppum, kastast á eigin bílastæði og eigin lóð.

Stærðir
Núverandi byggingarmagn á lóðinni er samtals 9.090,1 m² samkvæmt þjóðskrá auk samþykktra aðaluppdráttar frá 2018 og þar af eru 3.942,7 m² skilgreindir sem iðnaðar og geymslurými. Afgangurinn, 5.147,4 m², eru skilgreindir sem skrifstofu-og verslunarhúsnæði.

Um er að ræða allt að 775 m² stækkun að Dalvegi og allt að 345m² að þvergötu, alls allt að 1.120 m² .

Heildarbyggingarmagn lóðar með fyrirhugaðri stækkun er áætlað 10.210,1 m².
Nýtingarhlutfall lóðar verður 0.51

Á lóðinni eru skilgreind 211 bílastæði, samkvæmt tillögunni, sem gerir 1 stæði á hverja 48 m². Þar af eru 12 hleðslustæði og eru 4 þeirra eingöngu ætluð lögreglunni, sjá staðsetningu á uppdrátti.
Aukin bílaumferð að lóð getur orðið ca 200 bílar miðað við jafngildi á milli lagerhúsnæðis og skrifstofuhúsnæðis 0.09 x 2 x 1.120m² = 201 bílar.

Gert er ráð fyrir reiðhjólástæðum á premur stöðum á lóðinni með 20 reiðhjólástæðum á hverjum stað, alls 60 stæði á lóðinni, sjá staðsetningu á uppdrátti.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Ferill málsins:
Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 22.nóvember 2022 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi þessu í samræmi við 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Skipulagsuppráttur: Kristján Ásgeirsson ALARK arkitektar ehf
Blaðstærð A 1 1.desember 2022.