

GREINARGERÐ

Forsaga:

Á fundi skipulagsnefndar 20. mars 2007 voru samþykktar tillögur frá vinnustofunni Þverá dags. mars 2007 m.s.br. um aðkomu, umferð og endurbætur á gatnalíni í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fírhvammsveg. Þegar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Dalveg í samræmi við ofangreindar tillögur með breiklun Dalvegar, nýjum hringtögum og breyttir aðkomu.

Á fundi skipulagsnefndar 21. október 2019 var þessa áætlun að hefja skipulagsvinnu við Dalveg 30 sem og að gera deiliskipulagsbreytingu á lóðum við Dalveg 32 og 20-28 og koma fyrir tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.

Fyrirhuguðrar deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 20 til 28, 32 og nýtt deiliskipulag lóðarinnar að Dalvegi 30 eru í samræmi við ofangreinda aðgerðaráætlun og verða tillögurnar kynntar samhliða.

Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagsæðið sem er um 3 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 32 til austurs, Kópavogsdal ásamt Skógar- og Lækjarhalla til norðurs, Dalvegi 22 og 28 og opnu bæjarlandi til vesturs og Reykjanesbraut til suðurs og nær til lóðarinnar að Dalvegi 30.

Forsendur og markmið:

Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð á skipulagsæðiláum dags. 27. febrúar 2020 sem fylgja deiliskipulagi þessu en þar er nánar fjallað um m.a. rök breytingar, stærð og afmörkun skipulagsæðisins, forsendur, markmið og áhrif byggðar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnustarfsemi, gönguleiðir, opin svæði og bílastæði.

Sam rök fyrir breytingunni má nefna að núverandi húsnæði þarfnast viðhalds og endurnýjunar og er ekki nýtt í samræmi við áform lóðarhafa og stefnumörkunum bæjarfrávilda eins og hún kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 en þar er tekið fram í kafla 3 um markmið miðsæðis svæðisþjárens að uppbygging við Reykjanesbraut hafi áfær að þrívast sem miðsæðis verslunar og þjónustu.

Tillagan er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2012 til 2024 m.s.br. en umrætt svæði er skilgreint sem verslunar- og þjónustasvæði (VP 22).

Eftirlitrandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Dalvegar:

Dalvegur 24, samþykkt í bæjarstjórn 16. júní 2009 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 3. júlí 2009

Dalvegur 32 samþykkt í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br. 28. september 2017 og 8. maí 2018, birt í B-deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018.

21. janúar 1993 samþykkt bæjarráð heimild fyrir gróðurhúsum á svæðinu en það er ódeiliskipulag.

Markmið með nýju deiliskipulagi fyrir Dalveg 30 er að tryggja að áframhaldandi uppbygging Dalvegar verði fest í sessi í skjólmörgu skipulagi og það verði í samræmi við aðgildandi deiliskipulagsupprætti atvinnuhúsnæðis við Dalveg.

Rök breytingar:

Núverandi húsnæði er ekki nýtt í samræmi við áform lóðarhafa og stefnumörkunum bæjarfrávilda eins og fram kemur í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, kafla 3 um atvinnulíf. Sjá ítarlegri rök í greinargerð með skipulagsæðiláum.

Núverandi staða deiliskipulagsæðisins:

Á lóðinni er staðsett gróðurhúsi. Umferð á Dalvegi sem er tengibraut er um 13.700 bílar á sólarhring við og hefur farið vaxandi undanfarnir ár í takt við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis við Dalveg og þéttingu byggðar. Við gatnamót Hlíðarhalla og Dalveg hefur verið komið fyrir ljósaðstýrðum gatnamótum.

Umhverfissáhrif breytinga:

Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlíndag - samfélag og félagslegt umhverfi. Í minniáðli frá verkfræðistofunni Mannvitt dags. 12. febrúar 2020 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 18 til 32 og hvort þörf sé á sértekum mótveglaðaáðgerðum. Einnig er vísað í hljóðskýrslu dags. 1. febrúar 2020.

Umferð um Dalveg hefur aukist samfara aukinni uppbyggingu atvinnuhúsnæðis. Með fyrirhuguðum breytingum sem fela í sér breiklun götunnar með móbeyjum, nýju hringtögi og nýrri legu göngustíga mun umferðarþáði batna. Hægt mun á umferða og umferðarþýgi verður meira. Nækvæði áhrif eru bundin við framkvæmdatíma og felast helst í raski á flæði umferðar meðan á framkvæmdum stendur eins og jafnan er í framkvæmdum sem þessum í þéttbýli og aukinnar umferðar vegna aukins byggingarmagns á lóðum við Dalveg 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32. Uppbygging á lóðinni að Dalvegi 30 mun á heilinu lítið hafa áhrif á borgarlíndag og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir nýtt. Ásjnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstöður og aðdráttarafi fyrir fjölbreytt mannlíf. Uppbygging á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundin ónæði vegna efnisfátunga sem og við undirbúning húsgrunna og bílaklára á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurn ára tímaáli. Þegar henni verður lokið verður umferð meiri en nú er, sem leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmætti götunnar sem nemur um 1-7 dB. Sjá ítarlegri rök í greinargerð með skipulagsæðiláum.

Tillaga að deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðinni og reisa í þeirra stað verslunar- og þjónustu-húsnæði á 3 og 4-5 hæðum auk niðurgarfnar bílagæmslu. Heildarflatarmálið eykst frá núverandi bygginga-magn í um 16.500 m² á bílagæmslu en hún er áætluð um 4.000 m² að stærð. Hámarksbyggingarmálið er áætlað um 0,8 en um 1 með bílagæmslu. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæða krefja breytingu og verður eitt stæði á hverja 100 m² þeymslurými, eitt stæði á hverja 50 m² skrifstofurými og eitt stæði á hverja 35 m² í verslunaryrmi. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð verður eftir breytingu 470 þar af 140 næðanjarðar en með tíliti til bílastæðaröfu getur fjöldi fækkad ef hlutföll breytast. Sjá nánar í greinargerð með skipulagsæðiláum.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að svæðinu breytist verulega með nýrri húsgötu að vesturhluta lóðarinnar og breyttum gatnamótum við Dalveg. Breytt fyrirkomulag göngustíga breyta ásjnd götubúnaðs þannig að ekki verður um hefðbundin götutak að ræða heldur verða áfmarkar sjávar með merkingum og eða mismunandi ýfirborði. Nýr göngustígur verður lagðr samhliða götum. Samfelldi áksturleið verður austast á lóðum við Dalveg 6-8 að Dalvegi nr. 32.

Gönguleiðir:

Gönguleiðir lagga um deiliskipulagsæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Kópavogsdal. Gert er ráð fyrir að aðalstígur verði 3 metra breidd.

Fornleifar:

Nú finnst fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnað skýra Fornleifarvernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Er fornleifar finnað við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur skóðra framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifarverndar ríkisins um hvort verki megi fram haldia og með hvaða skilmálum.

Tilfæðli:

Á deiliskipulagsupprætti kemur fram krafa um að róa aspa sem standa við götustíg á norðurlóðarmörkum við Dalveg verði óhreyfð.

Byggs:

Fyrirhuguð breyting á Dalvegi 30 sem felur í sér að fjarlægja núverandi gróðurhúsi og tengist Dalvegi á nýjum stað gerir ráð fyrir eftirlitandi byggingarættis á lóðinni:

- Á byggingarætti nr. 30 á við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á fjórum til fimm hæðum. Hámarks vegg og þakhöð er áætlað 21,2 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 10.500 m².
- Á byggingarætti nr. 30 b við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á þremur hæðum. Hámarks vegg og þakhöð er áætlað 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3.000 m².
- Á byggingarætti nr. 30 c við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum. Hámarks vegg og þakhöð er áætlað 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3.000 m².
- Gert er ráð fyrir 4.000 m² niðurgarfnar bílagæmslu á lóðinni sem óbreytt 20.688 m² að stærð.

Sérstaða svæðisins og byggingarform:

Í byggingarreglugerð nr. 202 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir lóðarhafa að leggja byggingarform sín (fundrög) fyrir skipulagsráði til afgreiðslu. Í þeim skal lög fram ofangreind aðalteikning og sjnt hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmótum í almennum skilmálum og sérákvæðum.

Nánari útskýring deiliskipulagsins:

Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ávarðast nánar við gerð mælliblaða. Hæðaklár húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirnari er gerður að lóðastærðir og hæðalega getur breyst við gerð hæðar- og mælliblaða.

Ferill málsins.

Á fundi skipulagsráðs nr. 70 dags. 2. mars 2020 var lög fram tillaga skipulags- og byggingarðelidar að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 30 ásamt umhverfismati verkfræðistofunnar Mannvitt dags. 12. febrúar 2020.

Skipulagsráð samþykkti tillögu og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 10. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu og birt í Lögðringarblaði 17. mars 2020. Tillagan var kynnt á streymisfund 26. mars 2020. Aftugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs 18. maí 2020 var erindið lagt fram að nýju og því frestað og vísað til útsagnar skipulags- og byggingarðelidar. Á fundi skipulagsráðs 15. júní 2020 var erindið dags. 27. febrúar 2020 og breytt 15. júní 2020 lagt fram að nýju ásamt útsagn skipulags- og byggingarðelidar dags. 15. júní 2020 og samþykkt með eftirlitandi breytingum.

Smáspennistöð er færð til og sett inn á bæjarland vestan við Dalveg 30a.

Kjóð er sett um að á þurkumtíni sjái lóðarhafa um að nýrðina lóð.

Vegastöð suman Dalvegar 30a, b og c verði fært til suðurs um rúma 2 metra.

Tillagan með öðrum breytingum var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 18. júní 2020 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 23. júní 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Erindið var sent Skipulagsstofnunnar til afgreiðslu. Með vísan í bréf skipulags- og byggingarðelidar dags. 17. ágúst 2020 til Skipulagsstofnunar vor eftirlitandi breytingar dags. 25. ágúst 2020 gerðar á deiliskipulagsupprætti og skipulagsæðiláum.

Í sérákvæðum skipulagsæðiláms (sbr. lóð 13) eru auglýsingarskilti ekki lengur heimiluð ofan á þökum bygginga, gert ráð fyrir einu rebbjástæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæði í skjóli á lóð eða innan bygginga (sbr. lóð 7) og breyttum deiliskipulagsupprætti) og bætt við í greinargerð húsnáðinn fyrir núv. gróðurhúsi á lóð og erindið skráð sem nýtt deiliskipulag.

22. september 2020

Skjal nr. 940

Útgáfudagur: 28. september 2020

Skýringar

Byggingarmerki

Mot skipulagsæðis

Lóðarmörk

Platanir lóða

Fjöldi hæða og kjallar

Qúð dýggt svæði

Núv. land/ Skólgæmslur

Byggingar eða svæðisins

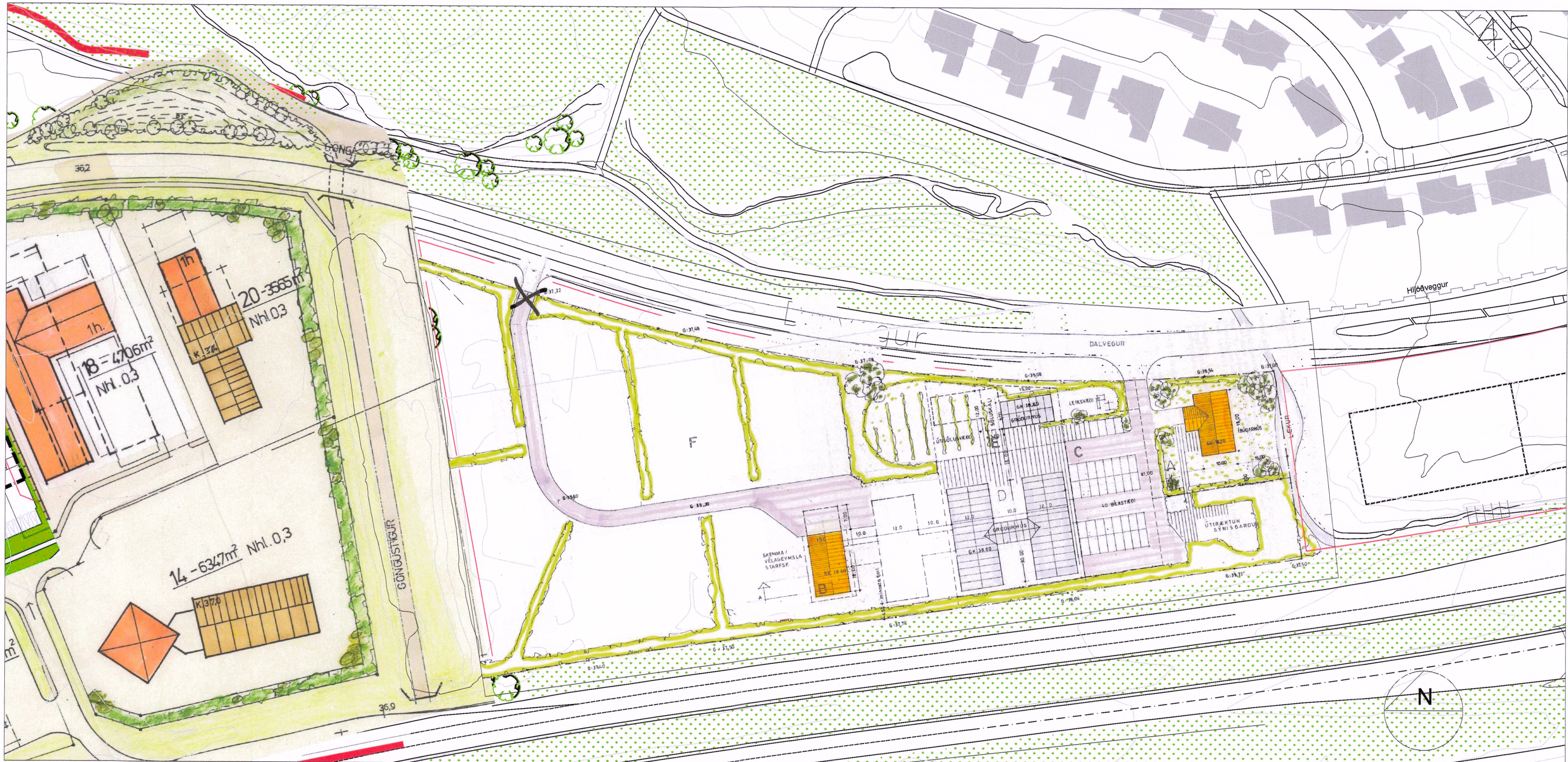
Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli

Mæli- hæð um 2,5 metrar

Uppfærslur og/ eða breyting

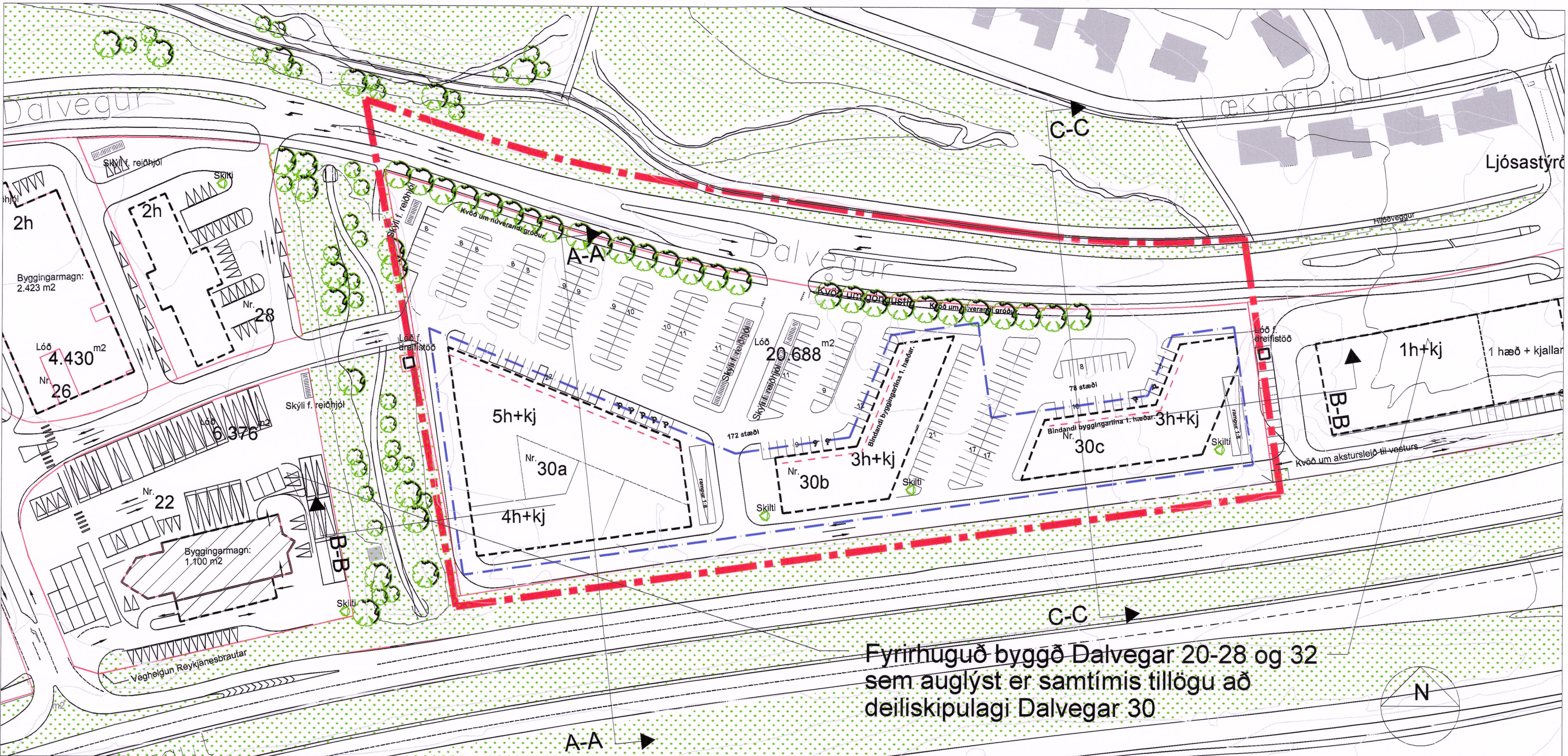
Heimil að fjarlægja hús eða hús hús

Orðstíðir



Skipulag við Dalveg 30 samp. í bæjarráði 21.1.1993.

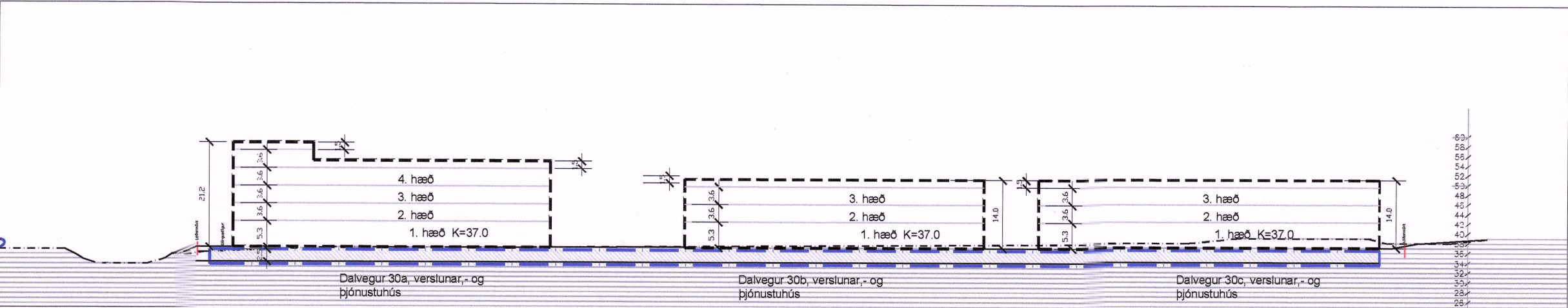
Mkv. 1:1000



Fyrirhuguð byggð Dalvegar 20-28 og 32 sem auglýst er samtímis tillögu að deiliskipulagi Dalvegar 30

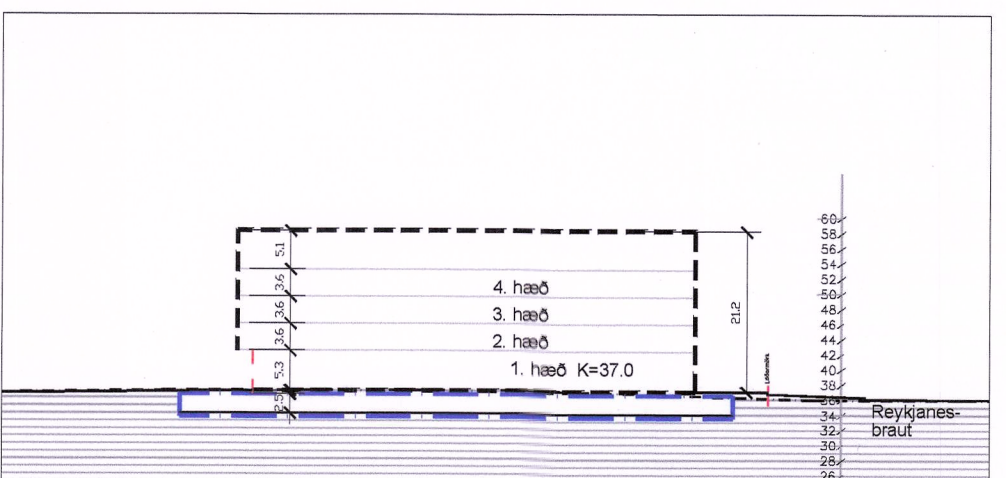
Mkv. 1:1000

Deiliskipulag Dalvegar 30



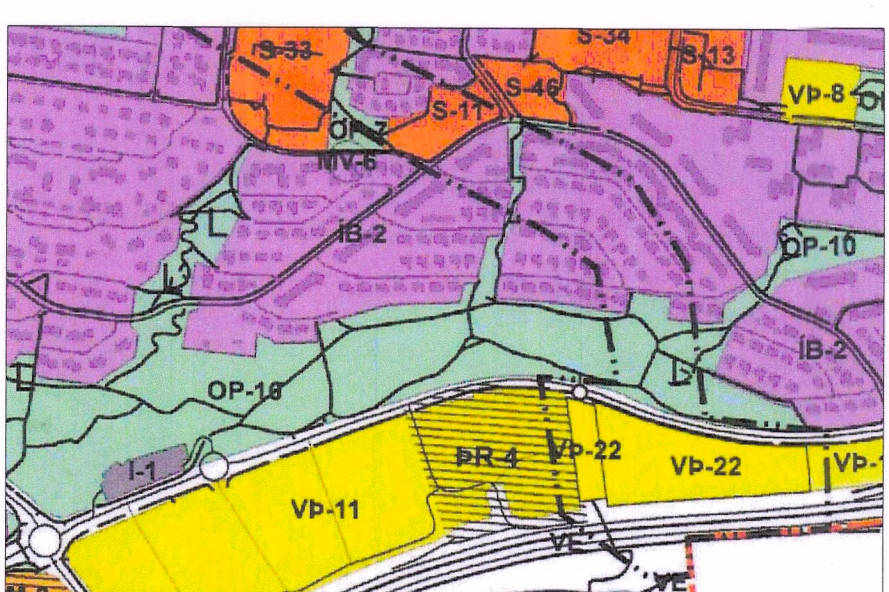
Mkv. 1:1000

Deiliskipulag: Dalvegur 30 a, b og c Sneiðing B - B

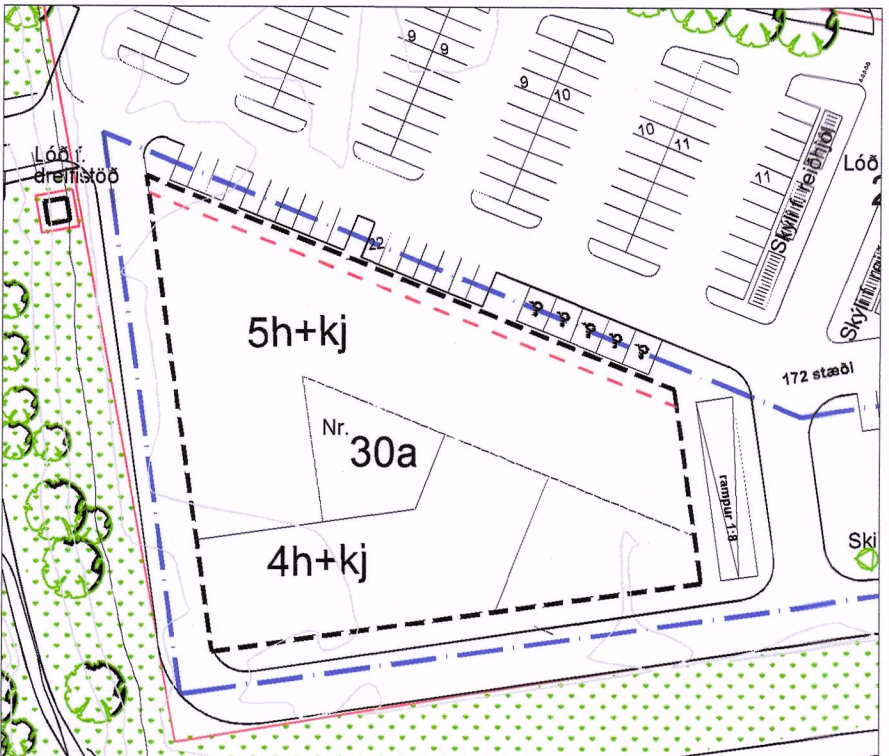


Mkv. 1:1000

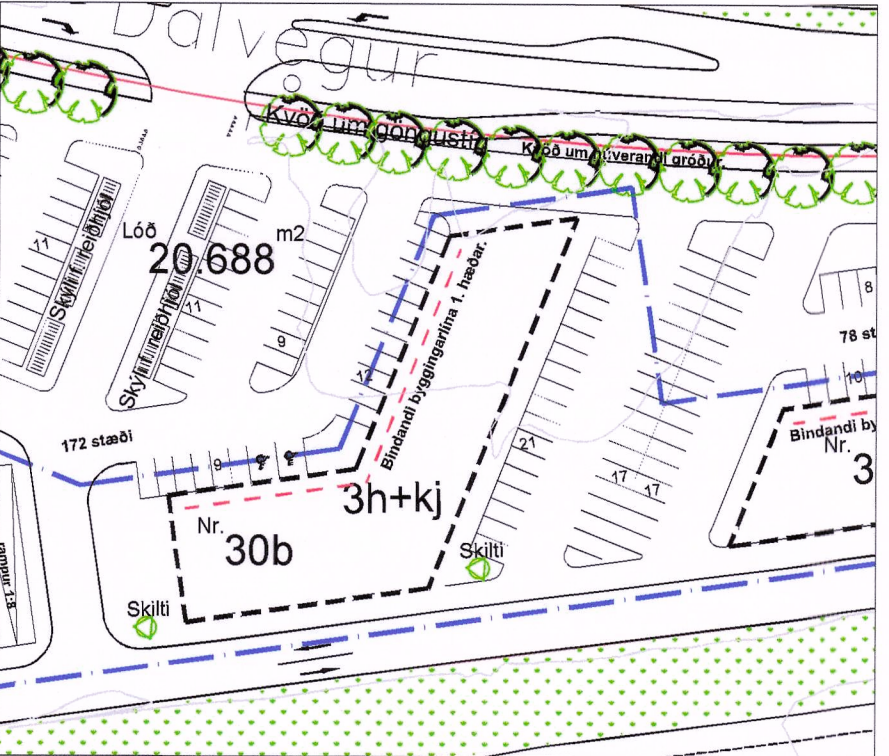
Deiliskipulag.: Dalvegur 30 a Sneiðing A-A



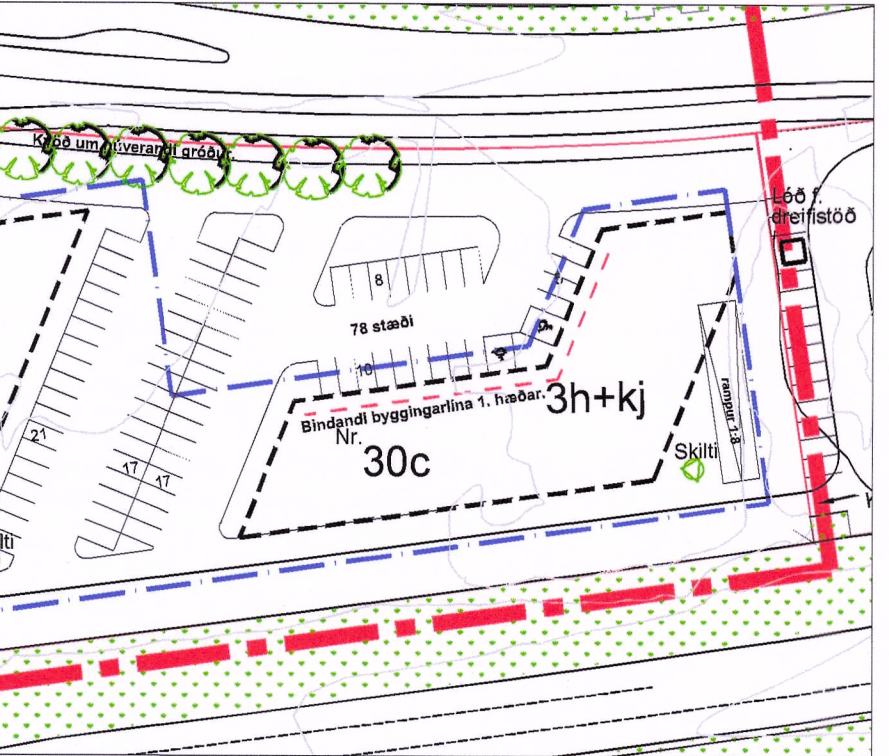
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-24 Staðfest 24. febrúar 2014 m.s.br.



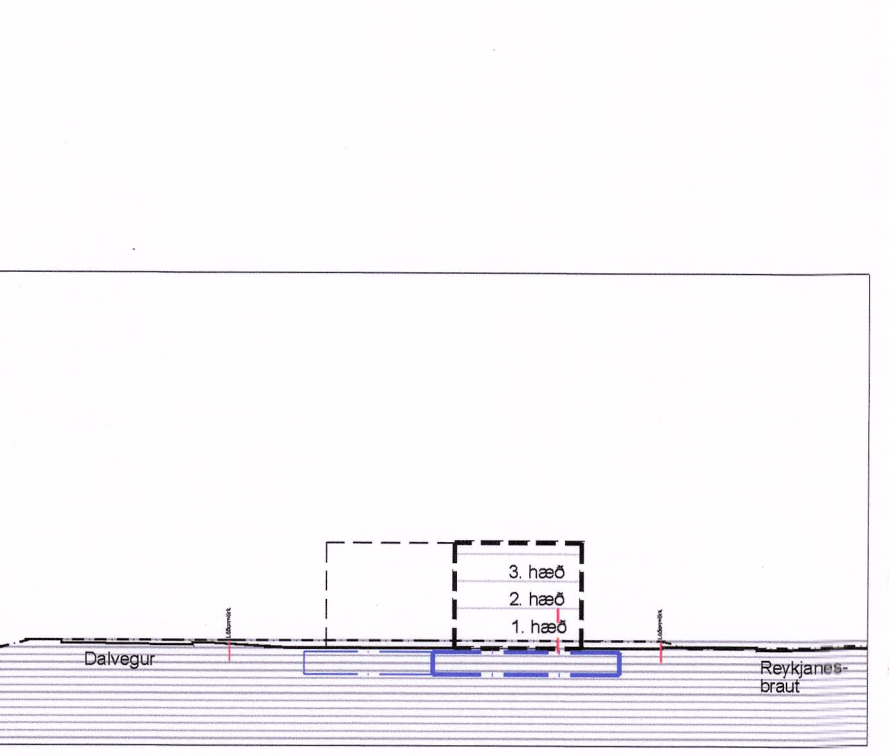
Skýringarmynd. Dalvegur 30 a Mkv. 1:1000



Skýringarmynd. Dalvegur 30 b Mkv. 1:1000



Skýringarmynd. Dalvegur 30 c Mkv. 1:1000



Deiliskipulag.: Dalvegur 30 c Sneiðing C-C Mkv. 1:1000

KÓPAVOGSBAER

Dalvegur 30. Deiliskipulag.

Umhverfissvið, skipulags- og byggingarðelid

Snúi Sníðarson, arkitekt, 27.02.2020, þr. 15.06.20 og 25. ágúst 2020