KÓPAVOGSBÆR

Dalvegur 32a, b og c, breytt deiliskipulag.

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

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 gatnakerfi í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fífuhvammsveg. Þegar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Dalveg í samræmi við ofangreindar tillögur með breikkun Dalvegar, nýjum hringtogum og breyttri aðkomu.
Á fundi skipulagsráðs 21. október 2019 var þess óskað að hefja vinnu við breytt deiliskipulag við Dalveg 32 sem og að gera deiliskipulagsbreytingu á lóðunum við Dalveg 30 og 20-28 og koma fyrir tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.
Þegar hafa verið samþykktar deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 20 til 28, og 30 sem eru í samræmi við ofangreinda aðgerðaráætlun.

Forsendur og markmið:
Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð í skipulagsskilmálum 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 byggðar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnustarfsemi, gönguleiðir, opinsvæði og bílastæði.
Sem rök fyrir breytingunni má nefna að byggingarreitur Dalvegar 32c skv. gildandi deiliskipulagi var sniðinn að áformum fyrri lóðarhafa (Brimborg efh) fyrir bílaumboð og henntar ekki lengur áformum núverandi lóðarhafa og stefnumörkum bæjaryfirvalda eins og hún kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 en þar er tekið fram í kafla 3 um markmið miðsvæðis svæðiskjarnans að uppbygging við Reykjanesbraut haldi áfram að þróast sem miðstöð verslunar og þjónustu.
Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 er umrætt svæði VÞ 10 skilgreint sem verslunar- og þjónustureitur þar sem áður var gróðrarstöð og tekið fram að svigrúm sé fyrir nýbyggingar. Tillagan er einnig í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu svæðiskjarnans Smára og Mjódd.
Í gildandi deiliskipulagi, samþykkt í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br. 26. sept. 2017 og 8. maí 2018 er gert ráð fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði allt að 9.300 m² að stærð.
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Dalvegar:
Dalvegur 20-28, samþykkt í bæjarstjórn 22. september 2020 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 29. sept. 20
Dalvegur 30, samþykkt í bæjarstjórn 22. september 2020 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 29. sept. 20
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. 26. september 2017 og 8. maí 2018, birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018.

Markmið með nýju deiliskipulagi fyrir Dalveg 32 er m.a. að tryggja að áframhaldandi uppbygging Dalvegar verði fest í sessi í lögformlegu skipulagi og það verði í samræmi við aðliggjandi deiliskipulagsuppdrætti atvinnuhúsnæðis við Dalveg þar sem gert er ráð áframhaldandi uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæði með svigrúmi fyrir nýbyggingar og nýtingarhlutfall allt að 0.8.

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

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

Umferð á Dalvegi sem er tengibraut er um 13.700 bílar á sólarhring og hefur farið vaxandi undanfarin ár í takt við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis við Dalveg og þéttingu byggðar. Við gatnamót Hlíðarhjalla og Dalveg hefur verið komið fyrir ljósastýrðum gatnamótum.

Umhverfisáhrif breytinga:
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag - samfélag og félagslegt umhverfi. Ýtarlegri umfjöllun kemur fram skipulagsskilmálum.
Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. febrúar 2020 uppfært 21. febrúar 2022 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 20 til 32 og hvort þörf sé á sértækum mótvægisaðgerðum. Einnig er vísað í hljóðskýrslu dags. 27. febrúar 2020 og minnisblað um hljóðvist frá Hljóðvist Ráðgjöf & Hönnun dags. 03.10.2022. Einnig minnisblað frá VSO dags. 2. desember 2021 og 3. október 2022, þar sem tekið er fram í niðurstöðu að Dalvegurinn muni ráða við þá auknu umferð sem uppbyggingunni fylgir. Fyrirhuguð tenging milli Reykjanesbrautar og Dalvegar mun hafa veruleg áhrif til bóta og tengin milli Dalvegar 30 og 32 mun að einhverju marki létta á umferð á Dalvegi.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.
Byggingarreitur Dalvegar 32 A breytist ekki. Byggingarreitur Dalvegar 32 B á miðri lóðinni minnkar og verður eftir breytingu 60x28 metrar. Hámarks byggingarmagn Dalvegar 32 a og b breytist ekki. Byggingarreitur Dalvegar 32 C á austurhluta lóðar breytist. Byggingarreitnum 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 óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalvegi 32c verður 9.808 m². Auk þess er gert ráð fyrir 3.205 m² byggingarmagni neðanjarðar sem að hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Hámarks byggingarmagn á lóðinni að Dalvegi a, b og c verður 14.894 m² ofanjarðar og 3.724 m² neðanjarðar. Nýtingarhlutfall á lóð er 0,8 ofanjarðar og nýtingarhlutfall með kjallara er 1,0. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæðakrafa breytist. Lóðin er skilgreind á svæði I varðandi bílastæðaviðmið í Aðalskipulagi Kópavogs. Svæði I er skilgreint sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlínu. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag fyrir Dalveg 32 birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. október 2007 m.s.br. birt í B- deild Stjórnartíðinda 6. desember 2017 og 8. júní 2018.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma að svæðinu við Dalveg breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi og er áfram gert ráð fyrir aðkomu á móts við ljósastýrðum gatnamótum og gatnamótum í austurhluta lóðar með hægribeygjum. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Stefnt er að því að allar húsagötur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomulag göngustíga breyting ásýnd götunnar innan skipulagssvæðisins þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og eða mismunandi yfirborði. Gert er ráð fyrir samfelldri akstursleið frá Dalveg 6-8 að suðvestur lóðarmörkum Dalvegar 32. Kvöð er sett um akstursleið til vesturs frá Dalvegi 32 að Dalvegi 30 á suðvestur lóðamörkum Dalvegar 32.

Gönguleiðir:
Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Kópavogsdal. Gert er ráð fyrir að aðalstígar verði 3 metra breiðir. Gert er ráð fyrir að norðan Dalvegar verði lagður nýr hjólastígur frá Digranesvegi meðfram núverandi göngustíg til móts við vestur lóðarmörk Dalvegar 32. Þaðan er gert ráð fyrir blandaðri umferð hjólandi og gangandi að Nýbýlavegi og tengingu við undirgöng Reykjanesbrautar.

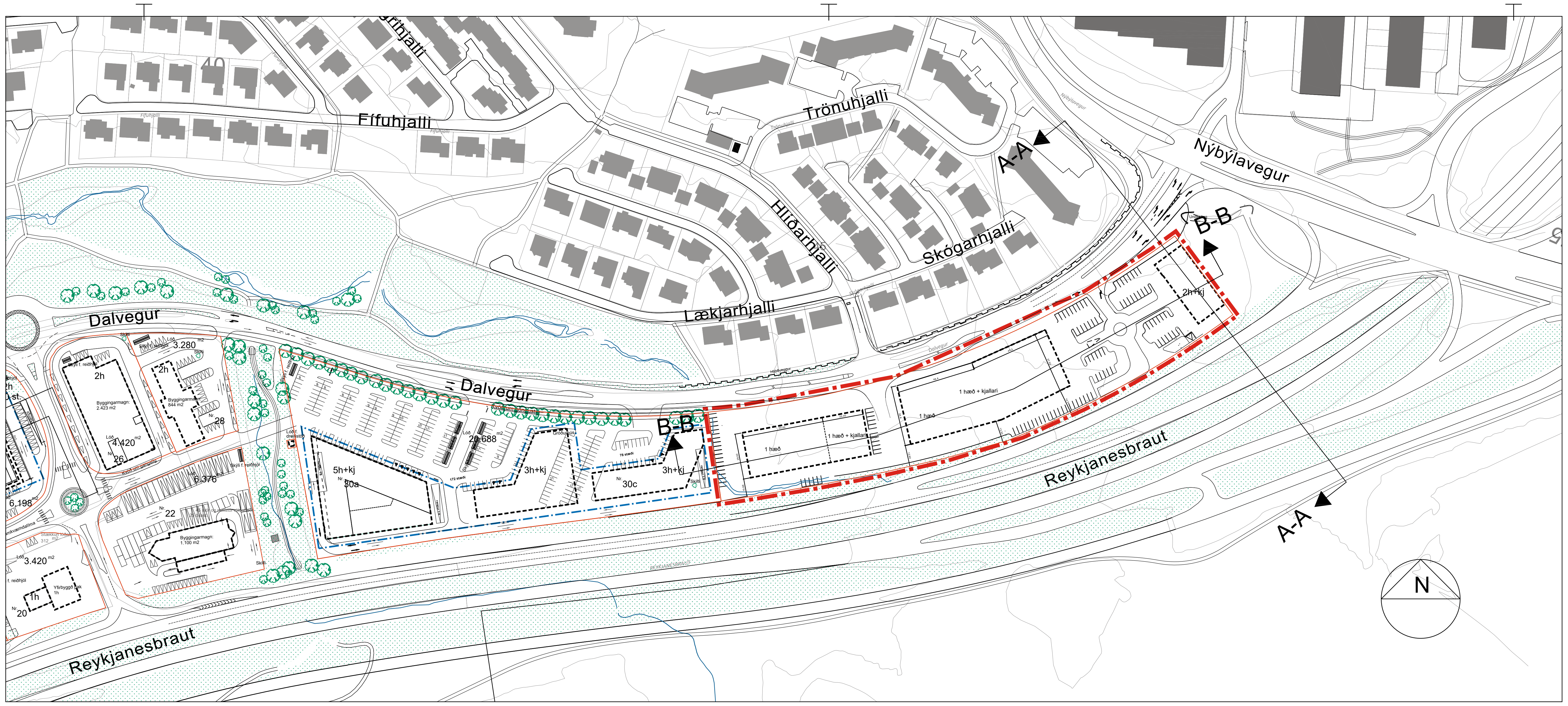
Fornleifar:
Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

Trjábelti:
Á deiliskipulagsuppdrætti kemur fram leiðbeinandi staðsetning trjábelta.

Sérstaða svæðisins og byggingaráform:
Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 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 byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal lögð fram ofangreind skilmálateikning og sýnt hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í almennum skilmálum og sérákvæðum.

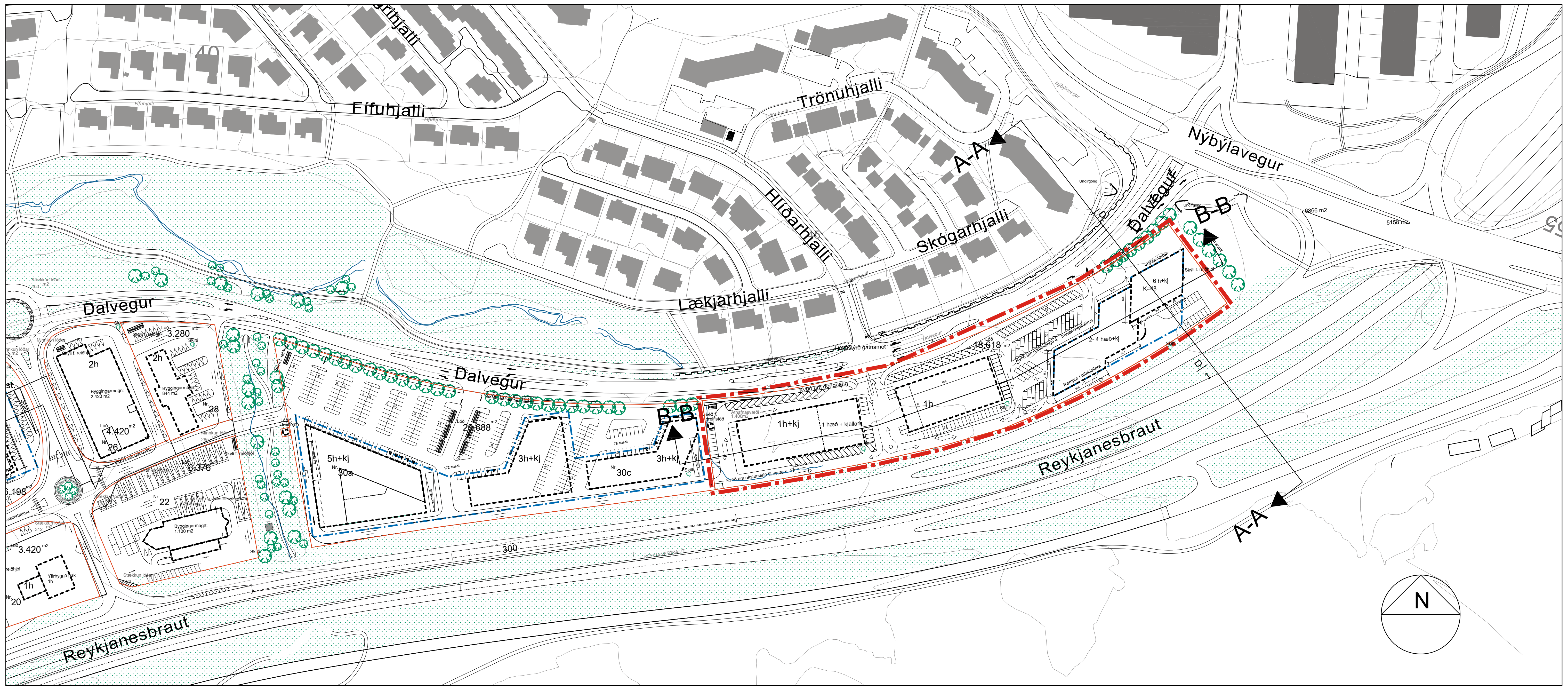
Nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ávarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðalega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Ferilll málsins.
Á fundi skipulagsráðs nr.x 17. janúar 2022 var lögð fram tillaga skipulagsdeildar dagsett 17. febrúar 2022 að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 ásamt umhverfismati verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. febrúar 2020 og minnisblaði verkfræðistofufunnar VSO dags. 2. desember 2021.



Fífuhjalli
Trönuhjalli
Hlíðarhjalli
Skógarhjalli
Lækjarhjalli
Nýbýlavegur
Dalvegur
Reykjanesbraut
A-A
B-B
3.280
2h
Byggingarmagn: 2.423 m2
Byggingarmagn: 844 m2
28
4.420
26
6.376
22
Byggingarmagn: 1.100 m2
6.198
3.420
1h
Yfirbyggð þak 1h
20
5h+kj
30a
20.688
3h+kj
30c
1 hæð
1 hæð + kjallari
2h+kj
N

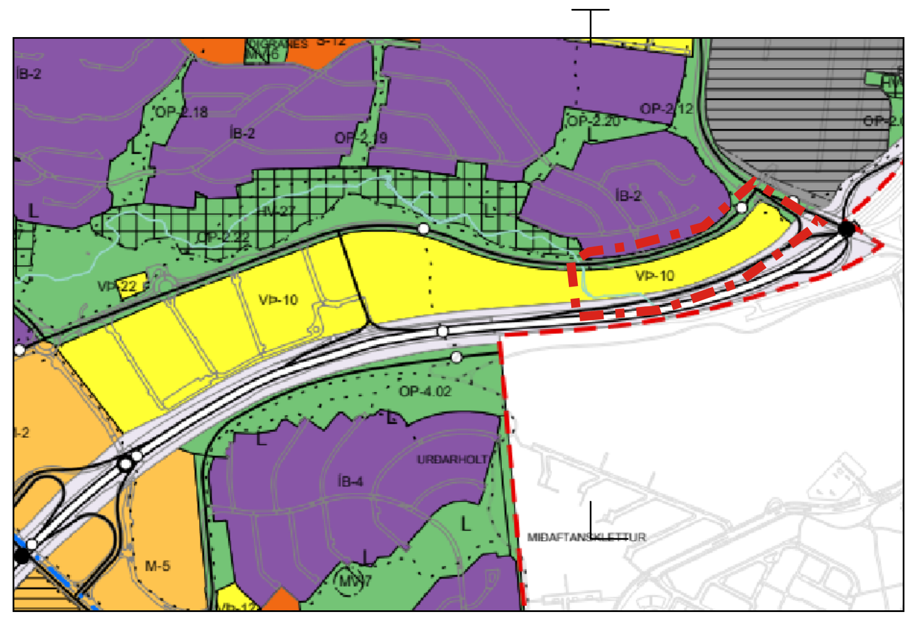
Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32 samþ. í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br 26. sept 2017 og 8. maí 2018, birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018 Mkv. 1:2000



Fífuhjalli
Trönuhjalli
Hlíðarhjalli
Skógarhjalli
Lækjarhjalli
Nýbýlavegur
Dalvegur
Reykjanesbraut
A-A
B-B
Undirgöng
6866 m2
5158 m2
18.618
1h+kj
1 hæð + kjallari
1h
6 h+kj
K=48
2- 4 hæð+kj
3.280
2h
4.420
26
28
6.376
22
6.198
3.420
20
5h+kj
30a
20.688
3h+kj
30c
300
N

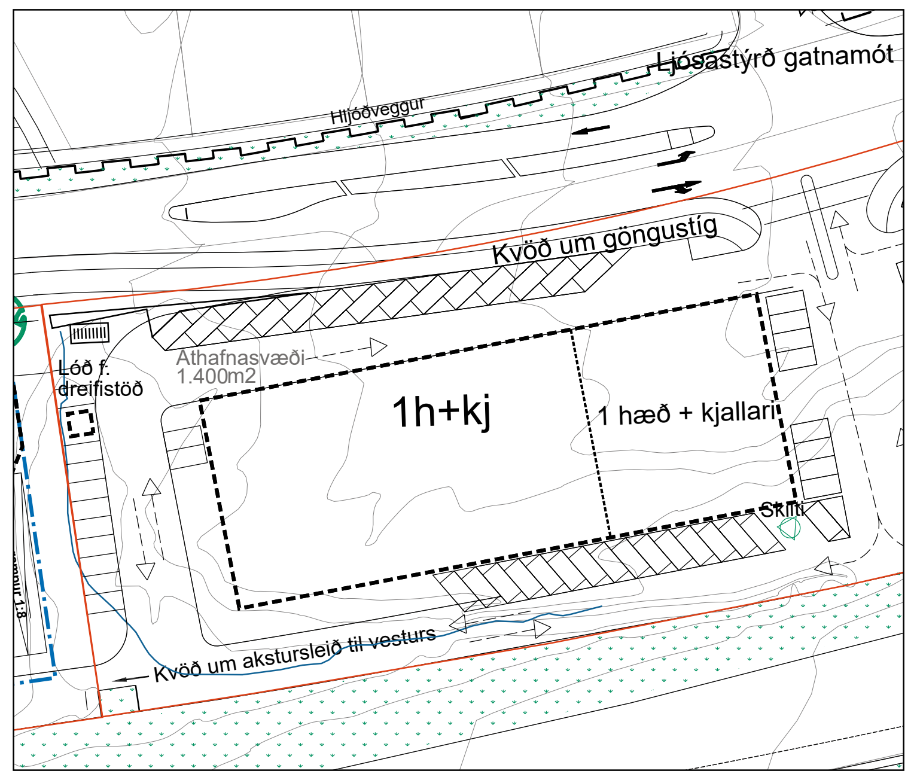
Tillaga að breyttu deiliskipulag. Dalvegar 32

Mkv. 1:2000



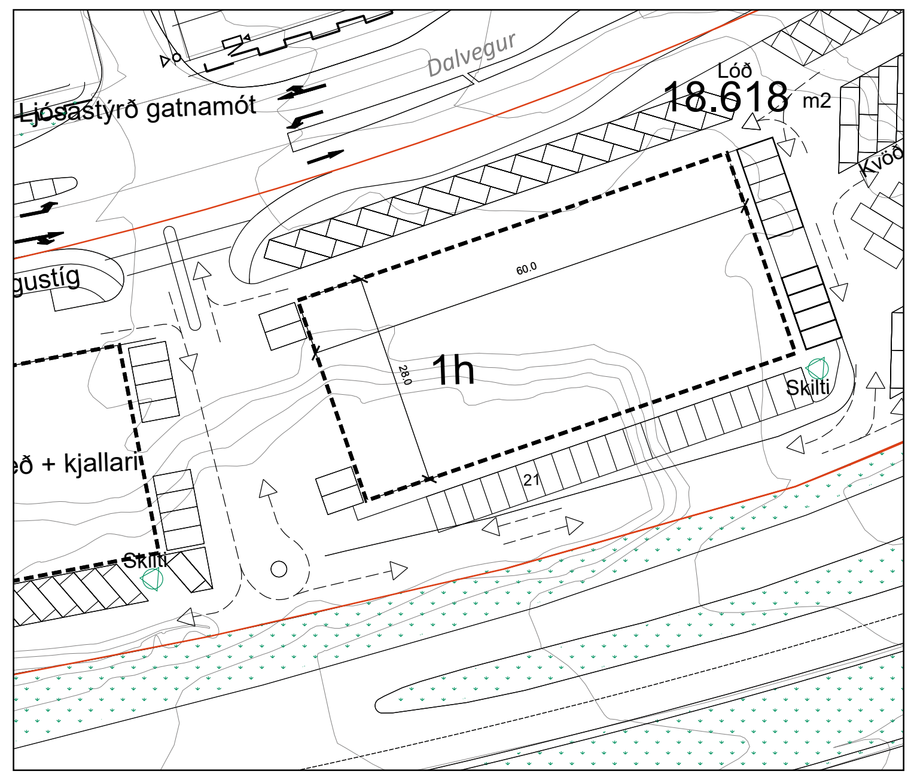
ÍB-2
OP-2.18
OP-2.19
OP-2.20
OP-2.12
OP-2.22
VÞ-22
VÞ-10
OP-4.02
ÍB-4
M-5
URÐARHOLT
MIÐAFTANSKLETTUR
L

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 40
Staðfest 28. desember 2021



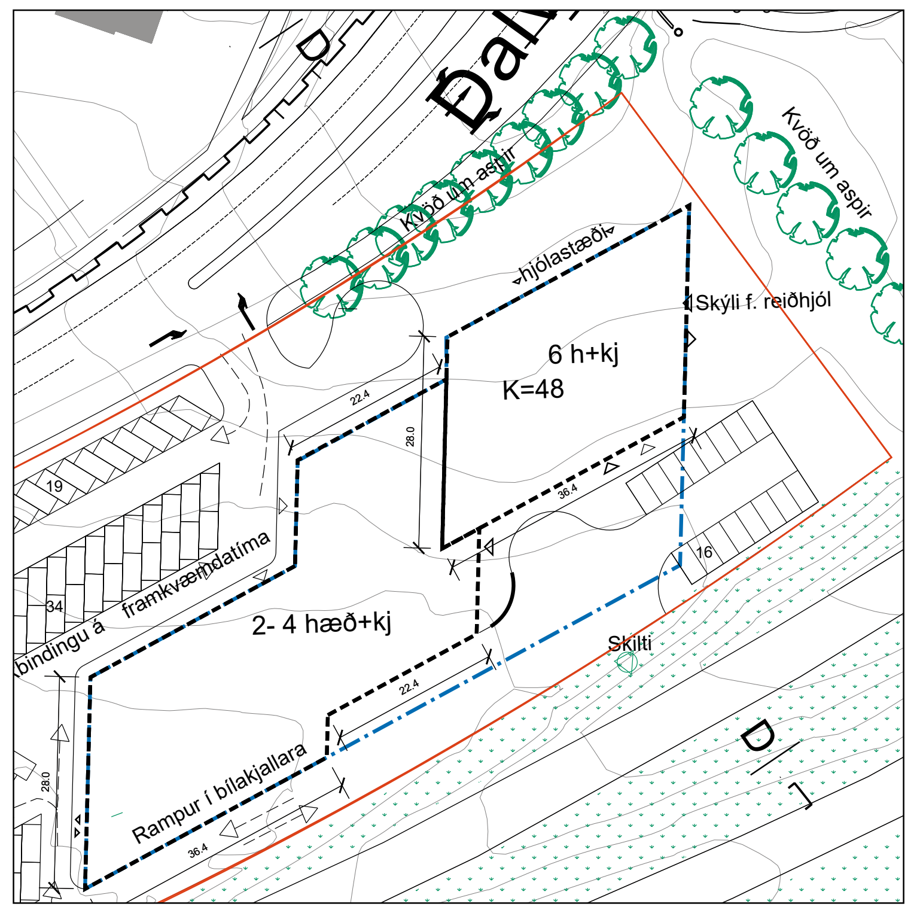
Ljósastýrð gatnamót
Hljóðveggur
Kvöð um göngustíg
Lóð f. dreifistöð
Athafnasvæði 1.400m2
1h+kj
1 hæð + kjallari
Skilti
Kvöð um akstursleið til vesturs

Skýringarmynd. Dalvegur 32 a
Mkv. 1:1000



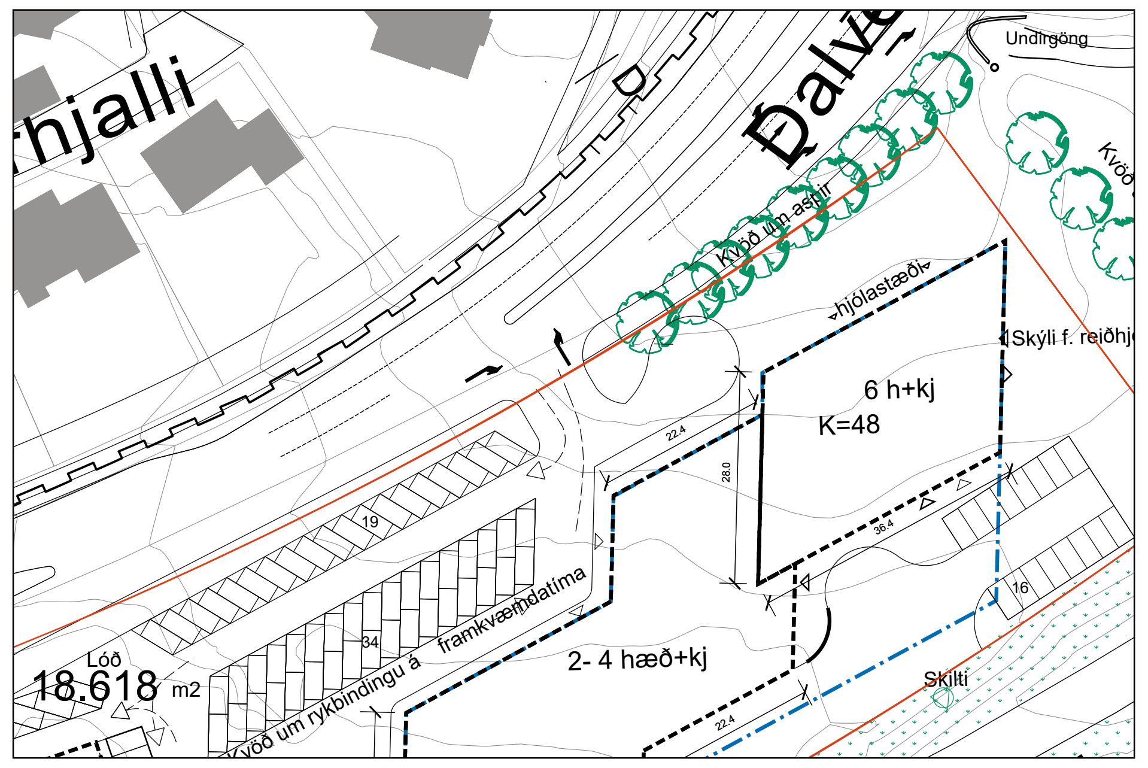
Dalvegur
Ljósastýrð gatnamót
Lóð
18.618 m2
60.0
28.0
1h
21
Skilti
ð + kjallari

Skýringarmynd. Dalvegur 32 b
Mkv. 1:1000



Kvöð um aspir
hjólastæði
Skýli f. reiðhjól
6 h+kj
K=48
22.4
28.0
36.4
19
34
16
framkvæmdatíma
2- 4 hæð+kj
Skilti
Rampur í bílakjallara

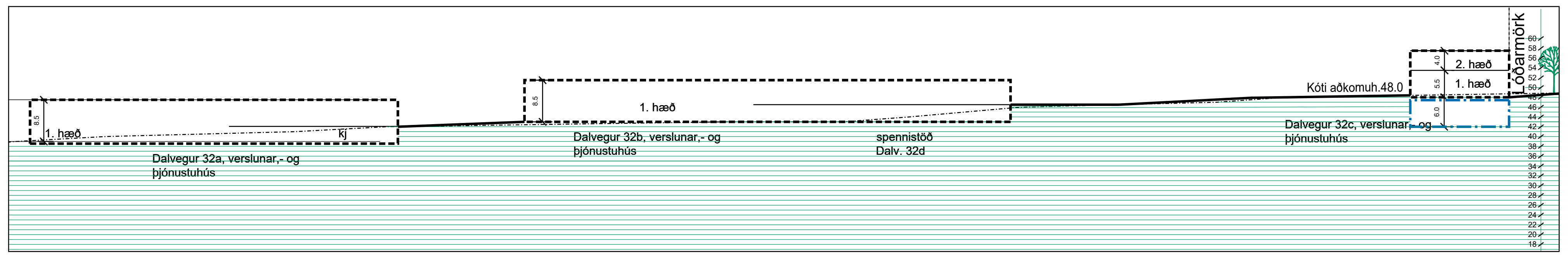
Skýringarmynd. Dalvegur 32 c
Mkv. 1:1000



Undirgöng
Kvöð um aspir
hjólastæði
Skýli f. reiðhjól
6 h+kj
K=48
22.4
28.0
36.4
19
34
16
Lóð
18.618 m2
Kvöð um rykbindingu á framkvæmdatíma
2- 4 hæð+kj
Skilti

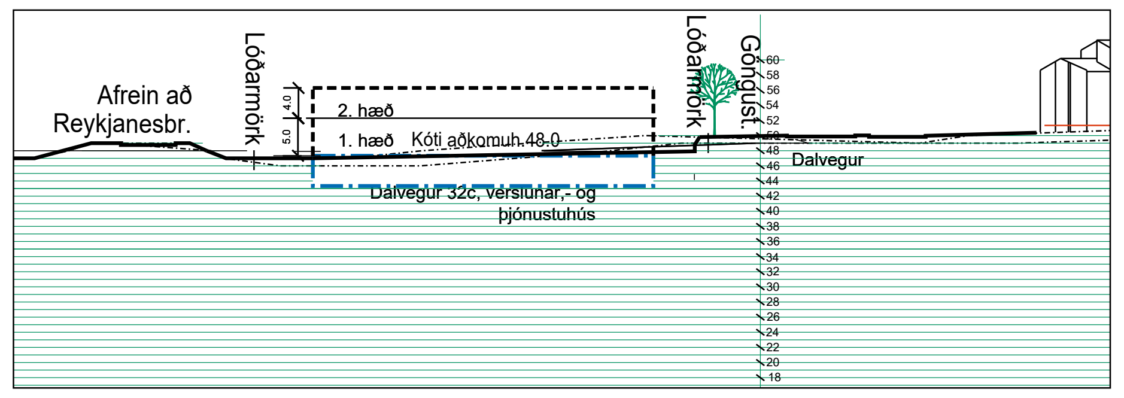
Skýringarm. Dalvegur 32 gatnamót
Mkv. 1:1000

Skýringar
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Lóðarmörk
- 850 m2. 5 h+kj — Flatarmál lóða, Fjöldi hæða og kjallari
- Opið óbyggt svæði
- Núv. lundir / Skógræktarsvæði
- Byggingar utan svæðiskjarna
- 145 — Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Upphækkun og/eða þrenging
- Heimilt að fjarlægja hús eða hluta húsa
- OR — Dreifistöð OR
- Aspir á lóðamörkum



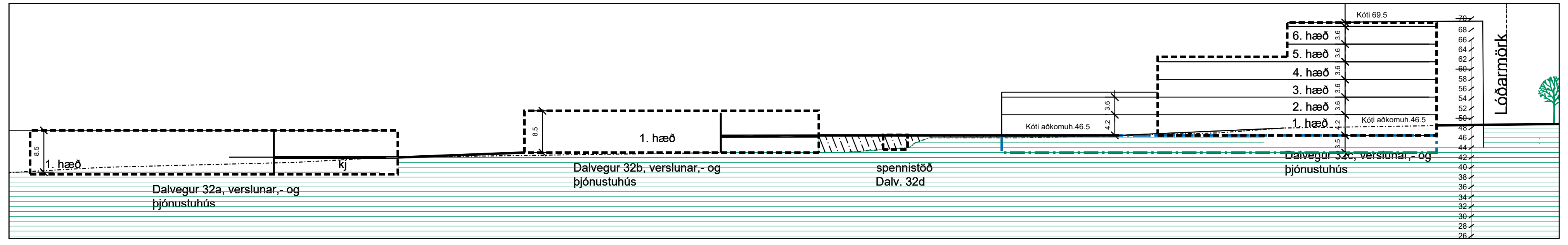
1. hæð
kj
8.5
Dalvegur 32a, verslunar,- og þjónustuhús
Dalvegur 32b, verslunar,- og þjónustuhús
spennistöð Dalv. 32d
Kóti aðkomuh.48.0
2. hæð
1. hæð
Dalvegur 32c, verslunar,- og þjónustuhús
Lóðarmörk

Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32



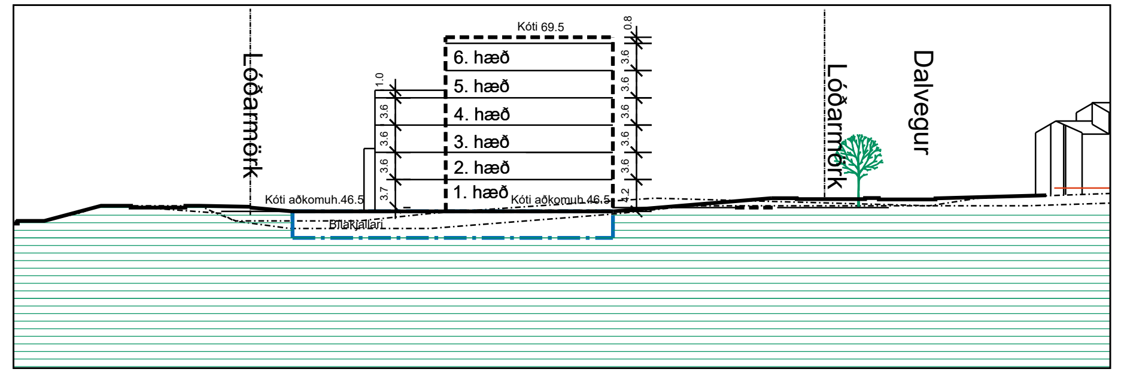
Afrein að Reykjanesbr.
Lóðarmörk
2. hæð
1. hæð
Kóti aðkomuh.48.0
Dalvegur 32c, verslunar,- og þjónustuhús
Lóðarmörk
Göngust.
Dalvegur

Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32



1. hæð
kj
Dalvegur 32a, verslunar,- og þjónustuhús
Dalvegur 32b, verslunar,- og þjónustuhús
spennistöð Dalv. 32d
Kóti aðkomuh.46.5
Kóti 69.5
6. hæð
5. hæð
4. hæð
3. hæð
2. hæð
1. hæð
Dalvegur 32c, verslunar,- og þjónustuhús
Lóðarmörk

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



Lóðarmörk
Kóti 69.5
6. hæð
5. hæð
4. hæð
3. hæð
2. hæð
1. hæð
Kóti aðkomuh.46.5
Bílakjallari
Lóðarmörk
Dalvegur

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

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Sveitarfélag
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:2000 / 1:1000
Verknúmer:	22-048
Dagsetning:	07.11.2022
Útgáfa:	
Teikning:	1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS
arkitektar

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