



Kópavogi, 4. júlí 2025
25052514/501.00 BG

Efni: Umsögn um byggingaráform fyrir Dalveg 32A, B og C.

Í nýsamþykktari deiliskipulagsbreytingu fyrir Dalveg 32A, B og C fólst hliðrun austari inn-/útkeyrslu frá lóðinni við Dalveg vegna hæðarlegu lands og hagræðingar umferðarflæðis innan lóðarinnar. Aukning byggingarmagns neðanjarðar úr 3205 m² í 6250 m² fyrir bílageymslu, hjólageymslu, starfsmannaaðstöðu og geymslu- og tæknirými ásamt því að hluti bílastæða ofanjarðar á lóðinni var fluttur í bílageymslu neðanjarðar. Heildarfjöldi bílastæða á lóðinni hélst óbreyttur. Þá voru gerðar breytingar á tengingum göngu- og hjólastíga innan lóðarinnar við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar sem liggja austan við lóðina. Jafnframt var byggingarreitur ofanjarðar stækkaður um 50 cm til suðurs og austurs (að Reykjanesbraut). Hámark byggingarmagns ofanjarðar hélst óbreytt fyrir Dalveg 32C eða 9894 m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar er óbreytt 0,8 en nýtingarhlutfall ofanjarðar og neðanjarðar eykst úr 1,15 í 1,31.

1. Tæknirými og geymsla

- Æskilegt væri að betur væri gerð grein fyrir rýmum í kjallara, tæknirýmum og geymslu, um 1.600 m² að stærð við gerð aðaluppdráttar.

2. Byggingarreitur

- Niðurgrafinn kjallari virðist ganga u.þ.b. metra út fyrir byggingarreit til norðurs. Við gerð aðaluppdráttar skal koma kjallara fyrir innan byggingarreits.

3. Frágangur á lóð – gróður

- Æskilegt væri að nánar væri gerð grein fyrir lóðarhönnun í áformunum. Sérstaklega hvað lýsingu á gróðri og yfirborði varðar. Uppfærð yfirlitsmynd dags 3. júlí 2025 gefur betri hugmynd um gerð gróðurs á lóð þar sem lóðahönnun er ekki fullunnin.
- Gróður skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulagsuppdrátt og skýringarmyndir í byggingaráformum, sjá mynd 2.
- Kvöð er um að aspir við lóðarmörk norðan og austan séu varðveittar, sjá hluta úr gildandi deiliskipulagsuppdrætti á mynd 1. Mikilvægt er að ekki verði grafið of nálægt öspum norðan megin þar sem þær aspir eru partur af grænni götummynd á lóð og svæði sem hefur takmarkaðan gróður fyrir. Mælt er með að grafa ekki nær en 3–5 metra frá stofni aspa og geta rætur náð jafnlangt eða lengra út frá stofni og trjákrónan. Einnig er kvöð um að aspir við austari lóðarmörk verði ekki fjarlægðar.
- Haga þarf framkvæmd þannig að ekki hljóti skaði af fyrir gróður/trjágróður á bæjarlandi.

4. Frágangur á lóð – tengingar fyrir göngu- og hjólastíga

- Vinna þarf tengingar hjólastíga innan lóðar við mögulega tengingu við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar sem liggja austan við lóðina í samvinnu við

umhverfissvið Kópavogsbæjar.

5. Hjólastæði og skýli fyrir reiðhjól

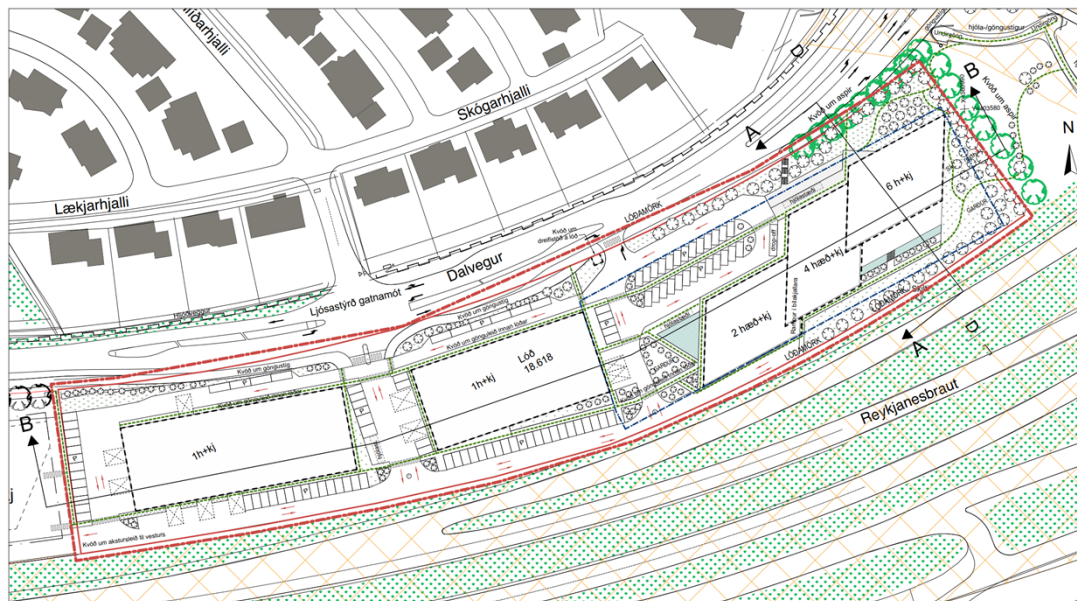
- Fjöldi hjólastæða skal vera í samræmi við deiliskipulag. Þörf er á að fjölga hjólastæðum í a.m.k 149 og sýna staðsetningu þeirra á yfirlitsmynd eða lýsa í byggingarlýsingartexta.
- Á gildandi deiliskipulagsupphætti er „skýli fyrir reiðhjól“ sýnt við austari hluta byggingar og er tengdur við hjólastíg á lóðinni, sjá mynd 4. Sú staðsetning er ekki bindandi en sýna þarf staðsetningu þess á lóðahönnun eða aðalupphættum.

6. Bílastæði

Fjöldi bílastæða á lóð er að hámarki 220 bílastæði. Hægt er að koma fyrir a.m.k 120 bílastæðum í niðurgrafinni bílgeymslu. Í byggingaráformum hefur 118 bílastæðum verið komið fyrir í bílgeymslu og 100 bílastæðum á yfirborði. Hámark bílastæða á yfirborði er 100 bílastæði og verður ekki heimilt að færa bílastæði sem rúmast ekki í niðurgrafinni bílgeymslu upp á yfirborð.



Mynd 1 - Hluti úr upphætti af gildandi deiliskipulagi sem sýnir kvaðir um aspir á lóðarmörkum norðan og austan megin.



Mynd 2 - Skipulagsupphættur úr gildandi deiliskipulagi fyrir Dalveg 32A, B og C



Niðurstaða

Nýsamþykkt breyting á deiliskipulagi dags. 13. maí 2025, birt í B-deild Stjórnartíðinda 3. júlí 2025 fólst í stækkun bílakjallara með það að markmiði að færa bílastæði af yfirborði lóðarinnar og auka möguleika á fegrun lóðarinnar m.a. með gróðri. Lögð var mikil áhersla á að bæta aðgengi fyrir alla umferð, ekki sýst gangandi og hjólandi ásamt því að að fegra lóðina í heild sinni með viðbættum gróðri og halda grænni götummynd en kvöð er um að halda eftir öspum á lóðarmörkum við Dalveg og á norð-austurhluta lóðar. Lögð var áhersla á að útbúa góða aðstöðu fyrir hjólandi umferð, hvað varðar tengingar, hjólageymslur og hjólastæði.

Að teknu tilliti til framangreindra athugasemda og kvaða er það mat skipulagsdeildar að byggingaráformin teljist í samræmi við gildandi deiliskipulag.

