



Dalvegur 24

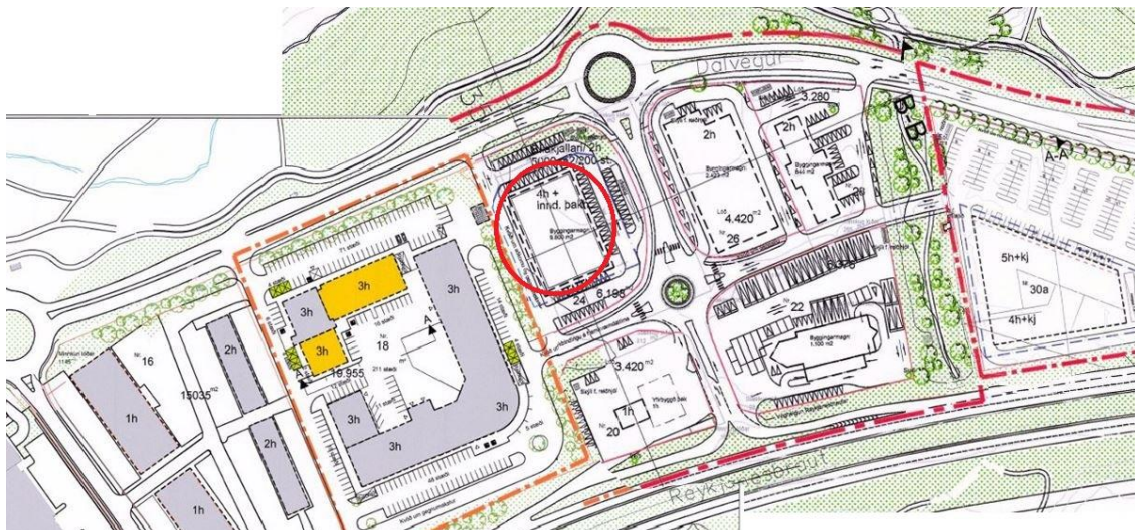
Fyrirspurn

Dags. 12.7.2024/BG

One:24061026

Umsögn – fyrirspurn um breytt deiliskipulag.

Skipulagsfulltrúa barst fyrirspurn Halldórs Eiríkssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 24 við Dalveg dags. 9. júlí 2024 um hvort heimilað verði að bæta við 6. hæðinni á lóðinni án þess að hækka gildandi byggingarreit, sleppa við að hafa fyrstu hæð inndregna og gera staðsetningu ramps að niðurgrafinni bílageymslu á lóð leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti.



Mynd 1 Breytt deiliskipulag Dalvegur 20-28 samþ. 22. september 2020.

Skipulagsleg staða

Deiliskipulag: Á lóðinni er í gildi deiliskipulagið „Dalvegur, milli Smáratorgs og gróðrarstöðvar“ samþykkt 21.1.1991. Veruleg breyting á deiliskipulaginu var samþykkt 22.9.2020 „DSK við Dalveg 20-28“

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040:

Smárar		
VP-10	Dalvegur 20-32	Verslunar- og þjónustureitur við Dalveg 20-32. Á svæðinu var áður m.a. gróðrarstöð og gert var ráð fyrir munna Kópavogsgangna sem nú hafa verið felld úr aðal- og svæðisskipulagi. Svigrúm er fyrir breytingar og nýbyggingar. Tíllaga að deiliskipulagi svæðisins er/var kynnt á vormánuðum 2019. Hluti svæðisins var áður þróunarsvæði en telst mótað með deiliskipulagstillögunni.
	Dalvegur 2-18	Verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg 2-18. Svæðið er að mestu fullbyggt og nýtingarhlutfall er 0,5-0,8. Stærð VP-10: Um 7 ha.

Samkvæmt aðalskipulagi eru lóðir á þessu svæði með nýtingarhlutfall að meðaltali 0,8 en með deiliskipulagsbreytingu á lóð nr. 24 við Dalveg, samþykkt 16.6.2009 var byggingarmagn aukið upp í 9800m² og nýtingarhlutfall því komið upp í 1,3 áður en heildarendurskoðun var gerð 2020.



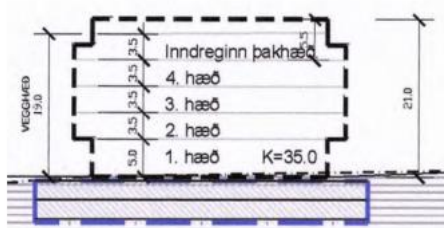
Samantekt

Lóð nr. 24 við Dalveg er staðsett á verslunar og þjónustureit þar sem byggingar í kring eru á 1-3 hæðum.

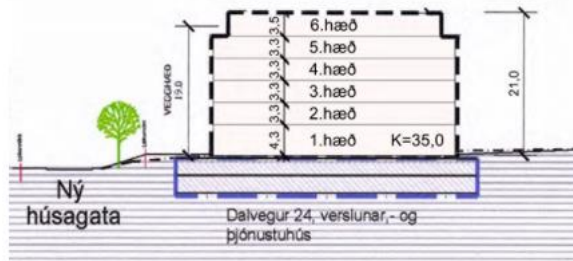
Inndráttur á neðstu hæð er tekinn út. **Sú breyting ætti ekki að hafa neikvæð umhverfisáhrif á nærliggjandi lóðir sé húsið þannig hannað að hæð þess hafi ekki yfirgnæfandi áhrif á umhverfið. Skoða þarf betur / sýna skal fram á það með uppbroti í efnisvali og etv. formi byggingarinnar.**

Hæðarskiptingu í húsinu er breyt þannig að lofthæð efst og neðst (á öllum hæðum) er minnkuð en hún aukin á millihæðum, þannig að hægt er að setja inn viðbótar hæð.

Sú heimild rúmast innan skilmála að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Úr samþykktum skilmálatexta: "hæðaskipting innan ytri byggingarreitar er ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs." Skv. mynd í fyrirspurn minnkar lofthæð á öllum hæðum.



Mynd 1: gildandi deiliskipulag



Mynd 2: tillaga að nýrri útfærslu

„Að fyrirkomulag það á lóð sem sýnt er, sé leiðbeinandi, þmt. staðsetning ramps, þannig að hægt sé að hanna flæði á lóðinni í samhengi við heildarhönnun, það er hins vegar fest í sessi að aðgengi slökkviliðs þurfi frá öllum hliðum að húsinu.“

Huga þarf sérstaklega að umferðarflæði innan lóðarinnar og tengingu við þær umferðartengingar sem fyrirhugaðar eru umhverfis lóðina. Hringtorg innan reits Dalvegur 20-28 og við Dalveg. Staðsetning rampa skal ekki hafa neikvæð áhrif á umferðarflæði milli Dalvegur og Reykjanesbrautar um nýja tengingu austan lóðarinnar.

„Án þess að óska efir ákvörðun gagnvart því á þessu stigi, þá höfum við velt því fyrir okkur hvort útafaksturinn af lóðinni inn á Dalveg sé skynsamleg í ljósi þess hversu stutt sé í hringtorgið austan við lóðina. Lóðarhafi væri sáttur við að loka þeirri inn/útkeyrslu. Óskað er eftir heimild til að skoða kost og galla þess í samráði við Skipulagsdeild í kjölfarið.“

Þessari kvöð var sérstaklega bætt við eftir athugasemd frá lóðarhafa nærliggjandi lóðar, við deiliskipulagsbreytingu samþykkt 22.9.2020 „DSK við Dalveg 20-28“ og því er ekki litið jákvætt á að fjarlægja kvöð um aðkomu.

Niðurlag

Það er mat skipulagsdeildar að líta jákvætt á að breyta hæðarskiptingu í húsinu þar sem sú heimild rúmast innan skilmála gildandi deiliskipulags.

Vegna inndráttar fyrstu hæðar og leiðbeinandi staðsetningu ramps er vísað í feitletruð svör hér að ofan.