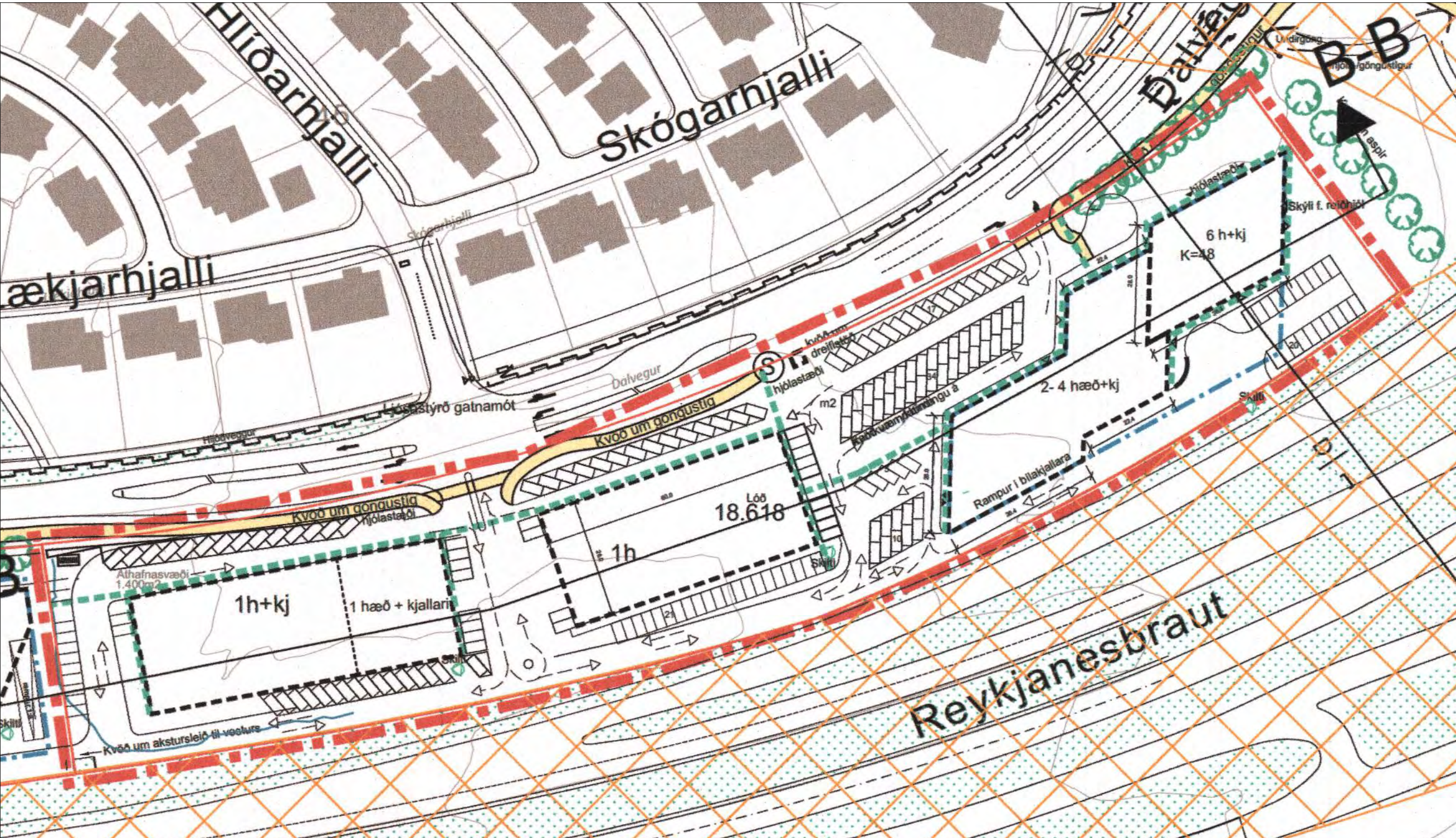
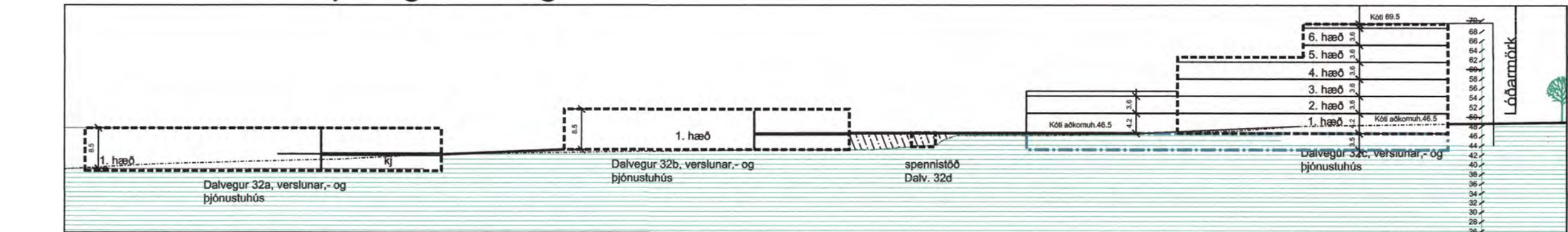


DALVEGUR 32 A, B og C - Breytt deiliskipulag



GILDANDI DEILISKIPULAG - 1:1000 - Samþykkt í bæjarráði Kópavogs þann 03.04.2024, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17.07.2024



Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing B-B



Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing A-A

Gildandi skipulagsáætlanir
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 sem staðfest var 28. desember 2021. Lóðin Dalvegur 32 er á svæði Vp10 sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustureitur með svigrúm fyrir nýbyggingar.

Deiliskipulag fyrir lóðina var samþykkt í bæjarráði Kópavogs 28. maí 2024 og tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 17. júlí 2024.

Breytingarlýsing

Tillaga er gerð um eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar:

Heimilt verði að auka byggingarmagn neðanjarðar úr 3205 m² í allt að 6250 m², fjölga bílastæðum neðanjarðar og fæðka á lóð ofanjarðar.

Heimilt verði að flytja hægni handar inn-útikeyrslu á Dalveg nær dreifistöð við Dalveg 32D.

Heimilt verði að tengja göngu- og hjólastíga innan lóðar við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar austan við lóðina.

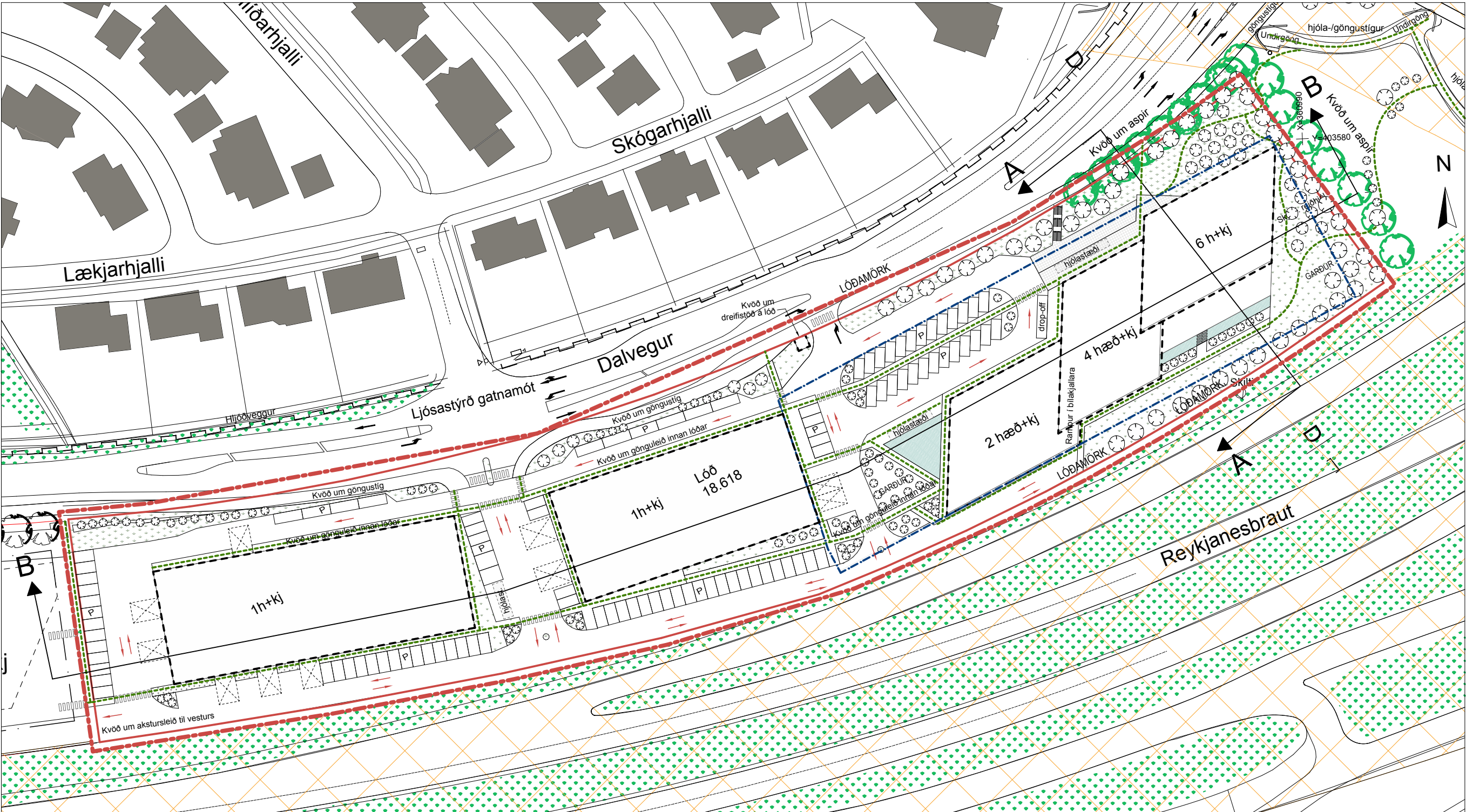
Heimilt verði að rýmka byggingareit ofanjarðar um 50 cm út fyrir núverandi byggingareit til austurs og suðurs, (að Reykjanesbraut), án þess að auka byggingarmagn ofanjarðar.

Í gildandi deiliskipulagsskilmálum eru þessi ákvæði:
Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 28. desember 2021. Tillagan gerir ráð fyrir að lóðastærð sé óbreytt 18.618 m². Byggingarreitir Dalvegur 32 A breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 B á miðri lóðinni minnkar og verður eftir breytingu 60x28 metrar. Hámarks byggingarmagn Dalvegar 32 A og B breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 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 lofttræstíbúnaður mega fara upp fyrir hámarks hæð þaks skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalvegi 32C verður 9.806 m². Auk þess er gert ráð fyrir 3.205 m² byggingarmagni neðanjarðar sem að hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Nýtingarhlutfall á lóðinni 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 Borgarlinnu. 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. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla 10% sem hægt sé að leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð. Auk þess að byggj verði nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði á lóðinni er gert ráð fyrir breyttu umferðarféði á lóðinni. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytlega efnis- og ítanotkun eða fjölbreyttri þrívíðri áferð. Með þessum áförum kemur aukð jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgafinni bílageymslu sem og á lóð. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni sem staðsett verður við norðurloðarmörk og fær lóðarheitið Dalvegur 32D.

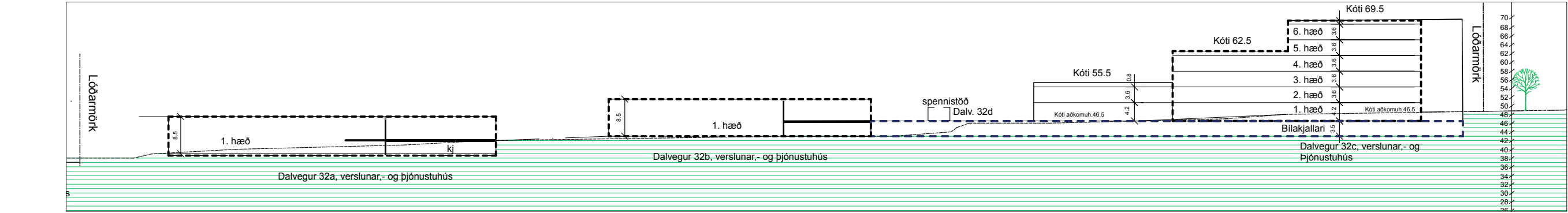
Í skilmálahefti fyrir Dalveg 32 eru þessi ákvæði:
4. GRUNNFLÓTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NYTINGARHLUTFALL

Hámarks flatarmál Dalvegar 32a og b:	5.085 m ² með kjallara og bílageymslu. (Þegar byggt)
Hámarks flatarmál Dalvegar 32c:	9.894 m ² án niðurgrafinni bílageymslu og kjallara
Hámarks flatarmál kjallara/bílageymslu Dalvegar 32c:	3.205 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofanjarðar:	14.979 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	18.184 m ²

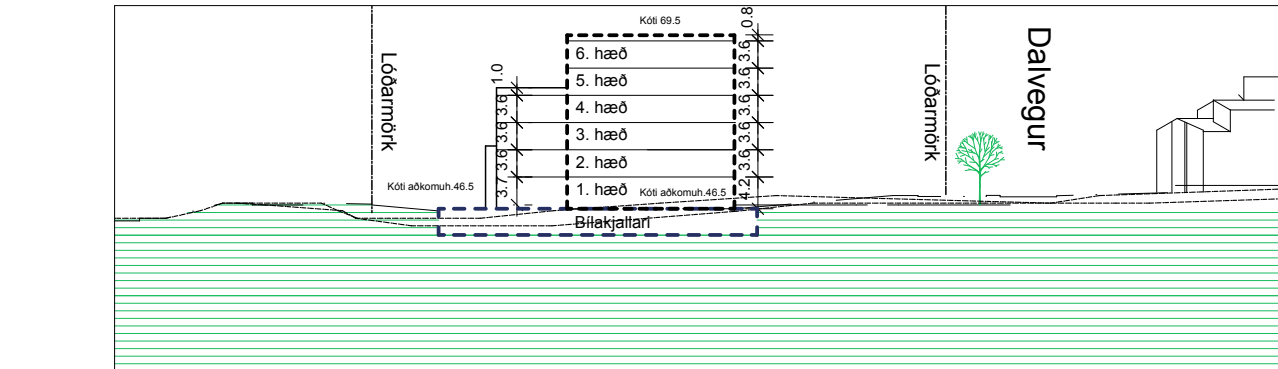
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, tæknirými oft. undir húsnúnum. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0,8 án kjallara/bílakjallara en 1,0 með kjallara/bílakjallara



BREYTT DEILISKIPULAG - 1:1000



Breytt deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing B-B



Breytt deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing A-A

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 28. desember 2021. Tillagan gerir ráð fyrir að lóðastærð sé óbreytt 18.618 m². Byggingarreitir Dalvegur 32 A breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 B á miðri lóðinni minnkar og verður eftir breytingu 60x28 metrar. Hámarks byggingarmagn Dalvegar 32 A og B breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 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 lofttræstíbúnaður mega fara upp fyrir hámarks hæð þaks skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalvegi 32C verður 9.806 m². Auk þess er gert ráð fyrir allt að 6.250 m² byggingarmagni neðanjarðar sem að stórum hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Nýtingarhlutfall á lóðinni 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 Borgarlinnu. 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. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla, 10% stæða í niðurgrafinni bílageymslu og á lóð. Auk þess að byggj verði nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði á lóðinni er gert ráð fyrir breyttu umferðarféði á lóðinni. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytlega efnis- og ítanotkun eða fjölbreyttri þrívíðri áferð. Með þessum áförum kemur aukð jafnvægi í dreifingu atvinnu- og íbúðasvæða. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni sem staðsett verður við norðurloðarmörk og fær lóðarheitið Dalvegur 32D. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð.

Tillaga að breytingum á skilmálum fyrir Dalveg 32, samanber:
4. GRUNNFLÓTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NYTINGARHLUTFALL

Hámarks flatarmál Dalvegar 32a og b:	5.085 m ² með kjallara og bílageymslu. (Þegar byggt)
Hámarks flatarmál Dalvegar 32c:	9.894 m ² án niðurgrafinni bílageymslu og kjallara
Hámarks flatarmál kjallara/bílageymslu Dalvegar 32c:	6.250 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofanjarðar:	14.979 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	21.229 m ²
Fjöldi hjólastæða á lóð:	149

Fjöldi bílastæða á lóð er óbreyttur. Heimilt að byggja bílakjallara fyrir um það bil 120 bíla. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, tæknirými oft. undir húsnúnum. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0,8 án kjallara/bílakjallara en 1,13 með kjallara/bílakjallara

Aðkoma og umferð
Aðkoma að lóð frá Dalvegi er við ljóðastýrð gatnamót og austan við Dalveg 32D, einungis með hægríbeygum. Þar sem stöfvi- og tengistígur þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Stefnt er að því að allar húsaðgötur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breytir ásynd Dalvegs þannig að ekki verður um hefðbundinn götukant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og eða mismunandi yfirborði. Gert er ráð fyrir samfelldri akstursleið frá Dalvegi 6-8 að suðvestur lóðarmörkum Dalvegar 32. Kvóð er um aksturs til vesturs á suðvesturlóðarmörkum Dalvegar 32 á lóðinni Dalveg 30.

Göngu- og hjólastigir
Gönguleiðir liggja innan lóðar með kváðir þar um. 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. Lóðarhafa er heimilt að tengja göngu- og hjólastíga innan lóðar við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar í samræði við skipulagsyfirlöð í Kópavogi.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins
Mælibléð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kváðir ef einhverjar eru o.lí.

Gróður
Krafa er gerð um að röð aspa sem standa við göngustíg á norðurloðarmörk við Dalveg verði óhreyft. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

Ekki eru gerðar aðrar breytingar á deiliskipulaginu. Að öðru leyti standa skilmálar gildandi deiliskipulags.



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040
Samþykkt í bæjarsjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í B-deild 30. desember 2021

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bílageymslu neðanjarðar
- Lóðarmörk
- Kvóð um gönguleið innan lóðar
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og kjallara
- Opðr. óbyggt svæði
- Núv. landir / Skógræktarsvæði
- Gangstétt
- Veghelgunarsvæði
- Byggingar utan svæðisjarkna
- Hæðarinnar / metrar yfir sjávarmáli
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Upphækkun og/eða þrænging
- Heimilt að fjarlægja hús eða hluta húsa
- Dreifistöð OR
- Aspir á lóðarmörkum
- Gróður á lóð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt _____ þann _____ 20____
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

DALVEGUR 32 A, B og C, breytt deiliskipulag KÓPAVOGUR

DEILISKIPULAG		
Deiliskipulag	DEILISKIPULAG	
Breyting: 31.1.2025	Tekn.nr.: D.01	A1
Utgáfud.: 31.1.2025	Mín:	
Versn.: 2409093	Tekn.: AB / HDS	Yf. SH
GLÁMA · KÍM		
Arkitektar Laugavegi 164 4rt. 105 Reykjavík s. 530-8100, f. 530-8101, h. 540 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is		