



Kópavogi, 12. janúar 2026

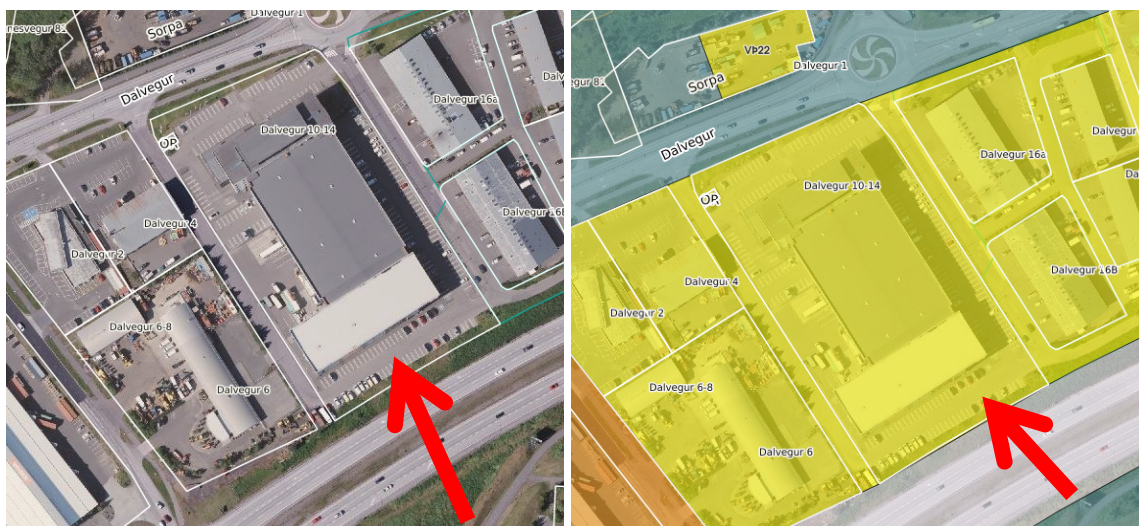
25112329/ FS

Dalvegur 10-14

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 24. nóvember 2025 var lögð fram fyrirspurn Mardísar Möllu Andersen byggingarfræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 10-14 við Dalveg um breytingu á deiliskipulagi. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Dalvegi 10-14 og landnotkunarflokkun svæðisins. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Dalvegur 10-14 er 17.595m² að stærð og á henni stendur verslunar-, lager- og skrifstofuhúsnæði alls 12.684m² að flatarmáli, byggt árið 2006. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulagið Dalvegur, milli Smáratorgs og gróðrarstöðvar sem tók gildi 21. janúar 1991.



Mynd 2. Ásýnd frá götu. Mynd tekin í júlí 2025. Af já.is.



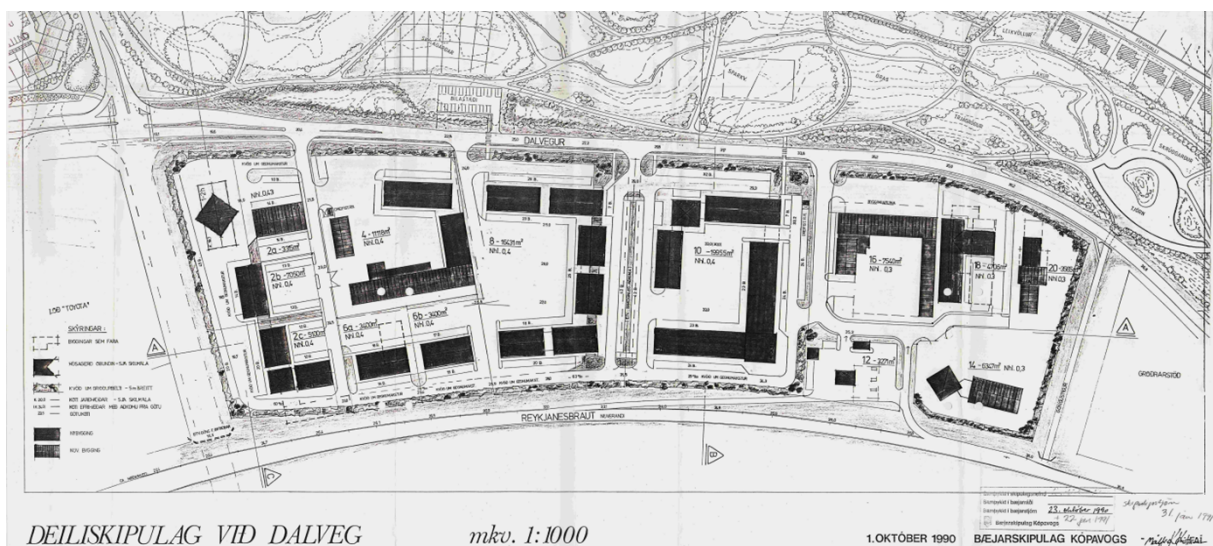
Forsendur í aðal- og deiliskipulagi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Dalvegur 10-14 á verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg (VP-10). Í greinargerð aðalskipulagsins er umfjöllun um svæðið tvískipt, annars vegar fyrir Dalveg 20-32 og hins vegar fyrir Dalveg 2-18.

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. Tillaga 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.

Mynd 3. Úr greinargerð aðalskipulagsins.

Á svæðinu er í gildi deiliskipulagið Dalvegur milli Smáratorgs og gróðrarstöðvar samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 21. janúar 1991. Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 11. október 2005 var samþykkt að breyta deiliskipulaginu fyrir lóðina við Dalveg 10-14 deiliskipulaginu fyrir lóðina var svo aftur breytt með samþykki bæjarstjórnar 9. nóvember 2006.

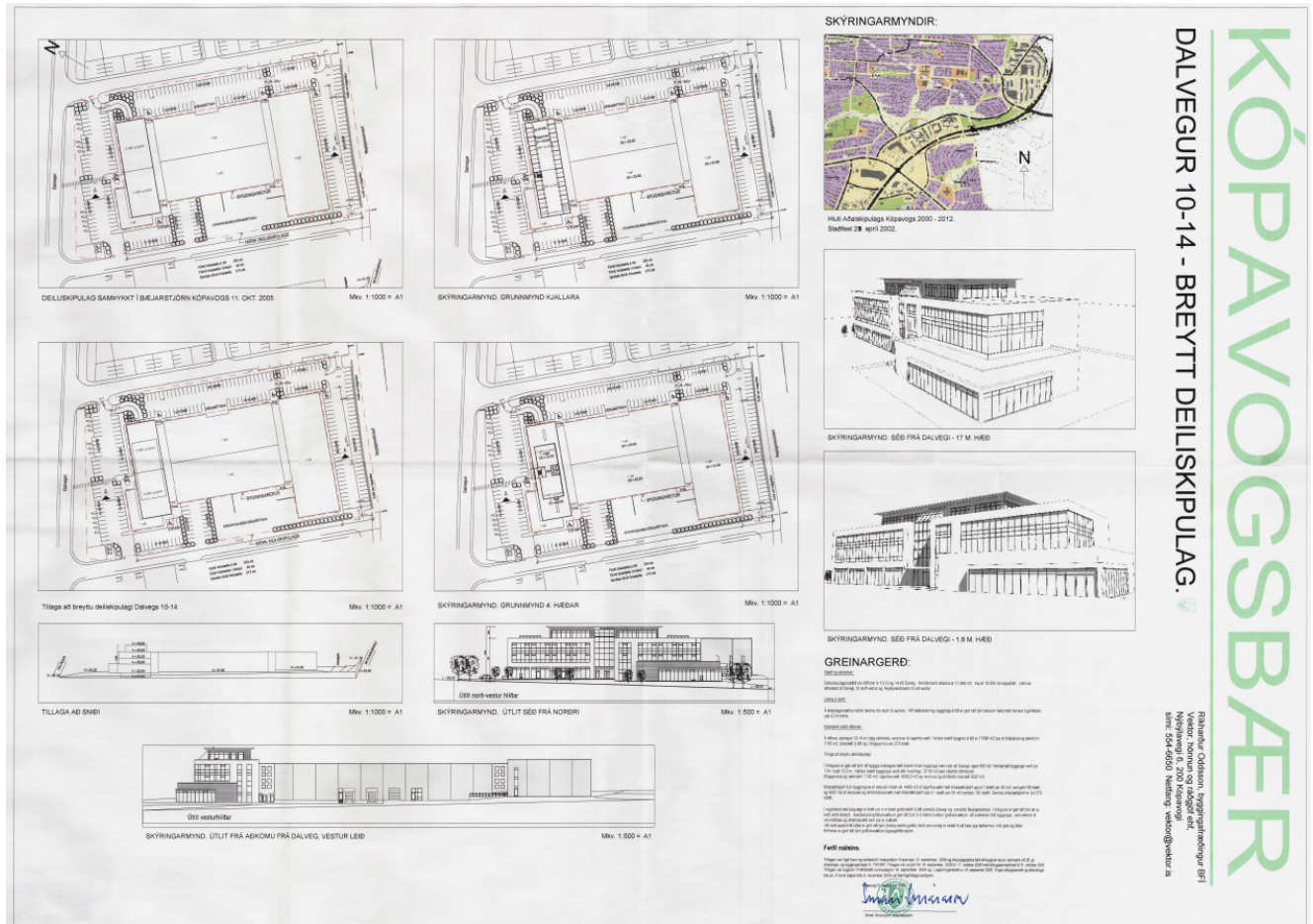


Mynd 4. Gildandi heildardeiliskipulag á svæðinu. Tvisvar sinnum hefur því verið breytt fyrir lóðina Dalveg 10-14.

Í greinargerð deiliskipulagsins er eftirfarandi umfjöllun um merkingar og skilti:

Merkingar fyrirtækja innan lóða skulu samræmdar. Skilti með nöfnum fyrirtækja skal festa á húshliðar. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakskegg eða vera á þökum. Á húshliðum sem snúa að íbúðasvæðinu í suðurhlíð skulu ekki vera ljósaskilti eða flettiskilti. Ef um það næst samstaða meðal fyrirtækja er heimilt að setja upp sameiginleg skilti við innkeyrslur frá Dalvegi þar sem fram koma heiti fyrirtækja og götunúmer. Skilti þessi skulu vera samræmd og valin í samráði við bæjaryfirvöld.

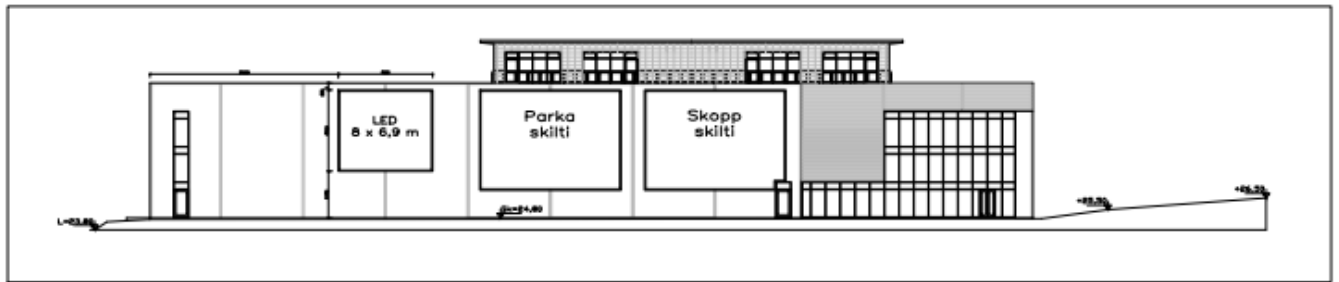
Staðsetning og stærð skilta skal sýnd á aðaluppdráttum sem lagðir eru fyrir byggingarnefnd. Ekki er gert ráð fyrir stakstæðum auglýsingum eða auglýsingaturnum á svæðinu.



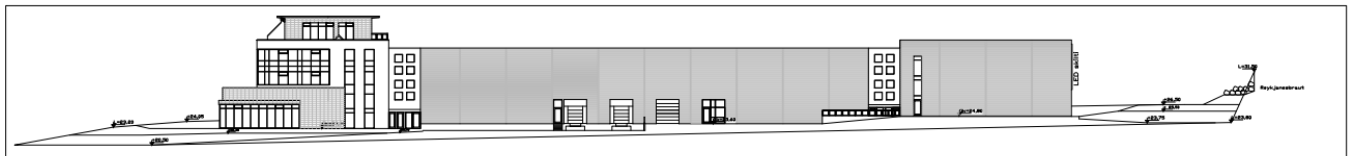
Mynd 5. Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina við Dalveg 10-14, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 9. nóvember 2006..

Fyrirspurnin

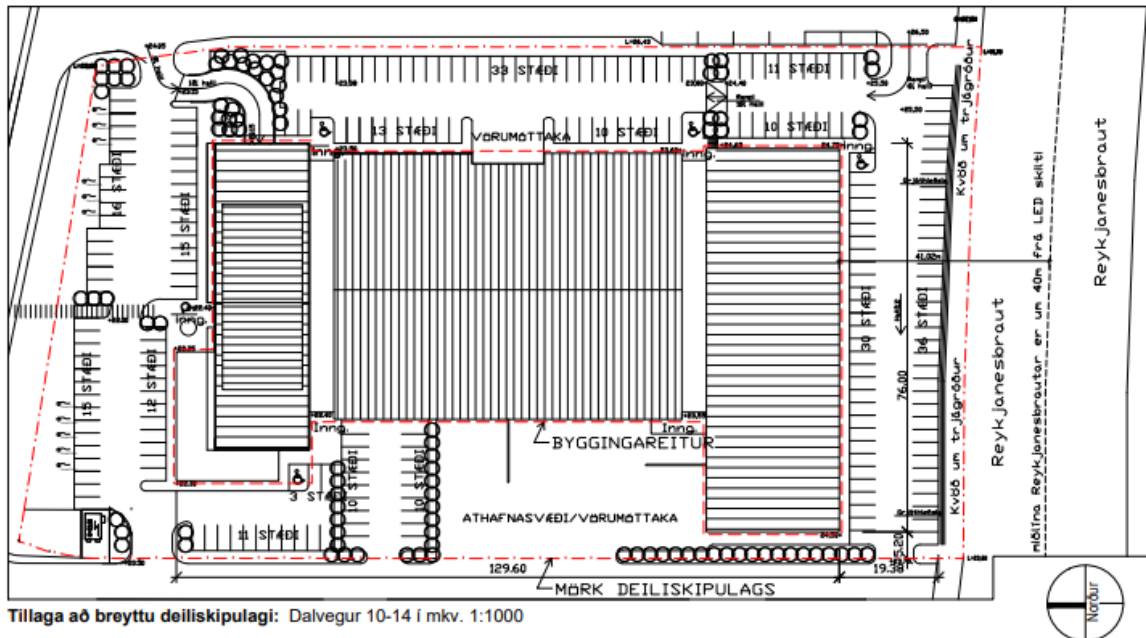
Fyrirspurnin snýr að uppsetningu stafræns LED skiltis á suðurhlíð byggingarinnar við Dalveg 10-14 sem snýr að Reykjanesbraut og Lindahverfi. Fyrirhuguð stærð skiltis er 8m á breidd og 6,9m á lengd, samtals 55,2m². Gert er ráð fyrir að skiltið verði staðsett 16m frá vesturhlíð hússins, 4m frá jörðu og 0,6m frá þakbrún. Þá er ráðgert að kveikt verði á skiltinu milli 7 á morgnanna til 22 á kvöldin, alla daga vikunnar. Birtustig skiltisins fylgir birtustigi dagsins. Þegar slökkt verði á skiltinu fer birtustig niður í 5% og verður skiltið svart. Skiltið verður staðsett 40m frá miðlínu Reykjanesbrautar.



Skýringarmynd: Útlit suðurhlíðar eins og það verður þegar LED skiltið er komið upp í mkv. 1:500



Skýringarmynd: Útlit vesturhlíðar í mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Dalvegur 10-14 í mkv. 1:1000

Mynd 6. Innsend hönnunargögn. Efst; útlit suðurhlíðar. Miðja; útlit vesturhlíðar. Neðst; tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Greinargerð:

Deiliskipulagssvæðið eru lóðir nr. 10, 12 og 14 við Dalveg. Heildarstærð lóðanna er 17.596 m². Þar af 10.000 m² eignarlóð. Lóðir afmarkast af Dalvegi til norð-vestur og Reykjanesbrautir til suð-austurs.

Á lóðinni, Dalvegur 10-14 er í dag skrifstofur, verslanir og lagerhúsnæði. Heildarstærð bygginga á lóð er 12.684,4 m². Nýtingarhlutfalli lóðar er $12.684,4 / 17.596,0 = 0,72$. Bílastæði á lóð og í bilageymslu eru 273 stæði.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:

Breytt deiliskipulagi tekur aðeins til lóðanna Dalvegur 10, 12 og 14.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að LED skilti verður komið fyrir á suðurhlíð hússins við Dalveg 10-14. Stærð skiltisins verður 8 m á breidd og 6,9 m á hæð.

Skiltið verður staðsett 16 m frá vesturhlíð hússins, 4 m frá jörðu og 0,6 m frá þakbrún. Það verður kveikt á skiltinu milli 7.00 til 22.00 alla daga. Birtustig skiltisins fylgir birtustigi dagsins. Þegar slökkt er á skiltinu fer birtustig niður í 5%, skiltið verður svart. Fjarlægð skiltis frá miðlinu Reykjanesbrautar verður um 40 m.

Mynd 7. Greinargerð með innsendum hönnunargögnum.



Umsögn og niðurstaða

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru ljósaskilti og flettiskilti sem snúa að íbúðarsvæðum í suðurhlíðum Kópavogs óheimil. Þannig eru slík skilti óheimil á norðurhlíð hússins. Upprunalegt heildarskipulag svæðisins var staðfest árið 1991 en það er nokkru áður en íbúðauppbýgging hófst í Lindahverfinu sunnan Reykjanesbrautar. Einnig hafa töluverðar breytingar orðið á tækni og fyrirkomulagi skilta frá því deiliskipulagið tók gildi.

Í heildarskipulagi svæðisins segir: „Ekki er gert ráð fyrir stakstæðum auglýsingum eða auglýsingaturnum á svæðinu.“

Gerður er greinarmunur á auglýsingaskiltum sem auglýsa starfsemi sem er í húsi eða starfsemi lóðar eða auglýsir vörur og þjónustu sem er óviðkomandi staðsetningu og er þá til þess fallin að hafa tekjur af. Auglýsingaskilti eru samkvæmt heildarskipulagi svæðisins óheimil. Almennt lítur skipulagsdeild neikvætt á að heimild sé veitt fyrir skiltum sem auglýsa vörur og starfsemi sem tengist ekki staðsetningu sinni, þó undantekningar séu á þeirri reglu s.s. í tengslum við starfsemi íþróttafélaga.

Umrætt LED skilti er nokkuð stórt, eða 55m² og snýr í átt að Reykjanesbraut og íbúðabyggð sunnan Reykjanesbrautar. Það er mat skipulagsdeildar að slíkt skilti sé stærra en það þarf að vera til að þjóna hlutverki sínu sem fyrirtækjamerking og að skiltið sé líklegt til að hafa neikvæð áhrif á grennd sína vegna stærðar og staðsetningar.

Litið er neikvætt á innsenda fyrirspurn um breytt deiliskipulag til að koma fyrir 8m breiðu og 6,9m löngu stafrænu LED skilti á suðurgafli hússins við Dalveg 10-14.

Skipulagsdeild mælir með að skoðaðar verði aðrar lausnir fyrir þjónustumerkingar á suðurhlíð húss. T.d. að aðrar fyrirtækjamerkingar verði í samræmi við merki Skopp fyrir ofan inngang, enda sé það skilti sýnilegt og þjóni vel tilgangi sýnum sem fyrirtækjamerking, sjá Mynd 2.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

