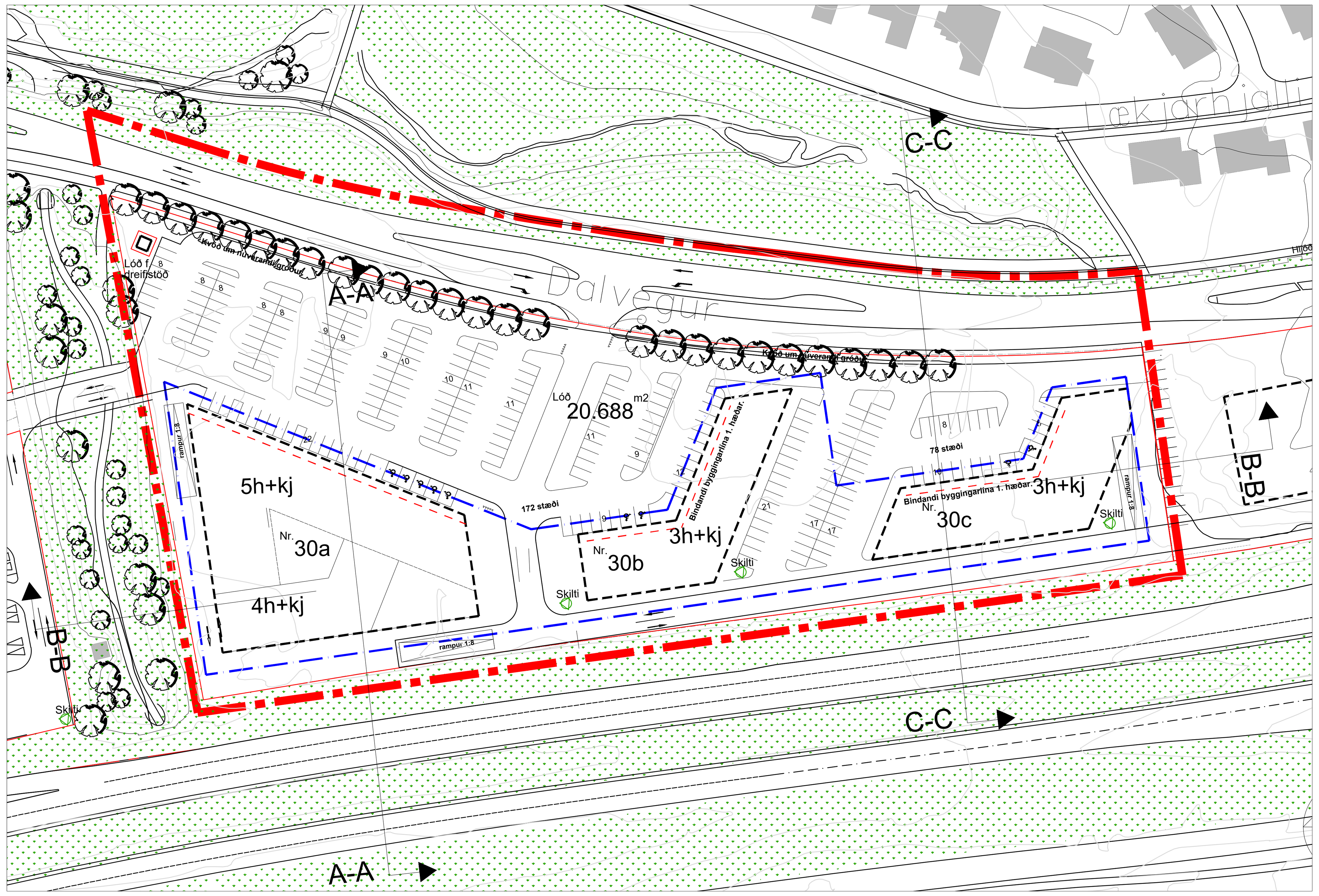
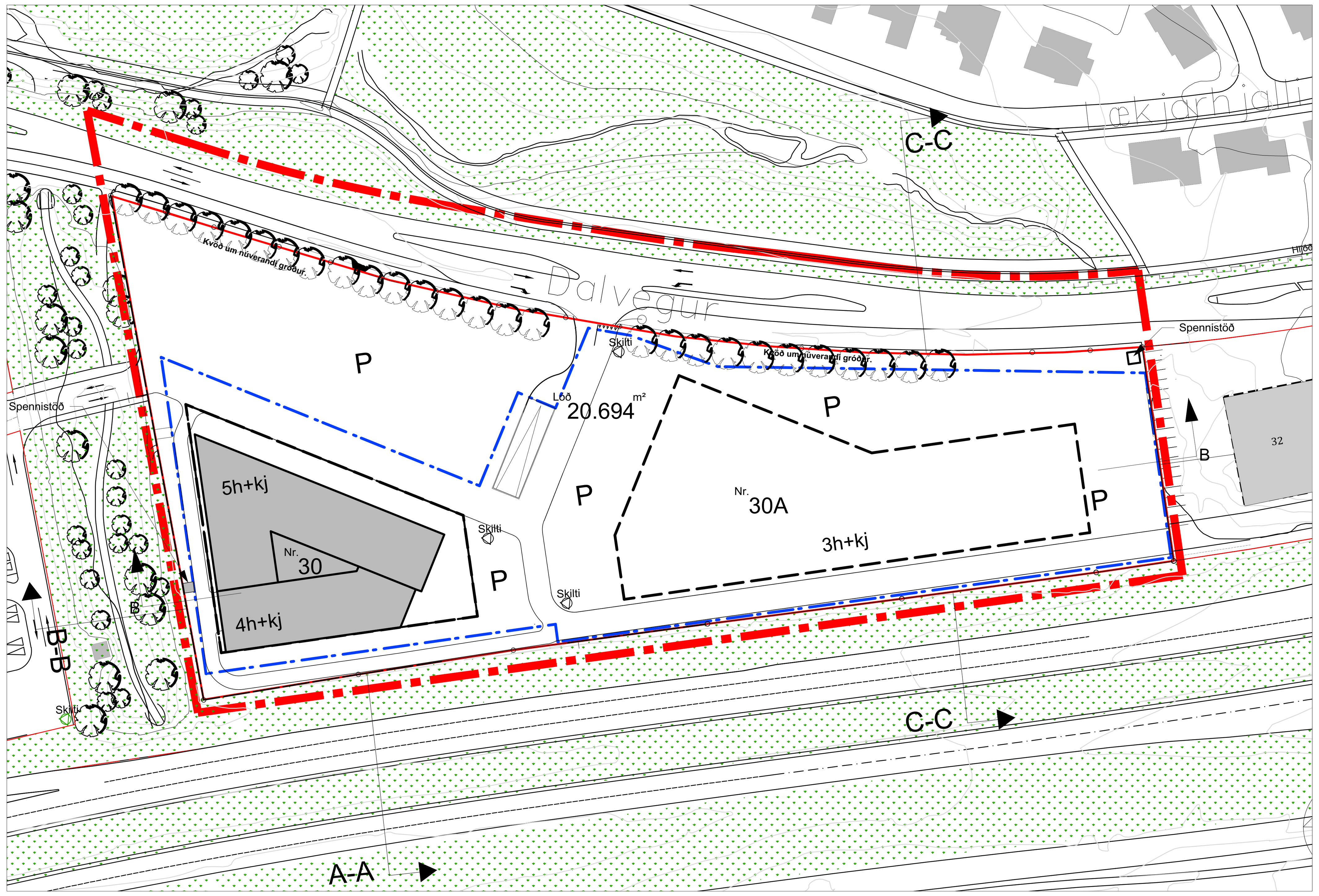
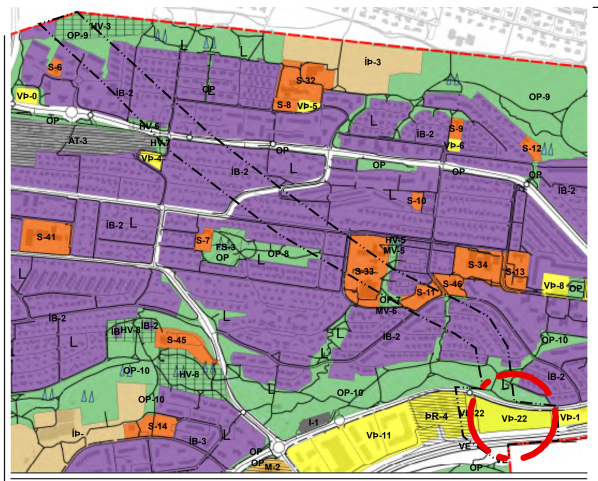
DALVEGUR 30 - DEILISKIPULAGSBREYTING







Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- 850 m² — Flatarmál lóða
- 5 h+kj — Fjöldi hæða og kjallari
- Núverandi byggingar
- P — Bílastæði

GILDANDI DEILISKIPULAG - 1:1000 - Samþykkt í bæjarráði Kópavogs þann 22.09.2020, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 29.09.2020

Gildandi skilmálar

Gert er ráð fyrir að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðinni og reisa í þeirra stað verslunar- og þjónustuhúsnæði á 3 og 4-5 hæðum auk niðurgrafinnar bílageymslu. Heildarflatarmál eykst frá núverandi byggingamagni í um 16,500 m² án bílageymslu en hún er áætluð um 4,000 m² að stærð.

Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 0.8 en um 1 með bílageymslu. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæða krafa breytist og verður eitt stæði á hverja 100 m² í geymslurými, eitt stæði á hverja 50 m² í skrifstofurými og eitt stæði á hverja 35 m² í verslunarrými. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð verður eftir breytingu 470 þar af 140 neðanjarðar en með tilliti til bílastæðakröfu getur fjöldi fækkað ef hlutföll breytast. Sjá nánar í greinargerð með skipulagsskilmálum.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að svæðinu breytist verulega með nýrri húsagötu að vesturhluta lóðarinnar og breyttum gatnamótum við Dalveg. Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breyta ásýnd götunnar innan skipulagssvæðisins þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og eða mismundandi yfirborði. Nýir göngu- og hjólastígar verða lagðir samhliða götum. Samfelld akstursleið verður austast á lóðum við Dalveg 6-8 að Dalvegi nr. 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.

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 krafa um að röð aspa sem standa við götustíg á norðurlóðarmörkum við Dalveg verði óhreyfð.

Byggð:

Fyrirhuguð breyting á Dalvegi 30 sem felur í sér að fjarlægja núverandi gróðurhús og tengjast Dalvegi á nýjum stað gerir ráð fyrir eftirfarandi byggingarreitum á lóðinni:

- Á byggingarreit nr. 30 a við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á fjórum til fimm hæðum. Hámarks vegg og þakhæð er áætluð 21,2 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 10,500 m².
- Á byggingarreit nr. 30 b við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á þremur hæðum. Hámarks vegg og þakhæð er áætluð 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3,000 m².
- Á byggingarreit nr. 30 c við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á þremur hæðum. Hámarks vegg og þakhæð er áætluð 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3,000 m².
- Gert er ráð fyrir 4.000 m² niðurgrafinni bílageymslu á lóðinni sem óbreytt 20,688 m² að stærð.

Sérstaða svæisins 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 skipualgsfyrirmælum 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.

BREYTT DEILISKIPULAG - 1:1000

Breyttir skilmálar

Lóðarstærð er samkvæmt lóðarblöðum 20.694 m² en ekki 20.688 m² og er hér með leiðrétt á þessum deiliskipulagsuppdrætti.

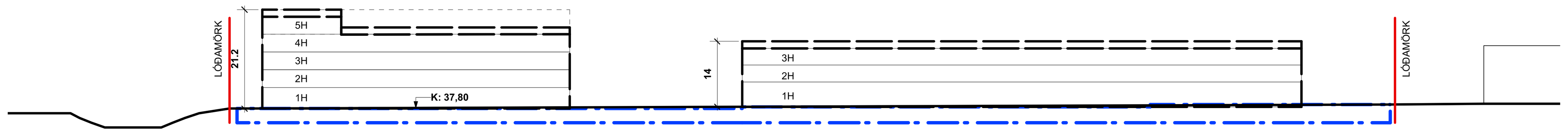
Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á 3-5 hæðum auk niðurgrafinnar bílageymslu. Heildarflatarmál ofanjarðar er um 16,555 m² án bílageymslu og kjallara en byggingarmagn neðanjarðar er áætlað um 14,600 m² að stærð.

Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 0.8 en um 1.5 með kjallara. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæðakrafa helst óbreytt, eitt stæði á hverja 100 m² í geymslurými, eitt stæði á hverja 50 m² í skrifstofurými og eitt stæði á hverja 35 m² í verslunarrými. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 470, þar af eru allt að 250 bílastæði heimil neðanjarðar. Sjá nánar í greinargerð með skipulagsskilmálum.

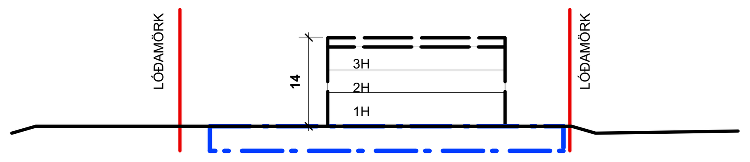
Staðsetning skilta á lóð er leiðbeinandi.
Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar.

Byggð:

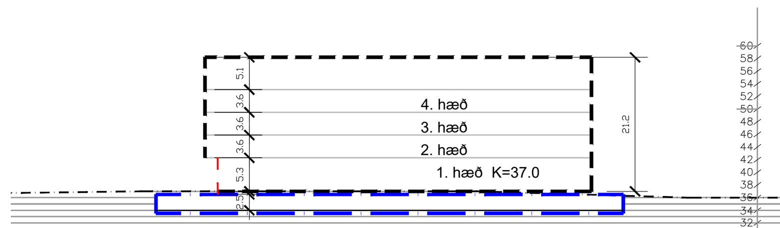
- Á byggingarreit nr. 30 við Dalveg er verslunar- og þjónustuhúsnæði á fjórum til fimm hæðum. Hámarks vegg- og þakhæð er 21,2 metrar og hámarks byggingarmagn ofanjarðar er um 9,250 m².
- Byggingarreitir 30B og 30C sameinaðir í einn byggingarreit, 30A. þar sem er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á þremur hæðum. Hámarks vegg- og þakhæð er 14 metrar og hámarks byggingarmagn ofanjarðar er um 7.305 m².
- Heimilt er að útkragandi húshliðar, stiga- og lyftuhús fari út fyrir byggingarreit um allt að 2m.
- Heimilt er að byggja stigahús úr bílakjallara utan byggingarreits ofanjarðar.
- Þakform eru frjáls og heimilt er að nauðsynlegur búnaður á þaki, svo sem lyftuhús, loftræsisamstæður, fjarskiptabúnaður o.fl. nái upp fyrir uppgefna hámarkshæð allt að 2m.
- Staðsetning spennistöðva á lóðinni er leiðbeinandi.



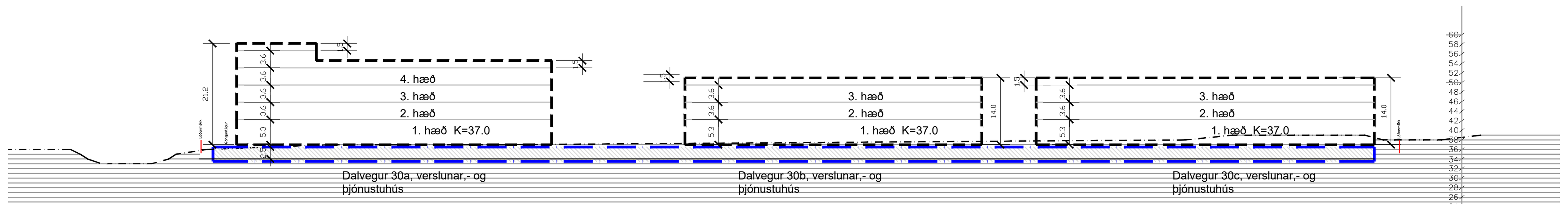
BREYTT SKILMÁLATEIKNING - SNEIÐING B - B - 1:1000



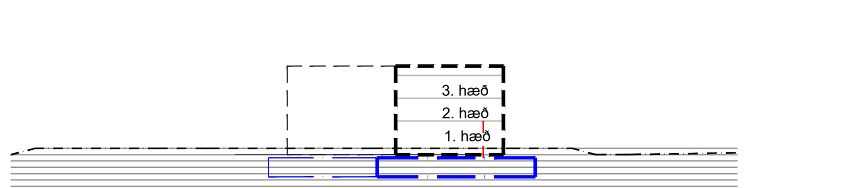
BREYTT SKILMÁLATEIKNING - SNEIÐING C - C - 1:1000



GILDANDI SKILMÁLATEIKNING - SNEIÐING A - A - 1:1000



GILDANDI SKILMÁLATEIKNING - SNEIÐING B - B - 1:1000



GILDANDI SKILMÁLATEIKNING - SNEIÐING C - C - 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í________________________ þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til

_________ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

__________ 20__.

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

VERKEFNI
Dalvegur 30
Kópavogi

TEGUND TEIKNINGAR: Deiliskipulagsbreyting
HEITI TEIKNINGAR: Deiliskipulagsuppdráttur

MKV. Í A1: 1:1000
HANNAÐ: AK
TEIKNAÐ: AK
YFIRF: PG
DAGS.: 13.10.2023

VERK NR.: 1558
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
ÚTGÁFA:

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.

Skjal sótt af '000000|00' dags: 20.08 2026