



Dalvegur 32

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Dags. 30.01.2025

Umsögn skipulagsdeildar

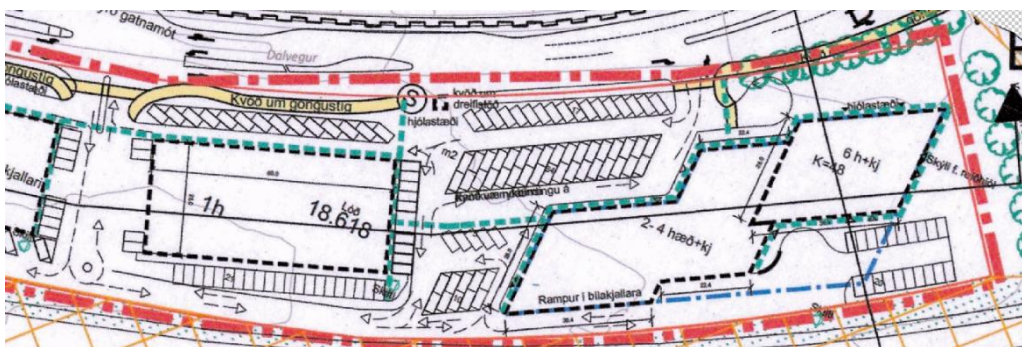
Í breytingunni felst hliðrun inn-/útkeyrslu við Dalveg vegna hæðarlegu og til þess að bæta umferðarflæði. Auka byggingarmagn neðanjarðar úr 3205 m² í allt að 6250 m² og flytja þangað bílastæði af lóð ofanjarðar, auk þess sem komið verður fyrir hjólageymslum, búningaöðstöðu fyrir starfsmenn, geymslu- og tæknirýmum. Heildarfjöldi bílastæða á lóðinni verður óbreyttur. Tengja göngu- og hjólastíga innan lóðarinnar við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar sem liggja austan við lóðina og að stækka byggingarreit ofanjarðar um 50 cm til suðurs og austurs (að Reykjanesbraut). Hámark byggingarmagns ofanjarðar er óbreytt fyrir Dalveg 32C 9894 m².

Skipulagsleg staða

Upprunalegt skipulag var samþykkt 2007. Veruleg breyting var gerð á deiliskipulagi sem var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 17. júlí 2024.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Hámarks flatarmál Dalvegar 32a og b:	5.085 m ² með kjallara og bilageymslu. (þegar byggt)
Hámarks flatarmál Dalvegar 32c:	9.894 m ² án niðurgrafinni bilageymslu og kjallara
Hámarks flatarmál kjallara/bilgeymslu Dalvegar 32c:	3.205 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofanjarðar:	14979 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	18.184 m ²



Skipulag í gildi, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 17. júlí 2024.

Niðurstaða:**Hliðrun inn- og útkeyrslu:**

Samkvæmt mati VSÓ ætti tilfærsla á inn- og útkeyrslu norðaustan megin á lóð einungis að hafa jákvæð áhrif á umferð á Dalvegi.



Stækka byggingarreit ofanjarðar um 50 cm til suðurs og austurs (að Reykjanesbraut).

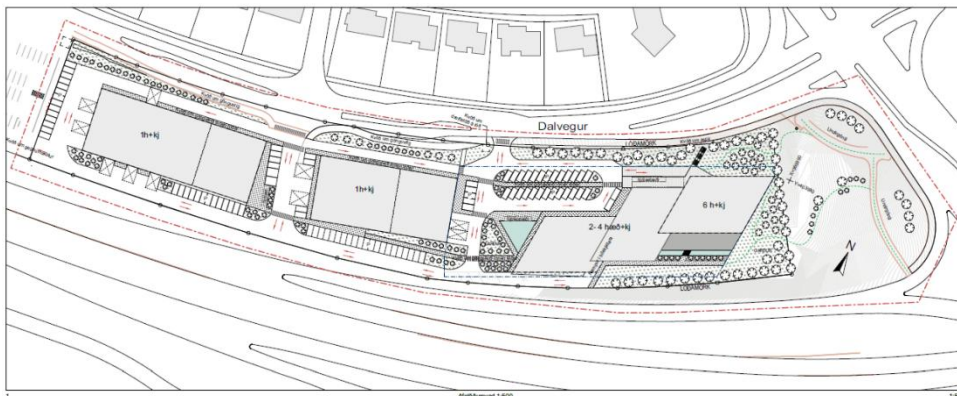
Skipulagsdeild lítur jákvætt á að stækka byggingarreit að Reykjanesbraut til að hægt sé að koma fyrir þykkri klæðningu byggingar og þar sem ekki er verið að stækka byggingarreit til norðurs eða vesturs, í átt að íbúðarbyggð að þá ætti breytingin ekki að hafa neikvæð grenndaráhrif.

Auka byggingarmagn neðanjarðar til að koma fyrir bílastæðum sem færast af yfirborði ásamt hjólageymslum búningsaðstöðu fyrir starfsmenn, geymslu- og tæknirýmum. Heildarfjöldi bílastæða á lóðinni verður óbreyttur. Tengja göngu- og hjólastíga.

Skipulagsdeild gerir ekki athugasemd við það að færa bílastæði af yfirborði niður í bílakjallara og þar með stækka bílakjallara (án þess að fjölga bílastæðum) ásamt plássi fyrir hjólageymslur, búningsaðstöðu fyrir starfsmenn, geymslu- og tæknirými. Gildandi skipulag gerir ráð fyrir mörgum bílastæðum á yfirborði, þröngum akstursleiðum og takmörkuðum gróðri svo að umrædd tillaga með gróðri, skjólgóðu og bílalaus svæði syðst á lóð þar sem möguleiki er á útsvæði tengdu starfsemi, góðum göngu og hjólaleiðum um lóð sem gætu mögulega tengst hjólastíg Kópavogsbæjar talin jákvæð breyting.

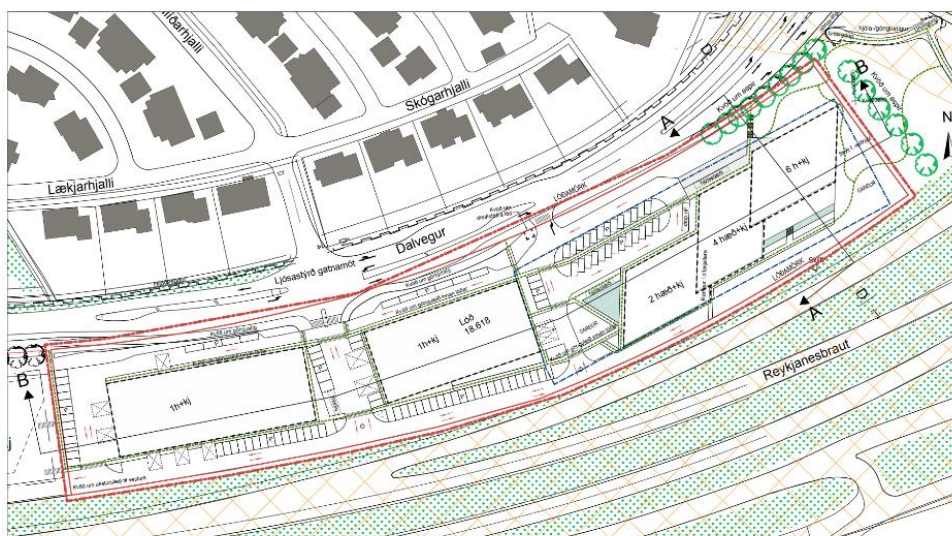
Þar sem ekki er verið að fjölga bílastæðum er ekki talin þörf á því að uppfæra umhverfismat og ekki talið að aukið byggingarmagn neðanjarðar fyrir bílastæði, hjólageymslur, búningsaðstöðu, geymslu og tæknirými hafi umferðaraukandi áhrif.

Skipulagsdeild óskar eftir því að gróðri verði bætt við þannig að uppdráttur í fyrirspurn sé í samræmi við deiliskipulagsupprátt.



*Breytt
fyrirkomulag
bílastæða á lóð og
gróðri bætt við til
að fegra.
Uppdráttur sem
kom með
fyrirspurn og litið
var jákvætt á að
vinna áfram.*

Mynd 2. Afstöðumynd breytingartillögu



*Uppdráttur sem
fylgdi umsókn um
breytingu á
deiliskipulagi en þar
hefur allur gróður
verið fjarlægður en
tveir staðir eru
skilgreindir sem
„garður“.*

BREYTT DEILISKIPULAG - 1:1000