

GREINARGERÐ

Forsaga:

Á fundi skipulagsnefndar 20. mars 2007 voru samþykktar tillögur frá vinnustofnunni Íverá dags. mars 2007 m.s.br. um aðkomu, umferð og endurbætur á gatakerfi í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fífluvammveg, þegar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Dalveg í samræmi við ofangreindar tillögur með breikun Dalvegar, nýjum hringtögum og breytti aðkomu.

Á fundi skipulagsráðs 21. október 2019 var þess óskað að hefja vinnu við breytt deiliskipulag við Dalveg 32 sem og að gera deiliskipulagsbreytingu á lóðunum við Dalveg 30 og 20-28 og koma fyrir tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Þegar hafa verið samþykktar deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 20 til 28, og 30 sem eru í samræmi við ofangreinda aðgerðaráætlun.

Forsendur og markmið:

Greinargerð þessi er údráttur úr greinargerð í skipulagsskilmálum dags. 17. febrúar 2022 sem fylgja deiliskipulagi þessu en þar er nánar fjallað um m.a. rök breytingar, stærð og afmörkun skipulagssvæðis, forsendur, markmið og áhrif byggjar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnustærsemi, gönguleiðir, opinnesað og bílastæði.

Sem rök fyrir breytingunni má nefna að byggingarreitir Dalvegar 32c skv. gildandi deiliskipulagi var snúinn að aförum fyrir lóðarhafa (Brimborg ehf) fyrir bílaumböð og hennar ekki lengur áformum núverandi lóðarhafa og stefnumörkun bætjarnefndar eins og kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 en þar er tekið fram í kafla 3 um markmið miðsvæðis svæðiskjansans að uppbygging við Reykjanesbraut haldi áfram að þróast sem miðstöð verslunar og þjónustu.

Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 er ummælt svæði Vb-10 skilgreint sem verslunar- og þjónustureitur þar sem áður var gróðrarstöð og tekið fram að svæðinu sé fyrir nýbyggingar. Tillagan er einnig í samræmi við stefnu svæðiskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu svæðiskjansans Smíðar og Mjóð. Í gildandi deiliskipulagi, samþykkt í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br. 26. sept. 2017 og 8. maí 2018 er gert ráð fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði allt að 9.300 m² að stærð.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Dalvegar:

Dalvegur 20-28, samþykkt í bæjarstjórn 22. september 2020 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 29. sept. 20 Dalvegur 30, samþykkt í bæjarstjórn 22. september 2020 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 29. sept. 20 Dalvegur 24, samþykkt í bæjarstjórn 16. júní 2020 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 3. júlí 2009 Dalvegur 32 samþykkt í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br. 26. september 2017 og 8. maí 2018, birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018.

Markmið með nýju deiliskipulagi fyrir Dalveg 32 er m.a. að tryggja að áframhaldandi uppbygging Dalvegar verði fessi í lögmæltu skipulagi og það verði í samræmi við aðliggjandi deiliskipulagsuppdráttir atvinnuhúsnæðis við Dalveg þar sem gert er ráð áframhaldandi uppbyggingu verslunar- og þjónustuvæði með svigrími fyrir nýbyggingar og nýingarhlutfall allt að 0.8.

Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagsvæðið sem er um 2 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 30 til vesturs, Kópavogsdal ásamt Skógar-, og Lækjarhalla til norðurs, Reykjanesbraut til suðurs og Nýbýlavegur til austurs.

Núverandi staða deiliskipulagsvæðisins:

Á lóðinni er þegar búið að reisa tvo af þremur samþykktum byggingarreitum á lóðinni. Skráð lóð er 18.618 m² að stærð. Samkvæmt fasteignaskrá er skráð byggingarmagn á lóð um 5.085 m³.

Umferð á Dalvegi sem er tengibraut er um 13.700 bílar á sólarhring og hefur farið vaxandi undanfarnir ár í takt við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis við Dalveg og þéttingu byggðar. Við gatnamót Hlíðarhalla og Dalveg hefur verið komið fyrir ljósastrýrum gatnamótum.

Umhverfisáhrif breytinga:

Þar umhverfisáhrifir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandlag - samfélag og lífsgætt umhverfi. Yfirlit umhverfis kemur fram skipulagsskilmálum í minnisbláð frá verkfræðistofnun Mannvits dags. 12. febrúar 2022 uppfært 21. febrúar 2022 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 20 til 32 og hvort þörf sé á sérstakum mælingavæðingum. Einnig er vísað í hljóðskýrslu dags. 27. febrúar 2020 og minnisbláð um hljóðvísir frá Hljóðvísir Ráðgjafi & Hönnun dags. 03.10.2022. Einnig minnisbláð frá VSO dags. 2. desember 2021 og 3. október 2022, þar sem tekið er fram í niðurstöðu að Dalvegurinn muni ráða við þá auknu umferð sem uppbyggingunni fylgir. Fyrirhuguð tenging milli Reykjanesbrautar og Dalvegar mun hafa veruleg áhrif til bóta og tengin milli Dalvegar 30 og 32 mun að einhverju marki létta á umferð á Dalvegi.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Byggingarreitur Dalvegar 32 A breytist ekki. Byggingarreitur Dalvegar 32 B á móti lóðinni minnkar og verður eftir breytingu 60x28 metrar. Hámarks byggingarmagn Dalvegar 32 a og b breytist ekki. Byggingarreitur Dalvegar 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, reykhélar og loftfæribúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þakis skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalvegi 32c verður 9.808 m³. Auk þess er gert ráð fyrir 3.205 m³ byggingarmagn neðanjarðar sem að hluta til verður nýtt sem blakjallari. Hámarks byggingarmagn á lóðinni að Dalvegi a, b og c verður 14.894 m³ ofanjarðar og 3.724 m³ neðanjarðar. Nýingarhlutfall á lóð er 0,8 ofanjarðar og nýingarhlutfall með kjallara er 1,0. Aðkomu, fyrirkomulag bílastæða og bílastæðarárfa breytist. Lóðin er skilgreind á svæði í vartandi bílastæðavörmi í Aðalskipulagi Kópavogs. Svæðið í skilgreint sem samgöngumót að svæðisþróunarsvæði. Áhrifsvæði Borgarlínu. Vörmið um fjólda 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.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að svæðinu við Dalveg breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi og er áfram gert ráð fyrir aðkomu á mót við ljósastrýrum gatnamótum og gatnamótum í austurhluta lóðar með hæðirþveggjum. Þar sem stöfi- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Stefnt er að því að allar húsgötur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomulag göngustíga breyting ásmýð göttunnar innan skipulagsvæðisins þannig að ekki verður um heilubúndi gólukast að ræðu heldur verði afmarkaðir sjóndar með merkingum og eða mismunandi yfirborði. Gert er ráð fyrir samfelldri aksturleið frá Dalveg 6-8 að suðvestur lóðarmörkum Dalvegar 32. Kvæð er sett um aksturleið til vesturs frá Dalvegi 32 að Dalvegi 30 á suðvestur lóðarmörkum Dalvegar 32.

Gönguleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagsvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Kópavogsdal. Gert er ráð fyrir að aðalstígar verði 3 metra breidd. Gert er ráð fyrir að norðan Dalvegar verði lagður nýr hjólastígur frá Digranesvegi meðfram núverandi göngustíg til móts við vestur lóðarmót Dalvegar 32. Þaðan er gert ráð fyrir blandaðri umferð hjólaðs og gangandi að Nýbýlavegi og tengingu við undirgöng Reykjanesbrautar.

Fornleifar:

Nú finnaðir fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnaðir skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd eins tengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

Tjáðabelli:

Á deiliskipulagsuppdráttir kemur fram leiðbeinandi staðsetning tjáðabelli.

Sérstæða svæðisins og byggingarform:

Í byggingarreglugerð nr. 30/2017 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarhlutfalli til afgreiðu þurfa hönnuð lóðarhafa að leggja byggingarform sín (rúmdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðu. Í þeim skal lögð fram ofangreind skilmálateikning og sýnt hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að vörðmóð í almennum skilmálum og sérákvæðum.

Nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdráttir eru leiðbeinandi og ávarðast nánar við gerð matilíðna. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarlíði. Mæli- og hæðarlíðið verða unnin og gefin því í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðalega getur breyst við gerð hæðar- og matilíðna.

Ferill málsins.

Á fundi skipulagsráðs nr. x 17. janúar 2022 var lögð fram tillaga skipulagseldir dagsett 17. febrúar 2022 að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 ásamt umhverfisfærni verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. febrúar 2022 og minnisbláð verkfræðistofunnar VSO dags. 2. desember 2021.

Skýringarm. Dalvegur 32 gatnamót
Mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32 samp. í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br 26. sept 2017 og 8. maí 2018, birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018
Mkv. 1:2000

Tillaga að breyttu deiliskipulag. Dalvegar 32
Mkv. 1:2000

Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32

Breytt deiliskipulag Dalvegar 32
Sneiðing B±B Mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32

Breytt deiliskipulag Dalvegar 32
Sneiðing A-A Mkv. 1:1000

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 40
Staðfest 28. desember 2021

Skýringarmynd. Dalvegur 32 a
Mkv. 1:1000

Skýringarmynd. Dalvegur 32 b
Mkv. 1:1000

Skýringarmynd. Dalvegur 32 c
Mkv. 1:1000

Deiliskipulagsuppdráttir

Sveitarfélag:	Sveitarfélag
Áfangi:	Deiliskipulag
Mællivardi:	1:2000 / 1:1000
Verknumur:	22-048
Dagsetning:	07.11.2022
Útgáfa:	
Tekning:	
Skipulagshöfundur:	

ARKÍŚ
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is

KÓPAVOGGSBÆR

Dalvegur 32a, b og c, breytt deiliskipulag.

Skjal sótt af '0000' 700' dags: 19.08.2026