Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 32

Breytt deiliskipulag

Umsögn um athugasemdir á kynningartíma

Fylgiskjöl 1-30.

17. maí 2024 /ADK
22114327

Yfirlit yfir fylgiskjöl

1-21 Athugasemdir og ábendingar á kynningartíma tillögunnar

1. Borghildur Sölvey Sturludóttir, deildarstjóri deiliskipulagsáætlana f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.
2. Helga Rún Guðmundsdóttir f.h. Veitna.
3. Daníel Ingi Eggertsson, Skógarhjalli 10.
4. Edda Sjöfn Guðmundsdóttir, Trönuhjalli 7.
5. Jón Steinar Guðjónsson, Hlíðarhjalli 1.
6. Sigurður H. Steinþórsson, Hlíðarhjalli 63.
7. Sigurður Leópoldsson og Hafdís Hrönn Ottósdóttir, Lækjarhjalli 16.
8. Gunnar Hallgrímsson, Trönuhjalli 7.
9. Hanna Björk Ragnarsdóttir, Trausti Sigurðsson, Sólrún Traustadóttir og Egill Vignisson Lækjarhjalli 40.
10. Ólafur Kjartan Halldórsson, Lækjarhjalli 36.
11. Unnsteinn Oddsson, Fagrihjalli 12.
12. Þórdís Þórisdóttir og Guðmundur Karl Halldórsson, Skógarhjalli 3.
13. Sigurður Örn Sigurðsson, Skógarhjalli 6.
14. Rúnar Þór Stefánsson, Trönuhjalli 6.
15. Ásdís Björg Káradóttir, Trönuhjalli 6.
16. Guðlaugur Jensen Ágústsson, Skógarhjalli 23.
17. Ingi Örn Geirsson, Fífuhjalli 23.
18. Ingvar Jósef Sigurðsson, Trönuhjalli 8.
19. Anna Þórdís Guðmundsdóttir, Hlíðarhjalli 1.
20. Cecilía Þórðardóttir, verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði Vegagerðarinnar f.h. Vegagerðarinnar.

22 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Tafla 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi.
23 Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi. Deiliskipulagsuppdráttur.
24 Auglýs tillaga að breyttu deiliskipulagi. Skipulagsskilmálar.
25 Umferðargreiningar.
26 Minnisblað um umferð innan lóðar og ytri áhrif.
27 Minnisblað um hljóðvist.
28 Uppfærð umhverfisskýrsla.
29 Sólar og vindgreining.
30 Uppfærð sólar og vindgreining.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Reykjavík

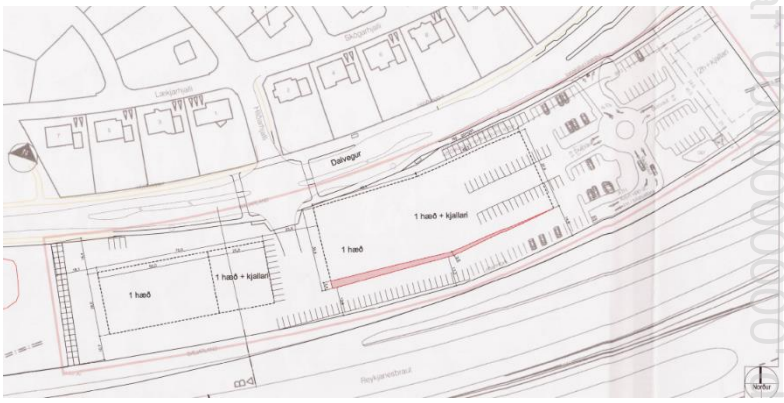
Reykjavík, 8. febrúar 2024

Varðar: Kópavogur – Dalvegur 32 – breyting á deiliskipulagi í Kópavogi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. janúar 2024 var lögð fram umsagnarbeiðni Kópavogsbæjar, dags. 11. janúar 2024, þar sem óskað er eftir umsögn á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Dalvegar 32. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að byggingarreitur Dalvegar 32B minnkar til austurs og byggingarreitur Dalvegar 32C stækkar og færist til á lóðinni. Auk þess hækkar byggingarreitur Dalvegar 32C úr tveimur hæðum ásamt kjallara í tvær til fjórar hæðir ásamt kjallara og sex hæðir ásamt kjallara austast á lóðinni. Heildarbyggingarmagn á lóð eykst ásamt því að nýtingarhlutfall ofanjarðar eykst og breytist fyrirkomulag og fjöldi bíla- og hjólastæða í samræmi við bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Auk þess er gert ráð fyrir gatnatengingu milli Dalvegar 30 og 32 á suðvesturhluta lóðarinnar, samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti Arkís arkitekta ehf., dags. 7. nóvember 2023. Einnig er lagt fram minnisblað Ráðgjafar og hönnunar um hjóðvist, dags. 3. október 2022, og umferðargreining VSÓ ráðgjafar, dags. í október 2022 og tvö minnisblöð VSÓ ráðgjafar, annars vegar um umferð innan lóðar og ytri áhrifum, dags. 3. nóvember 2022 og hins vegar um samgöngugreiningu, dags. 29. nóvember 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Samþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir fyrir lóðina, samþykkt 8. maí 2018

Skipulag í gildi

Í gildi er aðalskipulag Kópavogs, samþykkt 28. desember 2021. Í gildi er deiliskipulag fyrir Dalveg 32, samþykkt 13. júlí 2007 með síðari breytingum, samþykktar 8. maí 2018.

Umsögn

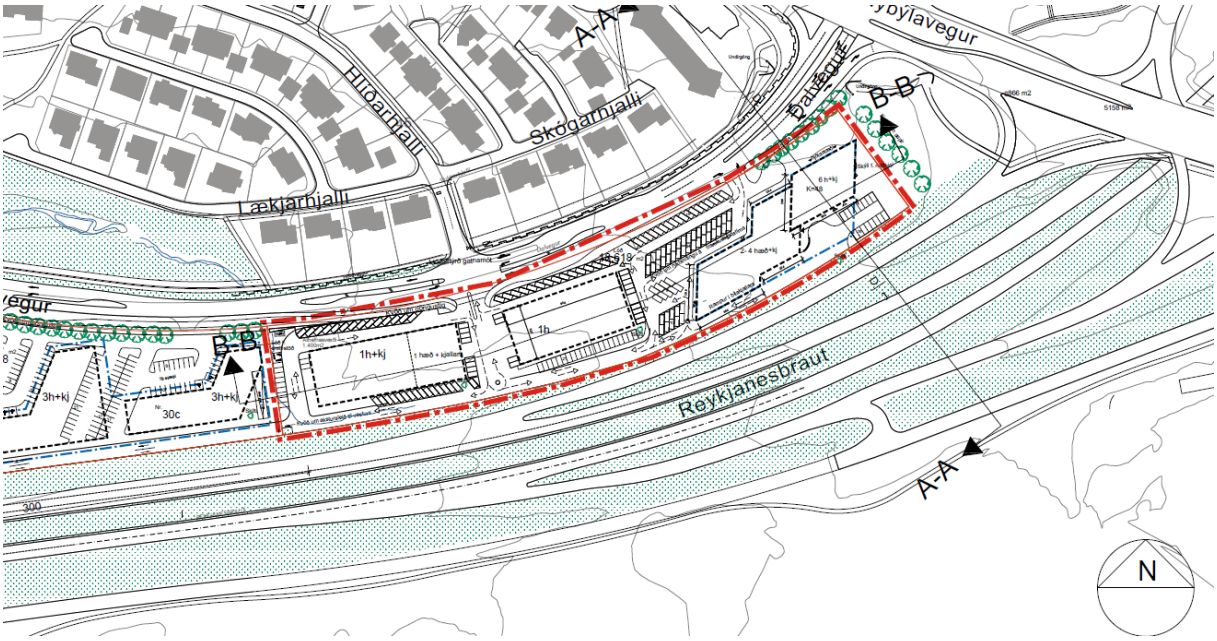
Óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Dalvegar 32 í Kópavogi þar sem lögð er til breyting á byggingarreitum, staðsetningu þeirra og stærð, aukningu á nýtingarhlutfalli og breytingum á fyrirkomulagi og fjölda bíla-og hjólastæða í samræmi við bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Auk þess er gert ráð fyrir gatnatengingu milli Dalvegar 30 og 32 á suðvesturhluta lóðarinnar, samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti Arkís arkitekta ehf.

Núverandi deiliskipulag lóðarinnar gerir ráð fyrir atvinnuhúsnæði á 1-2 hæðum með kjallara og fjölda bílastæða. Breytingin gerir ráð fyrir auknu nýtingarhlutfalli, heimilt hámarksbyggingamagn hækkar úr 9.300 m^2, sem gert er ráð fyrir í upprunalega deiliskipulaginu, í 14.894 m^2 ofanjarðar og 3.724 m^2 neðanjarðar en þeir fermetrar verða að nokkru leyti nýttir fyrir bílakjallara. Aukning á byggingamagni á eingöngu við um austasta hluta lóðarinnar, 32C.

Skjal sótt af [illegible] dags: 25.10.2026

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar vill koma á framfæri eftirfarandi ábendingum við tillögur á breytingum á deiliskipulagi lóðar nr. 30 við Dalveg:

- Góðar göngu- og hjólaleiðir snerta alla íbúa höfuðborgarasvæðisins og ætti að leggja mikla áherslu á þær. Í tillögu virðist lítil áhersla lögð á gangandi og hjólandi vegfarendur, en meiri áherslu á fjölda bílastæða. Tryggja þarf aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda að þjónustu sem verður í boði í fyrirhuguðum byggingum með gangstéttum fyrir framan byggingar og milli þeirra.
- Aðeins er gert ráð fyrir hjólastæðum við eina byggingu, hjólastæð ættu að vera til staðar fyrir framan allar byggingar og helst einnig í bílastæðahúsi, fyrir starfsfólk sem vinnur í byggingunum.
- Gera ætti grein fyrir stærð skilta, gerð og notkun í deiliskipulagi þ.e.a.s. hvort um sé að ræða þjónustu- eða auglýsingaskilti. Bent er á að hugsanlega þurfi samþykki Vegagerðarinnar fyrir umræddum skiltum þar sem þau liggja nálægt Reykjanesbraut, sbr. 90. grein umferðarlaga.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 32 við Dalveg, Kópavogi

Óháð þeirri deiliskipulagsbreytingu sem hér er fjallað um er bent á að gott væri að bæta göngutengingar íbúðahverfisins að verslun og þjónustu á umræddu svæði. Hægt væri að setja upp gönguljós yfir Dalveg á vel völdum stað og brúin, sem gert er ráð fyrir milli deiliskipulagsreita, væri hægt að breyta í göngubrú með tengingu niður á göngu-og hjólastíginn sem tengir saman opnum svæðin OP222 og OP402.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar athugasemdir við tillögu að breytingum á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 32 við Dalveg en bent á ofangreindar ábendingar sbr. umsögn.
- Sérstaklega er bent á þær athugasemdir er varða göngu-og hjólaleiðir, bæði að lóð og innan lóðar til að tryggja aðgengi allra vegfarenda að þeirri þjónustu sem verður í boði í fyrirhuguðum byggingum. Aðgengi snertir alla íbúa höfuðborgarsvæðisins og því mikilvægt að leggja áherslu það.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sölvey Sturludóttir, deildastjóri deiliskipulagsáætlana

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Skipulagsfulltrúi
Digranesi 1
200 Kópavogur

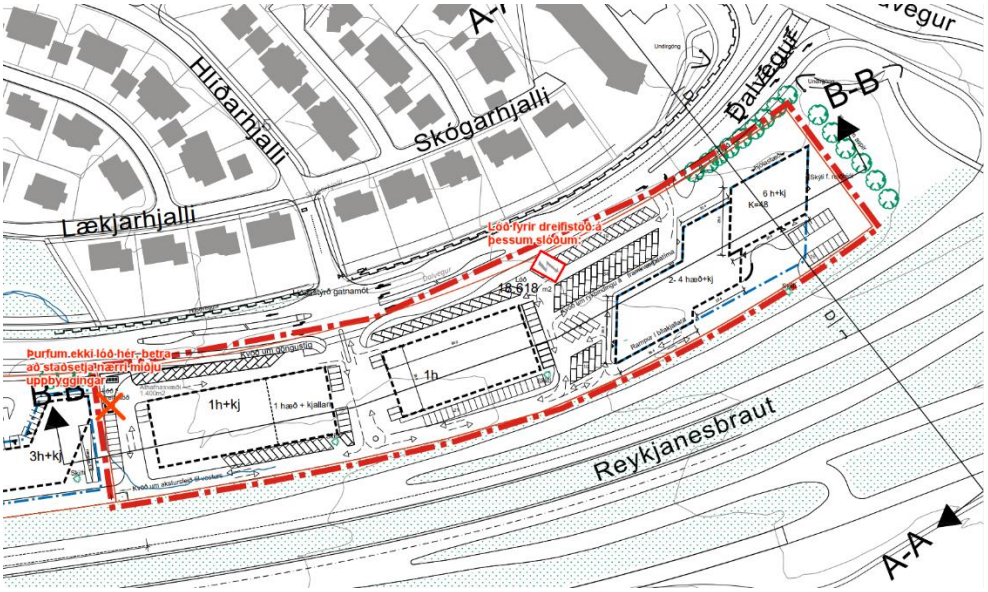
Reykjavík, 26. febrúar 2024

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi við Dalveg 32
Mál 1125/2024

Veitur hafa fengið til umsagnar breytingu á deiliskipulagi fyrir Dalveg 32. Í breytingunni felst að byggingarreitur Dalvegar 32B og 32 c breytast, byggingarreitur Dalvegar 32C hækkar úr tveimur hæðum ásamt kjallara í tvær til fjórar hæðir ásamt kjallara og sex hæðir ásamt kjallara austast á lóðinni. Heildarbyggingarmagn á lóðinni eykst úr 9.300 m^2 í 18.618 m^2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar á lóðinni eykst úr 0.5 í 0.8. ásamt fleiri breytingum.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

Breytingin sýnir að byggingarmagn austast á lóðinn tvöfaldast. Veitur óska eftir að lóð fyrir dreifistöð verið staðsett nær auknum þéttleika og byggingarmagni, sjá nánar á mynd.



Veitur benda á mikilvægi samráðs og óska eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri samþættingu.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Góðan dag

Það er margt sem kemur uppí hugann þegar maður sér svona hugmyndir eins og menn virðast vera vinna í að koma í gegn varðandi breytingar á skipulagi á Dalvegi 32.

En allt sem hefur komið fram sem rýni í sambandi við þessar breytingar á Dalveginum er ég hjartanlega sammála.

- Skuggamyndun.
- Eignarýrnun.
- Umferð.
- Mengun (hljóð, ljós og loftmengun).
- Gagnaver við mannabyggð.
- Óhófleg jarðvinnsla/sprengingar.

Það er algjörlega óásættanlegt að fyrirhuguð byggingarhæð á D32 reitnum sé þannig að það geri það að verkum að maður þurfi að taka á sig skuggavarp á bæði garð og hús hluta dags vegna hæðar hússins. Og rökstyðja og réttlæta það með því að vísa í Trönuhjalla 19-23 er varðar hæð og fjarlægð er hlægilegt.
Öll hús á Skógarhjalla sem standa meðfram Dalveginum eru byggð þannig að garður og útisvæði snýr að stærstum hluta að Dalveginum og þá er mitt hús það hús sem stendur efst og þá næst fyrirhugaðri byggingu.

Tel ég einnig galið að veita starfsleyfi fyrir gagnaveri í svona mikilli nálægð við byggð með tilliti til hljóðmengunar. *sjá meðfylgjandi gögn.

Óska ég einnig eftir því að úttekt sé gerð á húsi mínu í því ljósi að það þurfi að sprengja sig hálfa leið til helvítis m.v. byggingaráformin. Jafnframt tel ég bæinn vera baka sér skaðabótaskyldu m.v. þær tillögur sem eru í gangi.

Næg er umferðin á álagstímum að þá er þetta ekki að bæta stöðuna, hvað þá mengunina sem er t.d. í gangi núna þegar þessi orð eru skrifuð 28.feb. kl.16:00 logn og við frostmark.

Finnst þetta dapurt að horfa uppá að kjörnir fulltrúar séu í yfirvinnu við að þóknast byggingarverktökum sem eru jú í þessu til að græða peninga. En það þarf þá líka að gera það þannig að það sé ekki verið að taka fjármuni frá húseigendum í nágrenninu og setja í vasa útvaldra vina og félaga.

Kveðja Daníel, Skógarhjalla 10.

https://ibuagatt.mos.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=22636390153133134758&meetingid=28636395073229021349 1&filename=16360_170817_l%C3%BDsing_Sv%C3%A6%C3%B0isskipulagsbreytingar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Undir 19.lið

https://www.reykjanesbaer.is/is/stjornsysla/stjornsyslan/fundargerdir/umhverfis-og-skipulagsrad/210-fundur-4

Daníel Ingi Eggertsson
Kt.2509833959
Íbúi að Skógarhjalla 10
Sammála þeirri rýni sem hefur komið fram.
Sama hvað verður gert, ekki gera bara eitthvað!
"When you assume, you make an ass out of you and me".

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Edda Sjöfn Guðmundsdóttir, 28. febrúar 2024.
Trönuhjalli 7

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Edda Sjöfn Guðmundsdóttir, 28. febrúar 2024.
Trönuhjalli 7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 32

Hæð bygginga
Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.
Útlit og hönnun húsa.
Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng
Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð
Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun
Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi

Jón Steinar Guðjónsson, 28. febrúar 2024.
Hlíðarhjalli 1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Sigurður H. Steinþórsson, 28. febrúar 2024.
Hlíðarhjalli 63

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Sigurður H. Steinþórsson, 28. febrúar 2024.
Hlíðarhjalli 63

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Ljósamengun

Staðan er nú þegar sú að töluverð óþægindi eru frá ljósaskiltum á Dalvegi 30-32, þegar skyggja tekur er t.d. Deloitte er öllum stundum á gluggunum hjá okkur.
Auk þess eru oft óskiljanlegar ljósasýningar með sterkum ljósum á norður hluta nýbyggingar að Dalvegi 30
Það er skiljanlegt að fyritæki þurfi að merkja sig og birta í skammdeginu getur verið ágæt en þegar lýst er í augun á manni þá er þetta orðinn ljósamengun.

Gera þarf kröfu um að ljósstyrkur ljósaskilta fyrirtækja fari ekki yfir áhveðinn ljósstyrkleika og að skilti séu þannig hönnuð að lýsingin sé á skiltinn en ekki frá þeim
Taka á alveg fyrir óhóflegar ljósaskreytingar eins og nú er á Dalvegi 30, þetta er mjög truflandi og tilgangslaus orkusóun.

Þétting byggðar og breytt starfsemi á Dalvegi 30-32 hefur nú þegar rýrt lífsgæði íbua í Hjallahverfi og því er kviðavænlegt að sjá byggðar mun fleiri stórar byggingum á því svæði, aðstæður okkar geta ekki nema versnað við aukana starfsemi með tilheyrandi umferð.

Sjá einnig athugasemdir um vistvænar samgöngur í inn sendu skjali

Sigurður Leópoldsson 290657 3189
Hafdís Hrönn Ottósdóttir 090757 7419
Lækjarhjalla 16

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir frá íbúum Lækjarhjalla 16

Með tilvísun í uppfært Minnisblað 1181282-000-HMO-0001 vegna Dalvegar Umhverfisskýrsla-Umhverfismat

Það er mikil einföldun að segja að þétting byggaðar ein og sér leiði af sér vistvænni samgöngur eða samfélag, það þarf mun meira að koma til.
Það er ekki að sjá í gögnum eða teikningum framlögðum í Skipulagsgátt neinar aðgerða til styðja við vistvænar samgöngur að eða frá Dalvegi 30-32 né innan þeirra lóða.

Innviðir og aðstæður þurfa að vera til staðar til samgöngum þróist í vistvænni átt.

Eins og staðan er núna eru engir göngu eða hjólastígar innan lóðar á Dalvegi 32 og tæpast hægt að tal um göngstíg sunnan Dalvegar á þessu svæði. Núna keyrum við frá Lækjarhjalla í verslanir á Dalvegi 32 líður ekki vel að þvælast gangandi á bílastæðum og innanum bíla þar á ferð.

Þessu til viðbótar ber að hafa í huga að núverandi göngu-og hjólastígur norðan Dalvegar 32 er þröngur og beinlínis hættulegur þar sem strætó stoppistöð er á miðjum stígnum, þar ægir öllu saman, fólk með börn að bíða, gangandi fólk og hjól á hraðferð.
Einnig er töluverð slysahætta fyrir hjólandi og gangand við gatnmót Hlíðarhjalla Dalvegar þar sem þarf að stoppa og kíkja fyrir blindhorn ef á að vera öruggur.

Það er ekki nóg að taka inní myndina aukna ætlaða hjólanotkunn, það er nauðsynlegt að taka inní myndina öra þróunar á hjólum, þ.e.a.s hraðskreið rafmagshjól, breið vöruhjól, löng fjölskylduhjól eða með breiðum barna aftanívögnum o.s.f.v. Það kallar á breiðari sérstaka hjólastíga og aðskildar hjólastefnur.

Tillaga:

- Auk göngustíga beggja vegna Dalvegar er eðlilegt að sér aðskilinn hjólastígur með aðskildum hjólastefnum kæmi frá undirgöngum undir Nýbýlaveg í gegnum lóðirnar Dalveg 32 og 30 með viðeigandi hliðar tenginum og áfram yfir væntanlega brú vestan Dalvegar 30. Gera þarf ráð fyrir bæði sér hjólastíg og sér göngustíg á brúnni og góðri tengingu við stíg undir brúnni
- Í bílakjöllurum ætti að gera kröfu um að hluti kjallar væri notaður fyrir reiðhjólstæði, athuga að reiðhjól með aftaní vagni fyrir börn þarf pláss á við ca. hálfan bíl. Gera ætti kröfu um yfirbyggð hjólaskýli með góðum hjólastöndum við byggingar/fyrirtæki fyrir viðskiptavini ekki síður en fyrir stafsfólk.

Sigurður Leópoldsson 290657 3189
Hafdís Hrönn Ottósdóttir 090757 7419
Lækjarhjalla 16
200 Kópavogur
sleopoldsson@gmail.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð þessarar byggingar er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum og í engu samræmi við fyrri áform fyrir lóðina. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi og stíl við það sem fyrir er í nágreninu og að framkvæmdin verði okkur öllum til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er að öllu leyti ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í öllum húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Gunnar Hallgrímsson, 29. febrúar 2024.
Trönuhjalli 7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogi 29. febrúar 2024.

Kópavogsbær,
b.t. skipulagsráðs,
Digranesvegi 1,
200 Kópavogur

Breytingar á deiliskipulagi v/Dalveg

Undirrituð, eigendur fasteignarinnar að Lækjarhjalla 40, teljum nauðsynlegt að gera athugasemdir við þær deiliskipulagstillögur sem nú eru í kynningu vegna Dalvegar.

1. **Byggingamagn neðanjarðar, nýtingarhlutfall o.fl.**
   Á lóðinni nr. 30 stendur til að byggingar neðanjarðar verði samtals um 14.600 m^2; bílastæði og kjallari, að því er fram kemur á framlögðum deiliskipulagsuppdrætti. Á kynningarfundi um tillögurnar hinn 15. febrúar s.l. kom fram að um 2/3 hlutar þessa byggingamagns, eða allt að 10.000 m^2, sé ætlað undir gagnaver. Rekstur gagnavers er ákaflega orkufrekur og búnaðurinn skapar líka mikinn hita, sem þarf að koma út úr rýminu. Ekkert hefur komið fram um hvernig að því verður staðið þrátt fyrir að það sé vel þekkt að mikill hvinur og hávaði fylgir slíku og berst langar leiðir (sbr. umfjallanir hjá t.d. Húnabyggð/Blönduósbæ[1)], Reykjanesbæ[2)] og ekki síst í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040[3)] þar sem gagnaver eru ekki sögð eiga heima í íbúðabyggð og þeim væri best komið fyrir á Hólmsheiði, sbr. t.d. bls. 2). Leggjumst við því alfarið á móti rekstri gagnavers í svo mikilli nálægð við íbúðabyggð og eitt aðalútivistarsvæði bæjarins, Kópavogsdalinn.
   Varðandi nýtingarhlutfall lóðarinnar þá er það sagt 0,8 m.v. byggingar ofanjarðar og 1,5 með byggingum neðanjarðar. Eins og við skiljum ÍST 50 þá á að nota síðari skilgreininguna. Á áðurnefndum kynningarfundi kom fram að nýtingarhlutfall eigi, skv. aðalskipulagi, að vera 0,5-0,8. Skv. okkar skilningi er nýtingarhlutfallið því komið töluvert umfram það sem aðalskipulagið segir. Að teygja skipulagsreitinn út fyrir lóðina og inn á „almannarými“ t.d. Dalveginn er að okkar mati langt í frá eðlileg leið til að lækka/fegra nýtingarhlutfallið. Ef rétt reynist, þá er Kópavogur fyrsta sveitarfélagið sem við höfum orðið vitni af að beiti slíkri „hundalógík“.
   Svipaðar athugasemdir eiga við um nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 32, taka verður tilliti til heildarbyggingarmagnsins og hætta notkun á „hundalógík“ til að halda nýtingarhlutfallinu sem lægstu. Að okkar mati er hækkun fyrirhugaðrar byggingar, frá tillögunni sem kynnt var á árinu 2020, upp í allt að 6 hæða byggingu á þessari lóð út úr korti; bygging sem stendur hærra yfir sjávarmáli en aðrar byggingar við götuna og sjónrænt tónar við hæstu byggingu bæjarins, Turninn, á Smáratorgi. Þá er þessi hæð byggingarinnar ekki í neinu samræmi við þær byggingar sem þegar hafa risið á lóðinni. Það er hreint með ólíkindum að skuggavarp á íbúðabyggðina sem næst þessari byggingu stendur sé ekki sýnt, og þá ekki bara á jafndægri að vori og um sumarsólstöður, heldur líka á haustjafndægri og um vetrarsólstöður. Í fljótu bragði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

virðist augljóst að bæjarfélagið gæti hæglega orðið bótaskylt gagnvart þessum íbúðaeigendum.

2. Umferðarforsendur

Að mati okkar eru umferðarforsendur í deiliskipulagstillögunum hæpnar. Forsendurnar sem megináhersla var lögð á á kynningarfundinum voru tvær:

- Gegnumakstur við hús nr. 24 um tvö hringtorg
- Akstur á brú milli húsa nr. 24 og 30

Ekki var hægt að skilja framsögumanninn á kynningarfundinum öðruvísi en að síðar taldi kosturinn væri í raun ekki inni í myndinni þar sem hann hefði ekki svo mikil áhrif. Að kynna þetta sem lausn á umferðarflæði um Dalveg finnst okkur hreinlega ekki raunhæft fyrr en bæjaryfirvöld telja tímabært að setja þetta í framkvæmd. Auk þess kemur ekkert fram um það hvernig bæjaryfirvöld ætla að takast á við þá breytingu á umferðarþunga sem óhjákvæmilega verður ef kjallararýmið sem til stendur byggja á þessum lóðum verður ekki/hættir að vera nýtt sem gagnaver.

Það kemur heldur ekkert fram hvernig umferðarþunginn mun aukast og breytast þegar dagvöru-/lágvöruverðsverslun opnar í nýbyggingu þarna. Það er stór munur á umferðarþunga í slíka verslun eða í sérverslanir eins og eru nú þegar komnar á Dalveginn.

Að lokum ber að geta þess að ekki er stuðst við nýjustu umferðarmælingar í spánni, heldur um 5 ára gamlar upplýsingar.

Er það því mat okkar að forsendur varðandi umferðarþunga á Dalvegi séu vanmetnar í skipulagstillögunum.

3. Ljósmengun

Nauðsynlegt er að gera athugasemd við þá miklu ljósmengun sem er vegna þess húss sem nú þegar hefur risið á lóðinni nr. 30. Þrátt fyrir að ætlunin hafi verið að „ljósaskilti skuli ekki vera upplýst þeim megin sem snýr að Lækjar-, Trönu og Skógarhjalla“ eins og skýrt kemur fram í eftirfarandi klippu af svari við athugasemd nr. 8.7 frá deiliskipulagsvinnunni á árinu 2020.

hreinsi götur, hjóla- og gönguleiðir fari svo að ryk berist af lóðum. Í umræddu minnisblaði skal koma fram að ljósaskilti skuli ekki vera upplýst þeim megin sem snýr að Lækjar- Trönu og Skógarhjalla.

Þrátt fyrir þetta hafa verið sett upp ljósaskilti á húsið sem virðist vera kveikt á allan sólarhringinn fyrir utan að öll ljós á hæðum hússins virðast einnig kveikt. Angrar þetta ekki bara íbúa í allra næstu götum, heldur amk allt upp undir Hjallakirkju. Þær boðleiðir vegna þessa sem fulltrúar bæjarins röktu á kynningarfundinum hafa verið nýttar, en engin viðbrögð hafa verið við margítrekuðum athugasemdum /kvörtunum til embættis byggingafulltrúa bæjarins vegna þessa. Er algjörlega óþolandi að slík ljósmengun skuli þannig fá blessun bæjaryfirvalda og skerða svefngæði íbúa í áður indælu hverfi.

4. Hljóð-/hávaðamengun

Hljóð- og hávaðamengun er nú þegar frá Dalvegi og við gerð nýrrar hljóðmanar norðan Dalvegar hefur hún aukist, ef eitthvað er. Er t.d. með öllu óskiljanlegt af hverju jarðvegshljóðmönin er tekin í sundur og töluvert lægri girðing/grindverk sett í „gatið“ sunnan við leiksvæðið við enda Lækjarhjalla.
Við gerð hávaðamats á byggðina í Hjallahverfi virðist okkur sem horft sé fram hjá afleiddri starfsemi í því atvinnuhúsnæði sem nú þegar er risið og til stendur að reisa. Í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

dag búa íbúar við að sorphirðubílar koma að húsunum, jafnvel um miðjar nætur (um kl. 04:00), til að fjarlægja sorpgáma. Slíku fylgir oft mikill hávaði, jafnvel svo að fólk vaknar upp og næturhvíldin þá nóttina er fokin út í veður og vind.
Með komu dagvöru- og/eða lágvöruverðsverslunar á svæðið mun umferð flutninga-bifreiða af öllum stærðum og gerðum aukast til mikilla muna með tilheyrandi hávaða og annarri mengun.

5. Umhverfissálfræðilegir þættir

Sem fyrr fer lítið fyrir umhverfissálfræðilegum þáttum í deiliskipulagstillögunum og kynningarefninu með þeim. Mætti helst ætla að þeir sem að skipulagsmálum koma séu forskrúfaðir í skipulagsreglugerð, sínu huglæga mati um fagurfræði og haldi að lífshamingjan felist í verði fasteigna í háhýsum, þar sem þeir hamra sífellt á sjálfbærri þróun borgarumhverfis með þéttingu byggðar og þannig betri nýtingu innviða og þjónustu. Þegar þeir eru inntir eftir fleiri umhverfissálfræðilegum þáttum en er að finna í skipulagsreglugerð og þeirra eigin huglæga mati, þá vísa þeir í verð íbúða eftir staðsetningu í háhýsum!
Ýmsir fræðimenn, t.d. dr. Páll Jakob Líndal og Jan Gehl, hafa lýst nauðsyn þess að taka tillit til margskonar umhverfissálfræðilegra þátta við skipulagsvinnu til að skapa mannvænna þéttbýli og til að koma í veg fyrir mistök sem gætu m.a. leitt til ósjálfbærrar þróunar þess. Hafa þeir báðir m.a. skrifað mikið um lífgæði og útlit bygginga og hvernig lífsgæði skerðast eftir því sem hús eru hærri.
Við skipulagningu verslunar- og þjónustusvæðis fast við útivistarperlu og rótgróna íbúðabyggð ætti ekki annað að koma til greina en gefa þessum þáttum mikið vægi að ekki sé nú talað um á tímum þar sem sífellt fleiri einstaklingar glíma við ýmsar andlegar áskoranir. Telja má ljóst að sálfræðileg endurheimt gæti orðið fyrir bí hjá þeim íbúum sem búa næst þessu svæði og torveldara verður að sækja slíkt í Kópavogsdalinn.

6. Kvaðir/mótvægisaðgerðir varðandi fyrirhugaðar byggingar og framkvæmdir sem bréfritarar telja bráðvanta í deiliskipulagstillögurnar til að lágmarka áhrif á íbúða-byggð og útivistarsvæðið í Kópavogsdal

Að fenginni reynslu er það skoðun bréfritara að ýmsar kvaðir varðandi framkvæmdir og byggingar sem reisa á skv. deiliskipulagstillögunum skorti. Þær helstu sem gætu hugsanlega myndað meiri sátt meðal íbúa á svæðinu og allra þeirra sem nýta Kópa-vogsdalinn til útivistar eru m.a. eftirfarandi:

- Nýtingarhlutfall lóðanna verði eins og aðalskipulag kveður á um, helst minna, sbr. liður 1, og byggingar raunverulega í takti við það sem þegar hefur verið reist við Dalveginn.
- Settar verði skýrar kvaðir um að framkvæmdaaðilar virði t.d. reglugerð um hávaða nr. 724/2008 þannig að íbúar njóti næðis og friðar í ásættanlegan tíma utan vinnutíma á virkum dögum, um helgar og á frídögum.
- Settar verði kvaðir um að efnisflutningar um Dalveginn beri ekki jarðveg út á götuna þannig að drulla og ryk dreifist um allt (loftmengun) – þ.e. að e.k. þvottur fari fram á dekkjabúnaði/undirvagni efnisflutningabíla og kröfur um að verktakar sópi og skúri götuna reglulega og eftir þörfum á framkvæmdatímanum.
- Settar verði kvaðir sem banna ljós á auglýsingaskiltum og ljósaskilti á þeim byggingum sem þarna rísa eða a.m.k. að ekki sé kveikt á slíkum ljósum frá kl. 18-10 dag hvern til að koma í veg fyrir óþægindi af lýsingunni í íbúðabyggðinni sem næst stendur því svæði sem skipulagstillögurnar ná til – m.ö.o. að íbúar borði ekki kvöldmatinn undir flóðlýsingu auglýsingaskilta í íbúðum sínum og að ekki sé eins og bjart sé af degi inni í íbúðunum um miðjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

nætur. Þá hefur slík ljósmengun ákaflega neikvæð áhrif á upplifun á útivistarsvæðinu í Kópavogsdal. Stöðva verður ljósmengunina og orkusóunina hjá fyrirtækjunum sem eru með rekstur í þessum húsum þannig að í lok vinnudags séu ljósin slökkt, svo þau angri hvorki íbúa eða þá sem njóta útiveru í Kópavogsdalnum.

- Gerðar verði endurbætur á nýju hljóðmönunum norðan Dalvegar. Grindverk/girðingar verði hækkaðar, „stoppað verði í göt“ á hljóðmöninni og gróðursettur verði sígrænn gróður ofan á jarðvegðshluta hennar.

Niðurstaða okkar:
Það veldur okkur verulegum vonbrigðum að reynt er með „hundalógík“ að knýja fram mun meira byggingamagn m.v. okkar skilning á ÍST 50, en aðalskipulag gerir ráð fyrir. Einnig veldur það vonbrigðum að yfirlýsingar um að byggingar verði í samræmi við það sem gerist á öðrum lóðum á Dalveginum standast ekki skoðun.

Kvaðir og mótvægisaðgerðir vegna fyrirhugaðra bygginga og framkvæmda eru því miður í skötulíki og frekar settar fram með hagsmuni lóðahafa við Dalveginn að leiðarljósi á kostnað hagsmuna íbúa í rótgróinni íbúðabyggð og alls þess fjölda fólks sem sækir í útivist í Kópavogsdalnum.

Eins og það er ánægjulegt að haldinn var kynningarfundur, þá er það dapurlegt að einungis um 2/3 hlutar hans eru aðgengilegir á vef bæjarins. Þeir sem ekki höfðu tök á að koma á fundinn missa því af mjög mikilvægum hluta hans; fyrirspurnum fundarmanna til skipulagsyfirvalda og þeim svörum sem þar voru gefin.

Skipulagsstjóri bæjarins sagði á kynningarfundinum að væntanleg hús á lóðinni nr. 32 væru „táknræn“. Geta bréfritarar sannarlega tekið undir það. Ef af verður verða þau táknræn fyrir öll þau skipulagsslys sem gerð hafa verið eftir að sveitarfélög hættu að gera heildræn deiliskipulög innan sinna marka og fóru að framselja skipulagsgerðina til einstakra lóðahafa; verktaka jafnt sem fasteignafélaga, sem hafa lítið sem ekkert annað að leiðarljósi en að ná sem allra mestri arðsemi. Áhersla sem ekki á upp á pallborðið hjá hinum almenna bæjarbúa. Þegar svona háttar til ættu kjörnir fulltrúar og starfsmenn sveitarfélaganna að standa í lappirnar, en þeir velja að kynna og verja arðsemiskröfur framkvæmdaaðilanna gagnvart bæjarbúum og gera sveitarfélagið jafnvel bótaskylt gagnvart þeim – en þetta láta þeir sig hafa og er þeim vorkunn.

Að lokum: Það er full ástæða til að minna bæjarfulltrúa á að þeir eru starfsmenn bæjarbúa, rétt eins og aðrir starfsmenn bæjarfélagsins, og ber að gæta hagsmuna þeirra í hvívetna. Biðjum við bæjarfulltrúa að vanda vel til verka, kynna sér vel það sem þeir eru að vinna með og taka ígrundaðar ákvarðanir í þessum málum sem og öllum öðrum.
Gleymið ekki eitt andartak að bæjarbúar hafa framselt sitt vald til ykkar – farið vel með það.

Virðingarfyllst,

Hanna Björk Ragnarsdóttir
Trausti Sigurðsson
Sólrún Traustadóttir
Egill Vignisson

Lækjarhjalli 40

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

1):
https://www.hunabyggd.is/static/files/Byggingaf/Samthykktir/da1704_greinargerd.pdf?fbclid=IwAR3GMpHqTwloCyL9x_S3wVt1iaV-Ebdyer_Ld0bznKgx8w4ncH16_iMynIY
2):
https://www.reykjanesbaer.is/is/stjornsysla/stjornsyslan/fundargerdir/umhverfis-og-skipulagsrad/210-fundur-4
3):
https://ibuagatt.mos.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=22636390153133134758&meetingid=2863639507322902134 91&filename=16360_170817_l%C3%BDsing_Sv%C3%A6%C3%B0isskipulagsbreytingar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Hæð byggingarinnar hlýtur að þurfa að endurmeta. Það getur ekki verið ásættanlegt að setja niður tuttugu metra háan turn beint á móti, já og í nokkurra metra fjarlægð frá löngu byggðum íbúðarhúsum. Sjálfsögð krafa hlýtur einnig að vera að húsið sé haft eins langt frá húsunum í Trönuhjalla eins og hægt er m.t.t. lóðarinnar.
Það þarf að tryggja það í deiliskipulagi að óheimilt sé að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu.
Það er síðan öllum ljóst sem fara um Dalveginn að hann ber ekki núverandi umferð á álagstímum og þessi bygging gerir ekkert annað en að auka á það álag. Algjörlega sama hvernig reiknimeistarar reikna, þetta gengur ekki upp!

Ólafur Kjartan Halldórsson, 29. febrúar 2024.

Lækjarhjalli 36

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal nr. 11

Ég Unnsteinn Oddsson kt 0603605029 Fagrahjalla 12 Kópavogi Geri alvarlegar athugasemdir deiliskipulag fyrir Dalveg 30 og 32

Umferðarmagn vegna bygginga við Dalveg 30 og 32
Hvaða er áætlað að umferðarmagn um Hlíðarhjalla aukist vegna þeirra starfsemi sem er áætluð í þessum byggingum, auk annara sem eru í bígerð á þessu svæði.
Það er gömul saga og ný að um leið umferðartappar myndast eins við gagnamót Nýbýlavegar og Dalvegar (ein af hættulegustu gagnamótum á landinu) leitar umferð í hliðargötur eins og Hlíðarhjallann. Hlíðarhjallinn klífur skólahverfið og er mikil umferð gangandi og hjólandi yfir þessa götu.
Að sama skapi eykst hávaða-og svifryksmengun við aukna umferð en fjarlægð efri húsa við Fagrahjallann eru um 10 metrar og er spurning hvenær ekki verður hægt að hafa opin glugga.
Í nýrri bifreiðum er leiðsagnarbúnaður sem leiðbeinir bílstjóra um skilvirkustu leið milli A og B og koma þá oft leiðbeiningar um að leiðir sem liggja um íbúðargötur eða minni tengi vegi. Taka umferðarlíkön tillit til þessara nýju tækni ?
Hafa farið fram umferðarmælingar á Hlíðarhjallanum ?

Ég tek undir athugasemdir sem koma fram í meðfylgjandi bréfi.

Kveðja
Unnsteinn

Fagrihjalli 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Unnsteinn Oddsson, 28. febrúar 2024.
Fagrihjalli 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Unnsteinn Oddsson,
Fagrihjalli 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Þórdís Þórisdóttir og Guðmundur Karl Halldórsson, 28. febrúar 2024.
Skógarhjalli 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Þórdís Þórisdóttir og Guðmundur Karl Halldórsson, 28. febrúar 2024.
Skógarhjalli 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Sigurður Örn Sigurðsson, 20. febrúar 2024.
Skógarhjalli 6

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Sigurður Örn Sigurðsson, 20. febrúar 2024.

Skógarhjalli 6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Rúnar Þór Stefánsson, 21. febrúar 2024.
Trönuhjalli 6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Rúnar Þór Stefánsson, 21. febrúar 2024.
Trönuhjalli 6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Ásdís Björg Káradóttir, 22. febrúar 2024.
Trönuhjalli 6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Ásdís Björg Káradóttir, 22. febrúar 2024.
Trönuhjalli 6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Guðlaugur Jensen Ágústsson, 23. febrúar 2024.

Skógarhjalli 23

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Samræma vinstri beygjur á Dalvegi.

Í dag er allur gangur á hvernig þessu er háttað í dag. Eftir að Dalvegur 30 kom í notkun þá var gerð breyting á Dalvegi og heimiluð vinstri beygja frá bílastæðinu sem fylgir húsnæðinu, þessi breyting er algjört glapræði. Í fjölmörg skipti við akstur á Dalvegi þá hafa bílar “svínað” fyrir bifreiðar við það að taka vinstri beygju út á Dalveg. Það kom fram á fundinum að samræða þurfi vinstri beygjur. Samræmingin ætti að vera að vinsrti beygja séu alfarið bannaðar.

Gatnamót Dalvegar og Hlíðarhjalla eru stórhættuleg.

Þegar ekið er þar um þá er það nánast regla að ekið er á móti rauðu ljósu, hvort sem er þegar ekið er upp eða niður Dalveg. Því þurfa þeir sem eru að taka beygju frá Hlíðarhjalla inn á Dalveg að gæta vel að sér svo ekki verði alvarleg slys. Þær bifreiðar sem haga sé með þessum hætti það er að aka á móti rauðu ljósi eru langflestar atvinnubifreiðar. Því er nauðsynlegt að setja upp öryggismyndavélar sem nema þessi brot til að koma í veg fyrir þennan glæfra akstur og greina hraðakstur sem er stunaður við þessi brot.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Guðlaugur Jensen Ágústsson, 23. febrúar 2024.
Skógarhjalli 23

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32

Hæð bygginga

Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð

Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun

Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Ingi Örn Geirsson, 23. febrúar 2024.

Fífuhjalli 23

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 30

Ljósmengun

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva ljós í byggingunum eftir 22:00 á kvöldin.

Gagnaver

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans.með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggjá á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Ingi Örn Geirsson, 23. febrúar 2024.

Fífuhjalli 23

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Athugasemdir við breytingu á skipulagi

Dalvegur 32.

Hæð bygginga.

Hæð bygginga er óheyrilegt,19 - 21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umhverfismat.

Er búið að kanna hvaða áhrif veðurfarslega þetta hefur með að leyfa hækkun á húsinu upp 6 hæðir eins og (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun og snjómyndun).

Með aukni umferð um Dalveginn má gera ráð fyrir að styrkur svifryks í andrúmsloftinu komi til með að aukast á umræddu svæði við ákveðin skilyrði, hefur verið gerðar nýjar mælingar á því og hvernig verður þetta í framtíðinni með öllu þessu auknu byggingarmagni og umferð á þessu svæði. Samkvæmt skýrslu frá Mannvit þá er það mögulegt að sólarhringsgildi fyrir svifrik við íbúarhús næst Dalvegi, við Lækjarhjalla og Skógarhjalla fari nokkrum sinnum á ári yfir heilsuverndarmörk er eitthvað sem hægt er að gera til að draga úr því eins og með reglulegu þrifi. (sópun – þvotti -sópun)

Útlit og hönnun húsa.

Eins og fram kom á íbúðarfundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verður krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng.

Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.

Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er bara ekki nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð.

Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun.

Það þarf að hafa deiliskipulag að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu eftir kl 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Ekki leyfa framkvæmdir við sprengingar og öðrum háværum vinnuvélum á laugar - sunnudögum sem eru líklegar til að valda óþægindum fyrir næstu íbúa.

Ingvar Jósef Sigurðsson, 26. febrúar 2024.
Trönuhjalli 8

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Dalvegur 30.

Ljósmengun.

Slökkva á öllum skiltum sem snúa að Dalvegi, einnig þarf að fara fram á við húseiganda að slökkva á ljós í byggingunum eftir kl 22:00 á kvöldin.

Gagnaver.

Upplýst var á kynningarfundinum að fyrirhugað er að setja upp gagnaver. Gagnaveri fylgir mikill hiti sem þarf að fjarlægja. Setja þarf í byggingarleyfið takmörkun á hitaútblæstri og hávaðamengun.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umferðarmál – vegtengingar.

Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginu mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinu að ekkert mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Klára þarf brú milli lóða Dalvegs 30d og Teits Jónassonar.

Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Lækka leyfðan hámarkshraða.

Vinstri beygjur á Dalvegi.

Endurskoða þarf vinstri beygju á Dalvegi 30 við vegamótin inn á Dalveginn mikið er um að bílar séu að svína fyrir bifreiðar við það að taka vinstri beygju.

Ingvar Jósef Sigurðsson, 26. febrúar 2024.
Trönuhjalli 8

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Dalvegur 32

Hæð bygginga
Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Útlit og hönnun húsa.
Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Hljóðgöng
Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Bílastæði á lóð
Fjödi bílastæða er ófullnæjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Ljósmengun
Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi

Anna Þórdís Guðmundsdóttir, 28. febrúar 2024.
Hlíðarhjalli 1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mál nr. 26/2024
Breyting á deiliskipulagi
Kópavogsbær
Karlotta Helgadóttir, í umboði fyrir Kópavogsbæ

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar breytingu á Deiliskipulagi fyrir Dalveg 32 í sveitarfélaginu Kópavogi, sem var upphaflega samþykkt 13. júlí 2007. Síðast voru samþykkar breytingar á deiliskipulagi 8. maí 2018. Breytingarnar sem nú eru til umsagnar voru unnar af Arkís teikning dagsett 07.11.2022.

1. Lýsing

Vegagerðin hefur yfirfarið innsenda skipulagslýsingu skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar, og gerir ekki athugasemd við hana.

Greinargerð þessi er úrdráttur 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 byggðar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnustarfsemi, gönguleiðir, opinsvæði og bílastæði. Sem rök fyrir breytingunni má nefna að byggingarreitur Dalvegar 32c skv. gildandi deiliskipulagi var sniðinn að áformum fyrri lóðarhafa (Brimborg ehf.) fyrir bílaumboð og hentar ekki lengur áformum núverandi lóðarhafa og stefnumörkum bæjaryfirvalda eins og hún kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 en þar er tekið fram í kafla 3 um markmið miðsvæðis svæðiskjarnans að uppbygging við Reykjanesbraut haldi áfram að þróast sem miðstöð verslunar og þjónustu. Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 er umrætt svæði VÞ 10 skilgreint sem verslunar- og þjónustureitur þar sem áður var gróðrarstöð og tekið fram að svigrúm sé fyrir nýbyggingar. Tillagan er einnig í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu svæðiskjarnans Smára og Mjódd. 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 2009 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.

Vegagerðin
Cecilía Þórðardóttir
- Vg

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Vegagerðin óskar eftir að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum og bendir á að halda skal fjölda tenginga við þjóðveg í lágmarki og vanda útfærslu þeirra í samræmi við gildandi veghönnunarreglur.

Vegagerðin vekur athygli á ritinu „Vegir og skipulag“ sem unnið var af VSÓ ráðgjöf fyrir og í samvinnu við Vegagerðina og Samband íslenskra sveitarfélaga en ritinu er ætlað að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þannig að tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar. Sjá heimasíðu Vegagerðarinnar. [1]

Vegagerðin minnir á ákvæði VI. kafla vegalaga nr. 80/2007 varðandi skipulag og veghelgunarsvæði.
og framkvæmdar eins og best verður á kosið.

Umferðaröryggi:
Vegagerðin vinnur samkvæmt umferðaröryggisáætlun stjórnvalda en hún er hluti af samgönguáætlun og er hlutverk hennar að auka umferðaröryggi á Íslandi, fækka umferðarslysum og bæta umferðarmenningu. Árið 2010 voru gefnar út leiðbeiningar um gerð umferðaröryggisáætlana fyrir sveitarfélög. Mörg sveitarfélög hafa þegar gert sína umferðaröryggisáætlun og eru sveitarfélög hvött til að gera það eða að sjá til þær séu endurskoðaðar reglulega. Mikilvægt er að góð samvinna sé á milli allra þeirra aðila sem að umferðaröryggismálum koma svo að aðgerðir séu samræmdar og framkvæmdar eins og best verður á kosið.

2. Deiliskipulag

Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

Vegagerðin minnir á Vegalög nr. 80/2007 en þar koma m.a. fram ákvæði um veghelgunarsvæði og tengingar við þjóðvegi.

Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

[1] http://www.vegagerdin.is/media/upplysingar-og-utgafa/13259_sk140615_Leidbeiningar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Vegagerðin mælir með að helstu vegir í umsjá Vegagerðarinnar verði auðkenndir í deiliskipulagi, að lágmarki á skýringarkorti fyrir vegi. Um vegi í umsjá Vegagerðarinnar gilda sérstök lög og reglur og æskilegt að þeir séu auðkenndir vegna áframhaldandi skipulagsvinnu og annarrar vinnu er byggir á aðalskipulagi.

Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika vegamóta/tenginga. Veghönnunarreglur kveða á um lágmarks fjarlægð á milli vegamóta/tenginga.

Vegagerðin óskar eftir að mörk deiliskipulags liggi að veghelgunarsvæði.

Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við gatnamót inná reit frá Dalvegi. Vegagerðin óskar hins vegar eftir samráði verði frekari breytingar á gatnamótum, sér í lagi þau sem standa næst Nýbýlavegi vegna mögulegra áhrifa á ljósastýrð gatnamót Dalvegs og Nýbýlavegs.

Í ljósi þess að deiliskipulagstillögur leiða til aukningar byggingarmagns og þar af leiðandi aukningar umferðar frá því sem áður hefur verið samþykkt þá óskar Vegagerðin eftir því að gatnamót Dalvegar og Nýbýlavegar séu greind með tilliti til afkasta og slysahættu. Hægra framhjáhlaup frá Dalvegi inná Breiðholtsbraut hefur háa slysatíðni og aukning umferðar þar um getur haft neikvæð áhrif á öryggi vegfarenda.

Vegagerðin mælist til þess að tengingar við núverandi og framtíðar göngu- og hjólainnviða kerfi séu skoðuð sérstaklega til að styðja við eitt af fimm markmiðum samgönguáætlunar um umhverfislega sjálfbærar samgöngur.

Gæta þarf sérstaklega að núverandi stoppistöð í fyrir almenningsvagna í vesturátt og tryggja aðgengi að og frá biðskýli bæði fyrir þá sem ferðast meðfram Dalvegi og þá sem koma ferðast til og frá Dalvegi 32. Teikningar sýna ekki svo skýrt sé hvort breytingar á göngustíg við stoppistöð séu áætlaðar.

Vegagerðin vekur athygli á 90. grein núgildandi umferðalaga um auglýsingaskilti við veg.

Þegar unnið var að deiliskipulagi Dalvegs 20 til 32 árið 2019 hafði Vegagerðin ekki athugasemdir vegna þeirra gagna sem sett voru fram fyrir tengiveg milli Reykjanesbrautar og Dalvegs.

Núverandi tenging inná Dalveg 20 af Reykjanesbraut er um frárein af mislægum gatnamótum Breiðholtsbrautar og Nýbýlavegs og slysatíðni á þessum kafla er há og því er talið æskilegt að skoða sérstaklega áhrif breytinga deiliskipulagsins á þróun umferðar á þessu svæði og hvernig er hægt að auka umferðaröryggi. Samkvæmt skýringarmynd á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

deiliskipulagsuppdrætti er ætlunin að breyta gatnatengingum þarna og tengja að- og frárein af Reykjanesbraut inn á nýja götu með góðu aðgengi að lóðum við Dalveg 30 og 32. Þetta mun auka umferð um að- og fráreinina sem getur dregið úr umferðaröryggi á Reykjanesbraut. Vegagerðin óskar eftir því að betri grein sé gerð fyrir áhrifum þessara breytinga á umferðaröryggi áður en ákvörðun er tekin um breytta útfærslu við tengingar inn á Reykjanesbraut en Vegagerðin er veghaldari Reykjanesbrautar.

Öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda ætti að vera í fyrirrúmi og er mælt með því að þetta sé sérstaklega skoðað innan reitsins. Teikningar sýna ekki göngu eða hjólaleiðir innan reits.

Cecilía Þórðardóttir,
verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði Vegagerðarinnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

Fylgiskjal 22

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3.2 Inngangur, áætlun

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í grundvallaratriðum er stefna Kópavogs óbreytt í atvinnumálum. Lögð er áhersla á samstarf sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu í samræmi við svæðisskipulag „Höfuðborgarsvæðið 2040", það á við um atvinnumálefni jafnt sem önnur málefni svæðisskipulagsins.

Tafla 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019.

Svæði	Nýtingarhlutfall viðmið **2012**	Nýtingarhlutfall viðmið **2019**
Kársnes vesturhluti	0,3-0,8	2,0
Miðbær (Hamraborg)	Yfir 1,0	Yfir 1,0
Nýbýlavegur og Auðbrekka	0,9-1,1	0,8-2,3
Smiðjuhverfi	0,8-1,0	0,8-1,0
Dalvegur	0,5-0,8	0,8
Smáratorg	0,8	0,8
Smáralind	1,0	1,0
Smárar (sunnan Smáralindar)	1,25	0,8-1,3 og yfir
Lindir (Akralind, Askalind, Bæjarlind og Skógarlind)	0,4-0,6	0,6
Glaðheimar	1,25	1,25
Vatnsendahvarf (Urðarhvarf og Víkurhvarf)	0,6-0,9	0,6-0,9

Tafla 3-2. Störf. Viðmið um skiptingu uppbyggingar á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði.

Taflan er tekin úr töflu 1 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (bls. 34).

Störf	2012 #	2012 %	2025 - Viðmið #	2025 - Viðmið %	2040 - Viðmið #	2040 - Viðmið %
Landskjarni	12.800	10%	15.000	11%	17.000	11%
Svæðiskjarni	5.600	5%	7.000	5%	8.000	5%
Bæjarkjarnar	12.800	10%	15.500	11%	17.000	11%
Kjarnar alls	**31.200**	**25%**	**37.500**	**27%**	**42.000**	**27%**
Samgöngumiðuð þróunarsvæði	17.800	15%	35.500	25%	60.000	38%
Annað þéttbýli	64.100	53%	58.000	42%	48.000	30%
Dreifbýli	8.000	7%	8.000	6%	8.000	5%
Höfuðborgarsvæðið alls	**121.100**	**100%**	**139.000**	**100%**	**158.000**	**100%**

1. Leiðbeinandi viðmið fyrir frekari skipulagsvinnu innan höfuðborgarsvæðisins.
2. Viðmið fyrir samgöngumiðuð þróunarsvæði skulu höfð til hliðsjónar við útfærslu á aðalskipulagi aðildarsveitarfélaga og skipulagi almenningssamgangna hjá Strætó bs.
3. „Annað þéttbýli" vísar til allra svæða innan vaxtarmarka sem ekki eru skilgreind sem kjarnar eða uppfylla kröfur sem gerðar eru til samgöngumiðaðra þróunarsvæða.
4. Leitast verði við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði í kjörnum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum árið 2040. Sveitarfélög geta vikið frá viðmiðum fyrir einstaka flokka, t.d. með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annarra svæða.

Úr fyrra Aðalskiplagi Kópavogs, 2012-2024

Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001 – 2024 var gert ráð fyrir að störf í Kópavogi verði um 14.800 árið 2024 og talið var að störf í Kópavogi væru árið 2012 14.200. „Erfitt er að nálgast tölur um fjölda starfa eða ársverk í einstöka sveitarfélögum og ekki er lengur haldið utan um þær tölur. Til eru tölur um fjöldi starfandi einstaklinga fyrir Kópavog fyrir árið 2010 en þær gera ekki greinarmun á þeim sem búa í Kópavogi en vinna í öðru sveitarfélagi."[1]

1 Vinnumarkaðsrannsókn Hagstofunnar 2010.

Fylgiskjal 23

KÓPAVOGSBÆR

Dalvegur 32a, b og c, breytt deiliskipulag.

GREINARGERÐ

Forsaga:
Á fundi skipulagsnefndar 20. mars 2007 voru samþykktar tillögur frá vinnustofunni Þverá dags. mars 2007 m.s.br. um aðkomu, umferð og endurbætur á gatnakerfi í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fífuhvammsveg. Þegar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Dalveg í samræmi við ofangreindar tillögur með breikkun Dalvegar, nýjum hringtogum og breyttri 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 2012-2024.
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 úrdráttur 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 byggðar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnustarfsemi, gönguleiðir, opinsvæði og bílastæði.
Sem rök fyrir breytingunni má nefna að byggingarreitur Dalvegar 32c skv. gildandi deiliskipulagi var sniðinn að áformum fyrri lóðarhafa (Brimborg efh) fyrir bílaumboð og henntar ekki lengur áformum núverandi lóðarhafa og stefnumörkum bæjaryfirvalda eins og hún kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 en þar er tekið fram í kafla 3 um markmið miðsvæðis svæðiskjarnans að uppbygging við Reykjanesbraut haldi áfram að þróast sem miðstöð verslunar og þjónustu.
Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 er umrætt svæði VÞ 10 skilgreint sem verslunar- og þjónustureitur þar sem áður var gróðrarstöð og tekið fram að svigrúm sé fyrir nýbyggingar. Tillagan er einnig í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu svæðiskjarnans Smára og Mjódd.
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 2009 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 fest í sessi í lögformlegu skipulagi og það verði í samræmi við aðliggjandi deiliskipulagsuppdrætti atvinnuhúsnæðis við Dalveg þar sem gert er ráð áframhaldandi uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæði með svigrúmi fyrir nýbyggingar og nýtingarhlutfall allt að 0.8.

Stærð og afmörkun:
Deiliskipulagssvæðið sem er um 2 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 30 til vesturs, Kópavogsdal ásamt Skógar,- og Lækjarhjalla til norðurs, Reykjanesbrautar til suðurs og Nýbýlavegar til austurs.

Núverandi staða deiliskipulagssvæðisins:
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 m².

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

Umhverfisáhrif breytinga:
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag - samfélag og félagslegt umhverfi. Ýtarlegri umfjöllun kemur fram skipulagsskilmálum.
Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. febrúar 2020 uppfært 21. febrúar 2022 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 20 til 32 og hvort þörf sé á sértækum mótvægisaðgerðum. Einnig er vísað í hljóðskýrslu dags. 27. febrúar 2020 og minnisblað um hljóðvist frá Hljóðvist Ráðgjöf & Hönnun dags. 03.10.2022. Einnig minnisblað 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 miðri 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, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalvegi 32c verður 9.808 m². Auk þess er gert ráð fyrir 3.205 m² byggingamagni neðanjarðar sem að hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Hámarks byggingarmagn á lóðinni að Dalvegi a, b og c verður 14.894 m² ofanjarðar og 3.724 m² neðanjarðar. Nýtingarhlutfall á lóð 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 Borgarlínu. 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.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma að svæðinu við Dalveg breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi og er áfram gert ráð fyrir aðkomu á móts við ljósastýrðum gatnamótum og gatnamótum í austurhluta lóðar með hægribeygjum. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Stefnt er að því að allar húsagötur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomulag göngustíga breyting ásýnd götunnar innan skipulagssvæðisins þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og eða mismunandi yfirborði. Gert er ráð fyrir samfelldri akstursleið frá Dalveg 6-8 að suðvestur lóðarmörkum Dalvegar 32. Kvöð er sett um akstursleið til vesturs frá Dalvegi 32 að Dalvegi 30 á suðvestur lóðamörkum Dalvegar 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. 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.

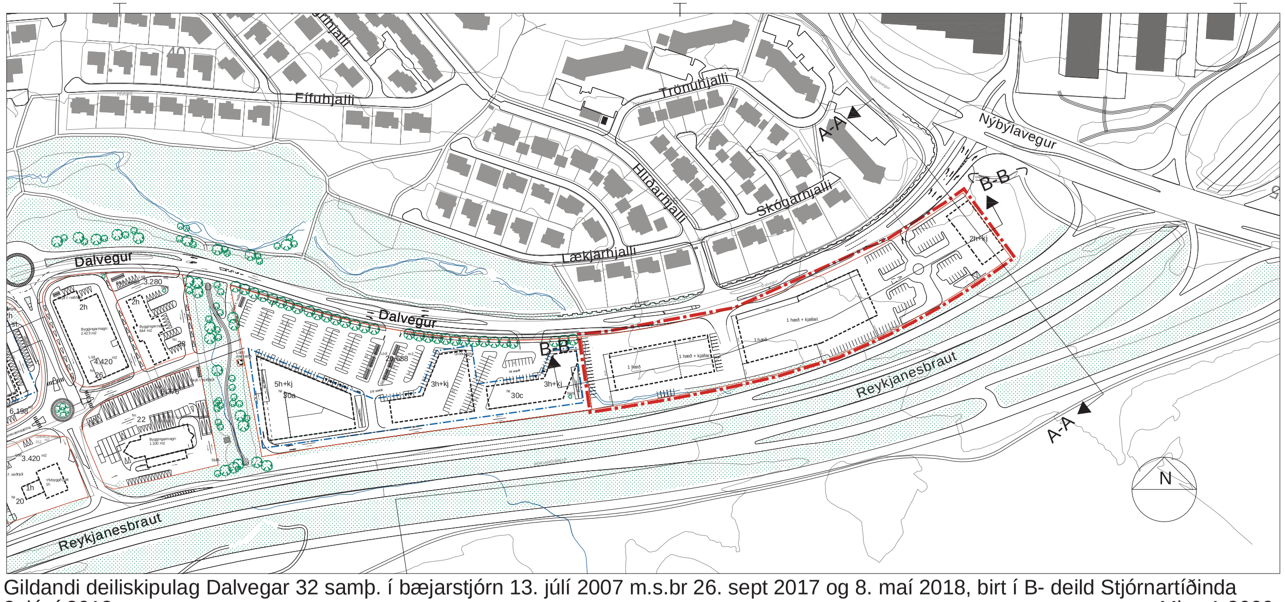
Fornleifar:
Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram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

Trjábelti:
Á deiliskipulagsuppdrætti kemur fram leiðbeinandi staðsetning trjábelta.

Sérstaða svæðisins 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 skipulagsfyrirmælum 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.

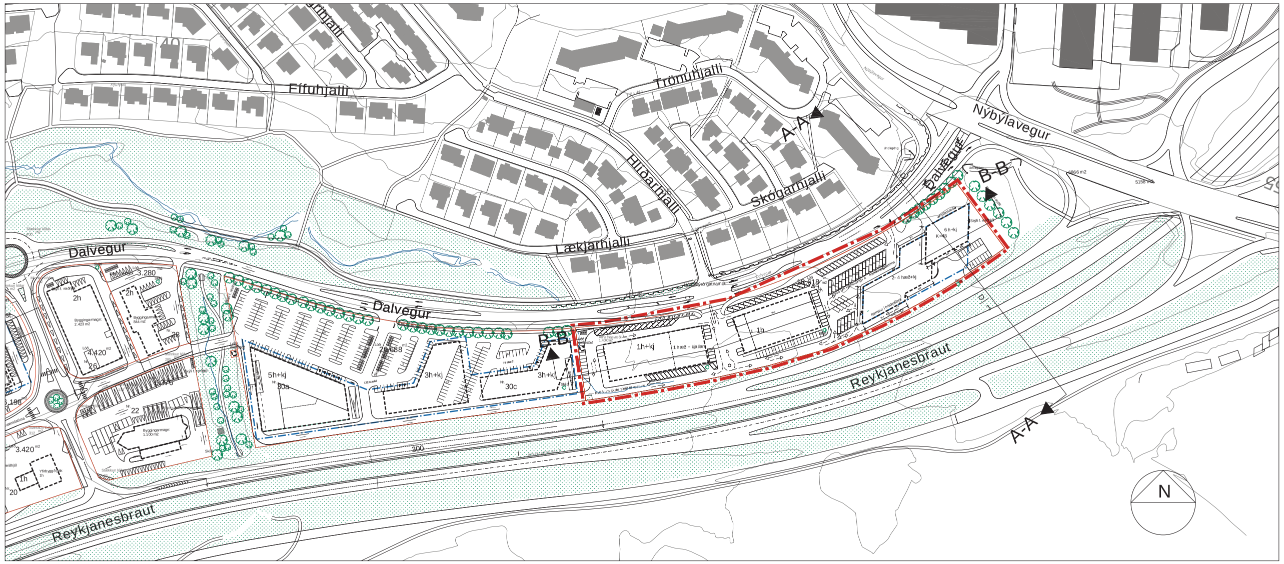
Nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ávarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðalega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Ferilll málsins.
Á fundi skipulagsráðs nr.x 17. janúar 2022 var lögð fram tillaga skipulagsdeildar dagsett 17. febrúar 2022 að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 ásamt umhverfismati verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. febrúar 2020 og minnisblaði verkfræðistofufunnar VSO dags. 2. desember 2021.



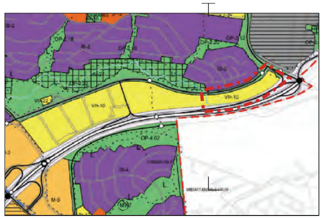
Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32 samþ. í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br 26. sept 2017 og 8. maí 2018, birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018

Mkv. 1:2000

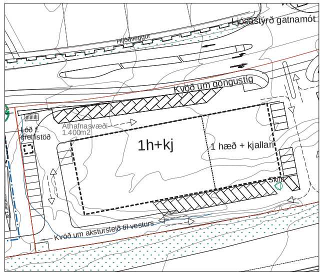


Tillaga að breyttu deiliskipulag. Dalvegar 32

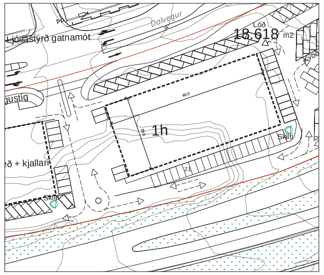
Mkv. 1:2000



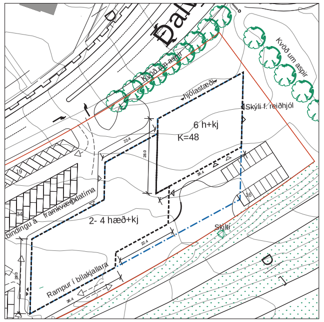
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 40
Staðfest 28. desember 2021



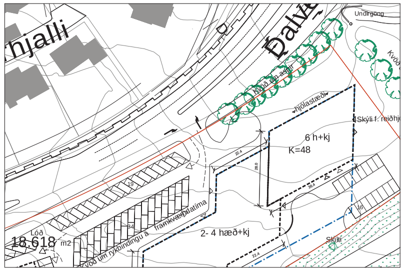
Skýringarmynd. Dalvegur 32 a
Mkv. 1:1000



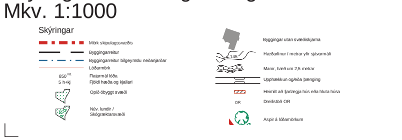
Skýringarmynd. Dalvegur 32 b
Mkv. 1:1000

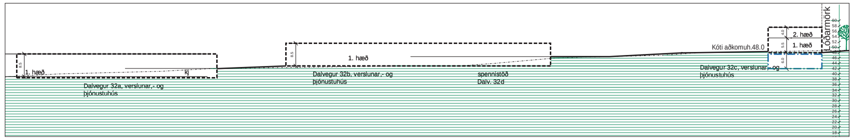


Skýringarmynd. Dalvegur 32 c
Mkv. 1:1000

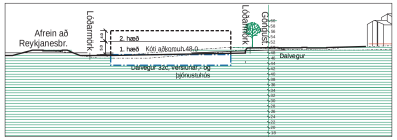


Skýringarm. Dalvegur 32 gatnamót
Mkv. 1:1000

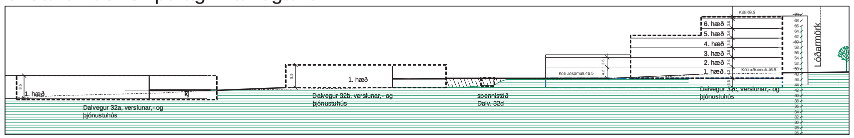




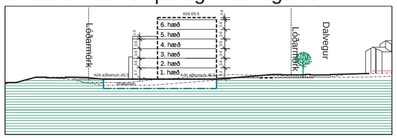
Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32



Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32



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



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

	Deiliskipulagsuppdráttur
Sveitarfélag:	Sveitarfélag
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:2000 / 1:1000
Verknúmer:	22-048
Dagsetning:	07.11.2022
Útgáfa:	
Teikning:	1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar

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

Fylgiskjal 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

SMÁRINN. – VERSLUNAR, - OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI. VÞ 10 DALVEGUR 32 BREYTT DEILISKIPULAG. GREINARGERÐ.

Forsaga
Á fundi skipulagsnefndar 20. mars 2007 voru samþykktar tillögur frá vinnustofunni Þverá dags. í mars 2007 m.s.br. um aðkomu, umferð og endurbætur á gatnakerfi í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fífuhvammsveg. Þegar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Dalveg í samræmi við ofangreindar tillögur með breikkun Dalvegar, nýjum hringtorgum og breyttri aðkomu.
Á fundi skipulagsráðs 21. október 2019 var þess óskað að hefja skipulagsvinnu við Dalveg 32 sem og að gera tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðirnar að Dalvegi 20-28 og 30 og koma fyrir tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040. Þegar hafa verið samþykktar deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 20-28, og 30 sem eru í samræmi við ofangreinda aðgerðaráætlun.

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.
Skipulagssvæðið sem er um 2 ha að stærð afmarkast af Nýbýlavegi til austurs , Kópavogsdal ásamt íbúðarhúsum við Skógar, - og Lækjarhjalla til norðurs, lóðarmörkum Dalvegar 30 til vesturs og Reykjanesbrautar til suðurs, en suðurmörk skipulagssvæðisins liggja við helgunarsvæði Reykjanesbrautar. Svæðið er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði VÞ 1 og nær nánar til tekið til lóðarinnar að Dalvegi 32.
Deiliskipulag þetta er sett fram sem deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð með skilmálum. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóð) og hinsvegar sérákvæði.

Forsendur:
Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umrætt svæði VÞ 10 skilgreint sem verslunar- og þjónustureitur og tekið fram að svigrúm sé fyrir nýbyggingar.
Tillagan er einnig í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu svæðiskjarnans við Smára og Mjódd.
Í gildandi deiliskipulagi, samþykkt í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 26. september 2017 m.s.br 8. maí 2018 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018 er gert ráð fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði allt að 9.300 m^2 að stærð.

Rök fyrir breytingu á gildandi deiliskipulagi:
Byggingarreitur skv. gildandi deiliskipulagi á austurhluta lóðar (Dalvegi 32c) var sniðinn að áformum fyrir lóðarhafa (Brimborg) fyrir bílaumboð og hentar ekki áformum lóðarhafa um fyrirhugaða athafnastarfsemi á lóðinni. Það er mat bæjaryfirvalda að breytt deiliskipulag fyrir Dalveg 32 flýti fyrir áformum bæjaryfirvalda eins og þau koma fram í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 kafla 3 um atvinnulíf en þar koma fram markmið um uppbyggingu í samræmi við deiliskipulagstillögu sem kynnt var á vormánuðum 2019.
Fram hafa komið óskir lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um breytingar er varða fyrirkomulag á lóð og að koma fyrir nýjum byggingarreitum fyrir verslun og þjónustu.
Bæjaryfirvöld telja að tími sé kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu eins og fram kemur í Aðalskipulagi Kópavogs dags. 28. desember 2021 og auka svigrúm fyrir breytingar og nýbyggingar.

Markmið:
Deiliskipulagstillagan styður markmið um heildstætt verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg og hagkvæma uppbygginu atvinnuhúsnæðis, sem stuðlar að betri nýtingu innviða sveitarfélagsins eins og fram kemur í kafla 3.2.2 í greinargerð aðalskipulags um markmið, en þar er tekið fram m.a. að Kópavogsbær stuðli að nýsköpun í atvinnumálum, skapi umhverfi og tækifæri fyrir frumkvöðla til að setjast að með starfsemi sína innan bæjarmarkanna. Bent er á í greinargerð aðalskipulags að huga beri að ásýnd verslunar- og þjónustusvæða frá stofnbrautum eins og Reykjanesbraut og Dalvegi og vanda skuli sérstaklega hönnun og frágang húsa og annarra mannvirkja sem liggja næst stofnbrautum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar er:
Að tryggja að áframhaldandi uppbygging Dalvegar verði fest í sessi í lögformlegu skipulagi og það verði í samræmi við aðliggjandi deiliskipulagssvæði atvinnuhúsnæðis við Dalveg þar sem gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæði með svigrúmi fyrir nýbyggingar.
Að auka jafnvægi í umferðarflæði um svæðið með því að fylgja tillögum sem gerðar voru í minnisblaði VSÓ við umferðargreiningu á lóðinni, Dalvegur 32 – Umferð innan lóðar og ytri áhrif – 2. útgáfa.og
Að bæta umhverfi og efnahagslega umgjörð eldri athafnabyggðar Dalvegs og miða þannig að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins í krafti þéttingar byggðar og betri nýtingar innviða og þjónustu.
Að stytta vegalengdir á milli verslunar, þjónustu og nærliggjandi íbúðabyggðar og að skapa aukin atvinnutækifæri nær íbúðahverfum sem þar með dregur úr umferðarþörf og vegalengdir styttast milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu.
Að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar með mótvægisaðgerðum og má þar nefna að byggingin sem lagt er til að verði byggð á reitnum mun hafa jákvæð áhrif á hljóðvist í umhverfinu sbr. niðurstöðu skýrlsu hljóðvistarhönnuðar Hljóðvist ehf, Dalvegur 32 – áhrif á hljóðvist í umhverfi. Einnig hefur umferð innan lóða takmörkuð áhrif á heildarumferð á Dalvegi skv. niðurstöðu VSÓ, Dalvegur 32 – Umferð innan lóðar og ytri áhrif – 2. útgáfa.
Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eins og hún birtist í Byggðarþróun, fylgiriti með Höfuðborgarsvæðinu 2040, dags. júní 2015 um atriði eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar.

Fyrirhuguð þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk svæðiskjarna Smárans sem er að verða nútímalegt verslunar/ þjónustu og íbúðahverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góða tengingu með almenningssamgöngur, hjóla og gönguleiðir.

Lýsing á landi:
Fyrirhugað byggingarland er að mestu flatlendi en land rís í austurhluta lóðar. Hávaxnar aspir á norðausturhluta lóðar prýða umhverfið.

Núverandi staða svæðisins:
Á skipulagssvæðinu er þegar búið að reisa tvo af þremur samþykktum byggingarreitum á lóðinni, nánar til tekið Dalveg 32 a matshlutanúmer 01 (vöruskemmu) 2,812 m^2 að stærð og Dalveg 32 b 2.273 m^2 að stærð. Skráð lóð er 18.618 m^2 að stærð.
Samkvæmt fasteignaskrá er í október 2022 skráð byggingarmagn á skipulagssvæðinu í allt um 5.085 m^2/ núverandi lóðarstærð 18.618 m2. Núverandi lóðanýting er því 0.26. Um deiliskipulagssvæðið liggja lagnir. Kostnaður sem hlýst af lögnum eða færslu þeirra er á höndum lóðarhafa. Settar eru fram kvaðir um graftrarrétt þar sem þær liggja innan lóða.

Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið.
Þéttari byggð eins og fyrirhuguð er við Dalveg í aðalskipulagi Kópavogs er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Gert er ráð fyrir að allar götur sem liggja milli Dalvegar og Reykjanesbrautar verði 30 km götur með góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum.
Með vísan í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2012 fylgir þessari skipulagsbreytingu minnisblað – Deiliskipulag Dalvegar 20-32 og breytingar á Dalvegi – umhverfismat - frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. febrúar 2020 uppfært í nóvember 2022 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á þróunarsvæðinu ásamt nærliggjandi verslunar og þjónustubyggð. Með erindinu fylgja hljóðvistarútreikningar dags. í febrúar 2020 ásamt minnisblaði frá Hljóðvist, ráðgjöf og hönnun dagsett 3. Október 2022.
Samkvæmt minnisblaði frá Mannvit – Deiliskipulag Dalvegar 20-32 og breytingar á Dalvegi – Umhverfisskýrsla umhverfismat dagsett 12.02 2020 var umferð um austasta hluta Dalvegs 13.700 bílar á sólarhring árið 2020.
Í gildandi deiliskipulagi fyrir Dalveg 32 er gert ráð fyrir 9.300 m^2 í atvinnuhúsnæði (verslun og þjónustu). Þegar er búið að reisa um 5.000 m^2 af húsnæði mest sem athafnahúsnæði (lagerhúsnæði)
Áætluð umferðarsköpun af núverandi byggingarmagni er metin á um 400 bíla á sólarhring.
Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir eftirtöldu byggingarmagni án kjallara og bílageymslu:
Dalvegur 32 a matshlutanúmer 01 (vöruskemmur / lagerhúsnæði) 2.812 m^2 að stærð.
Dalvegur 32 b matshlutanúmer 02 (vöruskemmur / lagerhúsnæði) 2.273 m^2 að stærð.
Dalvegur 32 c (verslun og þjónusta) 9.808 m^2 að stærð án kjallara og bílageymslu.
Áhrif á heilsu /hljóðvist eru talin óveruleg þar sem aukin umferð hefur óveruleg áhrif á hljóðvist, mengun eða aukinn umferðarhraða á svæðinu. Áhrif á hljóðvist erujákvæð fyrir íbúabyggð og nánasta umhverfi, sér í lagi vegna skermunar byggingar á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut við Skógarhjalla og Trönuhjalla.
Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í auknu framboði starfa á svæðinu.
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag, og félagslegt umhverfi.
Í minnisblaði Mannvits dags. 12. febrúar 2020 sem fjallar um heildarskoðun á umferð fyrir Dalveg og áhrifum af uppbyggingu Dalvegar 20-32 kemur eftirfarandi fram:

Umferð.
Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarsköpun úr svæðinu um 400 bílar á sólarhring sem öll fer inná Dalveg. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu verslunar og þjónustu aukist umferð og umferðarsköpun og verði um 3.100 – 3.400 bílar á sólarhring, þannig að aukning frá núverandi stöðu er um 2.700-3.000 bílar á sólarhring. Í forsendum er gert ráð fyrir að þjónustustig verði aukið á Dalvegi. Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta má gera ráð fyrir að sú tala verði lægri, en markmiðið er að bílferðum muni einungis fjölga um 5-9 %

Fylgiskjal 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

á Dalvegi frá því sem nú er þrátt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að með breyttum ferðavenjum dragi úr áætlaðri umferð um 5-15 %
Í ofangreindu minnisblaði kemur fram hvaða aðgerðir dreifa álagi og minnka hættu á töfum og slysum og hvaða áhrif hin nýja tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar hafi. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.
Þegar horft er til viðmiða sem notuð eru við mat á umferðarsköpun í umferðarlíkani höfuðborgarsvæðisins við gerð Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, var umferðarsköpun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Dalveg metin um 7.600 bílar á sólarhring. Sú tala miðar við að engin breyting verði á ferðavenjum íbúa höfuðborgarsvæðisins. Í núgildandi Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040 eru hins vegar sett fram markmið um breytingu á ferðavenjum. Þau markmið lúta að því að draga úr aukningu bílaumferðar miðað við það sem annars mætti gera ráð fyrir miðað við óbreytta þróun, og er markmiðið að hlutdeild almenningssamgangna innan höfuðborgarsvæðisins verði a.m.k. 12% árið 2040 og hlutdeild göngu og hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 30% árið 2040. Miðað við þessi markmið þá er á því svæði sem hér um ræðir gert ráð fyrir að fjöldi bílferða dragist saman um 5-15% frá óbreyttri þróun. Markmið um breytingu ferðavenja byggja á ýmsum þáttum, og þar ber hæst uppbygging Borgarlínu, en einnig þétting byggðar og uppbygging göngu- og hjólastígakerfis. Umferðartölur sem hér eru settar fram miða því við að markmið um breytingu ferðavenja gangi eftir og að hlutdeild almenningssamgangna aukist í takti við þær áætlanir sem settar hafa verið fram. Út frá þeim forsendum má gera ráð fyrir að umferð sem nemur um 6.500 bílum/sólarhring tengist þessum þremur uppbyggingarreitum (þ.e. Dalvegi 24, 30 og 32) og byggja umferðarreikningar fyrir svæðið á þessum tölum. Mynd 3 (sjá minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits) sýnir mun á núverandi umferð og umferðarspá miðað við fulla uppbyggingu. Miðað við umferðarspá er áætluð uppbygging ekki líkleg til að hafa veruleg neikvæð áhrif á umferðarflæði á Dalvegi. Samkvæmt spá mun sólarhringsumferð aukast um 800-1300 bíla á sólarhring á austurhluta svæðis. Umferðarreikningar gefa til kynna að hluti umferðar muni færast af austurhluta Dalvegar yfir á Reykjanesbraut og velja frekar nýja tengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar sökum þess að sú leið verður orðin greiðfærari. Mun það létta nokkuð á umferð á austasta hluta Dalvegar. Gjarnan er miðað við að hámarks afkastageta einfaldrar tvístefnugötu sé um 18-20 þús. bílar á sólarhring, og þegar því umferðarmagni er náð megi búast við umtalsverðum umferðartöfum, þ.e. flæði umferðar verður óstöðugt og tafir aukist verulega. Eins og sjá má á mynd 2 (sjá minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits) er umferð á Dalvegi enn nokkuð frá þessum mörkum, hvort sem horft er á núverandi ástand götunnar eða stöðuna eftir uppbyggingu á reitum við Dalveg. Lögð er áhersla á að umferðarljós á mótum Dalvegar og Hlíðarhjalla séu samstillt ljósum við gatnamót Dalvegar og Nýbýlavegar. Einungis um 230 m eru milli þessara gatnamóta og því mikilvægt að hugað verði að samstillingu ljósa til að flæði umferðar verði sem best. Bent hefur verið á þann möguleika að umferð eftir uppbyggingu verði meiri en gatan anni með góðu móti á austasta kafla Dalvegar, næst gatnamótum Breiðholtsbrautar/Nýbýlavegar. Þegar umferðartölur á þessum kafla eru skoðaðar má sjá að núverandi umferð (Dalvegur, austan Hlíðarhjalla) er um 13.700 bílar á sólarhring. Þegar nánar er rýnt í umferðartölurnar sést að um Dalveg til vesturs fóru um 7.700 bílar (60% heildarumferðar) en til austurs fóru um 5.100 bílar (40% heildarumferðar.) Umferðarreikningar sýna að eftir uppbyggingu verður umferð á þessum kafla Dalvegar um 14.500 bílar á sólarhring. Af þessum bílum fara um 7.900 til vesturs (55%) og um 6.600 til austurs (45%). Umferðarreikningar sýna þannig að hlutfall umferðar til vesturs lækkar samanborið við umferð til austurs, þ.e. hlutfallslega færri fara þá leiðina. Þetta er bein afleiðing af nýrri tengingu af Reykjanesbraut inn á Dalveg. Sé umferðin hins vegar reiknuð án þessarar nýju tengingar og miðað við óbreytta skiptingu aksturs stefna (60% til vesturs og 40% til austurs) á þessum hluta Dalvegar verður umferðin hins vegar 8.700 til vesturs og 5.800 til austurs. Þær breytingar sem kynntar eru í deiliskipulagi eru í samræmi við þær tillögur sem lagðar voru fram um umferð í Kópavogsdal, á Fífuhvammsvegi og Dalvegi árið 2007 af Vinnustofunni Þverá. Unnið hefur verið eftir þeim tillögum á þessum svæðum og er nú komið að öðrum hluta Dalvegar sem og tengingu meðfram Reykjanesbraut á milli skipulagsreita og tengingu á milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Hljóðvist.
Í þeim hljóðvistarútreikningum sem unnir voru var miðað við heildarbreytingu á umferð á Dalvegi.
Samkvæmt útreikningum veldur fyrirhuguð uppbygging á Dalvegi því að hávaði verður í mörgum tilvikum minni en nú er í íbúðabyggð norðan Dalvegar. Orsakast það fyrst og fremst af skermunarháhrifum fyrirhugaðrar byggðar á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut. Sjá nánar umfjöllun Mannvits.

Andrúmsloft.
Ekki er talið líklegt að sú umferðaraukning sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu. Með tilvísun í loftgæðamælingar á Grensásvegi í Reykjavík var dregin sú ályktun að hugsanlega fari sólahringsgildi fyrir svifryk við íbúðarhús næst Dalvegi, við Lækjarhjalla og Skógarhjalla, nokkrum sinnum á ári yfir heilsuverndarmörk, en heimilt er að fara yfir þau mörk sjö sinnum á ári. Bent er á að þar sem veðurfarsaðstæður skipta miklu máli varðandi styrk svifryks væri mjög gagnlegt að mæla loftgæði á umræddu svæði á þeim tímabilum sem líklegast er að styrkur sé mestur þ.e. að vetrarlagi þegar þurrt og kalt er í veðri og vindstyrkur er lítill. Benda má á að Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis hefur yfir að ráða færanlegri mælistöð sem mælir loftgæði, en mælistöðin hefur verið staðsett í Dalsmára um nokkurt skeið. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Borgarlandslag.
Viðbótar uppbygging á svæðinu verður fyrst og fremst í formi 2 - 6 hæða verslunar og þjónustuhúsnæðis. Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd og heildaryfirbragð svæðisins breytast umtalsvert með nýju húsnæði. Í deiliskipulags tillögunni er lögð áhersla á nútímalega hönnun og vandaða útfærslu umferðarsvæða.
Núverandi húsnæði innan skipulagssvæðisins samanstendur af atvinnuhúsnæði á einum og tveimur hæðum og í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir tveggja hæða verslunar og þjónustuhúsi á austasta hluta lóðar.
Í fyrirhugaðri byggð er hæð húsa og fyrirkomulag byggðar á lóð háttað þannig að hún valdi sem minnstri útsýnisskerðingu eða skuggavarpi á núverandi íbúðabyggð, en fyrirhuguð byggð er hæst (6 hæðir) þar sem hún er fjærst núverandi íbúðarbyggð við Skógarhjalla eða í um 66 metra fjarlægð. Krafa er gerð um að röð aspa sem liggja við norðurlóðarmörk Dalvegar 32 standi.

Félagslegt umhverfi.
Uppbygging verslunar og þjónustuhúsnæðis mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér vinnu nær sinni íbúð, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er í Digranesi.
Aukning í atvinnuhúsnæði sem verður á svæðinu mun valda því að íbúðarhverfi Digraness og Smára hafi meira aðdráttarafl sem búsetu og/eða atvinnusvæði, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að. Slíkt getur valdið því með tímanum að verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru aukist.
Fyrirhuguð uppbygging á Dalvegi styrkir markmið aðalskipulag Kópavogs sem miðar af því að breyta illa nýttu atvinnuhúsnæði í blómlega atvinnustarfsemi og er það í samræmi við markmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins.
Bygging verslunar og þjónustuhúsnæðis á svæðinu mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu.
Blómleg starfsemi að Dalvegi er lykilþáttur í að íbúðarsvæði Digraness og Smárans þrífist vel og atvinnusvæðið að Dalvegi verði áhugavert fyrir minni og millistór fyrirtæki til atvinnurekstur. Til að tryggja að svæðið hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð atvinnuhúsa á svæðinu og fjölbreytni í atvinnustarfsemi sem tengist þjónustu og verslun.

Framkvæmdatími.
Sú uppbygging sem kynnt er í þessar i deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað á nokkurra ára bili og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við töku húsagrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði vegna jarðvinnu þar sem gert ráð fyrir einum bílakjallara sem áætlaður er um 3.200 m^2. Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfinu vegna flutninga efnis á svæðinu. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Samandregin niðurstaða um möguleg umhverfisáhrifum uppbyggingar á Dalvegi 32
Uppbygging á lóðinni að Dalvegi 32 mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem heildaryfirbragð lóðarinnar tekur ásýndar breytingu í takt við framtíðarsýn bæjaryfirvalda um uppbyggingu svæðiskjarnans. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf og atvinnulíf. Uppbyggingin á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Þegar henni verður lokið verður umferð meir en nú er, sem leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum sem nemur um 1-7 dB.

Húsakönnun.
Á deiliskipulögðu svæði er ekki gerð krafa um húsakönnun og ekki er verið að fjarlægja hús á lóð.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 28. Desember 2021.
Tillagan gerir ráð fyrir að lóðarstærð sé óbreytt 18.618 m2. Byggingarreitur Dalvegar 32 A breytist ekki. Byggingarreitur Dalvegar 32 B á miðri 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, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalvegi 32c verður 9.808 m^2. Auk þess er gert ráð fyrir 3.205 m^2 byggingamagni neðanjarðar sem að hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Hámarks byggingarmagn á lóðinni að Dalvegi a, b og c verður 14.894 m^2 ofanjarðar og 3.724 m^2 neðanjarðar. Nýtingarhlutfall á lóð er 0,8 ofanjarðar og

Fylgiskjal 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 Borgarlínu. 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 hleðslu fyrir rafmagnsbíla 10% sem hægt sé að leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð.
Auk þess að byggt verði nýtt verslunar og þjónustuhúsnæði á lóðinni er gert ráð fyrir breyttu umferðarflæði 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 fjölbreytilega efnis og litanotkun eða fjölbreyttri þrívíðri áferð. Með þessum áformum kemur aukið jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða
Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni sem staðsett verður við norðurlóðarmörk og fær lóðarheitið Dalvegur 32d
Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 28. desember 2021.

Aðkoma og umferð.
Aðkoma að svæðinu við Dalveg breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi og er áfram gert ráð fyrir aðkomu á móts við ljósastýrðum gatnamótum og gatnamótum í austurhluta lóðar með hægribeygjum.
Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Stefnt er að því að allar húsagötur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breytir ásýnd 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. Kvöð er um aksturs til vesturs á suðvesturlóðarmörkum Dalvegar 32 á lóðina Dalveg 30

Göngu- og hjólastígar
Gönguleiðir liggja innan lóðar með kvaðir 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.

Opin svæði.
Framkvæmdir, gatnagerð og viðhald húsagatna utan lóða verður á vegum Kópavogsbæjar. Gatnagerð innan lóða er á höndum lóðarhafa sbr. almenn ákvæði fyrir svæðið.

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

Bílastæði og bílageymslur.
Bílastæði eru að hluta til í bílakjöllurum. Viðmið um fjölda bíla og hjólastæða er í samræmi við stefnu aðalskipulags.

Hljóðvist í byggingum.
Hönnuðir skulu fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Skilti á lóð.
Heimilt er að vera með skilti á lóð og á byggingum líkt því og kemur fram í sérákvæðum.

Fornleifavernd.
Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finnandi skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er og stöðva framkvæmdir.

Frágangur, sérstaða svæðisins og byggingaráform:
Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og kemur fram í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð.
Vanda skal frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og **samþykkjast samtímis aðalteikningum.** Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram: Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Ef um er að ræða starfsleyfisskylda starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í för með sér mengun skv. reglugerð nr. 785/1999 skal tryggja að starfsemin uppfylli lög og reglur um mengunarvarnir.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðarblöð sýna hæðartölu (-kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum lóðar (L). Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

Ferill málsins:
Ferill málsins er rakin ýtarlega í umsögn skipulags og byggingardeildar.

Fylgiskjal 24

22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Smárinn – Dalvegur 32

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR DALVEG 32 (a, b og c) HÚS OG LÓÐ.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.
1.1 Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

1.2 Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiti atvinnuhúsa og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

1.3 Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

1.4 Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

2. VIÐMIÐ UM HÖNNUN OG FRÁGANG HÚSA OG LÓÐA.
Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða að Dalvegi 32 (a, b og c). Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa að Dalvegi 32 (a, b og c) að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða.

Viðmið:

2.1 Áhersla skal lögð á vandaða *hönnun einstakra húsa og svæða.*
2.2 Notast skal við byggingarefni skv. byggingarreglugerð og einangra hús að utan.
2.3 *Efnisnotkun í útlit* húsa skal að jafnaði vera brotið upp með litum eða í þrívíðum flötum. Uppbroti í útveggjum er t.d. náð fram með litum, útbyggingum eða þrívíðri áferð. Þannig verður fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður. Þakform bygginga er frjálst en yfirbragð byggðar skal vera blanda af flötum þökum með uppbrotum.
2.4 Áhersla skal lögð á *vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða.*
2.5 Áhersla skal lögð á að *innra skipulag athafnahúsnæðis í hverju húsi,* stuðli að fjölbreyttu atvinnulífi á skipulagssvæðinu

3. FRÁGANGUR LÓÐA.
a) Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrætti skal koma fram: yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

b) Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggjar og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.

Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu hjóla o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, g- lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum.

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því megin hluti byggingar er tekin í notkun. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.
Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

e) Gert er ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði notast við blágrænar ofanvatnslausnir

4. SÉRSTAÐA SVÆÐISINS OG BYGGINGARÁFORM OG ÁFANGASKIPTING.
Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þétta byggð verslunar- og þjónustusvæðis og hve nátengt svæðið er Reykjanesbraut. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér að ofan í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 hér að framan og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrætti sem fylgir deiliskipulagi þessu.

5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.
Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.
Í sérákvæðum kemur fram hvort þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.
Fyrir liggur hljóðskýrsla dags. í janúar 2020 gerð af verkfræðistofunni Mannviti.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA.
Allar húsagötur eru með 30 km /klst. hámarkshraða eða lægri sem er ein skilvirkasta leiðin til að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar sem og umferðaróhöppum, hávaða og mengun.. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Göngustígar, hellulögð svæði, götur, vistgötur og torg sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja á bæjarlandi. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttir og gróður. Lóðarhafar á skipulagssvæðinu framkvæma, hafa umsjón með og sjá um viðhald umferðarsvæða og opinna svæða innan sinna lóða. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum og skal yfirborðsvatn gatna og bílastæða leitt í jörðu. Göngu- og hjólastígar auk frágangs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

7. OPIN SVÆÐI.
Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar.

8. TRJÁBELTI.
Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjáa kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.
Varðandi bílastæðakröfu í atvinnuhúsnæði er svæðið skilgreint á svæði I varðandi bílastæðaviðmið í Aðalskipulagi Kópavogs. Svæði I er skilgreint sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlínu. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða skal vera í samræmi við stefnu aðalskipulags. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgröfnum bílageymslum (10% bílastæða) og gera ráð fyrir möguleika á að setja upp hleðslustöðvar á lóð við bílastæði ofanjarðar fyrir 10% bílastæða. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum. Vatn skal leitt af niðurgröfnum bílageymslum með blágrænum ofanvatnslausnum.

Fylgiskjal 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

10. SORP.
Lóðarhafar sjá alfarið um losun sorps frá umræddu skipulagssvæði.

11. LAGNIR.
Lagnir í bílageymslum/-kjöllurum/-skýlum og niðurföll skal tengja inn á regnvatnskerfi en ekki holræsakerfið svæðisins.

12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR.
Lögð er áhersla á að blágrænar ofanvatnslausnir verði notaðar til að afvatna nýgerð bílastæði að Dalvegi 32

13. GÁMASVÆÐI.
Á skipulagssvæðinu eru ekki fyrirhugaðir grenndargámar en fyrirtæki sjá alfarið um losun sorps.

14. GIRÐINGAR.
Settar eru kvaðir um legu og gerð girðinga á og innan lóðarmarka. Girðingar skulu ekki vera hærri en 1 metri á þeim stöðum þar sem heimilt er að girða á lóðarmörkum. Í sérákvæðum kemur fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóða.

15. GERVIHNATTADISKAR OG FJARSKIPTAMÖSTUR.
Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á miðju þaki. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastra til bæjaryfirvalda.

16. SPENNISTÖÐ.
Gert er ráð fyrir nýrri lóð Dalvegi 32 d 25 m^2 að stærð undir spennistöð á lóðinni norðaustur af Dalvegi 32b með kvöð um aðkomu frá Dalvegi 32 a, b og c.

17. FRAMKVÆMDARTÍMI.
Í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. Febrúar 2020 er fjallað m.a. um framkvæmdatíma og landmótun en sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað á nokkurra ára bili og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við undirbúning húsagrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði, en alls verður stærð bílakjallara um 3.200 m^2. Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfinu vegna flutninga efnis að svæðinu auk efnisflutninga úr húsagrunnum og vegna niðurrifs atvinnuhúsnæðis á svæðinu.

18. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.
Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á í ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á, að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli. Sjónarmið algildrar hönnunar skulu höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Skuggavarp, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir eru í skýringaruppdrætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 24

Reitur 1

DALVEGUR 32. ATVINNU,- VERSLURAR OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI Á 1-6 HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 1
Ofangreindur reitur nær til Dalvegar 32a, b og c. Núverandi lóð er skráð 18.618 m^2. Tvær fullbyggðar fasteignir eru á lóðinni, geymsluhúsnæði að Dalvegi 32a sem er skráð 2.272 m^2 og Dalvegi 32b sem er skráð 2.812 m^2.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN EFTIR BREYTINGU.
Núverandi lóð er óbreytt. Núverandi byggingarmagn og lóðarnýting eykst og verður 14.894 m^2 auk kjallara/bílgeymslu sem áætluð er 3.700 m^2 að stærð skv. lið 4. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. FRÁGANGUR HÚSA OG LÓÐA.
Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa að Dalvegi 32 að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að ofan í almennum skilmálum sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir atvinnuhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli:

- *Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning.
- *Innri byggingarreitur*, táknaður með svartri grannri línu. sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur einum metra innan ytri byggingarreitar.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

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/bílgeymslu Dalvegar 32c:	3.205 m^2
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofanjarðar:	14.894 m^2
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	18.618 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 ofl. undir húsunum. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0,8 án kjallara/bílakjallara en 1.0 með kjallara/bílakjallara

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins Dalvegar 32c talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 23 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa þar sem þakform er flatt. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð. Byggingar að Dalvegi 32a og b eru fullbyggðar og hæð verður óbreytt.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæðar hússins má reikna með aukinni þakhæð til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Lóðin er skilgreind á svæði I varðandi bílastæðaviðmið í Aðalskipulagi Kópavogs. Svæði I er skilgreint sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlínu. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu reiðhjólastæði á hverja 100 m^2 í atvinnuhúsnæði (14.894 m^2) eða um 149 stæði og skulu þau staðsett í hjólageymslu sem og í hjólaskýlum á lóð. Gera skal ráð fyrir 10% bílastæðum með hraðhleðslu.

8. SORPGEYMSLUR.
Heimilt er að koma fyrir niðurgröfnum sorpílátum skv. gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á lóðinni. Staðsetning á lóð er háð samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

10. SMÁHÝSI.
Heimilt að setja hjólaskýli á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR.
Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður.

12. GIRÐINGAR.
Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina.

13. SKILTI Á LÓÐ OG BYGGINGUM.
Leiðbeinandi staðsetning skilta á lóð eru sýnd á uppdrætti. Þar sem þau eru nálægt veghelgun Reykjanesbrautar þurfa þau umsögn Vegagerðar. Auglýsingaskilti eru heimiluð á byggingum en þurfa að hljóta afgreiðslu skipulagsráðs þegar byggingaráform eru lögð fram. Auglýsingarskilti eru ekki heimiluð ofan á þökum bygginga.

VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

DALVEGUR UMFERÐARGREINING

Umferðargreining fyrir Dalveg



Október 2022

Kópavogsbær

VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

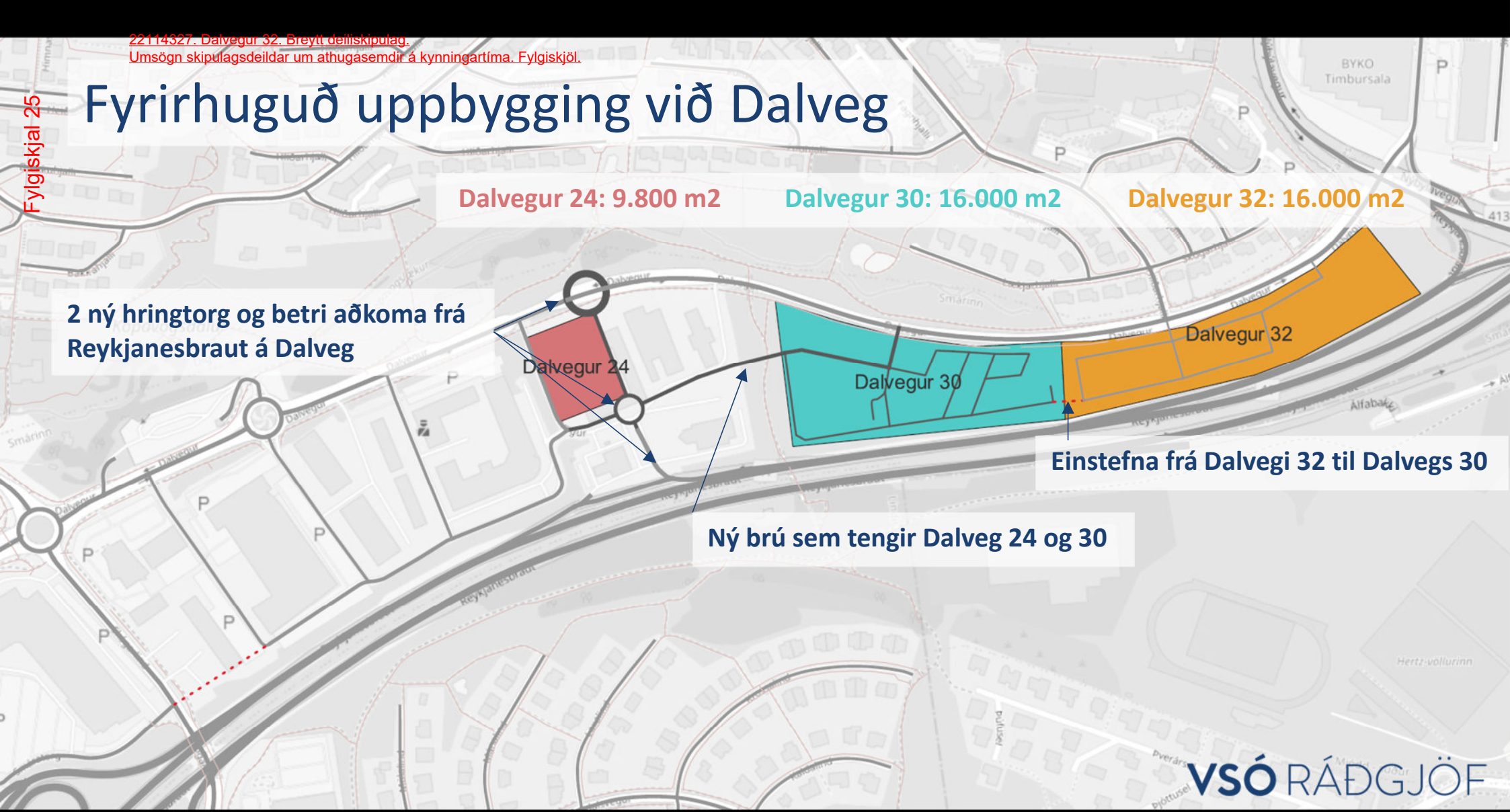
Umferðartölur

- Núverandi og framtíðar ástand við Dalveg

Fyrirhuguð uppbygging við Dalveg

Dalvegur 24: 9.800 m2 **Dalvegur 30: 16.000 m2** **Dalvegur 32: 16.000 m2**

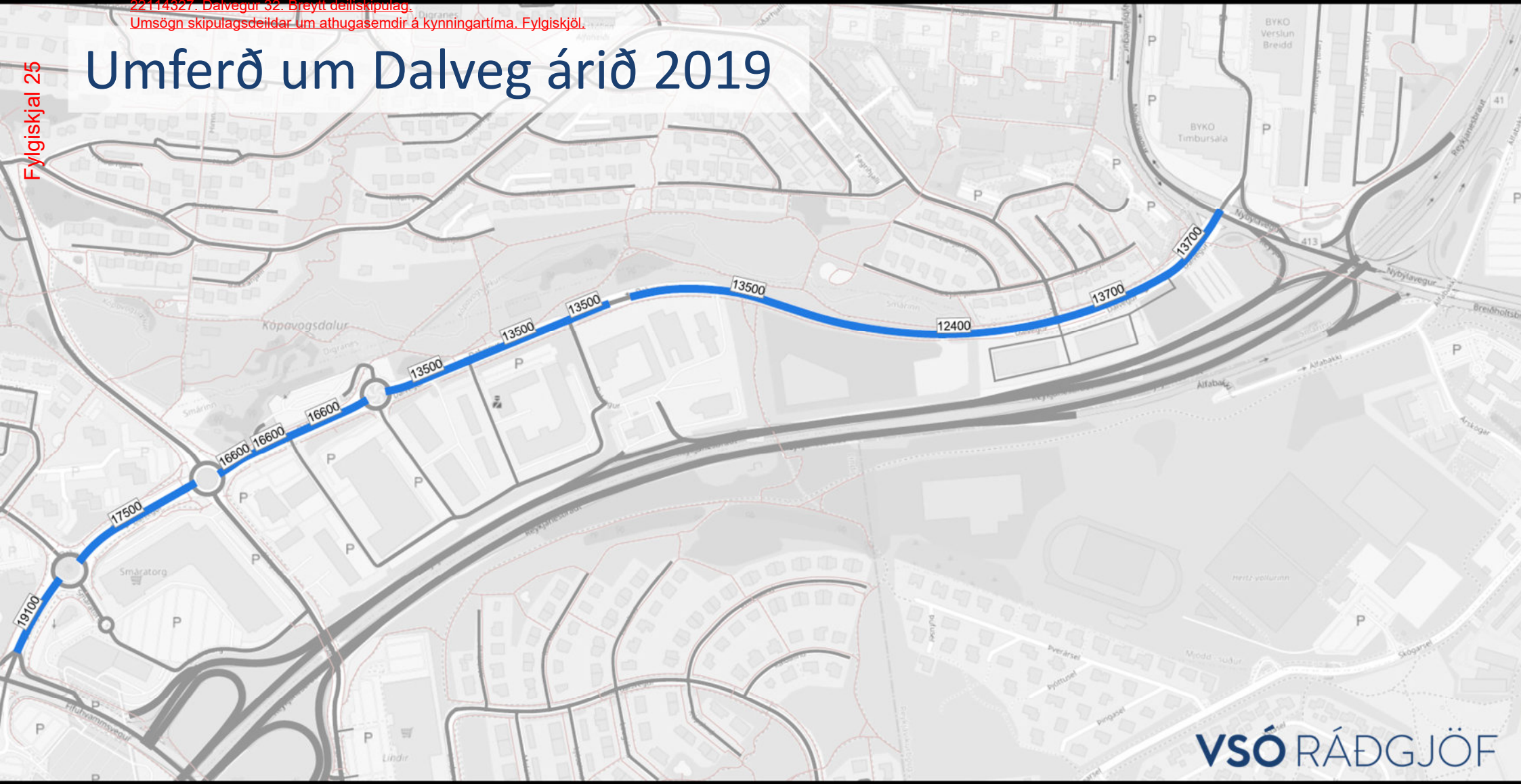
2 ný hringtorg og betri aðkoma frá Reykjanesbraut á Dalveg



VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

Umferð um Dalveg árið 2019

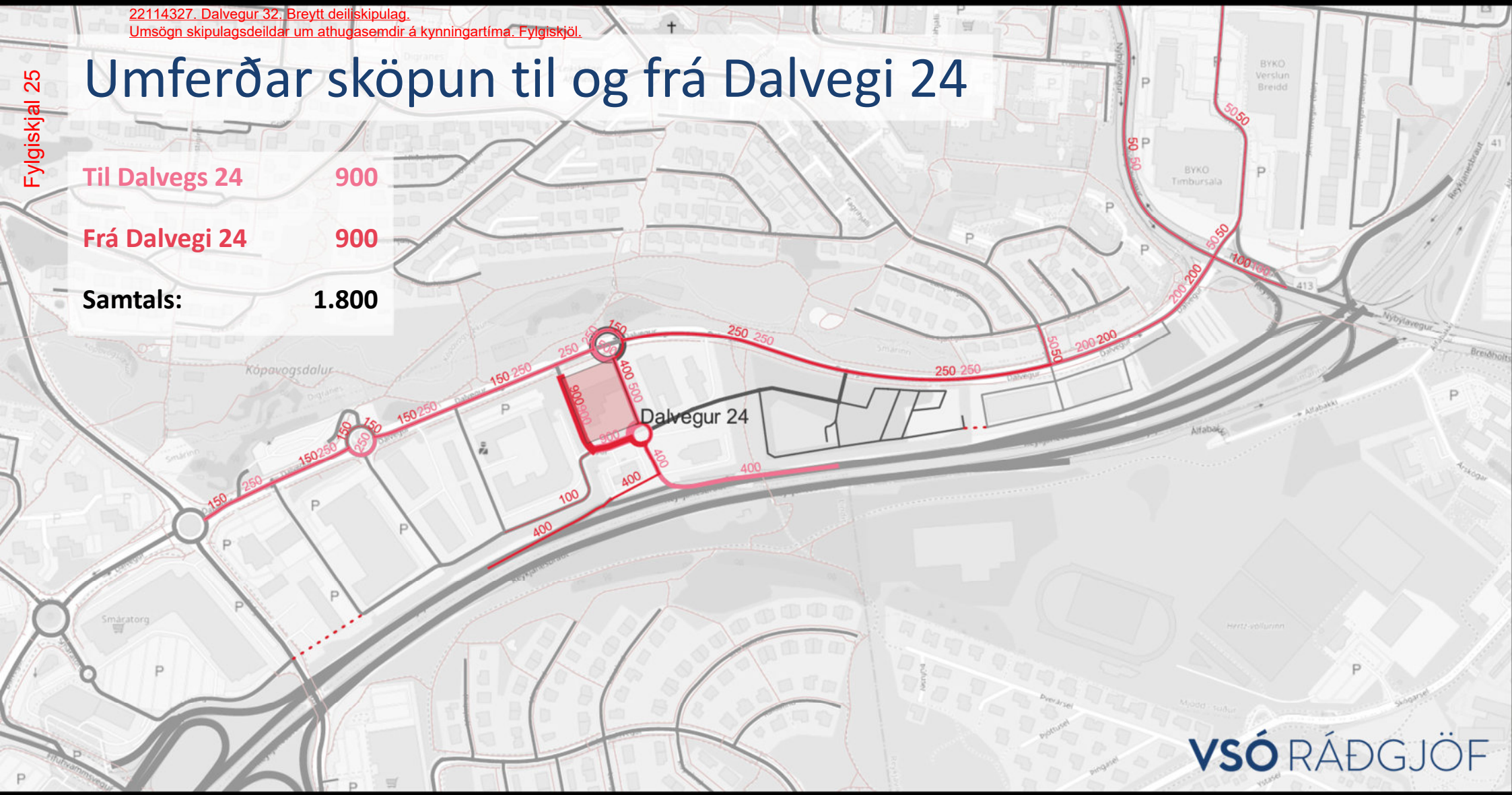


VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

Umferðar sköpun til og frá Dalvegi 24

Til Dalvegs 24	**900**
Frá Dalvegi 24	**900**
Samtals:	**1.800**

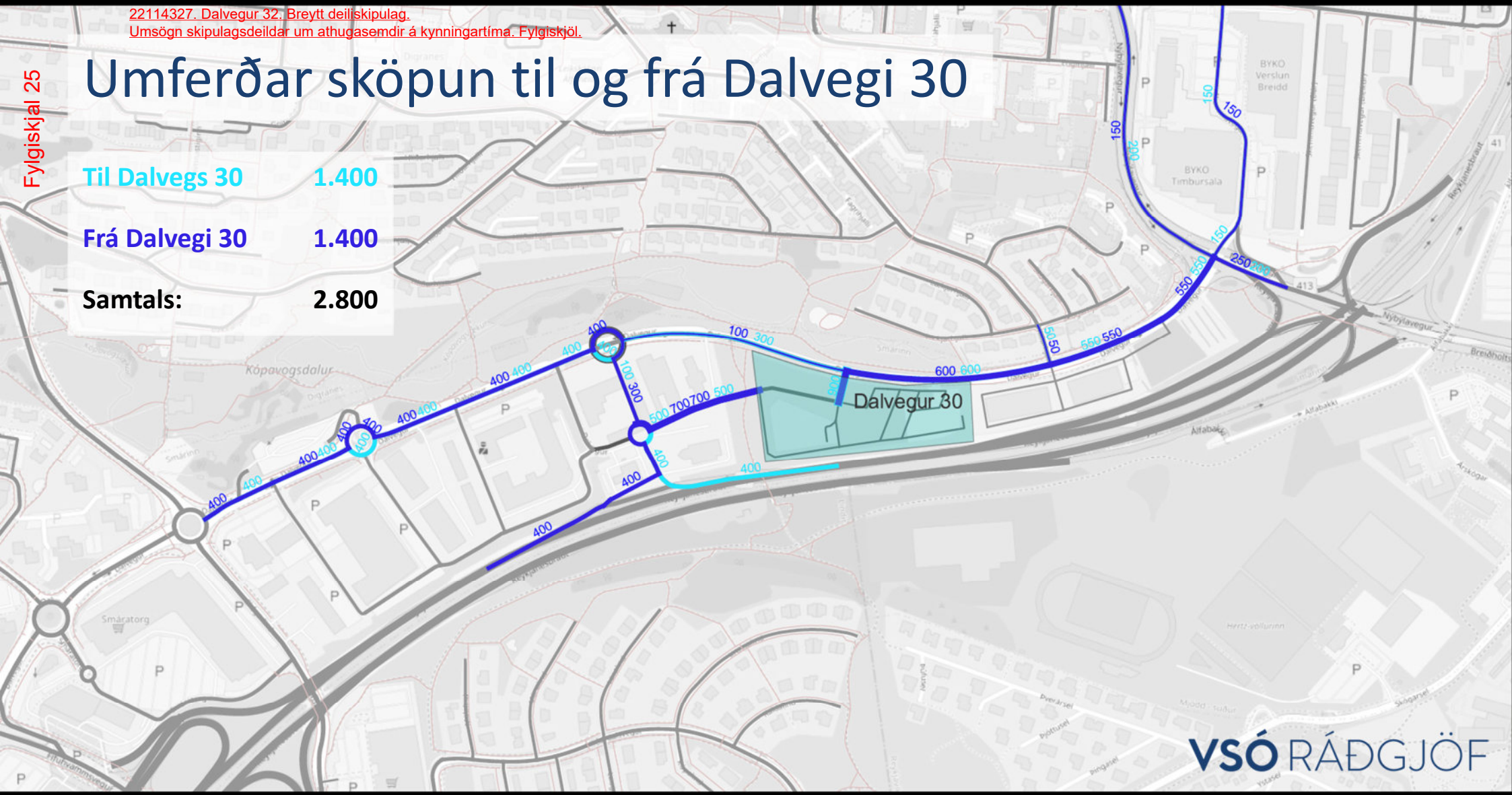


VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

Umferðar sköpun til og frá Dalvegi 30

Til Dalvegs 30	1.400
Frá Dalvegi 30	1.400
Samtals:	**2.800**

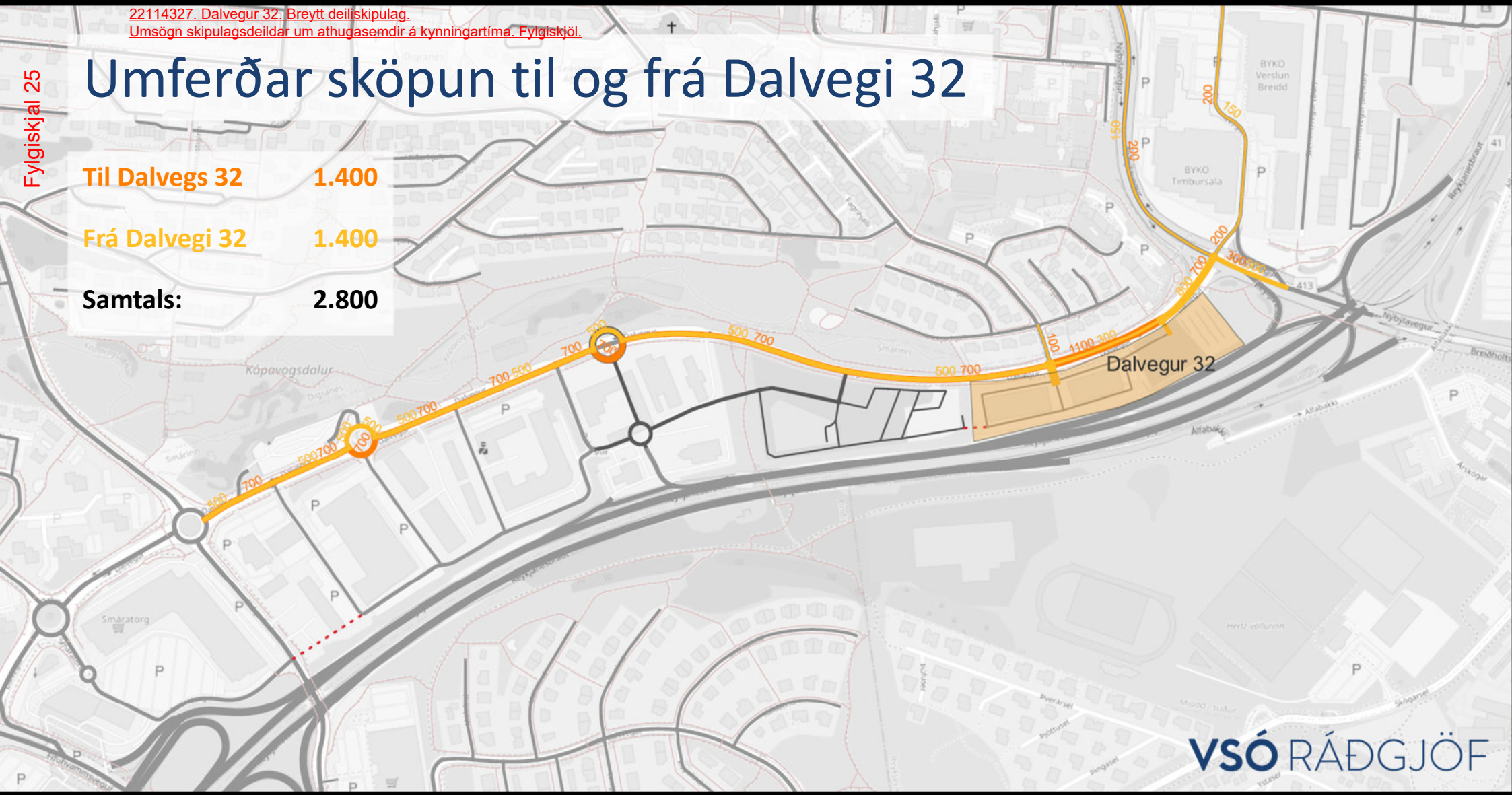


VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

Umferðar sköpun til og frá Dalvegi 32

Til Dalvegs 32	**1.400**
Frá Dalvegi 32	**1.400**
Samtals:	**2.800**

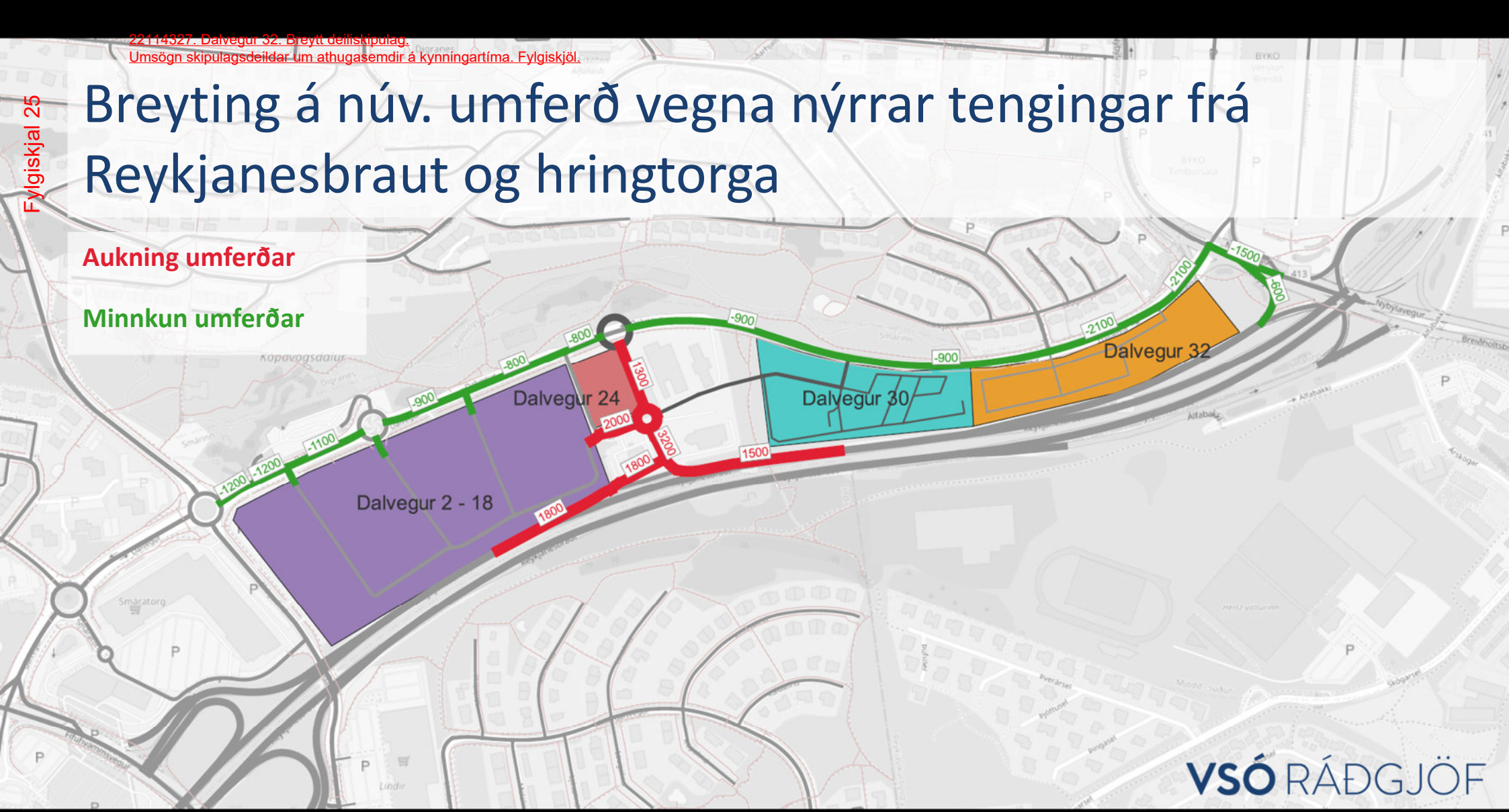


VSÓ RÁÐGJÖF

Breyting á núv. umferð vegna nýrrar tengingar frá Reykjanesbraut og hringtorga

Aukning umferðar

Minnkun umferðar



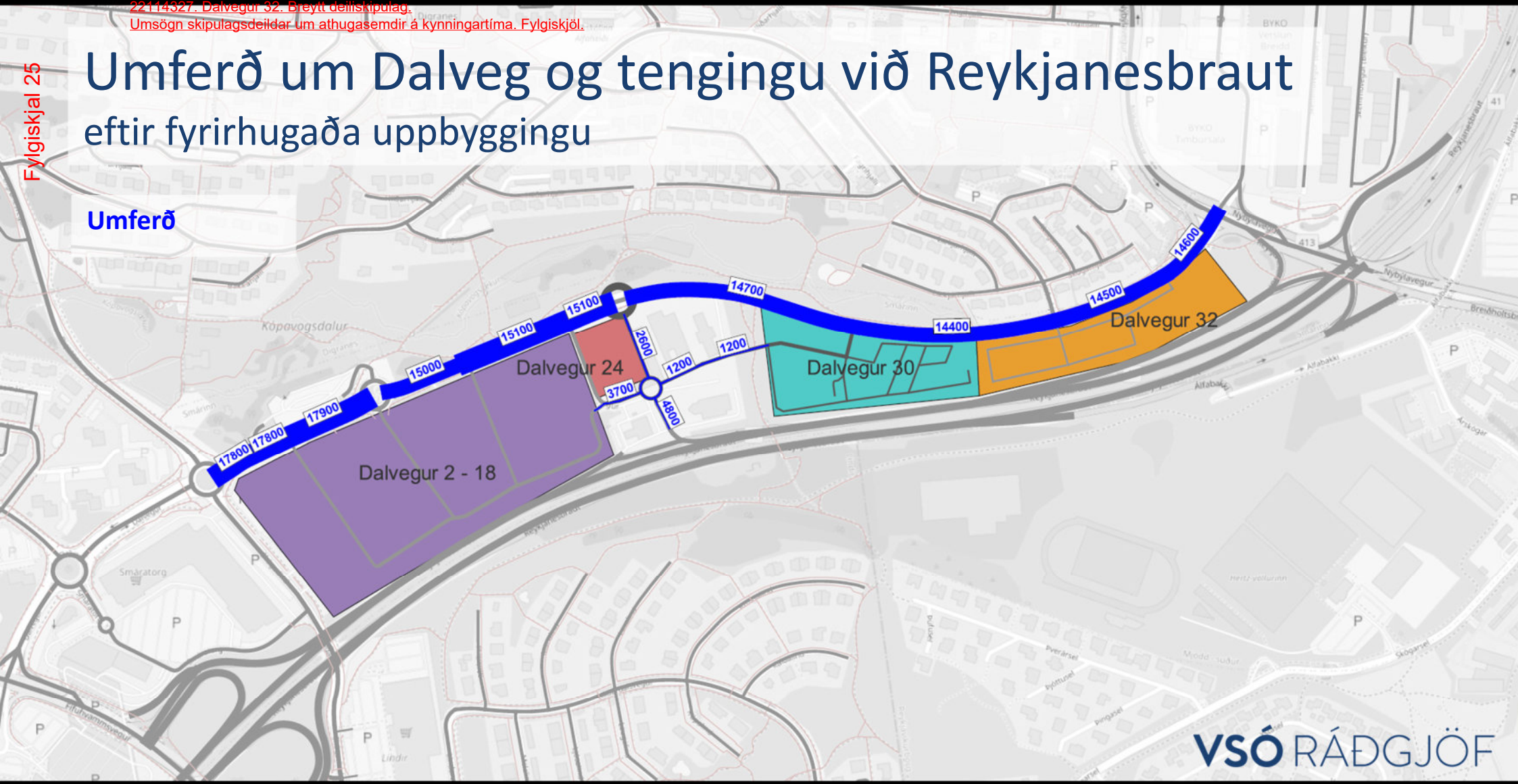
VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

Umferð um Dalveg og tengingu við Reykjanesbraut

eftir fyrirhugaða uppbyggingu

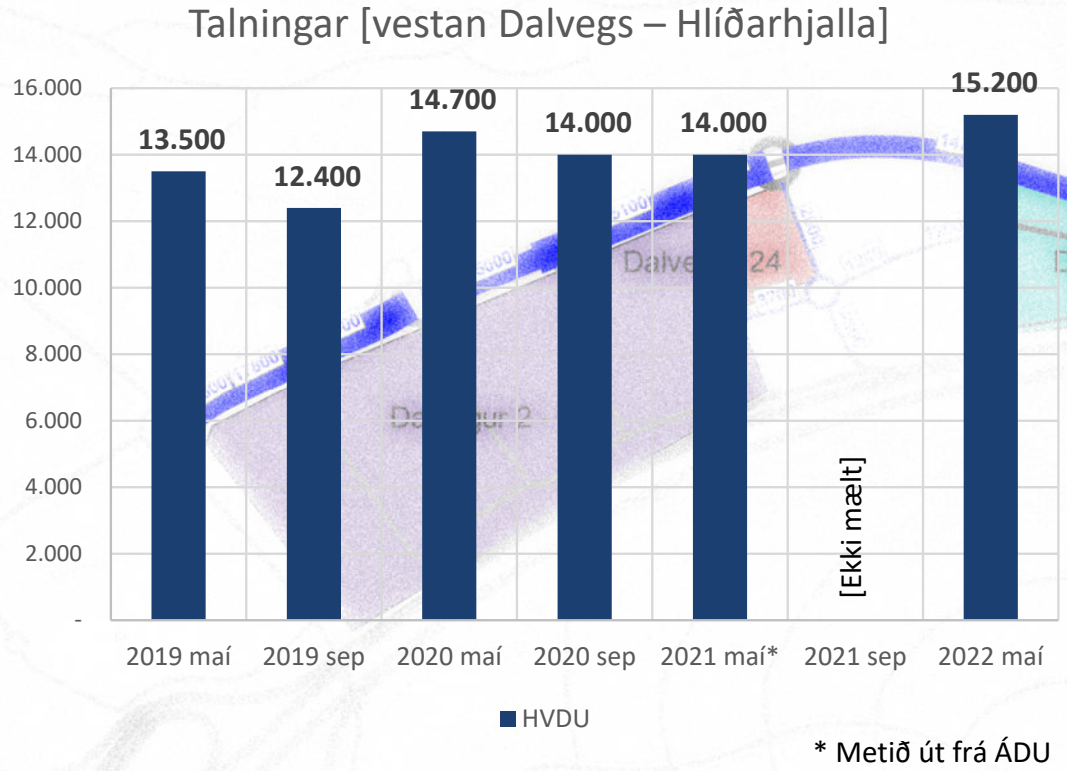
Umferð



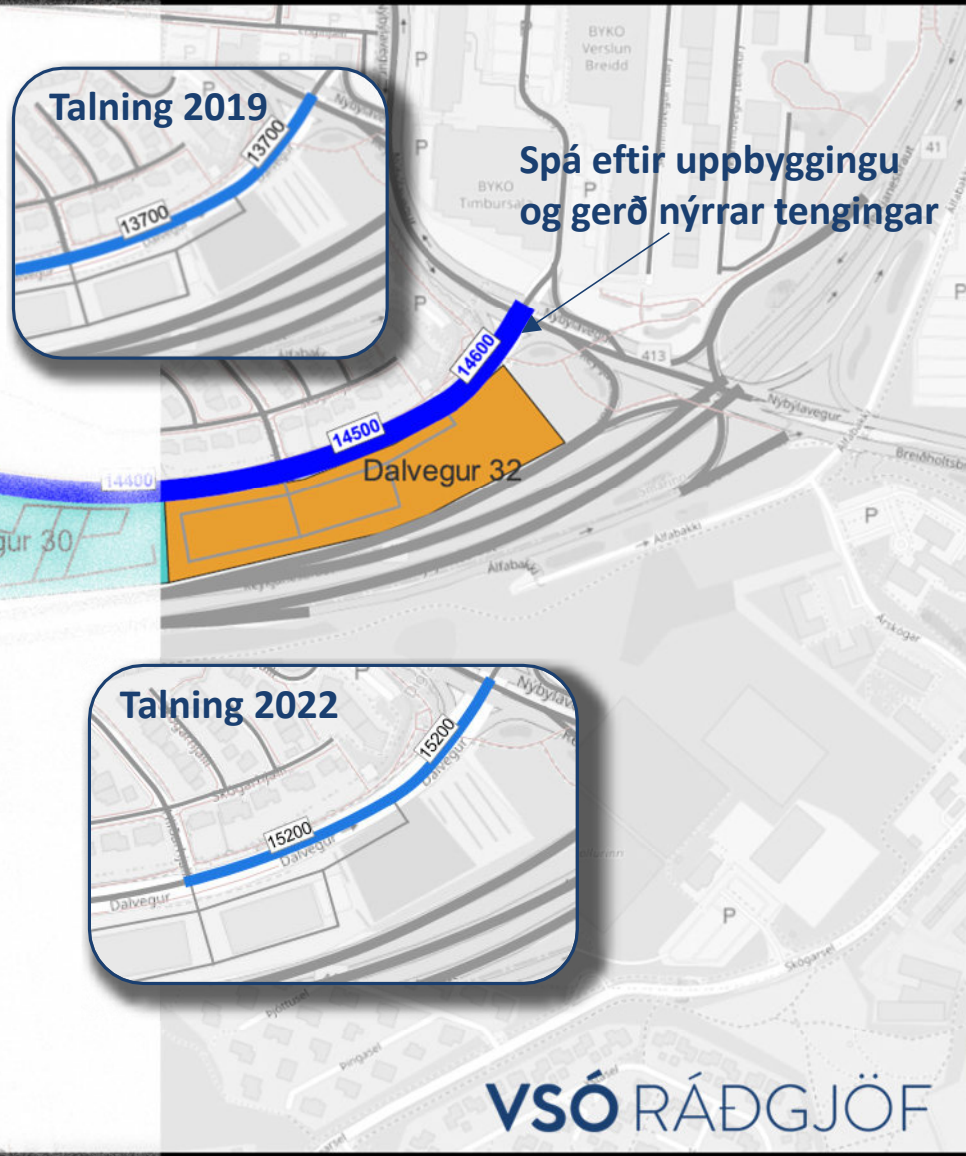
VSÓ RÁÐGJÖF

Umferð um Dalveg

Sögulegt samhengi



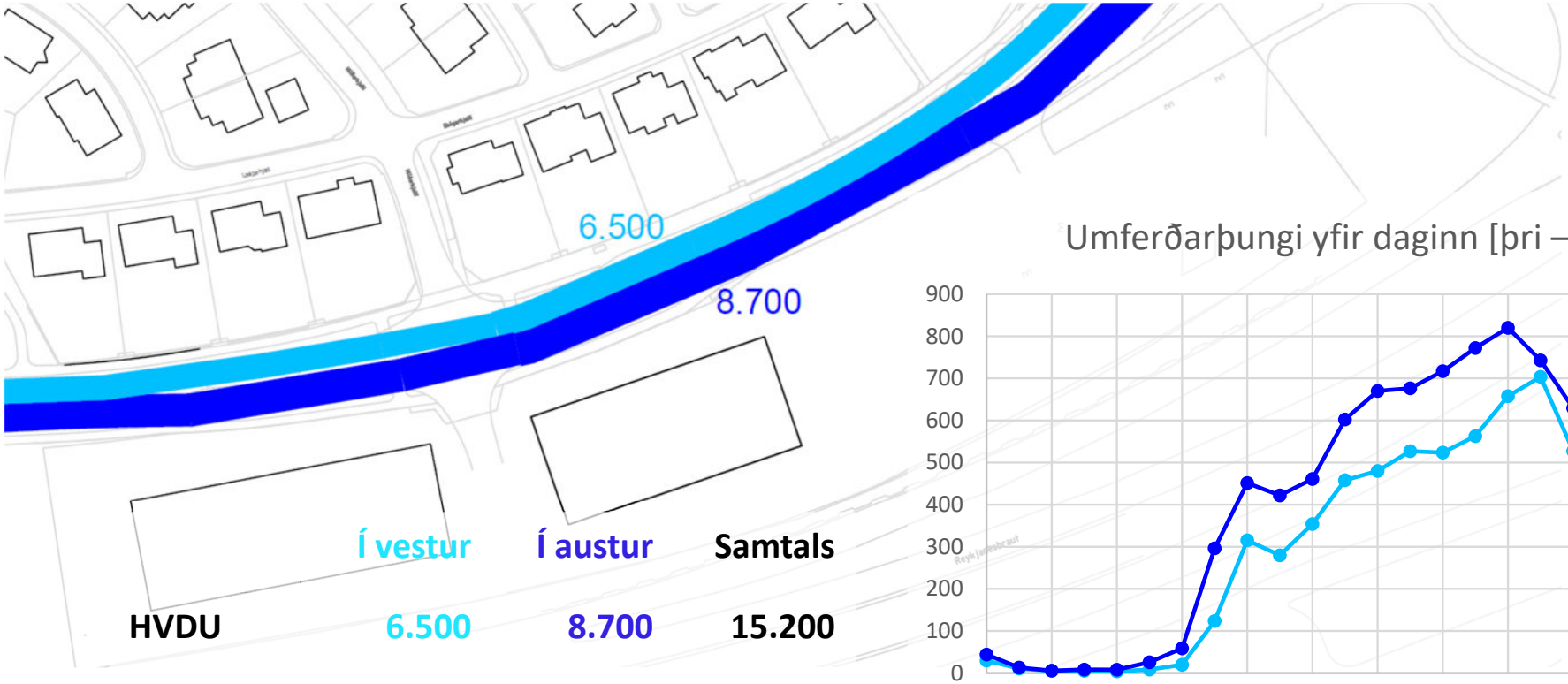
* Metið út frá ÁDU



VSÓ RÁÐGJÖF

VSÓ RÁÐGJÖF

Talning við Dalveg apríl/maí 2022

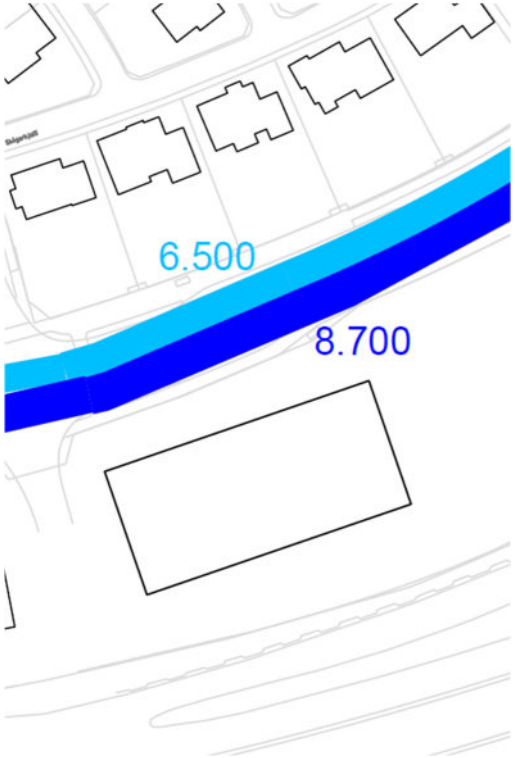


	Í vestur	Í austur	Samtals
HVDU	6.500	8.700	15.200
ÁDU	6.000	8.000	14.000

Umferðarþungi yfir daginn [þri – fim]

VSÓ RÁÐGJÖF

Þjónustustig (Level of Service)



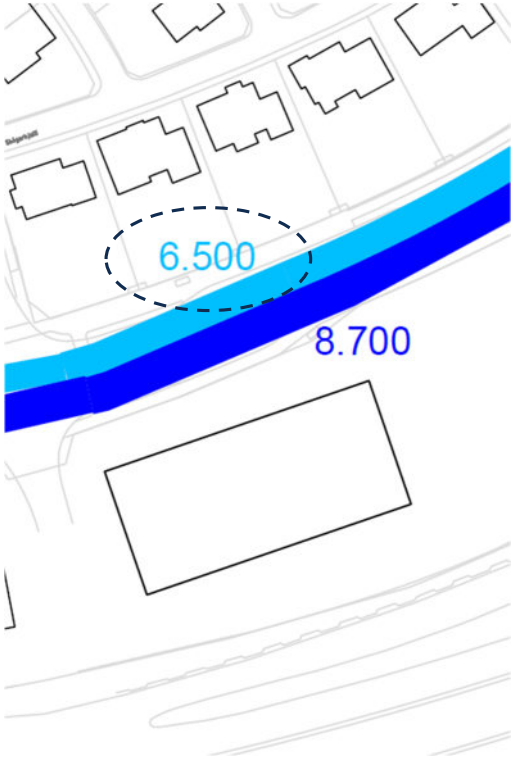
C – D raunhæft þjónustustig fyrir ljósastýrð gatnamót.

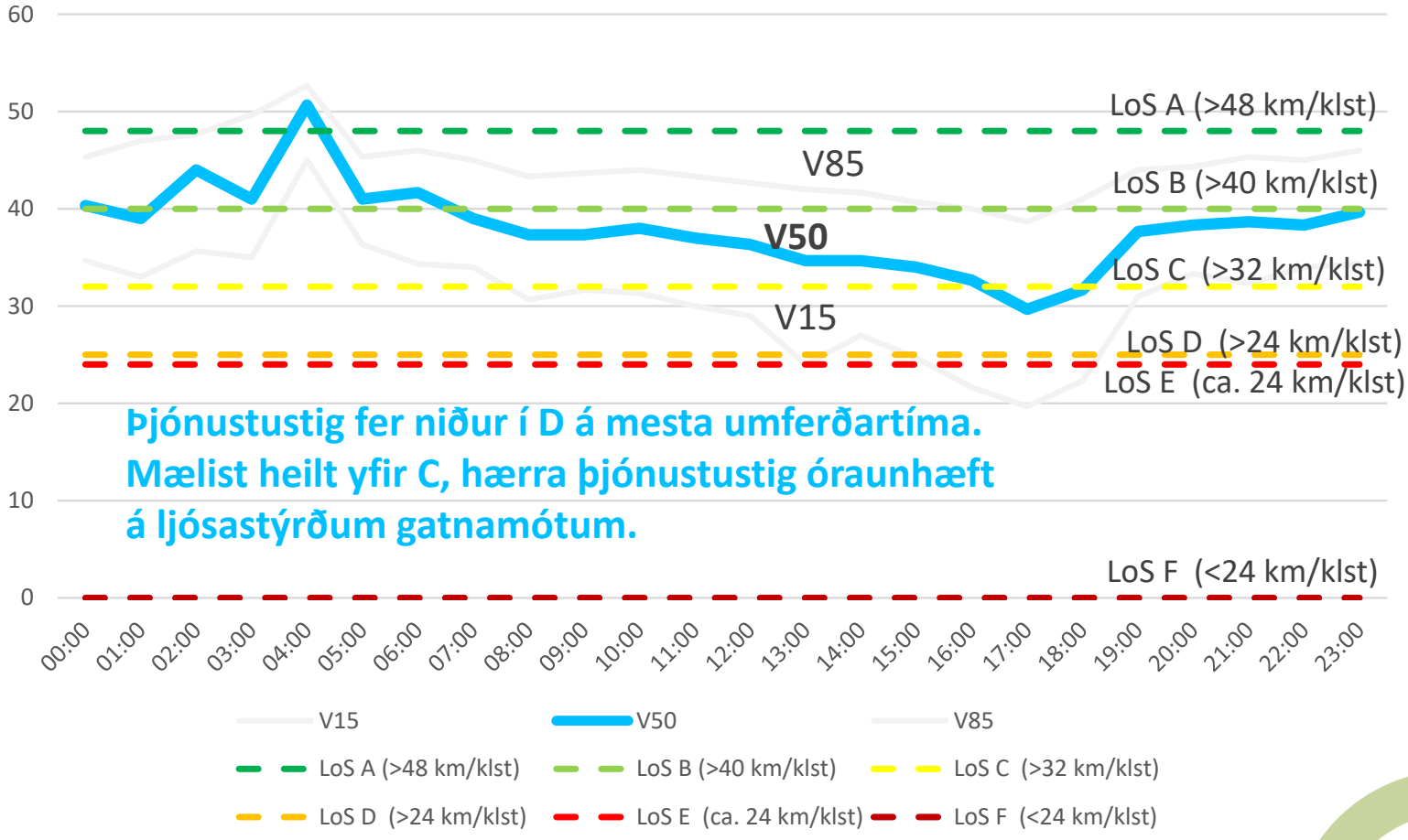
Levels of service	Vehicle flow states	Average vehicle speed	V/C
Level A	Driving smoothly	>48km/h	0≦V/C<60%
Level B	Stable vehicle flow	>40km/h	60≦V/C<70%
Level C	Stable vehicle flow	>32km/h	70≦V/C<80%
Level D	Less stable vehicle flow	>24km/h	80≦V/C<90%
Level E	Unstable vehicle flow	≈24km/h	90≦V/C<100%
Level F	Traffic congestion	<24km/h	≧100%

Evaluation on level of service for road traffic. | Download Scientific Diagram (researchgate.net)

VSÓ RÁÐGJÖF

Þjónustustig (Level of Service) – Í vestur

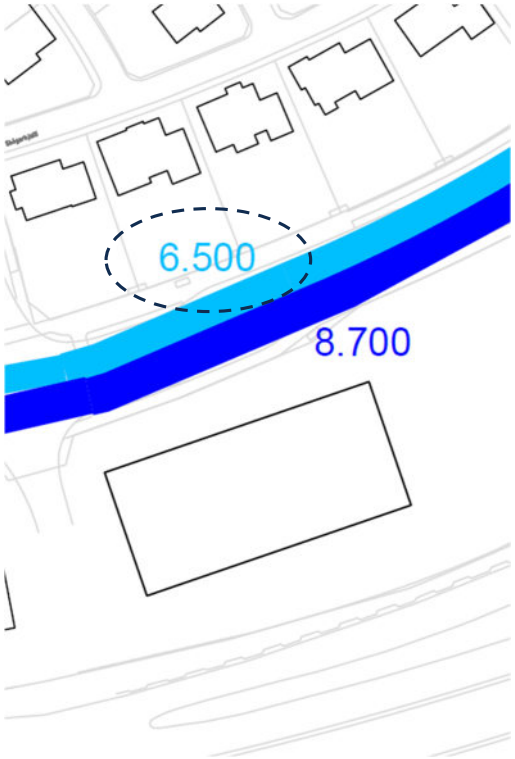


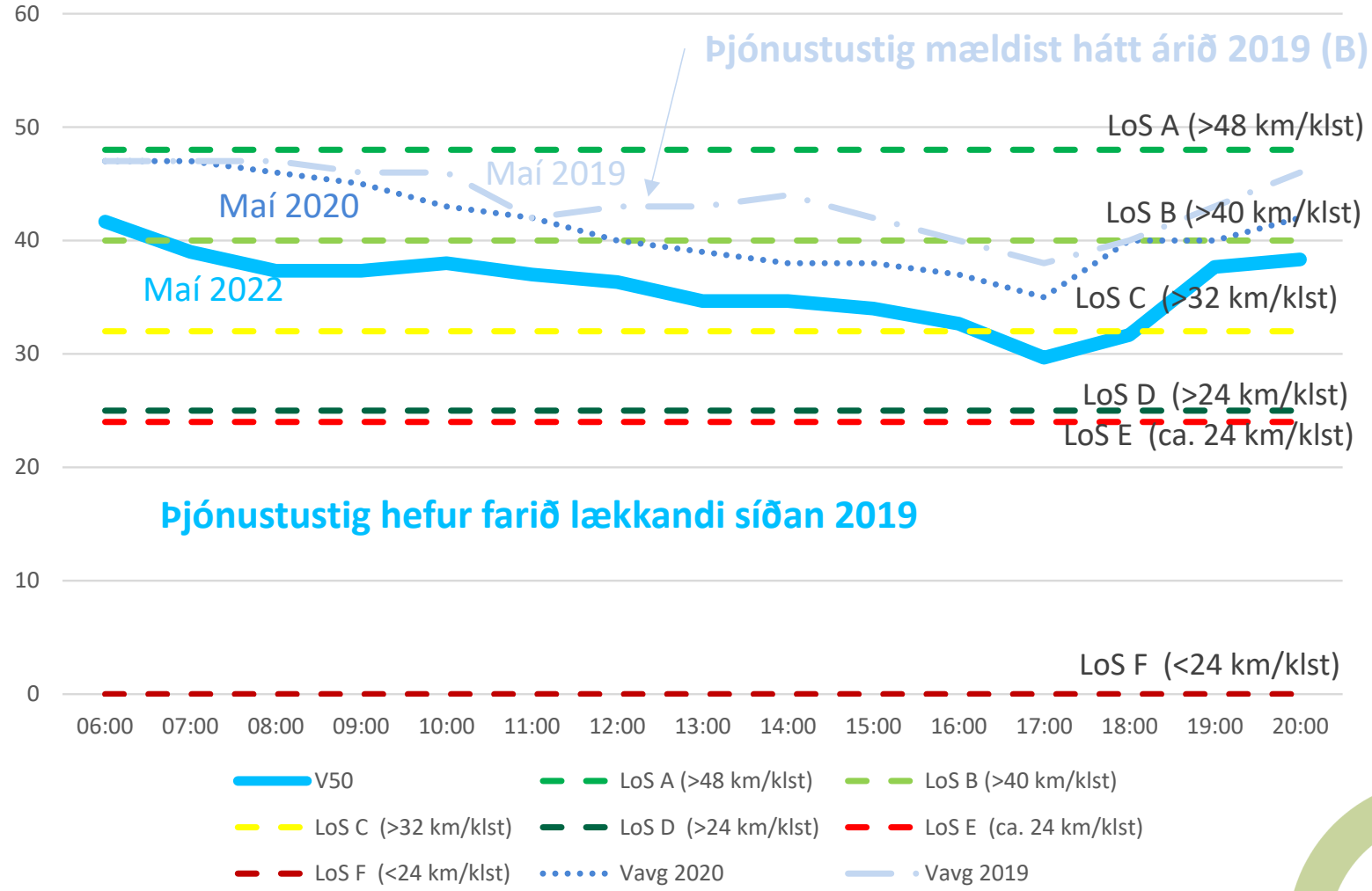


Evaluation on level of service for road traffic. | Download Scientific Diagram (researchgate.net)

VSÓ RÁÐGJÖF

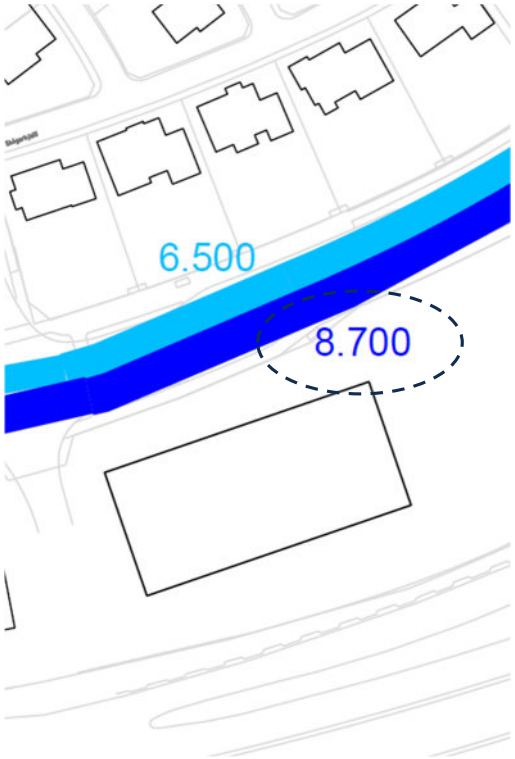
Þjónustustig (Level of Service) – Í vestur

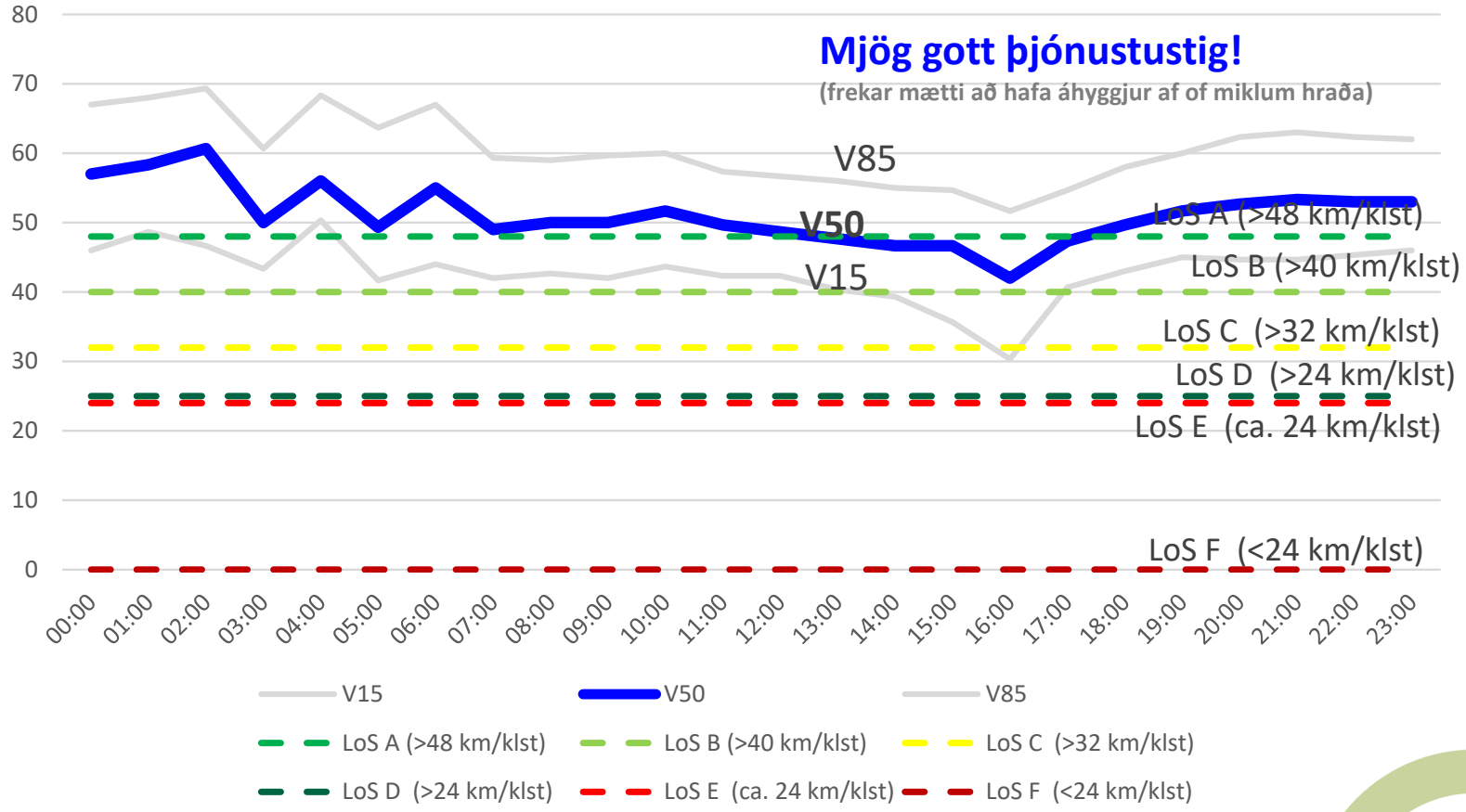




VSÓ RÁÐGJÖF

Þjónustustig (Level of Service) – Í austur

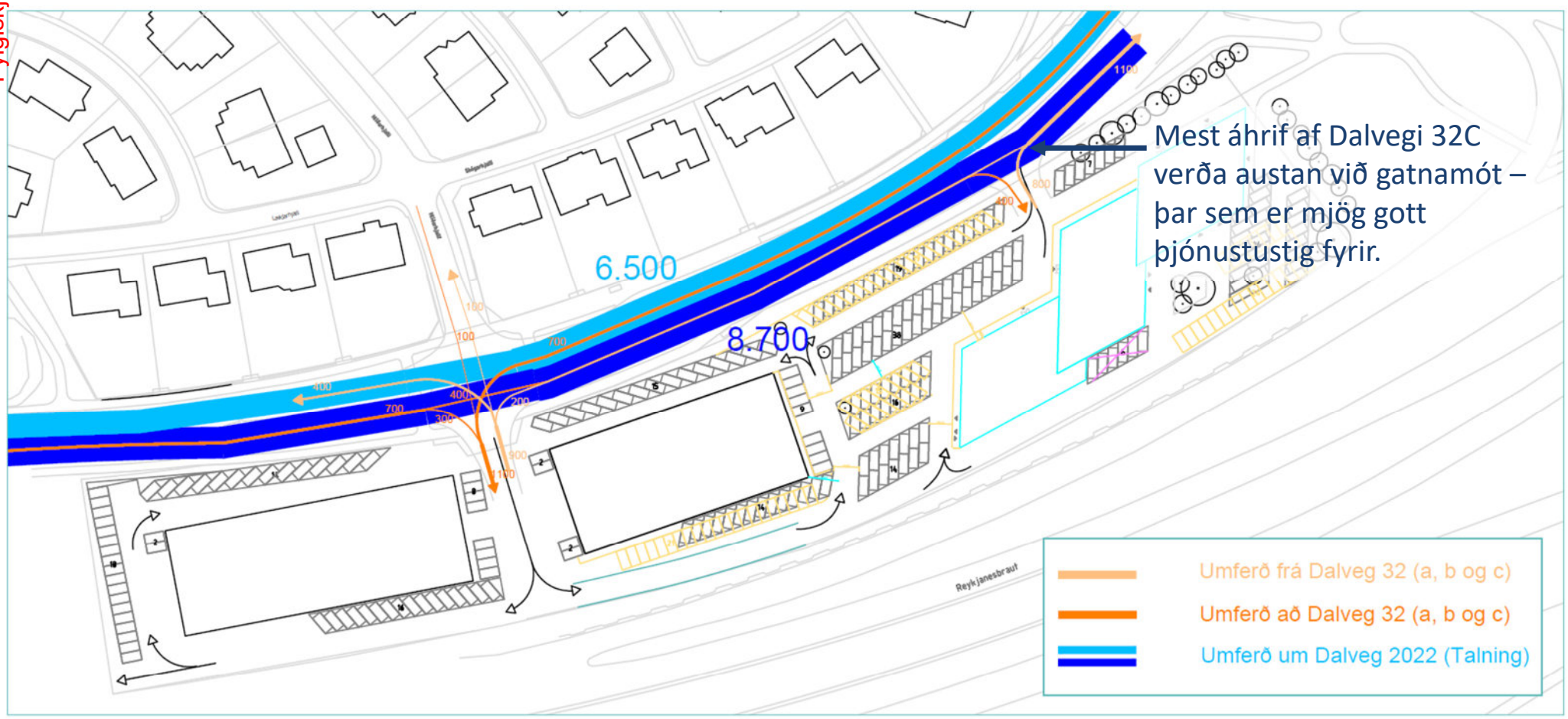




VSÓ RÁÐGJÖF

Fylgiskjal 25

Umferð um Dalveg 32 - nánar



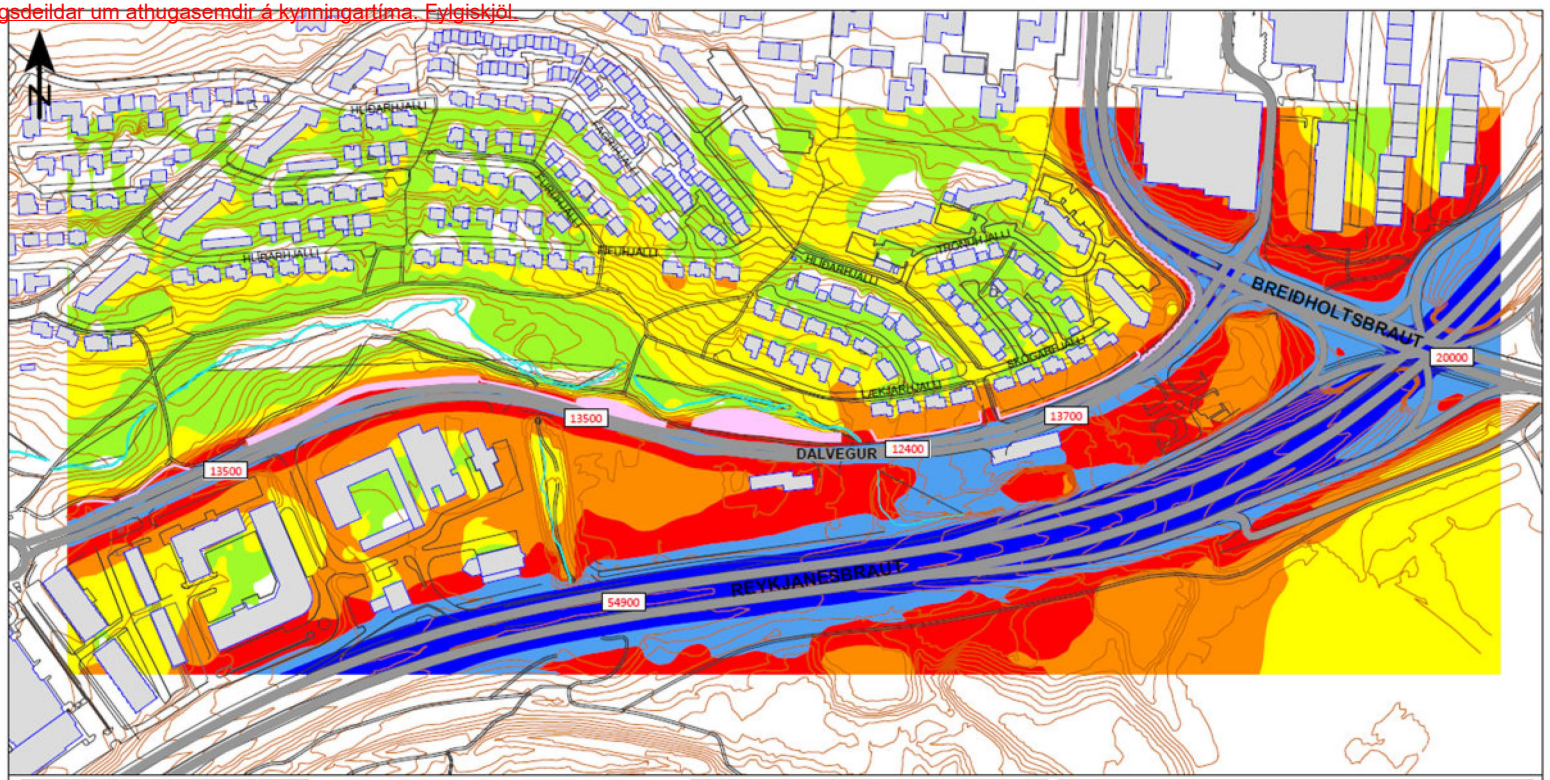
VSÓ RÁÐGJÖF

Hljóðvist

Eins og kom áður kom fram í minnisblöðum VSÓ er mest hljóðmengun fyrir Hjallahverfi frá Reykjanesbraut.

Þetta var staðfest í útreikningum frá Mannvit 2020 sem fylgja hér á eftir.

Fylgiskjal 25
22114321. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.



Skýringar

- Vegir og stígar
- Hæðarlínur
- Byggingar
- Vegur
- Hljóðvarnir
- Lækur

Hljóðstig
Leq,24 í dB(A)

	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	

0 50 100 150 200 250 m

Forsendur:

Merkingar á götum sýna ökutæki á sólarhring (ádu).

Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í minnisblaði VSÓ Ráðgjafar, Dalvegur - samgönguskipulag, dags. 27.01.2020.

Hlutfall þungra ökutækja: 10%
Skiltaður hraði.

Dalvegur
Hljóðstig frá umferð

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

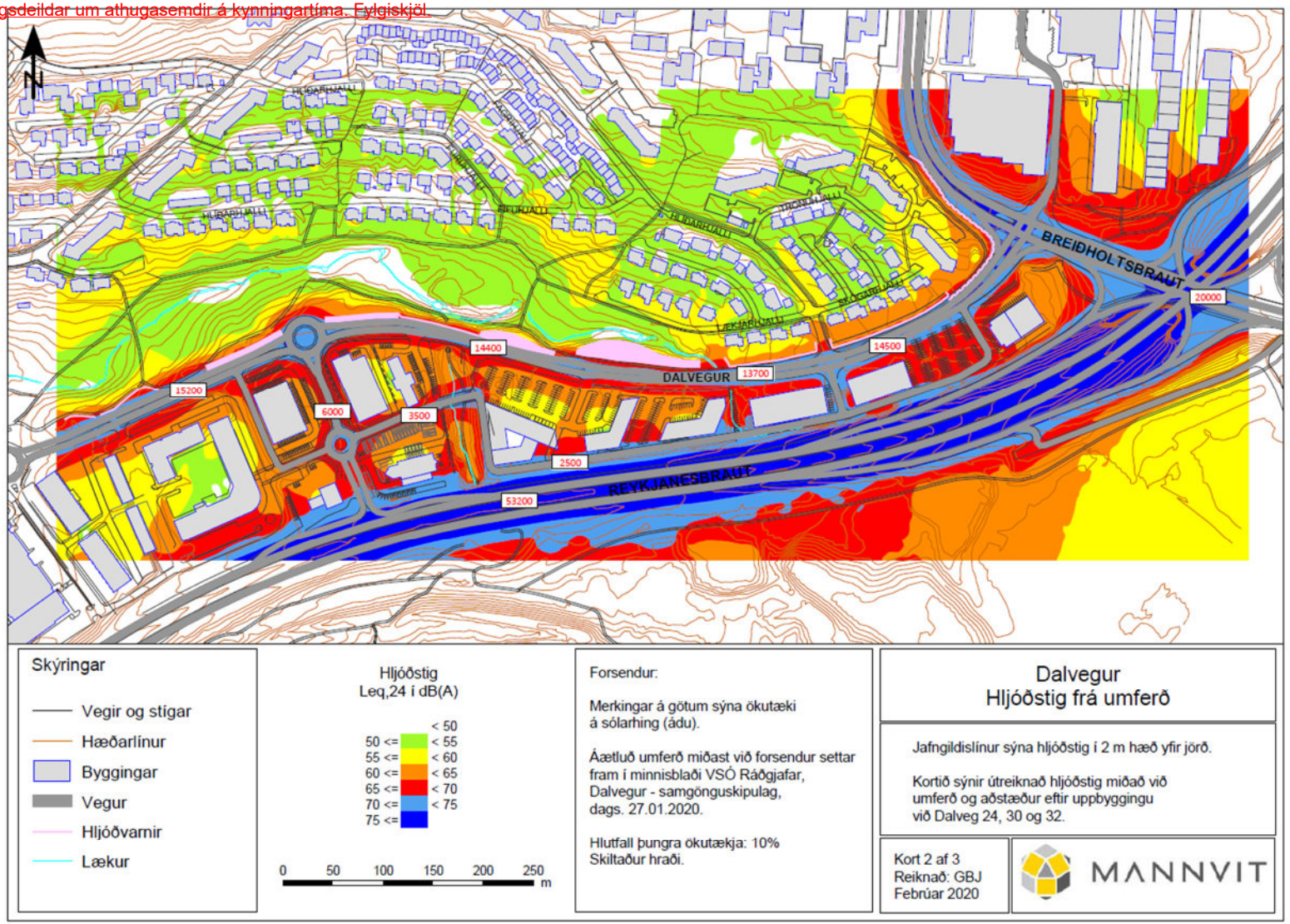
Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við núverandi umferð og aðstæður.

Kort 1 af 3
Reiknað: GBJ
Febrúar 2020

MANNVIT

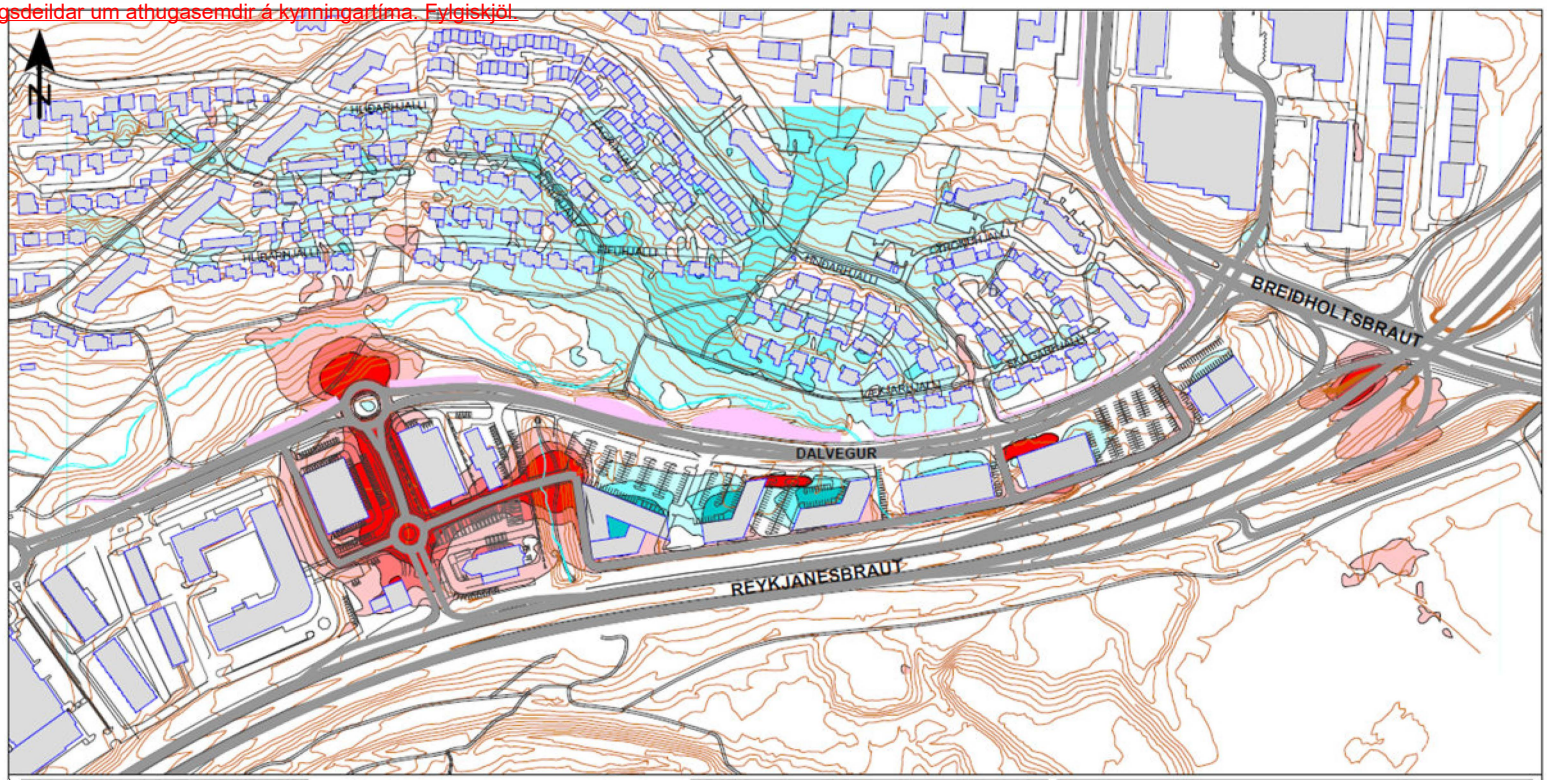
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 2



2211432 Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

Fylgiskjal 2



Skýringar

- Vegir og stígar
- Hæðarlínur
- Byggingar
- Vegur
- Hljóðvarnir
- Lækur

Hljóðstig
Leq,24 í dB(A)

	< -5
-5 <=	< -3
-3 <=	< -1
-1 <=	< 1
1 <=	< 3
3 <=	< 5
5 <=	

0 50 100 150 200 250 m

Forsendur:

Merkingar á götum sýna ökutæki á sólarhring (ádu).

Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í minnisblaði VSÓ Ráðgjafar, Dalvegur - samgönguskipulag, dags. 27.01.2020.

Hlutfall þungra ökutækja: 10%
Skiltaður hraði.

Dalvegur
Hljóðstig frá umferð

Jafngildislínur sýna hljóðstigsmun í 2 m hæð yfir jörð.

Kortið sýnir mun á útreiknuðu hljóðstigi fyrir og eftir uppbyggingu við Dalveg 24, 30 og 32.

Kort 3 af 3
Reiknað: GBJ
Febrúar 2020

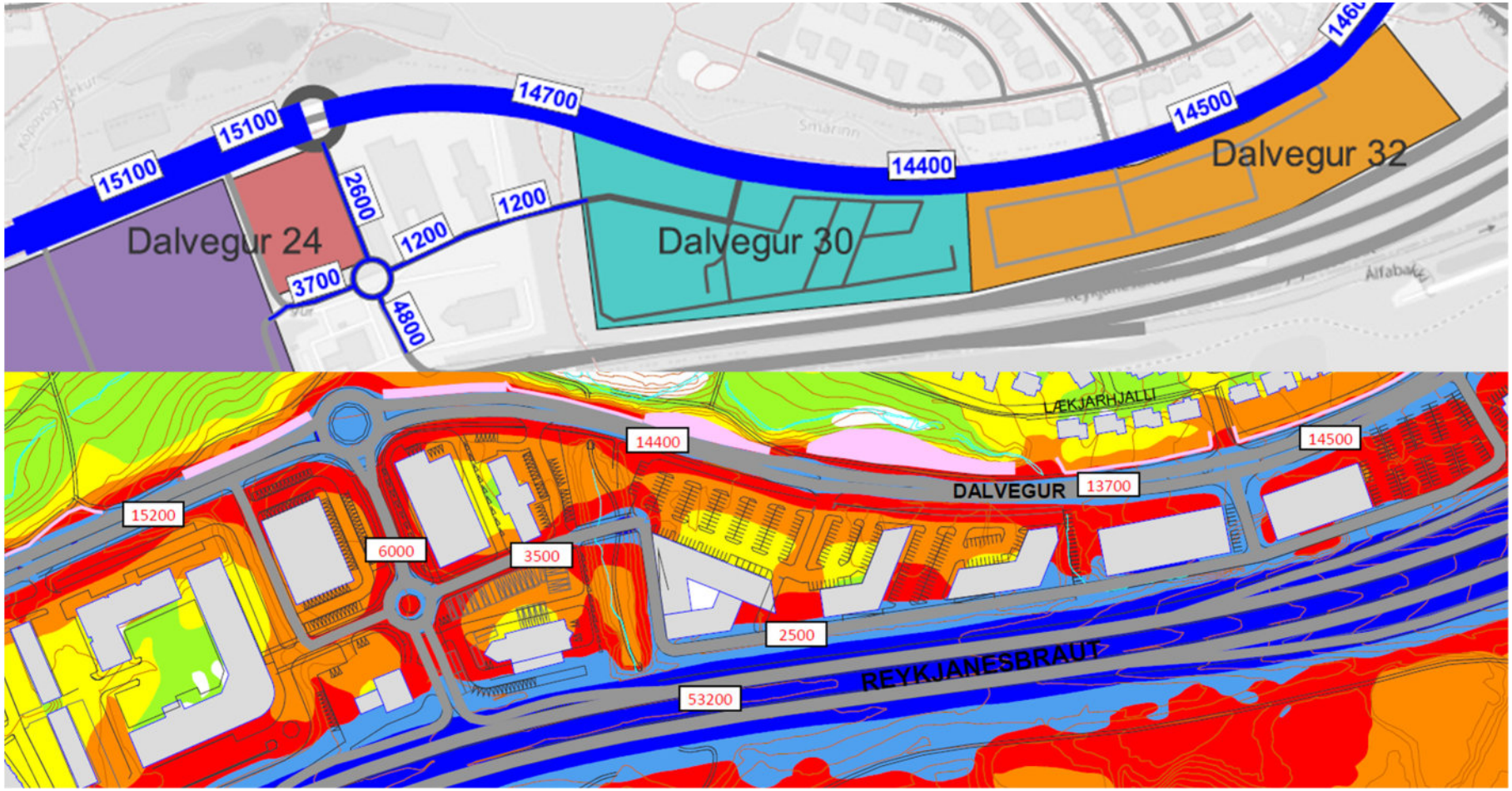
MANNVIT

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

VSÓ RÁÐGJÖF

Umræða um hljóðvistarkort

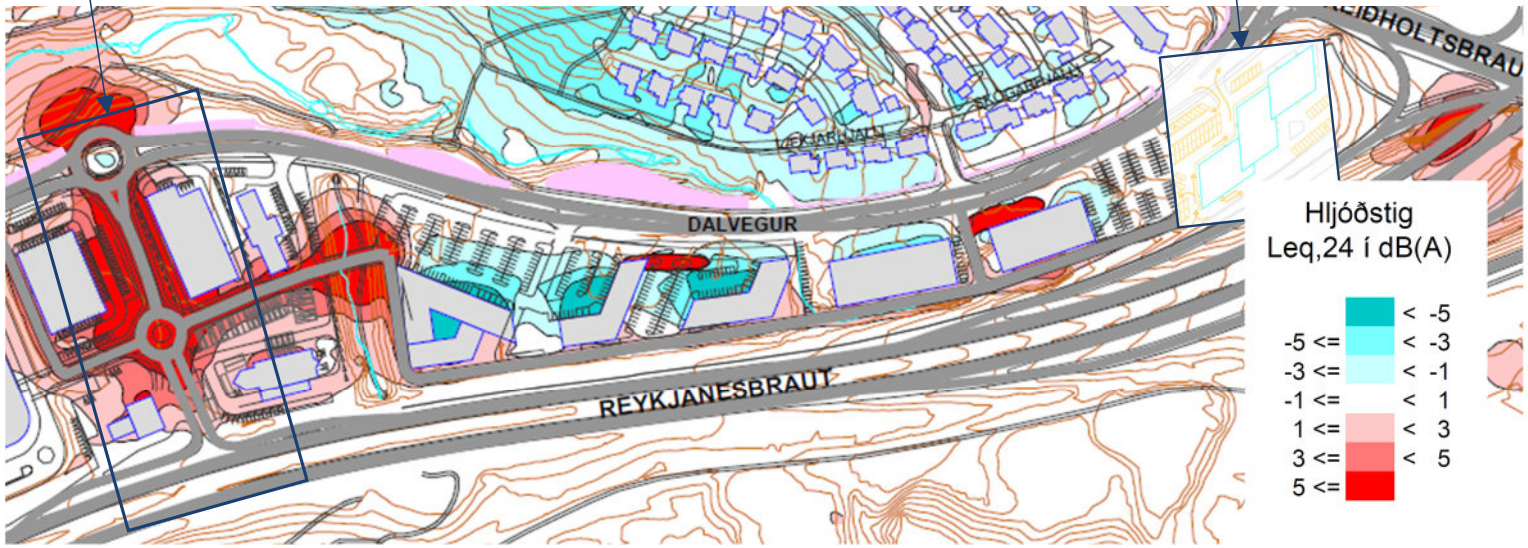
Uppfærð spá innan skekkjumarka frá spá sem notuð var til grundvallar hljóðkortsútreikningum.



VSÓ RÁÐGJÖF

Umræða

- **Heildaráhrif voru metin til batnaðar** fyrir hljóðvist í Hjallahverfinu þrátt fyrir aukna umferð.
- **Ný lega** skrifstofuhúsnæðis við Dalveg 32C ætti að skerma hljóð af enn betur frá Reykjanesbraut heldur enn fyrri hönnun.
- Hringtorgin tvö og bætt tenging Reykjanesbrautar við Dalveg er sú **mótvægisaðgerð** sem mun jafna út umferðaraukninguna við Dalveg – sem gæti annars mögulega orðið óhófleg.

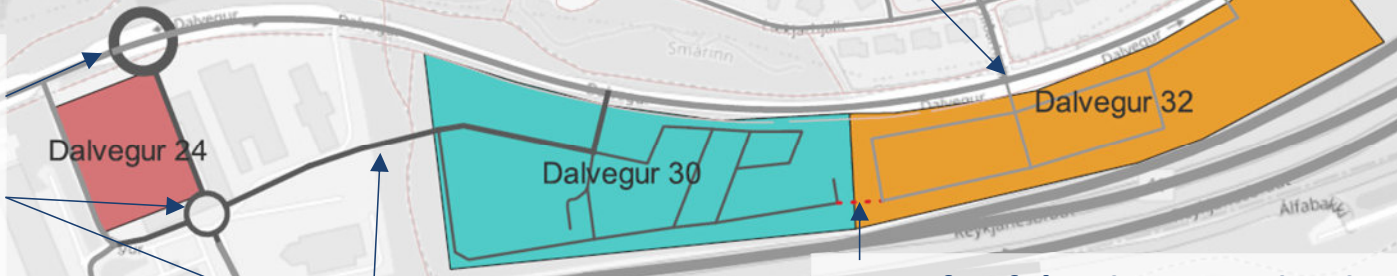


Tillaga að aðgerðaráætlun

Gatnamót Dalvegs – Hlíðarhjalla

- Greina mætti beygjustrauma og ljósastýringu nánar ef Kópavogur metur þjónustustigið óásættanlegt.
- Mögulega gera vinstri beygjurnar varðar.

2 ný hringtorg og betri aðkoma frá Reykjanesbraut á Dalveg skiptir sköpum hvað varðar að dreifa umferð frá Dalveg.



Ný brú sem tengir Dalveg 24 og 30 hefur minni áhrif en tenging við Reykjanesbraut. Þjónar helst Dalveg 30.

- Lagt til að setja hringtorg og tengingu við Reykjanesbraut í forgang framyfir brú og taka aftur stöðuna þegar það er komið í notkun.

Einstefna frá Dalvegi 32 til Dalvegs 30

- Lítil umferð (max 200-300 bílar á dag) mun nýta sér einstefnu – lítil áhrif á Dalveg af eða á.
- Mest umferð sem annars tæki hægri beygju út af Dalveg 32 upp að Nýbýlaveg og inná Reykjanesbraut.

VSÓ RÁÐGJÖF

Minnisblað

VSÓ RÁÐGJÖF

3.11.2022

22510

Dreifing
Agnar Sigurjónsson fyrir hönd ÞG Verk ehf.

Höfundur
DG

Yfirfarið/Samþykkt
SÓ

Tilefni

Dalvegur 32 - Umferð innan lóðar og ytri áhrif – 2. útgáfa

Umferð innan lóðar og ytri áhrif.

1 Umferð innan lóðar Dalvegs 32

2. útgáfa Samantekt:

Eftirfarandi er uppfærsla á fyrri umferðargreiningu unnin undir sama titli „Dalvegur 32 – Umferð innan lóðar og ytri áhrif“ fyrir ÞG Verk.

Forsendur fyrra mats hafa breyst að því leiti að 1.484 m^2 atvinnuhúsnæði bætist við þá 13.711 m^2 Dalvegar 32 sem fyrr var áætlað að yrði á lóðinni. Það þýðir um 10%-14% aukning á umferðarsköpun fyrir Dalveg 32 frá fyrra mati.

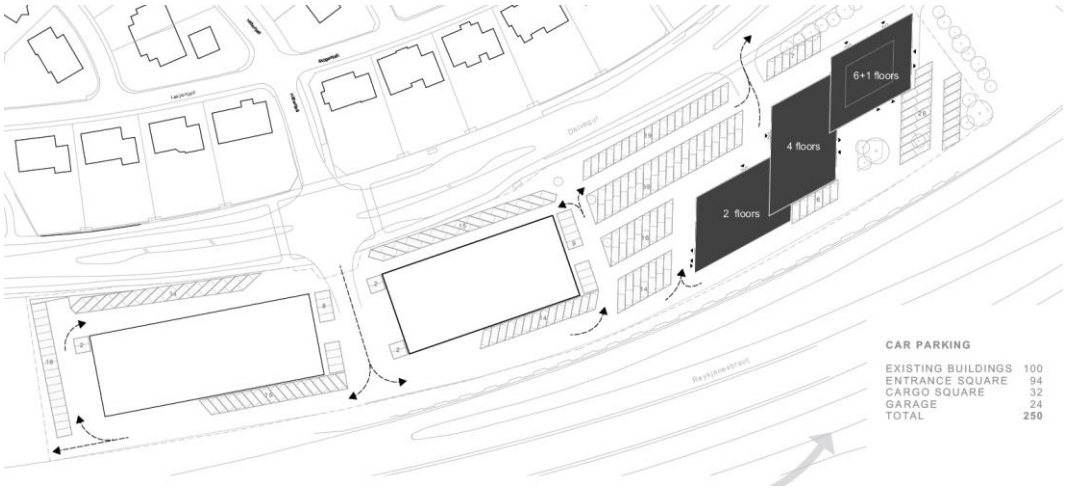
Umferðarsköpun (HVDU) til og frá Dalveg 32 (a, b og c):

- Fyrra mat: 2.800 – 3.000 bílar á dag
- Nýtt mat: 3.100 – 3.400 bílar á dag

Þessi breyting fyrir heildarumferð Dalvegar og afkastagetu er metin innan skekkjumarka frá fyrra mati.

Tölur og myndir hafa verið uppfærðar frá 1. útgáfu skjals, en heildartúlkun niðurstaðna breytist lítið.

ÞG Verk kom að máli við VSÓ Ráðgjöf að skoða umferð innan lóðar Dalvegs 32. Sér í lagi við fyrirhugaða skrifstofubyggingu við Dalveg 32c.



Mynd 1: Umferðarflæði eins og það var lagt til af lóðarhöfum Dalvegs 32 eftir uppbyggingu skrifstofuhúsnæðis við Dalveg 32C

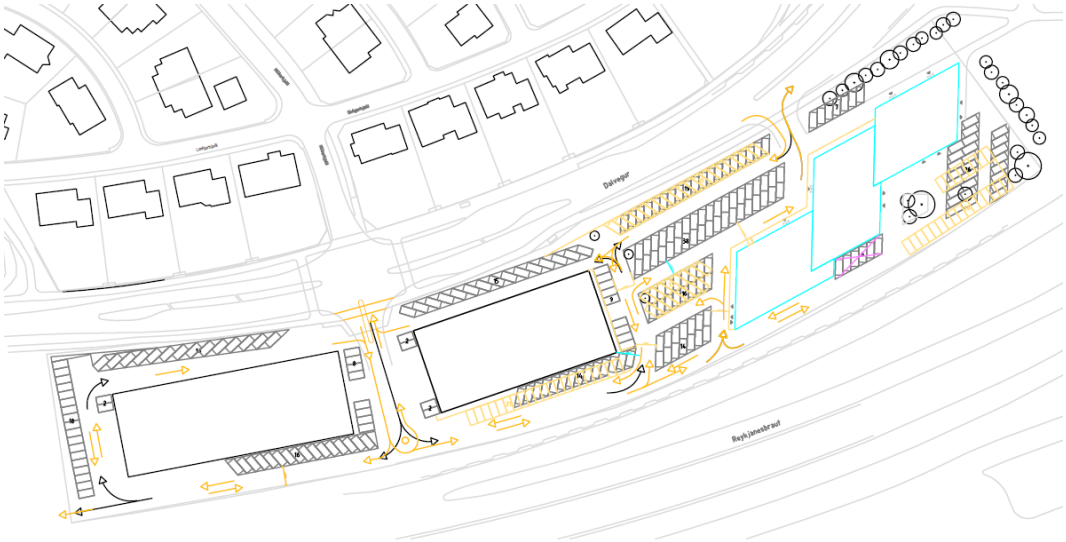
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Mynd 1 sýnir hvernig umferðarflæði innan lóðar Dalvegs 32 er hugsuð af lóðarhöfum. Þar var gert ráð fyrir

- Innakstur hjá núverandi ljósastýrðum gatnamótum Dalvegs og Hlíðarhjalla.
- Einstefnuflæði að Dalveg 32c bak við Dalveg 32b.
- Einstefnu hægri beygja út af lóð 32c inn á Dalveg.

VSÓ tók flæðið til skoðunar og lagði til eftirfarandi umbætur í samráði við verkkaupa, sjá nánar á uppdrætti:

- Leyfa ætti hægribeygju innakstur á lóð 32c (ekki vinstri beygjur). Það yrði eðlilegri aðkoma að skrifstofuhúsnæðinu úr vestur átt eftir Dalvegi. Einnig myndi það minnka áhættu á að hugsanlegir gestir taki hættulega U-beygju við gatnamót Dalvegs-Nýbýlavegs þegar þeir uppgötva of seint að þeir komist ekki inn.
- Inn á bílastæði er akstursstefnu og bílastæðum snúið á tveimur stöðum svo hringakstur gangi betur.
- Aftan við Dalveg 32c er lagt til að 90° bílastæðum verði raðað eftir lóðarmörkum.
- Við innakstur á lóð 32 hjá gatnamótum Dalvegs og Hlíðarhjalla er lagt til skoða hvort setja megi miðeyju til að beina flæði norðan megin húss í hægri beygjur og minnka þannig líkur á að bílar keyri á móti umferð.



Mynd 2: Breytingar á flæði innan lóðar eins og lagt til af VSÓ. Sjá nánari útlistanir á uppdrætti í Viðauka.

2 Umferðarsköpun og áhrif á vegakerfi

Umferðarsköpun vegna Dalvegar 32 í heild sinni er um **3.100-3.400 bílar fram og til baka á dag**. Matið er um 10%-14% aukning frá fyrri spá.

Fyrri spá miðaði við 16.000 m2 þar sem húsnæði var skipt 50% í skrifstofur og verslun og 50% annað atvinnuhúsnæði. Nú liggur fyrir nánari skipting:

Byggingar	**Fermetrar [m²]**
Núv. byggingar	4.995
Nýtt (verslun)	1.440
Nýtt (skrifstofur)	6.818
Nýtt (geymslur)	1.898
Samtals	**15.151**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Heildarflatarmál hefur því minnkað frá því þegar fyrsta spá var gerð – en hlutfall skrifstofu- og verslunarhúsnæðis hækkað. Það kemur út sem 10%-14% meiri umferðarsköpun en var metin fyrir.

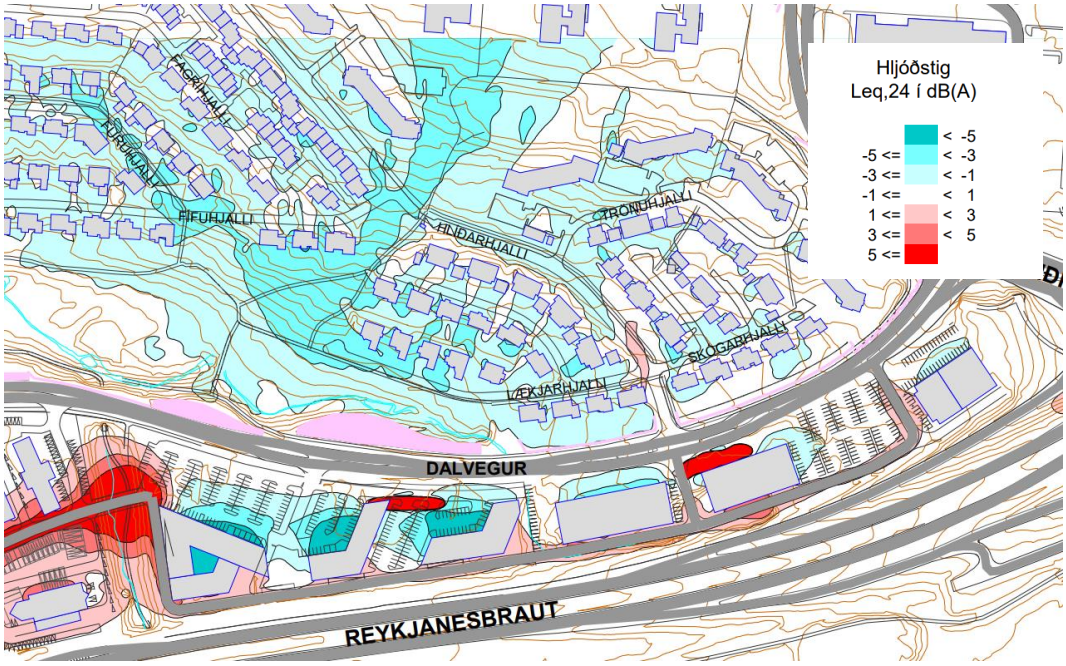
Heildarumferðarsköpun Dalvegar 32 má sjá á mynd 2 [leiðrétt og uppfært 03.11.2022], þar sem hún hefur verið sett í samhengi við talningu frá maí árið 2022.



Mynd 3: Umferðarsköpun vegna Dalvegar 32 í samhengi við talningu 2022 - þykkt línu er sköluð eftir magni.

3 Hljóðvist

Eins og komið hefur fram í fyrri minnisblöðum VSÓ Ráðgjafar um Dalveginn þá hefur Reykjanesbrautin meiri áhrif á hljóðstig í Hjallahverfinu heldur en Dalvegurinn. Því munu byggingar á reit Dalvegs 32 heildrænt hafa bætt áhrif á hljóðstig í íbúðahverfinu sem er í grennd við reitinn. Mannvit staðfesti þetta með útreikningum árið 2020 með þáverandi hönnun [1]. Nýja hönnun skrifstofuhúsnæðis við Dalveg 32C hefur lögun sem ætti að skerma hljóð frá Reykjanesbraut enn betur af heldur en fyrri hönnun.



Mynd 4: Hljóðútreikningar við Dalveg unnið af Mannvit árið 2020. Breyting fyrir og eftir allar framkvæmdir við Dalveg 24, 30 og 32. Þar á meðal brú milli Dalvegs 24 – 30.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4 Heimildaskrá

[1] Mannvit, „Dalvegur - Hljóðstig frá umferð,“ 2020. [Á neti]. Available: https://www.kopavogur.is/static/files/dalvegur-hljodstig.pdf.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dalvegur 32 – áhrif á hljóðvist í umhverfi.

Höfundur:	Ragnar Viðarsson	ragnar@hljodvist.is
Rýni:	Arnheiður Bjarnadóttir	arnheidur@hljodvist.is
Verknúmer:	2022-027	
Verkheiti:	Dalvegur 32 – áhrif á hljóðvist í umhverfi.	
Verkkaupi:	ÞG-Verk	
Tengiliður verkkaupa:	Agnar Sigurjónsson	agnar@sjammi.is

HLJÓÐVIST
RÁÐGJÖF & HÖNNUN

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Inngangur

Hljóðvist Ráðgjöf & Hönnun hefur verið fengið til þess að leggja mat á áhrif á hljóðvist í umhverfi vegna fyrirhugaðrar byggingar á lóðinni Dalvegur 32, 200 Kópavogur.

Í greinargerð um breytt skipulag *„SMÁRINN. – VERSLUNAR, - OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI. VÞ 10 DALVEGUR 32 BREYTT DEILISKIPULAG. GREINARGERÐ. “*, er tiltekið að eitt að markmiðum breytingarinnar sé:

***“Að** bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar með mótvægisaðgerðum og má þar nefna lækkun umferðarhraða og hljóðveggi.*

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eins og hún birtist”

Ennfremur er í kaflanum **Hljóðvist** í sama skjali tiltekið að

“Í þeim hljóðvistarútreikningum sem unnir voru var miðað við heildarbreytingu á umferð á Dalvegi.

Samkvæmt útreikningum veldur fyrirhuguð uppbygging á Dalvegi því að hávaði verður í mörgum tilvikum minni en nú er í íbúðabyggð norðan Dalvegar. Orsakast það fyrst og fremst af skermunarháhrifum fyrirhugaðrar byggðar á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut. Sjá nánar umfjöllun Mannvits.”

1.1. Forsendur

Verslunar- og skrifstofuhúsnæði eiga að uppfylla að lágmarki viðmið sem tiltekin eru í Byggingarreglugerð 112/2012 og hljóðvistarstaðlinum ÍST45. Þeir flokkar sem á að uppfylla eru sýndir í töflu hér fyrir neðan

Tafla 1 – Skýring á viðmiðum sem gilda fyrir skrifstofu- og verslunarbyggingar. Grænt þarf að uppfylla. Rautt þarf ekki að uppfylla

Viðmið sem skal uppfylla:	**Utandyra**	**Innandyra**
Lofthljóðeinangrun		
Högghljóðeinangrun		
Ómtími		
Hljóðstig innanhúss frá tæknibúnaði		
Hljóðstig innanhúss frá umferð		
Hljóðstig innanhúss frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss		
Hljóðstig á útisvæðum vegna umferðar		
Hljóðstig á útisvæðum frá tæknibúnaði bygginga og öðrum hljóðgjöfum		

Einnig eru ákvæði í reglugerð um hávaða nr. 724/2008, en þau bæta engu við það sem upptalið er nú þegar.

Í reglugerð um hávaða er tiltekið að atvinnustarfsemi skuli ekki hljóðmenga út frá sér til nálægrar íbúðabyggðar, en áform um atvinnustarfsemi í byggingunni eru ekki þess eðlis að hætta sé á það raungerist.

Ekkert í uppbyggingaráformum er því á skjön við ákvæði regluverks á Íslandi í dag.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

1.2. Áhrif á umhverfi vegna umferðar

Til þess að áhrif á hljóðvist vegna aukningar á umferð séu merkjanleg í umhverfi þarf

- Umferðarmagn að tvöfaldast umfram það sem það er í dag
- Umferðarhraði að aukast verulega umfram það sem hann er í dag.

Samkvæmt hljóðskýrslu Mannvit sem vísað er í í deiliskipulagsgreinargerð, eru ekki nein óhagstæð áhrif á hljóðvist í umhverfinu vegna aukinnar umferðar.

1.3. Önnur áhrif á hljóðvist í umhverfi

Samkvæmt byggingaráformum er form byggingana, staðsetning þeirra innan lóðar og hæð þeirra þannig að óhagstæð áhrif á hljóðvist eru metin óveruleg.

Ekki hægt að ætla að endurkast á hljóði frá byggingum við Dalveg 32, vegna umferðar á Dalvegi, muni hafa áhrif til hækkunar á hljóðstigi við nærliggjandi íbúðarhús. Endurvarpið ætti að verða óverulegt og ekki mælanlegt.

Hverfið sem stendur norðan Dalvegar mun að mati undirritaðs einnig hljóta skermun frá hljóði sem berst frá Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut, ef byggingaráform ná fram að ganga, og verður það að teljast til mjög hagstæðrar breytingar á hljóðvist í umhverfinu.

Þetta á sér í lagi við göturnar Skógarhjalla og Trönuhjalla sem í dag hafa litla skermun frá Reykjanesbrautinni.

Eðli áætlaðrar starfsemi á neðstu hæðum húsanna er ekki í flokki hávaðasamra vinnustaða. Áhrif vegna hávaða frá áætlaðri atvinnustarfsemi þess vegna þannig að ekki er að vænta truflunar eða óhagstæðra áhrifa á hljóðstig í umhverfinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

2 Samantekt

Farið var yfir hvernig áætlanir um hljóðvist birtast í greinargerð um breytt skipulag á lóðinni Dalvegur 32. Mótvægisaðgerðir vegna aukinnar umferðar eru taldar upp og nefndar eru aðgerðir eins og lækkun á umferðarhraða og hljóðveggir.

Í hljóðskýrslu Mannvit, sem vísað er í í greinargerðinni, er tiltekið að aukning í umferðarmagni muni ekki hafa áhrif á hljóðvist í nágrenninu. Út frá því má draga þá ályktun að hljóðveggir séu ekki lausn sem bætir hljóðvist í Hjalla-hverfinu umfram það sem er í dag.

Byggingaráform ÞG-Verk á lóðinni Dalvegur 32, munu hinsvegar veita skjól frá hljóði sem berst í norður frá Reykjanesbrautinni og Breiðholtsbrautinni. Hæð húsa og lögun ætti að hafa góð áhrif til skermunar á byggð norðan megin sem ekki nýtur skjóls í dag.

Áætluð atvinnurými á neðstu hæðum munu verða þess eðlis að ekki verði um óhagstæð áhrif á hljóðvist í umhverfi af þeirra völdum.

Byggingaráform ÞG-Verk við Dalveg 32 munu að mati undirritaðs hafa jákvæð áhrif á hljóðvist í umhverfinu. Sér í lagi á þetta við um skermun á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut við Skógarhjalla og Trönuhjalla.

Virðingarfyllst,

Ragnar Viðarsson - Hljóðverkfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

MANNVIT

Minnisblað

Tilvísun: 1181282-000-HMO-0001 Tilvísun verkkaupa: 12.02.2020
Uppfært
21.02.2022

Til: Kópavogsbær
Birgir Sigurðsson

Efni: **Minnisblað – Deiliskipulag Dalvegar 20-32 og breytingar á Dalvegi-Umhverfisskýrsla-umhverfismat**

1. Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni Kópavogsbæjar í samræmi við 5.mgr. 12.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þar sem um er að ræða breytingu á tengibraut þá fellur framkvæmdin undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Metin eru umhverfisáhrif breytinga á Dalvegi, sem og breytinga á landnýtingu á uppbyggingarreitum á Dalvegi 20-32. Vísað er í þrjár deiliskipulagsbreytingar; Dalvegur 20—28 breytt deiliskipulag, Dalvegur 30 – breytt deiliskipulag, Dalvegur 32- breytt deiliskipulag. Umfjöllun hér á eftir byggir á fyrirliggjandi upplýsingum. Árið 2013 var spurst fyrir um matsskyldu breytinga á Dalvegi í samræmi við lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Niðurstaða Skipulagsstofnunar var sú að breyting á tengibrautinni Dalvegi í Kópavogi sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Mynd 1 sýnir deiliskipulagssvæðin þrjú sem um ræðir.



Mynd 1 Breytingarsvæði á Dalvegi 20-32 eru innan afmörkunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

2. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Áætlaðar breytingar eru annars vegar á gatnakerfi og hins vegar á fyrirkomulagi innan lóða á Dalvegi 20-32.

Gatnakerfi: Gert er ráð fyrir að breikka Dalveg þannig að hann verði tvær aðskildar akreinar með miðeyju. Sú breyting er í samræmi við útlit Dalvegar frá skipulagsmörkum og til vesturs að Fífuhvammsvegi. Bætt verður við hringtorgi á gatnamótum á milli Dalvegar 24 og 26. Einnig verður lögð ný gata á milli reita Dalvegar 24 og 32. Lögð verður tengibraut á milli Dalvegar og Reykjanesbrautar með hringtorgi miðja vegu á þeirri leið. Nýir göngu- og hjólastígar verða lagðir samhliða götum. Samfelld akstursleið verður austast á lóðum við Dalveg 6-8 og að Dalvegi 32.

Lóðir á Dalvegi 20-32:

Dalvegur 20: Núverandi byggingamagn innan lóðar er 158 m^2 og er ekki gert ráð fyrir aukningu á því byggingamagni. Bílastæði á lóð verða a.m.k. 5 talsins. Lóðamörk og aðkoma breytist og stækkar lóð um 150 m^2 og verður 3.420 m^2.

Dalvegur 22: Núverandi byggingamagn innan lóðar er 1.100 m^2 og er ekki gert ráð fyrir aukningu á því byggingamagni. Bílastæði á lóð verða a.m.k. 30 talsins. Lóðamörk og aðkoma breytist og stækkar lóð um 9 m^2 og verður 6.378 m^2.

Dalvegur 24: Núverandi byggingar verða fjarlægðar og í stað þeirra reist verslunar- og þjónustuhúsnæði á fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar og niðurgrafinnar bílageymslu á tveimur hæðum. Heildarflatarmál eykst úr 2.721 m^2 í um 9.800 m^2 án bílakjallara en hann er áætlaður 5.000 m^2 að stærð. Gert er ráð fyrir 270 bílastæðum og þar af 180 neðanjarðar. Lóðamörk og aðkoma breytist og minnkar lóð um 1.338 m^2 og verður 6.198 m^2.

Dalvegur 26: Núverandi húsnæði er 2.432 m^2. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingamagni á svæðinu, en þó gert ráð fyrir verulegri endurnýjun húsnæðis. Bílastæði á lóð verða a.m.k. 25 og lóðamörk og aðkoma breytist sem veldur því að lóð minnkar um 285 m^2 og verður 4.430 m^2.

Dalvegur 28: Núverandi húsnæði er 844 m^2. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingamagni á svæðinu, en þó gert ráð fyrir verulegri endurnýjun húsnæðis. Bílastæði á lóð verða 27 og lóðamörk og aðkoma breytist sem veldur því að lóð minnkar um 285 m^2 og verður 3.280 m^2.

Dalvegur 30: Á reitnum eru gróðurhús sem munu víkja fyrir nýrri byggð. Í stað þess er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði og/eða verslunar og þjónustuhúsi á þremur byggingareitum. Á reit 30a er gert ráð fyrir fjögurra til fimm hæða byggingu með hámarksbyggingarmagni 10.500 m^2. Á reit 30b er gert ráð fyrir húsnæði á þremur hæðum með hámarksbyggingarmagni 3.000 m^2. Á reit 30c er gert ráð fyrir húsnæði á þremur hæðum með hámarksbyggingarmagni 3.000 m^2. Gert er ráð fyrir niðurgrafinni bílageymslu. Aðkoma að svæðinu breytist verulega með nýrri húsagötu að vesturhluta lóðarinnar og breyttum gatnamótum við Dalveg. Nýir göngu- og hjólastígar verða lagðir samhliða götum og samfelld akstursleið verður austast á lóðum frá Dalvegi 6-8 að vestur lóðarmörkum Dalvegar 32 en á þeirri lóð verður einstefna til vesturs.

Dalvegur 32: Þrír samþykktir byggingareitir eru á lóðinni og er búið að byggja á tveimur þeirra, samtals um 5.000 m2. Hámarks byggingarmagn á lóðinni með kjöllurum og niðurgrafinni bílageymslu verður 14.265 m2. Bílastæðaviðmið verður 1 stæði á hverja 100 m^2 geymsluhúsnæðis, 1 stæði á hverja 50 m^2 skrifstofuhúsnæðis og 1 stæði á hverja 35 m^2 verslunarhúsnæðis. Lóðarmörk og aðkoma inn á lóð breytist en heildarstærð lóðar breytist ekki. Stærð lóðar er 18.618 m^2. Gert verður ráð fyrir að akstursleið verði frá Dalvegi 32 til vesturs inn á lóðina nr. 30 við Dalveg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Samantekt

	Tegund húsnæðis	Núverandi fermetrafjöldi m^2	Fermetrafjöldi (m^2) eftir breytingu án bílakjallara
Dalvegur 20	Verslun- og skrifstofur	158	158
Dalvegur 22	Verslun- og skrifstofur	1.100	1.100
Dalvegur 24	Verslun- og skrifstofur	2.721	9.800
Dalvegur 26	Annað atv.húsnæði	2.423	2.423
Dalvegur 28	Verslun- og skrifstofur	844	844
Dalvegur 30	Verslun- og skrifstofur	565	16.500
Dalvegur 32	Annað atv.húsnæði	5085	12.265
Alls	Verslun- og skrifstofur	6.093	40.667
	Annað atv.húsnæði	2.423	2.423
		12.986	**43.090**

3. Samræmi við stefnu skipulags

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040		
Leiðarljós	**Markmið**	**Samræmi**
1) Hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins	**1.2** Meginþunga vaxtar er beint að miðkjörnum og á samgöngumiðuð þróunarsvæði, hlutfall þeirra vaxi úr 30% í 66% af allri borgarbyggðinni	Uppbygging á Dalvegi tengist Smáranum sem er skilgreindur sem miðkjarni í svæðisskipulagi.
Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024		
ÞR-4 Dalvegur (20-28)	Starfsemi við Dalveg hefur breyst nokkuð í gegnum tíðina og einkennist starfsemi i dag að mestu af verslun og þjónustu en iðnaður hefur verið víkjandi. Þessi þróun hefur verið m.t.t. legu svæðisins og uppbyggingu í Smáranum. Svæðið telst fullbyggt en þó er svigrúm fyrir breytingar á svæðinu fyrir nýbyggingar, sem falla að nýtingu, yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar. Nýtingarhlutfall 0,5 til 0,8 Stærð 10 ha.	Fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við þá stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi varðandi uppbyggingu á Dalvegi 20-28.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VÞ-22 Verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg (Dalvegur 30)	Verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg. Svigrúm fyrir nýbyggingar og nýtingarhlutfall 0,5-0,8. Stærð 2,5 ha.	Fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við þá stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi varðandi uppbyggingu á Dalvegi 30.
VÞ-10 (Dalvegur 32)	Verslunar- og þjónustureitur við Dalveg þar sem áður var gróðrarstöð. Svigrúm fyrir nýbyggingar og nýtingarhlutfall 0,5-0,8.	Fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við þá stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi varðandi uppbyggingu á Dalvegi 32.

3.1 Stefna Kópavogsbæjar um Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Bæjarstjórn Kópavogs hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í stefnu Kópavogsbæjar[1] og hefur bæjarstjórn sett 36 yfirmarkmið fyrir starfsemi sína. Við endurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2018-2030 hefur verið horft til samræmis við heimsmarkmiðin og sett fram forgangsmarkið og mælikvarðar. Sú stefna sem sett er fram í deiliskipulagsáætlunum vegna uppbyggingar á Dalvegi ríma ágætlega við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna þegar horft er til staðsetningar miðsvæðis sem hefur í för með sér möguleika á eflingu vistvænna samgangna ásamt fleiri sjálfbærum lausnum. Þegar Aðalskipulag Kópavogs hefur verið endanlega mótað og ljóst hvernig fer með stefnumið og mælikvarða verður unnt að meta hvort uppbygging á Dalvegi kalli á vöktun af einhverju tagi.

4. Umhverfismat

4.1 Aðferðir við mat

4.1.1 Umhverfisþættir til skoðunar og helstu áhrifaþættir

Þeir framkvæmdaþættir sem taldir eru hafa áhrif á umhverfið er að mestu aukin umferð í kjölfar uppbyggingar, en einnig verður rask á meðan á framkvæmdum stendur. Í þessari umhverfisskýrslu er fjallað um áhrif á umhverfisþættina ásýnd, hávaða, andrúmsloft og félagslegt umhverfi.

4.1.2 Mat á vægi áhrifa

Við mat á vægi umhverfisáhrifa er horft til leiðbeininga Skipulagsstofnunar (Skipulagsstofnun, 2005) og miðað við nákvæmni skipulagsstigsins. Skilgreining á vægi áhrifa er eins og fram kemur í töflu 1.

Tafla 1 Viðmið við mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa/vægiseinkunn	Skýring
Jákvæð áhrif	Áhrif áætlunar tekur ekki til umfangsmikil svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum. Áhrif geta verið jákvæð fyrir svæðið og/eða fjölda fólks. Áhrif geta verið varanleg og í sumum tilfellum afturkræf. Áhrif geta verið stað-, svæðisbundin eða á landsvísu. Áhrif samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumótun stjórnavalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óveruleg áhrif	Áhrif áætlunar umhverfisþátt eru minniháttar m.t.t. umfangs svæðis og viðkvæmni fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. fjölda fólks. Áhrif í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf.

[1] Sjá, https://www.kopavogur.is/heimsmarkmidin#heimsmarkmidin-i-kopavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Vægi áhrifa/vægiseinkunn	Skýring
	Áhrif eru oftast stað- eða svæðisbundin. Áhrif samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumótun stjórnavalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Neikvæð áhrif	Áhrif áætlunar tekur ekki til umfangsmikil svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum. Áhrif geta verið neigeta valdið fjölda fólks ónæði eða óþægindum. Áhrif geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf. Áhrif geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf. Áhrif geta verið stað-, svæðisbundin eða á landsvísu. Áhrif geta að einhverju leyti verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumótun stjórnavalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.

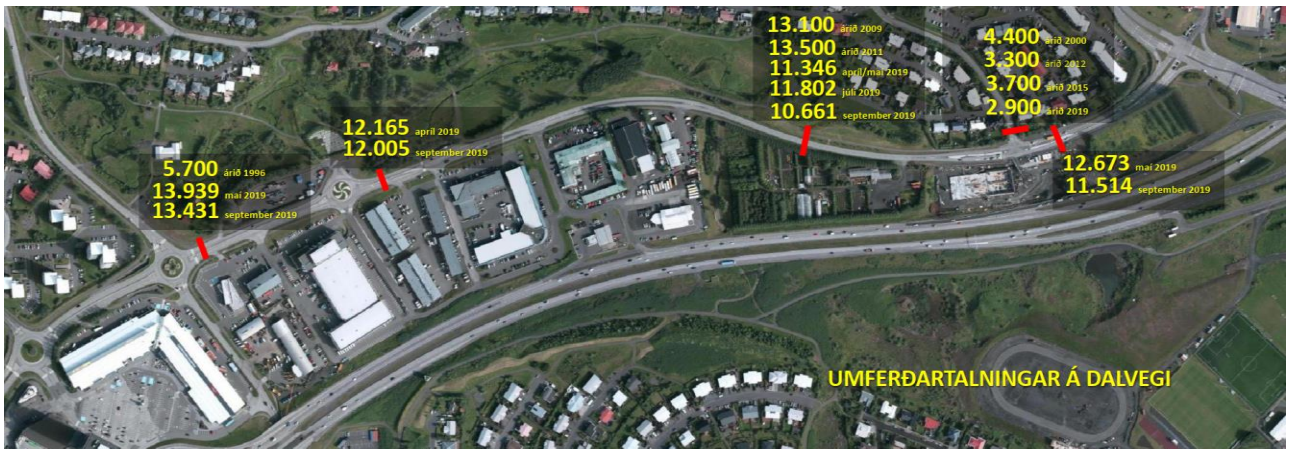
4.1.3 Valkostir til skoðunar

Í þessari umhverfisskýrslu er fyrirhuguð uppbygging borin saman við óbreytt ástand. Sá samanburður er í töflu í kafla 4.3.5.

4.2 Framkvæmdaþættir og forsendur

4.2.1 Umferð

Umferð hefur verið talin á sniðum á Dalvegi á vegum Kópavogsbæjar nokkuð reglulega síðastliðin 10 ár. Mynd 2 sýnir umferðartölur á sniðunum fimm og eru þær birtar sem bílar á sólarhring.



Mynd 2 Umferð á Dalvegi.

Samkvæmt umferðartalningum er núverandi umferð um Dalveg í sniði við Dalveg 30, 10.600-11.800 bílar á sólarhring árið 2019.

Til að meta aukningu umferðar vann VSÓ Ráðgjöf minnisblað um samgönguskipulag við Dalveg vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og byggir eftirfarandi umfjöllun á niðurstöðum þess minnisblaðs[2].

Þegar horft er til viðmiða sem notuð eru við mat á umferðarsköpun í umferðarlíkani höfuðborgarsvæðisins við gerð Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, yrði umferðarsköpun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar um 7.600 bílar á sólarhring. Sú tala miðar við að engin breyting verði á ferðavenjum íbúa höfuðborgarsvæðisins. Í núgildandi Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 eru hins vegar sett fram markmið um breytingu á ferðavenjum. Þau markmið lúta að því að dragi úr aukningu bílaumferðar miðað við það sem annars mætti gera ráð fyrir miðað við óbreytta þróun,

[2] Sjá VSÓ Ráðgjöf, 2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

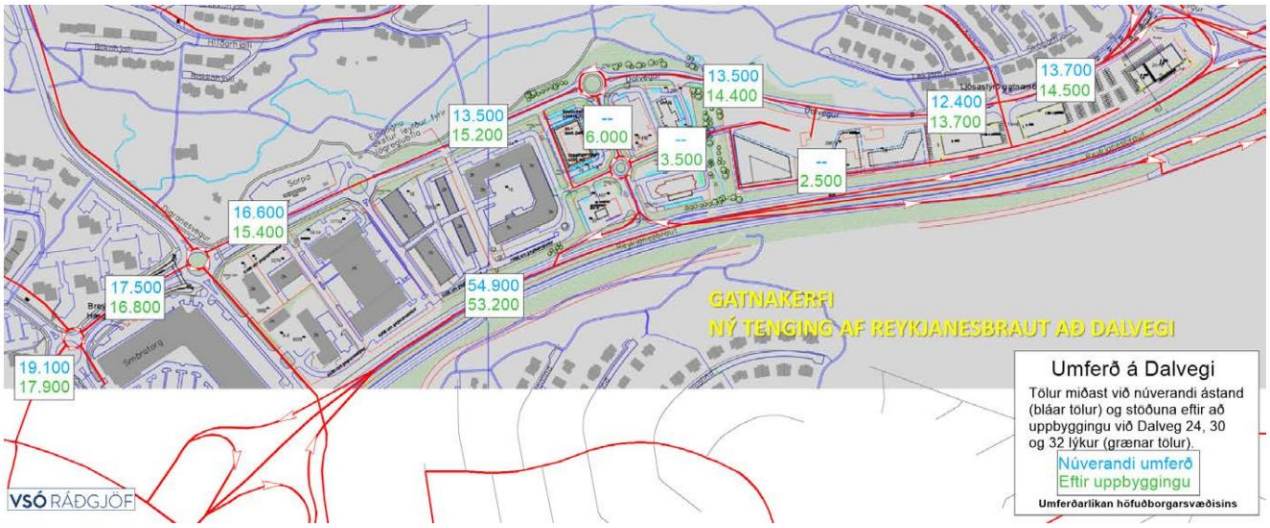
og er markmiðið að hlutdeild almenningssamgangna innan höfuðborgarsvæðisins verði a.m.k. 12% árið 2040 og hlutdeild göngu og hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 30% árið 2040 (SSH, 2015).

Miðað við þessi markmið þá er á því svæði sem hér um ræðir gert ráð fyrir að fjöldi bílferða dragist saman um 5-15% frá óbreyttri þróun. Markmið um breytingu ferðavenja byggja á ýmsum þáttum, og þar ber hæst uppbygging Borgarlínu, en einnig þétting byggðar og uppbygging göngu- og hjólastígakerfis.

Umferðartölur sem hér eru settar fram miða því við að markmið um breytingu ferðavenja gangi eftir og að hlutdeild almenningssamgangna aukist í takti við þær áætlanir sem settar hafa verið fram. Út frá þeim forsendum má gera ráð fyrir að umferð sem nemur um 6.500 bílum/sólarhring tengist þessum þremur uppbyggingarreitum (þ.e. Dalvegi 24, 30 og 32) og byggja umferðarreikningar fyrir svæðið á þessum tölum.

Mynd 3 sýnir mun á núverandi umferð og umferðarspá miðað við fulla uppbyggingu. Miðað við umferðarspá er áætluð uppbygging ekki líkleg til að hafa veruleg neikvæð áhrif á umferðarflæði á Dalvegi. Samkvæmt spá mun sólarhringsumferð aukast um 800-1300 bíla á sólarhring á austurhluta svæðis. Umferðarreikningar gefa til kynna að hluti umferðar muni færast af austurhluta Dalvegar yfir á Reykjanesbraut og velja frekar nýja tengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar sökum þess að sú leið verður orðin greiðfærari. Mun það létta nokkuð á umferð á austasta hluta Dalvegar.

Gjarnan er miðað við að hámarks afkastageta einfaldrar tvístefnugötu sé um 18-20 þús. bílar á sólarhring, og þegar því umferðarmagni er náð megi búast við umtalsverðum umferðartöfum, þ.e. flæði umferðar verður óstöðugt og tafir aukist verulega. Eins og sjá má á mynd 2 er umferð á Dalvegi enn nokkuð frá þessum mörkum, hvort sem horft er á núverandi ástand götunnar eða stöðuna eftir uppbyggingu á reitum við Dalveg. Lögð er áhersla á að umferðarljós á mótum Dalvegar og Hlíðarhjalla séu samstillt ljósum við gatnamót Dalvegar og Nýbýlavegar. Einungis um 230 m eru milli þessara gatnamóta og því mikilvægt að hugað verði að samstillingu ljósa til að flæði umferðar verði sem best.



Mynd 3 Núverandi umferð á Dalvegi og umferðarspá miðað við fulla uppbyggingu. (VSÓ, 2020)

Bent hefur verið á þann möguleika að umferð eftir uppbyggingu verði meiri en gatan anni með góðu móti austasta kafla Dalvegar, næst gatnamótum Breiðholtsbrautar/Nýbýlavegar. Þegar umferðartölur á þessum kafla eru skoðaðar má sjá að núverandi umferð (Dalvegur, austan Hlíðarhjalla) er um 13.700 bílar á sólarhring. Þegar nánar er rýnt í umferðartölurnar sést að um Dalveg til vesturs fóru um 7.700 bílar (60% heildarumferðar) en til austurs fóru um 5.100 bílar (40% heildarumferðar.) Umferðarreikningar sýna að eftir uppbyggingu verður umferð á þessum kafla Dalvegar um 14.500 bílar á sólarhring. Af þessum bílum fara um 7.900 til vesturs (55%) og um 6.600 til austurs (45%). Umferðarreikningar sýna þannig að hlutfall umferðar til vesturs lækkar samanborið við umferð til

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

austurs, þ.e. hlutfallslega færri fara þá leiðina. Þetta er bein afleiðing af nýrri tengingu af Reykjanesbraut inn á Dalveg. Sé umferðin hins vegar reiknuð án þessarar nýju tengingar og miðað við óbreytta skiptingu aksturs stefna (60% til vesturs og 40% til austurs) á þessum hluta Dalvegar verður umferðin hins vegar 8.700 til vesturs og 5.800 til austurs.

Þær breytingar sem kynntar eru í deiliskipulagi eru í samræmi við þær tillögur sem lagðar voru fram um umferð í Kópavogsdal, á Fífuhvammsvegi og Dalvegi árið 2007 af Vinnustofunni Þverá. Unnið hefur verið eftir þeim tillögum á þessum svæðum og er nú komið að öðrum hluta Dalvegar sem og tengingu meðfram Reykjanesbraut á milli skipulagsreita og tengingu á milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

4.2.2 Framkvæmdatími

Uppbygging á öðrum áfanga Dalvegar, frá Dalvegi 20-32 ásamt hringtorgi, og uppbygging og niðurrif á mannvirkjum innan skipulagsreitanna 20-32 mun eiga sér stað um nokkurra ára skeið og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Hluti uppbyggingar á Dalvegi 32 hefur þegar hafist. Tímabundið rask verður á flæði umferðar um Dalveg á meðan unnið verður að hringtorgi og breikkun Dalvegar. Gera má ráð fyrir að nokkur hluti umferðar leiti á Reykjanesbraut á meðan á þeim framkvæmdum stendur.

Framkvæmdir innan lóða fela í sér uppgröft á efni og jafnvel sprengingar eða fleygun bergs vegna bílakjallara. Umfang þess er þó ekki ljóst á þessu stigi og/eða hvort koma þurfi til þess. Verði það raunin veldur það tímabundnum hávaða og ónæði. Út frá umhverfislegum sjónarmiðum væri gott ef hægt væri að nýta yfirborðsjarðveg í yfirborðsfrágang innan svæðis. Einnig að fara yfir hvort efnið sem komi upp úr grunnum sé þess eðlis að hægt sé að nýta það í aðrar framkvæmdir til þess að lágmarka akstur.

Eins og fram kemur í niðurstöðu Skipulagsstofnunar um matsskyldu breytinga á Dalvegi í Kópavogi[3] er minnt á að niðurrif húsa er leyfisskyld starfsemi skv. 1.mgr. 9.gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og grein 2.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

4.3 Umhverfisáhrif

4.3.1 Hávaði

Eins og bent er á í minnisblaði VSÓ um umfang uppbyggingar við Dalveg eru ekki taldar líkur á að aukin umferð og uppbygging komi til með að hafa teljandi áhrif á hljóðvist, enda talið að fyrirhuguð uppbygging á lóðum á Dalvegi 30 og 32 skermi umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af og mögulega bæti hljóðvist norðan megin. Sýnt er kort sem gefið var út árið 2017 sem sýnir hljóðstig í 4 m hæð og án uppbyggingar. Í minnisblaðinu er talið að líklegast væri rétt að framkvæma nýja hljóðvistarreikninga sem taki mið af fyrirhugaðri uppbyggingu og hljóðstigi í 2 m hæð.

Af þessu tilefni vann Mannvit hávaðaútreikninga vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Þrjú kort fylgja með í viðauka. Eitt sem sýnir hljóðstig skv. núverandi umferð. Annað sem sýnir hljóðstig miðað við uppbygginga við Dalveg og það þriðja sem sýnir muninn.

Kortin eru reiknuð í SoundPLAN 8.0 skv. samnorrænni reikniaðferð. Notast er við hávaðavísinn L_{eq} (jafngildishljóðstig) og er hljóðstig reiknað í 2 m hæð í samræmi við kröfur í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í minnisblaði VSÓ Ráðgjafar (Dalvegur – samgönguskipulag, dags. 27.01.2020). Þar er miðað við að markmið um breytingu ferðavenja gangi eftir og að hlutdeild almenningssamgangna aukist í takti við þær áætlanir sem settar hafa verið fram.

[3] Sjá hér á vef Skipulagsstofnunar:
http://www.skipulag.is/media/attachments/Umhverfismat/937/201211014.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Á því svæði sem hér um ræðir er gert ráð fyrir að fjöldi bílferða dragist saman um 5-15% frá óbreyttri þróun. Gangi þessar áætlanir ekki eftir er því mögulegt að umferð verði allt að 15% meiri en hér er áætlað. Með aukinni umferð hækkar hljóðstig frá umferð einnig, en 15% umferðaukning er ekki afgerandi hvað það varðar. Mætti reikna með að hljóðstig á svæðinu gæti hækkað um 1-2 dB umfram það sem sýnt er í þessum útreikningum.

Í fyrri útreikningum á svæðinu hefur hljóðstig verið reiknað með hávaðavísinum L_{den} og í 4 m hæð. Hávaðavísirinn L_{den} felur í sér aukið vægi fyrir umferð á kvöldin (+5 dB) og á næturnar (+10 dB) og gefur hærra gildi en L_{eq}, að jafnaði um 3-4 dB en getur verið breytilegt eftir dreifingu um ferðar á tíma sólarhringsins. (Kortlagning hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC - Vegir og götur í Kópavogi, Efla 2017)

Það að notaður sé annar hávaðavísir og ekki síður að hljóðstig er reiknað nær jörð skýrir það að hljóðstig reiknast nokkuð lægra nú en áður á stórum svæðum, m.v. núverandi aðstæður.

Þessir útreikningar sem settir eru fram hér eru reiknaðir á þeim forsendum sem kröfur í reglugerð um hávaða miða við.

Samkvæmt útreikningum þá veldur fyrirhuguð uppbygging á Dalvegi því að hávaði verður í mörgum tilvikum minni en nú er í íbúðarbyggð norðan Dalvegar, sjá kort í viðauka.

4.3.2 Andrúmsloft

Engar loftgæðamælingar hafa farið fram á skipulagssvæðinu. Í tengslum við mat á umhverfisáhrifum tvöföldunar Reykjanesbrautar frá Fífuhvammsvegi að Kaplakrika og mat á umhverfisáhrifum vegna mislægra gatnamóta Reykjanesbrautar og Fífuhvammsvegar og tvöföldunar Reykjanesbrautar frá Nýbýlavegi suður fyrir Fífuhvammsveg, vann Verkfræðistofan Vatnaskil útreikninga á loftmengun í næsta nágrenni. Megin niðurstöður þeirra útreikninga sýndu að styrkur mengunarefna var í öllum tilvikum vel undir þeim viðmiðunarmörkum sem sett eru fram í reglugerðum. Þessi efni eru kolmónoxíð (CO), köfnunarefnisdíoxíð (NO_2), svifryk, blý, brennisteinsdíoxíð og óson[4].

Vegna skipulagsbreytinga við Dalveg 10-14 vann Línuhönnun samantekt um mögulega loftmengun í nærliggjandi íbúðargötum . Í minnisblaðinu er fjallað um tvo mengunarþætti frá umferð sem reynast oft tvísýnastir m.t.t. þess hvort viðmiðunarmörk í reglugerðum séu haldin þ.e. svifryk (PM 10) og köfnunarefnisdíoxíð (NO_2). Í umferðarforsendum minnisblaðsins var gert ráð fyrir grunnumferð 14.000 bíla á sólarhring og ÁDU allt að 16.000 bíla á sólarhring eftir þá skipulagsbreytingu. Báðar tölur eru í raun hærri á þessum stað en gert er ráð fyrir núna.

Af þessum sökum er unnt að horfa til þeirra niðurstaðna sem birtar eru í minnisblaðinu varðandi þær breytingar sem nú eru fyrirhugaðar.

Hvað varðar köfnunarefnisdíoxíð (NO_2) voru dregnar ályktanir út frá loftgæðamælingum í Reykjavík. Samkvæmt niðurstöðu er ekki talið að styrkur NO_2 fari yfir heilsuverndarmörk vegna umferðar á Dalvegi.

Með svifryki er átt við alla loftborna mengun sem kemur í vökvaformi eða föstu formi. Helstu uppsprettur svifryks í þéttbýli eru umferð (slit gatna, útblástur bíla ofl.), byggingaframkvæmdir og uppþyrlun göturyks. Efnasamsetning svifryks byggist á uppsprettu þess, árstíðinni sem sýnið er tekið og hvernig veðurfar hefur verið fyrir sýnatöku, en veðurfar hefur einnig mikil áhrif á styrk svifryks í andrúmsloftinu. Unnar hafa verið rannsóknir á Íslandi á efnasamsetningu svifryks. Stóran hluta má rekja til umferðar eða hálkuvarna (malbik, bremsuborðar, salt og sót 75%-92%) en einnig eru jarðvegsagnir (8%-25%)[5].

Með tilvísun í loftgæðamælingar á Grensásvegi í Reykjavík var dregin sú ályktun að hugsanlega fari sólahringsgildi fyrir svifryk við íbúðarhús næst Dalvegi, við Lækjarhjalla og Skógarhjalla, nokkrum

[4] Sjá Vatnaskil, 2001.
[5] Sjá Umhverfisstofnun, 2019.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

sinnum á ári yfir heilsuverndarmörk, en heimilt er að fara yfir þau mörk sjö sinnum á ári. Bent er á að Þar sem veðurfarsaðstæður skipta miklu máli varðandi styrk svifryks væri mjög gagnlegt að mæla loftgæði á umræddu svæði á þeim tímabilum sem líklegast er að styrkur sé mestur þ.e. að vetrarlagi þegar þurrt og kalt er í veðri og vindstyrkur er lítill.

Benda má á að Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis hefur yfir að ráða færanlegri mælistöð sem mælir loftgæði, en mælistöðin hefur verið staðsett í Dalsmára um nokkurt skeið.

4.3.3 Ásýnd

Ásýnd á þessu svæði mun breytast frá því sem nú er. Í stað svæðis með lágmarks byggð á reitum 30-32 mun byggingamagnið verða mun meira en nú er. Eins og staðan er í dag er landnotkun á reitnum ekki í samræmi við þá nýtingu sem er svæðinu milli Dalvegar og Reykjanesbrautar. Með fyrirhuguðum breytingum næst meiri samfella í ásýnd þessa svæðis. Útsýni frá íbúðarhúsum í Hjallahverfi sem næst eru Dalvegi mun breytast frá því sem nú er. Hús við Lækjarhjalla njóta útsýnis til vesturs yfir Reykjanesbraut og neðra Breiðholt. Trjágróður kemur þó í veg fyrir útsýni úr nokkrum húsum yfir sumarið. Þetta útsýni kemur til með að breytast að einhverju leyti með auknu byggingarmagni tengdu fyrirhugaðri byggð. Þær byggingar verða þó lágreistar og koma ekki til með að hafa skuggamyndandi áhrif á nærliggjandi byggð. Trjágróður á norðurhluta meðfram Dalbraut mun halda sér ásamt því sem nýjum trjám verður bætt við á þeim kafla.Myndir 4-6 gefa til kynna hvernig útlit húsa við Dalveg verður eftir að uppbyggingu er lokið.



Mynd 4 Ásýnd húsnæðis að Dalvegi 30a, b og c eftir uppbyggingu. Horft til norðurs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Mynd 5 Ásýnd húsnæðis að Dalvegi 32 eftir uppbyggingu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Mynd 6 Ásýnd húsnæðis að Dalvegi 32 eftir uppbyggingu.

4.3.4 Félagslegt umhverfi.

Skipulagssvæðið er eitt að lykilsvæðum Dalvegarins vegna áforma um tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar. Uppbygging verslunar og þjónustuhúsnæðis að Dalvegi mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig aukna möguleika á að fólk finni sér vinnu nær heimili sínu. Aukning í atvinnuhúsnæði sem verður á svæðinu mun valda því að íbúðarhverfi Digraness og Smára hafi meira aðdráttarafl sem búsetu og/eða atvinnusvæði, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að. Slíkt getur valdið því með tímanum að verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru aukist.

Bygging verslunar og þjónustuhúsnæðis á svæðinu mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu.

Blómleg starfsemi að Dalvegi er lykilþáttur í að íbúðarsvæði Digraness og Smárans þrífist vel og atvinnusvæðið að Dalvegi verði áhugavert fyrir minni og millistór fyrirtæki til atvinnureksturs. Til að tryggja að svæðið hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð atvinnuhúsa á svæðinu og fjölbreytni í atvinnustarfsemi sem tengist þjónustu og verslun.

4.3.5 Samantekt áhrifa og niðurstöður umhverfismats

Í töflu 2 hér að neðan eru tekin saman helstu umhverfisáhrif uppbyggingar og borin saman við núll kost eða þann kost að viðhalda núverandi ástandi.

Tafla 2 Samantekt og samanburður umhverfisáhrifa.

	Valkostir	
Umhverfisþættir	**Breyting á deiliskipulagi Dalvegar 20-32**	**Óbreytt ástand-núll kostur**
Hávaði	Samkvæmt gefnum umferðarforsendum sýna hávaðaútreikningar að fyrirhuguð uppbygging á Dalvegi getur valdið því að hávaði verður í mörgum tilvikum	Samkvæmt gefnum umferðarforsendum sýna hávaðaútreikningar að hávaði í dag er mörgum tilvikum hærri í íbúðarbyggð norðan Dalvegar en yrði ef farið yrði í uppbyggingu. Skermun nýrra bygginga á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

	Valkostir	
	minni en nú er í íbúðarbyggð norðan Dalvegar eftir breytingar. Skermun nýrra bygginga á umferð um Reykjanesbraut er megin orsakavaldur. Hávaði vegna framkvæmda getur valdið tímabundnu ónæði.	umferð um Reykjanesbraut er megin orsakavaldur.
Vægi áhrifa	Jákvæð-óveruleg áhrif v. umferðarhávaða eftir uppbyggingu Neikvæð-óveruleg áhrif á framkvæmdatíma vegna ónæðis og rasks.	Neikvæð-óveruleg áhrif
Andrúmsloft	Styrkur svifryks í andrúmslofti er sá umhverfisþáttur sem helst veldur neikvæðum áhrifum í borgarumhverfi. Nokkuð stór hluti slíkrar mengunar tengist umferð ökutækja. Með aukinni umferð í kjölfar breytinga er líklegt að styrkur aukist og því væri gagnlegt að mæla loftgæði á umræddu svæði við ákveðin skilyrði.	Styrkur svifryks í andrúmslofti er sá umhverfisþáttur sem helst veldur neikvæðum áhrifum í borgarumhverfi. Nokkuð stór hluti slíkrar mengunar tengist umferð ökutækja. Þó uppbygging verði ekki á skipulagssvæði kemur umferð um Dalveg til með að aukast til framtíðar. Líklegt er að styrkur aukist og því væri gagnlegt að mæla loftgæði á umræddu svæði við ákveðin skilyrði.
Vægi áhrifa	Neikvæð-óveruleg áhrif	Neikvæð-óveruleg áhrif
Ásýnd	Ásýnd svæðisins í heild sinni breytist með uppbyggingu og verður meiri samfella í ásýnd þessa atvinnusvæðis við Dalveg. Útsýni frá íbúðarhúsum í Hjallahverfi sem næst eru Dalvegi mun breytast frá því sem nú er. Nýjar byggingar verða þó lágreistar og koma ekki til með að hafa skuggamyndandi áhrif á nærliggjandi byggð.	Óbreytt ástand þýðir að áfram verður ósamræmi í útliti þessa atvinnusvæðis. Útsýni breytist ekki.
Vægi áhrifa	Jákvæð- óveruleg áhrif	Neikvæð - óveruleg áhrif
Félagslegt umhverfi	Uppbygging verslunar og þjónustuhúsnæðis að Dalvegi mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig aukna möguleika á að fólk finni sér vinnu nær heimili sínu. Aukning í atvinnuhúsnæði sem verður á svæðinu mun valda því að íbúðarhverfi Digraness og Smára hafi meira aðdráttarafl sem búsetu og/eða atvinnusvæði, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að. Slíkt getur valdið því með tímanum að verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru aukist.	Uppbygging verslunar- og þjónustu er langt komin og mun áfram styðja við markmið um vistvæna ferðamáta sem og gefa fólki kost á að velja sér vinnu nær heimili. Án uppbyggingar munu þessi tækifæri ekki aukast.
Vægi áhrifa	Jákvæð áhrif	Óveruleg áhrif

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5. Heimildir

Efla, 2017. *Kortlagning hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC - Vegir og götur í Kópavogi*.

Kopavogur.is, 2020. *Samráðsgátt um innleiðingu heimsmarkmiðana*. Sótt af vef Kópavogsbæjar í febrúar 2020 á þessari slóð: https://www.kopavogur.is/heimsmarkmidin#heimsmarkmidin-i-kopavogi

Kópavogur, 2014. *Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024*. Unnið af Umhverfissviði Kópavogsbæjar og Landmótun sf. Kópavogsbær.

Línuhönnun, 2005. *Minnisblað um hljóðvist og loftgæði í tengslum við breytingu á deiliskipulagi við Dalveg 10-14*. Unnið fyrir Kópavogsbæ.

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, 2015. *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040*. SSH, Kópavogi.

Skipulagsstofnun, 2005. *Leiðbeiningar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa*. Skipulagsstofnun, Reykjavík.

Skipulagsstofnun, 2020. *Ákvörðun um matsskyldu breytinga á Dalvegi, Kópavogi frá árinu 2013*. Sótt á vef Skipulagsstofnunar í febrúar 2020 á þessari slóð: http://www.skipulag.is/media/attachments/Umhverfismat/937/201211014.pdf

Umhverfisstofnun, 2019. *Loftgæði á Íslandi. Umhverfisvísar, vöktun og uppsprettur*. Umhverfisstofnun, Reykjavík.

Vinnustofan Þverá, 2007. *Umferð í Kópavogsdal, á Fífuhvammsvegi og Dalvegi*. Unnið fyrir Bæjarskipulag Kópavogs.

Vatnaskil, 2001. *Tvöföldun Reykjanesbrautar frá Fífuhvammsvegi að Kaplakrika – útreikningar á loftmengun*. Unnið fyrir Verkfræðistofuna Hnit.

VSÓ Ráðgjöf, 2020. *Dalvegur-samgönguskipulag. Umfang uppbyggingar við Dalveg*. Minnisblað til Kópavogsbæjar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

Dalvegur

Fylgiskjal 29

Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10 2026

reflex

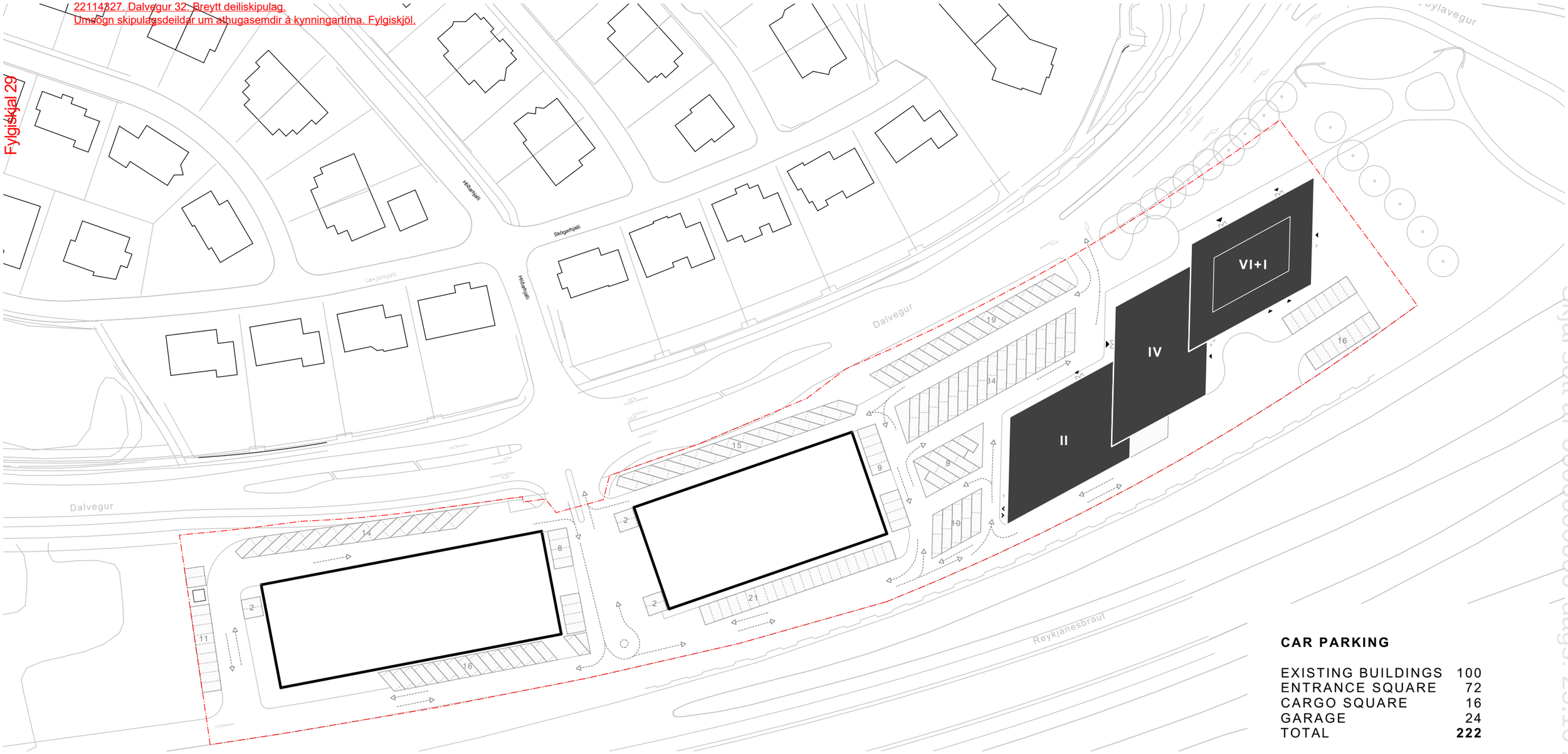
Reflex Arkitekter

ÞG-Verk

7 November 2022

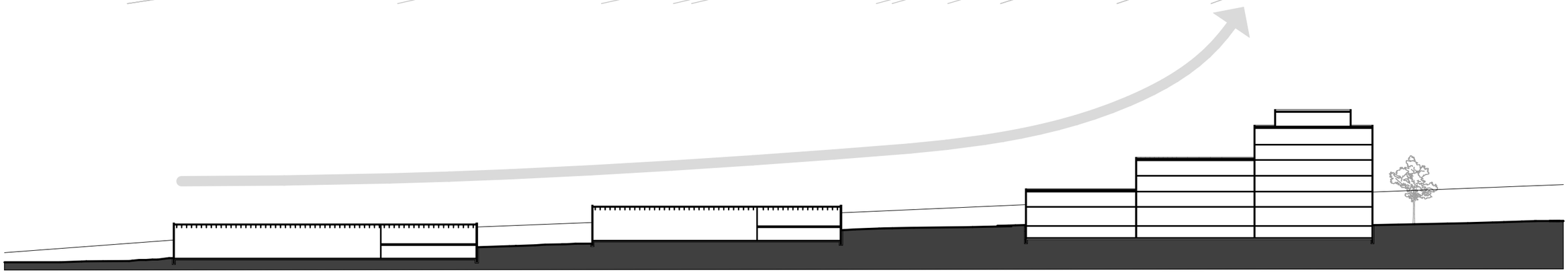
22114827. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

Fylgiskjal 29



CAR PARKING

EXISTING BUILDINGS	100
ENTRANCE SQUARE	72
CARGO SQUARE	16
GARAGE	24
TOTAL	**222**



N

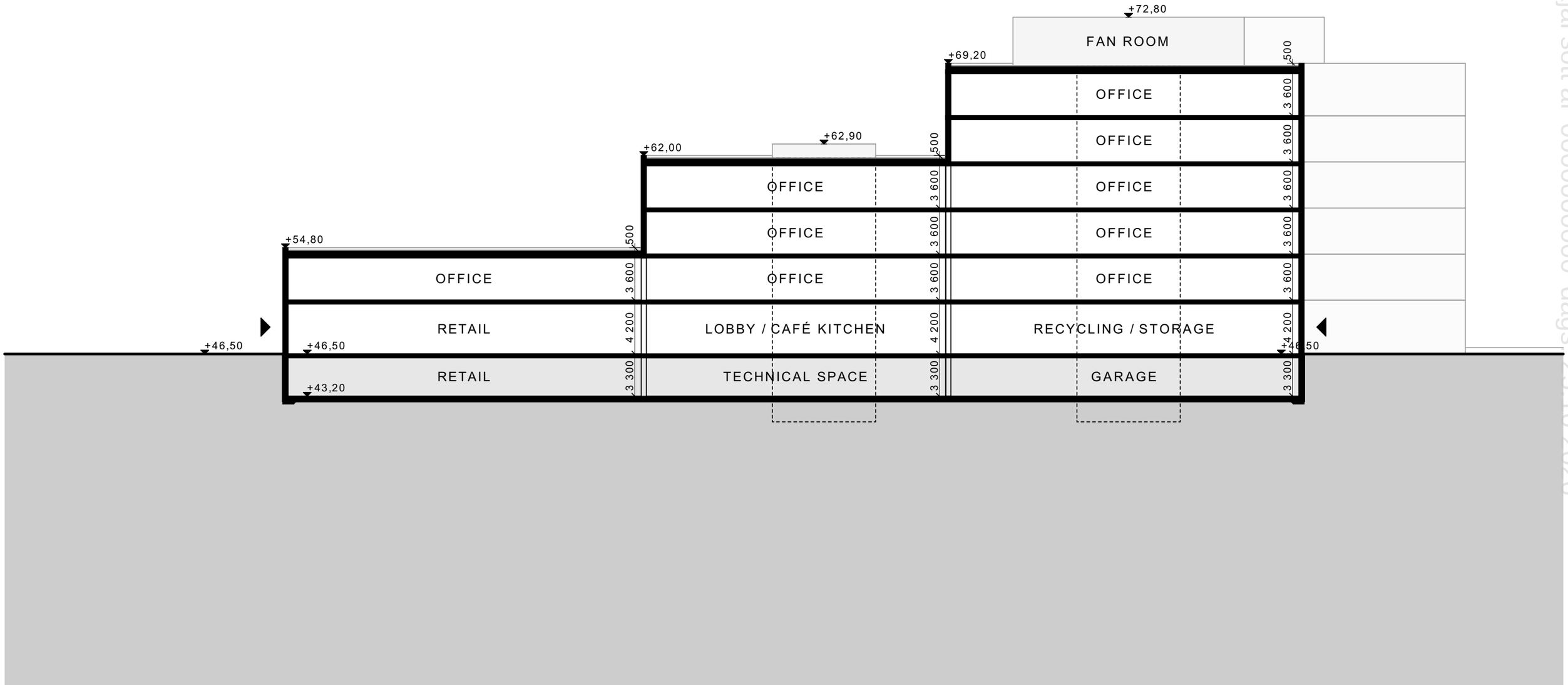
0 5 10 15 20 30 40 50m 1:1000

reflex

SHIFT

DALVEGUR 22.11.07

Skjal sótt af 'oooooooo' þ. 'dags: 25.10 2026



Skjal sótt af '00000000' dags: 25.10.2026

reflex

N

0 1 2 3 4 5 10 15m 1:300

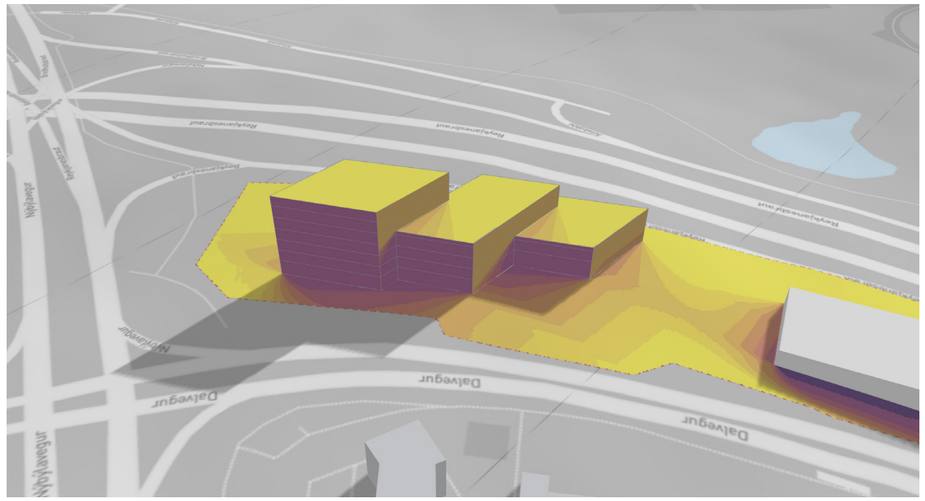
SHIFT

DALVEGUR 22.11.07

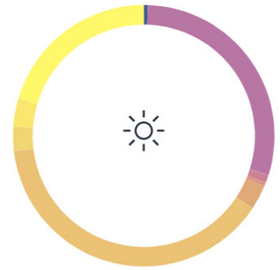
22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

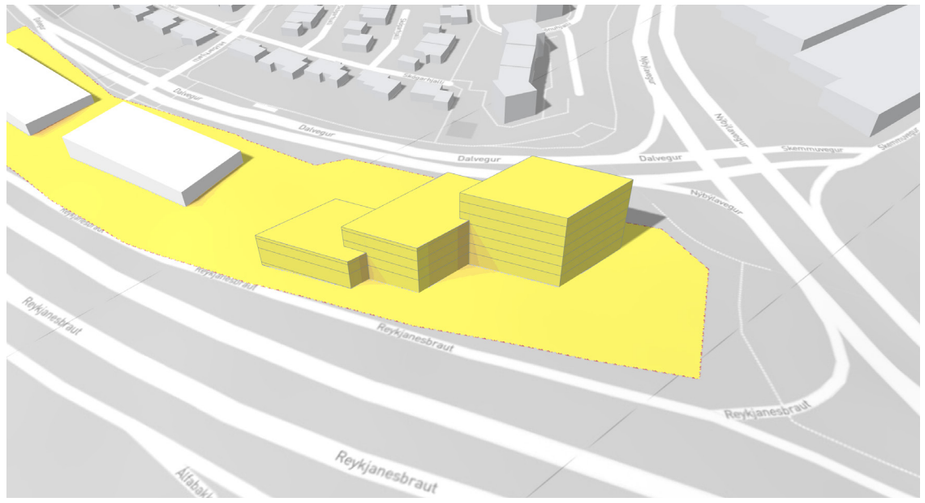
Solar analysis

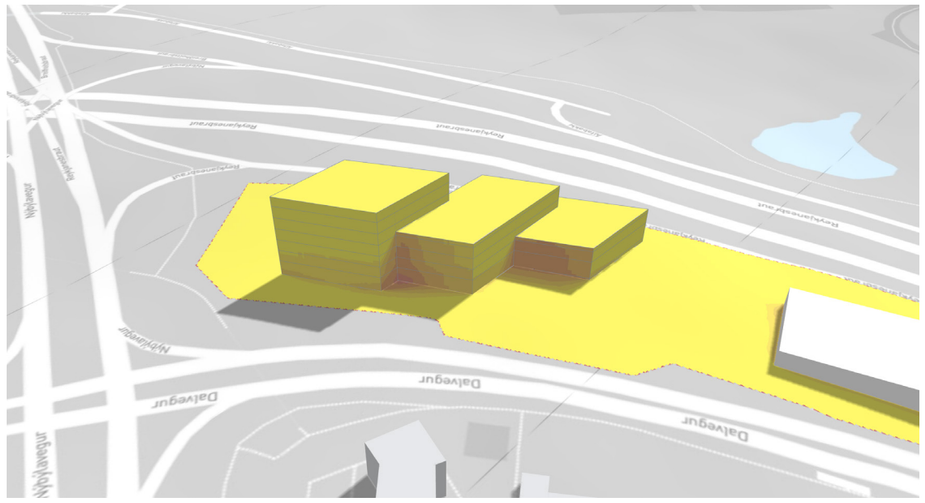




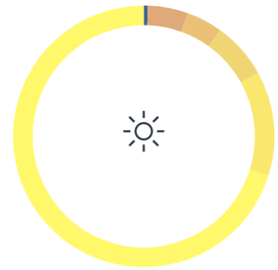
March 21

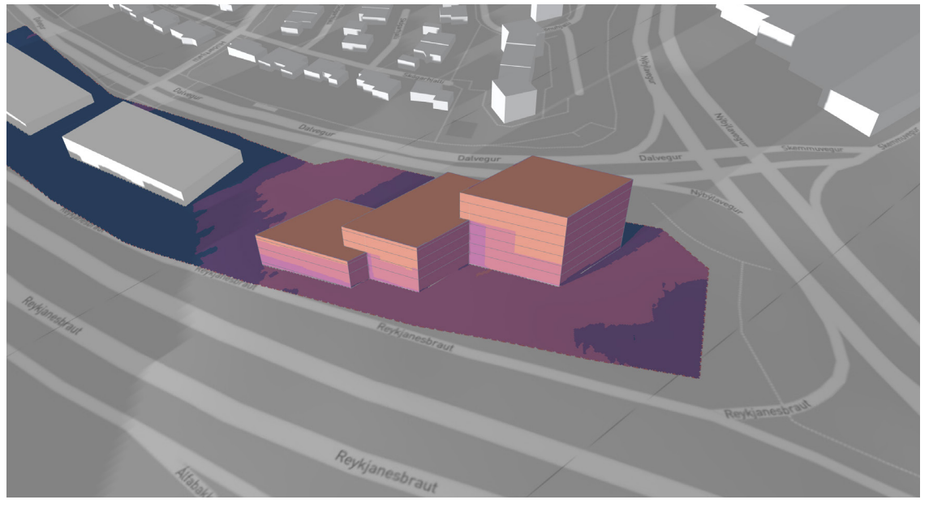


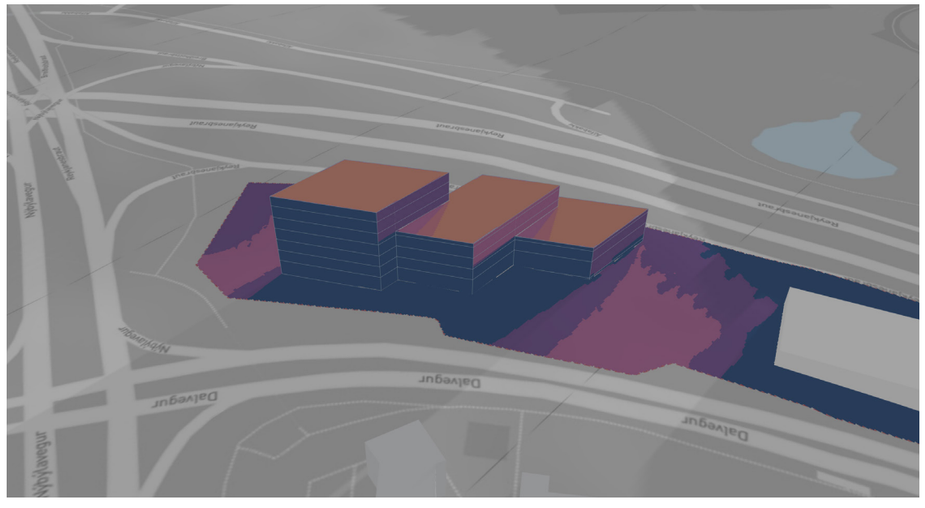




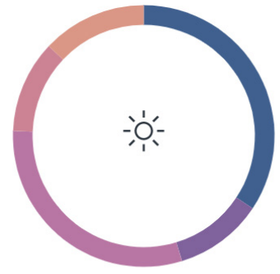
June 21

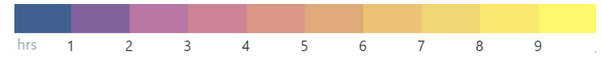






December 21





Skjal sótt af 'OOOOOOO' dags: 25.10 2026

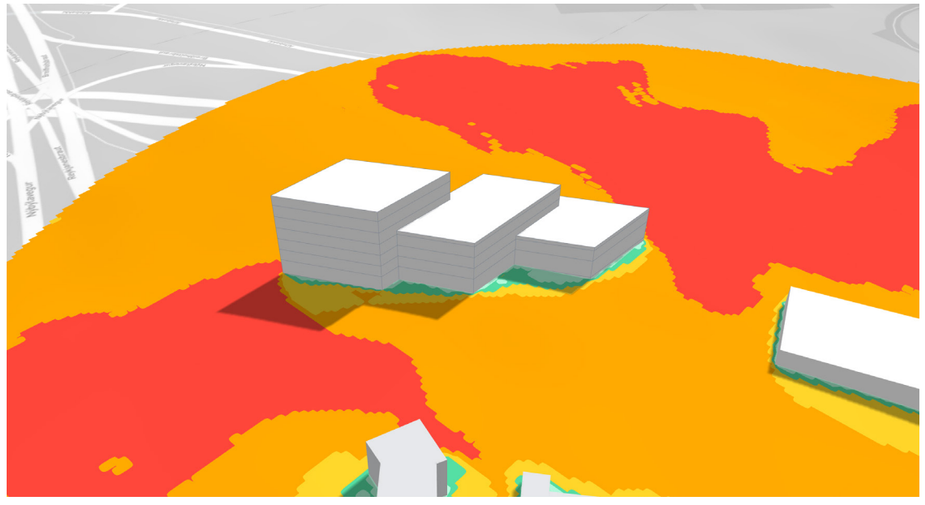
22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

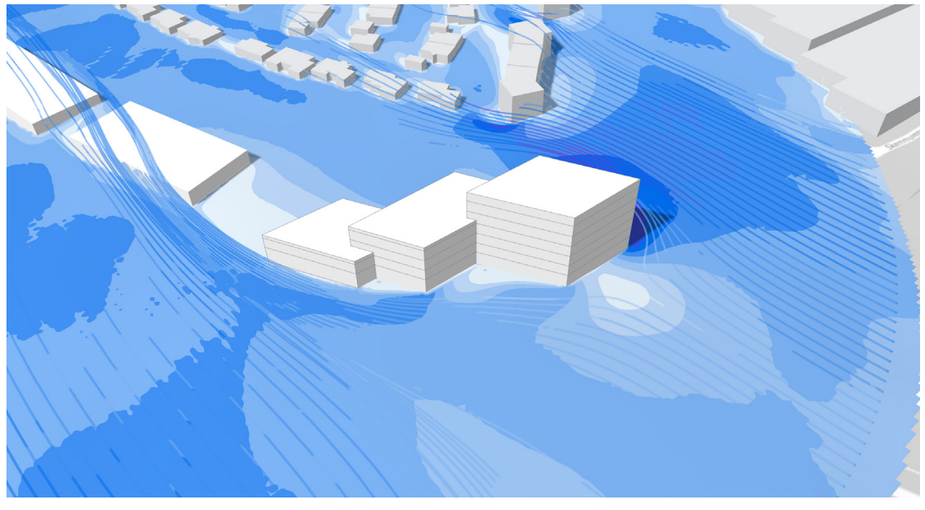
Wind analysis

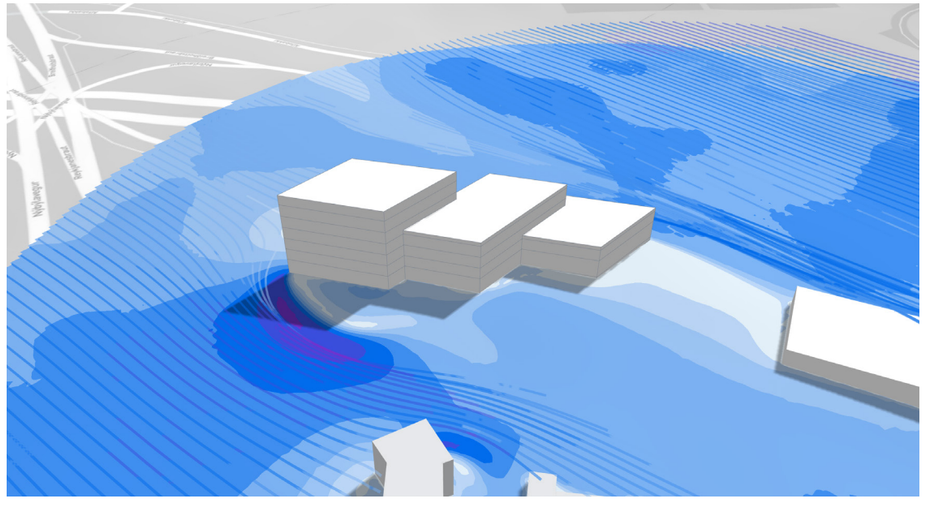


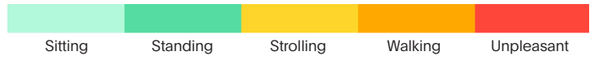








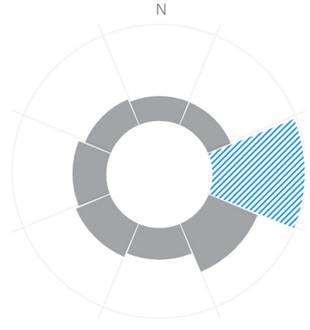


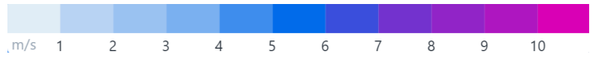


Existing situation

Future situation

Most common wind direction



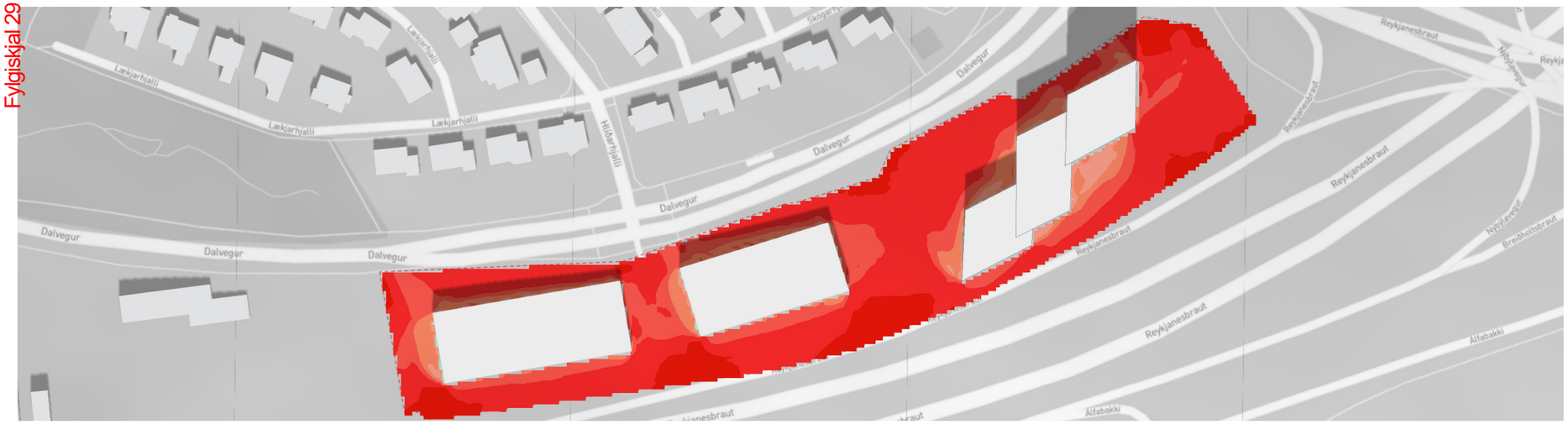


Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10 2026

22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsfulltrúa um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

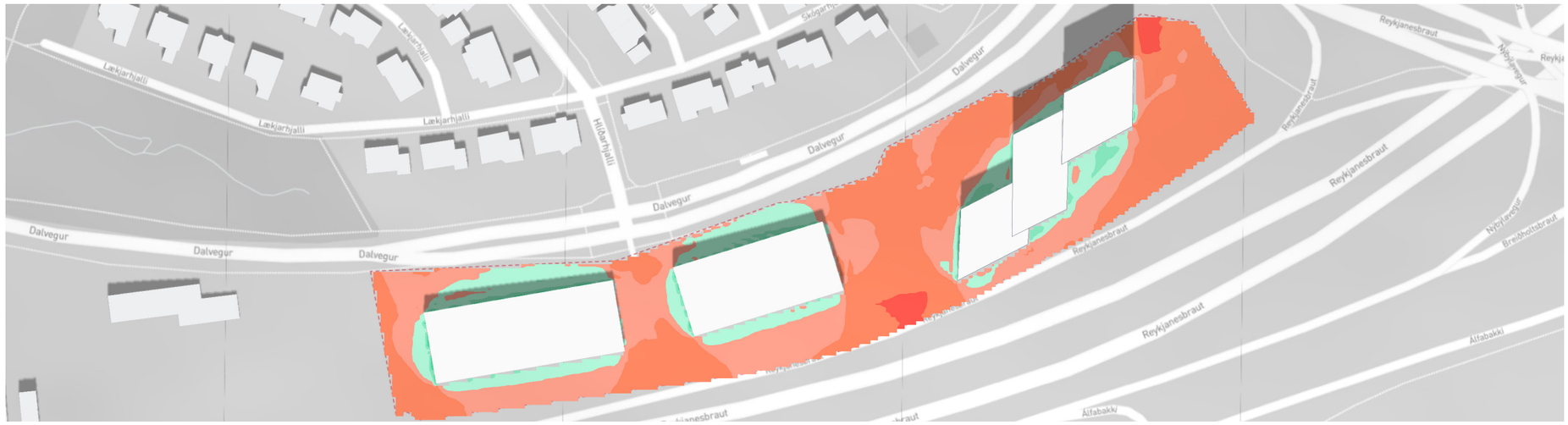
Climate comfort analysis

Fylgiskjal 29

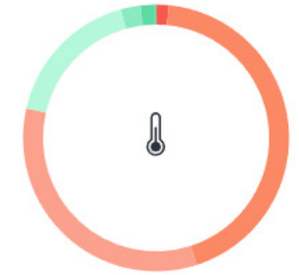


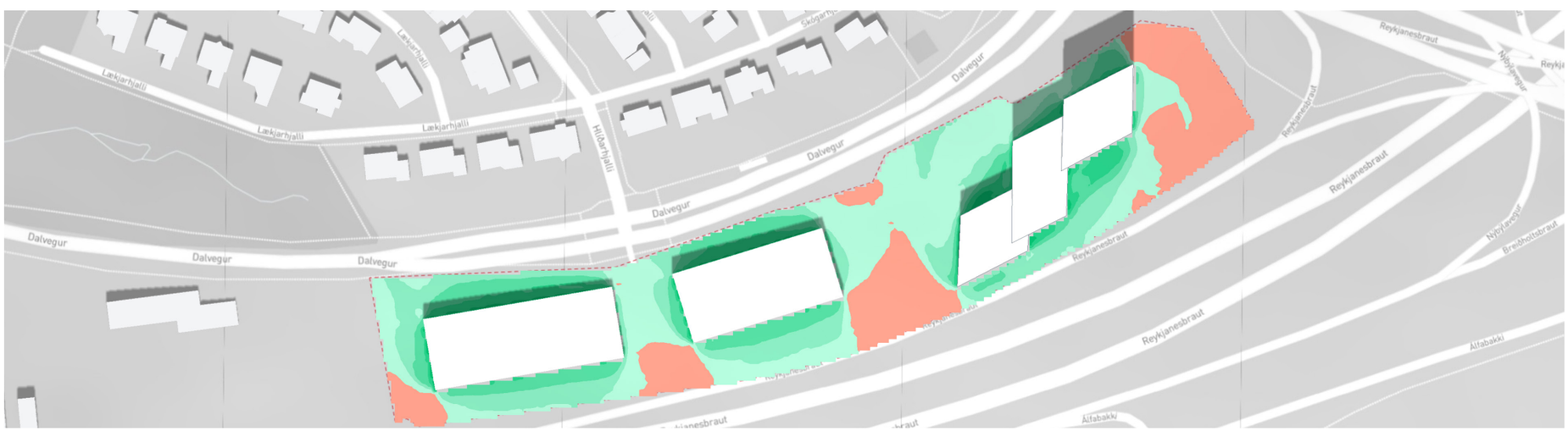
April 21



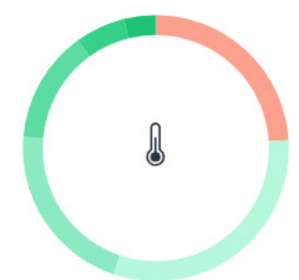


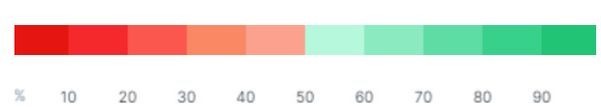
May 21





June 21





Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

Fylgiskjal 29



Skjal sótt af Skipulagsgátt 2026

reflex

SHIFT

DALVEGUR 221107

22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

Fylgiskjal 29

Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10 2026



22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.



Skjal sótt af '00000000' dags: 25.10 2026

22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

reflex

Skjal sótt af '00000000' dags: 25.10 2026

Södermalmsallén 36, 118 28 Stockholm reflexark.se

Dalvegur

Sun Study

Fylgiskjal 30

Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10 2026

reflex

ÞG VERK

Kópavogur

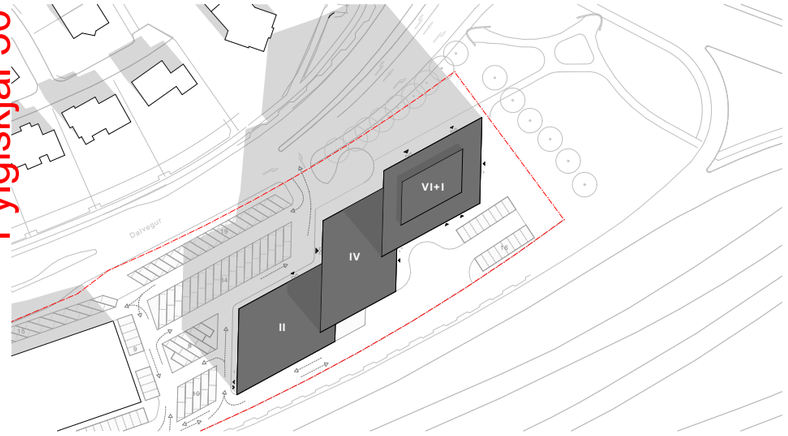
SHIFT

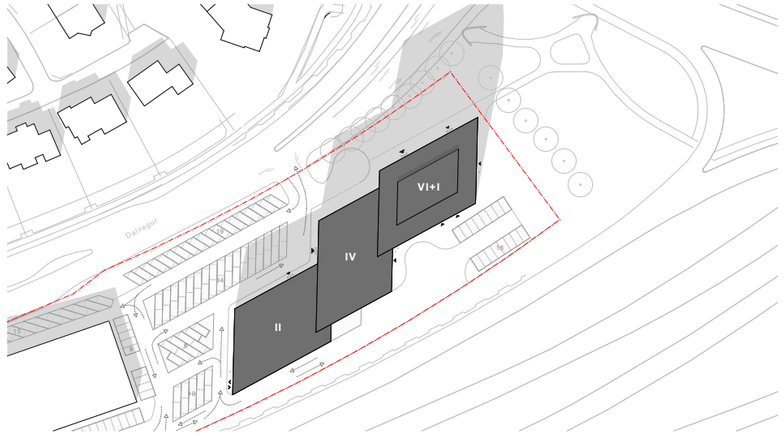
Reflex Arkitekter AB
ÞG-Verk
2024-03-27

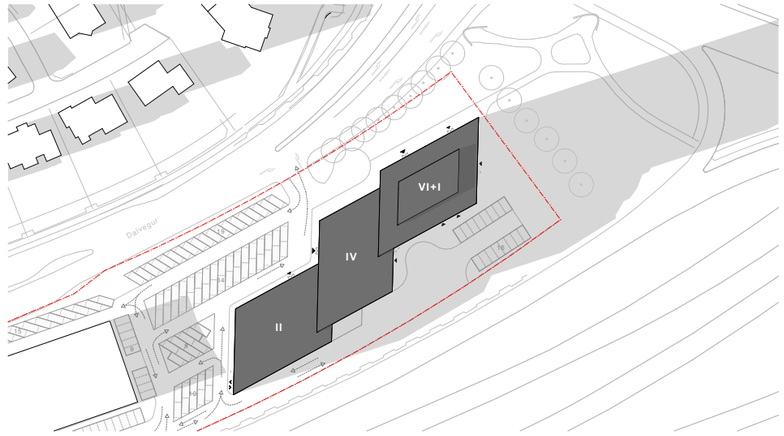
Sun Study

10:00 | 13:00 | 17:00

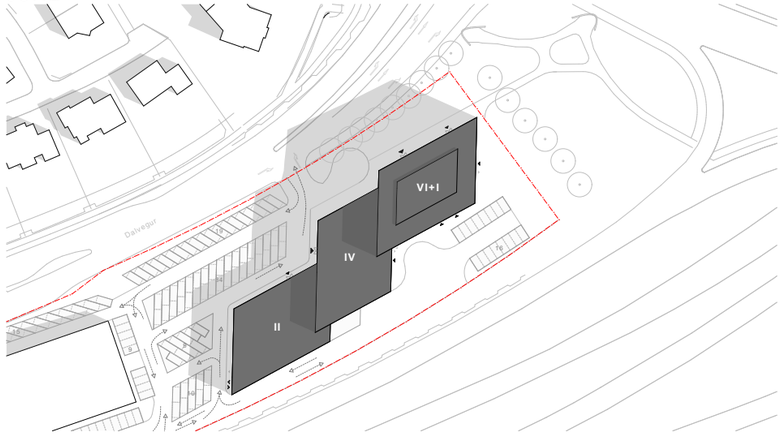
MARCH

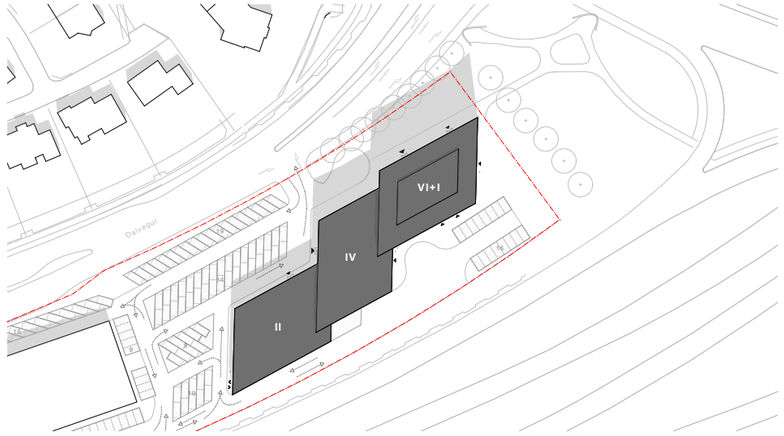


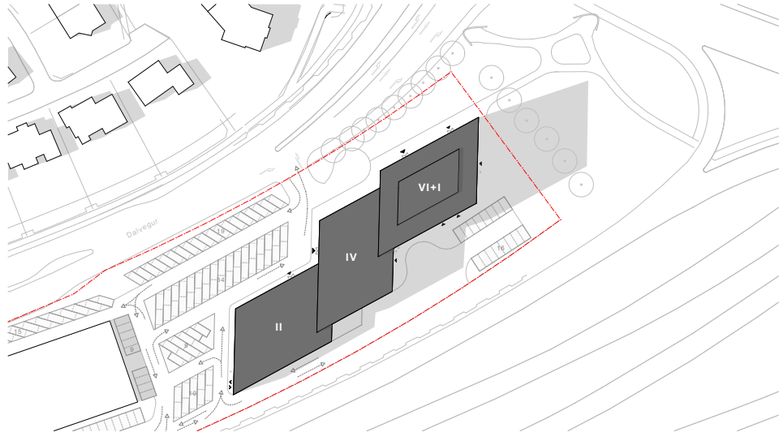




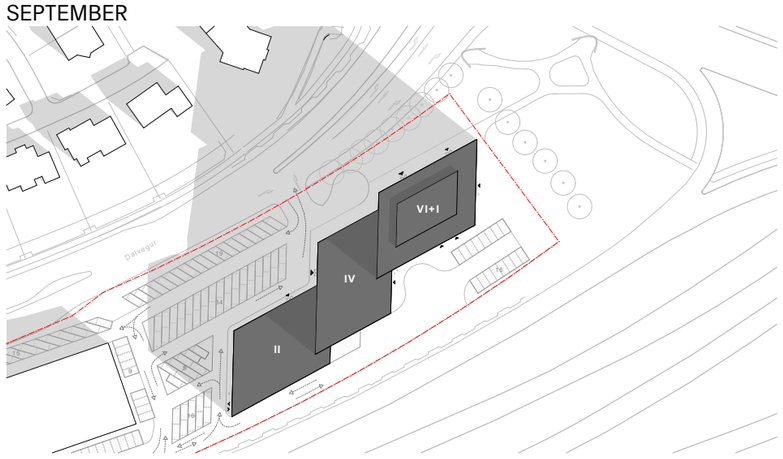
JUNE

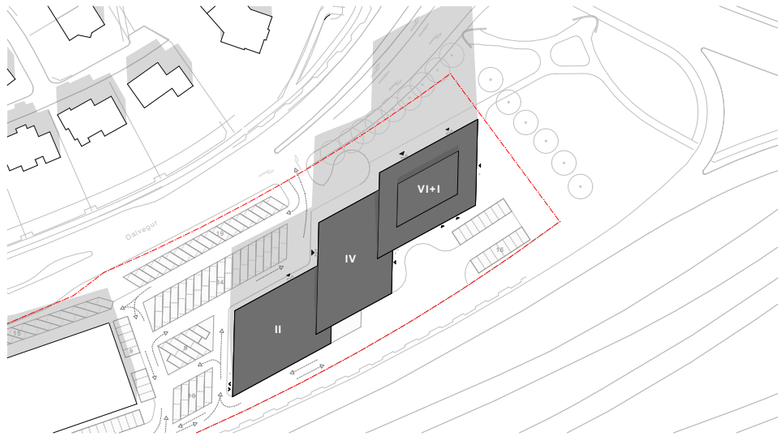


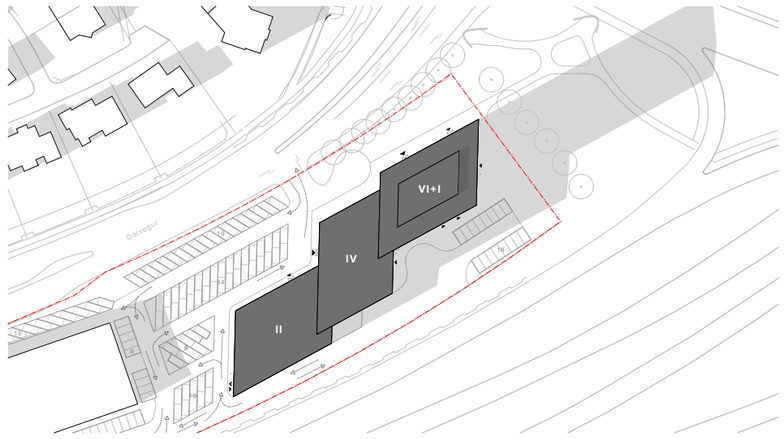




SEPTEMBER

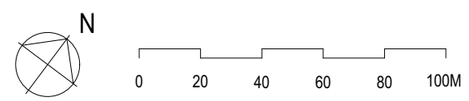






Skjal sótt af '00000000' dags: 25.10 2026

reflex | ÞG VERK | Kópavogur | SHIFT | Dalvegur | Sun Study | Skala 1:2000 (A3) | 2024-03-27



22114327. Dalvegur 32. Breytt deiliskipulag.
Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir á kynningartíma. Fylgiskjöl.

reflex

Fylgiskjal 30

Skjal sótt af '00000000' dags: 25.10 2026

Södermalmsallén 36, 118 28 Stockholm reflexark.se