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 skipulagsvinnu við Dalveg 30 sem og að gera deiliskipulagsbreytingu á lóðunum við Dalveg 32 og 20-28 og koma fyrir tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.
Fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 20 til 28, 32 og nýtt deiliskipulag lóðarinnar að Dalvegi 30 eru í samræmi við ofangreinda aðgerðaráætlun og verða tillögurnar kynntar samhliða.

Stærð og afmörkun:
Deiliskipulagssvæðið sem er um 3 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 32 til austurs, Kópavogsdal ásamt Skógar,- og Lækjarhjalla til norðurs, Dalvegi 22 og 28 og opnu bæjarlandi til vesturs og Reykjanesbraut til suðurs og nær til lóðarinnar að Dalvegi 30.

Forsendur og markmið:
Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð í skipulagsskilmálum dags. 27. febrúar 2020 sem fylgja deiliskipulagi þessu en þar er nánar fjallað um m.a. rök breytingar, stærð og afmörkun skipulagssvæðisins, forsendur, markmið og áhrif byggðar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnustarfsemi, gönguleiðir, opin svæði og bílastæði.
Sem rök fyrir breytingunni má nefna að núverandi húsnæði þarfnast viðhalds og endurnýjunar og er ekki nýtt í samræmi við áform lóðarhafa og stefnumörkum bæjaryfirvalda eins og hún kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 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.
Tillagan er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2012 til 2024 m.s.br. en umrætt svæði er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VÞ 22) .

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Dalvegar:
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.
21. janúar 1993 samþykkti bæjarráð heimild fyrir gróðurhúsum á svæðinu en það er ódeiliskipulagt.

Markmið með nýju deiliskipulagi fyrir Dalveg 30 er að tryggja að áframhaldandi uppbygging Dalvegar verði fest í sessi í lögformlegu skipulagi og það verði í samræmi við aðliggjandi deiliskipulagsuppdrætti atvinnuhúsnæðis við Dalveg.

Rök breytingar:
Núverandi húsnæði er ekki nýtt í samræmi við áform lóðarhafa og stefnumörkun bæjaryfirvalda eins og fram kemur í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, kafla 3 um atvinnulíf. Sjá ítarlegri rök í greinargerð með skipulagsskilmálum.

Núverandi staða deiliskipulagssvæðisins:
Á lóðinni er staðsett gróðurhús. Umferð á Dalvegi sem er tengibraut er um 13.700 bílar á sólarhring við 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. Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. febrúar 2020 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 18 til 32 og hvort þörf sé á sértækum mótvægisaðgerðum. Einnig er vísað í hljóðskýrslu dags. í febrúar 2020.
Umferð um Dalveg hefur aukist samfara aukinni uppbyggingu atvinnuhúsnæðis. Með fyrirhuguðum breytingum sem fela í sér breikkun götunnar með miðeyjum, nýju hringtorgi og nýrri legu göngustíga mun umferðarflæði batna. Hægja mun á umferða og umferðaröryggi verður meira. Neikvæði áhrif eru bundin við framkvæmdatíma og felast helst í raski á flæði umferðar meðan á framkvæmdum stendur eins og jafnan er í framkvæmdum sem þessum í þéttbýli og aukinnar umferðar vegna aukins byggingarmagns á lóðum við Dalveg 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32. Uppbygging á lóðinni að Dalvegi 30 mun á heildina litið hafa jákvæði áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir nýtt. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf. Uppbygging 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 meiri en nú er, sem leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum sem nemur um 1-7 dB. Sjá ítarlegri rök í greinargerð með skipulagsskilmálum.

Tillaga að deiliskipulagi.
Gert er ráð fyrir að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðinni og reisa í þeirra stað verslunar- og þjónustuhúsnæði á 3 og 4-5 hæðum auk niðurgrafinnar bílageymslu. Heildarflatarmál eykst frá núverandi byggingamagni í um 16,500 m2 án bílageymslu en hún er áætluð um 4,000 m2 að stærð. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 0.8 en um 1 með bílageymslu. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæða krafa breytist og verður eitt stæði á hverja 100 m2 í geymslurými, eitt stæði á hverja 50 m2 í skrifstofurými og eitt stæði á hverja 35 m2 í verslunarrými. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð verður eftir breytingu 470 þar af 140 neðanjarðar en með tilliti til bílastæðakröfu getur fjöldi fækkað ef hlutföll breytast. Sjá nánar í greinargerð með skipulagsskilmálum.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma að svæðinu breytist verulega með nýrri húsagötu að vesturhluta lóðarinnar og breyttum gatnamótum við Dalveg. Breytt fyrirkomulag göngustíga breyta ásýnd götunnar innan skipulagssvæðisins þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og eða mismundandi yfirborði. Nýir göngustígar verða lagðir samhliða götum. Samfelld akstursleið verður austast á lóðum við Dalveg 6-8 að Dalvegi nr. 32

Gönguleiðir:
Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Kópavogsdal. Gert er ráð fyrir að aðalstígar verði 3 metra breiðir.

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

Trjábelti:
Á deiliskipulagsuppdrætti kemur fram krafa um að röð aspa sem standa við götustíg á norðurlóðamörkum við Dalveg verði óhreyfð.

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

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

Sérstaða svæðisins og byggingaráform:
Í byggingarreglugerð nr. $\frac{112}{2012}$ 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.

Ferill málsins.
Á fundi skipulagsráðs nr. 70 dags. 2. mars 2020 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 30 ásamt umhverfismati verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. febrúar 2020.
Skipulagsráð samþykkti að auglýsa tillöguna og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 10. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu og birt í Lögbirtingarblaði 17. mars 2020. Tillagan var kynnt á streymisfundi 26. mars 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs 18. maí 2020 var erindið lagt fram að nýju og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar. Á fundi skipulagsráðs 15. júní 2020 var erindið dags. 27. febrúar 2020 og breytt 15. júní 2020 lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 15. júní 2020 og samþykkt með eftirfarandi breytingum:
Smáspennistöð er færð til og sett inn á bæjarland vestan við Dalveg 30a.
Kvöð er sett um að á þurrkatímum sjái lóðarhafar um að rykbinda lóðir.
Vegstæði sunnan Dalvegar 30a, b og c verði fært til suðurs um rúma 2 metra
Tillagan með áorðnum breytingum var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 18. júní 2020 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 23. júní 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindið var sent Skipulagsstofnunar til afgreiðslu. Með vísan í bréf skipulags- og byggingardeildar dags. 17. ágúst 2020 til Skipulagsstofnunar vor eftirfarandi breytingar dags. 25. ágúst 2020 gerðar á deiliskipulagsuppdrætti og skipulagsskilmálum:
Í sérákvæðum skipulagsskilmála (sbr. lið 13) eru auglýsingarskilti ekki lengur heimiluð ofan á þökum bygginga, gert ráð fyrir einu reiðhjólastæði á hverja 100 m2 í atvinnuhúsnæði í skýli á lóð / eða innan bygginga (sbr. lið 7 og breyttum deiliskipulagsuppdrætti) og bætt við í greinargerð húsakönnun fyrir núv. gróðurhús á lóð og erindið skráð sem nýtt deiliskipulag.

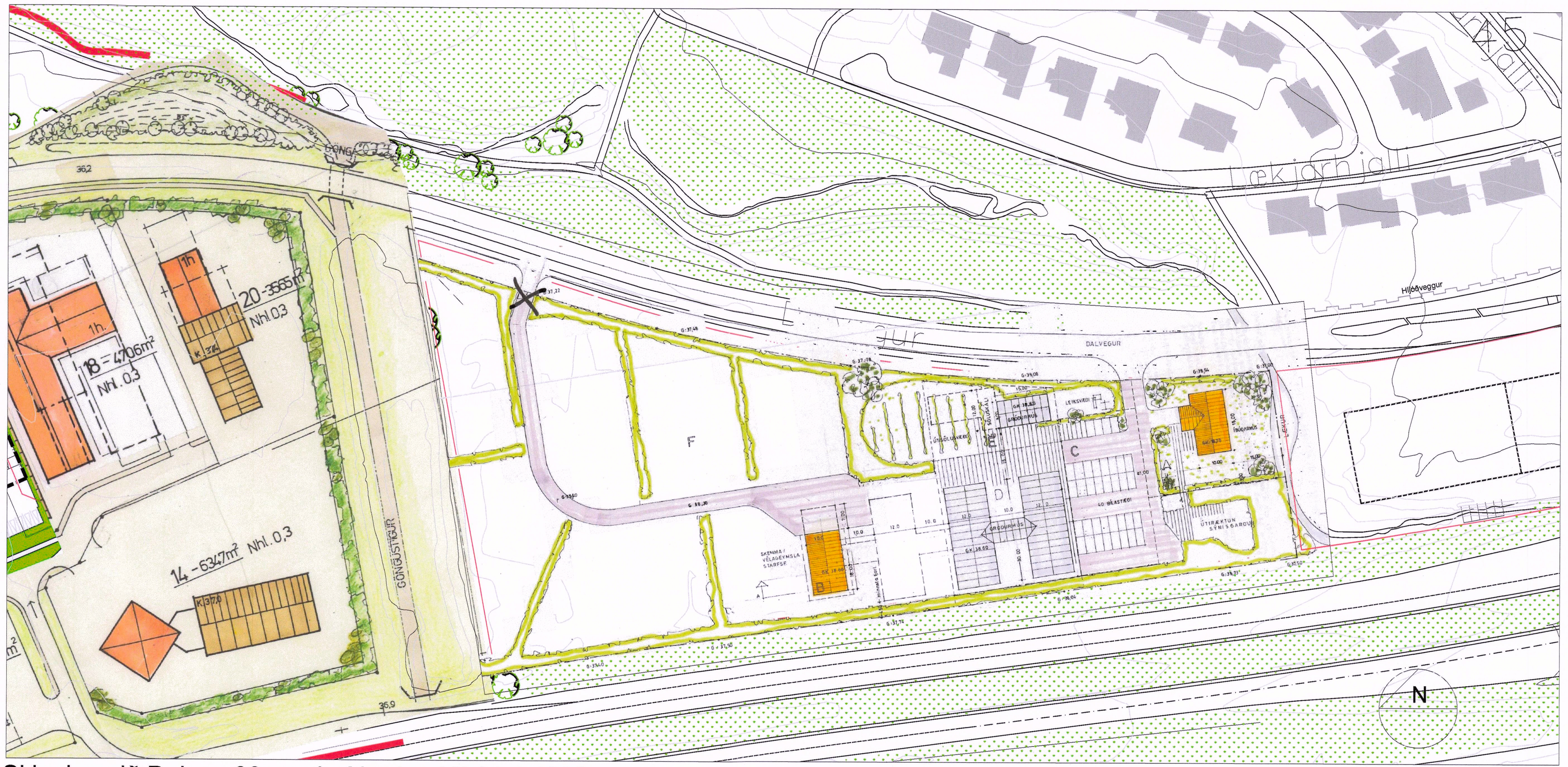
Kópavogi 22. september 2020

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG
Stjórnartíðindi B-deild nr.: 940
Útgáfudagur: 29. september 2020

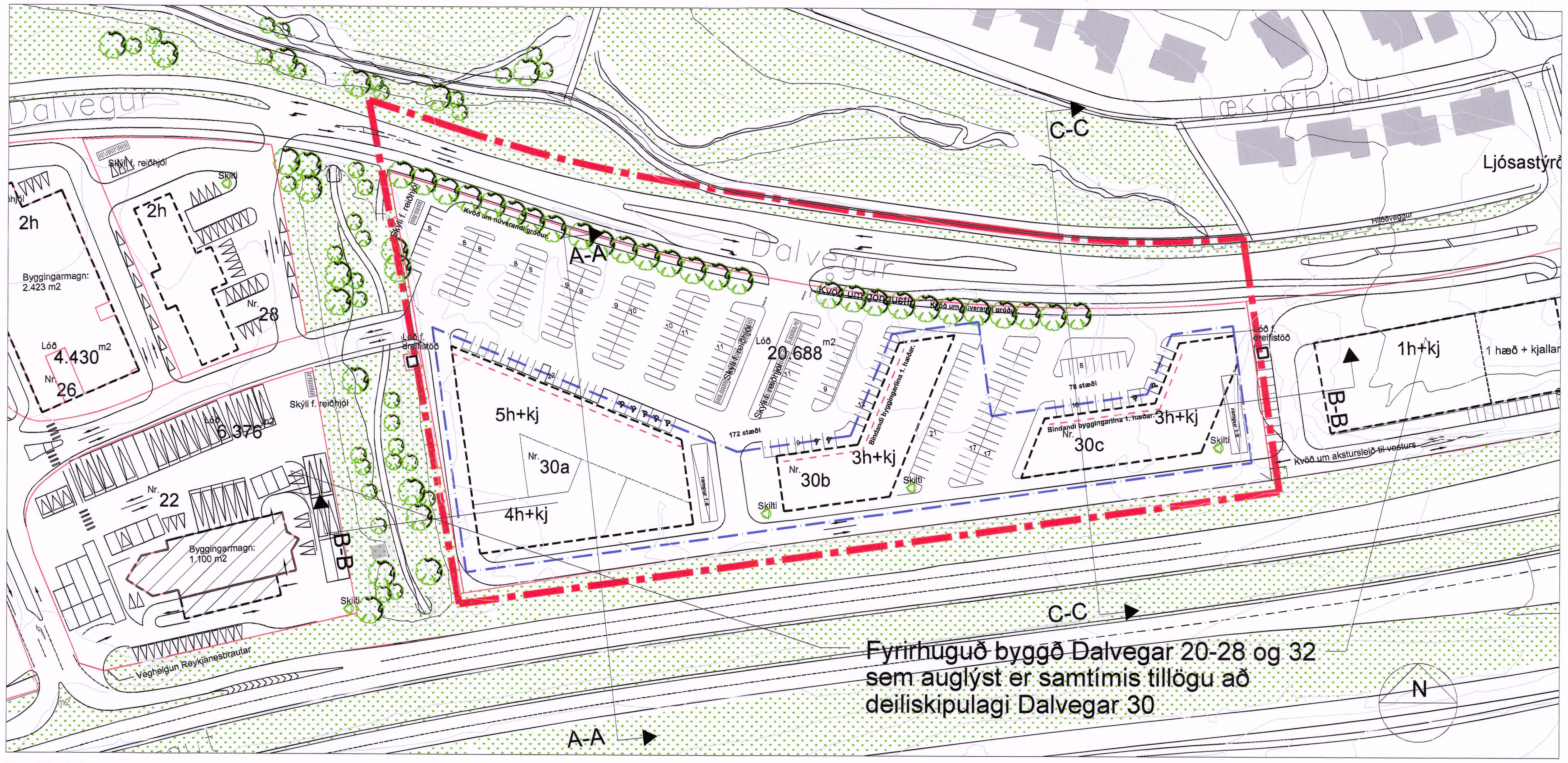
Skýringar

- Byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- 850 m2. Flatarmál lóða
- 5 h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Opið óbyggt svæði
- Núv. lundir / Skógræktarsvæði
- Byggingar utan svæðiskjarna
- 145 Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Upphækkun og/eða þrenging
- Heimilt að fjarlægja hús eða hluta húsa
- Dreifistöð OR



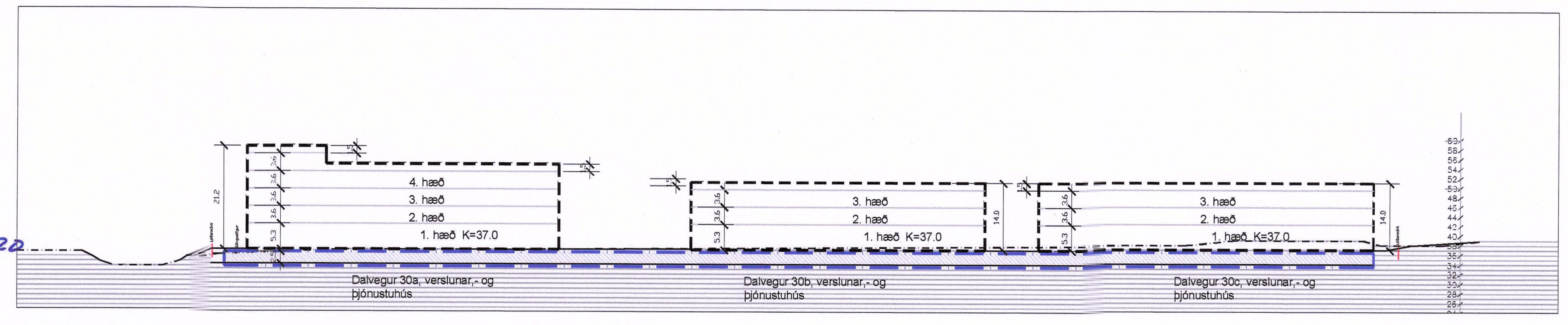
Skipulag við Dalveg 30 samþ. í bæjarráði 21.1.1993.

Mkv. 1:1000



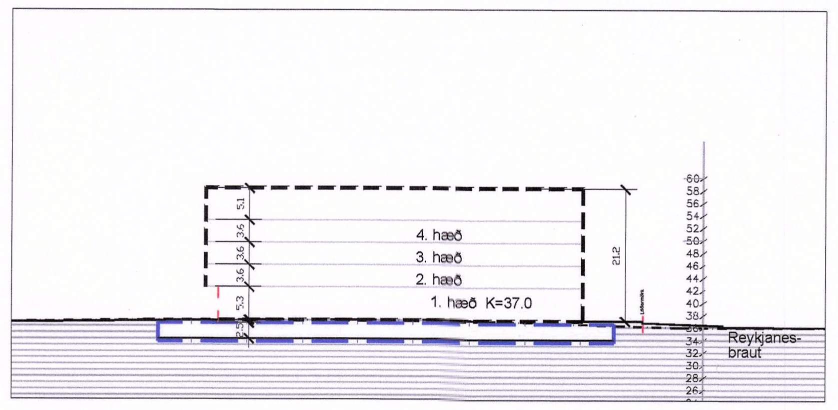
Deiliskipulag Dalvegar 30

Mkv. 1:1000



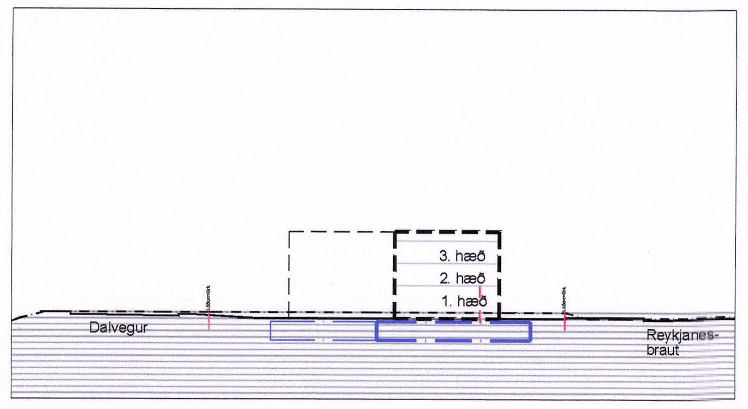
Deiliskipulag: Dalvegur 30 a, b og c
Sneiðing B - B

Mkv. 1:1000



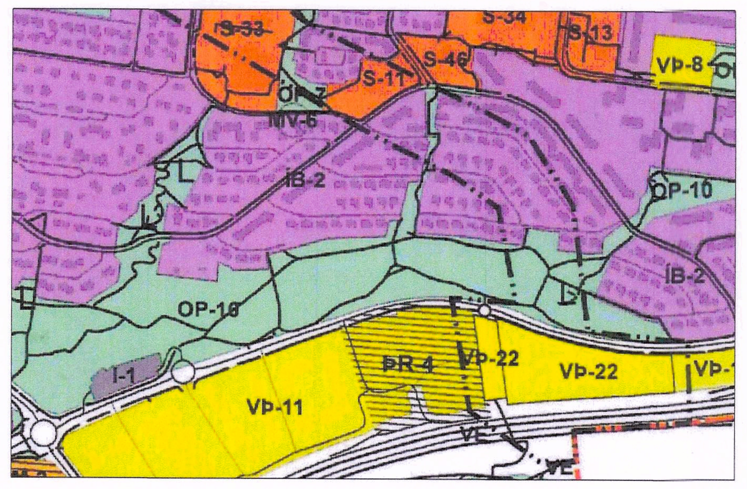
Deiliskipulag.: Dalvegur 30 a
Sneiðing A-A

Mkv. 1:1000

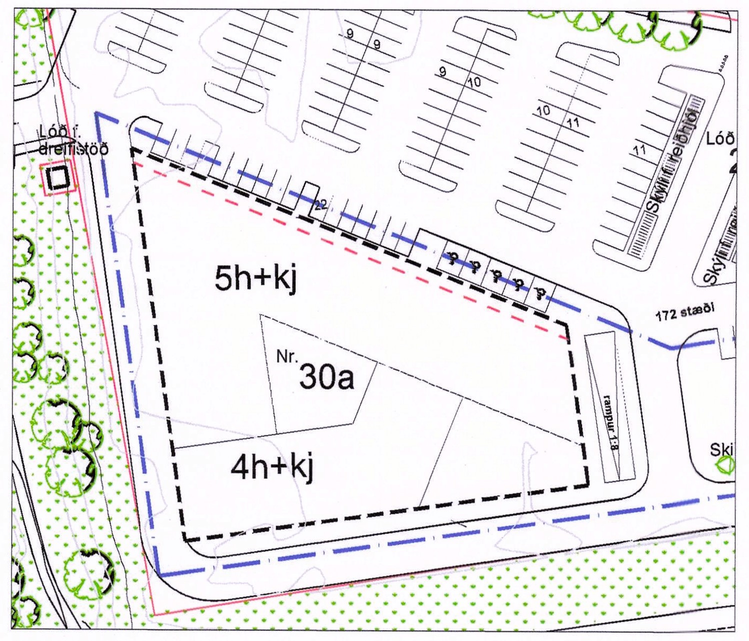


Deiliskipulag.: Dalvegur 30 c
Sneiðing C-C

Mkv. 1:1000

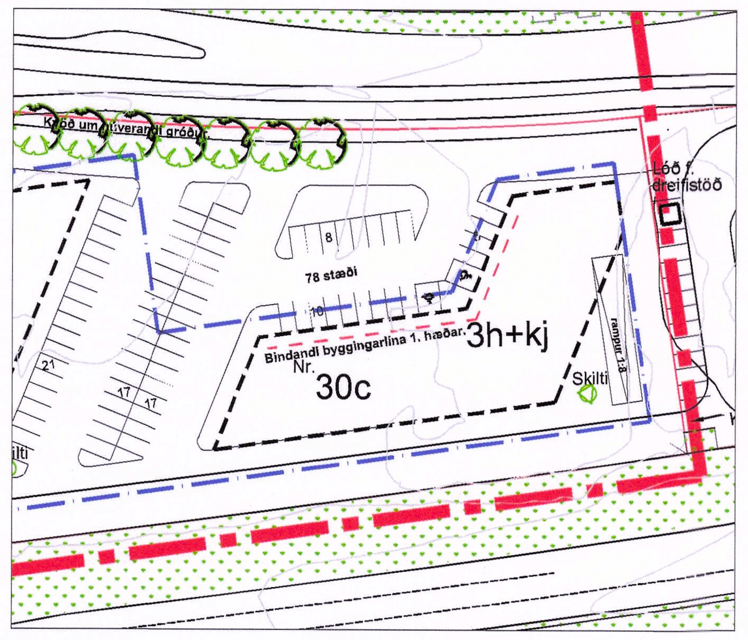


Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-24
Staðfest 24. febrúar 2014 m.s.br.



Skýringarmynd. Dalvegur 30 a
Mkv. 1:1000

Skýringarmynd. Dalvegur 30 b
Mkv. 1:1000



Skýringarmynd. Dalvegur 30 c
Mkv. 1:1000

KÓPAVOGSBÆR

Dalvegur 30. Deiliskipulag.

Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 27.02.2020, br. 15.06.20 og 25. ágúst 2020