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 %

Skjal sótt af '0000' dags. 09.11.2026

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 akstursstefna (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 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.

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

Skjal sótt af '0000000' dags. 09.11.2026

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.

Skjal sótt af '0000' dags: 09.11 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.

Skjal sótt af '0000' dags. 09.11.2026

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 '0000' dags: 09.11.2026

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.

Skjal sótt af '0000' dags: 09.11.2026