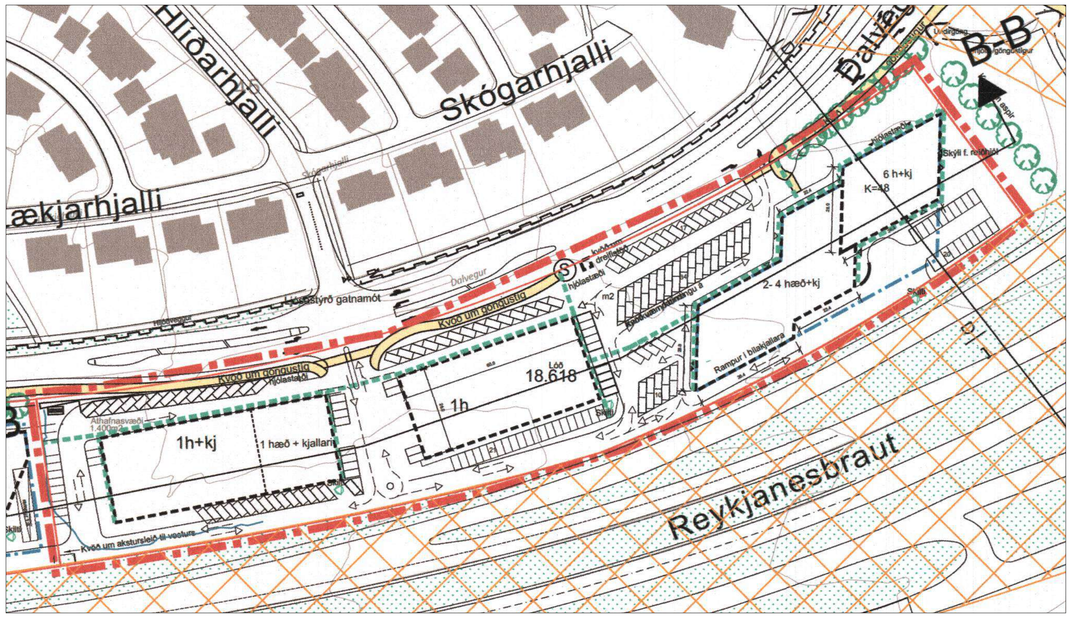
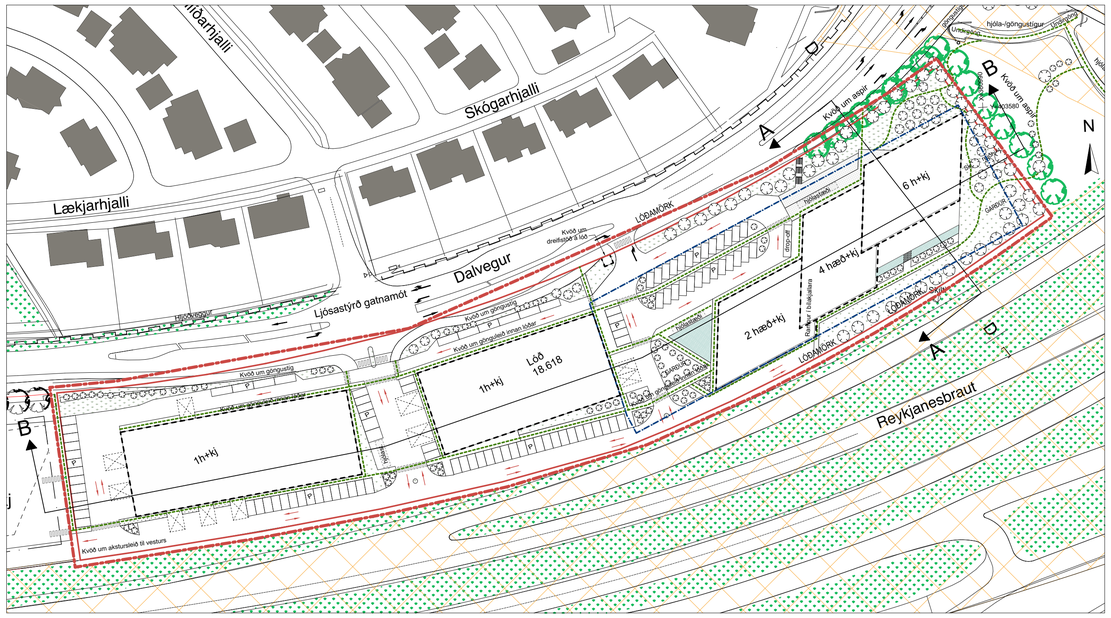
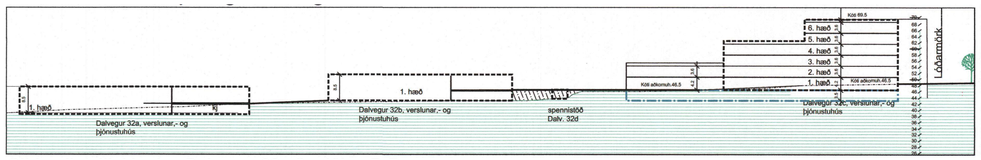
DALVEGUR 32 A, B og C - Breytt deiliskipulag



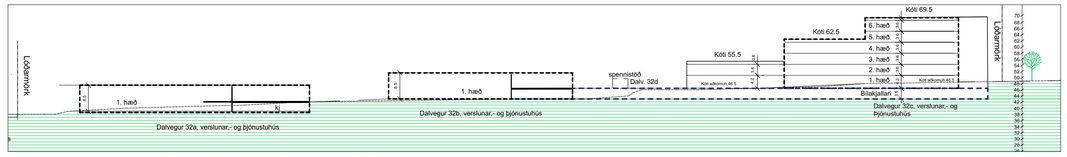
GILDANDI DEILISKIPULAG - 1:1000 - Samþykkt í bæjarráði Kópavogs þann 03.04.2024, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17.07.2024



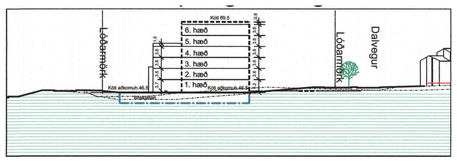
BREYTT DEILISKIPULAG - 1:1000



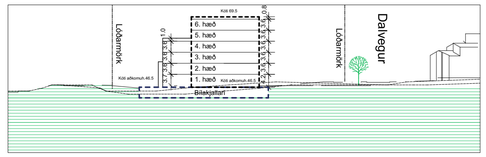
Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing B-B



Breytt deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing B-B



Gildandi deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing A-A



Breytt deiliskipulag Dalvegar 32 - Sneiðing A-A

Gildandi skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 sem staðfest var 28. desember 2021. Lóðin Dalvegur 32 er á svæði Vþ10 sem skilgreint er sem verslunar - og þjónustureitur með svigrúm fyrir nýbyggingar.

Deiliskipulag fyrir lóðina var samþykkt í bæjarráði Kópavogs 28. maí 2024 og tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 17. júlí 2024.

Breytingarlýsing

Tillaga er gerð um eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar:

Heimilt verði að auka byggingarmagn neðanjarðar úr 3205 m^2 í allt að 6250 m^2, fjölga bílastæðum neðanjarðar og fækka á lóð ofanjarðar.

Heimilt verði að flytja hægri handar inn-/útkeyrslu á Dalveg nær dreifistöð við Dalveg 32D.

Heimilt verði að tengja göngu- og hjólastíga innan lóðar við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar austan við lóðina.

Heimilt verði að rýmka byggingarreit ofanjarðar um 50 cm út fyrir núverandi byggingareit til austurs og suðurs, (að Reykjanesbraut), án þess að auka byggingarmagn ofanjarðar.

Í gildandi deiliskipulagsskilmálum eru þessi ákvæði:

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 28. desember 2021. Tillagan gerir ráð fyrir að lóðarstærð sé óbreytt 18.618 m^2. 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 lyfthúss, þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður 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 byggingarmagni neðanjarðar sem að hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Nýtingarhlutfall á lóðinni 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.
Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika 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 útlinur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytilega efnis- og litanotkun eða fjölbreyttri þróun áferð. Með þessum áformum kemur aukið jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílgeymslu sem og á lóð.
Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni sem staðsett verður við norðurlóðarmörk og fær lóðarheitið Dalvegur 32D

Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu við Dalveg breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi og er áfram gert ráð fyrir aðkomu móts við ljósastýrðum gatnamótum og gatnamótum í austurhluta lóðar með hægribeygum. 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 göngustiga breytir ásýnd Dalvegs þannig að ekki verður um hefbundinn 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.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiti húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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 verðir á vegum Kópavogsbæjar.

Í skilmálahefti fyrir Dalveg 32 eru þessi ákvæði:

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Hámarks flatarmál Dalvegar 32a og b:	5.085 m^2 með kjallara og bílgeymslu. (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:	14.979 m^2
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	18.184 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

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 m^2. 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 lyfthúss, þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður 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 allt að 6.250 m^2 byggingarmagni neðanjarðar sem að stórum hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,8 ofanjarðar og nýtingarhlutfall með kjallara er 1,13. 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 2007m.s.br. birt í B- deild Stjórnartíðinda 6. desember 2017 og 8. júní 2018.
Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla, 10% stæða í niðurgrafinni bílageymslu 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 útlinur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytilega efnis- og litanotkun eða fjölbreyttri þróun áferð. Með þessum áformum kemur aukið jafnvægi í dreifingu atvinnu-og íbúðasvæða. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni sem staðsett verður við norðurlóðarmörk og fær lóðarheitið Dalvegur 32D.
Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílgeymslu sem og á lóð.

Aðkoma og umferð

Aðkoma að lóð frá Dalvegi er við ljósastýrð gatnamót og austan við Dalveg 32D, einungis með hægribeygum. 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 göngustiga breytir ásýnd Dalvegs þannig að ekki verður um hefbundinn 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. Lóðarhafa er heimilt að tengja göngu- og hjólastiga innan lóðar við göngu- og hjólastiga Kópavogsbæjar í samráði við skipulagsyfirvöld í Kópavogi.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiti húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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 verðir á vegum Kópavogsbæjar.

Ekki eru gerðar aðrar breytingar á deiliskipulaginu. Að öðru leyti standa skilmálar gildandi deiliskipulags.

Tillaga að breytingum á skilmálum fyrir Dalveg 32, samanber:

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Hámarks flatarmál Dalvegar 32a og b:	5.085 m^2 með kjallara og bílgeymslu. (Þegar byggt)
Hámarks flatarmál Dalvegar 32c:	9.894 m^2 án niðurgrafinni bílageymslu og kjallara
Hámarks flatarmál kjallara/bílgeymslu Dalvegar 32c:	6.250 m^2
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofanjarðar:	14.979 m^2
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	21.229 m^2
Fjöldi hjólastæða á lóð:	149

Fjöldi bílastæða á lóð er óbreyttur
Heimilt að byggja bílakjallara fyrir um það bil 120 bíla.
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 1.13 með kjallara/bílakjallara

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040
Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í B-deild 30. desember 2021

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Lóðarmörk
- Kvöð um gönguleið innan lóðar
- 850 m2 — Flatarmál lóða
- 5 h+kj — Fjöldi hæða og kjallari
- Opið óbyggt svæði
- Núv. lundir / Skógræktarsvæði
- Gangstétt
- Veghelgunarsvæði
- 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
- OR — Dreifistöð OR
- Aspir á lóðamörkum
- Gróður á lóð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
Í _____ þann _____20___
Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafresti til _____ 20___
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___

DALVEGUR 32 A, B og C, breytt deiliskipulag
KÓPAVOGUR

Deiliskipulag			DEILISKIPULAG
Breyting: 31.1.2025	Teikn.nr.: D.01	A1	GLÁMA·KÍM
Útgáfud.: 31.1.2025	Mkv.:		Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is
Verknr.: 2409053	Teikn.: AB / HDS	Yfirf.: SH	

BANNAÐ ER AÐ MÆLA AF TEIKNINGUM
TEIKNINGU HÉSSA MÁ EKKI ENDURNÝTTA MEÐ NEINUM HÆTTI AÐ HLUTA TIL EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR