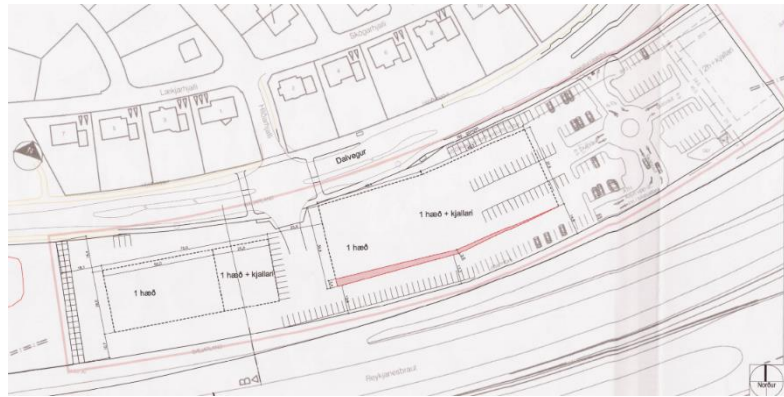


## Varðar: Kópavogur – Dalvegur 32 – breyting á deiliskipulagi í Kópavogi

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 Dalvegur 32. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að byggingarreitur Dalvegur 32B minnkar til austurs og byggingarreitur Dalvegur 32C stækkar og færir til á lóðinni. Auk þess hækkar byggingarreitur Dalvegur 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 hjólastæðaviðið á samgöngumiðuðum svæðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Auk þess er gert ráð fyrir gatnatengingu milli Dalvegur 30 og 32 á suðvesturhluta lóðarinnar, samkvæmt deiliskipulagsupphætti 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. 3. 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.

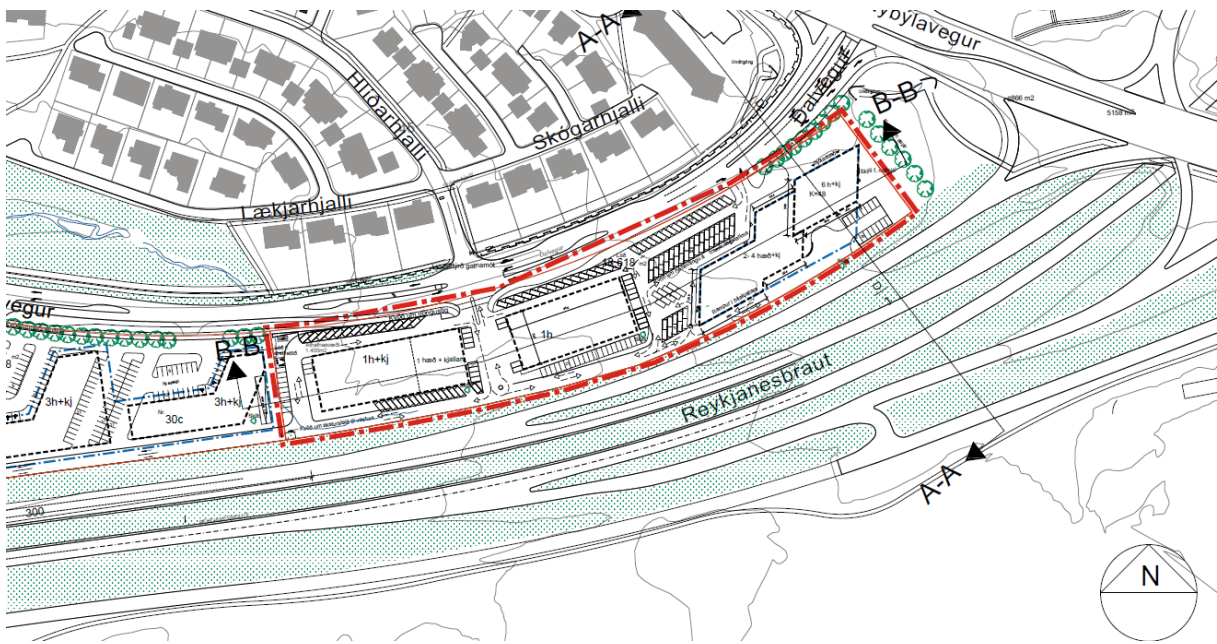
## Umsögn

Óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Dalvegur 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 hjólastæðaviðið á samgöngumiðuðum svæðum í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Auk þess er gert ráð fyrir gatnatengingu milli Dalvegur 30 og 32 á suðvesturhluta lóðarinnar, samkvæmt deiliskipulagsupphætti 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 hámarksbyggingarmagn hækkar úr 9.300 m<sup>2</sup>, sem gert er ráð fyrir í upprunalega deiliskipulaginu, í 14.894 m<sup>2</sup> ofanjarðar og 3.724 m<sup>2</sup> neðanjarðar en þeir fermetrar verða að nokkru leyti nýttir fyrir bílakjallara. Aukning á byggingarmagni á eingöngu við um austasta hluta lóðarinnar, 32C.

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 höfuðborgarsvæðisins og ætti að leggja mikla áherslu á þær. Í tillögu virðist lítil áhersla lögð á gangandi og hjólandi vegfarendur, en meiri áhersla 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. umsógn.
- Sérstaklega er bent á þær athugasemdir er varða göngu- og hjólaeiðir, 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