

Deiliskipulag Nónsmára 1-17

Sótt er um óverulega breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-17. Fjöldi íbúða er óbreyttur, 140 íbúðir.

Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar:

Lóð B – Nónsmári 11-17

Fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 (núverandi samþykktar íbúðir eru 43) í 47 íbúðir.

Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C.

Hús 11 (áður hús 9): 2h + kj er breytt í 3h + kj.

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m² í 5.330 m².

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 í 1,01.

Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m².

Lóð C – Nónsmári 1-9

Fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðum í 53 íbúðir.

Stigahúsum er fjölgað úr 4 í 5.

Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h+kj

Öll önnur húsnúmer eru 4h+kj (óbreytt)

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m² í 7.200 m².

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,10.

Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m².

Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki. Lóðamörk stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast uppfærðu gatnakerfi við Smárahvammsveg.

Ekki er lengur um að ræða íbúðir á fimmtu hæð. Megin breytingin er fólgin í hækkun úr 2h hæðum í 3h á austurenda bygginga.

Með tillögunni fylgja ítarlegir skýringaruppdráttir þar sem fram kemur meðal annars:

- Hvað er þegar byggt og hvað er ráðgert að byggja.
- Fjöldi íbúða, stærð og dreifing.
- Skuggavarpsmyndir í tvívídd og þrívídd sem sýna skuggavarp og skuggavarpsbreytingu. Þar má glögg sjá að breytingar á skuggavarpi hafa engin neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð.
- Skýring á breytingu lóðamarka til að uppfylla hljóðkröfur.
- Uppstækkaðar sniðmyndir sem sýna afstöðu milli húsa og hæðir. Jafnframt hæð Nónsmára gagnvart byggingum í Hlíðarsmára.

Staða verks:

Verið er að afhenda íbúðir í Nónsmára 11,13 og 15 og hefur sala gengið vel. Nónsmári 9 sem er í dag kjallari og tvær hæðir með 8 íbúðum er ófullgerður og bíður niðurstöðu um hækkun í 3 hæðir. Eins og gögnin sýna fram á mun sú hækkun ekki hafa nein neikvæð umhverfisáhrif. Jafnframt mun sú hækkun stuðla að betra yfirbragði byggðar, enda hefur Lóð A þegar verið byggð á sama hátt, þ.e. með þremur hæðum á austurenda en annars á fjórum hæðum. Það er faglegt mat undirritaðs að frá sjónarhóli byggingarlistar fer mun betur á því að endahæðir húsa séu þrjár hæðir en tvær og þannig komið í veg fyrir undarleg hlutföll gaflveggja og önuget samband þeirra sem eiga þakverönd, við íbúa næstu hæða fyrir ofan sem horfa beint niður á og yfir veröndina. Með því að heimila 3 hæðina er verið að auka gæði byggðarinnar en ekki ríra.

Sökum þessarar biðstöðu er lágmarks starfsemi á framkvæmdasvæðinu. Það er því brýnt að fá niðurstöðu í málinu hið fyrsta.

Með þessari tillögu er niðurstaða íbúasamráðs í öllum megin atriðum virt og ætti því að vera auðsótt að samþykkja hana. Mikil áhersla er lögð á, eins og meðfylgjandi gögn staðfesta, að breytingin hefur engin neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð. Tillagan getur því ekki farið gegn málamiðlun sem Kópavogsbær gerði við íbúa næsta nágrennis á sínum tíma. Aðeins er um minniháttar tilfærslu að ræða þar sem mestu skiptir að hámarkshæð húsanna er óbreytt og fjöldi íbúða einnig.

Að auki er bent á að íbúðaskortur vofir yfir og því ábyrgðahluti sveitarfélaga að sporna við honum með því að greiða götur framkvæmda, enda séu þær í fullum takti við stefnu og markmið sveitarfélagsins eins og hér er.

Hönnuðir óska eindregið eftir því að fá að koma á fund Skipulagsráðs og gera grein fyrir tillögunni og sitja fyrir svörum. Þetta gerum við ekki síst í ljósi þess að forsaga málsins er orðin afar löng og tímabært að fólk setjist saman við borðið til að ræða málin.

Virðingarfyllst, Hrólfur Karl Cela