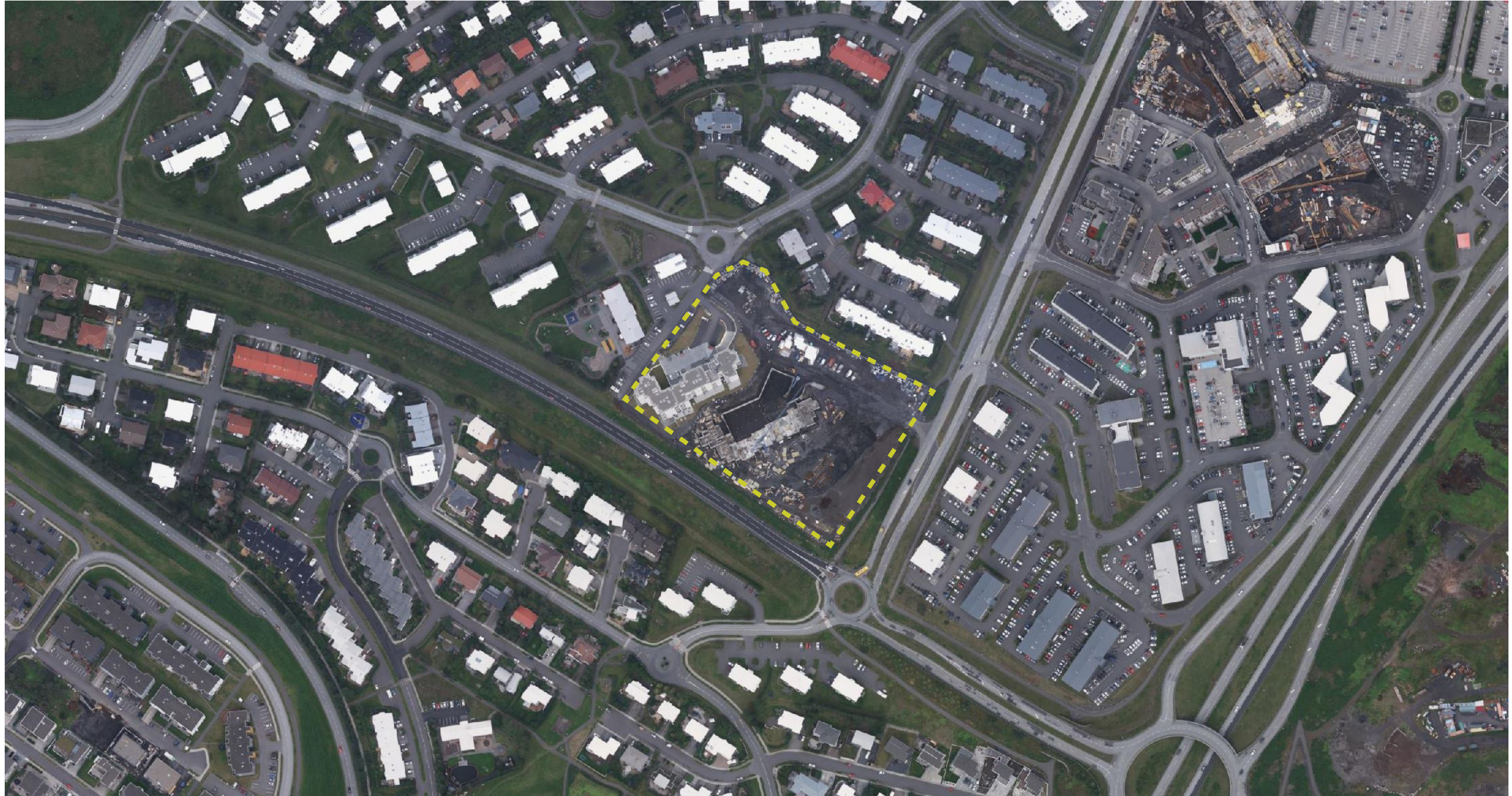


Íbúðir á Nónhæð - 140 íbúðir

Deiliskipulagsbreyting

Febrúar 2024

basalt
arkitektar



Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08 2026

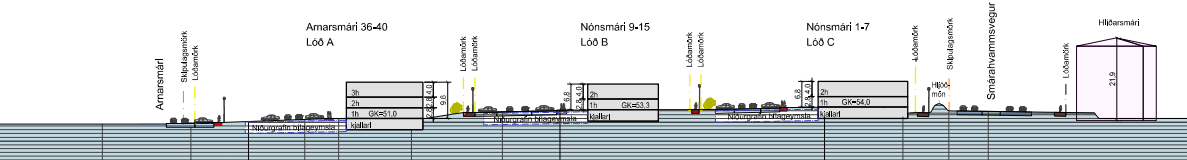
BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



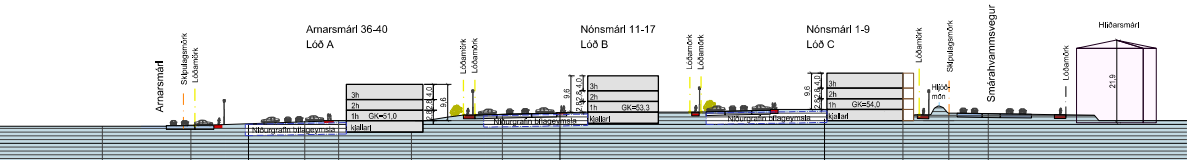
Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233 Mkv. 1:2000



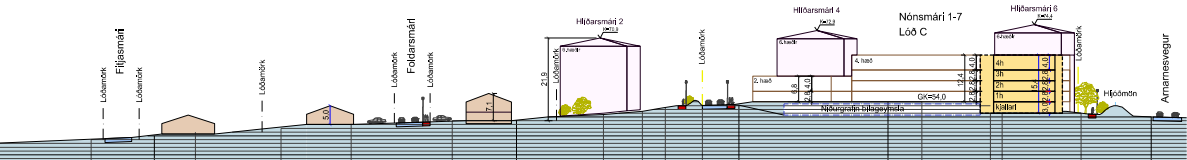
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



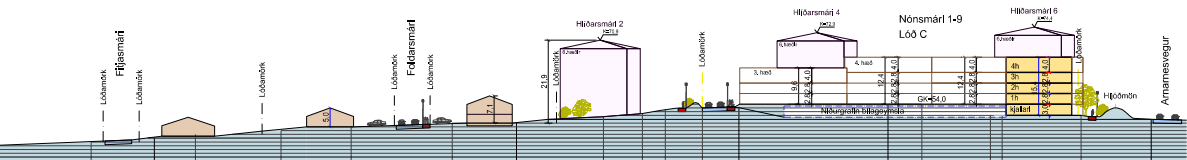
Snið A1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



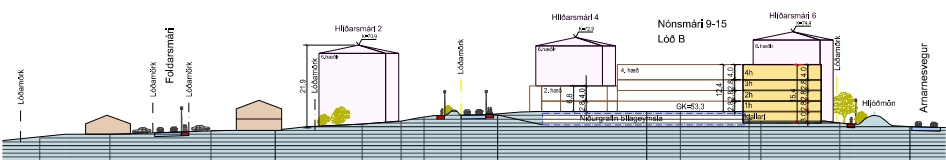
Snið A1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



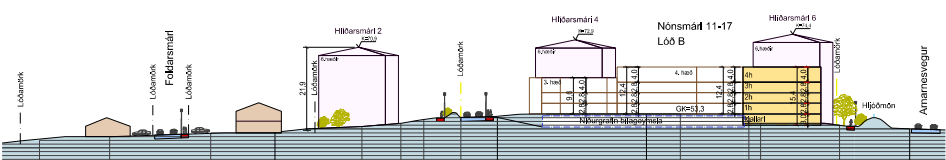
Snið B2 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



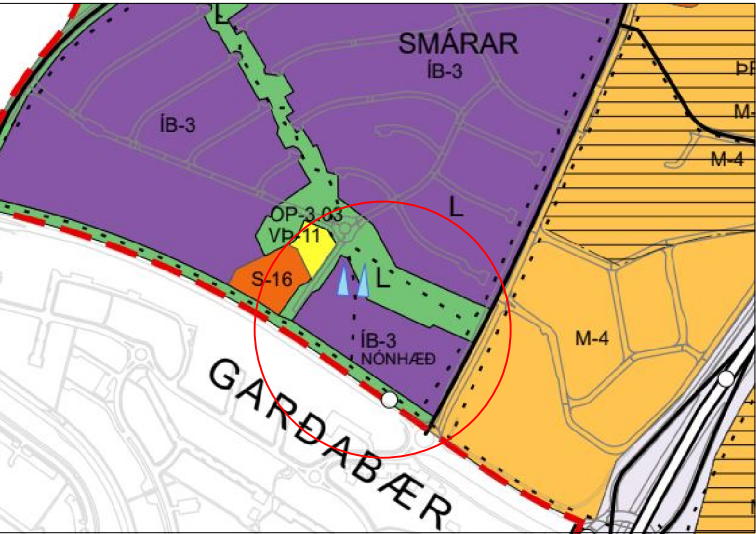
Snið B2 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Snið B1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Gildandi aðalskipulag staðfest 30. desember 2021

Umsóknin felur í sér eftirtaldir breytingar:

Lóð B - Nónsmári 11-17:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 íbúðir í 47 íbúðir.
Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stíghúsa á lóð C.
Hús 11: 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.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m².

Lóð C - Nónsmári 1-9:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðir í 53 íbúðir.
Stíghúsum fjölgað úr 4 í 5.
Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hús 3: 4h + kj
Hús 5: 4h + kj
Hús 7: 4h + kj
Hús 9 (áður hús 7): 4h + kj
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.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m²
Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki.
Löðarmörk stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi.
Ath. Gatnakerfi við Smárahvammsveg og Arnarnesveg hefur verið uppfært miðað við nýja hönnun

Að öðru leyti vísast í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28. apríl 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 nr. 529 og breytingu á deiliskipulagi samþykkt í bæjarstjórn 8. desember 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. desember 2020 nr. 1233.

Nónsmári 1-9
Deiliskipulagsbreyting



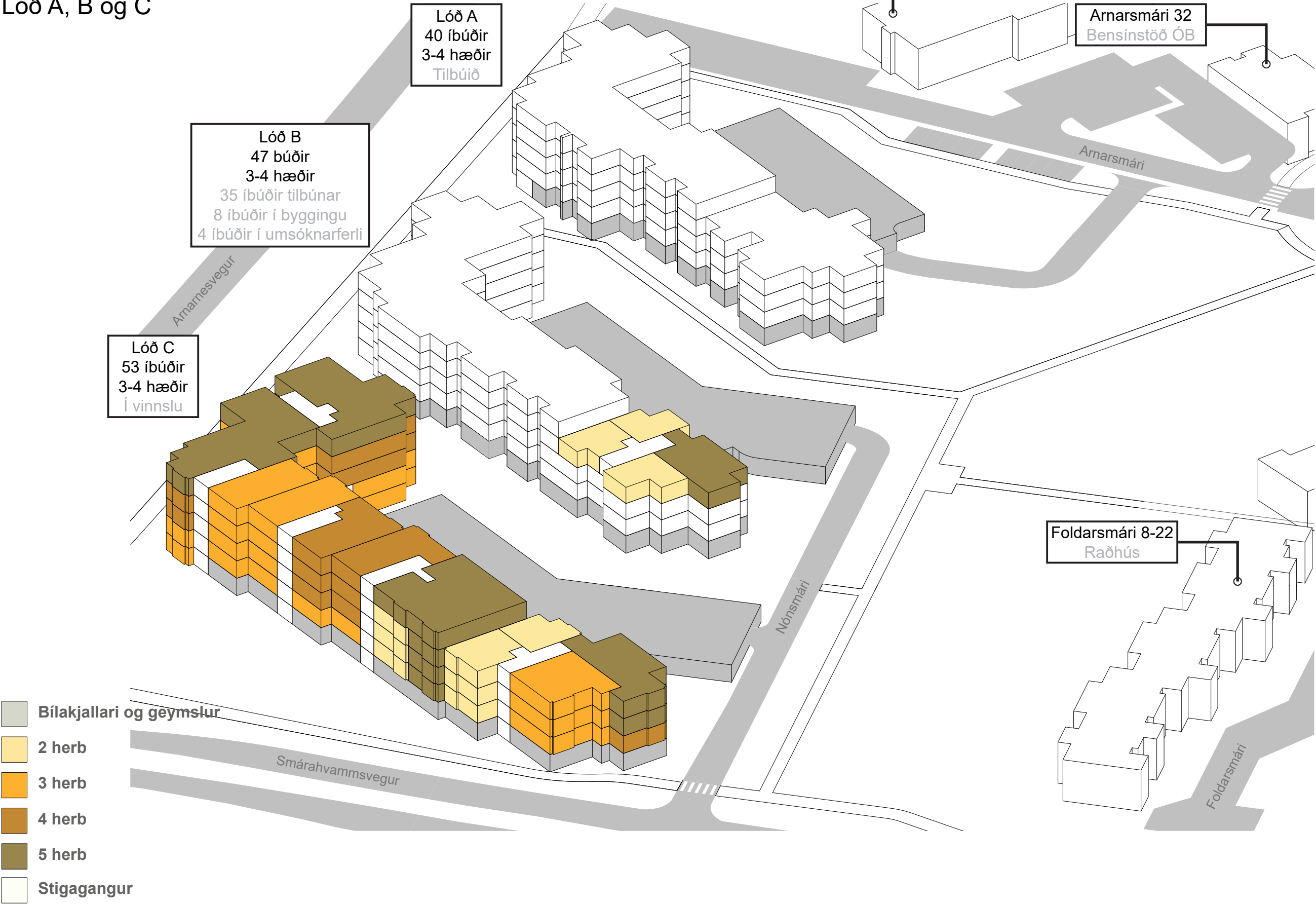
EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálateikning		
MÆLIKVARÐI:	1:2000	VERKNR:	1801
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A3	TEIKN. NR:	0_XX_00_02
UPPRUNALEGT DEILISKIPULAG UNNIÐ AF ARKÍS			
DAGSETNING ÚTGÁFU:	29.06.2023		

basalt
arkitektar

Grandagarður 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

3D MÓDEL

Lóð A, B og C



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

SAMANTEKT

Lóð A, B og C = 140 íbúðir (ATH 150 íbúðir leyfilegar í Aðalskipulagi Kópavogs)

Lóð A (Tilbúið)

0.h	3 íbúðir
1.h	10 íbúðir
2.h	10 íbúðir
3.h	10 íbúðir
4.h	7 íbúðir

Samtals 40 íbúðir

Lóð B (í byggingu)

0.h	3 íbúðir
1.h	12 íbúðir
2.h	12 íbúðir
3.h	12 íbúðir
4.h	8 íbúðir

Samtals 47 íbúðir

*45 íbúðir samþykktar samkvæmt
núverandi deiliskipulagi

Lóð C (í vinnslu)

0.h	4 íbúðir
1.h	14 íbúðir
2.h	14 íbúðir
3.h	14 íbúðir
4.h	7 íbúðir

Samtals 53 íbúðir

*55 íbúðir samþykktar samkvæmt
núverandi deiliskipulagi

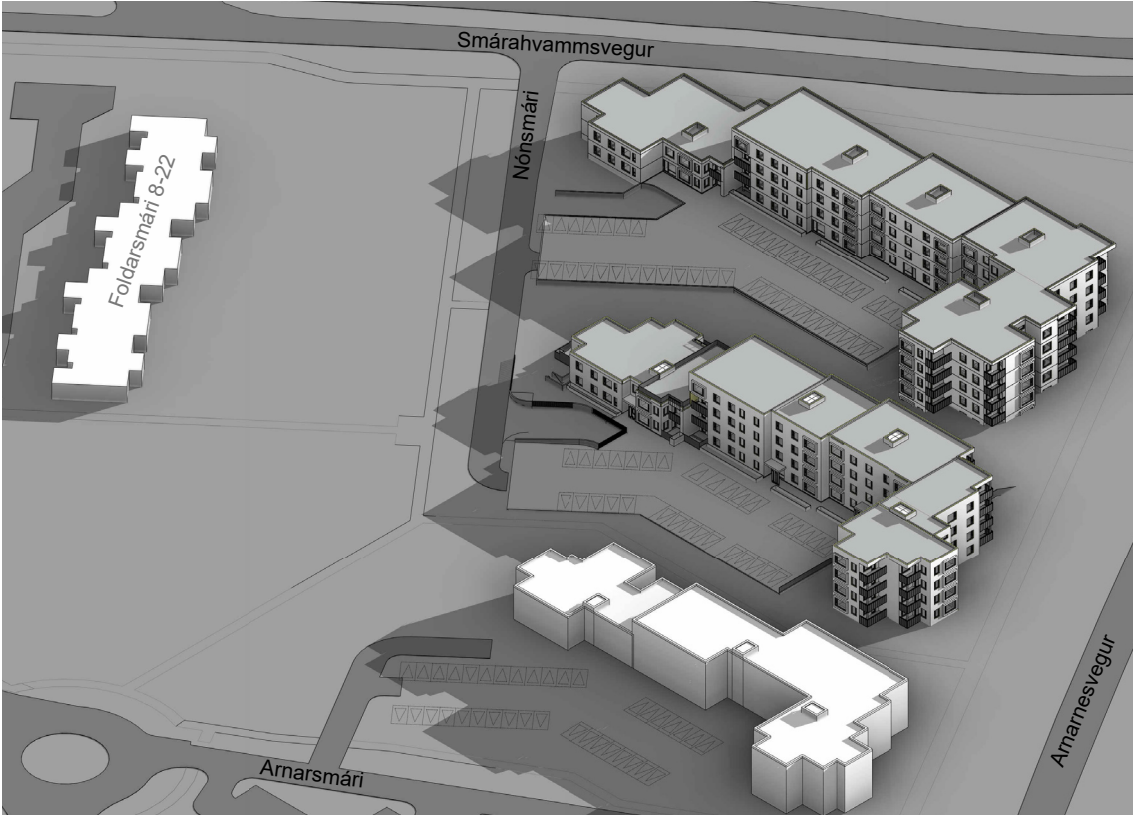
Texti tekinn úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, bls 57

Íbúðir, atvinna í Smára (Smárahverfi):

Áætlað er að svæðið verði fullbyggt fyrir árið 2030. Svæðið hefur verið deiliskipulagt og uppbygging er komin vel á veg. Heildaríbúðafjöldi í Smáranum (201 Smári og Nónhæð) er áætlaður um 700 í Smára og um 150 á Nónhæð (Nónhæð er utan þróunarsvæðisins). Átt er við samtals þegar byggðar íbúðir 2019 auk nýrra íbúða.

Gert er ráð fyrir um 12- 15.000 nýjum fermetrum (m²) af atvinnuhúsnæði í Smára án bílgeymslna, 2019 til 2040. Auk þess er áætluð uppbygging við Dalveg, um 27- 30.000 m² án bílgeymslna frá 2019 til 2040 en Dalvegur er utan þróunarsvæðisins. Samtals um 44.000 m² atvinnuhúsnæðis í Smára.

SKUGGAR
20. Febrúar kl. 13:00

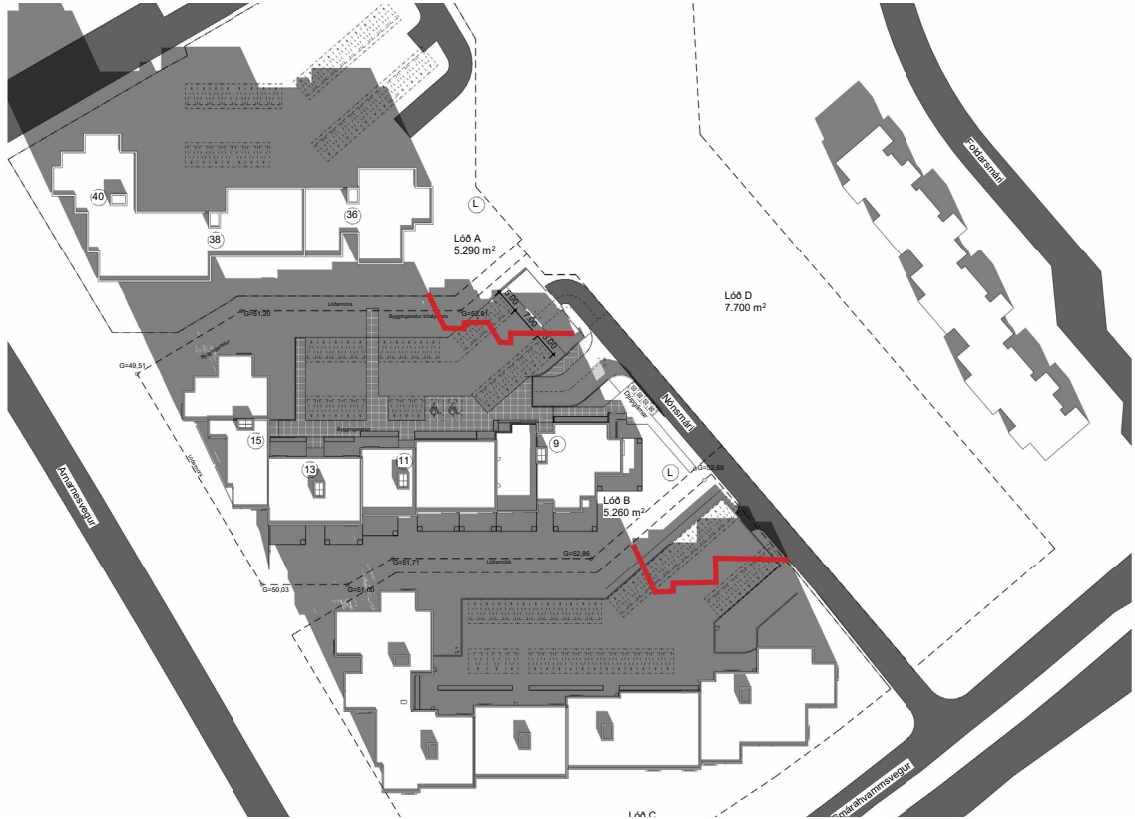


Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Haustjafndægur kl. 10:00

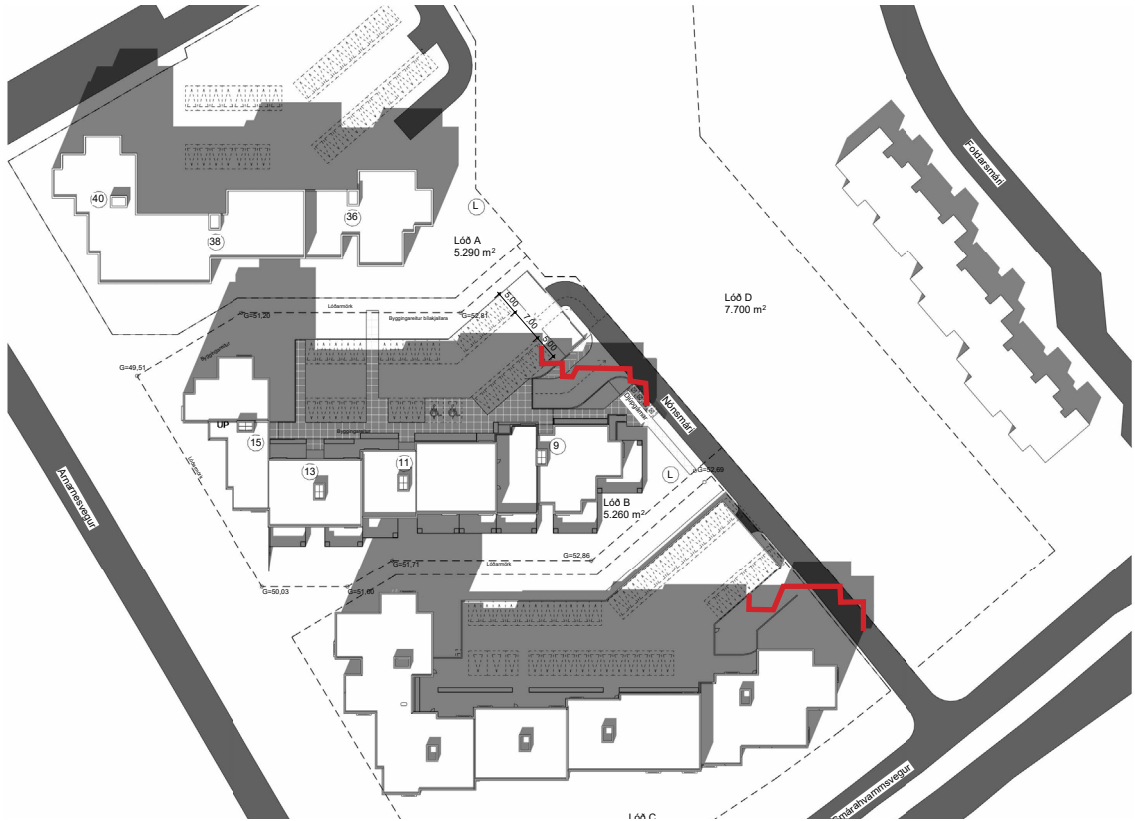


Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Haustjafndægur kl. 13:00

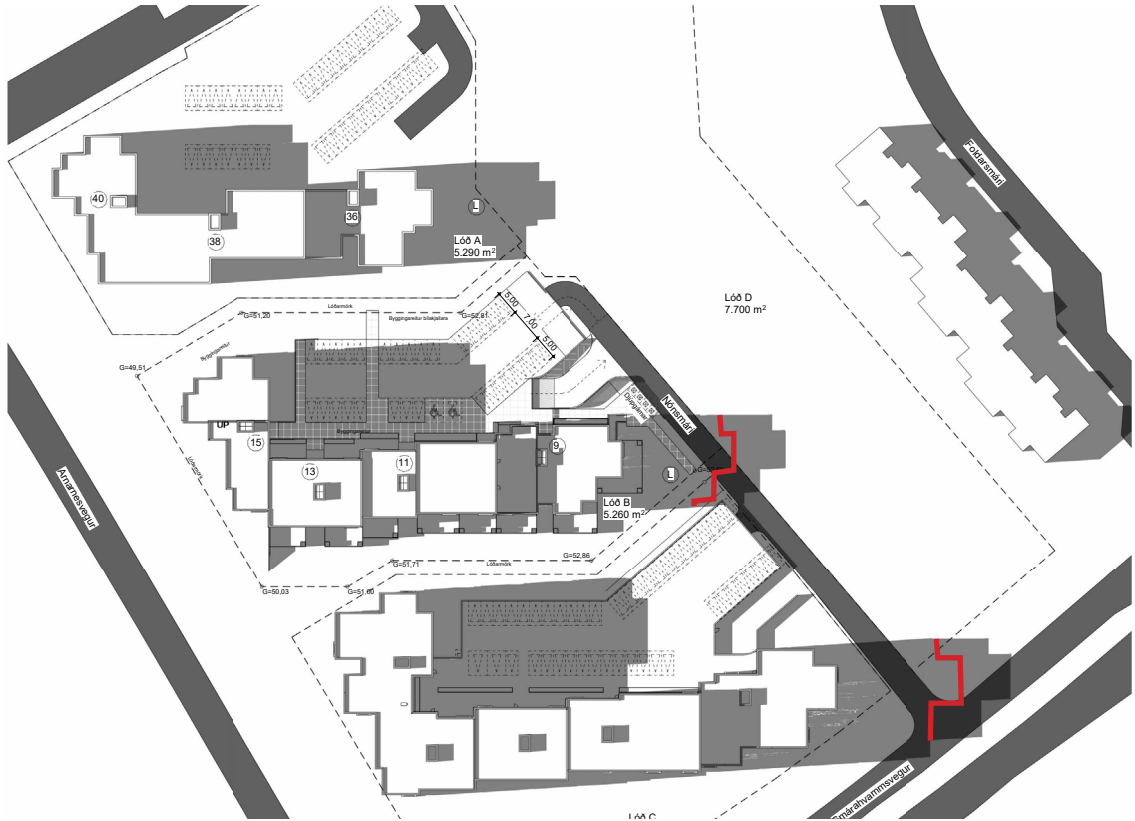
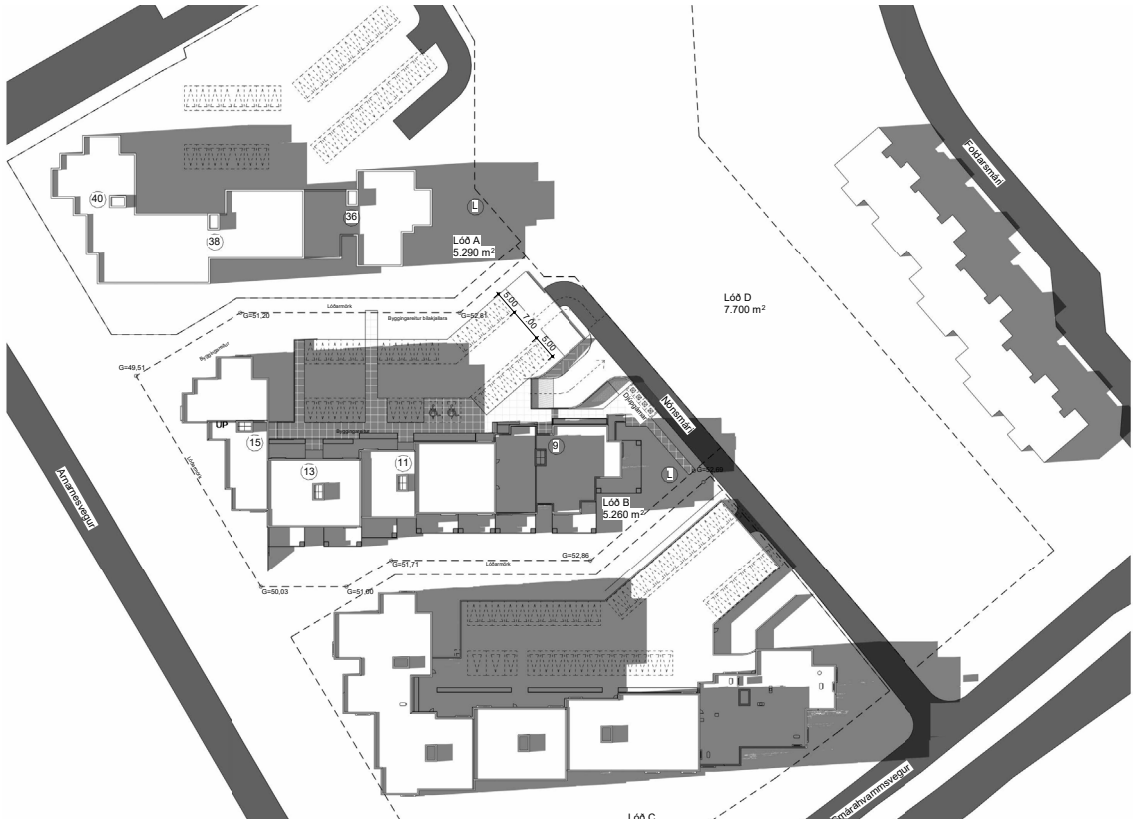


Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Haustjafndægur kl. 17:00

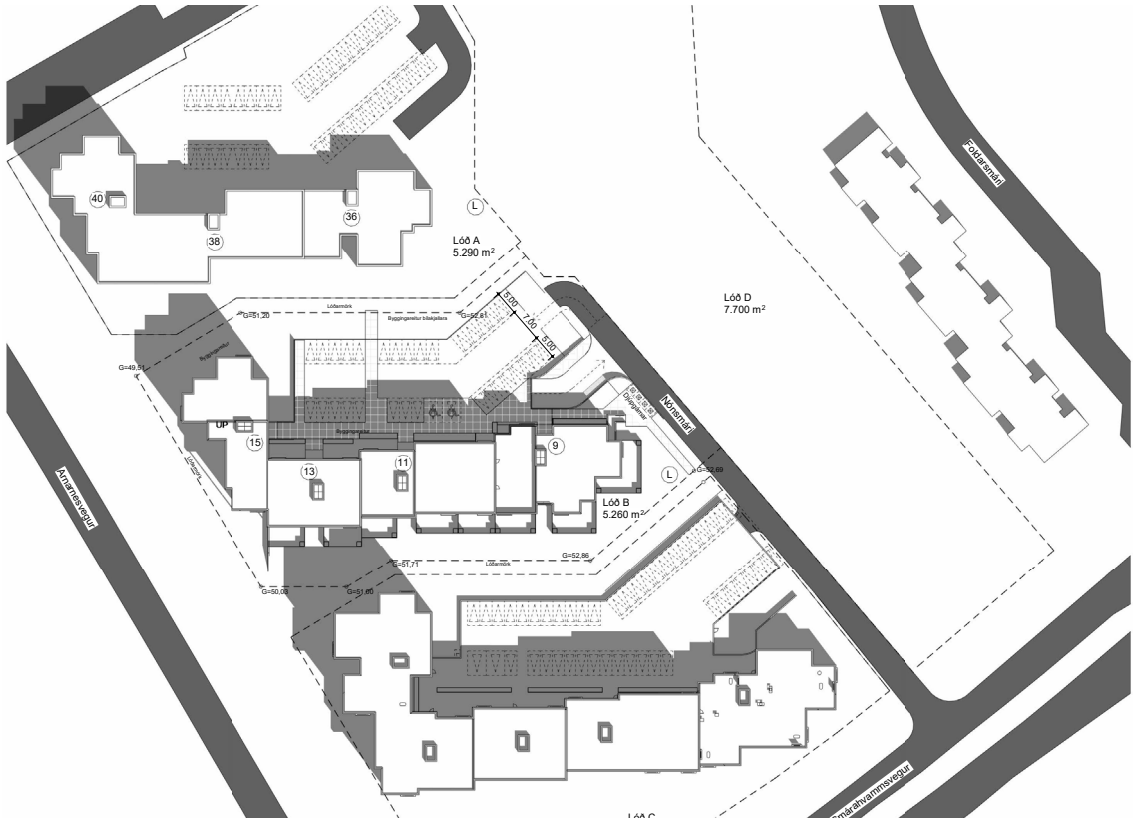
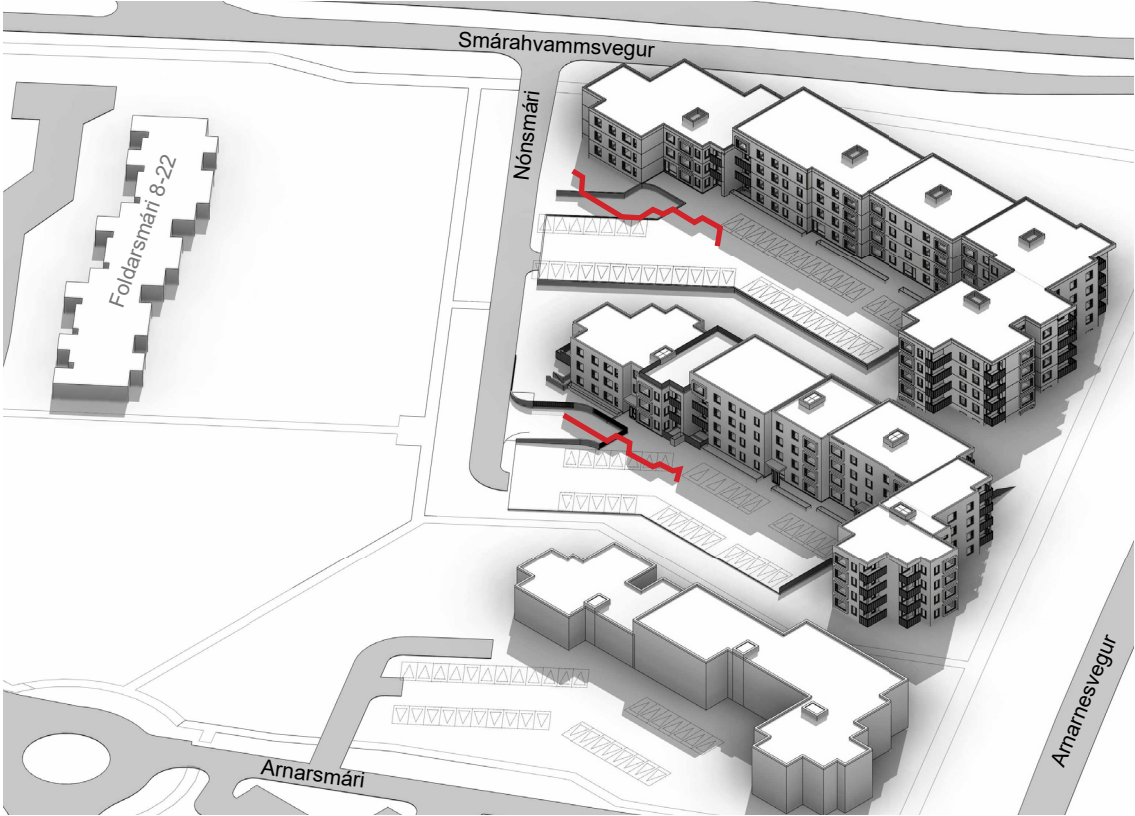


Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 10:00

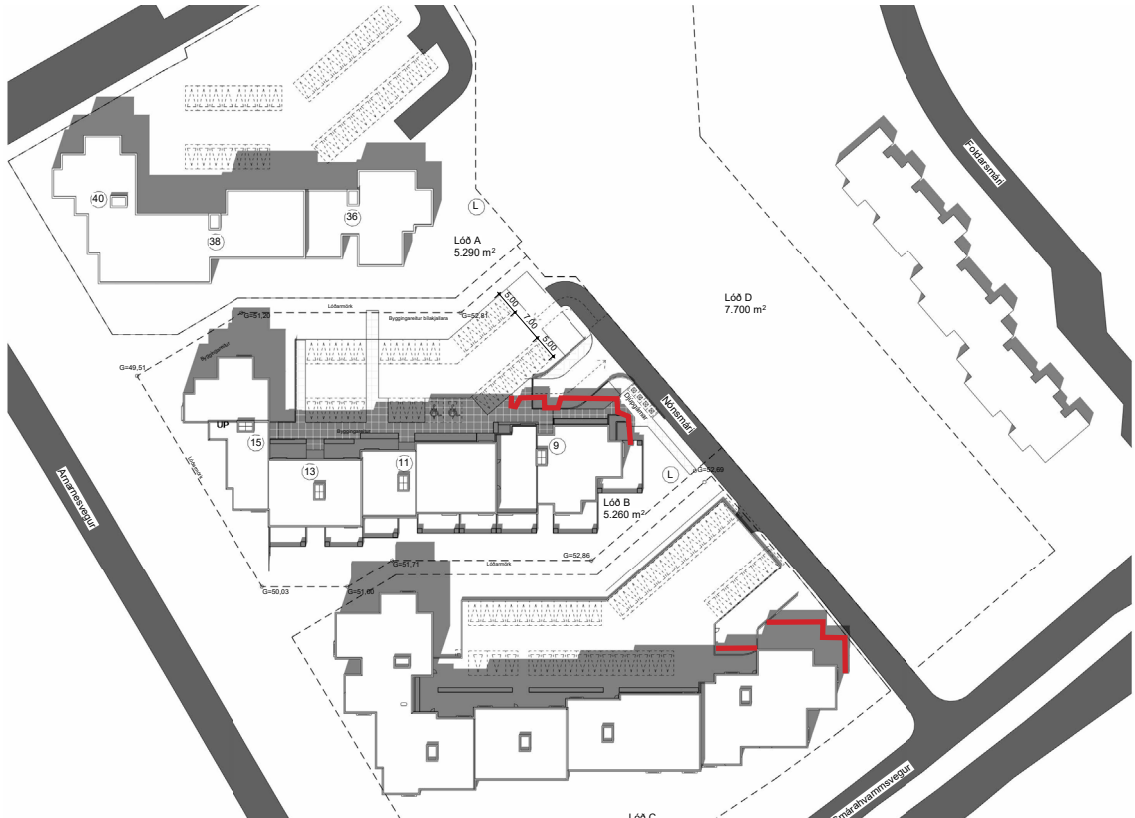
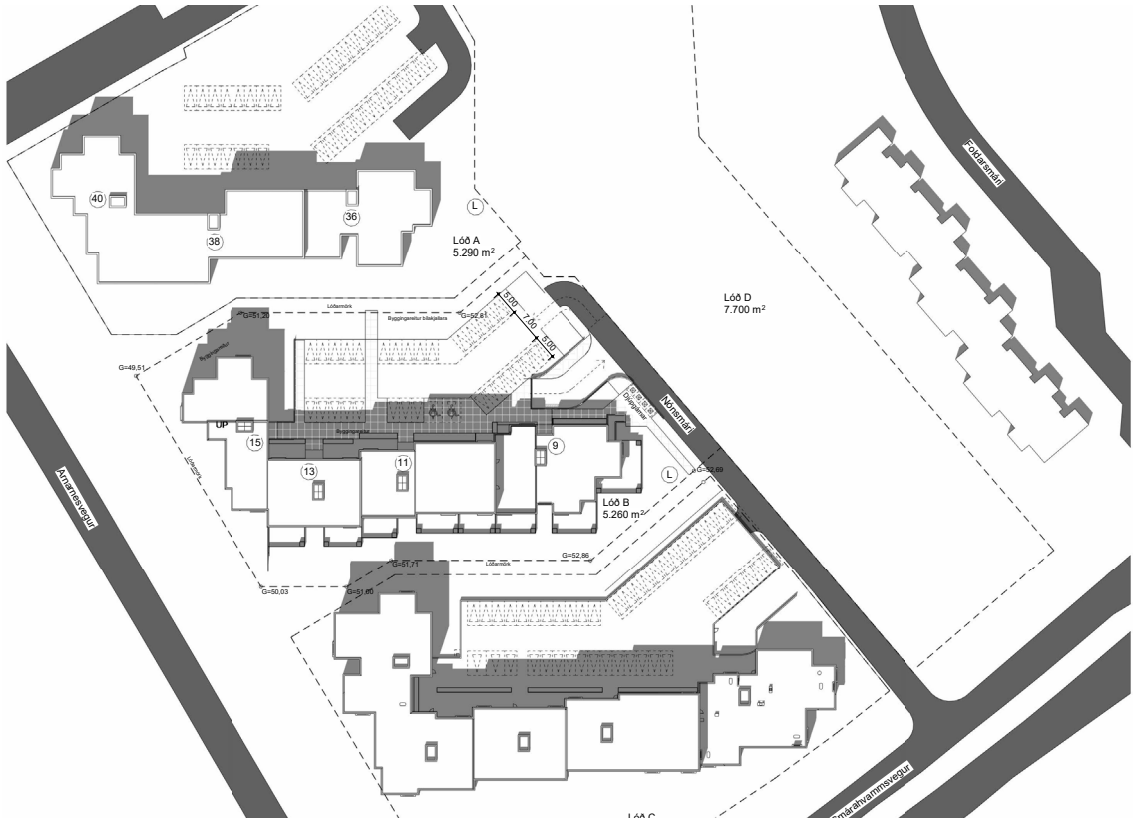


Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 13:00



Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 17:00



Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SAMANTEKT

Sótt er um breytingu á lóðarmörkum samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast uppfærðu gatnakerfi við Smárahvammsveg.



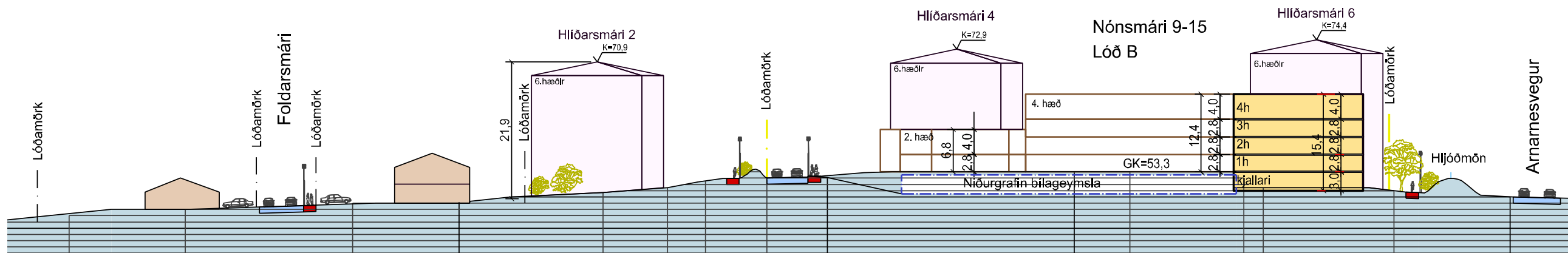
Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233



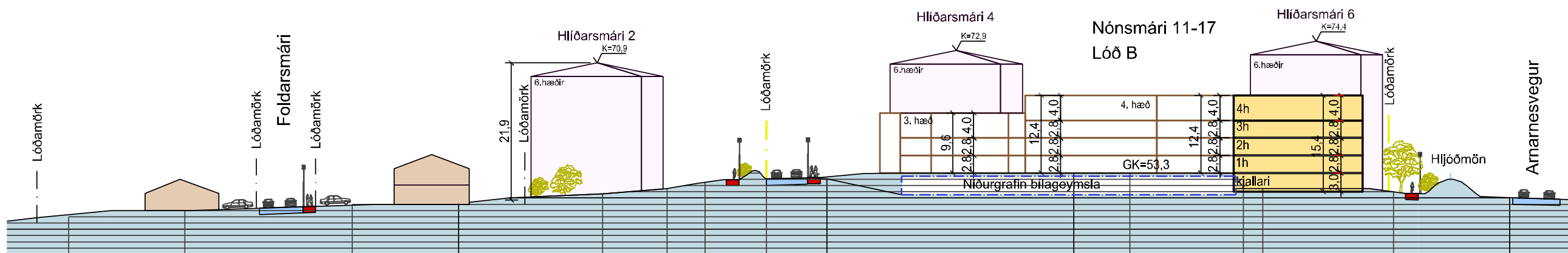
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

SAMANTEKT

Hækkun byggingarinnar úr 2.hæðum í 3.hæðir á norð-austur endanum á Lóð B hefur engin áhrif á skuggavarp né útsýni fyrir nærliggjandi byggð.



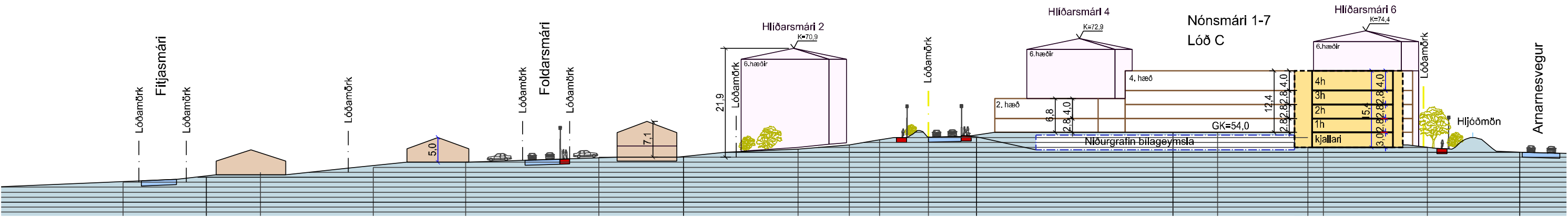
Snið B1 - Núverandi deiliskipulag



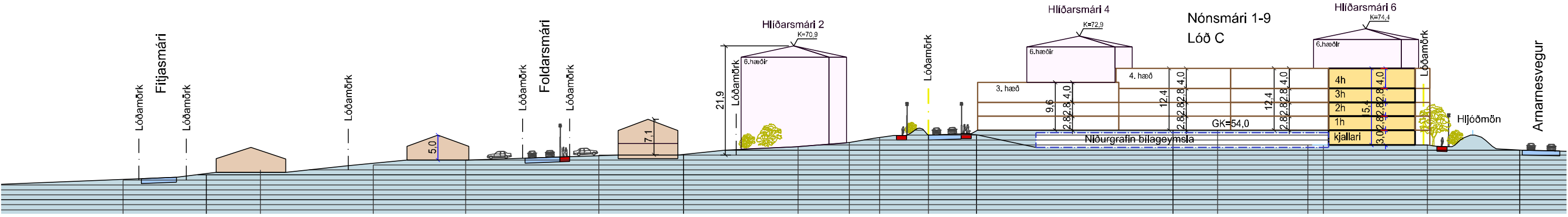
Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi

SAMANTEKT

Hækkun byggingarinnar úr 2.hæðum í 3.hæðir á norð-austur endanum á Lóð C hefur engin áhrif á skuggavarp né útsýni fyrir nærliggjandi byggð.



Snið B2 - Núverandi deiliskipulag



Snið B2 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi