



Bollasmári 6. Breytt deiliskipulag. Umsókn.

Minnisblað skipulagsdeildar

Dags. 17. nóvember 2023

ONE 2311812.

Lýsing

Varðandi umsókn Emils Þórs Guðmundssonar byggingarverkfræðings dags. 17. nóvember 2023 að breytingu á deiliskipulagi f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 6 við Bollasmára.

Í gildandi deiliskipulagi er ein íbúð á tveimur hæðum heimiluð á lóðinni og heildarbyggingarmagn 308,6 m².

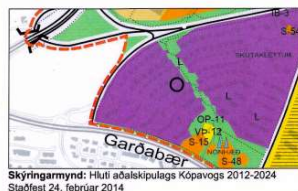
Í breytingunni felst að neðri hæð hússins yrði stækkuð til vesturs um 11 m² undir nýja útbyggingu efri hæðar, sem samþykkt var 2021. Heildarbyggingarmagn yrði því um 320m² eftir breytingu.

Skipulagsáætlanir

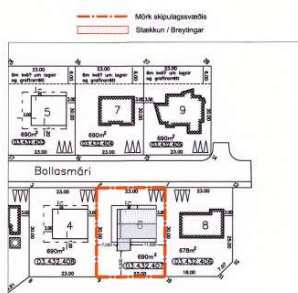
Lóðin er á deiliskipulögðu svæði

Gildandi deiliskipulag:

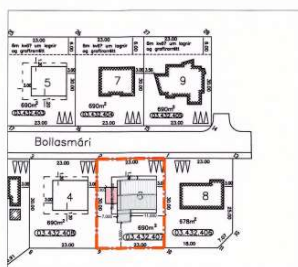
Breytt deiliskipulag frá 2020



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014



Yfirlitsmynd byggð á götukorti Kópavogs:
Gildandi deiliskipulag
Bollasmári 6 m.kv. 1:1000



Breytt deiliskipulag:
Bollasmári 6 m.kv. 1:1000

Smárinn
Bollasmári 6

Breyting skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá 82. fundi skipulagsráðs dags. 21. september 2020

Greinargerð:
Í breytingunni felst að reist verður 21,8 m² sólstofa á vesturhlöð hússins. Úppdrætti í m.kv. 1:100 dags. 30. ágúst 2020. Heildarbyggingarmagn á lóðinni eftir breytingu verður 308,6 m².

Fertil málsins:

A fundi skipulagsráðs nr. 82, dags. 21. september 2020 var lögð fram fyrirspurn Emils Þórs Guðmundssonar byggingatæknifræðings dags. 30. ágúst 2020 fh. lóðarhafa Bollasmára 6 þar sem óskast er eftir á reisa sólstofu á vesturhlöð hússins með útgengi frá efri hæð. Skipulagsráð leit jafnvægi á að tillagan verði unnin áfram og kynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

A fundi skipulagsráðs nr. 85, dags. 2. nóvember 2020 var fyrirspurnin lögð fram sem erindi og samþykkt að greinarkynna tillöguna skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir lóðarmötum í Bollasmára 1-9 og Brekkasmára 1, 3, 5, 7 og 9. Kynningartíma lauk 2. desember 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.

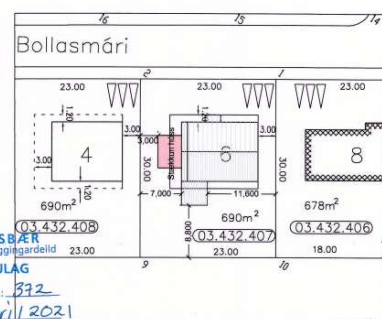
A fundi skipulagsráðs nr. 88, dags. 7. desember 2020 var erindið lagt fram að nýju að lokinni kynningu.

Skipulagsráð samþykkti tillöguna og vísaði því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

A fundi bæjarstjórnar 22. desember 2020 var afgreidda skipulagsráðs staðfest.



KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG
Stjórnartíðindi B-deild nr. 372
Útgáfudagur: 3. apríl 2021



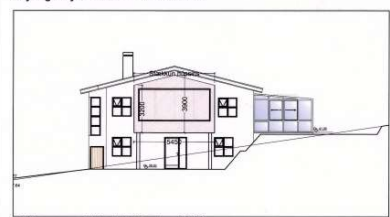
Skýringarmynd: Bollasmári 6 í m.kv. 1:500



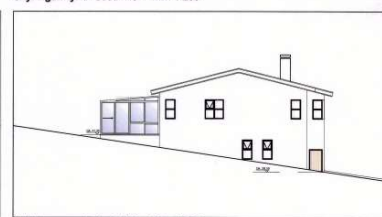
Skýringarmynd: Norðurhlöð í m.kv. 1:200



Skýringarmynd: Suðurhlöð í m.kv. 1:200



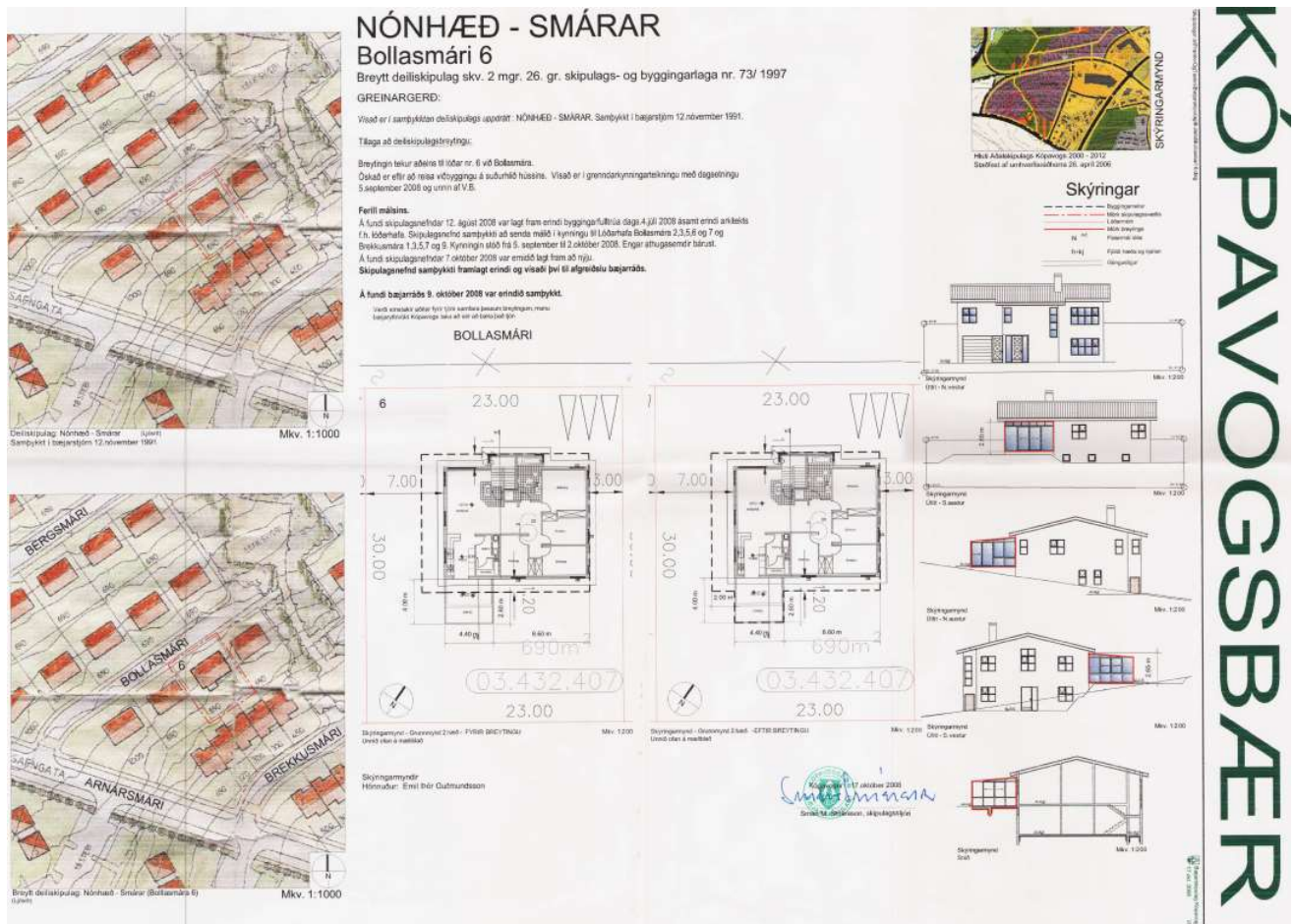
Skýringarmynd: Vesturhlöð í m.kv. 1:200



Skýringarmynd: Austurhlöð í m.kv. 1:200

Skýringarmyndir í hönnuð: Emil Þór Guðmundsson byggingatæknifræðingur, Hamraborg 10

Breytt deiliskipulag frá 2008





Sérákvæði upprunalegs deiliskipulags frá 1991

SERÁKVÆÐI

1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnytingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið.

2. HUSAGERÐ.

Tveggja hæða einbyli með innbyggðum bílskúr.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur synir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu. Heimilt er að byggja léttar útbyggingar út fyrir byggingarreitinn. Útbyggingar (svo sem glerskálar, bílskúrar og svalir) mega ekki ná út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga má ekki vera meiri en 1/3 af viðkomandi hlið hússins. Ef aðalhús er styttra eða mjórara en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

4. STÆRÐ HUSA.

Samanlagður gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 279.2 m² sem skiptist þannig:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	1. hæð 120.0 m ²
-----	2. hæð 120.0 m ²

	240.0 m ²
samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga	39.2 m ²

	279.2 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir öll tveggja hæða hús staðsett neðan við götu getur sú hæð verið mest 5.0 m. Fyrir tveggja hæða hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m þ.e. íbúðarhæð aðkomuhæðar að viðbættum 5.0 m (sjá skilmálateikningu).

6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er óbúndin, en mælt er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdreitti.

7. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

8. BÍLSKÚRAR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum til tveimur bílskúrum innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúra innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu, en 10.0 m neðan götu. Á mæliblaði er syndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Nýtingarhlutfall grenndar



Upplýsingar frá fasteignaskrá HMS

heimilisfang	Íbúðarfjöldi	Byggingamagn m ² / lóðarstærð m ²	nýtingarhlutfall
Bollasmári 1	1	355,3 / 956	0,37
Bollasmári 2	1	242,9 / 1008	0,24
Bollasmári 3	1	273,5 / 695	0,39
Bollasmári 4	1	178,4 / 690	0,25
Bollasmári 5	1	196,6 / 690	0,28
Bollasmári 6 f. breytingu	1	308,6 / 690	0,45
Bollasmári 6 e. breytingu	1	320 / 690	0,46
Bollasmári 7	1	200,4 / 690	0,29
Bollasmári 8	1	267 / 678	0,39
Bollasmári 9	1	291,1 / 690	0,42
Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum í nágreninu er 0,33 minnst 0,25 og mest 0,42			