



Bollasmári 6. Breytt deiliskipulag. Fyrirspurn

Minnisblað skipulagsdeilda

Dags. 12. október 2023

ONE 23092936

Lýsing

Varðandi fyrirspurn Emils Þórs Guðmundssonar byggingarverkfræðings dags. 28. september 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. Samkvæmt deiliskipulagi er hámarksgrunnflötur aðalhúss með útbyggingum 279,2m². Núverandi byggingarmagn aðalhúss samkvæmt fasteignaskrá er 281,9m² og bílskúr 26,7m² samtals 308,6m².

Í breytingunni felst að neðri hæð hússins yrði stækkuð til vesturs um 11 m² undir nýja útbyggingu efri hæðar, sem samþykkt var 2021. Myndi það auka byggingarmagn aðalhúss 281,9m² í um 293m² og í heildina á lóðinni úr 308,6m² í um 320m².

Skipulagsáætlanir

Lóðin er á deiliskipulögðu svæði

Gildandi deiliskipulag:

Breytt deiliskipulag frá 2021



Smárinn Bollasmári 6
Breyting skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá 82. fundi skipulagsráðs dags. 21. september 2020

Í breytingunni felst að nýja verður 21,8 m² sólarhlá á vesturhlé húsnæðis. Úppdrætti í mál. 1:1000 dags. 10. ágúst 2020. Hæðisbreytingarmagn á lóðinni eftir breytingu verður 308,6 m².

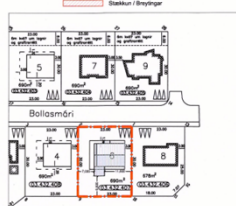
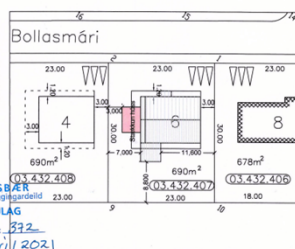
Farið málátt:
A fundi skipulagsráðs nr. 82. dags. 21. september 2020 var lögð fram fyrirspurn Emils Þórs Guðmundssonar byggingarverkfræðings dags. 28. september 2020. Í máláttu Bollasmára 6 þar sem óskað er eftir á nýja sólarhlá á vesturhlé húsnæðis með útgengi frá efri hæð. Skipulagsráð hefur ákveðið að lóðin verði umrædd og lóðin sé 2 mrg. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

A fundi skipulagsráðs nr. 85. dags. 2. nóvember 2020 var fyrirspurnin lögð fram sem erindi og samþykkt að gæðisbreytingu á lóðinni skv. 2 mrg. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá lóðinni í Bollasmára 6-8 og Breiðskúli 1, 3, 5, 7 og 9. Kjöringartíma lauk 2. desember 2020. Engar ábendingar á lóðinni lögðar á kjöringartímanum.

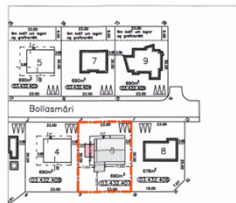
A fundi skipulagsráðs nr. 88. dags. 7. desember 2020 var erindið lagt fram að nýja að lóðinni kjöring.

Skipulagsráð samþykkti tillöguna og erindið þriðji til afgreiðslu bæjarstjórn og bæjarstjórnir. A fundi bæjarstjórnar 22. desember 2020 var afgreidda skipulagsráðs staðfest.

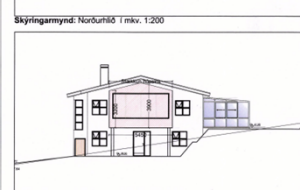
KÓPAVOGSBÆR
DEILISKIPULAG
Stjórnarboðandi B-deild nr. 332
Útgáfudagur: 3. apríl 2021



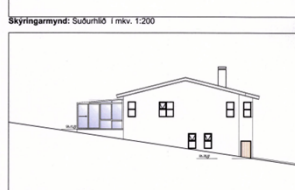
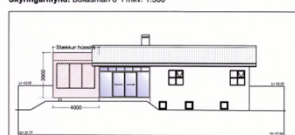
Yfirlitsmynd byggð á göluhorni Kópavogs:
Gildandi deiliskipulag
Bollasmári 6 mál. 1:1000



Breytt deiliskipulag:
Bollasmári 6 mál. 1:1000



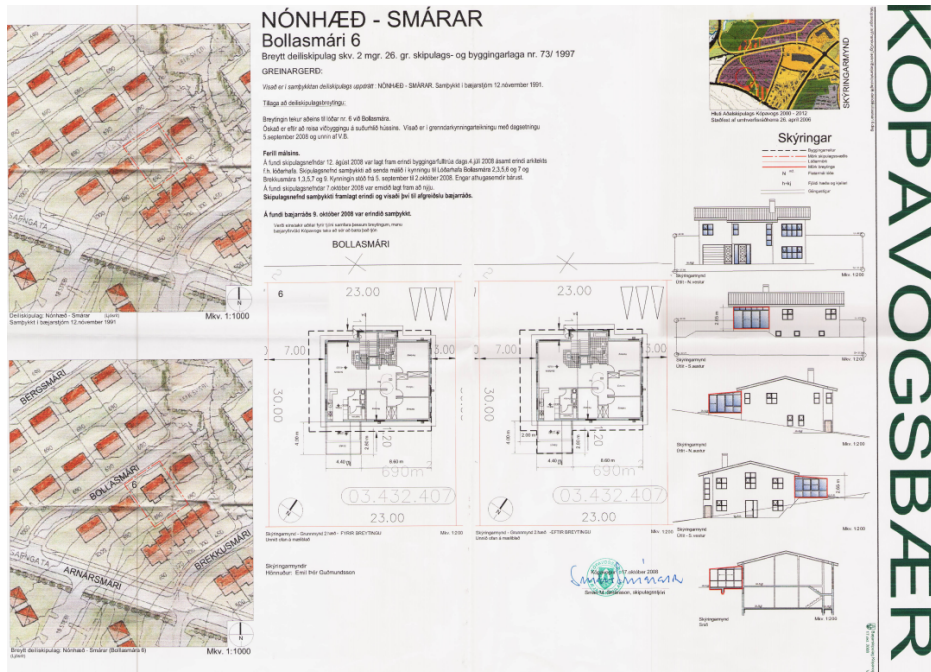
Skiyringamynd: Vesturhlé 1 mál. 1:200
Skiyringamynd: Hönnuð: Emil Þór Guðmundsson byggingateknifræðingur, Hannaborg 10



Skiyringamynd: Bollasmári 6 í mál. 1:500
Skiyringamynd: Suðurhlé 1 mál. 1:200
Skiyringamynd: Austurhlé 1 mál. 1:200



Breytt deiliskipulag frá 2008



Sérákvæði upprunalegs deiliskipulags frá 1991

SERAKVÆÐI

1. HÖNNUN HÚSA 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 landið hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið.

2. HUSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýli með innbyggðum bílskúr.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliflaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvæðir 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 hlíð hússins. Ef aðalhús er styttra eða mjórara en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

4. STERÐ HÚSA.

Samanlagður gólfhlötur 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 hámarksgólfhlötur útbygginga	39.2 m ²
	279.2 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir 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 HÚSA.

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

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. A mæliflaði er sýndur á fjölda bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokúð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðuð við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sörpgeymsla 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. Sörpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sörpgeymslu 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 nágrenninu er 0,33 minnst 0,25 og mest 0,42			