



Bollasmári 6. Breytt deiliskipulag. Fyrirspurn

Minnisblað skipulagsdeildar

Dags. 12. október 2023 – **uppfært 16. október 2023** (uppfærður lýsing í bláum lit)

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.

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 og heildarbyggingarmagn 308,6 m².

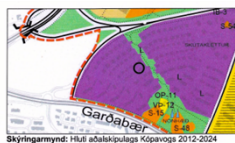
Í breytingunni felst að neðri hæð hússins yrði stækkuð til vesturs um 11 m² undir nýja útbyggingu efri hæðar, sem samþykkt var 2020. Heildarbyggingarmagn yrði því um 320m² eftir breytingu.

Skipulagsáætlanir

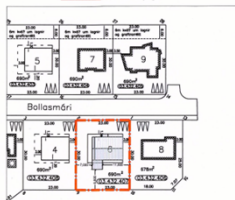
Lóðin er á deiliskipulögðu svæði

Gildandi deiliskipulag:

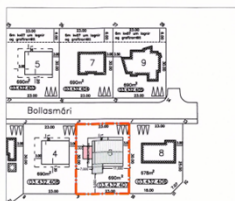
Breytt deiliskipulag frá 2021



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



Yfirfláttmynd byggð á göluorki 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

Grennargæði:
Í breytingunni felst að rétt verður 21,8 m² skótsíða á vesturhlé hússins. Uppdráttir í m.kv. 1:100 dags. 30. ágúst 2020. Heildarbyggingarmagn á lóðinni eftir breytingu verður 308,6 m².

Ferill málsins:
Á fundi skipulagsráðs nr. 82. dags. 21. september 2020 var lögð fram fyrirspurn Emils Þórs Guðmundssonar byggingarverkfræðings dags. 20. ágúst 2020 þ.m. lóðarhafa Bollasmári 6 þar sem óskast er eftir á nýja skótsíðu á vesturhlé hússins með lögðri 11 m² skótsíðu. Skipulagsráðið hefur ákveðið að tillagen verði umfærð og kynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Á fundi skipulagsráðs nr. 85. dags. 2. nóvember 2020 var fyrirspurn lögð fram sem erindi og samþykkt að þessu leyri tillögum skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir skótsíðum á Bollasmári 6 og Bollasmári 1, 3, 5, 7 og 8. Kynningarmálinn var 2. desember 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartíðni.
Á fundi skipulagsráðs nr. 86. dags. 7. desember 2020 var erindið lagt fram að nýju að lokaðri kynningu.

Skipulagsráðið samþykkti tillögum og vísaði þá til atvikaþila þessari og kynningu.
Á fundi þessari 22. desember 2020 var atvikaþili skipulagsráðs staðfest.

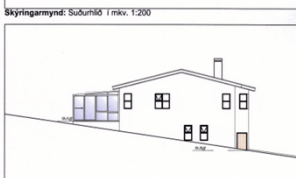
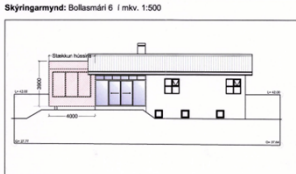
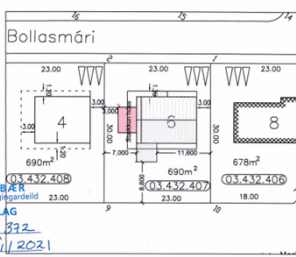


Skýringarmynd: Norðurhlé 1 m.kv. 1:200



Skýringarmynd: Vesturhlé 1 m.kv. 1:200

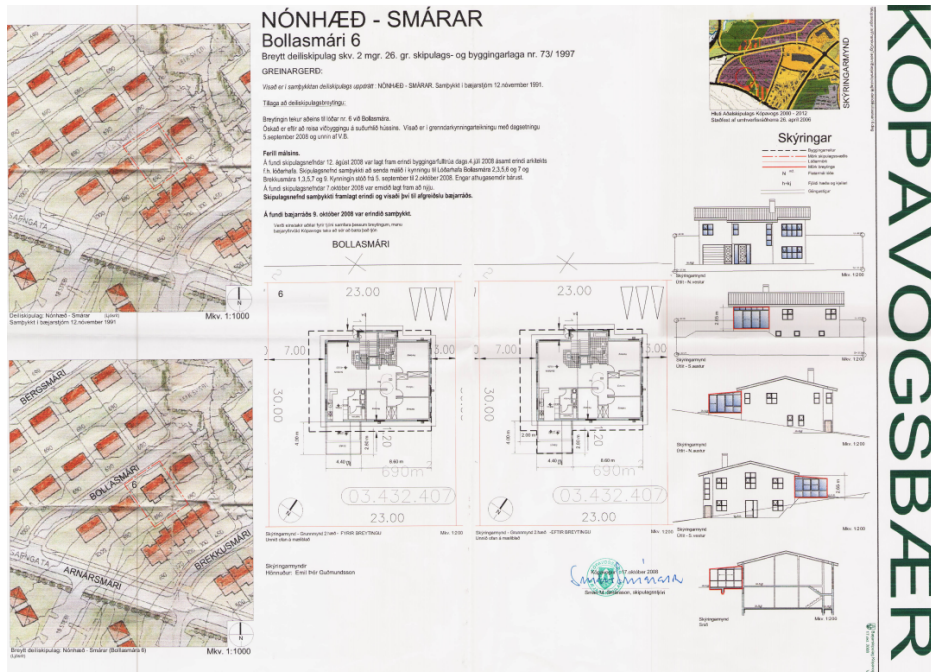
Skýringarmyndir / hönnuður: Emil Þór Guðmundsson byggingateknifræðingur, Hannaborg 10



Skýringarmynd: Austurhlé 1 m.kv. 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 mynd og mælibleði 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 myndir og 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 mælibleði er myndur á fjölda bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokud 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			