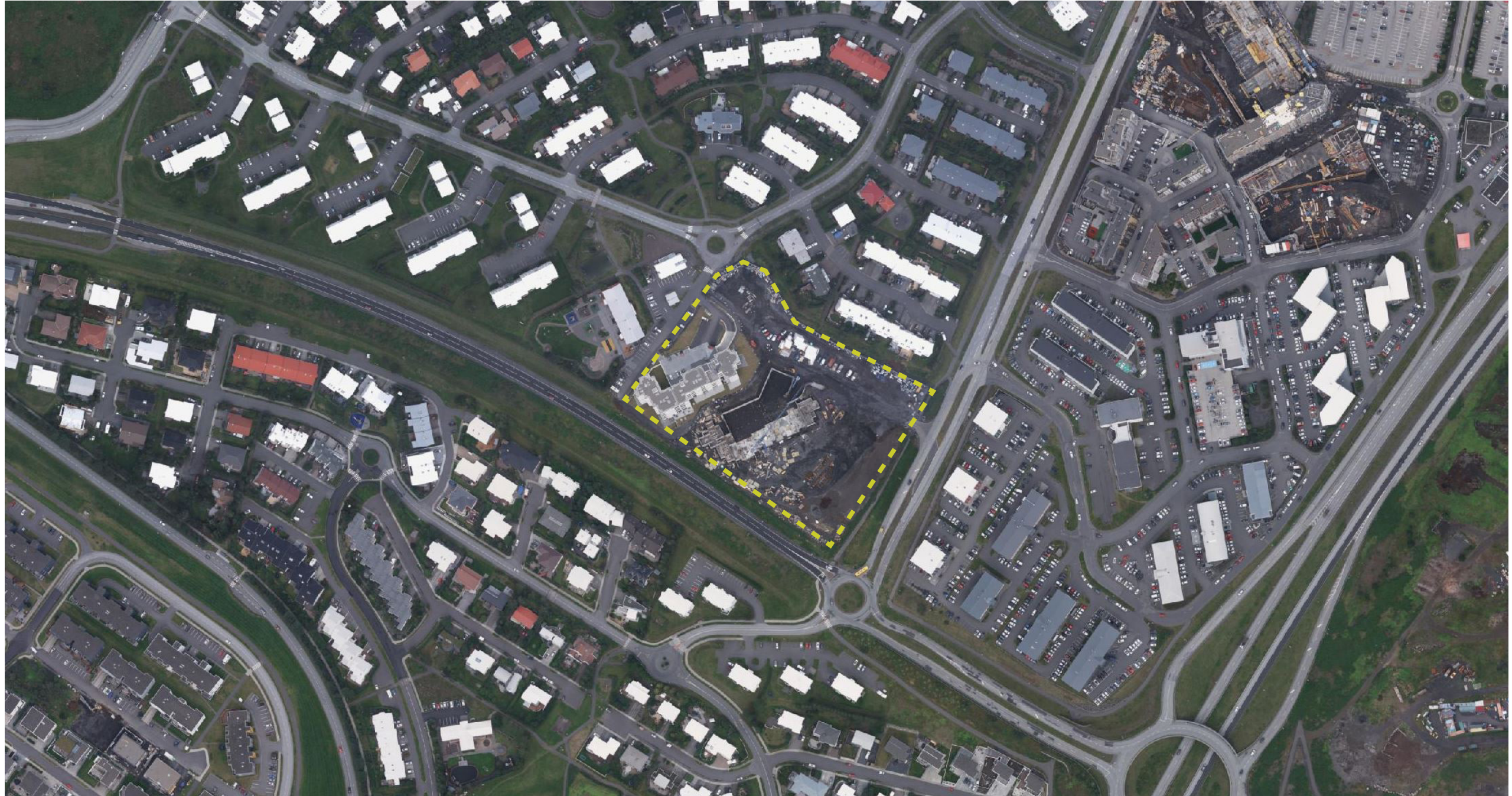


Íbúðir á Nónhæð - 147 íbúðir

LÓÐ B og C

Júlí 2023

basalt
arkitektar



Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu - upprifjun á umsókn janúar 2022

Lóð B og Lóð C

BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



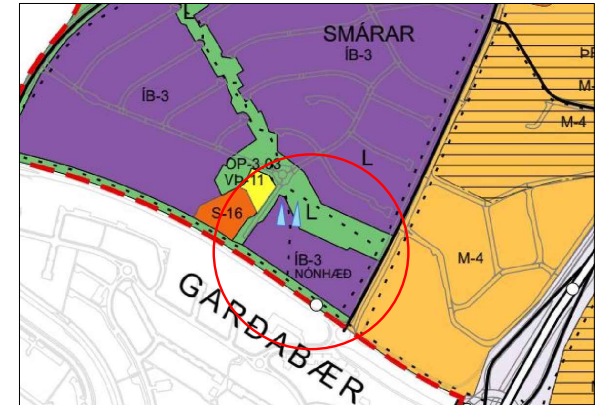
Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233

Mkv. 1:2000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mkv. 1:2000



Gildandi aðalskipulag staðfest 30. desember 2021

Umsóknin felur í sér eftirtaldir breytingar;

Lóð B - Nónsmári 9-15:

Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 íbúðir í 50 íbúðir
Hús 9: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hús 13: 4h + kj er breytt í 5h + kj
Hús 15: 4h + kj er að hluta til breytt í 5h + kj, sá hluti 5h sem næst er lóð A er innregin.
Salarhæð er breytt úr 2,8m í 3,2 m á 4. hæð.
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m² í 5.780 m².
Bílastæðakrafra er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 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 25m².

Lóð C - Nónsmári 1-7:

Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðir í 60 íbúðir
Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hús 5: 4h + kj er breytt í 5h + kj
Hús 7: 4h + kj er að hluta til breytt í 5h + kj, sá hluti 5h sem er næst lóð B er innregin.
Salarhæð er breytt úr 2,8m í 3,2 m á 4. hæð.
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m² í 6.720 m².
Bílastæðakrafra er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,06
Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 25m²
Lögun byggingarretis breytist en stækkar ekki

Að öðru leyti visast 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 UNNID AF ARKÍS
DAGSETNING ÚTGÁFU: 10.01.2022

basalt
arkitektar

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

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu - upprifjun á umsókn janúar 2022

Lóð B og Lóð C

Íbúðir á Nónhæð
Deiliskipulagsbreyting Lóð B og C
Janúar 2022

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Lóðir: Nónsmári 1-7 (Lóð C) og Nónsmári 9-15 (Lóð B)

Lögd er breyting inn á deiliskipulagi vegna Lóðar B, Nónsmára 9-15, og Lóðar C, Nónsmára 1-7. Óskað er eftir að deiliskipulagi verði breytt til samræmis við gildandi aðalskipulag sem samþykkt var 30.12.2021. Í aðalskipulagi er heimild fyrir 10 íbúða viðbót á Nónhæð. Höfundar gefa kost á því að gera grein fyrir erindi sínu á fundi skipulagsráðs séð þess óskað.

Lóð B:

Breytingin felur í sér að fjölga íbúðum úr 45 íbúðir í 50 íbúðir.

Í húsi nr. 9 er hæðum fjölgað úr 2h í 3h

Í húsi nr 13 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h

Í húsi nr 15 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h að hluta. Sá hluti 5h sem næst er lóð A er inndreginn.

Hámarksflatarmál húss án kjallara breytist úr 4.840 m² í 5.780 m²

Bílastæðaheimild er óbreytt, eða 1,5 stæði á hverja íbúð.

Lóð C:

Breytingin felur í sér að fjölga íbúðum úr 55 íbúðir í 60 íbúðir.

Í húsi nr. 1 er hæðum fjölgað úr 2h í 3h

Í húsi nr 5 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h

Í húsi nr 7 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h að hluta. Sá hluti 5h sem næst er lóð B er inndreginn.

Hámarksflatarmál húss án kjallara breytist úr 5.960 m² í 6.720 m²

Bílastæðaheimild er óbreytt, eða 1,5 stæði á hverja íbúð.

Byggingareitur er aðlagður frumdrögum byggingar, stærð reitsins er óbreytt.

Meðfylgjandi gögn:

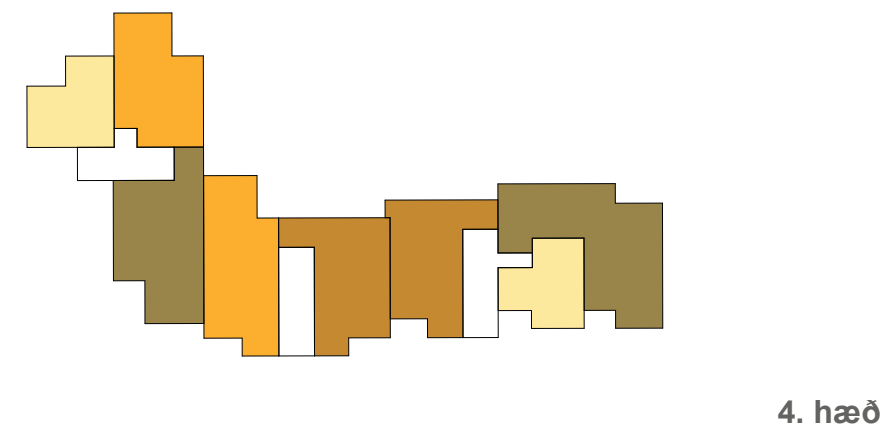
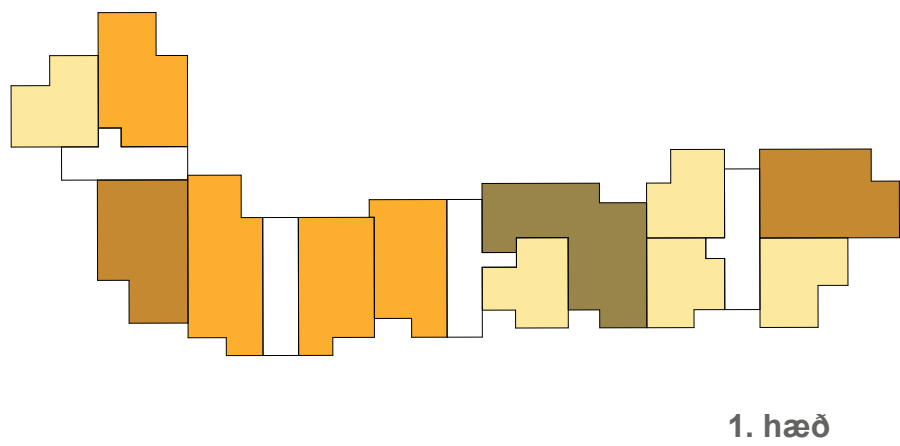
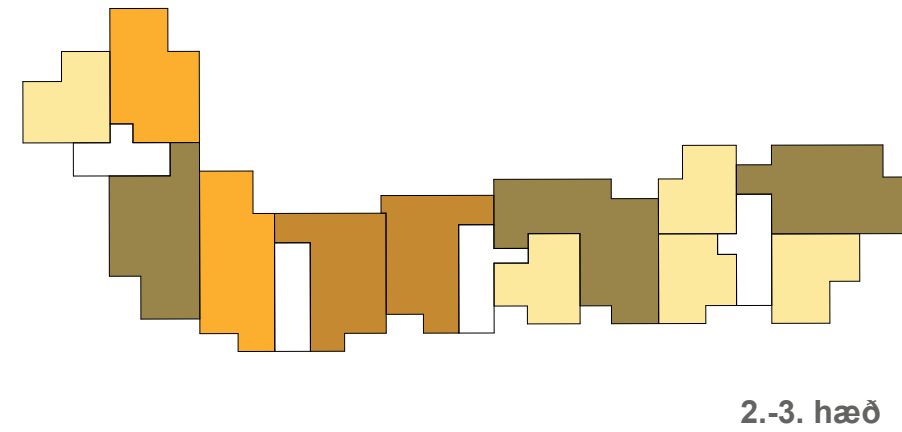
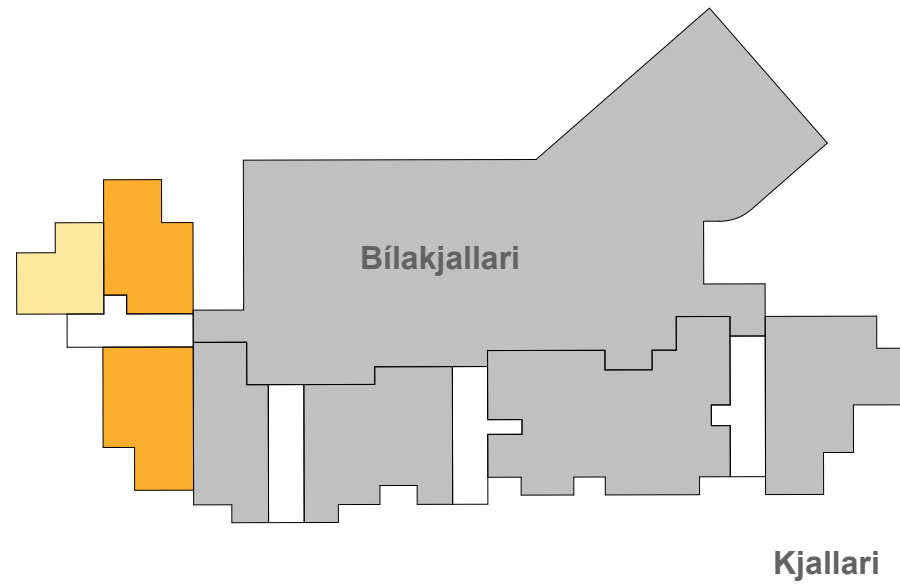
- Lóð B - íbúðagerðir
- Grunnmyndir af öllum hæðum á Lóð B, Nónsmári 9-15
- Útlit á byggingu á Lóð B, Nónsmári 9-15
- Lóð C - íbúðagerðir
- Grunnmyndir af öllum hæðum á Lóð C, Nónsmári 1-7 (Frumhönnun)
- Útlit á byggingu á Lóð C, Nónsmári 1-7 (Frumhönnun)
- Ljósmyndir af núverandi byggingu á Lóð A
- Innanhúsmyndir

SKILMÁLATAFLA										
Gildandi skilmálar frá 29. maí 2020										
	Tegund húsnaðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m²	Bílast.- skrá	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Lóðarstærð m²	Skipulags- svæði m²	Nýtingarhlutfall án kj. og bg.	Bílastæðakrafa skv. Deiliskipulagi
Lóð A										
Hús nr. 36 - 40	íbúðir	40	4.800	61	39	22	5290		0,91	1,5
Lóð B										
Hús nr. 9 - 15	íbúðir	45	4.840	66	39	27	5.260		0,92	1,5
Lóð C										
Hús nr. 1 - 7	íbúðir	55	5.960	80	47	33	6.360		0,94	1,5
Lóð D										
Útivistarsvæði	opið svæði						7.700			
Samtals:		140	15.600	207	125	82	24.610	30.990	0,5	

SKILMÁLATAFLA										
Breyting á skilmálatöflu										
	Tegund húsnaðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m²	Bílast.- skrá	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Lóðarstærð m²	Skipulags- svæði m²	Nýtingarhlutfall án kj. og bg.	Bílastæðakrafa skv. Deiliskipulagi
Lóð A										
Hús nr. 36 - 40	íbúðir	40	4.800	61	39	22	5290		0,91	1,5
Lóð B										
Hús nr. 9 - 15	íbúðir	50	5.780	75	39	36	5.260		1,10	1,5
Lóð C										
Hús nr. 1 - 7	íbúðir	60	6.720	90	44	46	6.360		1,06	1,5
Lóð D										
Útivistarsvæði	opið svæði						7.700			
Samtals:		150	17.300	226	122	104	24.610	30.990	0,6	

Lóð B / Nónsmári 11-17

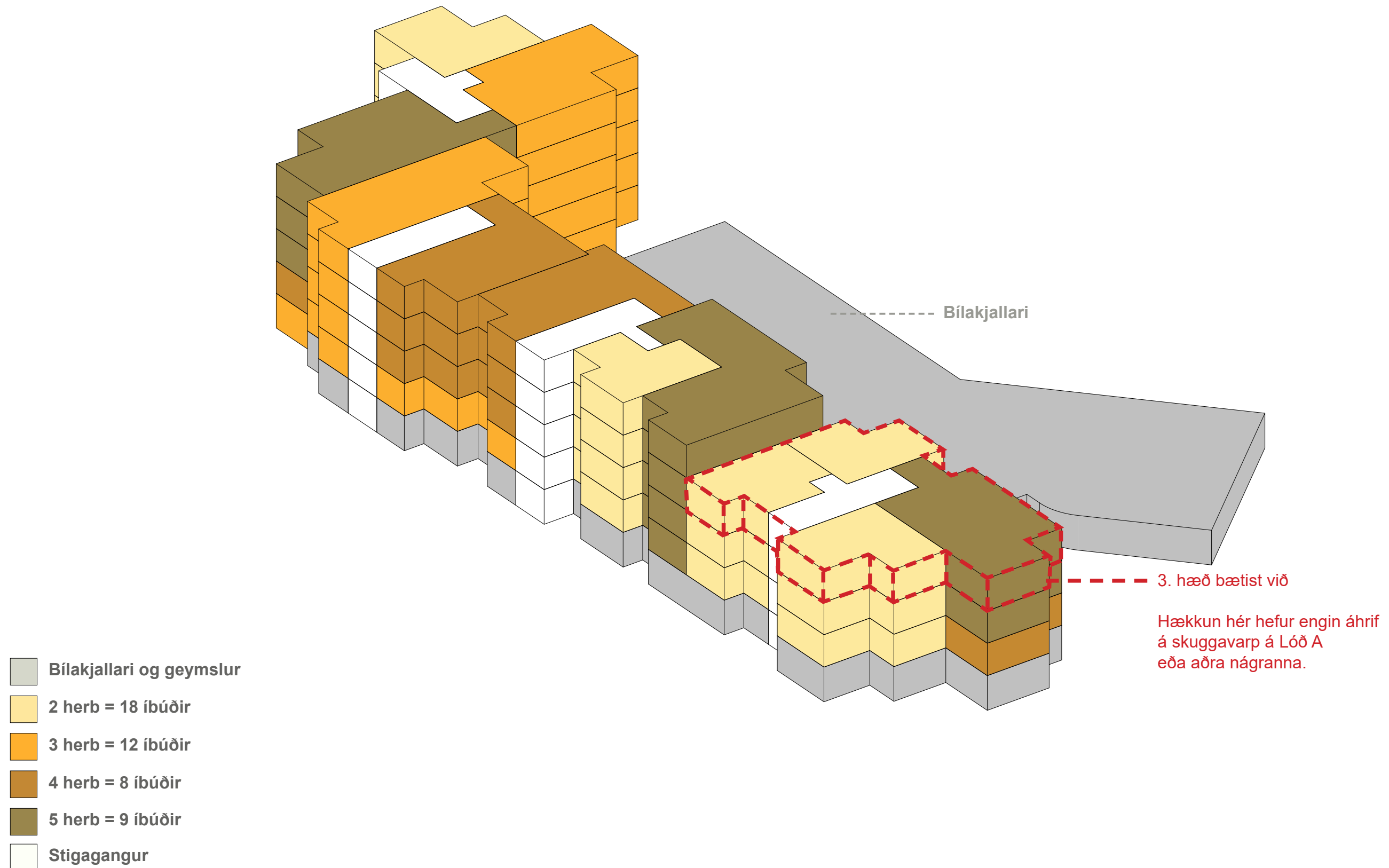
Íbúðagerðir / 4 hæðir - 47 íbúðir (Ný tillaga)



- Bílakjallari og geymslur
- 2 herb = 18 íbúðir
- 3 herb = 12 íbúðir
- 4 herb = 8 íbúðir
- 5 herb = 9 íbúð
- Stigagangur

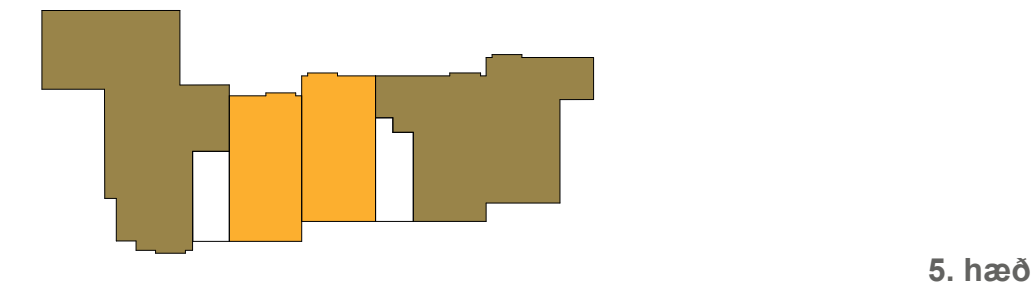
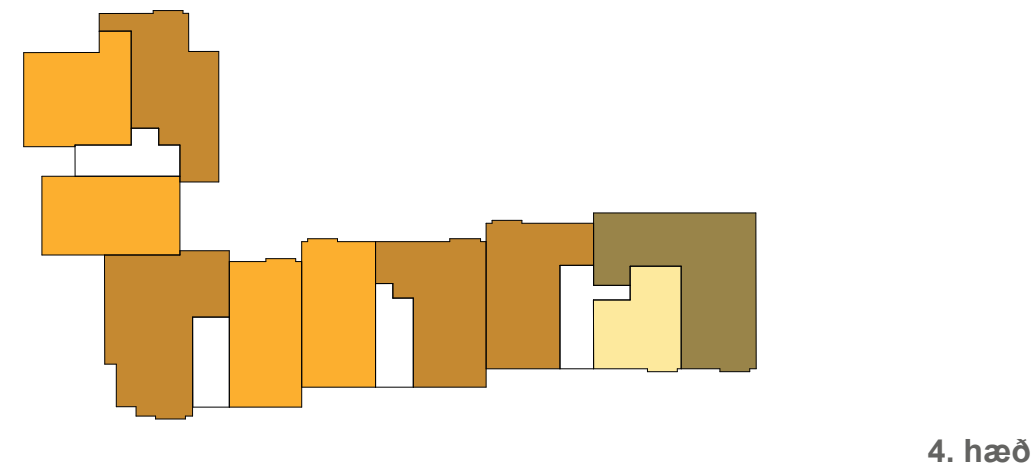
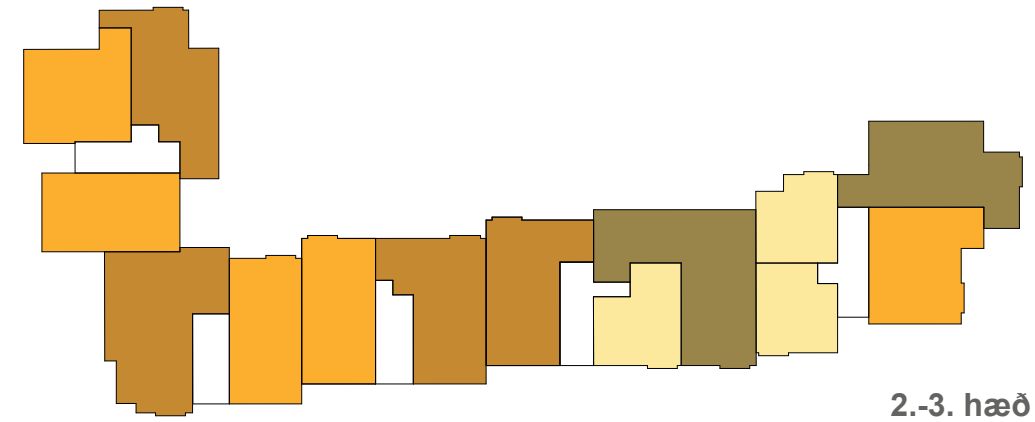
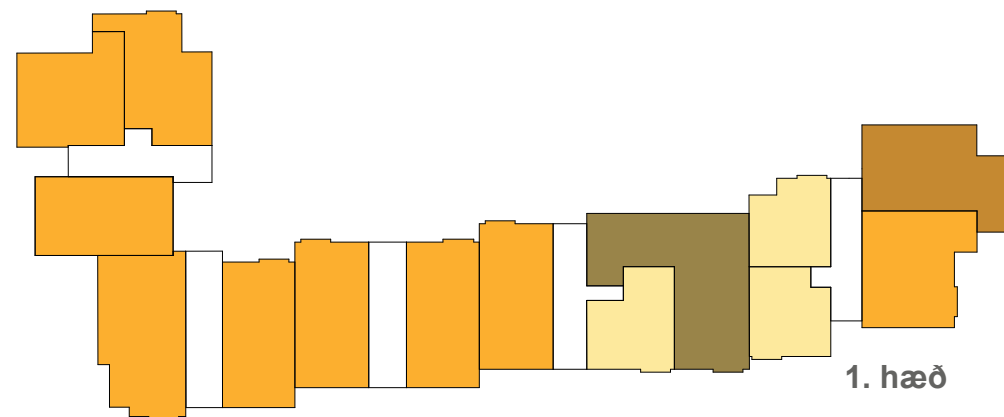
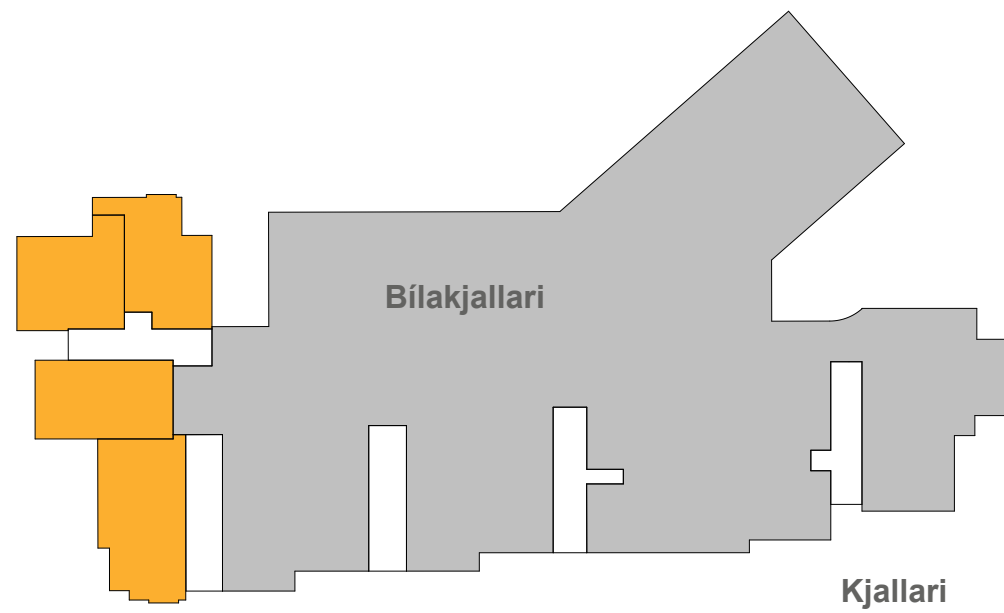
Lóð B / Nónsmári 11-17

Íbúðagerðir / 4 hæðir - 47 íbúðir (Ný tillaga)



Lóð C / Nónsmári 1-9

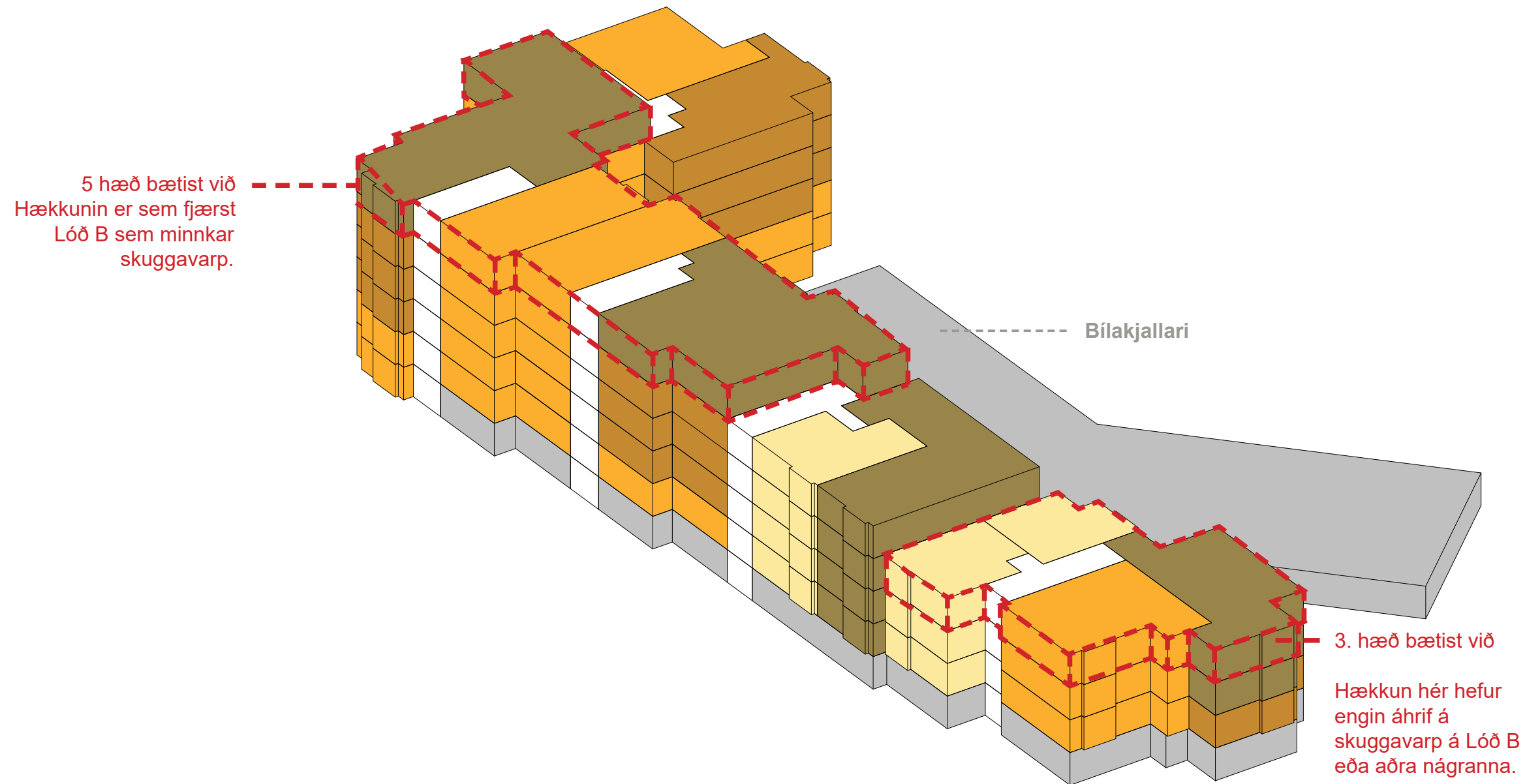
Íbúðagerðir / 5 hæðir - 60 íbúðir (ný tillaga)



- Bílakjallari og geymslur
- 2 herb = 10 íbúðir
- 3 herb = 29 íbúðir
- 4 herb = 13 búðir
- 5 herb = 8 íbúðir
- Stigagangur

Lóð C / Nónsmári 1-9

Íbúðagerðir / 5 hæðir - 60 íbúðir (ný tillaga)



- Bílakjallari og geymslur
- 2 herb = 10 íbúðir
- 3 herb = 29 íbúðir
- 4 herb = 13 búðir
- 5 herb = 8 íbúðir
- Stigagangur

Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C

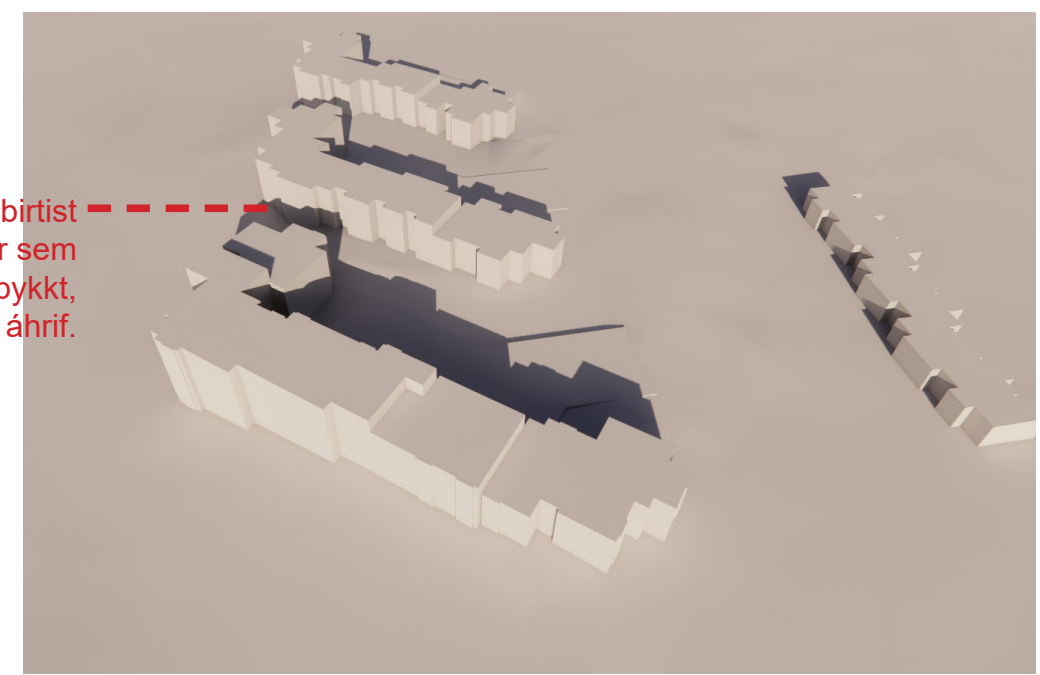
Lóð A, B og C



1. okt kl 13

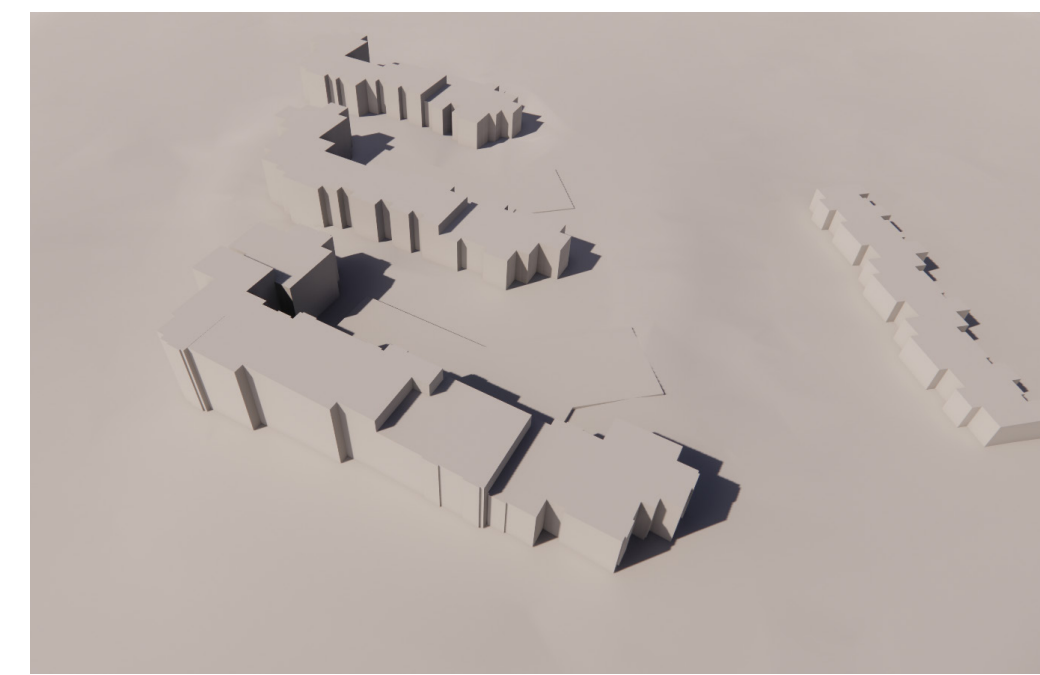


1. okt kl 17



1. okt kl 13 - 3D

Skuggi á hús birtist vegna 4. hæðar sem þegar er samþykkt, 5. hæð hefur ekki áhrif.



1. okt kl 17 - 3D

Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C

Lóð A, B og C



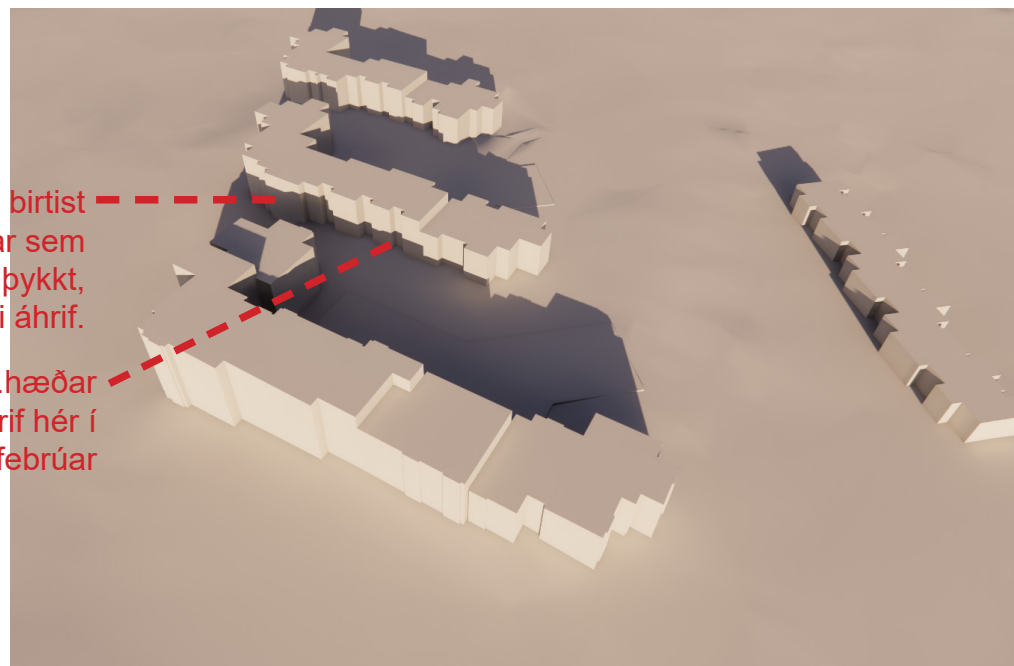
20. feb kl 13



20. feb kl 17

Skuggi á hús birtist vegna 4. hæðar sem þegar er samþykkt, 5. hæð hefur ekki áhrif.

Skuggi vegna 5.hæðar hefur aðeins áhrif hér í ~25. mínútur í febrúar

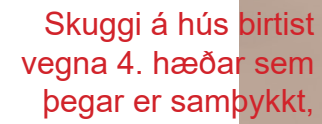


20. feb kl 13 - 3D



20. feb kl 17

Lóð A, B og C



20. feb kl 13 - 3D



Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C

Lóð A, B og C



Vorjafndægur kl 13

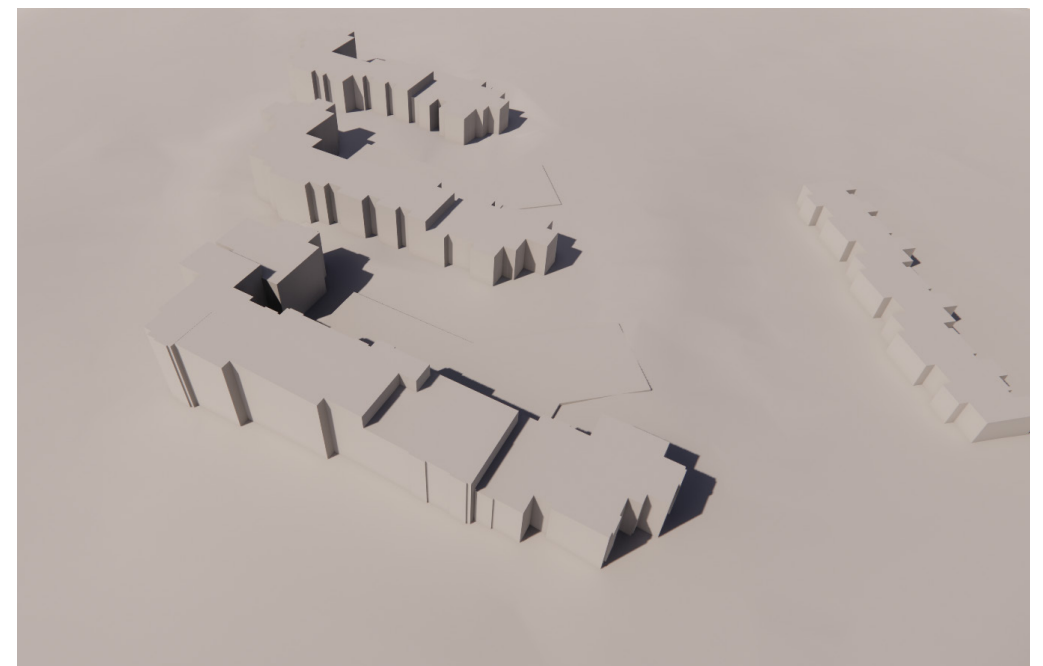


Vorjafndægur kl 17

Skuggi á hús birtist vegna 4. hæðar sem þegar er samþykkt, 5. hæð hefur ekki áhrif.



Vorjafndægur kl 13 - 3D



Vorjafndægur kl 17 - 3D

Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C

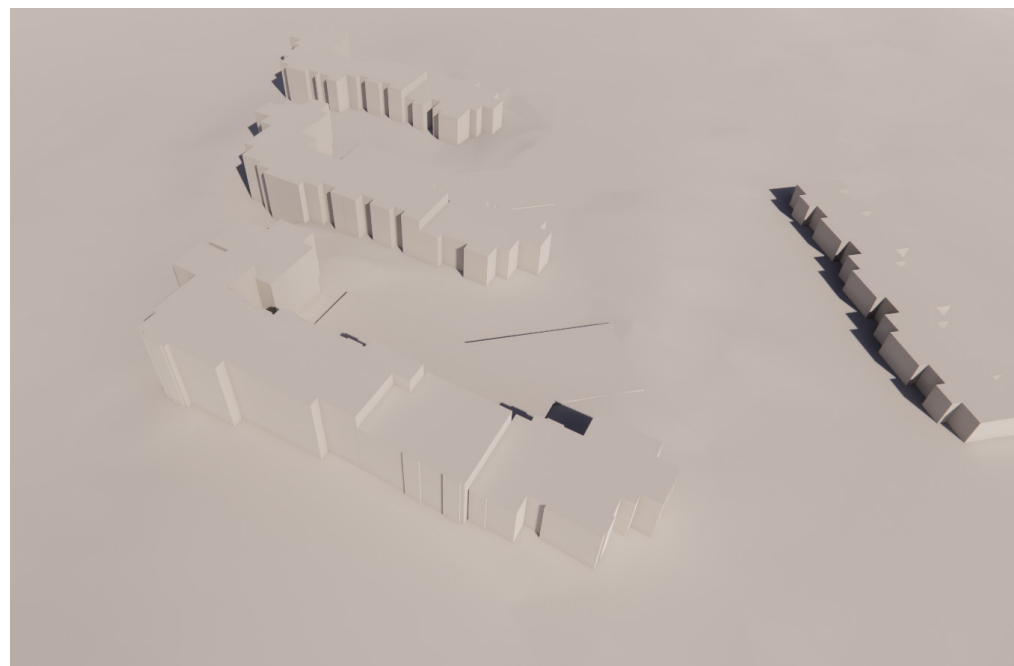
Lóð A, B og C



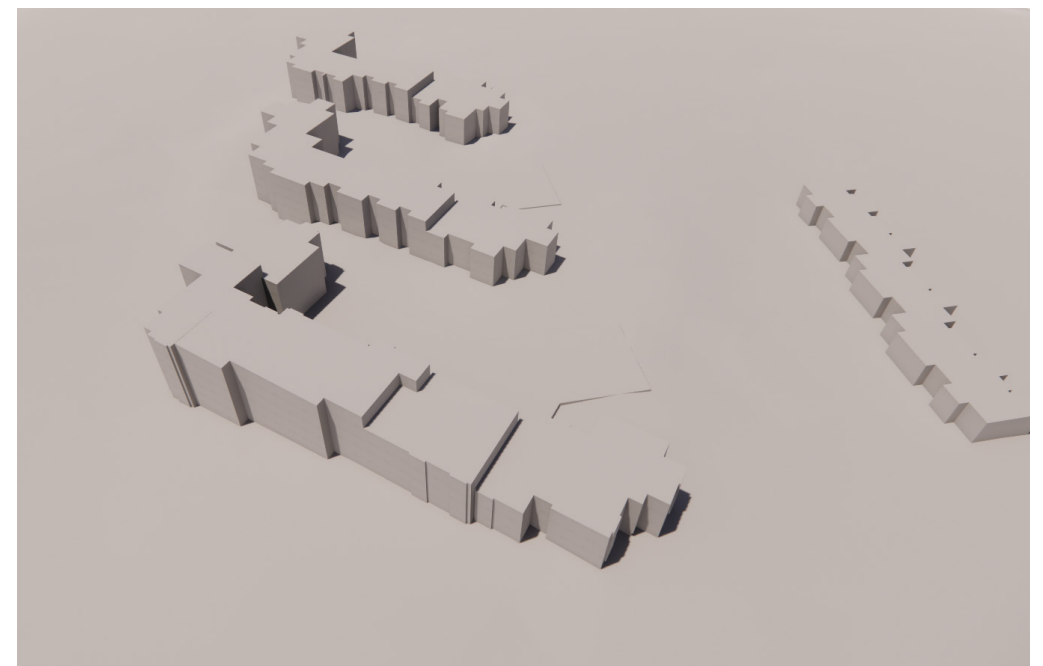
Sumarsólstöður kl 13



Sumarsólstöður kl 17



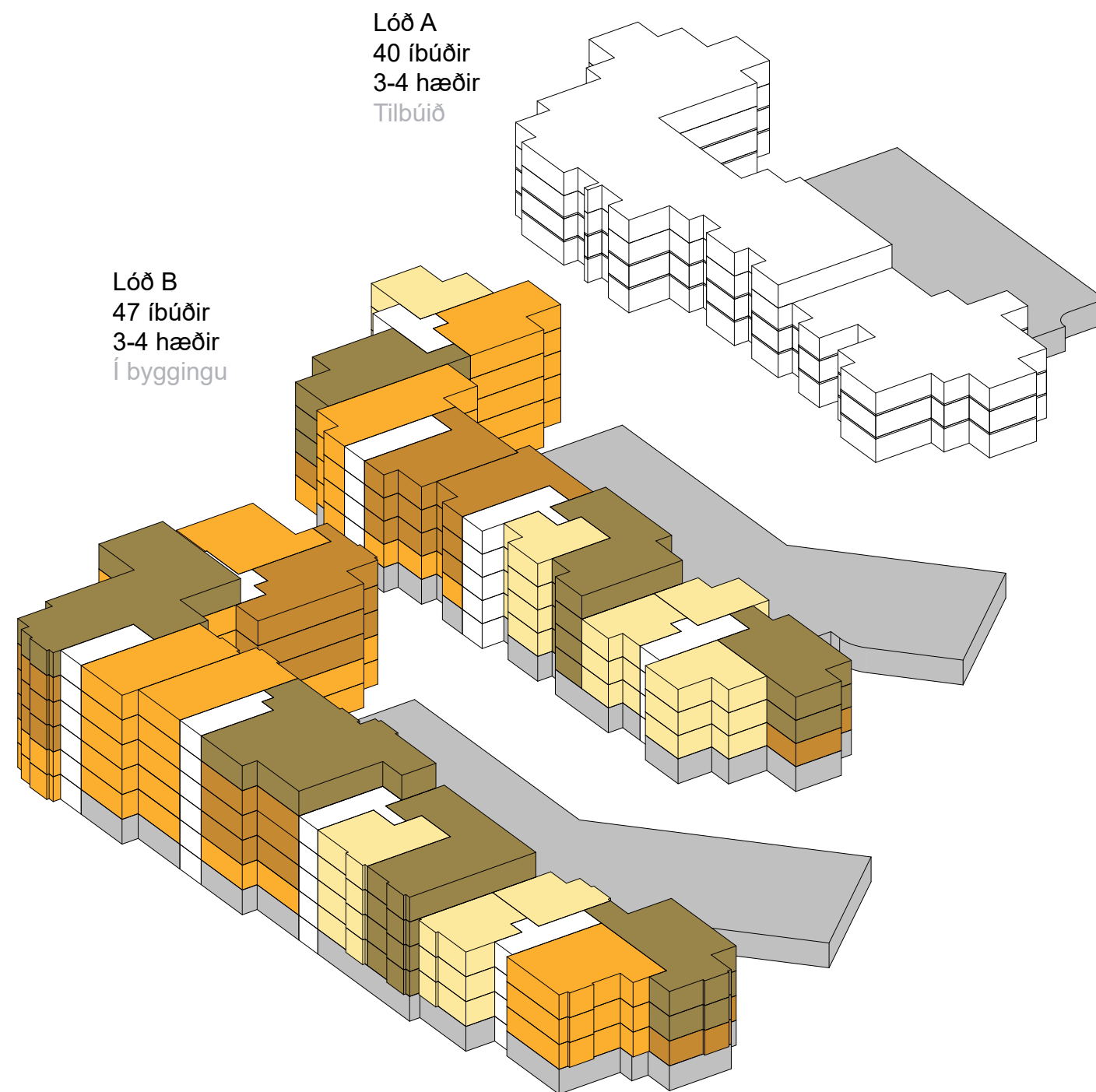
Sumarsólstöður kl 13 - 3D



Sumarsólstöður kl 17 - 3D

3D MÓDEL

Lóð A, B og C



MYNDBAND - 147 ÍBÚÐIR

SAMANTEKT

Lóð A, B og C = 147 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
5.h	-

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
5.h	-

Samtals 47 íbúðir

Lóð C (í vinnslu)

0.h	4 íbúðir
1.h	14 íbúðir
2.h	14 íbúðir
3.h	14 íbúðir
4.h	10 íbúðir
5.h	4 íbúðir

Samtals 60 íbúðir

Texti tekinn úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, bls 57

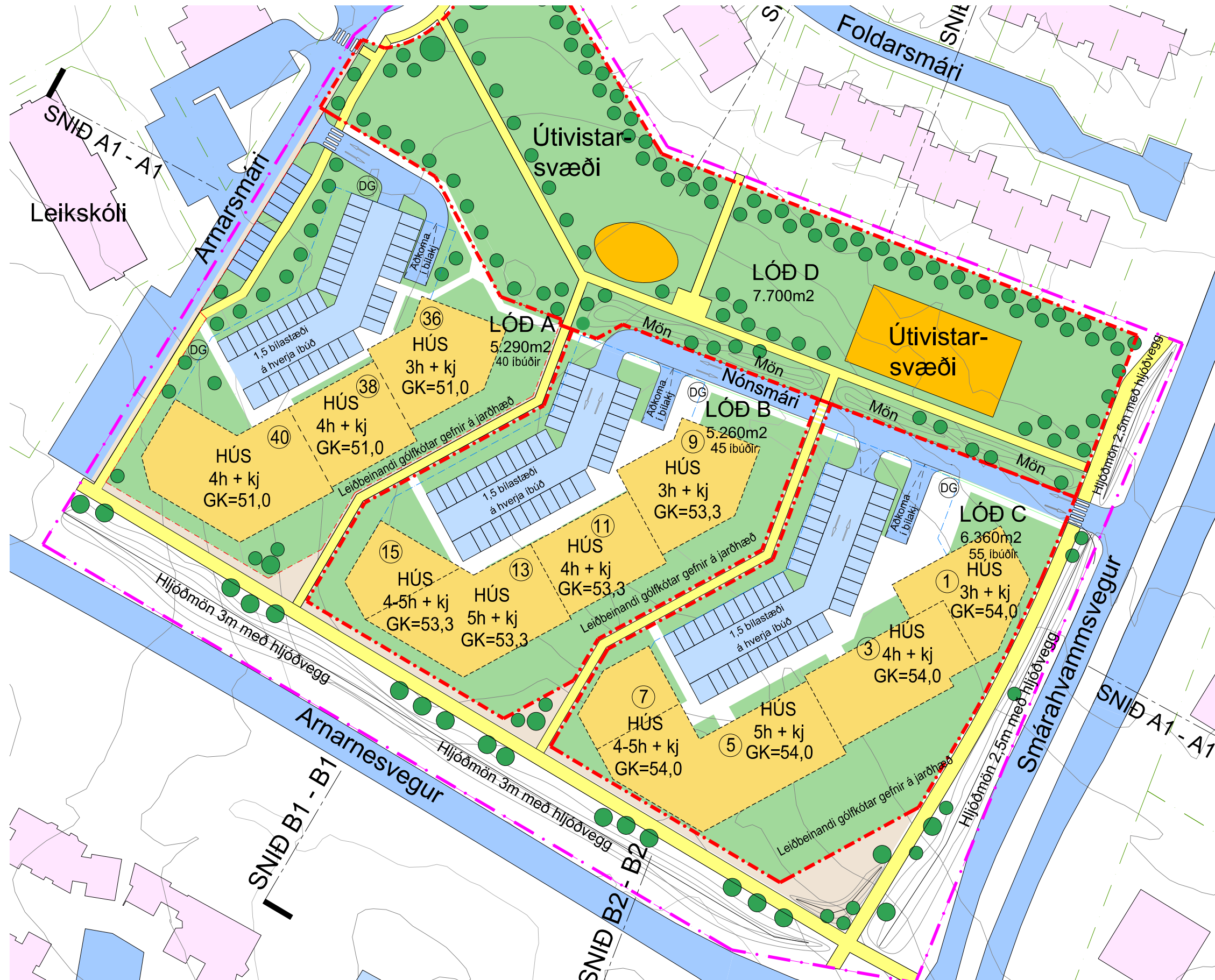
Íbúðir, atvinna í Smára (Smárahverfi):

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.

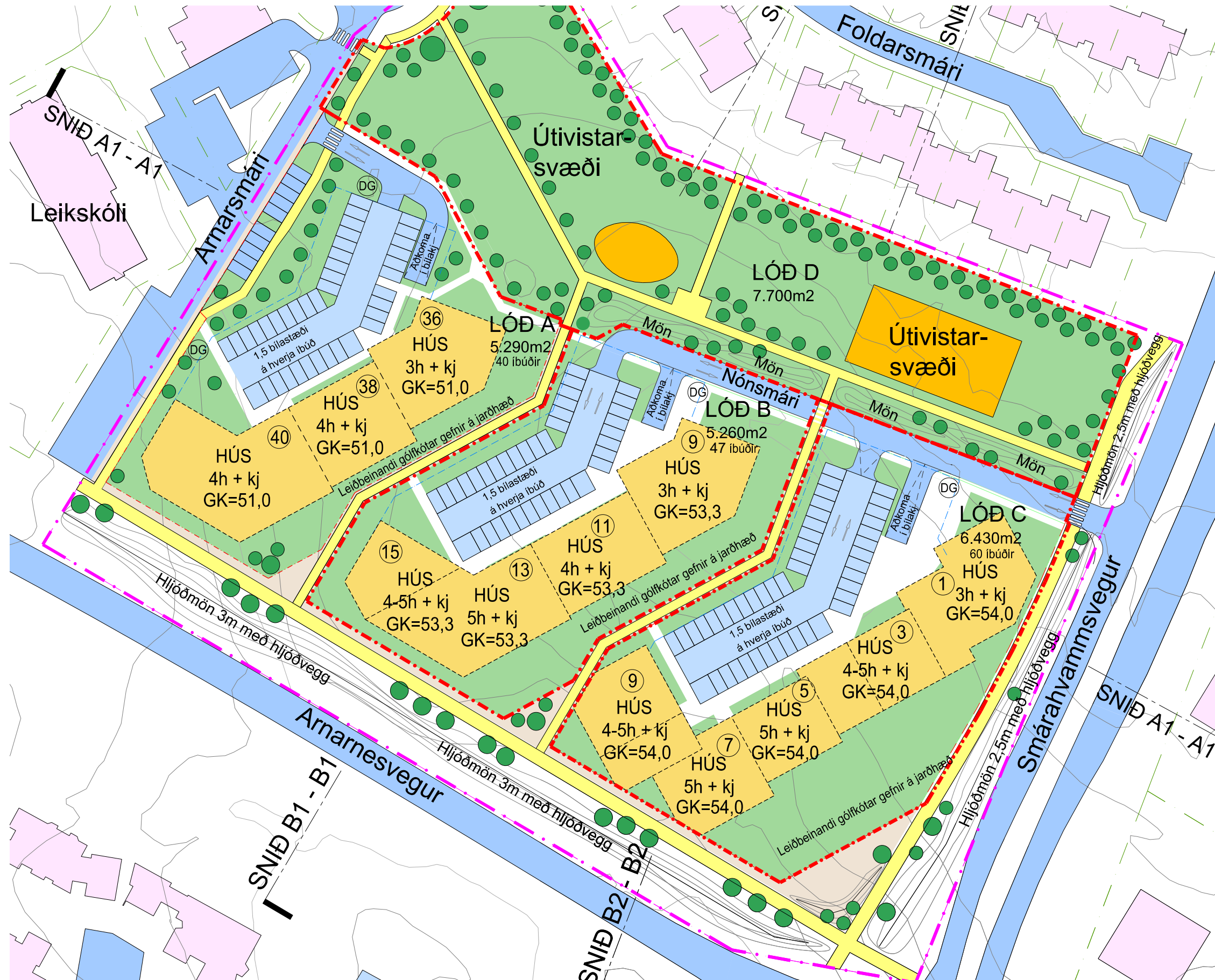
Breyting á byggingareit og lóðarmörkum

Lóð C - fyrir breytingu



Breyting á byggingareit og lóðarmörkum

Lóð C - eftir breytingu



Breyting á byggingareit og lóðarmörkum

Lóð C - eftir breytingu

