



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Smárahverfi - Nónhæð Nónsmári 1-7 og 9-15

Breytt deiliskipulag

Minnisblað skipulagsdeildar um feril málsins

Inngangur - Ferill málsins

Samantekt skipulagsdeildar

Fylgiskjöl

Kópavogi 31. ágúst 2023/ Umhverfissvið – skipulagsdeild / ss/adk

málsnr. 23062242

Inngangur.

Skipulagsráði og skipulagsdeild hefur borist erindi Kristjáns Snorrasonar pr. pr. Nónhæð efh dags. 29. júní 2023 þar sem óskað er eftir að nýju breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar sem miðar að því að fjölga íbúðum í húsi B og C til samræðis við heimild í gildandi aðalskipulagi. Tekið er fram að við gerð tillögunnar hefur verið leitast við að lágmarka áhrif hennar á umhverfi til þess að koma til móts við framkomnar athugasemdir við erindi frá 2022. Í tillögunni felst einnig lítils háttar breyting á byggingarreit og lóðamörkum.

Skipulagsdeild hefur hér að neðan tekið saman það helsta í ferli deiliskipulags Nónhæðar frá samþykkt sem gerð var 2017 þar sem heimild var samþykkt um að koma fyrir 140 íbúðum á kolli Nónhæðar

Ferlar

12. desember 2017	Bæjarstjórn samþykkir breytingu á aðal- og deiliskipulagi.	Allt að 140 íbúðir á 2-4 hæðum ásamt kjallara.
4. maí 2018	Samkomulag um uppbyggingu undirritað.	
26. júlí 2018	Byggingaráform á lóð A samþykkt.	Bæjarráð í umboði bæjarstjórnar staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs.
28. apríl 2020	Bæjarstjórn samþykkir breytingu á deiliskipulagi Arnarsmára 36-40, Nónsmára 1-7 og 9-15.	Breyting á fyrirkomulagi bílastæða og bílakjallara.
7. september 2020	Fyrirspurn um fjölgun íbúða (11) hafnað í skipulagsráði.	„Skipulagsráð getur ekki fallist á framlagða fyrirspurn að svo stöddu þar sem hún samræmist ekki gildandi aðalskipulagi varðandi íbúðafjölda.“
30. nóvember 2020	Byggingaráform fyrir lóð B samþykkt.	
8. desember 2020	Bæjarstjórn samþykkir breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-7 og 9-15. Lóðir B og C.	Breyting á fyrirkomulagi byggingarreita, stærð óbreytt.
21. júlí 2022	Bæjarráð í umboði bæjarstjórnar hafnar tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónsmára 1-7 og 9-15.	Fjölgun íbúða um 10 á 3-5 hæðum. Aukning byggingarmagns úr 15.600 m ² í 17.300 m ² .
20. janúar 2023	Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála fellir ákvörðun bæjarráðs úr gildi.	
9. maí 2023	Bæjarstjórn hafnar aftur tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónsmára 1-7 og 9-15.	Tillagan lögð fram að nýju ásamt greinargerð með frekari rökstuðningi fyrir höfnun.
29. júní 2023	Erindi frá hönnuði f.h. lóðarhafa þar sem sótt er um breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-7 og 9-15.	Lóðarhafi óskar eftir að gera grein fyrir breytingunni á fundi skipulagsráðs. Fjölgun íbúða um 7 á 3-5 hæðum.

Nónhæð Arnarsmári 36 til 40 og Nónsmári 1-17. Breytt deiliskipulag frá 2017 þar sem samþykktar voru 140 íbúðir á 2 til 4 hæðum. One 1611457

Ferill málsins

Skipulagsráð samþykkti 31. júlí 2017 með tilvísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar og vísaði tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 10. ágúst 2017 var framangreind afreiðsla skipulagsráðs samþykkt. Tillagan var auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu í Nónhæð frá 16. ágúst 2017 með athugasemdafrest til 29. september 2017. Greint frá opnu húsi á skipulags- og byggingardeild 21. september 2017 þar sem tillagan var kynnt sérstaklega þeim sem þess óskuðu. Alls mættu 12 íbúar á kynninguna.

Tillagan var jafnframt send til umsagnar Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, Vegagerðinni og bæjaryfirvöldum í Garðabæ. Erindi bárust frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis dags. 28. ágúst 2017, Garðabæ dags. 18. september 2017 og Minjastofnun Íslands dags. 7. september 2017. Þá lögð fram Fornleifakönnun vegna deiliskipulags á Nónhæð í Kópavogi, skýrsla Fornleifastofunnar dags. 18. september 2017. Lagt fram erindi Minjaverndar dags. 29. september 2017. (sjá fylgiskjal 1)

Á fundi skipulagsráðs var tillagan að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju ásamt þeim athugasemdum og ábendingum og umsögnum er bárust. Þá einnig lögð fram greinargerð skipulagslags- og byggingardeildar dags. 17. nóvember 2017 með tillögum að breyttu aðalskipulagi og breyttu deiliskipulagi. Enn fremur lagðar fram sniðmyndir af fyrirhugaðri byggð merkt (90)1.3 -1.05 og myndir sem sýnir mögulegt skuggavarp frá fyrirhugaðri byggð á kolli Nónhæðar dags. 3. nóvember 2017.

Á fundi skipulagsráðs 20. nóvember 2017 var afgreiðsla tillögunnar frestað.

Þá lögð fram tillaga ARKÍS fh. lóðarhafa að breytingum á auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar dags. 14. júlí 2017 til að koma til móts við framkomnar athugasemdir og ábendingar á eftirfarandi hátt:

1. Aðkomuhæð (GK) á húsi A er lækkuð úr 52.0 miðað við auglýsta tillögu í 51.0 m.h.y.s
2. Fyrirhuguð fimmtahæð húsa A, B og C er felld út þannig að hús A verður 3 og 4 hæðir auk kjallara; hús B og C verða 2 og 4 hæðir auk kjallara.
3. Salarhæð íbúða í fyrirhuguðum húsum A, B og C er lækkuð úr 3.0 m í 2.8 m nema efsta hæð í hverju húsi sem verðu áfram 4.0 m. Salarhæð kjallar og í bílgeymslum verður jafnframt óbreytt þ.e. 3.0 m
4. Áætluð hámarkshæð fyrirhugaðra húsa mun því lækka sbr. eftirfarandi:
hús A. úr 68,0 m í 63,4 m h.y.s þ.e. lækkar um 4,6 m
hús B. úr 69,3 m í 65,7 m h.y.s þ.e. lækkar um 3,6 m
hús C. úr 70,5 m í 66,9 m h.y.s þ.e. lækkar um 3,6 m

Breytt tillaga, að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar var lögð fram að nýju ásamt greinargerð VSÓ ráðgjöf: Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar. Umhverfismat skv. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 dags. 1. júlí 2017; greinargerð VERKÍS: Nónhæð - deiliskipulag minnisblað varðandi hljóðvist dags. 7. júlí 2017, ásamt þeim athugasemdum og ábendingum og umsögnum er bárust á auglýsingartíma. Þá lögð fram að nýju greinargerð skipulagslags- og byggingardeildar með tillögum að breyttu aðalskipulagi og breyttu deiliskipulagi, ferli málsins, athugasemdum og ábendingum er bárust ásamt umsögnum og fylgiskjöllum. Er greinargerðin dags. 17. nóvember 2017. Enn fremur lagðar fram að nýju sniðmyndir af fyrirhugaðri byggð merkt (90)1.3 -1.05 og myndir sem sýnir mögulegt skuggavarp frá fyrirhugaðri byggð á kolli Nónhæðar dags. 29.

nóvember 2017. Bæjarstjórn staðfesti á fundi sínum 12. desember 2017 afgreiðslu skipulagsráðs. (sjá fylgiskjal 1)

Í kjölfar birtingar í B- deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2019 var lögð fram í skipulagsráði síðari breytingar og byggingaráform lóðarhafa um fjölbýlishúsið við Arnarsmára 36-40 og þau samþykkt 8. desember 2020 (sjá fylgiskjal 2 og 3). Aðalteikningar voru samþykktar af byggingarfulltrúa í nóvember 2020 og er húsið fullklárað.

Nónsmári 1-17. Tillaga að breyttu deiliskipulagi frá 2022 þar sem óskað var eftir að fjölga íbúðum úr 140 í 150 íbúðir á 3 til 5 hæðum. One 2201276

Ferill málsins

Á fundi skipulagsráðs þann 17. janúar 2022 var lagt fram erindi Hrólfis Karls Cela arkitekts f.h. Nónhæðar efh. dags. 11. janúar 2022 þar sem sótt er um breytingu á deiliskipulagi á lóðunum Nónsmára 1-7 og 9-15. Skipulagsráð frestaði erindinu. Á fundi skipulagsráðs þann 31. janúar 2022 var tillagan lögð fram að nýju og var samþykkt að auglýsa framlagða tillögu með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs sem staðfesti á fundi sínum 8. feb. 2022 að auglýsa tillöguna. (sjá fylgiskjal 4). Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 19. febrúar 2022 með athugasemdarfresti til 6. apríl 2022 og birt í lögbirtingarblaði 21. febrúar 2022. Dreifibréf dags. 10. mars 2022 þar sem vakin var athygli á breytingunni var sent til lóðarhafa Arnarsmára 28, 30, 32, Eyktarsmára 1, 3, 5, öll hús í Foldasmára og Hlíðarsmára 2, 4 og 6. Auk þess til Arinbjarnar Vilhjálmssonar skipulagsfulltrúa hjá Garðabæ. Athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsráðs þann 2. maí 2022 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar. Á fundi skipulagsráðs 16. maí 2022 var erindið dags. 11. janúar 2022 lagt fram að nýju ásamt þessari umsögn skipulagsdeildar dags. 13. maí 2022. Tillaga var sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt skýringarmyndum dags. 10. janúar 2022 og byggingaráformum.

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar um innsendar athugasemdir vegna fjölgunar íbúða í Nónsmára 1-15 og hækkunar byggingarreita var það mat skipulagsdeildar að hækkun byggingarreits úr 4 hæðum í 5 hæðir sé ekki í samræmi við hæðir aðliggjandi íbúðarbyggðar og breytingin metin neikvæð á heildaryfirbragð hverfisins. Ekki var talið að um veruleg neikvæði umhverfisáhrif hljóttist af breytingum Nónhæð 1-7 á aðliggjandi byggð þar sem ekki fellur skuggi á núverandi byggð eða að um sé að ræða útsýnisskerðingu frá íbúðum við Arnarsmára 36 til 40 og ekki er um að ræða verulega breytingu á skugga til vesturs að íbúðum og lóðum við Foldarsmára, einkum vegna þess að fjórða hæð þegar samþykkt byggingarreits varpar sjálfskugga á fyrirhugaðar breytingar. Ekki var tekið undir athugasemdir íbúa við Bakka- og Eyktarsmára um neikvæð áhrif af útsýni og skugga. Varðandi umhverfisáhrif af Nónhæð 9-15 á núverandi byggð við Arnarsmára þá tók skipulagsdeild undir innsendar athugasemdir íbúa um að aukinn skuggi falli á núverandi byggð við Arnarsmára 36 til 40 en skugginn er þó ekki mikill þar sem fimmta hæðin er inndregin. Búast má við breytingu á útsýni til austurs frá efrihæðum Arnarsmára vegna hækkunar hússins við Nónhæð 9-15. Það var mat skipulagsdeildar að neikvæð áhrif vegna aukinnar umferðar væru óveruleg fyrir íbúa við Arnarsmára og Foldarsmára og lítil sem engi fyrir íbúa Smárans. Ekki var tekið undir innsenda athugasemd um að breytingar á umræddu svæði hafi fordæmisgildi fyrir önnur svæði í Kópavogi um aukið byggingarmagn eða fjölgun íbúða.

Á fundi skipulagsráðs 30. maí 2022 var tillagan lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar. Skipulagsráð hafnaði tillögunni og vísaði afgreiðslu málsins til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 21. júlí 2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Nónsmári 1-17. Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Fjölgun íbúða úr 140 í 150 íbúðir á 3 til 5. Kæra lóðarhafa Nónhæðar efh. frá 2022 til Úrskurðarnefndar skipulags- og auðlindamála. One 2208478

Ferill málsins

Höfnun bæjarstjórnar var af lóðarhafa Nónhæðar efh. kærð til úrskurðarnefndar skipulags- og auðlindamála 18. ágúst 2022. Í kjölfarið fór úrskurðarnefnd fram á að fá í hendur gögn er málið varðar og sveitarstjórn gefin kostur um að sjá sig um kröfuna. Lögð var fram að hálfu Kópavogsbæjar greinargerð bæjarlögmanns dags. 11. apríl 2023 þar sem í niðurstöðu kom fram að ekki séu veigamiklar ástæður fyrir hendi sem leiða eigi til þess að samþykkja fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi. (sjá fylgiskjal 6). Einnig lögð fram greinargerð dags. 19. september 2022 um að hafna beri kröfu kæranda (sjá fylgiskjal 5). Með málinu fylgir minnisblað skipulagsdeildar dags. 13. febrúar 2023 um áætlun Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 (sjá fylgiskjal 7). Með vísan í úrskurð ÚUA í máli nr. 92_2022 kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar og felldi úr gildi ákvörðun sveitarstjórnar Kópavogs um að hafna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15.

Á fundi skipulagsráðs 17. apríl 2023 var tillagan lögð fram að nýju ásamt ofangreindum úrskurði og greinargerð bæjarlögmanns. Niðurstaða skipulagsráðs þann 17. apríl 2023 var að hafna framlögðu erindi og að vísa málinu til staðfestingar bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 27. apríl 2023 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 9. maí 2023 var höfnun staðfest.

Nónsmári 1-17. Tillaga að breytt deiliskipulagi. Nýlegt erindi lóðarhafa Nónhæðar efh. dags. 29. júní 2023 um heimild til fjölgunar íbúða úr 140 í 150 á 3 til 5 hæðum. One 23062242

Ferill málsins

Skipulagsráði Kópavogs barst erindi Kristjáns Snorrasonar pr. pr. Nónhæð efh dags. 29. júní 2023 þar sem óskað er eftir að nýju breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar sem miðar að því að fjölga íbúðum í húsi B og C til samræðis við heimild í gildandi aðalskipulagi. Tekið er fram að við gerð tillögunnar hefur verið leitast við að lágmarka áhrif hennar á umhverfi til þess að koma til móts við framkomnar athugasemdir við erindi frá 2022. Í tillögunni felst einnig lítils háttar breyting á byggingarreit og lóðamörkum.

Með erindinu fylgir:

Deiliskipulagsuppdráttur (sjá fylgiskjal 8)

Kynning til skýringa á áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar (sjá fylgiskjal 9)

Bréf til rökstuðnings lóðarbreytingar (sjá fylgiskjal 10)

Samantekt skipulagsdeildar vegna breytinga.

Þegar borin eru saman erindi Hrólfs Karls Cela arkitekts f.h. Nónhæðar efh. dags. 11. janúar 2022 og innsent erindi Kristjáns Snorrasonar pr. pr. Nónhæð efh dags. 29. júní 2023 þar sem óskað er eftir að nýju breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar eru helstu breytingar þær að fallið er frá að koma fyrir 5. hæð á þegar byggðu húsi við Nónsmára 11-15 og íbúðum fækkað í því húsi um þrjár íbúðir.

Að Nónsmára 1-7 er gerð sú breyting að stigagangar verða fimm og fær húsið númer eftir því og verður Nónsmári 1-9. Fimmta hæð fyrirhugaðs íbúðarhúss stækkar til norðausturs um 10 metra

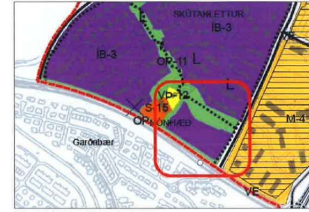
en færð til suðausturs um 2 metra á suðurhluta byggingarreits. Byggingarreitir 3 hæðar færast lítillega til norðurs nær Foldarsmára eða um 2 metra. Aðrar breytingar á legu byggingarreits eru óverulegar. Fjöldi íbúða að Nónsmára 1-9 er óbreyttur 60 íbúðir.

Samantekt skipulagsdeildar á samþykktu deiliskipulagi frá 2017 og nýju erindi Nónhæðar.

Þegar borin eru saman gildandi deiliskipulag frá 2017 og innsent erindi Kristjáns Snorrasonar pr. pr. Nónhæð efh dags. 29. júní 2023 þar sem óskað er eftir að nýju breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar eru helstu breytingar þær að byggingarreitir að Nónssmára 11 er hækkaður um eina hæð og íbúðum er fjölgað um 3. Hámarksflatarmál húss án kjallara stækkar 360 m². Heimilt verði að reisa garðstofu á þaksvölum undir 30 m².

Að Nónsmára 1-7 er gerð sú breyting að stigagangar verða fimm og fær húsið númer eftir því og verður Nónsmári 1-9. Byggingarreitir að Nónsmára 1 er hækkaður um eina hæð. Byggingarreitir húss nr. 3 er hækkaður að hluta til um eina hæð. sem og húss nr. 5 og 7 og byggingarreitir húss nr. 9 er hækkaður að hluta til um eina hæð. Hámarksflatarmál húss án kjallara stækkar 1.640 m². Heimilt verði að reisa garðstofu á þaksvölum undir 30 m². Íbúðum er fjölgað úr 55 í 60. Aðrar breytingar á legu byggingarreits eru óverulegar.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



Umáttir breytinga:

LÓÐ B - Nónsmári 1-15
Byggingarmallur er samræmdur í einn samfelldan byggingarmall.
Ugum hana breytt en stærð hana í fermatium er óbreytt.
Aðaldrif (106) stóða á reitum er óbreyttur.
Húsnúmeramallur hana er óbreyttur.
Ugum byggingarmalla blakjallara breyttur.
Blakjallara er óbreytt, 1,5 í breiddi hana.
Dýptarmallur er breyttur af blakjallara að hringi.

LÓÐ C - Nónsmári 1-7
Byggingarmallur breyttur í reitum, Ugum hana breytt en stærð hana í fermatium er óbreytt.
Aðaldrif (106) stóða á reitum er óbreyttur.
Húsnúmeramallur hana er óbreyttur.
Ugum byggingarmalla blakjallara breyttur.
Blakjallara er óbreytt, 1,5 í breiddi hana.
Dýptarmallur er breyttur af blakjallara að hringi.

Að öðru leyti sést í gífandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28. apríl 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 nr. 529.

Ferill mál:
Tilgangur var lagt fram á fundi skipulagsráðs 30. nóvember 2020.
Skipulagsráð samþykkti tillögu með tillitun 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og vinnu hennar í afgreiðslu bæjarstjórnar og bæjarstjórnar.
Á fundi skipulagsráðs 8. desember 2020 var frumvarðun afgreidda skipulagsráðs staðfest.



Nónsmári 1-15 Deiliskipulagsbreyting

EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálatilvæning
MÆLIKVARÐI:	1:2000
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A3
TEKNAÐ:	ABS
DAGSETNING ÚTGAFU:	26.11.2020
VERKNR:	1801
TEIKN. NR.:	0_XX_00_01
YFIRFARIR:	HKC
ENDURSK:	

basalt
arkitektar

Laugavegi 51
101 Reykjavík
Sími: 515 1400
svar@basalt.is
k: 660609-1050
k: 300653-3169



SKÝRINGAR:

- Skýringarmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarmallur
- Byggingarmallur blakjallara
- Blakjallara og stærð
- Húsnúmer
- Dýptarmallur (endurvinnsla)
- Göngustígur
- Hjólmanir (sjá skýrslu VERKIS)
- Útivistarvæði
- Gróður, leðbeinandi
- Samfelldlegt teikn- og dvalarsvæði
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer á stílgangi

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG

Stjórnartíðindi B-deild nr. 1233
Útgáfudagur: 11. desember 2020

Gildandi deildisvípul samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnarráðsins 09.12.2020 nr. 1233

Tilfaga að breyttu deildisvípul

Snitt A1 - Núverandi deildisvípul

Snitt B1 - Núverandi deildisvípul

Snitt B2 - Tilfaga að breyttu deildisvípul

Snitt A1 - Tilfaga að breyttu deildisvípul

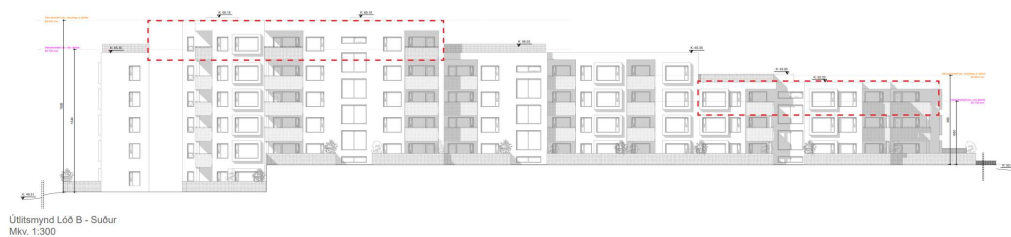
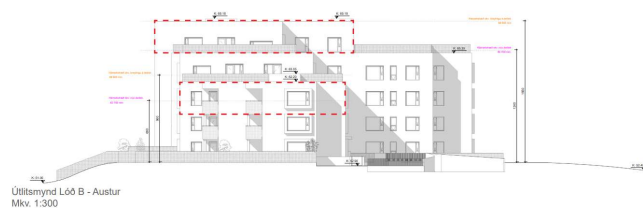
Snitt B1 - Tilfaga að breyttu deildisvípul

Snitt B2 - Tilfaga að breyttu deildisvípul

Nónsmári 1-9 Deildisvípulsbreyting

basalt arkitektar

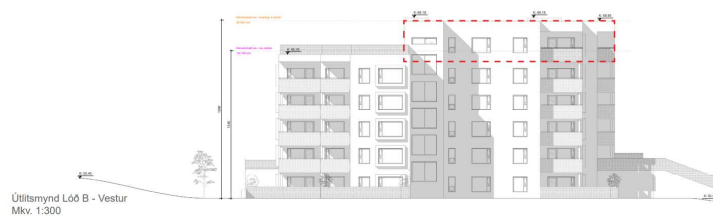
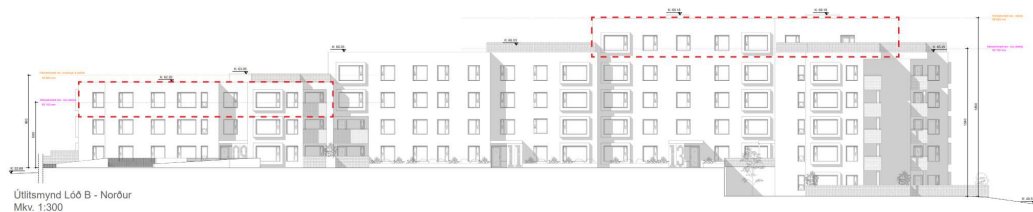
Grandagarður 14
101 Reykjavík
Sími: 515 1400
vnet@basalt.is
Ít: 660609-1050



Breyting

Íbúðir - Lóð B Nónsmári 9-15
Skilmálateikning - útlit
Mkv. 1:300

basalt
arkitektar



Breyting

Íbúðir - Lóð B Nónsmári 9-15
Skilmálateikning - útlit
Mkv. 1:300

basalt
arkitektar

Efni; Umsókn um deiliskipulagsbreytingu á Nónhæð.

Staðsetning; Lóðarhluti B og C. (Nónsmári 1-15)

Breyting varðar; Nýtingu heimildar í gildandi aðalskipulagi fyrir 10 íbúðum til viðbótar.

Undirritaður sækir hér með fyrir hönd; Nónhæð ehf, Knt. 451012-1930, Hásalir 3, 201 Kópavogur um heimild til breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar.

Málsástæður;

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)
- Lýsmyndir af núverandi byggingu á Lóð A
- Innanhúsumyndir

SKILMÁLATAFLA

Gildandi skilmálar frá 29. maí 2020

	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðar heildar m ²	Bílast. stæði	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Löfustærð m ²	Skulags-svæði m ²	Nýtingarhlutf. án kj. og bg.	Bílastæðufatla stu. Deiliskipulagi
Lóð A										
Hús nr. 36 - 40	Íbúðir	40	4.800	61	39	22	5.290		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

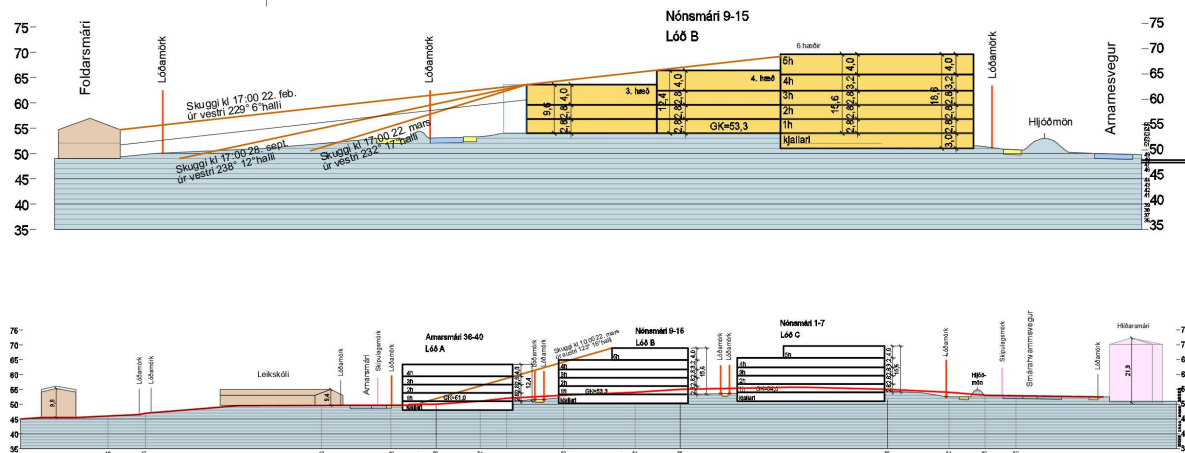
	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðar heildar m ²	Bílast. stæði	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Löfustærð m ²	Skulags-svæði m ²	Nýtingarhlutf. án kj. og bg.	Bílastæðufatla stu. Deiliskipulagi
Lóð A										
Hús nr. 36 - 40	Íbúðir	40	4.800	61	39	22	5.290		0,91	1,5
Lóð B										
Hús nr. 9 - 15	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	

Að öðru leyti visast til hjálagaðra fylgiskjala með erindinu.

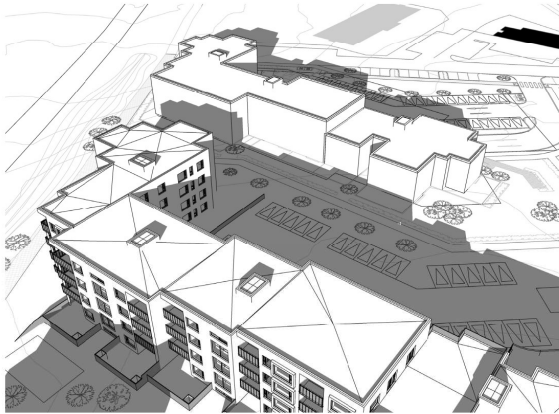
Fh. Nónhæðar ehf, Knt. 451012-1930

Basalt arkitektar

Hróifur Karl Cela arkitekt FAÍ



Fylgiskjal 4. Skuggavarp Vorjafndægur kl 10:00

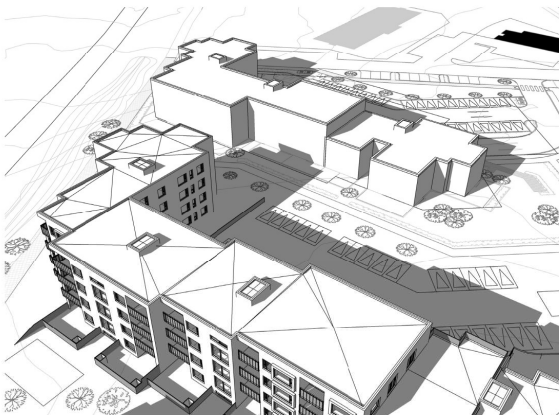


Lóð B - 47 íbúðir

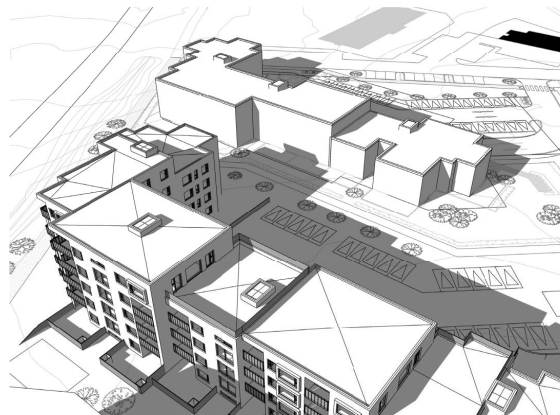


Lóð B - 50 íbúðir

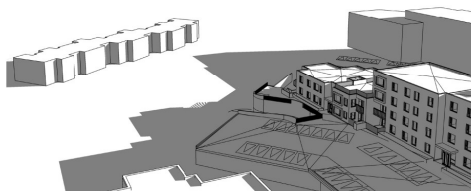
Fylgiskjal 4. Skuggavarp Vorjafndægur kl 13:00



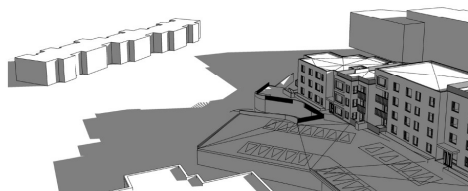
Lóð B - 47 íbúðir



Lóð B - 50 íbúðir



20. Febrúar kl. 13:00
Fyrir deiliskipulagsbreytingu



20. Febrúar kl. 13:00
Eftir deiliskipulagsbreytingu

Fylgiskjal 5



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kópavogi, 19. september 2022
2208478/001.02 AH

Efni: Nónsmári 1-7 og 9-15. Greinargerð Kópavogsbæjar í máli nr. 92/2022

Með bréfi úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 19. ágúst sl. var tilkynnt um framkomna kæru Nónhæðar ehf., kt. 560491-1749 á ákvörðun bæjarráðs Kópavogsbæjar, dags. 21. júlí sl. að hafna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-7 og 9-15. Í téðu bréfi er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og jafnframt er Kópavogsbæ gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna.

Í greinargerð þessari er viðhorfum Kópavogsbæjar lýst til kærunnar. Öll málsgögn fylgdu kæru Nónhæðar ehf. og því eru engin frekari gögn lögð fram.

Kröfugerð:

Kópavogsbær gerir kröfu um að kröfum kæranda í málinu verði hafnað og að hin kærða ákvörðun bæjarráðs verði staðfest.

Málavextir:

Kópavogsbæ barst umsókn kæranda, dags. 11. janúar 2022 þar sem sótt var um breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15. Í breytingunni felst að á lóðinni Nónsmára 1-7 fjölgar íbúðum úr 55 í 60 og á lóðinni Nónsmára 9-15 fjölgar íbúðum úr 45 í 50. Heildarfjölgun íbúða er alls 10 íbúðir. Jafnframt felst í breytingunni að sótt er um hækkun byggingarreita þannig að hús nr. 1 og 9 hækki úr tveimur hæðum í þrjár og hús númer 5, 7, 13 og 15 hækki úr fjórum hæðum í fimm hæðir. Byggingarmagn á lóðunum eykst úr 15.600 m² í 17.300 m² og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,5 í 0,6. Bílastæðum neðanjarðar fjölgar úr 82 í 104 en bílastæðum ofanjarðar fækkar úr 125 í 122.

Umsóknin var tekin fyrir á fundi skipulagsráðs þann 17. janúar sl. og var afgreiðslu hennar frestað. Á fundi skipulagsráðs þann 31. janúar sl. var samþykkt að auglýsa tillögu kæranda að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-7 og 9-15 á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Á fundi skipulagsráðs þann 2. maí sl. var tillagan lögð frá að nýju ásamt innsendum athugasemdum. Málinu var vísað til umsagnar skipulagsdeildar og afgreiðslu þess frestað tímabundið. Skipulagsráð tók málið til afgreiðslu á fundi sínum þann 30. maí sl. Lögð var fram umsögn skipulagsdeildar, dags. sama dag. Skipulagsráð hafnaði breytingartillögunni og vísaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Bæjarráð staðfesti afgreiðslu skipulagsnefndar á fundi sínum þann 21. júlí sl. í umboði bæjarstjórnar, sbr. samþykki bæjarstjórnar, dags. 28. júní sl.

Málsástæður:

Kópavogsbær hafnar þeirri málsástæðu kæranda að með því að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi sé Kópavogsbær í raun að samþykkja tillöguna fyrir sitt leyti.

Kópavogsbær er ósammála fullyrðingu kæranda um að auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi feli sjálfkrafa í sér samþykki tillögunnar af hálfu Kópavogsbæjar. Ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fela í sér andmælarétt þeirra sem telja sig eiga hagsmuna að gæta vegna fyrirhugaðra deiliskipulagsákvæðana. Auglýsing á tillögu að breytingu á deiliskipulagi er jafnframt þáttur í rannsókn máls af sveitarfélagsins hálfu. Skipulagslögin gera ráð fyrir því að tillaga að breytingu sé tekin til umræðu í bæjarstjórn þegar frestur til athugasemda er liðinn að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar sem tekur afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni.

Kópavogsbær auglýsti tillögu kæranda í samræmi við 41. gr. skipulagslaga en samkvæmt ákvæðinu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests. Jafnframt eiga þeir sem gera athugasemdir við auglýsta tillögu rétt á því að skipulagsyfirvöld taki málefnalega afstöðu til athugasemda, sbr. 2. málsl. 3. mgr. 41. gr. laganna.

Á kynningartíma skipulagstillögunnar bárust 31 athugasemd. Framkomnar athugasemdir og sjónarmið gáfu tilefni til að endurskoða tillöguna og leiddi sú endurskoðun til þess að skipulagsráð hafnaði breytingunni sem bæjarráð staðfesti síðan á fundi sínum þann 21. júlí sl. Byggir ákvörðunin m.a. á niðurstöðu umsagnar skipulagdeildar (kafli 3) en þar kemur fram mat skipulagsdeildar á því hvernig breytingartillagan fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði Nónhæðar í heild hvað varðar stærð, hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun. Mat skipulagsdeildar er að tillagan, sem felur í sér hækkun byggingarreits úr 4 hæðum í 5 hæðir, sé ekki í samræmi við hæðir aðliggjandi byggðar sem leiðir til þess að umhverfisþátturinn borgarlandslag sé neikvæður á hverfið í heild. Þá er það mat skipulagsdeildar að tillagan leiði til þess að aukinn skuggi falli á núverandi byggð við Arnarsmára 36-40 og því séu umhverfisáhrif af breytingartillögu fyrir Nónsmára 9-15 neikvæð, sbr. innsendar athugasemdir íbúa og fylgiskjal 9 með umsögninni. Telur Kópavogsbær að umrædd sjónarmið eigi við rök að styðjast og byggja á málefnalegum grundvelli.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Hvað varðar málsástæðu kæranda um brot á jafnræðisreglu stjórnsýslulaga, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, þá hafnar Kópavogsbær þeirri málsástæðu og fullyrðingu kæranda um að nágrönnum hafi verið fengið vald til að hafna tillögunni. Í máli þessu tók Kópavogsbær ákvörðun í samræmi við ákvæði skipulagslaga og stjórnsýslulaga og var skipulagsvaldið í höndum bæjarstjórnar í samræmi við 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. skipulagslaga en ekki nágranna eins og kærandi heldur fram. Í skipulagsvaldinu fellst m.a. heimild til að hafna eða samþykkja breytingu á deiliskipulagi að loknu heildarmati. Ákvörðunin að hafna tillögunni byggir á fyrrgreindum ákvæðum skipulagslaga og veitti Kópavogsbær ákveðið svigrúm í skjóli lögbundins skipulagsvalds til að móta byggðina á Nónshæð 1-7 og 9-15.

Þá hafnar Kópavogsbær því að meint málamiðlun við nágranna Nónshæðar hafi með einhverjum hætti haft áhrif á ákvörðun um að hafna tillögu kæranda. Ennfremur er því hafnað að íbúum á afmörkuðu svæði hafi verið fengið neitunarvald.

Niðurstaða:

Með hliðsjón af öllu framangreindu telur Kópavogsbær að málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar hafi verið lögum samkvæmt. Ber því að hafna kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun bæjarráðs frá 21. júlí sl. um að hafna breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-7 og 9-15.

F.h. Kópavogsbæjar,

Auðun Helgason,
lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 6



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til skipulagsráðs

Kópavogi, 11. apríl 2023
2201276/510.03 ÁAK

Efni: Greinargerð bæjarlögmanns Kópavogs vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15. Unnin að beiðni skipulagsráðs.

1. Inngangur

Skipulagsráð samþykkti þann 4. desember 2017 breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012–2024 þar sem landnotkun fyrir svæðið efst á Nónhæð var breytt úr samfélagsþjónustu og opnu svæði í íbúðarbyggð og opið svæði. Samhliða var deiliskipulagi Nónhæðar breytt og heimilað að byggja á ofangreindu svæði efst á hæðinni allt að 140 nýjar íbúðir í þremur 2–4 hæða fjölbýlishúsum á þremur nýjum lóðum; Nónsmára 1-7, Nónsmára 9-15 og Arnarsmára 36-40. Tók breytt deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 4. maí 2018. Í skipulagsvinnunni, sem leiddi til fyrrgreindra breytinga, lagði skipulagsráð áherslu á að gefa almenningi tækifæri til að láta skoðanir sínar í ljós. Breytingarnar voru því samþykktar eftir viðtækt samráð við almenning og hagsmunaaðila þar sem horft var til sjónarmiða þeirra í öllu ferlinu. Allt samráðsferlið hafði því raunveruleg áhrif á endanlega ákvörðun skipulagsráðs og bæjarstjórnar.

Nýtt Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 tók síðan gildi þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulaginu er heildaríbúðafjöldi á Nónhæð áætlaður um 150. Umsókn lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1–7 og 9–15 felur í sér að á lóðinni Nónsmára 1–7 fjölgar íbúðum úr 55 í 60 og á lóðinni Nónsmára 9–15 úr 45 í 50 eða samtals um 10 íbúðir, úr 140 í 150. Leyfilegur fjöldi hæða húsa nr. 1 og 9 myndu aukast úr tveimur hæðum í þrjár og hæðum húsa númer 5, 7, 13 og 15 myndi fjölga úr fjórum í fimm. Byggingarmagn á lóðunum færi úr 15.600 m² í 17.300 m² og nýtingarhlutfall úr 0,5 í 0,6. Bílastæðum neðanjarðar myndi fjölga úr 82 í 104, en ofanjarðar fækka úr 125 í 122.

2. Samráð við hagsmunaaðila

Í skipulagslögum eru víða ítarleg ákvæði um samráð og samvinnu við hagsmunaaðila. Eitt markmiðið í 1. gr. skipulagslaga er til að mynda „að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana.“

Í skipulagsreglugerð gr. 3.2.1 er kveðið á um virka samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila um gerð skipulagsáætlana gegnum allt skipulagsferlið. Núgildandi deiliskipulag fyrir Nónsmára 1-7, 9-15 og Arnarsmára 36-40 er niðurstaða samráðsferils bæði við almenning,



einkum íbúa á svæðinu, og aðra hagsmunaaðila, þ.m.t. lóðarhafann, forsvarsmenn leikskóla á svæðinu og þá sem gæta hagsmuna notenda opinna svæða. Sérstakt tilefni þótti til ítarlegs samráðs þar sem verið var að skipuleggja þetta íbúðabyggð á viðkvæmum reit, sem samkvæmt þágildandi skipulagi var opið svæði með einnar hæðar samkomuhúsi trúfélags. Af hálfu Kópavogsbæjar var lögð áhersla á að leikskóli þyrfti eðlilegt athafnarými og að varðveita opið svæði sem hluta af grænni göngutengingu innan bæjarins. Það var eftir að hafa kynnt afstöðu sína, átt samráð, ekki síst við lóðarhafa, hlustað á sjónarmið og tekið afstöðu til þeirra, sem bæjaryfirvöld samþykktu það deiliskipulag sem er í gildi og nú er óskað breytinga á.

Umsókn lóðarhafa um að breyta deiliskipulaginu og fyrirspurn var tekin fyrir á fundi skipulagsráðs í janúar 2022 og samþykkt að auglýsa tillöguna á grundvelli 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga. Í því fólst engin afstaða til tillögunnar, hvað þá samþykkt bæjaryfirvalda á henni. Markmiðið var að gefa íbúum og öðrum hagsmunaaðilum, sem samráð var við á fyrri stigum, færi á að koma á framfæri afstöðu til tillögu lóðarhafans, sem tekið hafði þátt í samráðinu, um að auka byggingarmagn og fjölga íbúðum.

Í samráðsferli fellst bæði rannsóknar og upplýsingaskylda sveitarstjórnar gagnvart hagsmunaaðilum. Í raun má segja að ekki skipti máli hve margar athugasemdir berast við tiltekna tillögu heldur hvert efni þeirra. Að því sögðu verður þó ekki framhjá því litið að fjöldi athugasemda er ekki þýðingalaus enda lýsir mikill fjöldi athugasemda mögulega almennt afstöðu hagsmunaaðila eða a.m.k. tiltekins hóps.

Á auglýsingatíma bárust 31 athugasemd frá íbúum eins og fjallað er um í umsögn skipulagdeildar. Af þeim má sjá að afstaða þeirra sem skiluði inn athugasemdur er neikvæð í garð breytingatillögunnar.

Þó víðtækar heimildir séu í lögum til breytinga á skipulagi, verður að telja að hagsmunaaðilar eigi rétt á að búa við ákveðinn stöðugleika í skipulagsmálum og að nýlegu skipulagi sé ekki breytt nema veikamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Í úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 18. maí 2007 í máli nr. 31/2007 segir:

“Er deiliskipulag sem tekið hefur gildi bindandi fyrir stjórnvöld og borgara, sbr. 2. mgr. greinar 6.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Við úthlutun lóða á slíkum svæðum liggur þegar fyrir í deiliskipulagi hvaða heimildir eru fyrir hendi til nýtingar einstakra lóða og geta lóðarhafar ekki vænst þess að fyrra bragði að skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga á einstökum lóðum. Verða borgarar að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema að veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Verður að gjalda varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda geta slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa. Eiga þessi sjónarmið við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif. Skipulagsyfyrirvöld Kópavogsbæjar hafa ekki bent á nauðsyn umdeildrar skipulagsbreytingar eða fært fram málefnaleg rök fyrir henni ...”

Þetta sama sjónarmið þ.e. að almenningur verði geta treyst á gildi skipulagsáætlana er einnig að finna í álitum Umboðsmanns Alþingis.

3. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar



Umsókn lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15 felur í sér umtalsverða breytingu frá gildandi skipulagi sem samþykkt var 4. desember 2017.

Samþykkt deiliskipulag var, sem áður segir, afrakstur samráðs við hagsmunaaðila á svæðinu þar sem komist var að niðurstöðu, m.a. um byggingarmagn og hæðir bygginga. Þrátt fyrir viðtækar heimildis til breytinga á skipulagu er jafnframt viðurkennt sjónarmið í skipulagsrétti að hagsmunaaðilar eigi rétt til að búa við stöðugleika í skipulagsmálum og að tiltölulega nýju skipulagi sé ekki breytt nema veigamiklar ástæður kalli á breytingar. Í þessu tilviki eru ekki að sjá veigamiklar ástæður eða málefnaleg sjónarmið sem standi til slíkrar breytingar á deiliskipulaginu. Sérstaklega þegar markmiðum umsækjanda um fjölgun íbúða er hægt að ná með öðrum hætti. Í þessu samhengi má benda á að mögulegt væri t.d. að fjölga íbúðum innan núverandi byggingarreita og byggingarmagns og samþykkja þannig eingöngu breytingu á deiliskipulaginu um fjölgun íbúða en ekki aðrar breytingar. Umsækjandi hafi ekki getað vænst þess að eiga fortakslausan rétt sem lóðarhafi á því að auka byggingarmagn, fjölga íbúðum eða hækka byggingar þar sem aðalskipulagið er skipulagsáætlun sveitarfélagsins þar sem fram kemur stefna bæjarstjórnar, m.a. um byggðaþróun og byggðamynstur.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15 kemur m.a. fram að til að koma á móts við framkomnar athugasemdir, en fjöldi mótmæla barst við auglýsingu skipulagstillögunnar, hafi deiliskipulaginu verið breytt eftir auglýsingu þess á eftirfarandi hátt:

1. **Aðkomuhæð (GK) á húsi A er lækkuð úr 52,0 miðað við auglýsta tillögu í 51,0 m.h.y.s**
2. **Fyrirhuguð fimmtahæð húsa A, B og C er felld út þannig að hús A verður 3 og 4 hæðir auk kjallara; hús B og C verða 2 og 4 hæðir auk kjallara.**
3. **Salarhæð íbúða í fyrirhuguðum húsum A, B og C er lækkuð úr 3,0 m í 2,8 m nema efsta hæð í hverju húsi sem verður áfram 4,0 m. Salarhæð kjallara og í bílageymslum verður jafnframt óbreytt þ.e. 3,0 m**
4. **Áætluð hámarkshæð fyrirhugaðra húsa mun því lækka sbr. eftirfarandi:**
hús A. úr 68,0 m í 63,4 m h.y.s þ.e. lækkar um 4,6 m
hús B. úr 69,3 m í 65,7 m h.y.s þ.e. lækkar um 3,6 m
hús C. úr 70,5 m í 66,9 m h.y.s þ.e. lækkar um 3,6 m

Með umræddri tillögu lóðarhafa að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15 er því a.m.k. að nokkru leyti verið að breyta deiliskipulaginu til baka, þ.e. í það horf sem upphafleg tillaga að deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15 gerði ráð fyrir og breytt var til að koma til móts við athugasemdir og sjónarmið íbúa á sínum tíma.

Tillagan gerði ráð fyrir að á lóð B væri hæðum að hluta fjölgað úr 2 í 3 og að hluta úr 4 í 5, íbúðum fjölgað um fimm og byggingarmagn aukið um 940 fermetra. Á lóð C var gert ráð fyrir að hæðum væri að hluta fjölgað úr 2 í 3 og að hluta úr 4 í 5, íbúðum fjölgað um fimm og byggingarmagn aukið um 760 fermetra. Ekki kemur nákvæmlega fram hvernig hæð húsa



breytist í m.y.s. á skipulagsupprætti. Hæð viðbótar fimmtu hæðanna er þó sýnd 4m á skýringarteikningu. Svo virðist að hæð húsanna hefði eftir breytinguna orðið hærri en upphafleg tillaga að nügildandi deiliskipulagi gerði ráð fyrir.

4. Aðalskipulag

Þrátt fyrir að deiliskipulag byggji á stefnu aðalskipulags er deiliskipulagið sú skipulagsáætlun þar sem tekin er endanleg ákvörðun um nánari útfærslu byggðar. Hvernig hin endanlega útfærsla deiliskipulags verður veltur á mörgum þáttum þ.m.t. samráði við íbúa og hagsmunaaðila sbr. Ítarleg ákvæði þar um í skipulagslögum. Stefna aðalskipulags s.s. um tiltekin atriði fjölda íbúða á tilteknu svæði er því alltaf háð óvissu um endanlega útfærslu í deiliskipulagi. Almennt má því segja stefnumörkun í aðalskipulagi bindi ekki hendur sveitarfélaga um nákvæma útfærslu deiliskipulags nema um sé að ræða ákvæði sem með skýrum hætti er bindandi, annað hvort vegna þess að það sé tekið fram eða megi ráða af efni þess, s.s. ákvæði þar sem kveðið væri á um lágmarks- eða hámarksfjölda íbúða svo dæmi sé tekið. Í því tilviki sem hér um ræðir er ekki svo.

Í þeim hluta greingerðar aðalskipulagsins sem vísað er til segir: „*Heildaríbúðarfloði í Smáranum (201 Smári og Nónhæð) er áætlaður um 700 í Smára og um 150 á Nónhæð (Nónhæð er utan þróunarsvæðisins).*“ Þennan texta er að finna í greinargerð Aðalskipulagsins sem er í umfjöllun um þróunarsvæði sem ekki nær til svæðisins þar sem umræddar lóðir eru þ.e. Nónhæðar. Það er því ekki skýr stefnumörkun sem birtist í greinargerð aðalskipulagsins að fjölga íbúðum á lóðum lóðarhafa nr. 1-7 við Nónsmára. Markmið endurkoðunar Aðalskipulagsins var fyrst og fremst að greiða fyrir einu markmiði rammahluta aðalskipulagsins um fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum sem skilgreind verði nánar í hverfisáætlunum fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Þá er tekið fram í Aðalskipulagi að um sé að ræða „... áætlun...“ og í öðru lagi er forskeytið „... um ...“ notað. Ekki er því um að ræða bindandi skilmála um fjölda íbúða. Þetta eitt leiðir því til ekki til þess að lóðarhafi að Nónsmára 1-7 eigi rétt á því að fá samþykktar fleiri íbúðir á sínum lóðum jafnvel þótt litið væri svo á að aðalskipulagið heimilaði ótvírætt slíka fjölgun. Því til viðbótar er breytingin ekki bundin við hans lóðir. Jafnvel þó svo væri fæli slík breyting, þ.e. um heimild til fjölgunar íbúða úr 140 í 150, ekki endilega í sér að breyta þyrfti deiliskipulagi á þann hátt sem lóðarhafi hefur óskað eftir. Mögulegt væri t.d. að fjölga íbúðum innan núverandi byggingarreita og byggingarmagns og samþykkja þannig eingöngu breytingu á deiliskipulaginu um fjölgun íbúða en ekki aðrar breytingar.

Að auki er ekki vikið orði að því að þetta sé breyting frá gildandi aðalskipulagi né er rökstutt af hverju slík breyting sé gerð eins og ætla mætti að gert væri m.t.t. forsögu málsins. Áréttað er að hvergi er heldur vikið að því að þessi fjölgun íbúða sé bundin við lóðirnar Nónsmára 1-7 eða kalli á breytingu á deiliskipulagi þeirra. Þvert á móti er þess getið á bls. 64 í greinargerð með aðalskipulagi Kópavogs, um uppbyggingu í Smáranum (201 Smári og Nónhæð), að



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

svæðið hafi verið deiliskipulagt. Verður því frekar ráðið af umfjölluninni að ekki sé gert ráð fyrir breytingu á deiliskipulagi.

5. Meintar væntingar lóðarhafa

Lóðarhafar eiga ekki skilyrðislausan rétt til að krefjast breytingar á deiliskiplagi sem heimilar hækkun húsa eða viðbótar byggingarmagns á lóðunum. Engu breytir þar um þó lóðarhafi kunni að vera handhafi einu óbyggðu lóðanna á skipulagssvæðinu eða að hann hafi áður sótt um slíka breytingu. Hvað sem má segja um væntingar lóðarhafa þá hlýtur hann, hvað sem öðru líður, einkum m.t.t. forsögu málsins, að hafa gert sér grein fyrir því að tillaga að breytingu á deiliskipulagi á svæðinu yrði líkleg mjög umdeild og alls ekki vist að hún næði fram að ganga.

Þá er vísað til umfjöllunar um Aðalskipulag hér að ofan um orðalag þess.

Jafnframt má benda á að í Aðalskipulaginu er ekki fjallað um hækkun byggingarreita og aukningu byggingarmagns við Nónsmára 1-7 og 9-15, né um fjölgun íbúða á þeim lóðum sérstaklega. Því er ekki rétt að halda því fram að lóðarhafi fyrrgreindra lóða hafi getað haft réttmætar væntingar til samþykktar skipulagsyfirvalda á þeirri tillögu að breytingum sem sótt var um í kjölfarið. Ekki á grundvelli þess að í aðalskipulaginu er áætlað að íbúðum geti fjölgað um u.þ.b. 10 á skipulagssvæðinu til ársins 2040.

6. Umsögn skipulagsfulltrúa

Við mat á tillögunni lítur skipulagsfulltrúi m.a. til þess að fyrirhuguð hækkun leiðir til aukins skuggavarps fyrir íbúðir á efri hæðum við Arnarsmára 38, útsýni breytist vegna hækkunar á byggingarreit á norðurhluta lóðarinnar Nónhæðar 9-15 og að hækkun byggingarreits úr 4 hæðum í 5 hæðir er ekki í samræmi við hæðir aðliggjandi íbúðarbyggðar og umhverfisþátturinn borgarlandslag því metin neikvæður á hverfið í heild.

7. Niðurstaða:

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það mat undirritaðrar að ekki séu slíkar veigamiklar ástæður fyrir hendi sem leiða eigi til þess að samþykkja fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15.

Virðingarfyllt,


Ása A. Kristjánsdóttir
Bæjarlögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Fylgiskjal 7



Kópavogsbær

UMHVERFISVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Smárahverfi

13. febrúar 2023

one: 2208478 / ADK

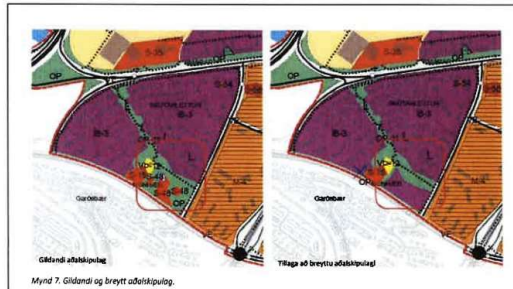
Minnisblað um áætlun Aðalskipulags Kópavogs um fjölgun íbúða í Smárahverfi

Á fundi bæjarráðs Kópavogs þann 26. janúar 2023 undir lið 1 um úrskurð Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála dags. 20. janúar 2023, þar sem felld var úr gildi ákvörðun bæjarráðs Kópavogs frá 21. júlí 2022 um að hafna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-7 og 9-15, var lögð fram eftirfarandi bókun:

"Undirrituð óskar eftir upplýsingum frá umhverfissviði um hvaðan ósk um 10 auka íbúðir hafi komið inn í aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Mikilvægt er að fá svör fyrir umræðu á næsta bæjarstjórnarfund." Theódóra S. Þorsteinsdóttir.

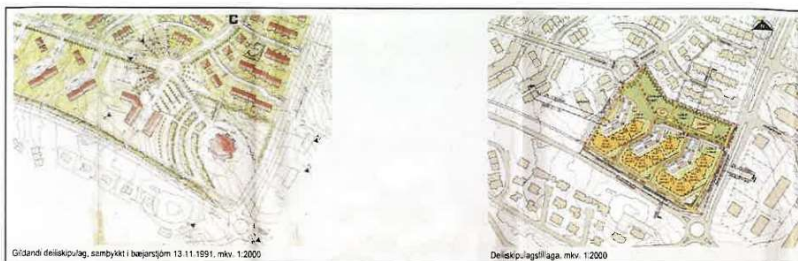
Í lok árs 2017 samþykkti bæjarstjórn Kópavogs breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Breytingin snerist um landnotkun og talnagrunn fyrir svæði á kalli Nónhæðar afmarkað af Arnarnesvegi í suður, Smárahvamsvegi í austur, lóðarmörkum húsa sunnan Foldarsmára í norður og húsagötu að Arnarsmára 32 og 24 í vestur. Landnotkun lóðarinnar var breytt frá því að vera opið svæði og svæði fyrir samfélagsþjónustu í íbúðarsvæði (ÍB-3 Smárar) og opið svæði (OP-3.03). Sjá mynd. Talnagrunni aðalskipulagsins var jafnframt breytt þannig að fjöldi íbúða varð allt að 140 íbúðir í stað 0 íbúða fyrir ofangreint svæði.

Breytingin tók gildi 2. febrúar 2018.



Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

Þann 4. maí 2018 tók gildi breyting á deiliskipulagi Nónhæðar fyrir ofangreint svæði. Í breytingunni fólst að stofnaðar yrðu þrjár lóðir á svæðinu (Nónsmári 1-9) og að heimilt yrði að reisa þrjú fjölbýlishús á tveimur til fjórum hæðum á svæðinu með allt að 140 íbúðum.



Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar fyrir Nónsmára 1-9.

Á fundi skipulagsráðs þann 16. júlí 2018 var samþykkt að hefja endurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Bæjarráð staðfesti ákvörðun skipulagsráðs þann 26. s.m.

Í skipulagslýsingu voru settar fram áherslur bæjarstjórnar við endurskoðun aðalskipulagsins. Þær voru meðal annars að yfirfara og uppfæra talnagrunn aðalskipulagsins og yfirfara og uppfæra þróunarsvæði, þættingarsvæði og ný byggingarsvæði Kópavogs.

Samarið 2020 voru drög að endurskoðuðu aðalskipulagi forkynnt (vinnslutillaga) í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í tillögunni kemur fram, í umfjöllun um íbúðarsvæði í Smárahverfi (ÍB-3), að gert sé ráð fyrir 740 nýjum íbúðum á skipulagstímabilinu frá 2019-2030+, n.t.t. sunnan Smáralindar og á Nónhæð.

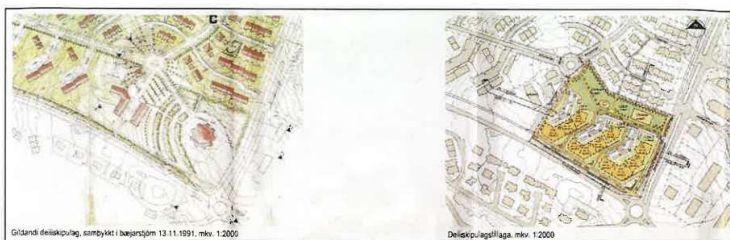
Að lokinni forkynningu samþykkti skipulagsráð þann 7. september 2020 að hafin yrði vinna til gerð tillögu að nýju aðalskipulagi á grundvelli vinnslutillögunnar og framkominna athugasemda og ábendinga á kynningartíma.

Á sama fundi skipulagsráðs, þann 7. september 2020, var einnig lögð fram fyrirspurn lóðarhafa Nónsmára 1-9 um fjölgun íbúða úr 140 í 151 á lóðunum ásamt fjölgun bílastæða. Skipulagsráð féllst ekki á framlagða fyrirspurn þar sem hún samræmdist ekki gildandi aðalskipulagi.

Þann 30. nóvember 2020 samþykkti skipulagsráð að tillaga að nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 yrði auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Bæjarráð vísaði ákvörðuninni til bæjarstjórnar sem staðfesti ákvörðun skipulagsráðs þann 8. desember s.á. Í tillögunni kemur fram í umfjöllun um íbúðarsvæði í Kópavogi að gert sé ráð fyrir um 760 nýjum íbúðum í Smárahverfi (ÍB-3) á skipulagstímabilinu, n.t.t. á þróunarsvæðinu sunnan Smáralindar og Nónhæð. Jafnframt er gert ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt fyrir/um ár 2030.

Á fundi skipulagsráðs þann 5. júlí 2021 var tillaga að Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 lögð fram að lokinni kynningu ásamt athugasemdum og ábendingum og umsögn skipulagsdeildar. Skipulagsráð samþykkti tillöguna. Þann 14. september s.á. fór fyrri umræða bæjarstjórnar um tillöguna fram og þann 29. s.m. samþykkti bæjarstjórn tillöguna eftir seinni umræðu. Aðalskipulagið Kópavogs 2019-2040 tók gildi þann 28. desember 2021 með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Náner er fjallað um fjölgun íbúða í Smárahverfi í töflu 2-14 í greinargerð aðalskipulagsins. Í umfjöllun um þróunarsvæði (ÞR-6) í Smára, Glaðheimum og Lindum sunnan Fífuhvamsvegur kemur fram um Smárahverfi að svæðið hafi verið deiliskipulagt og að uppbygging sé vel á veg komin. Áætlað sé að svæðið verði fullbyggt fyrir árið 2030. Áætlað er að heildaríbúðafjöldi verði um 700 í Smára (sunnan Smáralindar) og um 150 í Nónhæð sem er utan þróunarsvæðisins. Átt er við samtals þegar byggðar íbúðir 2019 auk nýrra íbúða. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða í Smárahverfi norðan Fífuhvamsvegur (Kópavogsdal).



Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar fyrir Nónsmára 1-9.

Á fundi skipulagsráðs þann 16. júlí 2018 var samþykkt að hefja endurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Bæjarráð staðfesti ákvörðun skipulagsráðs þann 26. s.m.

Í skipulagslýsingu voru settar fram áherslur bæjarstjórnar við endurskoðun aðalskipulagsins. Þær voru meðal annars að yfirfara og uppfæra talnagrunn aðalskipulagsins og yfirfara og uppfæra þróunarsvæði, þéttingarsvæði og ný byggingarsvæði Kópavogs.

Sumarið 2020 voru drög að endurskoðuðu aðalskipulagi forkynnt (vinnslutillaga) í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í tillögunni kemur fram, í umfjöllun um íbúðarsvæði í Smárahverfi (ÍB-3), að gert sé ráð fyrir 740 nýjum íbúðum á skipulagstímabilinu frá 2019-2030+, n.t.t. sunnan Smáralindar og á Nónhæð.

Að lokinni forkynningu samþykkti skipulagsráð þann 7. september 2020 að hafin yrði vinna til gerð tillögu að nýju aðalskipulagi á grundvelli vinnslutillögunnar og framkominnar athugasemda og ábendinga á kynningartíma.

Á sama fundi skipulagsráðs, þann 7. september 2020, var einnig lögð fram fyrirspurn lóðarhafa Nónsmára 1-9 um fjölgun íbúða úr 140 í 151 á lóðunum ásamt fjölgun bílastæða. Skipulagsráð féllst ekki á framlagða fyrirspurn þar sem hún samræmdist ekki gildandi aðalskipulagi.

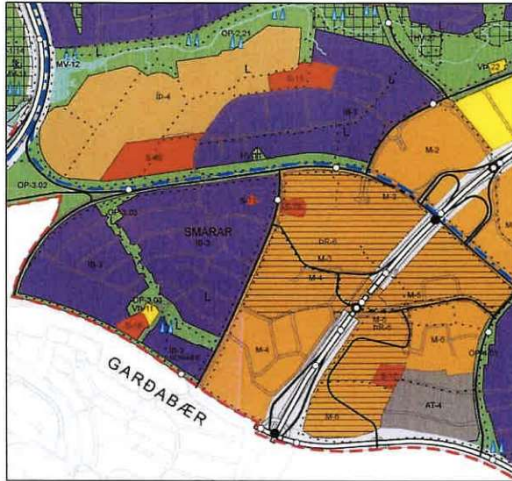
Þann 30. nóvember 2020 samþykkti skipulagsráð að tillaga að nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 yrði auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Bæjarráð vísaði ákvörðuninni til bæjarstjórnar sem staðfesti ákvörðun skipulagsráðs þann 8. desember s.á. Í tillögunni kemur fram í umfjöllun um íbúðarsvæði í Kópavogi að gert sé ráð fyrir um 760 nýjum íbúðum í Smárahverfi (ÍB-3) á skipulagstímabilinu, n.t.t. á þróunarsvæðinu sunnan Smáralindar og Nónhæð. Jafnframt er gert ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt fyrir/um ár 2030.

Á fundi skipulagsráðs þann 5. júlí 2021 var tillaga að Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 lögð fram að lokinni kynningu ásamt athugasemdum og ábendingum og umsögn skipulagsdeildar. Skipulagsráð samþykkti tillöguna. Þann 14. september s.á. fór fyrri umræða bæjarstjórnar um tillöguna fram og þann 29. s.m. samþykkti bæjarstjórn tillöguna eftir seinni umræðu. Aðalskipulagið Kópavogs 2019-2040 tók gildi þann 28. desember 2021 með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Nánnar er fjallað um fjölgun íbúða í Smárahverfi í töflu 2-14 í greinargerð aðalskipulagsins. Í umfjöllun um þróunarsvæði (ÞR-6) í Smára, Glaðheimum og Lindum sunnan Fífuhvamsvegur kemur fram um Smárahverfi að svæðið hafi verið deiliskipulagt og að uppbygging sé vel á veg komin. Áætlað sé að svæðið verði fullbyggt fyrir árið 2030. Áætlað er að heildaríbúðafjöldi verði um 700 í Smára (sunnan Smáralindar) og um 150 í Nónhæð sem er utan þróunarsvæðisins. Átt er við samtals þegar byggðar íbúðir 2019 auk nýrra íbúða. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða í Smárahverfi norðan Fífuhvamsvegur (Kópavogsdal).



Í rammahluta aðalskipulagsins er nánari umfjöllun um hvern bæjarhlutanna fimm. Í umfjöllun um Smárann, er tekið fram að íbúðarhverfin í hverfinu sé tvö, á Nónhæð (hæðin sunnan dalsins og Fífuhvamsvegur) og í Kópavogsdal (norðan Fífuhvamsvegur). Þá er tekið fram að áframhaldandi uppbygging í hverfinu verði aðallega innan miðsvæðisins við Reykjanesbraut sunnan Smáralindar og við Dalveg.



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. ÍB-3 og PR-6.

Markmið með gerð aðalskipulags eru meðal annars að vera vettvangur stefnumótunar sveitarstjórnar í samráði við íbúa um mikilvæg viðfangsefni sem snerta þróun sveitarfélagsins. Meginviðgangsefni aðalskipulags eru m.a. landnotkun og byggðarþróun.

Í inngangi að rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 eru meginmarkmið rammahlutans sett fram. Meðal þeirra er markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúshverfum sem setja skuli fram í hverfisáætlunum hvers hverfis fyrir sig. Lagt er til að á skipulagstímabilinu verði skoðaðir möguleikar á að fjölga íbúðum (séríbúðum og aukaíbúðum) í þegar byggðum hverfum með áherslu á reiti þar sem par-, rað- og einbýlishús eru ríkjandi.

Í ljósi þess er eðlilegt að í áætlun um þróun byggðar til 20+ ára sé gert ráð fyrir lítilsháttar fjölgun í byggðum hverfum á skipulagstímabilinu. Sér í lagi í íbúðarhverfum sem liggja að samgöngumiðuðum svæðum og miðsvæðum, þ.m.t. Nónhæð vegna nálægðar við svæðiskjarna og fyrirhugaða legu Borgarlínu um Fífuhvamsveg.

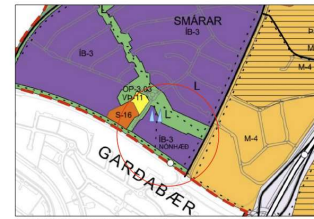
Fyrir hönd umhverfissviðs

Auður D. Kr.

Auður Dagný Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Fylgiskjal 8

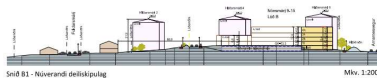
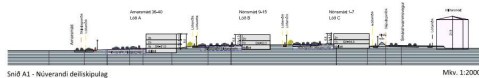
BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



Umsóknin felur í sér eftirfarandi breytingar:

LÖB B - Nónsmári 1-12:
Aukabúur (B)B-búnaðs á reitnum breyttur frá 45 í 147 íbúðir.
Hámarksbreytingar frá 3-15 í 1-17 vagna (B)B-búnaðs á reit C.
Hús 11: 2h + kj er breytt í 3h + kj.
Staðshæð er breytt frá 2,0m í 3,2 m á 4. hæð.
Hámarksdráttur hús 11 er breyttur frá 4,4m í 5,200 m.
Búnaðarstærð er breytt, 1,5 á hverja BÚ.
Hjúgningarkúll er stjórnað og hlutfæðni er 0,02 í 0,03.
Húsnæðisráðgjafi á þessum stigi er breyttur frá 1,5 í 2,0.
Húsnæðisráðgjafi á þessum stigi er breyttur frá 1,5 í 2,0.
Húsnæðisráðgjafi á þessum stigi er breyttur frá 1,5 í 2,0.

LÖB C - Nónsmári 1-9:
Aukabúur (B)B-búnaðs á reitnum breyttur frá 55 íbúðir í 60 íbúðir.
Stigbúnaður (B)B-búnaðs á reit D.
Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj.
Hús 2: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 3: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 4: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 5: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 6: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 7: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 8: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 9: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 10: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 11: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 12: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 13: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 14: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 15: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 16: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 17: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 18: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 19: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 20: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 21: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 22: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 23: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 24: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 25: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 26: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 27: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 28: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 29: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 30: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 31: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 32: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 33: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 34: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 35: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 36: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 37: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 38: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 39: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 40: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 41: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 42: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 43: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 44: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 45: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 46: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 47: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 48: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 49: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 50: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 51: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 52: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 53: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 54: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 55: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 56: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 57: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 58: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 59: 4h + kj er breytt í 5h + kj.
Hús 60: 4h + kj er breytt í 5h + kj.



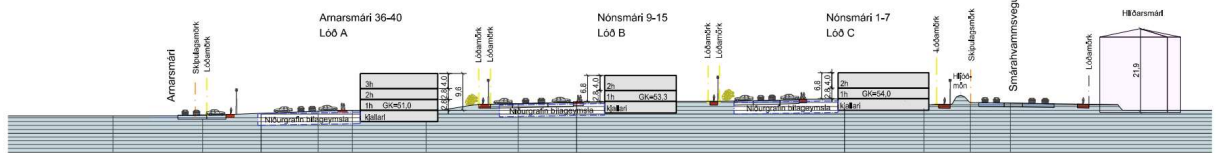
Nónsmári 1-9 Deiliskipulagsbreyting

EFNI: Deiliskipulag - Skómaláttæking
MÆLIKVARÐI: 1:2000
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A3
UPPRUNALEGT DEILISKIPULAG UNNIF AF ARKIS
DAGSETNING ÚTGAFU: 29.06.2023

basalt
arkitektar

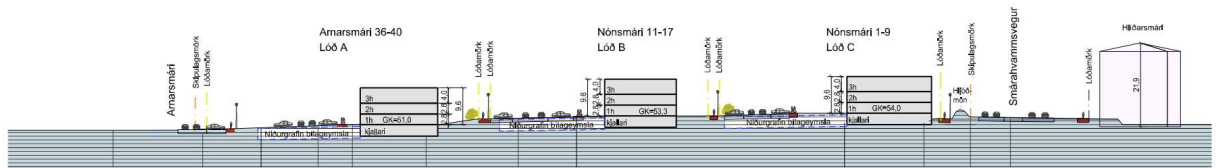
Grandagarður 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050





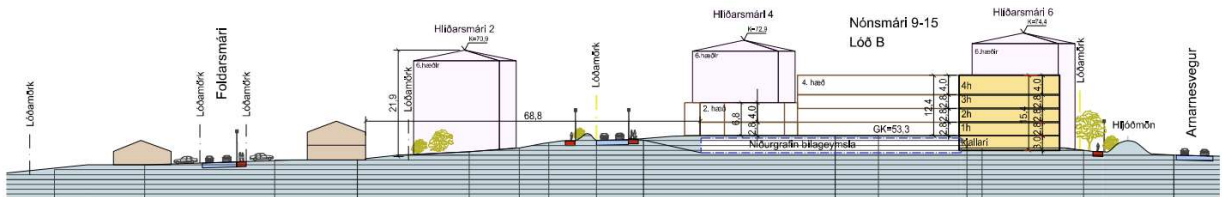
Snið A1 - Núverandi deiliskipulag

Mkv. 1:2000



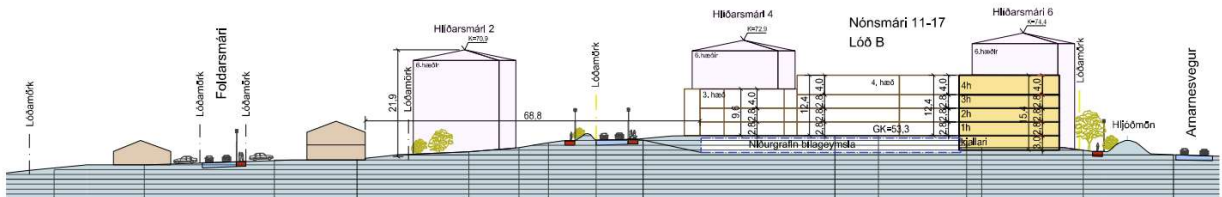
Snið A1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mkv. 1:2000



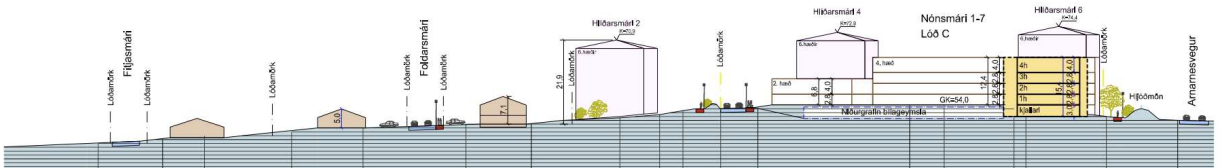
Snið B1 - Núverandi deiliskipulag

Mkv. 1:2000



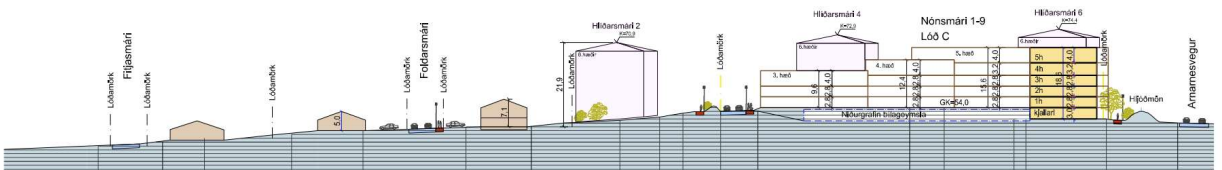
Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mkv. 1:2000



Snið B2 - Núverandi deiliskipulag

Mkv. 1:2000



Snið B2 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mkv. 1:2000

Umsóknin felur í sér eftirtaldar 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

Salarhæð er breytt úr 2,8m í 3,2 m á 4. hæð.

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m² í 5.200 m².

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 í 0,99

Heimilt er að reisa garðstofu á paksvölum 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 60 íbúðir.

Stíghúsum fjölgað úr 4 í 5.

Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj

Hús 3: 4h + kj er að hluta til breytt í 5h + kj

Hús 5: 4h + kj er breytt í 5h + kj

Hús 7: 4h + kj er breytt í 5h + kj

Hús 9 (áður hús 7): er að hluta til breytt í 5h + kj, sá hluti 5h sem er næst lóð B er inndregin.

Salarhæð er breytt úr 2,8m í 3,2 m á 4. hæð.

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m² í 7.600 m².

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,18

Heimilt er að reisa garðstofu á paksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar.

Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m²

Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki.

Lóðarmörk stækkuð um 1.0 m við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi.

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.

Fylgiskjal 9

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)

Lögð 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

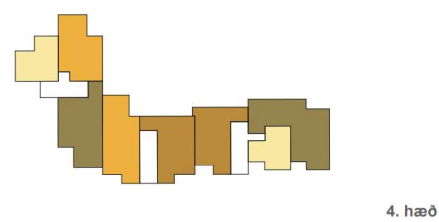
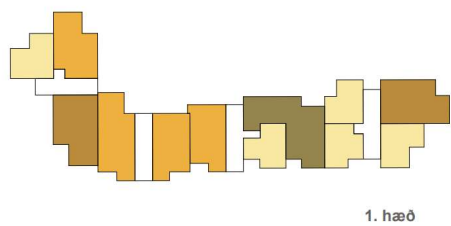
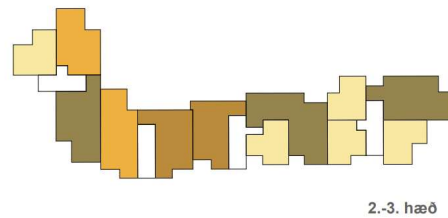
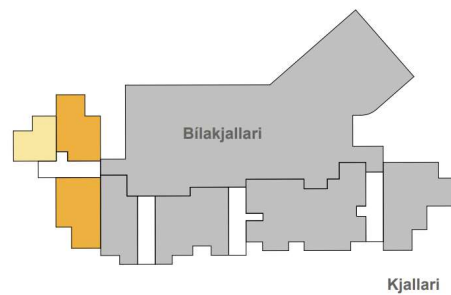
SKILMÁLATAFLA										
Gildandi skilmálar frá 29. maí 2020										
	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m ²	Bílast.-skrá	Bílast.-ofanjarðar	Bílast.-neðanjarðar	Lóðarstærð m ²	Skipulags-svæði m ²	Nýtingarhlutfall án kj. og bg.	Bílastæðakrafa skv. Deiliskipulagi
Lóð A										
Hús nr. 36 - 40	Íbúðir	40	4.800	61	39	22	5.290		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 húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m ²	Bílast.-skrá	Bílast.-ofanjarðar	Bílast.-neðanjarðar	Lóðarstærð m ²	Skipulags-svæði m ²	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	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Lóð B / Nónsmári 11-17

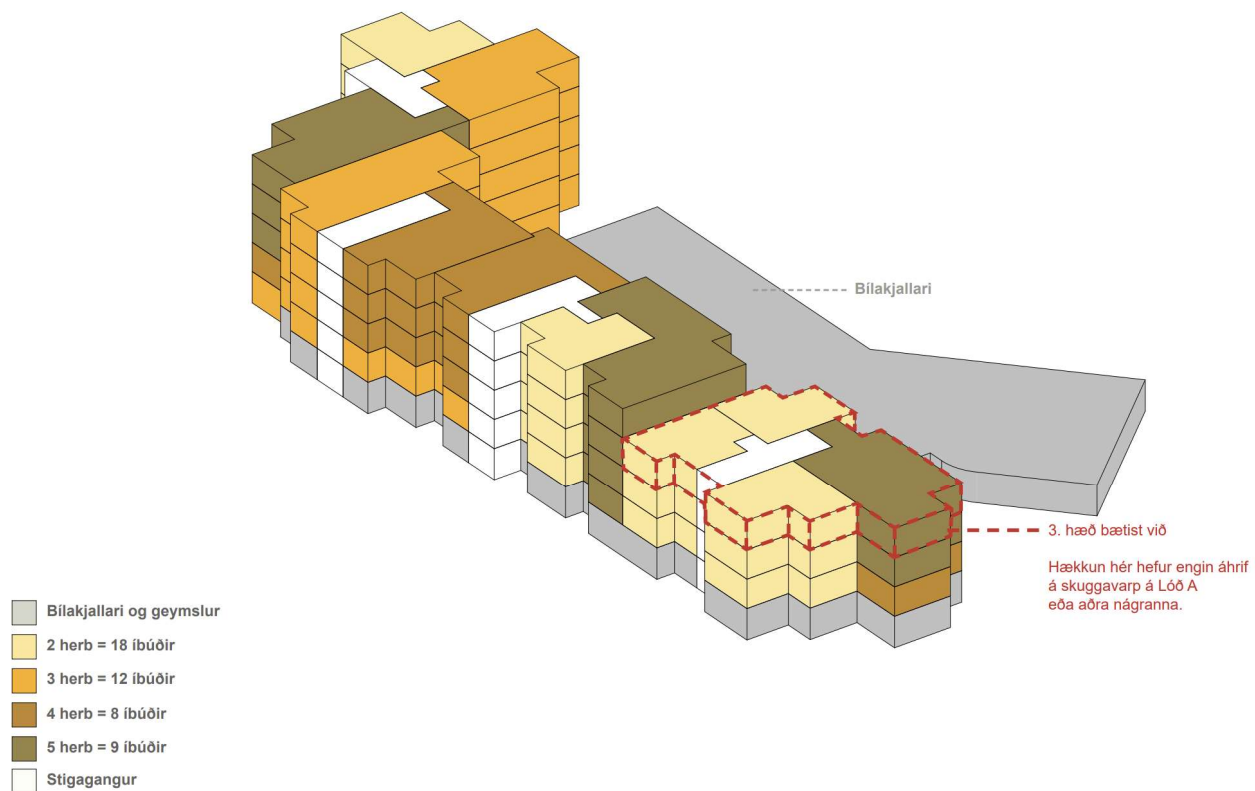
Íbúðagerðir / 4 hæðir - 47 íbúðir (Ný tillaga)



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

Lóð B / Nónsmári 11-17

Íbúðagerðir / 4 hæðir - 47 íbúðir (Ný tillaga)



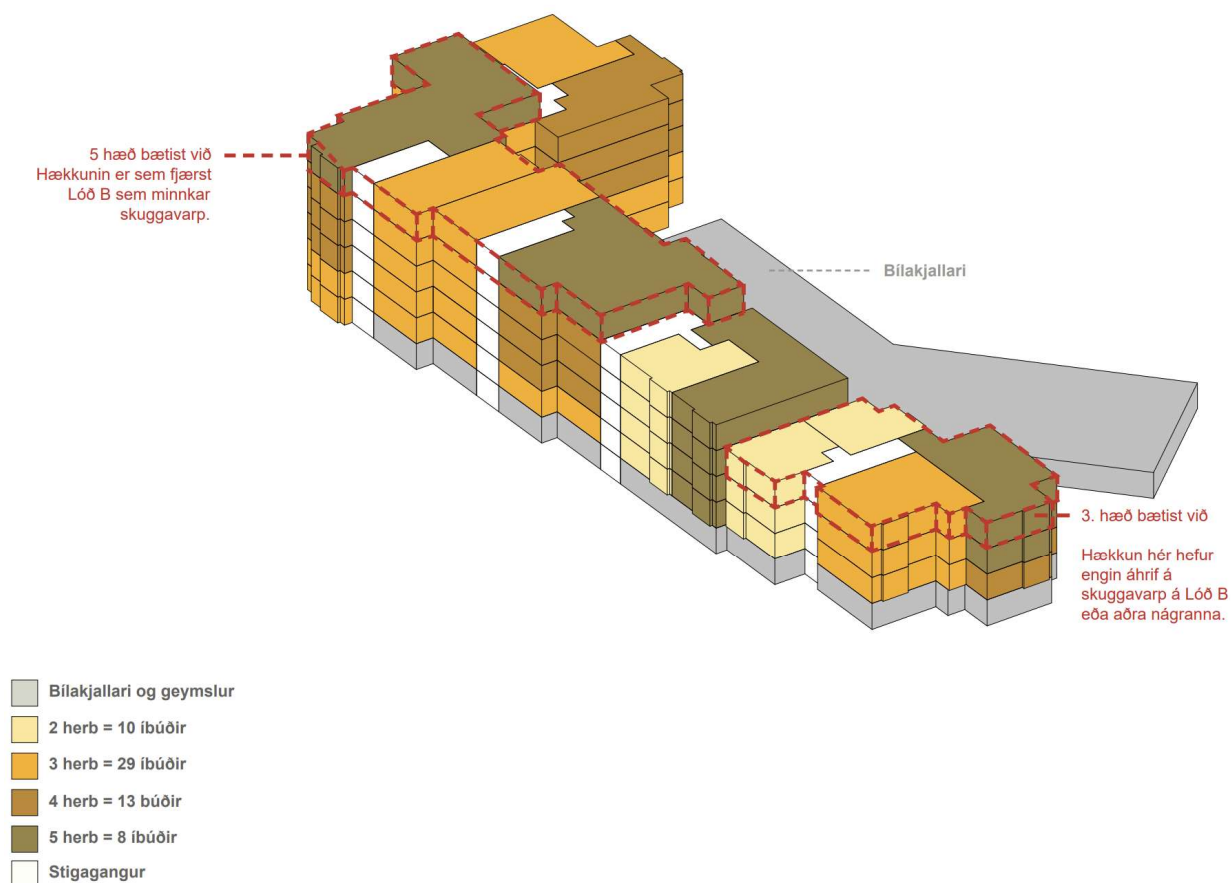
Lóð C / Nónsmári 1-9

Íbúðagerðir / 5 hæðir - 60 íbúðir (ný tillaga)



Lóð C / Nónsmári 1-9

Íbúðagerðir / 5 hæðir - 60 íbúðir (ný tillaga)



Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C Lóð A, B og C

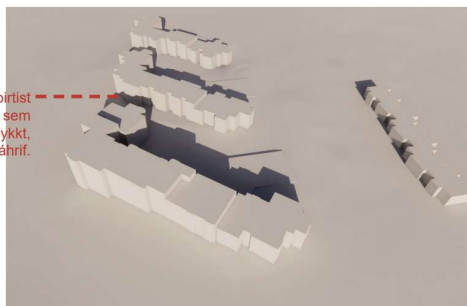


1. okt kl 13



1. okt kl 17

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

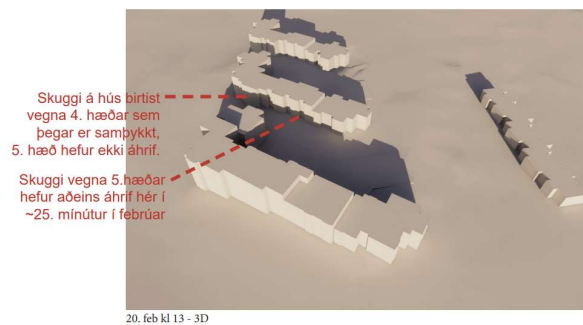


1. okt kl 13 - 3D



1. okt kl 17 - 3D

Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C Lóð A, B og C



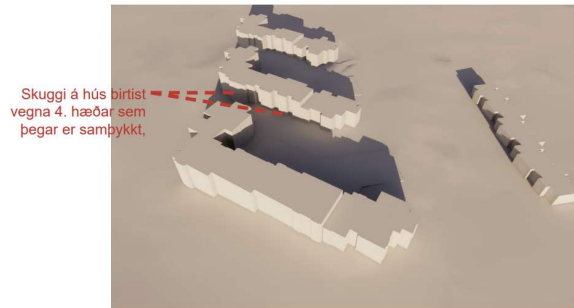
Skuggavarp með 4.hæðir á Lóð C (samanburður) Lóð A, B og C



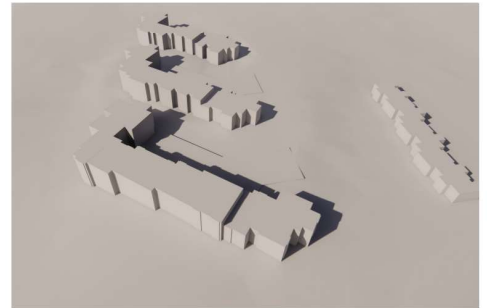
20. feb kl 13



20. feb kl 17



20. feb kl 13 - 3D



20. feb kl 17

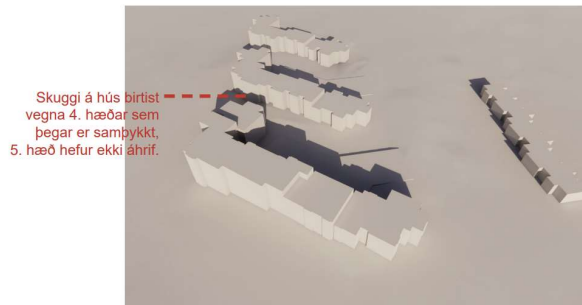
Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C Lóð A, B og C



Vorjafndægur kl 13



Vorjafndægur kl 17



Vorjafndægur kl 13 - 3D

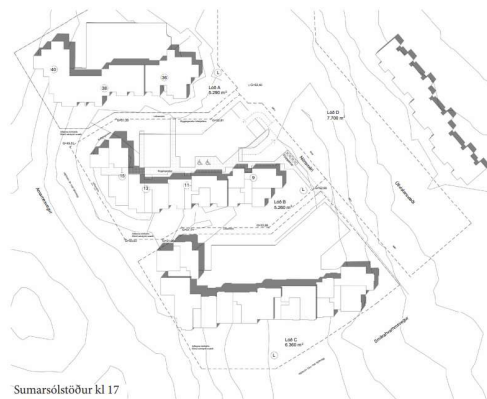


Vorjafndægur kl 17 - 3D

Skuggavarp með 5.hæð á Lóð C Lóð A, B og C



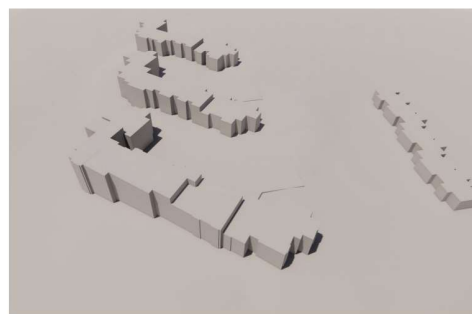
Sumarsólstöður kl 13



Sumarsólstöður kl 17



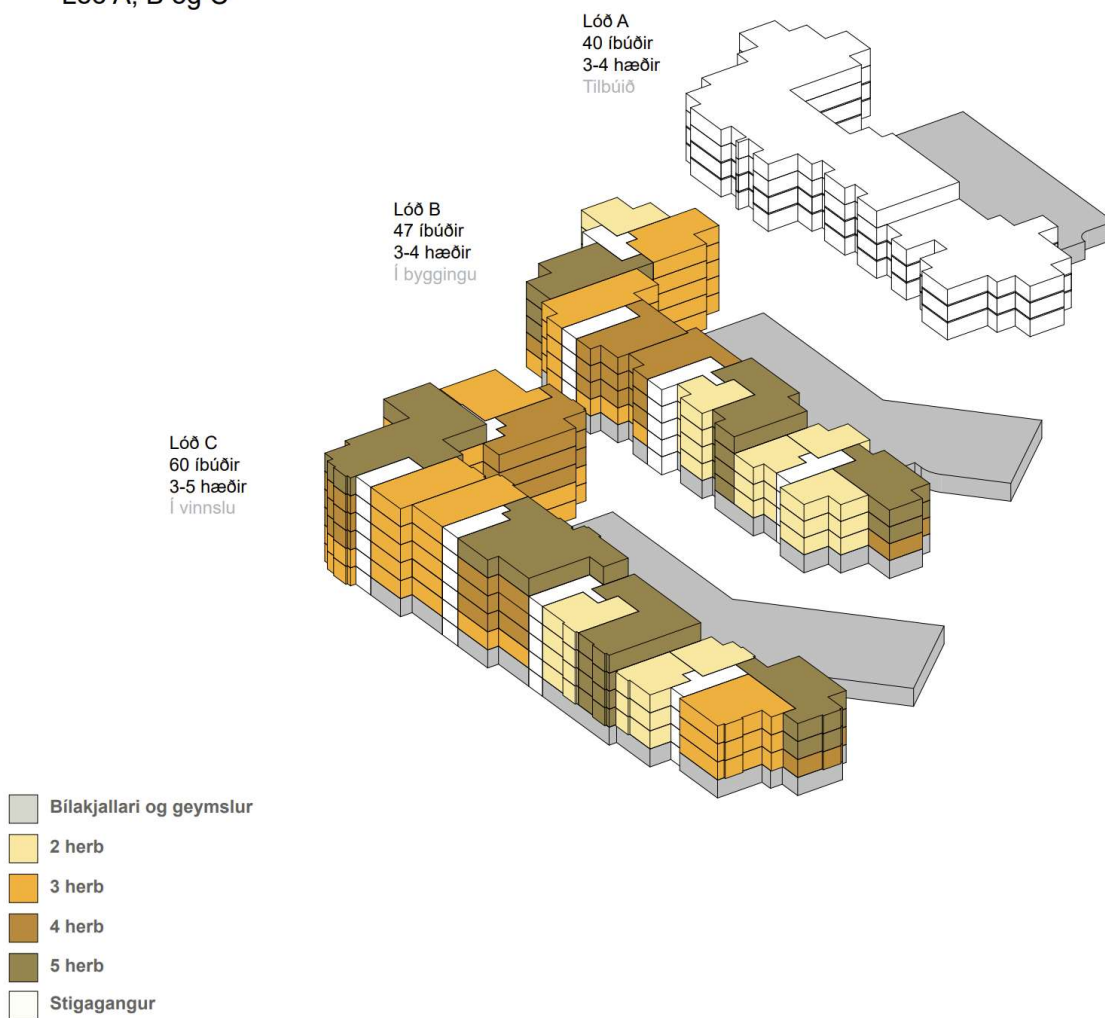
Sumarsólstöður kl 13 - 3D



Sumarsólstöður kl 17 - 3D

3D MÓDEL

Lóð A, B og C



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

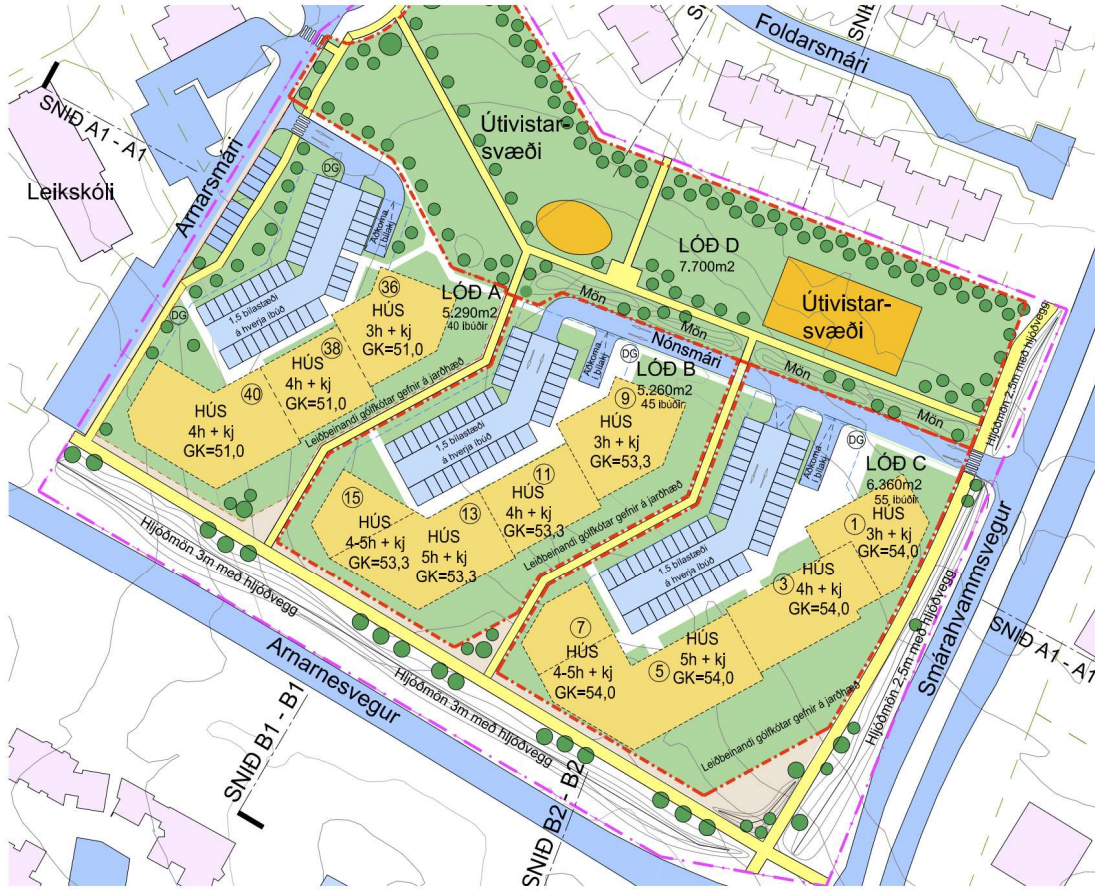
Texti tekinn úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, bls 57

Íbúðir, atvinna í Smára (Smárahverfi):

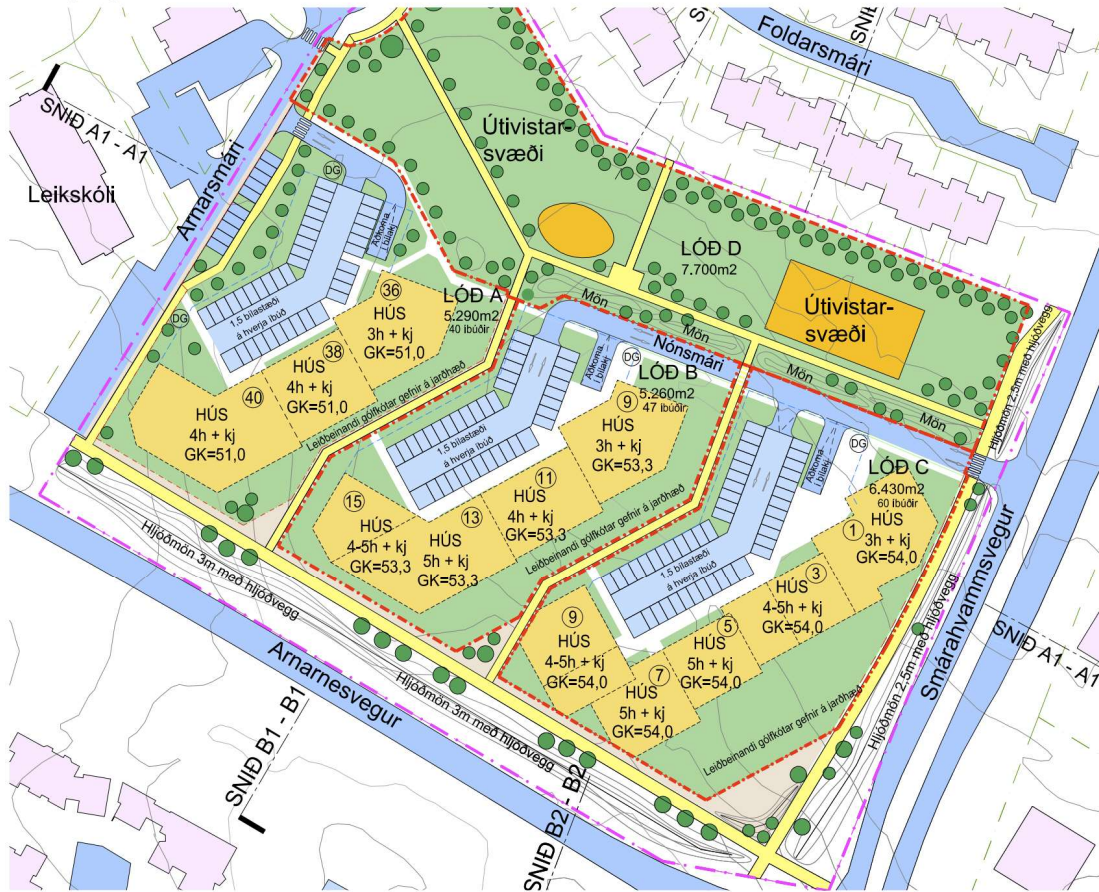
Áætlað er að svæðið verði fullbyggt fyrir árið 2030. Svæðið hefur verið deiliskipulagt og uppbygging er komin vel á veg. Heildaríbúðafjöldi í Smáranum (201 Smári og Nónhæð) er áætlaður um 700 í Smára og um 150 á Nónhæð (Nónhæð er utan þróunarsvæðisins). Átt er við samtals þegar byggðar íbúðir 2019 auk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

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

Lóð C - fyrir breytingu

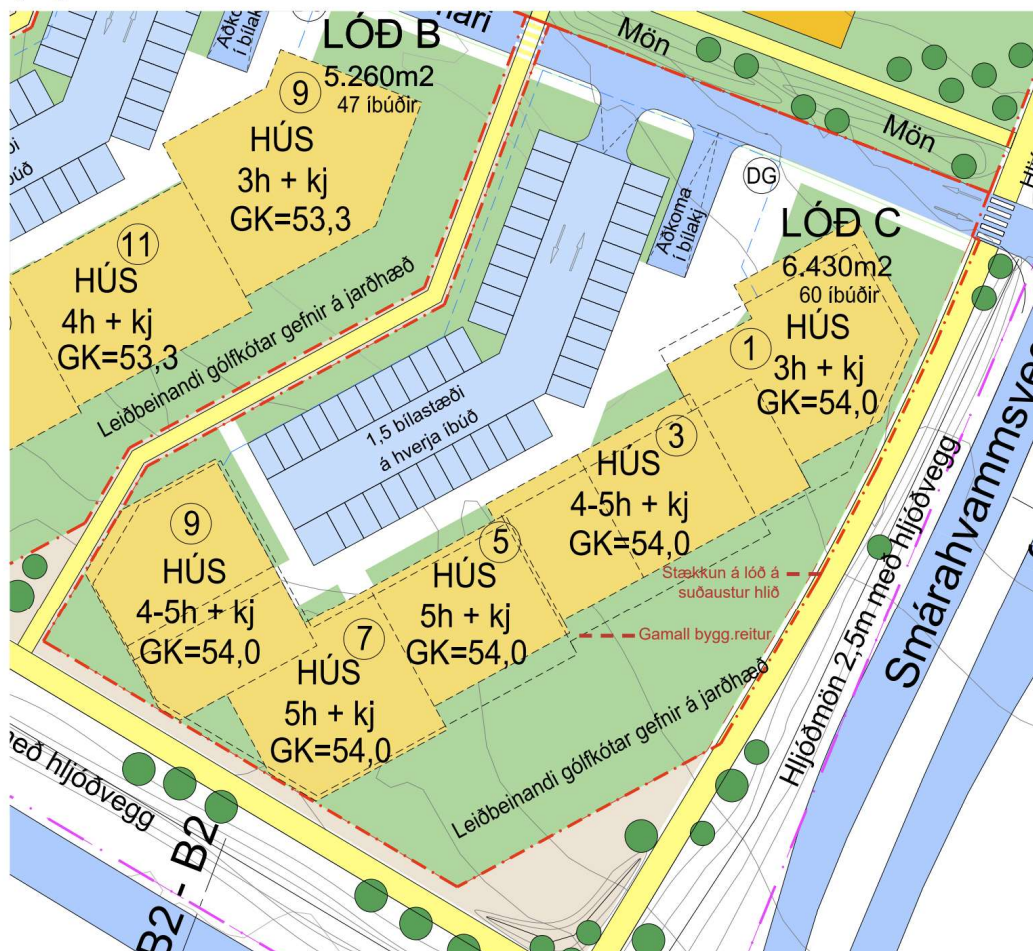


Breyting á byggingareit og lóðarmörkum Lóð C - eftir breytingu



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Breyting á byggingareit og lóðarmörkum Lóð C - eftir breytingu



Fylgiskjal 10



Rökstuðningur vegna stækkun lóðar C um 70m²

Sótt er um breytingu á lóðarmörkum um 1.0m við göngustíg sem er samhliða Smárahvammsvegi. Þetta er gert til að mæta hljóðkröfum og auka fjarlægð göngustígs frá íbúðum á fyrstu hæð.

Virðingarfyllst,

f.h. Basalt arkitekta

Hrólfur Karl Cela, aðalhönnuður Nónhæðar

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Hrólfur Cela".