Bollasmári 6. Breytt deiliskipulag. Fyrirspurn

Minnisblað skipulagsdeildar

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.

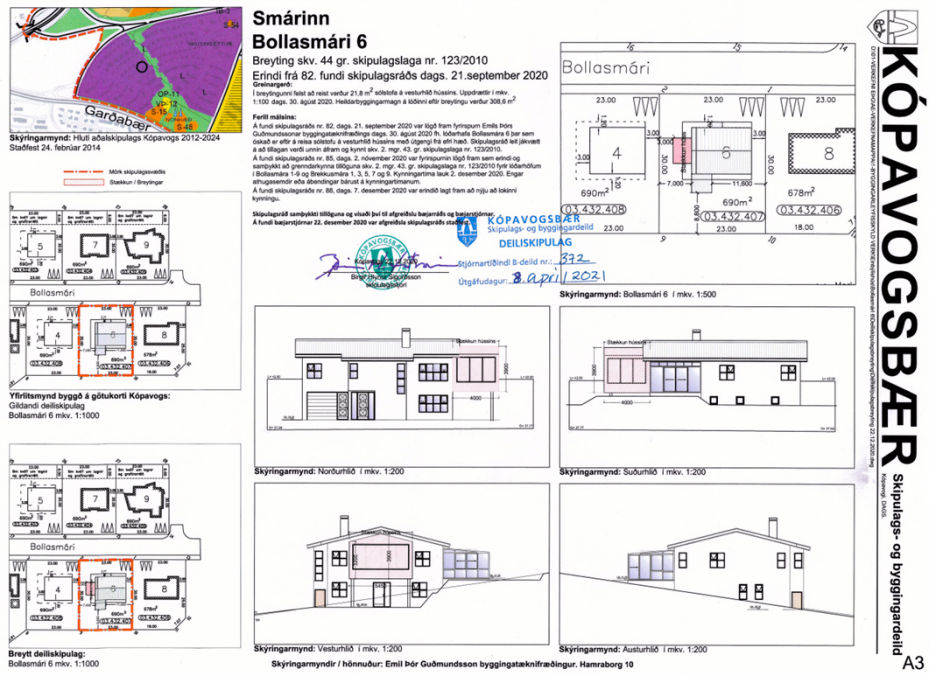
Í breytingunni felst að neðri hæð hússins yrði stækkuð til vesturs um 11 m² undir nýja útbyggingu efri hæðar, sem samþykkt var 2021. Myndi það auka byggingarmagn aðalhúss 281,9m² í um 293m² og í heildina á lóðinni úr 308,6m² í um 320m².

Skipulagsáætlanir

Lóðin er á deiliskipulögðu svæði

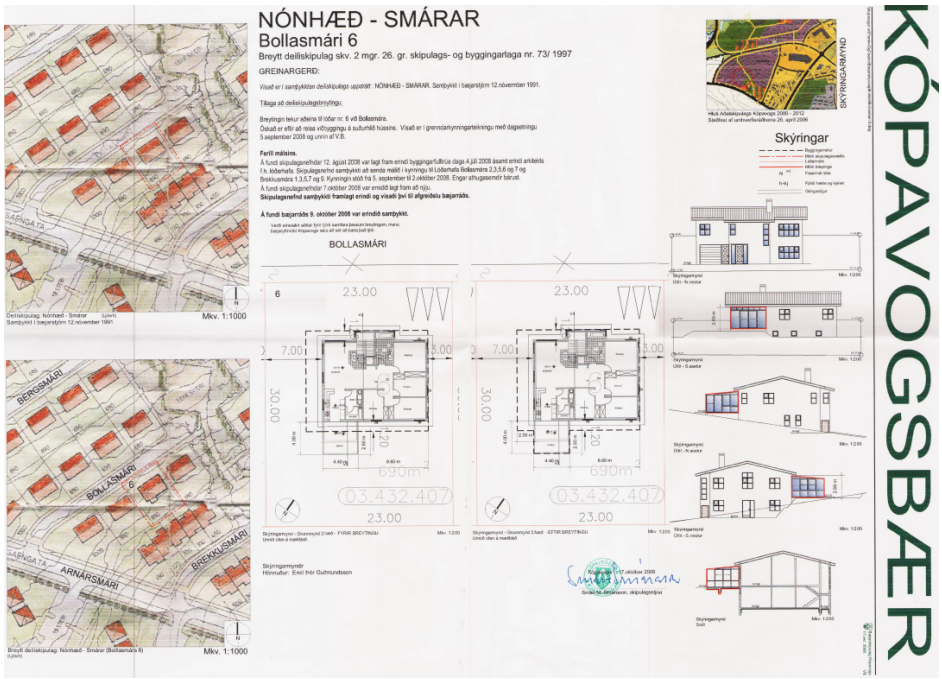
Gildandi deiliskipulag:

Breytt deiliskipulag frá 2021



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Breytt deiliskipulag frá 2008



Sérákvæði upprunalegs deiliskipulags frá 1991

SÉRAKVÆÐI

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 landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið.

2. HÚSAGERÐ.
Tveggja hæða einbýli með innbyggðum bílskúr.

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

4. STÆRÐ HÚSA.
Samanlagður gólfflötur húsa skal ekki vera stærri en 279.2 m2 sem skiptist þannig:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	1. hæð 120.0 m2	
	2. hæð 120.0 m2	
		240.0 m2
samanlagður hámarksgólfflötur útbygginga		39.2 m2
		279.2 m2

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólffleti.

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 óbundin, en mælst er til þess að hún sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdrætti.

7. ÞAKFORM.
Þakform er óbundið.

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Nýtingarhlutfall grenndar



Upplýsingar frá fasteignaskrá HMS

heimilisfang	Íbúðarfjöldi	Byggingamagn m² / lóðarstærð m²	nýtingarhlutfall
Bollasmári 1	1	355,3 / 956	0,37
Bollasmári 2	1	242,9 / 1008	0,24
Bollasmári 3	1	273,5 / 695	0,39
Bollasmári 4	1	178,4 / 690	0,25
Bollasmári 5	1	196,6 / 690	0,28
Bollasmári 6 f. breytingu	1	308,6 / 690	0,45
Bollasmári 6 e. breytingu	1	320 / 690	0,46
Bollasmári 7	1	200,4 / 690	0,29
Bollasmári 8	1	267 / 678	0,39
Bollasmári 9	1	291,1 / 690	0,42
Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum í nágreninu er 0,33 minnst 0,25 og mest 0,42			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026