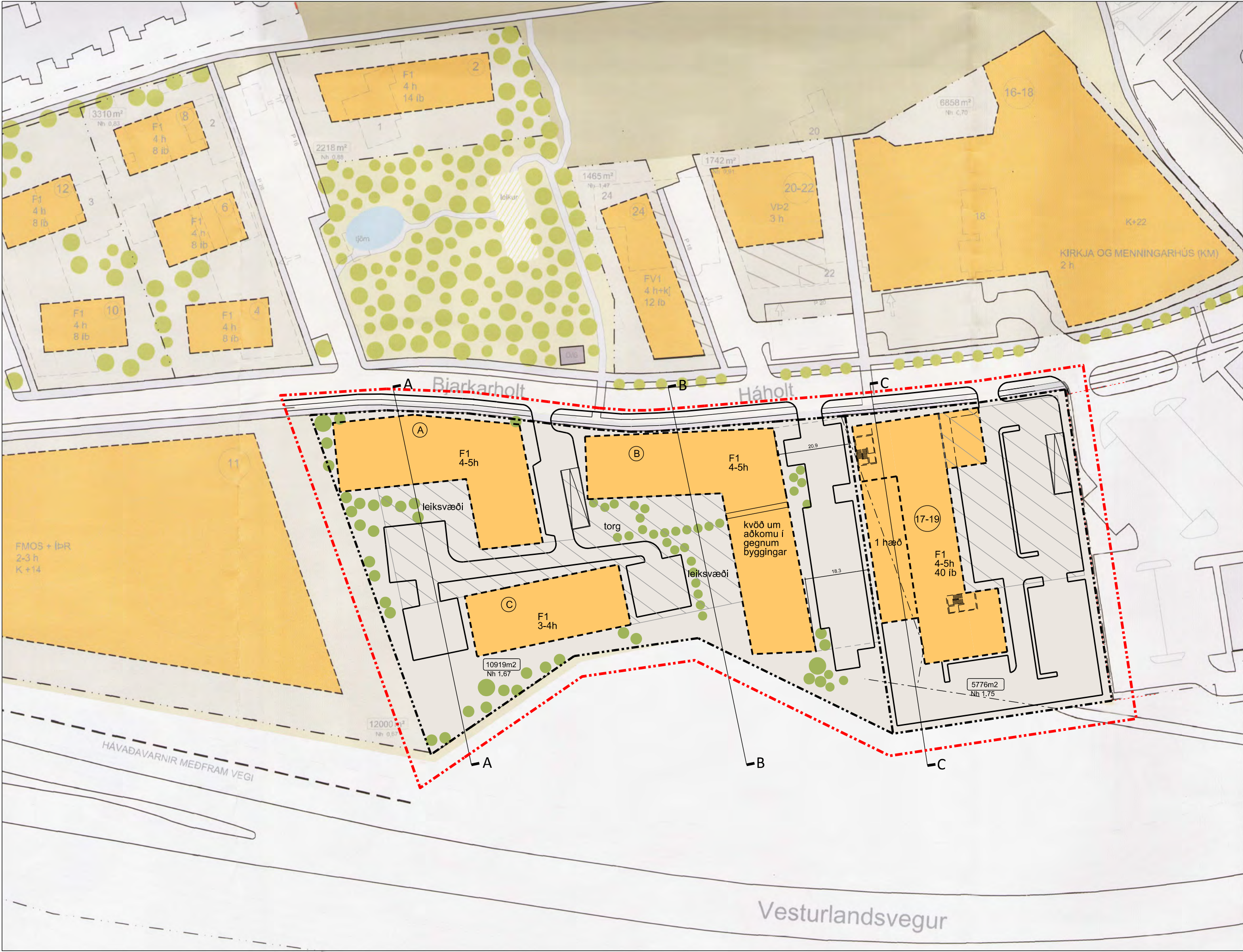
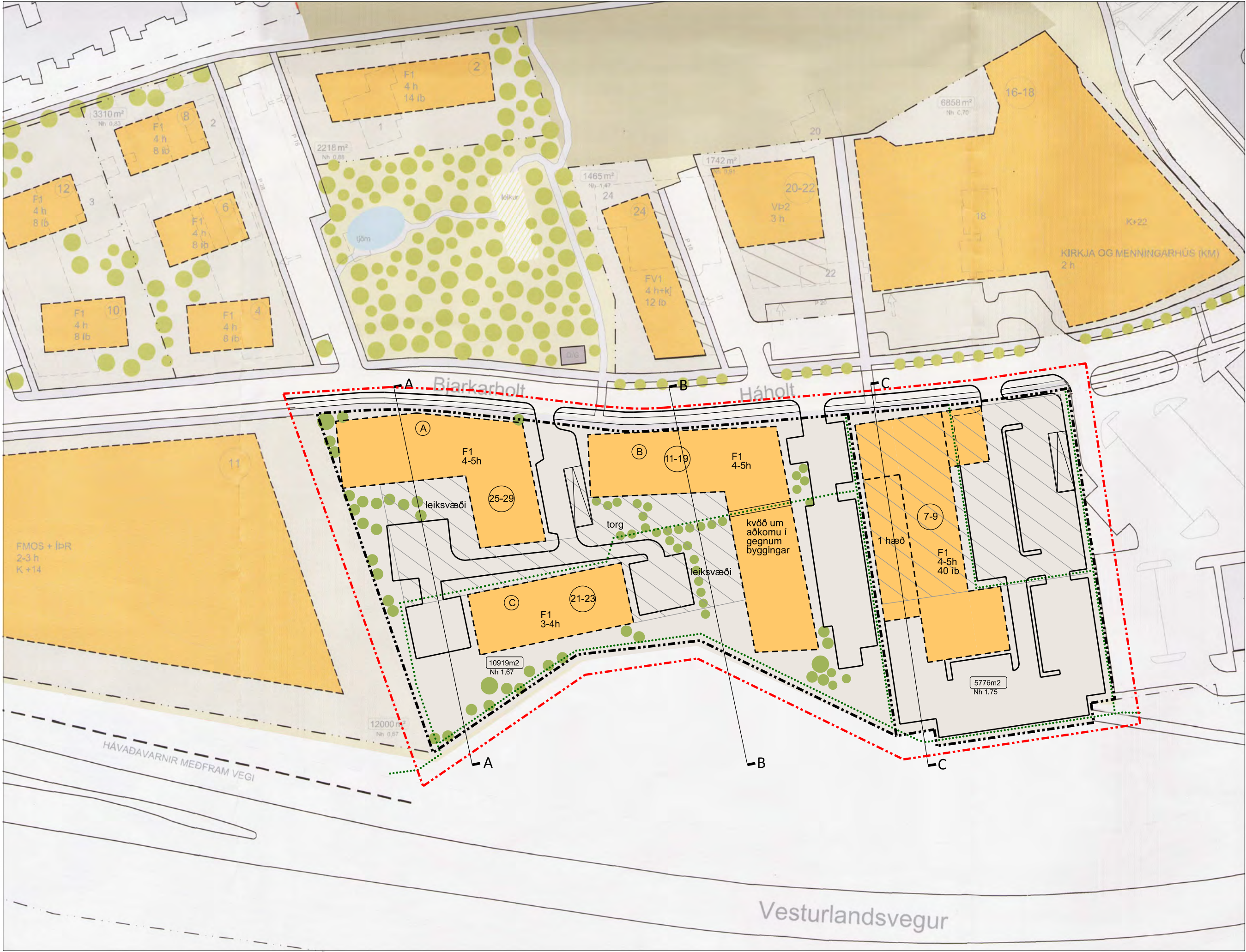


MÍÐBÆR MOSFELLSBÆJAR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:1000 - samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 26.06.2017



TILLAGAÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:1000

GILDANDI SKILMÁLAR

Gildandi deiliskipulag - almennir skilmálar:

Hönnun, húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Gæta skal þess að byggingar og lóð falli sem best að landi, Gróður og tré sem fyrir eru á lóð skulu standa sé þess kostur.

Byggingareitir

Byggingareitir eru ekki bindandi. Allir megin hlutar bygginga skulu vera innan byggingareita, þar með talð svalir.

Íbúðir

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð. Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérframtíð af lóð næst íbúðinni eftir því sem best verður fyrir komið með tilliti til afstöðu sólar.

Uppbrot byggingarmassa

Leitast skal eftir að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum óbrotnum vegghlöðum. Þetta uppbrot getur bæði átt sér stað í formgerð bygginga og einnig með mismunandi byggingarefnum og litum.

Efnisval bygginga

Efnisval er frjálst, svo framfarlega sem efnisval ekki heilsuspillandi og mælst er til þess að horfið verði til vistvæna sjónarmiða við val á efni.

Svalir

Svalir íbúða skulu falla að heildarmynd bygginga varðandi efnisval og formgerð.

Þakgarðar

Mælst er til að þakfletir séu nýttir sem þakgarðar þar sem sá möguleiki er fyrir hendi eða sem þakswalir fyrir íbúðir á efstu hæðum. Í þeim tilvikum sem sameiginlegir þakgarðar eru fyrir utan íbúðir má gróður og annar útbúnaður ekki skerða gæði þessara íbúða m.t.t. til birtu og útsýnis.

Göngu- og hjólaðstígar

Göngu- og hjólaðstígar skulu liggja um deiliskipulagssvæðið líkt og fram kemur á skilmálateikningu og tengjast núverandi stígakerfi bæjarins sem heldur áfram yfir Vesturlandsveg.

Umhverfismótun

Stuðla skal að grænni ásynd umhverfis í sterku samspili við byggingar. Almenn skal koma fyrir gróðri á lóðum sem myndar sterka heild með byggingum á lóðum og stuðlar að góðri rýmismyndun. Staðsetning á leiksvæðum og torgi kemur fram á skilmálateikningum. Leitast skal fjórða lausna við útfærslu þessara svæða. Heimilt er að skilgreina svæði fyrir sameiginlega útrækt íbúa á lóðum.

Bílakjallarar og Bílastæði

Aðkoma inn á lóð er bindandi. Heimilt er að nýta hluta bílageymslu fyrir sérreignageymslur og sameign fjölbýlishússins. Staðsetning á rúmpum innan lóðar, sem koma fram á skipulagssupprætti er leiðbeinandi.

Aðgengi frá bílastæðum og bílakjörullurum

skal vera hannað að þörfum hreyfihamlaðra. Innangengt skal vera frá bílakjallara í alla stígaganga íbúðarhúsa.

Bílastæðum

skal þannig komið fyrir að þau skerði ekki heildarmynd bygginga og umhverfis. Leitast skal eftir að útfæra bílastæði sem búa yfir grænni ásynd sem fellur vel að umhverfi. Fyrirkomulag á skipulagssupprætti er leiðbeinandi. Tré eða annar gróður sem liggur að bílastæðum skal varinn fyrir hugsanlega hnaski af völdum stuðara á bílum.

Hjólastæði

Hjólastæði fyrir íbúa skal komið fyrir á jarðhæð bygginga og skal gera ráð fyrir tveimur hjólastæðum á íbúð. Á lóð skal gera ráð fyrir hjólastæðum fyrir gesti um sem nemur einu stæði á hverja íbúð. Heimilt er að byggja þakskýli eða skuggni yfir hjólastæði á lóð.

Að öðru leyti

er vísað í sérskilmála lóða.

Sérskilmálar lóða:

Lóð við Bjarkarholt

Ný lóð verður til í kjölfar sameiningu lóða. Innan byggingareita A og B er heimilt að reisa 3-5 hæða nýbyggingar skv. deiliskipulagssupprætti. Stærð lóðar, byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Að öðru leyti er vísað í almenna skilmála um byggingar.

Umferðaleiðir bygginga

Inngangssvæði á jarðhæð, stigar og lyftukjarnar, skulu vera aðgengilegir frá báðum hlöðum bygginga. Við inngangssvæði jarðhæðar skal komið fyrir aðstöðu fyrir hjól, kerrur og barnavagna til að styrkja áherslur um sjálfbæra samgönguhætti.

Bílageymslur og Bílastæði

Fyrir allar íbúðir 80 m² og minni skal vera a.m.k. eitt bílastæði á lóð eða í bílageymslu en fyrir stærri íbúðir skal vera 1,5 stæði á lóð eða í bílageymslu. Samanlagður fjöldi bílastæða ofanjarðar og neðanjarðar má ekki vera hærri en 120. Bílastæðafjöldi ofanjarðar má ekki vera hærri en sem nemur 70 stæðum á lóð. 75 stæðum má að hámarki koma fyrir í bílakjallara en einungis ef bílastæðum ofanjarðar fækka á sama skapi. Fjöldi bílastæða kemur fram í skilmálatöflu.

DEILISKIPULAGSBREYTING

BREYTING

Deiliskipulagsbreytingin tekur til stækkunar lóðarinnar við Bjarkarholt 7-9 (áður Háholts 17-19) til suðurs. Stækkun lóðar nemur 240 m², þar er gert ráð fyrir 17 bílastæðum.

SKILMÁLATAFLA - NÜGILDANDI DEILISKIPULAG											
	húsnr.	lód m ²	hámark íbúðarhljöld	byggingar- reitir	leyflegt byggingarmagn m ²	bílakjallari m ²	bílakjallari hljöldi stæða	hljöldi lóð	heildar Nn á lóð	hámark hæðir	hámark hæð húsa
Háholt	17	4487	1480	585	1480	3826	134	20	1,2	4+bg	14,0 m
	19			690	1850					3+bg	14,0 m
	21			820	2030					3+bg	14,0 m
				2095	5370						
Háholt	23	1658	12	684	2250	825	24	18	1,36	4+bg	15,4 m
Bjarkarholt	1	2385	8	336	920	905	16	16+3	0,77	4+bg	14,8 m
samtals:	7		8	336	920			19		4+bg	14,8 m
Bjarkarholt	5	3517	8	336	920	1298	32	16+4	0,78	4+bg	14,8 m
	7		8	336	920					4+bg	14,8 m
	9		8	336	920					4+bg	14,8 m
samtals:			24	1008	2760			20			
samtals v-þ:		4487		2095	5370	3826	134	20	1,2		
samtals-íbúðir:		7560	52	2364	6850	3028	72	57	1,10		
Samtals:		12047	52	4459	12220	6854	206	77	1,01		

Útdráttur úr Aðalskipulagi 2011-2030

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆDIS
- LÓÐARMÖRK
- GATA
- GANG- HJÓLASTÍGUR
- BYGGINGAREITUR
- BÍLAKJALLARI
- GRÓÐUR
- HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- HÚSNÚMER SKIPULAGS
- FJÖLBÝLI, ÞJÓNUSTA, VERSLUN
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
- INNKEYPSLA BÍLAGEYMSLU
- HVERFISVERND
- GRÆNT SVÆÐI
- GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglöst frá _____ 20__ með athugasemdarfresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann _____ 20__.

DEILISKIPULAG

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

MÆLIKVARDI: 1:1000

FRUMSTÆRÐ BLADS: A1

TEIKNAB: BGH, IC

YFIRFARIB: ÓÓÁ

DAGSETNING ÚTGÁFU: 16.04.2021

VERKNR: 1605

TEIKN. NR: 100

ENDURSK.: _____

VA ARKITEKTAR

borgartún 6
105 Reykjavík
Sími: 450400-3510
Sími: 530 6990
fax: 530 6991

va@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Ólafur Óskar Axelsson

KT: 041251-3019

Tekning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tekninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.