



MOSFELLSBÆR
VIRÐING JÁKVÆÐNI FRAMSEKNI UMHYGGJA

Minnisblað til skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

Efni: Minnisblað skipulagsfulltrúa

Dags: 5. september 2022

Málsnúmer: 202201306/40.1

Málsmeðferð: Til umfjöllunar

Starfsmaður: Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi

Völuteigur 31 – stækkun húss

Erindi barst í formi fyrirspurnar til byggingarfulltrúa, frá Ívar Hauksson VHÁ verkfræðistofu, f.h. HD tæknilausna, dags. 12.01.2022, vegna stækkunar á athafna- og iðnaðarhúsnæði að Völuteig 31.

Erindið var tekið fyrir á 570. fundi skipulagsnefndar, þann 26.08.2022 og bæjarstjórn þann 31.08.2022. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa vegna ákvæða deiliskipulags.

Fyrirspurn byggði á hugmyndum um stækkunar á athafnarhúsnæði HD. Hvort leyfi fengist að auka nýtingarhlutfall í 0,368, eða um 430m² stækkun húss. Grunnflötur fyrir stækkun 1964,9m² Grunnflötur eftir stækkun 2394,9m² Viðbygging yrði stálgrindarhús með steinullareinangrun.



Deiliskipulag:

Í gildi er deiliskipulag frá 2006 þar sem byggingarreitur er umhverfis núverandi byggingu Völuteigar 31, sem erindi fjallar um. Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu sem unnin var með það að markmiði að auka nýtingarhlutfall lóðar og hækka úr **0,29 í 0,35**. Aðallega vegna stækkunar á byggingarreits Völuteigar 31A sem er innan sömu lóðar. Vísað er til eldri skilmála lóðar úr fyrri breytingu.

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425642289168750>

Lóð Völuteigar 31 var þó stækkuð áður með deiliskipulagsbreytingu 2005 en þá voru gerðar breytingar á byggingarreitum. Skilgreind voru byggingarákvæði húsa á sameiginlegri lóð. Vegghæð húss mátti vera 9 metrar og mænir 12 metrar.

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425643550575000>



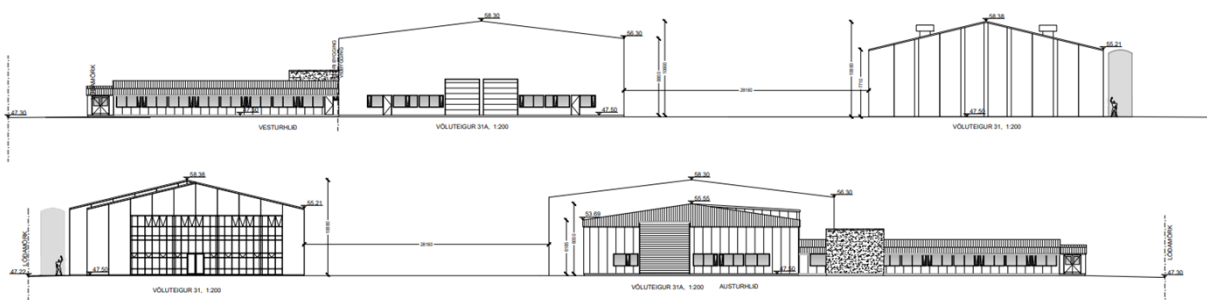
MOSFELLSBÆR
VIRÐING JÁKVÆÐNI FRAMSGÆKNI UMHYGGJA

Gildandi ákvæði húsbygginga eru frá skipulaginu 2005 en gildandi byggingarreitir fylgja breytingu 2006. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,35.

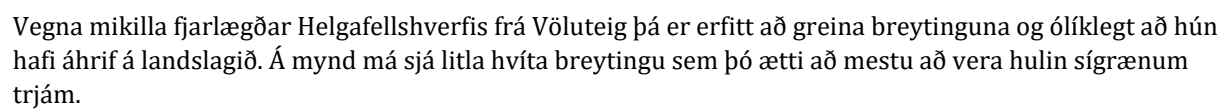
Þess má geta að nýtingarhlutfall á svæðinu er nokkuð misjafnt eftir lóðum og hefur því jafnan verið breytt. Við Völuteig 6, Ístex, gengt húsnaði HD Völuteigar 31 er samþykkt nýtingarhlutfall 0,43. Frávirð umsækjenda um nýtingarhlutfall er um 5% aukning, úr 0,35 í 0,368.

Teikingar og rýni:

Frekari gögn hafa borist, í samræmi við óskir, sem sýna að viðbygging og stækkun Völuteigar 31 er í samræmi við ákvæði skipulags. Einnig samræmist bygging að miklu leiti byggingu Völuteigar 31A sem er innan sömu lóðar og nokkuð umfangsmeiri en eldri bygging. Götumynd athafnahverfisins telst heldur óbreytt.



Þar sem húskroppar bygginga á svæðinu eru umfangsmiklir má leiða af því líkur að byggingin verði sýnileg frá öðrum svæðum í bænum. Til þess að rýna áhrif framkvæmda á ásýnd athafnahverfisins vann undirritaður tilgátumyndir um áhrif bygginga eftir breytingum frá þremur sjónarhornum; Varmárvegi Helgafellshverfi, Stórateig og Merkjateig. Frá Sjónarhornum Hamarsteig og Álafosshvosar er athafnarsvæðið ekki sýnilegt vegna gróðurs.





MOSFELLSBÆR
VIRÐING JÁKVÆÐNI FRAMSGÆKNI UMHYGGJA

Stóriteigur:



Á einum stað við Stórateig er Völuteigur sýnilegur frá götu. Hús eru almennt hulin gróðri. Á mynd má sjá hvítan skugga byggingar sem samræmist umfangi Völuteigar 31A.

Merkjateigur:



Við botnlanga Merkjateigar má finna svæði þar sem lóð Völuteigar 31 er sýnileg. Frá þessu sjónarhorni verður gafl húss mest áberandi. Á mynd má greina hugsanlega nýja ásýnd og litla hvíta breytingu sem þó ætti að mestu að vera hulin sígrænum trjám og því hús meira áberandi á mynd en raun ber vitni.

Tillaga:

Undirritaður leggur til að skipulagsnefnd meðhöndli frávík nýtingarhlutfalls sem óverulegt í samræmi við 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Byggingarfulltrúa yrði heimilt að gefa út byggingarleyfi þegar að umsókn samræmist lögum um mannvirki nr. 160/2010, byggingarreglugerð nr. 112/2012 og kynntum gögnum.

Virðingarfyllst, Kristinn Pálssonskipulagsfulltrúi