

HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAG M. 1:1000 SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN MOSFELLSBÆJAR 13. DESEMBER 2006 MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM GILDANDI SKILMÁLAR, SÍÐAST BREYTT 03.01.2007.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAG M. 1:1000

4.1 IBÚÐARBYGGÐ

ALMENTNT
Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nútímalega byggingarlist. Byggingarfulltrúi / Skipulags- og byggingarnefnd mun meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðalteikninga og heimitt er að hafna umsókn teijst hún ekki uppfylla framangreind skilyrði þó svo að hús uppfylli skilmála þessa og viðkomandi reglugerðir að öðru leyti.
Mikilvægt er að formskópun fjölbýlishúsanna verði fjölbreytleg og hugmyndarik. Forðast ber stóra tilbreytingalausa útteygjafeti og til þess mælst að form og útlit húsa verði brotið upp í smærri einingar eða húsluta t.d. með innfelldum byggingarhlutum, svölum og útbýggingum.
Við fjölbýlishús meðfram Efri og Neðri aðalgötu skal afmarka einkalóðarhluta íbúða á 1. hæð, m. a. með lágum steinsteyptum veggjum (hæð u.þ.b. 1,0-1,5 m.).
Gera skal ráð fyrir, m. k. tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð sem er 60 m² og stærri. Annað stæði skal vera í bílageymslu neðan jarðar.
Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1,5 bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð sem er minni en 60 m², 0,5 stæði skal vera í bílageymslu neðan jarðar.
Nýtingarhlutfall (N) á fjölbýlishúsalóðum skal að hámarki vera N:1,0.
Sökum mikils landhalla á skipulagssvæðinu er víða hægt að koma fyrir einhliða smábúðum í kjöllum (jarðhæðum) eða tengja íbúðir á 1. hæð íbúðarbergjum í kjallara.
Til glöggvunar á hugmyndum skipulagsráðgjafa um byggðina er gerð grein fyrir hverri lóð fyrir sig, staðsetningu húsa og aðlögun þeirra að landslagi, bæði í afstöðumynd og sneiðingum. Um er að ræða kenniteikningar. Form húsa, staðsetning aðalinnanga, tengibygginga, kennileita, lágreistra veggja við einkalóðarhluta, bílastæða og þ. h. eru ekki bindandi, heldur til hliðsjónar við endanlega hönnun bygginga.
Í deiliskipulagi er uppgöfn fjöldi íbúða í hverju fjölbýlishúsi. Smávægjleg frávik eru heimil á hverri lóð, en hámarksfjöldi íbúða á skipulagssvæðinu er 460 íbúðir.

KENNITEIKNING Í GILDI



Gerð F-III-M er þriggja hæða fjölbýlishús (ein samfelld bygging A, B, C og D) með um 32 íbúðum. Lóðin er austan torgs 2 (Markaðstorgs) og ofan við Neðri aðalgötu.
Aðalinnangangur í byggingar B, C og D skulu vera frá Efri aðalgötu. Aðalinnangangur í byggingu A skal vera frá þvergbú vestanvert við hús.
Suður- og vestlægur hliðar húss skulu að mestu leyti standa í bindandi byggingarlínu.
Á lóð er kvóð um gangstétt sem Mosfellsbær á, leggur og heldur við.
Á suð-vestur-hlið byggingar A skal vera áberandi byggingarhluti eða kennileiti sbr. kafla 3.1 hér að framan.
Hámarks hæð: (H.M.) 10,0 m yfir (H) kóta aðal hæðar (gölfkoti á hæðarblaði).

BYGGINGAR Á UPÐRÆTTI

- 1. Byggingarreitir er stækkaður sem nemur umfangi tveggja stíghúsa norðan húss. Skilgreindur er sérstakur byggingarreitir fyrir bílageymslu neðan jarðar.
2. Fjölgun íbúða á lóðinni um 8 íbúðir, úr 32 í 40.
3. Bílastæðakrofur er breytt á lóð og í bílageymslu.
4. Breyting á síðustu málsgrein í almennum kafla.
5. Litlis háttar breytingar á hælarsætningu húss vegna aðlögunar að gangstétt og götu.
6. Heimil verði fjórða hæða á húsluta vestast og nyrst í byggingarreitnum. Heildarhæð húss í þeim hluta byggingarreit er þó að mestu leyti innan hámarks hæðarmarkna samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Litl er á umrædda hækkun húss sem kennileiti eins og deiliskipulagið kvæðir á um. Gerð húss verður F-III-M/F-IV.
7. Innakstri í bílageymslu frá Gerplustræti hnikað ca 3 m til austurs. Lóðarmörkum við Gerplustræti breytt lítillega í samræmi við færslu innakstursrampa. Lóðarstærð óbreytt.

BYGGINGAR Á SKILMÁLUM

7.1 IBÚÐARBYGGÐ

ALMENTNT
Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nútímalega byggingarlist. Byggingarfulltrúi mun meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðalteikninga og heimitt er að hafna umsókn teijst hún ekki uppfylla framangreind skilyrði þó svo að hús uppfylli skilmála þessa og viðkomandi reglugerðir að öðru leyti.
Mikilvægt er að formskópun fjölbýlishúsanna verði fjölbreytleg og hugmyndarik. Forðast ber stóra tilbreytingalausa útteygjafeti og til þess mælst að form og útlit húsa verði brotið upp í smærri einingar eða húsluta t.d. með innfelldum byggingarhlutum, svölum og útbýggingum.
Við fjölbýlishús meðfram Gerplustræti og Vefarstræti skal afmarka einkalóðarhluta íbúða á 1. hæð, m. a. með lágum steinsteyptum veggjum (hæð u.þ.b. 1,0-1,5 m.).
Gera skal ráð fyrir a. m. k. tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð sem er 70 m² og stærri. Annað stæði skal vera í bílageymslu neðan jarðar.
Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1,5 bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð sem er minni en 70 m² og mega þau stæði vera ofan jarðar.
Nýtingarhlutfall (N) á fjölbýlishúsalóðum skal að hámarki vera N:1,0.
Sökum mikils landhalla á skipulagssvæðinu er víða hægt að koma fyrir einhliða smábúðum í kjöllum (jarðhæðum) eða tengja íbúðir á 1. hæð íbúðarbergjum í kjallara.
Til glöggvunar á hugmyndum skipulagsráðgjafa um byggðina er gerð grein fyrir hverri lóð fyrir sig, staðsetningu húsa og aðlögun þeirra að landslagi, bæði í afstöðumynd og sneiðingum. Um er að ræða kenniteikningar. Form húsa, staðsetning aðalinnanga, tengibygginga, kennileita, lágreistra veggja við einkalóðarhluta, bílastæða og þ. h. eru ekki bindandi, heldur til hliðsjónar við endanlega hönnun bygginga.
Í deiliskipulaginu er gefinn upp hámarksfjöldi íbúða í hverju fjölbýlishúsi.

Gerð F-III-M/F-IV er þriggja hæða fjölbýlishús (ein samfelld bygging A og B) með 40 íbúðum. Lóðin er austan torgs 2 (Markaðstorgs) og ofan við Gerplustræti.

Aðalinnangangur í byggingar A og B skulu vera frá Gerplustræti.
Suður- og vestlægur hliðar húss skulu að mestu leyti standa í bindandi byggingarlínu.
Á lóð er kvóð um gangstétt sem Mosfellsbær á, leggur og heldur við.
Á suð-vestur-hlið byggingar A skal vera áberandi byggingarhluti eða kennileiti sbr. kafla 3.1 hér að framan.
Hámarks hæð: (H.M.) 10,0 m yfir (H) kóta á nýju hæðarblaði.

BYGGINGAR Á UPÐRÆTTI

- 1. Byggingarreitir er stækkaður sem nemur umfangi tveggja stíghúsa norðan húss. Skilgreindur er sérstakur byggingarreitir fyrir bílageymslu neðan jarðar.
2. Fjölgun íbúða á lóð um 8 íbúðir, úr 32 í 40.
3. Bílastæðum á lóð er fjölgað um 12 stæði til að uppfylla bílastæðakrofur.
4. Húsi verður 4 hæðir vestast á byggingarreit (3 íbúðarhæðir og 2 kjallara).
5. Innakstri í bílageymslu frá Gerplustræti hnikað um 3 m til austurs og lóðarmörkum við Gerplustræti breytt lítillega í samræmi við það. Lóðarstærð óbreytt.

NÝ KENNITEIKNING



SKÝRINGAR:

- F-III FJÖLBÝLI, ÞRÍJÁR HÆÐIR (Mismunandi húsgæðir)
F-IV FJÖLBÝLI, FJÓRAR HÆÐIR (Mismunandi húsgæðir)
Z KVÓÐ UM SPENNISTÖÐ Á LÓÐ
P HÁMARKS FJÖLDI BÍLAST/EDA INNAN LÓÐAR
ÚTLÍNUR LÓÐA
BINDANDI BYGGINGARLÍNA (A.m.k. hluti húss standi í þessari línu, sjá þó sérstök ákvæði um fjölbýlishús í byggingar- og skipulagskilmálum.)
BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
BYGGINGARREITUR BÍLGEYMSLU
SÉRSTAKUR YFIRBORÐSFRÁGANGUR (Helliúgn, malbik, gróður)
KVÓÐ UM GRÓÐUR (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
INNKEYRSLA Í BÍLAGEYMSLU NEÐAN JARÐAR STAÐSETNING ÖNÁKVÆM
KVÓÐ UM STEINSTEYPTAN LÁGAN VEGG VIÐ EINKALÓÐARHLUTA ÍBÚÐA Á 1. HÆÐ FJÖLBÝLISHÚSA
KVÓÐ UM ALM. GÖNGURÉTT GÖNGUSTÍGAR
KENNILEITI Á BYGGINGUM (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
AKTURSTEFNA UM TORG
MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS

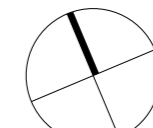
SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

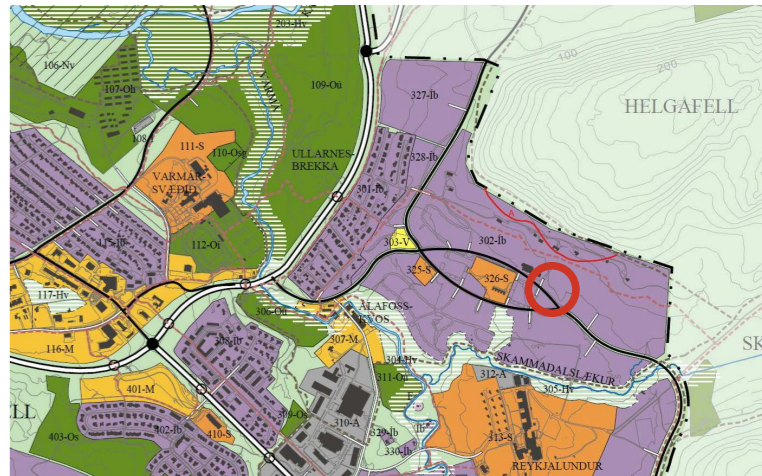
frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann \_\_\_\_\_ 2015.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.



Á MÆLI- OG HÆÐABLÓÐUM KOMA FRAM STÆRÐIR OG MÁLSETNINGAR LÓÐA OG BYGGINGARREITA, HÆÐARLEGA ÁSAMT KVÓÐUM VEGNA GATNA, STÍGA, AÐ- OG FRÁVEITNA. ÖNNUR SKIPULAGSGÖGNG: - Skipulags- og byggingarskilmálar, dags. 2006-07-05, breytt 2006-11-30 og 2007-01-03. ÍSGRAF H.F. MYNDMÆLDI EFTIR LOFTMYND SEM LANDMÆLINGAR ÍSLANDS TÓKU 7. ÁGÚST 1995 HNTAKERFI REYKJAVÍKUR OG NÁGRENNIS HÆÐARKERFI REYKJAVÍKUR HÆDALINUBIL: 1,0 M



Hluti aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí. MOSFELLSBÆR, HELGAFELLSHVERFI GERPLUSTRÆTI 31-37 DEILISKIPULAGSBREYTING TILLAGA 16-308 BLAÐ 001