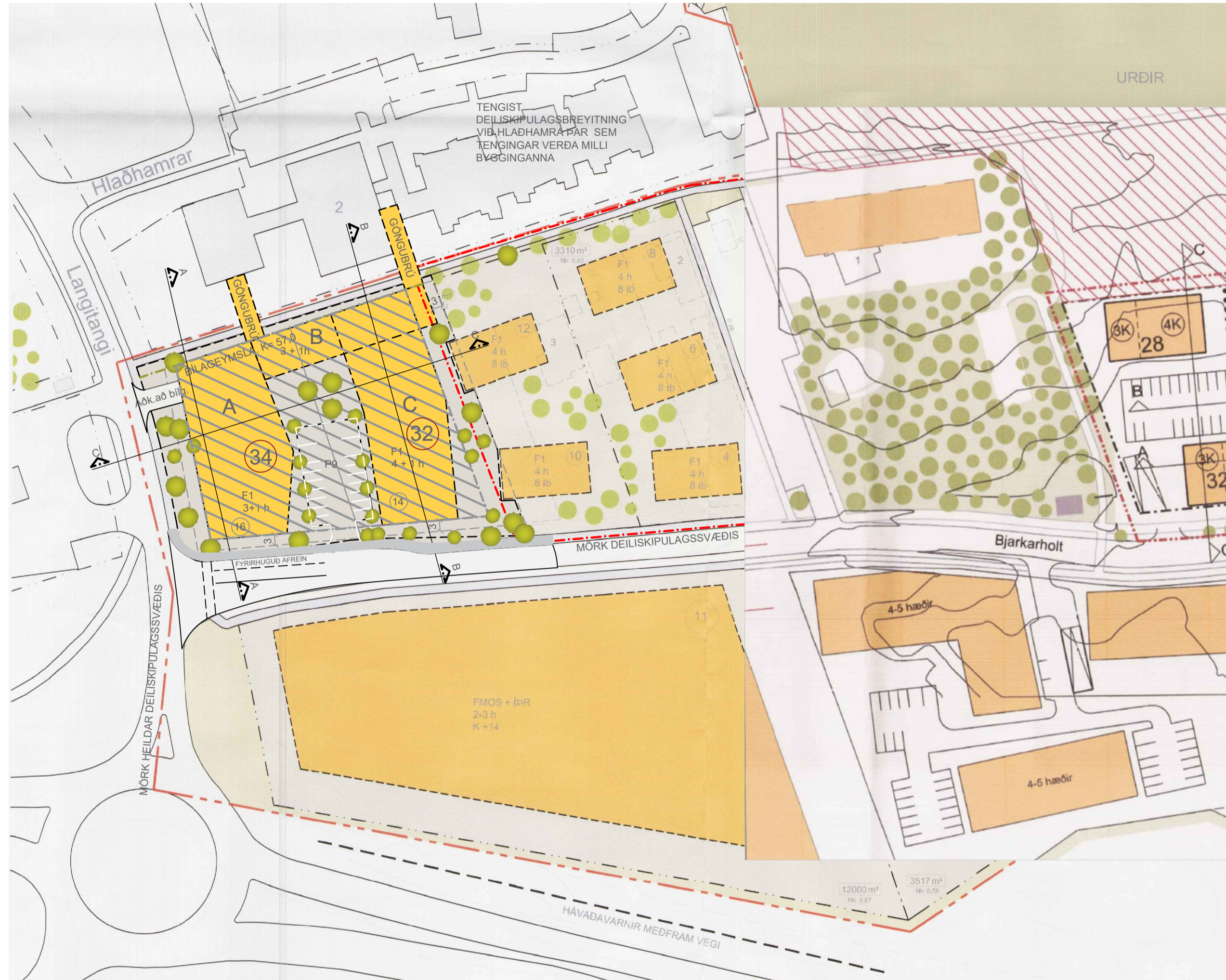
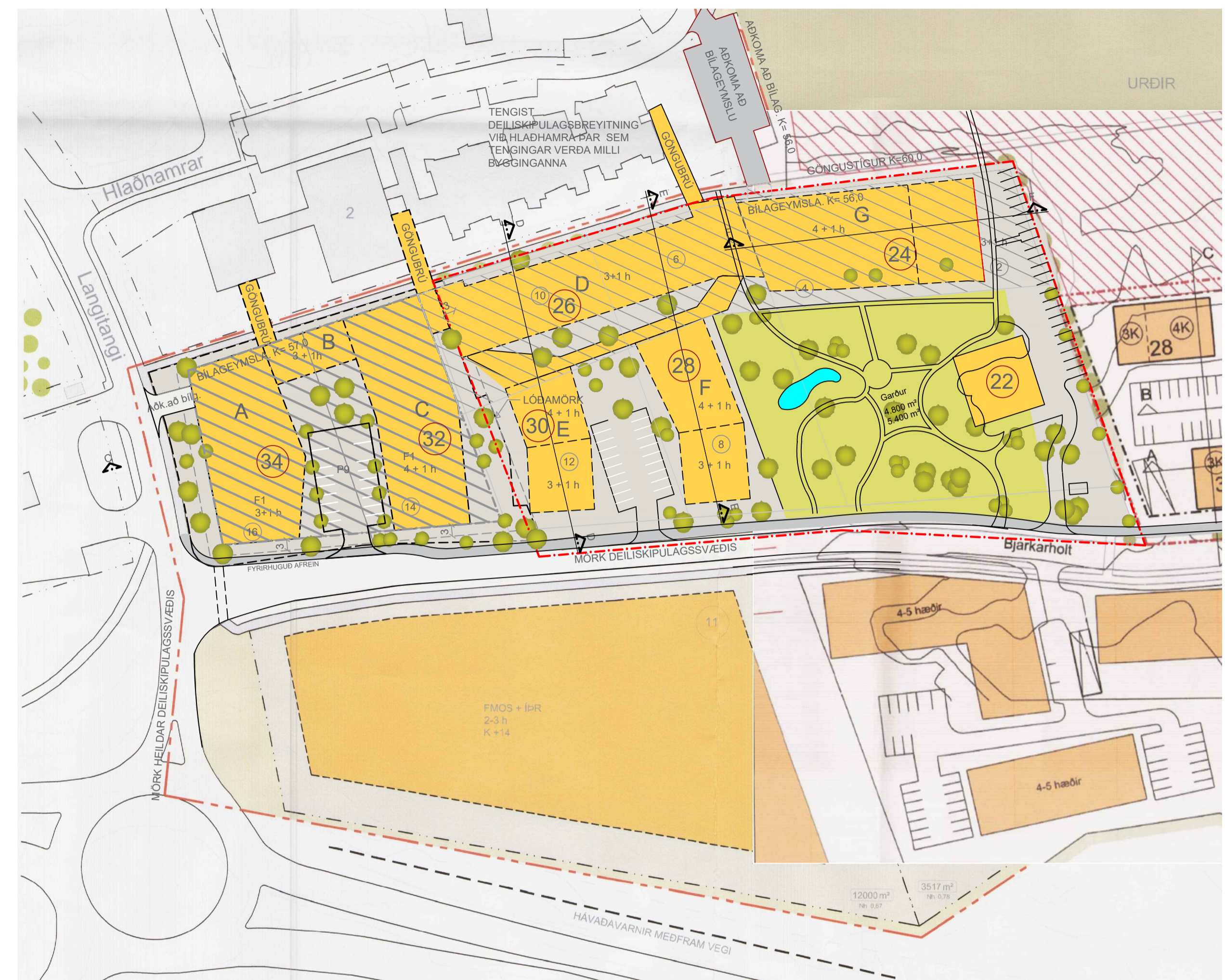


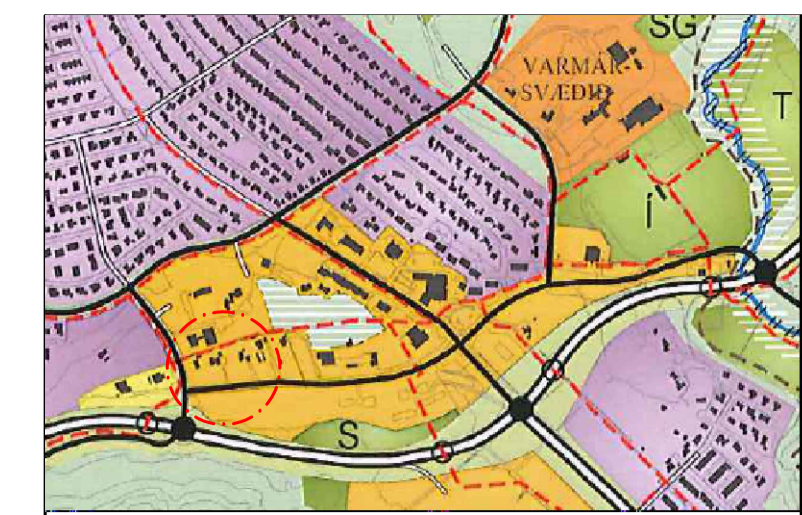
# MÍÐBÆR MOSFELLSBÆJAR - BREYTT DEILSKIPULAG



GILDANDI DEILSKIPULAG, MKV. 1:1000 SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN MOSFELLSBÆJAR ÞANN 22.12.2010



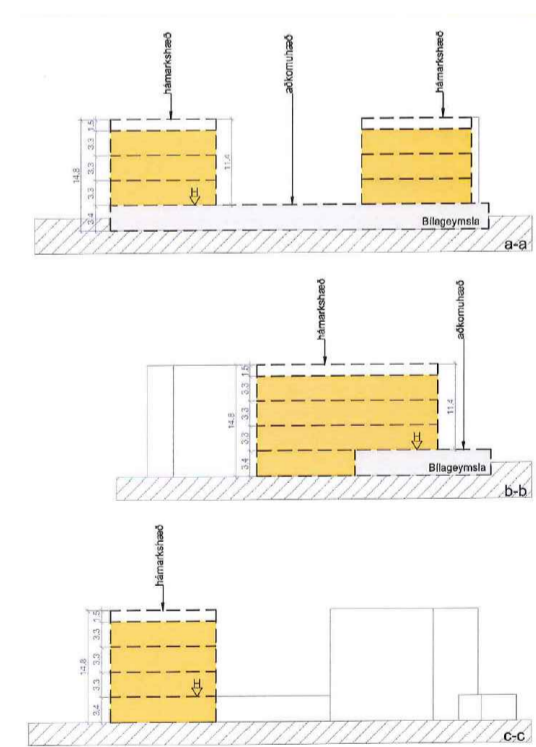
TILLAGA AÐ DEILSKIPULAGSBREYTINGU MKV. 1:1000



ÚRDRATTUR ÚR ADALSKIPULAGI 2011-2030.

SKÝRINGAR:

- MÖRK BREYTINGARINNAR
- MÖRK DEILSKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- GATA
- GANG- HJÓLASTÍGUR
- BYGGINGAREITUR
- BÍLAKJALLARI
- GRÖÐUR
- HJÓLDARSTÆÐIR LÓÐAR
- HÚSNÚMÉR SKIPULAGS
- FJÓLFÚLL ÞJÓNUSTA, VEKSLUN
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
- INNKEYRSLA BÍLAGEYMSLU
- HVERFISVERND
- GRÆNT SVÆÐI
- GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR



## KENNISNIÐ - GILDANDI DEILSKIPULAG ÚR GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM

húsnr.	lóð nr.	húsnúmer	skilnúmer	byggingartíð	byggingarmín	byggingarmax	stærð	stærð	hæð	húsnúmer	húsnúmer
2	2218	F1	11	880	1950	543/14	14+2	0,88	4hög	14,8 m	
4	3410	F1	8	386	920	3298/24	24+4	0,83	4hög	14,8 m	
6		F1	8	386	920				4hög	14,8 m	
8		F1	8	386	920				4hög	14,8 m	
10	2978	F1	8	386	920	913/16	16+3	0,62	4hög	14,8 m	
12		F1	8	386	920				4hög	14,8 m	
14	2518	F1	8	386	920	924/19	19+3	0,86	4hög	14,8 m	
16		F1	11	484	1250				4hög	14,8 m	
18		F1	8	386	920				4hög	14,8 m	
1	2385	F1	8	386	920	905/16	16+3	0,77	4hög	14,8 m	
3		F1	8	386	920				4hög	14,8 m	
5	3517	F1	8	386	920	3298/32	16+4	0,78	4hög	14,8 m	
7		F1	8	386	920				4hög	14,8 m	
9		F1	8	386	920				4hög	14,8 m	
11	12000	FMS0		7495	8000				2-3hög	14,0 m	
samtals:	14096		113	4810	13330					0,79	

SKILMÁLATAFLA - NÚGILDANDI DEILSKIPULAG

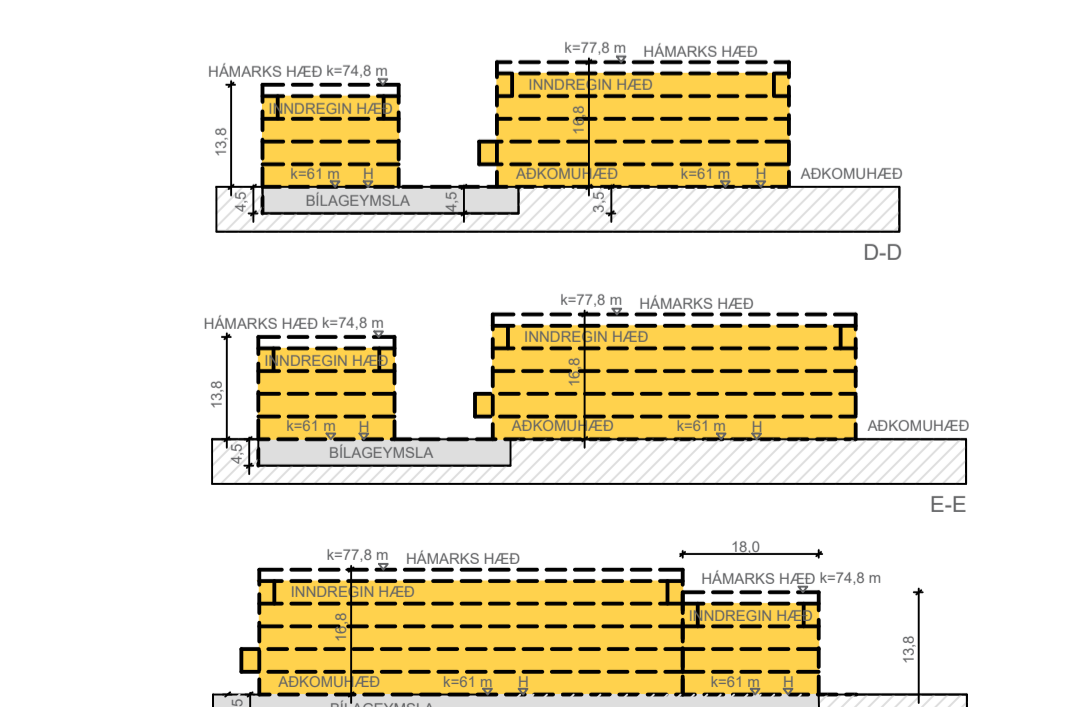
**Gildandi greinargerð og skilmálar:**  
 Gildandi deiliskipulag "Miðbær Mosfellsbæjar" var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 22.12.2010.  
 Svæðið sem um ræðir er norðan Bjarkarholts og austan Langatanga. Í dag eru þar fimm samliggjandi lóðir, Bjarkarholt 1, 2, 3, 4 og 5. Deiliskipulagsbreyting þessi nær til núverandi lóða nr. 1, 2 og 3. Aður hefur farið fram hliðstæð deiliskipulagsbreyting fyrir lóðir nr. 4 og 5.  
**Núverandi aðstæður og gildandi deiliskipulag:**  
 Innan breytingarsvæðis deiliskipulagsins er í gildi heimild til þess að byggja 6 fjölbýli, átta þau að bera heitið Bjarkarholt 2-12. Gert var ráð fyrir 44 íbúðum í fjögurra hæða blokkum, samtals um 4600 m<sup>2</sup>. Samanlagt flatarmál lóða innan skipulagssvæðisins er um 13.433 m<sup>2</sup>. Svæðið tilheyrir uppbyggingareit E í gildandi deiliskipulagi miðbæjarinnar. Nánari upplýsingar koma fram í skilmálatöflu núverandi ástands hér að neðan.  
 Um uppbyggingareit E í gildandi skipulagi:  
 Svæðið skiptist nú í 5 stórar einbýlishúsalóðir og þrjú eigendur sjálfir á fjórum þeirra. Skipulagið gerir ráð fyrir að hluti lóðar nr. 1 verði almenningsgarður en að öðru leiti verði á reitnum íbúðarhúsa á 4 lóðum með 73 íbúðum. Miðað er við að uppbygging á þessum reit verði ekki framfarlega í framkvæmdaröð og að hún verði samfelld / heildstæð þegar þar að kemur.  
**Breytt deiliskipulag - Markmið:**  
 Leitast er við að fylgja helstu markmiðum gildandi deiliskipulags (Miðbær Mosfellsbæjar), í kafla 3.2 Markmið og forsendur deiliskipulagsins kemur eftirfarandi fram  
 Megin markmið skipulagsskiptanna er þétting og efling miðbæjar Mosfellsbæjar. Að mótta skýlaða, þétta og skilríka íbúðarbyggð, verslun og þjónusta sem styrkir gatunýnd Háholts og þverholts. Svæðið er hjarta bæjarinnar og því lögð rík áhersla á metnað og vandada hönnuð um gerð og frágang mannvirkja á svæðinu. Fjölbýlreiki í gerð og stærð íbúða, ríkir möguleika verslunar og þjónustu sem vandað yfirbragð er mikilvægur þáttur til að stuðla að skemmtilegu umhverfi miðbæjarinnar.  
**Breytt deiliskipulag - Lýsing á breytingunni:**  
 Við breytingu verða tvær lóðir á svæðinu. Ein lóð er fyrir byggingar undir íbúðir, nú Bjarkarholt 24-30, og önnur fyrir miðbæjargarð og veitingaskála, nú Bjarkarholt 22.  
 Breytingin ferur í sér að í stað hefðbundinna íbúða verða deiliskipulagðar þjónustubúðir fyrir aldaæða í lóðunum. Þjónustubúðirnar geta tengst Eir að Hlíðahönnum með göngubrú á 2. hæð. Tengist þær þannig þjónustukjarna og öðrum íbúðum sem Eir rekur á svæðinu.  
 Stór hluti bilastæða ofanjarðar er fluttur í bilakjallara. Þó verða um 32 stæði innan lóðar á milli bygginga.  
 Haldið er í markmið um heildstæða byggð og uppbyggingu, hvað varðar ásynd og umfang, innan uppbyggingareit E í miðbæ. Deiliskipulagsbreyting þessi er áfangi í uppbyggingu nýrra íbúða við hjúkunarheimilið Eir. Rammátillaga hefur verið gerð fyrir reitinn í heild sinni og deiliskipulagi hefur verið breytt í tveimur áfögum.  
 Núverandi lóðanörkum er breytt. Íbúðum fjólar úr 44 í 150. Íbúðir verða tvöfvar til þrisvar sínum minni að flatarmáli en ráðgert var á svæðinu. Umferð til og frá íbúðunum verður einnig minni og á öðrum tímum dags. Aðkoma að megin bilastæðum hússins verður um tengingar í bilakjallara en gestastæði um Bjarkarholt.  
**Miðbæjargarður**  
 Gerður eru breytingar á legu og stærð miðbæjargarðs, alls 5.400 fermetrar. Garður er ætlaður öllum Mosfellungum og íbúum í miðbænum. Í garðinum er byggingareitir fyrir húsnæði sem hýst getur veitingareitur eða sölu að ýmsum toga sem styrkir mannlíf og einhverjum hatti. Stígar og hönnun á uppdrætti er einungis til skýringar. Garðurinn verður hannaður sérstaklega og er ekki bundinn af útfærslu sýnd er á deiliskipulagsuppdrætti.

**Hönnun húsa og lóða**  
 Vanda skal við allar hönnun og frágangs byggingar og lóðar. Gæta skal þess að byggingar og lóð falli sem best að landi. Gróður og tré sem standa á lóðinni mun að mestu vikja, en ný lóðarhönnun mun leggja grunn að nýjum gróðri sem samræmist bygginginni betur en sá gróður sem þarna er núna.  
**Byggingareitir**  
 Byggingareitir eru ekki bindandi. Allir megin hlutar bygginga skulu vera innan byggingareita, þó ekki svaflir og skýgni sem mega fara út fyrir byggingareit, þó aðrei meir en 1 meter.  
**Aðaluppdrætti**  
 Kynna skal aðaluppdrætti fyrir skipulagsnefnd Mosfellsbæjar áður en byggingarform verða samþykkt.  
**Íbúðir**  
 Íbúðir eru þjónustubúðir, sér hannaðar fyrir aldaæða og skulu þær vera hannaðar á grundvelli að gengis fyrir alla. Innangengt er milli allra byggingahluta og þeir geta verið tengdir við núverandi þjónustukjarna Eir norðan við byggðina.  
**Uppbrot byggingarmassa**  
 Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum óbrötnum veggihöllum. Þetta uppbrot getur bæði átt sér stað í formgerð bygginga og einnig í mismunandi byggingarefnum og ítum. Skal þetta vera í samræmi við gildandi skipulagsskiðla og góttmynd.  
**Efnisval bygginga**  
 Efnisval er fjálfst, sva framfarlega sem efnis séu ekki heilsuspillandi og mælst er til þess að horft verði til vistvæna sjónarmiða við á efnum.  
**Svaflir**  
 Svaflir íbúða skulu falla að heildarmynd bygginga varðandi efnisval og gerð.  
**Göngu og hjólaeðstig**  
 Göngu og hjólaeðstig liggja norðan, sunnan og vestan við svæðið og tengjast innarði svæðisins. Stígar á uppdrætti kunna að vera leiðbeinandi.  
**Umhverfismótun**  
 Umhverfismótun verður með grænu yfirbragði og gerð mótandi umhverfis byggingu og í innarði. Gönguleiðir mótast og sett um hvíldarsvæði í innarði.  
**Hjólóvst**  
 Við hönnu gildandi deiliskipulags miðbæjarinnar vann Verkræðistofnan VSO og Batteríið Arkitektar mat á hjólóvst fyrir miðbæjarskipulagið, júní 2009. Náð greining til ársins 2024 í samræmi við umferðarspá. Samkvæmt greiningu er ekki veruleg trufun frá Vesturlandsvegi fyrir hestun Bjarkarholts. Einhver trufun getur verið frá Bjarkarholtsinu sjálfu eins og um aðrar götur. Hjólóvst við hönnu húsa skal taka mið af völdumargildri reglugerðar og þeim kröfum sem gerðar eru til húsa í lögum um mannvirki.  
**Aðalskipulag**  
 Reiturinn er innan miðsvæðis 116-M í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Innan miðsvæðisins er ráðgert að byggja upp blöndun verslunar, þjónustu, menningar, stjórnsýslu og íbúða. Auk þess sem samfélagsþjónusta eins og hjúkunarheimili og leikskóli er á miðsvæðinu. Sökum þess að uppbygging íbúða hefur verið þéttari og meiri á miðsvæðinu en gildandi aðalskipulag gerði ráð fyrir er samhlæða deiliskipulagsbreytingunni kynnt aðalskipulagsbreyting sem fjólar heimildum íbúða í lóðu aðalskipulagsins. Þar verður umræddum þjónustubúða, er tengjast starfsemi hjúkunarheimilisins, bætt við heildartölu íbúða.

**Bilastæði og bilakjallari**  
 Aðkoma inn á lóðir er bindandi á tveim stöðum, annars vegar frá Bjarkarholti að innarðum. Sú aðkoma er þó aðalega ætlað gestum og þjónustubúðum, sjúkrafreibrum og aktursþjónustu við hreyfihannaða íbúða. Aðkoma að bilakjallara þar sem megin hluti bilastæða er, frá Langatanga og frá núverandi lóð Eir austan við Hlíðahönnu. Aðgengi frá og að bilastæðum og bilakjallara skal vera hannað að þörfum hreyfihannaða. Innan gengt skal vera frá bilakjallara í allar íbúðir um stígangana og lyftur. Heimilt er að nýta hluta kjallara einnig fyrir sérrengingarmylur og sameigin byggingarinnar.  
 Leitast skal við að útfæra bilastæði ofanjarðar svo að þau skerfi ekki ásynd og heildarmynd svæðis. Útfæra skal bilastæði sem búa yfir grænni ásynd sem fellur vel að umhverfinu. Fyrirkomulag bilastæða er leiðbeinandi á uppdrætti.  
**Hjólóvstæði**  
 Hjólóvstæðum skal komið fyrir í bilakjallara nálægt lyftuhúsi. Gera skal ráð fyrir einu hjóli á hverjar fjórar íbúðir eða 40 stæði. Á lóð skal gera ráð fyrir hjólóvstæðum fyrir stæði, einu hjóli á hverjar 4 íbúðir eða 40 stæði, 13 stæði við hvern inngang í byggingu.  
**Lóð**  
 Ný lóð verður til í kjölfar sameiningu lóðanna þriggja. Innan byggingareits D er heimild að byggja þriggja hæða byggingu auk einnar hæðar sem er inndregin að verulegum hluta. Innan byggingareits E og F er heimild að byggja fjögurra hæða byggingu auk einnar hæðar sem er inndregin að verulegum hluta. Innan byggingareits G er heimild að byggja fjögurra hæða byggingu auk einnar hæðar sem er inndregin að verulegum hluta, þó þer að trappa byggingu niður á austur hluta lóðar þannig að þar verði þrjár hæðir auk inndreginnar hæðar. Svæðum þar sem svaflir eru á íbúðum eftu hæða má hleypa út í megin vegglinu neðri hæða til að hægt sé að ná svolum með eðlilegum þrepalausum útgangi út á svaflir úr íbúð.  
 Stærð lóðar, byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Að öðru leiti er vísað í almenna skilmála um byggingar.  
**Umferðaleiðir bygginga**  
 Inngangssvæði á jarðhæð, stígar og lyftukjarnar skulu vera aðgengilegir frá inngöngum og frá göngustíg norðan við bygginguna. Við inngangssvæði jarðhæðar skal komið fyrir aðstöðu fyrir hjóli, kerru og barnavagna gesta. Leita skal leiða við að tengja svæðið við miðbær og þjónustu sem er í göngufarri.  
**Bilastæði og bilastæðapörf**  
 Bilastæði verða eitt stæði á hverja íbúð eða 150 stæði alls, heimilt verður að hafa a.m.k. eitt stæði á íbúð í bilakjallara. Bilastæðakjallari, geymslur og tæknirými í kjallara eru undanskilin reiknuðu nýtingarhlutfalli byggingarinnar í skilmálatöflu.  
 Önnur aðkoma að bilakjallara er frá Langatanga um bilakjallara sem verður sameiginlegur með byggingum Bjarkarholts 22-24 hin er að norðan í gegnum lóð Eirar að Hlíðahönnu. Innkeyrsla bilakjallara fer undir göngustíg sem þarna er. Gangs skal frá göngustíg í sama hof eftir að framverð við hann lýkur.  
**Hlíðahönnu 2**  
 Hlíðahönnu 2 er í eigu Eir Öryggisbúða ehf. Til að hægt sé að tengja byggðina við Bjarkarholt við núverandi starfsemi Eir þarf að byggja brú sem tengist við Hlíðahönnu, en þar verður sameiginleg aðstaða fyrir bæði íbúðir við Hlíðahönnu og nýbyggingu við Bjarkarholt.



Útlitsmynd til skýringar



KENNISNIÐ - BREYTT DEILISKIPULAG

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 auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 með athugasmdarfresti til \_\_\_\_\_ 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eld Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20.

**ARKFORM**®  
 ARKITEKTASTOFA

www.arkform.is  
 SIMI 894 5101  
 NETF. arkform@arkform.is

VERKHEITI: BJARKARHOLT 1,2 OG 3  
 BJARKARHOLT 2,4,6,8,10 OG 12  
**BJARKARHOLT 22 TIL 30**

VERKNÚMUR: 1914

ATRÍÐI: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKRÁ NR. A-1914-1811 HANNAÐ GM

MKV: 1:1000 DAGS. 20.4.2021

TEKNI NR. RADNR. ENDURSK.

**18-11 00 0**

GUDJÓN MAGNÚSSON ARKITEKT FAI FSSA KT. 250456-4339

SKILMÁLATAFLA - BREYTT DEILISKIPULAG