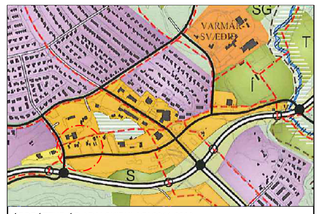
MIÐBÆR MOSFELLSBÆJAR - BREYTT DEILISKIPULAG

GILDANDI DEILISKIPULAG, MKV. 1:1000

SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN MOSFELLSBÆJAR ÞANN 22.12.2010

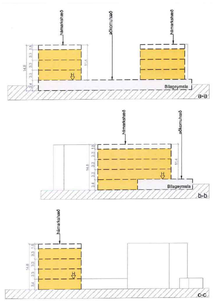
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU MKV. 1:1000



ÚRDRÁTTUR ÚR AÐALSKIPULAGI 2011-2030.

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- GATA
- GANG- HJÓLASTÍGUR
- BYGGINGAREITUR
- BÍLAKJALLARI
- GRÓÐUR
- XXXXm2 HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- HÚSNÚMER SKIPULAGS
- F1 xh x íb FJÓLBÝLI, ÞJÓNUSTA, VERSLUN
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
- INNKEYRSLA BÍLAGEYMSLU
- HVERFISVERND
- GRÆNT SVÆÐI
- GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR



KENNISNIÐ - GILDANDI DEILISKIPULAG ÚR GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM

Gildandi greinargerð og skilmálar:

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið er "Miðbær Mosfellsbæjar" samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 22.12.2010.

Svæðið sem um ræðir er norðan Bjarkarholts og austan Langatanga. Þarna eru fimm samliggjandi lóðir í dag, Bjarkarholt 1, 2, 3, 4 og 5. Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðanna nr. 4 og 5

Núverandi aðstæður og gildandi deiliskipulag;

Á lóðum nr. 4 og 5 er gert ráð fyrir um 20 íbúðum í tveim aðskildum 4. hæða byggingum samtals um 2170 m², Samanlagt flatarmál lóðanna er um 5070 m². Nánari upplýsingar koma fram í skilmálatöflu núverandi ástands hér að neðan.

Breytt deiliskipulag - Markmið:

Í öllum megin markmiðum er leitast við að fylgja markmiðum gildandi deiliskipulags (Miðbær Mosfellsbæjar). Í kafla 3.2 Markmið og forsendur deiliskipulagsins kemur eftirfarandi fram:

Megin markmið skipulagstillögunnar er þétting og efling miðbæjar Mosfellsbæjar. Að móta skjólsæla, þétta og sólríka íbúðarbyggð, verslun og þjónustu sem styrkir götumynd Háholts og Þverholts. Svæðið er hjarta bæjarinns og því lögð rík áhersla á metnað og vandað hönnun við gerð og frágang mannvirkja á svæðinu. Fjölbreytileiki í gerð og stærð íbúða, ríkir möguleika verslunar og þjónustu sem og vandað yfirbragð er mikilvægur þáttur til að studla að skemmtilegu umhverfi miðbæjarins.

Breytt deiliskipulag - lýsing á breytingunni:

Breytingin felur í sér að hefðbundnar íbúðir eru felldar út en í stað þess verða byggðar þjónustuíbúðir fyrir aldraða á lóðunum. Þjónustuíbúðirnar verða tengdar við Eir með göngubrúm yfir göngustíg sem þarna er og tengjast þar með þjónustukjarna og íbúðum sem Eir rekur á svæðinu. Eir öryggisíbúðir ehf mun eiga og reka íbúðirnar.

Bilastæði sem ætlu að þjóna íbúðum á lóðum nr. 10, 12, 14 og 16 eru felld niður, en í stað þeirra er megin hluti bílastæða komið fyrir neðanjarðar, undir byggingunum. Þó verða 9 stæði ofanjarðar á milli byggingahlutana á lóðum nr 14 og 16.

Í gildandi deiliskipulagi segir svo um svæði E sem nær til núverandi lóða við Bjarkarholt nr. 1, 2, 3, 4 og 5.

Svæðið skiptist nú í 5 stórar einbýlishúsalóðir og búa eigendur sjálfir á fjórum þeirra. Skipulagið gerir ráð fyrir að hluti lóðar nr. 1 verði almenningsgarður en að öðru leiti verði á reitnum íbúðarhús á 4 lóðum með 73 íbúðum. Miðað er við að uppbygging á þessum reiti verði ekki framarlega í framkvæmdaröð og að hún verði sam-feld / heildstæð þegar þar að kemur.

Fallið er frá ákvæði um samfellda byggð í reit E. Markmiðið er þó að halda heildstæðri byggð innan reitar svæðis í samræmi við viljayfirlýsingu Mosfellsbæjar. Deiliskipulagsbreyting þessi er áfangi í uppbyggingu öryggisíbúða við hjúkrunarheimilið Eir. Ítarleg rammatillaga hefur verið gerð fyrir reitinn í heild sem gefur kost á ferkari uppbyggingu íbúða fyrir aldraða á svæðinu

Á þessum lóðum, nr. 4 og 5 í dag, fjölgar íbúðum í 108 íbúðir í stað 19 íbúða sem gert er ráð fyrir í núgildandi deiliskipulagi. Það verður þó að horfa til þess að íbúðargerðin er gjör ólík. Þjónustuíbúðirnar verða tvísvar til þrisvar sinnum minni að flatarmáli en hefðbundnar fjölskyldu íbúðir. Umferð til og frá íbúðunum verður einnig mun minni og á ódrum tímum en álagstímum en umferð að hefðbundnum íbúðum. Aðkoma að megin bílastæðum hússins verður frá Langatanga, en ekki Bjarkarholti. Umferð um Bjarkarholt mun því ekki aukast við þetta.

Bjarkarholt

		Hámark							
Hús nr.	Lóð m²	Húsagerð	Íbúðafjöldi	Bygg.reitur	Leyfilegt byggmagn m²	Stæði bílsk./ m²	Stæði á lóð	Heildar hh á lóð	Hámark hæðir*	Hámark hæð húss
2	2218	F1	14	680	1950	543 / 14	16 + 2	0,88	4+bg.	14,8 m
4	3310	F1	8	336	920	1298 / 24	24 + 4	0,83	4+bg.	14,8 m
6		F1	8	336	920				4+bg.	14,8 m
8		F1	8	336	920				4+bg.	14,8 m
		samtals:	24	1008	2760					
10	2978	F1	8	336	920	913 / 16	16 + 3	0,62	4+bg.	14,8 m
12		F1	8	336	920				4+bg.	14,8 m
		samtals:	16	672	1840					
14	2528	F1	8	336	920	874 / 19	19 + 3	0,86	4+bg.	14,8 m
16		F1	11	434	1250				4+bg.	14,8 m
		samtals:	19	770	2170					
1	2385	F1	8	336	920	905 / 16	16 + 3	0,77	4+bg.	14,8 m
3		F1	8	336	920				4+bg.	14,8 m
		samtals:	16	672	1840					
5	3517	F1	8	336	920	1298 / 32	16 + 4	0,78	4+bg.	14,8 m
7		F1	8	336	920				4+bg.	14,8 m
9		F1	8	336	920				4+bg.	14,8 m
		samtals:	24	1008	2760					
11	12000	FMOS		7495	8000				2-3+bg.	14,0 m
samtals:	16936		113	4810	13310			0,79		

SKILMÁLATAFLA - NÚGILDANDI DEILISKIPULAG

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 standa á lóðinni mun að mestu vikja, en ný lóðarhönnun mun leggja grunn að nýjum gróðri sem samræmist byggðinni betur en sá gróður sem þarna er núna.

Byggingareitir

Byggingareitir eru ekki bindandi. Allir megin hlutar bygginga skulu vera innan byggingareita, þó ekki svalir og skyggni sem mega fara út fyrir byggingareit, þó aldrei meir en 1 meter.

Aðaluppdrættir

Kynna skal aðaluppdrætti fyrir skipulagsnefnd Mosfellsbæjar áður en byggingaráform verða samþykkt.

Íbúðir

Íbúðir eru þjónustuíbúðir, sér hannaðar fyrir aldraða og skulu þær vera hannaðar á grundvelli að gengis fyrir alla. Innangengt er milli allra byggingahluta og þeir tengdir við núverandi þjónustukjarna Eir norðan við byggðina.

Uppbrot byggingarmassa

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

Skal þetta vera í samræmi við gildandi skipulagsskilmála og götumynd.

Efnisval bygginga

Efnisval er frjálst, svo framarlega sem efni séu ekki heilsuspillandi og mælst er til þess að horft verði til vistvænna sjónarmiða við val á efnum.

Svalir

Svalir íbúða skulu falla að heildarmynd bygginga varðandi efnisval og gerð

Göngu og hjólreiðastígar

Göngu og hjólreiðastígar liggja norðan, sunnan og vestan við svæðið og tengjast inngarði svæðisins.

Umhverfismótun

Umhverfismótun verður með grænu yfirbragði, garðar mótaðir umhverfis byggingu og í inngarði. Gönguleiðir mótaðar og sett upp hvíldarsvæði í inngarði.

Bilastæði og bílakjallari

Aðkoma inn á lóð er bindandi á tveim stöðum, annars vegar frá Bjarkarholti að inngarði. Sú aðkoma er þó aðalega ætluð gestum og þjónustubifreiðum, sjúkrabifreiðum og akstursþjónustu við hreyfihamlaða íbúa. Aðkoma að bílakjallara þar sem megin hluti bílastæða er, er frá Langatanga. Aðgengi frá og að bílastæðum og bílakjallara skal vera hannað að þörfum hreyfihamlaðra. Innan gengt skal vera frá bílakjallara í allar íbúðir um stigaganga og lyftur. Heimilt er að nýta hluta bílageymslu fyrir séreignargeymslur og sameign byggingarinnar.

Bilastæðum skal þannig fyrir komið að þau skerði ekki heildarmynd bygginga og umhverfis. Leitast skal eftir að útfæra bílastæði sem búa yfir grænni ásýnd sem fellur vel að umhverfinu. Fyrirkomulag bílastæða er leiðbeinandi.

Hjólastæði

Hjólastæðum skal komið fyrir í bílakjallara nálægt lyftuhúsi. Gera skal ráð fyrir einu hjóli á hverjar fjórar íbúðir eða 26 stæði. Á lóð skal gera ráð fyrir hjólastæðum fyrir gesti, einu hjóli á hverjar 4 íbúðir eða 26 stæði, 13 stæði við hvern inngang í bygingu.

Lóð

Ný lóð verður til í kjölfar sameiningu lóðanna tveggja. Innan byggingareita A og B er heimilt að byggja 3 hæða byggingu auk einnar hæðar sem er inndregin að verulegum hluta, samtals 4 hæðir. Innan byggingareits C er heimilt að byggja 4 hæða byggingu auk einnar hæðar sem er inndregin að verulegum hluta. Svæðum þar sem svalir eru á íbúðum efstu hæða má hleypa út í megin vegglínu neðri hæða til að hægt sé að ná svölum með eðlilegum þrepalausum útgangi út á svalir úr íbúð.

Stærð lóðar, bygingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Að öðru leiti er vísað í almenna skilmála um byggingar.

Umferðaleiðir bygginga

Inngangssvæði á jarðhæð, stigar og lyftukjarnar skulu vera aðgengilegir frá inngarði og frá göngustíg norðan við bygginguna. Við inngangssvæði jarðhæðar skal komið fyrir aðstöðu fyrir hjól, kerrur og barnavagna gesta til að styrkja áherslur um sjálfbæra samgönguhætti.

Bílageymslur og bílastæði

Farið hefur fram þarfagreining á bílastæðaþörf fyrir þjónustuíbúðir í eigu Eir. Þar kemur fram að um 1/3 hluti íbúða er með eiginn bíli. Reiknað er með að bílastæði verði eitt stæði á hverja íbúð eða 108 stæði alls, heimilt verður að hafa a.m.k. eitt stæði á íbúð í bílakjallara. Bílastæðakjallari, geymslur og tæknirýmri í kjallara eru undanskilin reiknuðu nýtingarhlutfalli byggingarinnar.

Bjarkarholt

		Hámark							
Hús nr.	Lóð m²	Húsagerð	Íbúðafjöldi	Bygg. reitur	Leyfilegt Bygg.magn	Stæði bílsk.m²	Stæði á lóð	Heildar nh á lóð	Hámark hæðir	Hámarks hæð húss
14 (4)		2819	F1		1798					
16 (5)		2250	F1		1486					
Samtals		5069		108	3284	8900	92	16	1,75	3 til 5	16,8

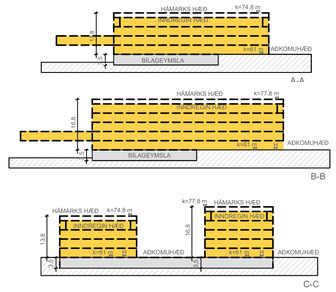
SKILMÁLATAFLA - BREYTT DEILISKIPULAG

Hlaðhamrar 2

Hlaðhamrar 2 er í eigu Eir öryggisíbúða ehf. Til að hægt sé að tengja byggðina við Bjarkarholt við núverandi starfsemi Eir þarf að byggja eina hæð, samtals um 400 m² ofan á núverandi byggingu, en þar verður sameiginleg aðstaða fyrir bæði íbúðir við Hlaðhamra og nýbygginga við Bjarkarholt.

Samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu verður gerð breyting á deiliskipulagi Hlaðhamra 2 þar sem hæð verður bætt ofan á núverandi hús og tengibrýr á milli húsa sýndar.

Tillöguuppdráttur til skýringar fyrir mögulega uppbyggingu



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-deild Stjórnartíðinda þann _____20 ___

ARKFORM® ARKITEKTASTOFA
www.arkform.is
SÍMI 894 5101
NETF. arkform@arkform.is

VERKHEITI
BJARKARHOLT 4 OG 5
BJARKARHOLT 14 OG 16

VERKNÚMER 1914

ATRIÐI
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKRÁ NR.	A-1914-1811	HANNAÐ	GM
MKV:	1:1000	DAGS.	16.2.2021

TEIKN.NR.	RÆDNR.	ENDURSK.
18-11	00	0

GUÐJÓN MAGNÚSSON ARKITEKT FAÍ FSSA KT. 250456-4339