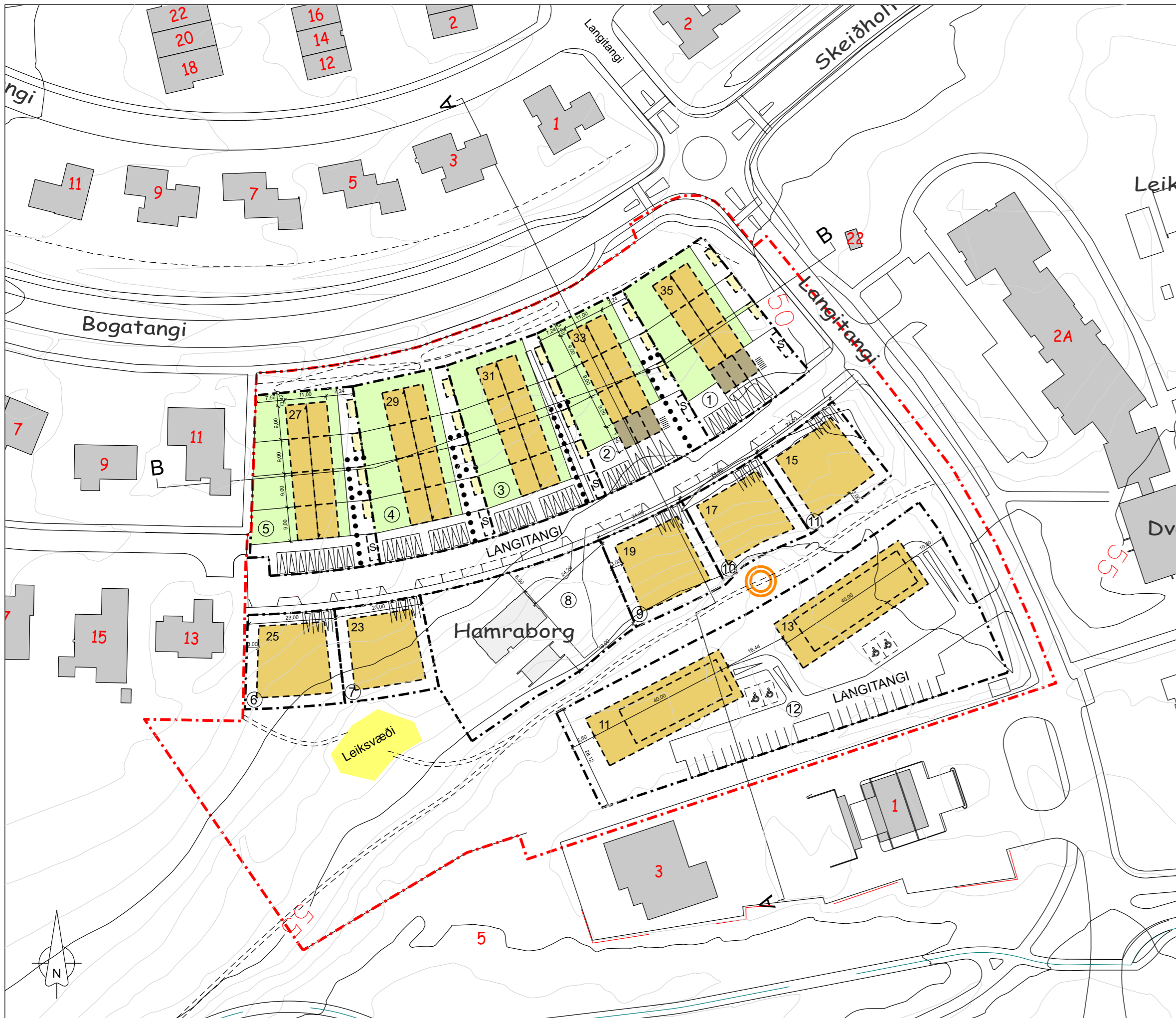
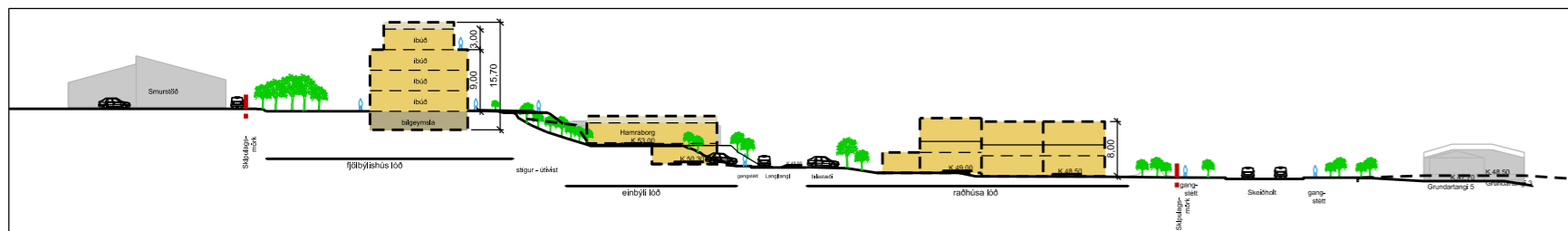


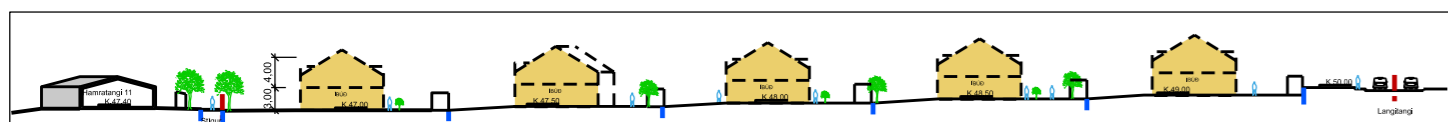
Hamraborg - Deiliskipulag - Mosfellsbær



Hamraborg - Deiliskipulagsuppráttur 1:1000



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

ÚDRÁTTUR ÚR GREINARGERÐ

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er Hlíðarhverfi skilgreint sem íbúðarsvæði (120-íb) og hefur það verið deiliskipulagt í áföngum um tveggja áratuga skeið. Svæðið tilheyrir svæðinu vestan Vesturlandsvegur og er á svæði Hamraborgar í Hlíðarhverfi.

Í Aðalskipulagi kemur fram að Hlíðarhverfissvæðið er innan þéttbýlismarka. Um er að ræða tvo þéttbýlishluta. Hamraborgarsvæðið tilheyrir stærri hlutanum, um 1.180 ha, og tekur til meginbyggðar Mosfellsbæjar vestan Helgafells og Reykjafells að mörkum Reykjavíkur í suðri og norðri. Hlíðarhverfi er með skipulagsákvæði um blandaða byggð, fjölbýlis- og sérbýlishúsabyggð.

Leggja, afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagssvæðið er um 2,6 ha að stærð. Deiliskipulagsreitirinn er afmarkaður af Bogatanga/Skeiðholti til norðurs, Langatanga til austurs, þjónustulóðum til suðurs og grænu svæði og einbýlishúsum við Hamratanga til vesturs. Meginaðkoma að svæðinu er að austan frá Langatanga. Í framtíðinni er gert ráð fyrir að Borgarlínan fari um Bogatanga/Skeiðholt og að stoppistöð verði norðanmegin við deiliskipulagssvæðið.

Klettabelti myndar náttúruleg skil á reitnum og skiptir svæðinu í tvo hluta.

Markmið deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins er að skapa íbúðabyggð sem fellur vel að núverandi byggð og býður upp á blandaða byggð með fjölbýlis- og sérbýlishúsnæði. Áhersla er á að skapa tengingu við aðliggjandi byggð til vesturs, mynda heildræna mynd á Hlíðarhverfissvæðinu. Hagkvæmt og minna sérþýli (raðhús um 180 m²), einbýlishús og íbúðir í fjölbýli með stórbrotnu útsýni.

Mikilvægt er að byggðin falli vel að landi og fyrirkomulag húsa stuðli að sem bestu skjóli og birtu í íbúðum og á dalarsvæðum.

Húsgerðir, fjöldi íbúða og bílastæði

Í skipulaginu eru fjórar húsgerðir. Um er að ræða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðum bílageymslum, tvær gerðir raðhúsa á 1-2 hæðum, önnur með bílageymslum og hin án bílageymslna og fjölbýlishús á fjórum hæðum þar sem efsta hæð er innregin.

Skipulagið skiptist í efra og neðra svæði.

Neðra svæði.

Raðhús með tveimur húsgerðum liggja norðan megin götu. 5 raðhúsallengur liggja frá norðri til suðurs og hafa garð/útidvalarsvæði í suð-vestur. Auk þess er útisvæði framan við hús þar sem nýtt morgunsólar.

Einbýlishús eru sunnan megin götu sitt hvorum megin við Hamraborg sem er eina íbúðarhúsið á skipulagssvæðinu.

Efra svæði.

Á efra svæðinu, sem er syðri hluti skipulagsins, er ein fjölbýlishúsaloð með tveimur byggingareitum fyrir samtals 28 íbúðir. Bílastæðum á loð er komið fyrir syðst á skipulagssvæðinu. Gæta skal að tæknilegum ráðstöfunum til að uppfylla kröfur um hljóðvist. Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum vegghliðum. Þetta uppbrot getur bæði átt sér stað í formgerð og einnig með mismunandi byggingarefnum og litum.

Húsgerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir segja til um. Við hönnun húsa og loða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi loð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði í suður og vestur.

Gæta skal að yfirbragði byggðar svo hún myndi samfellda heild.

Einn og sami hönnuður skal vera að hverri raðhúsaloð og skal gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einnig skal samræma hönnun loða og umhverfis.

Auka íbúðir eru ekki heimilar í húsum á svæðinu.

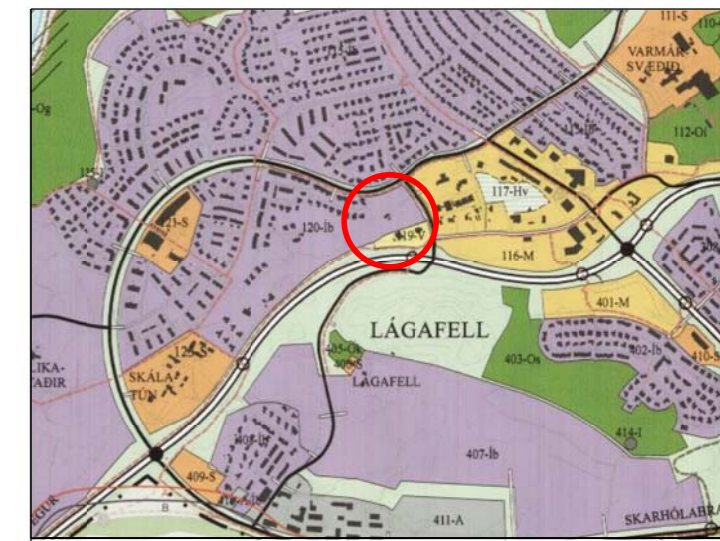
Skipulagsgögn/skýringaupprættir

Deiliskipulagið er sett fram á tveimur upprætti og sérstakri greinargerð með skýringarmyndum. Í greinargerð er gert grein fyrir hverri húsgerð með skýringarmynd.

Stærðartafla

Samtals skipulagssvæði	27.072
------------------------	--------

Lóðarnúmer	Húsnöfn	Lóðarstærð m ²	Starfssemi/Húsagerð	Byggingarmagn m ² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m ² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Nýtingarhlutfall samtals	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
1	Langitangi 35	1.323	Raðhús	700	0,5		0	0	3	6
2	Langitangi 33	1.323	Raðhús	700	0,5		0	0	3	6
3	Langitangi 31	1.340	Raðhús	700	0,5		0	0	4	8
4	Langitangi 29	1.355	Raðhús	700	0,5		0	0	4	8
5	Langitangi 27	1.437	Raðhús	700	0,5		0	0	4	8
6	Langitangi 25	620	Einbýli	350	0,6		0	0	1	3
7	Langitangi 23	600	Einbýli	350	0,6		0	0	1	3
8	Langitangi 21									
8	Hamraborg	1.720	Einbýli	210	0,12		0	0	1	3
9	Langitangi 19	625	Einbýli	350	0,6		0	0	1	3
10	Langitangi 17	595	Einbýli	350	0,6		0	0	1	3
11	Langitangi 15	625	Einbýli	350	0,6		0	0	1	3
12	Langitangi 11-13	4.270	Fjölbýli	4.795	1,1	1.364	0,3	1,4	28	56
Bílastæði í götum										15
Samtals skipulagssvæði		15.833		10.255	0,4				52	125



ADALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

- Skipulagsmörk
- Byggingareitur
- Lóðamörk
- Byggingareitur þak
- Byggingareitur bílageymsla
- Byggingareitur séráfnótareits.
- Byggingareitur smáhús
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer
- Húshæðir og kjallari
- Innkeyrsla í bílajakallara
- Kvóð um aðkomu að baklóðum
- Leiðbeinandi hæðarskipting
- Lóðarnúmer
- Mænisstefna
- Útsýnisskífa

Deiliskipulag þetta sem auglýst var skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar _____

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is



VERKEFNI

HAMRABORG
MOSFELLSBÆR

TEGUND TEKNINGAR
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
HEITI TEKNINGAR
Uppdráttur, snið, greinargerð og stærðartafla

MKV. Í A2
1:1000
HANNAD
ASK
TEKNAÐ
ASK
YFRIF.
ASK
DAGS.
30.06.2021
ÚTGÁFA

VERK NR.
1932

AUÐKENNI - NÚMÉR TEKNINGAR
05-01