

MOSFELLSBÆR

LEIRVOGSTUNGA

ÍBÚÐARBYGGÐ VESTAN VESTURLANDSVEGAR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

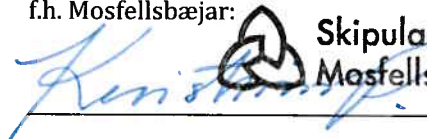

LÓÐIR, FRÁGANGUR, STÍGAR OG GÖTUR

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur hlotið meðferð skv.

1. mgr., 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var auglýst frá 24/8 2024 til 14/9 2024

Skipulagsbreytingin, uppdráttur og viðbótarskilmálar þessir voru samþykktir í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 23/8 2022

f.h. Mosfellsbæjar:

  **Skipulagsfulltrúi
Mosfellsbæjar**

Deiliskipulagsbreytingin tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

EFNISYFIRLIT

1. Inngangur	3
1.1. Deiliskipulag í Leirvogstungu.....	3
1.2. Breytingar á deiliskipulagi Leirvogstungu.....	3
1.3. Endurskoðun/Nýr uppdráttur	5
1.4. Eldri breytingar	5
2. Breytingar á skipulagi	5
2.1. Skipulagssvæði	5
2.2. Skilmálar gildandi deiliskipulags.....	5
2.3. Stígar.....	5
2.4. Snúningshausar	5
2.5. Viðbóta lóðir	5
2.6. Torg/hraðatakmarkandi aðgerðir.....	6
2.7. Frágangur á lóðamörkum	6
3. Sérskilmálar lóða.....	7
3.1. Afnotareitir og frágangur lóða	7

Unnið af: ATM, KP

Dags: 28.06.2021

Breytt: 09.02.2022

Greinargerð:

- Orðalag í skilmálum 3.1. lagfært og markmið skilgreind betur í samræmi við innsendar athugasemdir.

Uppdráttur:

- Reitir milli lóða Kvíslartungu 82-84, 100-102, 118-120 minnkaðir með möguleika á afnotum fleiri íbúa af svæðinu.
- Afnotalóðir bættast við Leirvogstungu 18 og Kvíslartungu 50.
- Afnotalóðum breytt fyrir Laxatungu, 127, 133, 135, 137, 139 og 141.
- Reiðstígur og göngustígur við Köldukvísl lagaður.
- Aðalstígur úr Ævintýragarði við Köldukvísl innfærður.

1. Inngangur

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að lagfæra stígakerfi eldra skipulags og aðlaga það landfræðilegum aðstæðum, svo sem vegna hæðamismunar í landi. Einnig bætast við stígatengingar úr botnlöngum Laxatungu. Í flestum botnlöngum við Vogatungu og Kvíslartungu er gert ráð fyrir snúningshausum til að bæta aðgengi. Á bæjarlandi koma til nýjar skilgreiningar um nýtingu hluta þess sem stærri garða lóða í hverfinu.

Einnig bætast við almennir skilmálar um frágang á lóðarmörkum, girðingar, veggir og gróður. Þetta á við um allar lóðir í hverfinu.

1.1. Deiliskipulag í Leirvogstungu

Deiliskipulag Leirvogstungu var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar 28. janúar 2006. Samhliða auglýsingu deiliskipulagsins var auglýst breyting á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002-2024 sem var í samræmi við ósk sveitafélagsins um breytingu á svæðaskipulagi höfuðborgarsvæðisins. En þá var óskað eftir að ca. 52 ha svæði með landnotkun merkt Landbúnaður yrði breytt í íbúðarbyggð. Svæðiskipulagsbreytingin var staðfest af umhverfisráðherra 30 janúar 2006.

Skipulag hverfisins var unnið af Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

1.2. Breytingar á deiliskipulagi Leirvogstungu

Síðan deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn hafa verið gerðar 28 breytingar á því. Breytingarnar eru þessar:

	Eðli breytingar	Samþykkt af	Dagsetning
1	Kvíslartunga 50, Leirvogstunga 1-10 og 24, Skipulagsmörk stækkuð, ýmsar lóðir stækkaðar, byggingarreitur stækkaðir, breyting á húsagerðum, breyting á nýtingarhlutfalli og breytingar á greinargerð.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	28.03.2007
2	Laxatunga 72-80 og 116-124, (sléttar tölur) breytt húsagerð	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	24.06.2009
3	Stækkun skipulagssvæðis og breyting á aðkomu vegna mismislaðra gatnamóta við Vesturlandsveg, gert ráð fyrir svæði fyrir hljóðmanir, gerð bráðabirgða lóð fyrir leikskóla. Gert ráð lóð fyrir símsstöð og spennustöð auk tveggja lóða og skilmálum fyrir atvinnurekstur.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	02.03.2011
4	Gert er ráð fyrir nýrri húsagerð í Laxatungu og byggingarreitur breikkaður. Í Vogatungu 18-22 raðhúsi fjölgað um eitt. Leirvogstunga 22 byggingarreitur stækkaður. Kvíslartunga 52 breytt húsagerð.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	26.06.2013
5	Leirvogstunga 22, breytt húsagerð og stækkaður byggingarreitur til að heimila bílskúr fyrir neðan húsið	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	29.08.2013
6	Leirvogs-, Laxa- og Vogatunga, breytingar á húsagerðum og stækkun byggingarreita, stækkun lóða, nýr göngustígur á móts við skólalóð, færsla á Tunguvegi, færsla á reiðvegi, feld niður stæði fyrir stóra bíla, ný húsagerð og fl.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	19.02.2014
7	Laxatunga 62-68, lóðir stækkaðar, húsgerð breytt og skilmálar	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	12.03.2014

8	Laxatunga 105-107, lóðum fjölgar, lóðarmörk og húsagerðir breytast	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	03.12.2014
9	Kvíslatunga 47-49, húsagerð og skilmálum breytt	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	28.01.2015
10	Bráðabirgðalóð fyrir leikskóla feld burt, raðhús við Kvíslatungu færð austur og einbýlishúsum bætt við. Skipulagssvæði stækkað til austurs og bætt við nýrri götu með 34 lóðum með nýrri hústýpu. Gert ráð fyrir gróðurbelti/trjárækt í hljóðmön austur af íbúðasvæðinu.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	03.02.2015
11	Laxatunga 126-134, breytt húsagerð og byggingarreitir stækkaðir.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	11.05.2016
12	Leirvogstunga 136-144, breytt húsagerð og byggingarreitir stækkaðir.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	06.07.2016
13	Leirvogstunga 24, breyting á bílastæðum á lóð og við götu.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	31.08.2016
14	Vogatunga 47-51, breyting á húsagerð.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	31.05.2017
15	Vogatunga 56-60, breyting á húsagerð og Laxatunga 102-114, breyting á húsgerð og stækkun á byggingarreit.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	25.11.2016
16	Laxatunga 93, breyting á húsgerð.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	19.04.2017
17	Vogatunga 47-49, breyting á húsagerð og byggingarreitir stækkaður.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	31.05.2017
18	Laxatunga 41, byggingarreitur stækkaður til norðvesturs og bílgeymsla grafín niður undir húsið.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	28.06.2017
19	Vogatunga 2-16, 23-29 og 99-101, breytt húsgerð og byggingarreitur stækkaður.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	23.08.2017
20	Kvíslatunga 120, byggingarreitur færður til suðurs.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	06.03.2019
21	Fossatunga 9-15, íbúðum raðhúsálengju fjölgað úr fjórum í fimm.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	29.05.2019
22	Fossatunga 8-12, íbúðum raðhúsálengju fjölgað úr þremur í fjórar.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	04.03.2020
23	Vogatunga 18-24, stækkun lóða.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	05.06.2020
24	Kvíslatunga 5, einbýli breytt í parhús.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	09.07.2020
25	Fossatunga 28-35, þremur einbýlum breytt í þrjú parhús, skipulagi lóða breytt og gata stytta um 40 m.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	09.07.2020
26	Vogatunga 58-60, stækkun og breyting á lóðum.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	10.06.2020
27	Fossatunga 9-15, íbúðum raðhúsálengju fækkað úr fimm í fjórar.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	19.08.2020
28	Fossatunga 2-6, íbúðum raðhúsálengju fjölgað úr þremur í fjórar.	Bæjarstjórn Mosfellsbæjar	19.08.2020

1.3. Endurskoðun/Nýr uppdráttur

Endurskoðun deiliskipulagsins tekur mið af ábendingum íbúa um frágang og opin svæði. Endurskoðun kemur í framhaldi af erindum sem send hafa verið skipulagsnefnd Mosfellsbæjar til umfjöllunar sem og samráðsfunda með íbúasamtökum hverfisins. Hverfið er að mestu leiti fullbyggt en nokkuð er um að frágangi sé ábótavant. Í endurskoðuninni var lögð áhersla á endurskoðun stíga og einstaka gatna auk skoðunar á hvar möguleiki er fyrir íbúa að nýta betur óskilgreind svæði.

1.4. Eldri breytingar

Á nýjum uppdrætti hafa allar breytingar sem gerðar hafa verið frá því að deiliskipulagið var samþykktar 2006 verið færðar inn. Nú eru allar breytingar á einni yfirlitsmynd. Skilmálar hvernar breytingar fyrir sig eru þó enn hluti eldri gagna og þarf að fletta upp í hverju tilfelli fyrir sig, sbr. töflu í 1.2.

2. Breytingar á skipulagi

2.1. Skipulagssvæði

Skipulagssvæði breytingar er allt upprunasvæði skipulags íbúðarbyggðar við Leirvogstungu. Uppdráttur og breyting á skilmálum snertir nær allar lóðir eða stíga innan skipulagsins.

2.2. Skilmálar gildandi deiliskipulags

Í greinargerð deiliskipulagsins, samþykkt 28.06.2006, er lítillega fjallað um lóðir, stíga og frágang. Er þessi greinargerð og skilmálar hennar viðbót við upprunalegt skipulag.

2.3. Stígar

Á nýjum uppdrætti hefur verið farið yfir alla stíga í hverfinu. Bætt hefur verið stígum þar sem þótt hefur þörf á, þá eins og t.d. tenging milli aðalstígs við Tunguveg við hverfið upp í gegnum botnlanga Laxatungu. Innfærðir hafa verið stígar samkvæmt loftmyndum sem þegar er búið að framkvæma og tóku ekki að fullu mið af eldra skipulagi vegna aðstæðna. Einnig er gert ráð fyrir slóðum í gegnum opin svæði milli botnlanga í Laxatungu til að tryggja gönguleiðir og aðgengi.

2.4. Snúningshausar

Í botnlöngum Kvíslatungu og Vogatungu eru aðgengismál bætt. Rými í botni gatna eru bætt með snúningshausum fyrir bíla. Bannað er að leggja á því svæði enda er það einnig hugsað sem athafnarsvæði fyrir þjónustubifreiðar.

2.5. Viðbóta lóðir

Stór hluti hverfisins einkenndist af óskilgreindu opnu svæði sem raskast hefur mikið á framkvæmdatíma hverfisins. Vegna áhuga lóðarhafa og íbúa verða skilgreind sérstök svæði á bæjarlandinu sem íbúar aðliggjandi lóðar geta nýtt sem viðbót sinna garða. Tillögur byggja á skoðun Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. og umhverfissviðs Mosfellsbæjar. Markmiðið er að reyna ná sem bestri nýtingu og gæðum fyrir íbúa. Vegna aðstæðna og hönnunar hverfis er ekki kostur á slíkum afnotareit fyrir allar lóðir hverfisins. Lóðir gefa ekki neinar frekari byggingarheimildir í hverfinu.

Sérstakir samningar verða gerðir við hvern aðila sem og gjald samþykkt af bæjarráði Mosfellsbæjar. Landið er í eigu sveitarfélagsins. Umsóknir og afgreiðsla um afnot þarfnast ekki

umfjöllunar skipulagsnefndar Mosfellsbæjar nema í undantekningartilvikum. Samkomulag veður unnið af umhverfissviði Mosfellsbæjar.

Afnotareitir eru merktir þeirri lóð sem þeir fylgja. Heimilt er að rækta reitina, ekki er heimilt að reisa mannvirki á þessum reitum sem eru óafturkræf. Að öðru leiti gilda skilmálar um frágang lóða í skipulags og byggingarskilmálum hverfisins ásamt byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Mögulegir afnotareitir lóða má sjá á uppdrætti skipulagsins í brúnu. Þeir tengjast aðliggjandi lóð.

2.6. Torg/hraðatakmargandi aðgerðir

Í skipulags og byggingarskilmálum hverfisins er lagt upp með að vera með vandaðan yfirborðsfrágang á torgum í hverfinu en þessi torg áttu að vera markviss frávik frá hinu hefðbundna göturými og mikilvægur þáttur í umhverfismótun hverfisins. Torgin áttu einnig að virka sem hraðahindrun. Fallið hefur verið frá þessum áformum. En eftir stendur að á flest gatnamót við Vogatungu er gert ráð fyrir upphækkun með vönduðum yfirborðsfrágangi sem á að virka sem hraðahindrun.

2.7. Frágangur á lóðarmörkum

1. Í hverfinu er heimilt að setja girðingar, veggir og gróður allt að 0,8 m að hæð á lóðarmörkum Mosfellsbæjar án sérstaks samþykkis sveitarfélagsins. Annað skal tilkynna umhverfissviði Mosfellsbæjar.
2. Skjólveggir og girðingar mega almennt ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þess án samþykkis, skv. byggingarreglugerð. Samþykki nágretta og eða sveitafélags þarf að liggja fyrir ef reisa á skjólvegg eða girðingu nær lóðarmörkum en sem nemur hæð hennar (sjá 1. gr.). Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda, umhverfissviði Mosfellsbæjar, undirritað samkomulag þeirra á milli um framkvæmdina.
3. Hámarkshæð girðinga/skjólveggja í miðast við jarðvegshæð mæliblaðs lóðar.
4. Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu gróðurs á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarpis á viðkomandi lóð og nágrennalóðum.
5. Gróður má ekki ná út fyrir lóðarmörk þannig að greinar trufla eða hefti aðgengi gangandi vegfarenda.
6. Lóðarhafi skal skila lóð sinni í þeirri hæðasetningu sem fram kemur á mæli- og hæðarblaði. Hann ber kostnað af aðgerðum sem til þarf svo lóð hans geti mætt bæjarlandi skv. hönnun.
7. Fylgja skal ákvæði um kvöð á lóð vegna aðgengis og eða lagna skv. útgefnu lóðarblaði.
8. Frágangur lóðar skal vera sýnilegur á hönnungargögnum og aðaluppdráttum húss. Þar með taldar allar varanlegar framkvæmdir á lóðarmörkum, svo sem eins og steiptir veggir eða meiriháttar landmótun. Slíkir uppdrættir skulu samþykktir af byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar. Skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012.
9. Mikilvægt er að allur frágangur taki mið af aðgengi um hverfið, þar á meðal gangandi, hjólandi og akandi umferðar. Frágangur og framkvæmdir mega ekki skapa hættu í umferðinni þar sem öikumönnum er hindruð sýn.
10. Mosfellsbær getur lagt á sektir vegna ágalla í frágangi lóða eða látið vinna úrbætur á kostnað lóðarhafa.
11. Að öðru leiti gilda skilmálar um frágang lóða í skipulags og byggingarskilmálum hverfisins ásamt byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3. Sérskilmálar lóða

3.1. Afnotareitir og frágangur lóða

Viðbótarreitir lóða, eða garðalóðir, verða samþykktir gegn gjaldi. Eftirfarandi skilmálar gilda um not eða umgengni á reitum:

Þarfnast ekki leyfis

- Heimilt er að rækta reitina með grænum yfirborðsfrágangi, tyrfa og slétta.
- Heimilt er að nýta lóðir undir einfalda ræktun matjurta eða grænmetis.
- Staðsetja leiktæki barna eða aðra afþreyingu fjölskyldunnar innan afnotareita, svo sem trampólín, sandkassa, leiksvæði gæludýra og sambærilegt.
- Almennar girðingar á lóðarmörkum er snerta mörk Mosfellsbæjar mega vera 0,8 m háar.
- Við afnotareiti í bakgörðum sem ekki snertir aðrar lóðir, stíga eða götur, aðeins bæjarland, er heimilt að hafa 1,2 m girðingu. Ellegar gilda aðrar reglur um samþykktir.
- Heimilt er að vera með lágvaxinn runnagróður eða plöntur á afnotareitum sem ekki skerðir sýn, annar trjágróður skal vera innan skilgreindrar lóðar skv. lóðaleigusamningi, sjá ákvæði um frágang 2.7.

Þarfnast samþykkis nágranna

- Girða má lóð með einföldum hætti á lóðarmörkum. Girðingar mega ekki valda verulegu raski, vera óafturkræfar eða skapa óþægindi fyrir nágranna vegna útsýnis eða skuggavarps.
- Nánar um skilmála er fjallað um í sérstöku undirrituðu samkomulagi við íbúa.

Þarfnast leyfi hjá sveitafélaginu

- Skúrar mega liggja upp að nýja reitunum, innan samþykktar lóðar húss, en ekki innan afnotalóðar. Slíkar byggingar skulu almennt vera smærri í sniðum í samræmi við byggingarreglugerð. Tilkynna skal staðsetningu til Mosfellsbæjar.
- Samþykki nágranna og eða sveitarfélags þarf að liggja fyrir ef reisa á skjólvegg eða girðingu nær lóðarmörum en sem nemur hæð hennar falli hún ekki að öðrum skilmálum hverfisins.
- Ef móta á land með afgerandi hætti eða breyta hæðarpunktum lóðar.

Óheimilt

- Ekki er heimilt að reisa mannvirki á þessum reitum sem eru óafturkræf.
- Skúrar eða garðhýsi mega liggja upp að reitunum en ekki innan þeirra nema í sérstökum tilfellum með samþykki sveitarfélagsins. Slíkar byggingar skulu almennt vera smærri í sniðum.
- Ekki er heimilt að geyma bifreiðar og eða ferðavagna/hýsi á viðbótarlóðum. Slíkt skal aðeins geyma innan skilgreindra bílastæða.
- Viðbótarlóð gefur ekki frekari byggingarheimildir eldri lóða eða kost á stækkun íbúðarhúss vegna nýtingarhlutfalls.
- Not skulu ekki hafa skerðandi áhrif fyrri nágranna eða trufla friðhelgi einkalífs annarra. Um er að ræða afnot sem teljast verulega frábrugðin hefðbundinni nýtingu lóðar við venjuleg íbúðarhúss fyrir fjölskyldur og vini í leik og útiveru.

Annað

- Allur kostnaður við framkvæmdir, léttar girðingar eða torf eru á höndum lóðarhafa.
- Nánar um skilmála er fjallað um í sérstöku undirrituðu samkomulagi við íbúa.