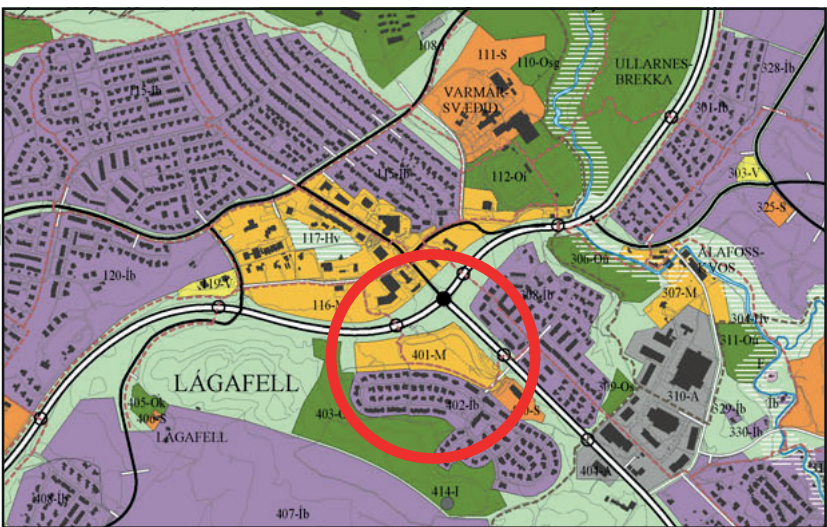




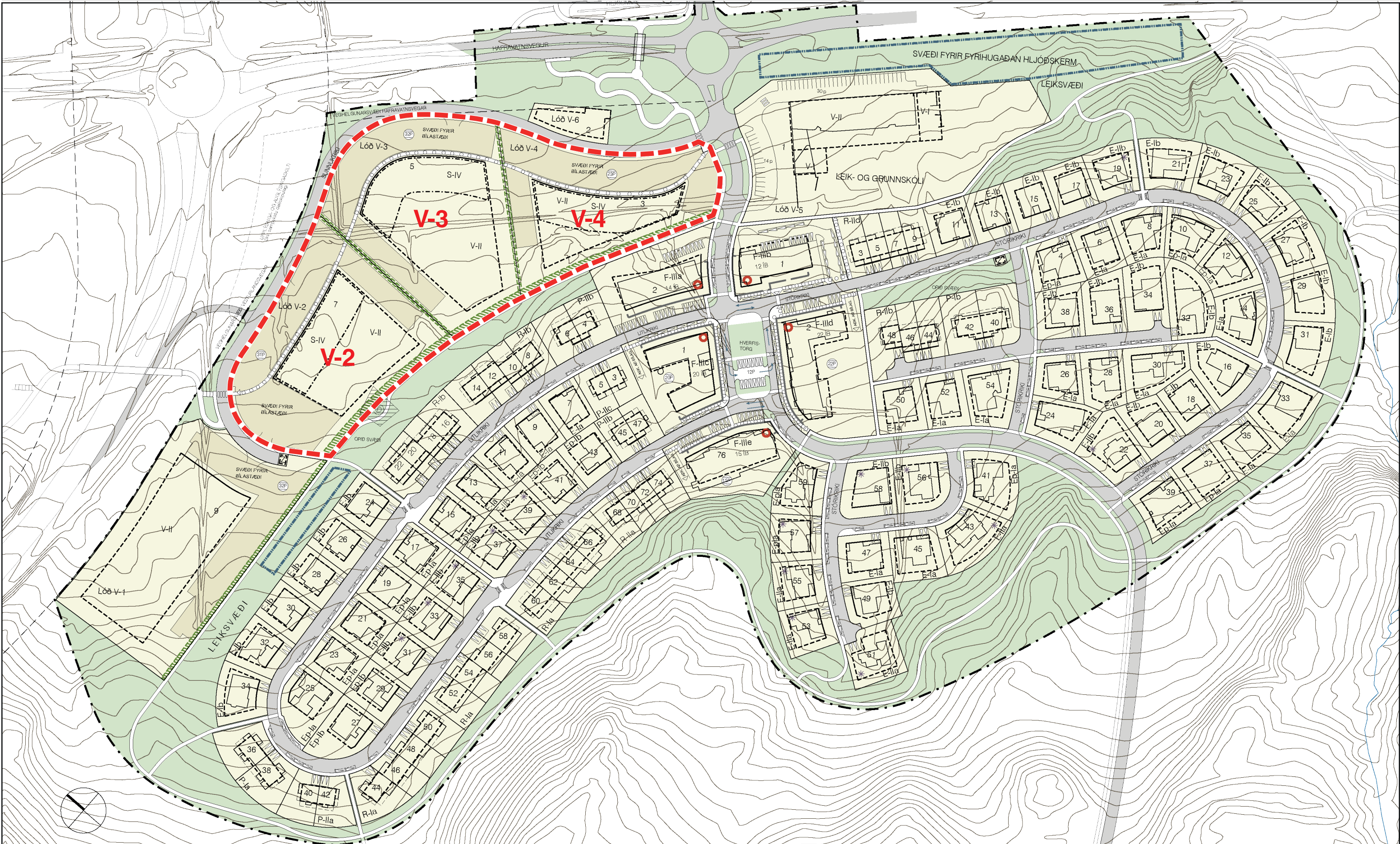
BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRIKAHVERFIS MOSFELLSBÆ

Uppbygging íbúða í Sunnukrika - skilmálabreyting

TILLAGA



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030, 1:30.000



MKV. 1:2000. Gildandi deiliskipulagsuppráttur m.s.br.

Upprunalega staðfest 11.08.2005, uppráttur m.s.br. 21.12.2017

Greinargerð:

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að breyta deiliskipulagi í Krikahverfi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Breyting deiliskipulagsins á sér fyrst og fremst stað í skilmálum þriggja húsagerða er standa við Sunnukrika. Breytingin er framsett í texta og uppráttur því óbreyttur. Heimilt verður við Sunnukrika 3, 5 og 7 að hafa íbúðir á hæðum 3-6 sem þegar er gert ráð fyrir með sérstökum hönnunarskilmálum gildandi deiliskipulags. Einnig er gerð sú breyting uppbygging bílakjallara og aðkomu þeirra þarf ekki að leysa innan byggingarreitar heldur almennt, neðanjarðar, innan lóðar.

Breytingin er unnin í samræmi við skipulagslýsingu sem kynnt var frá 24.02.2022 til og með 17.03.2022.

Markmið:

- Meginmarkmið breytingar:
- Að auka heimildir til íbúðaruppbyggingar á miðsvæðum í Mosfellsbæ með þéttingu byggðar og mannlíf svæða að leiðarljósi
 - Að ýta undir fjölbreyttari uppbyggingu á svæðum í tengslum við verslun og þjónustu.
 - Að styrkja miðsvæði Mosfellsbæjar.
 - Nýta betur raskað land í nálægð í nálægð við þjónustu.
 - Fylgja samþykktri breytingu á Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 um þéttari byggð innan svæða sem flokkast undir þróunarás fyrir Borgarlínu.

Aðstæður og afmörkun:

Skipulagssvæðið (Krikahverfi) er sunnan hringtorgsins við miðbæ Mosfellsbæjar, gengt miðbæ og Teigahverfi. Staðsett í norð-austurhlíðum Lágafells. Aðkoman að skipulagssvæðinu er annarsvegur um frárein frá Vesturlandsvegi og hins vegar frá Reykjavegi. Svæðið sem að deiliskipulagsbreyting þessi nær til afmarkast af götu Sunnukrika og húsum við Litlakrika. Lóðirnar þrjár eru allar sunnan Sunnukrika.

Fornleifaskrá:

Skv. fornleifaskrá Mosfellsbæjar, sem gefin var út af Þjóðminjastfni Íslands 2006. Eru þar hleðslur merktar innan deiliskipulags. Starfsmaður Minjastofnunar skoðaði svæðið árið 2013 þar sem engar frekari minjar fundust og þurfti því ekki að uppfæra minjaskráningu í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Áður skráð hleðsla sem talin er manngerð hefur verið innfærð á upprátt deiliskipulagsbreytingar frá 2016 og 15 m friðhelgunarsvæði hannar einnig. Snertir hún lóð Sunnukrika 7. Er hún talin fjárborg eða skekkur og flokkast sem fornleif skv. 3. mgr. 3.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Breyting aðalskipulags:

Breytingin á sér fyrst og fremst í greinargerð gildandi skipulags frá 11.08.2005. Þar eru gerðar breytingar um fjölda eigna og hlutfall fjölbýla í kafla 3.1 og skilmálabreytingar lóða í kalfa 4.2.

Annað í skipulagi er óbreytt og uppráttur er sá sami.

Í kafla 3.1 er gerð eftirfarandi breyting á töflu um íbúðir:	
Skilmálar:	Breyting:
83 íbúðir í fjölbýli á 5 lóðum	116 íbúðir í fjölbýli á 8 lóðum
Hlutfall íbúða í fjölbýlishúsum 42%	Hlutfall íbúða í fjölbýlishúsum 50%

Í sérákvæðum lóða miðsvæðis, í kafla 4.2 er frekari skilmálum um uppbyggingu íbúða bætt við lóðir ætlaðar verslun- og þjónustufyrirtækjum. Lóðirnar eru V-2 (Sunnukrika 7), V-3 (Sunnukrika 5) og V-4 (Sunnukrika 3).

Eftirfarandi ákvæði gilda og hefur breyting verið innfærð í rauðu lettri.

Við hönnun mannvirkja ætluð sem íbúðarhúsnæði skal sérstaklega litið til hljóðvistarhönnunar og annarrar hugsanlegrar mengunar frá Vesturlandsvegnum. Skal tekið mið af reglugerð um hávaða nr. 724/2008, byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og laga um mannvirki nr. 160/2010. Blönduð not á húsnæði verslunar-, þjónustu og íbúðar skal huga að kröfum atvinnuhúsnæðis með hlíðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar- og hljómengunar, t.d. hljóðvistar innan bygginga og milli ólíkra rýma. Aðkoma, sameign og umferðarrými skulu aðskilin milli þjónustu og íbúða.

Umhverfismat:

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Breytingin hefur engin áhrif á flesta þætti er varða náttúru og auðlindir en hefur nokkuð jákvæð áhrif á samfélag. Breytingin styður við núverandi markmið aðalskipulagsins um íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við miðlæga þjónustu. Hún eykur líka fjölda íbúa sem geta sótt þjónustu fótgangandi. Komið er til móts við mismunandi þarfir með fjölbreyttu búsetuformi og stærðum íbúða á svæði sem einkennist mest af sérbýlum í Krikahverfi. Hún hefur ekki áhrif á áhrif á landrými og nýtingu þar sem byggingarmagn verður hið sama og deiliskipulag gerir ráð fyrir.

Breyting lóða í greinargerð deiliskipulags:

LÓÐ V-2

Lóðarstærð: 9.957 m²

Hámarksnýtingarhlutfall (án kjallara): 0,55

Hámarksstærð bygginga (án kjallara): 5.500 m²

Fjöldi bílastæða, 1 stæði/35 m² í byggingu (án kjallara): 157 stæði

Fjöldi stæða fyrir íbúð: 1,5 stæði

20% bílastæða skal koma fyrir neðan jarðar. Heimilt er að byggja bílakjallara eða aðkomu þeirra, rampa og aðra innviði utan byggingarreitar en innan lóðar.

Við það skal miðað, að sá hluti lóðar sem fer undir byggingar, bíltengd svæði svo sem bílastæði, akbrautir, vöruaðkomu og þ.h. verði ekki meiri en 80% lóðarstærðar.

Hámarkshæð aðalhúss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Hámarksstærð allt að 20% byggingarmagns eða 1.100 m² í turnbyggingu sem ganga má allt að fjórar hæðir upp úr aðalhúsi. Nýting þeirra geta verið mest 11 íbúðir, skrifstofur eða önnur þjónusta. Hámarkshæð turnbyggingar: 23 m miðað við gólfkóta 1. hæðar.

Sú hlið turnbyggingar sem snýr að íbúðarbyggð skal eigi vera lengri en 15 m.

Á lóð er kvöð um almennan göngurétt (gangstétt).

Á lóð er kvöð um einlyfta spennistöð á vegum Orkuveitu Reykjavíkur.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreitar þar sem aðstæður leyfa.

Á lóð eru kvaðir um gróður.

ATH: Uppsetning þessi, þ.á.m. fjöldi bílastæða miðast við hámarksnýtingarhlutfall og fullbyggða lóð.

ATH: Reiknuð svæðisþörf bílastæða er fjöldi stæða x 25 m².

LÓÐ V-3

Lóðarstærð: 10.254 m²

Hámarksnýtingarhlutfall (án kjallara): 0,55

Hámarksstærð bygginga (án kjallara): 5.640 m²

Fjöldi bílastæða, 1 stæði/35 m² í byggingu (án kjallara): 161 stæði

Fjöldi stæða fyrir íbúð: 1,5 stæði

20% bílastæða skal koma fyrir neðan jarðar. Heimilt er að byggja bílakjallara eða aðkomu þeirra, rampa og aðra innviði utan byggingarreitar en innan lóðar.

Við það skal miðað, að sá hluti lóðar sem fer undir byggingar, bíltengd svæði svo sem bílastæði, akbrautir, vöruaðkomu og þ.h. verði ekki meiri en 80% lóðarstærðar.

Hámarkshæð aðalhúss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Hámarksstærð allt að 20% byggingarmagns eða 1.128 m² í turnbyggingu sem ganga má allt að fjórar hæðir upp úr aðalhúsi. Nýting þeirra geta verið mest 11 íbúðir, skrifstofur eða önnur þjónusta. Hámarkshæð turnbyggingar: 23 m miðað við gólfkóta 1. hæðar.

Sú hlið turnbyggingar sem snýr að íbúðarbyggð skal eigi vera lengri en 15 m.

Á lóð er kvöð um almennan göngurétt (gangstétt).

Á lóð er kvöð um einlyfta spennistöð á vegum Orkuveitu Reykjavíkur.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreitar þar sem aðstæður leyfa.

Á lóð eru kvaðir um gróður.

ATH: Uppsetning þessi, þ.á.m. fjöldi bílastæða miðast við hámarksnýtingarhlutfall og fullbyggða lóð.

ATH: Reiknuð svæðisþörf bílastæða er fjöldi stæða x 25 m².

LÓÐ V-4

Lóðarstærð: 8.607 m²

Hámarksnýtingarhlutfall (án kjallara): 0,55

Hámarksstærð bygginga (án kjallara): 4.700 m²

Fjöldi bílastæða, 1 stæði/35 m² í byggingu (án kjallara): 134 stæði

Fjöldi stæða fyrir íbúð: 1,5 stæði

20% bílastæða skal koma fyrir neðan jarðar. Heimilt er að byggja bílakjallara eða aðkomu þeirra, rampa og aðra innviði utan byggingarreitar en innan lóðar.

Við það skal miðað, að sá hluti lóðar sem fer undir byggingar, bíltengd svæði svo sem bílastæði, akbrautir, vöruaðkomu og þ.h. verði ekki meiri en 80% lóðarstærðar.

Hámarkshæð aðalhúss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Hámarksstærð allt að 20% byggingarmagns eða 940 m² í turnbyggingu sem ganga má allt að fjórar hæðir upp úr aðalhúsi. Nýting þeirra geta verið mest 11 íbúðir, skrifstofur eða önnur þjónusta. Hámarkshæð turnbyggingar: 24 m miðað við gólfkóta 1. Hæðar.

Sú hlið turnbyggingar sem snýr að íbúðarbyggð skal eigi vera lengri en 15 m.

Á lóð er kvöð um almennan göngurétt (gangstétt).

Á lóð er kvöð um einlyfta spennistöð á vegum Orkuveitu Reykjavíkur.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreitar þar sem aðstæður leyfa.

Á lóð eru kvaðir um gróður.

ATH: Uppsetning þessi, þ.á.m. fjöldi bílastæða miðast við hámarksnýtingarhlutfall og fullbyggða lóð.

ATH: Reiknuð svæðisþörf bílastæða er fjöldi stæða x 25 m².

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSSVÆÐI BREYTINGAR á aðalskipulagi
- AFMÖRKUN BREYTINGAR á deiliskipulagi
- E-I EIBYLIHÚS, EIN HÆÐ Mismunandi húsgæði
- Ep-I EIBYLIHÚS, STALLAD Mismunandi húsgæði
- E-II EIBYLIHÚS, TVER HÆÐIR Mismunandi húsgæði
- P-I PARIHÚS, EIN HÆÐ Mismunandi húsgæði
- P-II PARIHÚS, TVER HÆÐIR Mismunandi húsgæði
- R-II PARIHÚS, TVER HÆÐIR Mismunandi húsgæði
- F-III FJÖLBÝLI, ÞRÁR HÆÐIR
- V-I/II VERSLUN / ÞJÓNUSTA EIN / TVER HÆÐIR (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
- S-IV SKRIFSTOFU- OG FJÓRAR HÆÐIR OFAN Á VII (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
- Z KVÖÐ UM SPENNISTÖÐ Á LÓÐ
- FJÖLDI BÍFREIÐASTÆÐA INNAN LÓÐAR Á ÍBUDARSVÆÐI
- FJÖLDI BÍFREIÐASTÆÐA NEÐAN JARÐAR
- SVÆÐI FYRIR BÍFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR Á MIÐSVÆÐI
- ÚTLÍNUR LÓÐA
- ÞINDANDI BYGGINGARLÍNA Á 10 m. Stærð þessari eru hlutir hús, sjá þó sérstök ákvæði um fjölbýlishús í byggingar- og skipulagsskilmálum
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
- BYGGINGARREITUR FYRIR ÚT- BYGGINGAR VÍÐ MEGINHÚSFÖRM Á LÓÐ
- BYGGINGARREITUR FYRIR TURNBYGGINGU (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
- HELLULAGT YFIRBÖRD Hellið getur verið gróður
- KVÖÐ UM GRÓÐUR (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
- KVÖÐ UM STEINSTEYPTAN LAGAN VEGG VÍÐ EINKALOÐHLUTA ÍBUDAR Á 1. HÆÐ FJÖLBÝLIHÚSA
- KVÖÐ UM ALM. GÖNGURÉTT
- GÖNGUSTÍGAR
- KENNILEITI Á BYGGINGUM (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
- AKTURSTERNNA UM HVERFISTORG
- LEYFLEG AUKAÍBÚÐ Í EIBYLIHÚSI
- SVÆÐI FYRIR FYRIRHUGAÐAN HLUÐSKERM
- UNDIRGÖNG
- FÖRNLEIFAR Lagafrá 125638-234-17
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur verið afgreidd og hlotið málsmeðferð 40. gr. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagslýsing var kynnt frá _____ til _____

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann _____

Fh. Mosfellsbæjar:

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Deiliskipulagsbreyting Sunnukrika 3, 5 og 7

Kvarði: 1:2000 Stærð: A1

Unnið af: KP Dags: 23.03.2022

