



MOSFELLSBÆR

Lóðir við Fossatungu og Langatanga

SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Skjal þetta er aðeins viðauki úthlutunarskilmála fyrir sérbýlishúsalóðir; rað- og einbýlishús við Fossatungu og Langatanga í Mosfellsbæ. Úthlutunarskilmálarnir voru samþykktir á grundvelli úthlutunarreglna vegna byggingarlóða í Mosfellsbæ, sem samþykktar voru á 1306. fundi bæjarráðs Mosfellsbæjar 11. maí 2017 og staðfestar á 695. fundi bærstjórnar 17. maí 2017.

Úthlutun lóða samkvæmt úthlutunarskilmálum fer fram á grundvelli hæsta tilboðs í hverja lóð fyrir sig og eru öll tilboð skuldbindandi. Samþykki Mosfellsbær tilboð að tilboðsfresti liðnum er kominn á skuldbindandi samningur um kaup og sölu á réttindum skv. grein 1.1. til viðkomandi lóðar. Mosfellsbær áskilur sér rétt til að samþykkja eða hafna öllum tilboðum og/eða slíta samningaviðræðum við einstaka eða alla tilboðsgjafa á öllum stigum ferlisins án sérstakra skýringa.

Lesi þarf skjalið *Úthlutunarskilmálar* um fyrir frekari upplýsingar um framkvæmd úthlutunar.

2. SKIPULAG- OG BYGGINGASKILMÁLAR

Úthlutun á sér stað á tveimurólíkum stöðum í sveitarfélaginu. Fossatunga er í byggðu hverfi Leirvogstungu en Langitangi er á þéttingarreit við miðbæ. Ólíkir skilmálar gilda um hverja lóð og hvert svæði fyrir sig í samræmi við samþykkt deiliskipulög. Mikilvægt er að kynna sér skilmála hversrar lóðar.

2.1 Fossatunga í Leirvogstunguhverfi



[Skoða þennan stað á korti Map.is](#)

Gildandi deiliskipulag fyrir lóðir við Fossatungu 28 og 33 var samþykkt með breytingu á skipulagi af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 09.07.2020. Skipulagið er hluti af Leirvogstunguhverfi. Hverfið er nær fullbyggt og eru Fossatunga 28 og 33 einu óbyggðu lóðirnar við Fossatungu. Við Fossatungu eru aðeins sérþýli, ýmist rað-, par- eða einþýlishús.

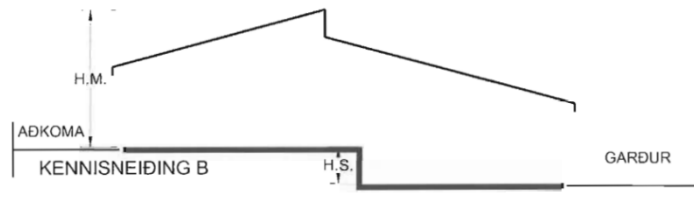
- [Deiliskipulagsupprátt má nálgast hér.](#)
- [Greinargerð deiliskipulags, skilmála og húsagerðir má nálgast hér.](#)

Almenn ákvæði:

- Heimilt er að aðlagja einnar hæðar hús að landhalla lóðar með stallaðri gólflötu. Líta skal til reglugerðar um algilda hönnun.
- Meginstefna húsa skal vera samsíða viðkomandi götu, samanber uppráttum og fylgja bundnum byggingarlínum þar sem við á.
- Ekki er heimilt að reisa minna en 150 m² hús á einþýlishúsalóð, bílgeymsla meðtalin.
- Lita, efnisval og þakgerð húsa er frjáls.

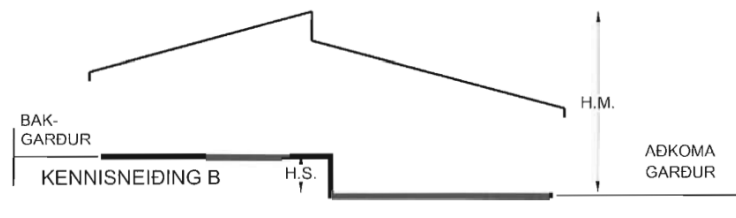
Fossatunga 28, sérskilmálar:

- Hús E-IA. Einnar hæðar einbýlishús austan götu með innbyggðri bílgeymslu.
- Hámarkshæð: (H.M) 5.5 m. yfir (H) kóta aðkomuhæðar.
- Hámarksstöllun í gólfplötu: 1,35 m
- Stærð lóðar: 625 m²
- Stærð húss: 250 m²



Fossatunga 33, sérskilmálar:

- Hús E-IB. Einnar hæðar einbýlishús vestan götu með innbyggðri bílgeymslu.
- Hámarkshæð: (H.M) 6.5 m. yfir (H) kóta aðkomuhæðar.
- Hámarksstöllun í gólfplötu: 1,35 m
- Stærð lóðar: 706 m²
- Stærð húss: 282,4 m²



2.2 Langitangi við Hamraborg



[Skoða þennan stað á korti Map.is](#)

Gildandi deiliskipulag fyrir Langitanga var samþykkt af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 06.04.2022. Svæðið er þéttingarreitur í nálægð við miðbæ Mosfellsbæjar, Þverholt og Bjarkarholt, auk þess sem áætlað er að Borgarlína aki um aðliggjandi götu Bogatanga. Skipulagið einkennist af sérbýlishúsaeign á neðri flöt svæðis en ofar í landi næst Vesturlandsvegi verða fjölbýli.

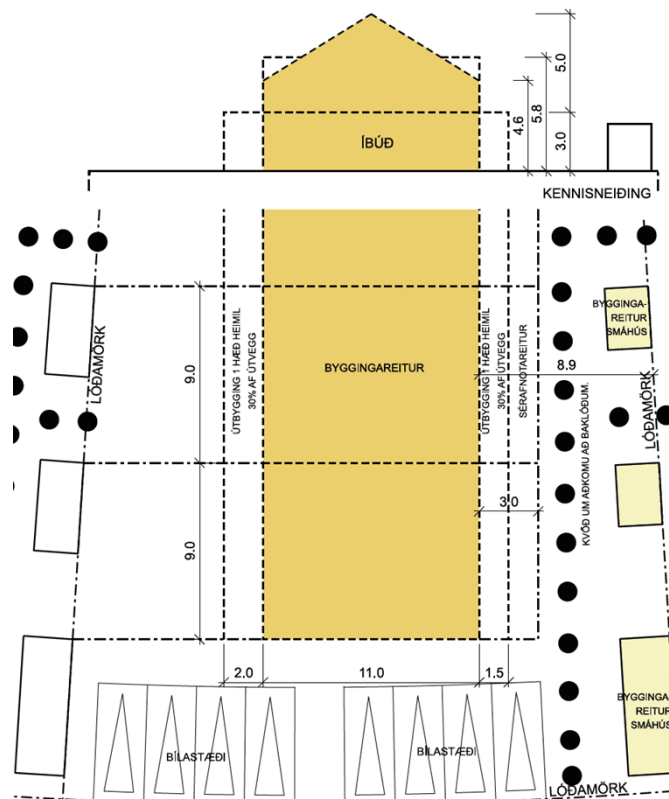
- [Deiliskipulagsupprátt má nálgast hér.](#)
- [Skýringarupprátt og þrívídd má nálgast hér.](#)
- [Greinargerð deiliskipulags, skilmála og húsagerðir má nálgast hér.](#)

Almenn ákvæði:

- Lita og efnisval húsa er frjálst.
- Hönnun og frágangur lóða skal liggja fyrir á aðaluppdráttum húsa. Yfirborðfrágangur lóðar, hæðarsetningar og tegund gróðurs skal koma fram á teikningum.
- Heimilt að setja girðingar, veggi og gróður allt að 0,8 m á lóðarmörkum Mosfellsbæjar án sérstaks samþykkis sveitarfélagsins. Annað skal tilkynna umhverfissviði Mosfellsbæjar. Skjólveggir og girðingar mega almennt ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra án frekara samþykkis, skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

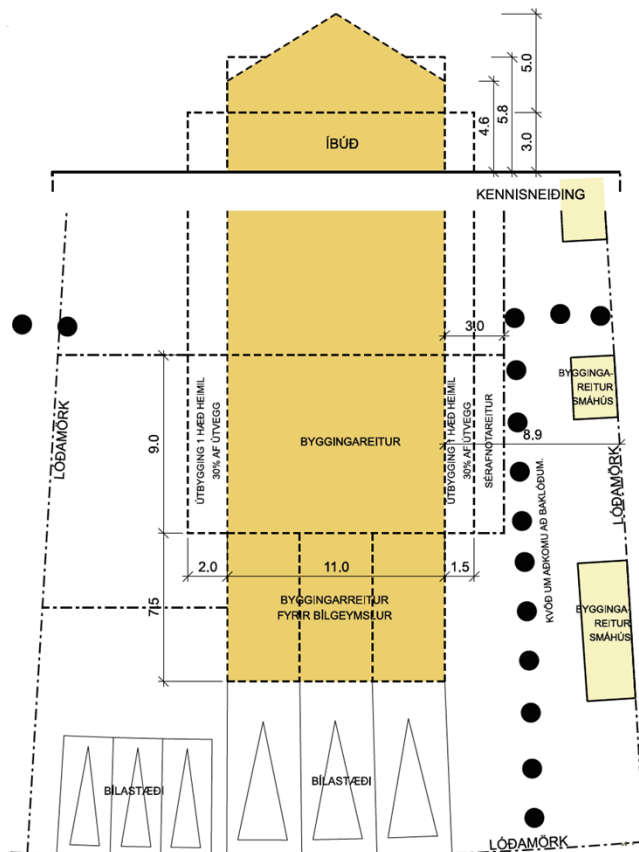
Langitangi 27 a-b-c, 29 og 31 a-b-c, sérskilmálar:

- Portbyggt raðhús á tveimur hæðum, hallandi mænispak í samræmi við skýringarmynd
- Húsin eru þrepuð fyrir miðju í samræmi við aðstæður í landi
- Hámarkshæð húsa er 8 m yfir gólfkóta 1. hæðar
- Hámarks veggshæð langhliða er 4,6 m
- Hámarkshæð kvista er 5,8 m (30% af langhlið)
- Heimilt er að byggja svalir og/eða útbyggingu allt að 2 m utan byggingarreits (30% af langhlið)
- Ekki eru bílgeymslur á lóð
- Tvö bílastæði með bundnu slitlagi skulu vera fyrir hverja íbúð í samræmi við mæliblöð.
- Sameiginleg sorp og hjólageymsla á hverri lóð
- Byggingarreitir fyrir smáhýsi við hvern inngang
- Kvöð um aðkomu á baklóðum fyrir nágrannalóðir
- Stærð lóða: ca. 1323-1339 m²
- Stærð húss: 700 m²



Langitangi 33 a-b-c-d, sérskilmálar:

- Portbyggt raðhús á tveimur hæðum, hallandi mænispak í samræmi við skýringarmynd.
- Húsið er þrepað fyrir miðju í samræmi við aðstæður í landi
- Hámarkshæð húsa er 8 m yfir gólfkóta 1. hæðar
- Hámarks veggshæð langhliða er 4,6 m
- Hámarkshæð kvista er 5,8 m (30% af langhlið)
- Heimilt er að byggja svalir og/eða útbyggingu allt að 2 m utan byggingarreits (30% af langhlið)
- Bílgeymsla fylgir hverju húsi við suðurgafi
- Tvö bílastæði með bundnu slitlagi skulu vera fyrir hverja íbúð í samræmi við mælibleið.
- Heimilt er að nýta þak bílgeymslu fyrir svalir endahúss
- Sameiginleg sorp og hjólageymsla á hverri lóð
- Byggingarreitur fyrir smáhýsi við hvern inngang
- Kvöð um aðkomu á baklóðum fyrir nágrannalóðir
- Stærð lóðar: 1354 m²
- Stærð húss: 700 m²



3. ÁGREININGUR

Byggingarmagn og staðsetning byggingarreitar hvernar lóðar ræðst af deiliskipulagi. Deiliskipulag lóðanna er aðgengilegt á kortavef bæjarins, map.is/moso, og eru tilboðsgjafar hvattir til að kynna sér það.

Sé munur á úthlutunarskilmálum eða viðauka þessum og því sem fram kemur í deiliskipulagi gildir samþykkt deiliskipulag. Tilboðsgjöfum og byggingaraðilum ber að hlíta ákvæðum deiliskipulagsins í einu og öllu. Með því að leggja fram tilboð samþykkja þeir byggingarskilmála þá sem fram koma í skipulagi. Breytingar á skipulagi eru aðeins unnar í þeim tilvikum þar sem forsendubrestur hefur átt sér stað, meðal annars vegna landfræðilegra aðstæðna eða annarra sértækra ástæðna. Verði ágreiningur um atriði greinargerðar eða skilmála skal hlíta ákvörðun skipulagsnefndar Mosfellsbæjar þar um, auk þess fjallar skipulagsnefnd um mögulegar breytingar.

Staðfest eintak:

Regína Ásvaldsdóttir
bæjarstjóri