



MOSFELLSBÆR

Lóðir við
Úgötu í 5. áfanga Helgafellshverfis
– seinni hluti

SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Skjal þetta er aðeins viðauki úthlutunarskilmála fyrir sérbýlishúsalóðir; rað-, par- og einbýli við Fossatungu, Langatanga og Úgötu 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 bæjarstjórnar 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

Skipulagið er áfangi í uppbyggingu Helgafellshverfis. Innan alls áfangans verða fjölbreyttar gerðir íbúða og skiptist milli fjölbýlis og sérbýlis. Á svæðinu verða alls 151 íbúðir, þar af 5 í sérstökum íbúðakjarna fyrir fatlaða að Úgötu 1. Hverfinu er úthlutað í tveimur áföngum. Fyrri úthlutun er lokið.



[Skoða þennan stað á korti Map.is](#)

2.1 Lóðir til úthlutunar við Úgötu

Um er að ræða eftirfarandi lóðir:

Lóð	Hæðir	Húsgerð	Fjöldi íbúða	Lóðarstærð	Byggingarmagn
Úgata 23-25	2	Parhús	2	795,9	480
Úgata 27-29	2	Parhús	2	789,4	480
Úgata 31	2	Einbýli	1	535,4	360
Úgata 33	2	Einbýli	1	652,1	360
Úgata 35	2	Einbýli	1	615,9	360
Úgata 37	2	Einbýli	1	615,7	360
Úgata 39	2	Einbýli	1	640,5	360
Úgata 41	2	Einbýli	1	598	360
Úgata 43	2	Einbýli	1	572	360
Úgata 45	2	Einbýli	1	572	360
Úgata 47	2	Einbýli	1	637,4	360
Úgata 49-55	2	Raðhús	4	1286,8	960
Úgata 57-59	2	Parhús	2	731,4	480
Úgata 61	2	Einbýli	1	641,1	240
Úgata 63	2	Einbýli	1	588,6	240
Úgata 65	2	Einbýli	1	580,8	240
Úgata 67	2	Einbýli	1	594	240
Úgata 69	2	Einbýli	1	594	240
Úgata 71	2	Einbýli	1	594	240
Úgata 73	2	Einbýli	1	594	240
Úgata 44-46	2	Parhús	2	884,6	480
Úgata 48-50	2	Parhús	2	779,7	480
Úgata 52-54	2	Parhús	2	914,3	480
Úgata 56	1	Einbýli	1	726,5	260
Úgata 58	1	Einbýli	1	728,2	260
Úgata 60	1	Einbýli	1	730,6	260
Úgata 62	1	Einbýli	1	661,7	230
Úgata 64	1	Einbýli	1	687,2	260
Úgata 66	1	Einbýli	1	677,3	260
Úgata 68	1	Einbýli	1	693,5	260
Úgata 70	1	Einbýli	1	705	260
Úgata 72-74	2	Parhús	2	762,1	480
Úgata 76-78	2	Parhús	2	774,6	480
Úgata 80	2	Einbýli	1	507,7	240
Úgata 82	2	Einbýli	1	604,6	240
Úgata 84	2	Einbýli	1	599,1	240
Úgata 86	2	Einbýli	1	584,7	240
Úgata 88	2	Einbýli	1	573,2	240

2.2. Skipulags og byggingarskilmálar

Deiliskipulag fyrir lóðir við Úgötu var samþykkt af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 21.01.2022. Í þessari úthlutun er um að ræða þrjár húsagerðir sérbýla; einbýli, par- og raðhús. Vegna landfræðilegra aðstæðna eru húsagerðir ólíkar eftir aðkomuhæða. Nær öll húsin þarf að byggja á tveimur hæðum þar sem neðri hæð (aðkomu hæð eða kjallari) er byggð inn í landið. Átta einbýlishúsalóðir eru á einni hæð. Mikilvægt er að kynna sér skilmála hverrar lóðar.

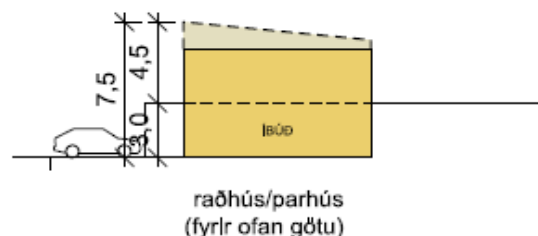
- Skipulagsgreinargerð má nálgast [hér](#)
- Skipulagsupprátt má nálgast [hér](#)
- Skýringarupprátt skipulagsins má nálgast [hér](#)

Almennt:

- Byggingarskilmála má lesa frekar um í greinargerðum ofangreindra deiliskipulagsáætla. Eftirfarandi er yfirlit og helstu sérskilmálar húsagerða til úthlutunar, úr kafla 2 í greinargerð, skilmála-/kennisnið eru leiðbeinandi
- Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðaruppráttum og á aðaluppráttum vegna byggingaleyfis. Hafa skal slíkt sérstaklega í huga á lóðum í jaðri byggðar þar sem vatn getur runnið úr nálægu umhverfi.
- Lita, efnisval og þakgerð húsa er frjálst.

Raðhús, 1 stk. (4 íbúðir)

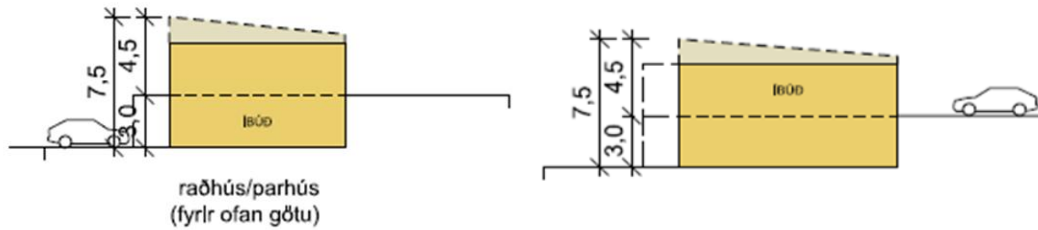
- **Úgata 49-55**
- Raðhús eru 2 hæðir með innbyggðri bílgeymslu.
- Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar og eitt í bílgeymslu.
- Þakgerð er frjálst, mesta hæð yfir aðkomukóta er 4,5/7,5 m.
- Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum veggliðum.
- Uppbrot skal vera í langhlið húsa og brjóta skal form eða klæðningar og efni á 6-10 m fresti.
- Byggingarheimildir má lesa í töflu kafla 1.4 og um almenna skilmála í 2.1.
- Raðhús eru ofan við götu og aðkoma þeirra að sunnan.
- Við hönnun húsa efst í við Úgötu er mikilvægt að hugað sé að mögulegu ofanvatni sem rennur úr Helgafelli.



Parhús, 8 stk. (16 íbúðir)

- **Úgata 23-25, 27-29, 44-46, 48-50, 52-54, 57-59, 72-74, 76-78.**
- Parhús eru 2 hæðir með innbyggðri bílgeymslu.

- Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar og eitt í bílgeymslu.
- Pakgerð er frjál, mesta hæð yfir aðkomukóta er 4,5/7,5 m.
- Byggingarheimildir má lesa í töflu kafla 1.4 og um almenna skilmála í 2.1.



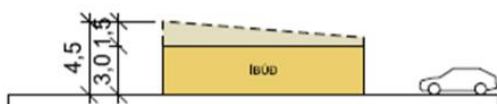
- Hús á tveimur hæðum, aðkoma á neðri hæð: **57-59, 72-74, 76-78.**
- Hús á tveimur hæðum, aðkoma á efri hæð: **23-25, 27-29, 44-46, 48-50, 52-54.**

Einbýlishús, 30 stk.

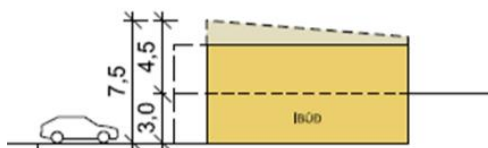
Einbýlishúsalóðir við Úgötu eru að ólíkri stærð og gerð vegna aðstæðna í landi. Skilmálar um hæðir húsa og byggingarheimildir eru því breytilegir.

Við hönnun húsa efst í við Úgötu er mikilvægt að hugað sé að mögulegu ofanvatni sem rennur úr Helgafelli.

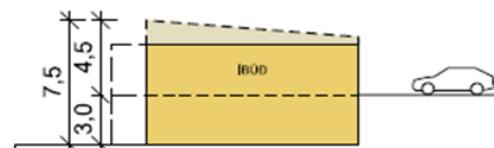
- **Úgata 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 80, 82, 84, 86, 88, 90.**
- Einbýlishús eru 1-2 hæðir með innbyggðri bílgeymslu.
- Þrjú bílastæði skulu vera innan lóðar og minnst eitt í bílgeymslu.
- Pakgerð er frjál, mesta hæð yfir aðkomukóta er 4,5/7,5 m.
- Byggingarheimildir má lesa í töflu kafla 1.4 og um almenna skilmála í 2.1.



einbýll á einni hæð
(fyrir neðan götu)



einbýll á tveimur hæðum
(fyrir ofan götu)



einbýll á tveimur hæðum
(fyrir neðan götu)

- Hús á einni hæð: **56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70.**

- Hús á tveimur hæðum, aðkoma á neðri hæð: **41, 43, 45, 47, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73.**
- Hús á tveimur hæðum, aðkoma á efri hæð: **31, 33, 35, 37, 39, 80, 82, 84, 86, 88, 90.**

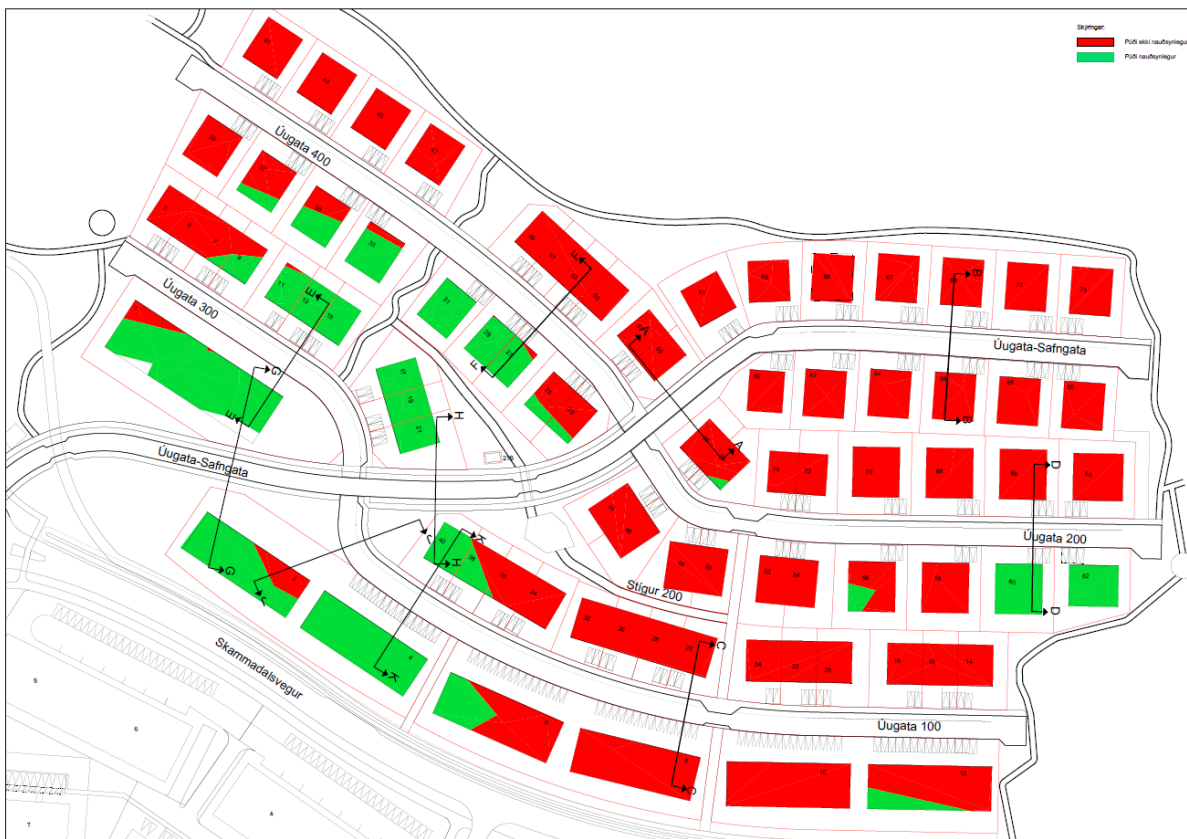
Með deiliskipulagsbreytingu, samþykkt 29.03.2023, fyrir Úgötu 62, 64, 73 og 90 var bílskúrum og aðkomu húsa snúið þar sem um endahús er að ræða.

- [Deiliskipulagsbreytingu má nálgast hér.](#)

Jarðvegur og undirlag í Úgötu

Eftirfarandi mynd sýnir aðstæður jarðvegs við Úgötu í Helgafellshverfi.

- Rauði liturinn táknar þar sem hús GK er neðar en núverandi land, púði ekki nauðsynlegur
- Græni liturinn táknar þar sem hús GK er ofar en núverandi staða lands, púði nauðsynlegur



3. ÁGREININGUR

Byggingarmagn og staðsetning byggingarreitar hvorrar lóðar ræðst af deiliskipulagi. Deiliskipulag lóðanna er aðgengilegt á kortavef bæjarins, map.is/moso, og eru tilboðsgjafar hvattir til að kynna sér það. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi með óhreyfðu landi. Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ástand lóðar sem þeir bjóða í. Götur eru frágengnar með tengingum við veitukerfi og rafmagn.

Sé munur á úthlutunarskilmálum og viðauka þessum og því sem fram kemur í deiliskipulagi gildir

samþykkt deiliskipulag. Stærðir lóða teljast réttar á samþykktum mæliblöðum. 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 átfjölgunt 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.