

DEILISKIPULAG HAMRABORGAR Í MOSFELLSBÆ
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag „Hamraborg í Mosfellsbæ“, samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 23.02.2022

Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðar nr. 12 með húsnúmer 11-13, sem með þessari breytingu verða húsnúmer 9-13, við Langatanga ásamt nærliggjandi umhverfi.

Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er svæði Hamraborgar innan íbúðasvæðis 120-ib sem er 33,2 ha af stærð. Þar er gefin heimild fyrir alls 110 nýjum íbúðum innan svæðisins í lok skipulagstímabilsins eða alls 559 íbúðum í heild innan 120-ib og telst þá svæðið fullbyggt. Þéttleiki fullbygðs svæðis er 16,8 íb/ha. (miðað er við stöðuna fyrri hluta ársins 2008).

Samkvæmt upplýsingum frá Skipulagsfulltrúa Mosfellbæjar er þegar búið að heimila í deiliskipulagi, 43 nýjar íbúðir við Bróttuhlíð að frátöldu gamla bænum Láguhlíð. Í deiliskipulagi Hamraborgar sem samþykkt var í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 23.02.2022 var heimilt að gera alls 51 nýja íbúð. Eftir stendur þá heimild fyrir allt að 16 nýjum íbúðum innan 120-ib skv. Aðalskipulagi. Með þessari breytingu bætast þá við allt að 16 nýjar íbúðir við deiliskipulagssvæði Hamraborgar og telst þá svæðið fullbyggt skv. Aðalskipulagi 2011-2030.

Lýsing á breytingu

Breytingin felur í sér að gerðir verða þrír byggingarreitir ofanjarðar á lóðinni í stað tveggja, fyrir fjölbýlishús á 3-4 hæðum. Breytingin felst m.a. í lækkun á byggingarmagni ofanjarðar en einnig fjölgun íbúða á lóðinni. Gerðar eru breytingar á bilastæðaskilmálum fyrir lóðina og stækkun á bilgeymslu neðanjarðar sem verður heimilt að hafa undir allri lóðinni. Bilgeymsla neðanjarðar verður undir lóðinni með aðkomu frá Langatanga austan megin lóðar. Bilastæði fyrir lóðina verða staðsett í bilgeymslu neðanjarðar en að auki er gert ráð fyrir allt að 13 bilastæðum sem staðsett verða innan lóðar, samsíða í nýrri götu sem áætlað er að gera sunnan megin lóðar.

Yfirlit yfir breytingar á deiliskipulagi

Gerðar eru breytingar á uppdráttum, skilmálatöflu, skýringarmyndum og skilmálum. Gerðar eru breytingar á eftirfarandi köflum í greinargerð:

Kaflí: 2.4 Lóðir og lóðarstærðir

Kaflí: 2.5 Húsgærðir, fjöldi íbúða og bilastæði

Kaflí: 2.6 Sorpgeymslur

Kaflí: 2.10 Bilgeymslur og bilastæði

Kaflí: 2.11 Frágangur á lóð og lóðarmörkum

Kaflí: 2.12 Lagnir og veitur

Kaflí: 3.3 Fjölbýlishús – Lóð 12

Hér á eftir eru tilgreindar breytingar á skilmálum:

Kaflí: 2.4 Lóðir og lóðarstærðir

Gerð er ný stærðartafla. Sjá teikningu D-10

Kaflí: 2.5 Húsgærðir, fjöldi íbúða og bilastæði

Gerðar eru breytingar á eftirfarandi málsgreinum:

Gildandi deiliskipulag:

Í skipulaginu eru fjórar húsgærðir. Um er að ræða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðum bilageymslum, tvær gerðir raðhúsa á 1-2 hæðum, önnur með bilageymslum og hin án bilageymslna og fjölbýlishús á fjórum hæðum þar sem efsta hæð er inndregin. Skipulagið skiptist í efra og neðra svæði.

Efra Svæði

Á efra svæðinu, sem er syðri hluti skipulagsins, er ein fjölbýlishúsaloð með tveimur byggingareitum fyrir samtals 28 íbúðir. Bilastæðum á lóð 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 vegghlöðum. Þetta uppbot getur bæði átt sér stað í formgerð og einnig með mismunandi byggingarefnum og litum.

Eftir breytingu: (Breytingar feittlettaðar)

Í skipulaginu eru fjórar húsgærðir. Um er að ræða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðum bilageymslum, tvær gerðir raðhúsa á 1-2 hæðum, önnur með bilageymslum og hin án bilageymslna og fjölbýlishús á 3-4 hæðum með bilgeymslu undir lóðinni. Skipulagið skiptist í efra og neðra svæði.

Efra Svæði

Á efra svæðinu, sem er syðri hluti skipulagsins, er ein fjölbýlishúsaloð með þremur byggingareitum ofanjarðar fyrir samtals 44 íbúðir og bilgeymslu undir lóðinni. Samsíða bilastæðum ofanjarðar, innan lóðar er komið fyrir syðst á skipulagssvæðinu. Gæta skal að tæknilegum ráðstöfunum til að uppfylla kröfur um hljóðvist. Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa. Þetta uppbot getur bæði átt sér stað í formgerð og einnig með mismunandi byggingarefnum og litum.

Kaflí: 2.6 Sorpgeymslur

Gerð er breyting á eftirfarandi málsgrein:

Gildandi deiliskipulag:

Hönnun sorpgeymslna og flokkun sorps skal vera í samræmi við reglugerð Mostellsbæjar.

Eftir breytingu: (Breytingar feittlettaðar)

Hönnun sorpgeymslna og flokkun sorps skal vera í samræmi við reglugerð Mosfellsbæjar. Á lóð nr. 12 við Langatanga 9-13 er gert ráð fyrir sorpgeymslun í bilgeymslu á norðaustur hluta lóðar við Inn- og útkeyrsluramp. Gert er ráð fyrir aðkomu sorpbila frá Langatanga.

Kaflí: 2.10 Bilgeymslur og bilastæði

Gerð er breyting á eftirfarandi málsgrein:

Gildandi deiliskipulag:

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er gefið upp hámarksfjöldi bilastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar og dæmi um staðsetningu þeirra og aðkomu. Bilastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Samnotabilastæði eru í götu við einbýli og raðhúsaloðir.

Eftir breytingu: (Breytingar feittlettaðar)

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er gefið upp hámarksfjöldi bilastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar og dæmi um staðsetningu þeirra og aðkomu. Bilastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Samnota bilastæði eru í götu við einbýlis, raðhúsa- og fjölbýlishúsaloðir. Við Langatanga 9 -13 er gerð krafa um 1,5 bilastæði á íbúð, staðsett í bilakjallara. Aðkoma bilgeymslu er frá Langatanga á norðaustanverðri lóð.

Kaflí: 2.11 Frágangur á lóð og lóðarmörkum

Eftirfarandi málsgrein er bætt inn á undan síðustu málsgrein kafla:

Lóðarhafi lóðar nr. 12 skal hafa samráð við umhverfissvið Mosfellsbæjar varðandi frágang við hamarinn og klettabelti á norðurhluta lóðar við hönnun og framkvæmdir á kjallara og bilgeymslu. Hafa skal í huga að annaðhvort er þörf að gera viðeigandi ráðstafnanir til verndunar á landslagi og klettabelti ef ákveðið er að halda í núverandi landslag eða að landslagshönnun og frágangur við lóðarmörk skuli vera vönduð til þess að skapa fallega ásynd svæðisins. Landslagshönnun og greinargerð burðarþolshönnuðar varðandi þennan frágang skal liggja fyrir við innlögn aðaluppdráttu.

Kaflí: 2.12 Lagnir og veitur

Eftirfarandi málsgrein er bætt inn í lok kafla:

Ef kemur í ljós að lagnir liggja undir nýjum veg, gangstétt og bilastæðum á suðurhluta lóðar, skal færsla á lögnum vera í samráði við umhverfissvið Mosfellsbæjar.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Kaflí: 3. Sérstakir skilmálar

Kaflí: 3.3 Fjölbýlishús – Lóð 12

Gerðar eru nýjar skýringarmyndir og skilmálar fyrir lóðina. Eldri skilmálar kaflans falla út:

Hönnun

- Byggingarreitir eru málsettir á skipulagsuppdrætti.
- Hámarkshæðir húsa koma fram á kennisneiðingum. Mælt er frá gólfkóta 1. hæðar. Einnig er málsett niður á plötu yfir bilgeymslu. Gert er ráð fyrir að hægt verði að hækka gólfkóta íbúða að hámarki 1 m. til þess að auka gæði íbúða og vegna aðlögunar á jarðvegi ofan á plötu bilgeymslu.
- Heimilt er að byggja svalir og skyggni allt að 1 m út fyrir byggingareit.
- Bilastæðakrafa er 1,5 bilastæði á íbúð, staðsett í bilgeymslu neðanjarðar. Að auki er gert ráð fyrir allt að 13 samsíða bilastæðum innan lóðar við götu á suðurhlíð lóðar sbr. skipulagsuppdrætti. Hámarksfjöldi bilastæða er að finna í stærðartöflu.
- Byggingarmagn ofanjarðar í töflu miðast við A+B rými skv. staðlinum ÍST 50.
- Gerð er krafa um miðlægan stiga- og lyftukjarna innan hverrar byggingar til þess að tryggja lifandi húshlíðar og góða dagsbirtu innan íbúða. Aðkoma að íbúðum skal vera um sameign. Óheimilt að hafa séraðgengi að íbúðum á 1. hæð.
- Krafa er um uppbot á byggingarmössum til að forðast einsleitni og draga úr sjónrænum áhrifum. Uppbot skal vera útfært með stötlun, inndráttum, útkragandi byggingarhlutum, svölum, skyggni og með ólíku lit- og efnisvali.
- Þök skulu vera flöt með sjávarmöl eða grasþökm.
- Lyftuhús, skorsteinar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
- Allar íbúðir skulu hafa svalir og óheimilt að gera sérafnotareiti íbúða á lóð.
- Hvert íbúðarhús innan lóðar skal hafa ákveðin sérkenni sem getur endurspeglast í formi, uppboti og lit- eða efnisvali. Þó skal huga að ákveðnu heildaryfirbragði á svæðinu.
- Leggja skal áherslu á fjölbreyttan gróður og græna ásynd lóðar. Trjágróður skal velja og staðsetja út frá skjólmyndun, skuggavarpi ásamt því að reyna skal að halda núverandi yfirbragð trjáreita, eins og unnt er.
- Óheimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum, nema til þess að draga úr fallhættu.
- Inngangar eru sýndir á teikningu og eru leiðbeinandi



Úrdráttur úr skipulagsuppdrætti - Breytt deiliskipulag



Kennisneiðingar fyrir Langatanga 13, 11, og 9 - Breytt deiliskipulag



Lykilmynd fyrir lóð 12 - Breytt deiliskipulag



HLUTI AÐALSKIPULAGS MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

SKÝRINGAR Á TÁKNUM

- Skipulagsmörk
- Mörk skipulagsbreytingar
- Byggingarreitur
- Lóðamörk
- Byggingarreitur þak
- Byggingarreitur bilageymsla
- Byggingarreitur bilakjallari
- Byggingarreitur sérafnotareits
- Byggingarreitur smáhús
- Núverandi byggingar
- Inngangar, leiðbeinandi
- Húsnúmer
- Húshæðir og kjallari
- Innkeyrsla í bilakjallara
- Kvæð um aðkomu að baklóðum
- Leiðbeinandi hæðarskipting
- Lóðarnúmer
- Mannistefna
- Útsýnisskifa
- Skráning fornminjar, óstaðfestar herminjar, skv.skýrslu Antikva ehf 2020

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann 18.10.2024

og í bæjarstj.Mosfellsb. þann 22.10.2024

Tillagan var auglýst frá frá 27.06.2024 með athugasemdarfresti til 12.08.2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórntíðinda þann 28.10.2024



Deiliskipulag Hamraborgar í Mosfellsbæ

Deiliskipulagsbreyting Greinargerð / Sérskilmálar fyrir lóð nr. 12

Mkv: Útgáfa dags: 16.05.2024 Br. A -16.10.2024
Blaðastærð: A1
Teikning: D-02 - A
Fjöldi teikninga: 2/4