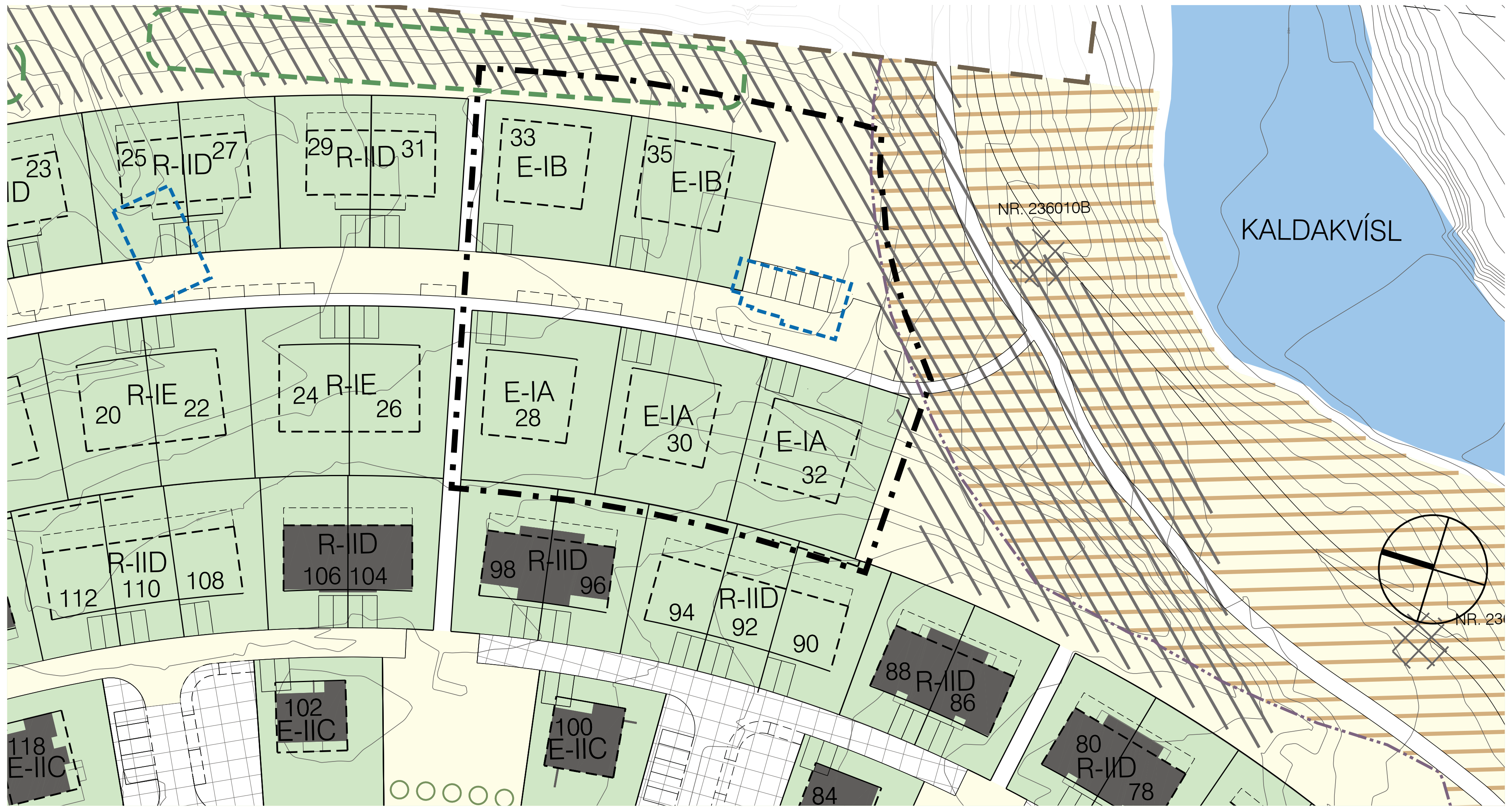
MOSFELLSBÆR LEIRVOGSTUNGA, ÍBÚÐARBYGGÐ

FOSSATUNGA 28, 30, 32, 33 og 35 VIÐ KIWANISHÚS

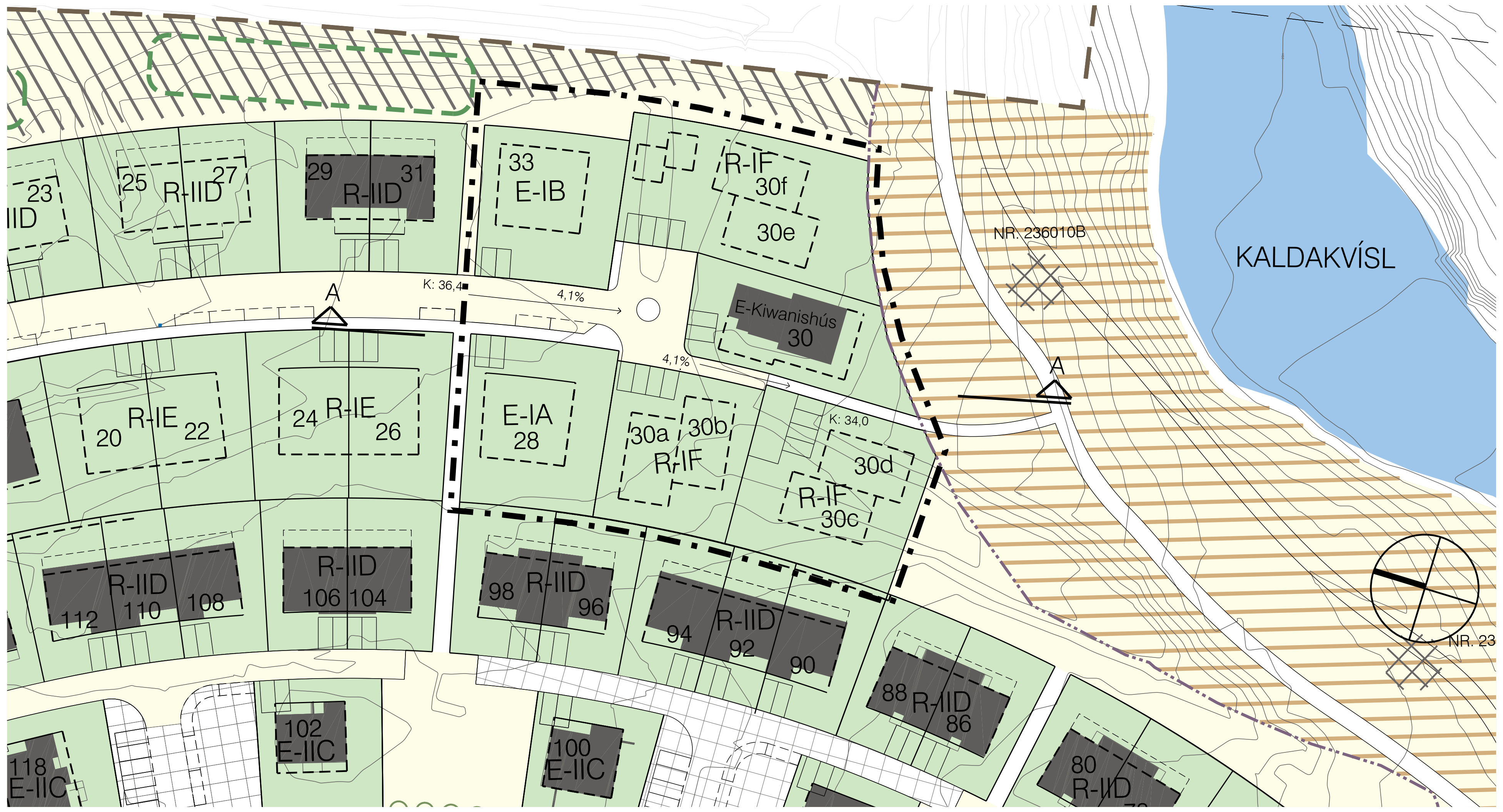
DEILISKIPULAGSBREYTING M. 1:1000

TILLAGA

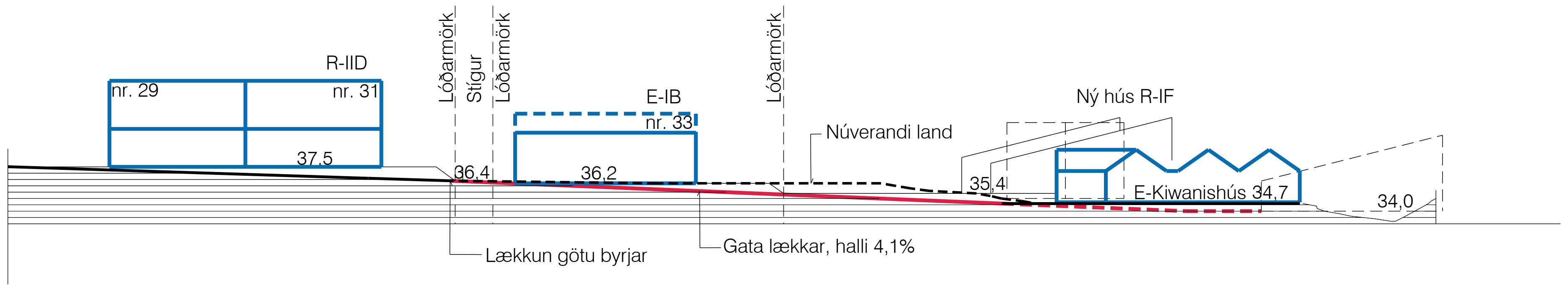
MARS 2020



Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 03. febrúar 2016. M. 1:1000.



Deiliskipulagsuppdráttur - tillaga að breytingu M. 1:1000.



Sneiðing A-A M. 1:500.

Stærðir og nýtingarhlutfall			
Heiti lóðar	Stærð lóðar	Hámarksbyggingarmagn	Nýtingarhlutfall
Fossatunga 30a og b	670 m2	320 m2 (160 m2 hvort hús)	0,48
Fossatunga 30c og d	854 m2	320 m2 (160 m2 hvort hús)	0,38
Fossatunga 30e og f	990 m2	380 m2 (190 m2 hvort hús)	0,38

GREINARGERÐ:

BREYTINGAR/YFIRLIT:

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu vegna Fossatungu 28, 30, 32, 33 og 35 og Kiwanishúss.

Núverandi skipulag gerir ráð fyrir 5 einbýlishúsum við suðurenda Fossatungu og að Kiwanishús verði fjarlægt.

Á skipulagssvæðinu eru lóðamörk lóða nr. 28 og 33 óbreytt. Gólfkótar húsa á þessum lóðum eru lækkaðir um 0,5 m.

Skilgreindar eru 4 nýjar lóðir. Ein fyrir Kiwanishúsið sem einbýlishús og 3 lóðir fyrir 6 íbúðir í þremur parhúsum. Á lóðum eru skilgreindir byggingarreitir.

Kiwanishúsið stendur áfram, endurbyggt að hluta sem einnar hæðar einbýlishús. Með vistvæn gildi að leiðarljósi er haldið í verðmæti Kiwanishússins og lögð drög að nýstárlegri byggð sem skapar aðlaðandi heildarmynd við syðsta hluta Fossatungu á brekkubrúninni við Köldukvísl.

Gatan Fossatunga er stytt um 40 metra, settur hringsnúningur við enda götu, umhverfi samþætt við enda götunnar og hljóðmanir lækkaðar.
Gert er ráð fyrir að lega götunnar Fossatungu verði lækkuð frá lóðarmörkum húsa 31/33 niður að Kiwanishúsi. Gólfkótar húsa á lóðum nr. 28 og 33 við Fossatungu verði lækkaðir um 0,5 m.

Nýju húsin á skipulagssvæðinu verða m. a. hönnuð með tilliti til hljóðvarna, en með lækkuðum hljóðmönum tengist íbúðaeiningin umhverfi Köldukvíslar. Nýju húsin munu auk þess virka sem hljóðvörn fyrir byggð norðar á svæðinu.

Hönnun mannvirkja á skipulagssvæðinu, uppbygging og efnisval verður samræmt með umhverfisvæn gildi að leiðarljósi.

Á lóðum er gert ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum á lóð 30 a og b og á lóð 30 c og d. Við Kiwanishús er gert ráð fyrir að bílgeymsla geti komið sem viðbygging. Á lóð 30 e og f er byggingarreitur fyrir mögulegt bílskýli/bílgeymslu/geymslu.

Göngustígur niður að Köldukvísl liggur á milli lóða 31 og 33 og austan megin við nýju lóðirnar.

Gera skal sameiginlega lóðarhönnun fyrir nýjar lóðir nr. 30, 30a og b, 30c og d, 30e og f. Kvöð er um að ekki megi afmarka lóðamörk á neinn hátt með veggjum eða trjágróðri, nema sameiginleg lóðarhönnun geri ráð fyrir því.

BREYTINGAR Á UPPDRÆTTI:

- Skilgreindar eru 4 lóðir á skipulagssvæðinu í stað þriggja einbýlishúsalóða (Fossatunga nr. 30, 32 og 35). Ein einbýlishúsalóð (Kiwanishús) og 3 parhúsalóðir (6 íbúðir). Lóðamörk lóða nr. 28 og 33 eru óbreytt.
- Á lóðum eru skilgreindir byggingarreitir.
- Syðsti hluti Fossatungu er lækkaður að Kiwanishúsi, sjá sneiðingu A-A.
- Skilgreind eru 2 bílastæði á lóð Kiwanishúss og 4 stæði á hverri parhúsalóð (2 pr. íbúð).
- Hljóðmönum við Vesturlandsveg er breytt til að opna fyrir útsýni/tengsl frá Kiwanishúsi og nýjum húsum til suðurs (umhverfi Köldukvíslar).

BREYTINGAR Á SKIPULAGS-OG BYGGINGARSKILMÁLUM:

Kafli 4.1 Almennt

Breyting á 4. málsgrein:

Gert er ráð fyrir 449 íbúðum (var 445) á íbúðasvæðinu í rað-, par- og einbýlishúsum auk skólalóðar og lóðar fyrir atvinnurekstur.

Kafli 4.6 Svæði 5

Almennt

Eftirfarandi málsgrein breytt:

Er:

Á svæðinu stendur eitt eldra hús(félagsheimili) sem víkur vegna nýrrar götu og lóða.

Verður:

Á svæðinu stendur eitt eldra hús(félagsheimili) sem verður endurgert sem einbýlishús.

Ný húsgerð, ný málsgrein:

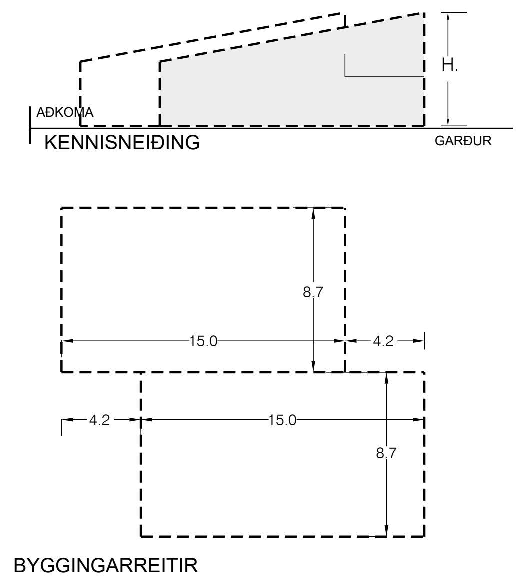
Gerð R-IF

Gerð R-IF er einnar og hálfrar hæðar parhús án bílgeymslu, sunnan eða vestan götu.
Þak er einhalla, þakhalli 10-15°.
Hámarksvegghæð er 6 m yfir kóta aðkomuhæðar.
Hámarksdýpt byggingarreita: 15,0 m.
Hámarksbreidd byggingareita: 8,7 m.

Gerð E-Kiwanishús (Fossatunga 30)

Hámarkshæð: 5,5 m yfir kóta aðkomuhæðar.

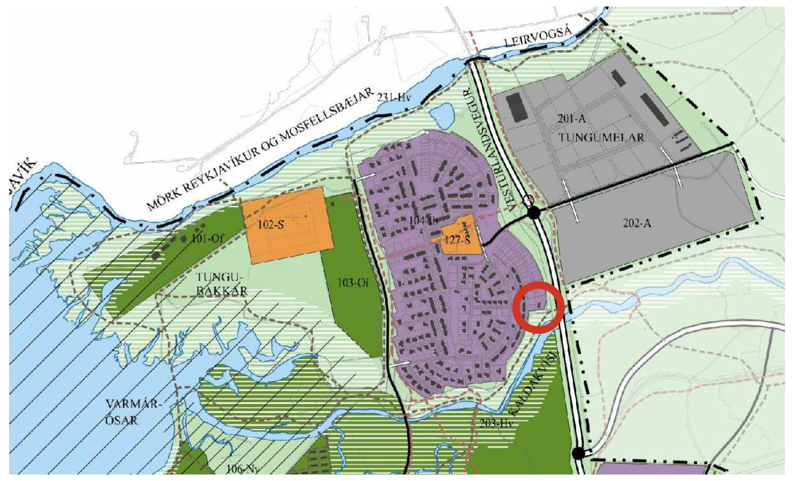
SKÝRINGARMYND, R-IF
RAÐHÚS Á EINNI OG HÁLFRI HÆÐ ÁN BÍLGEYMSLU
MEÐ EINHALLA ÞAKI, ÞAKHALLI 10-15°
SUNNAN/VESTAN GÖTU
HÁMARKSHÆÐ: 6,0 M (H.)



Tillaga að nýrri skýringarmynd R-IF í kafla 4.6, svæði 5 í skipulags- og byggingarskilmálum.

SKÝRINGAR:

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- E-I — EINBÝLISHÚS, EIN HÆÐ (Mismunandi húsgerðir)
- E-II — EINBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR (Mismunandi húsgerðir)
- E-N — EINBÝLISHÚS, NÚVERANDI BYGGING
- R-I — RAÐHÚS, EIN HÆÐ (Mismunandi húsgerðir)
- R-II — RAÐHÚS, TVÆR HÆÐIR (Mismunandi húsgerðir)
- BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- P — FJÖLDI BIFREIÐASTÆÐA Á STOFNANALÓÐ
- ÚTLÍNUR LÓÐA
- Á, VATN, TJÖRN
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA (A.m.k. hluti húss standi í þessari línu.)
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR FYRIR EINNAR HÆÐAR ÚTBYGGINGAR VIÐ MEGINHÚSFORM
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM VÍKJA
- AUKAÍBÚÐ HEIMIL Í EINBÝLISHÚSI
- KVÖÐ UM GARÐAAÐGENGI
- GATA
- VANDAÐ YFIRBORG (Hellulögn, malbik, gróður)
- KVÖÐ UM GRÓÐUR (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála)
- KVÖÐ UM TRJÁRÖÐ (sjá nánar skipulags- og byggingarskilmála og umhverfisuppdrátt)
- GRÓÐURBEÐ/TRJÁRÆKT
- KVÖÐ UM STEYPTAN VEGG VEGNA MIKILS LANDHALLA
- KVÖÐ UM SAMEIGINLEGA AÐKOMU
- GANGSTÉTT / GÖNGUSTÍGUR
- REIÐSTÍGUR
- SVÆÐI FYRIR HLJÓÐVARNIR
- HVERFISVERNDARSVÆÐI
- FORNLEIFAR (og númer minjastaða. Sjá viðauka í skipulags- og byggingarskilmálum)



Hluti úr aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2010 (ekki í kvarða).

Deiliskipulag Leirvogstungu (ekki í kvarða).

Á grundvelli deiliskipulags eru unnir skipulags- og byggingarskilmálar sem kveða á um nánari útfærslu skipulagsins.
Á mæli- og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN
- Skipulags- og byggingarskilmálar, dags. 2006-01-20, breytt 2006-07-14.

Fjölhönnun ehf vann kortagrunn eftir innmælingu sumarið 2006.
Kortagrunnur utan skipulagssvæðisins er myndmældur af Ísgraf h.f. eftir loftmynd sem Landmælingar Íslands tóku 7. ágúst 1995.
Hæðalínubil: 1,0 m
Húshorn eru innmæld.

Lega reið- og göngustíga getur lítillega breyst við nánari hönnun.

Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í samráði við skipulags- og byggingarnefnd Mosfellsbæjar haustið 2019.

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá ____________________ til ________________

var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann ______________20____.

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí.
VEGMÚLA 2 — 108 REYKJAVÍK
SÍMI: 552-8740 — WWW.TEIKNA.IS
NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS

LEIRVOGSTUNGA MOSFELLSBÆR			
FOSSATUNGA - KIWANISHÚS		VERK	19-550
DEILISKIPULAGSBREYTING		BLAÐ	001
TILLAGA - BREYTING Á LÓÐASKIPULAGI			
HANNAÐ: as	TEIKNAÐ: as	REYKJAVÍK	2020-03-24
KVARÐI: 1:1000, 1:500		BREYTT	2020-06-29