

Skipulagsnúmer

Sveitarfélag

Undirnúmer

Dagsetning

8157

1604

221

11.4.2007

DEILISKIPULAG HELGAFELLI, MOSFELLSBÆ

Deiliskipulagsáfangi 3

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Skipulags
stofnun

Mótt.: 19 JUNI 2007

Málnr.

2007040033



NEXUS
ARKITEKTAR

EFNISYFIRLIT

1.0 ALMENNT UM SKIPULAGIÐ

- 1.0.1 Almenn um svæðið
- 1.1.1 Lega og aðkoma.
- 1.1.2 Helstu markmið.
- 1.1.3 Landslag, gróður og veðurfar.
- 1.1.4 Varmá, svæði á Náttúruuminjaskrá
- 1.1.5 Hverfisverndarsvæði
- 1.1.6 Fornleifar
- 1.1.7 Nálæg byggð, skólar, þjónusta og leiksvæði.
- 1.1.8 Gatnakerfi, göngu- og reiðleiðir.
- 1.1.9 Hreinsun ofanvatns - settjörn
- 1.1.10 Fjöldi íbúða.

2.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 2.0.1 Almennir skilmálar.
- 2.1.0 Hönnun - uppdrættir.
- 2.1.1 Mæliblöð og hæðarblöð.
- 2.1.2 Kjallarar og byggingarhlutar utan byggingarreits.
- 2.1.3 Sorpgeymslur.
- 2.1.4 Bílastæði og bílageymslur.
- 2.1.5 Aukaíbúðir
- 2.1.6 Frágangur lóða.
- 2.1.7 Spennistöðvar
- 2.1.8 Opin svæði og aðstaða til sameiginlegra nota.
- 2.1.9 Hljóðskermun.

3.0 SÉRÁKVÆÐI

- 3.0.1 Almenn.
- 3.1.0 Einbýlishús - E1.
- 3.1.1 Einbýlishús - E2-n.
- 3.1.2 Einbýlishús - E2-e.
- 3.1.3 Einbýlishús - E3-e.
- 3.1.4 Parhús - P1.
- 3.1.5 Parhús - P2-n.
- 3.1.6 Raðhús - R2-n.
- 3.1.7 Raðhús - R2-e.
- 3.1.8 Tvíbýlishús - T2-n.
- 3.1.9 Fjórbylishús - F2-n.
- 3.1.10-14 Klasar - K (Mismunandi íbúðargerðir á einni lóð)

4.0 BREYTINGAR

5.0 SAMÞYKKTIR

DEILISKIPULAGSÁFANGI 3 - ÍBÚÐARBYGGÐ.

1.0. ALMENNT UM SKIPULAGIÐ.

1.0.1 Almennt um svæðið

Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar er gert ráð fyrir íbúðabyggð á skipulags-svæðinu, sem liggur í suðurhlíðum Helgafells.

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli rammaskipulags, sem bæjarstjórn Mosfellsbæjar samþykkti 14. júlí 2005, af um 60 ha landi við Helgafell í Mosfellsbæ. Samþykkt þessi og frekari samningar sveitarfélagsins við landeigendur gera ráð fyrir fjölbreyttri, lágreistri íbúðabyggð í landi Helgafellsbygginga, með nokkuð þéttari miðkjarna með íbúðum og þjónustustarfsemi. Deiliskipulagsáfangi 3 er 14,6 ha að stærð og er annar hluti þessarar lágreistu byggðar og liggur á vesturhluta þess svæðis sem ramma-skipulagssvæðið tekur til.

1.1.1 Lega og aðkoma.

Skipulagssvæðið liggur suð-vestan Helgafells. Það afmarkast til vesturs af Helgafellsvegi, til suðurs af opnu svæði við Varmá, til norðurs af miðsvæði Helgafellshverfis („Auganu“) og fyrirhugaðri íbúðarbyggð og til austurs af grænu útivistarbelti, sem liggur frá Varmá að Helgafelli. Aðkoma að deiliskipulagssvæðunum er frá Vesturlandsvegi um Helgafellsveg að Miðsvæði, en kvíslast síðan til norðurs og suðurs.

Miðsvæði Helgafellshverfis er skilgreint sem deiliskipulagsáfangi 1. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir deiliskipulagsáfanga 3.

1.1.2 Helstu markmið.

Helsta markmið með skipulagi þessara svæða er að þar rísi fjölbreytt byggð sérbýlishúsa þar sem fólk á þess kost að velja milli mismunandi húsagerða og fá húsnæði við sitt hæfi.

Lögð er áhersla á að hönnuðir nýti sér möguleika á að móta fjölbreytta byggð, t.d. með hliðrunum í grunnfleti og stöllum í lóðréttum flötum húsa til þess að nýta sem best möguleika hvernig lóðar. Æskilegt er þó að gæta ákveðins samræmis, t.d. í þakformi bygginga. Leggja skal áherslu á að öll mannvirki á svæðinu séu hönnuð þannig að þau falli sem best að landi.

1.1.3 Landslag, gróður og veðurfar.

Skipulagssvæðinu hallar til suðurs og vesturs og liggur það milli 30 m og 55 m yfir sjávarmáli. Skipulagssvæðið er misgróið og að hluta ræktað land.

Gert er ráð fyrir að núverandi land verði mótað vegna aðstæðna á landi og jarðvegsdýpis.

Vindar í Mosfellsbæ eru talsvert breytilegir. Austanáttir eru algengar en óveður koma flest úr NA eða ANA áttum.

Úrkoma á höfuðborgarsvæðinu er að jafnaði því meiri sem fjær dregur sjó og land hækkar. Mælingar sýna að á skipulagssvæðinu má búast við um 1.000 - 1.500 mm heildarársúrkomu.

Skipulagssvæðið liggur að Álafosskvosinni og grænu svæði meðfram Varmá og Skammadalsslæk, sem er að hluta til ósnortin náttúra, að hluta til vallengi og að hluta til trjáræktarsvæði. Svæðið er kjörið til útivistar og verður svæðið næst Varmá látið ósnortið en svæðið næst byggðinni verður landmótað að hluta. Áhersla er lögð á að vernda einkenni í landinu, kolla, hóla og votlendi næst ánni og varðveita þannig náttúru svæðisins, sbr. kafla 1.1.5

Vestan í hól gegnt Álafosskvos er brekka, sem mun geta nýst sem sleða-brekka á vetrum og sama á við um brekkurnar utan í Sauðhól. Við Sauðhól er einnig gert ráð fyrir opnum vatnsfarvegi með tjörnum í græna svæðinu sem þar er, en vatnið verður leitt áfram niður í Skammadalsslæk.

Gert er ráð fyrir trjárækt á áherslustöðum á opnum svæðum og einnig meðfram stígum sem liggja þvert í gegnum byggðina. Nú þegar er töluverð trjárækt á svæðinu og er leitast við að láta þann trjágróður haldast eins og kostur er. Trjárækt meðfram stígum er einnig hugsuð sem vindbrjótur en ríkjandi vindátt er í vestur-austur stefnu meðfram hlíðinni, sjá þó gr. 1.1.5

Meðfram Helgafellsbraut er gerð landmótun sem bætir hljóðvist og skermar ljós frá bílum. Einnig er gróðursett í þessar manir sem mildar ásýnd og skermir brautina frá byggðinni. Landmótun verður mest á svæðinu norð-vestanverðu, þar sem skipt verður um jarðveg og landið sléttað. Hækkun verður á þessu svæði allt að 1,5 m undir húsagötu og lóðir lagaðar að henni og að nýjum Helgafellsvegi. Tilfærsla á efni verður innan svæðisins, þar sem efni fæst austar á svæðinu.

Á skýringaruppráttum má sjá útfærslu á grænum svæðum. Þessi skýringaruppráttur er ekki bindandi, heldur er um stefnumörkun að ræða.

1.1.4 Varmá, svæði á Náttúruminjaskrá

Skipulagssvæði áfanga 3 afmarkast til suðvesturs af Varmá og er rúmlega 400 m kafla af hægri bakka árinna innan skipulagssvæðisins. Varmá er á náttúruminjaskrá sem „eitt fárra varmavatna á landinu.“

Ein göngubrú er nú yfir ána sunnarlega á þessum kafla. Skv. deiliskipulaginu er gert ráð fyrir nýrri göngubrú vestast á svæðinu, á móts við gömlu húsin í Álafosskvos, og nýrri reiðbrú skammt neðan núverandi göngubrúar. Þá er gert ráð fyrir göngustíg eftir árbakkanum, í 5 – 20 m fjarlægð frá honum.

Í samræmi við aðalskipulag er enn fremur gert ráð fyrir því að safngata í áfanga 3 geti síðar framlengst suður yfir Varmá, sjá nánar í kafla 1.1.8.

Í umsögnum Umhverfisstofnunar og Heilbrigðiseftirlits Kjósarsvæðis í tengslum við tilkynningu framkvæmdar við tengibraut um Helgafellshverfi í apríl/maí 2006, kom fram að koma þyrfti upp settjörnum eða öðrum nauðsynlegum hreinsibúnaði til að draga úr styrk mengandi efna sem kynnu að berast út í Varmá, án þess að dregið yrði úr vatnsmagni árinna. Ákveðið hefur verið að hreinsa ofanvatn úr hverfinu í settjörnum, sbr. gr. 1.1.9 og deiliskipulagsupprátt.

Skv. 38.gr. Náttúruverndarlaga nr. 44/1999 ber að leita umsagnar og tilkynna Umhverfisstofnun um framkvæmdir þar sem hætta er á að spillt verði náttúruminjum á Náttúruminjaskrá.

1.1.5 Hverfisverndarsvæði

Á uppdrætti Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2002-2024 er opna óbyggða svæðið á milli byggðarfleka Helgafellshverfis annars vegar og Varmár og Skammadalslækjar hins vegar skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Sá hluti hverfisverndarsvæðis meðfram Varmá, sem er innan deiliskipulagsáfanga 3, er frá 50 – 100 m að breidd, mælt frá árbakkanum og er það í samræmi við afmörkun á aðalskipulagsuppdrætti.

Um hverfisvernd meðfram ám í Mosfellsbæ segir eftirfarandi í greinargerð aðalskipulagsins, gr. 2.1.4:

„Árnar Leirvogsá, Kaldakvísl, Suðurá, Úlfarsá og Varmá og svæði meðfram þeim njóta hverfisverndar. Hverfisverndarákvæði fyrir árnar eru þessi:

- *Hverfisverndarsvæðið er um 50 m belti beggja vegna Köldukvíslar, Varmár og Suðurrár en 100 m beggja vegna Leirvogsár, Hólmsár og Úlfarsár. Þar sem núverandi byggð eða fyrirliggjandi deiliskipulag er nær ánum eins og t.d. innan þéttbýlis við Varmá tekur hverfisverndarsvæðið mið af því.*
- *Stefna ber að því að gróður næst ánum fái að þróast á eigin forsendum en þó verði melum og flögum lokað með uppgræðslu þar sem hætta er á uppblæstri lands.*
- *Framræsla votlendis meðfram ánum verður ekki leyfð.*
- *Skógrækt skal halda í lágmarki við árnar nema til að koma upp stökum lundum til skrauts og skjóls. Leitað verði leiða til að banna beit í allt að 30 m fjarlægð frá ánum.*
- *Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir fótgangandi vegfarendur.*
- *Þar sem aðstæður bjóða upp á skal stuðla að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum.*
- *Engar byggingar eru leyfilegar innan þess svæðis umhverfis árnar sem nú er óbyggt nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag.*

Mannvirkjagerð er takmörkuð innan svæðisins en gert er ráð fyrir að um það liggi göngu- og reiðstígar. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarstígar sem vandlega er komið fyrir í landinu.“

1.1.6 Fornleifar.

Könnun Fornleifaverndar ríkisins leiddi í ljós að engar eiginlegar fornleifar eru á skipulagssvæðinu. Sauðhóll er hinsvegar á skrá sem „álfabýggð“ enda verður ekki hróflað við honum.

1.1.7 Nálæg byggð, skólar, þjónusta og leiksvæði.

Nálæg byggð:

Vestan og norðan við deiliskipulagsáfanga 3 liggur Ásahverfi, en þar búa nú um 380 manns. Í svonefndu miðsvæði (Auganu) er gert ráð fyrir þéttri fjölbýlishúsabyggð með nokkurri þjónustustarfsemi á fyrstu hæð tilgreindra bygginga. Ráðgert er að við taki fjölbreytt byggð sérbýlishúsa umhverfis miðsvæðið. Sunnan Varmár er byggðin í Álafosskvos með fjölbreyttri atvinnu- og menningarstarfsemi. Í miðbæ Mosfellsbæjar norðan Vesturlandsvegar er gert ráð fyrir stjórnsýslu, verslun og þjónustustarfsemi sem þjónar öllu sveitarfélaginu.

Skólar:

Í Miðsvæði er gert ráð fyrir leikskóla og grunnskóla sem þjóna byggð norðan Varmár. Að því er stefnt að skólinn verði virk félagsmiðstöð allra íbúa á þessu svæði og lögð er áhersla á greiðar gönguleiðir milli hans og aðliggjandi byggðar.

Verslun og þjónusta:

Í Helgafellshverfi munu verða hátt í 3.000 íbúar, að núverandi byggð við Ása og Lönd meðtalinni. Hefur því verið gert ráð fyrir verslunarlóð á mótum Helgafellsvegar og Ásavegar. Hefur þessi lóð aðalaðkomu að neðri hæð frá Helgafellsvegi, en auk þess að efri hæð frá Efstalandi.

Leiksvæði:

Aðalleiksvæði hverfisins er á fyrirhuguðu miðsvæði Helgafellshverfis, við og á skólalóð hverfisins. Nærleiksvæði eru á opnum svæðum við aðalgönguleiðir innan viðkomandi hverfa.

Leiksvæði eru á grænu svæði neðan Sauðhóls, á grænu svæði við gönguleið nyrst og vestast á svæðinu og við samkomuflötina neðan byggðarinnar gegnt Álafosskvos. Einnig má gera ráð fyrir að opna svæðið milli byggðar og Varmár nýtist til leikja.

1.1.8 Gatnakerfi, göngu- og reiðleiðir.**Tengibrautir:**

Svonefndur Helgafellsvegur tengir skipulagssvæðið við Vesturlandsveg, en einnig er gert ráð fyrir því að skipulagssvæðið tengist Þingvallavegi með tengibraut Ásavegi vestan Helgafells. Tvískipt tengibraut umhverfis miðsvæðið tengir skipulagssvæðið við fyrirhugaða og aðliggjandi byggð til austurs. Áhersla er lögð á að skýla aðliggjandi íbúðarbyggð fyrir hávaða og sjónmengun af völdum bifreiða á þessum akbrautum.

Safn- og húsagötur:

Um miðbik skipulagssvæðisins liggur safngata frá auganu niður í átt að Varmá og er mögulegt framhald hennar yfir ána sýnt á uppdrætti með slitnum línunum. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir safngötu yfir ána á þessum stað. Hugsanlegt er að síðar komi í ljós að þörf fyrir tengingu yfir ána á þessum stað verði ekki brýn. Á þessu stigi er þó ekki talið varlegt að hætta alveg við tengingu yfir ána, heldur er talið rétt að halda möguleikanum opnum og meta þörfina fyrir hana síðar.

Aðrar götur á skipulagssvæðinu eru húsagötur. Gert er ráð fyrir 30 km hámarks ökuhraða innan allra íbúðasvæða.

Göngu- og reiðleiðir:

Aðalgönguleiðir tengja bæði núverandi og fyrirhugaða íbúðarbyggð við skóla- og þjónustusvæði Miðsvæðisins. Gangandi fólki er beint frá aðalaðkomu bifreiða inn í hverfið um Helgafellsveg, en þess í stað lögð áhersla á öruggari leiðir fyrir gangandi fólk um aðliggjandi íbúðarsvæði.

Göngustígur er meðfram Varmá og er hann með tengingar á nokkrum stöðum upp í byggðina. Þessir stígar tengjast áfram upp gegnum Augað og þaðan til fjalls. Einnig er fyrirhuguð tenging að Álafosskvosinni á göngubrú yfir Varmá. Aðalstígar eru 3 metra breiðir og henta einnig sem hjólreiðastígar. Meðfram

Þessum stígum er gert ráð fyrir áningarstöðum með bekkjum með reglulegu millibili auk samkomuflatar og leiksvæðis.

Á gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir reiðstíg, sem þverar Varmá rúmum 100 m neðan við þann stað þar sem Skammadalsslækur rennur í hana, og liggur síðan upp með Skammadalsslæk að norðan. Í deiliskipulagsvinnunni hefur komið í ljós að landslag í lækjargilinu norðvestur af röralager Reykjalundar er með þeim hætti að torvelt er að gera þar reiðstíg norðan lækjar án þess að valda með því verulegum náttúruspjöllum.

Vegna þessara aðstæðna er talið æskilegt að breyta legu reiðstígsins m.v. aðalskipulag á þessum kafla, þannig að hann verði þar sunnan lækjarins, en það land er í eigu Reykjalundar. Viðræður hafa verið teknar upp við forráðamenn Reykjalundar vegna þessa og er þess vænst að samkomulag takist um breytta legu reiðstígsins. Engu að síður er á deiliskipulaginu einnig sýnd hugsanleg lega í samræmi við aðalskipulag, til þess að halda þeim möguleika opnum í því tilviki að samkomulag næðist ekki.

Strætisvagnar:

Fyrirhuguð strætisvagnaleið liggur um Helgafellsveg að Miðsvæði með viðkomu þar og við vestanverða Álafosskvos. Áskilinn er réttur til að setja biðstöðvar á fleiri staði á skipulagssvæðinu í samræmi við væntanlegt leiðakerfi strætisvagna um svæðið.

Bílastæði:

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stóra bíla í þessum skipulagsáfanga. Að jafnaði er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð hvers sérbýlishúss og að auki einu bílastæði í viðkomandi húsagötu fyrir hvert einbýli og parhúsaíbúð, en tveimur bílastæðum á lóð og 0,5 bílastæði í viðkomandi húsagötu fyrir hverja íbúð í fjöleignahúsi. Staðsetning bílastæða í götu er ekki bindandi og getur breyst í gatnahönnun.

1.1.9 Hreinsun ofanvatns - settjörn.

Í tilkynningarferli tengibrautar um Helgafellsland skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum kom fram að ofanvatn, sem safnast í regnvatnskerfi hverfisins, m.a. frá götum og plönun, verði hreinsað og skilað í Varmá, í því skyni að lágmarka áhrif byggðarinnar á vatnabúskap og lífríki árinna. Fyrir valinu hefur orðið sú aðferð að leiða þetta vatn í settjörn eða -tjarnir nálægt ánni og hreinsa það þannig áður en því verður veitt í ána.

Sennilegast er að einungis verði um eina settjörn að ræða, við Varmá handan Vesturlandsvegar, gegnt íþróttasvæðinu. Þó hefur einnig komið til álita að auk þeirrar tjarnar verði önnur minni, um 1.500 m² að stærð, innan deiliskipulagsáfanga 3. Er því tekinn frá og sýndur á deiliskipulagsuppdrættinum staður fyrir slíka tjörn syðst á opnu svæði við Varmá, neðan íbúðarlóðanna. Fari svo að einnar tjarnar lausnin verði ofaná mun þessi tjörn verða tekin út af skipulaginu í næstu deiliskipulagsbreytingu.

1.1.10 Fjöldi íbúða.

Í skipulagsáfangu 3 verða samtals 114 íbúðir á 57 lóðum og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Einbýlishús	43 íbúðir	38,1 %
Parhús	10 íbúðir	8,8 %
Raðhús	4 íbúðir	3,5 %
Fjórbylishús	12 íbúðir	10,6 %
Klasar;		
-Parhús innan klasa	4 íbúðir	3,5 %
-Raðhús innan klasa	18 íbúðir	15,9 %
-Tvíbylishús innan klasa	8 íbúðir	7,1 %
-Ótilgreind íbúðartýpa innan klasa	14 íbúðir	12,4 %

Samtals: 113 íbúðir

Klasar samanstanda af mismunandi húsatypum, alls 44 íbúðir.
(Hlutfall íbúðatýpa í klösum byggir á ákveðnum sveigjanleika).

2.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.0.1 Almennir skilmálar.

Um almenna skilmála vísast til skilmála Mosfellsbæjar.

2.1.0 Hönnun - uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal m.a. sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Höfundum uppdráttar er heimilt að leggja inn til byggingarfulltrúa fyrirspurn í mkv. 1:100, sem sýnir meginatriði byggingar í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð.

Gera skal grein fyrir efnisvali og fylgja fyrirmælum byggingarfulltrúa þar um. Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild og á það einnig við um almennan lóðarfrágang.

2.1.1 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Lóðastærðir eru áætlaðar og geta breyst lítillega við gatnagerð. Vísast skal til mæliblaða.

Hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, sjá þó gr. 2.1.2. Heildregin þykk lína á mæliblaði táknar bundna byggingarlínu og skal einhver hluti húshliðar standa á henni eða snerta hana. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Ef byggt er úr öðru aðalbyggingarefni en steinsteypu, skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum þó aukin ef það er nauðsynlegt til að ákvæði gr. 75.2 í byggingarreglugerð séu uppfyllt.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (**G**), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (**L**) og viðmiðunarkóta fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (**H**). Mesta leyfilega hæð á þaki (**P**) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Heimilt er að víkja frá viðmiðunarkóta aðalgólfs, allt að +/- 0,25 m, þó þannig að mesta hæð húss breytist ekki.

Nýting einstakra lóða (nýtingarhlutfall; **N**) skal ekki vera hærra en 0,45 á sérbýlislóðum og 0,55 á fjöleignalóðum. Nýting einbýlishúsalóða E3 má þó vera allt að 0,50. Stærð húsa takmarkast því annarsvegar af byggingarreit á mæliblaði og hinsvegar af hámarksnýtingarhlutfalli

Áskilinn er réttur til minni háttar frávika frá skipulaginu við gerð mæliblaða.

2.1.2 Kjallarar og byggingarhlutar utan byggingarreits.

Kjallarar eru leyfðar þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfir. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að einum metra út fyrir byggingarreit. Heimilt er að byggja léttar byggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð milli húsa séu uppfyllt. Létt viðbygging er í aðalatriðum úr gleri og timbri eða sambærilegum efnum. Þakkantar mega vera allt að 1,2 metra út fyrir húsvegg/byggingarreit og útitröppur mega vera utan byggingarreits. Byggingarhlutar skulu þó aldrei vera nær lóðarmörkum að götu en 3,0 m.

2.1.3 Sorpgeymslur.

Fyrir hverja íbúð í sérbýli skal vera lokuð sorpgeymsla fyrir tvær 240 lítra sorptunnur og skal hún vera sem næst götu. Í hverju fjöleignahúsi skal gera ráð fyrir einni 240 lítra sorptunnu fyrir hverja íbúð og einni að auki fyrir húsið í heild.

2.1.4 Bílastæði og bílageymslur.

Á lóðum einbýlishúsa og parhúsa skal komið fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð. Að auki verður útbúið eitt almennt gestastæði í götu fyrir hvert hús. Á öðrum lóðum (R, T- og K-húsa), skal komið fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Að auki verða útbúin almenn gestastæði í götu, eitt fyrir hverjar tvær íbúðir. Bílastæði á lóð skulu eigi vera styttri en 6,0 metrar. Bílageymslur skulu þó ekki vera nær lóðarmörkum að götu en 7,0 m.

Í hverju einbýlis- og parhúsi skal gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Heimilt er að gera bílageymslur í öðrum húsgerðum (R, T og K-húsum).

2.1.5 Aukaíbúðir.

Skipulags- og byggingarnefnd getur heimilað gerð aukaíbúða í einbýlishúsum ef aðstæður á lóð leyfa. Hámarksstærð aukaíbúða er 80 m² og skal gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð fyrir hverja aukaíbúð. Skal sú eign ekki vera séreign.

Lóðarhafi sem óskar eftir samþykki fyrir aukaíbúð skal senda skipulags- og byggingarnefnd fyrirspurn þar um, sbr. gr. 2.1.0. Samþykki nefndarinnar fyrir aukaíbúð er háð því að íbúðin uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar og að unnt sé að koma fyrir viðbótarbílastæðum á lóð.

2.1.6 Frágangur lóða.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (**G**- og **L**-tölur) sem þar eru uppgefnar. **G**- og **L**-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig fláa eða kostnað við vegg innar sinnar lóðar. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram aðliggjandi landi í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,5 nema með leyfi byggingar-

arfulltrúa. Girðingar á lóðarmörkum að götum, stígum og opnum svæðum, skulu ekki vera hærri en 1,0 m.

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar í því máli. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Skjólveggi, girðingar og trjágróður skal sýna á aðalteikningum. Skjólveggir skulu að jafnaði ekki vera hærri en 1,8 m og lúta almennum reglum um girðingar, samanber ákvæði byggingarreglugerðar.

2.1.7 Spennistöðvar.

Nálægt miðju skipulagssvæðisins, sunnan gatnamóta Varmárvegar og Snæfríðargötu, er gerð lóð fyrir spennistöð og er staðsetning hennar eftir samráði við Orkuveitu Reykjavíkur. Lóðin er u.þ.b. 4 x 4 m að stærð og innan hennar er byggingarreitur fyrir spennistöð sem er um 2 x 2 m að grunnfleti. Hæð spennistöðvarinnar skal vera innan við 2 m.

2.1.8 Opin svæði og aðstaða til sameiginlegra nota.

Í skipulagi svæðisins er gert ráð fyrir sameiginlegum svæðum til leikja og útivistar innan byggðarinnar, í tengslum við gönguleiðir og eru þau sýnd á uppdráttum.

2.1.9 Hljóðskermun.

Gerðir hafa verið útreikningar á umferðarhávaða frá tengibrautum í hverfinu miðað við umferð að því fullbyggðu. Þeir gáfu til kynna að nauðsynlegt væri að setja upp hljóðvarnir sums staðar meðfram tengibrautum.

Hljóðvarnir eru sýndar meðfram Helgafellsvegi, við norðvesturjaðar deiliskipulagsáfanga 3, en utan marka skipulagssvæðis hans. Notað verður grjót og jarðvegur af svæðinu ásamt runnagróðri til að forma manirnar og fegra. Hávaxnari gróður verður við jaðra þeirra. Áskilinn er réttur til að setja hljóðmanir víðar á þessu svæði en sýnt er á skipulagsuppdrætti, ef þörf krefur. Við hönnun mannvirkja skal taka mið af því að kröfur sem gerðar eru um hljóðvist í Mengunarvarnarreglugerð séu uppfylltar.

3.0 SÉRÁKVÆÐI

3.0.1 Almennt.

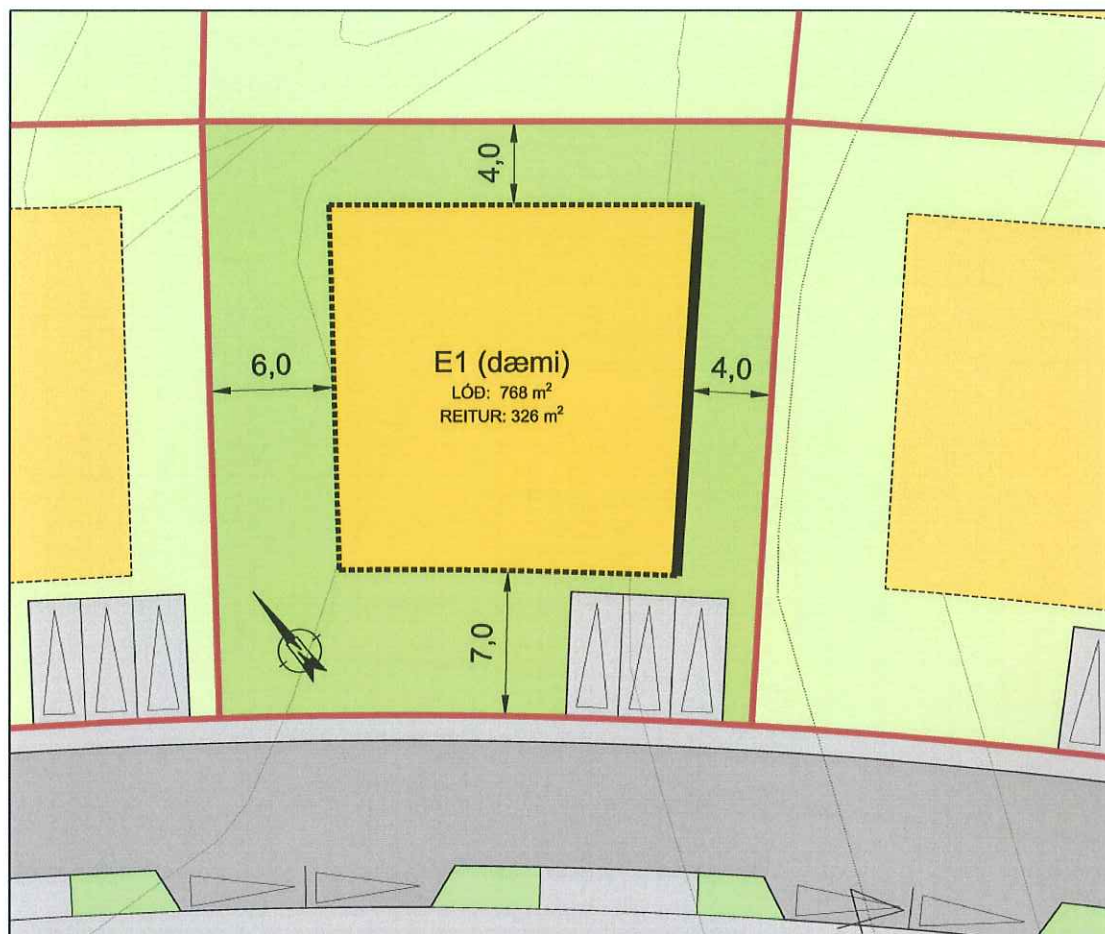
Bratti er allmismunandi á lóðunum og er lögð áhersla á að tillit sé tekið til hans við hönnun. Kjallarar eru heimilir þar sem land og lega lagna leyfir. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð sé felld eðlilega að landi á hverri lóð. Bílgeymsla verður ekki leyfð í kjallara, niðurgröfnum miðað við götu, ef bratti í stæði verður meiri en 1 : 7. Útlínur á skýringarmyndum (sniðum), sýna ystu mörk byggingarreita og efstu mörk húsa (**P**). Heildregin þykk útlína byggingarreits táknar bundna byggingarlínu og skal einhver hluti húshliðar standa á henni eða snerta hana.

Óski lóðarhafi eftir minni háttar breytingum á skipulagi eða skilmálum, sem varðar lóð hans, skal hann beina fyrirspurn þar um til skipulagsfulltrúa Mosfellsbæjar, sem leggur hana fyrir skipulags- og bygginganefnd að fenginni umsögn skipulagshöfundar eftir því sem við á.

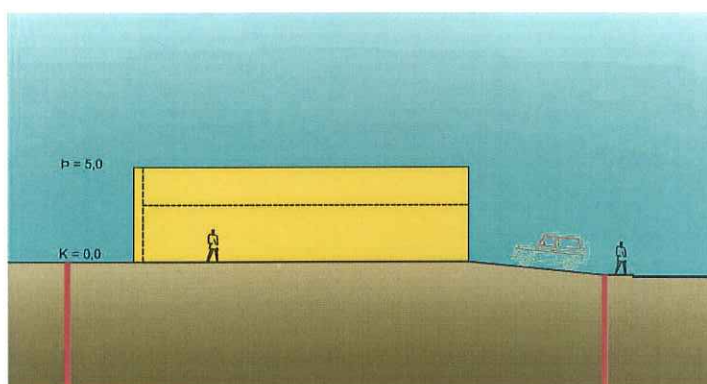
3.1.0 Einbýlishús E1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt bílgeymslu.

Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-tala á sneiðmynd táknar mestu leyfilegu hæð á þaki.



Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.



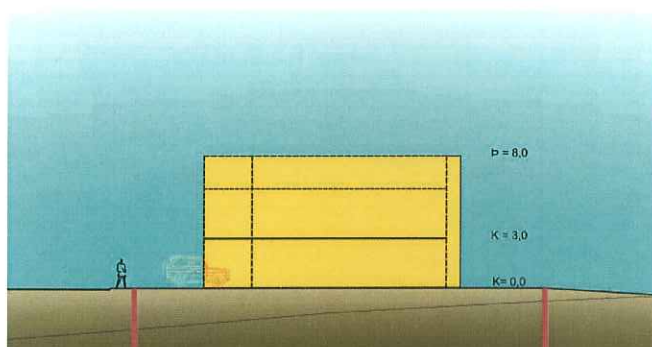
Snið: Ystu og efstu mörk byggingar

3.1.1 Einbýlishús E2-n

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílgeymslu. Aðkoma er inn á neðri hæð byggingarinnar. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd sýnir mestu leyfilegu hæð á þaki.



Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.



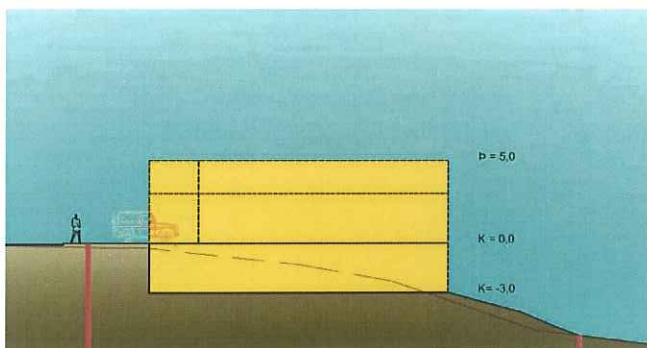
Snið: Ystu og efstu mörk byggingar

3.1.2 Einbýlishús E2-e

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús ásamt bílgeymslu. Efri hæð byggingarinnar er í hæð við götu og er aðalaðkoma inn á hana. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd táknar mestu leyfilegu hæð á þaki.



Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.



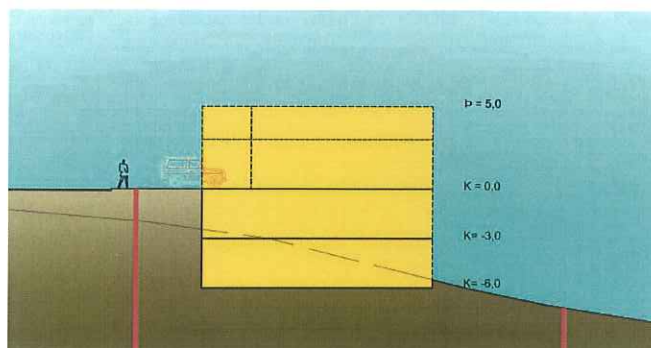
Snið: Ystu og efstu mörk byggingar.

3.1.3 Einbýlishús E3-e

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús ásamt bílgeymslu og kjallara/jarðhæð. Efri hæð byggingarinnar er í hæð við götu og er aðalaðkoma inn á hana. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd táknar mestu leyfilegu hæð á þaki.



Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.

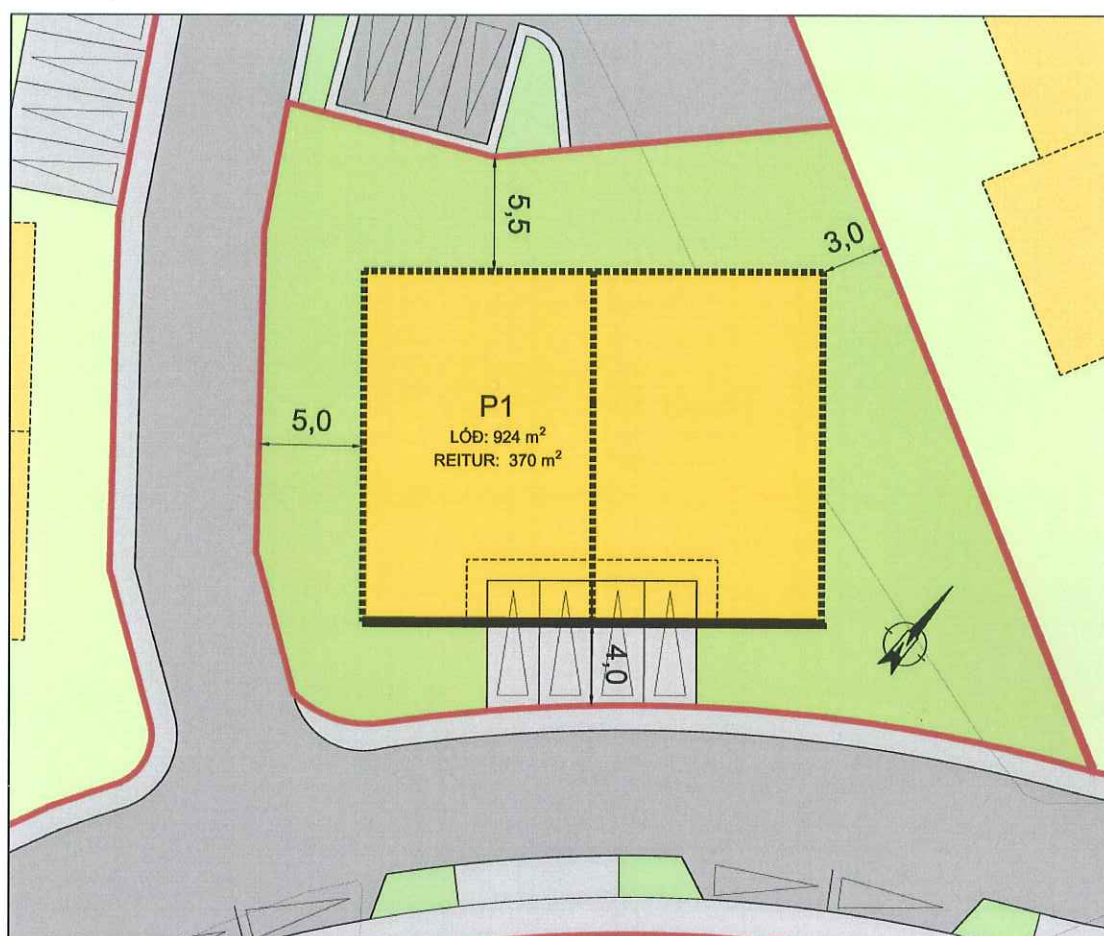


Snið: Ystu og efstu mörk byggingar

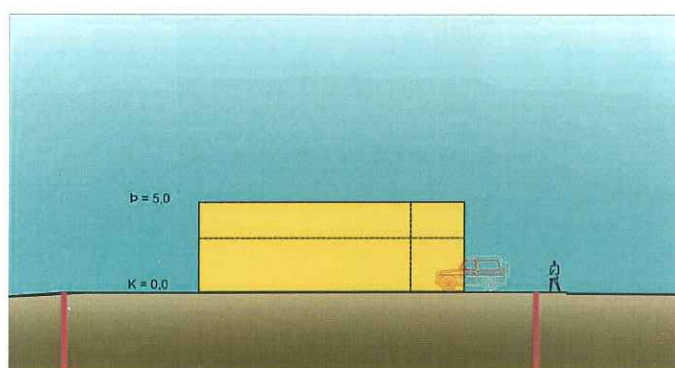
3.1.4 Parhús P1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt bílgeymslu. Við gafla má byggja sólstofur allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bíl milli húsa séu uppfyllt.

Húsinu skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd, sýnir mestu leyfilegu hæð á þaki.



Öbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.

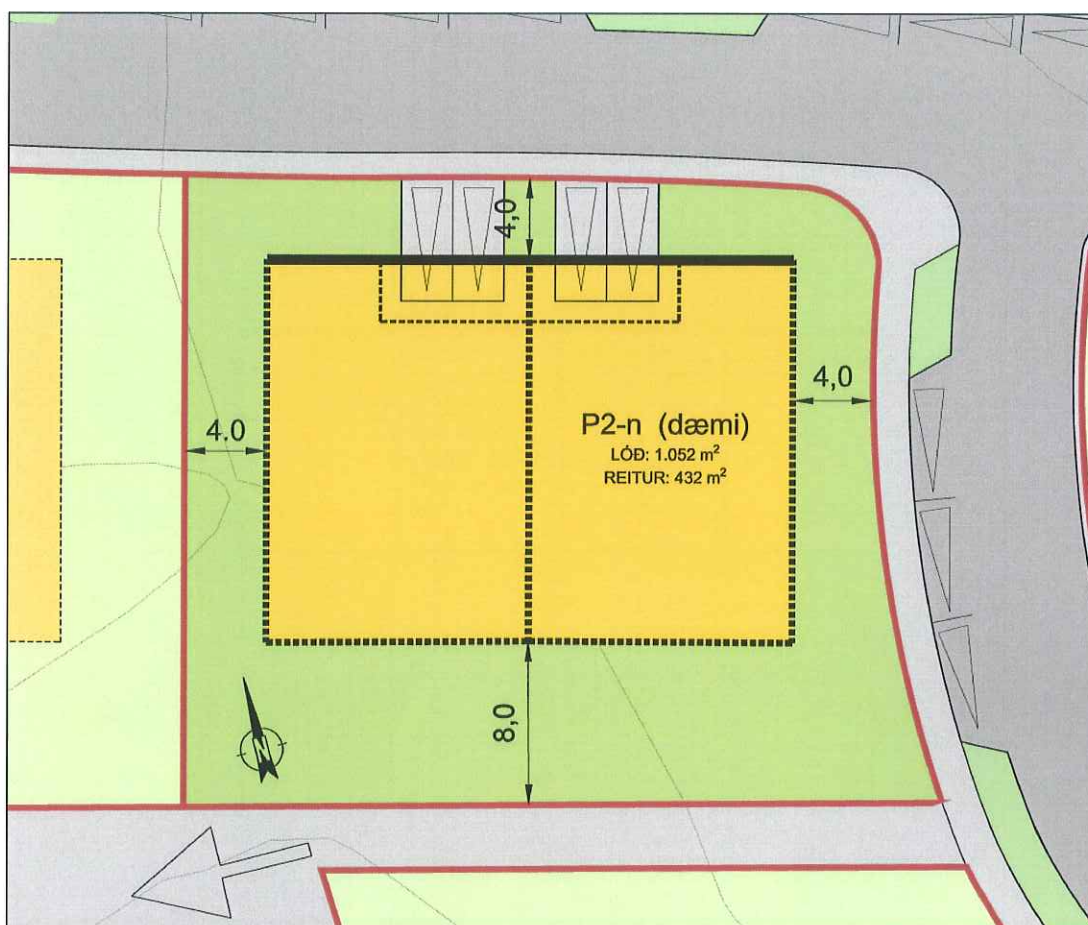


Snið: Ystu og efstu mörk byggingar.

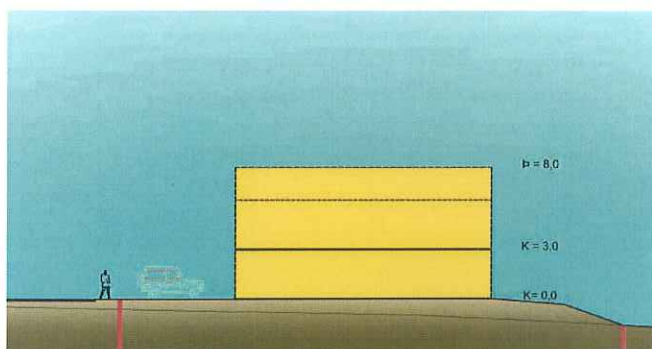
3.1.5 Parhús P2-n

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða parhús ásamt bílgeymsl-
um. Aðkoma er inn á neðri hæð byggingarinnar. Við gafla má byggja sól-
stofur allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og og allt að 8 m² að stærð, svo fremi
að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu uppfyllt.

Húsinu skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til.
Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd, sýnir mestu leyfilegu
hæð á þaki.



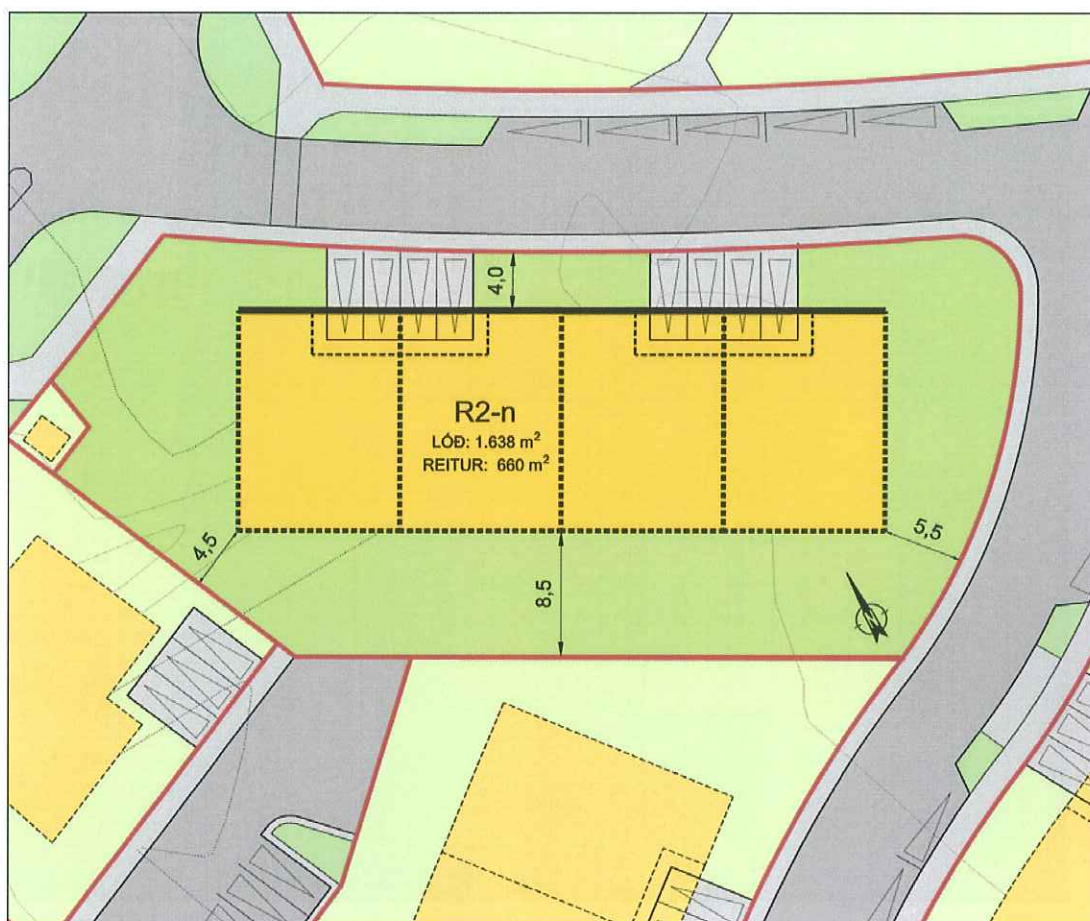
Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu
og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.



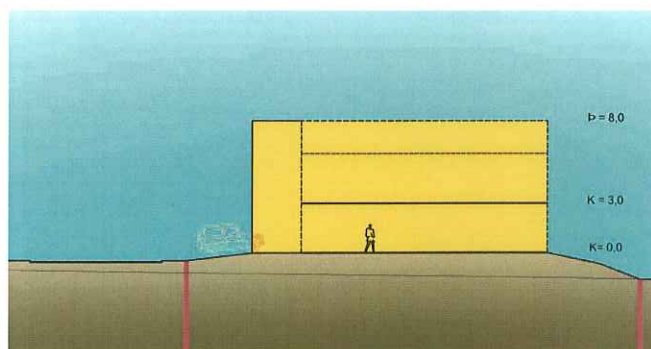
Snið: Ystu og efstu mörk byggingar.

3.1.6 Raðhús R2-n

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða raðhús ásamt bílgeymslum. Efri hæð byggingarinnar er í hæð við götu og er aðalaðkoma inn á hana. Við gafla má byggja sólstofur allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bíl milli húsa séu uppfyllt. Húsinu skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd sýnir mestu leyfilegu hæð á þaki.



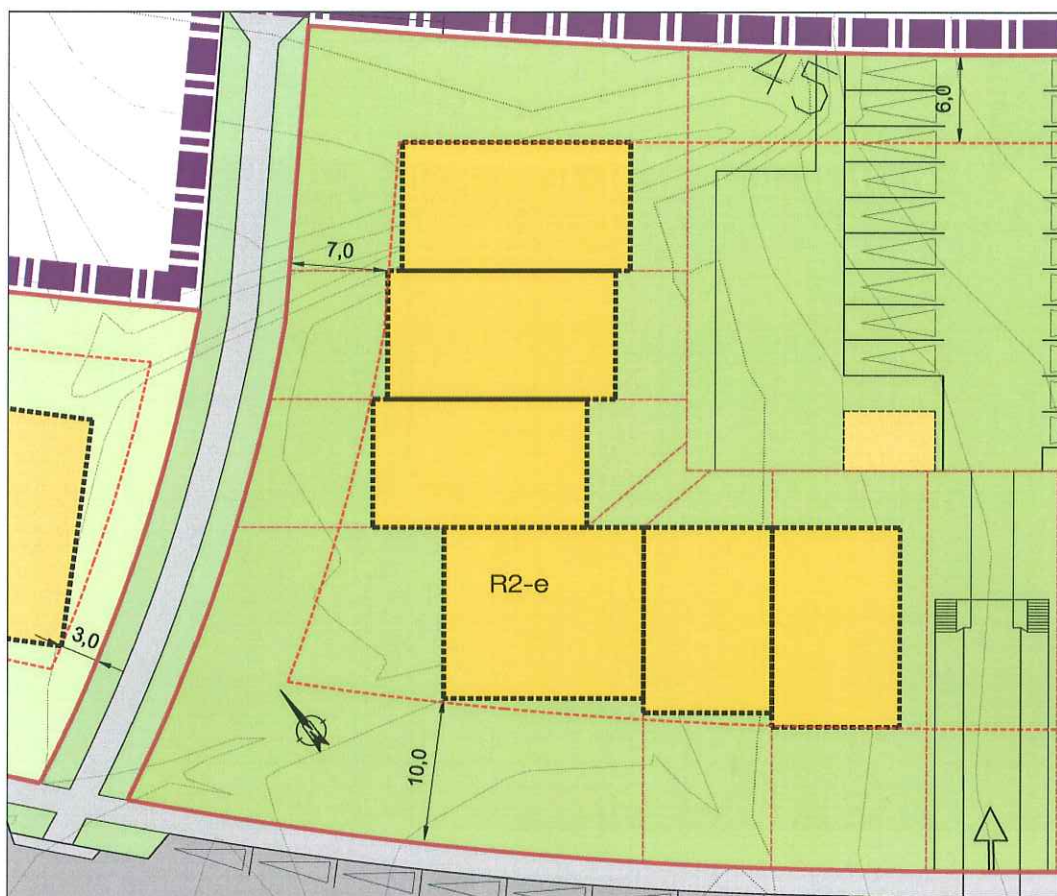
Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.



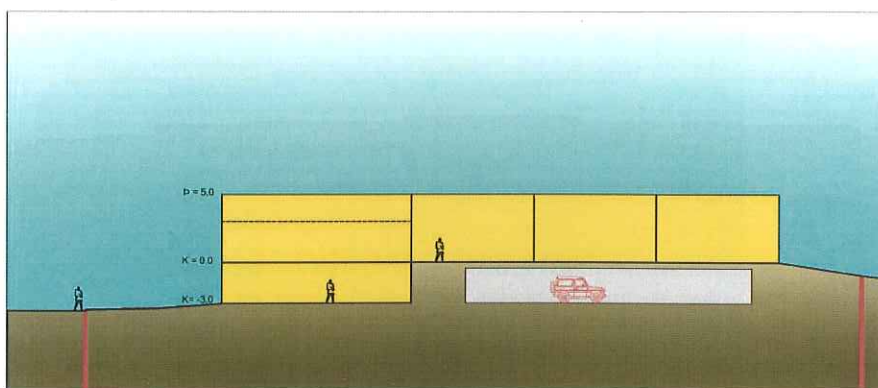
Snið: Ystu og efstu mörk byggingar.

3.1.7 Raðhús R2-e

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða raðhús ásamt bílgeymsl-
um. Efri hæð byggingarinnar er í hæð við götu og er aðalaðkoma inn á hana.
Við gafla má byggja sólstofur allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m²
að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu
uppfyllt. Húsinu skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur
tilefni til. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd sýnir mestu
leyfilegu hæð á þaki.



Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu
og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.

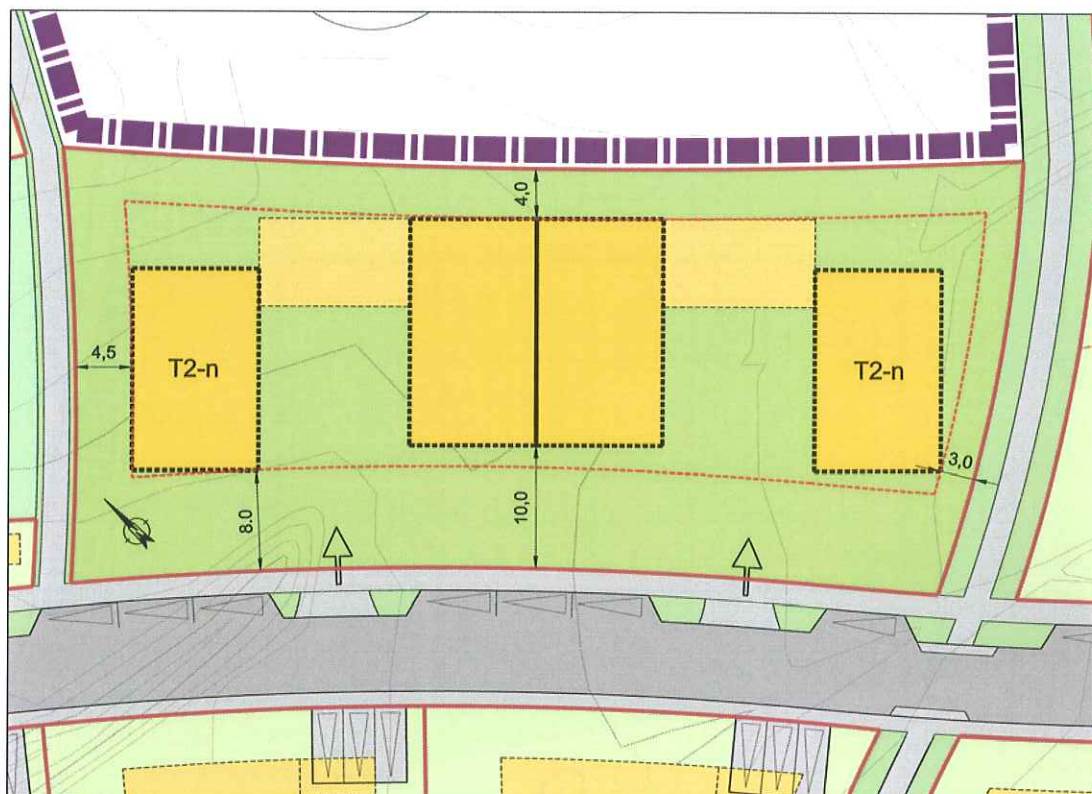


Snið: Ystu og efstu mörk byggingar.

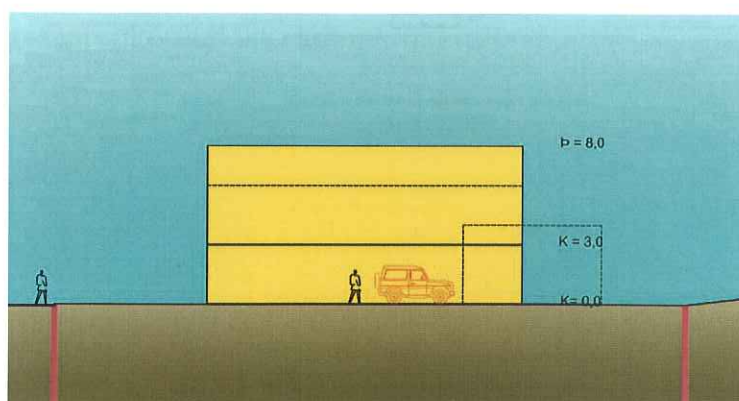
3.1.8 Tvíbýlishús T2-n

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tvö tveggja hæða tvíbýlishús ásamt bílgeymslum (dæmi í Klasa). Miðað er við að hver íbúð sé einungis á einni hæð og með sérinngang. Við gafla má byggja sólstofur við báðar hæðir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu uppfyllt.

Húsunum skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd sýnir mestu leyfilegu þakhæð.



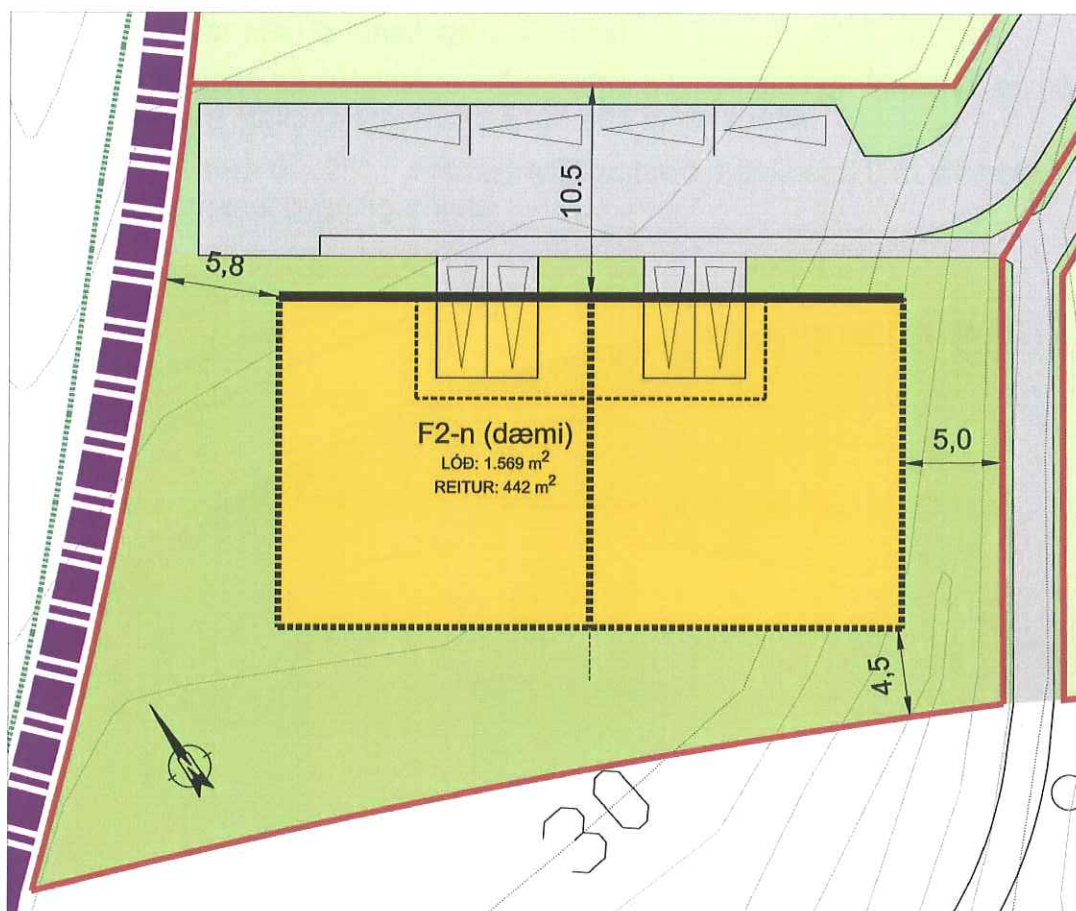
Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.



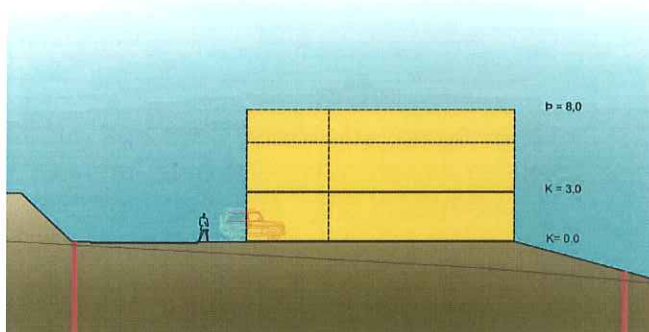
Snið: Ystu og efstu mörk byggingar.

3.1.9 Fjórbylishús F2-n

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða fjórbylishús ásamt bílgeymslum. Miðað er við að hver íbúð sé einungis á einni hæð og með sérinnangang. Við gafla má byggja sólstofur við báðar hæðir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bíl milli húsa séu uppfyllt. Húsinu skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til. Þakhalli skal vera 0 – 25°. Þ-hæðartala á sneiðmynd sýnir mestu leyfilegu þakhæð.



Óbrotin svört lína táknar bindandi byggingarlínu og skal hluti byggingar snerta hana.
Brotin lína táknar önnur mörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.



Snið: Ystu og efstu mörk byggingar.

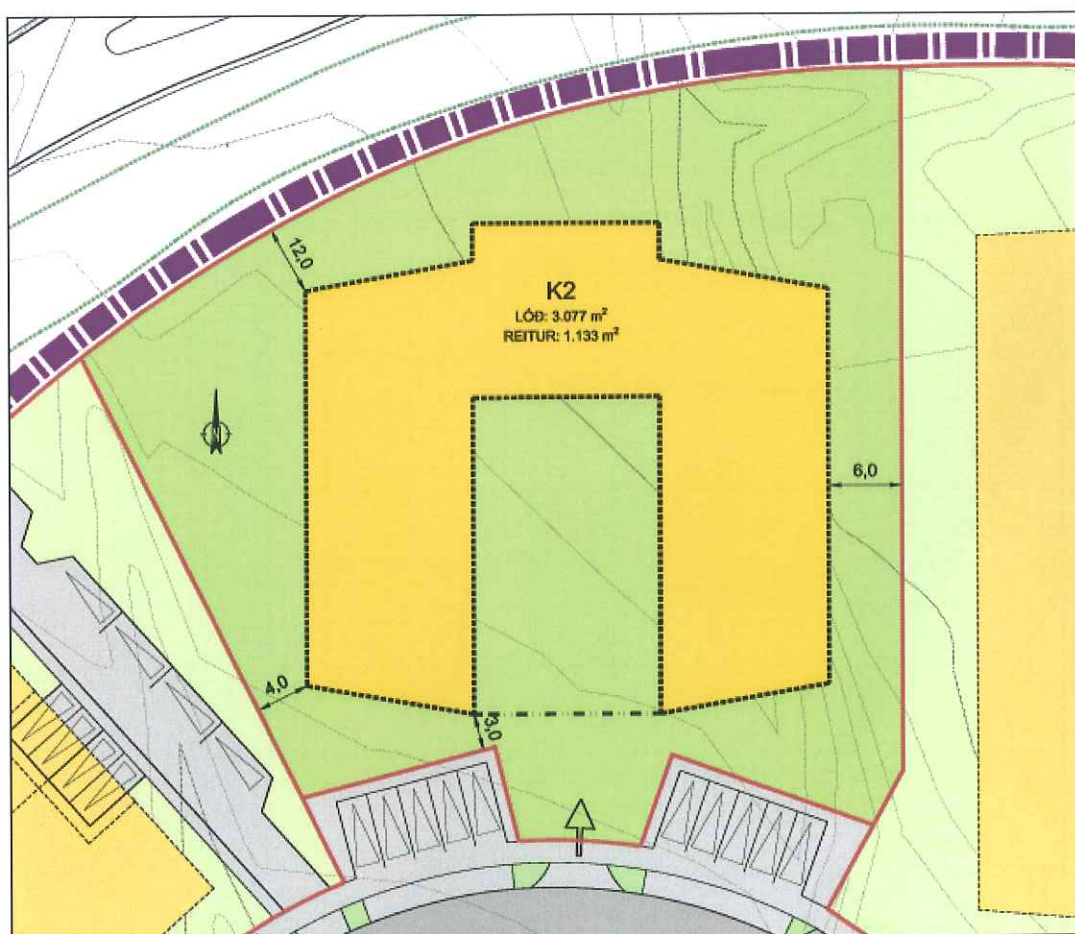
3.1.10 Klasar K-2

Klasar eru húsasamstæður á einni lóð með mismunandi gerðum íbúða og tilheyrandi bílgeymslum. Íbúðir geta verið á einni eða tveimur hæðum en áskilið er að þær hafi einkenni sérbýlis fremur en fjölbýlis.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa húsasamstæðu eða stök hús á tveimur hæðum ásamt bílgeymslum. Við gafla má byggja sólstofu allt að 1,60 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu uppfyllt. Byggingum skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til.

Heimilt er að gera sameiginlega niðurgrafna bílgeymslu fyrir klasann, en þá skulu ekki vera stakar bílgeymslur á lóð eða innan íbúða.

Þakhalli skal vera 0 – 25°. Mesta leyfilega hæð á þaki er 8,0 m yfir gólfi 1. hæðar viðkomandi byggingarluta.



Brotin lína sýnir útmörk byggingarreits.

Brotin punktuð lína sýnir útmörk mögulegrar niðurgrafinnar bílgeymslu.

Heildregin rauð lína sýnir lóðarmörk.

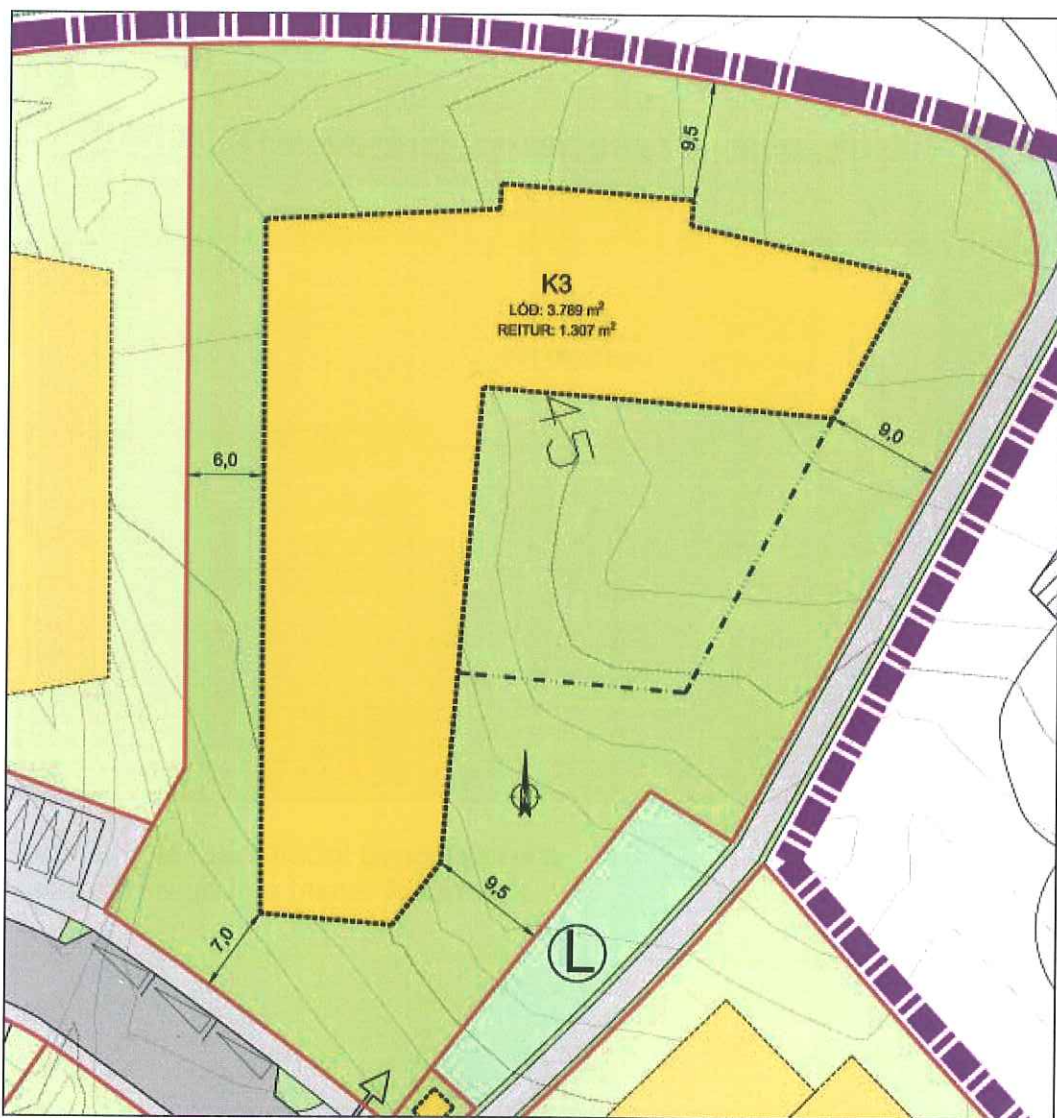
3.1.11 Klasar K-3

Klasar eru húsasamstæður á einni lóð með mismunandi gerðum íbúða og tilheyrandi bílgeymslum. Íbúðir geta verið á einni eða tveimur hæðum en áskilið er að þær hafi einkenni sérbýlis fremur en fjölbýlis.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa húsasamstæðu eða stök hús á tveimur hæðum ásamt bílgeymslum. Við gafla má byggja sólstofu allt að 1,60 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu uppfyllt. Byggingum skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til.

Heimilt er að gera sameiginlega niðurgrafna bílgeymslu fyrir klasann, en þá skulu ekki vera stakar bílgeymslur á lóð eða innan íbúða.

Þakhalli skal vera 0 – 25°. Mesta leyfilega hæð á þaki er 8,0 m yfir gólfi 1. hæðar viðkomandi byggingarluta.



Brotin lína táknar útmörk byggingarreits.

Brotin punktuð lína sýnir útmörk mögulegrar niðurgrafinnar bílgeymslu.

Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.

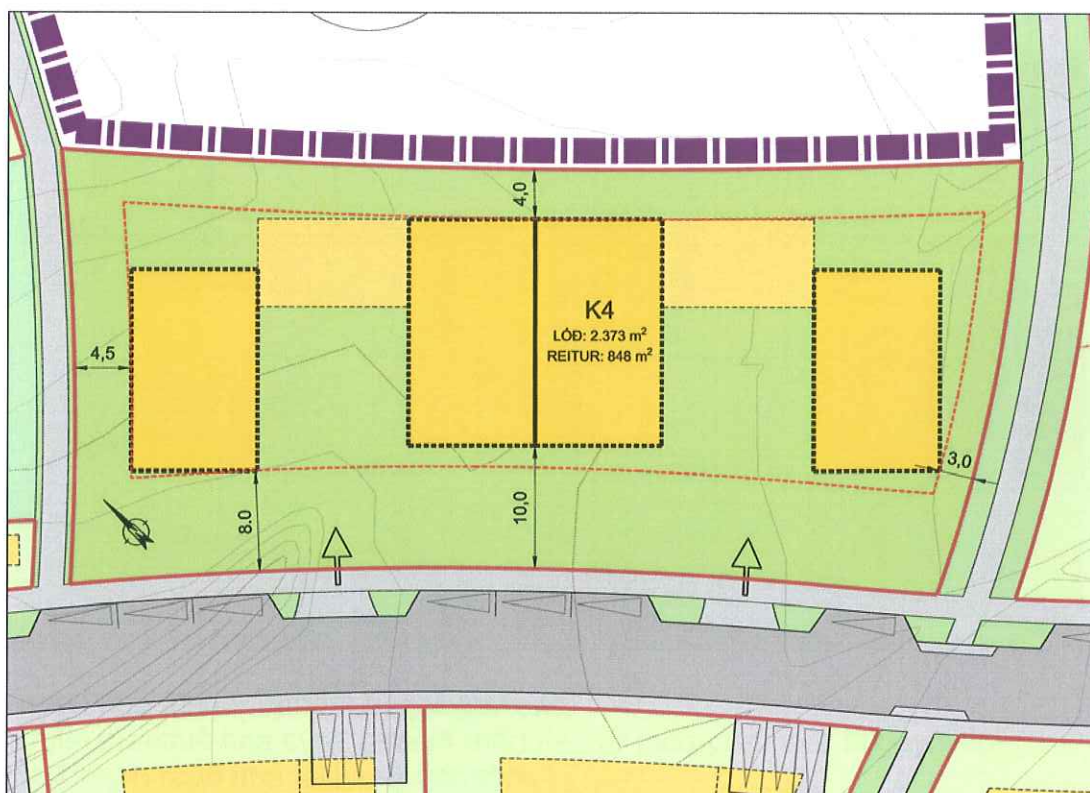
3.1.12 Klasar K-4

Klasar eru húsasamstæður á einni lóð með mismunandi gerðum íbúða og tilheyrandi bílgeymslum. Íbúðir geta verið á einni eða tveimur hæðum en áskilið er að þær hafi einkenni sérbýlis fremur en fjölbýlis.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa húsasamstæðu eða stök hús á tveimur hæðum ásamt bílgeymslum. Við gafla má byggja sólstofu allt að 1,60 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu uppfyllt. Byggingum skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til.

Heimilt er að gera sameiginlega niðurgrafna bílgeymslu fyrir klasann, en þá skulu ekki vera stakar bílgeymslur á lóð eða innan íbúða.

Þakhalli skal vera 0 – 25°. Mesta leyfilega hæð á þaki er 8,0 m yfir gólfi 1. hæðar viðkomandi byggingarluta.



Brotin lína táknar útmörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.

3.1.13 Klasar K-5

Klasar eru húsasamstæður á einni lóð með mismunandi gerðum íbúða og tilheyrandi bílgeymslum. Íbúðir geta verið á einni eða tveimur hæðum en áskilið er að þær hafi einkenni sérbýlis fremur en fjölbýlis.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa húsasamstæðu eða stök hús á tveimur hæðum ásamt bílgeymslum. Við gafla má byggja sólstofur allt að 1,60 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu uppfyllt. Byggingum skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhali gefur tilefni til.

Heimilt er að gera sameiginlega niðurgrafna bílgeymslu fyrir klasann, en þá skulu ekki vera stakar bílgeymslur á lóð eða innan íbúða.

Þakhalli skal vera 0 – 25°. Mesta leyfilega hæð á þaki er 8,0 m yfir gólfi 1. hæðar viðkomandi byggingarluta.



Brotin lína táknar útmörk byggingarreits.

Brotin punktuð lína sýnir útmörk mögulegrar niðurgrafinnar bílgeymslu.

Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.

3.1.14 Klasar K-6

Klasar eru húsasamstæður á einni lóð með mismunandi gerðum íbúða og tilheyrandi bílgeymslum. Íbúðir geta verið á einni eða tveimur hæðum en áskilið er að þær hafi einkenni sérbýlis fremur en fjölbýlis.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa húsasamstæður eða stök hús á tveimur hæðum ásamt bílgeymslum. Við gafla má byggja sólstofu allt að 1,60 m út fyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð, svo fremi að ákvæði byggingarreglugerðar um bil milli húsa séu uppfyllt. Byggingum skal hliðra í grunnfleti og stalla í hæð þar sem landhalli gefur tilefni til.

Þakhalli skal vera 0 – 25°. Mesta leyfilega hæð á þaki er 8,0 m yfir gólfi 1. hæðar viðkomandi byggingarhluta.



Brotin lína táknar útmörk byggingarreits.
Heildregin rauð lína táknar lóðarmörk.

4.0 BREYTINGAR

Breytingar frá auglýstri tillögu sem samþykktar hafa verið í skipulags- og byggingarnefnd og staðfestar af bæjarstjórn eru eftirtaldar:

- Bundnar byggingarlínur færðar á nokkrum lóðum.
- Lóðarmörk færð fjær Skammadalslæk á tveimur stöðum til samræmis við byggðarfleka aðalskipulags.
- Húsagötu syðst og austast hnikað til.
- Settjörn sett inn á opið svæði við Varmá syðst á skipulagssvæðinu.
- Tveimur lóðum fyrir spennistöðvar bætt inn.
- Akbrautum hliðrað innan göturýmis, aðalgangstéttir breikkaðar í 2 m, snúningshausar í botnlöngum stækkaðir.
- Bætt inn í greinargerð köflum um settjörn/hreinsun ofanvatns (1.1.9) og spennistöðvar (2.1.7), auk umfjöllunar um safngötu í átt að Varmá (1.1.8).
- Aðrar minniháttar leiðréttingar og lagfæringar á uppdráttum og greinargerð/skilmálum.

Breytingar í framhaldi af athugasemdum Skipulagsstofnunar og umsögnum UST og Heilbrigðiseftirlits:

A. Í greinargerð

- Bætt inn köflum um hverfisverndarsvæði og svæði á Náttúruminjaskrá (1.1.4 og 1.1.5).
- Texta um settjörn breytt (gr. 1.1.9, áður 1.1.7)
- Texta um sleðabrekku og trjárækt breytt (gr. 1.1.3)
- Texti um reiðstíg aukinn (gr. 1.1.8)
- Gr. 2.1.7 um spennistöðvar breytt, ein stöð í stað tveggja.

B. Á uppdrætti

- Skilgreindir byggingarreitir fyrir bílgeymslur neðanjarðar
- Lóðarstærðir settar inn á deiliskipulagsuppdrátt.
- Reiðleið skv. aðalskipulagi merkt inn.
- Hverfisverndarsvæði og Varmá (á Náttúruminjaskrá) auðkennd.
- Spennistöðvarlóðum breytt aftur (ein í stað tveggja).

5.0 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hlotið hefur meðferð skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var auglýst til sýnis almenningi þann 22. desember 2006 með athugasemdafresti til 2. febrúar 2007.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann

27. mars 2007

og í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 11. apríl 2007


Bæjarstjóri

Skipulag þetta og skilmálar eru unnir af NEXUS arkitektum ehf., með ráðgjöf frá; FJÖLHÖNNUN ehf., SAV ehf., LANDARK ehf. og INNTAK almannat.-pr.



DEILSKIPULAGSÁFANGI III

Þopdrætti þessum fylgja skipulagsákvæðingar og skýringar-
þopdráttur, dags. 01.12.2006 og breytt 14.06.2007.

Þýtingar frá auglýstri tillögu sem samþykktar hafa verið í
pólugs- og byggingarnefnd og staðfestar af bæjarstjórn

eftirtaldr:

- [illegible]

þulag þetta, sem fengið hefur meðferð
gr. 25 í Skipulags- og Byggingalögum
197, með slíðri breytingum,
þykki í Bæjarstjórn þann

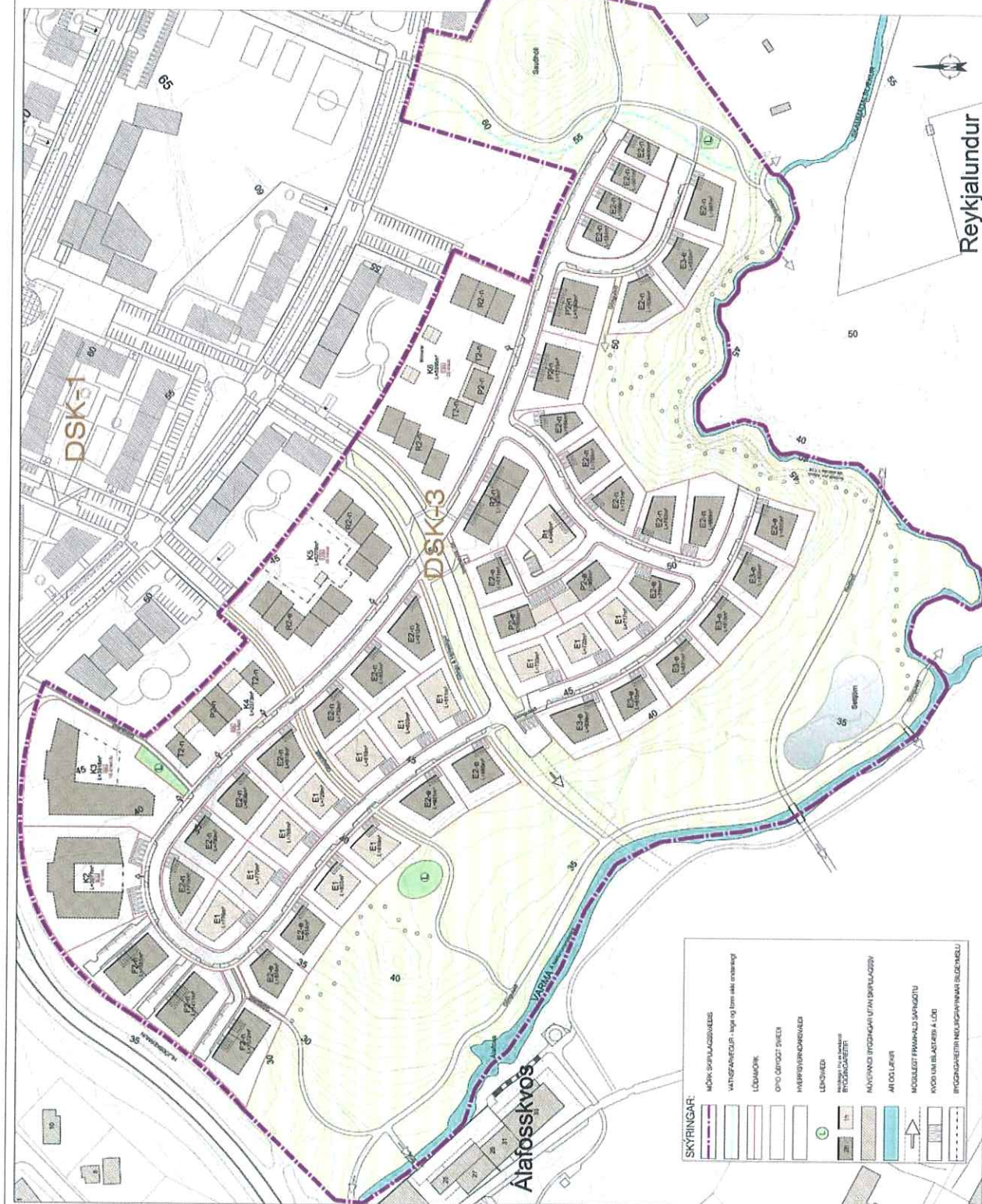
Bæjarstjórn Mosfellsbæjar



MOSFELLSBÆR

PENNANT 2 - 275 MOYELLUSSE

SIM: 125 6700 - FAX 125 0729 - WWW.MQ3.IT



Reykjalundur

DEILISKIPULAG - DSK-III - Suðvestursvæðið

© 1997 J. Santolucito, Ltd.

SAV 001
LANDARK 001

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

www.vertebrae.org

100

10

Verhütung:

12

Summary

100

100

6. Results

10

1997



DEILUSKIPULAGSÁFANGI IIII
SKÝRINGARMYND 1 (1:000)

Skipulagsveskið liggur suð-vestan Heilgafells. Það afmarkast til vesturs af Heilgafelsbræut, til austurs af verndarsvæði Varmár, til norðurs af Miðveski Heilgafells ("Auga") með fyrirtugabíli, þóðarbyggð og til austurs af grænu útivistarsvæði.

[illegible]

Heildarsvæð Döllisupplagsstænga 3 er 14,61 ha.
Alls verða á reitnum 57 búðarsvæðiðir
Gott er ráð fyrir 113 búðarhúsinum á reitnum
Bygðastæði sveðsins er 8,48 ha

Nyläng i Dolkis på en söndag 3.

Enyblīšus	43	Ibūšs 38,1 %
Pārūs		10 Ibūšs 8,8 %
Rādus		4 Ibūšs 3,5 %
Fļeņšus	12	Ibūšs 10,6 %
Kasars,		
Pārūs unan klāsa	4	Ibūšs 3,5 %

SKÝRINGAR:

MOWEN SPIN-LUG-DESIGN-2015	LOGO-MARK	AFD-ORIGIN-A-LOGO	ONE-PIECE-SPIN-DESIGN	HYBRID-SPIN-DESIGN-2015	CONCEALED-ORIGIN-LOGO	LENS-DESIGN	BRUSH-GARANTY	NAUTANT-PICTURE-OF-AN-SPIN-LUG-DESIGN	AR-LOGO-DESIGN	MODUL-OF-FRAME-LUG-DESIGN	LOGO-OF-BUSINESS-A-LOGO	BRUSH-GARANTY-NAUTANT-PICTURE-OF-AN-SPIN-LUG-DESIGN
												



MOSFELLSBÆR

BUENOS AIRES - 270 Mortimer



Örjan Örn Gudmundsson

Thorvaldson Road 8
101 Reykjavik
Ismi 3311-065

HB-III-002

HELGA FELL

Helgafellsbyggin

1:1000	LOG/EE/WPP
10.04.2007.	10.04.2007.
14.06.2007.	14.06.2007.

N. vorkommend ist.

SAV ON
ANDAS
FJOLHIC

DEILISKIPULAG - DSK-III - Suðvestursvæði

