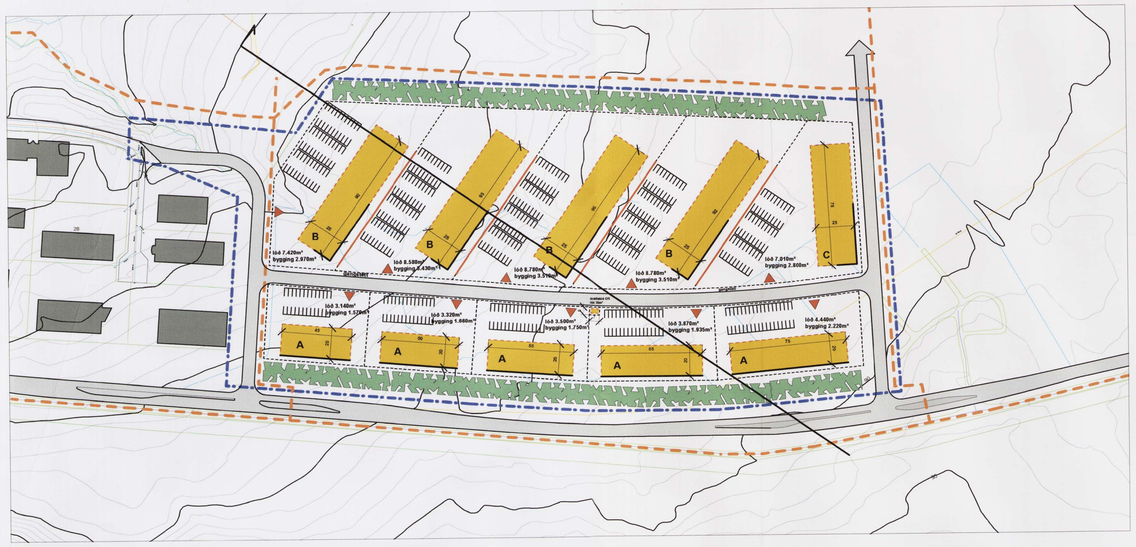
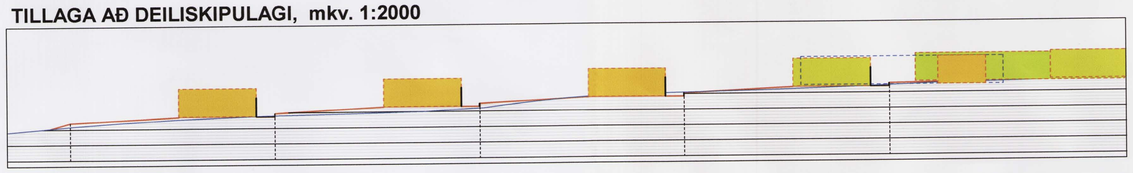
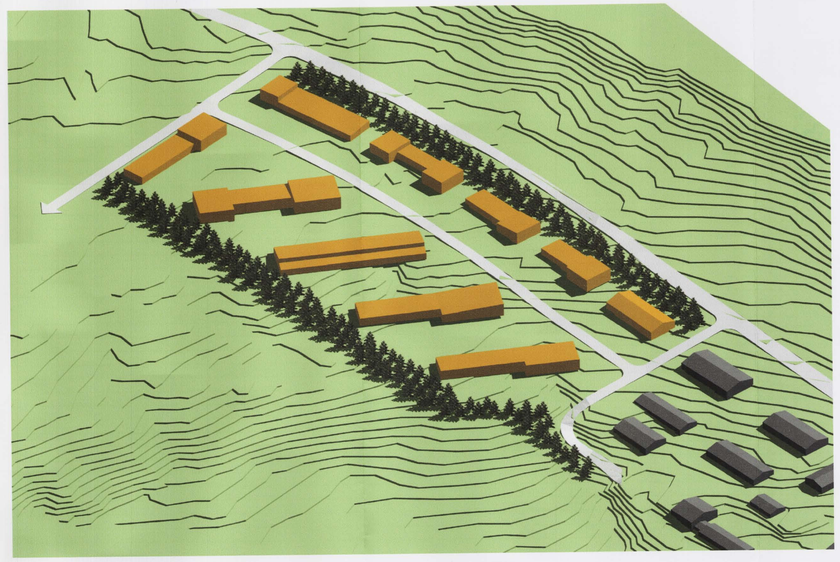


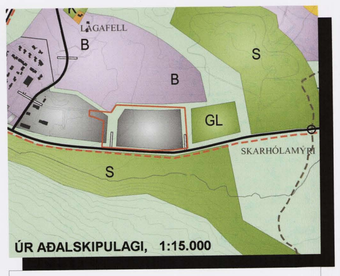
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI, mkv. 1:2000



SNIÐ, mkv. 1:1000



SKÝRINGAMYND



ÚR AÐALSKIPULAGI, 1:15.000

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GÖNGULEIÐIR
- AÐKOMA AÐ LÓÐ, LEIÐBEINANDI

GREINARGERÐ

Inngangur
Deiliskipulag 2. áfanga iðnaðarhverfis í Flugumýri, Desjamýri nær yfir eystri hluta iðnaðarsvæðis skv. Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002 – 2024. Til vesturs er iðnaðarsvæðið við Flugumýri sem byggst hefur upp s.l. tvo áratugi á grundvelli deiliskipulags frá 1986. Við gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags iðnaðarsvæðis Desjamýrar, fellur eldra deiliskipulag að svæðinu dags. maí 2006 úr gildi.
Meginhersla verður lögð á góða heildarmynd atvinnuhverfis sem liggur að íbúðarsvæði og garðlöndum og tengja það eldra iðnaðarhverfi sem verður tekið til endurskoðunar í næsta áfanga deiliskipulagsvinnu.

Skipulagssvæðið og umhverfi þess
Umhverfi skipulagssvæðisins einkennist af mikilli nálægð við Úlfarsfell norðanvert, með aðkomu frá Skarhólabraut. Í aðrar áttir er víðsýnt, að Lágafelli til norðurs.
Land skipulagssvæðisins er með afliðandi halla frá austri til vesturs. Það liggur í u.þ.b. 75 – 90 m hæð yfir sjávarmáli.
Núverandi iðnaðarbyggð í vestri er einnar til tveggja hæða há með afar margbreytilegum húsagerðum. Vestan þess tekur við fjölbreytt íbúðabyggð, allt frá einnar hæða húsum í fjögurra til fimm hæða fjölbýlishús sem nú eru í byggingu. Íbúðasvæði til norðurs við Lágafell hefur ekki verið deiliskipulagt. Samkvæmt aðalskipulagi er víðfeðmt skógræktarsvæði austan þess.
Fyrir liggur umsögn Fornleifaverndar ríkisins um skipulagssvæðið. Samkvæmt henni gengur gamall túngarður inn á svæðið í norðausturhorni þess og mun sá hluti hans sem er innan skipulagsreitsins væntanlega raskast vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Ekki fundust aðrar fornleifar. Túngarðurinn er ekki skráður í fornleifaskrá Mosfellsbæjar, en Fornleifavernd ríkisins telur nauðsynlegt að túngarðurinn verði færður inn á kort áður en framkvæmdir hefjast á svæðinu og er gerð grein fyrir honum á deiliskipulagsuppdrætti. Umgengni við þessa staði skal vera í samræmi við fyrirskrift Fornleifaverndar ríkisins skv. 13.gr. þjóðminjalaga: "Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum".

Afmörkun
Skipulagssvæðið afmarkast til norðurs af landi Lágafells, til vesturs af iðnaðarhverfi Flugumýri, til suðurs af fyrirhugaðri, framlengdri Skarhólabraut undir Úlfarsfell og til austurs af fyrirhuguðum garðlöndum.
Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er um 8 ha.

Aðkoma
Aðkoma að hverfinu frá Vesturlandsvegi er um tengibrautina Skarhólabraut sem liggja mun til austurs að stofnbrautinni Hafravatnsvegi skv. aðalskipulagi. Aðkoma að iðnaðarhverfinu verður um Austurmýri. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að svæðinu í austri um veg er gæti einnig legið að íbúðarhverfi undir Lágafelli. Þannig má koma að svæðinu frá tveimur stöðum og aka þar í gegn.

Stutt lýsing skipulags
Í skipulaginu er leitast við að nýta landkosti svæðisins sem best. Svæðinu er skipt upp í tíu misstórar lóðir. Byggingar meðfram Skarhólabraut mynda götumynd til suðurs með aðkomu frá innri götu um athafnasvæði og bílastæði úr norðri. Á stærri lóðum til norðurs laga byggingar sig að landi og stallast skv. því og eru skáskotnar að götu, utan sú austasta, með aðkomu, bílastæðum og athafnasvæði frá innri götu úr suðri. Gerð er kvöð um notkun trjágróðurs og rík áhersla er lögð á vandaðan samræmdan lóðafrágang og hönnun. Gangstéttir eru meðfram akbrautum og tengjast innbyrðis og aðlægu stíganeti.
Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Fífumýri verður endurskoðað með það að leiðarljósi að styrkja og bæta ásýnd og heildaryfirbragð þess að íbúðarbyggð og Skarhólabraut. M.a. verða settir skýrir skilmálar um viðbyggingarmöguleika og lóðafrágang.

Kvaðir
Lagnir liggja um skipulagssvæðið. Ef um kvaðir um aðgengi að lögnum er að ræða er gerð grein fyrir þeim á mæliblöðum.
Þekktar fornminjar ber að umgangast af varúð og skal umgengni við þær vera skv. fyrirskrift Fornleifaverndar ríkisins.

Markmið og leiðarljós skipulagsins
- Að móta nýtt iðnaðarhverfi á markvissan hátt og leggja áherslu á heilsteypt yfirbragð og ásjónu að nálægri íbúðarbyggð og náttúru.
- Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis.
- Að draga úr truflandi veðuráhrifum, svo sem mikilli snjósöfnun, eftir því sem kostur er.
- Að skapa skilyrði fyrir góða fjölþætta aðstöðu í iðnaðarhverfi.

Leiðir að markmiðum
- Staðsetning og fyrirkomulag bygginga lagi sig að landi.
- Trjágróður sé markvisst notaður til afmörkunar göturýmis og aðlögunar að íbúðarsvæðum.
- Lóðir og byggingarreitir séu fjölbreyttir að stærð og gerð innan hverfis.
- Byggingar og athafnasvæði hafi greiða aðkomuleið um bílastæði.
- Ólíkar húsgerðir og stærðir uppfylli óskir og þarfir mismunandi fyrirtækja.

Skilmálar

Úthlutun
Húsgerðir á deiliskipulagssvæðinu eru þrjár. **A**, **B** og **C** alls **10** byggingar.

Húsgerð A meðfram Skarhólabraut, 5 hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.5.
Hámarksdýpt byggingarreits 20m. Hámarkslengdir byggingarreita frá 45m – 75m.

Húsgerð B við innri götu, 4 hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.4.
Hámarksdýpt byggingarreits 25m. Hámarkslengdir byggingarreita frá 92m – 96m. 4 hús.

Húsgerð B við innri götu, 4 hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.4.
Hámarksdýpt byggingarreits 25m. Hámarkslengdir byggingarreita frá 92m – 96m. 4 hús.

Húsgerð C austast við innri götu meðfram nýrri "eystri" götu, 1 hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.4.
Hámarksdýpt byggingarreits 25m. Hámarkslengd byggingarreits 78m.

Almennir úthlutunarskilmálar
Til viðbótar við þá sérstöku skipulagskilmála, sem settir eru fram í greinargerð þessari, mun Mosfellsbær setja almenna skilmála í tengslum við úthlutun lóða, þar sem kveðið verður á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl.

Landnotkun skv. aðalskipulagi
Iðnaðarsvæði. Ekki eru leyfðir matvörumarkaðir eða íbúðir á svæðinu

Hönnun mannvirkja
Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar), sem lagðar eru fyrir skipulags – og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma. Með aðalteikningum skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða, efnisval, liti, auglýsingaskilti og aðrar merkingar. Huga skal að samræmdu yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð. Sama gildir um lóðarveggi. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Hús og lóðarveggir hverrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags – og byggingarnefnd til kynningar fyrir endanlega samþykkt. Hið sama á við um auglýsingaskilti og aðrar merkingar.

Húsagerðir og lóðir
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöð og hæðarblöð.
Við hönnun húsa og lóða skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem gert er ráð fyrir lóðarveggjum skulu þeir reistir um leið og húsin.

Mæliblöð og hæðarblöð
Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna ennfremur hæðir mannvirkja Mosfellsbæjar við lóðamörk. Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennslislagna. Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í þessum skilmálum. Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu. Hæðartölur að opnu landi lýsa hæð bæjarlands, milli lóða sýna þær leiðbeinandi hæð í lóðamörkum. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og fráreinslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. tröppur, þakskegg, skyggni og gluggafrágangur, sem felur í sér útkrögun skaga út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar innskotum, sem ekki rýra heildarform byggingar. Rauðar þykkar línur á skilmálateikningu tákna lóðarveggi og skulu þeir fylgja þeim.
Leiðbeinandi lóðastærðir og hámarksbyggingarmagn er gefið upp á grunnmynd deiliskipulagsuppdráttar. Heimilt er að byggja minni hús.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta og gert ráð fyrir einni til tveimur hæðum. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Lágmarksveggháeð bygginga er 6 m. Sjá einnig snið skilmálateikningar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d., þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Þakgerð
kemur fram á skýringarteikningu og er leiðbeinandi dæmi um útfærslu, en þakform er frjálst. Á skilmálateikningum er gerð grein fyrir þindandi og leiðbeinandi ákvæðum skilmála. Dæmi á skýringarteikningum eru sett fram til glöggvunar og eru ekki bindandi. Heimilt er að hafa kjallara þar sem frárennislislagnir gefa til efni til.

Bílastæði
Gert skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 fm húsnæðis sbr. byggingarreglugerð. Að jafnaði er ekki gert ráð fyrir bílgeymslum innanhúss. 1% bílastæða skal vera sérstaklega merkt og gert fyrir fatlaða, þó aldrei færri en 1 stæði á lóð. Uppgefinn bílastæðafjöldi og fyrirkomulag á uppdrætti er leiðbeinandi og miðast við hámarksnýtingarhlutfall.

Frágangur lóða
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags – og byggingarnefndar þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Lóðarveggir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Með skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða.Ekki er getið sérlega um girðingar, að frátöldum lóðarveggjum, í skilmálum þessum. Ef gert er ráð fyrir girðingum sem snerta eða liggja í lóðamörkum, skal fylgja umsóknum skriflegt samþykki viðkomandi nágranna. Bent skal á 67. grein byggingarreglugerðar. Einnig vísast í kafla 3 í byggingarreglugerð: "Lóðir". Þar sem sérkenni í landi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komið.
Hönnun og frágangur húss og lóðar skal taka mið af nánd við íbúðasvæði til norðurs og tengibrautarinnar Skarhólabrautar í suðri í ásýnd hverfisins. Lögð er áhersla á gróðursælt og snyrtilegt yfirbragð bygginga og umhverfis. Norðan og sunnan svæðisins er gert ráð fyrir trjábelti á bæjarlandi meðfram lóðamörkum.
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningum.

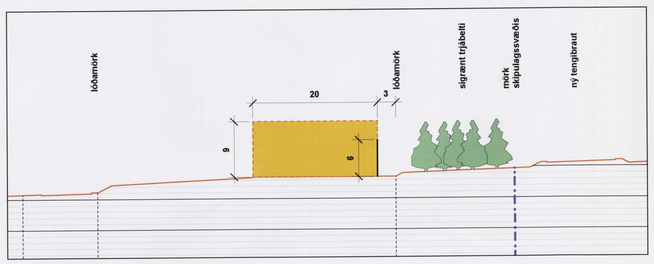
Opin svæði til sameiginlegra nota
Lóðarhafar lóða sem liggja að ósnortnum náttúrusvæðum skulu umgangast þau af varkárni og virðingu. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

Trjábelti
Á skilgreindum svæðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til afmörkunar svæðis og til þess að draga úr skaflamyndun á götum auk annarra jákvæðra umhverfisáhrifa. Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á bæjarlandi verður á vegum Mosfellsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjágróðurs kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

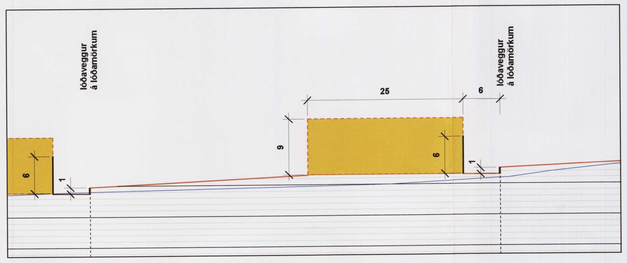
Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.
Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Staksstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

Umferð
Greiðfær leið er um hverfið og að aðliggjandi hverfi í vestri og aðalgatnakerfi þannig að auðvelt er að komast út á tengibraut og stofnbraut. Umferðarspá fyrir Skarhólabraut gerir ráð fyrir 3.000 ökutækjum á sólarhring, þar af 100 þungum ökutækjum, miðað við fullbyggt íbúðar- og iðnaðarhverfi 2024. Gert er ráð fyrir að núverandi Skarhólabraut verði nýtt sem göngustígur í framtíðinni þegar hin nýja braut hefur verið tekin í notkun. Á nýju brautinni er gert ráð fyrir miðeyjum þar sem merkja má þverun gangandi umferðar. Gönguleiðir liggja að lóðum um aðalstíga, sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti.

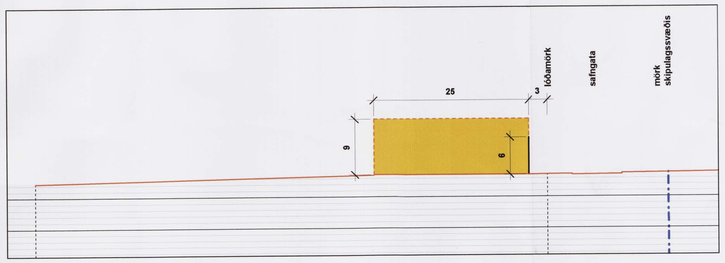
Hljóðvist
VSÓ ráðgjöf hefur gert útreikninga á hávaða frá áætlaðri umferð bíla fyrir deiliskipulagssvæðið. Hávaði frá umferð er undir



SKILMÁLASNIÐ A, mkv. 1:500



SKILMÁLASNIÐ B, mkv. 1:500



SKILMÁLASNIÐ C, mkv. 1:500

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 26.10.07 2007 og í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 7.11.07 2007

Tillagan var auglýst frá 10.04 2007 með athugasemdafrest til 22.05 2007

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_____ 2007

IÐNAÐARSVÆÐI VIÐ DESJAMÝRI

efni:	ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGS
mkv.:	1:2000 og 1:500
dags:	5.3.2007

Uppfært 5.7.2007 með vísan til samþykktar skipulags- og byggingarnefndar dags. 26.6.2007. Texti um tengingu eldra iðnaðarhverfis er felldur úr greinargerð. Lóð fyrir dreifistöð OR bætt inn.

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

teikn. nr. 1

FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1
2006 11212