



MOSFELLSBÆR

Helgafellshverfi – áfangi 5

Mosfellsbær
Nýtt deiliskipulag



Greinargerð
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Skipulagsstofnun

Mótt.: 22 feb. 2022
Málnr.



ASK
ARKITEKTAR

Samþykkt

Deiliskipulaga þetta hefur hlotið meðferð skv.

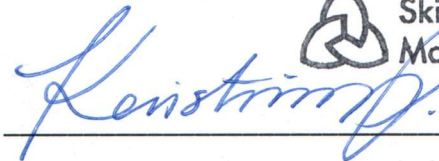
1. mgr., 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var auglýst

frá 20/10 2021 til 12/12 2021.

Skipulagið var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar

þann 26/1 2022.

f.h. Mosfellsbæjar:





Skipulagsfulltrúi
Mosfellsbæjar

Deiliskipulagsbreytingin tók gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____.

Efnisyfirlit

Breytingar eftir auglýsingu	4
1. Almennar upplýsingar	5
1.1 Aðalskipulag	5
1.2 Lega, afmörkun og aðkoma	5
1.3 Markmið deiliskipulags	5
1.4 Umhverfisáhrif	6
1.5 Náttúra og gróðurfar	6
1.6 Húsakönnun	6
1.7 Fornminjar	6
1.8 Skipulagsgögn/skýringaruppdrættir	7
1.9 Nálæg byggð	7
2. Skilmálar	7
1.	7
2.	7
2.1 Almenn atriði	7
2.2 Aðaluppdrættir	7
2.3 Mæliblöð og hæðarblöð	7
2.4 Lóðir og lóðastærðir	7
2.5 Húsgerðir og fjöldi íbúða	10
2.6 Gatnakerfi og götur	10
2.7 Bílgeymslur og bílastæði	11
2.8 Stígar og gönguleiðir	11
2.9 Sorpgeymslur	11
2.10 Smáhýsi á lóðum	11
2.11 Hljóðvist	11
2.12 Opin svæði og leikvellir	12
2.13 Frágangur á lóð og lóðarmörkum	12
2.14 Veitur	13
2.15 Ofanvatn og blágrænar lausnir	13
2.16 Gróðurbelti og manir	13
3. Sérstakir skilmálar	13
3.1 Almennir hönnunarskilmálar	13
3.2 Fjölbýlishús	14
3.3 Raðhús	14
3.4 Parhús	14

3.5	Einbýlishús	15
3.6	Búsetukjarni	15
4	Úthlutun og leyfisveitingar	16
4.1	Viðurkenning á skilmálum	16
4.2	Byggingarleyfi	16
4.3	Tímarammi framkvæmda	16
4.4	Ágreiningur	16

*Unnið af ASK arkitektum
og Umhverfissviði Mosfellsbæjar (KP)*

Dags: 19.10.2021

Breytt: 10.02.2022

Breytingar eftir auglýsingu

- 1.7 – Kafli um minjaskráningu uppfærður og minjar merktar inn á uppdrátt.
- 2.4 – Tafla með stærðum lóða uppfærð í samræmi við nákvæmari mælingar.
- 2.4 – Lýsing á spennistöð í hverfi bætt.
- 2.13 – Tilmæli um uppgröft lóða og jarðvegsefni bætt.
- 2.14 – Upplýsingar um hreinsipró ofanvatns við Álafossveg bætt í greinargerð.

1. Almennar upplýsingar

1.1 Aðalskipulag

Svæðið er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 skilgreint sem íbúðarsvæði (302-Íb). Skipulagsáætlun þessi er unnin í samræmi við skipulagslýsingu sem kynnt var til umsagna frá 11. febrúar til og með 7. mars 2021.

Aðkoma að hverfinu er frábrugðin aðalskipulagi Mosfellsbæjar. Leiðbeinandi tenging er sýnd frá Skammadalsveginum upp í landið á uppdrætti aðalskipulagsins. Vegna mikils bratta og erfiðra aðstæðna mun tengingin færast vestar, um hringtorg sem fyrir er í hverfinu. Aðkoma er sýnileg á uppdrætti.

Skilgreindur er í aðalskipulagi aðalstígur um fyrirhugað deiliskipulagssvæði. Aðalstígar eru megin göngu- og hjólaleiðir innan byggðar. Aðalstígar skulu að öðru jöfnu vera upplýstir, 3-3,5 m breiðir og lagðir bundnu slitlagi og því aðgengilegir jafnt fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Aðalstígurinn er leiðbeinandi í aðalskipulaginu um legu hans í gegnum svæðið. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir honum meðfram Skammadalsvegi svo hann megi þjóna tveimur stórum áföngum hverfisins.

Vegna breyttra aðstæðna í samfélaginu eftir efnahagshrunið heimilaði bæjarstjórn Mosfellsbæjar aukið byggingar-magn og fleiri smærri íbúðir á lóðum í Helgafellshverfi en upprunalegt rammaskipulag frá 2005 gerði ráð fyrir. Að þeim sökum þarf að gera aðalskipulagsbreytingu fyrir hverfið í heild. Er sú aðalskipulagsbreyting auglýst samhliða deiliskipulagi í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.2 Lega, afmörkun og aðkoma

Í vestur er svæðið afmarkað af Helgafellsbyggð/Helgafellstorfu og í austur að óbyggðu svæði utan aðalskipulags. Í norður afmarkast svæðið af tveimur íbúðahúsalóðum og hlíðum Helgafells. Í suður afmarkast svæðið af byggð sem tilheyrir áfanga 4 og er nú í byggingu. Skipulagssvæðið hallar til suðurs. Töluverður landhalli er á skipulagssvæðinu (1:10).

Skipulagssvæðið hallar til suðurs og liggur það milli 75 m og 95 m yfir sjávarmáli.

Gert er ráð fyrir að núverandi land verði mótað fyrir gatnagerð og húsgrunna þar sem mikið rask hefur átt sér stað á hluta þess.

1.3 Markmið deiliskipulags

Helstu markmið með nýju deiliskipulagi eru:

- Að móta byggð sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð ólíkra hópa.
- Að tryggja að uppbygging falli að byggðarmynstri og skipulagi aðliggjandi svæða.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna, opinna grænna svæða og ofanvatnslausna.
- Að huga að skjólbeltum til að skýla byggð frá ríkjandi vindáttum.

- Að tryggja góða og örugga aðkomu að deiliskipulagssvæðinu fyrir mismunandi ferðamata og að tryggja öruggar göngu- og hjólaleiðir að skólum og verslunarsvæði suðvestan skipulags-svæðis.
- Að skilgreina byggingareiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall.
- Að gert verði ráð fyrir 140-150 almennum íbúðum í litlum fjölbýlishúsum og sérbyli.
- Að innan svæðisins verði sérstök lóð ætluð undir búsetukjarna fyrir fatlað fólk. Innan þeirrar lóðar verða 5 íbúðir með sérinngangi og starfsmannaðstöðu ásamt bílastæðum.

1.4 Umhverfisáhrif

Samkvæmt lögum nr. 111/2021 um Umhverfismat framkvæmda og áætlanamat fellur skipulagssvæðið ekki undir framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Vesturhluti svæðisins er að mestu þegar raskaður. Áætlanir um frágang á landi og meðhöndlun ofanvatns verða í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins

Umhverfismat fylgdi samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

1.5 Náttúra og gróðurfar

Svæðið undir Helgafelli hefur að mestu verið gamalt búsetu- og landbúnaðarland sem mótast af ræktun og beit. Því hefur verið skipt upp í deiliskipulagsáfanga og þar byggt. Landið er því fremur raskað og varla talist heillegt út frá náttúruverndarsjónarmiðum. Vestari hluti svæðis er mikið raskaður eftir efnistöku. Austari hluti svæðisins einkennist mest af lítið gróinni hraungambravist, eitthvað er að finna bæði af lyngmóa- og gras móavist. Norðan og austan við skipulagssvæðið hefur lúpína náð festu sem dreifir ört úr sér.

Austast innan deiliskipulagsins er lækur sem í safnast ofanvatn úr hlíð Helgafells. Lækurinn rennur í dag út í Skammadal slæk sem tengist Varmá. Leið hans út í Skammadal slæk mun vera um rör undir nýjum Skammadal vegi. Í deiliskipulagi fyrir 4. Áfanga sama hverfis sem er sunnan af hinu nýja deiliskipulagi verði sami lækur leiddur um rör undir byggingum og lóðum. Tjörn við Skammadal veg er hugsuð sem blágræn ofanvatnslausn.

1.6 Húsakönnun

Um er að ræða óbyggt svæði og því ekki þörf á gerð húsakönnunar í samræmi við 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.7 Fornminjar

Gerð hefur verið fornminjaskráning fyrir svæðið sem fylgir deiliskipulagi sem fylgiskjal. Skýrslan var unnin af Antikva, Helgafell – Fornleifaskráning vegna deiliskipulags: Byggingarreitir 5 og 6, eftir Ragnheiði Traustadóttur, Rúnu K. Tetzschner og Hermann Jakob Hjartarson, 2021. Engar minjar eru að finna innan fyrirhugaðs byggingarsvæði 5. áfanga Helgafells. Þó er að finna innan afmörkunar deiliskipulagssvæðisins einar minjar sem innfærðar eru á uppdrátt skipulagsins ásamt helgunarsvæði. Um er að ræða brunn eða vatnsból skv. skýrslu. Þar stendur: „Ferhyrndur brunnur með steiptum hliðum er í túninu. Hann er um 1 x 1 m á stærð með járnloki og virðist ekki mjög gamall.“

Í 24. gr laga nr. 80/2012 segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“

1.8 Skipulagsgögn/skýringarupprættir

Deiliskipulagið er sett fram á tveimur upprættum og sérstakri greinargerð með skýringarmyndum. Í greinargerð er gert grein fyrir hverri húsgerð með skýringamynd.

1.9 Nálæg byggð

Á upprætti má sjá jaðar byggðar sem nýtt skipulag tilheyrir. Helgafellshverfi ásamt Ásahverfi er þétt og mikil byggð sem nýtir sér nálæga þjónustu á miðsvæðum Mosfellsbæjar bæði í Sunnukrika, Bjarkarholti og Þverholti. Í Helgafellshverfi er nýr grunnskóli þar sem einnig er áætlað að byggja íþróttahús í framtíðinni. Ráðgert er að byggja nýjan leikskóla í hverfinu. Um hverfið ganga almenningssamgöngur Strætó.

2. Skilmálar

2.1 Almenn atriði

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og sérbýlishús og sérákvæði fyrir einstakar húsgerðir. Lóðarhafar hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Mosfellsbæ á lóðinni sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á lóðinni.

2.2 Aðalupprættir

Á aðalupprættum skal sýna skipulag og frágang lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað sem máli skiptir fyrir aðkomu, fyrirkomulag og útlit mannvirkja. Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar verður gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningum lóðar og lóðarstærðum á mæliblöðum.

2.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblöð sýna einnig innkeyrslur lóða og fjölda bílastæða sem skal ekki breytt nema með sérstöku samþykki skipulagsnefndar. Byggingarreitir eru sýndir á lóðarblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum og skýringarmyndum.

Hæðarblöð sýna hæðir við lóðamörk (G/L). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð. Hámarkshæð á þaki fyrir mismunandi húsgerðir koma fram í sérákvæðum og skýringarmyndum. Hæðar- og mæliblöð gilda umfram upprætt skipulags hvað varðar stærðir og mælingar.

Fylgja skal ákvæði um kvöð á lóð vegna aðgengis og/eða lagna skv. útgefnu lóðarblaði.

2.4 Lóðir og lóðastærðir

Lóðir í hinum nýja hluta hverfisins munu allar standa við Úgötu sem dregur nafn sitt af sögupersónunni Úu úr bókinni „Kristnihald undir jökli“ eftir Halldór Laxness. En aðrar götur í Helgafellshverfi draga einnig heiti sín úr bókum skáldsins. Númerun er í samræmi við leiðbeiningar um staðföng.

Litir í töflu sýna hvaða hús eru samstæð, rað- eða parhús.

Helgafellshverfi áfangi 5

STÆRÐARTAFLA

Nr.	Húsagerð	íbúðir	Hæðir	Lóðastærð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²
1	Búsetukjarni	5	1	2691,7	930
2-4	Fjölbýli	24	2+kjallari	3237,9	1100 (+550 kjallari)
6-8	Fjölbýli	24	2+kjallari	3146,7	1101 (+550 kjallari)
10-12	Fjölbýli	24	2+kjallari	3072,4	1102 (+550 kjallari)
3	Raðhús	1	2	362,7	170
5	Raðhús	1	2	270,0	170
7	Raðhús	1	2	270,0	170
9	Raðhús	1	2	378,0	170
11	Raðhús	1	2	378,0	170
13	Raðhús	1	2	270,8	170
15	Raðhús	1	2	372,6	170
17	Raðhús	1	2	454,0	240
19	Raðhús	1	2	285,7	240
21	Raðhús	1	2	499,4	240
14	Raðhús	1	2	450,6	240
16	Raðhús	1	2	318,1	240
18	Raðhús	1	2	479,1	240
20	Raðhús	1	2	475,0	240
22	Raðhús	1	2	317,3	240
24	Raðhús	1	2	447,0	240
26	Raðhús	1	2	415,7	240
28	Raðhús	1	2	316,3	240
30	Raðhús	1	2	313,3	240
32	Raðhús	1	2	418,7	240
34	Raðhús	1	2	411,2	240
36	Raðhús	1	2	323,2	240
38	Raðhús	1	2	324,0	240
40	Raðhús	1	2	431,9	240
44	Parhús	1	2	419,2	240
46	Parhús	1	2	469,0	240
48	Parhús	1	2	436,5	240
50	Parhús	1	2	367,6	240
52	Parhús	1	2	458,4	240
54	Parhús	1	2	463,5	240
56	Einbýli	1	1	726,5	260
58	Einbýli	1	1	729,2	260
60	Einbýli	1	1	730,6	260
62	Einbýli	1	1	661,7	230

23	Parhús	1	2	402,8	240
25	Parhús	1	2	405,8	240
27	Parhús	1	2	399,8	240
29	Parhús	1	2	389,6	240
31	Einbýli	1	2	535,4	360
33	Einbýli	1	2	652,1	360
35	Einbýli	1	2	615,9	360
37	Einbýli	1	2	616,0	360
39	Einbýli	1	2	640,8	360
41	Einbýli	1	2	598,0	360
43	Einbýli	1	2	572,0	360
45	Einbýli	1	2	572,0	360
47	Einbýli	1	2	637,4	360
49	Raðhús	1	2	374,9	240
51	Raðhús	1	2	263,1	240
53	Raðhús	1	2	264,7	240
55	Raðhús	1	2	366,6	240
57	Parhús	1	2	384,6	240
59	Parhús	1	2	364,6	240
64	Einbýli	1	1	687,2	260
66	Einbýli	1	1	677,3	260
68	Einbýli	1	1	693,4	260
70	Einbýli	1	1	705,0	260
72	Parhús	1	2	383,3	240
74	Parhús	1	2	378,9	240
76	Parhús	1	2	407,0	240
78	Parhús	1	2	368,0	240
61	Einbýli	1	2	640,6	240
63	Einbýli	1	2	588,4	240
65	Einbýli	1	2	580,8	240
67	Einbýli	1	2	594,0	240
69	Einbýli	1	2	594,0	240
71	Einbýli	1	2	594,0	240
73	Einbýli	1	2	594,0	240
80	Einbýli	1	2	507,4	240
82	Einbýli	1	2	604,6	240
84	Einbýli	1	2	599,1	240
86	Einbýli	1	2	584,7	240
88	Einbýli	1	2	573,2	240
90	Einbýli	1	2	562,0	240
21B	Spennistöð	0	1	24,0	9
				47.589,7	22.719 fermetrar
151					

Fyrir miðju skipulagssvæði, norðan við Úgötu er gert ráð fyrir lóð, Úgata 21B, ætluð fyrir spenn- og dreifistöð Veitna ohf. Staðsetning var valin í samráði við starfsfólk og sérfræðinga Veitna. Lóðin er 24 fermetrar og heimilt að byggja þar 9 fermetra stöð. Stöðin er á einni hæð. Umsókn og framkvæmd skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012.



Skýringarmynd

2.5 Húsgerðir og fjöldi íbúða

Húsgerðir í hverfinu eru fjölbreyttar sem ýta munu undir ólíka samsetningu íbúa. Ein lóð er sérstaklega ætluð búsetukjarna fyrir 5 íbúðir. 72 íbúðir í 6 fjölbýlishúsum. 8 lóðir fyrir raðhús, samtals 28 íbúðir. 8 parhús, samtals 16 íbúðir. 30 einbýlishús. Fjöldi íbúða er því 151.

Aukaíbúðir í húsum eru ekki heimilar og fá aukarými ekki skráð sérstakt fastanúmer.

2.6 Gatnakerfi og götur

Tenging hverfisins austast í byggðu hverfi sem tengir saman göturnar Vefarastræti, Gerplustræti og Skammadalshvegur.

Allar götur hverfisins skilgreinast sem húsgötur. Frekari hönnun verkeikninga gatna, götusnið, innkeyrslur og bílastæði gæti tekið minniháttar breytingum frá skipulagi. Hraðatakmarkandi aðgerðir og hönnun má sjá á uppdrætti. Áætlaður hraði hverfisins er 30 km/klst, biðskyldur verða við botnlanga og gönguþveranir merktar skv. umferðarlögum.

2.7 Bílgeymslur og bílastæði

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er gefið upp hámarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar og dæmi um staðsetningu þeirra og aðkomu. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð í fjölbýlum, rað- og parhúsum en þremur stæðum við einbýli. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Heimilt er að leggja í skilgreind stæði í götu og í aksturstefnu skv. umferðarlögum þar sem bílar valda ekki hættu eða truflun á umferð. Í samræmi við umferðarlög má leggja í samsíða aksturstefnu í götu þar sem slíkt skapar ekki hættu eða truflun. Ekki má leggja nær gatnamótum en 5 m né á snúningssvæðum botnlanga. Mála skal slíkt með gulu. Óheimilt er að nýta stæði í götu sem langtímastæði eða geyma þar ferðahýsi, eftirvagna eða vinnubíla/vélar.

3 bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hvert einbýlishús að frátalinni bílgeymslu. 2 bílastæði skulu vera á lóðum par- og raðhúsa að frátalinni bílgeymslu. 2 bílastæði á hverja eign í fjölbýli. Nánar tilgreint í byggingarlýsingu húsa og á lóðablöðum.

2.8 Stígar og gönguleiðir

Stígar og slóðar á uppdrætti eru leiðbeinandi og skal þeim ekki vera fylgt í einu og öllu. Frekari hönnun síðar mun ákveða legu þeirra innan og í kringum svæðið. Taka þarf mið af aðstæðum hverju sinni.

Aðalstígur hverfisins mun liggja meðfram nýjum Skammadalsvegi og þannig nýtast bæði 4. og 5. áfanga hverfisins sem mikilvægur samgönguás hjólandi og gangandi. Leitast skal við að framkvæma hann í samræmi við ákvæði aðalskipulags Mosfellsbæjar. Aðalstígur mun tengjast í gegnum Helgafellshverfi frá Ævintýragarðinum og austur um Skammadal.

Á uppdrætti má sjá við jaðar svæðis að sýndir eru möguleikar á frekari gönguleiðum í hlíðum Helgafells og úr botnlöngum gatna austur í Skammadal. Er um að ræða möguleika vegna aðgengis um græn svæði. Ekki er um áætlana yfirborðsfrágang að ræða en stígar skulu aðlagast landi.

2.9 Sorpgeymslur

Hönnun sorpgeymslna og flokkun sorps skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Fjöldi tunna skal vera í samræmi við stefnu Mosfellsbæjar í flokkun sorps.

2.10 Smáhýsi á lóðum

Eitt smáhýsi er heimilt að reisa innan lóða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 þar sem að fjarlægðarmörk vegna sambrunahættu leyfa.

2.11 Hljóðvist

Við gerð rammaskipulags Helgafellshverfis voru unnir útreikningar á hljóðvist og umferðarhávaða frá tengibrautum í hverfinu í miðað við umferð að því fullbyggðu. Þeir gáfu til kynna að ekki telst almennt nauðsynlegt að setja upp hljóðvarnir meðfram tengibrautum svo sem Skammadalsvegi. Skipulagsáfanginn er nokkuð ofar í landinu en vegurinn og ljóst að svæðið nýtur þannig góðs af fjarlægð frá hugsanlegum umferðarhljóðum. Til þess að brjóta hljóð er fjölbýlum með bílakjöllurum raðað meðfram Skammadalsvegi sem vernda munu byggð líkt og gert hefur verið við aðrar stærri götur hverfisins. Ekki telst ónæði af almennum húsagötum nýs áfanga.

Áskilinn er réttur til þess að gera hljóðmanir við jaðar svæðisins og við götur sé þess þörf. Við hönnun mannvirkja skal taka mið af þeim kröfum sem gerðar eru í reglugerð um hljóðvist.

2.12 Opin svæði og leikvellir

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagssvæðisins tengjast stígakerfi Mosfellsbæjar. Leitast skal við að varðveita núverandi trjágróður sem verða innan opinna svæða deiliskipulagssvæðisins. Leiksvæði verður hannað sérstaklega og taka mið af sambærilegum svæðum innan sveitarfélagsins.

Áningarstaðir á hugsaðir sem íburðarminni svæði við stíga og gönguleiðir.

2.13 Frágangur á lóð og lóðarmörkum

Hönnun og frágangur lóða skal liggja fyrir á aðaluppdráttum húsa. Yfirborðfrágangur lóðar, hæðarsetningar og tegund gróðurs skal koma fram á teikningum. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu sýndar og ganga skal frá lóð í gefnum hæðapunktum skv. mæli- og hæðarblöðum. Huga þarf að stöllum lóðar sé hún í halla. Frágangur á lóðarmörkum samliggjandi lóða er á ábyrgð lóðarhafa og ber hlutaðeigandi lóðarhöfum að koma sér saman um frágang.

Gæta skal þess að hávaxin tré skyggi ekki á útsýni nágranna. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu koma sér saman um frágang á lóðarmörkum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Óheimilt er að gróðursetja aspir innan hverfisins. Gróður má ekki ná út fyrir lóðarmörk þannig að greinar trufla eða hefti aðgengi gangandi vegfarenda.

Í hverfinu er heimilt að setja girðingar, veggir og gróður allt að 0,8 m samhæð á lóðarmörkum Mosfellsbæjar án sérstaks samþykkis sveitarfélagsins. Annað skal tilkynna umhverfissviði Mosfellsbæjar. Skjólveggir og girðingar mega almennt ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra án frekara samþykkis, skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og skilmála þessa. Samþykki nágranna og eða sveitafélags þarf að liggja fyrir ef reisa á skjólvegg eða girðingu nær lóðarmörum en sem nemur hæð hennar (sjá 1. gr.). Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda, Umhverfissviði Mosfellsbæjar, undirritað samkomulag þeirra á milli um framkvæmdina.

Tré og runnar á lóðum. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

Hámarkshæð girðinga/skjólveggja miðast við jarðvegshæð mæliblaðs lóðar. Mikilvægt er að allur frágangur taki mið af aðgengi um hverfið, þar á meðal gangandi, hjólandi og akandi umferðar. Frágangur og framkvæmdir mega ekki skapa hættu í umferðinni þar sem öikumönnum er hindruð sýn.

Mosfellsbær getur lagt á sektir vegna ágalla í frágangi lóða eða látið vinna úrbætur á kostnað lóðarhafa.

Uppgröftur lóða og jarðvegsefni sem ekki er hægt að nýta innan svæðisins að nýju skal fjarlæggt og flutt á sérstaklega skilgreind móttökusvæði. Gæta skal að umgengni við flutning á efni í hverfinu.

2.14 Veitur

Vatns-, hita- og fráveita ásamt veitulögnum yfirborðsvatns munu tengjast hverfinu frá stofnum sem liggja munu með nýjum Skammadalsvegi í suðri. Fyrir miðju svæði er dreifistöð Veitna ohf. vegna rafveitu.

Staðsetning og frágangur vatnsinntaka skal vera í samráði við hönnun hverfisins og vera sýnileg á aðaluppdráttum húsa. Vatns-, hita- og fráveita Mosfellsbæjar á og leggur veituheimæðar. Hlíta skal skilmálum um frárennsli svo og tæknilegum tengi skilmálum Vatns- og hitaveitur Mosfellsbæjar, Veitna ohf. og fjarskiptafyrirtækja varðandi heimæðar, heimtaugar og inntaksrými.

2.15 Ofanvatn og blágrænar lausnir

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðaruppdráttum og á aðaluppdráttum vegna byggingaleyfis. Hafa skal slíkt sérstaklega í huga á lóðum í jaðri byggðar þar sem vatn getur runnið úr nálægu umhverfi. Lögn með ofanvatni mun liggja frá hlíðum Helgafells og meðfram núverandi byggð 1. áfanga hverfisins. Hún mun síðan liggja meðfram nýjum Skammadalsvegi og safna afrennsli. Leitast skal við að veita eins miklu regnvatni aftur út í náttúruna eða græn svæði og kostur gefst með blágrænum lausnum. Þannig má móta tjarnir, safnlautir og votlendi sem geymir vatnið tímabundið áður en það nær að seytla niður í jarðveginn og renna neðanjarðar til hreinsunar vatnsins að Varmá.

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 plönnum, verði hreinsað og skilað í Varmá, í því skyni að lágmarka áhrif byggðarinnar á vatnabúskap og lífríki árinna. Allt ofanvatn úr Helgafellshverfi frá húsum og götum er leitt í hreinsipró sem staðsett er neðan Álafossvegur. Nýr áfangi mun tengjast því kerfi.

2.16 Gróðurbelti og manir

Vindar í Mosfellsbæ eru talsvert breytilegir. Austanáttir eru algengar en óveður koma flest úr NA- eða ANA-áttum. Á norðausturhluta svæðisins er hægt að þróa gróðurbelti og hugsanlega manir til þess að sporna við hugsanlegum vindkviðum sem koma niður hlíðar Helgafells og úr Skammadal. Áætlað er að byggð á þessu svæði muni hafa jákvæð áhrif á Helgafellshverfi í heild sinni og dragi það úr vindi. Uppröðun byggðar er ætluð til að brjóta vind. Við lóðafrágang geta hönnuðir gert ráð fyrir veðráttu til þess að móta skjólsæl svæði innan lóðar.

3. Sérstakir skilmálar

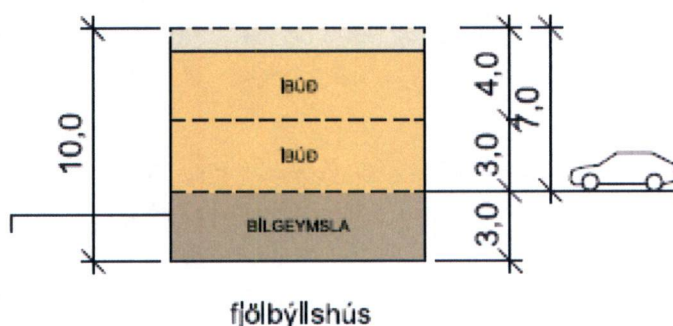
3.1 Almennir hönnunarskilmálar

- Byggingar skulu vera innan byggingarreitar og staðsettar við bindandi byggingarlínu.
- Þakskegg geta farið 50 cm út fyrir byggingarreit.
- Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, fara 1 m út fyrir byggingarreit.
- Sorpskýli geta verið utan byggingareitar og í samræmi við byggingarreglugerð.
- Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á.
- Lóðafrágangur skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og sýnilegur á aðaluppdráttum húsa.
- Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóðar á meðan framkvæmdum stendur.
- Skipulagsnefnd sker úr um deilimál vegna frágangs á lóðamörkum.
- Aðkomukóta gólfplötu má sjá á hæða- og mæliblaði.

- Skilmála/kennisnið eru leiðbeinandi.

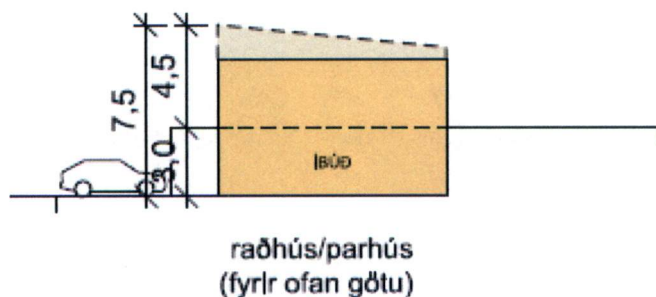
3.2 Fjölbýlishús

- Fjölbýlishúsalóðir eru þrjár talsins og tvær byggingar á hverri lóð. 12 íbúðir eru í hverri byggingu eða alls 72 íbúðir.
- Fjölbýlishús eru 2 hæðir auk sameiginlegri bílgeymslu í kjallara.
- Minnst eitt bílastæði skal vera í kjallara fyrir hverja íbúð. Eitt bílastæði í kjallara skal vera ætlað hreyfihömluðum, samtals 12. Eitt bílastæði innan lóðar fyrir hverja íbúð auk tveggja gestastæða fyrir hvert fjölbýli.
- Sameiginleg niðurkeyrsla í bílkjallara er milli húsa sem deila lóð.
- Þak skal vera flatt, mesta hæð yfir aðkomukóta er 7 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.



3.3 Raðhús

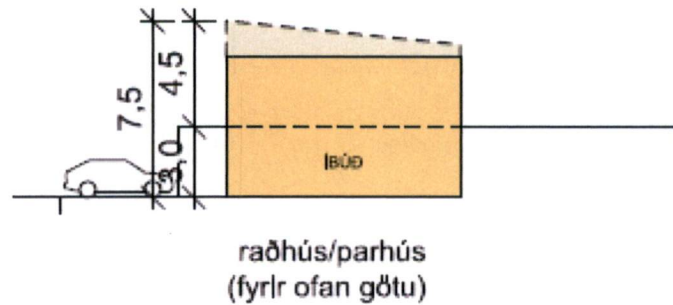
- Raðhús eru 2 hæðir með innbyggðri bílgeymslu.
- Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar og eitt í bílgeymslu.
- Þakgerð er frjál, mesta hæð yfir aðkomukóta er 4,5/7,5 m.
- Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum veggliðum.
- Uppbrot skal vera í langhlið húsa og brjóta 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.



3.4 Parhús

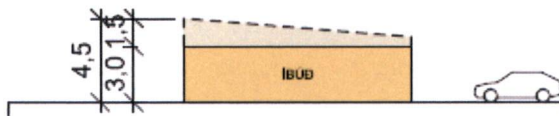
- Parhús eru 2 hæðir með innbyggðri bílgeymslu.
- Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar og eitt í bílgeymslu.
- Þakgerð er frjál, mesta hæð yfir aðkomukóta er 4,5/7,5 m.

- Byggingarheimildir má lesa í töflu kafla 1.4 og um almenna skilmála í 2.1.

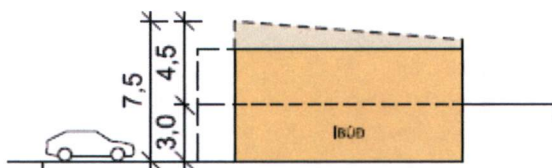


3.5 Einbýlishús

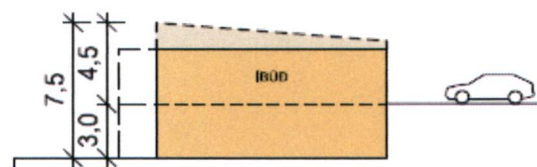
- Einbýlishús eru 1-2 hæðir með innbyggðri bílgeymslu.
- Þrjú bílastæði skulu vera innan lóðar og minnst eitt í bílgeymslu.
- Þakgerð er frjáls, mesta hæð yfir aðkomukóta er 4,5/7,5 m.
- Byggingarheimildir má lesa í töflu kafla 1.4 og um almenna skilmála í 2.1.



einbýll á einni hæð
(fyrir neðan götu)



einbýll á tveimur hæðum
(fyrir ofan götu)



einbýll á tveimur hæðum
(fyrir neðan götu)

3.6 Búsetukjarni

- Húsnæði skal vera á einni hæð.
- Bílastæði skulu vera innan lóðar í samræmi við áætlaða þörf húsnæðis.
- Þakgerð er frjáls, mesta hæð húss er 4,5 m.
- Byggingarheimildir má lesa í töflu kafla 2.4 og um almenna skilmála í 2.1.

4 Úthlutun og leyfisveitingar

4.1 Viðurkenning á skilmálum

Greiðsla gatnagerðargjalda, eða lóðaverðs eftir úthlutun sveitarfélagsins, telst vera viðurkenning lóðarhafa á því að hann og eða framkvæmdaaðili á hans vegum hafi kynnt sér ítarlega skilmála deiliskipulagsins og samþykki að hlíta þeim við hönnun og byggingu húsa. Greiðsla er einnig skilyrði fyrir samþykktar byggingaráforma og útgáfu byggingarleyfis.

4.2 Byggingarleyfi

Teikningar húsa og lóða skulu lagðar inn til byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar með umsókn um byggingarleyfi til samþykktar. Álögð gjöld innheimtast við samþykkt aðaluppdráttu. Byggingarfulltrúi getur veitt byggingarleyfi þegar umsókn samræmist lögum um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum.

4.3 Tímarammi framkvæmda

Tímarammi um skil á aðaluppdráttum og að sækja um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa í samræmi við skipulag verður settur fram í úthlutunarskilmálum lóða. Viðurlög við töfum á umsókn og verklok framkvæmda verða einnig tilgreind við úthlutun.

Mosfellsbæ er heimilt að áfangaskipta hverfinu eftir framgangi framkvæmda.

4.4 Ágreiningur

Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar sker úr um ágreining eða misræmi sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða í þessum skilmálum deiliskipulagsins. Hann getur eftir atvikum borið fyrirspurnir vegna skipulagsins undir skipulagsnefnd Mosfellsbæjar.