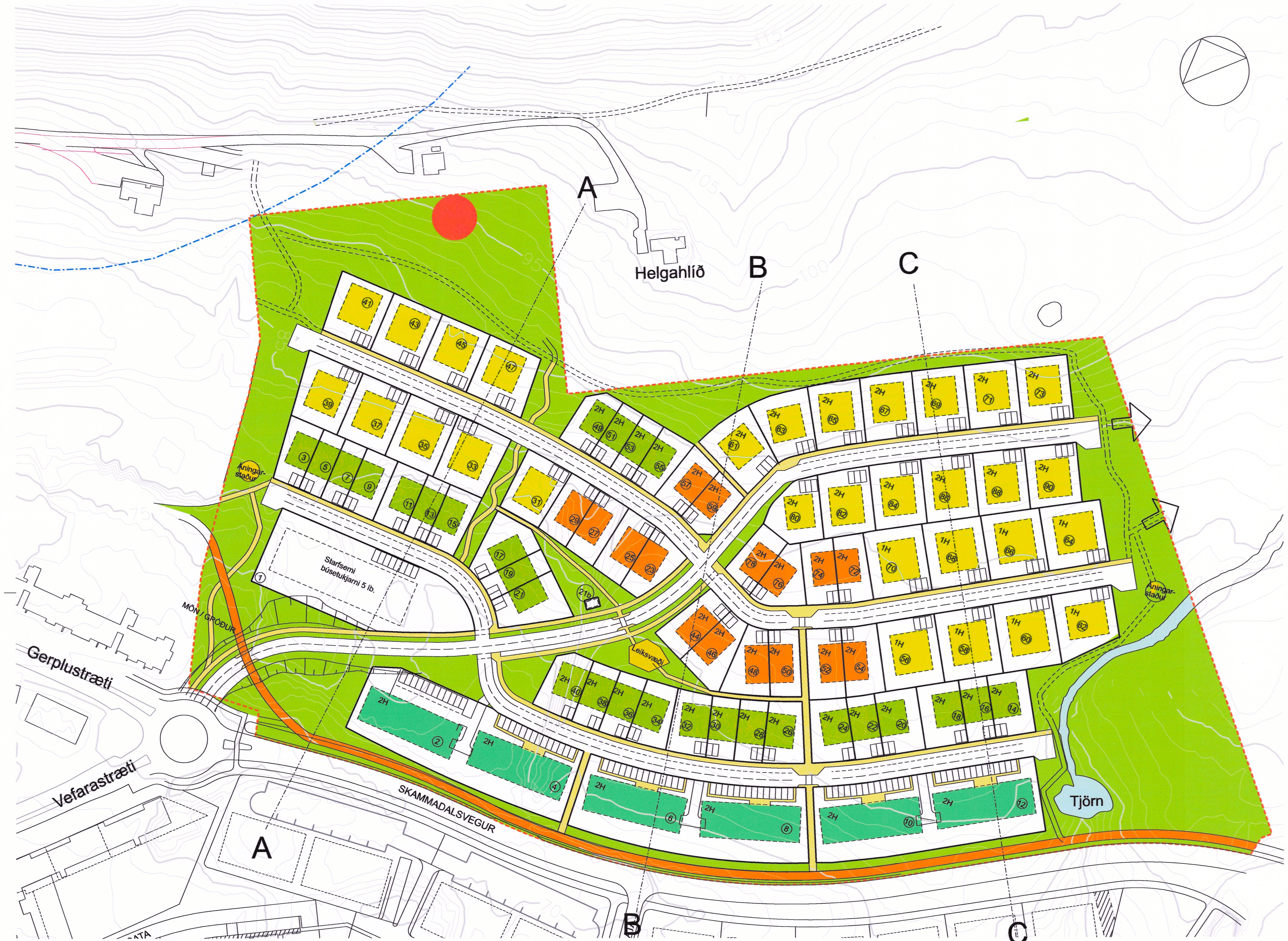
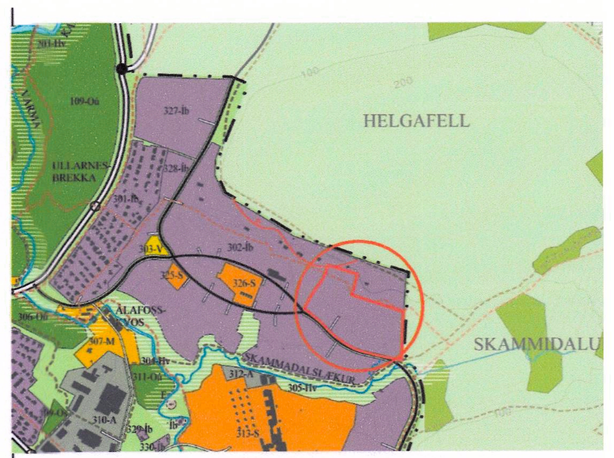
HELGAFELLSHVERFI - ÁFANGI 5 - Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000



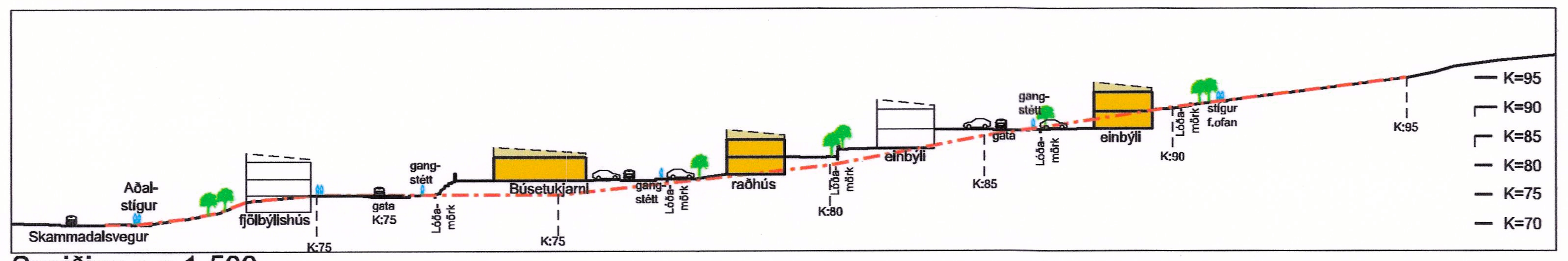
Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Skýringar

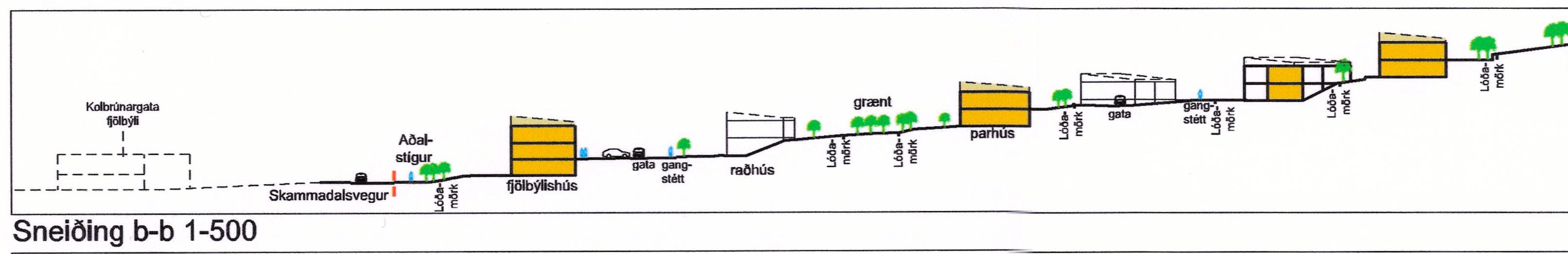
- Lóðarmörk
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitur - einbýli
- Byggingarreitur - parhús
- Byggingarreitur - raðhús
- Byggingarreitur - fjölbýli
- Byggingarreitur
- Lóðarnúmer
- Gangstétt/gönguleið
- Náttúrustígar
- Aðalstígur
- Fornminjar

Stærðartafla

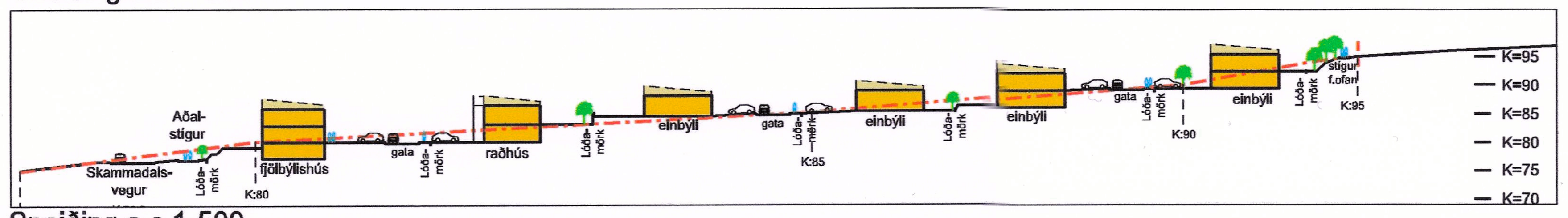
Nr.	Húsagerð	íbúðir	Hæðir	Lóðarstærð m^2	Byggingarmagn ofanjarðar m^2	Byggingarmagn neðnjarðar m^2
1	Búsetukjarni	5	1	2691	930	
2-4	Fjölbýli	24	2+kjallari	3194	1100	550
6-8	Fjölbýli	24	2+kjallari	3115	1100	550
10-12	Fjölbýli	24	2+kjallari	3062	1100	550
3	Raðhús	1	2	365	170	
5	Raðhús	1	2	272	170	
7	Raðhús	1	2	272	170	
9	Raðhús	1	2	380	170	
11	Raðhús	1	2	380	170	
13	Raðhús	1	2	270	170	
15	Raðhús	1	2	373	170	
17	Raðhús	1	2	454	240	
19	Raðhús	1	2	289	240	
21	Raðhús	1	2	499	240	
14	Raðhús	1	2	450	240	
16	Raðhús	1	2	318	240	
18	Raðhús	1	2	479	240	
20	Raðhús	1	2	475	240	
22	Raðhús	1	2	318	240	
24	Raðhús	1	2	450	240	
26	Raðhús	1	2	415	240	
28	Raðhús	1	2	213	240	
30	Raðhús	1	2	311	240	
32	Raðhús	1	2	419	240	
34	Raðhús	1	2	417	240	
36	Raðhús	1	2	324	240	
38	Raðhús	1	2	324	240	
40	Raðhús	1	2	452	240	
44	Parhús	1	2	420	240	
46	Parhús	1	2	470	240	
48	Parhús	1	2	440	240	
50	Parhús	1	2	368	240	
52	Parhús	1	2	452	240	
54	Parhús	1	2	462	240	
56	Einbýli	1	1	727	260	
58	Einbýli	1	1	728	260	
60	Einbýli	1	1	731	260	
62	Einbýli	1	1	662	230	
23	Parhús	1	2	401	240	
25	Parhús	1	2	408	240	
27	Parhús	1	2	399	240	
29	Parhús	1	2	389	240	
31	Einbýli	1	2	533	360	
33	Einbýli	1	2	653	360	
35	Einbýli	1	2	619	360	
37	Einbýli	1	2	618	360	
39	Einbýli	1	2	643	360	
41	Einbýli	1	2	596	360	
43	Einbýli	1	2	571	360	
45	Einbýli	1	2	572	360	
47	Einbýli	1	2	640	360	
49	Raðhús	1	2	371	240	
51	Raðhús	1	2	264	240	
53	Raðhús	1	2	263	240	
55	Raðhús	1	2	366	240	
57	Parhús	1	2	385	240	
59	Parhús	1	2	369	240	
64	Einbýli	1	1	677	260	
66	Einbýli	1	1	667	260	
68	Einbýli	1	1	684	260	
70	Einbýli	1	1	707	260	
72	Parhús	1	2	398	240	
74	Parhús	1	2	380	240	
76	Parhús	1	2	422	240	
78	Parhús	1	2	407	240	
61	Einbýli	1	2	641	240	
63	Einbýli	1	2	590	240	
65	Einbýli	1	2	583	240	
67	Einbýli	1	2	594	240	
69	Einbýli	1	2	594	240	
71	Einbýli	1	2	594	240	
73	Einbýli	1	2	594	240	
80	Einbýli	1	2	475	240	
82	Einbýli	1	2	609	240	
84	Einbýli	1	2	609	240	
86	Einbýli	1	2	589	240	
88	Einbýli	1	2	592	240	
90	Einbýli	1	2	563	240	
91	Spennistöð	0	2	24	9	
		151			22719	



Sneiðing a-a 1-500



Sneiðing b-b 1-500



Sneiðing c-c 1-500

Úrdráttur úr greinargerð

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.

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 Helgfells. 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.

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 ferðamáta 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 sérbýli.
- Að innan svæðisins verði sérstök lóð ætluð undir búsetukjarna fyrir fatlað fólk. Innan þeirrar lóðar verða 5 íbúðir með sérinngangi og starfsmannaðstöðu ásamt bílastæðum.

Húsgerðir og fjöldi íbúða

Húsagerðir 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 eru ekki heimilar og fá aukarými ekki skráð sérstakt fastanúmer.

Deiliskipulags~~breyting~~ þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 40. og 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá 28/10 2021 til 12/12 2021 með fresti til að gera athugasemdir til 12/12'21, var samþykk í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 26/1 2022

f.h. Mosfellsbæjar:

Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS.
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
HELGAFELLSHVERFI
ÁFANGI 5

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HEITI TEIKNINGAR
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
Stærðartafla
Sneiðingar

MKV. Í A1: 1:1000
HANNAÐ: ASK
TEIKNAÐ: ÁBM/GRY
YFIRF.: ÞH
DAGS.: 21.10.2021
ÚTGÁFA:

VERK NR.: 1756
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.