



DEILISKIPULAGSUPDRATTUR, MKV. 1:1000 TILLAGA

SKÝRINGAR:

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|----------------------|
| | ÚTLÍNUR LÓÐA, LÓÐAMÖRK | | GRÆNT SVÆÐI |
| | BYGGINGARREITUR Á LÓÐ | | NÚVERANDI BYGGINGAR |
| | SKILMÁLAR, SJÁ NÁNAR Í GREINARGERÐ | | SPENNISTÖÐ |
| | BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÓLDI | | AKVEGUR |
| | | | MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS |

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

ALMENNT/ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Um er að ræða nýtt deiliskipulag lóðarinnar Hradastaðir 1 í Mosfellsdal ásamt næsta umhverfi. Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 gerir ráð fyrir blöndu íbúðarbyggðar og landbúnaðar á svæðinu (214-lb/L). Á svæði 214-lb/L er miðað við, að lóðir séu tiltölulega stórar og að þéttleiki byggðar um 1 íb/ha. Í greinargerð með aðalskipulagi segir í kafla 4.2 í umfjöllun um Mosfellsdal: „Á svæðinu er heimil hvers kyns landbúnaðarstarfsemi og frístundabúskapur, sem ekki krefst mikillar fjarlægðar frá mannabústöðum vegna lyktar eða annarrar mengunar. Einnig má heimila þar rekstur sem tengist landbúnaðarstarfsemi, s.s. þjónustu við ferðamenn, sölumarkaði, veitinga- og greiðasölu í smáum stíl, enda sé sú starfsemi þess eðlis að hún valdi ekki ónáði fyrir nágrenna eða mengun.“ Á hverri lóð á svæðinu er heimilt að reisa eitt íbúðarhús ásamt landbúnaðarbyggingu. Almennt verði miðað við að hámarksnýtingarhlutfall lóða verði 0,1 nema annað sé tiltekið í skilmálum ramma- eða deiliskipulags.

Vegna umfangs og eðlis deiliskipulagsáætlunarinnar er ekki talin ástæða til að gera Lýsingu, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi og skipulagsuppráttur nr. 001 dags 2016-03-31.

STÆRD, AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Stærð skipulagssvæðisins er 3.477 m². Skipulagssvæðið afmarkast til vesturs af austur lóðarmörkum Helgadalsvegur 5 og 7. Til austurs afmarkast það af vestur lóðarmörkum Hradastaðavegar 3 og 5. Norður lóðarmörk Hradastaða 3 afmarka skipulagssvæðið til suðurs. Til norðurs afmarkast skipulagssvæðið af línu hornrétt á lóðarmarkalínu Helgadalsvegur 7 á norðvestur horn Hradastaðavegar 3.

TENGLS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 og Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Í gildi eru eftirtaldir deiliskipulagsáætlanir á Hradastaðatorfunni:

Hradastaðavegur 3, 5, 7, 9 og 11 (Hradastaðir IV). Samþykkt/staðfest 10. 12. 2003.

Hradastaðavegur 13. Samþykkt/staðfest 08. 12. 2004.

Hradastaðavegur 15 og 17. Samþykkt/staðfest 09.08. 2006.

Helgadalsvegur 3, 5 og 7. Samþykkt/staðfest: 18. 10. 2006.

Bókfell. Samþykkt/staðfest: 22.12. 2011.

INNTAK ÁÆTLUNAR

Deiliskipulagið tekur til lóðarinnar Hradastaðir 1 og næsta umhverfis. Á lóðinni Hradastaðir 1 sem er 884 m² stendur í dag eitt íbúðarhús og afmarkaður byggingarreitur þess er sýndur.

Íbúðarhúsið (Gamla íbúðarhúsið að Hradastöðum) var byggt 1923 og er því eitt elsta húsið í Mosfellsbæ. Það er dæmigerður fulltrúi hins „íslenska sveiser“ og mikilvægt sýnishorn ákveðins tímabils í sögu bændaþýla hérlandis. Skv. aðalskipulagi Mosfellsbæjar kafla 5.2.3 skulu allar breytingar á húsinu unnar í samráði við Húsafriðunarnefnd ríkisins þótt húsið falli ekki undir lögbundið verkisvið nefndarinnar vegna aldurs. Formis vegna er skilgreindur byggingarreitur fyrir húsið.

Á lóðinni er skilgreindur annar byggingarreitur og heimilt er að byggja innan reitsins tvö hús til viðbótar því sem fyrir er á lóðinni. Grunnflötur hvors hennar nýju húsa skal að hámarki vera 45 m².

Norðan lóðarinnar er opið, óbyggt svæði með spennistöð og afmarkaður byggingarreitur hennar er sýndur.

Austan lóðarinnar við Hradastaðaveg stendur hlaða frá 1915 tíð með merkilegum hleðslum úr tilhöggnu grjóti og afmarkaður byggingarreitur hennar er sýndur. Bárújarmsklæddur timburhluti hlöðunnar eyðilagðist fyrir fáeinum árum en áætlanir eru um að endurbyggja þann hluta hlöðunnar í samráði við Minjastofnun þannig að hún standi í upprunalegu formi.

Hradastaðavegur liggur um skipulagssvæðið frá norðri til suðurs og er jafnframt aðkomuvegur að svæðinu en hann tengist Helgadalsvegi í norðri og suðri og um hann tengist skipulagssvæðið Þingvallavegi, Þjóðvegi nr. 34.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

1. HRADASTADIR 1

1.1 Almenn

Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.

Þakform, lita- og efnisval nýrra húsa á sömu lóð skal vera samræmt og leggja skal ný hús fyrir skipulagsnefnd sem eina heild. Fjöldaframléidd hús skulu einnig falla undir þessa skilmála. Kjallarar eru heimildir, þar sem aðstæður leyfa, enda bera lóðarhafar allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennisslagna við tengikóta svæðisins. Deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir einnar hæðar húsum auk þess sem fyrir er á lóðinni.

Landeigandi skal ganga frá frárennisslagnum á lóðinni í hreinsistöð (rotþró).

Hámarksnýtingarhlutfall á lóð: 0,35

Fjöldi bílastæða á lóð: 2 stæði

1.2 Byggingarreitur fyrir „gamla íbúðarhúsið að Hradastöðum“ (E-1)

Allar breytingar á húsinu skulu unnar í samráði við Húsafriðunarnefnd ríkisins (nú Minjastofnun Íslands) sbr. aðalskipulag Mosfellsbæjar, kafla 5.2.3 í greinargerð.

1.3 Byggingarreitur fyrir tvö ný hús fyrir þrifalega atvinnustarfsemi (E-2)

Einnar hæðar hús

Hámarks grunnflötur hvers húss: 45 m²

Hámarks vegg hæð: 3,0 m

Hámarks mænishæð: 5,5 m

Mænisstefna skal vera í samræmi við núverandi íbúðarhús.

2. OPIÐ SVÆÐI

2.1 Byggingarreitur fyrir spennistöð (E-3)

Einnar hæðar mannvirk

Hámarks grunnflötur: 5 m²

Hámarks vegg hæð langhliða: 2,0 m

Hámarks mænishæð: 2,5 m

2.2 Byggingarreitur fyrir hlöðu (E-4)

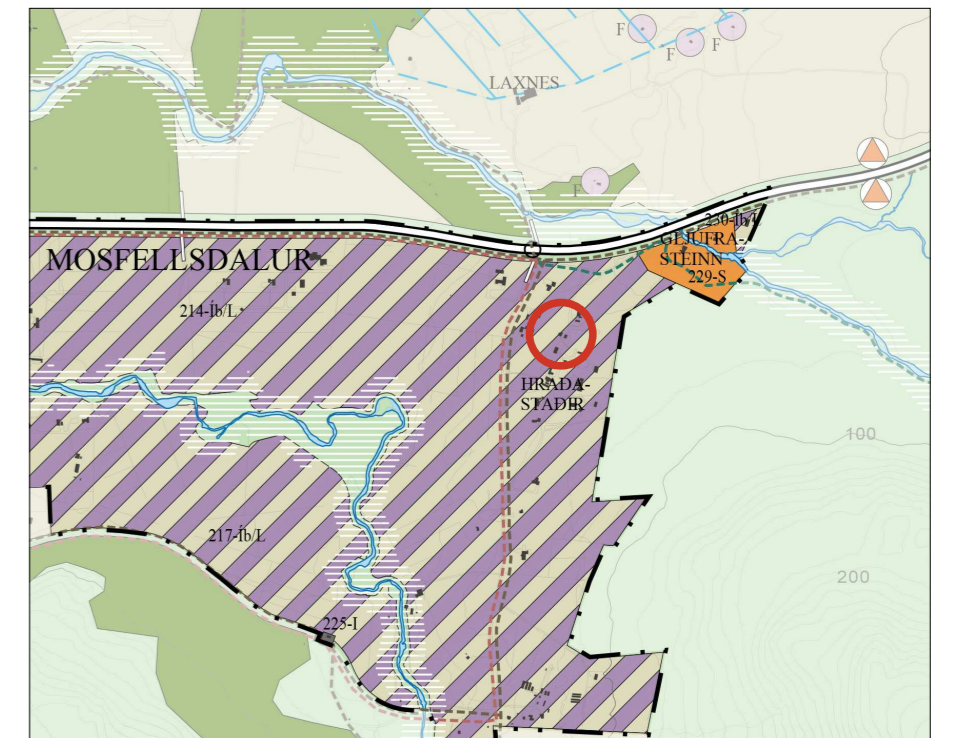
Endurreisn hlöðunnar sem næst í upprunalegri mynd skal unnin í samráði við Húsafriðunarnefnd ríkisins (nú Minjastofnun Íslands).

ANNAÐ

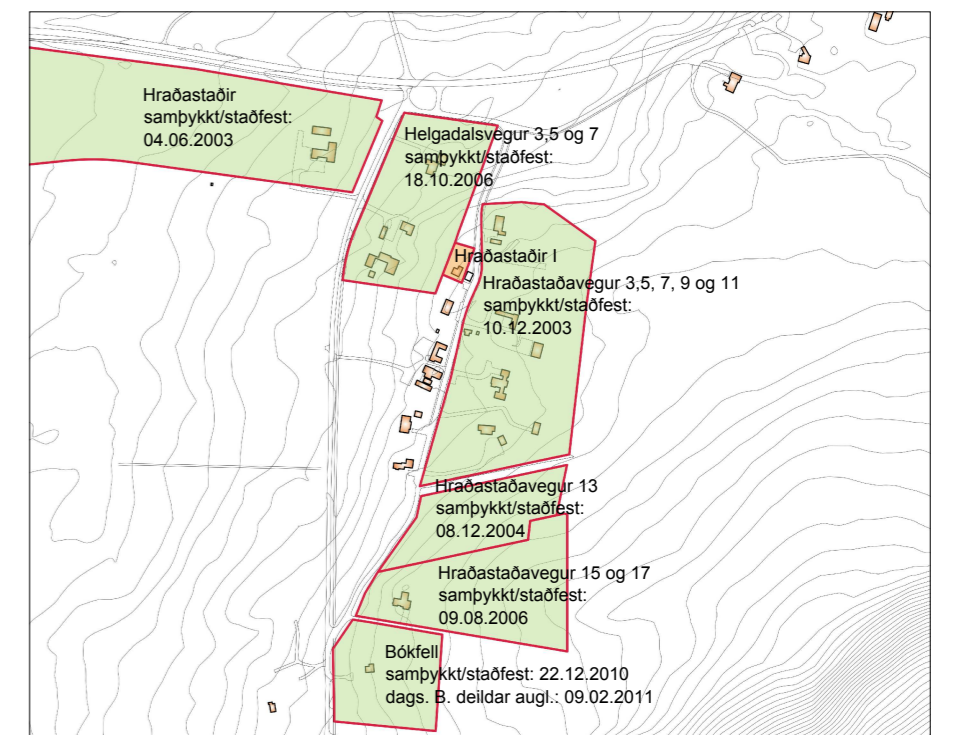
Hnitakerfi: Ísnet.
Hæðakerfi: Hæðakerfi Reykjavíkur.
Hæðallinubíll: 2,0 M.
Húshorn mæld á þakbrúnum.

Teiknistofa Arkitekta Gyfla Guðjónsson og félagar ehf. vann að skipulaginu í samráði við landeiganda vorið 2016.

Skipulags- og byggingarskilmálar kveða nánar á um útfærslu skipulagsins. Á mæli- og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita og hæðarlega ásamt kvöðum vegna gatna og stíga. Eigendur skulu leggja fram mæli og hæðarblöð.



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030



Yfirlitsmynd, staða deiliskipulags á svæðinu

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og í

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 20__.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektaar.	HRADASTADIR I MOSFELLSBÆ		VERK 16-314
	DEILISKIPULAG		BLAÐ 001
SKÓLAVÖRUBÚSTÍG 3 SMÍ: 562-8740 NETFANG:	101 REYKJAVÍK FAX: 562-8740 TEIKNAS@TEIKNAS.IS	HANNAÐ gy/jej	TEIKNAD jej
KVAREÐI 1:1000 á A2	REYKJAVÍK 2016-03-31	BREYTT	