

Minnisblað

Viðtakandi: Skipulagsnefnd

Efni: Minnisblað til skipulagsnefndar um Fossatungu 33

Dags: 19. ágúst 2024

Málsnúmer: 202408221/19.3

Sendandi: Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi

Forsaga:

Borist hefur ósk í formi tillögu aðaluppdráttar frá Ragnari Magnússyni, dags. 03.04.2024, fyrir hönd lóðarhafa, um deiliskipulagsbreytingu að Fossatungu 33 í samræmi við gögn. Óskað er eftir því að stækka lóð til austurs og norðurs, breyta einnar hæðar einbýlishúsi í tveggja hæða parhús og auka byggingarmagn úr 282,4 m² samkvæmt úthlutun, í 564,8 m² A-B rými.

Tillaga og uppdrættir eru lagðir fram í samræmi við ósk lóðarhafa á grundvelli úthlutunarskilmála.

Greinargerð:

Mosfellsbær auglýsti til úthlutunar og sölu byggingarréttar lóðir við Langatanga og Fossatungu í nóvember 2023. Til sölu voru raðhúsaloðir við Langatanga en tvær einbýlishúsaloðir í botni Fossatungu.



Gildandi deiliskipulag fyrir lóðir við Fossatungu 28 og 33 var samþykkt með breytingu á skipulagi af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 09.07.2020. Skipulagið er hluti af Leirvogstunguhverfi. Hverfið er nær fullbyggt og eru Fossatunga 28 og 33 einu óbyggðu lóðirnar við Fossatungu. Við Fossatungu eru aðeins sérbýli, ýmist rað-, par- eða einbýlishús.

Almenn ákvæði:

- Heimilt er að aðlaga einnar hæðar hús að landhalla lóðar með stallaðri gólfplötu. Líta skal til reglugerðar um algilda hönnun.
- Meginstefna húsa skal vera samsíða viðkomandi götu, samanber uppdráttum og fylgja bundnum byggingarlínum þar sem við á.
- Ekki er heimilt að reisa minna en 150 m² hús á einbýlishúsaloð, bílgeymsla meðtalin.
- Lita, efnisval og þakgerð húsa er frjál.

Fossatunga 33, sérskilmálar:

- Hús E-IB. Einnar hæðar einbýlishús vestan götu með innbyggðri bílgeymslu.
- Hámarkshæð: (H.M) 6.5 m. yfir (H) kóta aðkomuhæðar.
- Hámarksstöllun í gólfplötu: 1,35 m
- Stærð húss: 282,4 m²

Ástríkur ehf. átti hærra tilboð lóðar, af tveimur, og var fyrirtækinu úthlutað lóðin.

Ákvæði skipulags og forsendur úthlutunar:

Með vorinu varð umhverfissviði það ljóst að mistök höfðu orðið í útreikningi nýtingarhlutfalls og stærðar lóðar til samræmis við skipulagi á báðum lóðum við Fossatungu. Byggingarreitur reyndist minni en úthlutaðir fermetrar samkvæmt útreikningum. Skipulagsfulltrúi hafði samband við báða aðila um lausn mála vegna þeirrar reikniskekkju sem hafði orðið.

Við báða aðila viðraði skipulagsfulltrúi lausn og vilja sveitarfélagsins til þess að uppfylla raunhæfar væntingar tilboðagjafa og nú handhafa lóðarinnar til þess að byggja þá húsagerð sem úthlutunin gerði ráð fyrir. Þar hafði sveitarfélagið boðið út tvö einnar hæðar einbýlishús að ákveðinni stærð.

Undirritaður lagði til við forsvarsmann Ástríks eftirfarandi tvær lausnir sem eðlilegt væri að rýna í skipulagi til þess að tryggja uppbyggingu í samræmi við væntingar og klára byggð að Fossatungu.

Tillaga 1

- Stækka lóð til austurs, til samræmis við Fossatungu 35-37
- Stækka byggingarreit til austurs, til samræmis við byggingarreit bílskúra að Fossatungu 35-37.
- Stækka byggingarreit til suðurs þar sem töluverð fjarlægð er í hús að Fossatungu 35-37 og 39.
- Heimila einnar hæðar einbýlishús að tiltekinni stærð í samræmi við úthlutun.



Tillaga 2

- Til samræmis við hús norðan götunnar að heimila tveggja hæða einbýlishús, að hluta til eða heild.
- Til að koma í veg fyrir skugga, útsýni og innisýni að færa byggingarreit tveggja hæða húss sunnar á lóðinni, fjær Fossatungu 31.
- Skoða hvort stækka megi lóð til austurs , til samræmis við Fossatungu 35-37



Í úthlutunarskilmálum lóðar stendur grein 1.3.

„Tilboðsgjöfum og byggingaraðilum ber að hlíta ákvæðum deiliskipulagsáætlana í einu og öllu. Með því að leggja fram tilboð samþykkja þeir byggingarskilmála þá sem fram koma í viðkomandi skipulagi. Breytingar á skipulagi verða aðeins unnar í þeim tilvikum þar sem forsendubrestur hefur átt sér stað, meðal annars vegna landfræðilegra aðstæðna eða annarra sértækra ástæðna. Verði ágreiningur um atriði greinargerðar eða skilmála skal hlíta ákvörðun skipulagsnefndar Mosfellsbæjar þar um, auk þess fjallar skipulagsnefnd um mögulegar breytingar.“

Virðingarfyllt,
Kristinn Pálsson