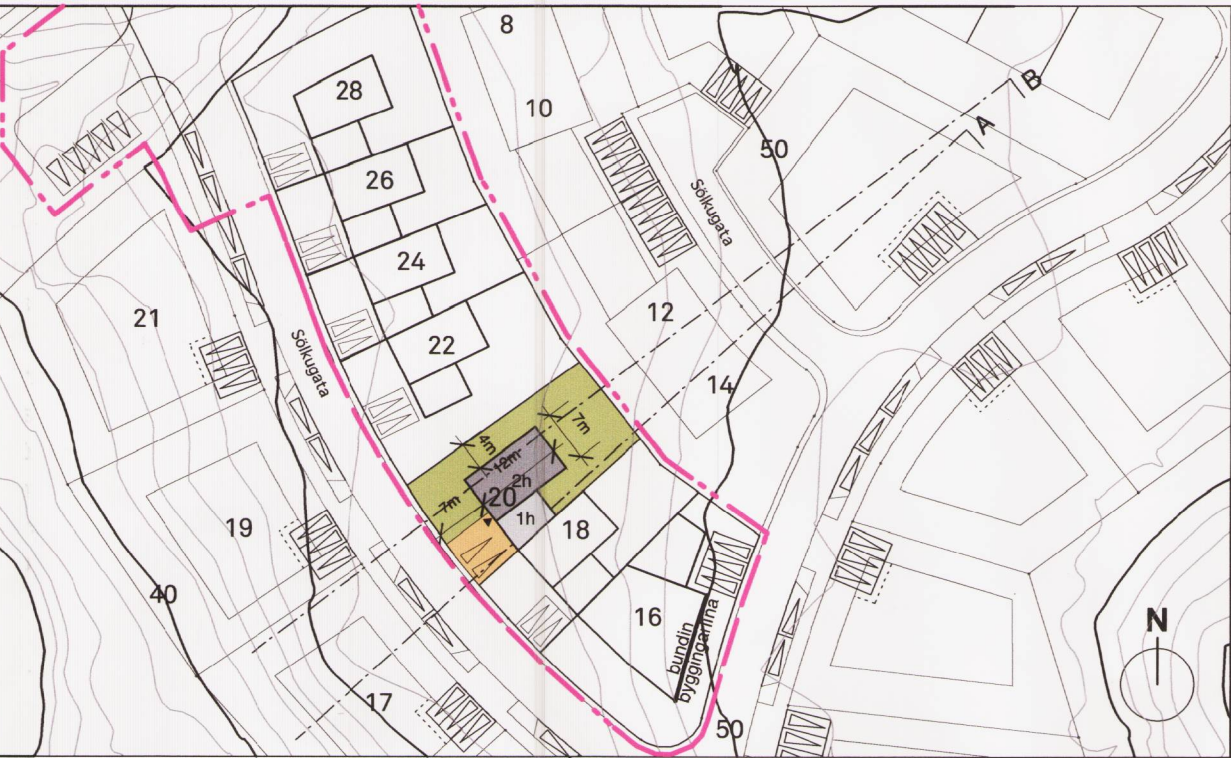
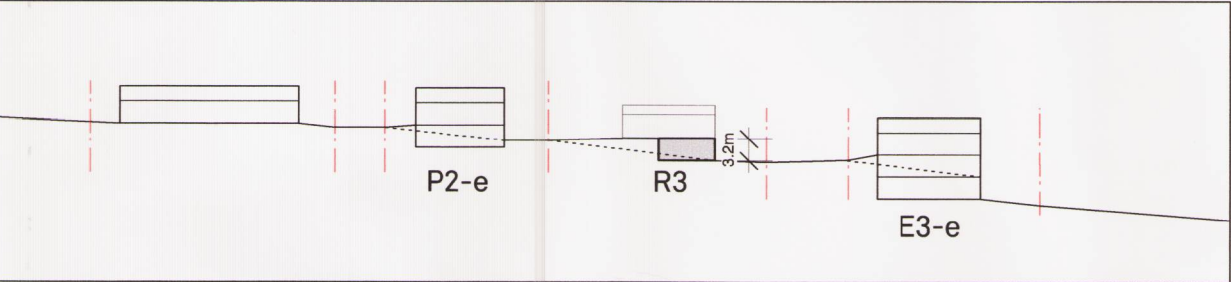




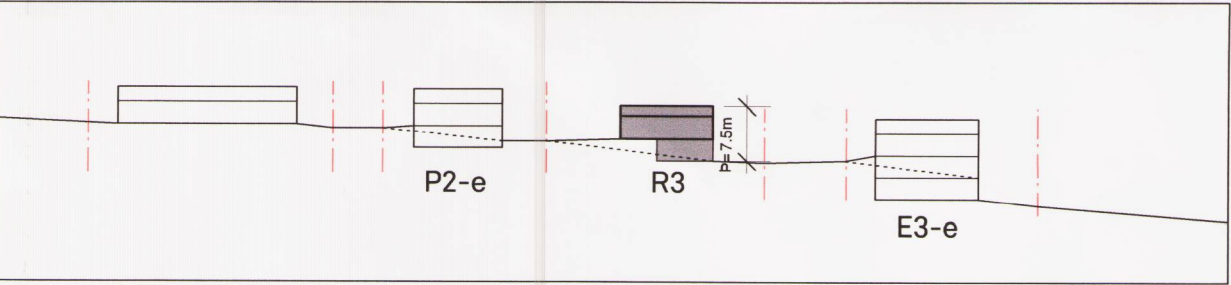
Gildandi deiliskipulagi\_Afstöðumynd 1:1000



Skýringarmynd 1:1000\_Afstöðumynd



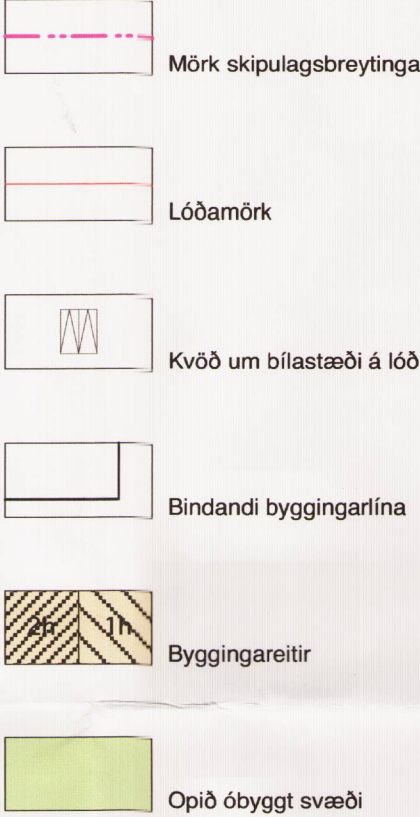
Skýringarmynd 1:1000\_Pversnið A



Skýringarmynd 1:1000\_Pversnið B



Tillaga að breyttu deiliskipulagi\_Afstöðumynd 1:1000



GILDANDI SÉRÁKVÆÐI FYRIR LÓÐIRNAR:

**Almennt**  
Bratti er allmismunandi á lóðunum og er lögð áhersla á að tillit sé tekið til hans við hönnun. Kjallari / neðri hæðir eru heimilaðar þar sem land og lega lagna leyfir. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð sé felld eðlilega að landi á hverri lóð. Bílageymsla verður ekki leyfð í kjallara, niðurgröfnum miðað við götu, ef bratti í stæði verður meiri en 1/7. Útlínur á skýringarmyndum (sniðum), sýna efstu mörk húsa (Þ). Heildregin þykk lína á útlínu byggingarreits táknar bundna byggingarlínu og skal einhver hluti húshliðar standa á henni eða snerta hana.

**Einbýlishús E1**  
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt bílageymslu. Þakhalli skal vera 0-25°. Þ-tala á sneiðmynd táknar mestu leyfilegu hæð á þaki.

**Einbýlishús E2-e**  
Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús ásamt bílageymslu. Efri hæð byggingarinnar er í hæð við götu og er aðalaðkoma inn á hana. Þakhalli skal vera 0-25°. Þ-tala á sneiðmynd táknar mestu leyfilegu hæð á þaki.

GREINARGERÐ VEGNA BREYTINGA

Breytingin gengur út á að fjórum einbýlishúsalóðum við Sölkugötu (nr. 16, 18, 20 og 22) er skipt upp í sjö raðhúsalóðir. íbúðareiningum fjölgar úr fjórum í sjö. Raðhúsin standa í tveimur lengjum, fjögur hús saman annars vegar og þrjú hús hins vegar. Raðhúsin eru einnar til tveggja hæða. Götuhlíð húsanna stendur á bundinni byggingarlínu. Veggir á lóðarmörkum skulu vera gluggalausir. Gert er ráð fyrir innbyggðri bílageymslu, auk tveggja bílastæða á lóð. Þrjú bílastæði er á lóð húsgerðar R3-e. Lóðarstærðir á skipulagsuppráttum eru áætlaðar og kunna að breytast eitthvað við gerð endanlegra mæliblaða. Á Sölkugötu er gerð sú breyting að hún er opnuð norður í safngötu í stað þess að enda sem botnlangi. Þar sem hún endaði áður bætast við tvö bílastæði og ennfremur eru sett 8 ný stæði við safngötuna. Að auki bætast við tvö bílastæði í enda safngötu og verða þar fimm stæði í stað þriggja.

Aðrir skilmálar en tilgreindir eru hér fyrir neðan breytast ekki.

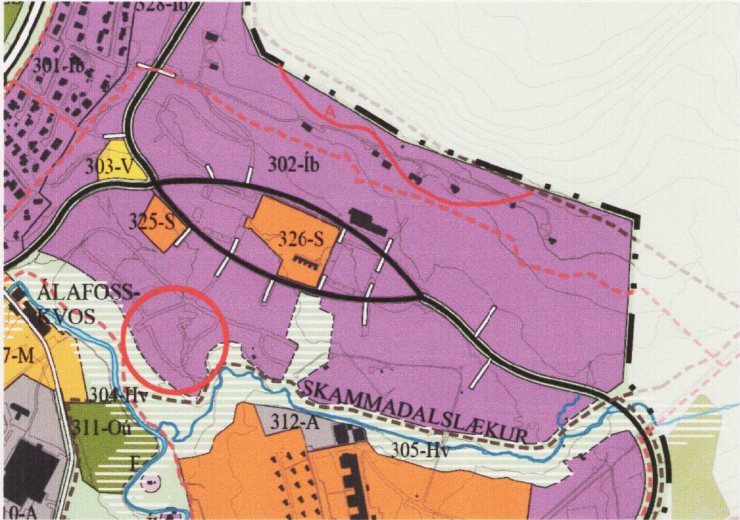
BREYTT SÉRÁKVÆÐI:

**Almennt**  
Almenn ákvæði fyrir lóðirnar breytast ekki

**Raðhús R3**  
Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús sem er á einni til tveimur hæðum. Aðalaðkoma er inn á neðri hæð. Meginhluti (íbúðarhluti) er á tveimur hæðum en bílageymsla er á einni hæð. Gert er ráð fyrir þakverönd á þaki bílageymslu, sem tengist lóð til norð-austurs. Stalla skal húsinn í hæð þar sem landhalla gefur tilefni til. Þakhalli skal vera á bilinu 0-25° og skal sami þakhalli vera á höllum húsum lengjunnar. "Þ" á sneiðmynd sýnir mestu þakhæð. Að öðru leyti vísast til skýringaruppráttanna hér til hliðar.

**Raðhús R3-e**  
Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús sem er á einni til tveimur hæðum. Efri hæð byggingarinnar er í hæð við götu og er aðalaðkoma inn á hana. Meginhluti (íbúðarhluti) má vera á tveimur hæðum en bílageymsla er á einni hæð (efri hæð). Þakhalli skal vera á bilinu 0-25°. "Þ" á sneiðmynd sýnir mestu leyfilegu þakhæð. Hámarks nýtingarhlutfall er skv. gildandi skilmálum (0.45) og skal miða við meðalnýtingarhlutfall hvorrar samstæðu.

Að öðru leyti vísast til skýringaruppráttanna hér til hliðar.



Hluti af aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þann 29. apríl 20 14 og í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 7. maí 20 14.

Breytingin var auglýst frá 5. mars 20 14 með athugasemdafresti til 16. apríl 20 14

  
Bæjarstjóri Mosfellsbæjar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_.



Skólavörðustígur 2  
101 Reykjavík / Íceland  
www.kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson  
Arkitekt FAI

Steinþór Kári Kárasen  
Arkitekt ETH-FAI

Verk:  
**Helgafellshverfi, Mosfellsbæ  
Breyting á deiliskipulagi**

Teikning:  
Afstöðumyndir og skýringarupprættir

Unnið:  
SKK/ÁHS

Mælikvarði:  
1:1000@A2

Númer:  
**173/S/103**

Dags:  
18.02.2014

Útgáfa:  
Deiliskipulag

Breyting:  
-

Kurtogpi