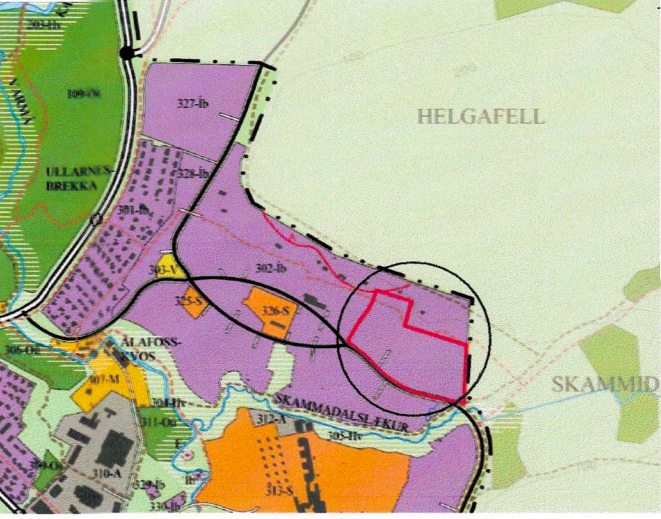
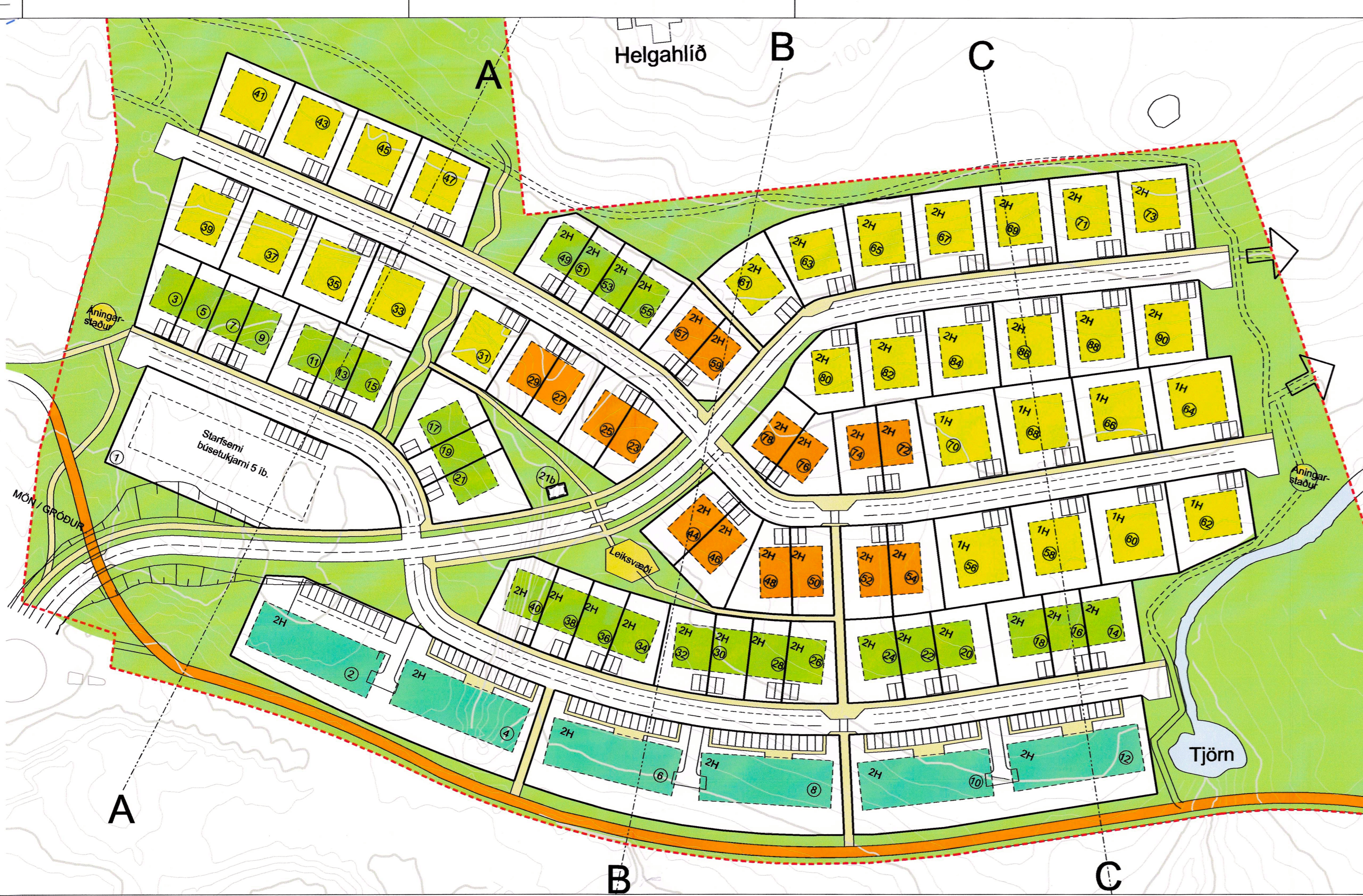


# HELGAFELLSHVERFI - ÁFANGI 5

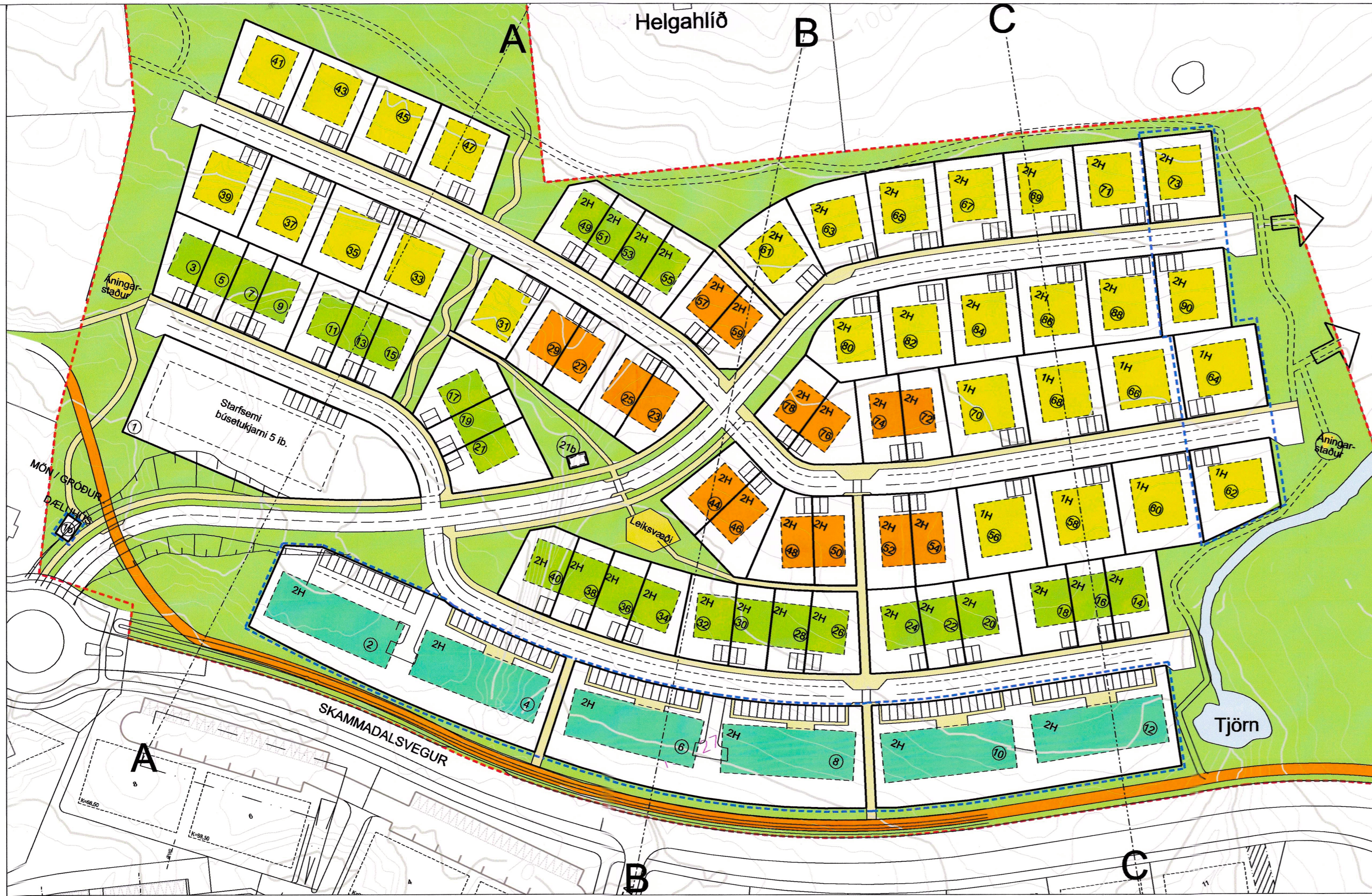
## Deiliskipulagsbreyting



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030



Hluti af gildandi deiliskipulagi í mkv. 1:1000. Sambykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar 26. janúar 2022



Deiliskipulagstillaga 1:1000

### Greinargerð

Breyting þessi nær til afmarkaðs svæði gildandi deiliskipulags 5. áfanga Helgafellshverfis. Lóðir sem taka breytingu eru Úgata 2-4, 6-8, 10-12, 62, 64, 73 og 90. Við bætist lóð Úgata 18 fyrir dælistöð vatnsveitu meðal í hverfinu. Ný húsgæri fjölbyliss að Úgötu 10-12 tekur glíð með breytingu í greinargerð og með nýju kennisíði. Lóðin er sérstaklega ætluð til útleigu íbúða fyrir fjölskyldur og einstaklinga sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum og hefur henni verið úthlutað til sjálfséignarstofnunarinnar, Bjargs íbúðafélags, til samræmis við markmið rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um aukð framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum. Breyting skipulagsins á eðli byggingarinnar að Úgötu 10-12 er sérstaklega unnin í samræmi við þá ákvörðun bæjarráðs Mosfellsbæjar að úthluta lóðinni Bjargi íbúðarfélagi. Önnur fjölbyli við Úgötu sem ætluð eru til uppbyggingar og sölu á almennum markaði verða óbreytt og kröfur til bygginga þær sömu og áður. Gildandi skipulag. Deiliskipulag 5. áfanga Helgafellshverfis var staðfest þann 21.01.2022 og auglýst í B-deild þann 29.04.2022. Skipulagsgögn skiptast í skipulagsupprátt, skýringarupprátt og greinargerð. Svæðið er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 skilgreint sem íbúðarsvæði (302-Íb). Úr greinargerð:

### 3.1 Fjölbyliss

- Fjölbylissalóðir eru þrjár talsins og tvær byggingar á hverri lóð. 12 íbúðir eru í hverri byggingu eða alls 72 íbúðir.
- Fjölbyliss eru 2 hæðir auk sameiginlegrar bílgæmslu í kjallara.
- Minnst eitt bílastæði skal vera í kjallara fyrir hverja íbúð. Eitt bílastæði í kjallara skal vera ætlað hreyfihúlmúðum, samtals 12. Eitt bílastæði innan lóðar fyrir hverja íbúð auk tveggja gestastæða fyrir hvert fjölbyli.
- Sameiginleg niðurkeyrsla í bíl kjallara er milli húsa sem deila lóð.
- Pak skal vera flatt, mesta hæð yfir aðkomukóta er 7 m.
- Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum vegghlíðum.
- Uppbrot skal vera í langhlíð 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.

### 2.4 Lóðir og lóðastærðir

Fyrir miðju skipulagsvæðis, norðan við Úgötu er gert ráð fyrir lóð, Úgata 218, ætluð fyrir spenn- og dreifistöð Veitna ohf. Staðsetning var valin í samræmi við starfsfólk og sérferðinga 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. Deiliskipulagsbreyting 5. áfanga Helgafellshverfis Mars 2023 Deiliskipulagsbreyting Breyting er gerð á aðkomu sérbylissu að Úgötu 62, 64, 73 og 90. Vegna aðstæðna er bílskúrum og innkeyrslum snúð og nú staðsettir vestan við lóðina. Gefur þetta önnur og frekari tækifæri til hönnunar húsa í tengingu við aðrar byggingar. Breytingar í greinargerð verða innferðar með raðu:

### 3.2 Fjölbyliss Úgata 2-4 og 6-8

- Fjölbylissalóðir af þessari gerð eru tvær talsins og tvær byggingar á hverri lóð. 12 íbúðir eru í hverri byggingu eða alls 48 íbúðir.
- Fjölbyliss eru 2 hæðir auk sameiginlegrar bílgæmslu í kjallara.
- Minnst eitt bílastæði skal vera í kjallara fyrir hverja íbúð. Eitt bílastæði í kjallara skal vera ætlað hreyfihúlmúðum, samtals 12. Eitt bílastæði innan lóðar fyrir hverja íbúð auk tveggja gestastæða fyrir hvert fjölbyli.
- Útfærsla bílastæða innan lóðar er leiðbeinandi á uppdrætti.
- Sameiginleg niðurkeyrsla í bíl kjallara er milli húsa sem deila lóð.
- Pak skal vera flatt, mesta hæð yfir aðkomukóta er 7 m.
- Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum vegghlíðum.
- Uppbrot skal vera í langhlíð húsa og brjóta skal form eða klæðningar og efni á 6-10 m fresti.
- Meginhúskroppur skal staðsettur við bindandi byggingarlínu skv. mæliblað og skilmálum 2.1. Þar sem aðstæður og rými leyfir er heimilt að staðsetja stigahús (og samtengd rými þess) 1,5 m út fyrir bundna byggingarlínu.
- Byggingarheimildir má lesa í töflu kafla 1.4 og um almenna skilmála í 2.1.

### 3.2.1 Fjölbyliss Úgata 10-12

- Stök fjölbylissalóð fyrir tvær byggingar 12 íbúðir í hvoru húsi eða alls 24 íbúðir.
- Frekari kvæðir um eignarhald íbúða og útleigu þeirra má finna í lóðaleigusamningi.
- Fjölbylissalóð skal vera 2 hæðir.
- Bílastæði eru öll staðsett við götu. Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja íbúð, þrjú gestastæði og tvö stæði ætluð hreyfihúlmúðum, samtals 17 fyrir hvert fjölbyli.
- Útfærsla bílastæða innan lóðar er leiðbeinandi á uppdrætti.
- Pak skal vera flatt, mesta hæð yfir aðkomukóta er 7 m.
- Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum vegghlíðum.
- Uppbrot skal vera í langhlíð húsa og brjóta skal form eða klæðningar og efni á 6-10 m fresti.
- Meginhúskroppur skal staðsettur við bindandi byggingarlínu skv. mæliblað og skilmálum 2.1. Þar sem aðstæður og rými leyfir er heimilt að byggja stigahús (og samtengd rými þess) 1,5 út fyrir bundna byggingarlínu.
- Lesi má almenna skilmála í kafla 2.1.

Deiliskipulagsbreyting 5. áfanga Helgafellshverfis Mars 2023

### 2.5 Lóðir og lóðastærðir

Stærðartafla:

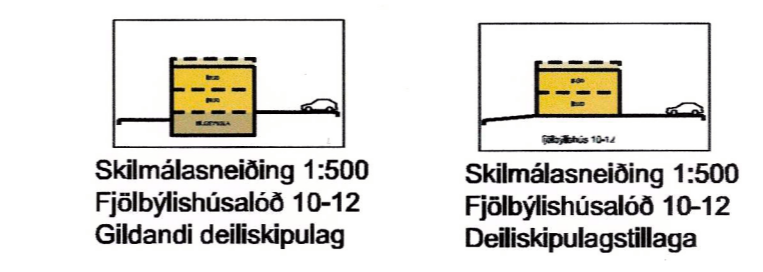
Húsgæri	Íbúðir	Hæðir	Lóðastærð m <sup>2</sup>	Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>
Fjölbyli	24	2+kjallari	3237,9	1100 (+550 kjallari)
Fjölbyli	24	2+kjallari	3146,7	1100 (+550 kjallari)
Fjölbyli	24	2	3072,4	1100

Við innkeyrslu hverfisins er gert ráð fyrir lóð, Úgötu 18, ætluð fyrir dælistöð vatnsveitunnar. Lóðin er 38,5 fermetrar og heimilt að byggja þar 9 fermetra stöð á einni hæð. Fyrir miðju skipulagsvæðis, norðan við Úgötu er gert ráð fyrir lóð, Úgata 218, ætluð fyrir spenn- og dreifistöð Veitna ohf. Staðsetning var valin í samræmi við starfsfólk og sérferðinga Veitna. Lóðin er 24 fermetrar og heimilt að byggja þar 9 fermetra stöð. Stöðin er á einni hæð. Umsókn og framkvæmd skal vera í

### Skýringar

- Lóðarmörk
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitir - einbyli
- Byggingarreitir - þarhús
- Byggingarreitir - raðhús
- Byggingarreitir - fjölbyli
- Byggingarreitir
- Lóðamúmer
- Gangstétt/öngugleið
- Náttúrustigar
- Aðalsstigur
- Fomminjar
- Mörk breytinga

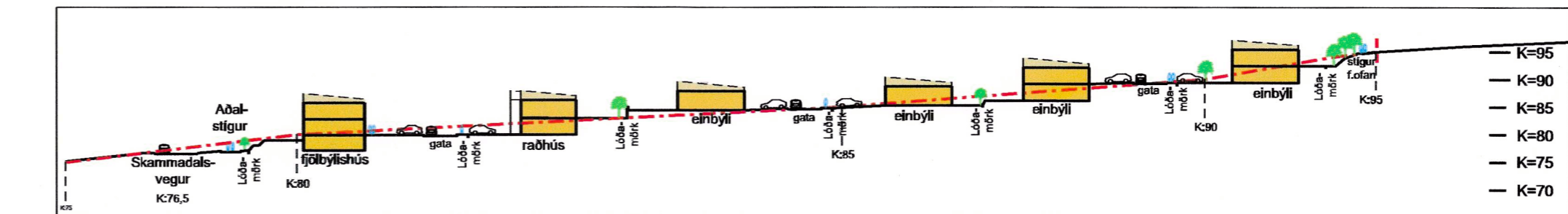
### Kennisíð 1:500



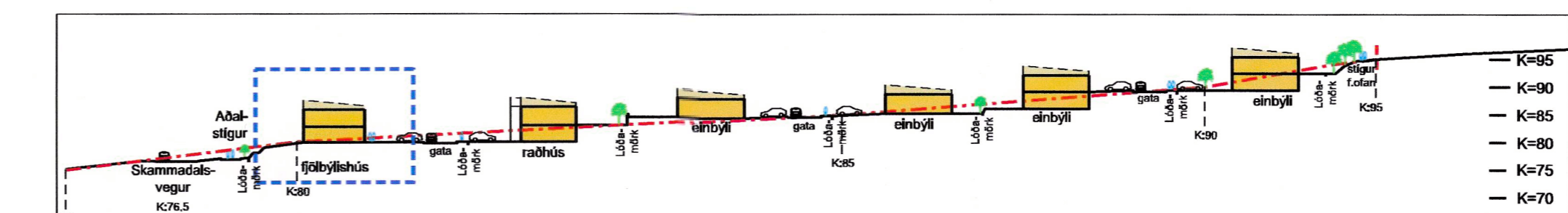
Skilmálasneiðing 1:500 Fjölbylissalóð 10-12 Gildandi deiliskipulag

Skilmálasneiðing 1:500 Fjölbylissalóð 10-12 Deiliskipulagstillaga

### Skilmálasneiðingar 1:500



### Sneiðing c-c 1-500



Sneiðing c-c 1-500 - Deiliskipulagstillaga

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið afgreidd samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en í samræmi við 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 voru fallið frá grenndarkenningu breytingar þar sem hagsmunir eru eingöngu sveitarfélagsins.

Sambykkt í skipulagsnefnd þann 24/3 2023

og í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 20/3 2023

F.h. Mosfellsbæjar: Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19/4 2023

ÚTGAFA I TERNNAÐ I YFIRFARNA I LÖGGA

BREYTINGAR



ASK ARKITEKTAR EHF. GERÐGÖTU 11 101 REYKJAVÍK SM 550 000 www.ask.is



VERKEFNI HELGAFELLSHVERFI ÁFANGI 5 Breyting á deiliskipulag

TEGUND TERNNAÐAR DEILISKIPULAGSTILLAGA

HEFI TERNNAÐAR SKIPULAGSUPPRÁTTUR SKILMÁLASNEIÐINGAR

VERKFR. ASK 15.03.2023

VERKFR. 1756 ALMENN- NÖMFR TERNNAÐAR 05-01 ÚTGAFA

© ÖLL AÐRAT OG AFTRIT TERNNAÐAR ER HÁÐ SAMÞYGGT ASK ARKITEKTUM. ÞESS GÆL MÆLI ALRYF AF TERNNAÐAR