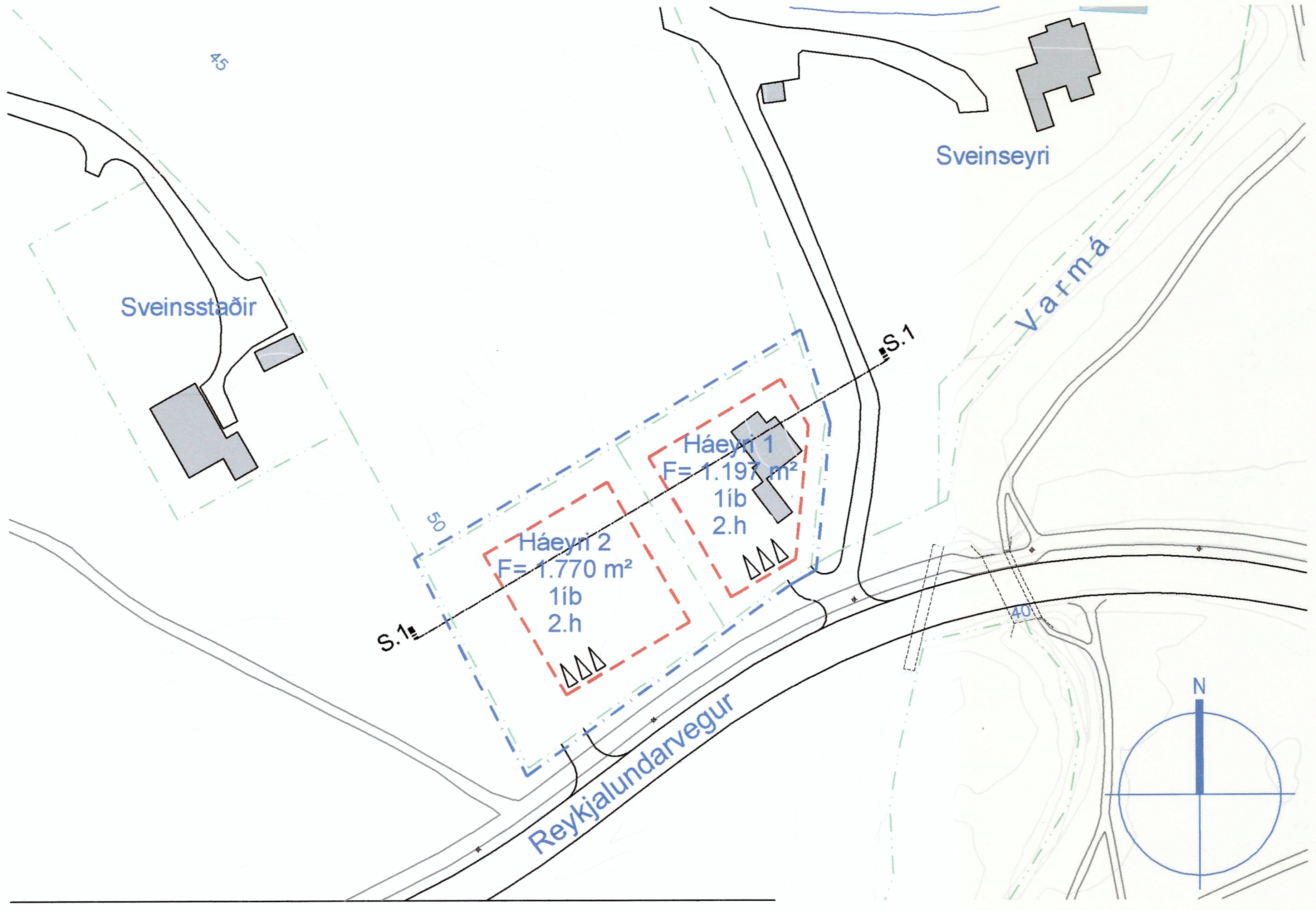
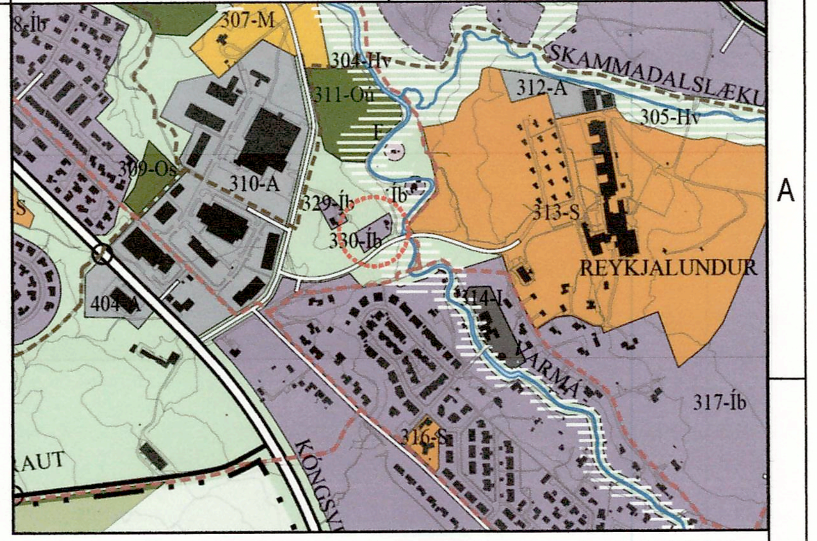
Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Háeyri við Reykjalundarveg Mosfellsbæ.



Gildandi deiliskipulag.
Samþykkt í bæjarstórn 8. júní 2016 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. september 2016.

Mkv. 1:1000



Greinargerð

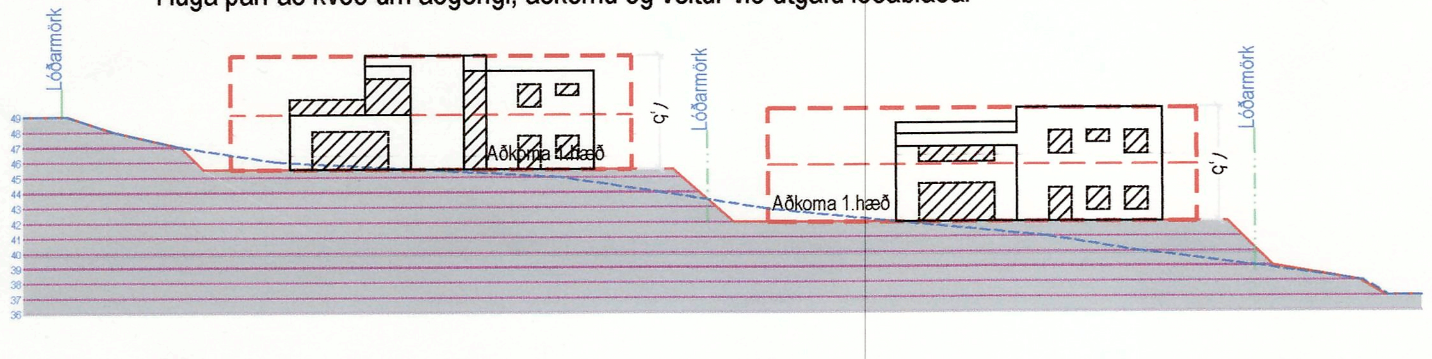
Á lóðunum nr. 1 og 2 við Háeyri við Reykjalundarveg er í gildi deiliskipulag samþykkt 2016 fyrir tvö tveggja hæða 450 m² einbýlishús á hvorri lóðinni fyrir sig. Hámarks hæð er áætluð 7.5 m miðað við aðkomuhæð. Lóðin nr. 1 er 1.197m² og nr. 2 er 1.770 m².

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að í stað tveggja einbýlishúsa verði heimilt að byggja tvö tveggja hæða parhús þar sem hver eining verði 9 x12,5 m² að grunnfleti þ.e. 112,5 m² eða um 225 m² að samanlögðum gólffleti. Samanlagt byggingarmagn er því áætlað um 225 m² x 4 eða um 900 m² á báðum lóðunum. Hámarkshæð bygginga er áætluð 8.0 m miðað við aðkomuhæð. Þakform er frjálst. Miðað er við 3 bílastæði á íbúð eða samanlagt 12 bílastæði. Snúningssvæði þarf að vera milli lóða eða við enda götu fyrir þjónustubifreiðar.

Í tillögunni er gert ráð fyrir einni innakstursleið frá Reykjalundarvegi með Sveinseyri og Eyri. Húsbyggjandi kostar og ber ábyrgð á gerð aðkomuvegar innan lóða. Huga þarf að ofanvatni af götu vegna nálægðar við Varmá.

Samhliða þessari breytingu á deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi bæjarins fyrir umræddar lóðir. Er það gert með tilvísun til 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 þar sem fjallað er um innbyrðis samræmi milli aðalskipulags og deiliskipulags. Aðalskipulagsbreytingin nær til töflu 4.1 á bls 31 í greinargerð Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 þar sem heildarfjöldi íbúða breytist úr 2 í 4 og þéttleiki byggðar breytist úr 6.7 íb/ha í 13.3 íb/ha.

Vatnsveita, hitaveita og fráveita húsa tengjast inn á nærliggjandi veitukerfi við Reykjalundarveg. Huga þarf að kvöð um aðgengi, aðkomu og veitur við útgáfu lóðablaða.



Gildandi deiliskipulag. Skýringarmynd - snið

Mkv. 1:500

Tákn

- Mörk deiliskipulagsvæðis
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Bílastæði
- Vegur
- Gangstétt

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr 43. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulagsnefnd þann 24/2 2023 og

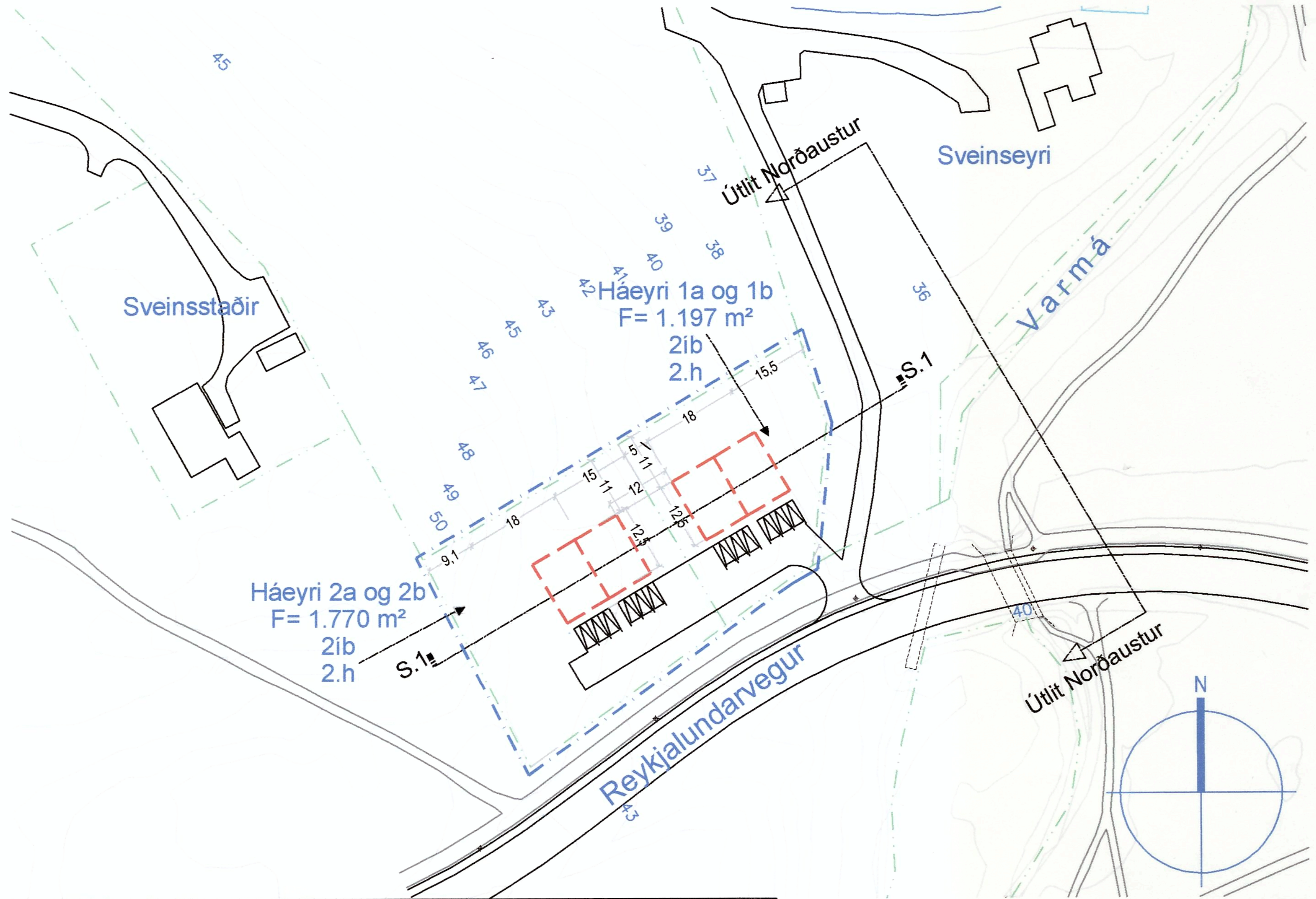
í bæjarstjórn þann 1/3 2023.

Tillagan var auglýst frá 8/12 2022 með

athugasemdafresti til 23/1 2023.

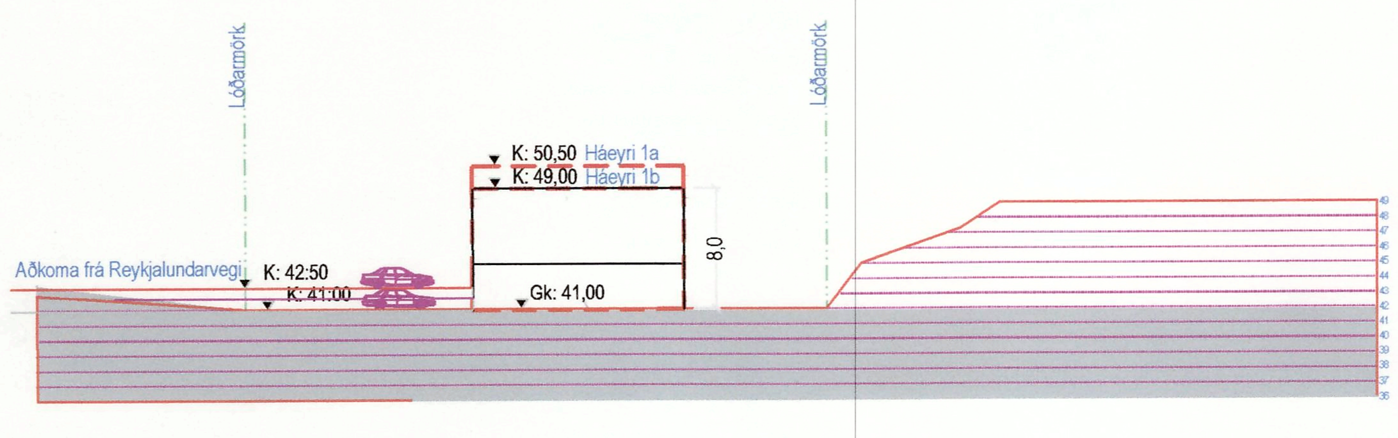
Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________ 20___.



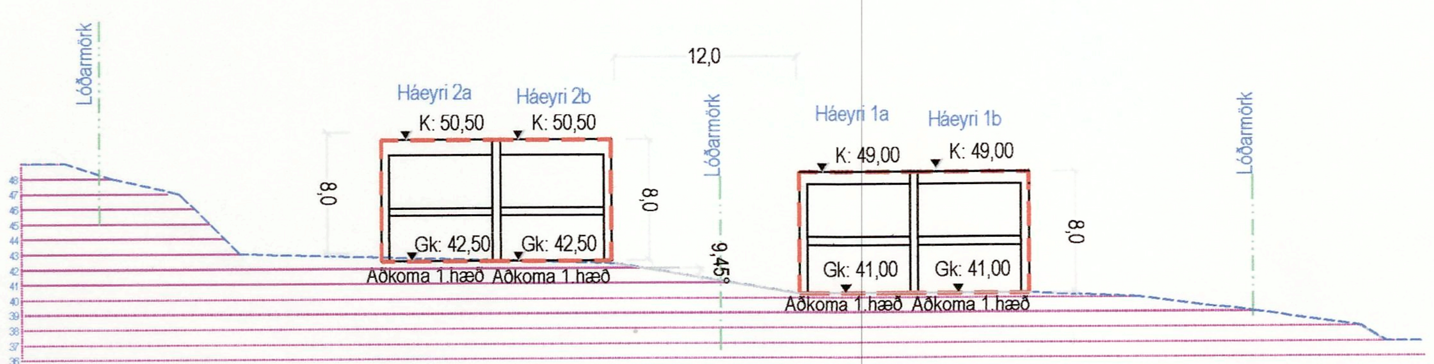
Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi skýringarmynd - Útlit norðaustur

Mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi skýringarmynd - snið 1

Mkv. 1:500

Uppfært og breytt: 14.02.2023

Aðkomuæð snúið frá eftir auglýsingu. Núverandi aðkoma Háeyrar áfram nýtt, en nú sem aðkoma beggja lóða.

Upplýsingar um veitur og kvaðir innfærðar

1:500 / 1:1000

Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hlíðasmári 19 - 2.hæð . 201 Kópavogur . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

Háeyri 1 og 2

Mosfellsbær

Landnúmer:	125413, 225778	**Staðgreinir:**	1604-1-96000080

Parhús

Tillaga að deiliskipulagi

Deiliskipulag

Hönnun:	KR / AI	**Verknúmer:**	07058BD
Verkefnastjóri:	AI	**Mælikvarði:**	1:1000
Teiknað:	AI/HI	**Dagsetning:**	02.01.2023
Yfirfarið:	AI / KR	**Blað:** U101	**Útgáfa:** _
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669			

Copyright © KRark _Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð skriflegu samþykki

A2

Plot: 2/14/2023 2:40:14 PM
Save: 2/8/2023 1:35:59 PM