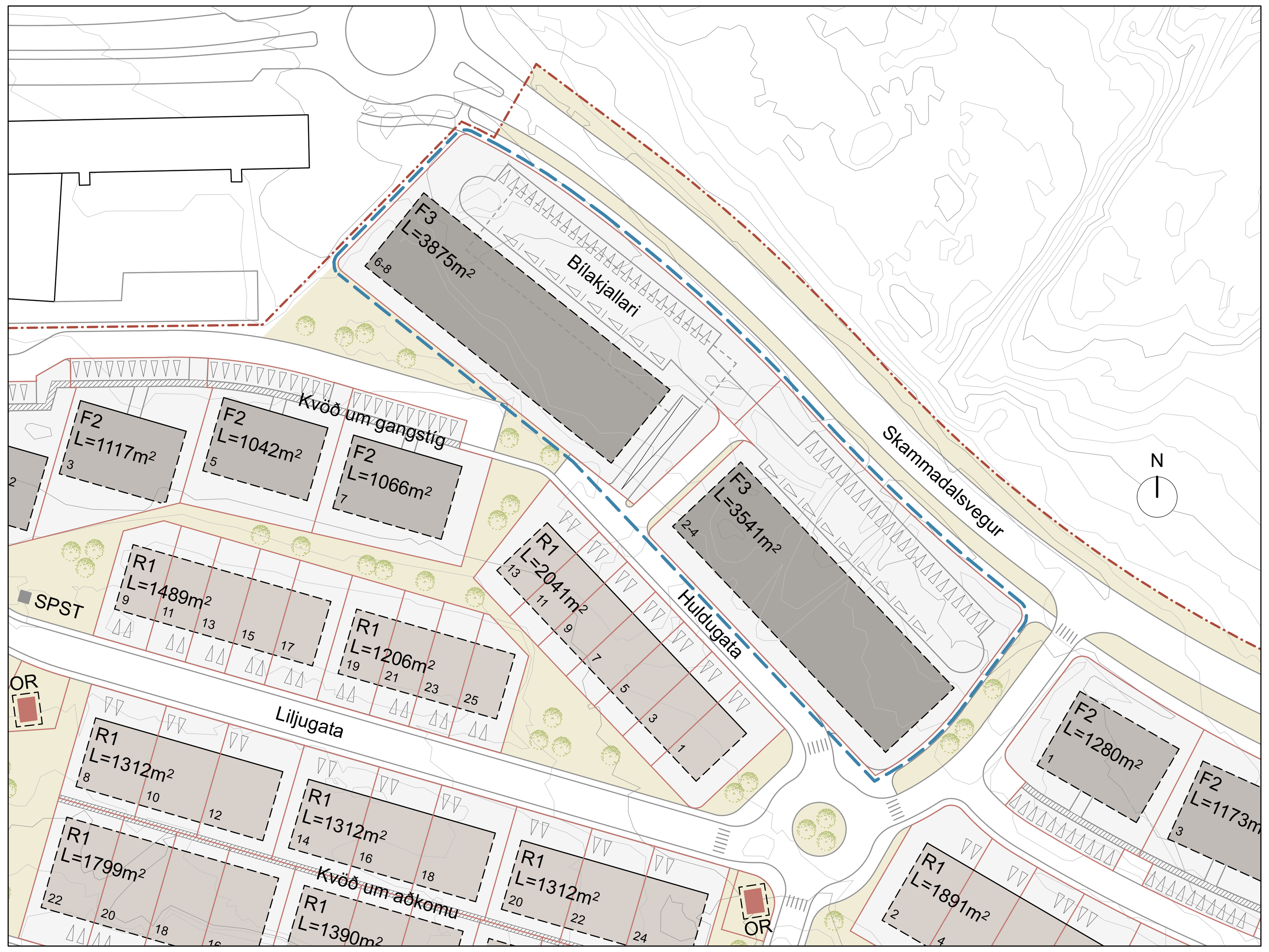
Helgafellsland, Mosfellsbæ

Deiliskipulagsáfangi IV

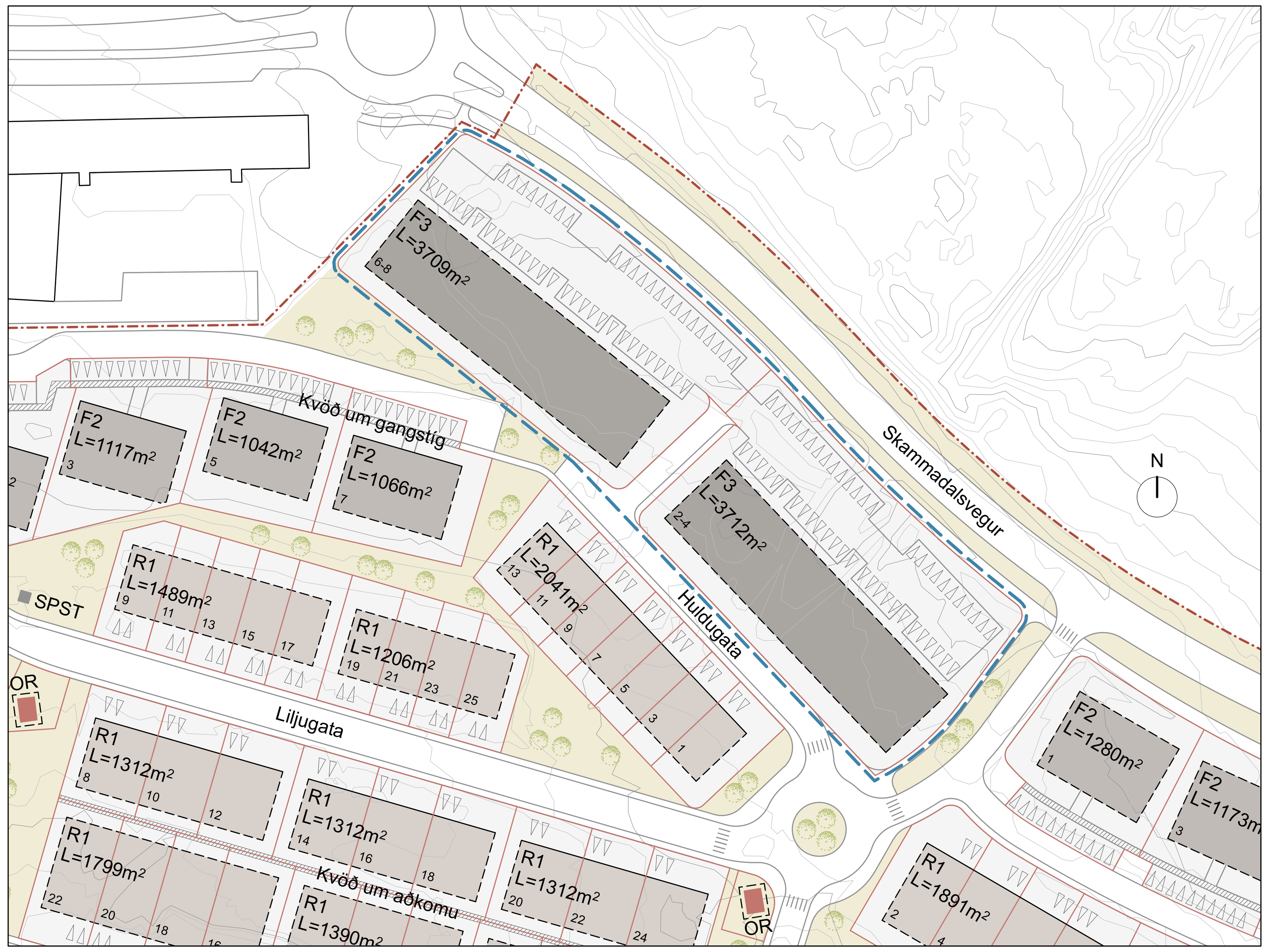
Huldugata 2-4 & 6-8

Breyting á Deiliskipulagi

TILLAGA



Deiliskipulagsuppdráttur, Huldugata 2-4 & 6-8, samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar 18. febrúar 2023, mkv. 1:1000



Deiliskipulagsuppdráttur, Huldugata 2-4 & 6-8, eftir breytingu, mkv. 1:1000

Markmið breytingar

Breytingin felur í sér markmið um að fjölga íbúðum hverfis 4. áfanga um 20 talsins. Fjöldi íbúða fer úr 198 í 218. Íbúðum fjölgar þannig í fjölbýlum Huldugötu 2-4 og 6-8 úr 20 í 30 fyrir hvora lóð. Fyrirhugað er að byggðar verði tveggja og þriggja herbergja íbúðir sem allar munu uppfylla skilyrði um hagkvæmar íbúðir skv. reglugerð 1084/2020 um hlutdeildarlán.

Fallið er frá heimild um bílakjallara fyrir Huldugötu 6-8. Breytingar eru gerðar á lóðahönnun til þess að uppfylla bílastæðakröfur gildandi deiliskipulags.

Deiliskipulagið er hluti af íbúðarsvæði ÍB302 í gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Hverfið er ekki fullbyggt og síðasti áfangi deiliskipulags í undirbúningi. Heimild er fyrir fjölgun íbúða í aðalskipulagi.

Hliðrun er á byggingarreitum og flatarmál þeirra minnkar lítillega en hámarksnýtingarhlutfall helst óbreytt. Breytingin hefur því ekki teljandi áhrif á mögulegt byggingarmagn. Einnig er minniháttar breyting skiptingu milli lóða.

Gildandi deiliskipulag

Fjölbýlishús F3 - Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á þremur hæðum. Aðalaðkoma er á neðstu hæð byggingarinnar. Þakhalli skal vera 0-25°.

Bílastæðaviðmið - 1,0 stæði fyrir íbúðir minni en 50 m2, 1,5 fyrir íbúðir minni en 70 m2 og 2,0 fyrir stærri íbúðir.

Breytingar frá samþykktu deiliskipulagi

1) Byggingarreitur á lóðinni Huldugata 2-4 lengist um 2,6m til norðvesturs en grynnkar á móti um 2m. Nálægð við nærliggjandi hús breytist ekki.

2) Byggingarreitur á lóðinni Huldugata 6-8 lengist um 1,5m til suðausturs en grynnkar á móti um 2m. Nálægð við nærliggjandi hús breytist ekki.

3) Akvegur, gangstétt og lóðarmörk milli lóðanna Huldugata 2-4 og Huldugata 6-8 hliðrast lítillega til suðausturs.

4) Bílakjallari á lóðinni Huldugata 6-8 er felldur út úr skipulagi.

5) Bílastæðum ofanjarðar fjölgar í 51 á lóðinni Huldugata 2-4. Þar af eru 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

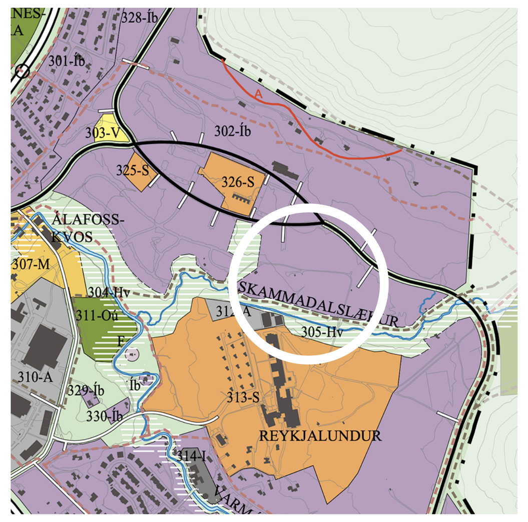
6) Bílastæðum ofanjarðar fjölgar í 51 á lóðinni Huldugata 6-8. Þar af eru 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

7) Hámarksfjöldi íbúða í þriggja hæða fjölbýlishúsum fjölgar í 60. Með því skiptast húsgerðir þannig:

E1	Einbýlishús á einni hæð	=	20	íbúðir
R1	Raðhús á einni hæð	=	56	-
F2	Fjölbýlishús á tveimur hæðum	=	76-84	-
F3	Fjölbýlishús á þremur hæðum	=	60	-
	Samtals, max.	=	218	-

Önnur atriði

Að öðru leyti gilda ákvæði samkvæmt áður samþykktu deiliskipulagi með áorðnum breytingum.



Hluti aðalskipulags Mosfellsbæjar, 2011-2030
Staðsetning skipulagssvæðis

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann ________ 20 __ .

Tillagan var grenndarkynnt frá ________ 20 __ með athugasemdafresti til ________ 20 __ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 20 __ .

Undirritun

Skýringar

- Mörk breytingar
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Kvöð um aðgengi
- Lækur
- Opið og óbyggt svæði
- Hverfisvernd
- Leiksvæði
- Áframhald stíga og gatna
- Kvöð um bílastæði

GS TEIKNISTOFA
GARÐAR SNÆBJÖRNSSON
ARKITEKT FAÍ

8482982 www.gsteiknistofa.is

Verk	Helgafellsland, Mosfellsbæ Deiliskipulagsáfangi IV
Teikning	Huldugata 2-4 & 6-8, breyting á deiliskip.
Dagsetning	12.06.2023
Mælikvarði	1:1000
Blaðstærð	A1
Flokkun	Skipulagsuppdráttur
Teiknað, yfirf.	GS, GS
Hönnunarstjóri	GS, 290182-4099

Undirritun

Verk nr.	Teikning nr.	Breyting
021	2	-