

## Minnisblað

**Viðtakandi:** Skipulagsnefnd

**Efni:** Umsögn skipulagsfulltrúa um tvö frístundahús við Hafarvatn

**Dags:** 11. maí 2023

**Málsnúmer:** 202302182/40.1

**Sendandi:** Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi

---

### Forsaga:

Borist hefur umsókn um byggingarleyfi frá Kristjáni Bjarnasyni, f.h. Emilíu Blöndal, fyrir tveimureinnar hæðar, 6,14 m, 90.0 m<sup>2</sup> sumarhúsum á sitthvorri lóðinni við norðanvert Hafarvatn á reit F503, L204619 og L125531, í samræmi við gögn. Umsóknin er tekin til umfjöllunar skipulagsnefndar þar sem stærðir húss stangast á við gildandi deiliskipulag, samþykkt 11.08.2005, en rúmast innan aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030.

### Greinargerð:

Ný deiliskipulög hafa ekki verið samþykkt við norðanvert Hafarvatn á gildistíma núverandi aðalskipulags sökum áætlunar sveitarfélagsins að byggja svæðið ekki hratt upp eða skipta upp lóðum. Einstaka hlutar svæðisins eru deiliskipulagðir og eru þau skipulög öll fyrir árið 2010. Gilandi skipulag fyrir umræddar tvær lóðir Hafarvatns við [Óskotsveg] er frá 11.08.2005. Skipulagið heimilar byggingar á lóð allt að 70 m<sup>2</sup> að stærð, sem skipta má í 60 m<sup>2</sup> hús og 10 m<sup>2</sup> geymslu/útihús. Mesta hæð húsa er 6,2 m. Þar sem að lóðirnar eru deiliskipulagðar búa þær yfir byggingarheimildum sem nokkrar aðrar ónýttar lóðir á svæðinu gera ekki.

Teikningar sem borist hafa byggingarfulltrúa sýna 90m<sup>2</sup> brúttó fermetra hús í samræmi við ákvæði aðalskipulagsins um byggingu og viðhald húsa að Hafarvatni. Eðlilegt getur því talist að heimila breytingu deiliskipulags fyrir umræddar lóðir að lokinni kynningu fyrir hagaðilum og aðliggjandi lóðarhöfum á svæðinu. Um er að ræða 28,5% aukningu á byggingarmagni frá gildandi deiliskipulagi. Í ljósi fordæma og nálægðar húsa á svæðinu ráðleggur undirritaður að ekki verið litið á fyrirspurn sem óverulegt frávik deiliskipulags um stærð húss í samræmi við 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, heldur skuli tillaga meðhöndluð sem óveruleg deiliskipulagsbreyting á skilmálatexta.

Ráðlagt er að skipulagsnefnd heimili umsækjanda skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga, að leggja fram fullunna tillögu að deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, skipulagsreglugerð nr. 90/2013, aðalskipulag Mosfellsbæjar og fyrirliggjandi gögn.

*Virðingarfyllt,  
Kristinn Pálsson*