

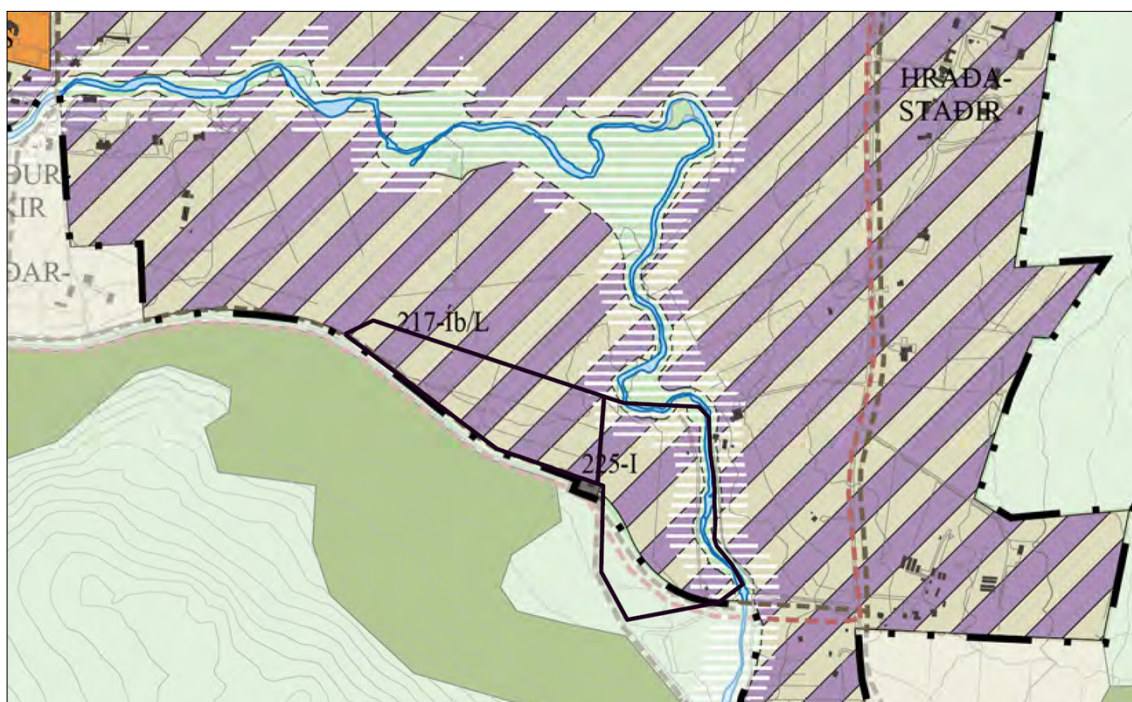
Mál nr. 201407126 - Erindi Iceland Excursions varðandi deiliskipulag í Mosfellsdal

Umsögn 396. fundar skipulagsnefndar til bæjarráðs

Fyrir liggur ósk eigenda tveggja spildna úr Æsustaðalandi um samstarf við Mosfellsbæ um gerð deiliskipulags fyrir spildurnar í samræmi við aðalskipulag. Spildurnar eru samliggjandi meðfram vegarslóða við rætur Æsustaðafjalls og afmarkast af Suðurá að austan. Stærð þeirra er samtals 9,7 ha. Þær eru óbyggðar að því frátöldu að tvær borholur fyrir heitt vatn með tilheyrandi mannvirkjum eru innan vestari spildunnar nærri Suðurá og tvær borholur eru við mörk þeirra upp við umræddan vegarslóða.

Spildurnar eru að yfirgnæfandi hluta innan blandaðs íbúðar- og landbúnaðarsvæðis á aðalskipulagi, en þar gerir stefnumörkun skipulagsins ráð fyrir svokölluðum „hektarlóðum“ þar sem verði eitt íbúðarhús á hverri lóð ásamt einhverri landbúnaðartengdri starfsemi, frístundabúskap og/eða öðrum rekstri í tengslum við slíkt. Spildurnar afmarkast að norðan af landi í eigu Mosfellsbæjar, sem einnig er innan blandaða svæðisins, en handan lands Mosfellsbæjar og sunnan Suðurrár taka síðan við spildur í eigu einstaklinga (Dalsgarðsfólks).

Fyrir liggur rammaskipulag frá 2001 fyrir þann hluta blandaða svæðisins sem þessar spildur eru inn á, og fjallar það nánar tiltekið um svæðið beggja vegna Suðurrár frá Þingvallavegi að rótum Æsustaðafjalls, á milli Æsustaðaaфleggjara og Helgadalsvegar.



1 Skikarnir tveir, teiknaðir inn á aðalskipulagsuppdrátt

Rammaskipulag er ekki lagalega bindandi á sama hátt og aðal- og deiliskipulag, en hefur engu að síður verið haft til viðmiðunar í allri umfjöllun um skipulagsmál á svæðinu. Deiliskipulag hefur einungis verið gert fyrir lítinn hluta þess svæðis sem er innan rammaskipulagsins og þá einkum fyrir stakar spildur næst Þingvallavegi, en ekki fyrir land sunnan Suðurár eða milli Suðurár og Helgadalavegar.

Á undanförnum árum hafa ýmsar atrennur verið gerðar af hálfu einstakra landeigenda að því að fá heimildir til að skipuleggja og hefja uppbyggingu í samræmi við aðal- og rammaskipulag. Mosfellsbær hefur þó hingað til ekki fallist á að hleypa slíkri uppbyggingu af stað, þar sem ekki hefur þótt sýnt að það væri hægt án þess að það kostaði bæjarsjóð veruleg útgjöld sem ekki kæmu tekjur á móti, þar sem gatnagerð og fráveitumál á svæðinu myndu vera mjög kostnaðarsöm.

Það er mat skipulagsnefndar að áður en tekin verður endanleg afstaða til fyrirbyggjandi óska um deiliskipulag og uppbyggingu á umræddum skikum í Æsustaðalandi, sé nauðsynlegt að fram fari fram skoðun á því hvort rétt sé og mögulegt að endurskoða rammaskipulag svæðisins með það að markmiði að minnka umfang gatna og lagna-kerfa og lækka stofnkostnað við uppbyggingu, þótt áfram verði unnið eftir stefnumörkun aðalskipulagsins um landnotkun og þéttleika. Nefndin leggur því til að fengnir verði sérfræðingar til að leggja skipulagslegt, verkfræðilegt og kostnaðarlegt mat á rammaskipulagið og gera tillögur um breytingar á því út frá ofangreindum markmiðum og æskilega áfangaskiptingu uppbyggingar.

24.09.2015

f. h. skipulagsnefndar,

Finnur Birgisson
skipulagsfulltrúi