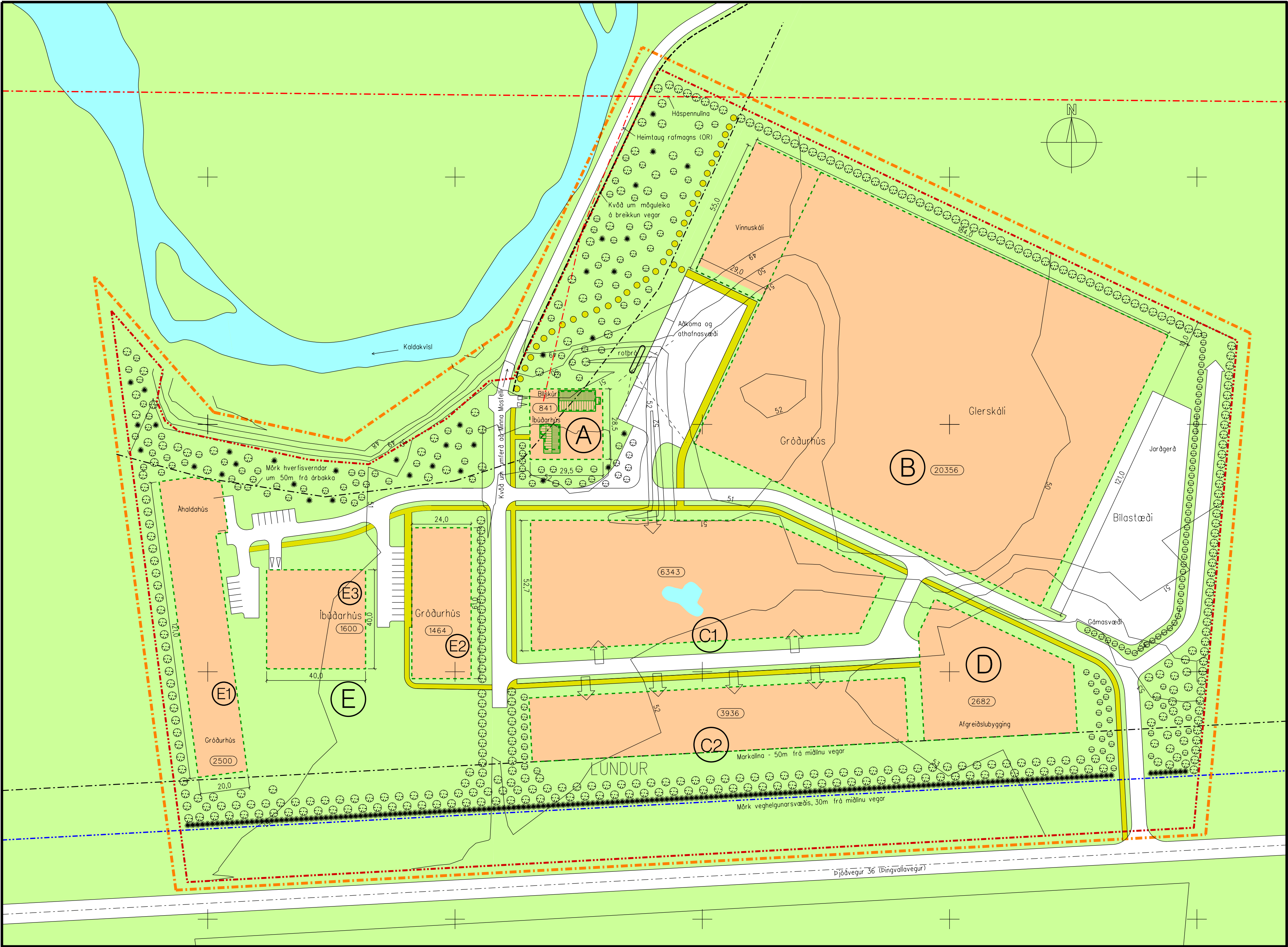




Lundur í Mosfellsbæ - skipulagsbreyting, mkv. 1:1000

Greinargerð

Skipulag þetta tekur til lögbýlins Lundur í Mosfellsdal sem er við golfvöllinn í Mosfellsdal, milli Þingvallavegar og Köldukvíslar. Skipulagssvæðið (löðin) er 99.661m² að flatarm., um 50m yfir sjá, og afmarkast af Þingvallavegi að sunnan, Köldukvísl að norðan, kirkjujörðinni Mosfelli að vestan og óskipulögðu landbúnaðarsvæði að austan. Löðarmörk eru byggð á mælingu Ráðgjafar ehf frá 2004 en hæðarlínur eru skv. mælingu VSB-Verkfræðistofu ehf frá 2007. Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002-2024 er löðin auðkennd sem landbúnaðarsvæði. Þar segir m.a. (kafl. 2.14): "Ekki eru sett sérstök ákæði um nýlingarhlutfall á landbúnaðarsvæðum. Auk hefðbundins búskapar þar sem hann er enn stundaður er gert ráð fyrir að á landbúnaðarsvæðum geti verið umfangsmikill yrkt, trjárykt, frístundaþöskapur og annar búskapur sem ekki krefst mikils landrýmis, s.s. allfugla- og svínarækt. Leggia skal áherslu á mótun vandaðs búsetulandslags þar sem nýting landgæða hafi jákvæða áhrif á umhverfið. Lögð skal rækt við þá eiginleika sem hin sérstaka blanda íbúðarbygðar og landbúnaðar í Mosfellsdal hefur." Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir gróðurhúsum ósamf. húsnæði fyrir starfsfólk auk afgreiðslu- og þjónustubyggingar. Með nýju skipulagi er lögð áhersla á ferðabýggingu auk gróðurhúsareksturs með smáhúsum til útleigu fyrir ferðamenn. Á reit E eru tvær byggingarreitir fyrir gróðurhús sem m.a. eru ætlað til tilraunaæktunar af ýmsu lagi. Cert er ráð fyrir áhaldhúsi við önnuð gróðurhúsið. Einbýlishús verður á sérstökum byggingarreit. Eftir sem áður er stefnt að því að á löðinni verði mikill gróður með göngustígum og snyrtilegum frágangi eins og kvæði er á um í aðalskipulagi.

- Kvæði:
- Aðkomuvegi löðarinnar er kvæði um aðkomu að Minna Mosfelli norðan Köldukvíslar. Sömuleiðis er kvæði um möguleika á breikun þess vegar. Samkvæmt kafla 2.14 í greinargerð með aðalskipulagi Mosfellsbæjar gilda eftirtalin hverfisverndarákæði við Köldukvísl:
 - Hverfisverndarsvæðið er um 50m belt beggja vegna Köldukvíslar.
 - Stefna ber að því að gróður næst önnu fái að þróast á eigin forsendum en þó verði melum og flögum lokað með uppræðslu þar sem hættu er á uppblástri lands.
 - Framræsla votlendis meðfram önnu verður ekki leyfð.
 - Skógrækt skal halda í lögmaki við önnu nema til að koma upp stöku lundum til skrauts og skjóls. Leiðir verði leidda til að banna beiti í allt að 30m fjarlægð frá önnu.
 - Stúla skal að bættu aðgengi fyrir fátægðari vegfarendur. Þar sem aðstæður þjónu upp á skal stúla að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslutögum.
 - Engar breytingar eru leyfilegar innan þess svæðis um hverfis önnu sem nú er ábyrgt nema fyrir lagi samþykkt deiliskipulag.
 - Mannvirkiþjónir er takmörkuð innan svæðisins en gert er ráð fyrir að um það lagi göngu- og reiststígar.
 - Stígar skulu fyrst og fremst vera malarstígar sem vandlega er komið fyrir í löðinni.

Skipulagið:

Byggingarreitir á svæðinu eru aðgreindir eftir notkun:

Reitur A: Nüverandi íbúðarhús ósamf. bílskúr

Reitur B: Gróðurhús með úlleyrandi aðstöðu.

Reitur C: Litlar íbúðir til útleigu fyrir ferðamenn.

Reitur D: Afgreiðslu- og þjónustubygging

Reitur E: Íbúðarhús og gróðurhús fyrir ýmis konar tilraunir.

Frá nýjum aðkomuvegi verða gótar að öllum byggingarreitum löðarinnar. Einnig er möguleiki á aðkomu að golfvelli austast á löð. Meðfram vegi og götum verða göngustígar og greiðar göngu-leiðir að árbakka Köldukvíslar. Rafmagnshéimtaug frá háspennulnu norðan löðar dugar fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er á löðinni skv. upplýsingum frá Orkuveitu Reykjavíkur. Rotrór fyrir alla löðina er sjúnd á skipulagsupprætti við bílastæðið vestan við fyrirhuguð gróðurhús. Rotrórnú skal oftera í samræði við Heilbrigðisfulltrúa Kjósarsvæðis. Ekki verður byggt nær Köldukvísl en 50m. sbr. ákæði um hverfisvernd og ekki nær miðinu vegar en 50m. Hús á svæðinu verða tengd vatnsveitu Mosfellsbæjar.

Byggingarskilmálar:

Almennt:

Byggingar skulu standa innan byggingarreits en eru ekki bundnar af byggingarlínu að öðru leyti. Einstakir minniháttar byggingarhlutar, svo sem þöskuyggni, ótskotsglugar eða taknibúnaður, mega standa út fyrir byggingarlínu, þó ekki meira en 1,5m.

Reitur A:

Reiturinn er ætlaður fyrir íbúðarhús og bílskúr. Mænishæð húss og bílskúrs má mest vera 6m yfir gólfhæð. Íbúðarhús má að hámarki vera 250m² en bílskúr allt að 120m².

Reitur B:

Reiturinn er ætlaður fyrir gróðurhús og glerskóla með ýmis konar afþreyingu fyrir ferðamenn en auk þeirra er heimilt að reisa þöskun- og skrifstofubyggingu á öfmarkuðum hluta vestan til á reitnum.

Byggingar á reitnum mega að hámarki vera 21000m² Mænisstefna er frjals og má mænishæð gróðurhúsa mest vera 7,5m en glerskóla 12m. Hæð skrifstofu- og þöskun- húss má mest vera 9,5m.

Reitur C:

Á reitnum skal reisa smáhýsi til íbúðar fyrir starfsfólk og til útleigu í ferðabýggingu. Hvert hús má vera frá 90m² - 150m² að flatarmáli. Cert er ráð fyrir 2 íbúðum í hverju húsi að jafnaði. Húsin eru einlyft en heimilt er að hafa í þeim svefnloft. Mesta hæð hvers húss má vera 6,5m og samantlagt flatarmál íbúðarhúsa 2.500m² að hámarki, svefnloft ekki meðtalin.

Reitur D:

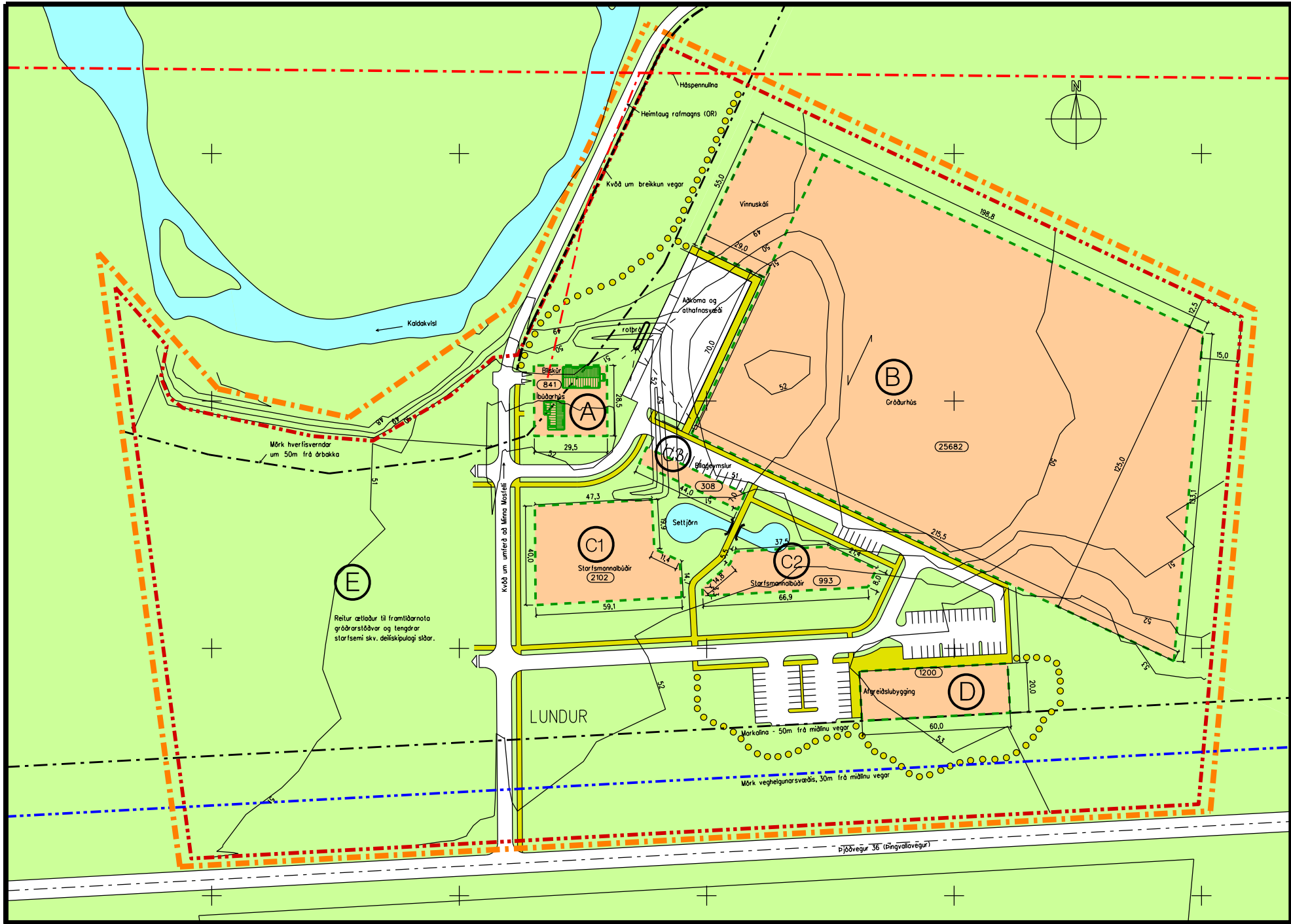
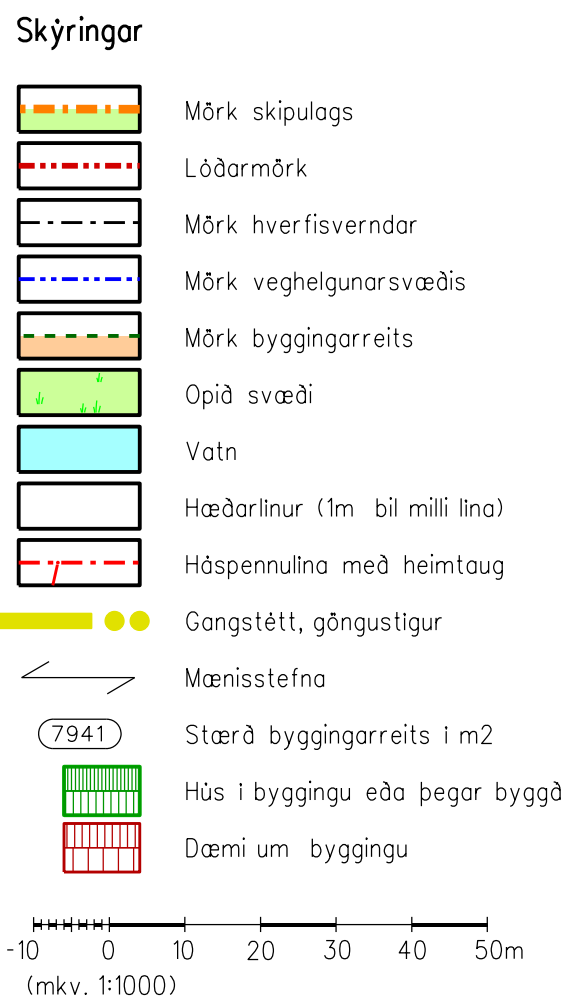
Reiturinn er ætlaður fyrir afgreiðslu- og þjónustubyggingu. Stærð hennar má vera 1.200m² að hámarki og mesta hæð 7m.

Reitur E:

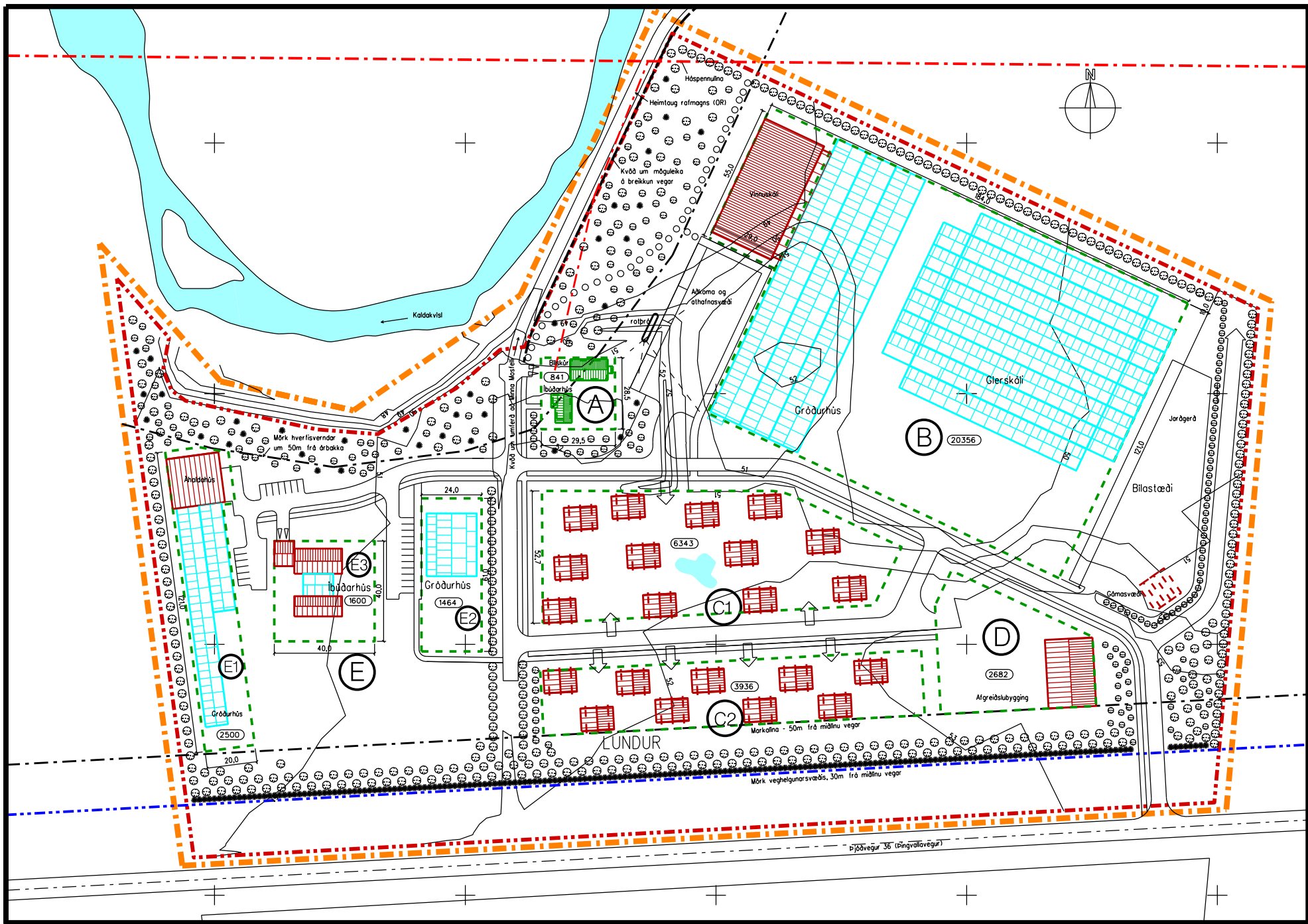
E1: Gróðurhús úr stáli/áli og gleri, hámarksflatarmál 1.800m², hámarks hæð 8m. Áhaldhús, hámarksflatarmál 400m², hámarks hæð 9.0m. E2: Gróðurhús úr stáli/áli og gleri, hámarksflatarmál 900m², hámarks hæð 8m. E3: Íbúðarhús ósamf. bílageymislu og gróðurhúsi, heildarflatarmál að hámarki 550m², hámarks hæð 6,5m.

Skipulagsbreyting, samantekt:

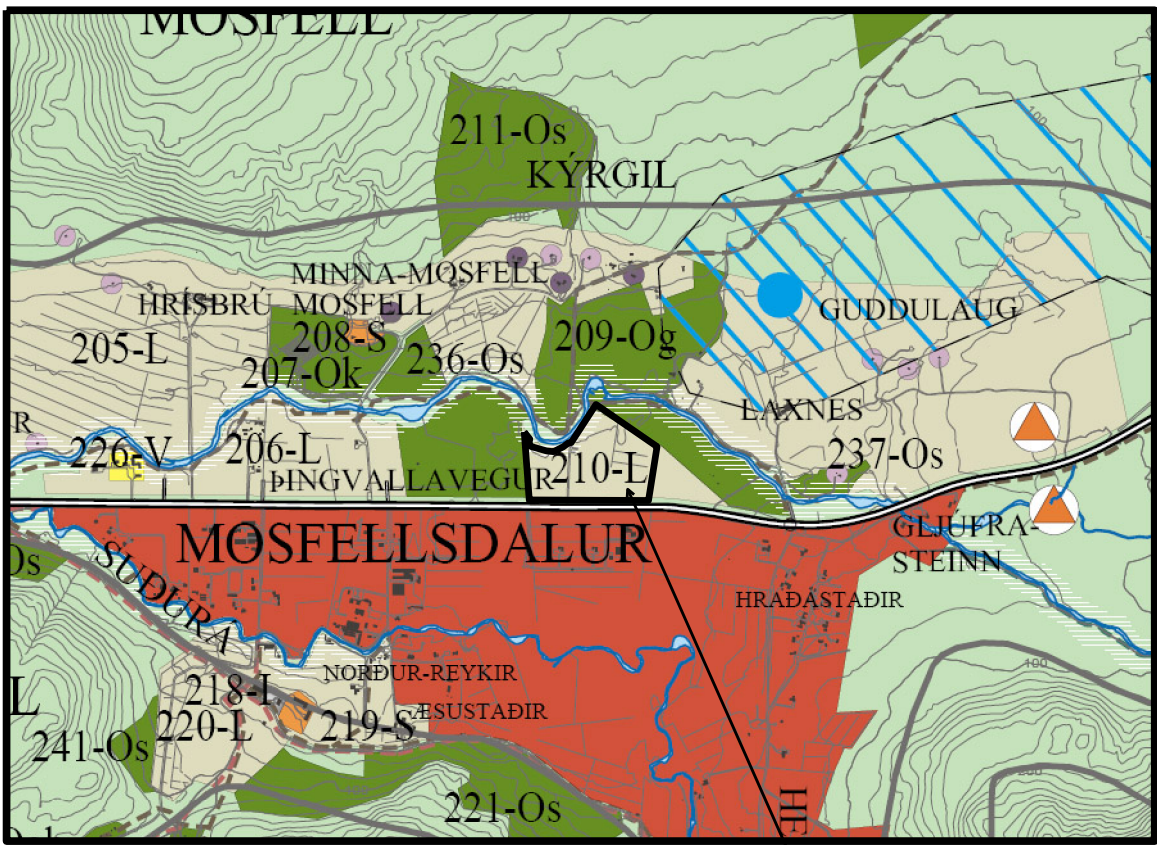
Aðkomuvegur að svæðinu færður að austurmörkum. Reit "E" ráðstafað fyrir gróðurhús og íbúðarhús. Reitir "C1" og "C2" stækkaðir, byggingarmagn aukin og notkunarsvið rýmkað (möguleikar á útleigu fyrir ferðamenn). Reitur "B" minnkaður og gerð bílastæði austan hans. Reitur "D" stækkaður.



Núgildandi skipulag, samþykkt 24. mars 2010



Skýringarmynd, 1:2000 - dæmi um byggingar



Hluti úr Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 - mkv. 1:25.000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þann 2016 og í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 2016.

Tillagan var auglst þann 2016 með athugasemdafresti til 2016.

Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2016.

HH		VERNR.	
HELGI HAFLIBASON, ARKITEKT FAÍ		1512	
STUÐLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149		0.01	
kt. 020341-2979, netfang: helgiha@simnet.is		DAGS.	
VERK.		1:1000, 1:2000 (blástærð A1)	
LUNDUR, MOSFELLSBÆ		2. mars 2016	
Breyting á deiliskipulagi			
HEITI		TEKNI. NR.	
Skipulagsupprætti, yfirlitsskýringarmynd, texti		0.01	
1:1000, 1:2000 (blástærð A1)		DAGS.	