

Lundur í Mosfellsbæ - skipulagsbreyting, mkv. 1:1000

Greinargerð

Skipulag þetta tekur til lögþýfins Lundur í Mosfellsdal sem er við gataveginn í Mosfellsdal, milli Þingvallavegar og Kaldúkvistar. Skipulagssvæðið (löðin) er 99.66m² að flatarmá, um 50m yfir sjá, og afmarkast af Þingvallavegi og sunnan, Kaldúkvísl og norðan, kirkjujörðinni Mosfelli og vestan og óskipulögðu landbúnaðarsvæðið að austan. Löðarmörk eru byggð á mælingu Ráðgjafar ehf frá 2004 en hæðarlínur eru skv. mælingu VSB-Verkfæðistofu ehf frá 2007. Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002-2024 er löðin auðkennend sem landbúnaðarsvæði. Þar segir m.a. í kafla 2.1.4: "Ekki eru sett sérstök ákæði um nýtingarhlutfall á landbúnaðarsvæðum. Auk hefðbundins búskapur þar sem hann er ein stundaður er gert ráð fyrir að á landbúnaðarsvæðum gæli verid umfangsmikil yrækt, trjáyrkt, frislundaðaskapur og annar búskapur sem ekki krefst mikils landrýms, s.s. allflugla og svínarækt. Leggja skal áherslu á mótun vandáðs búsetulandslags þar sem nýting landgæða hafi jákvæð áhrif á umhverfið. Löð skál rækt við þá eiginleika sem hin sérstaka blanda lúðarbyggingar og landbúnaðar í Mosfellsdal hefur." Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir gróðurhúsum ásamt húsnæði fyrir starfsfólk auk afgreiðslu- og þjónustubyggingar. Nýtt deiliskipulag felur í sér nokkrar breytingar frá núgildandi skipulagi: A reit B er lítilháttar breyting á byggingarlinnum. Reitir C og D eru sameinaðir í eitt byggingarsvæði fyrir smáhlýsi líbúðar fyrir starfsfólk og útleigu í ferðabjónustu. A reit E er ráðgert að reisa 1 íbúðarhús með bílgæmslu. Einnig er þar fyrirhugað gróðurhús úr stálfál og gleri og er það ætíð til líraunastarfssemi í ræktun. Ennfremur er ráðgert að reisa þar skóla fyrir kynningar og fræðslu.

- Kvaðir:**
Samkvæmt kafla 2.1.4 í greinargerð með aðalskipulagi Mosfellsbæjar gilda eftirtalin hverfisverndarökvaði við Kaldúkvísl:
- Hverfisverndarsvæðið er um 50m belli beggja vegna Kaldúkvistar.
 - Stefna ber að því að gróður næst önum 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 önum verður ekki leyfð.
 - Skógrækt skal halda í lögmarki við árnar nema til að koma upp stóku lundum til skrauts og skjóls. Leiðir verða leidda til að banna beti í allt að 30m frágræð frá önum.
 - Stúla skal að bærli aðþingi fyrir fólsgangandi vegalendur. Þar sem aðstæður bjóða upp á skal stúla að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustigum.
 - Engar breytingar eru leyfðar innan þess svæðis umhverfis árnar sem nú er öbyggt nema fyrir liggj samþykkt deiliskipulag.
 - Mönnskviðgerð er takmörkuð innan svæðisins en gert er ráð fyrir að um það liggj göngu- og reidstígar.
 - Stígar skulu fyrst og fremst vera malarstígar sem vandlega er komið fyrir í löðinu.
- Frá vegg inn að reit B er kvæði um 3m breitt belli fyrir lagnir orkuveitu.
- Skipulagið:**
Byggingarreitir á svæðinu eru aðgreindar eftir notkun:
Reitur A: Núverandi íbúðarhús ásamt bílskúr
Reitur B: Gróðurhús með tilheyrandi aðstæðu.
Reitur C-D: smáhlýsi fyrir starfsfólk og útleigu í ferðabjónustu.
Reitur E: Gróðurhús, kynningarhús og 1 íbúðarhús.

Frá núverandi aðkomuvegi verða göltur að öllum byggingarreitum löðarinnar. Meðfram vegg og göltum verða göngustígar og greiðar göngu-leiðir að árbakka Kaldúkvistar. Sjáningar eru aðkomuleiðir að reitum A, B og E en aðkoma að reit C-D er frá vegg milli B og C-D. Lagnaleiðir fyrir vatn og frárennsli eru tryggðar sbr. kvaðir. Rafmagnshelmtaug frá háspennulínu norðan löðar dugur fyrir þó starfssemi sem fyrirhuguð er á löðinni skv. upplýsingum frá Orkuveitu Reykjavíkur. Rotþrú fyrir alla löðina er sjúnd á skipulagsupprætti við blástæðilvestan við fyrirhugað gróðurhús. Rotþrúna skal áttafa í samræði við Heilbrigðisfulltrúa Kjósarsvæðis. Ekki verður byggt nær Kaldúkvísl en 50m sbr. ákæði um hverfisvernd og ekki nær miðlunu vegar en 50m. Hús á svæðinu verða tengd vattsvæitu Mosfellsbæjar.

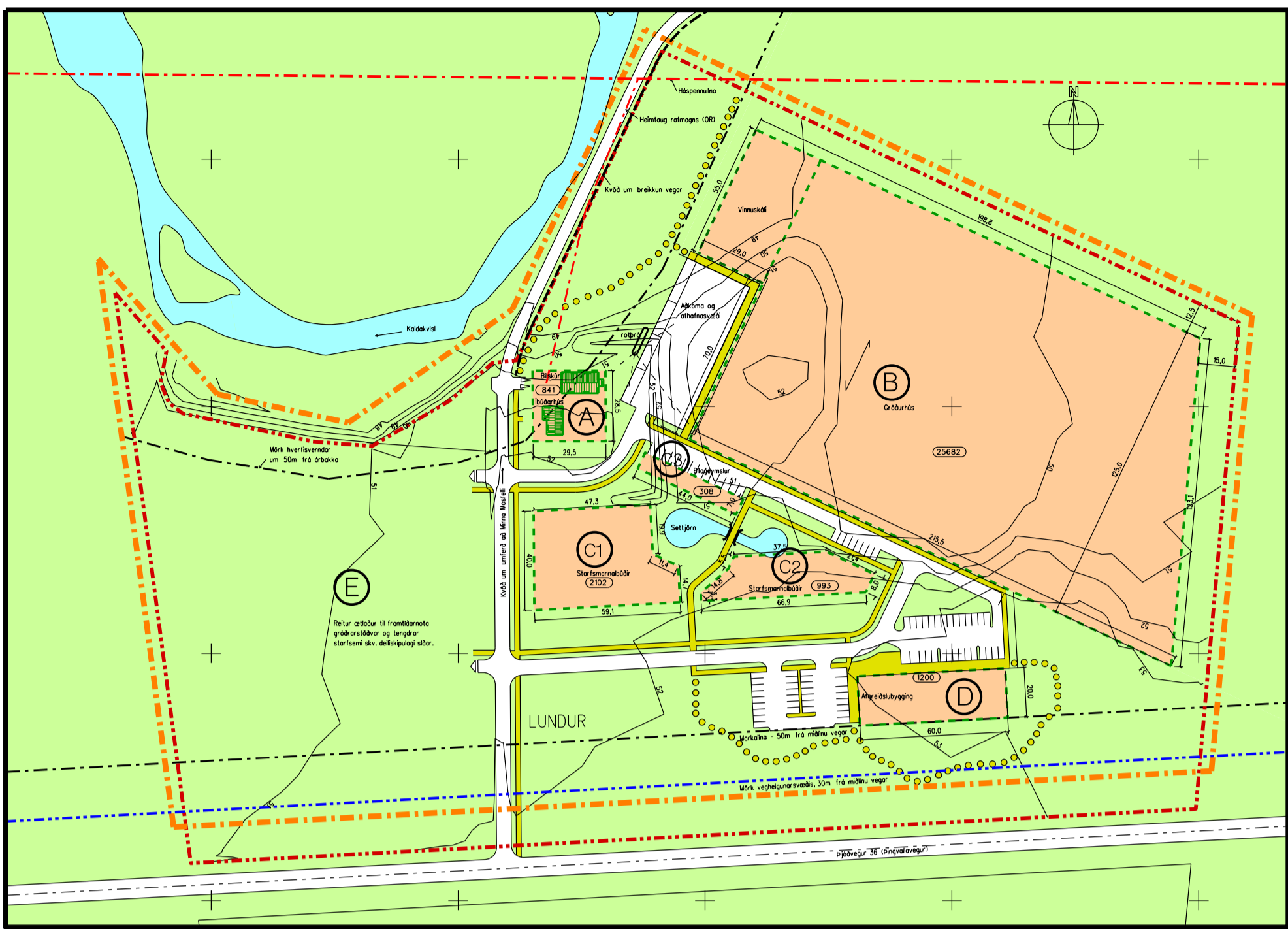
Byggingarskilmálar:
Ammenn:
Byggingar skulu standa innan byggingarreitir en eru ekki bundnar af byggingarlinnum að öðru leyti.
Reitur A: Reiturinn er ætíður fyrir íbúðarhús og bílskúr. Mænishæð húss og bílskúrs má mest vera 6m yfir gólfhæð. Íbúðarhús má að hámarki vera 250m² en bílskúr allt að 120m².
Reitur B: Reiturinn er ætíður fyrir gróðurhús með tilheyrandi aðstæðu- og þjónusturými.
Byggingar á reitnum mega að hámarki vera 21000m² Mænisstefna er frjáls og má mænishæð gróðurhúsa mest vera 8,0m.

Reitur C-D:
Á reitnum er heimilt að reisa smáhlýsi til íbúðar fyrir starfsfólk og til útleigu í ferðabjónustu. Hvert hús má vera 70-100m² að flatarmáli. Húsin verða einlytt en heimilt er að hafa í þeim svefnloft. Gert er ráð fyrir einni íbúð í hverju húsi. Mesta hæð hvers húss má vera 6,5m og samantlagt flatarmál íbúðarhúsa má vera 600m² að hámarki, svefnloft ekki meðtalin.
Reitur E: Á reitnum er heimilt að reisa kynningarskóla og líraunagróðurhús úr stálfál og gleri, samantlagt hámarksflatarmál 2.500m² og hámarks hæð 7,5m. Einnig er heimilt að reisa þar 1 íbúðarhús ásamt bílgæmslu, samantlagt hámarksflatarmál 500m² og mesta hæð 6,5m.
Hámarksnýting alls svæðisins má vera 0,3.

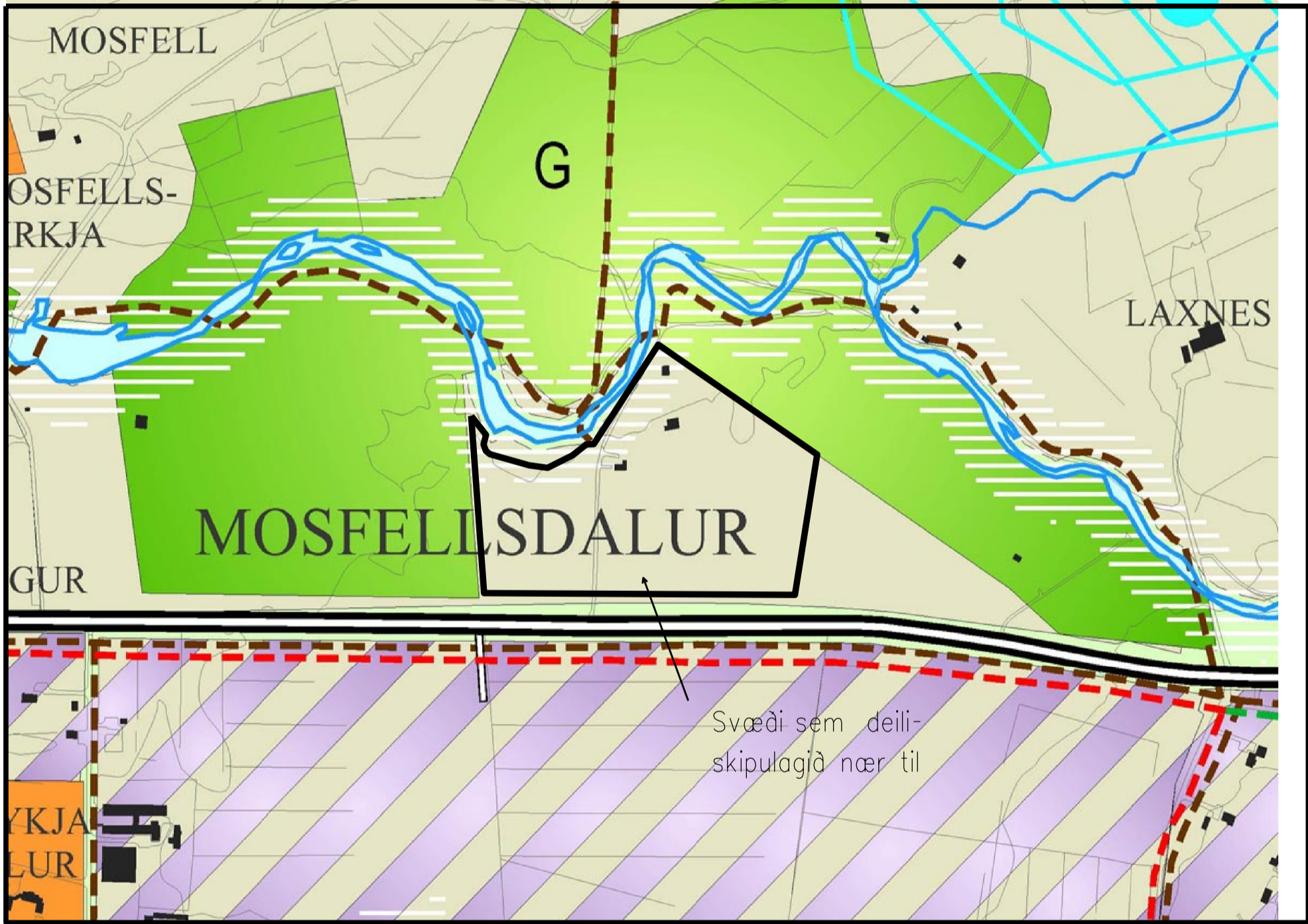
Skýringar

- Mörk skipulags
- Löðarmörk
- Mörk hverfisverndar
- Mörk veghelgunarsvæðis
- Mörk byggingarreits
- Opíð svæði
- Vatn
- Lagnaleið orkuveitu
- Háspennulína með heimtöug
- Gangstétt, göngustígur
- Mænisstefna
- Stærð byggingarreits í m²
- Hús í byggingu eða þegar byggð

Skilubúttur þessi kemur í stað uppráttar sem samþykkt var 24. mars 2010, og fellur sá uppráttur þar með úr gildi.



Nüglidandi skipulag, samþykkt 24. mars 2010



Hluti úr Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002-2024

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. l. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. frá til var samþykkt í Bæjurstjórn Mosfellsbæjar þann 2019,

Bæjurstjóri
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 2019

HELGI HAFLÍÐASON, ARKITEKT FAI
STUÐLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149
kt. 020341-2979, netfang: helgih@simnet.is

VERK
LUNDUR, MOSFELLSBÆ
Breyting á deiliskipulagi 1941

HEIT
Skipulagsuppráttur, yfirflitsmynd, skýringarmynd, texti

VERK
1:1000, 1:2000 (blástærð A1)

VERK
0.01

VERK
25. okt. 2019