

Lundur í Mosfellsbæ - skipulagsbreyting, mkv. 1:1000

Greinargerð

Skipulag þetta tekur til lögbýsins Lundur í Mosfellsdal sem er við gatafötlin í Mosfellsdal, milli Þingvallavegar og Köldukvíslar. Skipulagssvæðið (löðin) er 99.66m² að flatarm., um 50m yfir sjá, og afmarkast af Þingvallavegi og Köldukvísl að norðan, Kirkjuárinn í Mosfelli að vestan og óskipulögðu landbúnaðarsvæði að austan. Löðarmark eru byggð á málningu Ráðgjafar ehf frá 2004 en hæðarlínur eru skv. málningu VSB-Verkfæðistofu ehf frá 2007. Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002-2024 er löðin auðkennnd sem landbúnaðarsvæði. Þar segir m.a. í kafla 2.1.4: "Ekki eru selt sérstök ókvæði um nýtingarhlutfall á landbúnaðarsvæðum. Auk hefðbundins búskapar þar sem hann er enn stundabur er gert ráð fyrir að á landbúnaðarsvæðum gæli verið umfangsmikil ytrakt, trjárakt, frislundabúskapur og annar búskapur sem ekki krefst mikils landrýms, s.s. allflugla og svínarakt. Leggio skal áherslu á mótun vandábs búsetulandslags þar sem nýting landgæða hafi jákvæð áhrif á umhverfið. Löð skál rakt við þá eiginleika sem hin sérstaka blanda íbúðarbyggðar og landbúnaðar í Mosfellsdal hefur." Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir gróðurhúsum ásamt húsnæði fyrir starfsfólk auk atvæðis- og þjónustubyggingar. Nýtt deiliskipulag felur í sér nokkrar breytingar frá núgildandi skipulagi: A reit B er lítilháttar breyting á byggingarlínum. Reitir C og D eru sameinaðir í eitt byggingarsvæði fyrir smáhýsi til íbúðar fyrir starfsfólk og útleigu í ferðabjónustu. A reit E er ráðgert að reisa 2 íbúðarhús með tilheyrandi búgæmslum auk gróðurhúsa úr stáldál og gleri.

Kvaðir: A aðkomuvegi löðarinnar er kvæði um aðkomu að Minna Mosfelli norðan Köldukvíslar. Sömuleiðis er kvæði um möguleika á breikun þess vegar. Samkvæmt kafla 2.1.4 í greinargerð með aðalskipulagi Mosfellsbæjar gilda eftirlitn hverfisverndarókvæði við Köldukvísl: • Hverfisverndarsvæðið er um 50m belli beggja vegna Köldukvíslar. • Stefna ber að því að gróður næst önum fái að þróast á eigin forsendum en þó verði melum og flögum lokað með uppgræðslu þar sem hætta er á uppblástri lands. • Framræsla votlendis meðfram önum verður ekki leyfð. • Skógrækt skal halda í lögmaki við árnar nema til að koma upp stöku lundum til skrauts og skjóls. Leiðir verða leidda til að banna beið í allt að 30m fyrirbyggð frá önum. • Svæði skal að bættu aðgengi fyrir fátægðandi vegfarendur. Þar sem aðstæður bjóða upp á skál stúla að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustigum. • Engar breytingar eru leyfðar innan þess svæðis umhverfis árnar sem nú er óbyggt nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag. • Mannvirkjagerð er takmörkuð innan svæðisins en gert er ráð fyrir að um það liggja göngu- og reistigir. • Stígar skulu fyrst og fremst vera malarstígar sem vandlega er komið fyrir í löðun.

Skipulagið: Byggingarreitir á svæðinu eru aðgreindar eftir notkun: Reitir A: Núverandi íbúðarhús ásamt bílskúr. Reitir B: Gróðurhús með tilheyrandi aðstæðu. Reitir C-D: smáhýsi fyrir starfsfólk og útleigu í ferðabjónustu. Reitir E: Gróðurhús og 2 íbúðarhús.

Frá núverandi aðkomuvegi verða gótur að öllum byggingarreitum löðarinnar. Um veginn verður einnig leið að Minna Mosfelli norðan Köldukvíslar. Um veginn er kvæði um að breikka þann veg og þárf er á. Meðfram veginn og góturn verða göngustígar og greiðar göngu-leiðir að árbakka Köldukvíslar. Sjávar eru aðkomuleiðir að reitum A, B og E en aðkomu að reit C-D er frá veginn milli B og C-D. Rafmagnshéltaug frá háspennulínu norðan löðar dugur fyrir þó starfsemi sem fyrirhuguð er á löðinni skv. upplýsingum frá Orkuveitu Reykjavíkur. Rotþrón fyrir alla löðina er sjúnd á skipulagsupprætti við bílastæði vestan við fyrirhuguð gróðurhús. Rotþróna skal of fara í samræði við Heilbrigðisfulltrúa Kjósarsvæðis. Ekki verður byggt nær Köldukvísl en 50m sbr. ókvæði um hverfisvernd og ekki nær miðlunu vegar en 50m. Hús ó svæðinu verða tengd vatnsveitu Mosfellsbæjar.

Byggingarskilmálar: Almenn: Byggingar skulu standa innan byggingarreitris en eru ekki bundnar af byggingarlínum að öðru leyti. Reitir 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. Reitir B: Reiturinn er ætlaður fyrir gróðurhús með tilheyrandi aðstæðu- og þjónusturými. Byggingar á reitnum mega að hámarki vera 21000m² Mænisstefna er frjális og má mænishæð gróðurhúsa mest vera 8,0m.

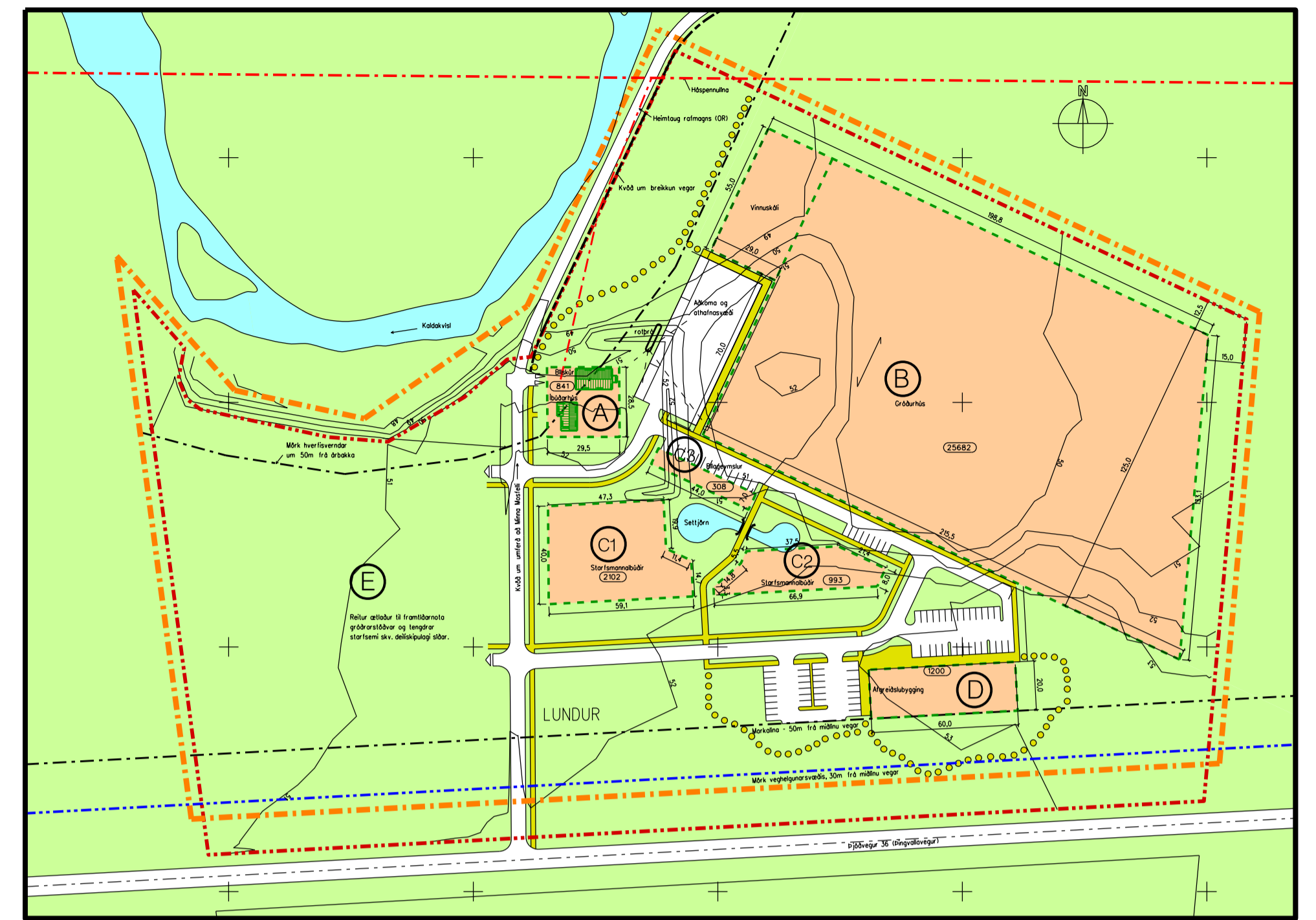
Reitir C-D: Á reitnum skal reisa smáhýsi til íbúðar fyrir starfsfólk og útleigu í ferðabjónustu. Hvert hús má vera 70-100m² að flatarmáli. Húsin verða einlytt en heimilt er að hafa í þeim svefnloft. Gert er ráð fyrir einni íbúð í hverju húsi. Mesta hæð hvers húss má vera 6,5m og samantlagt flatarmál íbúðarhúsa má vera 2.500m² að hámarki, svefnloft ekki meðtalin. Reitir E: Á reitnum skal reisa gróðurhús úr stáldál og gleri, samantlagt hámarksflatarmál 2.500m² og hámarks hæð 7,5m. Einnig er heimilt að reisa þar 2 íbúðarhús ásamt tilgæmslum, samantlagt hámarksflatarmál 1.300m² og mesta hæð 6,5m.

Hámarksnýting alls svæðisins má vera 0,3.

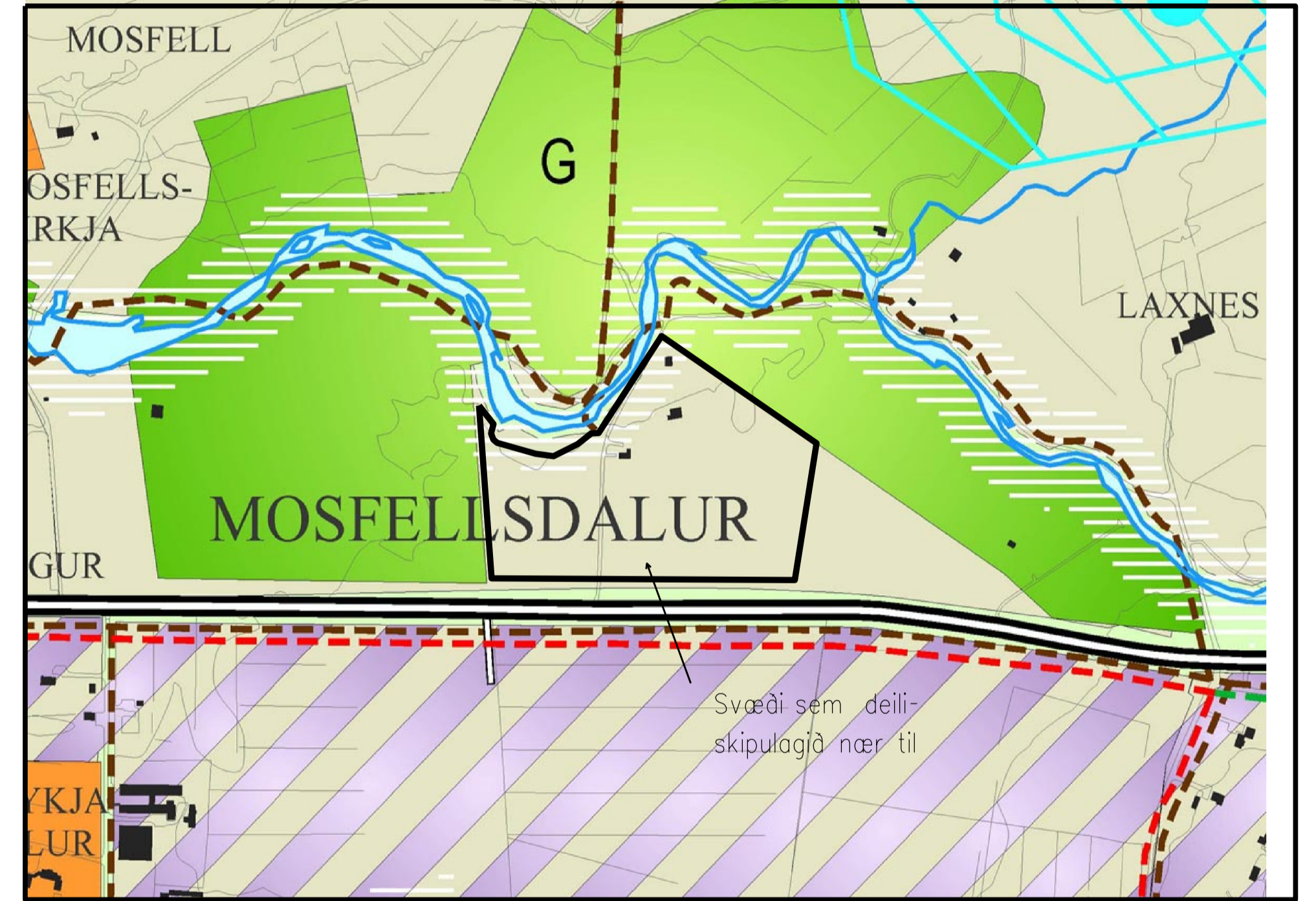
Skipulagsbreyting, samantekt: Reitir B: Byggingarreit breytt lítilsháttar. Reitir C-D: Reiturinn ætlaður einngöngu fyrir smáhýsi en atvæðis- og þjónustueining flyst yfir á reit B. Reitir E: Reiturinn ætlaður fyrir gróðurhús og 2 íbúðarhús ásamt tilgæmslum.



Skipulagsuppráttur 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. 1. 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 1941
 LUNDUR, MOSFELLSBÆ Breyting á deiliskipulagi

HEIT 0.01
 Skipulagsuppráttur, yfirflitsmynd, skýringarmynd, texti

SVAR 22. júlí 2019
 1:1000, 1:2000 (bládstærð A1)