

Lundur í Mosfellsbæ - skipulagsbreyting, mkv. 1:1000

Greinargerð

Skipulag þetta tekur til lögbýfisins 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, kirkjuárinni Mosfelli að vestan og óskipulögðu landbúnaðarsvæði að austan. Löðarmörk 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 kafl. 2.1.4: "Ekki eru selt sérstök ókvæði um nýtingarhlutfall á landbúnaðarsvæðum. Auk hefðbundins búskapar þar sem hann er enn stundaður er gert ráð fyrir að á landbúnaðarsvæðum gæli verið umfangsmikil ytrakt, trjárækt, frílandabúskapur og annar búskapur sem ekki krefst mikils landrýms, s.s. allflugla og svínarékt. Leggio skal áherslu á mótun vandaðs búsetulandslags þar sem nýting landgæða hafi jákvæð áhrif á umhverfið. Löð skál rækt 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 afgræðslu- og þjónustubyggingar. Nýtt deiliskipulag felur í sér nokkrar breytingar frá núgildandi skipulagi: A reit B er lítilsháttar breyting á byggingarlínum. Reitir C og D eru sameinaðir í eitt byggingarsvæði fyrir smáhlýsi til íbúðar fyrir starfsfólk og útleigu í ferðabjónustu. A reit E er ráðgert að reisa 2 íbúðarhús með tilgæmslum auk gróðurhúsa úr stálfál og gleri.

- Kvaðir:**
- A aðkomuvegi löðarinnar er kvæð um aðkomu að Minna Mosfelli norðan Köldukvíslar. Sömuleiðis er kvæð um möguleika á breikun þess vegar. Samkvæmt kafla 2.1.4 í greinargerð með aðalskipulagi Mosfellsbæjar gilda eftirtalin 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 hættu er á uppblástri lands.
 - Framræsla votlendis meðfram önum verður ekki leyfð.
 - Skógrækt skal halda í lögmáki við árnar nema til að koma upp stöku lundum til skrauts og skjóls. Leið að leiða til að banna beið í allt að 30m fyrirbyggð frá önum.
 - Stuða skal að bættu aðgengi fyrir fólsgangandi vegfarendur. Þar sem aðstæður bjóða upp á skal stuða að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustigum.
 - Engar breytingar eru leyfilegar innan þess svæðis umhverfis árnar sem nú er óbyggt nema fyrir líggi samþykkt deiliskipulag.
 - Mannvíkjagerð er takmörkuð innan svæðisins en gert er ráð fyrir að um það líggi göngu- og reistigir.
 - Stígar skulu fyrst og fremst vera malarstígar sem vandlega er komið fyrir í löðun.
- Skipulagið:**
- Byggingarreitir á svæðinu eru aðgreindir eftir notkun:
- Reitur A: Núverandi íbúðarhús ásamt bílskúr
 - Reitur B: Gróðurhús með tilheyrandi aðstöðu.
 - Reitur C-D: smáhlýsi fyrir starfsfólk og útleigu í ferðabjónustu.
 - Reitur E: Gróðurhús og 2 íbúðarhús.

Frá núverandi aðkomuvegi verða gótur að öllum byggingarreitum löðarinnar. Um veginn verður einnig leið að Minna Mosfelli sem kvæð er um. Ennfremur er kvæð um að breikka þann veg og þárf er á. Meðfram vegi og götum 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 vegi milli B og C-D. Rafmagnshéltung frá háspennulínu norðan löðar dugur fyrir þó starfsemi sem fyrirhuguð er á löðinni skv. upplýsingum frá Orkuveitu Reykjavíkur. Rotþrú fyrir alla löðina er sjúnd á skipulagsuppdrætti við blástæðilívestan við fyrirhuguð gróðurhús. Rotþróna skal ótfæra í samræði við Heilbrigðisfulltrúa Kjósarsvæðis. Ekki verður byggt nær Köldukvísl en 50m sbr. ókvæði um hverfisvernd og ekki nær málinu vegar en 50m. Hús ó svæðinu verða tengd vatnsveitu Mosfellsbæjar.

Byggingarskilmálar:

Amennt:

Byggingar skulu standa innan byggingarreitris en eru ekki bundnar af byggingarlínum að öðru leyti.

Reitur A: Reiturinn er ætlaður fyrir íbúðarhús og bílskúr. Mænisshæð háss 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 með tilheyrandi aðstöðu- og þjónusturými.

Byggingar á reitnum mega að hámarki vera 21000m² Mænisstefna er frjálss og má mænisshæð 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 1200m² að hámarki, svefnloft ekki meðtalin.

Reitur E: Á reitnum er heimilt að reisa gróðurhús úr stálfál og gleri, samantlagt hámarksflatarmál 2.500m² og hámarks hæð 7,5m. Einnig er heimilt að reisa þar 2 íbúðarhús ásamt tilgæmslum, samantlagt hámarksflatarmál 800m² og mesta hæð 6,5m.

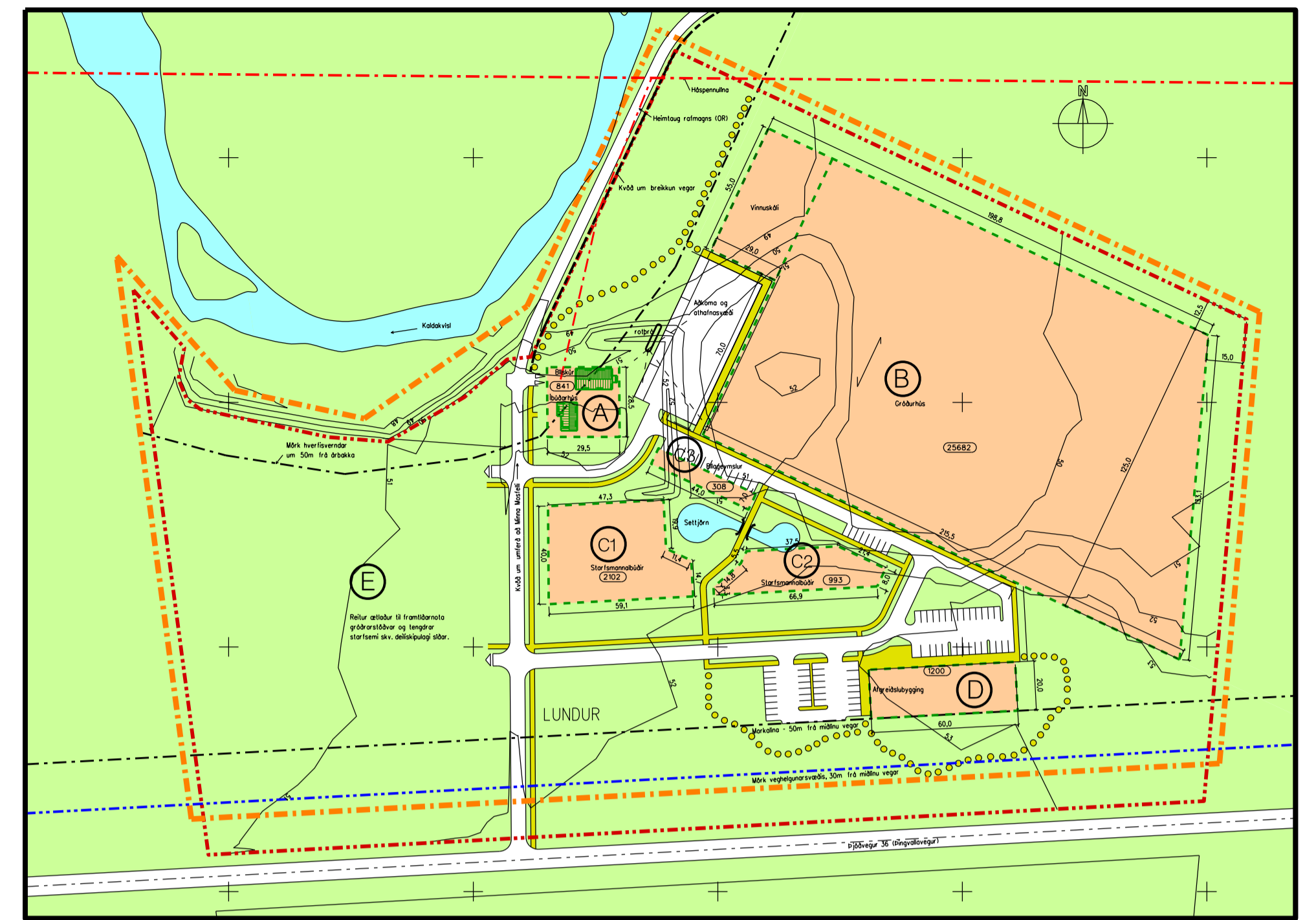
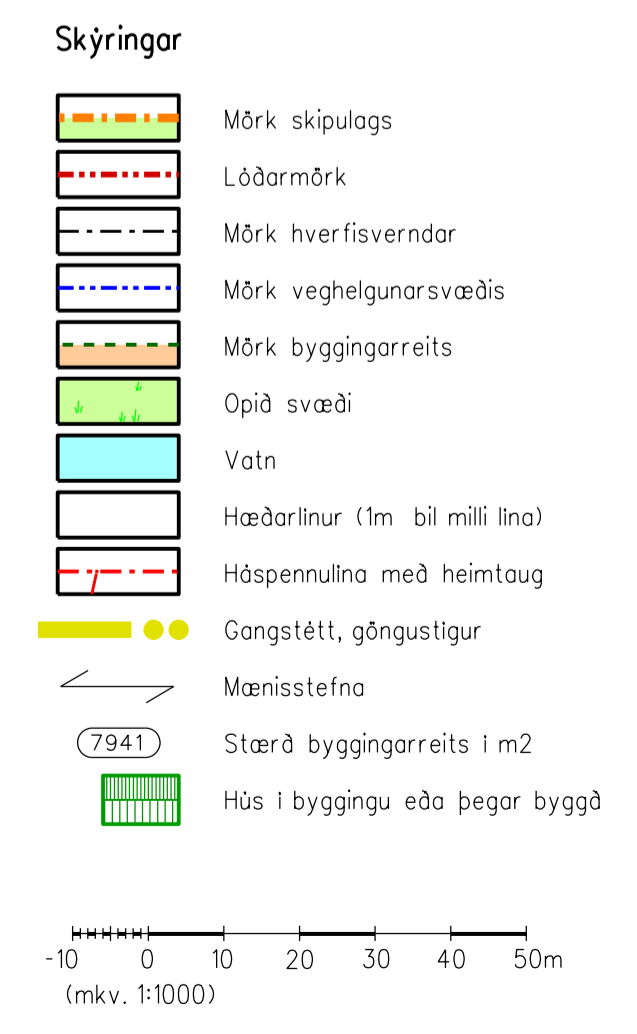
Hámarksnýting alls svæðisins má vera 0,3.

Skipulagsbreyting, samantekt:

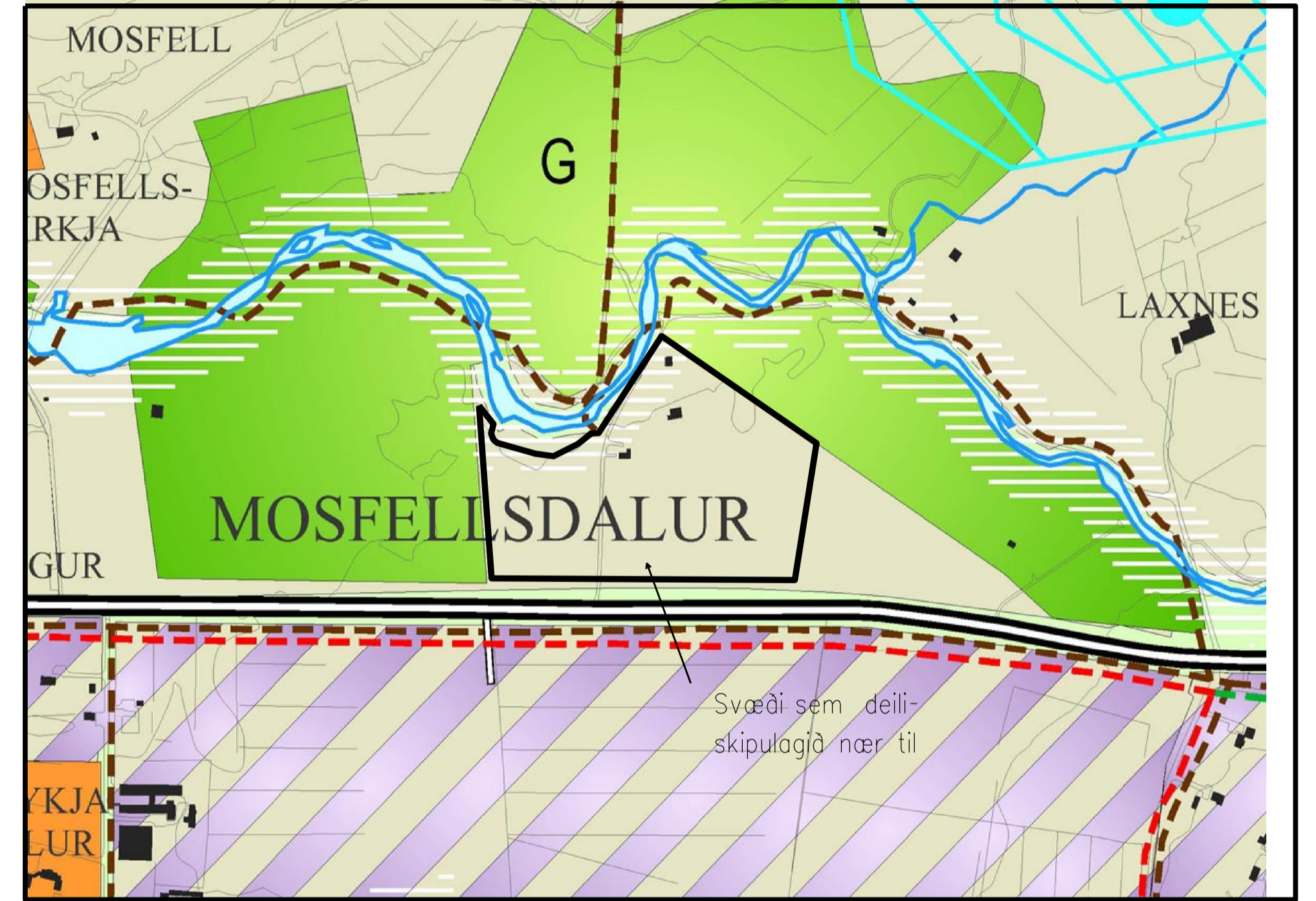
Reitur B: Byggingarreit breytt lítilsháttar.

Reitur C-D: Reiturinn ætlaður einngöngu fyrir smáhlýsi en afgræðslu- og þjónustueining flýst yfir á reit B.

Reitur E: Reiturinn ætlaður fyrir gróðurhús og 2 íbúðarhús ásamt tilgæmslum.



Núgildandi 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 Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 2019,

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 2019

VERKAL. 1941

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

VERKAL. 1941

HEIT: Skipulagsuppdráttur, yfirflitsmynd, skýringarmynd, texti
 TEGUN: 0.01

SKALA: 1:1000, 1:2000 (blástærð A1)
 DÁGSL. 7. sept. 2019