



MOSFELLSBÆR

Deiliskipulag í Hlíðahverfi - Hamraborg

Mosfellsbæ

Deiliskipulag, lýsing

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

September 2019



Efnisyfirlit

Inngangur	2
Staðsetning og afmörkun svæðis	2
Forsaga	3
Gerð byggðar á skipulagssvæðinu	3
Gildandi deiliskipulag.....	3
Markmið deiliskipulagsins	4
Aðalskipulag	5
Staða einstakra lóða innan reits	6
Tengsl við aðrar áætlanir.....	6
Umhverfismat.....	6
Veðurfar.....	6
Fornminjar	6
Skipulagsferli - samráð og kynningar.....	6
Heimildir	7

Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fyrirhugað deiliskipulagssvæði er á svæði Hamraborgar í Hlíðahverfi í Mosfellsbæ. Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er Hlíðarhverfi skilgreint sem íbúðarsvæði (120-íb) og hefur það verið deiliskipulagt í áföngum um tveggja áratuga skeið. Svæðið við Hamraborg er síðasti áfangi íbúðarsvæðisins (120-íb) sem ekki hefur verið deiliskipulagður.

Hamraborgarsvæðið er um 2,6 ha að stærð og innan þess er íbúðarhúsalóð og tvær lóðir sem eru skráðar ræktunarland í fasteignaskrá. Deiliskipulagstillaga mun gera ráð fyrir 45-55 íbúðum í fjölbreyttum húsagerðum, þ.e. blönduð byggð fjölbýlis- og sérþýlishúsa, sbr. stefnu aðalskipulags um Hlíðahverfi. Núverandi íbúðarhús, Hamraborg, mun standa áfram.

Tilgangur þessarar lýsingar, er að vera leiðbeinandi við gerð nýs deiliskipulags þessara 2,6 ha svæðis.

Staðsetning og afmörkun svæðis

Svæðið er í norðausturhluta Hlíðahverfis og afmarkast af Bogatanga og Langatanga að norðan og austanverðu, en sunnan þess er verslunar- og þjónustusvæði við Vesturlangsveg, þar sem er bensínstöð og bílaþjónusta (119-V).



Mynd 1. Deiliskipulagssvæði-loftmynd. Skipulagssvæði markað með rauðri línu.

Forsaga

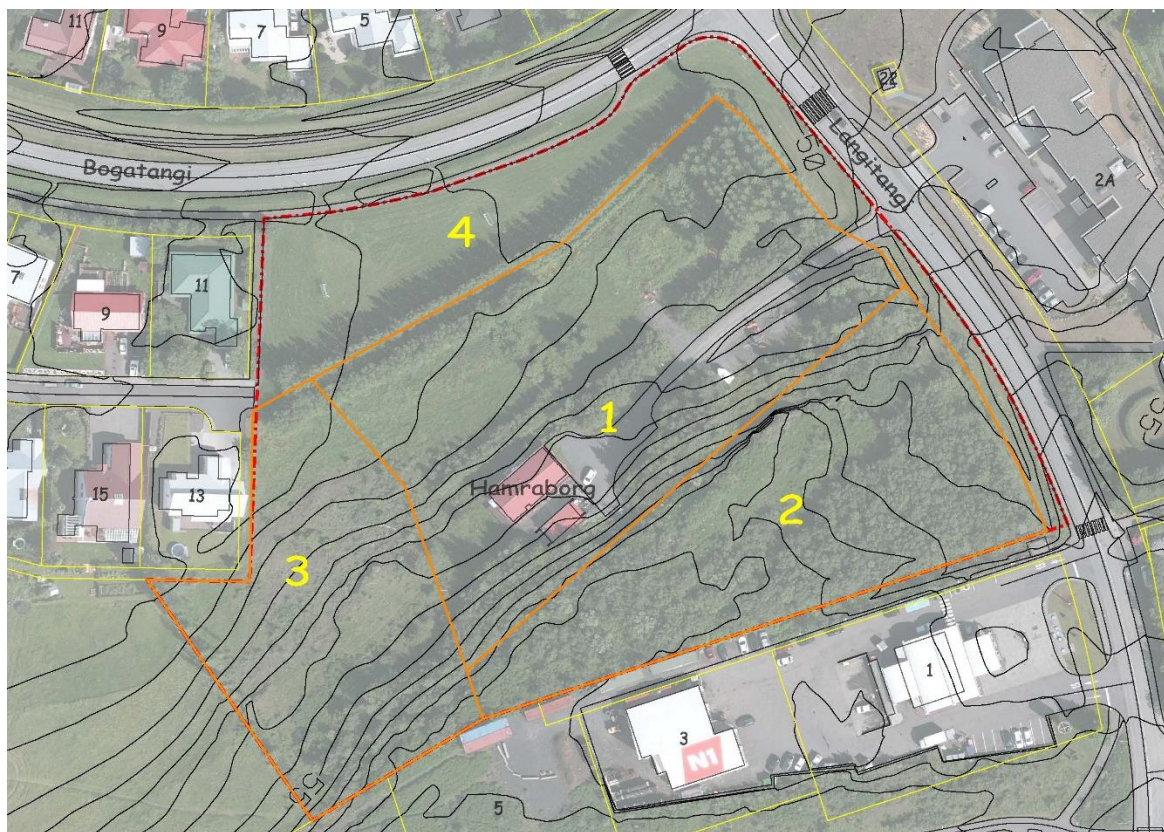
Eftir áratuga vinnu við uppbyggingu á Reykjalundi, þátttöku í stjórnmálum og nefndarstörfum í Mosfellssveit bauðst Oddi Ólafssyni, yfirlækni á Reykjalundi og konu hans Ragnheiði Jóhannesdóttur landskiki í Mosfellssveit í landi Bjargsstaða. Bygðu þau húsið Hamraborg á lóðinni árið 1974.

Fljótlega hóf Oddur ræktunarstörf á svæðinu. Hamraborg er eina byggingin á lóðinni í dag og er í eigu eins afkomanda Odds og Ragnheiðar.

Gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Skipulagssvæðið er 25.641 m² að stærð. Á deiliskipulagssvæðinu eru skráðar þrjár lóðir:

1. Íbúðarhúsaloð Hamraborgar (Inr. 123617) sem er 9.415 m². Á lóðinni er íbúðarhús, 165,2 m² og bílskúr 44,6 m² byggð árið 1972.
2. Ræktunarland (Inr. 176798) sem er 6.354 m².
3. Ræktunarland (Inr. 176799) sem er 4.872 m².
4. Meðfram Skeiðholti og Langatanga, utan lóðamarka, eru samanlagt um 5.000 m² bæjarland.

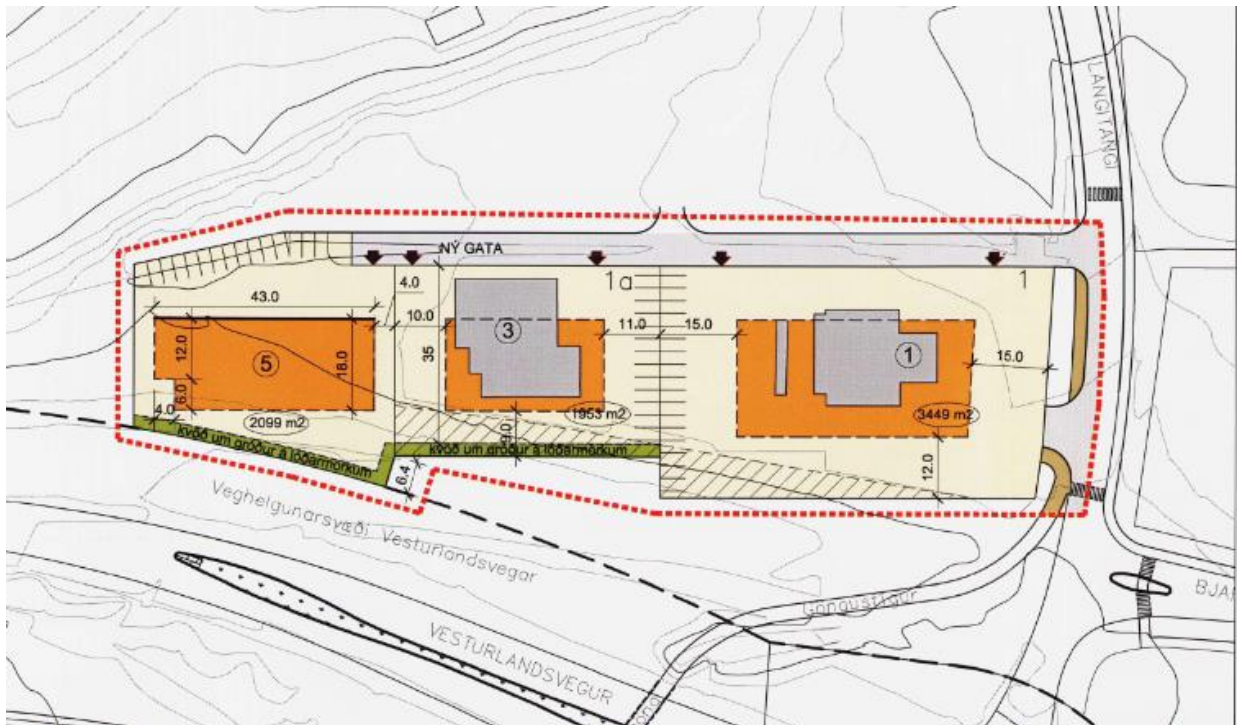


Mynd 2. Deiliskipulagssvæði-núverandi lóðir.

Gildandi deiliskipulag

Formlegt deiliskipulag heildarsvæðis er ekki til staðar, en samkvæmt gildandi aðalskipulagi er það skilgreint sem íbúðarsvæði. Þar segir að byggð skuli vera blönduð, sérbýlis- og fjölbýlishús. Gera má ráð fyrir 45-55 íbúðum innan deiliskipulagsáfangans sem afmarkaður er með rauðri línu á myndum nr. 1 og 2.

Aðliggjandi deiliskipulag fyrir Langatanga 1-5 gerir ráð fyrir vegtengingu inná hamraborgarsvæðið norðan við bensínstöðina.



Mynd 3. Deiliskipulag Langatanga 1-5. Staðfest 10.05.2006.

Markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

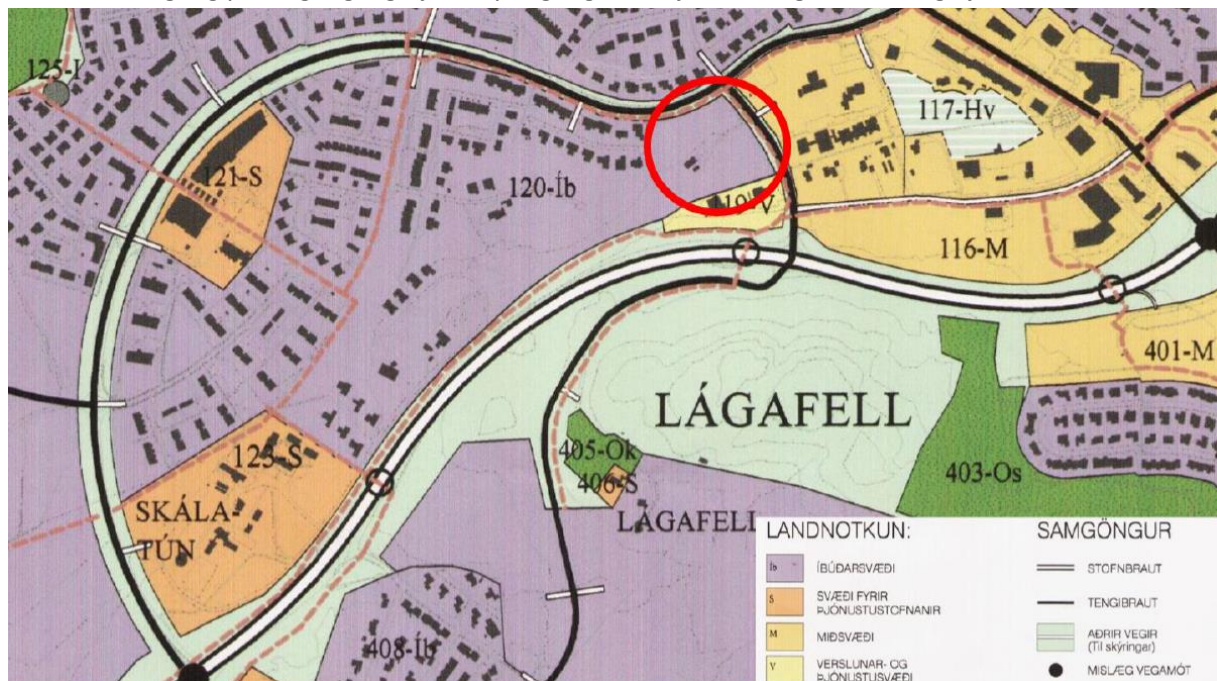
- Að móta byggð sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð ólíkra hópa.
- Að tryggja að uppbygging falli að núverandi byggð, byggðarmynsturs og skipulagi aðliggjandi svæða. Á skipulagssvæðinu byggist upp fjölbreytt íbúðarhúsnæði í blönduðum húsagerðum, fjölbýli, par/raðhúsum og einbýlishúsum, sem mætir mismunandi húsnæðisþörf.
- Fjöldi íbúða verði 45-55 og skiptist á sérbýli og fjölbýli. Miðað við 1-4 hæðir.
- Að skilgreina byggingareiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða. Huga skal að samræmi við stígakerfi samkvæmt aðliggjandi deiliskipulagsáætlunum, sbr. Hulduhólasvæðið í Hamratanga.
- Að byggðin falli vel að landi og fyrirkomulag húsa stuðli að sem bestu skjóli og birtu í íbúðum og á dvalarsvæðum. Áhersla verði lögð á góða hljóðvist og að draga úr neikvæðum áhrifum hávaða frá umferð og skuggavarpi bygginga innan skipulagssvæðisins.
- Að tryggja góða og örugga aðkomu að deiliskipulagssvæðinu fyrir mismunandi ferðamáta. Tryggja öruggar göngu- og hjólaleiðir að skólum og miðbæjarsvæðinu austan skipulagssvæðis.



Mynd 4. Horft til suðurs eftir skipulagssvæðinu. Íbúðarhúsið Hamraborg sést fyrir miðri mynd.

Aðalskipulag

Svæðið er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 skilgreint sem íbúðarsvæði (120-Íb). Skilgreindur er í aðalskipulagi aðalstígur meðfram fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði. Stígurinn er áætlaður meðfram tengibrautunum Bogatanga og Langatanga. Aðalstígar eru megin göngu- og hjólaleiðir innan byggðar. Aðalstígar skulu að öðru jöfnu vera upplýstir, 3-3,5 m breiðir og lagðir bundnu slitlagi og því aðgengilegir jafnt fyrir gangandi, hjólandi vegfarendur og hjólastóla.



Mynd 5. Hluti aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 - Deiliskipulagssvæði rammað inn með rauðri línu.

Staða einstakra lóða innan reits

Tafla yfir allar lóðir, starfsemi, byggingarár, stærðir húsa, lóða og nýtingarhlutfall.

Götuheiti og nr.	Starfsemi	Bygg.ár	Stærð húss m ²	Stærð lóðar m ²	Nýtingarhlíf.	Fj. íbúða	Fj. hæða
Hamraborg	Íbúðarhús	1972	209,6	9.415	0,02	1	1
Lnr.176798	Ræktunarland			6.354			
Lnr. 176799	Ræktunarland			4.872			
Bæjarland	Íbúðasvæði			5.000			

Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030
- Umhverfisstefna Mosfellsbæjar

Umhverfismat

Deiliskipulag hverfisins kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Reiturinn er í dag íbúðarsvæði og skilgreint sem slíkt í aðalskipulagi. Nýtt deiliskipulag er einn af síðustu áföngum af nokkrum, í áformum um uppbyggingu Hlíðahverfis og mun hafa lítil áhrif á eiginleika umhverfisáhrifa.

Veðurfar

Veðurlag í Mosfellssveit stjórnast mjög af nálægð fjalla, einkum Esjunnar nyrst í sveitinni. Undir Esjunni eru hvassviðri mest þegar veður stendur úr geiranum milli norðurs og austurs og staðbundið einnig í öðrum áttum. Í Mosfellsbæ eru austanáttin ríkjandi. Óveður koma þó flest úr NA og ANA áttum. Úrkoma er að jafnaði mest þegar vindátt er suðaustlæg eða suðlæg.

Fornminjar

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ fór fram á vegum Þjóðminjasafnsins árin 2000 og 2001 og var skýrsla um skráninguna gefin út árið 2006. Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum. Farið verður í skráningu minja samhliða deiliskipulagsvinnu.

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samráði og samvinnu við bæjaryfirvöld, lögbundna umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila og innan þess ramma sem við á.

Þeir eru helstir:

- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Veitur ohf
- Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	Okt.	Nóv.	Des.	Jan 20'	Feb.	Mars
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli						
Tillaga að deiliskipulagi						
Kynning á deiliskipulagstillögu íbúafundur						
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar						
Auglýsing og gildistaka						

Heimildir

Aðalskipulag 2011-2030

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ, Reykjavík 2006. Þjóðminjasafn Íslands

Umhverfisstefna Mosfellsbæjar

Greinagerð vegna Hamraborgarlandsins, Mosfellsbær 2019. Hrafnhildur Jóhannesdóttir og Ragnheiður Jóhannesdóttir.