



MOSFELLSBÆR

Miðbæjarskipulag Mosfellsbæjar

Deiliskipulagsbreyting Hjúkrunarheimilis

Langitangi 2A

Skipulagslýsing vegna deiliskipulagsbreytingar
Lögð fram sbr. 1. mgr. 43. gr. og 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Skipulagslýsing

September 2022

Efnisyfirlit

Inngangur	2
Skipulag.....	3
Heimildir deiliskipulags	4
Markmið breytingar.....	5
Leiðarljós	5
Umhverfismat.....	5
Fornminjar	5
Skipulagsferli - samráð og kynningar	5
Heimildir.....	6

Unnið af Umhverfissviði Mosfellsbæjar
KP, 08.09.2022

Inngangur

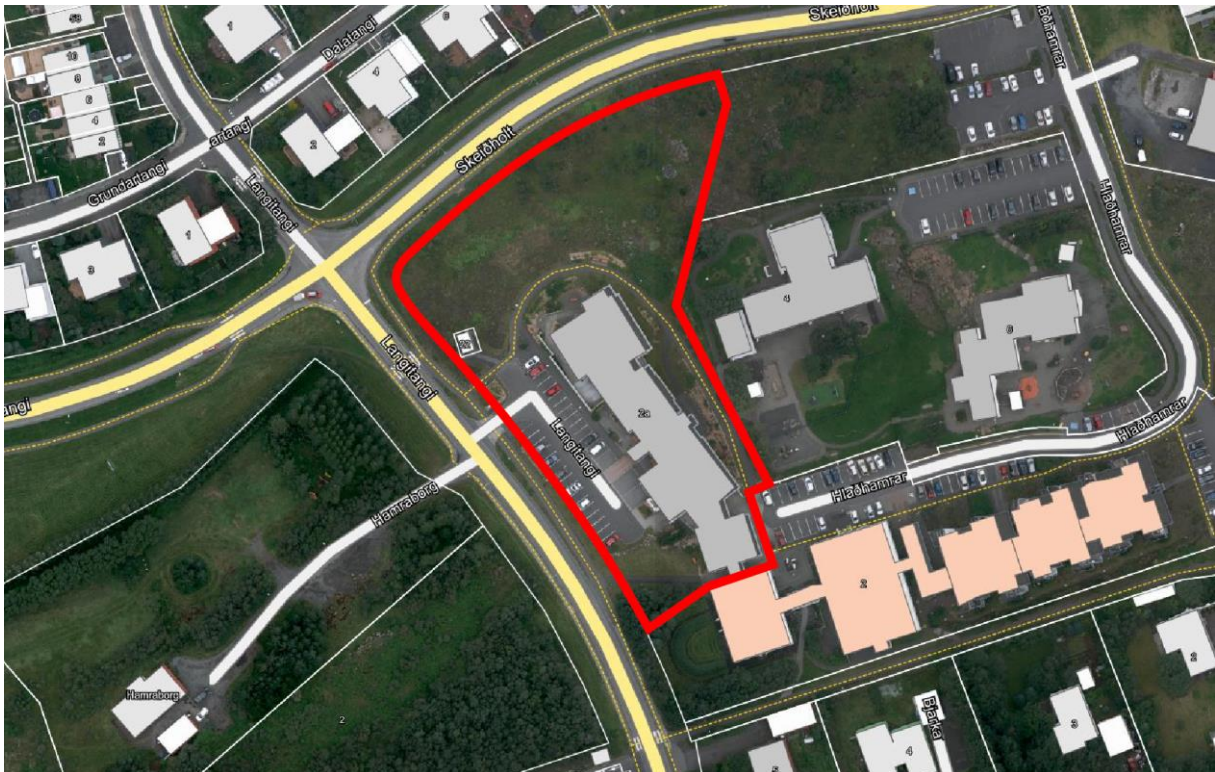
Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, vegna breytingar á skipulagi hjúkrunarheimilisins Hamra við Langatanga. Markmið breytingar er stækkun byggingarreitar og uppbygging sem ekki er nákvæmlega getið um í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Hjúkrunarheimilið Hamrar er innan miðsvæðis 116-M. Samkvæmt aðalskipulagi er miðsvæðum lýst með eftirfarandi hætti: „Í miðbæ Mosfellsbæjar verði þungamiðja menningar í bænum. Lögð skal áhersla á vandaða bæjarmynd í miðbæ og markaður verði „menningarás“ sem gönguleið milli stofnana og menningarstaða. Hugað verði að þéttingu byggðar og þannig skapaðar forsendur fyrir uppbyggingu þjónustu- og menningarstarfsemi auk annarra stofnana og íbúða í miðbæ. Félagsleg þjónusta verði miðsvæðis og aðgengileg öllum og auk þess nálægt annarri þjónustu bæjarfélagsins þannig að samþætting verði auðveld. Miðstöð heilsugæslu í bæjarfélaginu verði á miðbæjarsvæði.“

Skipulagslýsing þessi fjallar um áætlaða breytingu lóðar Langatanga 2A þar sem byggingarreitur og uppbyggingarheimildir við núverandi húsnæði verður aukið til muna. Fjalla breytingarnar fyrst og fremst um auknar heimildir fyrir uppbyggingu hjúkrunarheimilisins í samræmi við undirritaða samninga Mosfellsbæjar og Framkvæmdasýslu Ríkiseigna, þann 09.05.2022.

Frumathugun og valkostagreining sýndi fram á að betra væri að stækka húsið til norðurs en að hækka núverandi hús um eina hæð. Sú hækkun myndi að svo stöddu ekki rúma áætlaðan fjölda nýrra hjúkrunarrýma.

Skipulagslýsing þessi var samþykkt til kynningar af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 28.09.2022.



Mynd 1. Breytingarsvæði deiliskipulags má sjá merkt með rauðu.

Staðsetning, afmörkun og aðstæður.

Um er að ræða lóð við horn Langatanga og Skeiðholts. Aðkoma að húsinu er einnig um veg Hlaðhamra. Stærð lóðar er 8.914 fermetrar og stendur þar 2.203 fermetra bygging.

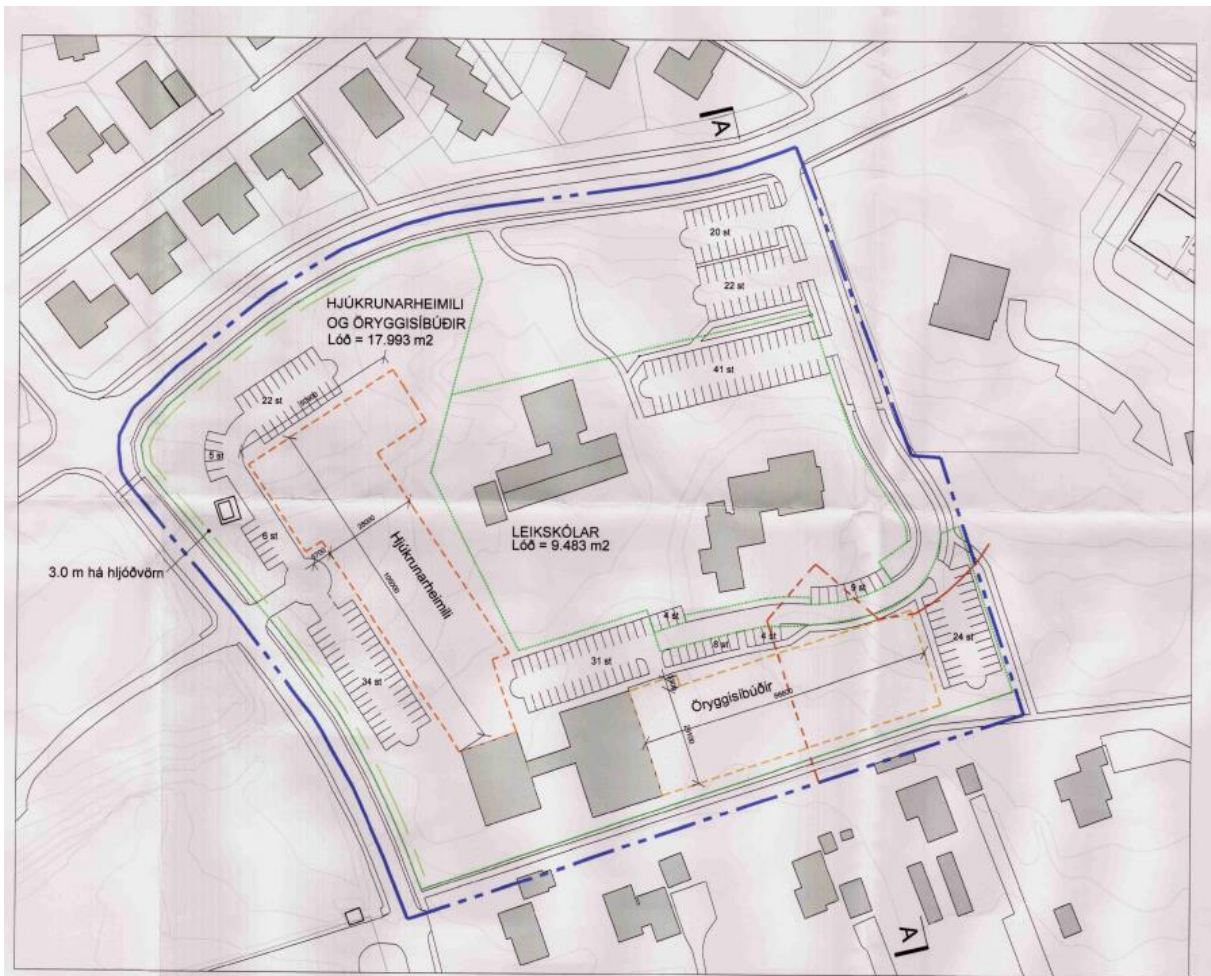
Aðliggjandi er skipulag Miðbæjarins, Bjarkarholts, Háholts og Þverholts (samþykkt 22.12.2010) auk nýlegs skipulags íbúðahverfis að Hamraborg við Langatanga (samþykkt 06.04.2022). Eldri byggð við Tangahverfi, norðan af svæðinu, er ekki deiliskipulögð í samræmi við gildandi lög og reglugerð.

Landið sem fer undir nýja viðbyggingu er að megninu til óraskað svæði sem einkennist af grýttum jarðvegi og villtum gróðri. Fyrirhuguð er röskun á svæðinu í gildandi skipulagsáformum með nýjum bílastæðum og byggingu.

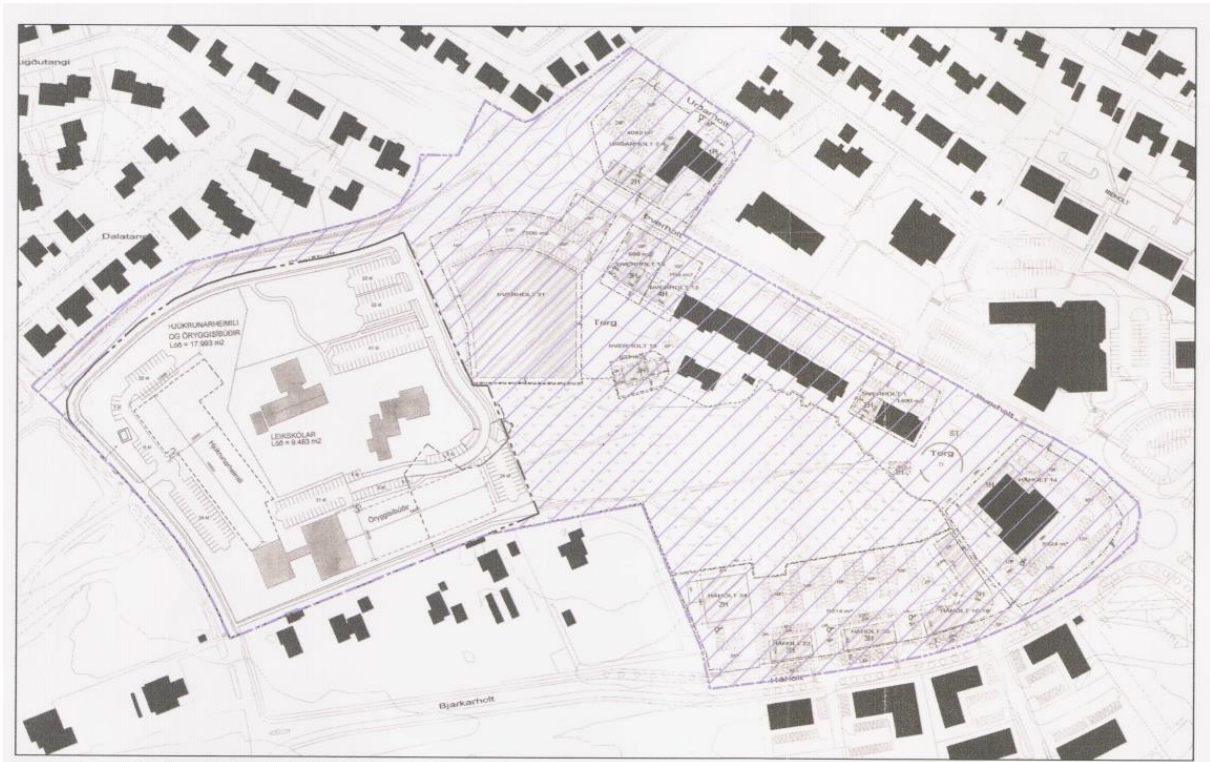
Skipulag

Upprunalegt skipulag svæðisins var samþykkt 23.05.2001. Náði það yfir töluvert stærra svæði miðbæjarins, Háholt og Þverholt. Skiplaginu hefur sex sinnum verið breytt.

Gilandi skipulagsákvæði fyrir Langatanga 2A samræmast skipulagsbreytingu, samþykkt 27.09.2005.



Afmörkun skipulagsins var breytt 18.01.2011 þar sem svæðið var minnkað og nær það nú bara um Hlaðhamra.



Hjúkrunarheimilið var byggt árið 2013 á tveimur hæðum með möguleika og heimild um hækkun einnar hæðar.

Heimildir deiliskipulags

Deiliskipulagskilmálar gera ráð fyrir 40 hjúkrunarrýmum auk 40 öryggisbúðum fyrir aldraða. Gert er ráð fyrir 16 stæðum fyrir hjúkrunarheimili, 40 stæðum fyrir öryggisbúðir auk 22 fyrir núverandi hús og 16 stæði fyrir dagvist.

Byggingarreitur hjúkrunarheimilis skv. deiliskipulagi, er 3.020 m² að grunnfleti og er leyfilegt að byggja 3 hæðir. Nú þegar hefur bæði verið byggt hjúkrunarheimili með 30 hjúkrunarrýmum og 40 öryggisbúðir innan skipulagsins. Byggingarreitur hjúkrunarheimilis gerir ráð fyrir mögulegri byggingu norðan við núverandi hjúkrunarheimili. Deiliskipulagið gerir einnig ráð fyrir sameiginlegum byggingarheimildum lóðanna tveggja, hjúkrunarheimilið og öryggisbúðirnar, nýtingarhlutfallið 1,2 sem yrði þá um 18.000 fermetrar.

Skipulagið gerir ráð fyrir hljóðvörn milli Langatanga og bílastæða hjúkrunarheimilis.

Markmið breytingar

Markmið breytingar er að stækka núverandi byggingarreit til norðurs og norðausturs. Þannig að rúma megi þá viðbyggingu sem gildandi deiliskipulag heimilar í fermetrum. Í samningum milli ríkisins og Mosfellsbæjar er áætlað að byggja 2.860 fermetra byggingu á tveimur hæðum sem hýsa mun 44 ný hjúkrunarrými.

Við deiliskipulagsgerð skal það skoðað hvort áfram verði gert ráð fyrir möguleika á byggingu þriðju hæðar alls hjúkrunarheimilisins í framtíðinni. Slík viðbygging síðar gæti verið um 2.500 fermetrar með tilheyrandi fjölda hjúkrunarrýma og annarri aðstöðu.

Unnin verður uppdráttur, greinargerð, skilmálar og skuggavarpsrýni.

Leiðarljós

Helstu leiðarljós skipulags:

- Að endurhanna byggingarreit með það í huga að rúma áætlaða uppbyggingu nýrra hjúkrunarrýma og stækkunar.
- Að endurskoða hönnun lóðar með tilliti til aðkomu og bílastæða.
- Að skoða samband byggingar við umhverfið út frá gæðum íverurýma, svo sem hljóðvist.

Umhverfismat

Breytingin kallar ekki á gert Umhverfismat framkvæmda og áætlana skv. lögum nr. 111/2021.

Fornminjar

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ fór fram á vegum Þjóðminjasafnsins árin 2000 og 2001, skýrsla um skráninguna var gefin út árið 2006. Ekki eru þekktar fornminjar á umræddum stað en farið verður í skoðun á svæðinu áður en skipulagstillaga liggur fyrir. Unnið verður í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 28.09.2022. Hún er ekki skilyrt skv. 43. gr. laga en Mosfellsbær telur umfang verkefnis og takmarkaða umfjöllun aðalskipulags kalla á frekari kynningarferil.

Tillaga verður síðar framsett á uppdrætti og með greinargerð. Unnar verða þrívíðar-myndir og skuggavarpsgreining. Skipulag er samráði og samvinnu við bæjaryfirvöld, lögbundna umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila, innan þess ramma sem við á. Kynning verður með þeim hætti sem aðstæður leyfa hverju sinni.

Skipulagsgögn verða send út til helstu aðila ásamt því sem sveitarfélagið mun nýta sér vefmiðil, samfélagsmiðla og bæjarblaðið Mosfelling. Lýsing þessi er aðgengileg á vef sveitarfélagsins, mos.is/skipulagsauglýsingar og á upplýsingatorgi Þverholti 2. Hún var auglýst bæði á vef, í Mosfellingi og send til umsagnaraðila.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- Minjastofnun Íslands
- Veitur ohf.
- Framkvæmdasýslan Ríkiseignir
- Eir Hjúkrunarheimili

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	okt	nóv	des	jan	feb
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli					
Tillaga að deiliskipulagi					
Kynningarferli og umsagnir					
Samantekt og gildistaka					

Heimildir

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ, Reykjavík 2006. Þjóðminjasafn Íslands