



MOSFELLSBÆR

HELGAFELLSHVERFI – 5. ÁFANGI

Mosfellsbæ

Deiliskipulag og aðalskipulagsbreyting, lýsing
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. og 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Janúar 2021

Efnisyfirlit

Inngangur	2
Staðsetning og afmörkun svæðis.....	2
Aðalskipulag.....	3
Aðalskipulagsbreytingar	3
Gildandi deiliskipulag.....	4
Markmið nýs deiliskipulags.....	5
Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
Umhverfismat.....	6
Veðurfar	6
Ofanflóð - hættumat.....	6
Fornminjar	6
Skipulagsferli - samráð og kynningar	6
Heimildir.....	7

Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði nær yfir hluta íbúðarsvæðisins, Helgafell, suðurhlíðar (302-íb), sbr. Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030.

Samkvæmt aðalskipulagi er í Helgafellshverfi, suðurhlíðum, gert ráð fyrir blandaðri byggð sérbýlis- og fjölbýlishúsa með allt að 930 nýjum íbúðum, auk grunnskóla og leikskóla. Íbúðarsvæðið er alls um 56 ha og gert ráð fyrir að þéttleiki fullbyggðs svæðis verði 16,8 íbúðir á hektara. Þegar hafa verið deiliskipulagðir um 29 ha svæðisins með um 840 íbúðum. Deiliskipulagsvinna er í vinnslu fyrir 15,5 ha svæði vestan við deiliskipulagssvæðið (Helgafellstorfa). Þar er gert ráð fyrir um 100 nýjum íbúðum samkvæmt tillögu sem er í vinnslu. Tilgangur þessarar lýsingar, er að vera leiðbeinandi við gerð nýs deiliskipulags 8,5 ha svæðis sem er í eigu Mosfellsbæjar.

Skipulagslýsing þessi var samþykkt til kynningar af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 27.01.2021.



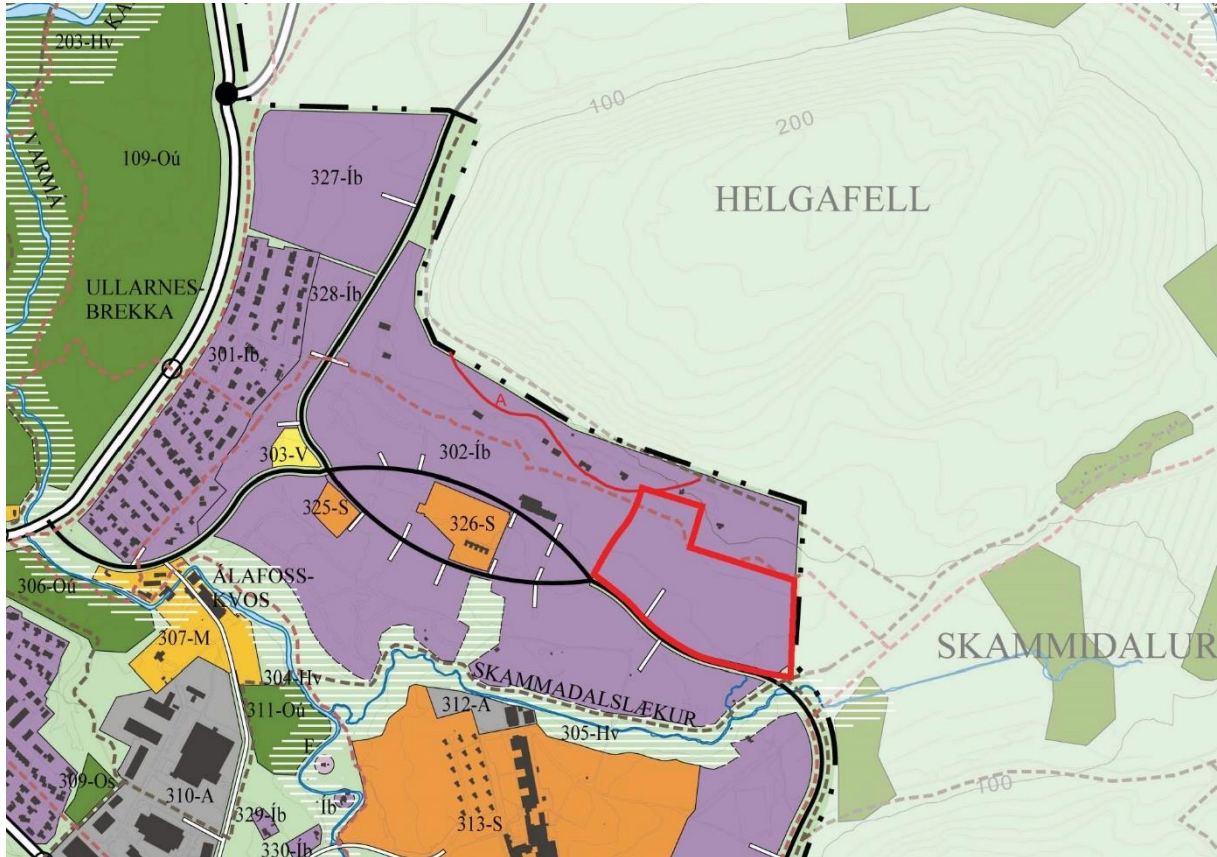
Mynd 1. Loftmynd. Lækir, ár og vötn. - Deiliskipulagssvæði rammað inn með rauðri línu.

Staðsetning og afmörkun svæðis

Í vestur er svæðið afmarkað af Helgafellsbyggð/Helgafellstorfu og í austur að óbyggðu svæði utan aðalskipulags. Í norður afmarkast svæðið af tveimur íbúðahúsalóðum og hlíðum Helgefells. Í suður afmarkast svæðið af byggð sem tilheyrir áfanga 4 og er nú í byggingu. Skipulagssvæðið hallar til suðurs. Töluverður landhalli er á skipulagssvæðinu (1:10). Afmörkun núverandi skipulagssvæðis er að mestu sá hluti er kallast 5. áfangi í rammaskipulaginu. Sá hluti þess áfanga er tengjast mun hverfinu með öðrum hætti verður deiliskipulagður síðar. Landið er allt í eigu sveitarfélagsins.

Aðalskipulag

Svæðið er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 skilgreint sem íbúðarsvæði (302-Íb). Skilgreindur er í aðalskipulagi aðalstígur um fyrirhugað deiliskipulagssvæði. 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 og hjólandi vegfarendur og hjólastóla.



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 - Deiliskipulagssvæði rammað inn með rauðri línu.

Aðalskipulagsbreytingar

Fyrirhugað er að gera breytingu á aðalskipulagi vegna fjölgun íbúða í Helgafellshverfi. Vegna breyttra aðstæðna í samfélaginu eftir efnahagshrunið heimilaði bæjarstjórn Mosfellsbæjar aukið byggingar-magn og fleiri smærri íbúðir á lóðum í hverfinu en upprunalegt rammaskipulag frá 2005 gerði ráð fyrir.

Eftir samþykkt deiliskipulags fyrir 4. áfanga, af 6, er fjöldi íbúða í Helgafellshverfi orðinn 870, en samkvæmt núverandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir 930 nýjum íbúðum á svæðinu. Eftir er um 25 ha svæði sem gera má ráð fyrir um 250 nýjum íbúðum. Gera má ráð fyrir að fjöldi nýrra íbúða verði allt að 1.150 talsins. Fjölgun nemur því 220 íbúðum. Við aðalskipulagsbreytinguna hækkar þéttleiki byggðar á reitnum úr 16,8 íb/ha í 21,6 íb/ha.

Í rammaskipulagi Helgafellshverfis var gert ráð fyrir 890-920 íbúðum á svæðinu. Í dag er búið að vinna/samþykkja deiliskipulag fyrir 1., 2., 3. og 4. áfanga og er fjöldi íbúða samtals 870.

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarfjöldi [íb]	Ný íbúðarsvæði [ha]	Nýjar íbúðir [íb] *	Heildarsvæði svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki fullbyggðra svæða [íb/ha]	Lýsing
104-Íb	Leirvogstunga	39,7	166		261	39,7	427	10,8	Í byggingu
115-Íb	Höfða-, Tanga- og Holtahverfi	77,9	1041		23	77,9	1064	13,7	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
120-Íb	Hlíðarhverfi	33,2	449		110	33,2	559	16,8	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
124-Íb	Blikastaðaland	5,6	157	81,7	1618	87,3	1775	20,3	Að mestu óbyggt
301-Íb	Ásar og Lönd	12,5	94			12,5	94	7,5	Fullbyggt
302-Íb	Helgafell, suðurhlíðar		10	56	930	56	940	16,8	Í byggingu
308-Íb	Teigahverfi	13,6	243			13,6	243	17,9	Fullbyggt
315-Íb	Reykjahverfi og Sólvallaland	21,4	253	26,3	338	47,7	591	12,4	Byggt að hluta
317-Íb	Austan Reykjalundar			26,9	300	26,9	300	11,2	Óbyggt að mestu
318-Íb	Suður Reykir		9	14,6	162	14,6	171	11,7	Óbyggt að mestu
321-Íb	Akrar		19	14,0	160	14	179	12,8	Óbyggt að mestu
327-Íb	Helgafellshverfi, nyrsti hluti			10	90	10	90	9,0	Óbyggt
328-Íb	Helgafellshverfi vestan augans			4	24	4	24	6,0	Uppbygging hafin
329-Íb	Sveinsstaðir	0,2	1			0,2	1	5,0	Fullbyggt
330-Íb	Háeyri			0,3	2	0,3	2	6,7	Óbyggt
402-Íb	Krikahverfi	12,9	75		130	12,9	205	15,9	Í byggingu
407-Íb	Lágafell			49,4	740	49,4	740	15,0	Óbyggt
408-Íb	Hlíðartúnshverfi	8	99			8	99	12,4	Fullbyggt
	Samtals	225	2616	283,2	4888	508,2	7504	14,8	
	Önnur íbúðarbyggð:		Núv.		Nýtt		Heild		
116-M	Miðbær		126		260		386		Óbyggt
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)		91		100		191		Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.		100				100		
	Samtals		2933		5248		8181		

Mynd 3. Tafla úr greinargerð aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 - íbúðarsvæði

Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag er ekki til staðar, en samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði (302-Íb). Í eldra rammaskipulagi segir að byggð skuli vera um 100 íbúðir í sérþýli.



Mynd 4. Horft austur eftir skipulagssvæðinu.



Mynd 5. Deiliskipulagssvæði-loftmynd. Skipulagssvæði markað með rauðri línu.

Markmið nýs deiliskipulags

Helstu markmið með nýju deiliskipulagi eru:

- Að móta byggð sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð ólíkra hópa.
- Að tryggja að uppbygging falli að byggðarmynstri og skipulagi aðliggjandi svæða.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna, opinna grænna svæða og ofanvatsnlausna.
- Að huga að skjólbeltum til að skýla byggð frá ríkjandi vindáttum.
- Að tryggja góða og örugga aðkomu að deiliskipulagssvæðinu fyrir mismunandi ferðamáta og að tryggja öruggar göngu- og hjólaleiðir að skólum og verslunarsvæði suðvestan skipulags-svæðis.
- Að skilgreina byggingareiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall.
- Að gert verði ráð fyrir 140-150 almennum íbúðum í litlum fjölbýlishúsum og sérbýli.
- Að innan svæðisins verði sérstök lóð ætluð undir búsetukjarna fyrir fatlað fólk. Innan þeirrar lóðar verða 5 íbúðir með sérinngangi og starfsmannaðstaða ásamt bílastæðum.

Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030
- Umhverfisstefna Mosfellsbæjar
- Landsskipulagsstefna

Umhverfismat

Deiliskipulag hverfisins kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Reiturinn er í dag íbúðarsvæði og skilgreint sem slíkt í aðalskipulagi. Nýtt deiliskipulag er einn af lokaáföngum af nokkrum í uppbyggingu Helgafellslands og mun hafa lítil umhverfisáhrif. Stór hluti svæðisins er í dag raskað land.

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 austanáttir ríkjandi. Óveður koma þó flest úr NA og ANA áttum. Úrkoma er að jafnaði mest þegar vindátt er suðaustlæg eða suðlæg.

Ofanflóð - hættumat

Helgafellið teygir sig upp í 215 m.y.s. og hefur brattar hlíðar á þrjá vegu. Undir hlíðum Helgafells er skilgreint A-hættusvæði (rauð lína á aðalskipulagsupprætti, mynd 2) samkvæmt ofanflóðahættumati fyrir Mosfellsbæ (*Ofanflóðahættumat fyrir Mosfellsbæ. Greinargerð með hættumatskort, Eiríkur Gíslason og Tómas Jóhannesson (Skýrsla VÍ 2011-002)*). Innan slíkra svæða er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga, nema hvað styrkja þarf íbúðarhús með fleiri en fjórum íbúðum og hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, skóla, sjúkrahús) eins og segir í töflu 1 „Skilgreining hættusvæða“ á bls. 10 í skýrslunni.

Deiliskipulagssvæðið er fyrir utan hættusvæði ofanflóða.

Fornminjar

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ fór fram á vegum Þjóðminjasafnsins árin 2000 og 2001, skýrsla um skráninguna var gefin út árið 2006.

Engar friðlýstar fornminjar eru á svæðinu skv. skráningunni, en merki bæjarhóla, eldri útihúsa, garða o.fl. er að finna á svæðinu en ekki innan deiliskipulagssvæðisins.

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann xx.xx.2021.

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

Lýsing þessi er aðgengileg á vef sveitarfélagsins, mos.is og á upplýsingatorgi Þverholti 2. Hún var auglýst bæði á vef sem og í bæjarblaðinu Mosfellingi.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Veitur ohf.
- Svæðisskipulagsnefnd (SSH)

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	Feb.	Mars	Apríl	Maí	Júní	Júlí
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli						
Tillaga að deiliskipulagi og aðalskipulagsbreytingu						
Kynning á deiliskipulagstillögu Íbúafundur						
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar						
Auglýsing og gildistaka						

Heimildir

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Ofanflóðahættumat fyrir Mosfellsbæ. Greinargerð með hættumatskorti, Eiríkur Gíslason og Tómas Jóhannesson (Skýrsla VÍ 2011-002)

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ, Reykjavík 2006. Þjóðminjasafn Íslands

Umhverfisstefna Mosfellsbæjar