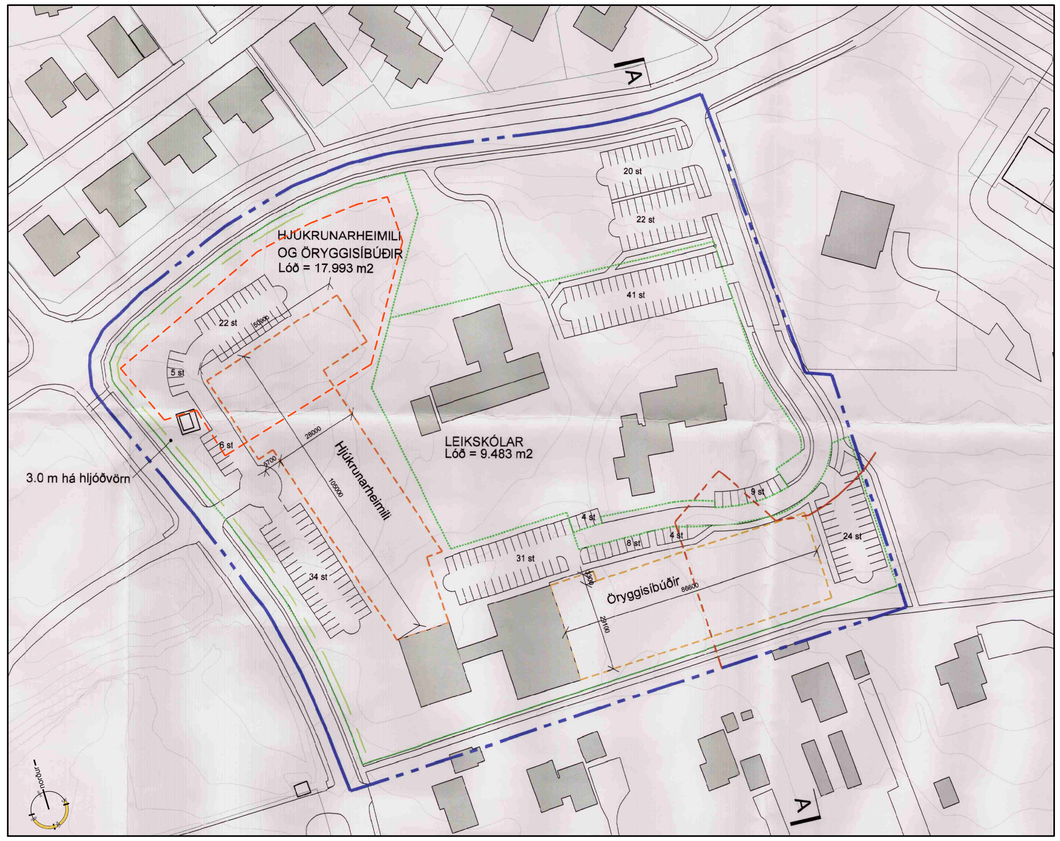
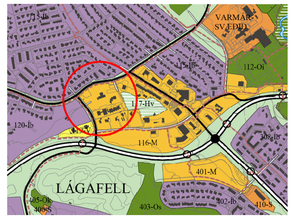
HJÚKRUNARHEIMILIÐ HAMAR Í MIÐBÆ MOSFELLSBÆJAR



GILDANDI DEILISKIPULAG MKV. 1:1000. SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN MOSFELLSBÆJAR ÞANN 27.09.2005

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU MKV. 1:1000



AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

Skýringar:

- Afmörkun svæðis
- Breytingamörk skipulags
- Byggingareitur
- Lóðamörk
- Hljóðvörn
- Núverandi byggingar
- Nýbygging

Hjúkrunarheimilið Hamrar, Langatanga 2A - Deiliskipulagsbreyting

Breyting á deiliskipulagsskilmálum/greinargerð

Upprunalegt skipulag svæðisins var samþykkt 23.05.2001 og náði yfir töluvert stærra svæði en skipulagið gerir í dag. Á deiliskipulaginu hafa verið gerðar sex breytingar. Gildandi skipulag fyrir Langatanga 2A var samþykkt 27.09.2005. Skipulagssvæði var síðast breytt 09.12.2020 með tilkomu áætlana um hringtorg við gatnamót Langatanga og Skeiðholts.

Markmið breytingar þessarar er helst að stækka byggingarreit innan lóðar og fjölga hjúkrunarrýmum.

GREINARGERÐ

Gildandi deiliskipulag:

Aðalskipulag:

Svæðið tilheyrir miðsvæði 116-M í gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Miðsvæði eru skilgreind undir blandaða starfsemi, verlsanir, þjónustu og stofnunum af ýmsum gerðum. Einnig er gert ráð fyrir íbúðum innan miðsvæðis. Í aðalskipulagi stendur: "Miðbæjarsvæði með helstu þjónustufyrirtækjum og stofnunum bæjarins." Fjölgun hjúkrunarrýma innan stofnunarinnar telst ekki til uppbyggingu íbúða skv. áætlun aðalskipulagsins og hefur ekki áhrif á fjölda þeirra í skipulagi.

Deiliskipulag:

Deiliskipulagsskilmálar gera ráð fyrir 40 hjúkrunarrýmum auk 40 öryggisíbúðum fyrir aldraða, á tveimur lóðum, Langitanga 2A og Hlaðhamrum 2. Byggingareitur hjúkrunarheimilis er skv. deiliskipulagi, 3020 m² að grunnfleti og er leyfilegt að byggja þar 3 hæðir ásamt kjallara. Nú þegar hefur verið byggt 2.203 m² hjúkrunarheimili með 30 hjúkrunarrýmum. Innan byggingareits hjúkrunarheimilissins er gert ráð fyrir möguleika á nýri viðbyggingu norðan við núverandi hús. Núverandi hús er á tveimur hæðum en heimilt er að hækka það um eina hæð líkt og hönnun þess gerir ráð fyrir.

Nýtingarhlutfall:

Í deiliskipulaginu miðast byggingaheimildir við lóðirnar Langatanga 2A og Hlaðhamra 2. Nýtingarhlutfall beggja lóða er 1,2.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir 67 bílastæðum á lóð hjúkrunarheimilisins skv. uppdrætti.

Breytingar á skipulagi:

Breytingartillagan gerir ráð fyrir að stækka byggingareit til norðurs og norðausturs, til að hann rúmi nýja viðbyggingu sem núverandi deiliskipulag heimilar. Áætluð er stækkun og fjölgun hjúkrunarrýma, heimilt verður áfram að byggja allt að þrjár hæðir ásamt kjallara.

Deiliskipulagsbreytingin tekur mið af undirrituðum uppbyggingaráformum Hjúkrunarheimilisins Hamra, milli Mosfellsbæjar og FSRE (Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir). Í samningi er áætlað að stækka næsta áfanga hússins um 2.860 m² og fjölga rýmum um 44, á tveimur hæðum.

Heimild fyrir hjúkrunarrýmum fer úr 40 í 74, fyrir fyrstu tvær hæðirnar þriðja viðbótarhæð húsa getur hýst 42 rými til viðbótar.

Húsagerð og skilmálar:

Viðbygging skal hafa skal til hliðsjónar gólfkóta og hæðir núverandi húss. Hámarkshæð verður 12,0 m yfir uppgefnum gólfkóta (k=52,23).

Þakform nýbyggingar skal taka mið af núverandi byggingu svo þær myndi samstæða heild.

Leitast skal við að brjóta upp langa veggfleti byggingar á minnst 15 m fresti til að gæta að einsleitni ásýndar. Uppbrot getur einkennst af innskotum, ólíkum klæðningum, litum, áferðum eða öðru sem jákvæð áhrif hafa á hönnun húss.

Áfram verður aðalaðkoma að hjúkrunarheimilinu frá Langatanga en gert er ráð fyrir nýrri þjónustuaðkomu frá Skeiðholti. Staðsetning aðkomu er leiðbeinandi og getur hliðrast til við hönnun húss. Kvöð verður um gönguleið á núverandi göngustíganeti frá bílastæðum við Skeiðholt/Hlaðhamra að nýjum inngangi hjúkrunarheimilis.

Nýtingarhlutfall:

Hámarksnýtingarhlutfall verður óbreytt, 1,2.

Bílastæði:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal heildarfjöldi bílastæða á lóð hjúkrunarheimilisins vera eitt stæði á íbúð/hjúkrunarrými og eitt stæði fyrir hvern starfsmann á vakt. Núverandi bílastæði við hús eru 32. Nýbygging verður á því svæði sem áætlað var að fjölga stæðum frekar. Með tilkomu nýrrar viðbyggingar er ekki talið nauðsynlegt að fjölga bílastæðum til samræmis við fjölda nýbyggðra fermetra í sama hlutfalli og áður. Bílastæðum verður fjölgað um 3 stæði til norðurs við núverandi stæði við nýja tengibyggingu eins og sjá má á uppdrætti. Í stað stæða innan lóðar skal taka mið af samnýtingu bílastæða á miðbæjarrsvæðinu, stæði við Skeiðholt og Hlaðhamra. Í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um breyttar ferðavenjur, lífstíl og bættar almenningssamgöngur er gert ráð fyrir minni notkun bíla á þéttbyggðum svæðum. Boðið verður upp á góðar almenningssamgöngur s.s. Borgarlínu sem áætluð er að komi og aki um miðbæjarreit þann sem hjúkrunarheimilið tilheyrir. Bílastæði verða samtals 35 innan lóðar.

Hjólastæði:

Við nýbyggingu skal gert ráð fyrir nýjum og vönduðum hjólastæðum fyrir starfsfólk og gesti. Kröfur eru um minnst 15 stæðum ætluð starfsfólki og gestum.

Hljóðvist:

Horfið er frá kröfu um 3 m háa hljóðvörn á milli Langatanga og bílastæða hjúkrunarheimilis. Markmið breytingar er að bæta ásýnd byggðar og göturýmis.

Þess í stað má koma upp hljóðvörnum milli Langatanga og bílastæða á lóð í samræmi við staðsetningu á uppdrætti. Hæð hljóðvarna má vera allt að 1,5 m yfir aðliggjandi götuhæð og gróðursetja skal trjágróður við hljóðvörnina til að bæta hljóðstig, daga úr högghljóði og gefa götu og lóð grænt yfirbragð. Gróður getur verið samsíða eða til skiptis við veggi. Hljóðvist bygginga skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða 724/2008. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist skal byggingin hönnuð þannig að viðmiðunargildi innanhúss hvað varðar umferðarhávaða verði ekki yfir 30 dB(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð verði ekki yfir 55 dB(A). Hönnuðir skulu leggja fram gerinargerð vegna hljóðvistar sé þess þörf þar sem m.a. mótvægisaðgerir eru skilgreindar nánar, t.d. við hönnun útveggja, glugga og svala eða útsvæða.

Aðstæður og innviðir:

Innan lóðar eru innviðir fyrir uppbyggingu veitutengingar, fráveita og rafmagn. Að Langatanga 22 er dreifistöð rafmagns. Við norðurgafl núverand byggingar eru strengir sem huga þarf að og færa við eða fyrir framkvæmd og stækkun hjúkrunarheimilisins. Umræddir strengir þjónusta nærliggjandi stofnanir við Hlaðhamra.

Fornleifar:

Unnið er að nýrri heildarskráningu fornleifa sveitarfélagsins samhliða nýju aðalskipulagi. Skv. þeirri skrá sem gefin var út af þjóðminjasafni Íslands 2006 er ekki að finnan neinar minjar innan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til, Langatanga 2A. Eldri skrá uppfyllir ekki lög um menningarminjar nr. 80/2012. Starfsmaður Minjastofnunra Íslands fór á vettvang að Langatanga 2A þann 21. október 2022 og skoðaði svæðið. Engar fornleifar eru að finna á svæðinu og gerir Minjastofnun ekki athugasemdir við áætlanir. Í 24. gr. minjalaga segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins."

Umhverfisáhrif:

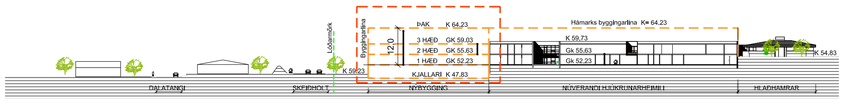
Fyrirhuguð framkvæmd og leyfi fyrir henni falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang framkvæmdar er ekki háð umhverfismati. Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Við gerð skipulags skal þó skoða einstaka vægis- og matsþætti áætlunarinnar sjálfrar í samræmi við 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, verðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl.

Lagt verður vægi á nokkra þætti umhverfisáhrifa og mati hagað í samræmi við efni og umfang breytingarinnar.

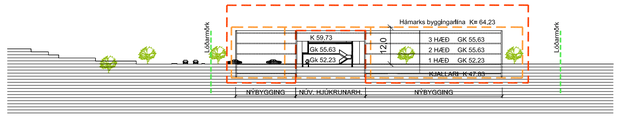
Niðurstaða er mat:

Mat á völdum umhverfisþáttum leiðir í ljós að uppbygging og breyting á byggingarreitskipulagsins hefur betri áhrif á byggð en óbreytt staða. Raska þarf landi svo uppbygging gangi eftir en ásýnd Mosfellsbæjar er almennt græn og slík svæði mörg. Innan miðsvæðisins er stórt svæði sambærilegra urða og grjóta sem nýtur hverfisverndar í gildandi aðalskipulagi. Svæði er vel tengt og mun nýbygging falla að núverandi húsum og byggð miðsvæðis. Byggð á svæðinu hefur almennt verið að hækka meðal annars við uppbyggingu í Bjarkarholti og Háholti, auk nýs skipulags við Langatanga og Hamraborg. Í hönnun skipulagsins var litið til skuggavarps og fjarlægðar byggingar frá Skeiðholti þar sem Borgarlína mun fara um. Breytingin byggir á að reyna tryggja að yfirborð og ásýnd lóðar einkennist ekki af bílastæðum og frekari umferðartengingum. Svæðið er vel tengt helstu umferðarásum og ólíkum samgöngumátum. Einnig er það í nálægð við verslun- og þjónustu. Lagt er upp með í samræmi við heimsmarkmið nr. 11.6 að lágmarka skaðleg umhverfisáhrif og skal lögð áhersla á að frágangur nýrra byggingarsvæða sé góður og skapi þannig aðlaðandi umhverfi til búsetu. Í samræmi við heimsmarkmið nr. 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu er verið að koma til móts við mismunandi þarfir fólks með fjölbreyttu lóðaframboði og eða samsetningu íbúða í deiliskipulagi.

Annað í skipulagi er óbreytt.



SNEIÐING A



SNEIÐING B

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, feilur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Feilur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, feilur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Sú stefna sem að skipulagsbreytingin felur í sér er borin saman við núllkost, sem er að ekkert verði farið í stækkun byggingarreitar við Langatanga 2A.

Umhverfisflokkur	Breytt skipulag	Óbreytt staða
Náttúra • Landslag • Jarðfræði og jarðmyndanir • Gróðurfar og dýralíf • Vatnafar	**Neikvæð (-)** Uppbygging mun hafa áhrif á ásýnd og náttúru svæðisins sem þar er fyrir. Lýst er að raska þarf klöpp, grjóti og urðum sem fyrir er óhreyft. Gróður er náttúrulegur og hefur umhverfi núverndi byggingar ekki verið hannað eða mótað. Að hluta er svæðið grasi gróið og munu byggingar minnka grænt yfirborð. Á svæðinu eru ekki þekkt vistkerfi dýra. Ofanvatn leitar ofan í jarðveg.	**Engin/óveruleg (0)** Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkostrinn ekki áhrif á umhverfisþætti. Grjót og urðir verða óhreyfðar og gróður vex viðhaldslaus.
Auðlindir • Landrými • Verndarsvæði • Orka	**Jákvæð (+)** Stefnan hefur jákvæð áhrif á landrými þar sem með henni má nýta svæði miðbæjarins betur til uppbyggingar án þess að farið sé með starfsemi og fjölgun	**Neikvæð (-)** Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkostrinn ekki mikil áhrif en þó nokkuð neikvæð. Landrými inn í byggð í nálægð við
• Vatn • Jarðefni	hjúkrunarrýma á annað óraskað land. Hún ýnsurtir aðra þætti auðlinda ekki og hefur óveruleg áhrif á orku, vatn og jarðefni. Þegar eru innviðir sem flytja heilsa orkugjafa og hefur verið gert ráð fyrir uppbyggingu svæðisins í aðalskipulagi sveitarfélagsins til lengri tíma.	innviði nýtist þá ekki með sem skýsanlegur hætti og væntanlegum áþata fyrir samfélagið. Finna þarf nýjum hjúkrunarrýmum nýjan stað og raska landi.
Samfélag Saved to Z: Drive ? • Efnahagur • Félagslegt umhverfi • Heilsa • Menningarminjar • Öryggi • Sorp og fráveita	**Mjög jákvæð (++)** Stefnan stuðlar að því að mæta eftirspurn hjúkrunarrýma og bæta rekstrarstöðu heimilisins en stærðarhagkvæmni skortir. Miðsvæðið er ákjósanlegt til búsetu fyrir þann hóp sem þjónustuna þarfnast þar sem kostur er á samveru með öðrum íbúum, heimsóknir og hugsanlegri útiveru heimilisfólks og hreyfingu á hverfisvernduðu svæði miðsvæðis. Blöndun byggðar er því mikil í kring, þjónusta og starfsemi og því við hæfi að stækka vinnustað Hamra á miðsvæðinu. Vinnustaðurinn er þannig á samgöngumiðuðu svæði sem ýtir undir rekstur Borgarlínu. Engar menningarminjar er að finna innan lóðar. Gerðar verða kröfur til gæða byggingarinnar í skipulagi. Hönnun þeirra þarf að taka mið af aðstæðum. Fyrir eru innviðir um þjónustu sorps og fráveita.	**Neikvæð (-)** Það að auka ekki byggingarmagn hefur neikvæð áhrif á umhverfisþátt þar sem valkostur stuðlar ekki að því að mæta þörf um hjúkrunarheimili og fjölgun heimilisfólks á stofnuninni. Slíkt kallar á uppbyggingu á óðrum svæðum og nýrri starfsemi sem bæði getur verið rekstrarlega erfið og kostnaðarsöm. Vannýtt svæði innan miðsvæðisins mun ekki stýþa við rekstrargrundvöll almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu og væntingar um breyttar ferðavenjur og þétta byggð, hvort sem það er fyrir starfsfólk eða gesti sem stofnunina sækja. Að nýta land ekki betur innan þéttbýlisins í tengslum við innviði samræmist ekki markmiðum Landsskipulagsstefnu eða Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040. Blöndun ólíkra aldurshópa innan þéttbýlis og miðsvæða er einnig samfélaginu mikilvæg.

Málsmeðferð:

Breytingin er unnin í samræmi við skipulagslýsingu sem kynnt var til umsagnar frá 6. október til og með 24. október 2022. Umsagnir bárust frá bárust frá Veitum ohf, Minjastofnun Íslands og Skipulagsstofnun. Unnið var eftir ábendingum. Nálægir íbúar og húseigendur voru boðaðir til samráðs og forkynningar skipulags á kynningarfund þann 12. desember 2022.

Skipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin var kynnt frá _____ til _____

Samþykkt af skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þann _____

Staðfest af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann _____

F.h. Mosfellsbæjar _____

Birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

1:1000 — 0 10.000 20.000 30.000 40.000 50.000 60.000 70.000 mm

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.Laf:	Br.af:

HJÚKRUNARHEIMILIIÐ HAMRAR
LANGATANGA 2A
MOSFELLSBÆ
DEILISKIPULAGSBREYTING

Teiknað af: LL
Yfirfarið af: OKF

Dagsetning: 09.02.2023
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson kt 280259-3229
Paolo Gianfrancesco kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Birgisson kt 230160-4499
Samúel Guðmundsson kt 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 – 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

10-006-20 0400 DSK
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikninganinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.