

Fyrirhugað deiliskipulag

Fellshlíð í Mosfellsbæ

Skipulagslýsing – janúar 2025



GM Hönnun ehf

Drífa Gústafsdóttir skipulagsfræðingur SFFÍ

Inngangur

Lögð er fram lýsing deiliskipulags fyrir Fellshlíð, L125266, í Mosfellsbæ.

Lýsingin er unnin í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. skilgreining á þeirri uppbyggingu sem heimiluð verður innan lóðarinnar. Skilgreindir verða byggingarreitir fyrir mannvirki og skilmálar settir er varða m.a. byggingarmagn og umfang mannvirkja.

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Deiliskipulagið mun byggja á þeim heimildum sem gefnar eru í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Svæðið sem um ræðir er innan íbúðarbyggðar 302, Helgafellshverfi.

Í gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar segir m.a. að Mosfellsbær leggi áherslu á góð búsetuskilyrði og gera skuli ráð fyrir fjölbreyttum húsa- og íbúðagerðum í hverfum með ólíkum eiginleikum sem uppfylla mismunandi þarfir íbúa á öllum æviskeiðum. Einnig kemur fram að á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði en á nýjum íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir möguleikum á meiri blöndun atvinnustarfsemi.



Skipulagsákvæði fyrir svæðið kemur fram í yfirlitstöflu íbúðarsvæða í gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar.

230-Íb/L	0,4	Melkot	Stök lóð.	Blönduð landnotkun sbr. 214-Íb/L. Stök lóð fyrir einbýlishús.
301-Íb	12,5	Ásar og lönd	Fullbyggt	Óbreytt
302-Íb	56,0	Helgafellshverfi, suðurhlíðar.	Í uppbyggingu.	Uppbygging skv. deiliskipulagi. Blönduð byggð, sérbýlis- og fjölbýlishús.
308-Íb	13,8	Teigahverfi	Fullbyggt	Óbreytt
315-Íb	47,7	Reykjahverfi og Sólvallaland.	Byggt að hluta.	Blönduð byggð, aðallega sérbýli.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Deiliskipulag Helgafellshverfis 5. áfangi m.s.br. frá árinu 2022 liggur að lóðarmörkum Fellshlíðar til suðurs. Markmið deiliskipulagsins er m.a. að móta byggð sem stuðlar að sambúð ólíkra hópa og að tryggja að uppbygging falli að byggðarmynstri og skipulagi aðliggjandi svæða.

Skipulagssvæðið og inntak deiliskipulags

Skipulagssvæðið, Fellshlíð, er næst innsta lóð neðan Helgafellsgötu í suðurhlíðum Helgafells í Mosfellsbæ. Lóðin erum 3.300 m² í 95 m.y.s., innan lóðarinnar er eitt einbýlishús. Aðkoma er af Helgafellsgötu er tengist Vesturlandsvegi, við Varmá, í gegnum Helgafellsveg, Gerplustræti og Bergrúnargötu.

Í deiliskipulagstillögu verður skilgreindur byggingarreitur fyrir núverandi hús sem gerir ráð fyrir viðbyggingu, auk byggingarreita fyrir mannvirki sem áætluð er að rísi á lóðinni til viðbótar við núverandi hús. Áætlað er að byggja tvö hús, þrjú íbúðarrými, þ.e. eitt lítið parhús og eitt gestahús, mannvirkin eru áætluð fyrir fjölskyldumeðlimi s.s. fyrir stálpuð börn lóðareiganda. Einnig verður gert ráð fyrir stakstæðri vinnustofu/bílskúr.

Heildar byggingarmagn innan lóðarinnar verður um 400 m². Nýtingarhlutfall um 0,12.

Lóðin er í jaðri byggðarinnar og tenging á milli þéttar byggðar og óbyggðs svæðis við Helgafell. Uppbyggingin miðar að því að lágmarka þessar andstæður þar sem áætluð mannvirki eru frekar lítil að umfangi og/eða lágrest.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gert verður grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum sem fylgt geta uppbyggingunni.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Skipulagslýsing verður kynnt m.a. í gegnum skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og með auglýsingum á opinberum vettvangi fyrir umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi þar sem gefin er kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum og athugasemdum ef einhverjar eru.

Óskað verður eftir umsögnum frá lögbundnum umsagnaraðilum.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Veðurstofan
- Veitur
- Vegagerðin
- Minjastofnun

Tímaáætlun

Janúar/febrúar 2025

Unnin er skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags þar sem megin inntak deiliskipulagsins og upplýsingar um forsendur þess eru kynntar. Lýsing deiliskipulagsins er afgreidd af skipulagsnefnd og bæjarstjórn Mosfellsbæjar. Lýsingin kynnt umsagnaraðilum og öðrum hagsmunaaðilum m.a. í gegnum skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Mars/apríl 2025

Tillaga deiliskipulags unnin og tekin fyrir hjá skipulagsnefnd og bæjarstjórn þar sem hún er samþykkt til auglýsingar. Deiliskipulagstillagan skal auglýst að lágmarki í 6 vikur í gegnum skipulagsgátt og óskað umsagna lögbundinna umsagnaraðila.

Mai/júní 2025

Tillaga deiliskipulags tekin fyrir hjá sveitarfélaginu Mosfellsbæ ásamt athugasemdum og umsögnum sem mögulega hafa borist hafa á auglýsingatíma. Tekin verður afstaða til þess hvort brugðist hafi verið við innsendum athugasemdum og umsögnum eða þeim svarað með fullnægjandi hætti. Deiliskipulagstillagan samþykkt af skipulagsnefnd og bæjarstjórn og send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og öðlast þá gildi.

Heimildir

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Deiliskipulag Helgafellshverfis 5. áfangi 2022