

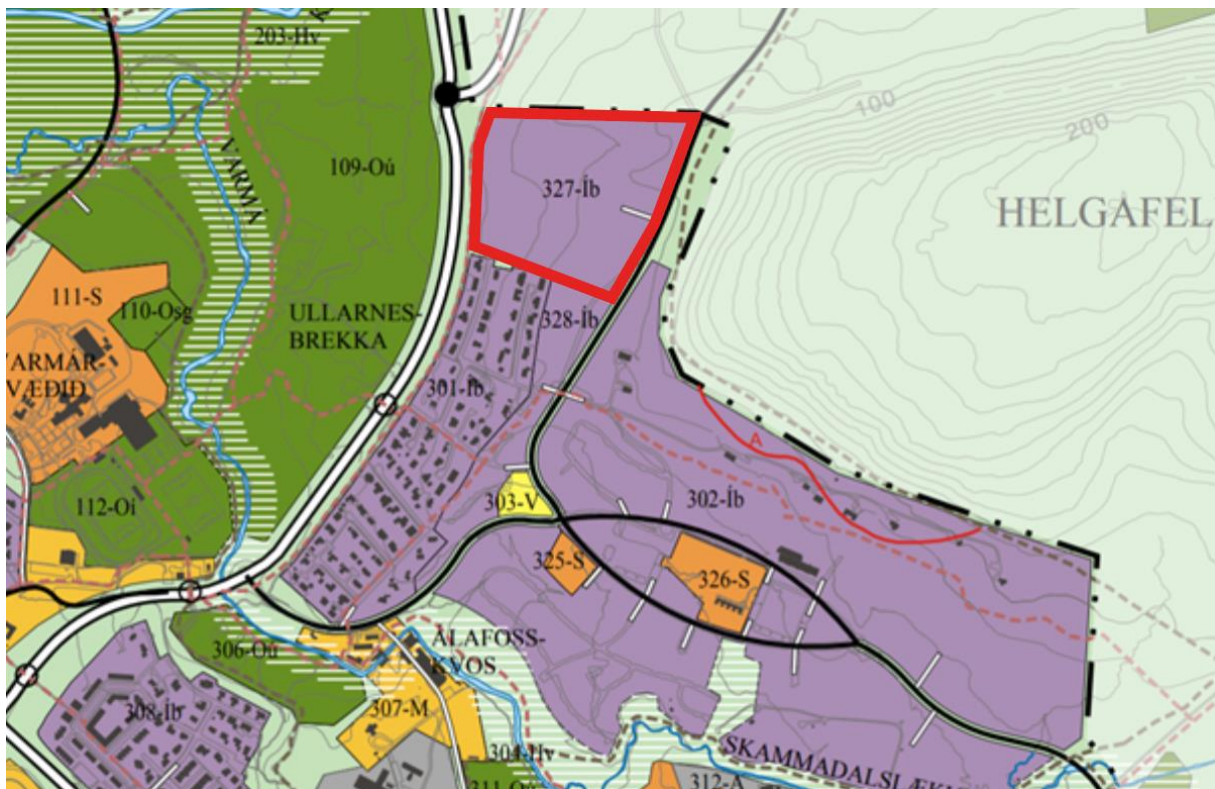


MOSFELLSBÆR

HELGAFELLSHVERFI – 6. ÁFANGI

Mosfellsbæ

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulag
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Efnisyfirlit

Inngangur	2
Staðsetning og afmörkun svæðis.....	2
Aðalskipulag.....	3
Markmið.....	3
Aðrar áætlanir	3
Umhverfismat.....	4
Veðurfar	4
Náttúra.....	4
Ofanflóð.....	4
Fornminjar	4
Skipulagsferli - samráð og kynningar	4
Heimildir	5

Unnið af Umhverfissviði Mosfellsbæjar
KP, 18.10.2021

Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði nær yfir hluta íbúðarsvæðisins, Helgafellshverfi, nyrsti hluti (327-íb), sbr. Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030.

Samkvæmt aðalskipulagi er í Helgafellshverfi, nyrsta hluta, gert ráð fyrir blandaðri byggð, aðallega sérbýli. Íbúðarsvæðið er alls um 10 ha og gert ráð fyrir að þéttleiki fullbyggðs svæðis verði 9,0 íbúðir á ha, þ.e. 90 íbúðir.

Þegar hafa verið deiliskipulagðir, eða í deiliskipulagsferli, 5 áfangar í Helgafellshverfi.

Markmið deiliskipulags á svæðinu er að fylgja eftir hugmyndafræði rammaskipulags

Helgafellshverfis frá 2006 en um leið svara þörfum og eftirspurn dagsins í dag.

Tilgangur þessarar lýsingar, er að vera leiðbeinandi við gerð nýs deiliskipulags 9,0 ha svæðis og upplýsa hagsmunaaðila um áætlanir.

Skipulagsráðgjafar verksins verða GlámaKím arkitektar.

Skipulagslýsing þessi var samþykkt til kynningar af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann XX.XX.2021.



Mynd 1. Skipulagsmörk 6. áfanga sýnd með rauðu. Loftmynd frá árinu 2020.

Staðsetning og afmörkun svæðis

Svæðið er í beinu framhaldi af núverandi byggð og eru allir innviðir og grunnkerfi til staðar. Það afmarkast af Vesturlandsvegi til vesturs, Þingvallavegi og þéttbýlismörkum til norðurs, Helgafelli til austurs og eldri byggð við Ásahverfi til suðurs. Megin aksturs aðkoma er frá Vesturlandsvegi um Helgafellsveg og Ásaveg og frá Þingvallarvegi um Ásaveg. Byggðin mun tengjast Ásavegi eins og ráðgert er í gildandi aðalskipulagi. Landið er í nokkrum halla frá Helgafelli og til vesturs að Vesturlandsvegi. Hæðarlega svæðisins er á bilinu 48 m til 84 m. Landið er allt í eigu Mosfellsbæjar.

Aðalskipulag

Svæðið er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 skilgreint sem íbúðarsvæði (327-Íb). Það liggur upp að gildandi þéttbýlismörk Mosfellsbæjar við jaðar Helgafellshverfis. Það tengist akleið um Ásaveg en einnig er ráðgert að aðrar göngu og útivistartengingar verði við hið nýja hverfi. Skv. aðalskipulagi er ráðgert að reisa 90 nýjar eignir á landinu, mest sérbýli.

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarfjöldi [íb]	Ný íbúðarsvæði [ha]	Nýjar íbúðir [íb] *	Heildarstærð svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki fullbyggðra svæða [íb/ha]	Lýsing
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

Mynd 2. Tafla á bls. 31 í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

327-Íb	10,0	Helgafellshverfi, nyrsti hluti.	Óbyggt	Blönduð byggð, aðallega sérbýli. Uppbygging samkv. deiliskipulagi.
---------------	------	---------------------------------	--------	--

Mynd 3. Tafla á bls. 36 í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Markmið

Helstu markmið með nýju deiliskipulagi eru:

- Að móta byggð sem fellur að núverandi hverfi, byggðarmynstri og skipulagi aðliggjandi svæða.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna, opinna grænna svæða og ofanvatsnlausna.
- Að tryggja góða og örugga aðkomu að deiliskipulagssvæðinu fyrir mismunandi ferðamáta og tengingu við nærliggjandi þjónustu.
- Að skilgreina byggingareiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall.
- Að gert verði ráð fyrir 90 almennum íbúðum í sérbýli.

Aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030
- Umhverfisstefna Mosfellsbæjar
- Landsskipulagsstefna
- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins
- Skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Umhverfismat

Samkvæmt lögum nr. 111/2021 um Umhverfismat framkvæmda og áætlanamat fellur skipulagssvæðið ekki undir framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. 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. Umhverfismat fylgdi samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Veðurfar

Veðurlag í Mosfellsbæ 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.

Náttúra

Skipulagssvæðið hallar til vesturs og norður og ber einkenni holts og melar. Á svæðinu má meðal annars finna alaskalúpínu, snarrótar-, grasengja-, lyngmóa- og fjalldrapavist auk þess er á svæðinu starungsmýrarvist sem er vistgerð sem talin er í hættu en töluvert er af þeirri vist í nágrenninu. Mýrar eru að finna á suðurhluta svæðisins næst aðliggjandi byggð og vegi, skv. úttekt um gróðurfar á nærliggjandi svæði unna af Náttúrufræðistofnun Íslands 2018. Umrætt svæði verður skoðað sérstaklega hvort uppsafnað vatn tengist eldri skurðagerð eða veglagningu Ásavegar. Dýralíf er ekki þekkt á svæðinu.

Ofanflóð

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)*). 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. þeirri skráningu. Frekari skráning mun eiga sér stað og sérstök skýrsla gefin út í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Antikva ehf. um kanna svæðið og annast gerð skýrslunnar. Um er að ræða óbyggt svæði og því ekki þörf á gerð húsakönnunar í samræmi við 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 27.10.2021.

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

Lýsing þessi er aðgengileg á vef sveitarfélagsins, mos.is/skipulagsauglýsingar 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 Höfuðborgarsvæðisins (SSH)
- Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	Nóv.	Des.	Jan.'22	Feb.	Mar.	Apr.
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli						
Tillaga að deiliskipulagi						
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

Úttekt á gróðurfari á Helgafellstorfu í Mosfellsbæ, 2018, Borgþór Magnússon og Sigmar Metúsalemsson.

Umhverfisstefna Mosfellsbæjar