

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

(Tillaga auglýst 15.2.2013 með athugasemdafresti til 2.4.2013)

Efni athugasemda og svör skipulagsnefndar

(Samþykkt á 343. fundi nefndarinnar 22.5.2013)

Efni athugasemda

Svör skipulagsnefndar

Frá Skipulagsstofnun, dags. 25.3.2013

Umsögn um umhverfisskýrslu:

Stofnunin telur að lista þurfi upp með markvissari hætti hvaða umhverfisþætti þurfi að vakta á skipulags-tímanum.

Gefa þurfi Veðurstofunni færi á að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum varðandi landnotkun á hættusvæðum.

Skipulagsnefnd hefur falið falið ráðgjöfum og starfsmönnum að bregðast við ábendingu Skipulagsstofnunar um vöktun umhverfisþátta með því að fjalla nánar um þetta í greinargerð skv. 9. gr. laga um umhverfismat áætlana, sem liggja skal fyrir við endanlega samþykkt aðalskipulagsins.

Þegar hefur verið óskað eftir umsögn Veðurstofu og er hún væntanleg.

Frá Umhverfisstofnun dags. 7.9.2012

Umsögn um umhverfisskýrslu:

Varðandi Vesturlandsveg í þéttbýlinu: Bent er á að niðurgrafnir stokkar geta haft áhrif á grunnvatnsflæði.

Bendir á að kappakstursbraut Motomos tilheyrir flokki framkvæmda sem falla undir 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum og er því tilkynningarskyld framkvæmd.

Valinn hafi verið besti kostur fyrir hesthúsasvæði en gæta þurfi þess að gera viðeigandi ráðstafanir vegna hættu á mengun.

Ný leið Brennimeislínu 1 sé betri kostur en sú gamla en þegar til framkvæmda kemur þurfi að gæta þess að landrask verði sem minnst og gera viðeigandi ráðstafanir til að minnka mengunarhættu.

Skipulagsnefnd þakkar gagnlegar ábendingar sem fram koma í umsögn Umhverfisstofnunar.

Varðandi akstursþróttasvæði á Tungumelum skal tekið fram að eftir er að fjalla um deiliskipulag svæðisins og umhverfisskýrslu tengda því, og einnig þarf að tilkynna framkvæmdina skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum eins og Umhverfisstofnun bendir á. Á þessum síðari stigum verður fjallað með ítarlegri hætti um umhverfisáhrif og mótvægisráðstafanir en gert er í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins.

Frá Vegagerðinni dags. 12.4.2013

Hugmyndir um Vesturlandsveg í stökk hafi verið kynntar fyrir Vegagerðinni en hún aldrei fallist á þær.

Gera þurfi ráð fyrir að til framtíðar muni þurfa mislægar þveranir við Langatanga og Helgafellsveg þótt hringtorg geti dugað langt fram eftir skipulagstímanum.

Ekki sé tilefni til að gera stökk á Vesturlandsvegi vegna kostnaðar, en Vegagerðin leggist ekki gegn því að Mosfellsbær kosti hann.

Leiðréttá þurfi texta varðandi mislæg vegamót við Leirvogstungu bls. 16 og varðandi samgönguáætlun og framkvæmdir við breikkun Vesturlandsvegar.

Mosfellsbæ er fullkunnugt um afstöðu Vegagerðarinnar að því er varðar hugsanlega stökkalausn og mislæg gatnamót á Vesturlandsvegi. Í tillögu að aðalskipulagi 2011-2030 felst ekki endanleg ákvörðun um stökk, en hann er settur þar á dagskrá sem æskilegur kostur og kveðið á um það, að fyrir næstu endurskoðun aðalskipulagsins verði búið að fullkanna slíka lausn.

Ekki er tillögunni þrengt þannig að þeim gatnamótum sem Vegagerðin nefnir að það hindri gerð mislægra gatnamóta í framtíðinni, þótt gert sé ráð fyrir að hringtorg dugi út skipulagstímabilið.

Vegagerðinni eru þakkaðar réttmætar ábendingar um nauðsynlegar leiðréttingar á texta.

Frá Heilbrigðiseftirliti Kjósarsvæðis dags. 2.4.2013

Ánægjulegt sé að sjá tengingu staðardagskrár 21 við aðalskipulagið en bent á mikilvægi þess að markmið sem sett eru séu mælanleg og tímasett, en slíkar mælistikur vanti í aðalskipulagið.

Óheppilegt sé að hafin sé starfsemi á akstursþróttasvæði meðan ekki hafi verið gert ráð fyrir henni í skipulagi. Settar eru fram efasemdir um að mótvægisáðgerðir geti dugað til þess að umhverfisáhrif af starfseminni verði ásætlanleg.

Heilbrigðiseftirlitinu hafi borist kvartanir um hávaða og rykmengun vegna starfseminnar.

Varðandi Staðardagskrá 21 og eftirfylgni með markmiðum sem sett eru vill skipulagsnefnd benda á að sú eftirfylgni er vistuð annars staðar í stjórnkerfinu, þar sem hún á betur heima en í tengslum við aðalskipulag, sem aðeins er tekið til skoðunar á nokkurra ára fresti.

Varðandi akstursþróttasvæði á Tungumelum skal tekið fram að eftir er að fjalla um deiliskipulag svæðisins og umhverfisskýrslu tengda því, og einnig þarf að tilkynna framkvæmdina skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, 2. viðauka. Á þessum síðari stigum verður fjallað með ítarlegri hætti um umhverfisáhrif og mótvægisráðstafanir en gert er í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins.

Frá Reykjavíkurborg dags. 25.3.2013

Gerð er grein fyrir fyrirvara um landnotkun á Hólmsheiði, sem borgin hefur sett inn í fyrirliggjandi tillögu-drög að aðalskipulagi Reykjavíkur og tillögu að svæðisskipulagsbreytingum, til að halda opnum þeim möguleika að þar geti komið flugvöllur. Óskað er eftir því að samskonar fyrirvari verði settur í aðalskipulag Mosfellsbæjar.

Áréttað er mikilvægi samráðs um skilgreiningu vegtenginga og stíga á mörkum sveitarfélaganna og um skipulag Úlfarsfells.

Vegna ófrágenginna mála varðandi sveitarfélagamörkin við Hafravatnsveg/Suðurlandsveg er lagt til að fyrirvari verði settur inn á sveitarfélagsupprátt.

Skipulagsnefnd telur ekki ástæðu til þess á þessu stigi að gera slíkan fyrirvara í aðalskipulagi Mosfellsbæjar, enda felur aðalskipulagið ekki í sér neitt það sem takmarkar möguleika á því að flugvöllur verði gerður síðar á Hólmsheiði ef það skyldi reynast fýsilegt. Geta má þess að í fyrirliggjandi tillögum að breytingum á svæðisskipulagi er gert ráð fyrir tímabundum fyrirvara þessa efnis sem standi í þrjú ár, og verður Mosfellsbær að sjálfsögðu bundinn af honum eins og önnur aðildarsveitarfélög, verði hann settur.

Nefndin tekur undir mikilvægi samráðs um skilgreiningu vegtenginga og stíga á mörkum sveitarfélaganna og um skipulag Úlfarsfells.

Loks er fallist á að setja inn á sveitarfélagsupprátt fyrirvara vegna ónákvæmra lögsögumarka milli Reykjavíkur og Mosfellsbæjar við Geitháls.

Frá Kópavogsbæ dags. 27.3.2013

Mótmælt er alfarið framsetningu sveitarfélagsmarka á tillöguupprætti að aðalskipulagi Mosfellsbæjar á svæði sem liggur sunnan Lyklafells. Í dómi Landsyfírréttar frá 25. janúar 1882 hafi landamerki Elliðakots í Mosfells-hreppi gagnvart afrétti Seltjarnarneshrepps verið ákveðin og þar með lögsögumörk sveitarfélaganna. Þessi mörk hafi síðan verið staðfest með úrskurði Óbyggðanefndar í máli nr. 2/2004 og dómi Hæstaréttar í máli nr. 685/2008, og þar tekinn af allur vafi um lögsögumörk sveitarfélaganna.

Skipulagsnefnd frestar að taka afstöðu til athugasemdar Kópavogsbæjar um lögsögumörk þar til niðurstaða umfjöllunar Óbyggðanefndar liggur fyrir.

Frá Skógræktarfélagi Íslands dags. 2.4.2013

Lýst er ánægju með að græni trefillinn sé festur í sessi í aðalskipulagi Mosfellsbæjar og minnt á hugmyndir um „grænan stíg“ eftir treflinum endilöngum. Óskað er eftir að stígunum verði gerð skil í aðalskipulaginu og hvatt til þess að stígtengingu verði komið á gegnum sveitarfélagið til norðurs í átt að Mógilsá, en það yrði „eins konar bráðabirgða- eða tengileið“ fyrir græna stíginn, sem til framtíðar myndi koma í græna treflinum ofan byggðar.

Ástæða þess að „Græni stígurinn“ hefur ekki verið settur inn á aðalskipulagið í þessari endurskoðun er sú að Mosfellsbær telur að þróa þurfi hugmyndina og útfærsluna frekar, s.s. varðandi nákvæma legu stígsins og samninga við landeigendur.

Óháð hugmyndinni um græna stíginn sem er sérstaks eðlis, er í aðalskipulaginu gert ráð fyrir samfelldri stígtengingu gegnum Mosfellsbæ frá bæjarmörkum í suðri að bæjarmörkum í norðri. Um miðbik byggðarinnar liggur leiðin norðan Vesturlandsvegar, gegnum miðbæinn, en

annars er hún sunnan/austan vegarins. Nefndin sér ástæðu til að lagfæra/breyta legu stígsins á þéttbýlisupprætti þar sem hann liggur gegnum miðbæinn, þannig að hann liggir eftir Bjarkarholti/Háholti, og að nyrsti hlutinn, norður frá gatnamótum við Leirvogstungu, verði skilgreindur sem aðalstígur á uppdrættinum eins og aðrir hlutar leiðarinnar.

Frá Landssamtökum hjólréiðamanna dags. 4.4.2013

Samtökin leggja til að gert verði ráð fyrir aðalstíg sunnan og austan Vesturlandsvegur milli undirganga við Skálátún og Varmá.

Einnig að gert verði ráð fyrir aðalstíg eða stígum yfir Leirvogsa til sveitarfélagsins Reykjavíkur.

Í aðalskipulaginu gert ráð fyrir samfelldri stígtengingu gegnum Mosfellsbæ frá bæjarmörkum í suðri að bæjarmörkum í norðri. Um miðbik byggðarinnar liggur leiðin norðan Vesturlandsvegur, gegnum miðbæinn, en annars er hún sunnan/austan vegarins. Nefndin sér ástæðu til að lagfæra/breyta legu stígsins á þéttbýlisupprætti þar sem hann liggur gegnum miðbæinn, þannig að hann liggir eftir Bjarkarholti/Háholti, og að nyrsti hlutinn, norður frá gatnamótum við Leirvogstungu, verði skilgreindur sem aðalstígur á uppdrættinum eins og aðrir hlutar leiðarinnar.

Ástæða þess að leiðin er lögð gegnum miðbæ en ekki sunnan Vesturlandsvegur eins og athugasemdin gengur útá, er aðallega sú, að með því þjónar hún betur innri umferð gangandi og hjólandi bæjarbúa.

Aðalstígur sunnan vegar á þessum kafla er því ekki settur á dagskrá í aðalskipulaginu að þessu sinni, en vegna landslags myndi hann vera nokkuð mikil og dýr framkvæmd.

Frá Vestra ehf., Hermanni Isidórssyni og Isidór Hermannssyni, dags. 28.2.2013

Eigendur Teigs l.nr. 123798 og Sólvallalands l.nr. 123782 óska eftir því að lönd þeirra verði skilgreind sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi.

Ekki er fallist á það að skilgreina í þessari endurskoðun aðalskipulagsins fleiri svæði sem íbúðarsvæði en þegar er gert ráð fyrir í hinni auglýstu tillögu, þar sem íbúðarsvæði í aðalskipulaginu samkvæmt henni eru þegar talsvert umfram áætlaða þörf á skipulagstímabilinu.

Frá CATO lögmönnum f.h. Lágafellsbygginga ehf. dags. 2.4.2013

Gerð er athugasemd við það að sveitarfélagið hafi skipulagt lóð við Sunnukrika sem gangi að hluta inn á spildu í eigu félagsins. Ekki hafi verið leitað eftir samþykki félagsins fyrir þessu og fyrirspurnum um málið hafi ekki verið svarað.

Farið er fram á að þéttleiki fyrirhugaðrar byggðar í Lágafellslandi verði aukinn úr 15 íb./ha til samræmis við þéttleika á Blikastaðalandi sem er áætlaður 20,3 íb./ha.

Í gildandi aðalskipulagi frá 2003 er gert ráð fyrir umræddri lóð, og einnig í gildandi deiliskipulagi Krika hverfis. Hún hefur raunar í millitíðinni verið minnkuð með deiliskipulagsbreytingu miðað við upphaflega stærð, og er framsetning í endurskoðuðu aðalskipulagi í samræmi við það. Tekið er undir það að ganga þurfi frá samkomulagi milli Mosfellsbæjar og landeiganda um málið.

Áætlaður þéttleiki í Blikastaðalandi er undantekning og ekki fordæmisgefandi fyrir aðra byggð í Mosfellsbæ. Þéttleikinn á Lágafellslandi er hinsvegar sambærilegur við hliðstæð nýbyggingarsvæði í bænum, s.s. Helgafells hverfi. Ekki er því fallist á ósk um aukinn þéttleika á Lágafellslandi.

Frá Landslögum f.h. Ístaks hf. dags. 2.4.2013

Gerð er athugasemd við það að athafnasvæði merkt 202-A á landi norðan Köldukvíslar í eigu Ístaks virðist ná mun styttra til suðurs en fyrri áætlanir félagsins og Mosfellsbæjar hafi gert ráð fyrir. Rakið er, að í tillögu að breytingu á aðalskipulagi, sem bæjarstjórn samþykkti 16. desember 2009, hafi svæðið verið nær ánni og gert ráð fyrir að lóðir yrðu í minnst 50 m fjarlægð frá henni en byggingar þó ekki nær en 100 m.

Farið er fram á að athafnasvæðið verði látið ná í minnst 50 m fjarlægð frá Köldukvísl en hverfisvernd áfram látin ná 100 m út frá ánni og ekki verði heimilt að byggja nær ánni en 100 m.

Áskilinn er bótaréttur í því tilviki að Mosfellsbær „á-kveði að taka hluta lands Ístaks undir óbyggt svæði eða skerða hagsmuni félagsins með hverfisvernd.“

Bent er á að í tillögum að deiliskipulagi svæðisins hefur verið gert ráð fyrir herra nýtingarhlutfalli en í aðalskipulagstillögunni, eða 0,8 í stað 0,5.

Suðurhluti athafnasvæðis á landi Ístaks á Tungumelum er í gildandi aðalskipulagi 7,5 ha og er í 135 m fjarlægð frá Köldukvísl þar sem það er næst henni. Athafnasvæði samkvæmt auglýstri tillögu er hinsvegar 18,8 ha og fer töluvert nær ánni. Með tillögunni er þannig 11,3 ha af opnu óbyggðu svæði á landi Ístaks breytt í athafnasvæði, og enginn hluti þess „tekinn undir óbyggt svæði“ sem ekki var það áður.

Hverfisvernd nær 50 m út frá ánni í tillögunni og er það óbreytt frá gildandi skipulagi.

Skipulagsnefnd bendir á að tillaga sú að breytingu á aðalskipulagi sem vísað er til, var sett fram í tengslum við hugmyndir um byggingu sjúkrahúss og skilgreiningu blandaðs stofnana- og athafnasvæðis norðan Köldukvíslar. Tekið var fram að lóðir sunnan bygginga skyldu vera opnar fyrir gangandi umferð almennings.

Nefndin telur að slíkt fyrirkomulag komi síður til álita þegar um hreint athafnasvæði er að ræða, og að stórir lóðarhlutar sunnan bygginga geti leitt til óáskilgreinrar á-sýndar að opna svæðinu við ána. Nefndin fellst því ekki á að mörk svæðisins verði nær ánni en 100 m.

Nýtingarhlutfallið 0,5 er nefnt í aðalskipulaginu sem meðalnýting á athafnasvæðum en á ekki sérstaklega við um lóðir á Tungumelum. Skipulagsnefnd fellst á að breyta þessari framsetningu á þann veg að hámarksnýtingarhlutfall á athafnasvæðum verði 0,4-0,8 eftir eðli starfsemi, hæðafjölda o.fl., og verði í hverju tilviki á-kveðið nánar í deiliskipulagi.

Frá Landslögum f.h. eigenda landsspildna í Mosfellsdal dags. 2.4.2013

Rakið er að umbj. lögm. hafi 2006 óskað eftir að gera deiliskipulag af landi sínu í samræmi við „gildandi rammaskipulag.“ Í apríl 2007 hafi bærinn tekið þá á-kvörðun að þar til endurskoðað aðalskipulag lægi fyrir yrði einungis heimiluð uppbyggingu á þeim reitum í dalnum, þar sem þegar væri fyrir hendi samþykkt deiliskipulag. Ósk umbj. lögm. hafi þannig verið hafnað og með því hafi honum verið valdið verulegu tjóni.

Nú liggja fyrir tillaga að endurskoðuðu aðalskipulagi sem geri ráð fyrir því sem næst óbreyttu fyrirkomulagi á landi umbj. lögm. og tjón hans og óþægindi hafi því verið að þarflausu.

Farið er fram á staðfestingu þess að umbj. lögm. geti án tafa lokið við gerð deiliskipulags og hafið sölu lóða án takmarkana af hálfu sveitarfélagsins

Einnig staðfestingu þess að „enginn kvóti verði á úthlutun lóða“ og að ráðstafa megi öllum lóðum á svæðinu „án hafta.“

Óskað er eftir skýrum svörum við því hvort meðfylgjandi deiliskipulagstillaga geti fallið að stefnumörkun aðalskipulagsins. Í henni er gert ráð fyrir 19 lóðum frá 0,5 til 1 ha að stærð, en umbj.lögm. sé nauðsynlegt að „nýta svæðið vel“ til að lágmarka tjón sitt.

Skipulagsnefnd vísar til eftirfarandi texta á bls. 35 í greinargerð um væntanlega uppbyggingu á blandaðri byggð í Mosfellsdal:

„Áskilið er að uppbygging og frekari deiliskipulagning í samræmi við aðalskipulagið verði í heildstæðum áföngum með tilliti til hagkvæmnissjónarmiða hvað varðar gatnagerðar- og veituframkvæmdir, og samkvæmt fyrirfram gerðum samningum milli viðkomandi landeigenda og Mosfellsbæjar hverju sinni, sem m.a. miðist við að uppbyggingin verði ekki íþyngjandi fyrir bæjarsjóð.“

Samkvæmt þessu er það forsenda fyrir því að deiliskipulagi verði hleypt af stað að áður hafi verið gengið frá samningum milli landeiganda og bæjarins. Næsta skref af hálfu umbjóðandans ætti því að vera það að óska eftir slíkum samningi þegar endurskoðað aðalskipulag hefur tekið gildi.

Ekki er ljóst hvað átt er við með „kvóta á úthlutun lóða“ eða ráðstöfun lóða „án hafta“ og því er óhægt um vik að svara þeim hluta athugasemdarinnar.

Tilvísuð tillaga að deiliskipulagi fellur ekki að stefnumörkun aðalskipulagsins, sem kveður á um að þéttleiki byggðarinnar verði 1 íbúð/ha.

Frá Sveini Hreinssyni f.h. FSPB 2 dags. 27.3.2013

Óskað er eftir að skilgreind verði tímamörk fyrir uppbyggingu íbúðarsvæðis á landi Akra þannig að hún megi hefjast 2015-2017.

Staðan varðandi nýbyggingarsvæði fyrir íbúðir er nú sú, að í hverfum þar sem uppbygging er þegar hafin, þ.e. Helgafellshverfi og Leirvogstungu, er enn eftir að byggja um 1200 íbúðir en það samsvarar tæplega 7 ára byggingarþörf miðað við spá aðalskipulagsins.

Það er stefna Mosfellsbæjar að ekki verði tekið til við ný byggingarsvæði til viðbótar þessum, fyrr en uppbygging þeirra er komin langt á veg. Samkvæmt því er ekki fallist á að skilgreina í aðalskipulaginu tímamörk fyrir uppbyggingu í Akralandi þannig að hún megi hefjast 2015-2017.

Frá börnum Ásgeirs og Titju Bjarnason, Suður-Reykjum II, dags. 26.3.2013

Óskað er eftir að landspilda, sem tilheyrir Suður-Reykjum II merkt 319-L (Landbúnaðarsvæði) norðan Varmár, verði merkt sem íbúðarsvæði.

Ekki er fallist á það að skilgreina í þessari endurskoðun aðalskipulagsins fleiri svæði sem íbúðarsvæði en þegar er gert ráð fyrir í hinni auglýstu tillögu, þar sem íbúðarsvæði í aðalskipulaginu samkvæmt henni eru þegar talsvert umfram áætlaða þörf á skipulagstímabilinu.

Frá Gesti Ólafssyni f.h. Helga Rúnars Rafnssonar dags. 13.3.2013

Bent er á að þéttleiki íbúðarbyggðar í Hlíðahverfi (120-Íb) sé nokkru lægri en t.d. á Blikastaðalandi. Vegna legu Hlíðahverfis nálægt miðbæ sé æskilegt að byggð þar verði þéttari.

Það er ekki stefna bæjaryfirvalda að þéttleiki Blika-staðalands verði fordæmisgefandi fyrir önnur hverfi bæjarins. Að auki er Hlíðahverfi nánast fullbyggt og byggðin fullmótuð og því takmarkaðir möguleikar til að fjölga íbúðum og auka þéttleika.

Milli Bröttuhlíðar og Vesturlandsvegur sé sýnt íbúðarsvæði og sé það skynsamleg ráðstöfun. Óskað er eftir að HRR verði heimilað að skipuleggja þar íbúðarbyggð.

Skipulagsnefnd telur að skipulagning frekari íbúðarbyggðar milli Bröttuhlíðar og Vesturlandsvegur sé ekki tímabær nú, en að ekki sé útilokað að hún gæti komið til álita síðar ef það gæti orðið í sátt við íbúa á svæðinu. Eins og bent er á í athugasemdinni útilokar aðalskipulagið ekki að þetta geti orðið.

Frá Hans Jakobi Beck o.fl. v. Minna Mosfells, dags. 25.3.2013

Því er mótmælt að hluti af landi bréfrítara eigi að fara undir golfvöll.

Fallist er á athugasemd bréfrítara að því er varðar golfvallarskilgreiningu á landi hans og verður því golfvallarsvæðið minnkað sem því nemur.

Farið er fram á að land bréfrítara verði skilgreint til blandaðra nota í stað hreinna landbúnaðarnota.

Ekki er fallist á að skilgreina landið til blandaðra nota þar sem það gengur gegn stefnumörkun aðalskipulagsins um landbúnað í Mosfellsdal.

Frá Hreiðari Erni Zoëga Stefánssyni f.h. Lágafellssóknar dags. 14.3.2013

Óskað er eftir því að landnotkun skika 206-L norðan Þingvallavegar verði breytt úr landbúnaðarsvæði í opið svæði til sérstakra nota – kirkjugarður.

Skipulagsnefnd er jákvæð gagnvart hugmyndinni um kirkjugarð í Mosfellsdal sem gæti þjónað stærri hluta höfuðborgarsvæðisins, og hvetur nefndin til þess hugmyndin verði þróuð frekar í samvinnu allra viðkomandi aðila.

Rakið er að kirkjugarðar á höfuðborgarsvæðinu séu að fyllast og líkur séu á auknu samstarfi þeirra eða jafnvel sameiningu. Mikil þörf sé fyrir stóran „kistukirkjugarð“ á svæðinu.

Nefndin telur hinsvegar ekki tímabært nú að breyta landnotkun umrædds svæðis frá því sem var á auglýstri tillögu, og telur réttara að ganga út frá þeim möguleika að gerð verði sérstök breyting á aðalskipulaginu í þessa veru þegar áformin hafa verið útfærð nánar.

Frá Ásgeiri M Jónssyni og Maríu M Sigurðardóttur, dags. 2.4.2013

Því er mótmælt að áfram eigi að gilda eldri viðmiðanir um stærð frístundahúsa á svæðum við Hafravatn (gr. 4.11), og að eigendur frístundalóða í Mosfellsbæ eigi þannig ekki að sitja allir við sama borð.

Markmiðið með því að láta þrengri stærðarviðmiðanir gilda í frístundabyggðinni við Hafravatn en í öðrum frístundabyggðum í bæjarlandinu, er að minnka líkur á því að byggðin þar þróist í það að verða íbúðarhverfi með heilsársbúsetu, í trássi við skilgreiningar í skipulagi. En vegna staðsetningar byggðarinnar virðist augljóst að hætta geti verið á þessu.

Fyrir þessu eru því málefnaleg rök og er því vísað á bug að um sé að ræða mismunun eða brot á jafnræðisreglu. Því er einnig vísað á bug að með þessu sé verið að rýra eignarrétt fasteignaeigenda við Hafravatn, þar sem ein-göngu er verið að ítreka þessi ákvæði óbreytt eins og þau eru í gildandi skipulagi en ekki að þrengja þau frá því sem gilt hefur hingað til.

Frá Daníel Þórarinssyni og Ingibjörgu Norðdahl, dags. 2.4.2013

Mótmælt er boðaðri mismunun á milli frístundabyggða, sem felist í þrengri stærðarmörkum fyrir frístundahús við Hafravatn en á öðrum frístundasvæðum.

Einnig er mótmælt þeirri framsetningu að frístundabyggð við Hafravatn sé „víkjandi“, spurt hvort sveitarfélagið hyggist taka löndin eignarnámi, og áskilin réttur til að leita leiðréttingar fyrir dómstólum verði þessi ákvæði samþykkt.

Eins og næsta að ofan, með eftirfarandi viðbót:

Orðalagið að frístundabyggð við Hafravatn sé „víkjandi“ vísar til þess að vegna landkosta og legu Hafravatns gagnvart þéttbýlinu á höfuðborgarsvæðinu er það talið æskilegt til lengri tíma litið að þar geti þróast almennt útivistarsvæði.

Í aðalskipulaginu er miðað við að girða ekki frekar en orðið er fyrir möguleika á slíkri framtíðarþróun og er því frekari uppbygging frístundabyggðar við vatnið stöðvuð, þ.e. að ekki verði heimiluð uppbygging umfram það sem gildandi deiliskipulag kveður á um.

Aðalskipulagið felur hinsvegar ekki í sér áform um að núverandi hús á skilgreindum svæðum fyrir frístundabyggð við Hafravatn eigi að víkja á skipulagstímabilinu, og mun skipulagsnefnd láta breyta framsetningu í greinargerð skipulagsins þannig að þessar skýringar komi fram þar í stað orðalagsins „víkjandi.“

Frá Jóni Sverri Wendel, dags. 30.3.2013

Fyrir hönd eigenda að landi nr. 125497 í Úlfarsfellslandi er í ljósi sanngirnireglu óskað eftir því að endurskoðað verði það ákvæði að einungis megi byggja 90 fm hús við Hafravatn og þess í stað leyfð allt að 130 fm hús eins og á öðrum frístundalóðum í Mosfellsbæ. Litið sé svo á að annars sé verið að rýra eignarrétt bréfitara.

Sjá svar til ÁMJ og MMS hér að ofan.

Frá Súsönnu Kristinsdóttur og Kristni K Ólafssyni, dags. 29.3.2013

Eigendur lands í Úlfarsfellslandi. Efnislega samhljóða síðustu athugasemd hér að ofan.

Sjá næsta að ofan.

Frá Eríki Þorgeirssyni og Ragnheiði Guðmundsdóttur, dags. 28.3.2013

Efnislega samhljóða síðustu athugasemd hér að ofan. Einnig er gerð athugasemd við „sérstakt svæði“ við Úlfarsá, 200 m, sem gangi inn á eignarland bréfitara og gæti hindrað „eðlilega nýtingu þess.“ Er þessu mótmælt.

Samhljóða næsta svari að ofan, með eftirfarandi viðbót: Varðandi 200 m breitt svæði við Úlfarsá, þá mun þar vera átt við skástrikun á svæði meðfram ánni, 200 m til hvorrar handar, sem þýðir að áin og næsta umhverfi sé á náttúruminjaskrá og er sú skilgreining ekki á forræði Mosfellsbæjar. En af hálfu bæjarins er jafnframt skilgreint hverfisverndarsvæði við ána, 100 m til hvorrar handar.

Í báðum tilvikum er um að ræða óbreytta stöðu m.v. gildandi aðalskipulag en þar eru báðar þessar skilgreiningar þegar fyrir hendi. Ekki verður séð að þær hafi í för með sér neinar takmarkanir á eðlilegri nýtingu frístundalóða á svæðinu.

Frá Jóhanni L Jóhannssyni og Huldu H Laxdal, dags. 27.3.2013

(Eigendur lands nr. 125496) Óskað er eftir að sömu reglur verði látnar gilda um hús á eignarlöndum við Hafravatn og á öðrum frístundalóðum í Mosfellsbæ. Óþarft og rangt sé að halda því inni, að frístundabyggð við Hafravatn skuli vera víkjandi.

Sjá svar til DP og IN hér að ofan.

Frá Kristínu D Karlsdóttur, dags. 27.3.2013

Fyrir hönd eigenda að landi nr. 125500 í Úlfarsfellslandi er í ljósi sanngirnireglu óskað eftir því að endurskoðað verði það ákvæði að einungis megi byggja 90 fm hús við Hafravatn og þess í stað leyfð allt að 130 fm hús eins og á öðrum frístundalóðum í Mosfellsbæ. Litið sé svo á að annars sé verið að rýra eignarrétt bréfitara.

Sjá svar til ÁMJ og MMS hér að ofan.

Frá Elsu Ingimarsdóttur, dags. 27.3.2013

Óskað er eftir að þrír tilgreindir skikar úr landi Skeggjastaða verði skilgreindir sem „sumarbústaðalóðir“ í aðalskipulaginu.

Þótt umræddir skikar séu skráðir sem „sumarbústaðalönd“ í fasteignamati ásamt mörgum öðrum á sama svæði, hafa þeir aldrei verið skilgreindir sem slíkir í skipulagi Mosfellsbæjar. Ekki stendur til að fjölga frístundasvæðum í Mosfellsbæ og er það í samræmi við stefnumörkun gildandi svæðisskipulags.

Ósk bréfitara er því hafnað.

Frá Páli Vilhjálmssyni, dags. 22.3.2013

Mótmælt er áformum Mosfellsbæjar um „eignaupptöku á sumarbústaðalöndum við Hafravatn,“ sem felist annarsvegar í því að áfram eigi að gildra eldri viðmiðanir um stærð frístundahúsa á svæðinu og hins vegar í því ákvæði að frístundabyggð þar eigi að vera víkjandi. Skorað er á skipulagsyfirkönd að breyta þessu og gæta jafnræðis og meðalhófs.

Sjá svar til DP og IN hér að ofan.

Frá Björgu H Sölvadóttur, dags. 21.3.2013

Fyrir hönd eigenda að landi nr. 125499 í Úlfarsfellslandi er í ljósi sanngirnireglu óskað eftir því að endurskoðað verði það ákvæði að einungis megi byggja 90 fm hús við Hafravatn og þess í stað leyfð allt að 130 fm hús eins og á öðrum frístundalóðum í Mosfellsbæ. Litið sé svo á að annars sé verið að rýra eignarrétt bréfitara.

Sjá svar til ÁMJ og MMS hér að ofan.

Frá Soffíu V Tryggvadóttur og Vilhjálmí Ólafssyni v. Hamrabrekku, dags. 26.3.2013

Óskað er eftir að deiliskipulag sem gildir um 3 lóðir í eigu bréfitara, Hamrabrekku I-III, verði numið úr gildi og þær sameinaðar í eina lóð.

Jafnframt verði aðalskipulagi breytt þannig að heilsársbúseta verði heimil á landinu.

Bréfiturum er bent á, að til þess að fá gildandi deiliskipulag numið úr gildi og lóðirnar þrjár aftur sameinaðar í eina, þurfa þau að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi í þá veru. Tillagan þarf síðan að fá lögboðna meðferð samkvæmt skipulagslögum. Skipulagsnefnd mun taka slíka tillögu til afgreiðslu þegar hún berst.

Land bréfitara er í gildandi aðalskipulagi og einnig í fyrirliggjandi tillögu skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð, en á slíkum svæðum er heilsársbúseta og skráning lögheimilis ekki viðurkennd. Nefndin hafnar ósk bréfitara um að landnotkun verði breytt þannig að heilsársbúseta verði heimil, þ.e. að landið verði skilgreint sem íbúðar- eða landbúnaðarsvæði.

Frá Smára Sveinssyni v. skika nr. 125621, dags. 30.3.2013

F.h. eigenda er óskað eftir því að hús sem er á skikanum verði merkt eins og önnur stök frístundahús utan svæða fyrir frístundabyggð.

Dregið er í efa réttmæti og raunhæfni þeirrar stefnu að frístundabyggð við Hafravatn skuli til lengri tíma litið víkja fyrir almennu útivistarsvæði og því sé frekari fjölgun frístundahúsa þar óheimil.

Skilgreining sú sem vísað er til, um stök hús utan svæða fyrir frístundabyggð, er tekin upp í aðalskipulaginu til þess að bæta stöðu húsa frá fyrri tíð, sem eru þannig staðsett að engar sérstakar ástæður eru til þess að þau geti þurft að víkja, þótt þau séu utan skilgreindra svæða fyrir frístundabyggð.

Í aðalskipulaginu kemur fram sú framtíðarsýn að til lengri tíma litið sé æskilegt að við Hafravatn geti þróast almennt útivistarsvæði. Jafnframt er þar kveðið á um að strönd Hafravatns eigi að vera opin öllum til útivistar. Umrætt hús bréfitara og önnur í næsta nágrenni þess standa örstutt frá vatnsbakkanum á þröngu svæði milli vegar og vatns. Skipulagsnefnd telur því að þau falli ekki í þann flokk húsa utan skipulagðra frístundasvæða sem engar sérstakar ástæður eru fyrir því að að geti þurft að víkja, og fellst því ekki á að festa þau í sessi með því að þau fái umrædda skilgreiningu.

Frá Úrsúlu Jünemann og Guðjóni Jenssyni, dags. 2.4.2013

Bréfitarar telja að of mikil áhersla sé lögð á sérbyli í aðalskipulaginu, þörf sé fyrir aukið hlutfall minni íbúða.

Ekki sé nægilega hugað að skólamállum, núverandi skólar séu sprungnir og spurning hvort ekki vanti nýjan grunnskóla fyrir alla aldurshópa.

Í grjótnámu í Seljadal hafi komið í ljós fallegt stuðla-berg, framkvæmdaleyfi fyrir námuvinnslunni þurfi að binda skilyrðum um að þar verði engu spillt.

Lagst er gegn lagningu Tunguvegar, þar sem hann muni valda náttúruspjöllum og sé auk þess óþarfur.

Bæjaryfirvöld í Mosfellsbæ hafa alla tíð lagt mikla áherslu á sérbyli, lágreista og ekki mjög þetta byggð. Stefnan mótast einkum af staðsetningu Mosfellsbæjar á jafri höfuðborgarsvæðisins og nánnum tengslum byggðar þar við náttúruna. Á flestum stærri nýbyggingarsvæðum og í miðbæ er þó einnig gert ráð fyrir fjölbýlishúsum þar sem byggja má minni íbúðir.

Í framkvæmdaáætlunum Mosfellsbæjar, sem endurskoðaðar eru oft og reglulega, er tekið á uppbyggingu skólalúsnæðis sem á hverjum tíma þarf að haldast í hendur við uppbyggingu hverfanna. Stefnumótun í skólamállum

Lagst er gegn stækkun á núverandi hesthúshverfi vegna mengunar frá því og sagt brýnt að hefjast handa um uppbyggingu nýs hesthúshverfis.

Setja þurfi strangari reglur um list- og fisflug frá flugvallarsvæði.

er þó einkum á hendi skólaskrifstofu bæjarins, sem hefur lagt ríka áherslu á samráð við íbúa, s.s með íbúðabíngum.

Tekið er undir að tryggja beri með ákvæðum í framkvæmdaleyfi að stuðlabergsmyndanir í Seljadalsnámu verði láttnar halda sér og þeim verði ekki spillt.

Tunguvegur er að mati skipulagsnefndar nauðsynlegur til þess að Leirvogstunguhverfið tengist á viðunandi hátt öðrum hverfum bæjarins, og að samgöngur við hverfið verði sem mest óháðar þjóðvegaumferð á Vesturlandsvegi. Í tengslum við deiliskipulag Tunguvegar voru gerðar viðamiklar úttektir á náttúrufari á svæðinu og ríkt tillit hefur verið tekið til umhverfissjónarmiða.

Hugsanleg stækkun núverandi hesthúshúsvæðis, sem getið er um í greinargerð, er mjög óveruleg þannig að óhætt er að fullyrða að sérstök umhverfisáhrif af henni yrðu vart merkjanleg.

Í gildi eru reglur um list- og fisflug sem ákveðnar hafa verið með samkomulagi milli bæjaryfirvalda og flugklúbbsins. Endurskoðun þeirra reglna er ekki viðfangsefni aðalskipulagsins.

Frá Sigurði Thorlacius, dags. 2.4.2013

Í erindinu er fjallað vítt og breitt um skipulagsmál án þess að í öllum tilvikum sé um að ræða beinar athugasemdir. Atriði sem fjallað er um (stikkorð):

- Meiri blöndun starfsemi æskileg, minni þörf á aðgreiningu en áður.
- Stemma þurfi stigu við dreifingu byggðarinnar, óæskilegt t.d. að byggja á Blikastaðalandi.
- Rétt að hafa byggðarsvæðið á Sólvöllum 315-Íb ekki samfelt, heldur skilja eftir græna hluta.
- Möguleikar á þéttingu séu víðar en talið er upp.
- Taka þurfi skolpmál í gegn m.t.t. mengunar.
- Tryggja þurfi að Mosfellsbær sé hafður með í athugunum á lestakerfi á höfuðborgarsvæðinu.
- Mosfellsbær ætti að hafa frumkvæði að því að hrinda græna treflinum í framkvæmd.
- Ýmislegt annað: Flugvöllur á Hólmsheiði, Sundabraut, jarðskjálftar og sprungur, flokkun úrgangs, gróður á miðbæjartorg.

Svar skipulagsnefndar:

Meiri blöndun: Í gildandi aðalskipulagi eru íbúðarflekar táknaðir með B, þ.e. blönduð byggð. Þær hugmyndir hafa þó ekki reynst raunhæfar og er því í nýju aðalskipulagi dregið úr áherslu á blandaða byggð, m.a. til að draga ekki úr vægi miðbæjarins.

Minni dreifing byggðar: Í nýju aðalskipulagi er aðeins skilgreind ein viðbót við þau íbúðarsvæði sem eru í gildandi skipulagi, þ.e. stækkun íbúðarbyggðar í Lágafellslandi. Ljóst er að íbúðarsvæðin í aðalskipulaginu eru talsvert umfram áætlaða þörf á skipulagstímabilinu.

Tekið er undir það sjónarmið bréfitara að sporna beri gegn of mikilli útþenslu byggðarinnar en horfa frekar til þéttingar inn á við. Ekki er þó tekið undir þá skoðun að bygging Blikastaðalands feli í sér óæskilega útþenslu, þvert á móti má líta svo á að hún sé liður í því að byggðin á höfuðborgarsvæðinu „grói saman.“

Sólvallabyggð (315-Íb): Deiliskipulag íbúðarhverfa fær umfjöllun í skipulags- og byggingarnefnd og öðrum stofnunum bæjarins, og á því stigi verða opin svæði innan íbúðarhverfanna skilgreind.

Þétting byggðar: Það er og hefur verið stefna bæjaryfirvalda að byggð í Mosfellsbæ, á jaðri höfuðborgarsvæðisins, eigi að vera fremur dreifð. Í samræmi við það er ekki lögð áhersla á þéttingu byggðar í aðalskipulaginu.

Fráveitumál: Þau heyra undir heilbrigðisefirlit og bæjarverkfræðing og eru stöðugt til athugunar og undir eftirliti.

Skipulagsnefndin þakkar bréfitara fróðlegar og gagnlegar ábendingar varðandi ýmis atriði, s.s. lestarkerfi, græna trefilinn, flugvöll á Hólmsheiði, Sundabraut, jarðskjálfta og sprungur, flokkun úrgangs o.fl.

Frá Gunnari B Dungal og Þórdísi A Sigurðardóttur, Dallandi, dags. 3.4.2013

Ábúendur Dallands mótmæla áframhaldandi grjótnámi í Þormóðsdal/Seljadal.

Grjótið úr Seljadalsnámu hefur mjög góða eiginleika (hörku) sem efni til íblöndunar í malbik. Ef rekstri hennar yrði hætt, þyrfti í staðinn að sækja efni til notkunar á höfuðborgarsvæðinu um miklu lengri veg eða jafnvel að flytja það inn frá útlöndum. Í stærra samhengi skoðað getur þessi námuvinnsla þannig talist hafa jákvæð umhverfisáhrif og það er því stefna bæjaryfirvalda að náman verði nýtt enn um sinn.

Staða námunnar nú er þó sú, að hún hefur ekki framkvæmdaleyfi og er því öll vinnsla þar óheimil þar til slíkt leyfi hefur verið gefið út. Það er eindregin stefna bæjaryfirvalda að framkvæmdaleyfi verði ekki veitt öðruvísi en að það verði bundið ströngum skilyrðum til að lágmarka ónæði af starfsemi og tryggja að staðið verði með óaðfinnanlegum hætti að vinnslunni og frágangi námunnar að henni lokinni.

Frá Soffíu V Tryggvadóttur og Vilhjálmi Ólafssyni v. grjótnáms, dags. 26.3.2013

Lýst er óæskilegum umhverfisáhrifum af starfrækslu námu í Seljadal og þess farið á leit við bæjaryfirvöld að náman verði tekin út úr nýju aðalskipulagi.

Sjá svar hér að ofan.

Frá Sæunni Þorsteinsdóttur og Ásgeiri E Guðnasyni, Miðdal, dags. 17.10.2012

Rakið er að grjótnám í Seljadal hafi ekki framkvæmdaleyfi eins og skylt sé skv. lögum. Í ljósi þessa sé það aðfinnsluvert að tilgreina Seljadal sem efnistökuastað í aðalskipulaginu og er farið fram á að því verði breytt.

Sjá svar hér að ofan.

Frá Jóni Eiríkssyni, dags. 18.3.2013

Áformum um Tunguveg frá Leirvogstungu inn á Skeiðholt er mótmælt. Vegurinn muni leiða til stóraukinnar umferðar og aukinnar slysaþættu á Skeiðholti og við Varmárskóla, og valda náttúruspjöllum á viðkvæmu landi.

Fráleitt sé að ætla að leiða umferð úr heilu hverfi inn í annað hverfi og nær að beina henni stystu leið inn á stofnbrautir.

Skipulagsnefnd lítur svo á að Tunguvegur sé nauðsynlegur til þess að Leirvogstunguhverfið tengist byggðinni miðsvæðis og þeirri þjónustu sem þar er að finna með eðlilegum hætti sem eitt af hverfum bæjarins. Ekki sé ásættanlegt að eina aksturstenging hverfisins við miðbæinn sé um þjóðveg 1.

Gert hefur verið ráð fyrir tengivegi í framhaldi af Skeiðholti allt frá samþykkt gildandi aðalskipulags 2003. Við deiliskipulag Tunguvegar hefur verið tekið ríkt tillit til umhverfissjónarmiða og áhersla lögð á umferðaröryggi. Aukning umferðar á Skeiðholti verður óhjákvæmilega nokkur, en til að mæta henni er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum, s.s. hraðahindrunum, flutningi götunnar fjær íbúðarhúsum og undirgöngum fyrir skólalöbörn.

Frá Herði Jónssyni eiganda Höfða, dags. 9.3.2013

Mótmælt er legu græna trefilsins innan landamarka Höfða og einnig heimilun á losun jarðvegs innan græna trefilsins. Spurt er um kostnað af framkvæmd græna trefilsins og lækkun fasteignagjalda á svæðum þar sem ekki eigi að leyfa byggð.

Græni trefillinn og ákvæði um hann eru hluti af svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, sem Mosfellsbær á aðild að og er bundinn af eins og önnur aðildarsveitarfélög. Um þessar mundir er verið að hefja endurskoðun svæðisskipulagsins sem mun fara í lögboðið ferli og munu þá gefast tækifæri til að koma á framfæri athugasemdum við efni þess.

Rétt er að benda á að svæðisskipulagið gerir ráð fyrir að

ýmiskonar landnotkun og starfsemi sem tengist útvíst og frístundaiðju geti átt sér stað innan græna trefilsins. Hægt er að hugsa sér að það séu sveitarfélög eða félagasamtök sem standa fyrir uppbyggingu af því tagi skv. samningum við landeigendur, eða þá að landeigendur sjálfir standi fyrir henni, og þá helst ef um er að ræða starfsemi sem getur staðið undir sér.

Það er því tæplega hægt að gefa eitt rétt svar við spurningu bréfitara um kostnað við framkvæmd græna trefilsins. Þá telur Skipulagsnefndin sig ekki vera réttan aðila til að svara spurningu bréfitara um fasteignagjöld á svæðum þar sem ekki á að leyfa byggð.

Frá Kristbjörgu Elínu Kristmundsdóttur o.fl. v. motokrossbrautar, dags. 29.2.2013

Ítrekuð eru sjónarmið í fyrri erindum bréfitara og annarra íbúa norðan Leirvogsár, þar sem kvartað hefur verið undan hávaða og rykmengun vegna motokrossbrautar og farið fram á að starfsemin verði lögð niður og henni fundinn annar staður.

Bent er á að ráðstafanir sem gera þurfi til að draga úr hávaða verði mjög kostnaðarsamar og ólíklegt að þær skili tilætluðum árangri. Því sé æskilegt að að finna brautinni annan stað sem friður geti orðið um.

Afrit af fyrri erindum, undirskriftalista og greinargerðum fylgja athugasemdinni.

Varðandi akstursíþróttasvæði á Tungumelum skal tekið fram að eftir er að fjalla um deiliskipulag svæðisins og umhverfisskýrslu tengda því. Jafnframt er um að ræða framkvæmd sem er tilkynningarskyld skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, 2. viðauka, sem þýðir að gera þarf nákvæma grein fyrir fyrirhugaðri framkvæmd til Skipulagsstofnunar, sem síðan kveður uppúr um það hvort fara þurfi fram umhverfismat.

Á þessum síðari stigum verður fjallað með ítarlegri hætti en gert er í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins um umhverfisáhrif og þær mótvægisráðstafanir sem krafist verður.