

Fyrirspurn til skipulagsyfivalda í Mosfellsbæ vegna ósk um breytingu á deiliskipulagi Hulduhóla vegna Bröttuhlíðar

Bréf hönnuðar og rökstuðningur fyrir breytingum

15.09.2022

UNDRA ehf. fyrir hönd Tré-Búkka ehf. óskar eftir afstöðu skipulagsyfivalda í Mosfellsbæ til að heimila deiliskipulagsbreytingu á deiliskipulagi Hulduhólasvæðis, nánar tiltekið lóða í landi við Bröttuhlíð í samræmi við tillögur A eða B í þessari fyrirspurn. Fyrirspurnin felur í sér tvær tillögur sem báðar kalla á deiliskipulagsbreytingu á gildandi deiliskipulagi. Tillaga A felur í sér heildstæða breytingu á deiliskipulagi Hulduhólasvæðis og gerir ráð fyrir nýjum lóðum á svæðinu en tillaga B felur í sér breytingu á stakri lóð, þ.e. Bröttuhlíð / Láguhlíð nr. 16-22. Ástæða fyrir því að lagðar eru fram tvær tillögur kemur til vegna þess að önnur kallar á töluvert meiri breytingu á svæðinu en hin snýr einungis að breytingu fyrir staka lóð. Það er því von okkar að hægt verði að afgreiða þær sem tvö óháð mál varðandi málsmeðferð og ákvarðanatökur.

Fyrirspurn þessi inniheldur meðfylgjandi skjöl:

Bréf hönnuða og skýringar: **Breyting á deiliskipulagi Hulduhólasvæði í Mosfellsbæ – Fyrirspurn**
Kynning á tillögum A og B: **Fyrirspurn UNDRA- Hulduhólar-Brattahlíð**
Undirritaður viðauki við samkomulag Tré-Búkka ehf. og Mosfellsbæjar ásamt fylgisskjölum:

Ástæður fyrir fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Ástæða fyrirspurnar skv. tillögu A er vegna þess að landið sem um ræðir er skilgreint í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 sem íbúðabyggð ásamt því að fyrir liggur undirritaður viðauki við samkomulag milli Mosfellsbæjar og Tré-Búkka ehf. frá 7. janúar 2007 þar sem kemur fram, ef umrætt landsvæði sem féll til Mosfellsbæjar skv. samkomulagi aðila, verði síðar skipulagt undir íbúðabyggð eða atvinnusvæði skuli Tré-Búkka hafa forgang til allrar úthlutanar lóða eða byggingarheimilda á svæðinu. Þar af leiðandi er óskað eftir því að UNDRA í umboði Tré-Búkka ehf. fái að leggja fram breytingu á gildandi deiliskipulagi sem felur m.a. í sér nýjar lóðir á svæði sunnan og austan við núverandi byggð við Bröttuhlíð undir blandaða íbúðabyggð, einbýlis- rað- og fjölbýlishúsa ásamt góðum grænum útisvæðum sem munu nýtast hverfinu í heild fyrir útivist og afþreyingu.

Ástæða fyrir því hvers vegna lagt er til að fara í breytingu á deiliskipulagi á þessum tímapunkti er að nýlega er búið að samþykkja nýtt deiliskipulag í Hlíðarhverfi, staðsett austan megin við Bröttuhlíð. Nýtt deiliskipulag Hamraborgar sem samþykkt var í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 23. febrúar 2022 felst í því að skipuleggja 2,6 ha land undir blandaða íbúðabyggð rað- og fjölbýlishúsa fyrir 52 íbúðir eða alls 10.255 m² byggingarmagns ofanjarðar í 1-2 hæða raðhúsum og 4 hæða fjölbýlishúsum. Það er því mat okkar að heppilegt væri að klára skipulag íbúðabyggðar Hulduhólasvæðis við Bröttuhlíð sem fellur að núverandi og ný skipulagðri byggð og þar með ljúka skipulagningu þessa hluta Hlíðarhverfis með áherslu á vönduð, græn útisvæði og góðar tengingar við þjónustu bæjarins, framtíðarlegu Borgarlínu og núverandi byggð.

Ástæða fyrirspurnar skv. tillögu B kemur til vegna þess að núverandi íbúðarhúsnæði á lóðinni er illa farið og komið til ára sinna og tími kominn á umfangsmiklar endurbætur og framkvæmdir ef eignin á að henta fyrir íbúðarhúsnæði skv. nútíma kröfum og reglugerðum. Það er mat eiganda fasteignar að slíkar endurbætur borgi sig varla þar sem þær yrðu mjög flóknar og kostnaðarsamar. Það er okkar álit að þrátt fyrir að nýttar yrðu samþykktar heimildir um viðbyggingu, myndi núverandi bygging ekki falla inn í það byggðarmynstur sem risið hefur á svæðinu og ávallt vera vannýting á lóðinni. Þar af leiðandi felst tillaga B í að núverandi byggingar verði rifnar og fjarlægðar og á lóðinni verði heimilt að reisa tveggja hæða fjölbýlishús á lóðinni sem fellur vel að byggðinni sem búið er að þróa í kring. Það er ósk Tré-Búkkka sem er jafnframt lóðarhafi að fá heimild til að breyta deiliskipulagi fyrir lóðina svo hægt verði að fara sem fyrst í framkvæmdir við nýbygginguna og þar með klára götumyndina í samræmi við nágrennið.

Skipulagslegar forsendur

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið „Hulduhólasvæði í Mosfellsbæ – Hamrafell, Hjallabrekka, Hulduhólar og Lágahlíð“ sem samþykkt var í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 10.11.2004 ásamt skilmálum og síðari breytingum á uppdráttum og skilmálum.

Gildandi breytingar á deiliskipulagi:

„Hulduhólasvæði, Brattahlíð 16-30“, sem er breyting á deiliskipulagi, samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann **07.04.2021**

„Hulduhólasvæði í Mosfellsbæ – Hamrafell, Hjallabrekka, Hulduhólar og Langahlíð“ – deiliskipulagsbreyting vegna stækkun á helgunarsvæði Vesturlandsvegur samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann **02.05.2019**

„Hulduhólasvæði í Mosfellsbæ – breyting á deiliskipulagi“ samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann **20.09.2017**.

„Hulduhólassvæðið í Mosfellsbæ – Skilmálar fyrir einbýlishús“ breyting á skilmálum deiliskipulags samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar **26.06.2008**

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011 – 2030 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði, 120-íb, Hlíðarhverfi. Stærð hverfisins skv. töflu 4.1 í Aðalskipulagi (m.v. árið 2008) er 33,2 og íbúafjöldi 449. Svæðið er fullbyggt skv. aðalskipulagi en gert er ráð fyrir þéttingu og fjölgun íbúða innan svæðisins á skipulagstímanum. Skv. uppdrætti Aðalskipulags nær skipulögð íbúðabygging að helgunarsvæði Vesturlandsvegur til suðurs.

Tillaga A

Markmið og helstu forsendur breytingar á deiliskipulagi skv. tillögu A

Markmið deiliskipulagsbreytingar væri að skapa heildstæða íbúðabyggingu innan þess svæðis sem skilgreint er sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi, sem fellur vel að núverandi byggð og fullklárar Brattahlíðar-hluta hverfisins ásamt því að tengja svæðið nærliggjandi svæðum Hlíðarhverfis með góðu og grænu stígakerfi og almenningsrýmum.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlis-, rað-, par- og fjölbýlishúsa. Einnig er gert ráð fyrir vönduðum grænum almenningsrýmum sem tengja svæðið við stígakerfi bæjarins nærliggjandi byggð, þjónustu, miðkjarna og hágæða almenningsgöngum og Borgarlínu. Slík nálgun er til að stuðla að bættu aðgengi og sjálfbærum samgöngum innan bæjarhlutans ásamt því að grænu svæðin bjóða upp á fjölbreytta afþreyingu fyrir íbúa hverfisins og fegrun umhverfisins.

Skipulagssvæðið:

Skipulagssvæðið afmarkast af Brattahlíð 15 til vesturs, að helgunarsvæði Vesturlandsvegur til suðurs og að deiliskipulags afmörkun Hamraborgarsvæðisins til austurs. Í raun og veru er verið að færa skipulagsafmörkunina í samræmi við upphaflegt deiliskipulag sem samþykkt var 10.11.2004 og því hægt að rökstyðja að verið sé að klára skipulagið fyrir þá byggð sem upphaflega var lagt upp með að yrði á svæðinu.

Lýsing á tillögu A

Deiliskipulagsbreytingin myndi fela í sér að búa til nýjar íbúðalóðir í framhaldi af núverandi byggð við Bröttuhlíð. Um er að ræða blandaða byggð einbýlis- rað- og fjölbýlishúsa sem falla að núverandi byggð. Deiliskipulagssvæðið er um 3,75 ha af stærð. Gert er ráð fyrir upb. 45 til 70 nýjum íbúðum af fjölbreyttum stærðum og gerðum.

Í norðvestur horni skipulagssvæðisins, þ.e. á lóð nr. 16-22 við Bröttuhlíð /Láguhlíð er gert ráð fyrir að núverandi íbúðarhús og útbýggingar verði rifnar og á lóðinni risi nýtt 2ja hæða fjölbýlishús með 10 til 14 íbúðum. Til austurs í framhaldi af núverandi byggð meðfram Bröttuhlíð er gert ráð fyrir 3 einbýlishúsa lóðum norðan megin. Sunnan megin götunnar verða staðsettar 2 lóðir fyrir 2ja hæða fjölbýlishús hvort um sig með 4 til 6 íbúðum.

Til suðurs, í framhaldi af raðhúsum við Bröttuhlíð nr. 24 til 30 er gert ráð fyrir annarri raðhúsallengju með 4 íbúðum á 1 hæð og hinum megin götunnar er gert ráð fyrir fjölbýlishúsi með 4 til 6 íbúðum á 2 hæðum.

Í enda götunnar til suðurs er svo gert ráð fyrir 2 fjölbýlishúsum á 2 til 3 hæðum sem auka skjólmyndun fyrir áhrifum hljóðstigs frá Vesturlandsvegi á íbúðasvæðið. Ef heimilt verður að hafa þrjár hæðir ofanjarðar, er gert ráð fyrir niðurgrofnum bílakjallara undir þeim til að koma til móts við bílastæðapörf og óþarfa bílastæðamagn á yfirborði. Fjöldi íbúða mun ákvarðast í samræmi við fjölda hæða og endanlegri stærð íbúða, en verður á bilinu 18 til 36 íbúðir.

Tillagan leggur mikið upp úr góðu og aðgengilegu almenningsrými með góðum tengingum við stígakerfi bæjarins og nærliggjandi svæði. Á milli vestari og austari hluta skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir stóru grænu útivistar- og almenningsvæði fyrir allt hverfið. Þar verður gerð krafa um metnaðarfulla landslagshönnun með bekkjum og aðstöðu til fjölbreyttrar afþreyingar. Gróður verður hugsaður m.t.t. skjólmyndunar og að draga úr hljóðstigi frá Vesturlandsvegi. Frá þessari grænu miðju eru svo góðar göngu- og hjóla tengingar við stígakerfi bæjarins. Græna miðjan tengist m.a. inn á göngu og hjólastíg meðfram Vesturlandsvegi svo til vesturs inn Hjallahlíð að Lágafellsskóla og Lágafellslaug. Einnig eru góðar gróðursælar tengingar til norðurs inn á stíg sem liggur að Bogatanga og til austurs inn á grænt svæði og leiksvæði við ný skipulagt Hamraborgarsvæðið, sem tengist svo til austurs að miðbæjarkjarna. Það er mikilvægt að græn svæði og grænar tengingar séu skjólríkar og vel hannaðar til að hvetja til umhverfisvænni ferðamáta og stuðla að bættri lýðheilsu.

Breyting á skilmálum fyrir húsagerðir og bílastæði skv. tillögu A

Í tillögunni er gert ráð fyrir að skilmálar fyrir parhús, einbýlishús og raðhús verði óbreyttir en gerðir verða nýjir skilmálar fyrir fjölbýlishús. Allir skilmálar verða uppfærðir og staðfærðir inn í nýja deiliskipulagsbreytingu og eldri deiliskipulagsbreytingar falla út.

Við ákvörðun á stefnu í samgöngumálum og bílastæðakröfum er eðlilegt að horfa til uppbyggingar á Borgarlínu og bættum almenningssamgöngum, góðri nýtingu lands og umhverfisgæða í samræmi við Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins.

Skv. greinargerð með deiliskipulagi Hamraborgar, er Hamraborgarsvæðið og Langatangi innan þess svæðis sem skilgreint hefur verið sem þróunar- og uppbyggingarárs í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Í greinargerðinni kemur einnig fram að áætlað er að Borgarlína munu fara um Bogatanga og Langatanga og þó ekki sé búið að fastsetja stöðvar yrðu þær innan við 300 til 600 m frá Hamraborgarsvæðinu. Hamraborgarsvæðið tengist Hulduhólasvæðinu, sérstaklega grænar tengingar inn á skipulagssvæðið og Bröttugötu í tillögu A þar sem grænu svæðin og stígakerfið tengja svæðin saman. Þessar góðu göngu- og hjólastíga tengingar ásamt stuttum vegalengdum að almenningssamgöngum, þjónustu og miðsvæði ásamt væntanlegum stöðvum Borgarlínu renna stoðum undir mikilvægi þess að þróa byggðina á sem sjálfbærasta hátt og nýta landið skynsamlega.

Við ákvörðun á bílastæðakröfum í deiliskipulagsbreytingu er m.a. horft til þess að draga úr fjölda bílastæða á yfirborði í samræmi við aðra uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu þar sem áhersla er lögð upp á góða nýtingu á landi.

Bílastæðakröfur fyrir fjölbýlishús gera því ráð fyrir 1 bílastæði á íbúð og svo 0,1 gestastæði á íbúð sem staðsett verða annað hvort innan lóðar eða í götu. Ef heimilt verður að gera 3 hæða fjölbýlishús verður krafa gerð um niðurgrafinn bílakjallara undir húsinu.

Tillaga B

Markmið og helstu forsendur breytingar á deiliskipulagi skv. tillögu B

Markmið deiliskipulagsbreytingar væri að fá heimild til að rífa núverandi byggingar á lóðinni og byggja upp tveggja hæða fjölbýlishús.

Núverandi íbúðarhúsnæði á lóðinni er illa farið og komið til ára sinna og tími kominn á umfangsmiklar endurbætur og framkvæmdir ef eignin á að henta fyrir íbúðarhúsnæði skv. nútíma kröfum og reglugerðum. Slíkar endurbætur yrðu bæði flóknar og kostnaðarsamar og breyta því ekki að núverandi húsnæði fellur illa að götumyndinni. Nýbygging á lóðinni myndi hins vegar falla betur inn í það umhverfi og byggðamynstur sem er til staðar ásamt því að auka fjölda íbúða í hverfinu og stuðla að betri nýtingu lands.

Skipulagssvæðið:

Breytingin afmarkast einungis af lóð Bröttuhlíðar 16-22.

Lýsing á tillögu B

Tillaga B felst í að núverandi byggingar verði rifnar og fjarlægðar og á lóðinni verði heimilt að reisa tveggja hæða fjölbýlishús sem fellur vel að byggðinni sem búið er að þróa í kring og þar með klára götummyndina við Bröttuhlíð. Gert er ráð fyrir 10 til 14 íbúðum.

Við ákvörðun á fjölda bílastæða er eðlilegt að horfa til uppbyggingar á Borgarlínu og bættum almenningssamgöngum, góðri nýtingu lands og umhverfisgæða í samræmi við Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins. Þar af leiðandi er gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð ásamt 0,1 bílastæði fyrir gesti. Bílastæði verða staðsett við götu norðan megin lóðar.

Helstu stærðir í tillögu B:

Núverand stærð skv. gildandi skilmálum:

Tegund:	Nr:	bygg.m. m ²	lóð m ²	Nhlf.	Fj. Íb.	Hæðir	bílastæði
F1	16-22	688,9	1.971,4	0,35	5	2	10

Nýjar stærðir skv. tillögu B:

F1	16-22	1.500	1.971,4	0,76	10-14	2	11-16
----	-------	--------------	---------	-------------	--------------	---	--------------

Fyrir hönd lóðarhafa og UNDRA ehf.

Hans H. Tryggvason, arkitekt og meðeigandi UNDRA