

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar
b/t Ólafs Melsted
Þverholti 2
270 Mosfellsbæ

10.maí 2019

Efni: Ósk um samráðsvettvang vegna endurskoðunar á aðalskipulagi Mosfellsbæjar

Kynslóðaskipti urðu á síðasta ári hvað varðar eignarhald á landareignum Sólvalla og í framhaldinu varð Sólvellir landþróunarfélag ehf stofnað, með nýja stefnu og stjórn. Landareignir félagsins eru 143 ha, sem er að stærstum hluta byggingarland og verðandi byggingarland í Reykjahverfi. Innan svæðisins er einnig að finna hluta af skipulagðri eystri stofnbraut Mosfellsbæjar (Kónsveg/Reykjaveg) og lítinn hluta tveggja tengibrauta sem eru mikilvægar tengingar milli hverfishluta innan Mosfellsbæjar (Skarhólabraut og ný vegtenging frá Helgafellshverfi að Kónsvegi).

Í framhaldi af fyrirhugaðri endurskoðun á aðalskipulagi Mosfellsbæjar óskar landþróunarfélagið að opna fyrir samráðsvettvang með bæjarfélaginu, hvað varðar skipulagsmál svæðisins.

Samráðið snýr að eftirfarandi atriðum:

SAMGÖNGUR

Stofn og tengibrautir innan Sólvalla hafa verið á aðalskipulagi um nokkra áratuga skeið. Nauðsynlegt er að fara að huga að þeim vegna umferðaröryggis og flæði á milli hverfa bæjarins.

- Kónsvegur, sem er stofnbraut, var forhannaður og settur í umhverfismat á árunum 1995 og 1999. Hann var stíkaður út í landi Sólvalla, en aldrei lagður.
- Ríkið stendur straum og kostnaði við byggingu og rekstur stofnbrauta, en það er bæjarins að þrýsta á að vegurinn fari á samgönguáætlun og verði fjármagnaður.
- Ný tenging frá Helgafellshverfinu er nauðsynleg þegar hverfið stækkar en sú tenging verður að koma inn á hina nýja Kónsveg, ekki núverandi Reykjaveg sem er íbúðargata.
- Hönnun Skarhólabrautar er líka nauðsynleg svo nærliggjandi hverfi geti byggst upp út frá fastri legu tengibrautar. Í dag, er ekkert sem segir að þessi lega sé endanleg, þó deiliskipulög í Flugumýri miðast út frá henni. Ný Skarhólabraut tengir einnig hverfi bæjarins saman og léttir á aukinni umferð um Reykjavegin.

Aðkomu að landi í eigu Mosfellsbæjar er háð nýjum vegtengingum innan Sólvalla.

- Dæmi um aðkomu sem er ekki til staðar er svæðið sem fór í gegnum aðalskipulagsbreytingu árið 2010 vegna fyrirhugaðar sérhæfðar heilbrigðisstofnunar og hótels á Sólvallarlandinu. Aðkoman hefði verið á hinum nýja Kónsvegi, en ekki um núverandi malarveg sem lagður var á stríðsárunum, og er ekki á skipulagi.
- Landþróunarfélagið er opið fyrir makaskipum á landi við Mosfellsbæ ef það yrði til þess að bærinn geti samið, sem landeigandi, beint við ríkið um lagningu stofnbrautarinnar.

GRÆN SVÆÐI

Heildstætt endurmat á grænum svæðum í tengslum við vinnu á grænu skipulagi bæjarins.

- Nýjar stígatengingar, reiðleiðir, ofanvatnslausnir og opin græn svæði fara þvert á eignarlönd, sem krefst samráðs, óháð eignarhaldi. Landþróunarfélagið er opið fyrir samráði hvað varðar grænt skipulag og stígatengingum innan landsvæða þróunarfélagsins.
- Sérlaus sem snýr að ofanvatnslausnum þarf við hitaveitustökka Veitna, sem liggja sunnan Reykjavegar í landi þróunarfélagsins. Draga þarf úr straumhraða lækjanna í flóðum (tveir hliðarlækir sem renna í Varmá), og auka þarf gegnumstreymið undir hitaveitustökkanna og samtvinnu lausnina grænu skipulagi og stígatenginnum bæjarins. Áður kynntar tillögur ráðgjafa Mosfellsbæjar, að gerð stórar settjarnar vegna leysingarflóða, leysa ekki ofanflóðavandamálið og rýra gæði landsins. Forhannaðar hafa verið nýjar lausnir með ráðgjöfum á vegum landþróunarfélagsins sem nauðsynlegt er að ræða með Mosfellsbæ og Veitum. Þær yrðu fullhannaðar ef skilgreint byggingarland færi í formlegt deiliskipulagsferli.

SAMRÁÐ

Það er talað fyrir samráðsvettvangi og íbúalýðræði um ýmis mál, sem snerta bæjarbúa. Hvað skipulagsmál varðar er samráðsvettvangur milli stærri landeigenda og Mosfellsbæjar nauðsynlegur er markmiðið er heildstætt skipulag.

- Landþróunarfélagið er opið fyrir samráði og samvinnu sem lítur að skipulagi og þróun svæðisins óháð eignarhaldi.

STEFNA, ENDURMAT OG ÞRÓUNARMÖGULEIKAR Í REYKJAHVERFI

Skilgreining nýrra byggingarsvæða út frá hæðarlegu.

- Meirihluti byggðar í Mosfellsbæ liggur undir 70 m.y.s. Sé litið til íbúðarsvæða í nágrennasveitarfélögunum liggja mörg ný byggingarsvæði á hæðarbilinu 90 til 130 m.y.s. Efstu byggir höfuðborgarsvæðisins eru komnar í 150 m.y.s. Horfa ætti til þess að miða efri mörk byggðar í aðalskipulagi Mosfellsbæjar við 120 m.y.s., en endaleg hæðarlega þó alltaf háð landfræðilegum aðstæðum. Með þeirri stefnu væri hægt að skipulegga innviðatengingar að þróunar og byggingarsvæðum í aðalskipulagi þó sjálf deiliskipulögin færu ekki af stað fyrr en svæðisskipulag, eftirspurn og aðstæður leyfðu. Mosfellsbær á land í þessum bæjarhluta sem mun fá slæma skipulagslega tengingu eða getur hreinlega lokast inni skipulagslega séð sé ekki litið til þessara þátta.
- Skilgreining á hæðarlegu íbúðarbyggðar getur líka verið stefnumarkandi hvað varðar uppbyggingu grænna skógræktarsvæða við hin ýmsu fell bæjarins. Horfa verður til þess að skapa opnar stígatengingar inn á grænu svæðin frá íbúðarbyggðum og milli þeirra. Til þessara umhverfisþátta verður að líta löngu áður en sjálf uppbygging svæðanna byrjar. Þetta þrýstir á að bæjarfélagið komi fram með skýra umhverfisstefnu, og grænt skipulag sem helst í hendur við aðalskipulag bæjarins.

Þéttleiki og íbúðagerð nýrra byggða

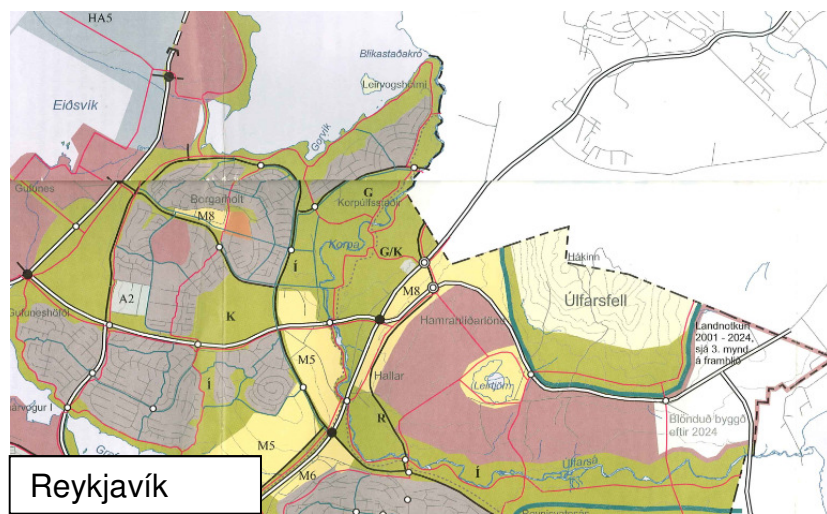
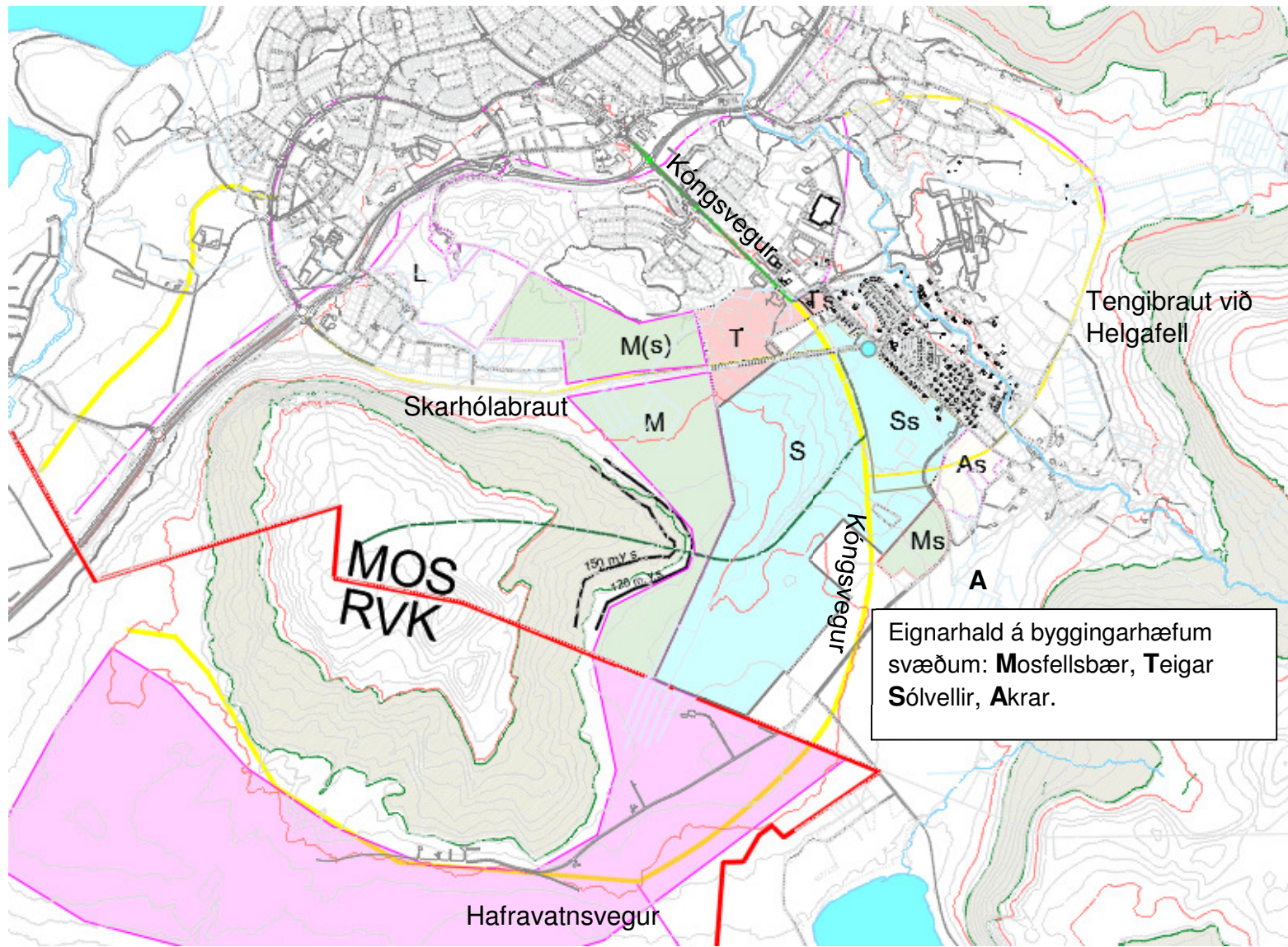
- Hluti Sólvallalandsins hefur verið skilgreindur sem íbúðarbyggð á aðalskipulagi í um 30 ár. Eftirspurn ýmissa íbúðargerða hefur breyst á þessum tíma, enda fer hún eftir efnahags- og tíðaranda hverju sinni. Í nútíma skipulagi er oftast horft til blandaðar byggðar sem gerir ráð fyrir fjöldbreytileika í íbúðarsamsetningu, svo ákveðin hringrás geti átt sér stað innan sama hverfis. Nútímakrafan er að íbúar geti búið innan sama hverfishluta sé vilji fyrir því, eingöngu flutt sig til á milli íbúðargerða út frá fjölskylduaðstæðum. Endurskoðað aðalskipulag þarf að taka mið af þessum forsendum við samsetningu íbúðargerða og þéttleika hverfa.

- Þéttleiki í nágrennasvæðum eins og í Úlfársárdalnum og nýrri byggðum á höfuðborgarsvæðinu er oft mun meiri en er í dag í Mosfellsbæ. Stefna ætti að því skipuleggja þetta, blandaða, lágreista byggð sem væri aðlöguð að núverandi byggð. Meiri þéttni þýðir betri nýting innviða og meiri tekjur yfir bæjarfélagið til langs tíma.

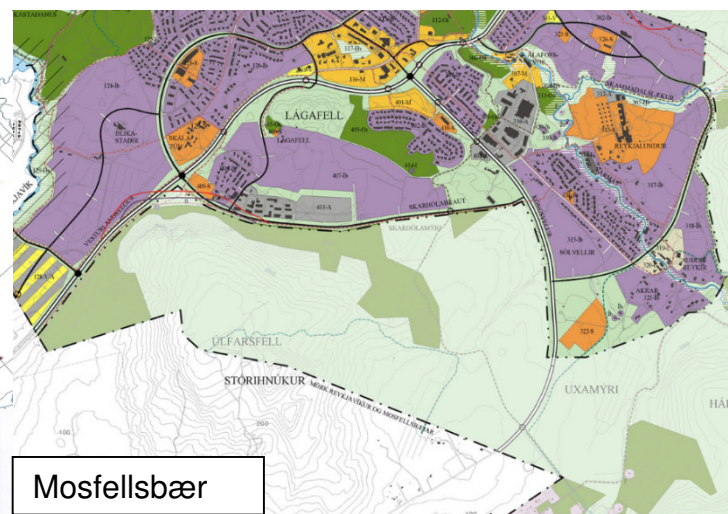
Þróunarmöguleikar Reykjahverfis.

- Hvar erum við og hvert erum við að fara? Hver er stefna bæjarins fyrir þennan bæjarhluta? Vert er að hafa í huga að Reykjahverfið er stærsta óskipulagða svæðið í Mosfellsbæ með stóra þróunarmöguleika, og sterkar verðandi vegtengingar sem þýðir miklir þróunarmöguleikar.
- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins er stefnumótandi skipulag, en á ekki að vera hamlandi þáttur að gert sé heildstætt skipulag stærri svæða, eins og Reykjahverfisins. Það er hins vegar mótandi hvænær nýtt land er brotið undir sem nýtt byggingarsvæði. Heildstætt skipulag næst ekki nema horft sé til svæðisins í heild, óháð vaxtamörkum höfuðborgarsvæðisins.
- Innan Reykjahverfisins er þörf fyrir ákveðinni stefnumótunnavinnu, hvað varðar samsetningu og uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis. Heildsteypt skipulag og skýrir innviðir geta virkað sem hvati fyrir fjárfesta að koma með sína atvinnustarfsemi inn í þennan bæjarhluta. E.t.v. með þá starfsemi sem bærinn er að leita eftir. Stefnumörkun í aðalskipulaginu ræður því hvort svæðið byggist upp sem blönduð íbúðarbyggð, með atvinnustarfsemi sem einkennist af geymsluskemmum eða klösum með heilsutengdri atvinnustarfsemi.
- Reykjahverfið hefur að geyma stærsta lághitasvæði landsins, þó hverinnir séu ekki sýnilegir lengur vegna lækkaðrar grunnvatnsstöðu. Endurgerð Reykjalaugar með sérhæfðu heilsuhóтели miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, er dæmi um mjög raunhæfan og físiðegan kost, sé vilji fyrir slíkri starfsemi innan bæjarins.

Ómar Ingbórsson,
Framkvæmdarstjóri
Sólvalla landþróunarfélags.



Reykjavík



Mosfellsbær