

## FYLGISKJAL NR. 1015

DAGS 27.08.2002

### SAMANTEKT:

64. fundur skipulags- og byggingarnefndar Mosfellsbæjar (Haraldur Sverrisson, Erlendur Fjelsted, Pétur Fenger, Eyjólfur Árni Rafnsson og Ólafur Gunnarsson – Einnig sátu fundinn Ásbjörn Þorvarðarson byggingarfulltrúi og Tryggvi Jónsson, bæjarverkfræðingur – Fundargerð skráði Tryggvi Jónsson)

Undir 7. dagskrárlið var fjallað um málefni er varðar Hamrafell, Hjallabrekku og Hulduhóla. Nýtt erindi hafði borist (sjá í fylgiskjalinu) sem dagsett er 17. águst 2002. Þar kemur m.a. vitneskja leigutaka að Hamrafelli, Hjallabrekku og Hulduhólum að íbúar við Björtuhlíð, Bröttuhlíð og Hulduhlíð höfðu gert athugasemdir við fyrirhugaðar aðalskipulagsbreytingar tengdum breytingum á nýtingu lands og landnotkun á Hamrafelli, Hjallabrekku og Hulduhólum. Lögð er áhersla á þéttleika byggðar en á gildandi aðalskipulagi var um að ræða að þetta yrði gert að útivistasvæði, þ.e. land að Hamrafell, Hjallabrekku og Hulduhóla. Fundurinn tekur þetta erindi fyrir þar sem lóðaleiguþafar óska eftir því að hafnar verði viðræður við lóðahafa um gerð deiliskipulags á svæðinu.

Þess getið að Haraldur Sverrisson hafi vikið af fundinum undir þessum dagskrárlið. Nefndin er sögð jákvæð fyrir erindinu og felur umhverfisnefnd að vinna að málinu í samræmi við umræður á fundinum. Hér verða vatnaskil í þessu máli, nýr meirihluti.

Skipulags- og byggingarnefnd, fundur nr. 64

Dags. 27. Ágúst 2002

**64. fundur**  
**skipulags- og byggingarnefndar**  
**var haldinn í fundarsalnum**  
**á 4. hæð að Þverholti 2, miðvikudaginr**  
**27. ágúst 2002 kl. 7.30.**

11

Mættir voru: Haraldur Sverrisson, Erlendur Fjeldsted, Pétur Fenger, Eyjólfur Árni Rafnsson og Ólafur Gunnarsson auk þess sátu Ásbjörn Þorvarðarson, byggingarfulltrúi og Tryggvi Jónsson, bæjarverkfræðingur fundinn.

Fundargerð skráði: Tryggvi Jónsson.

Dagskrá fundarins:

1. mál: Reykjamelur 11- Útvistarstígur.

Fyrirspurn frá Jóni Hjörleifssyni og Sigrúnu Ágústsdóttur, dags. 29.07.2002, þar sem óskað er skýringar á framkvæmdum við útvistarstíg. Einnig var lagt fram dómssátt sem gerð var 19.06.2002.

Nefndin telur að framkvæmdum við útvistarstíg við Varmá á landi Blómvagns sé lokið með vísan til dómssáttar sem gerð var 19. júní 2001. Í dómsáttinni er ekki gert ráð fyrir því að hlið verði sett á stíginn á mörkum Blómvangs, þar sem það myndi torvelda umgengni um stíginn sem er í andstöðu við gildandi deiliskipulag, þar sem kveðið er á um að taka skuli frá land fyrir m.a. gangandi umferð.

2. mál: Breyting á deiliskipulagi Klappar- og Skálahlíðar.

Framhaldsumræða. Lagðar voru fram teikningar nr. 100 a og b og 101, dags. 26.07.2002, frá Úti og Inni, þar sem gert er ráð fyrir 225 íbúðum eða 235 íbúðum auk skipulags- og byggingarskilmála, dags. 22.08.2002.

Jafnframt voru kynntar skýringarmyndir af svæðinu varðandi mismunandi útfærslur.

Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillaga 100 b verði samþykkt og auglýst í samræmi við 1. mgr. 26. gr.

3. mál: Deiliskipulag Höfðahverfis.

Vísun frá bæjarráði fundi nr. 568. Skipulagi leiksvæðis við Hrafnshöfða til skoðunar m.t.t. öryggismála. Frestun frá síðasta fundi.

Nefndin leggur til að Hannes Þorsteinsson golfvallarhönnuði verði falið að taka saman greinargerð þar sem fjallað verður um öryggismál vegna sambýlis sparkvallar og golfvallar við Hrafnshöfða.

4. mál: Breyting á deiliskipulagi Háholts 11.

Framhaldsumræða. Lögð var fram teikning nr. 05-01, dags. 26.08.2002 frá ASK.

Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði samþykkt og auglýst í samræmi við 1. mgr. 26. gr.

5. mál: Breyting á deiliskipulagi miðbæjar.

Kynningu er lokið. Engar athugasemdir bárust.

Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði samþykkt og hún send Skipulagsstofnun í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

6. mál: Erindi Gróður fyrir fólk í landnámi Ingólfss (02/220) dags. 8. ágúst 2002, varðandi ósk um leyfi til að stunda trjáplöntun í Þormóðsdal.

Vísun frá 574. fundi bæjarráðs. Lagt var fram bréf, dags. 08. 08.2002 og loftmynd frá Loftmyndum.

Nefndin er meðmælt erindinu enda verði umrætt svæði í tillögu að aðalskipulagi fyrir Mosfellsbæ 2002- 2024 skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota, þar sem uppgræðsla er heimil.

7. mál: Hamrafell, Hjallabrekka og Hulduhólar.

Erindi frá Finni Ingimarssyni, Ólafi Sigurðssyni, Svölu Ágústsdóttur og Steinunni Marteinsdóttur, dags.

17.08.2002, þar sem óskað er eftir viðræðum um gerð deiliskipulags á svæðinu. Haraldur Sverrisson vék á fundi undir þessum lið.

Nefndin er jákvæð fyrir erindinu og felur umhverfisdeild að vinna að málinu í samræmi við umræður á fundinum.

8. mál: Álafossvegur 31.

Umsókn frá Jóhannesi Eðvardssyni f.h. Álafossbrekku ehf, ódags., þar sem óskað er heimildar til endurbyggingar hússins. Lagðar voru fram teikningar frá Vektor, dags. 12.08.02.

Byggingarfulltrúi kynnti tillögur að endurbyggingu en framkvæmdir við hana höfðu ekki verið stöðvaðar.

Nefndin felur byggingarfulltrúa að afgreiða erindið í samræmi við deiliskipulag, þegar skilyrðum laga og byggingarreglugerðar eru uppfyllt.

9. mál: Deiliskipulag með Varmá.

Tillögur að svari við athugasemdum, dags. 22.08.2002 voru lögð fram.

Lagt fram til kynningar.

10. mál: Furubyggð 23.

Grenndarkynningu er lokið. Engar athugasemdir bárust.

Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði samþykkt og hún sé send Skipulagsstofnun í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

11. mál: Miðdalur II.

Erindi frá Sigurvin Sigurbergssyni, dags. 08.08.2002, þar sem óskað er heimila til niðurrips á eldri bústað og endurbyggingu. Byggingarfulltrúi kynnti erindið. Svæðið fellur innan svæðis fyrir frístundabyggð við

Silungartjörn.

Nefndin er jákvæð fyrir niðurrifi og uppbyggingu nýs sumarhús enda verði unnið deiliskipulag af landspildunni.

12. mál: Leirvogstunga 5.

Úrskurður Úrskurðarnefndar í skipulags- og byggingarmálum, dags.08.08.2002.

Lagt fram.

13. mál: Miðdalsland-þjskrnr. 9400-0360.

Stöðvun framkvæmda við óleyfisbyggingu. Byggingarfulltrúi gerði grein fyrir framkvæmdum.

Nefndin felur byggingarfulltrúa að ítreka erindið til framkvæmdaaðila og benda á heimild til sektarákvæða ef ekki er farið að gildandi lögum og reglugerð.

14. mál: Úlfarsfellsland-þjskrnr. 9700-2070.

Stöðvun framkvæmda við óleyfisbyggingu. Byggingarfulltrúi gerði grein fyrir framkvæmdum.

Nefndin felur byggingarfulltrúa að ítreka erindið til framkvæmdaaðila og benda á heimild til sektarákvæða ef ekki er farið að gildandi lögum og reglugerð.

15. mál: Önnur mál.

a) Vegur frá Þingvallavegi til suðurs að landi Lundar í Mosfellsdal.

Nefndin leggur til við bæjarstjórn að veitt verði framkvæmdarleyfi enda eru framkvæmdir í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

b) Urðarholt 4.

Framhaldsumræða.

Skipulags- og byggingarnefnd hafnar erindinu, enda samræmist það ekki deiliskipulagi svæðisins. Í byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 79.2 segir að " íbúðir í fjöleignahúsum skuli jafnan hafa a.m.k. tvær gluggahliðar, nema íbúðir 50 m<sup>2</sup> eða minni, enda snúi þær í suðlæga átt" Það rými sem sótt er um leyfi til að innréttu sem íbúða er 70 m<sup>2</sup> og megin gluggahlið þess snýr móti norð-austri.

Fleira ekki gert, fundi slitið 9.30.

127 -08- 000?

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar  
 b.t. Tryggva Jónssonar bæjarverkfræðings  
 Þverholti 1  
 270 Mosfellsbæ

| Mosfellsbær |      | Málsnr.   | 02237 |
|-------------|------|-----------|-------|
| Brnr:       | 19.3 | Móttid:   |       |
| Fskj:       |      | Ábm:      |       |
|             |      | Trnm:     |       |
| Afgreiðsla  | 8    | Ijásr til |       |
|             | dags | fr        | fr    |
| bráð        |      | isb       | syn   |
| .....nefnd  |      |           |       |
| bstjörn     |      |           |       |
| Aths.       |      |           |       |

Mosfellsbær. 17. ágúst. 2002.

**Efni:** Gerð deiliskipulags á landi Hamrafells, Hjallabrekku og Hulduhóla

Við undirritaðir lóðarhafar á Hamrafelli, Hjallabrekku og Hulduhólum sendum erindi til bæjaryfirvalda í Mosfellsbæ með bréfi dagsettu 24. nóvember 2000 þar sem við lýstum áhuga okkar á því að hefja gerð deiliskipulags á lóðum okkar. Astæða þessarar óskar okkar þá var sú að í tengslum við gerð svæðisskipulags fyrir höfuðborgarsvæðið og í framhaldi af því gerð nýs aðalskipulags fyrir Mosfellsbæ, var talað um þettingu byggðar í bænum og var svæði á okkar lóðum m.a. nefnt í því sambandi. Ekki síður þykir okkur það afar slæmt að ekki liggi fyrir ákvörðun um það hvernig eigi að nýta þetta land ekki síst í ljósi vaxandi byggðar í nágrenninu.

Okkur er kunnugt um athugasemdir íbúa við Björtuhlíð, Bröttuhlíð og Hulduhlíð við aðalskipulag Mosfellsbæjar, tengdum fyrirhugaðri breytingu á landnotkun á okkar lóðum. Teljum við að þar geti verið um miskilning að ræða hvað varðar gerð og þéttleika byggðar og aðkomuleiðir á umræddu svæði. Einn möguleiki á svari við þessum athugasemdum er að hugmyndir um gerð og þéttleika byggðar á þessu svæði verði settar á blað og kynnar fulltrúum þeirra er athugasemdirnar gera. Einnig er að okkar mati afar mikilvægt að hugað sé að aðkomuleiðum að svæðinu, m.a. í tengslum við komandi byggð við Klappar- og Skálahlíð. Við erum reiðubúin að annast gerð deiliskipulags svæðinsins í nánu samráði við skipulagsyfirvöld sé vilji til þess.

Með þessu bréfi viljum við því í ljósi þess er að framan greinir óska eftir viðræðum við fulltrúa Mosfellsbæjar um framgang þessa máls sem fyrst.

Virðingarfyllst,

e.u.  
Finnur Þórmarsen  
 Hamrafelli

Rannum Með Linslöðum  
 Hulduhólum

Stave Agiðsdóttir  
Olafr Ólafsson  
 Hjallabrekku