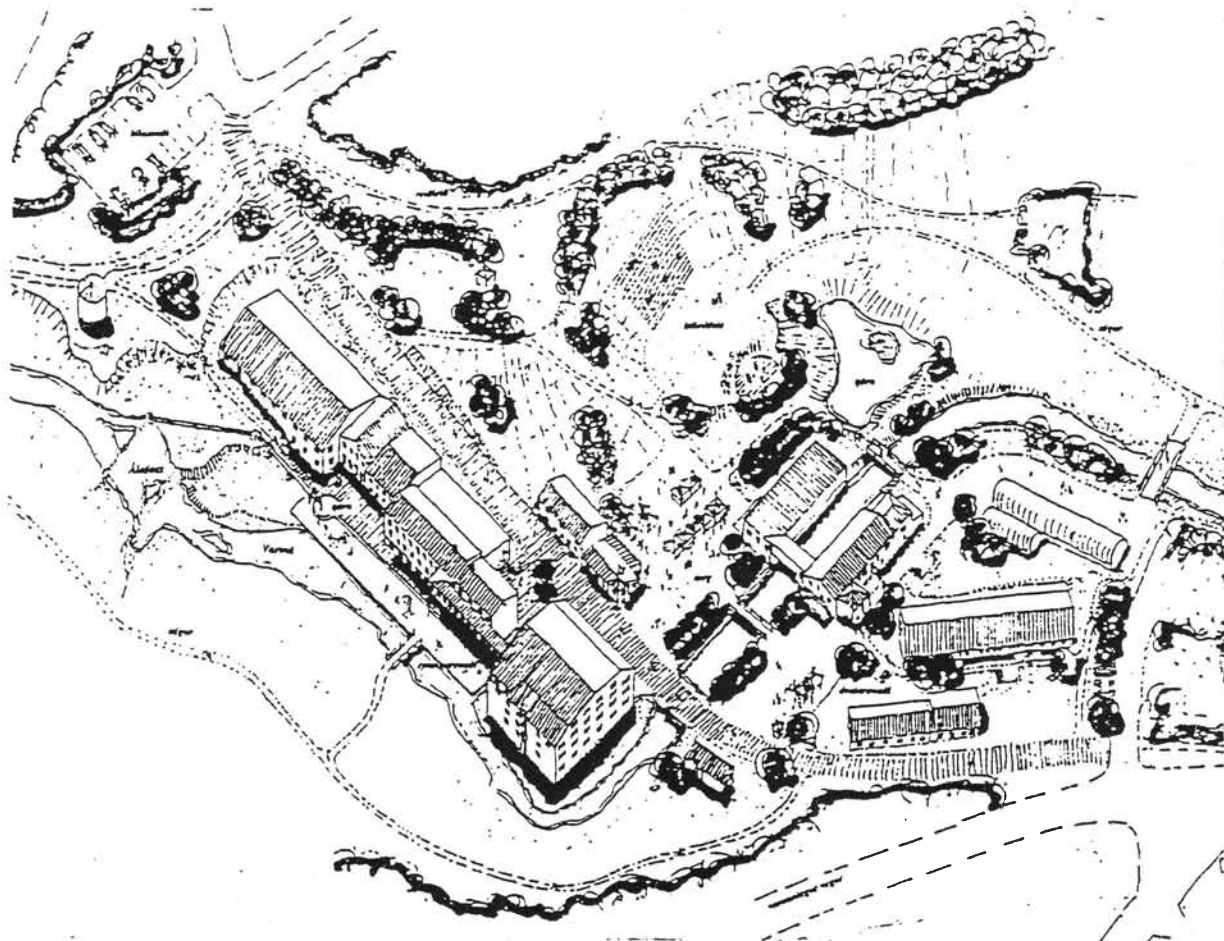




# ÁLAFOSSKVOSIN MOSFELLSBÆ

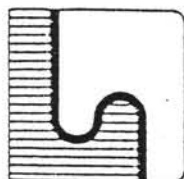
## Deiliskipulag



Skipulagsforsendur, skipulagstillaga  
og almennir skilmálar

*dags. í júní 1997*

Kynnt á fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 16.júní 1997



LANDMÓTUN & F

Einar E. Sæmundsen  
Gísli Gíslason  
Yngvi Þór Loftsson  
Landslagsarkitektar FÍLA

sími. 554 53 00  
fax 554 53 60

Nýbýlavegi 6, (frá Dalbrekku) 200 Kópavogi

## Efnisyfirlit

<b>1. SKIPULAGSFORSENDUR</b>	<b>3</b>
1.1 Sögulegt yfirlit.	3
1.2 Lega og náttúrufar.	3
1.3 Afmörkun og aðkoma	4
1.4 Staðfest aðalskipulag.	4
<b>2. MARKMIÐ DEILISKIPULAGS</b>	<b>6</b>
2.1 Verndun og umhverfi	6
2.2 Starfsemi og notendur	6
2.3 Umferð	6
2.4 Árstíðaskipti	7
<b>3. SKIPULAGSTILLAGA OG ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>8</b>
3.1 Álafossvegur - vistgata	8
3.2 Akstur	8
3.3 Bílastæði	8
3.4 Frágangur á torgi	9
3.5 Endurbætur gamalla húsa	9
3.6 Niðurrif gamalla húsa	10
3.7 Bygging nýrra húsa	10
3.8 Nýtingarhlutfall lóða	10
3.9 Frágangur leigulóða	11
3.10 Opin svæði til sameiginlegra nota - útileikhús	11
3.11 Trjágróður	11
3.12 Stígar	12
3.13 Sorp og endurvinnsla	12
3.14 Lóðarleigu- og eignaskiptasamningar	13
<b>4. HEIMILDIR</b>	<b>14</b>
<b>5. KORTASKRÁ</b>	<b>14</b>

## 1. Skipulagsforsendur

### 1.1 Sögulegt yfirlit.

Á undanförunum árum hefur orðið til vísir að smáíðnaðar- og listamiðstöð í aflögðum byggingum Álafossverksmiðjunnar gömlu.

Gömlu ullariðnaðar byggingarnar eru staðsettar í kvosinni við Álafoss og voru það upphaflega náttúrulegar aðstæður, sem réðu staðsetningunni. Fallkraftur fossins var notaður til að framleiða rafmagn fyrir tóvinnuvélar og í framhaldi af því kom uppbygging með vefstólum, ullarþvottavélum o.s.frv. Utan um þessa starfsemi bættust síðan við aðrar byggingar s.s. íveruhús, mótuneyti og verkstæði. Þessi uppbygging var að hluta til vegna þess hversu langt var í næsta þéttbýli og að hluta til vegna sérstakra áhugamála Sigurjóns Péturssonar, sem tók við verksmiðunni kringum 1919. Byggði hann þarna sundlaug og aðrar byggingar fyrir sértæka starfsemi.

Álafosskvosin er einstök fyrir það að heildarmynd svæðisins er varðveitt, þótt nokkuð af byggingum hafi verið fjarlægðar á síðustu árum. Íðnaðarsögulega er mikilvægt að halda þessari ásýnd þótt ekki ætti að vera þörf á að stöðva þróun svæðisins að öðru leyti. //

Eitt af séreinkennum svæðisins er hversu ólík og mismunandi húsin eru, bæði hvað varðar stíl og byggingarefni.

Álafosskvosin markar merkilegt spor í iðnsögu Íslands og í sögu Mosfellsbæjar.

Byggingarnar hafa risið á löngum tíma og eru úr margvíslegu byggingarefni. Upphaflega tóvinnuhúsið, sem var byggt 1896 stendur enn og er það eina sinnar tegundar sem eftir er á landinu. Húsið er tveggja hæða timburhús á hlöðnum grunni, en í gegnum tíðina hefur verið byggt að því frá öllum hliðum. Þær byggingar standa allar auðar í dag.

Heillegasta og stærsta byggingin á svæðinu er steinsteypt verksmiðjuhús byggt um 1950. Á fyrstu hæð hefur til skamms tíma verið starfrækt blikksmiðja en hefur nú m.a. verið nýtt fyrir markað en framtíðarnýtingin hefur ekki verið endanlega ákveðin. Á efri hæðum eru vinnustofur listamanna og á þriðju hæð er "stúdíóíbúð" eins þeirra.

Önnur hús eru stakstæð og flest í notkun. Sérstæðast er Þrúðvangur, sem tengist sundlaugarbyggingunni með gangi yfir Varmá. (sjá teikningu nr 4)

### 1.2 Lega og náttúrufar.

Umhverfi Álafosskvosarinnar ber menjar ísaldarjökla sem mótuðu landslag í grágrýtisflákann og til varð dalurinn umhverfis Varmá. Við ísaldarlok, þegar sjávarstaðan var í 50 m hærrí en nú, mynduðust sjávarhjallarnir við Álafosskvosina.

Hliðarnar umhverfis kvosina mynda sterkt landslagsrými en inni á milli bygginganna eru minni rými með fjölbreytta möguleika.

Álafosskvosin liggur í miðju áætluðu útivistarsvæði sem teygist meðfram Varmá frá ósum upp að Reykjafelli. Kvosin er í góðri göngufjarlægð frá Miðbænum og Reykjalandi, eða innan við einn kílómeter. Þessi staðsetning gefur einstaka möguleika í byggðar-mynstrinu hvort heldur með tilliti til útivistar eða annarrar starfsemi.

innan við einn kílómetur. Þessi staðsetning gefur einstaka möguleika í byggðar-mynstrinu hvort heldur með tilliti til útivistar eða annarrar starfsemi.

Kvosin tengist aðliggjandi hverfum um Teigagil, meðfram Varmá að Reykjahverfi, um undirgöng að skóla og íþróttasvæði og upp með Skammadalalæk að framtíðarbyggð.

Varmá er ein af fjórum ám á Íslandi sem eru volgar allan ársins hring. Þar eru lífveruskilyrði önnur en almennt gerist í ám. Varmá rennur um Reykjadal í Mosfellsbæ, út í Leirvog. Lega hennar í útjaðri höfuðborgarsvæðisins gerir hana áhugaverða. t.d. sem áfangi að eða frá stærri útivistarsvæðum í nálægð höfuðborgarinnar.

- Varmá er á Náttúruminjasráði Náttúruverndarráðs (7.útgáfa 1996) en þar segir: *“Varmá frá upptökum til ósa. Varmá er eitt fárra varmavatna á landinu og hefur mikið visindalegt gildi.”*

Varmáin er mjög sterkur þáttur í umhverfinu enda byggingarnar staðsettar á árbakkanum. Álafoss er hins vegar falinn bak við byggingar og utan sjónlínu nema frá bakkanum norðan við. Á fundi bæjarstjórnar Mosfellsbæjar 5.3 1997 var samþykkt samhljóða að beina því til viðkomandi aðila að Álafoss ásamt Helgufossi, Tröllafossi og Tungufossi verði friðlýstir.

Núverandi trjágróður á svæðinu gefur til kynna að ræktunarskilyrði séu góð.

### 1.3 Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagið afmarkast eins og sýnt er á meðfylgjandi teikningu.

Einnig er tekið tillit til tenginga við nærliggjandi svæði s.s. norðurbakkann við Álafossinn, árbakkana upp með Varmá í átt að Reykjalandi, reiðleiðir, gönguleiðatengsl við Teigahverfi um Teigagil og um undirgöng að miðbæ og skólahverfi o.s.frv.

Álafossvegur er gamall þjóðvegur sem liggur í gegnum Álafosskvos, upp með Varmá í átt að Suður Reykjum. Til skamms tíma hefur verið talsverður gegnumakstur í gegnum kvosina frá iðnaðarhverfinu á “Álafosstorfunni”.

Að vestan er aðkoma frá Vesturlandsvegi um hringtorg, inn Álafossveg og þaðan beint inn í kvosina við gatnamót að Brekkulandi.

Að austan er aðkoma frá Reykjalandarvegi eftir Álafossvegi, sem er lélegur malarvegur á þessum kafla (frá gatnamótum Reykjalandarvegar að Brekkulandi).

### X 1.4 Staðfest aðalskipulag.

Skv. Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 1992-2012 er Álafosskvosin flokkuð undir verslunar- og þjónustusvæði og gerir skipulagið ráð fyrir “smáíðnaðar- og listamiðstöð við Álafossveg til frambúðar”. Einnig er þar mörkuð stefna í “að glæða miðsvæðin lífi með því að leyfa takmarkaðan fjölda íbúða á svæðunum”.

Helstu forsendur aðrar frá aðalskipulagi eru tengibrautir, sem eru áætlaðar norðan og austan við kvosina.

Tilkoma tengibrautar norðan við kvosina í tengslum við áætluð ný íbúðahverfi í Helgafellslandi er forsenda þess að hægt sé að takmarka umferð um svæðið í framtíðinni. Aðalskipulagið sýnir brautin nokkuð nálægt kvosinni, sem hefur þær afleiðingar að tvö húsanna þyrftu að vikja.

Tengibrautin austan við kvosina liggur skv. aðalskipulagi yfir trjálundinn á Álanesi og liggur þar að auki mjög nálægt Álafossinum.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir reiðleið norðan Varmár og áfram upp með Skammadalslæk. Aðalskipulagið gerir ekki ráð fyrir neinum aðalstígum að eða gegnum Álafosskvosina.

## 2. Markmið deiliskipulags

Þau markmið sem hér eru sett fram eru miðuð við staðhætti og aðstæður í Álafosskvos eins og þær hafa verið greindar hér á undan, ásamt stefnumörkun Mosfellsbæjar.

### 2.1 Verndun og umhverfi

Vernda og styrkja heildarsvip og sérstöðu svæðisins; bæði hvað varðar byggingar og umhverfi með því að:

1. vernda og styrkja byggðina þannig að heildarmyndin haldist.
2. vernda einstakar byggingar þannig að þær haldi sérkennum sínum þótt notkun þeirra breytist.
3. varðveita menningarsögu staðarins
- \* 4. halda yfirbragði Álafossvegar sem "þorpsgötu" í gegnum svæðið.
- 5. vernda bakka og lífríki Varmár.
6. vernda einstaka umhverfisþætti, s.s. liljutjörnina, setstallana og Álafossinn sjálfan.
7. vernda og styrkja þann gróður og trjáplöntur sem er á svæðinu; í kvosinni, meðfram Álafossvegi og í Álanesi.
8. leggja nægjanlegt svæði undir almennt útivistarsvæði í kringum kvosina þannig að henni verði ekki þrengt með framkvæmdum og yfirbragð umhverfisins haldist.
- 9. leggja til að vegastæði tengibrautar norðan Varmár verði hagrætt þannig að sem minnst röskun verði á kvosinni og ekki þurfi að fjarlægja byggingar.

### • 2.2 Starfsemi og notendur

Halda í sérstöðu svæðisins hvað varðar athafnalíf og notkun, og styrkja ímynd þess sem lista- og smáíðnaðarmiðstöð með því að:

1. gera umhverfið þannig úr garði að það styrki núverandi ásýnd svæðisins sem er einstakt á höfuðborgarsvæðinu.
2. bæta umhverfi og aðkomu þannig að svæðið verði aðlaðandi fyrir alla sem heimsækja það.
3. gera aðgengi sem auðveldast bæði fyrir gangandi, hreyfihamlaða, hjólandi, akandi, ríðandi og skíðandi.
4. gera torg og útileikhús þannig úr garði að svæðið nýtist vel og ýti undir notkun til sérstæðra uppákoma, s.s. 17. júní hátíðarhalda og fánadaga, jólamarkaðar og annarri markaðs- og sýningarstarfsemi.
5. leyfa takmarkaðan fjölda íbúða á svæðinu og þá eingöngu í tengslum við list- eða smáíðnað.
- \* 6. leyfa hvergi að hús verði tekið alfarið undir íbúðir eða aðra starfsemi sem ekki tengist listum, menningu eða smáíðnaði, hvort sem er í þágu eigenda eða leigjenda.
7. halda í þá sérstöðu svæðisins að allt útisvæði sé "opinbert" og almenn umferð fólks hvergi takmörkuð.
8. bæta ásýnd og notkunarmöguleika húsanna upp með Álafossveginum.
9. bæta aðgengi að Álafossinum.
10. leggja áherslu á endurvinnslu þess efnis og úrgangs sem fellur til á svæðinu.

### 2.3 Umferð

Stefnt er að gera Álafosskvosina aðgengilega fyrir þá sem búa í næsta nágrenni hennar jafnt, sem íbúa höfuðborgarsvæðisins. Einnig er mikilvægt að höfða til mismunandi aldurs og notendahópa með því að:

1. gera Álafossvog að vistgötu með 15 km hámarkshraða á þeim kafla sem liggur í gegn um kvosina.
2. leggja opinber bílastæði utan við kvosina beggja vegna.
3. tengja kvosina með göngustígum við aðliggjandi íbúðahverfi, útivistarsvæði og miðbæ Mosfellsbæjar.
4. tengja aðalstig frá undirgöngum (miðbæ og skólasvæði) gegnum kvosina og áfram upp með Varmá að Reykjalandi.
5. gera aðgengi fatlaðra auðvelt.
6. gera allt svæðið þannig úr garði að almenn gönguumferð sé auðveld.
7. miða útfærslur og yfirborðsmeðhöndlun við að gangandi umferð hafi forgang á miðsvæðinu.
8. leyfa takmarkaða bílaumferð inn á svæðið vegna atvinnustarfsemi, þjónustu og langferðabíla.
9. leyfa takmarkaðan fjölda skammtíma stæða vegna dags daglegrar starfsemi á svæðinu.
10. gera Álafossvog þannig úr garði að auðvelt sé að loka honum alveg fyrir gegnumakstri þegar þurfa þykir.
11. tengja norðurbakkann við kvosina með brú yfir Varmá, neðan Álafossins.
12. bæta við göngubrúum innan miðsvæðis til að auðvelda og dreifa gönguumferð á álagstímum.
13. forðast árekstra mismunandi notendahópa með því t.d að aðskilja gangandi og ríðandi umferð.

### 2.4 Árstíðaskipti

Ýta skal undir að kvosin hafi aðdráttarafl allan ársins hring með því að;

1. gera umhverfið þannig úr garði að hægt sé að samnýta svæðið fyrir mismunandi starfsemi eftir árstíðum.
2. að lengja tímann til notkunar á veturna t.d. með lýsingu og skipulögðum snjómokstri.

### 3. Skipulagstillaga og almennir skilmálar

Tillagan byggir á þeirri hugmynd að styrkja heildarmynd byggðakjarnans við Álafoss og tengja hann aðliggjandi svæðum.

Til þess að gera samvinnu milli Mosfellsbæjar og húseigenda í Álafoskvosinni markvissari er mikilvægt að stofnað verði hagsmunafélag. Félagið hefði með höndum samskipti við bæjarfélagið m.a. vegna reksturs og viðhalds.

Gert er ráð fyrir að í framhaldi þessara deiliskipulagsvinnu verði gerðir sértækir byggingarskilmálar fyrir hvert hús sem taki mið af þeim almennu skilmálum sem hér eru kynntir. Frágangi umhverfis er lýst til útskýringar á áhersluþáttum í deiliskipulaginu en áður en kemur að framkvæmd þarf að koma til nákvæm hönnun.

#### 3.1 Álafossvegur - vistgata

Gert er ráð fyrir að Álafossvegurinn fái yfirbragð vistgötu með 15 km hámarkshraða. Vistgötur eru skilgreindar á eftirfarandi hátt í skipulagsreglugerð: *“Umferðarsvæði eða húsagata þar sem gangandi vegfarandi hafa forgang”*.

Gegnumakstur stórra bíla verður bannaður og síðar þegar áætluð tengibraut er komin verður almennum gegnumakstur takmarkaður.

Breidd götunnar er 5 metrar, fyrir utan tvær hraðahindranir efst í brekkunni. Þar er gatan þrengd í 3 metra. Til að hægt sé að loka fyrir gegnumakstur verður komið upp slá við neðri hindrunina.

Gatan skal vera með sérstakt yfirborðsefni sem sé grófara en efni á torgi og stígum og ýti þannig undir hægari akstur.

- Þar sem gatan liggur yfir lóðir er kvöð um almenna umferð og mun bæjarfélagið sjá um framkvæmdir og viðhald á götunni.

#### 3.2 Akstur

Skv. aðalskipulagi er tengibraut austan við kvosina og yfir Varmá og er lega hennar yfir Álanestrjálundinn og nálægt Álafossi. Lagt er til að við endurskoðun aðalskipulagsins verði athugað hvort aðrir kostir komi til greina m.a. vegna umhverfisáhrifa. Þá er einnig í aðalskipulaginu áætluð tengibraut norðanmegin kvosarinnar í átt að nýjum byggingarsvæðum í Helgafellslandi og tengist síðan inn á Skammadalsveg. Lagt er til að lega vegarins sé ofar í brekkunni en sýnt er í aðalskipulagi. Tilkoma þessa vegar er forsenda þess að hægt verði að takmarka gegnumakstur um kvosina í framtíðinni.

Að öðru leyti er gert ráð fyrir að umferð verði takmörkuð við þjónustuumferð fyrir þá starfsemi sem er á staðnum.

Allt yfirborðsefni (torg og stígar) skulu miðuð við að þola akstur, enda er gert ráð fyrir að möguleiki sé á skammtímaaðkomu þegar þörf er á (flutningar, þjónusta, bruna- og sjúkrabílar). Allar breiddir og radíusar eru miðaðir við þetta.



### 3.3 Bílastæði

Almennum bílastæðum er komið fyrir sitt hvoru megin kvosarinnar, alls 30 stæði að vestan og 36 að austan. Auk þess eru 34 bílastæðum nær Vesturlandsvegi utan deiliskipulagssvæðisins (samþals 100 almenn stæði). Möguleiki er á stækkun á stæðinu við Álanes, en það er tengt legu væntanlegrar tengibrautar yfir Varmá á þessu svæði (sbr. aðalskipulag). Innan leigulóða eru 34 fóst stæði fyrir starfsemina; 20 austan svæðis og 5 vestan auk 9 bílastæða í brekkunni.

Jafnframt er gert ráð fyrir 12 skammtímastæðum á torgi, 6 sitt hvoru megin Varmár og rúrustæði við Álafossveg 18. (sjá teikningu nr. 2)

Bílastæði í brekkunni eru lögð samsíða Álafossveginum til þessa að halda í það þrönga rými sem gatan myndar.

- Mosfellsbær mun sjá um alla framkvæmd og viðhald á bílastæðum sitt hvoru megi kvosarinnar og skammtímastæðum á torgi og rúrustæði.
- Lóðarhafar sjá um framkvæmd og viðhald annarra stæða innan lóða í samvinnu við Mosfellsbæ.

### 3.4 Frágangur á torgi

Torg sem afmarkast af stóra verksmiðjuhúsinu, gaffli Tindastóls, sundlaug, Þrúðvangi, Gamlaskála og af litla húsinu við brúna fær sérstaka meðhöndlun sem miðja svæðisins. (sjá teikningu nr. 2) Torgið fær yfirborð sem þolir akstur, en athafnir á torginu eru ekki skilgreindar frekar. Reiknað er með fjölnota svæði fyrir sýningar, sölutorg, skemmtanir og aðrar upptakomur. Bakkar Varmár hafa á þessu svæði verið hlaðnir en hleðsluna þarf að endurnýja og laga. Til að undirstrika legu árinna er komið fyrir götutjám beggja vegna.

✕ Ný göngubrú liggur yfir ána til að dreifa gangandi umferð og gera torgið að einni heild. Á þessu svæði var göngubrú þegar verksmiðjan var í rekstri. Við torgið vestan ár er hæðarmunur að húsum tekinn með steiptum köntum eða hleðslum sem nýtast sem setbrikur. Yfirbragð og stærð torgsins er miðað við að geta tekið við töluverðum fólksfjölda án þessa að virka autt og yfirgefið á venjulegum degi.

- Þar sem torgið liggur yfir lóðir er þar kvöð um almenna umferð og mun bæjarfélagið sjá um framkvæmdir og viðhald á svæðinu.

### 3.5 Endurbætur gamalla húsa

Eins og áður hefur komið fram er Álafoskvosin einstök að því leyti að heildstæð byggðarmynd hefur varðveist. Mikilvægt er að varðveita og styrkja þá heildarmynd og gera ítarleg ástandskönnun á einstökum húsum.

✕ Þær byggingar sem eru á svæðinu skulu standa sem minnst breyttar frá upphaflegri gerð hið ytra, með nokkrum undantekningum þó (sjá einnig niðurrif gamalla húsa). Gert er ráð fyrir að megin áhersla í starfsemi tengist listum, menningu, handverki og smáíðnaði. Leyfður er takmarkaður fjöldi íbúða sem tengist einungis þeirri starfsemi og er ekki ætlað að vera ráðandi í notkun á svæðinu. Heildarfjöldi íbúða í Álafoskvosinni er áætlaður 5-6.

- Komi í ljós að verksmiðjubyggingarnar upp með Álafossveginum, norðan megin, aðrar en stóra verksmiðjuhúsið, tóvinnuhúsið og íveruhúsið tengt því, séu ónýtar

eða að öðrum ástæðum óhentugar, kemur til greina að þær verði fjarlægðar og nýjar byggingar (með sama byggingarmassa) komi í staðinn, enda falli nýbyggingarnar í formi, útliti og efnisvali að núverandi byggð.

- Hið sama gildir um skúrbyggingu þá sem tengd er við Tindastól. Til greina kemur að núverandi byggingu sé breytt eða hún fjarlægð og ný bygging af svipaðri stærð komi í staðinn, enda falli nýja byggingin að núverandi byggð í formi og útliti.
- Aðrar byggingar skulu halda því yfirbragði sem þær upprunalega hafa haft, þ.e. gluggar, dyraumbúnaður, klæðning, o.s.frv.. eins og framast er kostur.
- ~~Íbúðir skulu að jafnaði vera eins herbergja ("stúdíóíbúð") og ekki vera stærri en 1/3 af heildarstærð viðkomandi vinnurýma. Íbúðir eiga að uppfylla, skilyrði byggingarlaga- og samþykktu.~~
- Sértekir skilmálar verða síðar settir fyrir einstakar byggingaheildir eða matshluta.

### 3.6 Niðurrif gamalla húsa

Lagt er til að hluti verksmiðjuhúsanna verði fjarlægður, þ.e. tengibygging milli stóra verksmiðjuhússins og gömlu bygginganna og ullarþvottahúss. Mun þetta bæta alla aðkomu og notkun á þeim húsum sem eftir standa og auka notkunarmöguleika þeirra.

Elstu byggingarnar tvær (tóvinnuhúsið og íveruhúsið í tengslum við það) eru núna umluktar viðbyggingum og væri þetta einföld og áhrifarík leið til að hefja þau á ný til vegs og virðingar. Þar er hægt að skýra upphaf byggðar og iðnaðar á svæðinu enda yrðu húsin færð í upphaflega gerð sína.

- Endanleg ákvörðun um niðurrif einstakra matshluta verði tekin á grundvelli ítarlegrar ástandskönnunar á vegum Mosfellsbæjar.
- Niðurrif húsa verði gert í samvinnu Mosfellsbæjar og samtaka eigenda.

### 3.7 Bygging nýrra húsa

Lagt er til að nýbygging rísi á árbakkanum við enda bragganna.

- Við bragga er möguleiki á lítilli einnar hæðar byggingu.
- Áætluð nýbygging er á bæjarlandi og fer úthlutun og leiga fram skv. því.
- Sértekir byggingarskilmálar verða síðar settir fyrir bygginguna.
- Nýting hennar verði fyrir listir eða smáiðnað

### 3.8 Nýtingarhlutfall lóða

Sjá teikn. nr.3.

*Lóð 1, nýtt hús við bragga;*

– Bygging 72 m<sup>2</sup>, lóð 258 m<sup>2</sup>

nýtingarhlutfall 72 / 258 = 0,3

*Lóð 2, Braggar, Gamli - og Nýi skáli;*

– byggingar 901,3 m<sup>2</sup>, lóð 2874 m<sup>2</sup>

nýtingarhlutfall 901,3 / 2874 = 0,3

*Lóð 3, Þriðvangur;*

– Bygging 431,1 m<sup>2</sup>. lóð 1030,5 m<sup>2</sup>

nýtingarhlutfall 431,1 / 1030,5 = 0,4

Lóð 4, Sundlaug, Tindastóll og verksmiðjubyggingar; (byggingar nú 5902,4 m<sup>2</sup>)

Reiknað er með að rífa hluta verksmiðjubygginga, þ.e. ullarþvottahús 493,7 m<sup>2</sup>, ketilshús 52,8 m<sup>2</sup> og anddyri ca 220 m<sup>2</sup> (nákvæm mæling liggur ekki fyrir) alls um 766,5 m<sup>2</sup>.

– Skv. deiliskipulagi er stærð bygginga 5136 m<sup>2</sup> og lóð 7285 m<sup>2</sup>  
nýtingarhlutfall  $5136 / 7285 = 0,7$

Lóð 5, Vatnsturn;

– bygging 35 m<sup>2</sup>, lóð 90 m<sup>2</sup> nýtingarhlutfall  $35 / 90 = 0,4$

### 3.9 Frágangur leigulóða

*Aðkomusvæði að húsum og næsta nágrenni*

Þau svæði sem liggja næst húsum og á milli þeirra og nýtast fyrst og fremst fyrir viðkomandi starfsemi eru á vegum lóðarhafa.

- Frágangur á þessum lóðarhlutum er í höndum húseigenda sjálfra og eru engar kvaðir þar um aðrar en að ekki er leyfilegt að girða eða loka af lóðir eða lóðahluta á annan varanlegan hátt.

*Torg og stígar*

Talsvert er af sameiginlegum svæðum innan leigulóða, s.s hluti Álafossvegar, torg og stígur frá torgi að bröggum. Kvaðir verða um almenna umferð um þessi svæði, bæði fyrir akandi og gangandi umferð.

- Mosfellsbær sér um frágang og viðhald á þessum svæðum.
- Ákvörðun um aðra notkun á sameiginlegum útisvæðum, s.s til torgsölu, sýninga eða hátíðarhalda verði sameiginlega í höndum Mosfellsbæjar og samtaka húseigenda.

*Leiksvæði*

Við torg er gert ráð fyrir litlu leiksvæði í brekkunni við torgið, með leiktækjum sem henta yngstu aldurshópunum. Reiknað er með að nota brekkuna fyrir rennibraut ofl.

– Mosfellsbær mun sjá um frágang og viðhald á leiksvæðinu.

*Annar frágangur*

- Skammtímastæði innan lóða verða framkvæmd og viðhaldið af bæjarfélaginu (sjá bílastæði), svo og lýsing sem þarf til og lendir innan lóða.

### 3.10 Opin svæði til sameiginlegra nota - útileikhús

Mosfellsbær sér um framkvæmd og viðhald þessa svæðis.

*Útileikhús*

Við setstallana í brekkunni austan við sundlaug er gert ráð fyrir útileikhúsi. Á þessum stað stóð "leikhús" Álafossverksmiðjanna, tveggja hæða bygging sem notuð var til samkomuhalds. Útileikhúsið er afmarkað í deiliskipulagi á einfaldan hátt með bogadregnum hleðslum móti torgi og sundlaug, en trjáplöntun í boga efst í brekkunni til skjóls og þrýði. Svið getur hvort sem heldur er verið fast eða sett upp hvert sinn og er ekki tekin afstaða til þess hér.

### 3.11 Trjágróður

Lögð er áhersla á að varðveita allan þann trjágróður sem er á staðnum, hvort sem heldur er plantaður eða náttúrulegur.

Nýr trjágróður sem sýndur er á deiliskipulagstillögu eru einstök tré til áherslu eða trjáraðir til að marka ákveðnar línur og afmarka svæði. Einnig er fjöldaplöntun í fláa við bílastæði vestan kvosar.

Á torgi eru götutré sitt hvoru megin Varmár, einnig einstök tré í útjaðri torgsins, á hornum og gatnamótum. Trjáraðir eru meðfram Álafossvegi ofan Gamla skála, meðfram árbakka við Bragga, meðfram göngustíg við Sundlaug og tvöföld trjarað afmarkar setbrekku. Trjáraðir afmarka einnig bílastæði báðu megin kvosar.

- Mosfellsbær sér um framkvæmd gróðursetningar og viðhald gróðurs á opnum sameiginlegum svæðum, svo og á þeim svæðum innan leigulóða sem bæjarfélagið sér um aðrar framkvæmdir á (sbr. hér að framan). Önnur gróðursetning er í höndum lóðarhafa.

### 3.12 Stígar

#### *Aðalstígar*

Aðalstígur er malbikaður (hellulagður í undantekningartilfellum) 3m breiður reiðhjóla-, göngu- og hjólastólaferan stíg. Reiknað er með að aðalstígur tengist inn í kvosina beggja vegna þannig að hún verði eðlilegur áfangi á gönguleið.

Stór göngubrú vestan bragga tengir svæðið við malbikaðan aðalstíg í átt að áætlaðri skautatjörn, íþrótta- og skólasvæði og miðbæ.

Austan við svæðið liggur malbikaður aðalstígur áfram út frá Álafossvegi að Álanesi þar sem er áætlaður. áningastaður inni í trjálundinum (borð og bekkir, grill...). Þessi stígur liggur síðan áfram upp með Varmá, yfir hana á brú á mótis við ósa Skammadalslækjar og þaðan í átt að Reykjalandi.

- Mosfellsbær sér um framkvæmd og viðhald aðalstígs.

#### *Tengistígar og útivistarstígar*

Þessir stígar geta haft mismunandi yfirborð og breidd; hellulagðir stígar, malarstígar, kurlstígar o.s.frv.

Lítil göngubrú tengir bakkann við braggana við gönguleið sem liggur meðfram lilju-tjörninni, áfram upp að útileikhúsinu og þaðan upp brekkuna (hér er útsýni yfir svæðið) og inn á Álafossveg efst í brekkunni.

Malarborinn 1,6 m göngustígur liggur frá Teigagili og annar sem tengist inn á stíg við útileikhús.

Malarstígur 1,6 m breiður liggur meðfram bökkum Varmár norðan megin alla leið frá Vesturlandsvegi að kvos og síðan áfram frá kvosinni, upp með ánni norðanmegin framhjá Álafossi. Við verksmiðjubýggingar er brú sem tengir kvosina við norðurbakkann.

Frá vatnsturni liggja tröppur niður með byggingum norðanmegin.

- Mosfellsbær sér um framkvæmd og viðhald þessara stíga.

#### *Reiðstígar*

Hér er lagt til að reiðleiðin færist suður fyrir kvosina og liggi að hluta til samsíða aðalstíg

- Mosfellsbær sér um framkvæmd og viðhald reiðstíga.

### 3.13 Sorp og endurvinnsla

Álafosskvosin er heildstæður kjarni, sem býður uppá framsækinn möguleika hvað varðar meðferð sorps og endurvinnslu. Frá þeirri starfsemi sem stunduð er á svæðinu falla til margvíslegir afgangar sem hugsanleg geta endurnýst innan svæðisins. Gert er ráð fyrir litlum safnstöðum fyrir slíka hluti á tveimur stöðum; í brekkunni og við væntanlegt rústustæði. Til þess að fyrirbyggja óæskilega ruslasöfnun yrðu þeir einir sem hafa starfsemi í kvosinni með aðgang að safnstöðunum. Í sama tilgangi er gert ráð fyrir safnhaug (moldarbanka) fyrir garðaúrgang og annan lífrænan úrgang við stíg vestan við bragga. Með þessu og fleiri markvissum aðgerðum í umhverfismálum gæti Álafosskvosin verið markaðsett sem sjálfþurftarsamfélag í anda sjálfbærrar þróunar.

Farið verður með húsasorp frá hugsanlegum íbúðum og annað sorp frá fyrirtækjum samkvæmt sorphirðureglum bæjarins frá 1991, sem byggir á lögum um hollustuhætti nr. 81 frá 1988, gr. 18.

- Lóðarhafar sjá um rekstur safnstaða fyrir endurvinnslu
- Lóðarhafar geta látið bæjarfélagið sjá um annað sorp gegn gjaldi eða séð um það sjálfir
- Um heimilisorp sér bæjarfélagið í samræmi við almennt sorphirðugjald frá íbúðum

### 3.14 Lóðarleigu- og eignaskiptasamningar

Lóðarleigusamningar verða gerðir eftir að uppdrættir af húsunum hafa verið samþykktir af byggingarnefnd í samræmi við samþykkt deiliskipulag og skilmála. Skylt er að gera eignaskiptasamning í samræmi við gildandi lög (nr. 26 frá 1994) um fjöleignarhús.

*“Fjöleignarhús telst í lögum þessum hvert það hús sem skiptast í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.”*