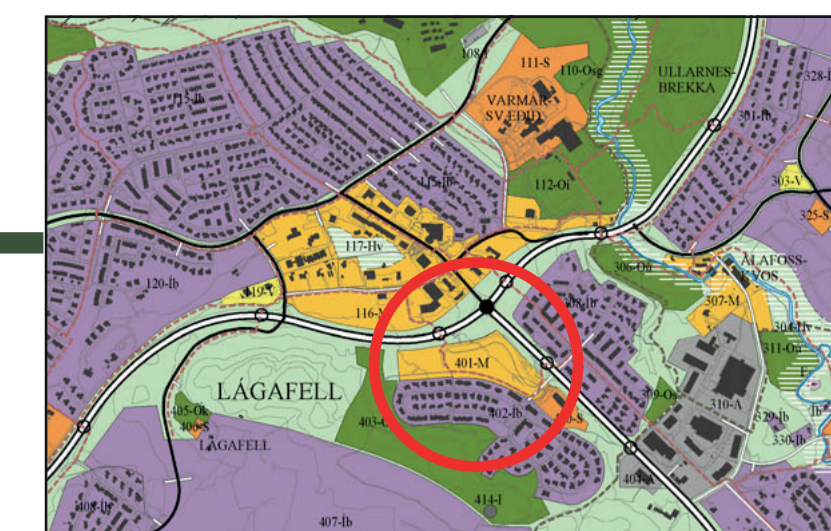




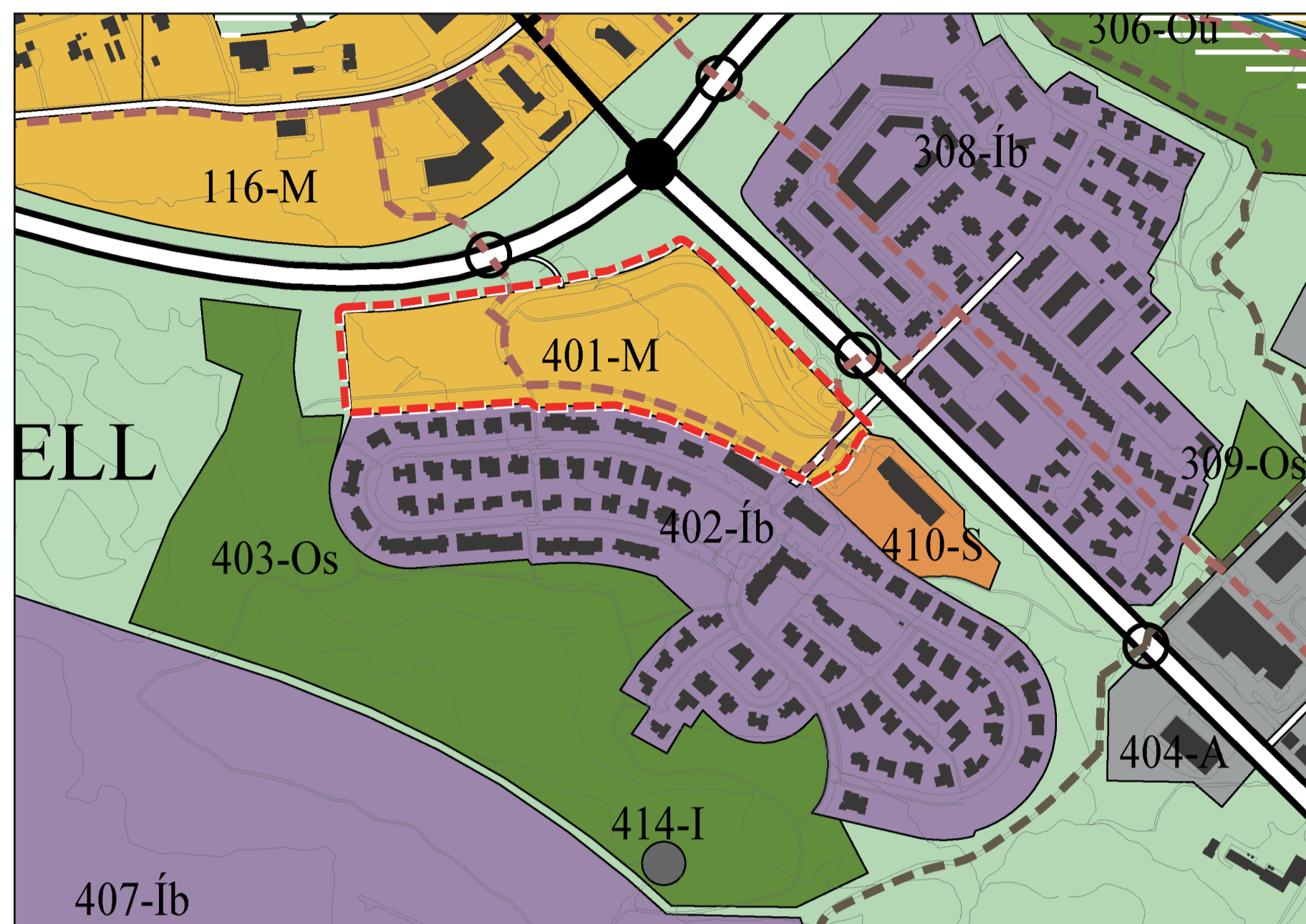
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

Íbúðafjöldi á Miðsvæði 401-M

TILLAGA



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030, 1:30.000



MKV. 1:5000. Gildandi aðalskipulagsuppráttur

Staðfest 19.09.2013

Tafla á bls 31. fyrir breytingu:

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarfjöldi [íb]	Ný íbúðarsvæði [ha]	Nýjar íbúðir [íb]	Heildarsvæði svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki íbúðanna svæða [íb/ha]	Lýsing
104-Íb	Leirvogstunga	39,7	166		261	39,7	427	10,8	Í byggingu
115-Íb	Höfða-, Tanga- og Holtahverfi	77,9	1041		23	77,9	1064	13,7	Fullbyggt, þéttlingamöguleikar
120-Íb	Hlíðarhverfi	33,2	449		110	33,2	559	16,8	Fullbyggt, þéttlingamöguleikar
124-Íb	Blikastaðaland	5,6	157	81,7	1618	87,3	1775	20,3	Að mestu óbyggt
301-Íb	Ásar og Lönd	12,5	94			12,5	94	7,5	Fullbyggt
302-Íb	Helgafell, suðurhlíðar		10	56	1140	56	1150	21,6	Í byggingu
308-Íb	Teigahverfi	13,6	243			13,6	243	17,9	Fullbyggt
315-Íb	Reykjahverfi og Sólvallaland	21,4	253	26,3	338	47,7	591	12,4	Byggt að hluta
317-Íb	Austan Reykjaland			26,9	300	26,9	300	11,2	Óbyggt að mestu
318-Íb	Suður Reykir		9	14,6	162	14,6	171	11,7	Óbyggt að mestu
321-Íb	Akrar		19	14,0	160	14	179	12,8	Óbyggt að mestu
327-Íb	Helgafellshverfi, nyrsti hluti			10	90	10	90	9,0	Óbyggt
328-Íb	Helgafellshverfi vestan augans			4	24	4	24	6,0	Uppbygging hafin
329-Íb	Sveinsstaðir	0,2	1			0,2	1	5,0	Fullbyggt
330-Íb	Háeyri			0,3	2	0,3	2	6,7	Óbyggt
402-Íb	Krikahverfi	12,9	75		130	12,9	205	15,9	Í byggingu
407-Íb	Lágafell			49,4	740	49,4	740	15,0	Óbyggt
408-Íb	Hlíðartúshverfi	8	99		8	8	99	12,4	Fullbyggt
Samtals		225	2616	283,2	4888	508,2	7504	14,8	
Önnur íbúðarbyggð:		Núv.	Nýtt	Heild					
116-M	Miðbær	126	260	386					Í byggingu
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)	91	100	191					Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.	100		100					
Samtals		2933	548	831					

Tafla á bls 31. eftir breytingu:

Nr	Svæði	Núv.	Nýtt	Heild	Lýsing
116-M	Miðbær	126	260	386	Í byggingu
401-M	Miðsvæði Sunnukrika	11	22	33	Í byggingu
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)	91	100	191	Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.	100		100	
Samtals		2933	5248	8181	

Innfærð hefur verið breyting á aðalskipulagi um fjölda íbúða í Helgafelli 302-Íb, staðfest 03.03.2022

Greinargerð:

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins 2011-2030. Breytingin felur í sér að fastsetja og heimila uppbyggingu íbúða innan miðsvæðis 401-M við Sunnukrika. Heimild verður fyrir 33 eignum á efri hæðum verslunar- og þjónustubygginga. Breytingin einkennist af uppfærslu í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags.

Breytingin er unnin í samræmi við skipulagslýsingu sem kynnt var frá 24.02.2022 til og með 17.03.2022.

Markmið:

- Meginmarkmið breytingar:
- Að auka heimildir til íbúðaruppbyggingar á miðsvæðum í Mosfellsbæ með þéttingu byggðar og mannlíf svæða að leiðarljósi
 - Að ýta undir fjölbreyttari uppbyggingu á svæðum í tengslum við verslun og þjónustu.
 - Að styrkja miðsvæði Mosfellsbæjar.
 - Nýta betur raskað land í nálægð í nálægð við þjónustu.
 - Fylgja samþykktri breytingu á Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 um þéttari byggð innan svæða sem flokkast undir þróunarás fyrir Borgarlínu.

Aðstæður og afmörkun:

Svæðið liggur við Vesturlandsveg og afmarkast af góðum umferðaræðum og tengingum. Það er í nálægð við aðra skipulagða íbúðabyggð með ýmsum smærri reitum samfélagsþjónustu eða verslunar- og þjónustureitum. Miðsvæði 401 afmarkast helst af Vesturlandsvegi, Reykjavegi, Sunnukrika og Littakrika. Samanlagt nær aðalskipulagsbreytingin yfir 4,5 ha svæði.

Um gildandi aðalskipulag:

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar kemur fram að uppbygging skuli vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag þar sem heimild sé fyrir atvinnu- og þjónustufyrirtæki á stórum lóðum. Deiliskipulag var samþykkt 11.08.2005. Uppbygging er hafin þar sem starfsemi er komin í Sunnukrika 3 á samt íbúðum í samræmi við eftirfarandi ákvæði aðalskipulagsins: "Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunarog þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistinguum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir **íbúðarhúsnæði**, sérstaklega á efri hæðum bygginga."

Skilgreina þarf betur uppbyggingu húsnæðis og fjölda íbúða í aðalskipulagi.

Fornleifaskrá:

Skv. fornleifaskrá Mosfellsbæjar, sem gefin var út af Þjóðminjasfni Íslands 2006. Er þar hleðslur merktar innan deiliskipulags. Starfsmaður Minjastofnunar skoðaði svæðið árið 2013 þar sem engar frekari minjar fundust og þurfti því ekki að uppfæra minjaskráningu í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Áður skráð hleðsla sem talin er manngerð hefur verið innfærð á upprátt deiliskipulagsbreytingar frá 2016 og 15 m friðhelgunarsvæði hannar einnig. Snertir hún lóð Sunnukrika 7. Er hún talin fjárborg eða skekkur og flokkast sem fornleif skv. 3. mgr. 3.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Breyting aðalskipulags:

Svæðinu er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 lýst í töflu bæði á blaðs síðu 31 og 40. Töflum er í báðum tilvikum breytt.

Uppfærðar eru fjöldatölur eigna á bls. 31. Fer þar bætt er við línu fyrir 401-M heildarfjöldi eigna skilgreindur sem 33 innan svæðisins. Er þar tekið mið af uppbyggingu og fermetrafjölda hæða 3-6 í deiliskipulagi.

Uppfærð er lýsing og skipulagsákvæði svæðis á bls. 40. Þar er bæði lýsingu og skipulagsákvæðum breytt. Upplýsingum um íbúðir er bætt við skipulagsákvæði.

Annað í skipulagi er óbreytt og uppráttur er sá sami.

Tafla á bls 40. fyrir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
401-M	4,5	Norðan íbúðarsvæðis Krikahverfis	Uppbygging ekki hafin.	Svæði fyrir blandaða starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja á stórum lóðum. Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag.

Tafla á bls 40. eftir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
401-M	4,5	Norðan íbúðarsvæðis Krikahverfis	Uppbygging hafin í samræmi við deiliskipulag með síðari breytingum. Fjórar stórar lóðir og eldsneytistöð. Tenging við Krikahverfi og Vesturlandsveg.	Svæði fyrir blandaða starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja á stórum lóðum. Á þremur lóðum þar sem heimilt er að byggja víðbótarhæðir 3-6 er heimilt að hafa íbúðir, skrifstofur eða aðra þjónustu. Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag.

Áætlanir sem styðja breytingu

Vönduð uppbygging innan hverfisins er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, um þéttingu byggðar og fjölbreytt framboð íbúða. Með breytingu Svæðisskipulagsins, staðfest 25.05.2018, samþykktu sveitarfélögin sjö og bæjarstjórnir þeirra stefnu um þéttari byggð og frekari uppbyggingu í kringum samgöngu- og þróunarás Borgarlínu sem tengja á sveitarfélögin saman.

Meginþungi vaxtar skal beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðað þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarás. Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu og tryggja hátt þjónustustig hennar. Áætlað er að Borgarlína fari um miðsvæði 116-M og verður stoppastöð í um 400 m fjarlægð frá 401-M.

Aðalskipulagsbreytingin samræmist einnig hugmyndum um sjálfbært skipulag þéttbýlis í Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Samfélagsþjónusta

Nær miðsvæði eru stórir samfélagsþjónustureitir 410-S Krikaskóli og 111-S Varmáskóli, sundlaug og íþróttasvæði. Ekki er gert ráð fyrir að fjölgun íbúða á svæðinu hafi í för með sér verulega þjónustubörf umfram aðra uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað. Mosfellsbær á því að geta annast þjónustu þegar lóðir verða fullbyggðar.

Umhverfismat

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Vægismat umhverfisáhrifa

Lagt verður vægi á nokkra þætti umhverfisáhrifa og mati hagað í samræmi við efni og umfang breytingarinnar.

Mjög neikvæð (-)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikió, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er mikió, er í samræmi við öll viðmið.

Sú stefna sem að aðalskipulagsbreytingin felur í sér er borin saman við núllkost, sem er að ekkert verði gerð breyting á Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Umhverfisflokkur	Breyting á aðalskipulagi	Óbreytt skipulag
Náttúra <ul style="list-style-type: none"> Landslag Jarðfræði og jarðmyndanir Gróðurfar og dýralíf Vatnafar 	Engin/óveruleg (0) Stefnan hefur óveruleg áhrif á landslag, jarðfræði og jarðmyndanir. Fyrirhuguð er uppbygging á svæðinu, samþykkt deiliskipulag og rask. Breytingin gefur aðeins rask á að nýta fyrirhugaða fermetra fyrir blöndun íbúða og verslunarþjónustu.	Engin/óveruleg (0) Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkosturinn ekki áhrif á umhverfisþætti.
Auðlindir <ul style="list-style-type: none"> Landrymi Vernðarsvæði Orka Vatn Jarðefni 	Jákvæð (+) Stefnan hefur jákvæð áhrif á landrymi þar sem með henni má nýta svæði miðbæjarins betur til uppbyggingu íbúða. Hún snertir aðra þætti auðlinda ekki og hefur óveruleg áhrif á orku, vatn og jarðefni.	Engin/óveruleg (0) Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkosturinn ekki áhrif á umhverfisþætti.
Samfélag <ul style="list-style-type: none"> Samgöngur Efnahagur Félagslegt umhverfi Heilsa Menningarmínjar Öryggi Sorp og fráveita 	Jákvæð (+) Stefnan stuðlar að því að mæta eftirspurn íbúða og uppbyggingu fjölbreytt búsetukosts. Hún stuðlar einnig af þéttari uppbyggingu á samgöngumiðaðum svæðum sem ýta undir rekstur Borgarlínu. Hún eykur líka fjölda íbúa sem geta sótt þjónustu fótgangandi. Svæðið er vel tengt helstu samgöngusum. Menningarmínjar eru skráðar á svæðinu.	Neikvæð (-) Valkosturinn hefur neikvæð eða óveruleg áhrif á umhverfisþætt þar sem valkostur stuðlar ekki að því að mæta uppbyggingu íbúða og styðja við rekstrargrundvöll almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Óbreyttur kostur getur tafið uppbyggingu svæðisins.

Niðurstaða

Niðurstaða úr samanburðartöflu sýnir að breytingin á aðalskipulagi hefur engin áhrif á flesta þætti er varða náttúru og auðlindir en hefur nokkuð jákvæð áhrif á samfélag. Núllkostur er sambærilegur hvað varðar náttúru og auðlindir en neikvæð á hrif á samfélag þar sem lítið er frá tækifæri að styrkja þar þjónustu og samgöngur með nálægum íbúðum. Breytingin styður við núverandi markmið aðalskipulagsins um íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við miðlæga þjónustu. Komíð er til móts við mismunandi þarfir með fjölbreyttu búsetuformi og stærðum íbúða á svæði sem einkennist mest af sérþýlum í Krikahverfi. Hún hefur ekki áhrif á hrif á landrymi og nýtingu þar sem byggingarmagn verður hið sama og deiliskipulag gerir ráð fyrir. Það er niðurstaða samanburðar umhverfisþátta að breytingin sé betri kostur en óbreytt staða.

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSSVÆÐI BREYTINGAR á aðalskipulagi
- AFMÖRKUN BREYTINGAR á aðalskipulagi

LANDNOTKUN:

- ÍBÚÐARSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- MIÐSVÆÐI
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
- ATHAFNASVÆÐI
- ÍDNÁÐARSVÆÐI
- EFNISTOKUSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR FRISTUNABYGGÐ
- LANDBUNABARSVÆÐI
- OPIN SVÆÐI TIL SERTAKRA NOTA
- FLUGVÖLLUR
- ÍÞRÓTTASVÆÐI
- HESTHUSASVÆÐI
- SKÓLAGARÐAR
- GOLFOVÖLLUR
- KIRKJUGARÐUR
- SKÓGRAEKT
- GAÐHUSASVÆÐI
- ÓBYGGÐ SVÆÐI
- VÖTN, ÁR OG SJÓR
- BLÖNDUÐ LANDNOTKUN
- STÖK ENBYLISHUS
- STÖK FRISTUNDAHUS

SAMGÖNGUR

- STOFNBRAUT
- TEVJEBRAUT
- AÐRIR VEGIR (TÍ SKÝRINGAR)
- MISLEG VEGAMÖT
- GÖNGUBRÚ/UNDIRGÖNG
- ADALSTIGAR
- ADALÚTIVISTARSTIGAR
- REBSSTIGAR

VERNDARSVÆÐI

- NÁTTURUFERNÐARSVÆÐI -FRÍLÝST SVÆÐI
- SVÆÐI Á NATTURMINJASKRÁ
- HVERFISVERNDARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI (FARÞEPP)
- VATNSVERNDARSVÆÐI (SVANAVÉI)
- VATNSBÖL
- FRÍLÝSTAR FORMINJAR
- HJETTUMATSILNA A
- HJETTUMATSILNA B
- MÖRK SVETARFÉLAGS
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur verið afgreidd og hlotið málsmeðferð 36. gr. og 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýst í samræmi við 31. gr. sömu laga.

Skipulagslýsing var kynnt frá _____ til _____

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann _____

Bæjarstjóri Mosfellsbæjar: _____

Breyting var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Skipulagsstofnun: _____

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Miðsvæði 401-M Aðalskipulagsbreyting

Kvarði: 1:5000 Stærð: A1

Unnið af: KP Dags: 23.03.2022

