



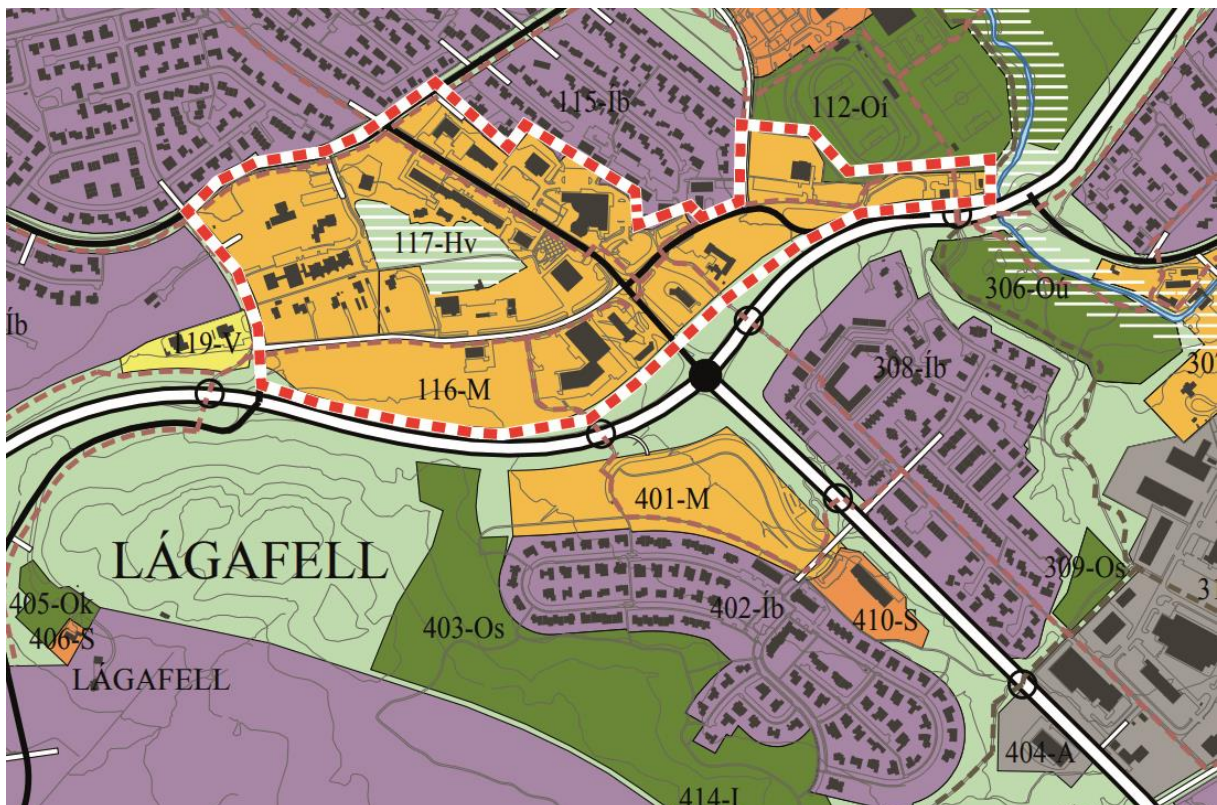
MOSFELLSBÆR

Miðsvæði Mosfellsbæjar

116-M Mosfellsbæ

Íbúðafjöldgun

Skipulagslýsing vegna aðal- og deiliskipulagsbreytingar
Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Janúar 2022

Efnisyfirlit

Inngangur	2
Staðsetning og afmörkun svæðis	3
Aðrar stefnur	3
Aðalskipulag	4
116-M aðalskipulagsbreyting	4
Bjarkarholt deiliskipulagsbreyting	5
Markmið	6
Aðrar áætlanir	6
Umhverfismat	6
Fornminjar	6
Skipulagsferli - samráð og kynningar	6
Heimildir	7

Unnið af Umhverfissviði Mosfellsbæjar
KP, 12.01.2022

Inngangur

Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umrætt skipulagssvæði er í Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 skilgreint sem miðsvæði (M) skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, 116-M.

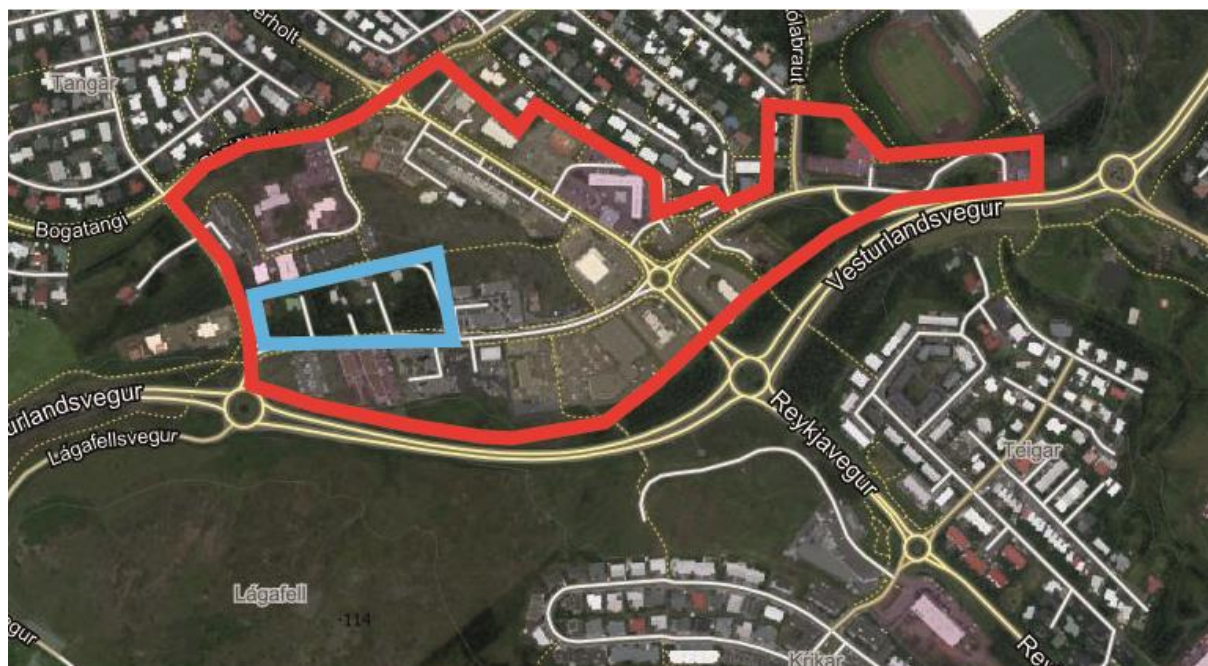
Samkvæmt aðalskipulagi er miðsvæðum lýst með eftirfarandi hætti: „Í miðbæ Mosfellsbæjar verði þungamiðja menningar í bænum. Lögð skal áhersla á vandaða bæjarmynd í miðbæ og markaður verði „menningarás“ sem gönguleið milli stofnana og menningarstaða. Hugað verði að þéttingu byggðar og þannig skapaðar forsendur fyrir uppbyggingu þjónustu- og menningarstarfsemi auk annarra stofnana og íbúða í miðbæ. Félagsleg þjónusta verði miðsvæðis og aðgengileg öllum og auk þess nálægt annarri þjónustu bæjarfélagsins þannig að samþætting verði auðveld. Miðstöð heilsugæslu í bæjarfélaginu verði á miðbæjarsvæði.“

Skipulagslýsing þessi fjallar um breytingu miðsvæðis í greinargerð gildandi aðalskipulags sem og deiliskipulagsbreytingu innan svæðisins. Fjallar breytingin fyrst og fremst um auknar heimildir fyrir uppbyggingu íbúða í samræmi við þéttingu byggðar sem og að skilgreina betur og fastsetja uppbyggingu samfélagsþjónustu í kringum búsetuuppbyggingu fyrir aldraða í kringum kjarna við Hlaðhamra og Bjarkarholt. Breytingin einkennist af uppfærslu í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags, uppdrættir breytast ekki. Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður kynnt deiliskipulagsbreyting á uppdrætti innan svæðis 116.

Skipulagslýsing þessi var samþykkt til kynningar af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 26.01.2022.



Mynd 1. Þéttbýlisuppdráttur aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030, miðsvæði 116-M merkt með rauðu.



Mynd 2. Aðalskipulagssvæði má sjá í rauðu, deiliskipulagssvæði í bláu. Loftmynd frá árinu 2021.

Staðsetning og afmörkun svæðis

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 116 afmarkast helst af götunum Langatanga, Þverholti, Bjarkarholti, Háholti og Skeiðholti. Samanlagt nær aðalskipulagsbreytingin yfir 24,4 ha. svæði.

Aðrar stefnur

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 þróunarása Borgarlínu sem tengja á sveitarfélögin saman. Miðsvæði 116-M í Mosfellsbæ er það tilgreindur bæjarkjarni skv. mynd A í greinargerð. Markmiðið er að hlutdeild almenningsgangna verði að minnsta kosti 12% af heildar ferðum innan höfuðborgarsvæðisins.

Meginþungi vaxtar skal beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása. Áætlað er að í jaðri byggðar, á borð við miðsvæði Mosfellsbæjar, verði svæðisnýting frá 0,5-0,8, á við aðra miðbæi og bæjarkjarna. 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.

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

Aðalskipulag

Svæðinu er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 lýst í töflu bæði á síðu 31 og 40. Skilgreiningar svæða eru takmarkaðar og uppbyggingarákvæði almennt óljós.

Í aðalskipulagi er svæðinu lýst með eftirfarandi hætti, bls. 40: „Miðbæjarsvæði með helstu þjónustufyrirtækjum og stofnunum bæjarins auk tæplega 130 íbúða. Sumpart gysin byggð og auðir reitir. Hverfisverndað svæði, Urðir, í miðju.“

Um skipulagsákvæði stendur: „Miðað er við að byggðin myndi heillega og samfellda bæjarmynd og lágmarksnýtingarhlutfall lóða verði að jafnaði 0,6. Gert er ráð fyrir um 260 nýjum íbúðum. Uppbygging í samræmi við nýsamþykkt deiliskipulag.“

Á miðsvæði skal vera þungamiðja verslunar og þjónustu Mosfellsbæjar. Í miðbænum er miðstöð stjórnarsýslu sveitarfélagsins, heilsugæslustöð, verslanir og ýmis þjónustufyrirtæki ásamt nokkurri íbúðarbyggð.

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarfjöldi [íb]	Ný íbúðarsvæði [ha]	Nýjar íbúðir [íb] *	Heildarstærð svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki fullbyggðra svæða [íb/ha]	Lýsing
Önnur íbúðarbyggð:									
116-M	Miðbær		126		260		386		Óbyggt

Mynd 3. Tafla á bls. 31 í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
116-M	24,4	Miðbær Mosfellsbæjar	Miðbæjarsvæði með helstu þjónustufyrirtækjum og stofnunum bæjarins auk tæplega 130 íbúða. Sumpart gysin byggð og auðir reitir. Hverfisverndað svæði, Urðir, í miðju.	Miðað er við að byggðin myndi heillega og samfellda bæjarmynd og lágmarksnýtingarhlutfall lóða verði að jafnaði 0,6. Gert er ráð fyrir um 260 nýjum íbúðum. Uppbygging í samræmi við nýsamþykkt deiliskipulag.

Mynd 4. Tafla á bls. 36 í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

116-M aðalskipulagsbreyting

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar kemur fram að byggja megi 260 nýjar eignir í samræmi við deiliskipulag til viðbótar við þær 126 íbúðir innan svæðisins. Vitnað er í gildandi deiliskipulag sem samþykkt var þann 22.12.2010 en skv. því má byggja 285 eignir. Mörgum reitum miðbæjarins hefur verið breytt með þéttingu í huga. Enn eru óbyggð svæði innan gildandi skipulags og því ljóst að fjölga þarf ákvæði um íbúðir þar sem að þróun hefur leitt af sér fleiri en smærri íbúðir en skipulag frá 2010 gerði ráð fyrir. Helsta uppbygging íbúða hefur átt sér stað við

Bjarkarholt. Nýjasta deiliskipulagsbreyting við götuna Bjarkarholt heimilaði uppbyggingu húsnæðis öryggisbúða fyrir aldraða næst starfsemi Eirar. Skilgreina þarf almennt slíka starfsemi betur í aðalskipulagi. Samþykktar hafa verið 100 einingar en áætlað er bæta á við 150 einingum fyrir þennan hóp. Breytingin mun því fjölga almennum íbúðum sem og að skilgreina betur uppbyggingu þjónustuhúsnæðis.

Bjarkarholt deiliskipulagsbreyting

Við Bjarkarholt er í gildi deiliskipulag sem samþykkt var þann 22.12.2010. Áætluð er deiliskipulagsbreyting samhliða aðalskipulagsbreytingunni sem tengist þremur lóðum við Bjarkarholt, í dag númeraðar 1, 2 og 3. Um er að ræða svæði innan uppbyggingarreitar E í deiliskipulagi og inniheldur áætlun um uppbyggingu húsnæðis og miðbæjargarðs. Gerð hefur verið breyting fyrsta hluta svæðisins sem tilgreinir uppbyggingu 100 eininga fyrir þjónustuíbúðir aldraðra. Breytingin var samþykkt 08.12.2021. Deiliskipulagsbreyting þessi er seinni áfangi þeirrar áætlunar.



Mynd 5. Bjarkarholt 1, 2 og 3 sem deiliskipulagsbreytingin mun ná til.

Markmið

Helstu markmið með breytingum:

- 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.
- Styðja við uppbyggingu íbúða fyrir aldraða.
- Nýta betur raskað land í nálægð við þjónustu.
- Fylgja samþykktri breytingu á Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 um þéttari byggð innan svæða sem flokkast undir þróunarása fyrir Borgarlínu.

Aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030
- Umhverfisstefna Mosfellsbæjar
- Landsskipulagsstefna
- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040
- Skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Umhverfismat

Samkvæmt lögum nr. 111/2021 um Umhverfismat framkvæmda og áætlanamat fellur skipulagsbreytingin ekki undir framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Um raskað land er að ræða. Umhverfismat fylgdi samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Fornminjar

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ fór fram á vegum Þjóðminjasafnsins árin 2000 og 2001, skýrsla um skráninguna var gefin út árið 2006. Svæðið er þegar deiliskipulagt, raskað og/eða byggt og því er ekki þörf á frekari skráningu.

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 30. gr. og 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 26.01.2022.

Tillaga aðalskipulagsbreytingu verður sett fram sem greinargerð og unnin í samráði og samvinnu við bæjaryfirvöld, lögbundna umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila, innan þess ramma sem við á. Deiliskipulagsbreyting verður framsett á uppdrætti. Kynning verður með þeim hætti sem aðstæður leyfa hverju sinni.

Lýsing þessi er aðgengileg á vef sveitarfélagsins, mos.is/skipulagsauglysingar og á upplýsingatorgi Þverholti 2. Hún var auglýst bæði á vef sem og í bæjarblaðinu Mosfellingi.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Veitur ohf.
- Svæðisskipulagsnefnd Höfuðborgarsvæðisins (SSH)
- Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	jan.	feb.	mars	apríl	maí
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli					
Tillaga að aðalskipulagi og deiliskipulagi					
Kynningarferli og umsagnir					
Úrvinnsla og gildistaka					

Heimildir

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030.

Skráning fornleifa í Mosfellsbæ, Reykjavík 2006. Þjóðminjasafn Íslands.