



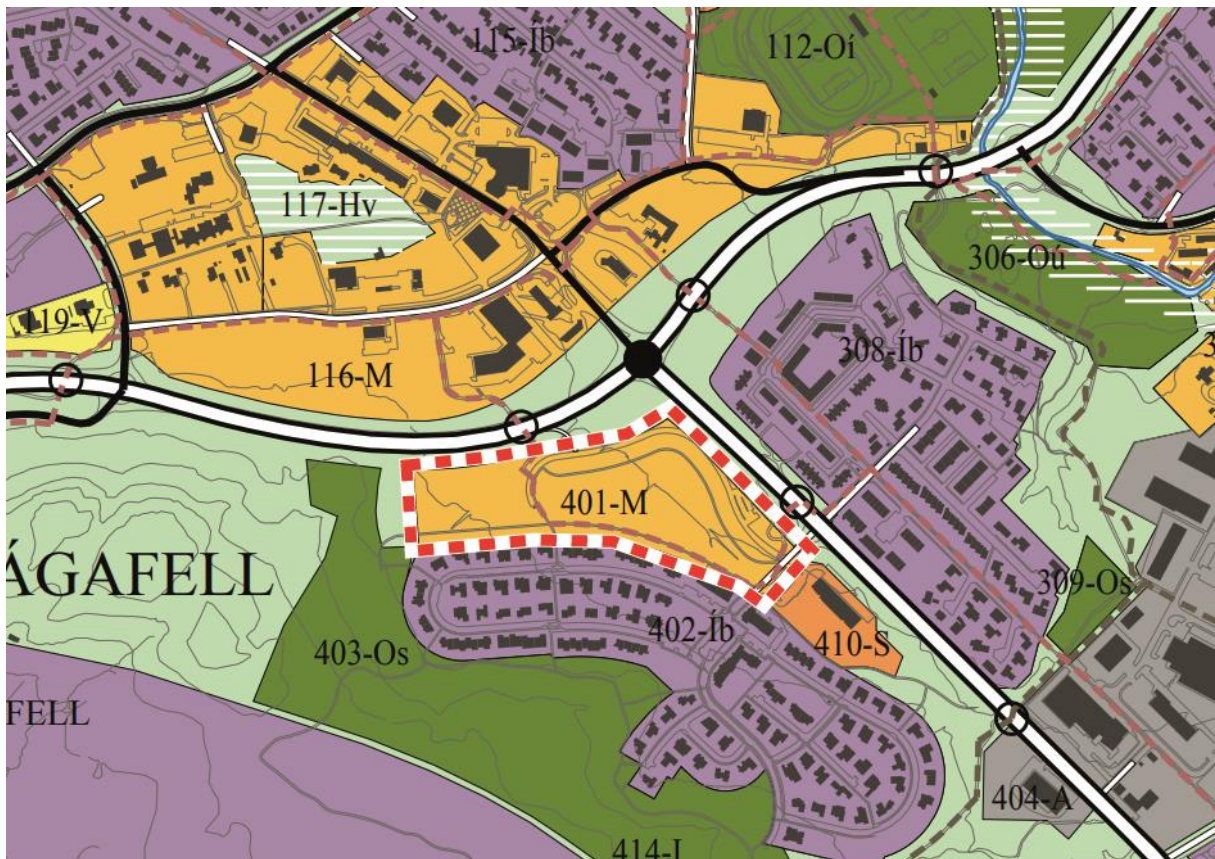
MOSFELLSBÆR

Miðsvæði Mosfellsbæjar

401-M Mosfellsbæ

íbúðauppbygging

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulag
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Febrúar 2022

Efnisyfirlit

Inngangur	2
Staðsetning og afmörkun svæðis	3
Aðrar stefnur	3
Aðalskipulag	3
401-M aðalskipulagsbreyting	3
Sunnukriki deiliskipulagsbreyting.....	4
Markmið	4
Aðrar áætlanir	4
Umhverfismat.....	5
Fornminjar	5
Skipulagsferli - samráð og kynningar.....	5
Heimildir	5

Unnið af Umhverfissviði Mosfellsbæjar
KP, 27.01.2022

Inngangur

Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. Mgr. 40. Gr. og 1. Mgr. 30. Gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umrætt skipulagssvæði er skilgreint sem miðsvæði (401-M) skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, í Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030.

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 áætlaða breytingu miðsvæðis í greinargerð gildandi aðalskipulags sem og deiliskipulagsbreytingu innan miðsvæðis 401-M. Fjalla breytingarnar fyrst og fremst um heimildir fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við þéttingu byggðar. Breytingin einkennist af uppfærslu í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags, uppdættir breytast ekki. Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður kynnt deiliskipulagsbreyting innan svæðis fyrir Sunnukrika.

Skipulagslýsing þessi var samþykkt til kynningar af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 09.02.2022.



Mynd 1. Aðalskipulags- og deiliskipulagsvæði má sjá í rauðu. 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 íbúðbyggð og samfélagsþjónustu. Norðvestan Vesturlandsvegar er annað Miðsvæði M-116. Miðsvæði 401 einkennist aðeins af einni götu, Sunnukrika. Skipulagssvæðið er 4,5 ha.

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. Borgarlína er áætluð að fari um Miðsvæði 116-M Háholt/Bjarkarholt/Þverholt og jafnvel um Vesturlandsveg og upp í Helgafellshverfi. 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.

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

Aðalskipulag

Svæðinu er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 lýst í töflu á bls. 40. Skilgreiningar svæðis eru takmarkaðar og bæta þarf miðsvæði í töflu á bls. 31.

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

Mynd 3. Tafla á bls. 36 í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

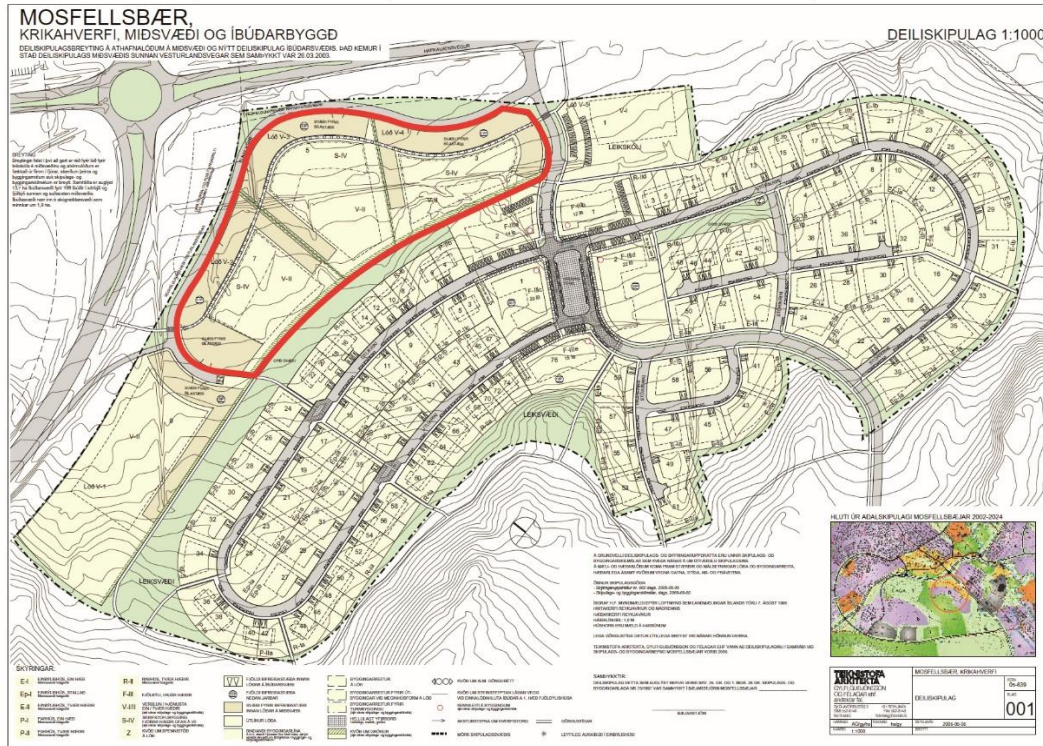
401-M aðalskipulagsbreyting

Miðsvæði í Krikahverfi stendur við eina götu Sunnukrika og er þar áætluð uppbygging verslunar- og þjónustu í bland við aðra starfsemi sem hafa má á miðsvæðum. Skv. gildandi deiliskipulagi eru fjórar stjórar lóðir við götuna þar sem hægt er að byggja kjarna og þjónustu á tveimur hæðum innan hvernar lóðar. Á þremur lóðanna 3, 5 og 7. Má byggja fjórar hæðir til viðbótar á afmörkuðu svæði allt að 1.100 fermetra. Not þeirra er ekki skilgreind sérstaklega.

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar vantar frekari skilgreiningar miðsvæðis og þeirrar þjónustu sem þar á að byggja. Markmið breytingar er að heimila á efri hæðum meðal annars íbúðir í takmörkuðu magni til þess að ýta undir blöndun svæðisins.

Sunnukriki deiliskipulagsbreyting

Fyrir Sunnukrika er í gildi deiliskipulag sem samþykkt var þann 11.08.2005. Eru þar innan miðsvæðis skilgreindar nokkrar verslunar og þjónustulóðir. Gerð verður breyting á greinargerð skipulagsins þar sem tilgreindar verða heimildir fyrir íbúðir í efstu hæðum þriggja lóða við Sunnukrika 3, 5 og 7.



Mynd 4. Deiliskipulagsuppráttur Krikahverfis 2005, lóðir við Sunnukrika í rauðu.

Markmið

Helstu markmið með nýju deiliskipulagi eru:

- 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 við þjónustu.
- Fylgja samþykktri breytingu á Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 um í nálægð við 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 og því er ekki þörf á frekari skráningu þar sem ekkert nýtt rask verður á landi við aðalskipulagsbreytingu.

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 40. gr. og 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 09.02.2022. 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 bærarblaðinu Mosfellingi.

Þar sem að eðli breytingar getur talist minniháttar og mun ekki hafa áhrif á umfang byggðar, byggingarheimildir eða starfsemi og byggð á miðsvæðum skv. ákvæðum skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 mun kynning gagnvart íbúum fara fram með rafrænum hætti og nýttir verða netmiðlar ásamt útgáfu bærarblaðsins Mosfellingis.

Helstu umsagnaraðilar eru:

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

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	feb	mars	apríl	maí	júní
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 Ísland.