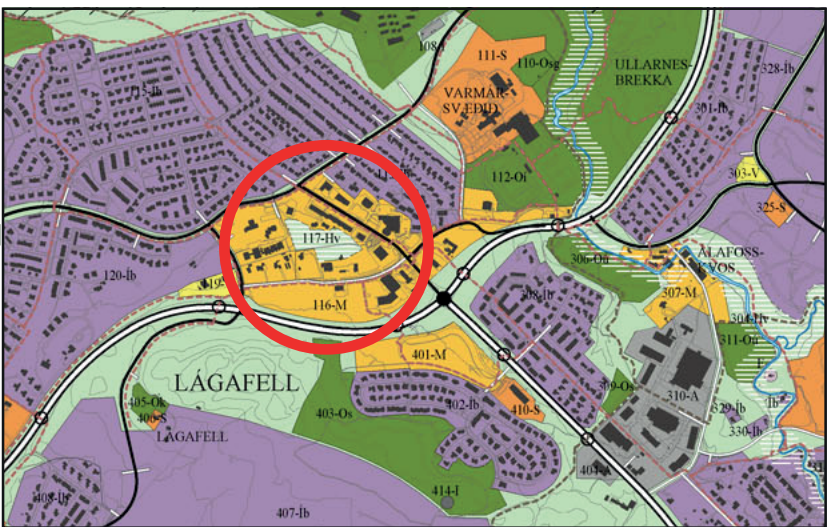




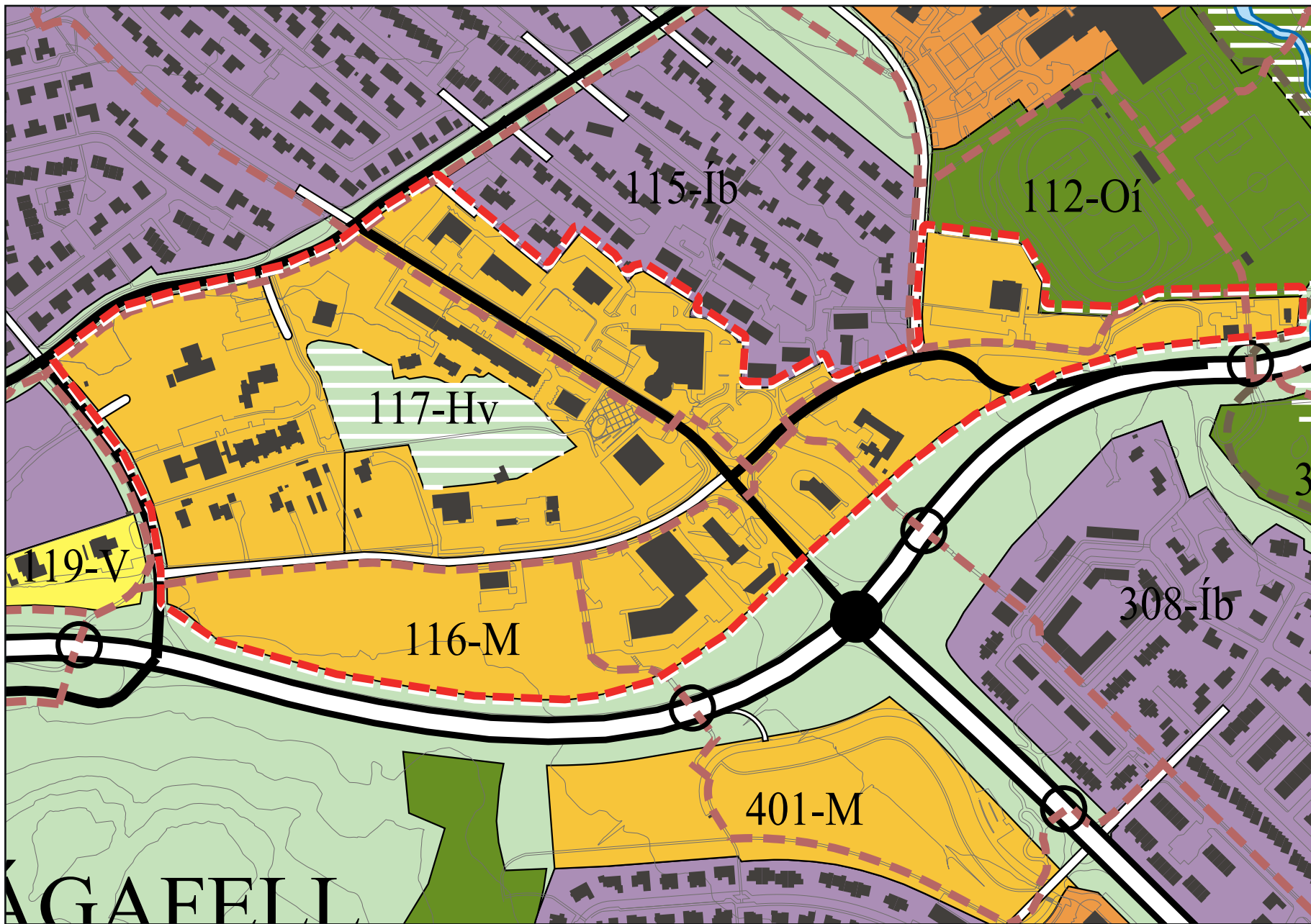
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

Íbúðafjöldi á Miðsvæði 116-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] *	Heildarsvæð svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki fullbyggðra svæða [íb/ha]	Lýsing
104-Ib	Leirvogstunga	39,7	166		261	39,7	427	10,8	Í byggingu
115-Ib	Hóða-, Tanga- og Holtahverfi	77,9	1041		23	77,9	1064	13,7	Fullbyggt, þétingamöguleikar
120-Ib	Hlíðarhverfi	33,2	449		110	33,2	559	16,8	Fullbyggt, þétingamöguleikar
124-Ib	Blikastaðaland	5,6	157	81,7	1618	87,3	1775	20,3	Að mestu óbyggt
301-Ib	Ásar og Lönd	12,5	94			12,5	94	7,5	Fullbyggt
302-Ib	Helgafell, suðurhlíðar		10	56	1140	56	1150	21,6	Í byggingu
308-Ib	Teigahverfi	13,6	243			13,6	243	17,9	Fullbyggt
315-Ib	Reykjahverfi og Sólvallaland	21,4	253	26,3	338	47,7	591	12,4	Byggt að hluta
317-Ib	Austan Reykjalandar			26,9	300	26,9	300	11,2	Óbyggt að mestu
318-Ib	Suður Reykir		9	14,6	162	14,6	171	11,7	Óbyggt að mestu
321-Ib	Akrar		19	14,0	160	14	179	12,8	Óbyggt að mestu
327-Ib	Helgafellshverfi, nyrsti hluti			10	90	10	90	9,0	Óbyggt
328-Ib	Helgafellshverfi vestan augans			4	24	4	24	6,0	Uppbygging hafin
329-Ib	Sveinsstaðir	0,2	1			0,2	1	5,0	Fullbyggt
330-Ib	Háeyri			0,3	2	0,3	2	6,7	Óbyggt
402-Ib	Kríkahverfi	12,9	75		130	12,9	205	15,9	Í byggingu
407-Ib	Lágafell			49,4	740	49,4	740	15,0	Óbyggt
408-Ib	Hlíðartúnshverfi	8	99			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				Óbyggt
	Mosfellsdalur (214 og 217 Ib/L)		91	100	191				Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.		100		100				
Samtals			2933	5458	8391				

Tafla á bls 31. eftir breytingu:

Önnur íbúðarbyggð:		Núv.	Nýtt	Heild	
116-M	Miðbær	326	414	750	Í byggingu
	Mosfellsdalur (214 og 217 Ib/L)	91	100	191	Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.	100		100	
Samtals		3133	5612	8745	

Talning núverandi stöðu íbúða á miðsvæðinu miðar við skráningu í janúar 2022.

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

Fornleifaskráning:

Fornleifaskrá Mosfellsbæjar var gefin út af Þjóðminjasafni Íslands árið 2006, hún fullnægir því almennt ekki kröfum núgildandi laga um menningarminjar nr. 80/2012. Deiliskipulag svæðisins með fyrirhugaðri uppbyggingu og raski var samþykkt 2010. Starfsmaður Minjastofnunar skoðaði svæðið þann 14. mars 2022 og fundust engar frekari fornleifar á svæðinu þar sem þétting er fyrirhuguð og því ekki gerð krafa eða talin þörf á uppfærslu skráningar. Hús innan svæðis sem fyrirhugað eru niðurfir á falla ekki undir lög um menningarminjar.

Greinargerð:

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins 2011-2030. Breytingin felur í sér að fjölga leyfilegum íbúðum í á miðsvæði 116-M úr 386 í 750 íbúir. Breytingin einkennist af uppfærslu í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags.

Breytingin er unnin í samræmi við skipulagslýsingu sem kynnt var frá 03.02.2022 til og með 21.02.2022.

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.
- Styðja við uppbyggingu íbúða fyrir aldraða.
- Nýta betur raskað land í nálægð í nálægð við þjónustu.
- Fylgja samþykkttri 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 116 afmarkast helst af götunum Langatanga, Þverholti, Bjarkarholti, Háholti og Skeiðholti. Samanlagt nær aðalskipulagsbreytingin yfir 24,4 ha. svæði.

Um gildandi aðalskipulag:

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar kemur fram að byggja megi 260 nýjar eignir í samræmi við deiliskipulag til viðbótar við þær 126 íbúðir sem þá voru skráðar innan svæðisins. Vitnað er í gildandi deiliskipulag sem samþykkt var þann 22.12.2010 en skv. því hefði má byggja 285 eignir. Mörgum reitum miðbæjarins hefur verið breytt með þéttingu í huga. Enn eru óbyggt svæði innan gildandi skipulags og því ljóst að fjölga þarf íbúðum í ákvæðum aðalskipulags 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 Bjarkarholt heimilaði uppbyggingu húsnæðis öryggisíbúða fyrir aldraða næst starfsemi Eirar, sem skilgreina þarf betur í aðalskipulagi.

Breyting aðalskipulags:

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

Uppfærðar eru fjöldatölur eigna á bls. 31. Fer þar heildarfjöldi eigna á miðsvæði úr 386 í 750. Er þar tekið mið af samþykktu skipulagi og fyrirhugaðri uppbyggingu. Til samanburðar er núverandi staða skráðra eigna einnig innfærð svo sjá megi að viðbót er ekki eins veruleg og tölurnar gefa til kynna. Uppbygging hefur farið vel fram og þétting þegar einkennt miðsvæðið.

Uppfærð er lýsing og skipulagsákvæði svæðis á bls. 40. eru þar fjarlægðar tölulegar lýsingar sem þegar koma fram í töflu á bls. 31 auk þess sem frekar eru tilgreind áform um uppbyggingu öryggisíbúða eldri borgara.

Annað í skipulagi er óbreytt og uppráttur er sá sami.

Tafla á bls 40. fyrir breytingu:

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

Tafla á bls 40. eftir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
116-M	24,4	Miðbær Mosfellsbæjar	Miðbæjarsvæði með helstu þjónustufyrir-tækjum og stofnunum bæjarins auk upp-byggingu íbúða. Byggð er nokkuð þétt þar sem þjónusta er nálæg og áætlaðar eru bættar almenningssamgöngur. Byggðar eru 326 íbúðir. Nokkrir auðir reitir eða óbyggt þróunarsvæði. Hverfisverndað svæði, Úrðir í miðju.	Miðað er við að byggðin myndi hella og samfellda bæjarmynd og lámarksnýtingarhlutfall lóða verði að jafnaði 0,6. Gert er ráð fyrir að í heild verði um 740 íbúðir á miðsvæðinu. Þar af eru sérstakar þjónustuiðbúðir fyrir eldra fólk. 59 síklar íbúðir eru þegar byggðar að Háðöllum en um 250 nýjum íbúðum má bæta við í Bjarkarholti er tengist nærliggjandi húsum. Uppbygging einkennist af þéttum miðbæ sem stuðlar að bættum almenningssamgöngum og rekstri verslunar- og þjónustu. Einnig er hjúkunarheimili innan miðsvæðisins, uppbygging skal vera innan lóðar og er fjöldi herbergja ekki tilgreindur. Önnur uppbygging skal vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag með síðari breytingum.

Áætlanir sem samræmast 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 þróunarása Borgarlínu sem tengja á sveitarfélögin saman.

Meginþungi vaxtar skal beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðju þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása. 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.

Samfélagsþjónusta

Nær miðsvæði eru stórir stórir samfélagsþjónustureitir 111-S Varmáskóli, sundlaug og íþróttasvæði og 121-S Lágafellsskóli og sundlaug. Innan miðsvæðis 116-M er leikskóli. Ekki er gert ráð fyrir að fjölgun íbúða á svæðinu hafi í för með sér verulega þjónustubörf sökum þess að stór hluti þeirra eigna sem færðar eru inn í aðalskipulag hafa nú þegar verið byggðar eftir breyttu deiliskipulagi. Hinn hluti viðbótarinnar eru þjónustuiðbúðir aldraðra sem hvorki þurfa leik- eða grunnskóla. 250 nýjar skilgreindar íbúðir til viðbótar við 59 þegar byggðar. Við þéttingu svæðisins hingað til hafa einnig meðalstærðir íbúða farið minnkandi og fjöldi íbúa á hverja íbúð fækkað. 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 áætlana nr. 111/2021. Framkvæmdir innan skipulagsvæðisins 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 mikið, 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 mikið, 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 - 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 og áætlað rask. Breytingin boðar þéttari uppbyggingu sem gæti þó verið meira áberandi í umhverfinu.	Engin/óveruleg (0) Þar sem valkostur fel í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkosturinn ekki áhrif á umhverfisþætti.
Auðlindir - Landrými - Vernarsvæði - Orka - Vatn - Jarðefni	Jákvæð (+) Stefnan hefur jákvæð áhrif á landrými 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 fel í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkosturinn ekki áhrif á umhverfisþætti.
Samfélag - Samgöngur - Efnahagur - Félagslegt umhverfi - Heilsa - Menningarminjar - Öryggi - Sorp og fráveita	Mjög jákvæð (++) Stefnan stuðlar að því að mæta eftirspurn íbúða og uppbyggingu fjölbreytt búsetukosts. Hún stuðlar einnig af þéttari uppbyggingu á samgöngumiðbúðum svæðum sem ýta eiga undir rekstur Borgarlínu. Hún eykur líka fjölda íbúa sem geta sótt þjónustu fótgangandi. Hún hefur jákvæð áhrif á félagslegt umhverfi með uppbyggingu samfélagsþjónustu og þarfrín ákvæðinna hópa. Breytingin mun ýta undir kost þess að setja upp opið garðrými í miðbæ Mosfellsbæjar. Svæðið er vel tengt helstu samgönguáðum. Menningarminjar eru ekki bektar á svæðinu.	Neikvæð (-) Valkosturinn hefur neikvæð áhrif á umhverfisþátt þar sem valkostur stuðlar ekki að því að mæta uppbyggingu íbúða, klára heildræna þróun og þéttingu miðsvæðisins eða styðja við rekstrargrundvöll almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.

Niðurstaða

Niðurstaða úr samanburðartöflu sýnir að breytingin á aðalskipulagi hefur óveruleg áhrif á flesta þætti er varða náttúru og auðlindir en hefur mjög jákvæð áhrif á samfélag. Núllkostur er sambærilegur hvað varðar náttúru og auðlindir en neikvæð á hrif á samfélag þar sem ekki gefst kostur að klára uppbyggingu miðbæjarins sem eina heild og styrkja þar þjónustu og samgöngur. Breytingin styður við núverandi markmið aðalskipulagsins um íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við miðlæga þjónustu og að land verði vel nýtt. Komið er til móts við mismunandi þarfir með fjölbreyttu búsetuformi og stærðum íbúða. Hún hefur jákvæð áhrif á landrými og nýtingu en ekki talin hafa áhrif á náttúru að öðru leiti. Það er niðurstaða samanburðar umhverfisþátta að breytingin sé betri kostur en óbreytt.

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSSVÆÐI BREYTINGAR á aðalskipulagi
- AFMÖRKUN BREYTINGAR á aðalskipulag

LANDNOTKUN:

- IBÚÐARSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR ÞJÓNSTUSTOFNANIR
- MIÐSVÆÐI
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNSTUSVÆÐI
- ATHAFNASVÆÐI
- IDNADARSVÆÐI
- EFNISTÓKUSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR FRISTUNDBYGGÐ
- LANDUNADARSVÆÐI
- OPIN SVÆÐI TIL SERTAKRA NOTA
- FLUGVÖLLUR
- ÍÞRÓTTASVÆÐI
- HESTHUSASVÆÐI
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- SKÓLAGARÐAR
- GOLFVÖLLUR
- KIRKJUGARÐUR
- SKÓGRAKT
- GAÐHUSASVÆÐI
- ÓBYGGÐ SVÆÐI
- VÖTN, ÁR OG SJÓR
- BLÓNDUB LANDNOTKUN
- STOK EBNILÝSHUS
- STOK FRISTUNDAHUS

SAMGÖNGUR

- STOFNBRAUT
- TENGIBRAUT
- ADIR VEGIR (fjá skýringar)
- MISLÆG VEGAMÖT
- GÖNGUBRÚ UNDRINGÖNG
- ADALSTIGAR
- ADALÚTIVISTARSTIGAR
- REIÐSTIGAR

VERNDARSVÆÐI

- NÁTTURUVERNDARSVÆÐI -FRÍÐLYST SVÆÐI
- SVÆÐI Á NATTURMINJASKRÁ
- HYPERISVERNDARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI
- VATNSBÖL
- FRÍÐLYSTAR FORNMINJAR
- HETTUMATSJLINA A
- HETTUMATSJLINA B
- MÖRK SVETARFÉLAGS
- MÖRK HETTYLIS

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 _____

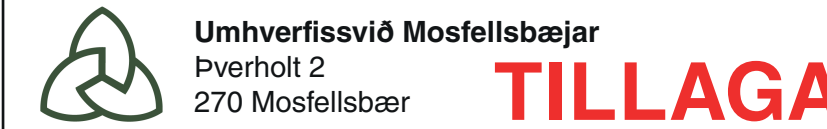
Skipulagsstofnun:

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Miðsvæði 116-M

Aðalskipulagsbreyting

Kvarði: 1:5000	Stærð: A1
Unnið af: KP	Dags: 10.03.2022



Umhverfissvið Mosfellsbæjar
Þverholt 2
270 Mosfellsbær

TILLAGA