



Mosfellsbær

Skipulagsfulltrúi

Tungumelar athafnasvæði

SKIPULAGS OG MATSLÝSING VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS



Dags. 26.04.2024

ARKÍŚ
arkitektar

INNGANGUR

Í skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir þetta svæði á Tungumelum. Skipulagssvæðið er innan skilgreinds svæðis fyrir athafnasvæði, 202-A Tungumelar sunnan Fossavegar, samkvæmt Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030,

TILGANGUR OG MARKMIÐ

Í Atvinnustefnu Mosfellsbæjar er sett fram framtíðarsýn.

„Mosfellsbær er eftirsóknarverður fyrir framsækin fyrirtæki þar sem stutt er við skapandi greinar, vistvæna framleiðslu, menningartengda ferðaþjónustu og heilsuefandi starfsemi.“

Eitt af markmiðum atvinnustefnunnar er fjölbreytni atvinnulífs og fjölgun starfa.

Markið deiliskipulagsins er að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum og útfæra gatnakerfi með góða tengingu við Hringveg um Fossaveg. Fella skal lóðir, byggingareiti og götur að landi og náttúrulegum staðháttum og að taka tillit til ræktaðra svæða og nálægð við Köldukvísl.

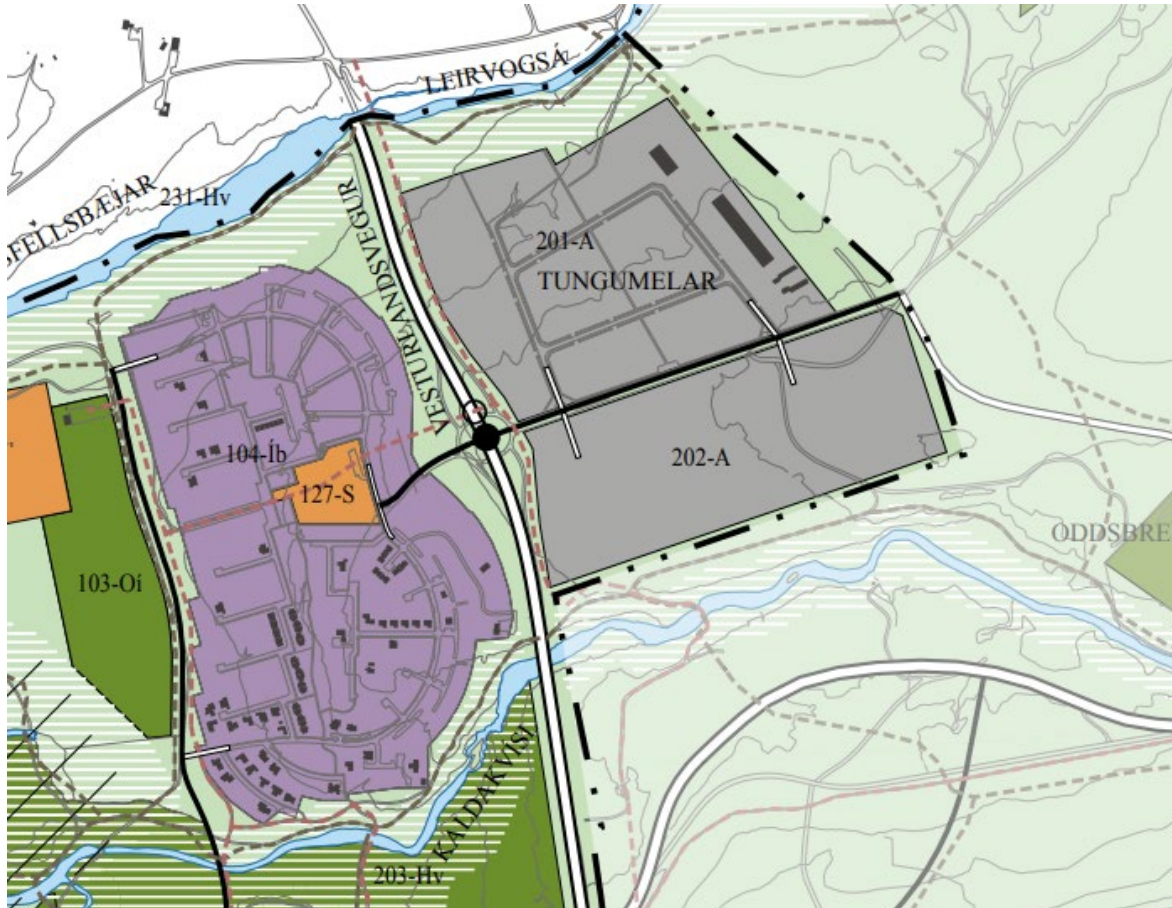
Við deiliskipulag svæðisins verður unnið með umhverfisvænar lausnir við skipulag - og byggingar þannig að nýja byggðin hafi sem minnst áhrif á núverandi umhverfi. Lögð verður áhersla á að vandaður frágangur bygginga myndi ásýnd mót vesturlandsvegi og opnu svæði við Köldukvísl en bílastæðum verði komið fyrir á þann hátt að sýnileiki þeirra verði ekki áberandi. Unnið verður með blágrænar ofanvatnslausnir eftir því sem aðstæður leyfa.

Vegna loftslagsbreytinga verður horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögunar að breytingum. Áhersla verður t.a.m. lögð á fjölbreytta ferðamáta, að draga úr ferðaþörf, grænar þekjur á byggingum og í opnum rýmum og blágrænar ofanvatnslausnir.

STAÐSETNING OG AFMÖRKUN SVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Fossavegi til norðurs og Hringvegi (Vesturlandsvegi) til vesturs. Til suðurs afmarkast svæðið af útivistarsvæði á bökkum Köldukvíslar og til austurs af opnu svæði við rætur Mosfells.

Beggja vegna Köldukvíslar er um 100 m breitt Hverfisverndarsvæðið belti þar sem hún rennur frá upptökum sínum austan Grímannsfells um Mosfellsdal.



Mynd 1 Aðalskipulag Mosfellsbæjar – Tungumelar athafnasvæði

LÝSING Á UMHVERFI OG STAÐHÁTTUM – NÚVERANDI ÁSTAND



Mynd 2 fyrirhugað deiliskipulagssvæði á loftmynd afmarkað með rauðri línu.

Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er í nokkrum halla, sem nær frá hringvegi í um 40 metra hæð y.s. til vesturs og upp í allt að 50 metra y.s. til austurs. Suðaustan- og austanáttir eru ríkjandi á svæðinu. Í austanáttinni er mesti vindhraðinn. Austlægar áttir leita með norður og suðurhlíðum Mosfells og mætast á svæðinu. Norð-austan strengur getur orðið mjög stífur og veldur stundum vandræðum á Vesturlandsvegi. Slagveðursáttir eru suðaustan- og austanáttir.

Næsta íbúðabyggð við fyrirhugað athafnasvæði er íbúðabyggð í Leirvogstungu, hinumegin við Hringveginn, í um 100 metra fjarlægð frá athafnasvæðinu þar sem styst er.

Fornleifar

Fornleifaskráning hefur ekki farið fram á svæðinu.

Jarðfræði – Berggrunnur á svæðinu er basískt og ísúrt gosberg og setlög frá fyrri hluta ísaldar.

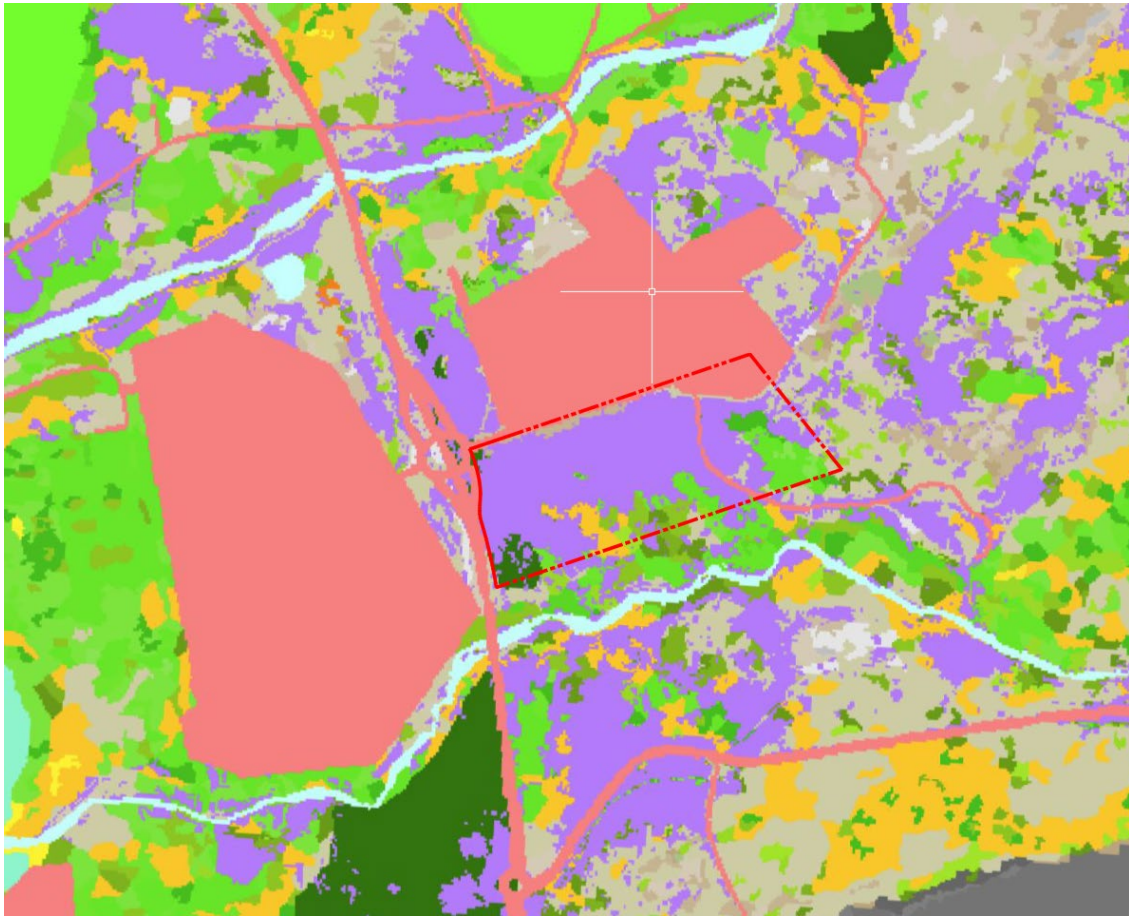


Mynd 3 Skjáskot af vefsjá alta/ mýrlendi. Unnið úr vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar

- Mýrlendi ⓘ
Unnið úr vistgerðaflokkun
Náttúrufræðistofnunar
- Mýrlendi

Ekkert votlendi sem nýtur verndar er á svæðinu en á hluta svæðisins er mýrlendi.

Vistgerðir



Mynd 4 vistgerðir af vefsjá alta/gögn náttúrufræðistofnunar

 <u>L14.4 Alaskalúpína</u>	 <u>L14.3 Skógrækt</u>
 <u>L8.9 Starungsmýravist</u>	 <u>L5.3 Hraungambravist</u>
 <u>L10.4 Grasmóavist</u>	 <u>L10.6 Fjalldrapamóavist</u>
 <u>L10.1 Mosamóavist</u>	 <u>L9.5 Grasengjavist</u>
 <u>L9.4 Snarrótarvist</u>	 <u>L10.2 Flagmóavist</u>
 <u>L9.3 Bugðupuntsvist</u>	 <u>L9.1 Stinnastaravist</u>
 <u>L9.7 Blómgresisvist</u>	 <u>L10.8 Lyngmóavist á láglandi</u>

Svæðið einkennist af Lúpínugróðri.

Á svæðinu er einnig Starungamýravist, Stinnastarvist, snarrótarvist, Grasmóavist, lyngmóavist á láglandi, mosamóavist, grasengjavist, hraungambravist, fjalldrapamóavist og flagmóavist. Einnig er skógrækt í suðvesturhorni deiliskipulagssvæðisins næst hringvegi.

Verndargildi Starungamýravistar er mjög hátt. Verndargildi snarrótarvistar, Grasmóavistar, lyngmóavistar á láglandi er hátt. Vistgerðirnar eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar auk fjalldrapamóavistar og flagmóavistar.

HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ

Samkvæmt skipulagsreglugerð er Athafnasvæði (AT) skilgreint sem: *Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.*

- Að skipuleggja eftirsóknarverða, snyrtilega og heildstæða byggð sem býður upp á blöndu af verslun, þjónustu og léttum og þrífalegum iðnaði í byggingum af ólíkum stærðum.
- Að innra gatnakerfi svæðis, ásamt gönguleiðum verði einfalt og öruggt með góða tengingu við Hringveg.
- Að fella eins og hægt er lóðir, byggingar og götur að landi og náttúrulegum staðháttum
- Að taka tillit til ákvæða um hverfisvernd sem eru í nálægð við svæðið og að koma í veg fyrir möguleg óæskileg áhrif af völdum starfsemi og umsvifa á svæðinu.
- Að leitast verði eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið.
- Að hafa sjálfbærni að leiðarljósi við útfærslu skipulags og bygginga þannig að hin nýja byggð verði jákvæð viðbót við núverandi umhverfi, samfélag og efnahag.

TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Athafnasvæðið sem hér um ræðir er innan Vaxtamarka Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er svæðið skilgreint sem ATHAFNASVÆÐI (A)202-A - Tungumelar sunnan Fossavegar í aðalskipulagi Mosfellsbæjar.

Skjáskot úr greinargerð Aðalskipulags.

Hámarksnýtingarhlutfall á athafnasvæðum verður 0,4-0,8 eftir eðli starfsemi, hæðafjölda o.fl., og verður það ákveðið nánar í deiliskipulagi í hverju tilviki.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
201-A	23,6	Tungumelar norðan Fossavegar.	Ýmis athafnastarfsemi í uppbyggingu.	Uppbygging í samræmi við samþykkt deiliskipulag.
202-A	18,6	Tungumelar sunnan Fossavegar.	Óbyggt	Deiliskipulag í vinnslu.
310-A	12,9	Við Völuteig (Meltún).	Verkstæði, aðstaða verk-taka, plastiðnaður ofl.	Uppbygging í samræmi við samþykkt deiliskipulag.
312-A	1,0	Við Reykjaland.	Ýmis framleiðslu-starfsemi.	Óbreytt
404-A	1,0	Sunnan Reykjavegar.	Matvinnslufyrirtæki	Óbreytt
410-A/Íb	0,8	Við Skarhólabraut.	Athafnastarfsemi/íbúðarbyggð.	Óbreytt

Almenn skilgreining um athafnasvæði er; *Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.*

Gildandi deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Aðliggjandi skipulagsáætlanir

1. Deiliskipulag athafnasvæðis á Tungumelum.
2. Deiliskipulag mislægra gatnamóta á hringvegi við Leirvogstungu/ Tungumelar.

UMHVERFISÁHRIF ÁÆTLUNAR

Unnin verður umhverfisskýrsla tillögunnar sem hluti af deiliskipulaginu. Skoðaðir verða umhverfispættir eins og áskýnd, landnotkun, vatn, vistkerfi, menningarminjar og landslag.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttar /vísir
Andrúmsloft	Loftgæði (menungunarefni, svifryk, lykt)
Vatn	Vatnsgæði (mengunarefni, grugg, vatnsflæði)
Land	Gróðurþekja, rof
Gróðurfar og Vistkerfi	Gróður og dýralíf (tegundasamsetning og tegundafjöldi)
Heilsufarspættir	Óþægindi (hávaði, lykt, ljósmengun)
Efnahagur og atvinnulíf	Fyrirtæki, störf, skatttekjur
Félagslegt umhverfi	Samgöngur, þjónusta, útivist/tómstundir
Eignir	Atvinnuhúsnæði, önnur mannvirki
Menningarminjar	Minjar um fyrri landnotkun, áhrif á aðliggjandi svæði og nýtingu þeirra
Landslag	Náttúru- og menningarlandslag

SKIPULAGSFERLIÐ

Maí 2024	Lýsing samþykkt til auglýsingar í Skipulagsnefnd og í framhaldinu gerð aðgengileg í skipulagsgátt.
Maí 2024	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
Júní 2024	Frumdrög og forsendur kynnt skipulagsnefnd
Júní – sept 2024	Deiliskipulagstillaga unnin.
Október 2024	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á fundi skipulagsnefndar, og fundi bæjarráðs.
Október 2024	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Desember 2024	Athugasemdum svarað, svörin afgreidd í Skipulagsnefnd
Desember 2024	Svör tekin fyrir í bæjarráði.
Janúar 2025	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Janúar 2025	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, skipulag tekur gildi

Gert er ráð fyrir að skipulagslýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í skipulagsgátt.

SAMRÁÐS- OG UMSAGNARAÐILAR

Skipulagsstofnun

Umhverfisstofnun

Náttúrufræðistofnun

Minjastofnun Íslands

Veðurstofan

Heilbrigðiseftirlitið HEF

Vegagerðin

Aðliggjandi landeigendur