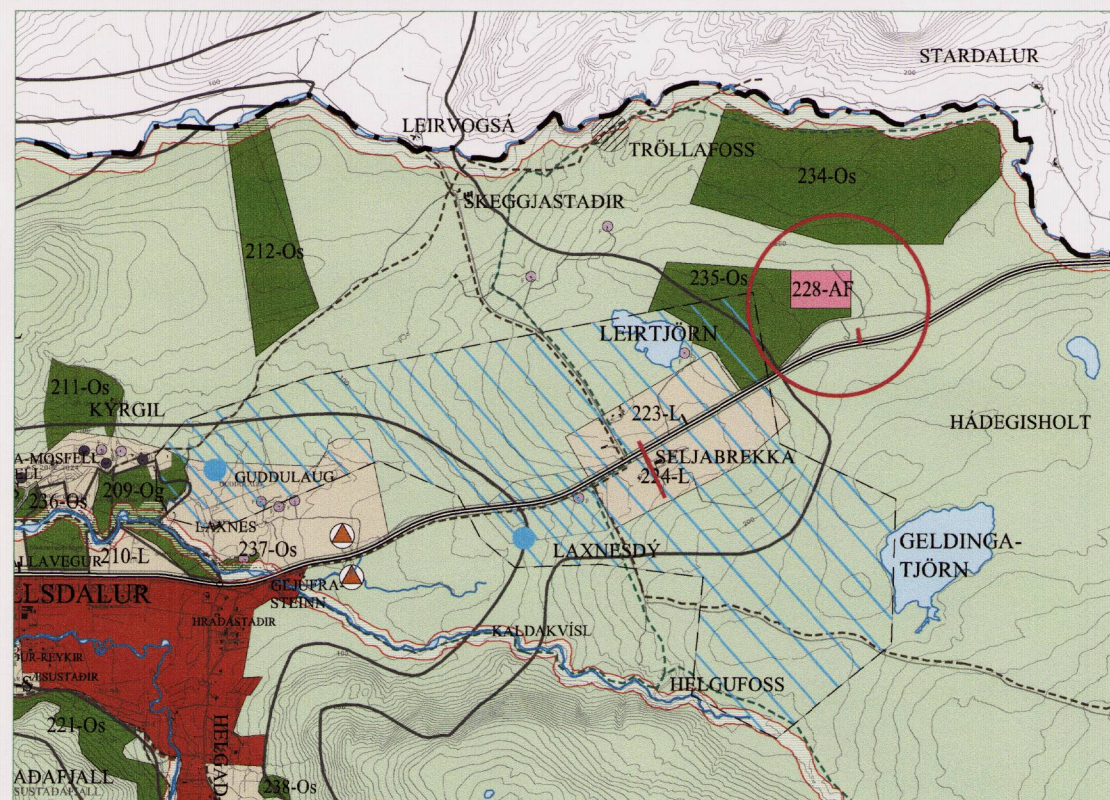


SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR  
STAÐFEST AÐALSKIPULAG 19. 09. 2013  
M. 1:50 000



SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR  
TILLAGA AÐ BREYTINGU  
M. 1:50 000

### LANDNOTKUN:

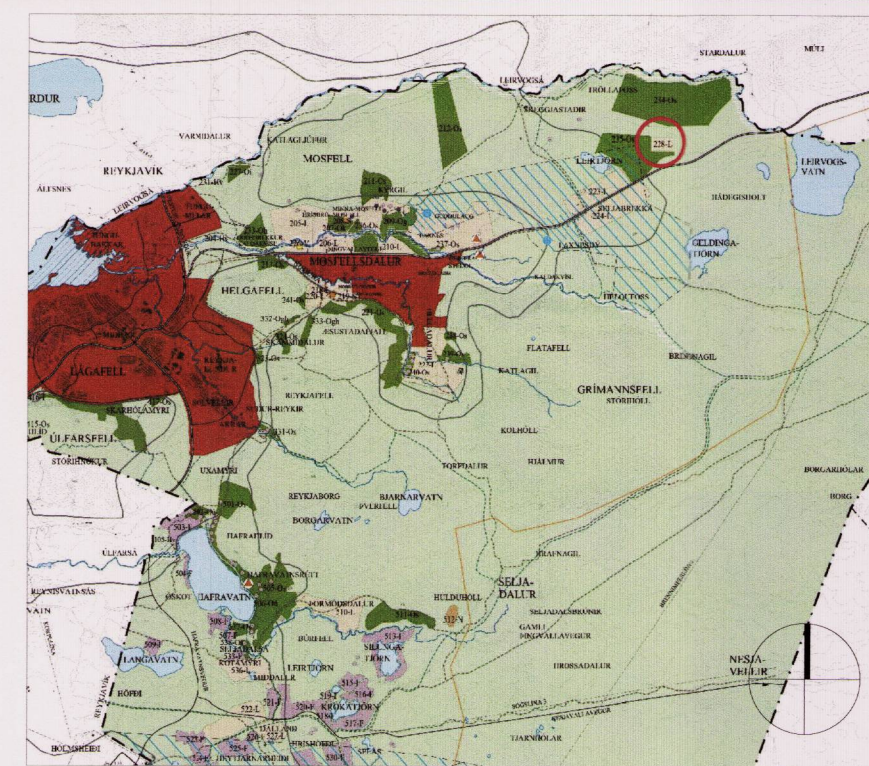
- ÞÉTTBÝLI
- AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- S
- L LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- O OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- Ó ÖBYGGÐ SVÆÐI
- VÖTN, ÁR OG SJÓR
- BLÖNDUÐ LANDNOTKUN
- STÖK EINBÝLISHÚS
- F STÖK FRÍSTUNDAHÚS
- VATNSÉÓL
- FRIDLÝSTAR FORNMINJAR
- GRÆNI TREFILLINN-AFMÖRKUN

### SAMGÖNGUR

- STOFNBRAUT
- TENGIBRAUT (Í ÞÉTTBÝLI)/ TENGIVEGUR (UTAN ÞÉTTBÝLIS)
- ADALGÖNGU-OG HJÓLASTÍGAR
- ADALÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐSTÍGAR
- MÖRK SVEITARFÉLAGS
- HÁSPENNULÍNUR

### VERNDARSVÆÐI

- NÁTTÚRUVERNDARSVÆÐI -FRIDLÝST SVÆÐI
- SVÆÐI Á NÁTTÚRUMINJASKRÁ
- HVERFISVERNDARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI FJARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI GRANNSVÆÐI



AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030  
HLUTI ÚR SVEITARFÉLAGSUPPDRÆTTI (ekki í kvarða)

### GREINARGERÐ

#### ALMENNT, AÐDRAGANDI, TÍLEFNI

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar leggur til að breyta landnotkun á Langahrygg austan Leirtjarnar í ofanverðum Mosfellsdal þannig að landbúnaðarsvæði (228-L, 7,5 ha) ásamt aðliggjandi opnu, öbyggðu svæði, alls 10 ha breytist í afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).

Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, var unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í lýsingunni var gerð grein fyrir áherslum sveitarstjórnar í gildandi aðalskipulagi og þar er að finna upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum.

Nokkrar ábendingar bárust við auglýsingu lýsingar. Skipulagsstofnun bendir á að skilgreina þurfi þau viðmið (matsþætti) sem lögð verða til grundvallar mati á áhrifum breytingarinnar á umhverfi. Minjastofnun Íslands bendir á að formleifafræðingur skuli skrá formleifar á skipulagsreitnum og fjalla þurfi um formleifar í greinargerð og umhverfisskýrslu og gera grein fyrir áhrifum skipulagsins á þær. Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins bendir á að eðlilegt sé að gert verði áhættumat í samvinnu við heilbrigðisnefnd með tilvísun í gildandi vatnsverndarsamþykkt áður en ákveðnar útfærslur verða skilgreindar í deiliskipulagi. Heilbrigðisnefnd Kjörsarsvæðis bendir á að afa þurfi starfsleyfis heilbrigðisnefndar fyrir vegagerð og starfsemi auk samþykkis fyrir fyrrihugaðri fráveitu að undangöngu áhættumati og meta þurfi hvort fyrrihuguð starfsemi geti haft neikvæð áhrif á imynd vatnsverndar á svæðinu.

Skipulagssvæðið er í eigu Mosfellsbæjar en fyrir liggur sameiginleg viljayfirlýsing sveitarfélagsins og félagsins Stórsögu um leigu á lóð fyrir fyrrihugaða starfsemi. Stefnt er að því að á lóðinni verði reist eins konar vikingaveröld sem gefið gæti innsýn í það umhverfi sem menn þjuggu við á þjóðveldisöld (11. og 12. öld). Í fyrsti áfanga uppbyggingar sem hér er ræðir er m. a. gert ráð fyrir þjóðveldisbæ, smíðju, stakirkju, fjósi og þingbúðum og ýmsum öðrum mannvirkjum í fornum stíl.

Skipulagsvinnan fer fram á tveimur skipulagsstigum. Annars vegar er um að ræða breytingu á sveitarfélagsuppdrætti gildandi aðalskipulags og hins vegar deiliskipulag svæðisins.

Skilmálar gildandi aðalskipulags um landnotkunareiti eru almennir. Í aðalskipulagsbreytingunni eru settar fram allar meginforsendur fyrrihugaðs deiliskipulags deiliskipulags sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í deiliskipulagi verður gerð ítarlegri grein fyrir fyrrihugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang.

Aðalskipulagsbreytingin er sett fram á breytingarblaði í stærð A2 sem sýnir sveitarfélagsuppdrátt aðalskipulags í mkv. 1:50.000.

Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði er á uppdrætti en umhverfisskýrsla í sérhæftri.

### HELSTU FORSENDUR

Markmiðið með breytingunni er að stýja við fyrrihugaða uppbyggingu afþreyingar- og ferðamannasvæðis á Langahrygg. Áform eru um menningar- og sögutengda ferðabjónustu á svæðinu sem gera á upphafi byggðar í Mosfellsdal góð skil.

Fyrrihuguð starfsemi mun auka fjölbreytni atvinnulífs í sveitarfélaginu.

Sú aðalskipulagsbreyting sem hér er ræðir er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030, en varðandi umhverfi og landnotkun er í skipulaginu sett fram eftirfarandi stefnumörkun:

**Umhverfi** - Undirmarkmið - Auðlindir, auðlindanyting.

- Það er stefna Mosfellsbæjar að að nýta auðlindir þannig að ekki sé gengið á höfuðstól þeirra, gildi náttúrunnar til fjölbreyttra nota aukist, umhverfinu verði ekki spilt á örförum og farið verði að litrustu kröfum um mengunarvarnir samkvæmt lögum hverju sinni.
- Umgengni á vatnsverndarsvæðum og nýting þeirra skal vera í samræmi við gildandi samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla nr. 636/1997.

**Landnotkun** - meginmarkmið

- Mosfellsbær leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins.
- Leggja skal áherslu á að umhverfismótun og skipulag byggðar taki mið af félagslegum, menningarlegum og uppeldislegum sjónarmiðum, sem byggjast á tengslum íbúanna við náttúrulegt umhverfi, aðgengi að menningarverðmætum og atvinnulífi.

### TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### SKIPULAGSÆTLANIR

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Ákvæði samþykktar um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkur, Seljarnameskaupstaðar, Kópavogs, Garðabæjar, Þessastaðahrepps og Hafnarfjarðar taka til skipulagssvæðisins.

Ekki liggja fyrir deiliskipulagsáætlanir aðliggjandi svæða. Aðalskipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á aðalskipulag aðliggjandi sveitarfélaga en sameiginlegar skipulagslínur eru að öðru jöfnu fyrst og fremst vegir, flutningslínur og fjarskiptalagnir. Aðalskipulagsáætlunin hefur ekki áhrif á landsáætlanir svo sem samgönguáætlun eða náttúruverndaráætlun.

#### SAMNINGAR

Fyrir liggur samningur Mosfellsbæjar og Skógræktarfélags Mosfellsbæjar um ræktun og umhirðu á skógræktarsvæðum í eigu Mosfellsbæjar. Samstarfssamningurinn er gerður á grundvelli áttaks um ræktun landræðsluskóga á ákveðnum umsömdum svæðum. Í samningnum er tilgreint hvemig félagið skuli efla og bæta skógræktarsvæðin í þeim tilgangi að þau þjóni markmiðum íbúa sveitarfélagsins um útivist og bæta lýðheilsu. Meðal þessara svæða er *Langihryggur*, 189 ha úr landi Selholts, spildur 1, 6 og 7 sem liggja suður og vestur af skipulagssvæðinu.

Einnig liggur fyrir samningur Hestamannafélagsins Harðar um uppgræðslu á *Langahrygg* í Mosfellsdal. Samningurinn felur í sér að hestamannafélagið taki að sér að hafa umsjón með uppgræðslu fyrir Mosfellsbæ á *afmörkuðu svæði á melum á Langahrygg*. Gegn því að fá hluta landsvæðisins til þeirrar hross félagsmanna að uppgræðslu lokinni. Ámarkað svæði, spilda 3 sem er samtals 25,8 ha liggur austur af skipulagssvæðinu.

### UMHVERFISADSTÆÐUR

#### ALMENNT

Skipulagssvæðið er tæplega 1 km. austan Leirtjarnar í ofanverðum Mosfellsdal. Landið er í um 210-220 m hæð yfir sjávmáli og hallar lítillega til suðurs og vesturs. Landið er melur, mói og tún, upplásíð að nokkru leyti, enda á berangri. Vestur af skipulagssvæðinu er skv. aðalskipulagi skilgreint skógræktarsvæði (235-Os). Viðsýnt er af svæðinu til allra átta og fjallasýn tilkomumkíll, einkum til norðurs.

Sökum veðurfars, landslags og gróðurfars hentar landið ekki vel til hefðbundins landbúnaðar.

#### VATNSVERND

Skipulagssvæðið er á vatnsverndarsvæði Mosfellsbæjar, fjarsvæði samkvæmt nýju skipulagi vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu sem samþykkt var 2015. Gildistöku þess gagnvart breyttum svæðum í Mosfellsdal var þó frestað um þrjú ár svo að svigrúm gæfist til frekari rannsókna.

#### LANDNOTKUN

Skilgreind landnotkun á skipulagssvæðinu er landbúnaðarsvæði (228-L). Auk þess nær skipulagssvæðið övurlega inn á skógræktarsvæði 235-Os, og opið öbyggt svæði (Ó).

#### ADKOMA

Núverandi aðkoma að svæðinu á Langahrygg er frá Þingvallavegi um vegarslóða um 1 km. austan heimreiðar að Seljabrekku.

#### FORNLEIFAR

Ekki eru þekktar fornminjar á skipulagssvæðinu. Samkvæmt lögum um menningarmínjar skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Til er fornleifaskráning Mosfellsbæjar sem í meginatriðum var unnin á árunum 1980-1982, en endurrúnnin upp úr síðustu aldamótum. Árið 2006 var gefin út skýrsla Þjóðminjasafns Íslands, *Skráning fornleifa í Mosfellsbæ*. Skipulagssvæðið var ekki skoðað í seinni yfirferðinni um sveitarfélagið.

### INNTAK AÐALSKIPULAGSBREYTINGAR

#### LANDNOTKUN

Um er að ræða breytingu á landnotkun á Langahrygg austan Leirtjarnar í ofanverðum Mosfellsdal þannig að landbúnaðarsvæði (228-L, 7,5 ha) ásamt aðliggjandi opnu, öbyggðu svæði, alls 10 ha breytist í afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF). Á landbúnaðarsvæðinu (228-L) var samkvæmt öðreyttu skipulagi ráðgert kjúklingastofneldi fyrir allt að 12-15 þúsund holdastofnugla. Ekki er um að ræða aðrar breytingar á landnotkun.

Fyrirbyggjandi deiliskipulagsdrög gera ráð fyrir stakstæðri, lágreistri einnar hæðar byggð í allmörgum húsum sem samtals eru rúmlega 1.300 m<sup>2</sup> af flatarmáli. Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er í tillögu að deiliskipulagi skilgreint N=0,02.

Áformuð eru u. þ. b. 15 hús, aðkomusvæði með rúmlega 80 bílastæðum og stæðum fyrir rútur, opin svæði/skógræktarsvæði og völlum. Einnig eru ráðgerð minni mannvirki svo sem gerði, naust, réttir og varða og fl. sem nánar verður skilgreint í deiliskipulagi.

#### BREYTING Á GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS

Breyting á línu í yfirlitstöflu

Tafla í kafla 4.14 (L) fyrir breytingu

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
228-L	7,5	Á Langahrygg austan Leirtjarnar	Fyrrihugað kjúklingastofneldi. Stæði fyrir 12-15.000 holdastofnugla	Deiliskipulag liggur ekki fyrir

Tafla í kafla um afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) eftir breytingu (*Landnotkunarlökkurinn var ekki til þegar gildandi aðalskipulag var gert*)

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
228-AF	Um 10 ha	Á Langahrygg austan Leirtjarnar	„Vikingaveröld“, þjóðveldisbær, smíðja, stakirkja, fjós, þingbúðir og ýmis önnur mannvirki, allt í fornum stíl.	Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi þar sem gerð verður nánari grein fyrir uppbyggingu á svæðinu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang lóðar.

Auk 7,5 ha landbúnaðarsvæðis (228-L), stærð, 7,5 ha, breytist um 2,5 ha af opnu, öbyggðu svæði í afþreyingar- og ferðamannasvæði. Samtals verður því afþreyingar- og ferðamannasvæðið (228-AF) um 10 ha.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 10. júní 2016

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 27. júní 2016

<b>TEIKNISTOFA ARKITEKTA</b> GYLFI GUÐJONSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí.		MOSFELLSBÆR LANGIHRYGGUR AÐALSKIPULAGSBREYTING JÚNÍ 2016	VERK 16-315 BLAÐ <b>001</b>
SKÓLAVERDUSTIG 3 SÍMI: 552-8740 NETFANG: TEIKN@TEIKN.IS	101 REYKJAVÍK FAX: 562-8740 TEIKN@TEIKN.IS	HANNAÐ gy TEIKNÁÐ gy/fej	REYKJAVÍK 2016-05-26 BREYTT
KVARDI 1:50000			