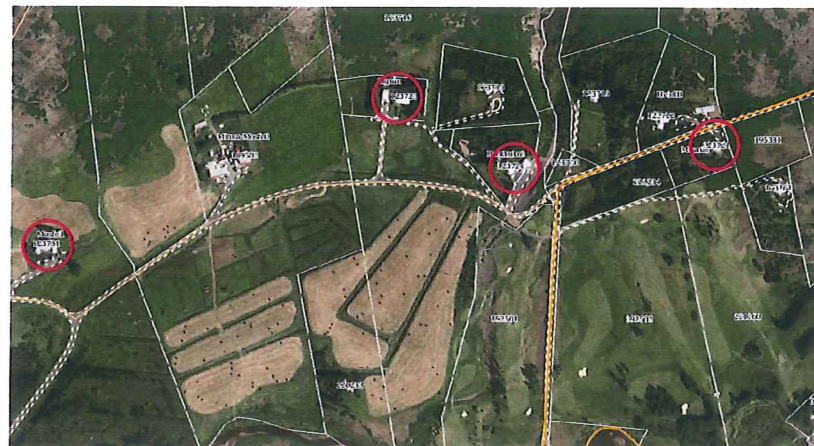


GILDANDI AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030  
HLUTI ÚR SVEITARFÉLAGSUPPDRÆTTI M. 1:50.000



BYGGÐ Í MOSFELSDAL NORÐAN ÞINGVALLAVEGAR  
SKÝRINGARMYND (ekki í kvarða)  
○ STÖK ÍBÚÐARHÚS

## GREINARGERÐ

### INNGANGUR

Skipulagsáætlunin kveður á um að breyta skipulagsákvæðum stakra íbúðarhúsa á óbyggðum svæðum (Ó) og landbúnaðarsvæðum (L) sem sett eru fram í kafla 4.2 í greinargerð aðalskipulagsins. Breytingin nær aðeins til stakra íbúðarhúsa í Mosfellsdal þar sem heimilt verður að byggja annað íbúðarhús til viðbótar því sem fyrir er á viðkomandi landareign/lóð.

### TILEFNI OG INNTAK BREYTINGAR

Aðstæður á skilgreindum landbúnaðarsvæðum norðan Þingvallavegar í Mosfellsdal hafa á síðustu árum tekið talsverðum breytingum og er svæðið í auknum mæli að fá á sig yfirbragð gisinnar íbúðarbyggðar í suðurhlíðum Mosfells í ákjósanlegum tengslum við náttúruna. Lítið er svo á að stök íbúðarhús á svæðinu hafi ákveðna sérstöðu meðal annarra stakra íbúðarhúsa í sveitarfélaginu og ekki sé að vænta að byggðarmynstri á svæðinu verði raskað við fyrirhugaðar breytingar.

Í ljósi þess sem að framan greinir hefur bæjarstjórn ákveðið að breyta skipulagsákvæðum stakra íbúðarhúsa á óbyggðum svæðum og landbúnaðarsvæðum og heimila eitt íbúðarhús til viðbótar því sem fyrir er á landareignum/lóðum í Mosfellsdal norðan Þingvallavegar. Um er að ræða fjórar landareignir/lóðir:

Móatún, landnúmer: 123721.  
Brekukot, landnúmer: 123724.  
Sigtún, landnúmer: 123723  
Mosfell, landnúmer: 123731.

### BREYTING

Texti í greinargerð í kafla 4.2 í greinargerð gildandi aðalskipulags:

Á nokkrum stöðum í bæjarlandinu eru stök íbúðarhús frá fyrri tíð á svæðum, sem skilgreind eru sem óbyggð svæði (Ó) og landbúnaðarsvæði (L) án þess að áform séu uppi um að húsin eigi að víkja, en á slíkum svæðum eru byggingarframkvæmdir almennt óheimil sbr. skipulagsreglugerð. Á uppdráttum eru þessi hús auðkennd með hring með lit íbúðarsvæða, sem tákna að húsin séu í fullum rétti og heimilt sé að byggja við þau eða endurnýja þó svo ekki sé öll viðkomandi landareign/lóð skilgreind sem íbúðarsvæði.

Breyttur texti í greinargerð í kafla 4.2 í greinargerð gildandi aðalskipulags:

Á nokkrum stöðum í bæjarlandinu eru stök íbúðarhús frá fyrri tíð á svæðum, sem skilgreind eru sem óbyggð svæði (Ó) og landbúnaðarsvæði (L) án þess að áform séu uppi um að húsin eigi að víkja, en á slíkum svæðum eru byggingarframkvæmdir almennt óheimil sbr. skipulagsreglugerð. Á uppdráttum eru þessi hús auðkennd með hring með lit íbúðarsvæða, sem tákna að húsin séu í fullum rétti og heimilt sé að byggja við þau eða endurnýja þó svo ekki sé öll viðkomandi landareign/lóð skilgreind sem íbúðarsvæði.

Vegna sérstakra aðstæðna á landbúnaðarsvæðum (L) norðan Þingvallavegar í Mosfellsdal er heimilt að byggja eitt íbúðarhús til viðbótar því sem fyrir er á landareignum/lóðum á svæðinu.

Ekki er um að ræða aðrar breytingar á skipulagsheimildum.  
Engar breytingar verða á sveitarfélagsuppdrætti.

### ÁHRIFAMAT

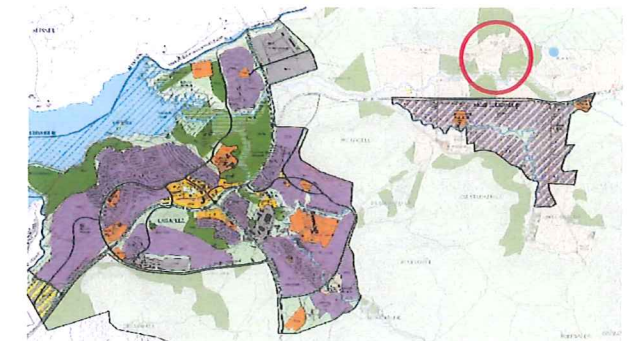
Ekki er um að ræða framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr.106/2000. Áætlunin er því ekki háð lögum nr.105/2006 um umhverfismat áætlana. Samkvæmt 5.mgr.12.gr. skipulagslaga og gr.4.4.1 í skipulagsreglugerð skal engu að síður gera grein fyrir umhverfisáhrifum áætlunarinnar:

Fjölgun íbúðarhúsa úr fjórum í átta hefur ekki í för með sér teljandi aukningu á umferð eða slyshættu á svæðinu. Áhrif áætlunarinnar á heilsu og öryggi eru því metin lítil sem engin.

Fyrirmynd fjölgun íbúðarhúsa hefur lítil áhrif á byggðarmynstur í Mosfellsdal og framboð íbúðarhúsnæðis á efnisáhrifum svæði í sveitarfélaginu. Áhrif áætlunarinnar á hagræna og félagslega þætti, íbúðarhúsnæði, byggð og efnisleg verðmæti eru því metin óveruleg.

Ekki er vítað um menningarmínjar, fomalífar eða önnur menningarverðmæti á viðkomandi lóðum/landareignum og ekki er um að ræða svæði sem njóta hverfisverndar. Ekki er heldur vítað um náttúrumínjar, svæði sem njóta sérstakrar verndar skv. 37. gr. laga um náttúruvernd eða aðrar náttúrumínjar. Áhrif áætlunarinnar á náttúru- og menningarmínjar eru því metin engin eða óveruleg.

Lítils háttar fjölgun íbúðarhúsa í Mosfellsdal breytir litlu varðand ásýnd svæðisins og yfirbragð byggðar. Áhrif áætlunarinnar á landslag eru því metin óveruleg/óviss og háð útfærslu.



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

## LANDNOTKUN:

	ÞÉTTBÝLI		VATNSBÓL
	SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR		FRIDLÝSTAR FORNMINJAR
	LANDBÚNAÐARSVÆÐI		GRÆNI TREFILLINN-AFMÖRKUN
	OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA		
	ÓBYGGÐ SVÆÐI		
	VÖTN, ÁR OG SJÓR		
	STÖK EINBÝLISHÚS		
	STÖK FRÍSTUNDAHÚS		
		<b>SAMGÖNGUR</b>	
			STOFNBRAUT
			TENGIBRAUT (Í ÞÉTTBÝLI)/ TENGIVEGUR (UTAN ÞÉTTBÝLIS)
			ADALGÖNGU-OG HJÓLASTÍGAR
			ADALÚTIVISTARSTÍGAR
			REIÐSTÍGAR

## VERNDARSVÆÐI

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

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 20.12.2018

20.12.2018

*[Signature]*

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 10.12.2018

10.12.2018

*[Signature]*



*[Signature]*

Verk:17-419

**TEIKNISTOFA**  
**ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar fa

SKÓLAVARÐUSTÍG 3  
101 REYKJAVÍK  
SÍMI 552 8740  
NETFANG teikna@teikna.is

DAGS. 2018-01-11