



GILDANDI AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030
ÞÉTTBÝLISUPPDRAÐTUR M. 1:15000
STAÐFEST 19. 09. 2013.



BREYTING Á ÞÉTTBÝLISUPPDRAÐETTI AÐALSKIPULAGS
APRÍL 2017

GREINARGERÐ

ALMENNT/ RÖKSTUÐNINGUR

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur ákveðið að breyta landnotkun á eystri hluta „Svæðis fyrir þjónustustofnanir (409-S)“ suðaustan gatnamóta Vesturlandsvegur og Skarhólabrautar í „Verslun og þjónusta (VP)“.

Á vestari hluta svæðisins er nýbyggð slökkvistöð. Í heild er svæðið (409-S) 1,6 ha. Svæðið þar sem ákveðið er að breyta landnotkun er um 0,64 ha.

Landið er í eigu Mosfellsbæjar.

Þegar umrætt svæði fyrir þjónustustofnanir var skilgreint í aðalskipulagi, var horft til þess að þar mundi rísa slökkvi- og lögreglustöð. Gildandi deiliskipulag svæðisins gerir ráð fyrir þeirri starfsemi. Nú hefur verið fallið frá byggingu lögreglustöðvar og ekki er talin þörf fyrir allt svæðið undir þjónustustofnanir.

Hins vegar er þörf fyrir svæði fyrir „Verslun og þjónusta (VP)“ og þá er einkum horft til snyrtilegar starfsemi sem hæfir staðsetningunni í grennd við íbúðarsvæði.

Aðkoma að svæðinu verður frá Skarhólabraut.

Ekki eru þekktar fornminjar á skipulagssvæðinu.

Hámarksýtingarhlutfall á fyrirhuguðu svæði (VP) er skilgreint $N=0,7$ en nánar verður gerð grein fyrir uppbyggingu í deiliskipulagi.

UMHVERFISAÐSTÆÐUR

Austur og norður af svæðinu er íbúðabyggð (408-Íb), 8,0 ha, Hlíðartúnshverfi. Lítið athafnasvæði (410AT/Íb), 0,8 ha blönduð byggð er við austurmörk skipulagssvæðisins. Skarhólabraut afmarkar svæðið til suðvesturs. Landið er að meginhluta vannýtt tún og tilviljanakenndur trjágróður.

SVÆÐI UNDIR NÁTTÚRUVÁ

Á árunum 2010 og 2011 vann Veðurstofa Íslands tillögu að hættumati vegna ofanflóða í Mosfellsbæ á vegum hættumatsnefndar sem skipuð var af umhverfisráðherra í febrúar 2010 í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða. Hættumatið nær yfir núverandi þéttbýli í Mosfellsbæ og nálæg svæði þar sem þörf var talin á slíku mati vegna skipulagsáforma eins og þau birtast í gildandi aðal- og svæðisskipulagi.

Helstu niðurstöður hættumats á skipulagssvæðinu:

Á A-svæði undir Úlfarsfelli eru tvö hús ætluð fyrir atvinnustarfsemi.

Á B-svæði undir Úlfarsfelli eru engar byggingar.

Austasti hluti skipulagssvæðisins sem hér um ræðir er á A-svæði.

Samkvæmt 16. gr. reglugerðar nr. 505/2000 er óheimilt að skipuleggja byggð á áður óbyggðum svæðum þar sem skilgreind hafa verið hættusvæði. Á hættusvæðum innan þegar byggðra svæða er hins vegar heimilt að að reisa sumar tegundir húsa án styrkinga. Hættumatsnefndin mælir þó ekki með að óstyrkt atvinnu- eða íbúðarsvæði verði reist á skilgreindum hættusvæðum meðfram Skarhólabraut nema að vel athuguðu máli.

STEFNA Í GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2011– 2030

Markmiðið með breytingunni er að nýta óráðstafað svæði austan slökkvistöðvar og bregðast þannig við eftirspurn eftir lóðum fyrir verslun og þjónustu. Fyrirhuguð starfsemi mun auka fjölbreytni atvinnulífs í sveitarfélaginu.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 um áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Aðlægt svæði til norðurs eru Hlíðartúnshverfið, 408-Íb en 0,8 ha svæði með blandaða landnotkun 410-A/Íb er austan skipulagssvæðisins.

ÁHRIFAMAT

Þar sem ekki er um að ræða framkvæmdir sem sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 er aðalskipulagsbreytingin ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða.

Í deiliskipulagi svæðisins er óheimilt að staðsetja byggingar innan svæða undir náttúruvá (Svæða A og svæða-B), en hættusvæðin teygja sig inn á hluta skipulagssvæðisins.

Á skipulagssvæðinu eru hvorki verndarsvæði af nokkru tagi né þekktar fornminjar. Ef engu að síður verður vart við fornminjar við framkvæmdir verður það umsvifalaust tilkynnt til Minjastofnunar Íslands. Ekki er talið að uppbygging á svæðinu, þ. e. tveggja hæða byggð þar sem skilgreint hámarksnýtingarhlutfall verður $N=0,7$ muni hafa neikvæð áhrif á byggðarmynstur eða yfirbragð byggðar.

Svæðið er ekki verðmætt landbúnaðarland.

Örugg aðkoma er að svæðinu frá Skarhólabraut. Þótt ekki sé um stórt svæði og margar lóðir að ræða getur skipulagsbreytingin haft jákvæð áhrif á atvinnulíf og efnahag í Mosfellsbæ.

INNTAK SKIPULAGSBREYTINGA

Breytingar á uppdraði

Svæði 409-S (1,6 ha svæði) er skipt upp í tvo landnotkunarreiti, 409-S (um 1,0 ha svæði fyrir þjónustustofnanir) og 409-VP (um 0,6 ha svæði fyrir verslun og þjónustu).

Breytingar á greinargerð

Um fjöllun um svæði fyrir þjónustustofnanir í töflu á bls. 40 í greinargerð breytist og verður texti í viðeigandi línu eftirfarandi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
409-S	0,96	Við Skarhólabraut	Slökkvistöð	Deiliskipulag liggur fyrir

Um fjöllun um svæði fyrir Verslun og þjónustu er bætt við í töflu á bls. 41 í greinargerð og verður texti í viðeigandi línu eftirfarandi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
418-VP	0,64	Við Skarhólabraut	Snyrtileg starfsemi sem hæfir staðsetningunni í grennd við íbúðarsvæði	Deiliskipulag liggur ekki fyrir

LANDNOTKUN:

- Íb ÍBÚÐARSVÆÐI
- S SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- M MIÐSVÆÐI
- V, VP VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
- A ATHAFNASVÆÐI
- O OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- Ó ÓBYGGÐ SVÆÐI
- VÖTN, ÁR OG SJÓR

SAMGÖNGUR

- STOFNBRAUT
- TENGIBRAUT
- AÐRIR VEGIR (Til skýringar)
- MISLÆG VEGAMÓT
- GÖNGUBRÚ/UNDIRGÖNG
- AÐALSTÍGAR
- AÐALÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐSTÍGAR

ANNÆÐ

- MÖRK ÞÉTTBÝLIS
- HÆTTUMATSLÍNA A
- HÆTTUMATSLÍNA B

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 18.10 2017.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 2. Nóv. 2017.



Verk: 16-327

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI, GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar fai

SKÖLAVÖRÐUSTÍG 3
101 REYKJAVÍK
SÍMI 552 8740
NETFANG: teikna@teikna.is
DAGS 2017-03-20