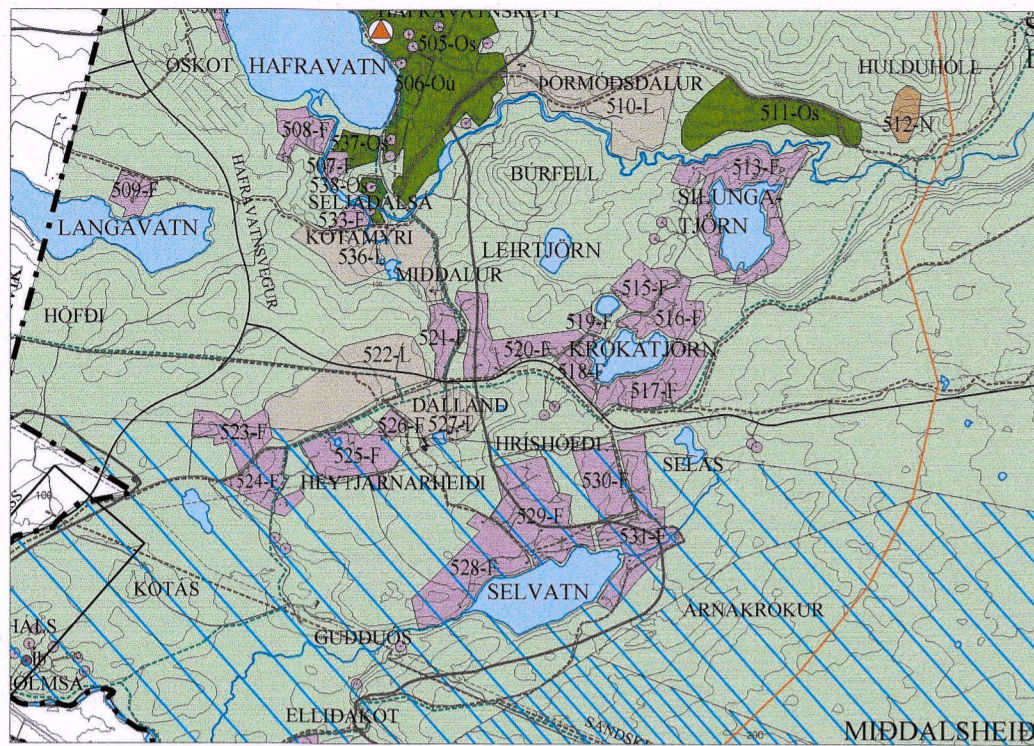


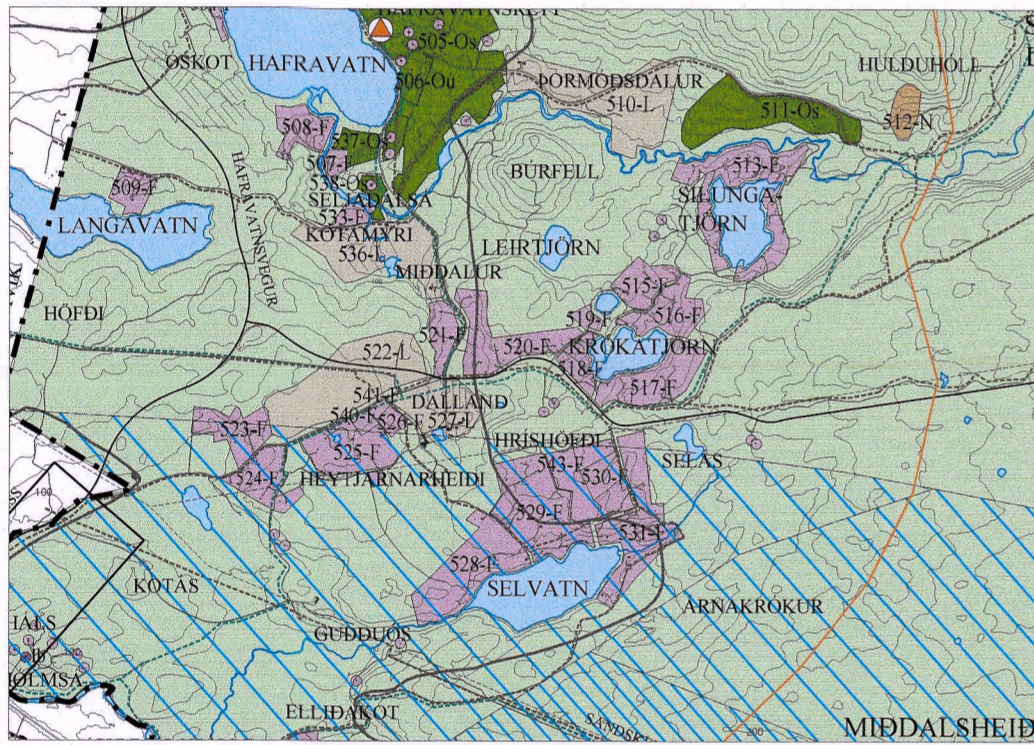
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

FRÍSTUNDASVÆÐI Í SUÐURHLUTA MOSFELLSBÆJAR

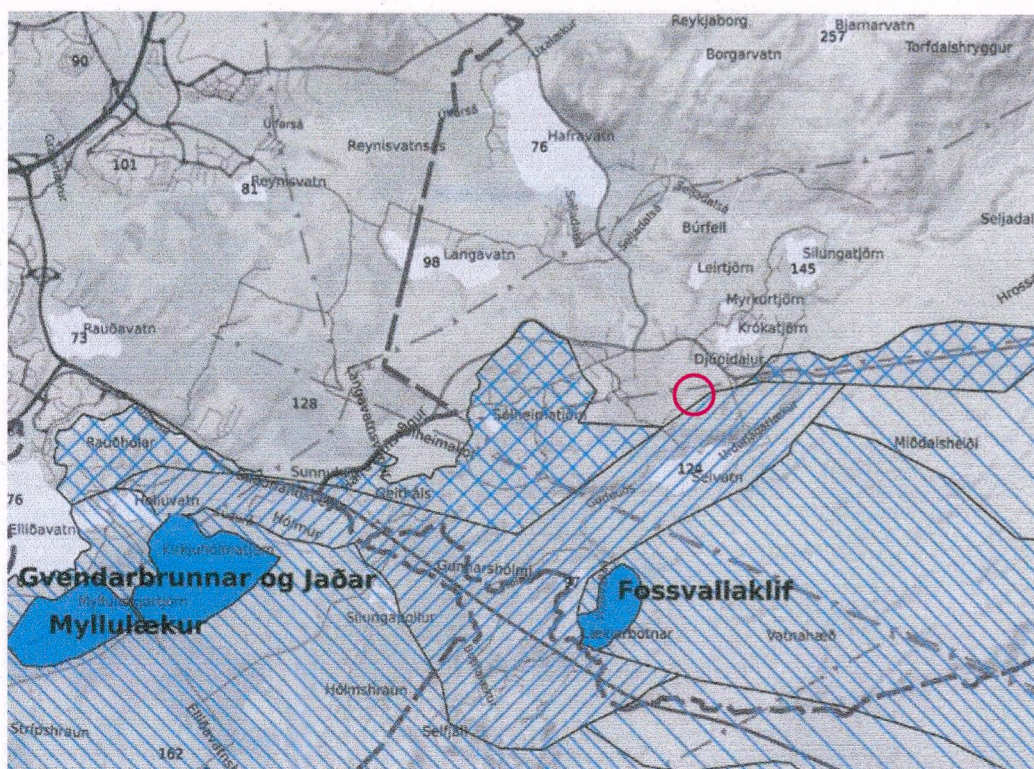
ÞÉTTING NÚVERANDI FRÍSTUNDAFYGGÐAR BREYTT LANDNOTKUN



GILDANDI AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030
SVEITARFÉLAGSUPPDRATTUR M. 1:50000
STADFEST 19. 09. 2013.



BREYTING Á SVEITARFÉLAGSUPPDRATTI AÐALSKIPULAGS
JANUAR 2018



VATNSVERND Á HÓFUÐBORGARSVÆÐINU
Hluti úr gildandi vatnsverndarkorti frá 2015 (ekki í kvarða)
Skástrikaðar línur við Selvatn tákna öryggissvæði vegna grunnvatns
Rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis 543-F
Svæði 540-F og 541-F eru utan öryggissvæðis vegna grunnvatns

GREINARGERÐ

ALMENNT

Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 sem varðar aukningu frístundabyggðar í suðurhluta Mosfellsbæjar.
Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að breyta aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030, þ.e. að þétta frístundabyggð í suðurhluta bæjarfélagsins. Um er að ræða 3 svæði sem liggja að núverandi frístundabyggð, annars vegar norður af Selvatni og hins vegar vestan Dallands. Við það breytist landnotkun á svæðunum úr „Öbyggð svæði (Ö)“ í „Svæði fyrir frístundabyggð (F)“.
Í deiliskipulagi verður nánar gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang sbr. kafla 4.11 í greinargerð gildandi aðalskipulags.

TILEFNI OG INNTAK BREYTINGAR

Í síðustu endurskoðun aðalskipulags Mosfellsbæjar var mörkuð sú stefna að fella út úr skipulagi svæði fyrir frístundabyggð þar sem skýr áform um uppbyggingu eða deiliskipulagsáætlánir lágu ekki fyrir. Þar á meðal voru þau svæði sem hér um ræðir.
Þrátt fyrir ítarlega kynningu aðalskipulags tillögunnar á sínum tíma telja landeigendur að þeir hafi verið í góðri trú um að lönd þeirra væru áfram skilgreind sem frístundabyggð í aðalskipulagi. Bæjarstjórn fellist á þau sjónarmið. Umrádd svæði liggja að helstu frístundabyggð í sveitarfélaginu. Því er hér fremur um að ræða þéttingu núverandi frístundabyggðar en ný svæði fyrir frístundabyggð.
Svæðin henta ágætlega fyrir frístundabyggð, m.a. vegna landslags og gróðurfar. Um er að ræða gróð heilóndland fjarri íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi. Svæðin tengjast öll góðu vegakerfi svo sem Nesjavallavegi og öðrum vegum sem þegar eru til staðar. Rafmagn er á svæðinu og líklegt er að hitaveita náði til byggðarinnar í nánari framtíð.

Breytingin tekur til þriggja svæða sem fá landnotkunarritnúmer 540-F, (landnúmer: 125202), 541-F, (landnúmer: 125204), 543-F, (landnúmer: 226500, hluti skikans og landnúmer 226501, allur skikinn. Samtals verður því landnotkunarritnúmerin 540-F, 8,4 ha.

BREYTINGAR Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS

Nýjar línur í yfirlitstöflu

Bætt er við nýjum línum í yfirlitstöflu svæða fyrir frístundabyggð (F) í kafla 4.11.

Svæði 540-F

Ný lína í yfirlitstöflu

Nr.	Stærð ha	Svæði	Lýsing, fjöldi húsa 2009	Skipulags-ákvæði
540-F	1,7	Vestan Dallands	Ekkert hús Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Sjá kafla 4.11 í greinargerð aðalskipulags

Svæði 541-F

Ný lína í yfirlitstöflu

Nr.	Stærð ha	Svæði	Lýsing, fjöldi húsa 2009	Skipulags-ákvæði
541-F	1,1	Vestan Dallands	Ekkert hús Deiliskipulag ekki fyrir hendi	Sjá kafla 4.11 í greinargerð aðalskipulags

Svæði 543-F

Ný lína í yfirlitstöflu

Nr.	Stærð ha	Svæði	Lýsing, fjöldi húsa 2009	Skipulags-ákvæði
543-F	8,4	Dalverpi ofan Hríshöfða	Ekkert hús Deiliskipulag ekki fyrir hendi	Sjá kafla 4.11 í greinargerð aðalskipulags

BREYTINGAR Á SVEITARFÉLAGSUPPDRATTI

Ný svæði, 540-F, 541-F og 543-F eru skilgreind á sveitarfélagsuppdraði aðalskipulags.

UMHVERFISADSTÆÐUR OG TENGLA VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Svæðin sem samkvæmt áætluninni breytast í frístundabyggð eru aðallega gróin heilóndland fjarri íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi sem m. a. henta vel til skógræktar. Samfelldan skóg og stóra trjálandi er víða að finna á svæðinu. Frístundasvæðin tengjast öll góðu vegakerfi svo sem Nesjavallavegi og öðrum vegum sem þegar eru til staðar.

Vatnsverndarsvæði

Svæði 543-F norðan Selvatns eru á öryggissvæði vatnsverndar. Um vatnsvernd gildir samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555 frá 19. júní 2015. Fjallað er um öryggissvæði í 56. gr. samþykktarinnar.
Skipulag byggðar, þ.m.t. íbúðarbyggðar, framkvæmdir og starfsemi innan öryggissvæða skulu vera í samræmi við skipulagsáætlánir. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil. Heilbrigðisnefnd er heimil að vika frá ákvæði þessu ef metið er að að lítil hættu á jarðvegs- eða grunnvatnsmengun og sýnt hefur verið fram á fyllstu mengunarmark. Aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar áhættumat er nær bæði til framkvæmdar og rekstrars.

Ekki er að vænta áhættu vegna mengunar frá svæðum fyrir frístundabyggð sem byggjast upp í samræmi við ákvæði í kafla 4.11 í greinargerð gildandi aðalskipulags. Þar er m.a. kvæði á um lóðastærðir og hámarksbyggingarmagn.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og tengist ekki öðrum skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Þó hafa hafa vatnsverndarmörk frá 2015 ekki verið uppfærð í aðalskipulagi Mosfellsbæjar og biða fyrirhugaðar endurskoðunar skipulagsins.

HELSTU FORSENDUR

Stefna í gildandi aðalskipulagi Landnotkun

Undirmarkmið Svæði fyrir frístundabyggð

„Ekki verði gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir frístundabyggð. Staða svæða fyrir frístundabyggð í nálægð þéttbýlis verði endurmetin, m.a. til þess að fyrirbyggja að frístundahús á slíkum svæðum verði notuð til fastrar búsetu og kröfur gerðar til bæjarfélagsins um þjónustu við svæðin.“

(Úr aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030, stefna og skipulagsákvæði í kafla 2)

UMHVERFISMAT

Framfylgd áætlunarinnar hefur ekki í för með sér 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.

Aukning frístundabyggðar takmarkast við núverandi frístundasvæði í suðurhluta bæjarfélagsins. Fremur er um að ræða þéttingu núverandi frístundabyggðar en ný svæði fyrir frístundabyggð. Mikil spurn er eftir lóðum fyrir frístundahús á svæðinu og vill bæjarstjórn koma til mótis við þá þörf. Þéttingin hefur ekki í för með sér teljandi aukningu umferðar og slyshættu á svæðinu. Áhrif áætlunarinnar á heilsu og öryggi eru því metin óveruleg.

Áhrif á ásýnd, yfirbragð byggðar og byggðarmynstur á svæðinu eru metin óviss og háð útfærslu. Í kafla 4.11 í greinargerð gildandi aðalskipulags eru ákvæði um lóðastærðir og hámarksbyggingarmagn á svæðum fyrir frístundabyggð sem draga verulega úr mengunaráhættu. Áhrif áætlunarinnar á hagræna og félagslega þætti, framboð frístundahúsa og efnisleg verðmæti eru metin jákvæð.

Ekki er vitað um menningarmínjar, fornleifar eða önnur menningarverðmæti á viðkomandi lóðum landeigendur og ekki er um að ræða svæði sem njóta hversvisverndar. Ekki er heldur vitað um náttúruminjar, svæði sem njóta sérstakrar verndar skv. 37. gr.laga um náttúruvernd eða aðrar náttúruminjar. Áhrif áætlunarinnar á náttúru- og menningarmínjar eru því metin lítil sem engin.

Svæði 543-F er á öryggissvæði vegna grunnvatns. Um framkvæmdir, uppbyggingu og umgengni á öryggissvæðum gilda ákvæði Samþykktar um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555/2015. Aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar Kjósarsvæðis áhættumati er nær bæði til framkvæmda og rekstrars.

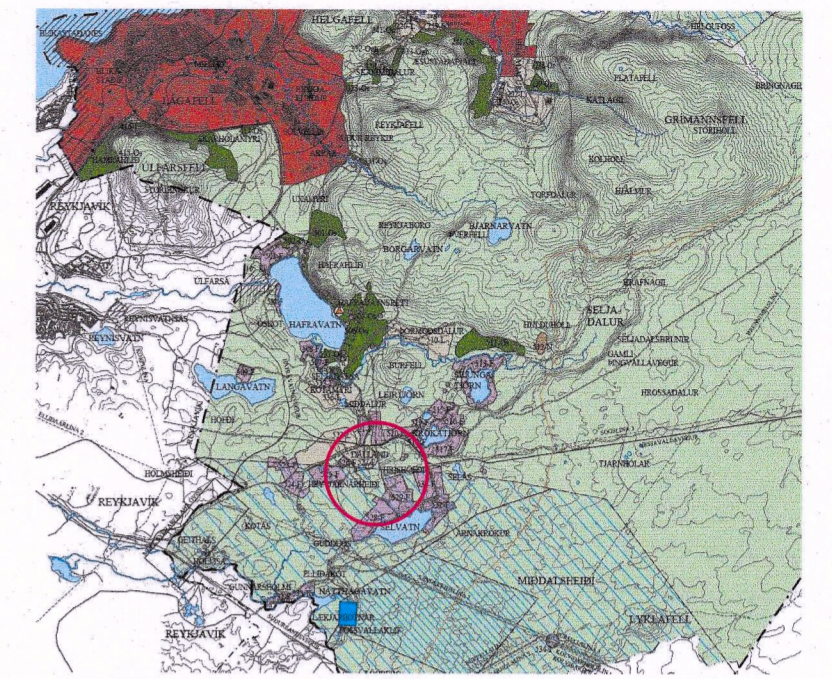
Áhættumat vegna frístundabyggðar (540-F, 541-F og 543-F)- samlegðaráhrif. (Úrdráttur úr Áhættumati vegna atvika sem geta valdið umhverfismengun á vatnsverndarsvæðum dags. 21. 10. 2019:

Heildarsvæði undir frístundabyggð í Mosfellsbæ er um 276 ha á 23 svæðum, á stærstum hluta á svæðinu milli Hafravatns og Selvatns. Þar af eru 117 ha innan öryggissvæða vatnsverndar. Viðbótin skv. aðalskipulagsbreytingunni eru 11,2 ha og þar af 6,5 ha innan öryggissvæðis vatnsverndar. Samkv. skilmálum í aðalskipulagi skal hver lóð að lágmarki vera 0,5 ha. Miðað við það væri að hámarki hægt að byggja 552 frístundahús í Mosfellsbæ, þar af 234 innan öryggissvæða, en líklegt er að einhverjar lóðir séu stærri og fjöldinn því minni. Skv. töflu í kafla 4.11 í greinargerð aðalskipulags eru fæst þessara svæða fullbyggð. Viðbótin skv. aðalskipulagsbreytingunni væri að hámarki 22 hús og þar af 13 innan öryggissvæða. Um er að ræða hlutfallslega lítil aukningu á starfsemi sem felur í sér óverulega eða mjög lítil áhættu skv. áhættumati.

Almennt er gert ráð fyrir að starfsemi geti verið á öryggissvæðum, svo framarlega að hún hafi ekki í för með sér mengun. Skv. áhættugreiningu er hættu á mengun í frístundabyggð fremur lítil, en þó mest á framkvæmdatíma, þ.e. við lagningu vega og uppbyggingu á svæðunum. Ekki er talin mikil hættu á mengun á rekstrartíma. Að teknu tilliti til þeirra reglna sem gilda um uppbyggingu og leyfilega starfsemi innan frístundabyggðar og með hliðsjón af strjálri byggð er áhættu talin óveruleg og samlegðaráhrif einnig. Þar af leiðandi er ekki talin þörf á auknum skilmálum í skipulagi vegna vatnsverndar.

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN:

Áhættumat vegna atvika sem geta valdið umhverfismengun á vatnsverndarsvæði. Efla verkfræðistofa, dags. 21. 10. 2019.



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

LANDNOTKUN:

- F SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDAFYGGÐ
- F STÓK FRÍSTUNDAHÚS
- Ö ÖBYGGÐ SVÆÐI
- L LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- VATNSBÓL
- FRIDLÝSTAR FORNMINJAR
- GRÆNI TREFILLINN-AFMÖRKUN

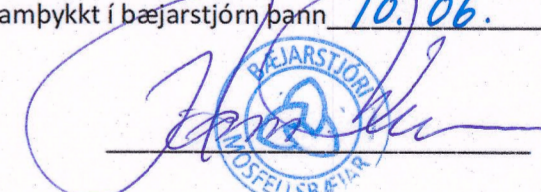
VERNDARSVÆÐI

- VATNSVERNDARSVÆÐI FJARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI GRANNISVÆÐI

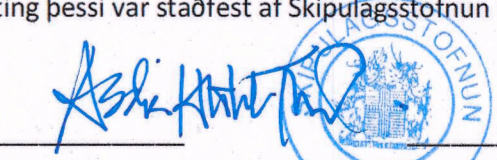
SAMGÖNGUR

- TENGLA (ÞÉTTBÝLI) TENGIVEGUR (UTAN ÞÉTTBÝLIS) AÐRIR VEGIR (Til skýringar)
- ADALGÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR
- ADALÚTIVSTARSTÍGAR
- REIÐSTÍGAR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 10.06. 2020.



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 10.09. 2020.



TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí. VEGMÚLA 2 SÍMI: 552-8740 NETFANG: 108 REYKJAVÍK WWW.TEIKNA.IS TEIKNA@TEIKNA.IS	MOSFELLSBÆR	VERK	17-430
	ÞÉTTING FRÍSTUNDAFYGGÐAR	BLAÐ	001
	AÐALSKIPULAGSBREYTING		
	SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDAFYGGÐ Í SUÐURHLUTA MOSFELLSBÆJAR		
HANNAÐ gy	TEIKNAD gy	REYKJAVÍK	2018-09-27
KVAÐI 1:50000		BREYTT	2020-02-06