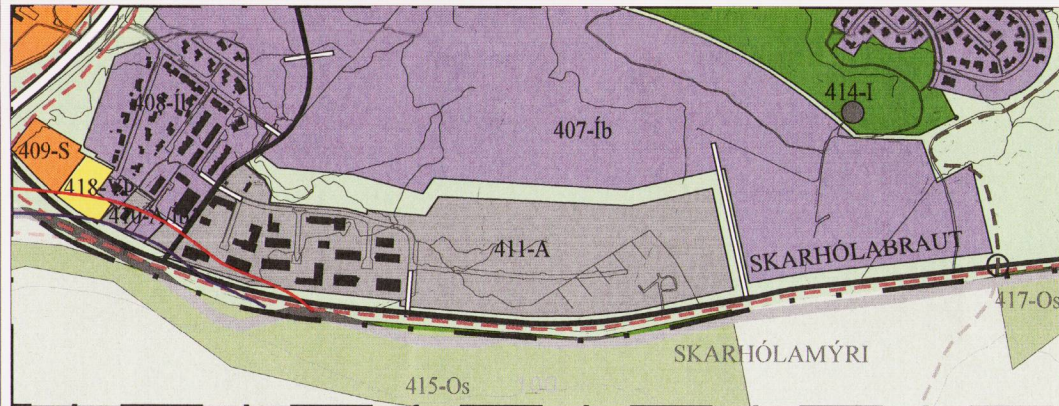


GILDANDI AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030  
PÉTTBYLISUPPDRAÐTUR M. 1:15000 STAÐFEST 19. 09. 2013.



AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030  
PÉTTBYLISUPPDRAÐTUR M. 1:15000. BREYTING JANÚAR 2018

### GREINARGERÐ

#### ALMENNT/RÖKSTUÐNINGUR

Athafnasvæðið í Flugumýri-Desjamýri norðan Skarhólabrautar (svæði 411-A) er stækkað. Skortur er á lóðum fyrir athafnastarfsemi í sveitarfélaginu og með stækkun athafnasvæðisins er brugðist við eftirspurn. Áformað er að stækka athafnasvæði (411-A) til austurs og ganga á íbúðarsvæðið (407-Íb) sem minnkar.

Skipulagsvinnan er unnin á tveimur skipulagsstigum, þ. e. breyting á þéttbýlisuppdraði aðalskipulags og breyting á deiliskipulagi.

Í deiliskipulagi verður nánar gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang.

Landið er í eigu Mosfellsbæjar.

#### UMHVERFISÁÐSTÆÐUR

Svæðið sem stækkun athafnasvæðisins tekur til er aðallega tún og lágróður. Ekki er um að ræða verðmætt landbúnaðarland. Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð (Íb) í gildandi aðalskipulagi. Skarhólabraut liggur sunnan skipulagssvæðisins en suður af henni er Skarhólamýri.

#### STEFNA Í GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2011-2030

##### Landnotkun

##### Meginmarkmið

Mosfellsbær leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins. Við skipulag og uppbyggingu bæjarinnar verði mótað heilnæmt og fallegt bæjarumhverfi sem hófði til metnaðarfullra fyrirtækja.

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

##### Athafnasvæði

Í aðalskipulagi verði gert ráð fyrir fjölbreyttu og nægu framboði athafnasvæða, bæði sérhæfðum svæðum og blönduðum, þar sem koma má fyrir fjölbreyttum atvinnufyrirtækjum með ströngum skilyrðum.

Löggó skal áhersla á að byggingar á athafna- og iðnaðarsvæðum verði vandaðar og skulu byggingarskilmálar og byggingareftirlit stuðla að því.

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

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 um landnotkun almennt og athafnasvæði.

#### 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. Samkvæmt 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga og gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð skal engu að síður gera grein fyrir umhverfisáhrifum áætlunarinnar.

Samkvæmt aðalskipulagsbreytingunni stækkar athafnasvæðið úr 12,6 ha í 17,6 ha eða um 5 ha. Áhrif framfylgdar áætlunarinnar umfram það sem orðið er á landslag og ásýnd svæðisins og yfirbragð byggðar eru því metin óviss og háð útfærslu, umgengni og lóðafrágangi en ákvæði þar að lútandi verða sett í deiliskipulagi. Í áætluninni er mörkuð stefna um gróður á skipulagssvæðinu, einkum á mörkum athafnasvæðis og aðliggjandi íbúðarbyggðar.

Ekki verður um að ræða mengandi starfsemi á skipulagssvæðinu og eru því áhrif áætlunarinnar á heilsu og öryggi metin lítil eða óveruleg. Stækkun athafnasvæðisins og fleiri athafnalóðir mun svara eftirspurn, efla atvinnulíf og fjölga störfum í sveitarfélaginu. Áhrif á hagræna og félagslega þætti eru því metin jákvæð.

Á skipulagssvæðinu eru hvorki verndarsvæði af neinu tagi né þekktar fomminjar. Ef engu að síður verður vart við fomminjar við framkvæmdir, verður það umsvifalaust tilkynnt til Minjastofnunar Íslands.

Öruggar aðkomuleiðir verða að svæðinu frá Skarhólabraut.

#### INNTAK SKIPULAGSBREYTINGA

Núverandi athafnasvæðið í Flugumýri-Desjamýri (411-A) er 12,6 ha að stærð. Þar er samkvæmt gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir ýmis konar og hreinlegri athafnastarfsemi og á svæðinu hefur uppbygging verið í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

Breytingin felst í lengingu athafnasvæðisflekans (411-A) til austurs og lítils háttar breikkun hans sem samtals leiðir til stækkunar athafnasvæðisins um 5 ha, úr 12,6 ha í 17,6 ha.

Aðliggjandi íbúðarsvæði, (407-Íb) minnkar um 3,6 ha, úr 49,3 ha í 45,7 ha. Markmiðið með breytingunni er að auka framboð lóða fyrir athafnastarfsemi í sveitarfélaginu.

Þéttbýlisuppdraði og greinargerð gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar er breytt til þess að ofangreind áform gangi eftir.

#### Breytingar á uppdraði

Landnotkunarreitir 411-A (12,6 ha athafnasvæði) stækkar í 17,6 ha eða um 5 ha.

Landnotkunarreitir 407-Íb (49,3 ha íbúðarsvæði) minnkar í 45,7 ha eða um 3,6 ha.

Jafnframt er „Íbúðarsvæði-yfirritstöflu“ á uppdraði og í greinargerð, kafla 4.2 uppfærð í samræmi við ofangreindar stærðarbreytingu íbúðarsvæðisins 407-Íb.

#### Breytingar á greinargerð

Umfjöllun um athafnasvæði í töflu á bls. 43 í greinargerð breytist og verður texti í viðeigandi línu eftirfarandi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
411-A	17,6	Flugumýri-Desjamýri	Ýmis konar athafnastarfsemi	Blönduð byggð þrífleg atvinnustarfsemi

Umfjöllun um íbúðarsvæði í töflu á bls. 37 í greinargerð breytist og verður texti í viðeigandi línu eftirfarandi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
407-Íb	45,7	Lágafell	Óbyggt	Blönduð byggð, fjölbýlis- og sérbýlishúsabyggð

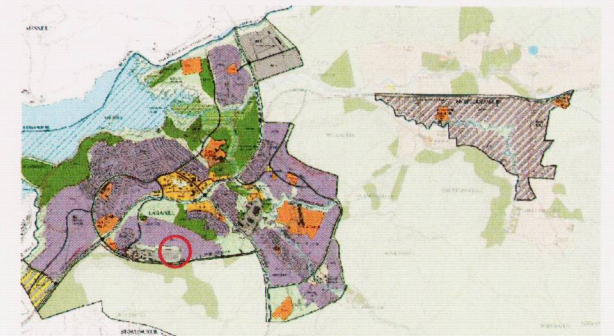
Umfjöllun um íbúðarsvæði í sveitarfélaginu í töflu á bls. 31 í greinargerð breytist og verður texti viðeigandi línunum eftirfarandi:

Nr.	Svæði	Núv. íbúðarsvæði (ha)	Núv. íbúðarfjöldi (Íb)	Ný íbúðarsvæði (ha)	Nýjar íbúðir (Íb)	Heildarstærð svæða (ha)	Heildarfjöldi íbúða (Íb)	Þéttleiki fullbyggðra svæða (Íb/ha)	Lýsing
407-Íb	Lágafell			45,7	686	45,7	686	15,0	Óbyggt
Samtals		225	2616	279,6	4.834	504,6	7.450	14,8	

Skýringarmynd 4.3, íbúðarsvæði í Mosfellsbæ á bls. 32 í greinargerð aðalskipulags er ekki uppfærð (afmörkun svæðis 407-Íb).

Aðkomuleiðir að athafnasvæðinu og íbúðarsvæðinu frá Skarhólabraut breytast. Tvær aðkomuleiðir verða að eystri hluta athafnasvæðisins (Desjamýri) frá Skarhólabraut, þ.e. vestast um Austurmýri og austast á athafnasvæðinu sem jafnframt er aðkoma að íbúðarsvæðinu (407-Íb).

Austasta aðkomuleiðin að íbúðarsvæði 407-Íb er felld niður.



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

#### LANDNOTKUN:

- Íb ÍBÚÐARSVÆÐI
- S SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- M MIDSVÆÐI
- 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
- ADALSTÍGAR
- ADALÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐSTÍGAR

#### ANNAÐ

- MÖRK PÉTTBYLIS
- HÆTTUMATSLÍNA A
- HÆTTUMATSLÍNA B

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 12/9 2018.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 12/9 2018.

*[Handwritten signatures and official stamps of the Mosfellsbær Municipal Council and the Planning Commission.]*

Verk:17-416

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJONSSON  
OG FELAGAR ehf.  
arkitektar fa

SKÓLAVORÐUSTÍG 3  
101 REYKJAVÍK  
SÍMI 552 8740  
NETFANG: teikna@teikna.is  
DAGS, 2018-01-08