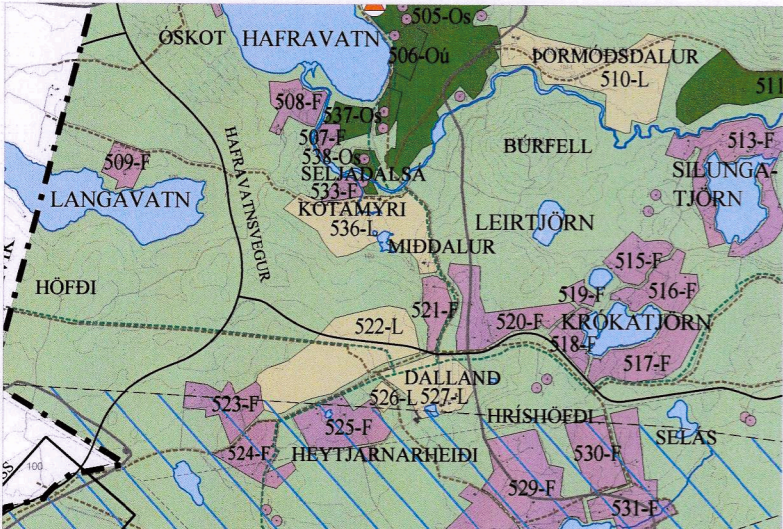
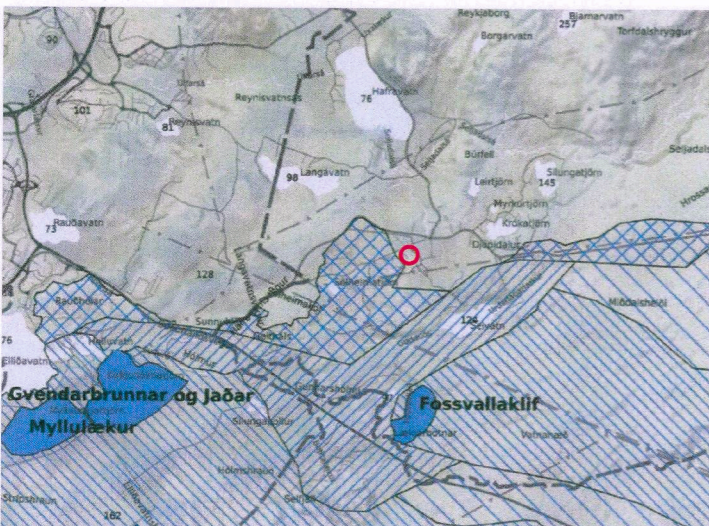


GILDANDI AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030  
HLUTI ÚR SVEITARFÉLAGSUPPDRAETTI M. 1:50.000



AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030 BREYTING Í NOVEMBER 2018  
HLUTI ÚR SVEITARFÉLAGSUPPDRAETTI M. 1:50.000



SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS  
Hluti úr vatnsverndarkorti 2015 (ekki í kvarða)

Öryggissvæði vegna grunnvatns    ○ Skikar 125203 og 125372  
Öryggissvæði vegna yfirborðsvatns

## GREINARGERÐ

### Almennt

Aðalskipulagsbreyting þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 og varðar svæði fyrir frístundabyggð í suðurhluta Mosfellsbæjar. Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að að breyta landnotkun á tveimur skikum, (125203) og (125372) vestan Dals í landi Dallands úr svæði fyrir frístundabyggð (F) í landbúnaðarsvæði (L). Jafnframt er mörkuð stefna um að á skikunum tveimur megi rísa 3 starfsmannahús í tengslum við landbúnaðarstarfsemina í Dallandi og Dal. Gerð hefur verið lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, auglýst og kynnt samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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

### Tilefni og inntak breytingar

Tilefni aðalskipulagsbreytingarinnar eru áform landeiganda Dallands sem rekur umfangsmikla landbúnaðarstarfsemi að reisa ráðsmannhús ásamt tveimur öðrum starfsmannahúsum í göðum tengslum við athafnastarfsemina á jörðinni. Umræddir skikar vestur af jörðinni þykja henta vel fyrir fyrrnefnd íbúðarhús. Um er að ræða skikana 125203 og 125372 sem í gildandi aðalskipulagi mynda landnotkunarflékkann 526-F og er um 2,1 ha að stærð.

Inntak aðalskipulagsbreytingarinnar varðar breytingu á landnotkun. Landnotkunarflékkinn 526-F, 2,1 ha breytist í 526-L.

### BREYTING Á SVEITARFÉLAGSUPPDRAETTI AÐALSKIPULAGS

Merking á landnotkunarfléka 526-F breytist í 526-L.

Litur á landnotkunarfléka breytist í samræmi við það.

### BREYTING Á GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS

Breytingar verða á línunum í yfirlitstöflum svæða fyrir frístundabyggð (F) og landbúnaðarsvæða (L):

#### Svæði 526-F

Lína fyrir svæði 526-F í yfirlitstöflu svæða fyrir frístundabyggð í kafla 4.11 í greinargerð aðalskipulags fellur niður.

#### Svæði 526-L

Ný lína fyrir 526-L bætist í yfirlitstöflu landbúnaðarsvæða í kafla 4.14 í greinargerð aðalskipulags.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
526-L	2,1	Vestan Dallands	2 skikar. Deiliskipulag ekki fyrir hendi, 1 hús	3 einlyft íbúðarhús allt að 250 m <sup>2</sup> hvert sem falla skuli vel að umhverfinu. Hámarkshæð húsa frá kóta inngangshæðar: 7 m.

### Umhverfisaðstæður

Skipulagssvæðið er grófi tún sem nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Ekki eru þekktar fornminjar á svæðinu, en komi þær í ljós við framkvæmdir, verður Minjastofnun Íslands umsvifalaust gert viðvart. Minjastofnun Íslands telur að í tengslum við deiliskipulagsgerð þurfi að skrá fornleifar á jörðinni.

Á skikunum standa tvö frístandahús sem starfsfólk Dallands notar.

Skipulagssvæðið er ekki innan öryggissvæða vegna grunnvatns en skikarnir eru nærri öryggissvæði vegna yfirborðsvatns samkvæmt afmörkun verndarsvæða vatnsbóla innan lögsagnarumdæma sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. (Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu 2015).

### Helstu forsendur

#### STEFNA Í LANDSSKIPULAGI

- Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag.

Landnotkunarbreytingin styður við kröftuga atvinnustarfsemi í landbúnaði í Dallandi.

- Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í péttbýli og dreifbýli.

Fjölgun íbúða tengist búrekstri og öflugri atvinnustarfsemi í Dallandi.

#### SKIPULAGSREGLUGERÐ

Stefna um landnotkun sbr. skipulagsreglugerð 90/2013, gr. 6.2:

- Landbúnaðarsvæði (L): Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla- og fóðurframleiðslu.

Fyrirhuguð starfsmannahús tengjast landbúnaðarstarfsemi í landi Dallands.

#### ÁHRIFAMAT

Fyrirhuguð framkvæmd fellur ekki undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er því ekki háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

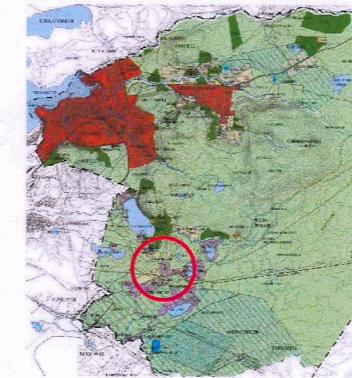
Samkvæmt 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga er m. a. kveðið á um að gera skuli grein fyrir áhrifum áætlunarinnar og einstaka stefnumiða hennar á umhverfið.

Landnotkunarbreytingin hefur ekki í för með sér neikvæð umhverfisáhrif.

Áhrif áætlunarinnar á landslag og ásjúnd svæðisins eru óveruleg þar sem byggingar verða lágreistar og leitast verður við að þær falli sem best að umhverfi sínu.











#### ANNAÐ

Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.







AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030  
SVEITARFÉLAGSUPPDRATTUR (ekki í kvarða)






## LANDNOTKUN:

	ÞÉTTBÝLI		VATNSBÓL
	LANDBÚNAÐARSVÆÐI		FRÍDLÝSTAR FORNMINJAR
	SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDBYGGÐ		GRÆNI TREFILLINN-AFMÖRKUN
	OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA		
	ÓBYGGÐ SVÆÐI		
	VÖTN, ÁR OG SJÓR		
	STÖK FRÍSTUNDAHÚS		

## SAMGÖNGUR

	STOFNBRAUT
	TENGIBRAUT (Í ÞÉTTBÝLI)/ TENGIVEGUR (UTAN ÞÉTTBÝLIS)
	AÐALGÖNGU-OG HJÓLASTÍGAR
	AÐALÚTIVISTARSTÍGAR REIÐSTÍGAR

## VERNDARSVÆÐI

	NÁTTÚRUVERNDARSVÆÐI -FRÍDLÝST 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 20.11.2019.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 28. júní 2019.

Verk: 18-478

TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA  
GYLFI GUÐJONSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar fai

VEGMÖL 2  
108 REYKJAVÍK  
SÍM 552 8740  
NETFANG: gylfi@teikna.is  
DAGS 2018-11-15

ATH:

Afmörkun vatnsverndarsvæða hefur ekki verið breytt í aðalskipulagi Mosfellsbæjar í samræmi við vatnsverndarkort svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins frá 2015. Ný vatnsverndarmörk verða færð inn á aðalskipulag við næstu heildarendurskoðun skipulagsins sem fyrirhuguð er innan skamms.