



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

Íbúðafjöldi á Miðsvæði 401-M



MKV. 1:5000. Gildandi aðalskipulagsuppráttur

Staðfest 19.09.2013

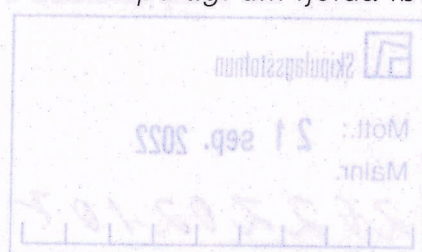
Tafla á bls 31. fyrir breytingu:

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarstöðir [íb]	Ný íbúðarsvæði [ha]	Nýjar íbúðir [íb]	Heildarstærð svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki fullbyggðra svæða [íb/ha]	Lýsing
104-Íb	Leirvogstunga	39,7	166			39,7	427	10,8	Í byggingu
115-Íb	Höfða-, Tanga- og Holtahverfi	77,9	1041		23	77,9	1064	13,7	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
120-Íb	Hlíðarhverfi	33,2	449		110	33,2	559	16,8	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
124-Íb	Blikastaðaland	5,6	157	81,7	1618	87,3	1775	20,3	Að mestu óbyggt
301-Íb	Ásar og Lönd	12,5	94			12,5	94	7,5	Fullbyggt
302-Íb	Helgafell, suðurhlíðar		10	56	1140	56	1150	21,6	Í byggingu
308-Íb	Teigahverfi	13,6	243			13,6	243	17,9	Fullbyggt
315-Íb	Reykjahverfi og Sólvallaland	21,4	253	26,3	338	47,7	591	12,4	Byggt að hluta
317-Íb	Austan Reykjalandur			26,9	300	26,9	300	11,2	Óbyggt að mestu
318-Íb	Suður Reykir		9	14,6	162	14,6	171	11,7	Óbyggt að mestu
321-Íb	Akrar		19	14,0	160	14	179	12,8	Óbyggt að mestu
327-Íb	Helgafellshverfi, nyrsti hluti		10	90	10	90	90	9,0	Óbyggt
328-Íb	Helgafellshverfi vestan augans		4	24	4	24	6,0	Uppbygging hafin	
329-Íb	Sveinsstaðir	0,2	1			0,2	1	5,0	Fullbyggt
330-Íb	Háeyri			0,3	2	0,3	2	6,7	Óbyggt
402-Íb	Krikahverfi	12,9	75		130	12,9	205	15,9	Í byggingu
407-Íb	Lágafell			49,4	740	49,4	740	15,0	Óbyggt
408-Íb	Hlíðartúnshverfi	8	99			8	99	12,4	Fullbyggt
Samtals		225	2616	283,2	5098	508,2	7615	15,0	
Önnur íbúðarbyggð:		Núv.	Nýtt	Heild					
116-M	Miðbær	126	260	386					Í byggingu
401-M	Miðsvæði Sunnukrika	11	22	33					Í byggingu
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)	91	100	191					Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.	100		100					
Samtals		2944	5480	8325					

Tafla á bls 31. eftir breytingu:

Nr	Svæði	Núv.	Nýtt	Heild	Lýsing
116-M	Miðbær	126	260	386	Í byggingu
401-M	Miðsvæði Sunnukrika	11	22	33	Í byggingu
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)	91	100	191	Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.	100		100	
Samtals		2944	5480	8325	

Innfærð hefur verið breyting á aðalskipulagi um fjölda íbúða í Helgafelli 302-Íb, staðfest 03.03.2022



Greinargerð:

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins 2011-2030. Breytingin felur í sér að fastsetja og heimila uppbyggingu íbúða innan miðsvæðis 401-M við Sunnukrika. Heimild verður fyrir 33 eignum á efri hæðum verslunar- og þjónustubygginga. Breytingin einkennist af uppfærslu í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags.

Breytingin er unnin í samræmi við skipulagslýsingu sem kynnt var frá 24.02.2022 til og með 17.03.2022.

Markmið:

- Meginmarkmið breytingar:
- Að auka heimildir til íbúðaruppbyggingar á miðsvæðum í Mosfellsbæ með þéttingu byggðar og mannlíf svæða að leiðarljósi
 - Að ýta undir fjölbreyttari uppbyggingu á svæðum í tengslum við verslun og þjónustu.
 - Að styrkja miðsvæði Mosfellsbæjar.
 - Nýta betur raskað land í nálægð í nálægð við þjónustu.
 - Fylgja samþykktri breytingu á Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 um þéttari byggð innan svæða sem flokkast undir þróunarás fyrir Borgarlínu.

Aðstæður og afmörkun:

Svæðið liggur við Vesturlandsveg og afmarkast af góðum umferðaræðum og tengingum. Það er í nálægð við aðra skipulagða íbúðabyggð með ymsum smærri reitum samfélagsþjónustu eða verslunar- og þjónustureitum. Miðsvæði 401 afmarkast helst af Vesturlandsvegi, Reykjavegi, Sunnukrika og Litlakrika. Samanlagt nær aðalskipulagsbreytingin yfir 4,5 ha svæði.

Um gildandi aðalskipulag:

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar kemur fram að uppbygging skuli vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag þar sem heimild sé fyrir atvinnu- og þjónustufyrirtæki á stórum lóðum. Deiliskipulag var samþykkt 11.08.2005. Uppbygging er hafin þar sem starfsemi er komin í Sunnukrika 3 á samt íbúðum í samræmi við eftirfarandi ákvæði aðalskipulagsins: "Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunarog þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistinguum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir **íbúðarhúsnæði**, sérstaklega á efri hæðum bygginga."

Skilgreina þarf betur uppbyggingu húsnæðis og fjölda íbúða í aðalskipulagi.

Fornleifaskrá:

Skv. fornléifaskrá Mosfellsbæjar, sem gefin var út af Þjóðminjasfni Íslands 2006. Eru þar hleðslur merktar innan deiliskipulags. Starfsmaður Minjastofnunar skoðaði svæðið árið 2013 þar sem engar frekari minjar fundust og þurfti því ekki að uppfæra minjaskráningu í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Áður skráð hleðsla sem talin er manngerð hefur verið innfærð á upprátt deiliskipulagsbreytingar frá 2016 og 15 m friðhelgunarsvæði hannar einnig. Snertir hún lóð Sunnukrika 7. Er hún talin fjárborg eða skekkur og flokkast sem fornléif skv. 3. mgr. 3.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Breyting aðalskipulags:

Svæðinu er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 lýst í töflu bæði á blaðs síðu 31 og 40. Töflum er í báðum tilvikum breytt.

Uppfærðar eru fjöldatölur eigna á bls. 31. Fer þar bætt er við línu fyrir 401-M heildarfjöldi eigna skilgreindur sem 33 innan svæðisins. Er þar tekið mið af uppbyggingu og fermetrafjöldi hæða 3-6 í deiliskipulagi.

Uppfærð er lýsing og skipulagsákvæði svæðis á bls. 40. Þar er bæði lýsing og skipulagsákvæðum breytt. Upplýsingum um íbúðir er bætt við skipulagsákvæði.

Annað í skipulagi er óbreytt og uppráttur er sá sami.

Tafla á bls 40. fyrir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
401-M	4,5	Norðan íbúðarsvæðis Krikahverfis	Uppbygging ekki hafin.	Svæði fyrir blandaða starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja á stórum lóðum. Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag.

Tafla á bls 40. eftir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
401-M	4,5	Norðan íbúðarsvæðis Krikahverfis	Uppbygging hafin í samræmi við deiliskipulag með síðari breytingum. Fjórar stórar lóðir og eldsneytistöð. Tenging við Krikahverfi og Vesturlandsveg.	Svæði fyrir blandaða starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja á stórum lóðum. Á þremur lóðum þar sem heimill er að hafa viðbótarhæðir, er heimill að hafa íbúðir á hæðum 3-6 ásamt skrifstofu og annari þjónustu. Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag.

Áætlanir sem styðja breytingu

Vönduð uppbygging innan hverfisins er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, um þéttingu byggðar og fjölbreytt framboð íbúða. Með breytingu Svæðisskipulagsins, staðfest 25.05.2018, samþykktu sveitarfélögin sjö og bæjarstjórnir þeirra stefnu um þéttari byggð og frekari uppbyggingu í kringum samgöngu- og þróunarása Borgarlínu sem tengja á sveitarfélögin saman.

Meginþungi vaxtar skal beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðað þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggingar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása. Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþega grunn Borgarlínu og tryggja hátt þjónustustig hennar. Áætlað er að Borgarlína fari um miðsvæði 116-M og verður stoppstöð í um 400 m fjarlægð frá 401-M.

Aðalskipulagsbreytingin samræmist einnig hugmyndum um sjálfbært skipulag þéttbýlis í Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Samfélagsþjónusta

Nær miðsvæði eru stórir samfélagsþjónustureitir 410-S Krikaskóli og 111-S Varmáskóli, sundlaug og íþróttasvæði. Ekki er gert ráð fyrir að fjölgun íbúða á svæðinu hafi í för með sér verulega þjónustubörf umfram aðra uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað. Mosfellsbær á því að geta annast þjónustu þegar lóðir verða fullbyggðar.

Umhverfismat

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi fellur undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Breytingin felur ekki í sér tilkynningarkylda framkvæmd skv. 1. viðauka laganna, sbr. 2. gr.

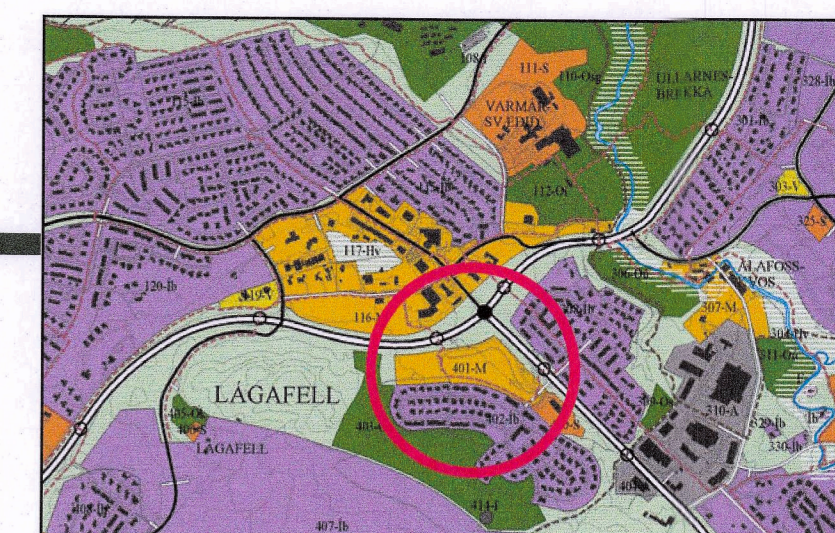
Vægismat umhverfisáhrifa

Lagt verður vægi á nokkra þætti umhverfisáhrifa og mati hagað í samræmi við efni og umfang breytingarinnar.

Mjög neikvæð (-)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Sú stefna sem að aðalskipulagsbreytingin felur í sér er borin saman við núllkost, sem er að ekkert verði gerð breyting á Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Umhverfisflokkur	Breyting á aðalskipulagi	Óbreytt skipulag
Náttúra	Engin/óveruleg (0) Stefnan hefur óveruleg áhrif á landslag, jarðferði og jarðmyndanir. Fyrirhuguð er uppbygging á svæðinu, samþykkt deiliskipulag og rask. Breytingin getur aðeins kost á að nýta fyrirhugaða fermetra fyrir blöndun íbúða og verslunar/þjónustu.	Engin/óveruleg (0) Par sem valkostur fel í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkosturinn ekki áhrif á umhverfisþætti.
Auðlindir	Jákvæð (+) Stefnan hefur jákvæð áhrif á landrymi þar sem með henni má nýta svæði miðbæjarins betur til uppbyggingu íbúða. Hún snertir aðra þætti auðlinda ekki og hefur óveruleg áhrif á orku, vatn og jarðefni.	Engin/óveruleg (0) Par sem valkostur fel í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulagsins hefur valkosturinn ekki áhrif á umhverfisþætti.
Samfélag	Jákvæð (+) Stefnan stuðlar að því að mæta eftirspurn íbúða og uppbyggingu fjölbreytt búsetukosts. Hún stuðlar einnig af þéttari uppbyggingu á samgöngumiðjum svæðum sem ýta eiga undir rekstur Borgarlínu. Hún eykur líka fjölda íbúa sem geta sótt þjónustu fótgangandi. Svæðið er vel tengt helstu samgönguslum. Menningarminjar eru skráðar á svæðinu.	Neikvæð (-) Valkosturinn hefur neikvæð eða óveruleg áhrif á umhverfisþátt þar sem valkostur stuðlar ekki að því að mæta uppbyggingu íbúða og styðja við rekstrargrundvöll almenningsgangana á höfuðborgarsvæðinu. Óbreyttur kostur getur tafð uppbyggingu svæðisins.



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030, 1:30.000

SKÝRINGAR:

SKÍPULAGSSVÆÐI BREYTINGAR á aðalskipulagi

AFMÖRKUN BREYTINGAR á aðalskipulagi

LANDNOTKUN:

- ÍBÚÐARSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- MÍÐSVÆÐI
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
- ATHAFNASVÆÐI
- ÍBNÁÐARSVÆÐI
- EFNISTÖKUSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDBYGGÐ
- LANDBLUNÁÐARSVÆÐI
- ÖPN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- FLUGVÖLLUR
- ÍFRÓTTASVÆÐI
- HESTHÚSASVÆÐI
- ÚTÍMSTARVÆÐI
- SKÓLAGARÐAR
- GOLFFVÖLLUR
- KIRKJUGARÐUR
- SKÓGRÆKT
- GARÐHÚSASVÆÐI
- ÖBYGGÐ SVÆÐI
- VÖTN, ÁR OG SJÓR
- BLÖNDUR LANDNOTKUN
- STÖK EINBYLUNSHÚS
- STÖK FRÍSTUNDAHÚS

SAMGÖNGUR

- STOFNBRAUT
- TENGBRAUT
- ADRIK VEGIR (Til skýringar)
- MÍÐLEG VEGAMÖT
- GÖNGUBRÚ/UNDIRGÖNG
- ABALSTÍGAR
- ABALÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐSTÍGAR

VERNDARSVÆÐI

- NÁTTÚRUVERNDARSVÆÐI -FRÍÐLÝST SVÆÐI
- SVÆÐI Á NÁTTÚRUMINJASKRÁ
- HVERFISVERNDARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI FLARASVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI GRANNSVÆÐI
- VATNSBÖL
- FRÍLÝSTAR FORMINJAR
- HÆTUMATSÍNA A
- HÆTUMATSÍNA B
- MÖRK SVETARFÉLAGS
- MÖRK HÉTTBYLIS

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur verið afgreidd og hlotið málsmeðferð 36. gr. og 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýst í samræmi við 31. gr. sömu laga.

Skipulagslýsing var kynnt frá 24/2'22 til 17/3'22

Tillagan var auglýst frá 12/5'22 til 27/6'22

Samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 7/8 2022

Bæjarstjóri Mosfellsbæjar:

Ragnína Á. Guðmundsdóttir

Breyting var staðfest af Skipulagsstofnun þann 29.09.2022

Skipulagsstofnun:

Ólafur Á. Guðmundsson

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann

Miðsvæði 401-M
Aðalskipulagsbreyting

Kvarði: 1:5000 Stærð: A1

Unnið af: KP Dags: 23.03.2022
Breytt eftir augl.: 18.08.2022

Umhverfisvið Mosfellsbæjar
Þverholt 2
270 Mosfellsbær