MOSFELLSBÆR

Breyting á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030

Íbúðafjölgun í suðurhlíðum Helgafells 302-Íb

Greinargerð

Aðalskipulagsbreyting þessi er unnin í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2022

Skipulagsstofnun
Mótt.: 22 feb. 2022
Málnr. 202102042

VIRÐING JÁKVÆÐNI FRAMSÆKNI UMHYGGJA

Samþykktar og staðfestingarferill

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 26. janúar 2022.

Bæjarstjóri Mosfellsbæjar

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 3. mars 2022

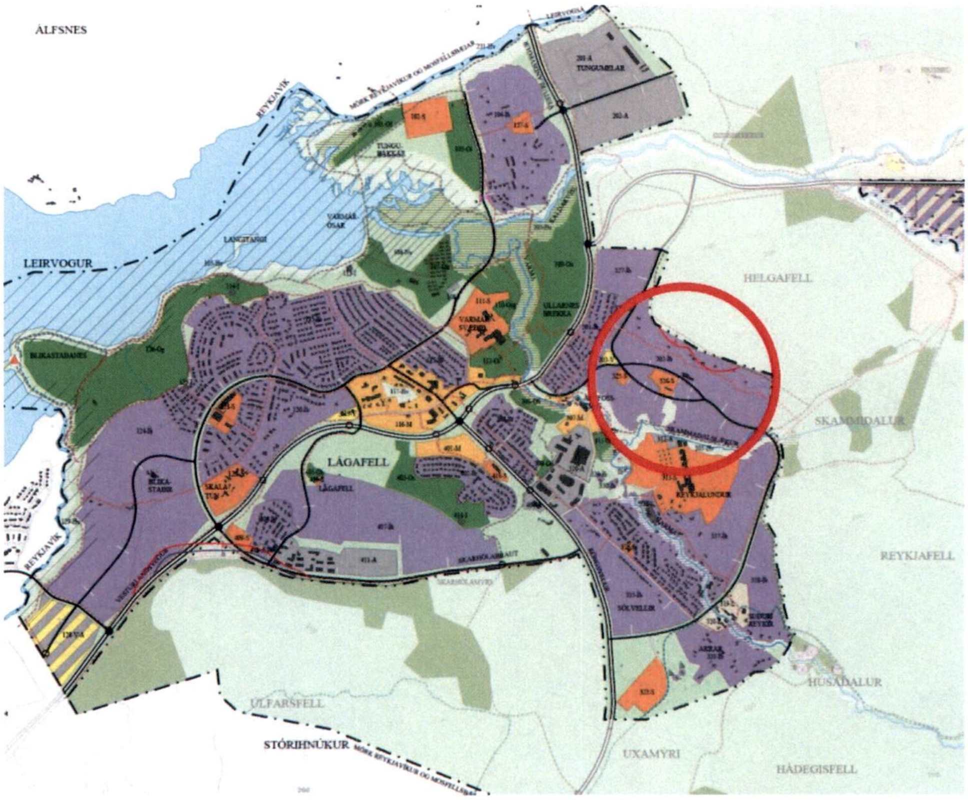
Efnisyfirlit

Inngangur 3
Markmið 3
Aðstæður 4
Aðrar stefnur 4
Aðalskipulagsbreyting 4
Gildandi aðalskipulag 4
Tillaga að breytingu 5
Umhverfismat 7
Þjónusta 7
Kynningarferli 8
Umsagnaraðilar 8

Unnið af:
AMT
KP

Inngangur

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins 2011-2030. Breytingin felur í sér að fjölga leyfilegum íbúðum í suðurhlíðum Helgafells 302-Íb úr 940 í 1150 heildarfjölda íbúða innan svæðisins. Breytingin einkennist af uppfærslu í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags.



Mynd 1 Suðurhlíðar Helgafells á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags Mosfellsbæjar.

Markmið

Meginmarkmið með breytingartillögu er eftirfarandi:

- Bjóða fjölbreyttari húsakost innan hverfisins í formi aukins framboðs smærri eigna.
- Nýta betur það landsvæði sem þegar er raskað og stendur til að brjóta undir byggð.
- Samnýta betur innviði og þjónustu á svæðinu.
- Þétta byggð innan þéttbýlismarka sveitarfélagsins og vaxtamarka svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040.

Aðrar stefnur

Vönduð uppbygging innan hverfisins er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, um þéttingu byggðar og fjölbreytt framboð íbúða. Uppbygging samræmist einnig hugmyndum um sjálfbært skipulag þéttbýlis í Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

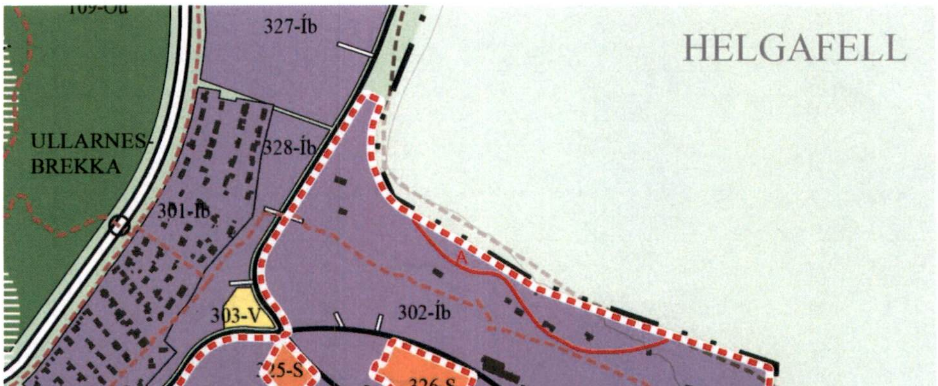
Aðalskipulagsbreyting

Gildandi aðalskipulag

Í samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er gert ráð fyrir að íbúðarsvæðið merkt 302-Íb í Helgafellslandi suðurhlíðum verði fullbyggt með 940 íbúðareiningar. Landið er 56 ha að stærð og gert er ráð fyrir að þéttleiki svæðisins verði fullbyggt 16,8 íbúðir á ha.

Í þessari breytingu á aðalskipulagi er gert ráð fyrir fjölgun íbúða í Helgafellshverfi. Vegna breyttra aðstæðna í samfélaginu eftir efnahagshrunið heimilaði bæjarstjórn Mosfellsbæjar aukið íbúðamagn og fleiri smærri íbúðir á lóðum í hverfinu en upprunalegt rammaskipulag hverfis frá 2005 gerði ráð fyrir. Samþykktar íbúðir í deiliskipulagi eru um 870 en samkvæmt núverandi aðalskipulagi er aðeins gert ráð fyrir 940 nýjum íbúðum á svæðinu. Eftir er um 25 ha svæði sem þar sem byggja mætti allt að 250 nýjar íbúðir. Við breytingu er gert ráð fyrir heimild að heildafjöldi íbúða verði 1.150 talsins. Fjölgun íbúða í aðalskipulagi nemur því 210 einingum. Við aðalskipulagsbreytingu þessa hækkar þéttleiki byggðar á reitnum úr 16,8 íb/ha í 21,6 íb/ha.

Í rammaskipulagi Helgafellshverfis var gert ráð fyrir 890-920 íbúðum á svæðinu. Þegar hafa þrjú svæði af sex verið byggð og eitt í byggingu. Samhliða aðalskipulagsbreytingu er kynnt deiliskipulagstillaga af 5. áfanga Helgafellshverfis.



Mynd 2 Frekari afmörkun 302-Íb í aðalskipulagi Mosfellsbæjar sýnd með rauðri brotalínu.

Tillaga að breytingu

Breytingin felur í sér að „*Tafla 4.1 Íbúðarfjöldi og þéttleiki íbúðarhverfa*" í greinargerð aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 breytist, en í henni kemur fram byggingarmagn og þéttleiki íbúðarhverfa Mosfellsbæjar. Breytingin á við íbúðarfleka 302-Íb:

Fyrir breytingu:

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðafjöldi [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		261	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	930	56	940	16,8	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 Reykjalundar			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	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**	**4888**	**508,2**	**7504**	**14,8**	
	Önnur íbúðarbyggð:		**Núv.**		**Nýtt**		**Heild**		
116-M	Miðbær		126		260		386		Óbyggt
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)		91		100		191		Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.		100				100		
	Samtals		**2933**		**5248**		**8181**		

Mynd 3 Tafla um fjölda íbúða á bls. 31 í samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar

Eftir breytingu:

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðafjöldi [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		261	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 Reykjalundar			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	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**	7714	15,2	
	Önnur íbúðarbyggð:		**Núv.**		**Nýtt**		**Heild**		
116-M	Miðbær		126		260		386		Óbyggt
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)		91		100		191		Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.		100				100		
	Samtals		**2933**		**5248**		**8181**		

Mynd 4 Uppfærð tafla um fjölda íbúða skv. breytingartillögu

Umhverfismat

Umhverfismat vegna umræddra breytinga eru talin óveruleg frá gildandi aðalskipulagi. Við mótun deiliskipulags verður frekar fjallað um grenndaráhrif, náttúru og ofanvatnslausnir fyrir svæðið. Ekki er verið að leggja meira land undir byggð en gert var ráð fyrir í gilandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar. Þétting stuðlar að sjálfbærara samfélagi og betri nýtingu innviða. Fjöldi íbúa ýtir undir betri rekstrarskilyrði almenningsamgangna í hverfinu.
Enn verður mikið af opnum grænum svæðum innan hverfis og í jaðri þess sem nýtist öllum íbúum.

Kynningarferli

Aðalskipulagsbreytingin var unnin í samræmi við skipulags- og verklýsingu sem kynnt var til umsagna skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, frá 11.02.2021 til og með 07.03.2021.

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar samþykkti þann 19.05.2021 að auglýsa tillögu þessa skv. 1. mgr. 36. gr., sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var auglýst á til umsagna og athugasemda frá 28. október 2021 til og með 12. desember 2021.

Samhliða aðalskipulagsbreytingu var auglýst nýtt deiliskipulag fyrir 5. áfanga Helgafellshverfis sem er innan þess svæðis sem skilgreinist innan suðurhlíða Helgafells í aðalskipulagi.

Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Veitur ohf.
- Svæðisskipulagsnefnd (SSH)