

**Breyting á aðalskipulagi
Mosfellsbæjar 2011-2030**

**Íbúðafjölgun, Háeyri 330-íb
Greinargerð**

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

Desember 2023



 Skipulagsstofnan

Mótt.: 10 mars 2023

Málnr.

202303037

Samþykktar og staðfestingarferill

Aðalskipulagsbreyting þessi er metin óveruleg til samræmis við

2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 1. mars 2023.


Bæjarstjóri Mosfellsbæjar

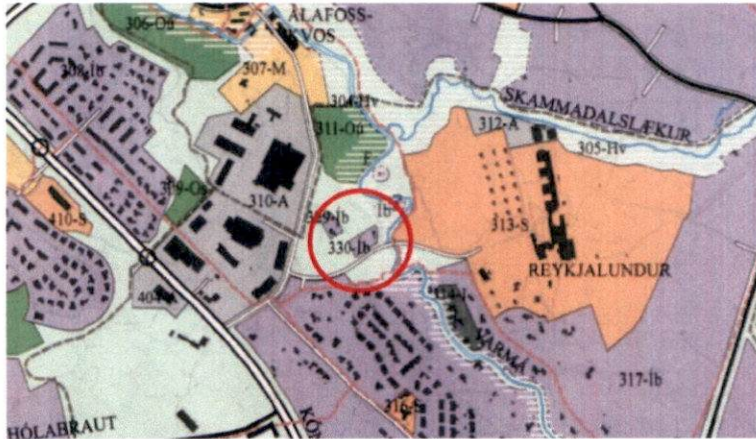
Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 28.03 2023


SKIPULAGSSTOFNUN

Inngangur

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt óverulega breytingu á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Breytingin felur í sér að fjölga leyfilegum íbúðum á svæði Háeyrar 330-íb úr tveimur í fjórar. Breytingin einkennist af uppfærslu í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags. Meginmarkmið breytingartillögunnar er að nýta lóðirnar betur og bjóða upp á annarskonar húsakost í formi minni eigna.



Mynd 1: Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030

Gildandi aðalskipulag

Í samþykktu aðalskipulagi er gert ráð fyrir tveimur íbúðum á íbúðareit 330-íb, Háeyri. Stærð svæðis er 0,3 ha og þéttleiki fullbyggðs svæðis verði 6,7.

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarfjöldi [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	14,8	
Önnur íbúðarbyggð:			Núv.		Nytt		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			2933		5480		8424		

Mynd 2: Tafra um fjölda íbúða á bls. 31 í samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar

Tillaga að breytingu

Breytingin felur í sér að tafla 4.1, bls. 31, íbúðafjöldi og þéttleiki íbúðarhverfa í greinargerða aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 breytist. Heildarfjöldi íbúða á svæði 330-ÍB Háeyri verða fjórar í stað tveggja áður. Þéttleiki fullbyggðs svæðis verður 13,3. Fyrri aðalskipisbreytingar á töflu hafa verið innfærðar. Ekki er um aðrar breytingar á skipulagsheimildum að ræða. Engar breytingar eru á þéttbýlisupprætti.

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarfjöldi [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 Reykjalandar			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	4	0,3	4	13,3	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	5100	508,2	7716	15,2	
	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		2933		5482		8426		

Mynd 3: Uppfærð tafla um fjölda skv. Breytingatillögu

Umhverfismat

Fyrirhuguð framkvæmd og leyfi fyrir henni falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang framkvæmdar er ekki háð umhverfismati. Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Leitast verður við að fella fyrirhugaðar byggingar sem best að umhverfi sínu m.a. með þeim gróðri sem fyrir er á svæðinu. Ekki er verið að leggja meira land undir byggð en gert var ráð fyrir í í gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar.

Málsmeðferð og rökstuðningur

Bæjarstjórn telur aðalskipulagsbreytinguna óverulega og því ekki ástæða til meðferðar skv. 30.-32. gr. skipulagslaga. Forsendur breytingarinnar eru kynntar í deiliskipulagsbreytingu lóðar. Aðeins er verið að fjölga íbúðum innan 0,3 ha svæðis Háeyri 330-ÍB í töflu greinargerðar aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 um tvær íbúðir. Skv. Aðalskipulagi er heildar fjöldi íbúða í Mosfellsbæ áætlaður 8424, en með þessari breytingu mun heildar fjöldi íbúða verða 8426.

Samhliða aðalskipulagsbreytingu var gerð breyting á deiliskipulagi fyrir Háeyri 1 og 2. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, frá 08.12.2022 með athugasemdafresti til og með 23.01.2023.