



ADALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030 Hluti úr þéttbýlisupprætti M. 1:15.000

#### LANDNOTKUN:

- Íb** ÍBÚÐARSVÆÐI
- S** SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- M** MÍÐSVÆÐI
- V** VERLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
- A** ATHAFNASVÆÐI
- I** IÐNADARSVÆÐI
- O** OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

#### SAMGÖNGUR

- STOFNBRAUT
- TENGIBRAUT
- ADRIR VEGIR (Til skýringar)
- MISLÆG VEGAMÓT
- GÖNGUBRÚ/UNDIRGÖNG
- ADALSTÍGAR
- ADALÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐSTÍGAR

#### VERNDARSVÆÐI

- NÁTTÚRVERNDARSVÆÐI - FRÍÐLÝST SVÆÐI
- SVÆÐI Á NÁTTÚRUMINJASKRÁ
- HVERFISVERNDARSVÆÐI

#### BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar leggur til að aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 verði breytt á þann hátt, að íbúðir verði heimil á miðsvæði norðan íbúðarsvæðis Kriкахverfis, svæði nr. 401-M auk annarrar starfsemi sem almennt er heimil á miðsvæðum.

Í gildandi aðalskipulagi er á svæði nr. 401-M skilgreint fyrir „blandaða starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja á stórum lóðum“. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag í samræmi við skilgreiningu aðalskipulagsins.

#### BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

##### Kafla 4.4 MÍÐSVÆÐI (M) á bls. 40 í greinargerð gildandi aðalskipulags hljóðar svo:

Þungamiðja verslunar og þjónustu verður á miðbæjarsvæði Mosfellsbæjar. Í miðbænum er miðstöð stjórnsýslu sveitarfélagsins, heilsugæslustöð, verslanir og ýmis þjónustufyrirtæki ásamt nokkurri íbúðarbyggð. Nú þegar hefur verið ákveðin staðsetning menningarhúss og kirkju ásamt framhaldsskóla á miðbæjarsvæðinu.

Fyrirkomulag og umfang íbúðarbyggðar kemur fram í deiliskipulagi miðbæjarinnar. Uppbygging þar skal miða að því að móta skjólgóða byggð með bæjareinkennum og bæjarbrag. Gert er ráð fyrir um 260 nýjum íbúðum í miðbæ Mosfellsbæjar.

#### BREYTINGAR:

##### 1. Við kaflann bætist eftirfarandi málsgrein:

Miðsvæði 401-M norðan íbúðarbyggðarinnar í Kriкахverfi er einkum ætlað fyrir blandaða starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja, auk íbúðarhúsnæðis og annarrar starfsemi sem almennt er heimil á miðsvæðum. Deiliskipulag svæðisins verður endurskoðað til samræmis við breytta landnotkunarskilgreiningu, m. a. með það að markmiði að koma þar fyrir um 100 íbúðum.

##### 2. Lína fyrir svæði 401-M í töflu í kafla 4.4 MÍÐSVÆÐI (M) á bls. 40 breytist og verður:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
401-M	4,5	Norðan íbúðarsvæðis Kriкахverfis	Uppbygging ekki hafin	Blönduð starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja, íbúðir og önnur starfsemi sem heimil er á miðsvæðum. Gildandi deiliskipulag verður endurskoðað. Húshæðir í endurskoðuðu skipulagi taki mið af fyrra (gildandi) skipulagi. Nýtingarhlutfall verði að lágmarki N=0,6

##### 3. Yfirlitsafla í kafla 4.2 ÍBÚÐARSVÆÐI (Íb) á bls. 31 og á sveitarfélagsupprætti breytist, þ. e. íbúðum á MÍÐSVÆÐI (401-M) er fjölgað um 100 íb. Uppfærð tafla:

Nr.	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [íb]	Núverandi íbúðarjafni [íb]	Ný íbúðarsvæði [íb]	Nýjar íbúðir [íb]	Heildartæð svæða [íb]	Heildarjafni [íb]	Þéttleiki íbúðanna [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, þéttgamönguleikar
120-Íb	Hlíðarhverfi	33,2	449		110	33,2	559	16,8	Fullbyggt, þéttgamönguleikar
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 Reykjahlundar			26,9	300	26,9	300	11,2	Óbyggt að mestu
318-Íb	Suður Reykír		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	Kriкахverfi	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
401-M	Norðan íbúðarsvæðis Kriкахverfis			100	100				Óbyggt
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)		91	100	191				Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.		100		100				
Samtals			2933	5348	8281				

\* Til nýrra íbúða teljast óbygðar íbúðir á skilgreindum íbúðarsvæðum og íbúðir í byggingu, án búsetu.  
Tafla 4.1 Íbúðarjafni og þéttleiki íbúðarhverfa. Núverandi íbúðarjafni miðast við stöðu fyrrri hluta árs 2008

#### BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPRÆTTI

Engar aðrar breytingar en lýst er í lið 3 hér að framan eru gerðar á skipulagsupprætti.

#### UMHVERFISMAT

##### Inngangur

Aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðaukum I og II í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og fellur skipulagsbreytingin því ekki undir ákvæði laga um umhverfismat áætlna.

Engu að síður og í samræmi við gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru viðeigandi umhverfisþættir metnir út frá þeim viðmiðum sem helst eru talin skipta máli miðað við stefnu sveitarstjórnar, annarra yfirvalda og markmiða laga. Verklagi umhverfismats áætlna er þannig beitt við ákvarðanatöku og afgreiðslu bæjarstjórnar.

Skilgreind landnotkun samkvæmt gildandi aðal- og deiliskipulagi er blönduð starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja á stórum lóðum. Landnotkun samkvæmt breytingunni er blönduð starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja, íbúðir og önnur starfsemi sem heimil er á miðsvæðum.

##### Áhrifamat

Lagt er mat á áhrif breytingartillögunnar á viðeigandi umhverfisþætti, þ. e. heilsu og öryggi og hagræna og félagslega þætti:

##### • Heilsa og öryggi

Framfylgd breytingarinnar er ekki talin hafa í för með sér meiri óþægindi, þ. e. hvorki umferðarhávaða né slyshættu en framfylgd gildandi áætlunar. Umhverfisáhrifin eru því metin óveruleg.

##### • Hagrænir og félagslegir þættir

Áhrif breytingarinnar á atvinnulíf, þ. e. fjölda starfa og fyrirtækja og þar með tekjur sveitarfélagsins eru óljós þar sem hingað til hefur ekki verið eftirspurn eftir lóðum fyrir blandaða starfsemi atvinnu- og þjónustufyrirtækja á umræddu svæði. Á hinn bóginn er vaxandi eftirspurn eftir lóðum miðsvæðis fyrir íbúðarbyggingar. Áhrif áætlunarinnar á íbúðarþróun eru því metin jákvæð. Gott aðgengi er að verslun og þjónustu í miðbæ og svo og samfélagsþjónustu svo sem skólum, leikskólum, heilsugæslu og þjónustu fyrir aldraða. Áhrif breytingarinnar á félagslegt umhverfi eru því metin jákvæð.

Framfylgd aðalskipulagsbreytingarinnar getur haft jákvæð áhrif á nærliggjandi byggð og efnisleg verðmæti, þ. e. byggðamynstur og yfirbragð. Íbúðarbyggð er líkleg til að falla betur að nærliggjandi byggð í Kriкахverfi en hrein atvinnu- og þjónustustarfsemi á stórum lóðum og umhverfisáhrifin því metin jákvæð með þeim fyrirvara að í deiliskipulagi verði tekið tillit til aðliggjandi íbúðarbyggðar með það að markmiði að lágmarka áhrif breytingartillögunnar á byggð og efnisleg verðmæti. Þess vegna verður í breyttu deiliskipulagi svæðisins lögð áhersla á að um íbúðarbyggðina gildi sambærilegir skilmálar um byggingamagn, húshæðir og byggingareiti og í gildandi skipulagi.

Almennt eru umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingarinnar metin jákvæð eða óveruleg.

#### ANNAD

##### Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðarþróun á höfuðborgarsvæðinu

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnumörkun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um samgöngu- og þróunarás sem hafi endastöð í miðbæ Mosfellsbæjar. Samkvæmt þeirri stefnumörkun skal stefnt að því að auka hlut íbúðarbyggðar á „samgöngumiðaðum þróunarsvæðum“.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. málsg. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann

\_\_\_\_\_ 2015.

Bæjarstjórnir í Mosfellsbæ

Skipulagsstofnun staðfesti aðalskipulagsbreytingu þessa þann \_\_\_\_\_ 2015.

<b>TEIKNISTOFA</b> <b>ARKITEKTA</b> GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí. <small>SKÓLAVÖRUBÚSTÍG 3          SMÍ: 562-8740          NETFANG: TEIKNIA@TEIKNIA.IS</small>	MOSFELLSBÆR MÍÐSVÆÐI, SVÆÐI 401-M		VERK 15-294
	AÐALSKIPULAGSBREYTING OKTÓBER 2015		BLAD <b>001</b>
<small>HANNAÐ gy</small>	<small>TEIKNAD gy</small>	<small>REYKJAVÍK 15-10-20</small>	
<small>KVAÐI 1:15000</small>		<small>BREYTT</small>	