

# AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

Vatnsgeymir í austurhlíðum Úlfarsfells sunnan Skarhólabrautar

Breytt landnotkun, janúar 2017

## Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

## Efnisyfirlit

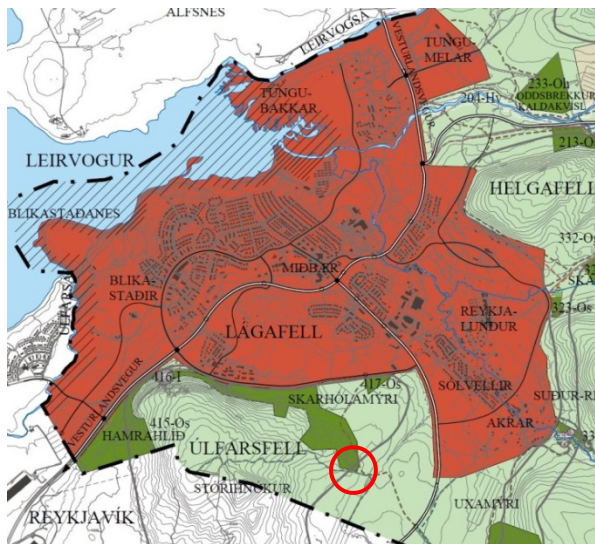
<b>1. INNGANGUR</b> .....	<b>3</b>
1.1. Almenn	3
1.2. Tilefni	4
1.3. Inntak breytingar	4
<b>2. UMHVERFISADSTÆÐUR</b> .....	<b>5</b>
2.1. Almenn	5
2.2. Græni trefillinn	5
<b>3. HELSTU FORSENDUR</b> .....	<b>5</b>
3.1. Stefna í gildandi aðalskipulagi 2011– 2030	5
3.1.1. Samgöngur og tæknimál, meginmarkmið	5
3.1.2. Auðlindir, auðlindanýting, undirmarkmið	5
<b>4. TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR</b> .....	<b>5</b>
<b>5. ÁHRIFAMAT</b> .....	<b>6</b>
<b>6. KYNNING OG SAMRÁÐ</b> .....	<b>8</b>
6.1. Almenn	8
6.2. Umsagnaraðilar	8
<b>7. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN</b> .....	<b>9</b>
<b>8. SAMÞYKKT LÝSINGAR</b> .....	<b>9</b>

# 1. INNGANGUR,

## 1.1. ALMENNT

Verkefnislýsing þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Mosfellsbær áformar að reisa nýjan vatnsgeymi í austurhlíðum Úlfarsfells suður af Skarhólabraut. Geymirinn mun þjónusta fyrirhugaða byggð í Lágafelli en einnig auka þrýsing í Mýrum og Krikum en þar hefur lágur þrýstingur valdið vissum vandamálum. Til þess að áform þessi gangi eftir þarf að skilgreina iðnaðrlóð (I) á fyrrgreindu svæði sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreint „Óbyggð svæði Ó/ÓB)<sup>1</sup>“.



Staðsetning skipulagssvæðisins.

(hluti úr sveitarfélagsuppdrætti Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030).

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að fyrrgreind breyting verði sett í lögbundið skipulagsferli sem hefst með gerð þessarar lýsingar.

<sup>1</sup> Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 var unnið skv. skipulagsreglugerð nr. 400/1998 og því er merking viðkomandi landnotkunarreits (Ó) skv. þeirri reglugerð.

Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, er unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

### 30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.

(Úr skipulagslögum nr. 123/2010).

Aðalskipulagsbreytingin verður sett fram á breytingarblaði í stærð A2 eða A3 sem sýnir þéttbýlisuppdrátt aðalskipulags í mkv. 1:50.000.

Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði verða á uppdrætti.

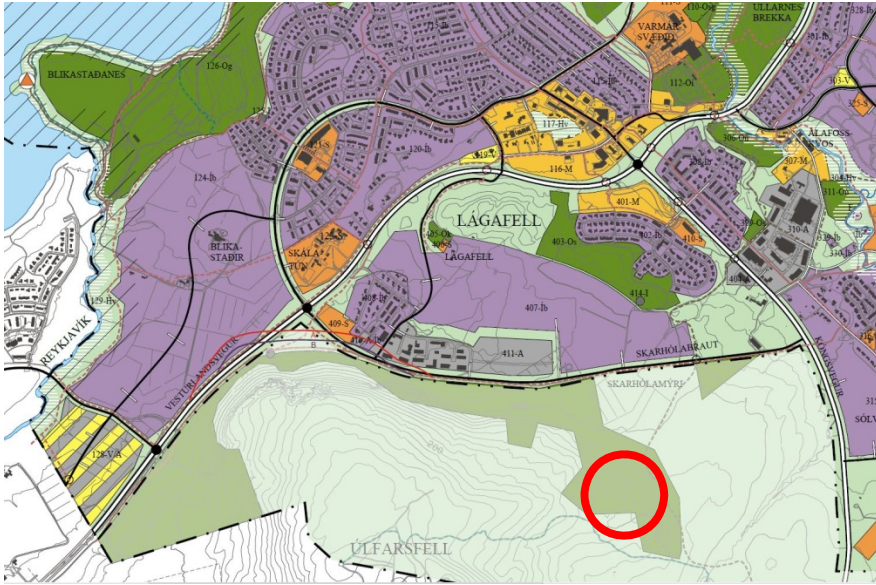
Einnig verður sett fram breyting á veitur-séruppdrætti 1 sem er hluti gildandi aðalskipulags.

Skipulagsvinnan verður unnin á tveimur skipulagsstigum, þ. e. breyting á sveitarfélagsuppdrætti og veitur-séruppdrætti 1 gildandi aðalskipulags annars vegar og deiliskipulag svæðisins hins vegar.

Ekki verður gerð sérstök skipulagslýsing vegna deiliskipulags þar sem í þessari aðalskipulagsbreytingu verða settar fram allar meginforsendur fyrirhugaðs deiliskipulags sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í deiliskipulagi verður nánar gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang. Skilmálar gildandi aðalskipulags um landnotkunarreiti eru almennir og því verða í aðalskipulagsbreytingunni settar fram frekari forsendur deiliskipulags. Deiliskipulagið verður sett fram í mkv. 1:1000 þar sem nánar er gerð grein fyrir uppbyggingunni á uppdrætti og í skilmálum.

Landið er í eigu Mosfellsbæjar.



Staðsetning skipulagssvæðisins. (hluti úr þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030).

## 1.2. TILEFNI

Í skýrslu, sem verkfræðistofan Efla ehf vann 2014 um endurbætur á vatnsveitukerfinu í Mosfellsbæ, var m. a. fjallað um leiðir til að bæta úr vanda vegna lágs þrýstings í tilteknum hverfum Mosfellsbæjar (Mýrum og Krikum). Þar var lagt til að setja niður dælubrunn til að hækka þrýsting í Mýrum þar til uppbygging fyrirhugaðar íbúðarbyggðar í Lágafelli kemur til framkvæmda, en þá þyrfti annað hvort að reisa nýjan vatnsgeymi sem stæði nógu hátt miðað við byggðina eða byggja dælustöð sem ynni með núverandi geymi. Það var mat skýrsluhöfunda, að með því að reisa strax nýjan vatnsgeymi við Skarhólabraut mætti leysa öll þrýstingsvandamál án þess að byggja þurfi upp dælustöðvar.

Stærð nýs geymis hefur ekki verið ákveðin en líklega verður hann 1.000-2.000 m<sup>3</sup>.

Hæðarlega geymisins í hlíðinni ræðst af því að vatnsborð í nýjum geymi þarf að vera í kóta um 130 m. y.s. til að tryggja nægan þrýsting í allri Lágafellsbyggð þar sem miðað er við að hæstu hús verði í kóta 90-100 m.y.s.

Gert er ráð fyrir að dælustöðin við gatnamót Vesturlandsvegur og Skarhólabrautar muni dæla vatni upp í geyminn líkt og verið hefur með núverandi geymi.

Ákvörðun um stærð geymisins er byggð á mati á slökkvivatnsþörf á svæðinu og rekstraröryggissjónarmiðum. Ef aðrennsli vatns frá Reykjavík hættir af einhverjum orsökum þarf geymirinn að geta veitt vatni í tiltekinn tíma

## 1.3. INNTAK BREYTINGAR

Skilgreind landnotkun á svæðinu sem um ræðir er „Óbyggð svæði (Ó/ÓB)“<sup>2</sup>, þ. e. svæði þar sem skv. skipulagsreglugerð er ekki gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum, öryggismálum og fjarskiptum.

Markmiðið með breytingunni er að styrkja vatnsmiðlunarkerfið í Mosfellsbæ, einkum í ”Mýrum” og ”Krikum” og stuðla þannig að bættu rekstraröryggi vatnsveitunnar.

Breyta þarf sveitarfélagsupprætti gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar og sérupprætti 1-veitur og merkja staðsetningu geymisins með hringlaga tákni í lit iðnaðarsvæðis til þess að ofangreind áform gangi eftir.

Jafnframt því þarf að breyta töflu, þ. e. bæta inn línu í greinargerð aðalskipulagsins 2011-2030 þar sem gerð er grein fyrir staðsetningu, hlutverki og skipulagsákvæðum fyrirhugaðs mannvirkis.

Vatnslögn og vegarstöði að geyminum mun þvera hitaveitustokk sem liggur meðfram Skarhólabraut. Ekki hefur verið ákveðið, hvort geymirinn

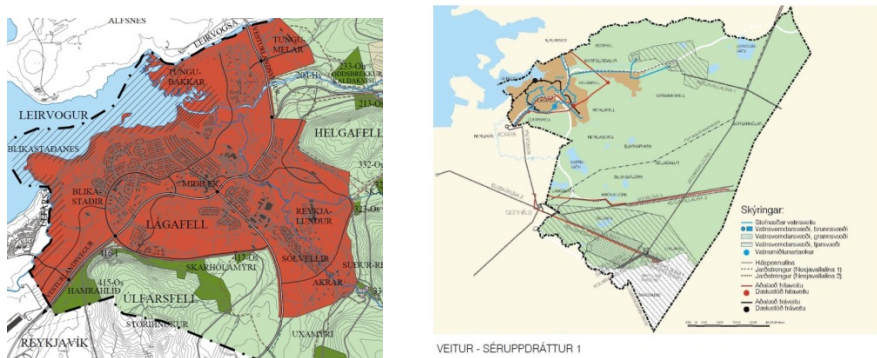
<sup>2</sup> Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 var unnið skv. skipulagsreglugerð nr. 400/1998 og því er merking viðkomandi landnotkunarreit (Ó) samkv. þeirri reglugerð.

verði að fullu eða að hluta til niðurgrafinn. Á þessu stigi liggja því umhverfisáhrif framkvæmdarinnar ekki fyrir að öllu leyti.

Aðkoma að svæðinu verður frá Skarhólabraut.

Ekki eru þekktar fornminjar á skipulagssvæðinu.

Í framhaldinu verður unnið deiliskipulag svæðisins.



- Hluti úr sveitarfélagsupprætti Aðalskipulags Mosfellsbæjar
- Veitur- sérupprættur 1 í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar

## 2. UMHVERFISAÐSTÆÐUR

### 2.1. ALMENNT

Svæðið er innan „græna trefilsins“. Skipulagssvæðið er hálfgrónar norðaustur hlíðar Úlfarsfells. Mosi og lágvaðinn trjágróður einkennir svæðið, en á síðari árum hefur talsvert verið unnið að skógrækt á svæðinu, einkum gróðursetningu sígræna trjáa.

### 2.2. GRÆNI TREFILLINN

Gert er ráð fyrir samfelldu útivistarsvæði, græna treflinum svonefnda, ofan byggðarinnar á höfuðborgarsvæðinu til útivistar og skjóls. Trefillinn er skipulagt útivistarsvæði þar sem skiptast á skógur og opin svæði. Litið er á græna trefillinn sem frístundasvæði þar sem lögð er áhersla á gott aðgengi. Meginhluti græna trefilsins er óbyggt svæði.

Meginreglan er að ekki skuli reisa frekari byggð innan græna trefilsins nema í sérstökum tilgangi og á völdum stöðum. Litið er svo á að vatnsgeymi, niðurgrafinn að hluta eða að öllu leyti megi staðsetja í græna treflinum.

## 3. HELSTU FORSENDUR

### 3.1. STEFNA Í GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2011– 2030

#### 3.1.1. Samgöngur og tæknimál, meginmarkmið

Veitur bæjarins skulu tryggja nægjanlegt framboð af góðu vatni til neyslu og hitunar og skal tryggt að þeim auðlindum verði ekki spillt. Fráveitu verði þannig fyrir komið að ekki valdi skaða á umhverfinu. (Úr aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030)

Markmiðið með breytingunni er að styrkja vatnsmiðlunarkerfið í Mosfellsbæ, einkum í ”Myrum” og ”Krikum” og stuðla þannig að bættu rekstraröryggi vatnsveitunnar.

#### 3.1.2. Auðlindir, auðlindanýting, undirmarkmið

Það er stefna Mosfellsbæjar að nýta auðlindir þannig að ekki sé gengið á höfuðstól þeirra, gildi náttúrunnar til fjölbreytilegra nota aukist, umhverfinu verði ekki spillt að óþörfu og farið verði að ítrustu kröfum um mengunarvarnir samkvæmt lögum hverju sinni. (Úr aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030)

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 um umhverfismál, náttúruvernd, náttúruminjar, auðlindir og auðlindanýtingu.

## 4. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Skipulagssvæðið er skilgreint sem „Óbyggð svæði (Ó)“ í gildandi aðalskipulagi og er innan „græna trefilsins“. Það tengist ekki öðrum skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

## 5. ÁHRIFAMAT

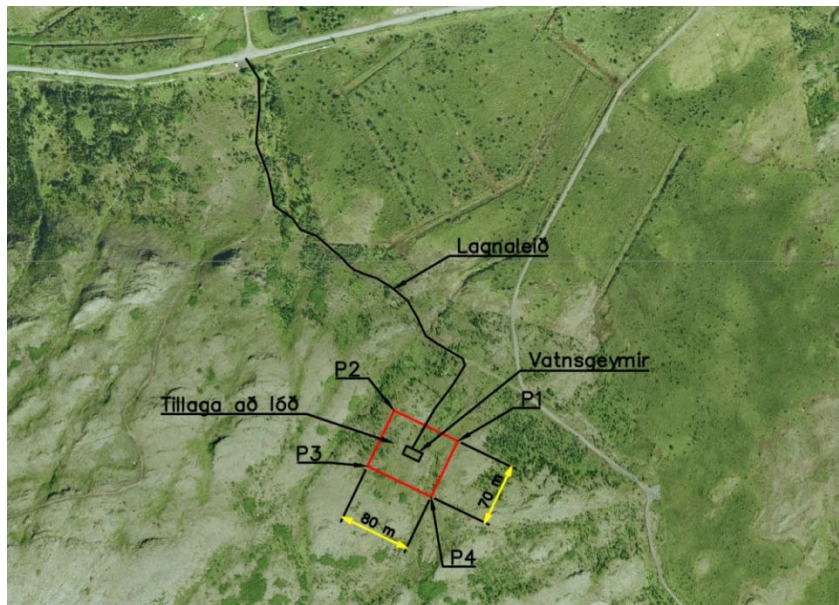
Þar sem ekki er um að ræða framkvæmdir sem sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 er aðalskipulagsbreytingin ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Á skipulagssvæðinu eru hvorki verndarsvæði af neinu tagi né þekktar fornminjar. Ef engu að síður verður vart við fornminjar við framkvæmdir verður það umsvifalaust tilkynnt til Minjastofnunar Íslands.

Ekki er talið að uppbygging á svæðinu, þ. e. bygging 1.500-2.000 m<sup>3</sup> vatnsgeymis sem að hluta til eða að öllu leyti verður niðurgrafinn muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð byggðar.

Örugg aðkoma er að svæðinu frá Skarhólabraut en taka þarf tillit til landslags og gróðurs við lagningu aðkomuvegar og lagnaleiðar.

Svæðið er ekki verðmætt landbúnaðarland.



Fyrirhuguð staðsetning vatnsgeymis og lagnaleið frá honum niður að Skarhólabraut.  
Hugmynd Eflu ehf verkfræðistofu (Loftmynd Mosfellsbær, 2014)



## 6. KYNNING OG SAMRÁÐ

### 6.1. ALMENNT

Í skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 30, 31, og 32 er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferlisins.

Í framhaldi af kynningar- og afgreiðsluferli aðalskipulagstillögunnar verður unnið deiliskipulag.

#### Kynning verkefnislýsingar

Lýsingin verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hún verður einnig kynnt almenningi (íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum) með auglýsingum og framlagningu á heimasíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu Mosfellsbæjar. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum.

#### Kynning tillögu að aðalskipulagsbreytingu

Skipulagstillagan og forsendur hennar verða kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins eða/og opnu húsi sem auglýst verður með áberandi hætti áður en sveitarstjórn afgreiðir hana til auglýsingar. Tillögugögnin verða jafnframt kynnt aðliggjandi sveitarfélögum og umsagnaraðilum. Verður þeim sent bréf með tilvísun í vefslóð þar sem kynningargögnin verður að finna.

#### Afgreiðsla í bæjarstjórn

Eftir að skipulagstillagan hefur verið samþykkt til lögformlegrar auglýsingar í bæjarstjórn verður hún send til Skipulagsstofnunar til athugunar.

#### Auglýsing aðalskipulagstillögu

Bæjarstjórn skal auglýsa tillöguna með áberandi hætti svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi í sex vikur hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu Mosfellsbæjar eða öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

#### Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags

Tekin verður afstaða til allra athugasemda sem kunna að berast og metið hvort breyta skuli tillögu vegna þeirra. Umsagnir/svör skipulagsnefndar verða send þeim sem athugasemdir gerðu og niðurstaða sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins verður auglýst.

### 6.2. UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- Skógræktarfélag Mosfellsbæjar
- Hestamannafélagið Hörður



## 7. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Mosfellsbæjar:	Janúar/febrúar 2017.
Kynning verkefnislýsingar (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur):	Febrúar/mars 2017
Gerð aðalskipulagsbreytingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar:	Mars 2017
Kynning tillögu að aðalskipulagsbreytingu:	Mars/apríl 2017
Afgreiðsla í bæjarstjórn Mosfellsbæjar:	Apríl 2017
Auglýsing tillögu að aðalskipulagsbreytingu:	Apríl/maí 2017
Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulagsbreytingar:	Maí/júní 2017

## 8. SAMÞYKKT LÝSINGAR

Lýsing þessi, sem er í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann.....

---

Skipulagsfulltrúi