

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2040

Mosfellsdalur



Kynningarfundur um skipulag í Mosfellsdal
Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi

26.01.2026

Mosfellsbær leggur áherslu á góð búsetuskilyrði í fallegu og öruggu umhverfi sem uppfylla mismunandi þarfir íbúa á öllum æviskeiðum. Gera skal ráð fyrir fjölbreyttu og vönduðu íbúðarhúsnæði, í hverfum með ólíkum eiginleikum sem mætir þörfum ólíkra hópa.



Mosfellsbær leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins. Við skipulag og uppbyggingu bæjarins verði mótað heilnæmt og fallett bæjarumhverfi sem höfði til metnaðarfullra fyrirtækja.



Leggja skal áherslu á að umhverfismótun og skipulag byggðar taki mið af félagslegum, menningarlegum og uppeldislegum sjónarmiðum, sem byggjast á tengslum íbúanna við náttúrulegt umhverfi, útivist, aðgengi að menningarverðmætum og atvinnulífi.





MOSFELLSBÆR

LANDNOTKUN

- AF Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- AT Athafnasvæði
- E Efnistöku- og efnisöðunarsvæði
- F Frístundabyggð
- PV Flugvellir
- I Iðnaðarsvæði
- IB Íbúðarbyggð
- IB Íbúðasvæði
- K Kirkjugarðar og grafreir
- L Landbúnaðarsvæði
- M Miðsvæði
- OP Opin svæði
- ÖB Öbbyggð svæði
- S Samfélagsþjónusta
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- V Vötn, ár og sjór
- VB Vatnsbóli
- VP Verslun- og þjónusta

VERNDARISVÆÐI

- Fríðlýst svæði
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Þéttbýlismörk
- Öryggissvæði grunnvatns
- Öryggissvæði yfirborðsvatns

ÖNNUR TÁKN

- Mislæg gatnamót
- Mislæg þverun við reið-, göngu- og/eða hjóreiðaleið
- Stofnvegur/stofnbraut
- Tengivegur/tengibraut
- == Jarðgöng
- Sporbundin umferð / umferð í sérrými
- Gönguleið
- Göngu- og hjóreiðaleið
- Bláþráður
- Græni stígurinn
- Aðrir vegir
- Reiðleið
- Hjóreiðaleið
- R Rafveita, loftlína
- R Rafveita, neðanjar
- Sveitarfélagsmörk

Staðsetningar á tölurum eru til hliðsjónar.
Heimilt er að gera við fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnd eru á uppdrætti, enda sé tilgangur að auka umferðaröryggi.

Staðsetning tákna fyrir stíg á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengibrautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígar leggur.

Skipulagsgögn:
Greinargæð
Umhverfisskýrsla
Heiðlyngsuppdráttur
Sveitarfélagsuppdráttur

Kortaupplýsingar:
Umhverfissvið Mosfellsbæjar, skipulagsdeild
Lanúppplýsingagrunnur: LUKK
Íttakkerfi: Lambert
Hættstaða: ISNET 93

0 1 2 km

AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR

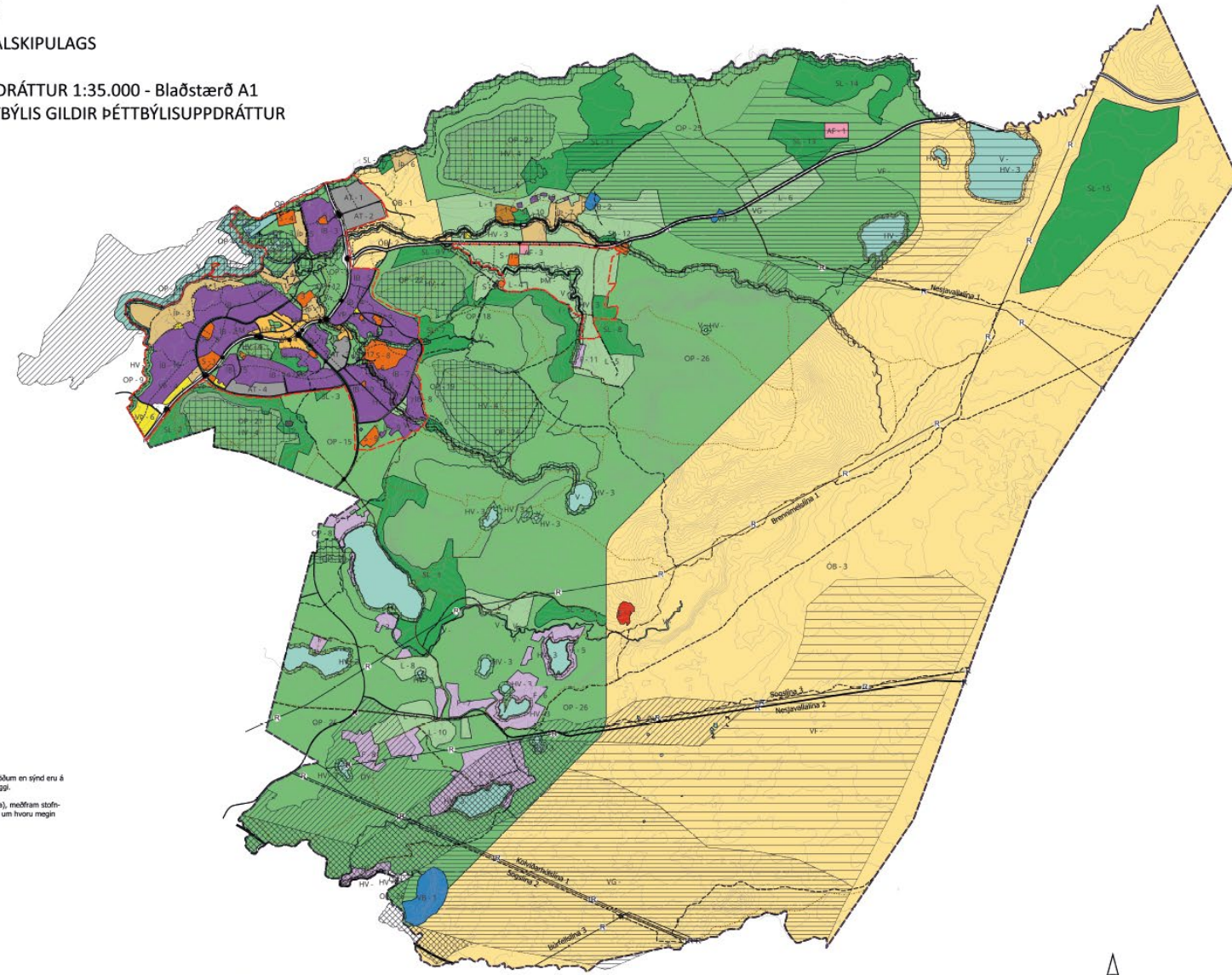
2022-2040

ENDURSKOÐUN AÐALSKIPULAGS

2011-2030

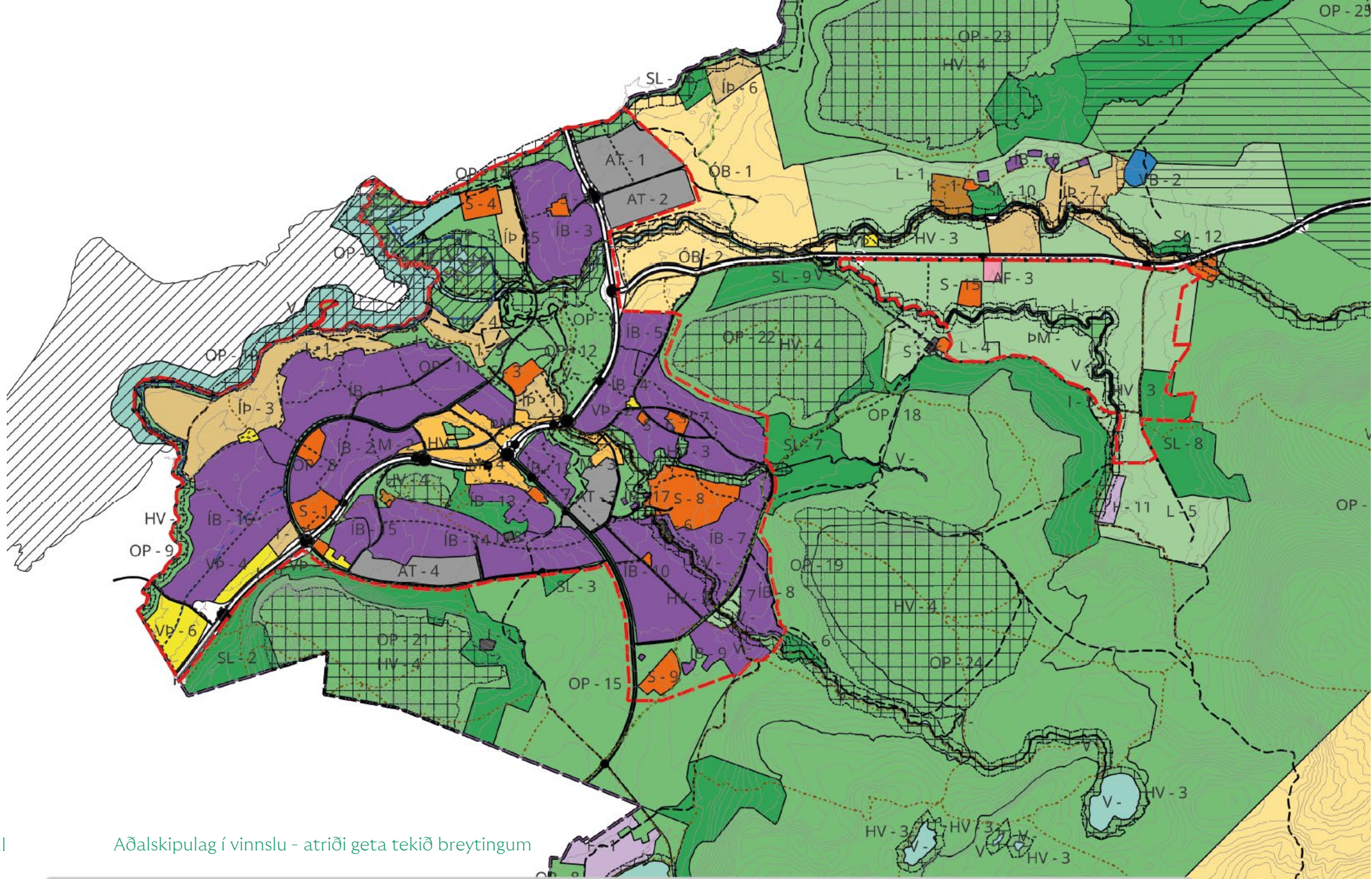
SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR 1:35.000 - Bláðstærð A1

INNAN MARKA ÞÉTTBÝLIS GILDIR ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR



Samkvæmt gr. 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 teljast svæði til þéttbýlis ef þau eru afmörkuð í aðalskipulagi sveitarfélags, annaðhvort samkvæmt reiknireglu um þyrpingu húsa þar sem að minnsta kosti 50 manns búa og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra, eða með öðrum hætti samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar.





LANDNOTKUN

- AF Aftþreyingar- og ferðamannasvæði
- AT Athafnasvæði
- F Frístundabyggð
- PV Flugvelli
- I Iðnaðarsvæði
- IB Íbúðarbyggð
- IP Íþróttasvæði
- K Kirkjugarðar og grafreitir
- L Landbúnaðarsvæði
- M Miðsvæði
- OP Opin svæði
- ÖB Öbyggð svæði
- S Samfélagsþjónusta
- SK Skógræktar- og landgræðslusvæði
- V Vötn, ár og sjór
- VB Vatnsból
- VP Verslun- og þjónusta

VERNDARSVÆÐI

- Fríðlyst svæði
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd grannsvæði
- Þéttbýlismörk

ÖNNUR TÁKN

- Mislag gatnamót
- Mislag þverun við reið-, göngu- og/eda hjólræðaleið
- Stofnvegur/stofnbraut
- Tengivegur/tengibraut
- Aðrir vegir
- Gönguleið
- Göngu- og hjólræðaleið
- Jarðgöng
- Sportbundin umferð / umferð í sérrými
- Reiðleið
- Hjólræðaleið
- Bláþráður
- Græni stígurinn
- Rafveita, neðanjarðar
- Sveitarmörk

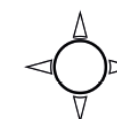
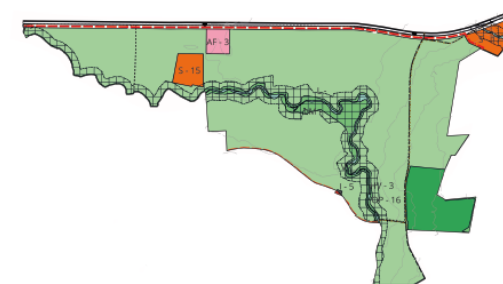
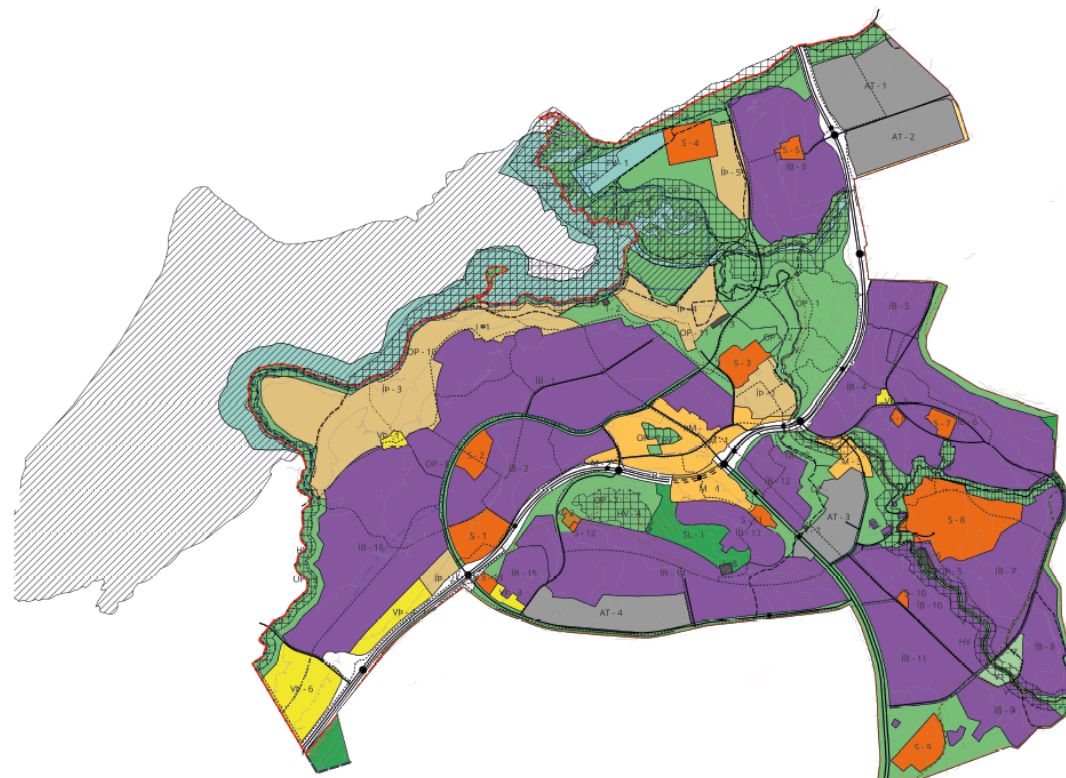


AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR

2022-2040

ENDURSKOÐUN AÐALSKIPULAGS
2011-2030

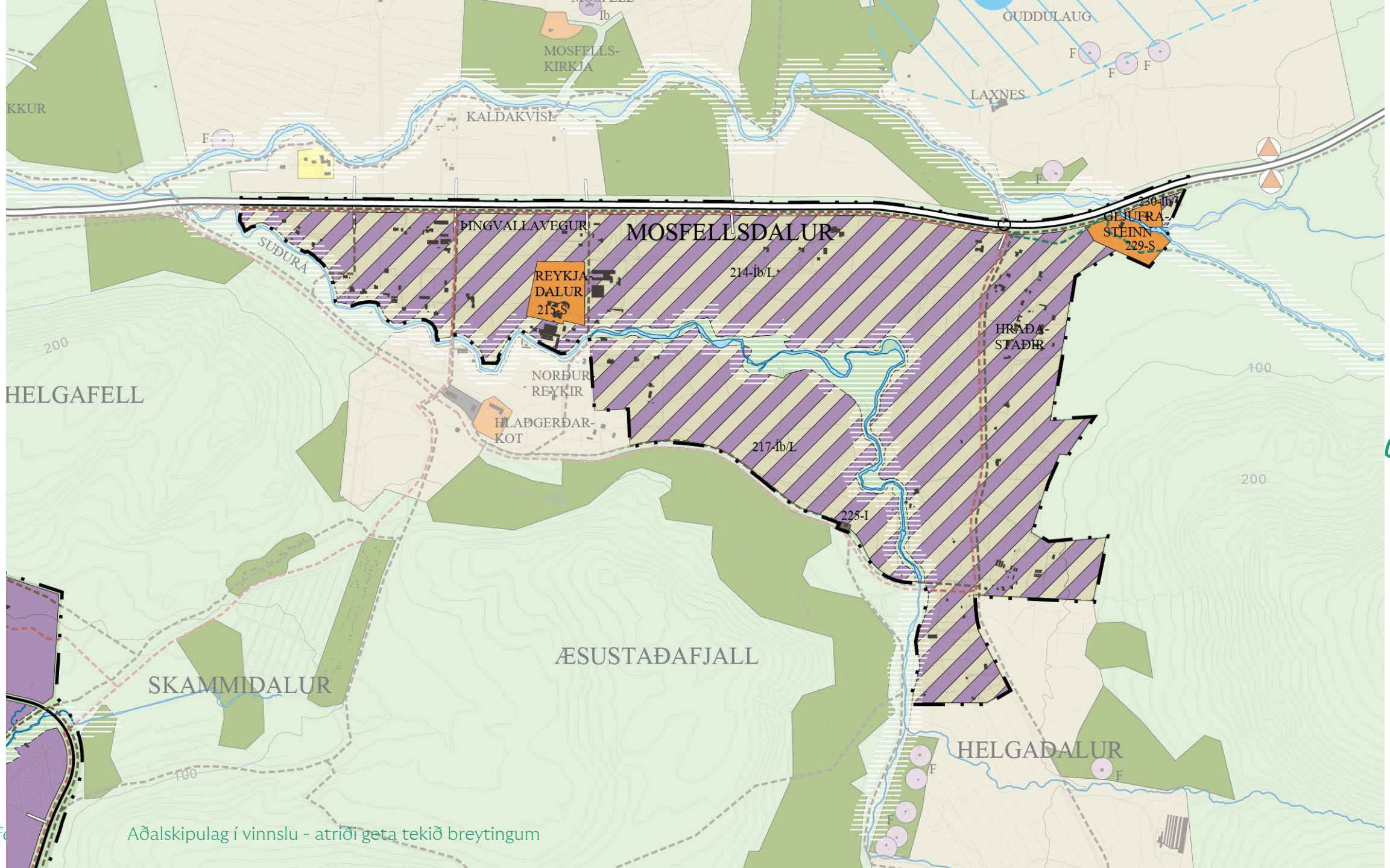
ÞÉTTBÝLISUPPDRATTUR 1:15.000
BALAÐSTÆRÐ A1

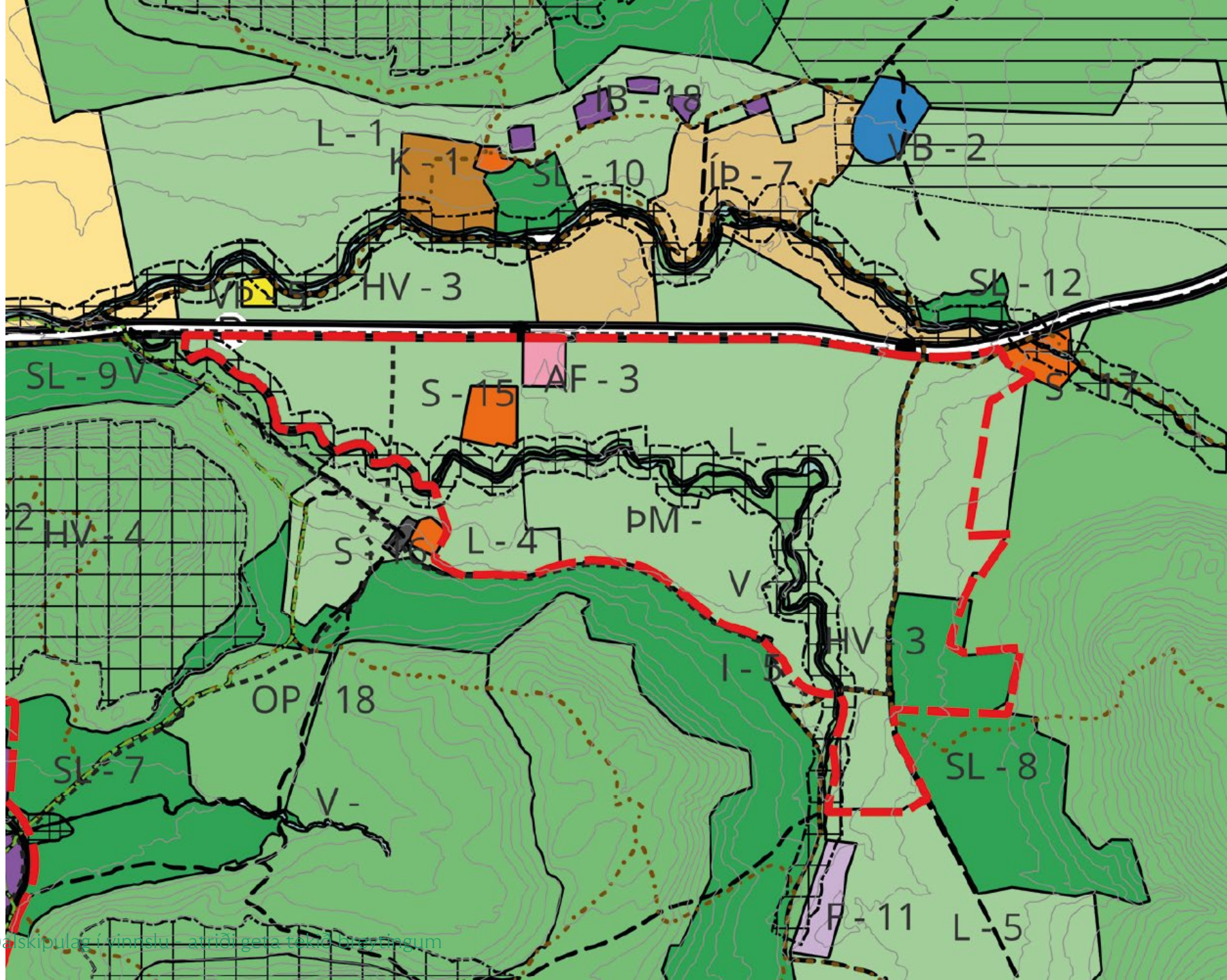


Hlutverk aðalskipualgs

Aðalskipulag setur fram heildarstefnu og markmið um landnotkun, byggðapróun og þjónustu, en er almennt stefnumarkandi og ekki beint framkvæmdarhæft. Deiliskipulag er hins vegar það skipulagstig þar sem stefna aðalskipulags er útfærð í bindandi ákvæði, m.a. um landnotkun, byggingarreiti, nýtingarhlutfall, hæðir, notkun jarðhæða og eðli starfsemi. Með deiliskipulagi er því skýrt afmarkað hvað megi og skuli gera á tilteknu svæði, í samræmi við markmið aðalskipulags.







Mosfellsdalur

Mosfellsdalur gegnir lykilhlutverki í heildarsýn sveitarfélagsins um fjölbreytt búsetuform og vernd náttúrugæða í bland við sjálfbæra þróun. Dalurinn býr yfir sérstöðu í landslagi, nálægð við náttúruperlur, og tengslum við söguleg og menningarleg gildi. Uppbygging svæðisins skal endurspegla þetta jafnvægi með áherslu á náttúrulega ásýnd, dreifða byggð og möguleika á vistvænum landbúnaði.



Markmið

- Stuðla að sjálfbærri uppbyggingu sem **sameinar landbúnað og íbúðarbyggð** með fjölbreyttum hætti.
- Stuðla að áframhaldandi **fastri búsetu á svæðinu og hægfara uppbyggingu þéttbýlisins**.
- Tryggja möguleika á **vistvænum og mengunarlausum landbúnaði** í sátt við umhverfi og aðra íbúa.
- Viðhalda sérkennum Mosfellsdals með **náttúrulegri ásýnd** og stórum lóðum.
- Styrkja möguleika á heilsusamlegri **matvælaframleiðslu**.
- Stuðla að **sjálfbærni** og framleiðslu til einkaneyslu íbúa.
- Tryggja skal aðgengi **almennings að náttúru, vötnum og opnum svæðum** með stígum og kvöðum í skipulagi.
- Skipulag byggðar taki mið af því að **halda opnum eldri göngu- og reiðleiðum** ásamt almennum gönguleiðum milli aðliggjandi svæða.
- Ný byggð **má ekki hamla framtíðarvernd eða nýtingu svæðisins** fyrir útivist eða landbúnað.





Aðalskipulag í vinnslu - atriði geta tekið breytingum

Leiðir

- Allar breytingar, uppskipting og ný uppbygging skal fara fram **samkvæmt deiliskipulagi**.
- Halda í **einkenni byggðar** með skilmálum um hæðir og stærðir húsa.
- Skipuleggja skal stærri svæði saman eða nokkrar aðliggjandi lóðir þar sem við á.
- Heimilt er að **byggja einbýlishús** (1–2 hæðir) með viðbótar gestahúsi á lágmarki **1 ha lóðum**. Heimilt er að hafa **tvö íveruhús** á hverri lóð.
- Hámarks **nýtingarhlutfall er 0,1**, en getur verið allt að 0,25 fyrir atvinnustarfsemi s.s. ylrækt. Í nýtingu eru þar meðtaldar meðal annars hugsanlegar geymslur, gripahús, skráð úthús, gestahús, kjallarar og manngengt ris.
- Byggingarreitir skulu vera í að minnsta kosti 50 m fjarlægð frá Þingvallavegi og 15–20 m frá öðrum lóðamörkum eða götum. Fjarlægð bygginga frá vötnum og ám skal vera að lágmarki 50 m skv. reglugerð.
- **Hús skulu samræmast landslagi og umhverfi** að stærð, hönnun, efnisvali og litum.



Starfsemi og dýrahald

- Heimilt er að **stunda landbúnað, m.a. ylrækt og dýrahald**, að teknu tilliti til nágrennis.
- **Stuðla að grænni ylrækt** og gróðurhúsum í atvinnuskyni.
- Heimilt er að stunda aðra smærri atvinnustarfsemi á lóð, svo sem gistingu, list, frumkvöðlastarfsemi eða þjónustu sem **samræmist dreifðri byggð og raskar ekki ímynd** eða friði svæðisins.
- **Lyktarmengandi starfsemi** (t.d. svínarækt, loðdýraeldi) er **ekki heimil** innan þéttbýlis.
- Starfsemi sem veldur **hávaðamengun er óheimil**.
- Landeigendum er heimilt að gróðursetja tegundir sem ekki teljast ágengar og **græða upp svæði með náttúrulega ásynd** að leiðarljósi.



