

AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2013

Langihryggur, breytt landnotkun, apríl 2016

Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

DRÖG 160331

Apríl 2016

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR	3
2. VIÐFANGSEFNI	4
2.1. Almenn	4
2.2. Samgöngur og veitur	4
2.3. Fornleifar	4
3. Umhverfisaðstæður	5
3.1.1. Almenn	5
4. HELSTU FORSENDUR	5
4.1. Stefna í gildandi aðalskipulagi 2011– 2030	5
5. Tengsl við aðrar áætlanir	5
6. ÁHRIFAMAT	5
7. KYNNING OG SAMRÁÐ	7
7.1. Almenn	7
7.2. Skipulags- og samráðsferli	7
7.3. Umsagnaraðilar	7
8. Áfangar og tímaáætlun	8
9. SAMÞYKKT LÝSINGAR	8

1. INNGANGUR

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

Bæjarstjórn áformar að breyta landnotkun á Langahrygg austan Leirtjarnar í ofanverðum Mosfellsdal þannig að 7,5 ha landbúnaðarsvæði (L) breytist í afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).

Landið er í eigu Mosfellsbæjar en fyrir liggur sameiginleg viljayfirlýsing sveitarfélagsins og félagsins Stórsögu um leigu á lóð fyrir fyrirhugaða starfsemi. Stefnt er að því að á lóðinni verði reist eins konar víkingaveröld sem gefur innsýn í það umhverfi sem menn bjuggu við á Þjóðveldisöld (11. og 12. öld). Í áætlunum Stórsögu er m. a. gert ráð fyrir Þjóðveldisbæ, smiðju, stafkirkju, fjósi, þingbúðum og ýmsum öðrum mannvirkjum í fornum stíl.

Skipulagsvinnan verður unnin á tveim skipulagsstigum, þ. e. breyting á sveitarfélagsuppdrætti gildandi aðalskipulags og deiliskipulags svæðisins.

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 gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang. Skilmálar gildandi aðalskipulags um landnotkunareiti eru almennir og því verða í aðalskipulagsbreytingunni settar fram frekari forsendur deiliskipulags.

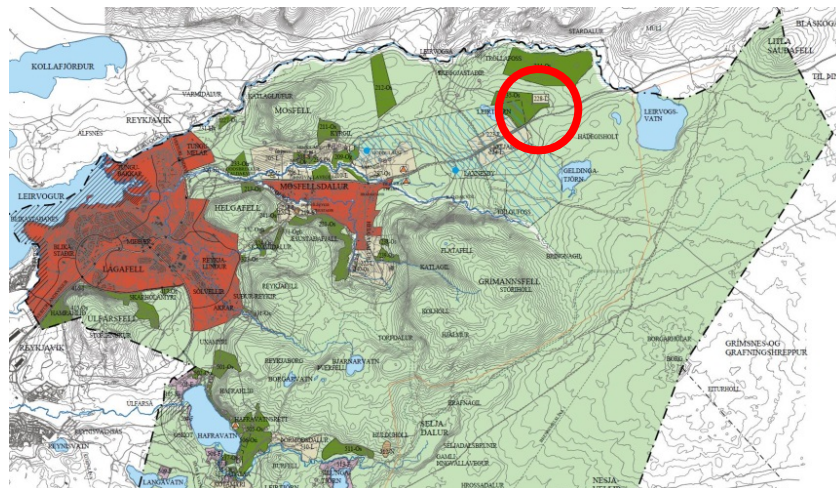
Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að fyrrgreind breyting verði sett í lögbundið skipulagsferli sem hefst með gerð þessarar lýsingar. Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, er unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

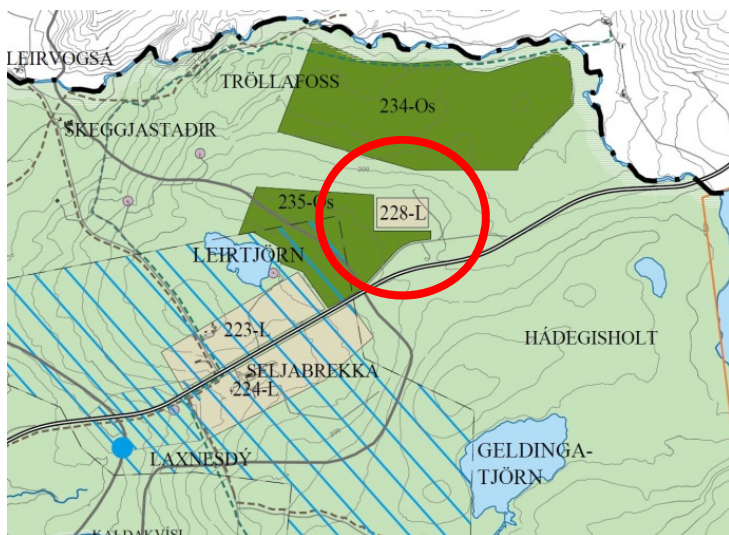
Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við 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.

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

Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði ásamt áhrifamati verða á uppdrætti.



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



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

2. VIÐFANGSEFNI

2.1. ALMENNT

Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er breyting á landnotkun um 7,5 ha svæðis sem áður var skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L) skammt austan Leirtjarnar í ofanverðum Mosfellsdal í afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF). Aðrar breytingar á landnotkun eru ekki fyrirhugaðar. Á milli Leirtjarnar og umrædds landbúnaðarsvæðis er aðlægt opið svæði til sérstakra nota/skógrækt (235-Os) sem er 57,3 ha að stærð.

Fyrirliggjandi deiliskipulagsdrög gera ráð fyrir stakstæðri, lágreistri einar hæðar byggð í allmörgum húsum, sem samtals eru tæplega 1.000 m² að flatarmáli.

Áformuð eru u. þ. b. 15 hús, aðkomusvæði með rúmlega 80 bílastæðum og stæðum fyrir rútur, opin svæði/skógræktarsvæði og völlum. Einnig eru ráðgerð minni mannvirki svo sem gerði, naust, réttir og varða og fl. sem nánar verður skilgreint í deiliskipulagi

2.2. SAMGÖNGUR OG VEITUR

Aðkoma að svæðinu er fyrirhuguð frá Þingvallavegi, þjóðvegi nr. 34 sem er stofnvegur. Tenging við Þingvallaveg er fyrirhuguð um 1.300 m norðaustur af afleggjaranum að Seljabrekku. Hafa þarf samráð við Vegagerðina um nákvæma staðsetningu og útfærslu þeirrar tengingar, gatnamóta og fl.

Miðað er við að samið verði um afnot af heitu vatni úr borholum í landi Selholts eða Seljabrekku og Vatnsveitu Mosfellsbæjar mun sjá fyrirhugaðri starfsemi á svæðinu fyrir neysluvatni.

Gerðar verða ríkar kröfur til frárennismála svo sem um byggingu hreinsistöðvar og virkt samráð við heilbrigðiseftirlit svæðisins.

2.3. FORNLEIFAR

Engar þekktar fornminjar eru á skipulagssvæðinu.

Samkvæmt lögum um menningarminjar skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi.¹

¹ Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. 1. mgr.

3. UMHVERFISADSTÆÐUR

3.1.1. Almennt

Skipulagssvæðið er tæplega 1 km. austan Leirtjarnar í ofanverðum Mosfellsdal. Landið er í um 210-220 m hæð yfir sjávarmáli og hallar lítillega til suðurs og austurs. Landið er melur, mói og tún, uppblásið að nokkru leyti, enda á berangri. Vestur af skipulagssvæðinu er skv. aðalskipulagi skilgreint skógræktarsvæði (235-Os). Víðsýnt er af skipulagssvæðinu til allra átta og fjallasýn tilkomumikil, einkum til norðurs.

Sökum veðurfars, landslags og gróðurfars hentar landið ekki vel til landbúnaðar.

4. HELSTU FORSENDUR

4.1. STEFNA Í GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2011– 2030

Markmiðið með breytingunni er að styðja við fyrirhugaða uppbyggingu afþreyingar- og ferðamannasvæðis á Langahrygg. Áform eru um menningar- og sögutengda ferðapjónustu á svæðinu sem gera á upphafi byggðar í Mosfellsdal góð skil. Fyrirhuguð starfsemi mun auka fjölbreytni atvinnulífs í sveitarfélaginu.

Sú aðalskipulagsbreyting sem hér um ræðir er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030, en varðandi umhverfi og landnotkun er í skipulaginu sett fram eftirfarandi stefnumörkun:

Umhverfi - Undirmarkmið - Auðlindir, auðlindanýting:

- Það er stefna Mosfellsbæjar að 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 íturstu kröfum um mengunarvarnir samkvæmt lögum hverju sinni.

Landnotkun - meginmarkmið

- Mosfellsbær leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins.
- 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, aðgengi að menningarverðmætum og atvinnulífi.

Landnotkun - undirmarkmið - Opin svæði til sérstakra nota

- Leitast er við að koma sérhæfðri íþróttá- og útivistaraðstöðu fyrir í ”græna treflinum”.

5. TENGLUM VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Ekki liggja fyrir deiliskipulagsáætlanir aðliggjandi svæða.

6. ÁHRIFAMAT

Aðalskipulagsbreytingin mun ekki fela 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 áætlana nr. 105/2006. Þótt ákvæði laganna eigi ekki við verða í aðalskipulagsbreytingunni helstu umhverfisþættir metnir út frá þeim viðmiðum, sem helst eru talin skipta máli miðað við stefnu sveitarstjórnar, annarra yfirvalda og markmiða laga. Verklagi umhverfismats áætlana verður þannig beitt við ákvarðanatöku og afgreiðslu sveitarstjórnar.

Í aðalskipulagsáætluninni verður lagt mat á breytingu á landnotkun út frá eftirtöldum matsþáttum: (sjá drög að mati neðar á síðunni):

- Náttúrufar, verndarsvæði, vatnsvernd, fornminjar.
- Byggðaðpróun, byggðarmynstur, yfirbragð byggðar.
- Auðlindir, vatn, jarðefni, landbúnaðarland
- Hagkvæmni, þjónustukerfi, rekstur.
- Samgöngur, umferðaröryggi.
- Efnahagur, atvinnulíf, mannfjöldi.
- Stefna/markmið bæjarstjórnar og ríkis.

Drög að áhrifamati:

Breytt landnotkun á Langahrygg í Mosfellsdal - áhrifamat								
> Matsþáttur	01	02	03	04	05	06	07	08
v Viðfangsefni	Náttúru- og menningarminjar, vatnsvernd og önnur verndarsvæði	Landslag, byggðaðpróun, byggðarmynstur og yfirbragð byggðar	Auðlindir: -Vatn -Jarðefni -Landbúnaðarland	Hagkvæmni, þjónustukerfi og rekstur	Heilsa, öryggi, samgöngur, Umferðaröryggi	Efnahagur Atvinnulíf Mannfjöldi	Stefnumörkun í aðalskipulagi	Niðurstaða
Landbúnaðarsvæði (228-L) breytt í afþreyingar- og ferðamannasvæði (228-AF). Ný vegtenging við Þingvallaveg.	Ekki er vitað til að friðlýstar eða þekktar fornminjar séu á skipulagssvæðinu. ★ Gerð verður fornleifafraeðileg úttekt áður en framkvæmdir hefjast.	Um er að ræða lágreista, einnar ★ hæðar stakstæða byggð með u. þ. b. 15 húsum. Góð aðlögun að aðstæðum. Fingert ★ byggðarmynstur. Torf og grjót sem megin byggingarefni Auk þess eru skilgreind á svæðinu aðkomusvæði með ★ einkabíla- og rútustæðum, gerði, velli, búðum, nausti og fl. Deiliskipulag gefur fyrirheit um að yfirbragð byggðar og ásynnd nýbygginga falli vel að umhverfinu.	Ekki er um að ★ ræða gott ræktarland. Jarðrask tengt uppbyggingu. ★ Neysluvatn úr borholu á svæðinu	Umfangsmikil ★ uppbygging á þjónustukerfum. Leggja þarf aðkomuveg og gera bílastæði. ★ Engar lagnir eru til staðar.	Auðveld og örugg tenging svæðisins við ★ Þingvallaveg um 1.300 m austan heimreiðarinnar að Seljabrekku. Hávaði aðeins frá ★ aðkomuvegi og bílastæðum	Framtíðarstörf við þjónustu ★ á staðnum, einkum ferðaþjónustu. ★ Störf við uppbyggingu.	Í samræmi við stefnumörkun sveitarstjórnar í aðalskipulagi. Í samræmi við markmið skipulagslaga, laga ★ um náttúruvernd og laga um hollustuhætti og mengunarvarnir	Vegna jákvæðra efnahags- og samfélagsáhrifa. ★ Áætlun í samræmi við stefnu bæjarstjórnar í aðalskipulagi

Drög að útfylltri matstöflu áhrifamats breyttrar landnotkunar á Langahrygg.



7. KYNNING OG SAMRÁÐ

7.1. 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.

7.2. SKIPULAGS- OG SAMRÁÐSFERLI

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

Tillaga, forsendur og áhrifamat verða kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins eða/og opnu húsi sem auglýst verður með áberandi hætti áður en sveitarstjórn afgreiðir skipulagstillöguna 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 skipulags- og byggingarnefndar verða send þeim sem athugasemdir gerðu og niðurstaða sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins verður auglýst.

7.3. UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit

8. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og
afgreiðsla í skipulagsnefnd og
bæjarstjórn Mosfellsbæjar: Mars, apríl 2016.

Kynning verkefnislýsingar
(Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar,
hagsmunaaðilar, almenningur): Apríl 2016

Gerð aðalskipulagsbreytingar,
umfjöllun og afgreiðsla í
skipulagsnefnd Mosfellsbæjar: Apríl/maí 2016

Kynning tillögu að
aðalskipulagsbreytingu: Maí 2016

Afgreiðsla í
bæjarstjórn Mosfellsbæjar: Maí 2016

Auglýsing tillögu að
aðalskipulagsbreytingu: Júní 2016

Afgreiðsla og gildistaka
aðalskipulagsbreytingar: Júlí 2016

9. SAMÞYKKT LÝSINGAR

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

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann.....

Bæjarstjóri