



Deiliskipulag athafnasvæðis í Flugumýri, Mosfellsbæ

Janúar 2017
Lýsing deiliskipulags.

úgáfa	dags.	höf.	rýnt.
00	26.1.2017	ÞM	HB
01	8.2.2017	ÞM	HB

Inngangur

Mosfellsbær hefur ákveðið að vinna að nýju deiliskipulagi athafnasvæðis í Flugumýri. Með deiliskipulaginu verða settir skilmálar utan um þær heimildir sem gilda um byggð á svæðinu og hugað að óskum lóðarhafa sem sett hafa verið fram. Fyrir liggur skipulagsuppdráttur. Á svæðinu eru nú um 20 byggingar. Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er svæðið nú skilgreint sem athafnasvæði.

Samhliða deiliskipulagi Flugumýrar verður unnið að endurskoðun á deiliskipulagi Desjamýrar.

Hér á eftir er lýsing á verkefninu ásamt vinnu- og skipulagsferli og grófri á tímaáætlun og umfangi

Meginmarkmið og skipulagsáherslur

- Að vinna nýtt deiliskipulag þar sem fyrirliggjandi skipulagsuppdráttur með afmörkun byggingareita og gatna þykir ekki fullgilt deiliskipulag.
- Að skilgreina heimildir sem eiga að gilda um núverandi byggð atvinnuhúsnæðisins í Flugumýri þannig að réttur aðila til uppbygginga verði skýr.
- Að nýta land, orku og auðlindir á umhverfisvænan hátt með sjálfbærni að leiðarljósi og líta til samnýtingarmöguleika á aðstöðu og þjónustu í nágrenninu.
- Að deiliskipuleggja þegar byggt atvinnusvæði með svigrúmi sem gefur atvinnustarfsemi færi á að bregðast við tækifærum og þróunarmöguleikum sem upp kunna að koma.

Skipulagssvæðið og gagnaöflun

- Skipulagssvæðið er undir norðurhlíðum Úlfarsfells. Svæðið afmarkast til vesturs af íbúðarbyggð, til norðurs af ódeiliskipulögðu íbúðarsvæði í landi Lágafells, 407-Íb, til austurs af athafnasvæði í Desjamýri og til suðurs af Skarhólabraut, sem hefur verið deiliskipulögð, en er ekki komin til framkvæmda.
- Á svæðinu eru um 20 byggingar sem byggðar voru á tímabilinu frá 1981-2001. Greinargóð gögn eru til um þá byggð.
- Í tengslum við deiliskipulagsvinnu verður unnin húsakönnun eftir leiðbeiningum frá Minjastofnun Íslands.

Skipulagsleg staða.

- Skipulagssvæðið er hluti af atvinnusvæði 411-A í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Þar segir: *Aðalskipulagsáætlunin kveður á um að iðnaðarsvæðin í Flugumýri-Desjamýri og við Meltún/Völuteig og Reykjaland verði skilgreind sem athafnasvæði. Sú skilgreining er talin vera réttari og í samræmi við þá starfsemi sem þegar er á svæðunum og skilgreiningar í skipulagsreglugerð. Gert er ráð fyrir fullnýtingu þessara svæða á skipulagstímabilinu.* Þá segir einnig: að þar skuli vera **“ýmiskonar athafnastafsemi”** og **“uppbygging í samræmi við samþykkt deiliskipulag”**. Uppbygging í samræmi við samþykkt deiliskipulag á við Deiliskipulag Desjamýrar dags. júlí 2007 með síðari breytingum. Ekki er til fullgilt deiliskipulag fyrir athafnasvæðið í Flugumýri.
- Samþykktar deiliskipulagsáætlanir fyrir aðlæg svæði eru :
 - Grænamýri, Hlíðartún og Flugumýri, staðfest í apríl 2005
 - Skarhólabraut að Desjamýri, staðfest í mars 2008
 - Deiliskipulag iðnaðarsvæðis við Desjamýri, staðfest í júlí 2007

Samráð

Deiliskipulagsgerðin skal unnin í samráði við hagsmunaaðila og í góðri sátt við lóðarhafa á svæðinu og á aðliggjandi svæðum og íbúa í bæjarhlutanum til þess að tryggja gæði umhverfisins og hagsmuni heildarinnar.

Tímaáætlun

Áfangar skipulagsvinnu	feb.	mars	apríl	maí	júní	júlí	ágúst	sept.
undirbúningur	Lýsing kynnt hagsmunaaðilum	◆						
	Upplýsinga og gagnaöflun	■	■					
	Gerð húsakönnunar	■	■	■				
	Drög að deiliskipulagi	■	■	■				
	Drög kynnt skipulagsnefnd			◆				
	Drög kynnt hagsmunaaðilum			◆				
deiliskipulag	Vinnsla deiliskipulagstillögu		■	■	■			
	Tillaga samþykkt til auglýsingar				◆			
	Deiliskipulagstillaga auglýst				■	■	■	
loka afgreiðsla	Úrvinnsla athugasemda						■	
	Lokaafgreiðsla og gildistaka							■ ◆

Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- Veitur ohf
- Minjastofnun Íslands

Helstu forsendur

- Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030
- Húsakönnun

Gögn frá verkkaupa

Gögn sem verkkaupi leggur til eru öll rafræn gögn af svæðinu s.s. kortagrunnar og loftmyndir. Einnig mæliblöð, lóðarblöð, uppmælingar, byggingarnefndarteikningar, eldri samþykktir, umsóknir, athugasemdir o.þ.h.

Í tengslum við deiliskipulagsvinnu getur þurft að vinna ítagögn ef þau liggja ekki þegar fyrir. T.a.m. gögn um veðurfar og fornleifar o.þ.h. Sú vinna er unnin af sérfræðingum á viðkomandi sviðum og veltur umfang hennar á því hvaða gögn eru til hjá sveitarfélaginu.

Skipulags- og vinnuferli

Skipulags- og vinnuferlið skiptist í megin verkþætti sem eru:

1. Undirbúningur, lýsing vinnu- og skipulagsferils, upplýsinga- og gagnaöflun. Kynning á drögum að skipulagstillögu fyrir skipulagsnefnd. Samráð við hagsmunaaðila.

2. Deiliskipulagstillaga samþykkt til kynningar á opnum fundi eða á annan fullnægjandi hátt sbr. 40. gr. skipulagslaga. Í kjölfarið samþykkt tillaga til auglýsingar sbr. 41.gr.
3. Lokaafgreiðsla sbr. 42. gr. skipulagslaga.

Eftirfarandi er stutt lýsing á viðfangsefni hvers verkþáttar.

1. Undirbúningur, lýsing. Drög að deiliskipulagstillögu til kynningar í skipulagsnefnd.

Unnið er að undirbúningi skipulagsvinnu og verkefnið skilgreint og afmarkað í samvinnu við skipulagsfulltrúa og bæjarverkfræðing. Við upphaf skipulagsvinnu er lýsing kynnt fyrir hagsmunaaðilum á opnum fundi.

- Öflun grunngagna
- Tölvugrunnar útbúnir
- Skoðun – lestur umhverfis og eldri byggðar – vettvangskönnun, ljósmyndun
- Gerð húsakönnunar
- Drög að deiliskipulagstillögu

Drög að deiliskipulagstillögu ásamt drögum að greinargerð kynnt á fundi skipulagsnefndar. Skýringarmyndir, gögn til leiðbeiningar. Þegar drög að deiliskipulagstillögu hafa verið samþykkt til úrfærslu hjá skipulagsnefnd verða þau kynnt fyrir hagsmunaaðilum á opnum fundi.

Verkþætti 1 lýkur með kynningu á drögum að deiliskipulagstillögu fyrir skipulagsnefnd og hagsmunaaðilum. Apríl 2017

2. Deiliskipulagstillaga samþykkt til kynningar skv. 40. gr. skipulagslaga.

Í kjölfar kynningar á fundi verða teknar saman helstu ábendingar og athugasemdir og tillagan unnin áfram.

Ráðgjafar leggja fram og kynna deiliskipulagstillögu. Tillagan kynnt í skipulagsnefnd til samþykktar í kynningu skv. 40. gr. Áður verður haldinn opinn kynningarfundur. Þetta er vettvangur sem nýtist til að efla áhuga íbúa og aðra hagsmunaaðila fyrir umhverfi sínu og fyrirhuguðum skipulagsáætlunum.

Deiliskipulagið verður stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á svæðinu. Þar verða sett fram ráðandi sjónarmið varðandi framtíðaruppbyggingu svæðisins. Deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu. Deiliskipulagið er sett fram á skipulagsupprætti og í greinargerð. Deiliskipulagsvinnu lýkur með endanlegri útfærslu deiliskipulags. Það samanstendur af eftirfarandi gögnum sbr. 5.5. gr. skipulagsreglugerðar:

- Greinargerð. Má setja fram á upprætti. M.a. gerð grein fyrir skipulagsatriðum og forsendum í texta, tölum og skýringarmyndum.
- Skipulagsupprættir, skilmálar og skýringarmyndir. Fram koma byggingarreitir, snið, hæðafjöldi húsa/hámarkshæð, fyrirkomulag lóðar, yfirbragð svæðis, skuggamyndun, aðkomur, lóðamörk, mögulegar kvaðir o.fl.

Verkþætti 2 lýkur með samþykki sveitarstjórnar á auglýsingu og kynningu deiliskipulagstillögu skv. 41. gr. skipulagslaga. Sex vikur frá birtingu auglýsingar. Ágúst 2017.

3. Lokaafgreiðsla deiliskipulagstillögu

Í kjölfar auglýsingar og að loknum fresti til athugasemda tekur skipulagsfulltrúi saman yfirlit yfir athugasemdir og vinnur umsögn til skipulagsnefndar. Nefndin tekur deiliskipulagstillögu fyrir á nýjan leik og tekur afstöðu til athugasemda og umsagna, hafi þær borist.

Ráðgjafi gengur frá uppfærðri skipulagstillögu sem er lögð fyrir nefnd og ráð til endanlegrar samþykktar.

Berist ekki athugasemdir við deiliskipulagstillögu á auglýstum kynningartíma er ekki nauðsynlegt að taka tillöguna aftur til umræðu í nefnd og ráði og má þá senda tillöguna beint til Skipulagsstofnunar.

Í vissum tilfellum krefjast hugsanlegar breytingar að beiðni bæjaryfirvalda vinnu sem ófyrirséð var í undirbúningi og upphafi verkefnisins. Deiliskipulagstillagan er send til Skipulagsstofnunar til athugunar. Ef Skipulagsstofnun hefur athugasemdir skal hún koma þeim á framfæri innan þriggja vikna frá því að deiliskipulagstillaga var móttækin.

Verkþætti 3 lýkur með því að deiliskipulag tekur gildi þegar það hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda. September 2017.