

AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

Stök íbúðarhús í Mosfellsdal
Breytingar á skipulagsákvæðum
júní 2017

Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

Efnisyfirlit

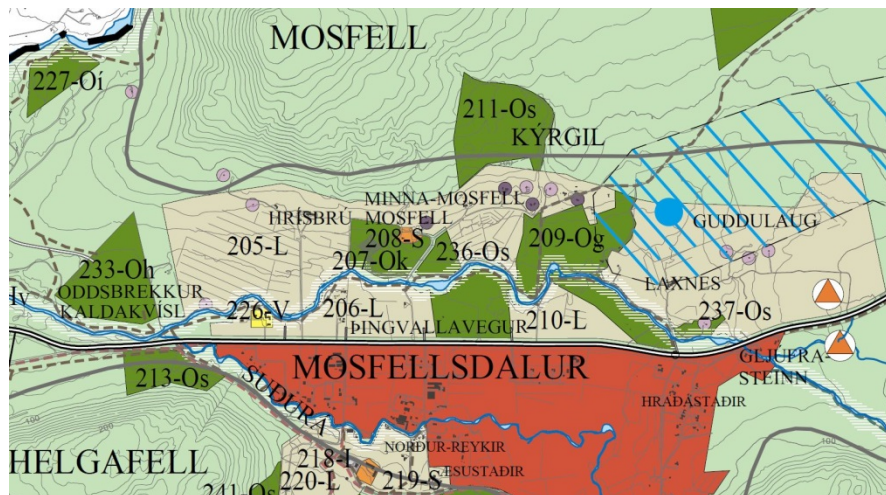
1. INNGANGUR	3
1.1. Almenn	3
1.2. Tilfni og inntak breytingar	3
2. ANNAD	4
3. KYNNING OG SAMRÁÐ	4
3.1. Almenn	4
3.2. Umsagnaraðilar	5
4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN	6
5. SAMÞYKKT LÝSINGAR	6

1. INNGANGUR,

1.1. ALMENNT

Verkefnislýsing þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 sem varðar stök íbúðarhús í Mosfellsdal.

Mosfellsbær áformar að breyta skipulagsákvæðum stakra íbúðarhúsa á óbyggðum svæðum (Ó) og landbúnaðarsvæðum (L) sem sett eru fram í kafla 4.2 í greinargerð aðalskipulagsins. Breytingin nær aðeins til stakra íbúðarhúsa í Mosfellsdal þar sem heimilt verður að byggja annað hús til viðbótar því sem fyrir er á viðkomandi landareign/lóð.



*Stök íbúðarhús í Mosfellsdal (hringur með lit íbúðarsvæða).
(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.

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 almenn- ingi. 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 A3 sem sýnir sveitarfélagsuppdrátt aðalskipulags í mkv. 1:50.000.

Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði verða á uppdrætti.

1.2. TILEFNI OG INNTAK BREYTINGAR

Aðstæður á skilgreindum landbúnaðarsvæðum norðan Þingvallavegar í Mosfellsdal hafa á síðustu árum tekið talsverðum breytingum og er svæðið í auknum mæli að fá á sig yfirbragð gisinnar íbúðarbyggðar í suðurhlíðum Mosfells í ákjósanlegum tengslum við náttúruna. Litið er svo á að stök íbúðarhús á svæðinu hafi ákveðna sérstöðu meðal annarra stakra íbúðarhúsa í sveitarfélaginu.

Í ljósi þess sem að framan greinir hefur bæjarstjórn ákveðið að breyta skipulagsákvæðum stakra íbúðarhúsa á óbyggðum svæðum og landbúnaðarsvæðum og heimila eitt hús til viðbótar því sem fyrir er á landareignum/lóðum í Mosfellsdal norðan Þingvallavegar. Um er að ræða fjórar landareignir/lóðir.

BREYTING

Texti í greinargerð í kafla 4.2 í greinargerð gildandi aðalskipulags:

Á nokkrum stöðum í bæjarlandinu eru stök íbúðarhús frá fyrri tíð á svæðum, sem skilgreind eru sem óbyggð svæði (Ó) og landbúnaðarsvæði

(L) án þess að áform séu uppi um að húsin eigi að víkja, en á slíkum svæðum eru byggingarframkvæmdir almennt óheimilar sbr. skipulagsreglugerð. Á uppdráttum eru þessi hús auðkennd með hring með lit íbúðarsvæða, sem táknar að húsin séu í fullum rétti og heimilt sé að byggja við þau eða endurnýja þó svo ekki sé öll viðkomandi landareign/lóð skilgreind sem íbúðarsvæði.

Breyttur texti í greinargerð í kafla 4.2 í greinargerð gildandi aðalskipulags:

Á nokkrum stöðum í bæjarlandinu eru stök íbúðarhús frá fyrri tíð á svæðum, sem skilgreind eru sem óbyggð svæði (Ó) og landbúnaðarsvæði (L) án þess að áform séu uppi um að húsin eigi að víkja, en á slíkum svæðum eru byggingarframkvæmdir almennt óheimilar sbr. skipulagsreglugerð. Á uppdráttum eru þessi hús auðkennd með hring með lit íbúðarsvæða, sem táknar að húsin séu í fullum rétti og heimilt sé að byggja við þau eða endurnýja þó svo ekki sé öll viðkomandi landareign/lóð skilgreind sem íbúðarsvæði.

Vegna sérstakra aðstæðna á landbúnaðarsvæðum (L) norðan Þingvallavegar í Mosfellsdal er heimilt að byggja eitt einbýlishús til viðbótar því sem fyrir er á landareignum/lóðum á svæðinu.

Engar breytingar verða á sveitarfélagsuppdrætti.

2. ANNAD

Eðli málsins samkvæmt verða engar breytingar á umhverfisáðstæðum eða tengslum við aðrar áætlanir. Forsendur í aðalskipulaginu eru óbreyttar svo og lítils háttar breytingar á byggðarmynstri hafa ekki í för með sér neikvæð umhverfisáhrif.

3. KYNNING OG SAMRÁÐ

3.1. 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.

3.2. UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis

4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Mosfellsbæjar:	Júní/júlí 2017.
Kynning verkefnislýsingar (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur):	Júlí/ágúst 2017
Gerð aðalskipulagsbreytingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar:	September 2017
Kynning tillögu að aðalskipulagsbreytingu:	September/október 2017
Afgreiðsla í bæjarstjórn Mosfellsbæjar:	Október 2017
Auglýsing tillögu að aðalskipulagsbreytingu:	Október/nóvember 2017
Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulagsbreytingar:	Nóvember/desember 2017

5. SAMÞYKKT LÝSINGAR

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

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann.....

Skipulagsfulltrúi