



Desember 2016
Forsögn og verkefnislýsing.

úgáfa
00

dags.
02.12.2016

höf.
PM

rýnt.
HB

Inngangur

Mosfellsbær hefur ákveðið að vinna að nýju deiliskipulagi athafnasvæðis í Flugumýri. Með deiliskipulaginu verða settir rammar utan um þær heimildir sem gilda um byggð á svæðinu og hugað að óskum lóðarhafa sem sett hafa verið fram. Fyrir liggur deiliskipulagsuppráttur frá XXXX með afmörkun byggingareita og gatna. Á svæðinu eru nú um 20 byggingar. Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er svæðið nú skilgreint sem athafnasvæði. Í eldra aðalskipulagi var svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði.

Samhliða deiliskipulagi Flugumýrar verður unnið að endurskoðun á deiliskipulagi Deskjamýrar.

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

Skipulagsáherslur og skilmálar í aðalskipulagi

- Aðalskipulagsáætlunin kveður á um að iðnaðarsvæðin í **Flugumýri-Desjamýri** verði skilgreind sem athafnasvæði. Sú skilgreining er talin vera réttari en iðnaðarsvæði og í samræmi við þá starfsemi sem þegar er á svæðunum og skilgreiningar í skipulagsreglugerð. **Gert er ráð fyrir fullnýtingu þessara svæða á skipulagstímabilinu.**
- Engu að síður þarf á sama hátt og við skipulag íbúðarbyggðar að huga að hagkvæmri landnýtingu atvinnusvæða og stuðla að því að vinnustöðum verði komið fyrir á hentugan hátt m.t.t. samgangna og íbúðarbyggðar.

Meginmarkmið og skipulagsáherslur

- Að skilgreina heimildir sem eiga að gilda um núverandi byggð/deiliskipulag atvinnuhúsnæðisins í Flugumýri þannig að réttur aðila 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 móta atvinnubyggingar þar sem sveigjanleiki og þróunarmöguleikar eru innibýggðir.

Skilgreining verkefnis

Verkefnið felst í því að deiliskipuleggja þegar byggt atvinnusvæði með svigrúmi sem gefur atvinnustarfsemi færi á að bregðast við tækifærum og þróunarmöguleikum sem upp kunna að koma.

Deiliskipulagsforsendur

Á deiliskipulagssvæðinu eru um 20 bygging sem byggðar eru á tímabilinu frá 1981-2001.

Flugumýri er hluti af svæði sem merkt er 411-A í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast til suðurs af Skarhólabraut, sem skipulögð er undir norðurhlíðum Úlfarsfells, til vesturs af Hlíðartúnshverfi, 408-Íb / 410-A/Íb, til norðurs ódeiliskipulögðu íbúðarsvæði í Lágafellslandi 407-Íb og til austurs af athafnasvæði í Desjamýri.

Aðkoma að svæðinu er um Skarhólabraut.

Helstu forsendur

- ▶ Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030.
- ▶ Gerð húsakönnunar

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.p.h.

Í tengslum við deiliskipulagsvinnu getur þurft að vinna ítagögn ef þau liggja ekki þegar fyrir. T.a.m. gögn um veðurfar, fornleifar og húsakönnun 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, verkefnislýsing vinnu- og skipulagsferils, forsögn, upplýsinga- og gagnaöflun. Kynning á drögum að skipulagstillögu fyrir skipulagsnefnd.
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, verkefnislýsing. Drög að deiliskipulagstillögu til kynningar í skipulagsnefnd.

Unnið er að undirbúningi skipulagsvinnu og verkefnið skilgreint og afmarkað í samvinnu við skipulagsstjóra og bæjarverkfræðing.

- 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.

Verkþætti 1 lýkur með frágangi verkefnislýsingar (forsagnar) og kynningu í skipulagsnefnd á drögum að deiliskipulagstillögu. Mars 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. Maí 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 hathugunar. Ef Skipulagsstofnun hefur athugasemdir skal hún koma þeim á framfæri innan þriggja vikna frá því að deiliskipulagstillaga var mótttekið.

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