



MOSFELLSBÆR

SPILDUR ÚR LANDI ÆSUSTAÐA

BLÖNDUÐ LANDNOTKUN, ÍBÚÐAR- OG LANDBÚNAÐARSVÆÐI

FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG

SKIPULAGSLÝSING – 21.08 2019

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010



1 Inngangur

Verkefnið felst í því að vinna deiliskipulag fyrir tvær spildur úr landi Æsustaða en stærð þeirra er samtals 9,7 ha. Á spildunum er gert ráð fyrir stórum lóðum fyrir blandaða landnotkun, íbúðar- og landbúnaðarsvæði.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

2 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður

Spildurnar eru samliggjandi meðfram vegarslóða við rætur Æsustaðafjalls og liggja að og meðfram Suðurá að austan. Samanlögð stærð spildnanna og þar með skipulagssvæðisins er 9,7 ha.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins (afmarkað með rauðu)

3 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030. Skipulagssvæðið er skilgreint í aðalskipulagi sem blönduð landnotkun, íbúðar- og landbúnaðarsvæði. Lóðir verði tiltölulega stórar og er miðað við að þéttleiki byggðarinnar verði um 1 íbúð á ha. Á svæðinu er heimil hverskyns landbúnaðarstarfsemi og frístundabúskapur, sem ekki krefst mikillar fjarlægðar frá mannabústöðum vegna lyktar eða annarrar mengunar. Einnig má heimila þar rekstur sem tengist landbúnaðarstarfseminni, s.s. þjónustu við ferðamenn, sölumarkaði, veitinga- og greiðasölu í smáum stíl, enda sé sú starfsemi þess eðlis að hún valdi ekki ónæði fyrir nágretta eða mengun.

Hér á eftir er nánari skilgreining á íbúðarsvæðum í Mosfellsdal úr greinargerð aðalskipulags:

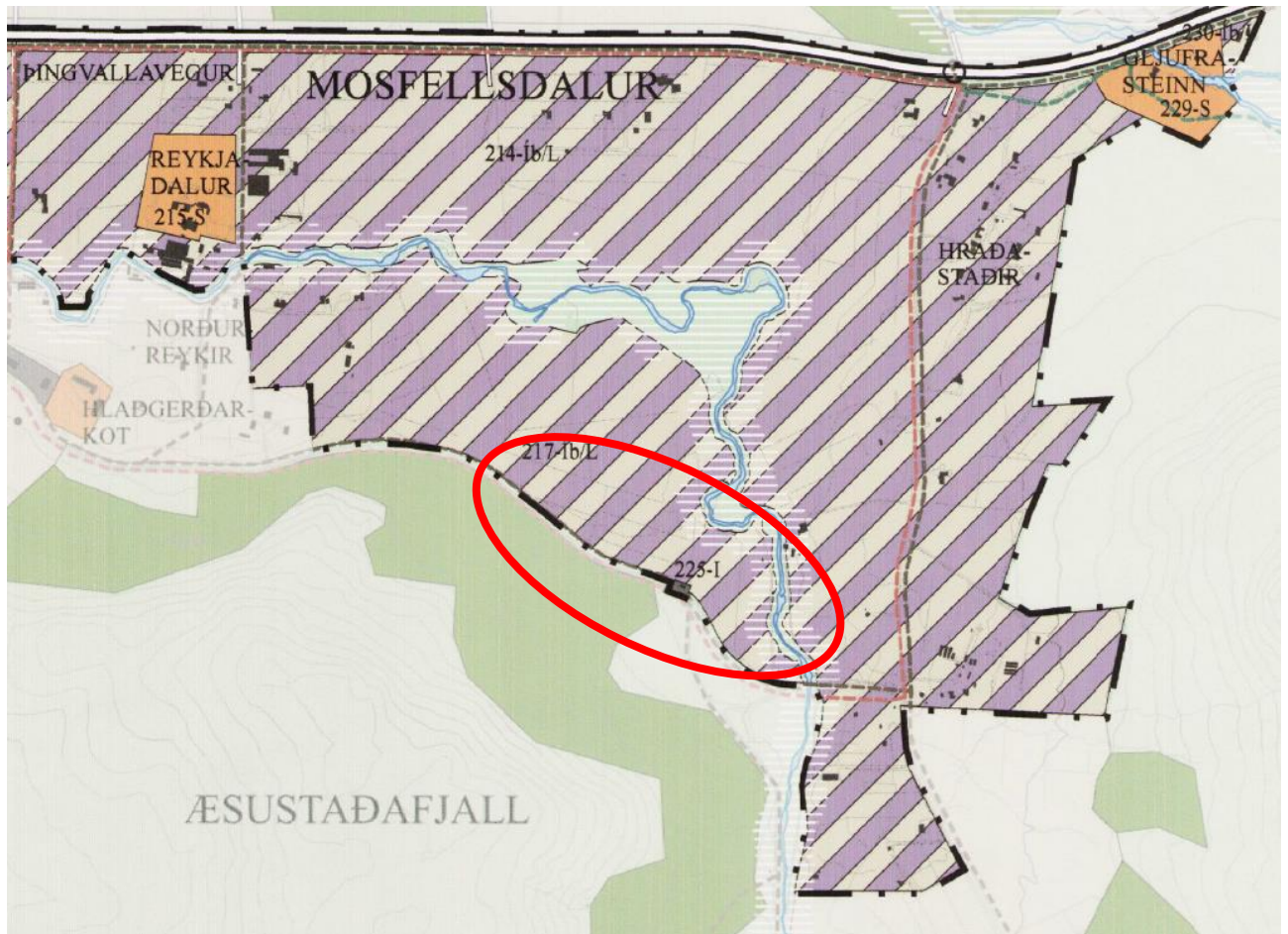
Í Mosfellsdal sunnan Þingvallavegar er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, íbúðar- og landbúnaðarsvæði. Lóðir verði tiltölulega stórar og er miðað við að þéttleiki byggðarinnar verði um 1 íb/ha. Svæðið er alls um 174 ha og er miðað við að þar megi byggja um 100 íbúðir til viðbótar þeim sem fyrir eru. Á svæðinu er heimil hverskyns landbúnaðarstarfsemi og frístundabúskapur, sem ekki krefst mikillar fjarlægðar frá mannabústöðum vegna lyktar eða annarrar mengunar. Einnig má heimila þar rekstur sem tengist landbúnaðarstarfseminni, s.s. þjónustu við ferðamenn, sölumarkaði, veitinga- og greiðasölu í smáum stíl, enda sé sú starfsemi þess eðlis að hún valdi ekki ónæði fyrir nágretta eða mengun.

Ekki er gert ráð fyrir hraðri uppbyggingu á svæðinu og í útreikningum er miðað við að skipulagstímabilinu verði byggður allt að helmingur þeirra íbúða sem rúm er fyrir. Sá útreikningur felur þó ekki í sér stefnu um uppbyggingarhraða. Þar sem þessi blandaða byggð er skilgreind sem þéttbýli leggur það sveitarfélaginu ákveðnar skyldur á herðar gagnvart fráveitumálum. Vegna aðstæðna og kostnaðar er ekki raunhæft að gera ráð fyrir venjulegri fráveitu sem tengist holræsakerfi þéttbýlisins, heldur verða fráveitumálin leyst með rotþróum og/eða hreinsistöðvum. Áskilið er að uppbygging og frekari deiliskipulagning í samræmi við aðalskipulagið verði í heildstæðum áföngum með tilliti til hagkvæmnissjónarmiða hvað varðar gatnagerðar- og veituframkvæmdir, og samkvæmt fyrirfram gerðum samningum milli viðkomandi landeigenda og Mosfellsbæjar hverju sinni, sem m.a. miðist við að uppbyggingin verði ekki íþyngjandi fyrir bæjarsjóð.

Skipulagsákvæði fyrir íbúðarsvæðið (217-Íb/L) er eftirfarandi í aðalskipulagi:

Blönduð landnotkun, íbúðir/landbúnaður. Eitt íbúðarhús ásamt landbúnaðarbyggingu á hverri lóð. Hámarksnýtingarhlutfall lóða: 0,1 nema annað sé tiltekið í skilmálum ramma- eða deiliskipulagi. Þar sem eingöngu er stunduð ylrækt er hámarksnýtingarhlutfall 0,25. Tæknilegar og fjárhagslegar forsendur uppbyggingar í athugun.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030. Rauður hringur sýnir staðsetningu deiliskipulagssvæðis.

4 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætлана þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfisáhrifin verða metin út frá þeim gögnum og upplýsingum sem liggja fyrir um grunnástand umhverfis.

5 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
 - Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag.
- Umhverfisstofnun

- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- Minjastofnun Íslands
- Veitur
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Umhverfisnefnd Mosfellsbæjar

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Mosfellsbæjar og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: www.mosfellsbaer.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

6 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

<i>Ágúst 2019</i>	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag þar koma m.a. fram áherslur við gerð deiliskipulags og upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulagsnefnd og bæjarstjórn Mosfellsbæjar verður hún auglýst og mun skipulagslýsingin liggja frammi í þjónustuveri Mosfellsbæjar og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.mosfellsbaer.is
<i>September 2019</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið í samráði við verkkaupa, sveitarfélagið og aðra hagsmunaaðila.
<i>Október 2019</i>	Deiliskipulag fullmótað með skipulagsuppdrætti, greinargerð og skilmálum. Tillaga að deiliskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Nóv. - des. 2019</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Janúar 2020</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af skipulagsnefnd og bæjarstjórn.
<i>Febrúar 2020</i>	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.