

Heiti fasa: Tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir verslunar, þjónustu- og athafnasvæði Korputúns við Blikastaði

Gerð fasa: Auglýsing tillögu

Stutt lýsing:

Breytingin felst í að lóðir A og B eru sameinaðar og lóðamörk þeirra lóða uppfærð. Gerðar eru breytingar á byggingareitum á lóðum A-B og D. Samhliða breytingum byggingareita eru gerðar uppfærslur á byggingarmagni viðkomandi reita. Jafnframt er götuheiti Korputúns fært inn í deiliskipulagsgögn, húsnúmer uppfærð og skilmálar varðandi byggingar uppfærðir. Breytingar taka til greinargerðar og sérskilmála ásamt skilmálatöflu, deiliskipulagsuppráttar, skýringauppráttar og skýringasniðs.

Úrvinnslutími fasa: 16.05.2024 - Dagsetningu vantar

Kynningartími: 24.05.2024 - 08.07.2024

Mál nr. 0589/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0589/2024, Deiliskipulagsbreyting fyrir verslunar, þjónustu- og athafnasvæði í Blikastaðalandi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

Höfundur: Helga Rún Guðmundsdóttir/helgarg@veitur.is

Sent inn þann: 18.06.2024, **Fyrir hönd:** Veitur

Mál nr. 0589/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0589/2024, Deiliskipulagsbreyting fyrir verslunar, þjónustu- og athafnasvæði í Blikastaðalandi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Umsögn verkefnastofu Borgarlínunnar hjá Vegagerðinni.

Höfundur: Hallbjörn Reynir Hallbjörnsson/hallbjorn.r.hallbjornsson@borgarlinan.is

Sent inn þann: 04.07.2024, **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Mál nr. 589/2024
Breyting á deiliskipulagi
Mosfellsbær



Efni: Umsögn Vegagerðarinnar við „Tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir verslunar, þjónustu- og athafnarsvæði Korputúns við Blikastaði“

Verkefnastofa Borgarlínunnar hjá Vegagerðinni hefur fengið til umsagnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi í Mosfellsbæ, dags. 08.05.2024.

Verkefnastofa Borgarlínunnar hefur yfirfarið innsenda skipulagslýsingu skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með hliðsjón af hlutverki Vegagerðarinnar, og gerir eftirfarandi athugasemdir.

Í köflum 1.4 og 3.10 er talað um staðsetningu stöðvar fyrir Borgarlínuna innan svæðisins. Óskað er eftir því að þetta sé meira almennt orðað þar sem ekki er hægt að ákvarða staðsetningar stöðva fyrr en frumdrög fyrir Lotu 6 liggja fyrir. Lota 6 er leið Borgarlínunnar frá Ártúnshöfða upp í Mosfellsbæ.

Síða 1/1

Vegagerðin vekur athygli á ritinu „Vegir og skipulag“ sem unnið var af VSÓ ráðgjöf fyrir og í samvinnu við Vegagerðina og Samband íslenskra sveitarfélaga en ritinu er ætlað að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þannig að tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar. Sjá heimasíðu Vegagerðarinnar.¹

Vegagerðin minnir á ákvæði VI. kafla vegalaga nr. 80/2007 varðandi skipulag og veghelgunarsvæði.

Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Vegagerðin
Hallbjörn R.
Hallbjörnsson

¹ http://www.vegagerdin.is/media/upplýsingar-og-utgafa/13259_sk140615_Leidbeiningar.pdf

Mál nr. 0589/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0589/2024, Deiliskipulagsbreyting fyrir verslunar, þjónustu- og athafnasvæði í Blikastaðalandi (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Hörður Þorsteinsson/hordur@heilbrigðiseftirlit.is

Sent inn þann: 08.07.2024, **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Mosfellsbær
Skipulagssvið

Skipulagsgátt mál 589/2024

Kópavogur, 8. júlí 2024
Tilvísun: K-19552

Efni: Deiliskipulagsbreytingu fyrir verslunar, þjónustu- og athafnasvæði Korputúns við Blikastaði.

Á fundi bæjarstjórnar Mosfellsbæjar þann 8. maí 2024 síðastliðinn var samþykkt að tillaga að breytingu á deiliskipulagi verslunar, þjónustu- og athafnasvæðis í Blikastaðalandi, sem samþykkt var í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 18. janúar 2023, yrði kynnt og auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felst í að lóðir A og B eru sameinaðar og lóðamörk þeirra lóða uppfærð. Gerðar eru breytingar á byggingareitum á lóðum A-B og D. Samhliða breytingum byggingareita eru gerðar uppfærslur á byggingarmagni viðkomandi reita. Jafnframt er götuheiti Korputúns fært inn í deiliskipulagsgögn, húsnúmer uppfærð og skilmálar varðandi byggingar uppfærðir. Breytingar taka til greinargerðar og sérskilmála ásamt skilmálatöflu, deiliskipulagsuppdráttar, skýringauppdráttar og skýringasniðs.

Fráveita

Í greinargerð er fjallað nokkuð ítarlega um fyrirkomulag ofanvatnslausna frá hverfinu og er það vel. Það vantar þó alveg umfjöllun um fyrirkomulag skólpráveitu frá hverfinu í greinargerðinni þó full ástæða sé til að fjalla um það í deiliskipulaginu. Að mati heilbrigðiseftirlits kemur ekki annað til greina en að skólp verði leitt á brott frá hverfinu og er augljósi kosturinn að skólpi verði veitt til Reykjavíkur eins og öðru skólpi úr þéttbýli í Mosfellsbæ. Að mati heilbrigðiseftirlits kemur ekki til greina að fara í hreinsun skólps innan hverfis eða á áhrifasvæði Úlfarsár/Korpu hvorki til bráðabirgða né til frambúðar vegna stöðu þess sem verndað vatnshlot.

Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum samkvæmt deiliskipulaginu. Heilbrigðisnefnd leggur áherslu á að í deiliskipulaginu verði gerð fullnægjandi grein fyrir fyrirkomulagi og legu fráveitulagna og ofanvatnslausna. Jafnframt er nauðsynlegt að skýrt sé kveðið á um þann búnað sem nauðsynlegt er að koma fyrir til að tryggja að ekki verði mengun frá fráveitu- og ofanvatnslausnum. Til dæmis með því að taka fram hvar verður þörf á olíu- og fitugildrum, hvar verði komið fyrir þróum, ofnavatnstjörnum og settjörnum á ofanvatnsleiðum. Þá leggur heilbrigðisnefnd til að óheimilt sé að nýta fráveitu- og ofanvatnslausnir til sorpfögunar og sorpkvarnar ættu því að vera óheimilar.

Að öðru leyti vekur heilbrigðisnefnd athygli á að fylgt sé lögum um stjórn vatnamála, en þar kemur fram að áætlanir á vegum stjórnvalda skulu stefna að þeirri niðurstöðu að öll vatnshlot skulu ná umhverfismarkmiðum um að minnsta kosti gott ástand og að ekki má rýra gæði þeirra. Þá vekur heilbrigðisnefnd athygli á að mikilvægt sé að samhliða svo viðamikilli uppbyggingu verði hugað að fráveitumannvirkjum í sveitarfélaginu með hliðsjón af auknum kröfum um hreinsun á fráveituvatni. Samkvæmt fráveitutilskipun ESB sem er í vinnslu er reiknað með að gerð verði krafa um þriggja þrepa hreinsun þegar íbúafjöldi í þéttbýli er komin yfir 100.000 íbúa og er horft til heildarfjölda íbúa í þéttbýli óháð sveitarfélagsmörkum í því samhengi.



Starfsleyfi og skráning

Heilbrigðiseftirlitið hefur eftirlit með starfsemi skv. lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Í viðauka IV er talin upp starfsemi sem er starfsleyfis eða skráningarskyld og eftirlitsskyld hjá heilbrigðiseftirliti. Rétt er að vekja athygli á því að meðhöndlun og geymsla jarðefna getur verið starfsleyfisskyld og eftirlitsskyld hjá heilbrigðiseftirliti samanber leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um endurnýtingu úrgangs í fyllingar.

Framkvæmdatími

Heilbrigðisnefnd vekur athygli og áréttar mikilvægi þess að á framkvæmdatíma sé komið í veg fyrir mengun ofanvatns með leirburði og losun frá byggingarsvæðum út í yfirborðsvatn. Mosfellsbæ og Reitir fasteignafélagi gáfu út í ágúst 2023 „Umgengnisreglur á framkvæmdatíma – Korputún“, og er full ástæða til að vísa í þessar umgengnisreglur í greinargerð með deiliskipulagi til að staðfesta að eftir þeim verður farið.

Virðingarfyllst,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins



Hörður Þorsteinsson
framkvæmdastjóri



Reykjavíkurborg

Málsnr.: 202401584
Bæjarskrifstofur Mosfellsbæjar

21. JÚNÍ 2024

Reykjavík, 10. júní 2024
USK24050341

Málalykill: 19.3

Mosfellsbær
Þverholti 2
270 Mosfellsbæ

Hér með sendist útskrift úr fundargerð afgreiðslufundar Skipulagsfulltrúa frá 6.6.2024 varðandi eftirfarandi mál:

Mosfellsbær - Blikastaðaland - Breyting á deiliskipulag

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. maí 2024 var lögð fram umsagnarbeiðni Mosfellsbæjar, dags. 24. maí 2024, þar sem óskað er eftir umsögn um tillögu að breytingu á deiliskipulagi verslunar, þjónustu- og athafnasvæðis í Blikastaðalandi. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóðir A og B eru sameinaðar og lóðamörk þeirra lóða uppfærð. Gerðar eru breytingar á byggingareitum á lóðum A-B og D. Samhliða breytingum byggingareita eru gerðar uppfærslur á byggingarmagni viðkomandi reita. Jafnframt er götuheiti Korputúns fært inn í deiliskipulagsgögn, húsnúmer uppfærð og skilmálar varðandi byggingar uppfærðir. Breytingar taka til greinargerðar og sérskilmála ásamt skilmálatöflu, dags. 24. apríl 2024 og deiliskipulags- og skýringaruppdráttu, dags. 12. maí 2024. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. júní 2024.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. júní 2024, samþykkt.

Þuríður María Guðmundsdóttir
F.h. skipulagsfulltrúa

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. júní 2024.



Reykjavíkurborg

Málsnr.: 202401584
Bæjarskrifstofur Mosfellsbæjar

21. JÚNÍ 2024

Málalykill: 19.3

Reykjavík, 06. júní 2024

USK24050341

Mosfellsbær – Blikastaðaland- Breyting á deiliskipulagi

Viðtakandi: Mosfellsbær

Sendandi: Skrifstofa skipulagsfulltrúa

Umsögn

Lögð var fram umsagnarbeiðni Mosfellsbæjar, dags. 24. maí 2024, þar sem óskað er eftir umsögn um tillögu að breytingu á deiliskipulagi verslunar, þjónustu- og athafnasvæðis í Blikastaðalandi. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóðir A og B eru sameinaðar og lóðamörk þeirra lóða uppfærð. Gerðar eru breytingar á byggingareitum á lóðum A-B og D. Samhliða breytingum byggingareita eru gerðar uppfærslur á byggingarmagni viðkomandi reita. Jafnframt er götuheiti Korputúns fært inn í deiliskipulagsgögn, húsnúmer uppfærð og skilmálar varðandi byggingar uppfærðir. Breytingar taka til greinargerðar og sérskilmála ásamt skilmálatöflu, dags. 24. apríl 2024 og deiliskipulags- og skýringaruppdráttu, dags. 12. maí 2024.

Reykjavíkurborg ítrekar fyrri umsagnir við deiliskipulagstillöguna. Fjöldi/ viðmið um bílastæði er langt umfram það sem eðlilegt getur talist þar sem að Borglínan er áætluð að keyra þvert í gegnum skipulagssvæðið. Þar er m.a. vísað til svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins þar sem þess er getið að borgarlínan sé grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og þróunarásum og vaxið. Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum á þróunarásum borgarlína og dregið úr kröfum um fjölda bílastæða sem gera byggingaraðilum kleift að byggja á þéttingarsvæðum með hagkvæmari hætti.

Reykjavíkurborg hefur gefið út reglur um fjölda bíla- og hjólastæða sem hluta af bíla- og hjólastæðastefnu í aðalskipulagi Reykjavíkur. Það land sem er næst fyrirhugaðri legu Borgarlínu flokkast sem svæði I, en þar eru gerðar stífar kröfur á fjölda bílastæða en á svæði II. Tillaga að viðmiðunarfjölda bílastæða skv. skilmálum deiliskipulagsdraga er við og yfir hámarki fjölda bílastæða fyrir svæði II í Reykjavík; þ.e. viðmið í skipulagsdrögum eru umfram mesta leyfilega hámark í Reykjavík. Þá virðist til viðbótar vera að heimila 30% fjölgun stæða umfram viðmiðin, sé færð rök fyrir því.

Með fækkun bílastæða í inngörðunum gefast mikil tækifæri til þess að auka gæði inngarðanna með gróðri og dvalarsvæðum. Það mun efalaust auka lífsgæði þeirra sem starfa á svæðinu og einnig gesta.

Í umsögn Reykjavíkurborgar árið 2022 var gerð athugasemd varðandi gatnatengingu á sveitarfélagsmörkum Mosfellsbæjar og Reykjavíkurborgar, að ekki er búið að deiliskipuleggja aðliggjandi svæði Reykjavíkmegin, suðvestan við deiliskipulagssvæðið í Blikastaðalandi. Auk þess er ekki er gert ráð fyrir tengibraut við umrætt deiliskipulagssvæði í Blikastaðalandi í aðalskipulagi Reykjavíkur, sem markar almennt ekki stefnu um aðrar götur en stofn- og tengibrautir og aðra stíga en stofn- og tengistíga.



Hins vegar er gert ráð fyrir tengingu fyrir Borgarlínu, og jafnframt tengingu við stofnstígakerfið. Því er óljóst á þessu stigi hvort gatnatenging Reykjavíkurmegin fyrir umferð almennra ökutækja inn á deiliskipulagssvæðið í Blikastaðalandi verði til staðar. Samgöngudeild Reykjavíkur ítrekar þessar athugasemdir og bætir við að þær götur sem voru í fyrirhugaðri legu Borgarlínu voru skilgreindar sem tengibrautir í eldra aðalskipulagi, en þegar Borgarlínan var skilgreind sérstaklega breyttist skilgreiningin á umræddri götu. Ekkert er því til fyrirstöðu að hafa akfæra götu (aðrar götur) meðfram Borgarlínu, enda þarf ekki að gera sérstaka grein fyrir þeim í aðalskipulagi, en ef hún ætti að þjóna hlutverki tengibrautar þyrfti að endurskoða þann hluta aðalskipulags Reykjavíkur sem liggur að deiliskipulagssvæðinu. Ef vilji er fyrir því að gera umrædda tengingu þyrfti hins vegar að skoða áhrifin af henni á umferðarmagn þeirra gatna sem tengjast henni. Í breytingunni 2018, sem sýnd er í svari við ábendingu (árið 2022), er umrædd svört lína mörk landnotkunarreits en ekki vegtenging.

Virðingarfyllt,
Hrönn Valdimarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa