

AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

Dalland í suðurhluta Mosfellsbæjar

Breyting á landnotkun

Júní 2018

Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

Efnisyfirlit

1.	INNGANGUR	3
2.	Efni	4
2.1.	Tilfni og inntak breytingar	4
2.1.1.	Breytingar á sveitarfélagsuppdrætti	4
2.1.2.	Breytingar á greinargerð aðalskipulags	4
2.2.	Umhverfisaðstæður	4
2.3.	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.4.	Helstu forsendur	4
2.4.1.	Stefna í landsskipulagi	4
2.4.2.	Skipulagsreglugerð	4
2.5.	Áhrifamat	5
3.	KYNNING OG SAMRÁÐ	6
3.1.	Almennt	6
3.2.	Umsagnaraðilar	6
4.	ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN	7
5.	SAMÞYKKT LÝSINGAR	7

1. INNGANGUR

Verkefnislýsing þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 og varðar svæði fyrir frístundabyggð í suðurhluta Mosfellsbæjar.

Mosfellsbær áformar að breyta landnotkun á tveimur skikum, (125203 og 125372) vestan Dals í landi Dallands úr svæði fyrir frístundabyggð (F) í landbúnaðarsvæði (L).

Jafnframt er mörkuð stefna um að á skikunum tveimur megi rísa 3 starfsmannahús í tengslum við landbúnaðarstarfsemina í Dallandi og Dal.

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að fyrrgreind breyting verði sett í lögbindið skipulagsferli sem hefst með gerð þessarar lýsingar.

Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, er unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

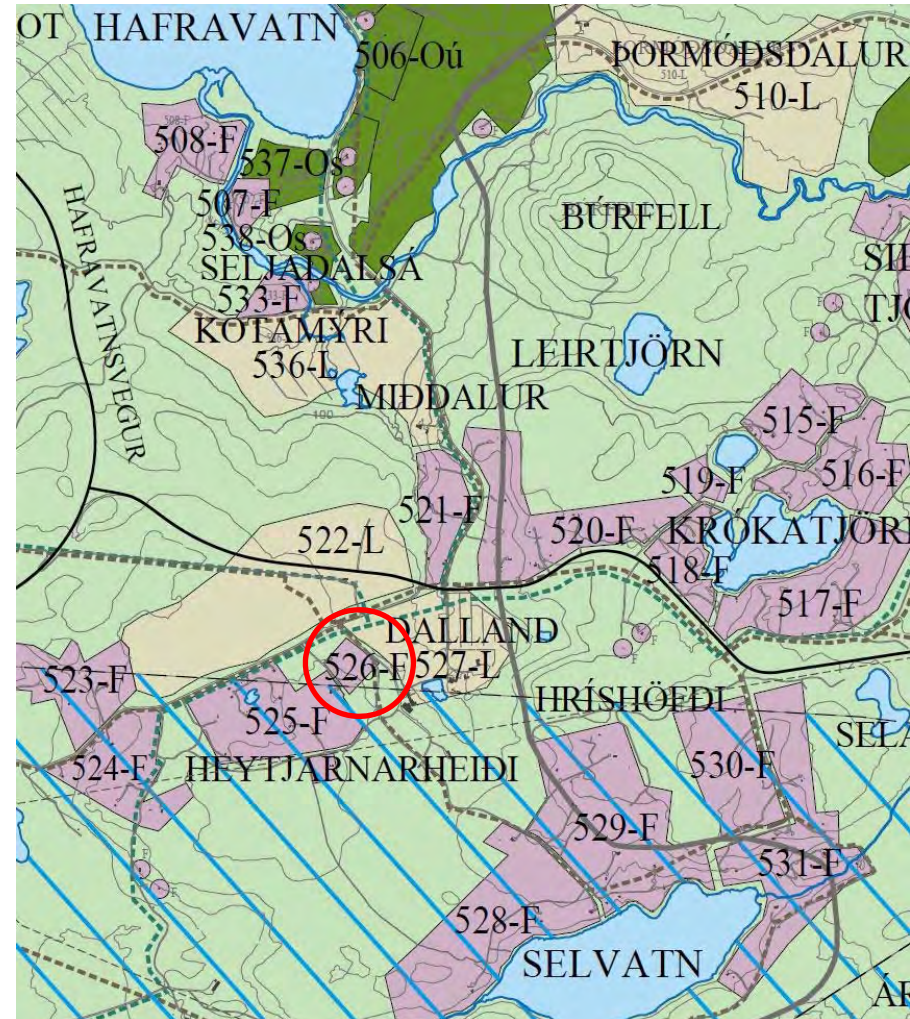
30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

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.

Í deiliskipulagi verður nánar gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang.



Frístundasvæði í suðurhluta Mosfellsbæjar.
(hluti úr sveitarfélagsuppdrætti Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030).

2. EFNI

2.1. TILEFNI OG INNTAK BREYTINGAR

Tilefni aðalskipulagsbreytingarinnar eru áform landeiganda Dallands sem rekur umfangsmikla landbúnaðarstarfsemi að reisa ráðsmannshús ásamt tveimur öðrum starfsmannahúsum í góðum tengslum við athafnastarfsemina á jörðinni. Umræddir skikar vestur af jörðinni þykja henta vel fyrir fyrrnefnd íbúðarhús.

Um er að ræða skikana 125203 og 125372 sem í gildandi aðalskipulagi mynda landnotkunarflekann 526-F og er um 2,1 ha að stærð.

Inntak aðalskipulagsbreytingarinnar er að svæði fyrir frístundabyggð (526-F) breytist í landbúnaðarsvæði (526-L).

2.1.1. Breytingar á sveitarfélagsupprætti

Merking á landnotkunarfleka, 526-F breytist í 526-L.
Litur á landnotkunarfleka breytist í samræmi við það.

2.1.2. Breytingar á greinargerð aðalskipulags

Breytingar verða á línunum í yfirlitstöflum svæða fyrir frístundabyggð (F) og landbúnaðarsvæða (L):

Svæði 526-F

Lína fyrir svæði 526-F í yfirlitstöflu svæða fyrir frístundabyggð á bls. 47 í greinargerð aðalskipulagsins fellur niður.

Svæði 526-L

Ný lína fyrir svæði 526-L bætist inn í yfirlitstöflu landbúnaðarsvæða á bls. 56 í greinargerð aðalskipulagsins:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
526-L	2,1	Vestan Dallands	2 skikar. Deiliskipulag ekki fyrir hendi, 1 hús	3 einlyft íbúðarhús allt að 250 m ² hvert sem taka mið af umhverfinu. Hámarks-hæð húsa frá kóta inngangshæðar: 7 m.

2.2. UMHVERFISAÐSTÆÐUR

Skipulagssvæðið er gróið tún sem nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Ekki eru þekktar fornminjar á svæðinu, en komi þær í ljós við framkvæmdir, verður Minjastofnun umsvifalaust gert viðvart. Á skikunum standa tvö frístundahús sem notuð eru af starfsfólki Dallands.

2.3. TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Fjarsvæði vatnsverndar nær inn á suðvestur horn landnotkunarflekans. Ekki liggja fyrir samþykktar deiliskipulagsáætlanir aðliggjandi svæða.

2.4. HELSTU FORSENDUR

2.4.1. Stefna í landsskipulagi

- Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.

Landnotkunarbreytingin styður við kröftuga atvinnustarfsemi í landbúnaði í Dallandi.

- Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.

Fjölgun íbúða tengist búrekstri og öflugri atvinnustarfsemi í Dallandi.

2.4.2. Skipulagsreglugerð

Stefna um landnotkun sbr. skipulagsreglugerð 90/2013, gr. 6.2:

- Landbúnaðarsvæði (L). Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu.

Fyrirhuguð starfsmannahús tengjast landbúnaðarstarfsemi í landi Dallands.

2.5. ÁHRIFAMAT

Landnotkunarbreytingin hefur ekki í för með sér neikvæð umhverfisáhrif af neinu tagi. Fyrirhuguð framkvæmd fellur ekki undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er því ekki háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

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
- Minjastofnun
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis

4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Mosfellsbæjar:	Júní/júlí 2018.
Kynning verkefnislýsingar (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur):	Júlí/ágúst 2018
Gerð aðalskipulagsbreytingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar:	September 2018
Kynning tillögu að aðalskipulagsbreytingu:	September/október 2018
Afgreiðsla í bæjarstjórn Mosfellsbæjar:	Október 2018
Auglýsing tillögu að aðalskipulagsbreytingu:	Október/nóvember 2018
Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulagsbreytingar:	Nóvember/desember 2018

5. SAMÞYKKT LÝSINGAR

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

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann.....

Skipulagsfulltrúi

