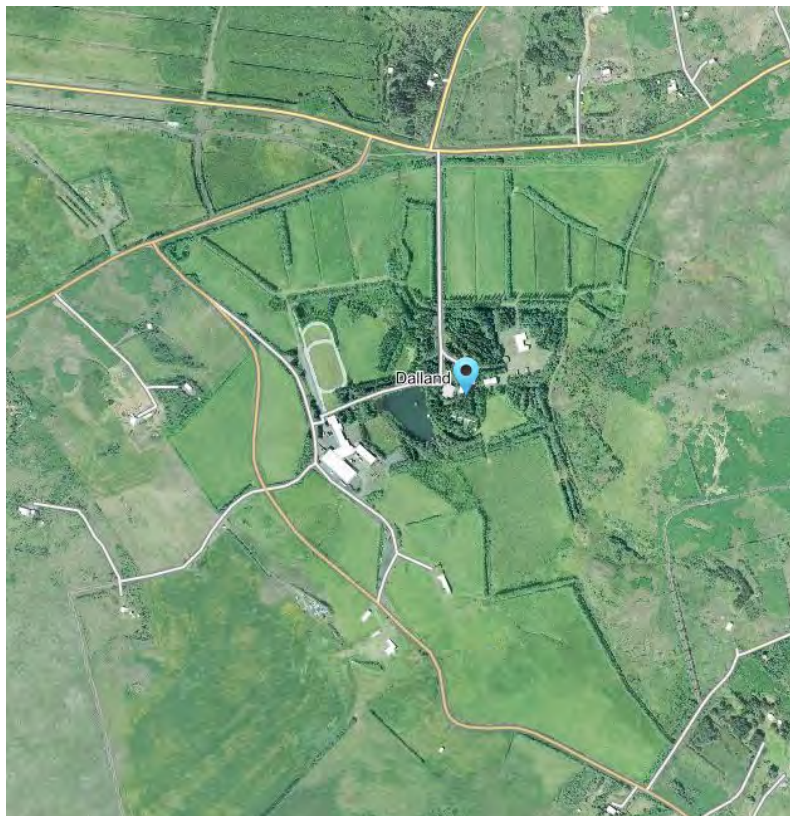




MOSFELLSBÆR

Dalland Mosfellsveit

Lýsing deiliskipulagsáætlunar



Lýsing deiliskipulagsáætlunar fyrir jörðina Dalland Mosfellssveit og lönd sem tilheyra henni Dalland landnr. 222140, Dalland landnr. 123625, Dalland E landnr. 222141, Dalland N landnr. 222142, Dalland S landnr. 224006, Dalland T landnr. 222520, Dalland U landnr. 222521, Dalland V landnr. 222519, Dalland X landnr. 223750, Dalland-Dalur landnr. 223600, Dalland-Dalur A landnr. 2223751 Mosfellssveit, skv. 2. málsgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Almennar upplýsingar.

Landnotkun svæðisins er að hluta landbúnaður, að hluta opið óbyggð svæði og að hluta frísundabyggð. Fyrirhugaðar eru framkvæmdir á jörðinni Dalland í Mosfellsbæ eru að byggja starfsmannahús fyrir bústjóra, stækka vinnustofu og íbúðarhús, stækka frístundahús, byggja inntakshús fyrir hita- og vatnsveitu. ASK arkitektar munu sjá um gerð deiliskipulagstillögu fyrir væntanlegt skipulagssvæði.

Aðstæður á skipulagssvæðinu.

Jörðin er í landeignaskrá skráð Dalland í Mosfellssveit og er sunnan og norðan við Hafravatnsveg og sunnan við Nesjavallarveg ca. 325 ha. að stærð. Aðkomu er bæði beint frá Nesjavallavegi og um gamla Hafravatnsveg og Selvatnsveg. Á lóðinni eru íbúðarhús, frístundahús, vinnustofa, hesthús, reiðskemma, útihús, tækja- og vélageymslur. Unnin verður deiliskipulagstillaga fyrir jörðina vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Allt land verður innan afmarkaðs skipulagssvæðis. Aðliggjandi eru í norður lönd úr landi Miðdals, í suður frístundabyggð við Selvant, í austur Miðdalsheiði og í vestur lönd úr landi Lynghóls. Landið er mest allt gróið, ýmist mólendi og holt og skóglendi.

Um svæðið fer háspennulína / Sogslína 3 og er ekki heimilt að byggja nær henni en 30 metra.

Svæðið er að hluta innan skilgreinds vatnsverndarsvæðis B í svæðisskipulagi vatnsverndarsvæða höfuðborgarsvæðisins og verður leitað umsagnar framkvæmdarstjórnar um vatnsverndarsvæði, sbr. 6.gr. samþykktarinnar nr. 636/12 1997. Sjá einnig kafla 2..2.

Á meðfylgjandi mynd 1 sést skipulagssvæði á loftmynd og á mynd 2 afmarkaðir byggingarreitir fyrirbyggjandi og væntanlegara bygginga.

Mynd 1. Yfirlitsmynd af væntanlegu skipulagssvæði og nágrenni.



Fyrirhugað deiliskipulag.

Byggingar

Fyrirhugað er að byggja allt að 300 m² íbúðarhús fyrir bústjóra og stækka fyrirbyggjandi vinnustofu og íbúðarhús. Hámarks mænishæð íbúðarhúss er 8 m frá gólfplötu aðkomuhæðar. Þakhalli 0-30°. Aðkoma – Dalland er staðsett nálægt Selvatni og hefur aðkomu bæði beint frá Nesjavallavegi og um gamla Hafravatsveg og Selvatnsveg. Fyrirliggjandi eru allir aðkomuvegir og tengingar við þjóðveg.

Veitur og sorp

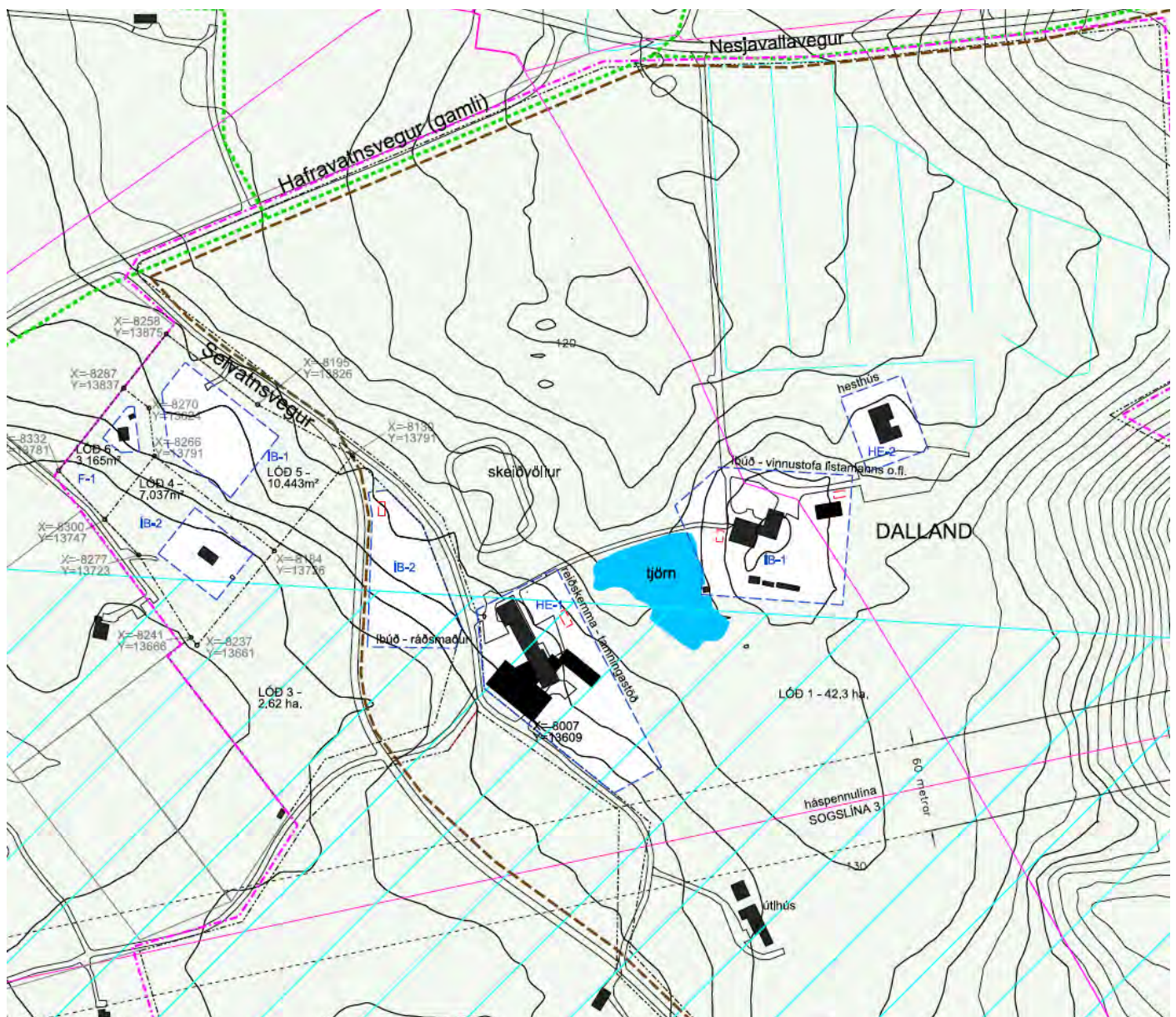
Byggingar á skipulagssvæðinu tengjast inn á rafveitukerfi Rarik.

Kalt vatn er tekið úr borholu á landinu og upphitunar húsa með heitu vatni frá Orkuveitu Reykjavíkur. Lagnir eru með aðkomuvegum. Fráveituvirki eru staðsett víða á landinu. Sorphirða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins.

Fornleifar

Minjastofnun Íslands verður sendur uppdráttur af skipulagssvæðinu og óskað eftir umsögn stofnunarinnar um væntanlegar framkvæmdir.

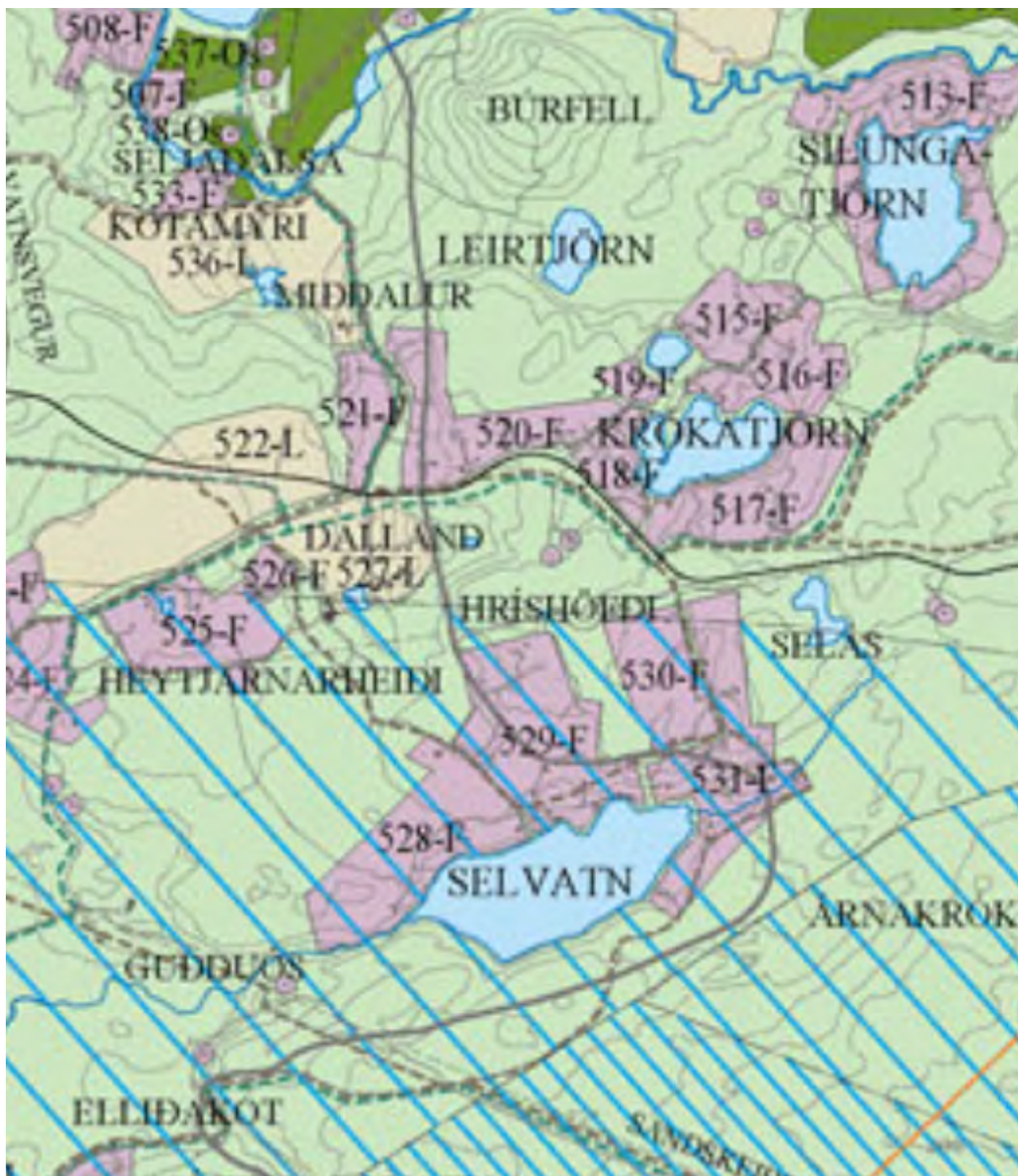
Mynd 2. Yfirlitsmynd af væntanlegu skipulagssvæði afmarkaðir byggingarreitir fyrirbyggjandi og væntanlegara bygginga.



Fyrirliggjandi stefna sveitarfélagsins.

Landið sem um ræðir er samkvæmt samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 skilgreint sem landbúnaðarsvæði, óbyggð svæði og frístundabyggð. Ekki er um aðra skilgreiningu eða takmörkun að ræða í aðalskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Deiliskipulagstillagan verður í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins. Hér fyrir neðan er yfirlitsmynd gildandi aðalskipulags sveitarfélagsins fyrir Dalland og nágrenni (mynd 3). Staðsetning skipulagssvæðisins hefur verið merkt inn á myndina.

Mynd 3. Yfirlitsmynd aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030.



Umhverfisáhrif.

Fyrirhugaðar framkvæmdir í Dallandi falla ekki undir ákvæði laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Skipulagsferli - kynning og samráð.

Landeigandi og skipulagsráðgjafi leggja áherslu á gott samstarf við nærliggjandi landeigendur, sveitarstjórn og skipulagsyfirvöld. Bæjarstjórn Mosfellsbæjar mun sjá um kynningarferli lýsingar sem og deiliskipulags er verður svo auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Helstu umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis, Umhverfisstofnun og Minjastofnun.

Skipulagsferlið er eftirfarandi:

Lýsing deiliskipulagsáætlunar:

Maí – júlí 2018

- Samantekt lýsingar og meðferð skipulagsnefndar Mosfellsbæjar.
- Samráð við Skipulagsstofnun.
- Afgreiðsla sveitarstjórnar á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning
- Úrvinnsla eftir kynningu

Deiliskipulag:

Júlí – september 2018

- Tillaga að deiliskipulagi, uppdráttur og greinargerð
- Tillaga lögð fyrir skipulagsnefnd
- Tillaga fyrir sveitarstjórn til umfjöllunar
- Umsögn viðkomandi aðila og stofnana
- Auglýsing tillögu að deiliskipulagi (6 vikur)
- Umfjöllun skipulagsnefndar og úrvinnsla athugasemda
- Umfjöllun sveitarstjórnar
- Samþykkt tillaga send Skipulagsstofnun til athugunar og staðfestingar
- Staðfesting deiliskipulags með auglýsingu í Stjórnartíðindum

Sú tímaáætlun sem hér er getið er til viðmiðunar og kann að breytast á meðan skipulagsferlinu stendur.

Reykjavík maí 2018

Valdimar Harðarson arkitekt FAÍ