

AÐALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2013

Selholt, breytt landnotkun, desember 2014

Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

Desember 2014

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR.....	3
2. VIÐFANGSEFNI	4
2.1. Almenn.....	4
2.2. Samgöngur og veitur	4
2.3. Fornleifar.....	4
3. UMHVERFISADSTÆÐUR	5
3.1. Almenn.....	5
4. HELSTU FORSENDUR.....	6
4.1. Stefna í gildandi aðalskipulagi 2011– 2030	6
5. TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
6. ÁHRIFAMAT.....	6
7. KYNNING OG SAMRÁÐ.....	8
7.1. Almenn.....	8
7.2. Skipulags- og samráðsferli	8
7.3. Umsagnaraðilar	8
8. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN.....	8
9. SAMÞYKKT LÝSINGAR.....	9

1. INNGANGUR

Verkefnislýsing þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Bæjarstjórn áformar að breyta landnotkun sunnan Leirtjarnar í landi Selholts í ofanverðum Mosfellsdal þannig að hluti landbúnaðarsvæðis (L) um 15,5 ha breytist í afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).

Landið er í eigu Mosfellsbæjar en fyrir liggur sameiginleg viljayfirlýsing sveitarfélagsins og félagsins Stórsögu um leigu á lóð fyrir fyrirhugaða starfsemi. Stefnt er að því að á lóðinni verði reist eins konar víkingaveröld sem gefur innsýn í það umhverfi sem menn bjuggu við á Þjóðveldisöld (11. og 12. öld). Í fyrsta áfanga uppbyggingar sem er um 8 ha er m.a. gert ráð fyrir Þjóðveldisbæ, smíðju, stafkirkju, fjósi og þingbúðum og ýmsum öðrum mannvirkjum í fornum stíl.

Skipulagsvinnan verður unnin á tveim skipulagsstigum. Annars vegar er um að ræða breytingu á sveitarfélagsuppdrætti gildandi aðalskipulags og hins vegar deiliskipulag svæðisins.

Ekki verður gerð sérstök skipulagslýsing vegna deiliskipulags þar sem í þeirri aðalskipulagsbreytingu sem hér um ræðir verða settar fram allar meginforsendur fyrirhugaðs deiliskipulags sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang. Skilmálar gildandi aðalskipulags um landnotkunarreiti eru almennir og því verða í aðalskipulagsbreytingunni settar fram frekariforsendur deiliskipulags.

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að fyrrgreind breyting verði sett í lögbundið skipulagsferli sem hefst með gerð þessarar lýsingar. Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, er unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

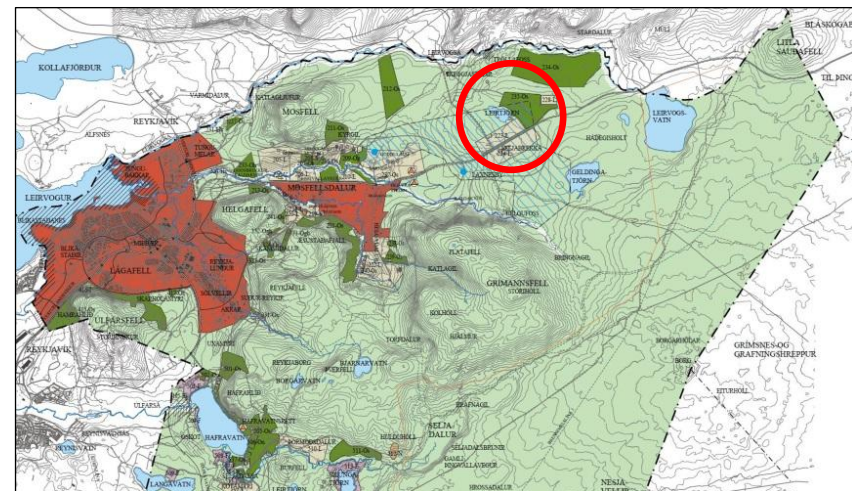
30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

1. mgr: „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 fyrirliggjandi 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 almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.“

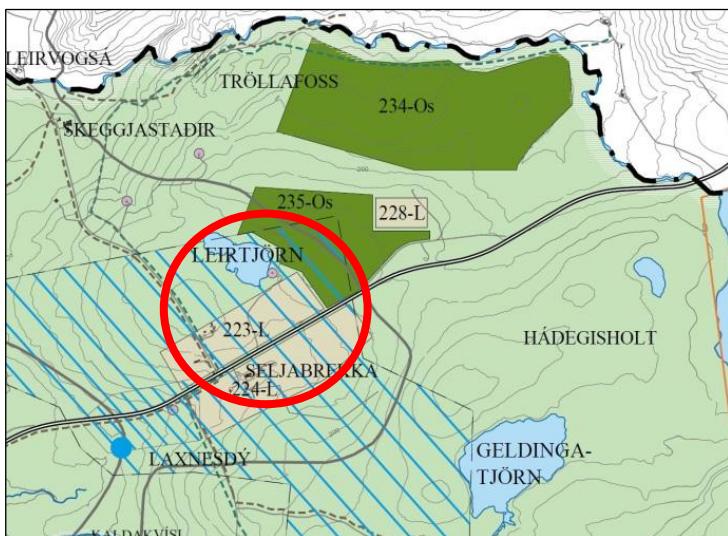
(Úr skipulagslögum nr. 123/2010).

Aðalskipulagsbreytingin verður sett fram á breytingarblaði í stærð A3 sem sýnir sveitarfélagsuppdrátt aðalskipulags í mkv. 1:50.000.

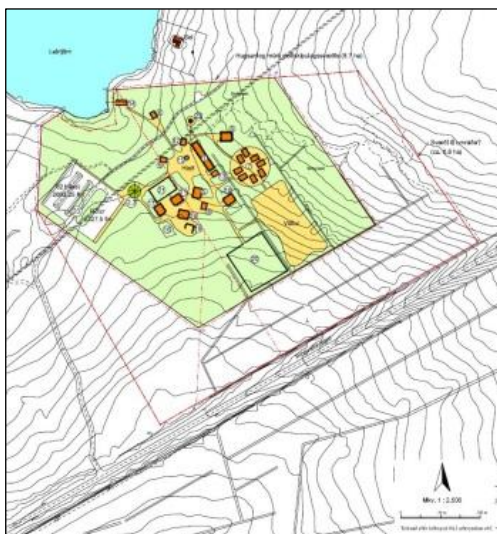
Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði ásamt áhrifamati verða á uppdrætti.



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 (hluti úr sveitarfélagsuppdrætti)



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 (hluti úr sveitarfélagsupprætti)



Ófullgerð drög að deiliskipulagi svæðisins
(Höf: Pétur H Jónsson skipulagsfræðingur og arkitekt)

2. VIÐFANGSEFNI

2.1. ALMENNT

Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er breyting á landnotkun um 15,5 ha svæðis sem áður var skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L) í landi Selholts í ofanverðum Mosfellsdal í afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF). Landbúnaðarsvæðið á milli Leirtjarnar og Þingvallavegar (223-L) er samkv. gildandi aðalskipulagi 35,1 ha. Aðrar breytingar á landnotkun eru ekki fyrirhugaðar.

Fyrirliggjandi deiliskipulagsdrög gera ráð fyrir stakstæðri, lágreistri einar hæðar byggð í allmörgum húsum, sem samtals eru tæplega 1.000 m² að flatarmáli.

Samkvæmt drögum að deiliskipulagi er um að ræða u. þ. b. 15 hús, aðkomusvæði með rúmlega 80 bílastæðum og stæðum fyrir rútur, opin svæði/skógræktarsvæði og völl. Þá er samkvæmt deiliskipulagsdrögum gerði, naust, réttir og varða og fl. sem nánar verður skilgreint í deiliskipulagi

2.2. SAMGÖNGUR OG VEITUR

Aðkoma að svæðinu er fyrirhuguð frá Þingvallavegi, Þjóðvegi nr. 34, sem er stofnvegur. Tenging við Þingvallaveg er samkvæmt deiliskipulagsdrögum fyrirhuguð um 200 m norðaustur af afleggjaranum að Seljabrekku. Hafa þarf samráð við Vegagerðina um staðsetningu og útfærslu þeirrar tengingar.

Miðað er við að samið verði um afnot af heitu vatni úr borholum í landi Selholts eða Seljabrekku og að Vatnsveita Mosfellsbæjar muni sjá fyrirhugaðri starfsemi á svæðinu fyrir neysluvatni.

M. a. vegna vatnsverndar verða gerðar ríkar kröfur til frárennismála svo sem um byggingu hreinsistöðvar og virkt samráð við heilbrigðiseftirlit svæðisins.

2.3. FORNLEIFAR

Engar þekktar fornminjar eru á skipulagssvæðinu.

Samkvæmt lögum um menningarminjar skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipu-

lagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsóknna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi.¹

3. UMHVERFISAÐSTÆÐUR

3.1. ALMENNT

Skipulagssvæðið er austan við bæinn Selvang í Mosfellsdal. Landið er í um 180-190 m hæð yfir sjávarmáli og hallar til suðurs og vesturs. Landið er melur, mói og tún, uppblásið að nokkru leyti. Raflína liggur þvert yfir skipulagssvæðið en ráðgert er að leggja hana í jörð.

Frístundahús (Sel) er á bakka Leirtjarnar norðan við svæðið. Norðaustur af Leirtjörn og hluta skipulagssvæðisins er skilgreint opið svæði til sérstakra nota (235-Os), skógrækt, ræktunarreitir Skógræktarfélags Mosfellsbæjar.

Sökum landslags og gróðurfars hentar landið ekki vel til landbúnaðar.

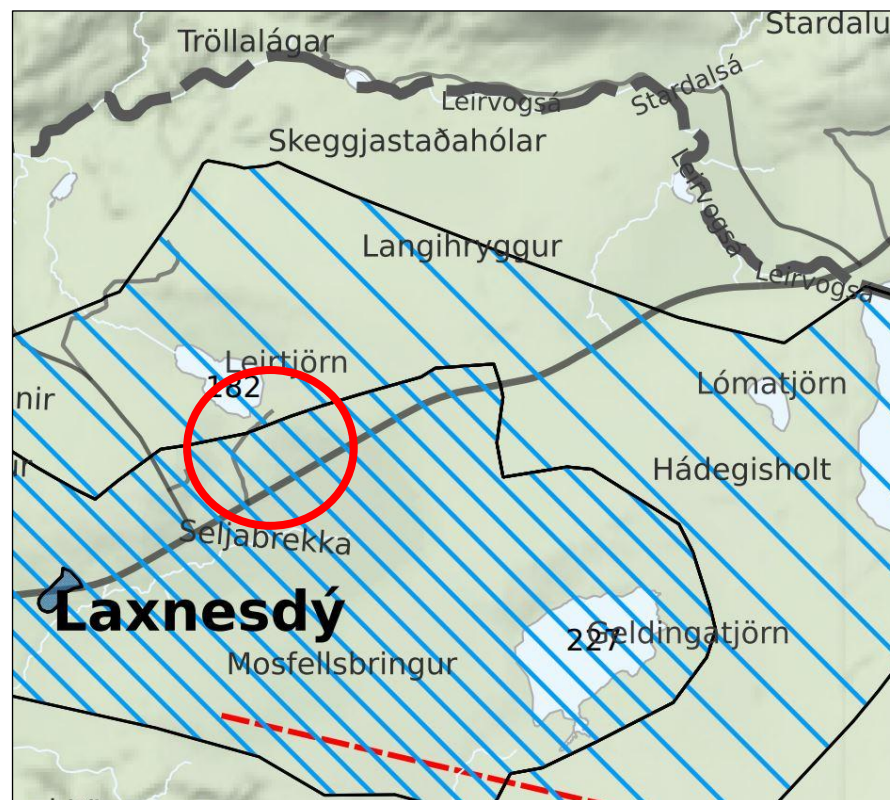
Skipulagssvæðið er á vatnsverndarsvæði Mosfellsbæjar, fjarsvæði. Um uppbyggingu og umgengni á vatnsverndarsvæði gilda ákvæði *samþykktar um verndarsvæði vatnsbóla nr. 636 frá 12. nóvember 1997*.² Í samþykktinni er að finna ýmis takmarkandi ákvæði svo sem um framkvæmdir, vélavinnu, skólp, úrgang og atvinnurekstur og einnig um búfjárhald, uppgræðslu og ræktun.

Fyrir liggur tillaga að breytingum á vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu sem samanstendur af *samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla og afmörkun þeirra samkv. 25. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir*, *12. gr. reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns* og *9. gr. reglugerðar nr. 536/2001 um neysluvatn*. Samkvæmt tillögunni er skipulagssvæðið á vatnsverndarsvæði og hluti þess sem áður var skilgreint sem fjarsvæði nú skilgreint sem grannsvæði. Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar,

¹ Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. 1. mgr.

² Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkur, Seltjarnarneskaupstaðar, Kópavogs, Garðabæjar, Bessastaðahrepps og Hafnarfjarðar. Samþykktin var samþykkt 12. nóvember 1997 og staðfest samkv. 18. gr. laga nr. 81/1988 um hollustuhætti og heilbrigðiseftirlit m. s. br.

Reykjavíkur, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogs, Garðabæjar og Hafnarfjarðar gilda á grannsvæðum umtalsvert strangari ákvæði um fyrrgreindar athafnir á skipulagssvæðinu en ef um væri að ræða fjarsvæði. Því er lögð rík áhersla á náðið samráð við Heilbrigðiseftirlit Mosfellsbæjar í því skipulagsferli sem framundan er.



Tillaga að breytingum á vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu Þéttskástrikaður flötur táknar grannsvæði.

4. HELSTU FORSENDUR

4.1. STEFNA Í GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2011– 2030

Markmiðið með breytingunni er að styðja við fyrirhugaða uppbyggingu afþreyingar- og ferðamannasvæðis í landi Selholts. Áform eru um menningar- og sögutengda ferðaþjónustu á svæðinu sem gera á upphafi byggðar í Mosfellsdal góð skil. Fyrirhuguð starfsemi mun auka fjölbreytni atvinnulífs í sveitarfélaginu.

Sú aðalskipulagsbreyting sem hér um ræðir er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030, en varðandi umhverfi og landnotkun er í skipulaginu sett fram eftirfarandi stefnumörkun:

Umhverfi, Undirmarkmið - Náttúruvernd og náttúruminjar:

- Tryggja skal gott aðgengi frá byggð að fjöru, ám og vötnum. Gert verði ráð fyrir a.m.k. 50-100 m óbyggðu svæði meðfram ströndum og árbökkum.

Auðlindir, auðlindanýting:

- Það er stefna Mosfellsbæjar að að nýta auðlindir þannig að ekki sé gengið á höfuðstól þeirra, gildi náttúrunnar til fjölbreytilegra nota aukist, umhverfinu verði ekki spillt að óþörfu og farið verði að ítrustu kröfum um mengunarvarnir samkvæmt lögum hverju sinni.
- Umgengni á vatnssverndarsvæðum og nýting þeirra skal vera í samræmi við gildandi samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla nr. 636/1997.

Landnotkun, Meginmarkmið:

- Mosfellsbær leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins.
- Leggja skal áherslu á að umhverfismótun og skipulag byggðar taki mið af félagslegum, menningarlegum og uppeldislegum sjónarmiðum, sem byggjast á tengslum íbúanna við náttúrulegt umhverfi, aðgengi að menningarverðmætum og atvinnulífi.

Landnotkun, Undirmarkmið - Opin svæði til sérstakra nota:

- Leitast er við að koma sérhæfðri íþrótt- og útivistaraðstöðu fyrir í „Græna treflinum.“

5. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Ákvæði samþykktar um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkur, Seltjarnarneskaupstaðar, Kópavogs, Garðabæjar, Bessastaðahrepps og Hafnarfjarðar taka til skipulagssvæðisins.

6. ÁHRIFAMAT

Aðalskipulagsbreytingin mun ekki fela í sér framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðaukum I og II í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og fellur skipulagsbreytingin því ekki undir ákvæði laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Þótt ákvæði laganna eigi ekki við verða í aðalskipulagsbreytingunni helstu matsþættir metnir út frá þeim viðmiðum, sem helst eru talin skipta máli miðað við stefnu sveitarstjórnar, annarra yfirvalda og markmiða laga. Verklagi umhverfismats áætlana verður þannig beitt við ákvarðanatöku og afgreiðslu sveitarstjórnar.

Í aðalskipulagsáætluninni verður lagt mat á breytingu á landnotkun út frá eftirtöldum matsþáttum (sjá drög að mati á næstu síðu):

- Náttúruvar, verndarsvæði, vatnsvernd, fornminjar.
- Byggðaþróun, byggðarmynstur, yfirbragð byggðar.
- Auðlindir, vatn, jarðefni, landbúnaðarland
- Hagkvæmni, þjónustukerfi, rekstur.
- Samgöngur, umferðaröryggi.
- Efnahagur, atvinnulíf, mannfjöldi.
- Stefna/markmið bæjarstjórnar og ríkis.

Breytt landnotkun í landi Selholts Mosfellsbæ - áhrifamat								
	01	02	03	04	05	06	07	08
> Matsþáttur v Viðfangsefni	Náttúrufar Vemdarsvæði Fomminjar	Bygðapróun Bygðamynstur Yfirbragð byggðar	Auðlindir: -Vatn -Jarðefni -Landbún.land	Hagkvæmni, þjónustukerfi, rekstur	Samgöngur Umferðar- öryggi	Efnahagur Atvinnulíf Mannfjöldi	Stefnumörkun í aðalskipulagi	Niðurstaða
Hluta landbúnaðarsvæðis (223-L) breytt í affreyningar- og ferðamannasvæði (AF)	Hvorki eru friðlýstar né þekktar fomminjar á skipulagssvæðinu. Hluti svæðisins er á vatnsverndarsvæði, fjarsvæði/grannsvæði.	Um er að ræða lágreista, einnar hæðar stakstæða byggð með u. þ. b. 15 húsum. Auk þess eru skilgreind á svæðinu aðkomusvæði með einkabíla- og rúttustæðum, gerði, velli, búðum, nausti og fl. Ásýnd nýbygginga.	Ekki er um að ræða gott ræktarland. Jarðrask tengt uppbyggingu.	Umfangsmikil uppbygging á þjónustukerfum. Leggja þarf aðkomugötu og gera bílastæði. Engar lagnir til staðar.	Auðveld og örugg tenging svæðisins við Þingvallaveg.	Framtíðarstörf við þjónustu á staðnum. Störf við uppbyggingu.	Í samræmi við stefnumörkun sveitarstjórnar í aðalskipulagi.	Vegna jákvæðra efnahags- og samfélagsáhrifa

Drög að útfylltri matstöflu áhrifamats breyttrar landnotkunar í landi Selholts.



7. KYNNING OG SAMRÁÐ

7.1. 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. Tillaga að deiliskipulagi mun verða samferða aðalskipulagsbreytingunni í kynningar- og afgreiðsluferlinu.

7.2. SKIPULAGS- OG SAMRÁÐSFERLI

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

Tillaga, forsendur og áhrifamat verða kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins eða/og opnu húsi sem auglýst verður með áberandi hætti áður en sveitarstjórn afgreiðir skipulagstillöguna til auglýsingar. Tillögugögnin verða jafnframt kynnt aðliggjandi sveitarfélögum og umsagnaraðilum. Verður þeim sent bréf með tilvísun í vefslóð þar sem gögnin 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 Lögbirtinga- blaðinu. 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.

7.3. UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis

8. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Mosfellsbæjar:

Desember 2014/janúar 2015.

Kynning verkefnislýsingar (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur):

Janúar 2015

Gerð aðalskipulagsbreytingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar:

Janúar/febrúar 2015

Kynning tillögu að aðalskipulagsbreytingu:

Febrúar 2015

Afgreiðsla í bæjarstjórn Mosfellsbæjar:

Febrúar/mars 2015

Auglýsing tillögu að aðalskipulagsbreytingu:

Mars 2015

Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulagsbreytingar:

Maí 2015

9. SAMÞYKKT LÝSINGAR

Lýsing þessi, sem er í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 17. desember 2014

Finnur Birgisson (sign)

Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar