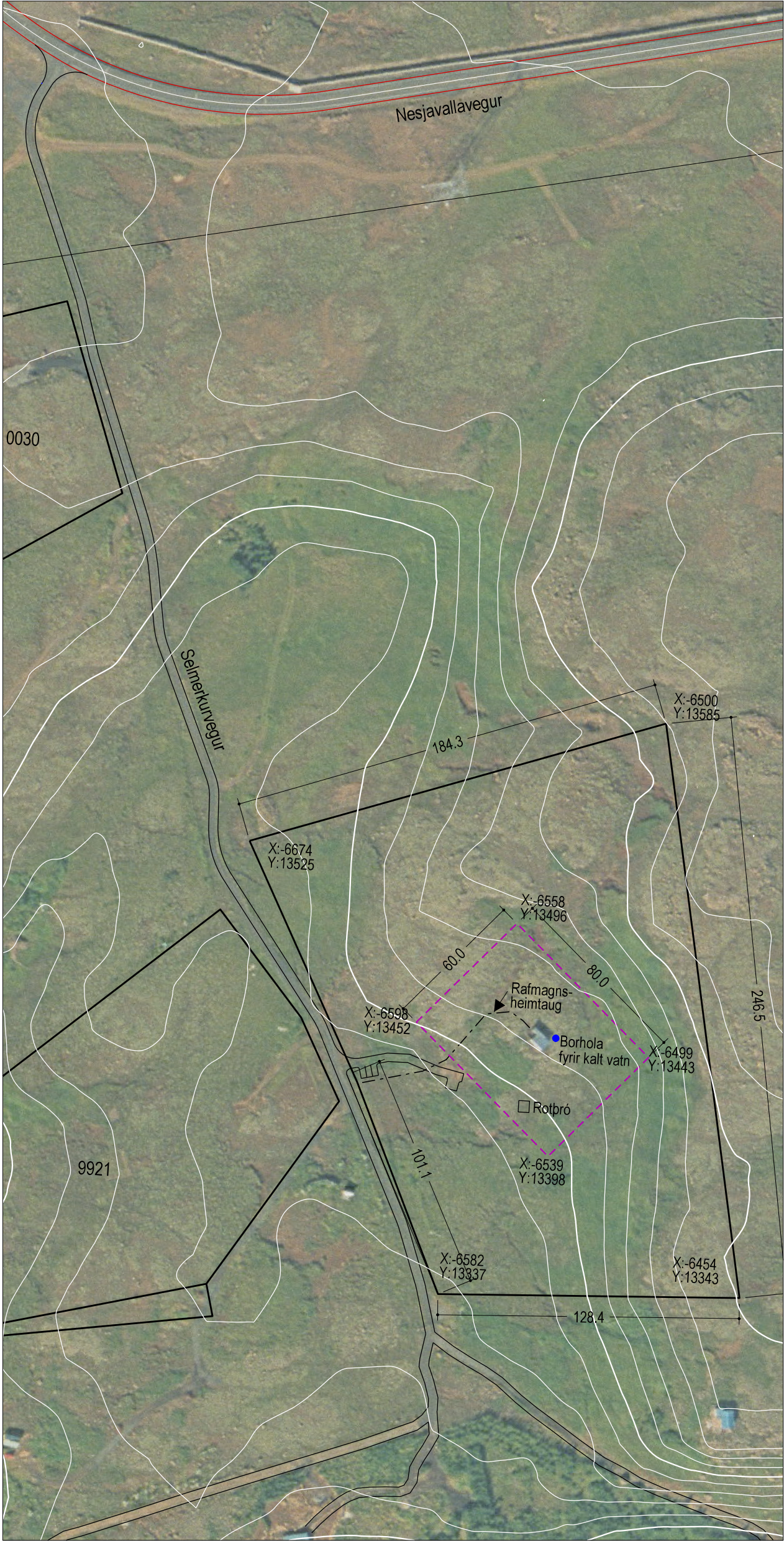
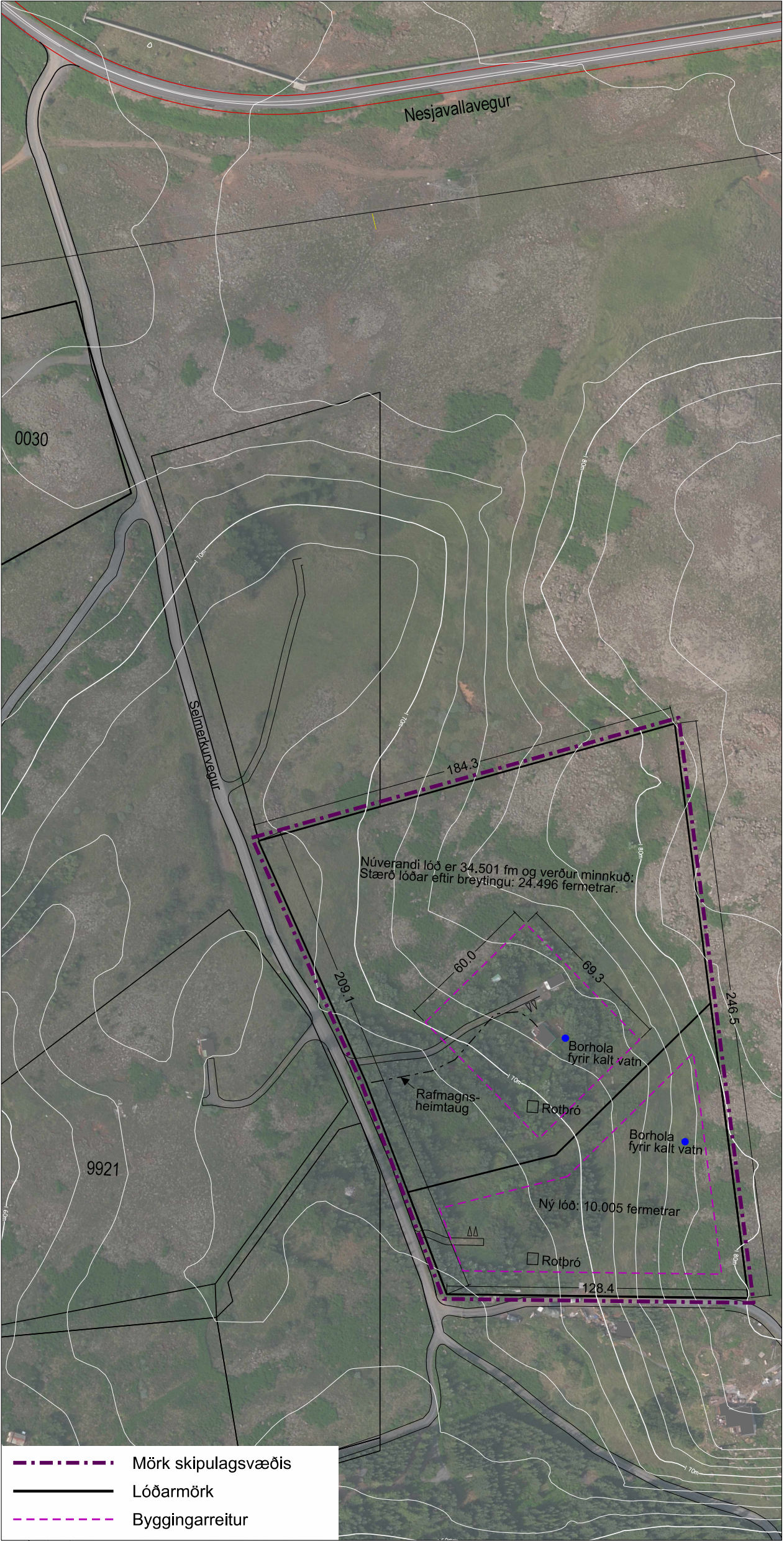




Deiliskipulag fyrir breytingu, mælikvarði 1 : 2.000



Deiliskipulag eftir breytingu, mælikvarði 1 : 2.000

## Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Urðarsels úr landi Miðdals í Mosfellsbæ, uppskipting lóðar.

Gert var deiliskipulag lóðar fyrir fristundahús nefnt Urðarsel í landi Miðdals og var það staðfest árið 2003. Óveruleg breyting deiliskipulagsins óðalæist gildi árið 2006. Nú er fyrirhugað að skipta upprunalegu lóðinni í tvær lóðir. Nýja lóðin verður rétt rúmlega 1 ha að stærð og er ætluð afkomendum eigenda Urðarsels. Breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eru fjölubláar og skálettraðar og bætt er við texta um áhrif áætlunar á umhverfi. Heildar skilmálar fylgja hér á eftir með viðbóartexta:

### Skipulagsskilmálar fristundalóðar í landi Miðdals í Mosfellsbæ.

Upphaflega lóðin er 3.45 ha eignarlóð, þjóðskrárnúmer 9400-0320, landeignanúmer L125359. Lóðin var afmörkuð skv. hnitsettum uppdrætti, í hnitakerfi Reykjavíkur, en eftir breytingu eru lóðirnar tvær hnitsettar í Ísn 93. Aðkoma að lóðunum er frá Selmerkurvegi sem tengist Nesjavallavegi og er nú þegar hlið og aðkoma að þeim báðum. Lóðarhafar leggja veg innan lóða og ganga skal frá minnst tveimur bílastæðum á hvorri lóð.

Litir húsa falli að umhverfi, þök verði í dökkum jarðlitum og timbur tónað í viðarlitum. Útílýsing verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum.

Ekki er heimilt að setja upp hráolítutank við hús. Meðferð á opnum eldi er ekki heimil á lóðinni nema í þar til gerðum tækjum.

Lóðarhafi Urðarsels hefur borað fyrir köldu vatni á lóðinni og verður einnig borað á nýju lóðinni. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Lóðarhafar standi straum af kostnaði við eigin heimæð að húsum. Austur hluti nýrrar lóðar verði ekki raskað.

Innan byggingarreits hvorrar lóðar verði rotrþró af viðurkenndri gerð. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti nr. 3/2004. Landeigendur sjái um og kosti hreinsun á rotrþró. Lóðarhafi skal sjá um og kosta hreinsun á rotrþró reglulega svo komist verði hjá mengun í nágrenni Selvatns. Útfærsla og framkvæmd vegna veitumála verði í samráði við Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis í Mosfellsbæ. Fristundalóðir á deiliskipulagssvæðinu falla undir samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla höfuðborgarsvæðisins nr. 555/2015. Það er á öryggisvæði vegna grunnvatns. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil.

Lóðarhafi safni sorpi og komi því í sorpgám. Ekki verði um neina urðun að ræða á lóðinni. Vatnstökustaður fyrir slökkvibíl verði úr Selvatni.

Á lóðinni hallar landi til suðvesturs og þar var upphaflega að mestu mjög rýrt mólendi. Skógrækt hefur verið stunduð frá miðjum sjöunda áratugnum. Þá var sáð lúpinu í hluta lóðarinnar og hafin gróðursetning barrtrjáa sem hefur verið stunduð til dagsins í dag. Því er nú sáralítið efir af upphaflegu gróðurlendi. Lóðin er girt og auk þess má reisa skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs.

Fornleifaskrá Mosfellsbæjar var gefin út árið 2006, en hún fullnægir ekki kröfum núgildandi laga. Björn Stefánsson, annar eigandi lóðarinnar, er fornleifafraeðingur og hefur metið deiliskipulagssvæðið, sjá fylgirit hans. Hvorki hann né fyrrverandi eigendur hafa orðið varir við minjar af neinu tagi á lóðinni. Hafa skal í huga að allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa, sbr. 3. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012, og samkvæmt 21. grein má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Komi óskráðar minjar í ljós, skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar.

### Byggingaskilmálar með breytingum.

Núverandi lóð er 34.501 m<sup>2</sup> en er skráð 3.3 ha á Fasteignaskrá. Eftir breytingu verði eldri lóðin 24.496 m<sup>2</sup> og nýja lóðin verður 10.005 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir eru rúmir og á hvorri lóð má reisa fristundahús allt að 110 m<sup>2</sup> að gólfleti og allt að 20 m<sup>2</sup> aukahús sem má vera fristandandi eða sambyggt aðalhúsi.

Hússtæði eru á tiltölulega flötu landi. Gert er ráð fyrir húsinn verði úr timbri og reist á staðsteyptum sökklum. Gólfkóti verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis. Þess skal gætt að hvergi verði meira en 0.5 m undir frambrún á verönd.

Lengd húsa verði minnst 2 m meiri en breidd, langhlið verði samsíða langhlið byggingarreits. Gert er ráð fyrir mænisþaki, þakhalli verði 25-35°einnig mega þök vera lítt hallandi. Hæsti punktur þaks verði ekki hærrí en 5.5 m yfir aðalgólfi. Við útbrún langveggjar verði hæsta leyfilega hæð 3.2 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Ef reist verður stakstætt aukahús, verði það í tengslum við verönd með sama þakhalla og mænisstefnu og aðalhús og þakhæð verði minnst 0.3 m lægri en aðalhúss.

Gerð verði afstöðumynd af lóðinni þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu byggingar og rotrþróar innan byggingarreits, aðkomu og tveimur bílastæðum.

### Áhrif áætlunar á umhverfi.

Umhverfisáhrif af áætlun þessari eru staðbundin og gert er ráð fyrir að umhverfisáhrif verði óveruleg vegna deiliskipulagsbreytingar þessarar. Þegar er fristundahús á núverandi lóð og gert er ráð fyrir uppbyggingu á nýrri lóð á næstu árum. Svæðið er vel gróið barrtrjám, svo ásjáð mun breytast lítið vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging hefur vart merkjanleg samfélagsáhrif og lítil sem engin áhrif til aukningar atvinnu í byggingariðnaði.

Vanda skal allan frágang og forðast rask utan framkvæmdasvæðja. Vegna nálægðar við Selvatn er lögð áhersla á að rotrþrær verði vandaðar og hreinsaðar reglulega. Selvatn fellur undir lög um náttúruvernd þar sem það er yfir 1.000 fermetrar.



Úr aðalskipulagi Mosfellsbæjar, mælikvarði óvls

Breyting deiliskipulags þessa sem kynnt hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarsjórn Mosfellsbæjar

dagsetning

undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnmátiðna hinn

dagsetning

## Lóðir úr landi Miðdals, Urðarsel, Mosfellsbæ. Deiliskipulag fristundahúsa.

Mælikvarði 1 : 2.000

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is  
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.L. kt. 080654-4219  
Selma Björk Reynisdóttir, tækniteknari

Dagsetning: 16.06.2021