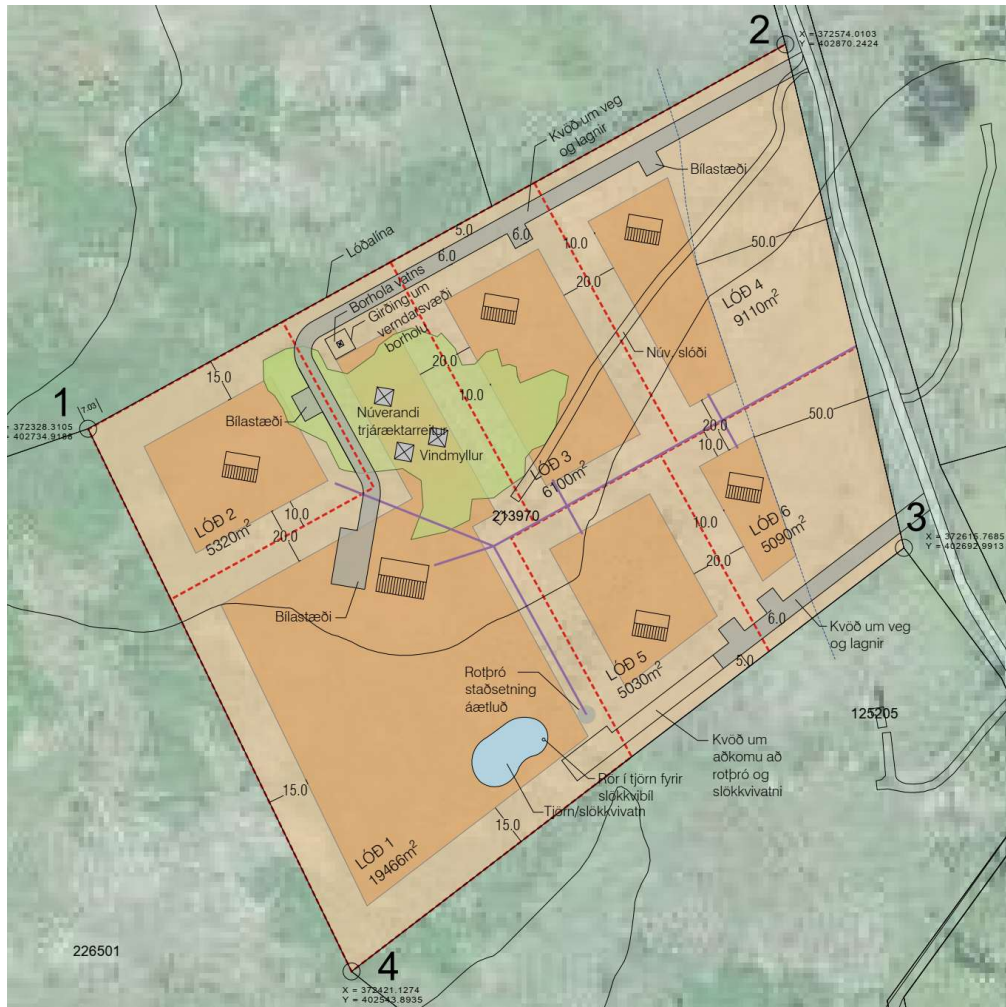


# FRÍSTUNDABYGGÐ Í MIÐDAL MOSFELLSBÆ.



## GREINARGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA.

Unnið fyrir 1N ehf.

Pétur Jónsson landslagsarkitekt Efla verkfræðistofa

Matthildur Sigurjónsdóttir landslagsarkitekt Efla verkfræðistofa

30. NÓVEMBER 2021.

Skipulagið tekur á tillögu að deiliskipulagi 5 ha lóðar í Miðfellslandi, Mosfellsbæ.

## SKIPULAGSSKILMÁLAR:

Lóðin er 5 hektara eignarlóð.

Fastanúmer er 233-1364 og lóðarnúmer 213970.

Lóðin er afmörkuð samkvæmt hnitsettum uppdrætti í hnitakerfi Reykjavíkur.

Aðkoma að lóðinni er um veg sem liggur frá Nesjavallarvegi að Selvatni.

Lóðarhafi gangi frá minnst tveimur bílastæðum á lóð.

Ekki er heimilt að setja upp hráolíutank við hús.

Meðferð á opnum eldi er ekki leyfð á lóðinni nema í þar til gerðum tækjum. Lóðarhafi standi straum af kostnaði við eigin heimæð að húsinu.

Gerð verður sameiginleg rotþró af viðurkenndri gerð, hún skal vera minnst 10 metra frá lóðarmörkum. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu samkvæmt gildandi reglugerðum um fráveitu og sorp, og að stærð og leiðbeiningar séu í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunnar um rotþrær og siturlagnir.

Tjörn er gerð á lágsvæði á lóðinni og er í senn fyrir ofanvatn og sem slökkvivatn, sett er rör í tjörn sem þjónar tilgangi sem brunahani sem auðveldar aðgengi slökkviliðs að slökkvivatni. Gert er burðarhæft og akfært svæði að tjörn bæði fyrir slökkvibíl og fyrir tæmingu rotþróar. Gerð er kvöð um aðgengi að tjörn eins og fram kemur á uppdrætti. Einnig er kvöð um veg og lagnir í gegnum lóðirnar eins og fram kemur á uppdrætti.

Lóðarhafi safni sorpi og skili því í móttökustöð Sorpu.

Urðun sorps á lóðinni er ekki leyfileg.

Lóðarhafi standi straum af kostnaði vegna vatnsöflunar, áætlað er að gerð verði borhola á lóðinni sem verður girt af. Trjárækt er í afmörkuðum lund á lóðinni og verður þeim haldið. Gert er ráð fyrir frekari trjárækt en þó án þess að valda útsýnisskerðingu með staðsetningu og vali tegunda. Heildarlóðin er afgirt. Lóðin er á öryggissvæði vegna grunnvatns og þá gildir samþykkt 555/2017 grein 56-76 sem fjallar um öryggissvæði.

Taka skal mið af grænbláum ofanvatnslausnum við meðhöndlun ofanvatns.

Lóðin hefur verið fornleifaskráð og eru ekki fornleifar á svæðinu. Sjá fornleifaskýrslu. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13.gr. Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

## BYGGINGARSKILMÁLAR:

Byggingareitur er 10 og 15 m frá lóðamörkum.

Á reitnum er leyfilegt að reisa allt að 6 frístundahús.

Frístundahús 1 allt að 200 m<sup>2</sup>

Frístundahús 2 allt að 130 m<sup>2</sup>

Frístundahús 3 allt að 130 m<sup>2</sup>

Frístundahús 4 allt að 130 m<sup>2</sup>

Frístundahús 5 allt að 130 m<sup>2</sup>

Frístundahús 6 allt að 130 m<sup>2</sup>.

Gert er ráð fyrir að byggingar séu á steypum sökkli, klætt timbri eða málmklæðningu. Gólfkóti verði allt að 0,5 metra yfir aðliggjandi landi.

Þakgerð er frjál, en miða skal við að hæsti punktur þaks verði ekki hærrí en 7 m yfir aðalgólfi. Miðað er við hæð undir ystu klæðningu. Hæsta útbrún útveggja er 3,5 m yfir aðalgólfi. Gera skal afstöðumynd af lóðinni með fyrirhugaðri byggingu, sem geri grein fyrir staðsetningu húss innan byggingarreits og staðsetningu rotþróar sem er sameiginleg fyrir öll húsin. Nokkur landhalli er í lóðinni og er lóð 2,3 og 4 á efri hluta svæðis þar sem nýtur útsýnis, áhaldahús er neðar í lóð og verður þar með ekki áberandi í landinu.

## UMHVERFISÞÆTTIR

Áhersla í umhverfismati deiliskipulagsins verður á þá þætti skipulagsins sem snúa að áhrifum á umhverfi og ásýnd. Svæðið er óbyggt en lítil spilda á svæðinu hefur verið nýtt sem tjaldsvæði/hjólhýsi, lítilsháttar ræktun trjágróðurs og matjurta. Trjálundur er ofarlega á svæðinu. Lóðin hefur verið fornleifaskráð og kemur þar fram að eigendur hafa hlaðið nokkra grjótgarða á svæðinu, en engar fornleifar eru til staðar.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 ber að gera grein fyrir umhverfisáhrifum af stefnu skipulags, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma. Vinsun áhrifaþátta er hefðbundin aðferð til að greina þá áhrifaþætti sem mestu skipta. Í matslýsingu hefur slík vinsun farið fram og þar með verið ákvarðað hvaða umhverfisþættir eru valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

### Hagrænir og félagslegir þættir

Horft er til hvaða áhrif framkvæmdin hefur á efnahag og atvinnulíf svæðisins, sem og þróun fólksfjölda. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Áhrif á efnahag á atvinnusvæðinu.

### Náttúrufarslegir þættir

Horft er til hugsanlegra áhrifa á landslag, jarðmyndanir, gróðurfar, jarðvegs og dýra- eða vatnalíf. Þá er horft til þess hvort framkvæmdin muni hafa áhrif til lengri tíma á umhverfisþætti s.s.

grunnvatnsstöðu, veðurfar eða kolefnisbúskap. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Landslag og sjónræn áhrif.
- Áhrif á dýralíf og gróður.
- Vistfræði
- Áhrif á grunnvatn.
- Áhrif á loftslag og alþjóðlegar skuldbindingar á sviði umhverfismála.

## Heilsa og öryggi

Almennt er horft til hljóðvistar og mengunar, hvort heldur sem er í lofti eða vatni eða annað það sem haft getur áhrif á heilsufar. Þá er horft til möguleika til útivistar sem bætir heilsufar. Einnig er horft til þess hvort framkvæmdin dragi úr eða auki á hættu sem verða kunni samfara náttúru vá s.s. eldgosu, flóða eða við jarðskjálfta. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Mengun grunnvatns.
- Náttúruvá - flóð.

## Náttúru- og menningarminjar

Almennt er horft til áhrifa á fornleifar og einnig á náttúruminjar, s.s. hraun, jarðmyndanir, gróður- og dýralíf sem er á einhvern hátt einkennandi eða einstætt. Sérstaklega er horft til friðlýstra minja eða náttúruminja sem eru á innlendum eða alþjóðlegum listum yfir verndarflokka. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Áhrif á fornleifar.
- Áhrif á náttúruminjar
- Áhrif á búsetulandslag.

## Viðmið og vægi áhrifa

Helstu viðmið sem horft er til þegar metin eru áhrif á umhverfisþættina er stefnumörkun sem fram kemur í lögum og reglugerðum sem og alþjóðsamningum. Þá er horft til stefnu ríkis og sveitarfélaga sem m.a. kemur fram í skipulagi og hinum ýmsu verndaráætlunum.

Í eftirfarandi töflu eru tekin saman þau viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og alþjóðaskuldbindingar sem lögð eru til grundvallar við mat á áhrifum framkvæmdanna:

Gerð er grein fyrir umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins og þeim mótvægisáðgerðum sem fyrirhugaðar eru. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif
Óveruleg	0	Óveruleg áhrif
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif
Óviss	?	Óviss áhrif

Tafla 1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins.

## VALKOSTIR

Í umhverfisskýrslu verða eftirtaldir valkostir bornir saman:

- Núll kostur, ekkert verður byggt á lóðinni.
- Valkostur A. Byggð verða 6 hús á 6 lóðum, auk þess að á áætlun er að setja upp 3 litlar vindmyllur.

VALKOSTIR FYRIR 6 LÓÐUM ÁSAMT BYGGINGUM		
Þættir sem deiliskipulagið hefur áhrif á	Valkostur A – 6 lóðir ásamt byggingum	0 - kostur, svæðið verður óbyggt
Hagrænir þættir	Atvinnutækifærum fjölga á framkvæmdatíma. Auknar tekjur sveitarfélags fylgja framkvæmdum og nýjum byggingum.	Engin ný atvinnutækifæri. Svæðið áfram óbreytt.
Náttúrufarslegir þættir	Byggðir verða 2 aðkomuvegir og byggingar á svæðinu en landhæðir verða nokkuð óbreyttar. Óhreyft land skerðist vegna þessa. Svæðið er á öryggissvæði grunnvatns.	Engin breyting.
Ásýnd	Sjónræn áhrif felast í því að byggingar /vegir verða sýnilegar í landinu.	Engin breyting.
Menningarminjar, fornleifar	Engar fornleifar eru á svæðinu en grjóthleðslur sem þarna eru verða að mestu óhreyfðar.	Engin breyting.
Landslag	Landið er hallandi, sérstaklega niðri hlutinn en byggingar eru aðlagðar landhalla og er breyting á landhæðum	Engin breyting

Í eftirfarandi töflu eru ofangreindir valkostir bornir saman og umhverfisþættirnir metnir.

Umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu.

#### SAMANTEKT OG NIÐURSTAÐA

Helstu breytingar felast í því að gerðir eru aðkomuvegir, byggð hús með tilheyrandi lagna og jarðvinnu. Slíkar framkvæmdir hafa alltaf áhrif sérstaklega á byggingartíma. Eftir uppbyggingu með mótvægisáðgerðum í formi ræktunar þá eru áhrifin óveruleg. Helstu áhrif eru sjónræn þar sem byggðin er sýnileg en með tímanum mun uppgræðsla og trjárækt draga úr ásýnd bygginga. Svæðið er á öryggissvæði vatnsverndar og taka skal mið af því við uppbyggingu svæðis.

Stefna	Stefnumörkun	Lýsing
Lög	Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	1 gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Lög	Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. b-liður. Að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru- og menningarverðmæta og að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Lög	Lög um menningarminjar nr. 80/2012	Tilgangur laga þessara skv. 1. gr. er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lög þessi ná einnig til staða sem tengjast menningarsögu. Þá kveða lögin á um að allar minjar 100 ára og eldri séu fornminjar sbr. 3. gr. laganna. Þar segir einnig að til fornleifa teljist „hvers kyns leifar fornra mannvirkja og annarra staðbundinna minja sem
Lög	Lög um náttúruvernd nr. 44/1999	Samkvæmt 35. gr. skulu mannvirki falla sem best að svipmóti lands. Eftirtaldar jarðmyndanir og vistkerfi njóta sérstakrar verndar skv. 37. gr. laganna og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er: eldvörp, gervígigar og eldhraun, stöðuvötn og tjarnir, mýrar og flóar, fossar, hverir og aðrar heitar uppsprettur, svo og hrúður og hrúðurbreiður, sjávarfitjar og leirur.
Lög	Mannvirkjalög nr. 160/2010	Markmið laganna skv. 1. gr er: Að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt. Stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum. Stuðla að vernd umhverfis með því að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við hönnun og gerð mannvirkja.
Reglugerð	Skipulagsreglugerð nr. 90/2013	1. gr. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi. Stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Reglugerð	Byggingarreglugerð nr. 112/2012.	Gr. 1.1.1. Að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt. Að stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum. Að stuðla að vernd umhverfis með því að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við hönnun og gerð mannvirkja.

Reglugerð	Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr.797/1999	Gr. 1. Markmið reglugerðar þessarar er að koma í veg fyrir mengun grunnvatns af mannavöldum. Einnig er það markmið að takmarka afleiðingar mengunar sem þegar hefur orðið á grunnvatni.
Reglugerð	Reglugerð umneysluvatn nr.536/2001	Gr. 2. Markmiðið er að vernda heilsu manna með því að tryggja að neysluvatn sé heilnæmt og hreint.
Sjálfbær þróun	Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020	Kafla 1, Heilnæmt andrúmsloft. Íbúar búi við heilnæmt andrúmsloft og að loftmengun af völdum umferðar, iðnaðar og annarrar starfsemi verði haldið í lágmarki. Kafla 2, Hreint og heilnæmt ferskvatn. Allir íbúar landsins eigi kost á nægu heilnæmu vatni til neyslu og annarra nytja. Mengun í ám og vötnum verði svo lítil að hún hafi ekki áhrif á vistkerfi ferskvatns, fiskgengd eða útivistargildi. Kafla 5, Útivist í sátt við náttúruna. Tekið verði tillit til útivistargildis svæða við skipulag og ákvarðanir um landnýtingu. Kafla 6, Varnir gegn náttúruvá. Allir íbúar landsins búi við ásættanlegt öryggi með tilliti til náttúruvár. Landnýtingu verði hagað með tilliti til náttúruvár. Kafla 7, Vernd lífríkis Íslands. Viðhaldið verði fjölbreytileika tegunda og vistgerða. Kafla 8, Vernd sérstæðra jarðmyndana. Fjölbreytni jarðmyndana verði varðveitt með því að vernda þær sem eru sérstakar eða einstakar á svæðis-, lands- eða heimsvísu.
Skipulagsáætlun	Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030	Skipulagsáætlunin er nýlega samþykkt í bæjarstjórn. Sjálfbær þróun og sjálfbærni er í fyrirrúmi varðandi umhverfismótun.
Önnur stefnuskjöl	Náttúruvinnuskýrsla 7. útg. 1996 m.s.br.	Í náttúruverndaráætlun og Náttúruvinnuskýrsla eru afmörkuð sérstök svæði m.t.t. náttúruvinnu og mörkuð stefna um verndun. Að mestu leyti byggja þær á greiningu og mati sérfræðinga sem hafa rannsakað náttúruvinnu landsins og metið verndargildi þess.
Önnur stefnuskjöl	Samningur um líffræðilega fjölbreytni.	Samningurinn hefur það þriðja markmið að vernda líffræðilega fjölbreytni, að tryggja að nýting lífrænna auðlinda sé sjálfbær og að arðinum af nýtingu þeirra sé skipt með réttlátum hætti.
Önnur stefnuskjöl	Stefnuvinnuskýrsla ríkisstjórnar	Ísland verði í fararbroddi í umhverfismálum á heimsvísu og öðrum þjóðum fyrirmynd á sviði umhverfisverndar. Ísland hefur sérstöðu í umhverfismálum í krafti ósnortinnar náttúru og sjálfbærrar nýtingar endurnýjanlegra auðlinda.  Lögð er áhersla á að náttúruvernd og náttúrunýting fari saman.
Önnur stefnuskjöl	Bernarsamningurinn (staðfestur 1993)	Markmið samningsins er að vernda evrópskar tegundir villtra plantna og dýra og lífsvæði þeirra.
Samningur	Rammasamningur SP um loftslagsbreytingar	Að koma í veg fyrir hættulega röskun á loftslagskerfinu af mannavöldum og tryggja þannig að matvælaframleiðslu í heiminum verði ekki stefnt í hættu og að efnahagsþróun geti haldið áfram á sjálfbæran máta.