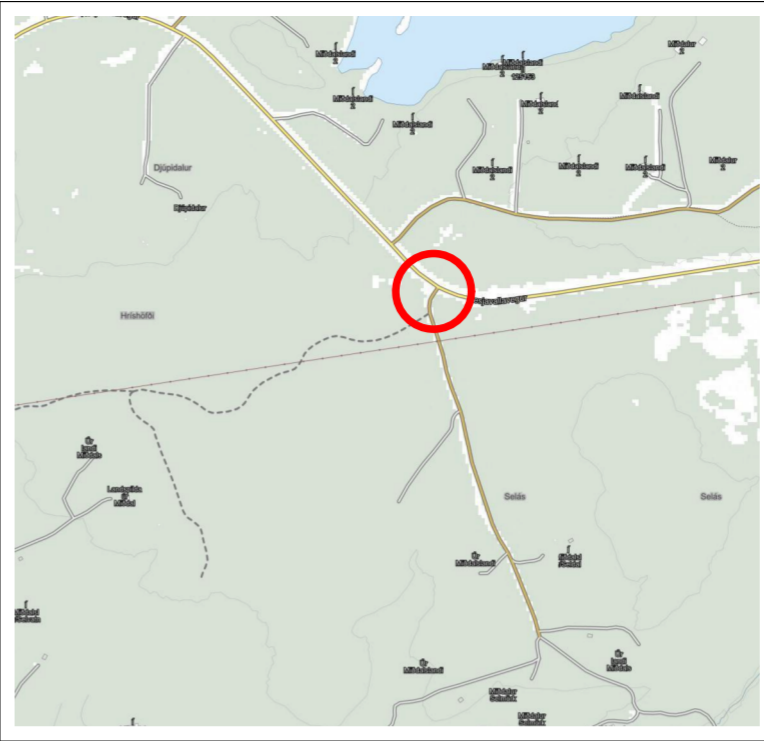


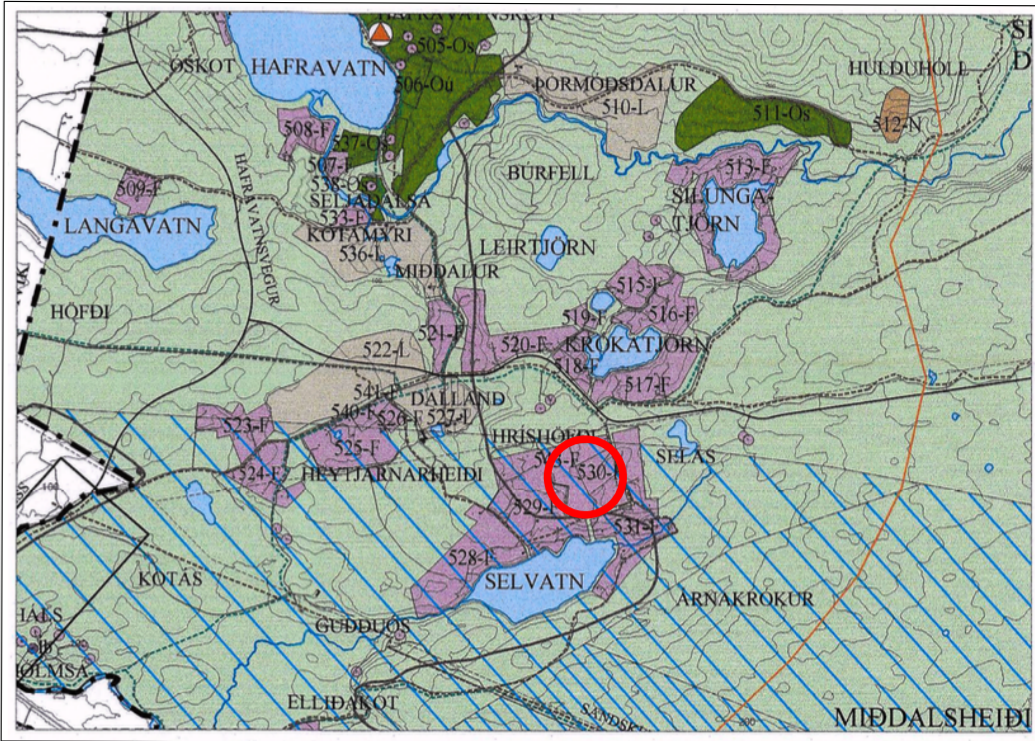
- Byggingarreitur
- Lóð
- Leyfð hámarksstærð húss
- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Leiðbeinandi staður fyrir rotþró

Hnitaskrá ISN93:

	A	N
A:	372160.380	402677.318
B:	372177.841	402654.416
C:	372284.104	402603.664
D:	372265.037	402420.360
E:	372319.677	402392.369
F:	372383.015	402384.028
G:	372399.551	402413.562
H:	372412.568	402412.119
I:	372473.783	402408.887
J:	372468.694	402506.404
K:	372421.137	402543.873



Vegatenging við Nesjavallaveg. Ekki í skala.



Gildandi aðalskipulag 2011-2030. Ekki í skala.

Greinargerð / Skilmálar:

Markmið:
Markmið deiliskipulagsins er að skilgreina fimm lóðir með byggingarreit fyrir fristundahús á landnúmeri 226501.

Aðalskipulag:
Deiliskipulagið er innan landnotkunarreits númer 543-F sem afmarkaður er fyrir fristundabyggð í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030, samkvæmt aðalskipulagsbreytingu sem var samþykkt 10. september 2020. Innan landnotkunarreits númer 543-F má byggja fristundahús í samræmi við skilgreindar stærðir. Um nýtt deiliskipulag er að ræða fyrir Miðdalsland L226501 (Litluselshæð). Landið er umlukið fristundabyggð í landi Miðdals sem er ýmist deiliskipulögð eða ekki.

Aðstæður:
Skipulagssvæðið liggur í 153-168 metra hæð og hallar til suðurs að Selvatni. Aðkoma er frá Nesjavallavegi. Gróðurfar er að mestu leyti melar að hluta vaxnir heiðagróðri og lúpínu og hentar, samkvæmt aðalskipulagi Mosfellsbæjar, vel til skógræktar. Samfelldan skóg og stóra trjálandi er víða að finna á nærliggjandi spildum. Ekki er vitað um menningarmínjar, fornleifar eða önnur menningarverðmæti á landareigninni, og ekki er um að ræða svæði sem njóta hverfisverndar. Ekki er heldur vitað um náttúrumínjar, svæði sem njóta sérstakrar verndar skv. 37. gr. laga um náttúruvernd eða aðrar náttúrumínjar.

Aðkoma:
Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er frá Nesjavallavegi um línuveg og slóða í einkalandi. Kvöð um umferðarrétt var þinglýst 18. janúar 2022 ásamt loftmynd sem sýnir legu slóðans. Vegur innan deiliskipulagssvæðisins er í eigu lóðar 1. Kvöð er á lóð 1 um aðkomu eigenda lóða 2, 3, 4 og 5 að sínum lóðum. Bílastæði fyrir hverja lóð skulu vera innan lóðarmarka.

Skilmálar:
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 5 lóðum sem allar eru stærri en 5.000m², sú stærsta 36.084m², í samræmi við aðalskipulag. Í samræmi við kafla 4.11. í greinargerð með aðalskipulagi Mosfellsbæjar er heimilt á lóðum undir 6.500m² að byggja allt að 130m² óháð lóðastærð. Á stærri lóðum reiknast hámarks nýtingarhlutfall 0,02 en þó geta hús aldrei verið stærri en 200m². Miðað er við eitt hús á lóð með eða án gestahúss eða geymslu, samtals af fyrrgreindri stærð. Vanda skal til allrar hönnunar. Hús skulu vera með mænispaki og skal hæð mæniss frá botnplötu ekki vera meiri en 6m en má þó vera 7m á lóð 1. Hámarkshæð botnplötu frá jarðvegsyfirborði má vera 40cm. Þakhalli skal vera á bilinu 18-48 gráður og veggghæð ekki meiri en 3m. Byggingarefni er frjálst en hús skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.

Fráveita:
Rotþró skal staðsetja innan lóðarmarka í samráði við heilbrigðisfulltrúa. Frágangur rotþróa skal vera samkvæmt byggingarreglugerð (112/2012), og reglugerð (789/1999) um fráveitur og skólp. Vísað er einnig í leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir. Hús og lóðarhafar kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa.

Lýsing:
Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá ljósbúnaði og forðast skal óparfa lýsingu umfram það sem er nauðsynlegt.

Neysluvatn:
Allt er viðkomur neysluvatni skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Ef borhola er á lóð skal allur frágangur hennar vera í samræmi við 9. gr. reglugerðar sömu laga. Fristundalóðir á deiliskipulagssvæðinu falla allar undir samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla höfuðborgarsvæðisins nr. 555/2015. Deiliskipulagssvæðið er á öryggissvæði vegna grunnvatns. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil. Lóðareigendur sjá sjálfir um vatnsöflun á svæðinu.

Slökkvavatn:
Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Nægilegt slökkvavatn og vatnsþrýstingur þess er á ábyrgð húsbýggenda þar sem að sveitarfélagið þjónustar ekki veitur eða dreifingu vatns á svæðinu. Húseigandi ber ábyrgð á burðargetu aðkomuvega um einkalönd fyrir dælubíla slökkviliðs, sem vegið geta 22 tonn.

Sorpiröða:
Hús- og lóðahafar skulu sjálfir sjá um að koma sorpi af svæðinu og á viðurkennd flokkunar- og móttökusvæði. Allt sorp skal flokkað í samræmi við reglur og stefnu sveitarfélagsins. Urðun og spilliefni eru ekki leyfð á svæðinu.

Formmínjar:
Um formmínjar gilda lög um menningarmínjar nr. 80/2012. Í 24. gr. laganna segir: "Ef formmínjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins."

Umhverfismat:
Fyrirhugað deiliskipulag og leyfi til framkvæmda falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang þess er þó ekki háð umhverfismati. Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Með vísan í 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Áhrif á náttúru og menningarmínjar eru metin lítil sem engin. Áhrif á yfirbragð byggðar og byggðamyntur á svæðinu eru metin jákvæð. Áhrif áætlanarinnar á hagræna og félagslega þætti, framboð fristundahúsa og efnisleg verðmæti eru metin jákvæð.

Lög og reglugerðir
Vísad er til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010), skipulagsreglugerð (90/2013), lög um mannvirki (160/2010), byggingarreglugerð (112/2012), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunavarnir (7/1998) og lög um menningarmínjar (80/2012).

Málsmeðferð
Deiliskipulag þetta hefur hlotið málsmeðferð í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagið var kynnt frá _____ til _____ Skipulagið var samþykkt af skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þann _____ og staðfest af bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann _____ F.h. Mosfellsbæjar _____ Skipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

**Litlaselshæð
Tillaga að
Deiliskipulagi**

Dags.: 5/5/2023
Mælikvarði: 1:2000