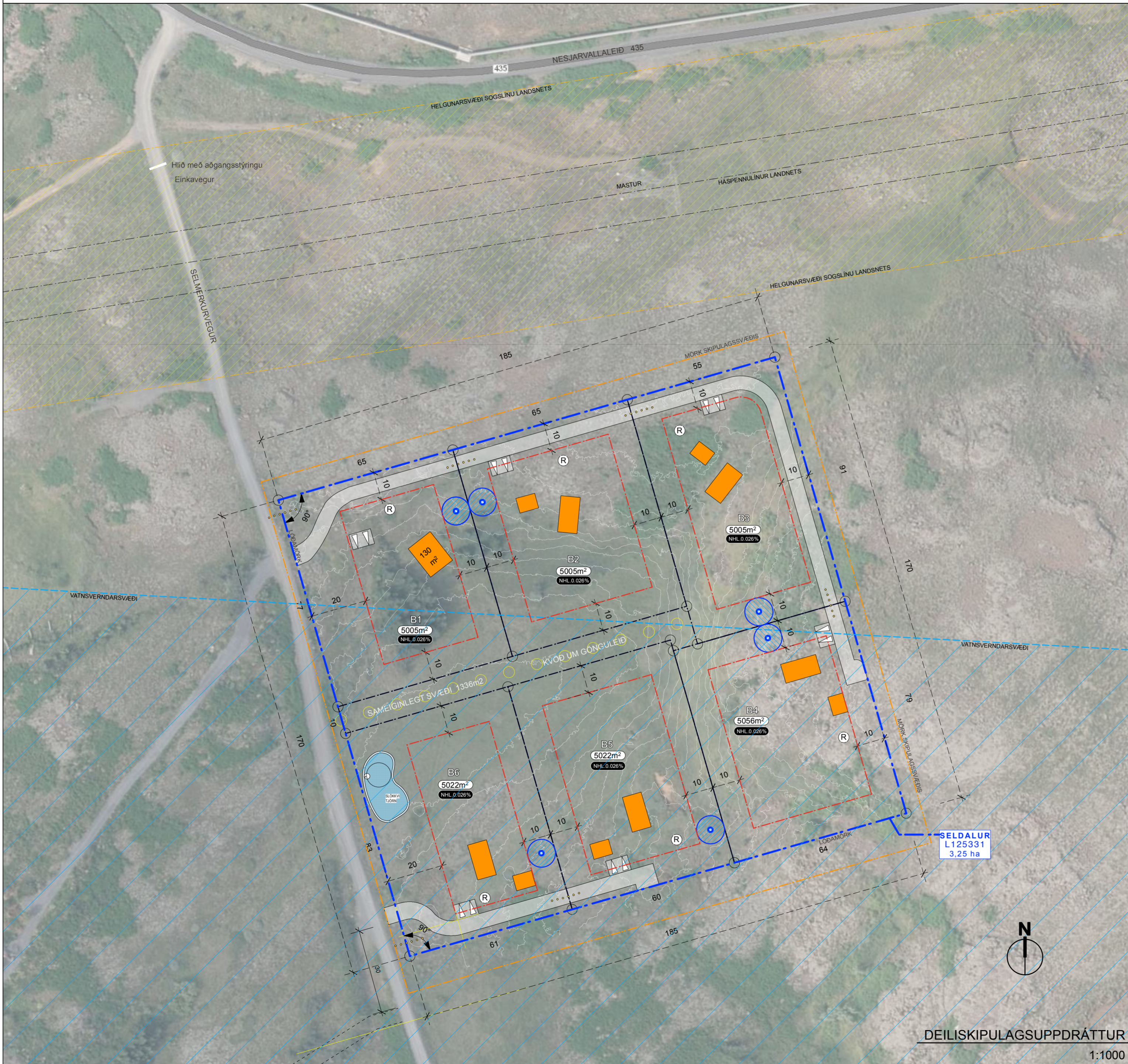


# DEILISKIPULAG SELDAL VIÐ SELMERKURVEG Í LANDI MIÐDALDALS Í MOSFELLSBÆ



## SKIPULAGSSKILMÁLAR

### STÆRD, AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Deiliskipulag þetta nær yfir landsvæði Seldal við Selmerkurveg, landnúmer L125331, 3,25 ha úr landi Miðdals í Mosfellsbæ. Afmarkanir skipulagssvæðis eru Selmerkurvegur (afleggjari af Nesjarvallaleið [435] ásamt aðliggjandi lóðum til norðurs, austurs og suðurs. Frá Nesjarvallaleið, á leið austur í átt að Þingvöllum, er beygt til suðurs fjótlega eftir Krökutjörn. Þar er komið að einkavegi með aðgangstýrðu hlíði. Eftir um 150 metra, frá hlíði, er komið að Seldal.

### LANDNOTKUN / AÐSTÆÐUR

Seldalur er lyngi vaxið dalverpi sem opnast til suðvestur. Hæst rís lóðin norðaustan megin og er þar stórgrytt. Búið er að grjóthreinsa megnið af dalnum og safna saman í grjóthruðu við suðvesturhorn svæðisins. Á skipulagssvæðinu var fyrir um 60 árum síðan, gróðursett nokkur fjöldi grenitrjáa við norðvesturhorni landskikkans. Einnhver gróðursetning hefur síðan átt sér stað og eru slökku tré víðsvegar um svæðið. Heildarlóð er 32.500 m<sup>2</sup> eða 3,25 hektarar. Innan Lóðarinnar L125331 eru afmarkaðir lóðarreirir.

Deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir uppskiptingu lóðarinnar, Seldals L125331 í 6 lóðir ásamt sameignarsvæði. Lóðirnar eru merktar B1, B2, B3, B4, B5 og B6. Sameiginlegt svæði er í eigu B1, B2, B3, B4, B5 og B6.

### VEGIR, AÐKOMA OG KVADIR

Aðkoma frá Nesjavallavegi er um einkaveg sem heitir Selmerkurvegur. Um veg þennan er í gildi úppseggjanlegur samningur milli eigenda Selmerkurvegar og Félagis landeigenda við Selmerkurveg, kt 460308-0700. Samningurinn er um notkun, viðhald, kvæðir og réttindi landeigenda. Vegir innan deiliskipulagssvæðis eru einnar akreinar með útskotum 4-5m breiðir (D<sup>4</sup>). Þeim fylgir gagnkvæm kvæð um aðkoma. Sjá uppdrátt. Aðkoma að B1, B2, B3 og B4 er um veg frá norðnorðvestur horni skipulagssvæðis. Aðkoma að lóðum B5 og B6 frá suðvestur horni skipulagssvæðisins. Burðarhæfi vega á skal vera að lágmarki 30 tonn.

### FORNMÍNJAR

Ekki er kunnugt um neinar fornminjar á skipulagssvæðinu. Um fornminjar gilda lög um menningaminjar nr. 80/2012.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

### FRÁVEITUR

Allur frágangur á fráveitum skal vera í samræmi við gildandi reglugerð nr. 798/1999, um fráveitur og skölp. Stærð og frágangur skal vera í samræmi við leiðbeiningar umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir. Hús- og lóðarhafar kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþræra. Staðsetja skal rotþrær í samráði við Heilbrigðisettirlitið og reglur þar af lýtandi.

### VATNSVEITA-NEYSLUVATN

Vatnsöflun er á ábyrgð eiganda hverrar lóðar fyrir sig. Heimilt er að bora eftir köldu vatni. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Frágangur við borholur neysluvatns, skal vera í samræmi við 9. gr. reglugerðar sömu laga.

### VATNSVERNDARARSVÆÐI

Fristundalóðir á deiliskipulagssvæðinu falla allar undir samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla höfuðborgarsvæðisins nr. 555/2015. Það er á öryggissvæði vegna grunnvatns. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil.

### SLÖKKVIVATN

Nægilegt slökkvivatn og vatnsþrýstingur þess er á ábyrgð húsbýggenda þar sem að sveitarfélagið þjónustar ekki veitur eða dreifingu vatns á svæðinu.

### RAFMAGN

Lóðarhafar munu kosta tengingu rafmagns.

### SORP

Um sorphirðu, verður farið eftir reglum sveitarfélagsins á hverjum tíma. Sbr. flokkun og losun. Gera skal ráð fyrir að lóðarhafi safni sorpi og skili því flokkuðu í móttökustöð Sorpu.

### BRUNAVARNIR

Lóðin er innan starfssvæðis slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Öflun slökkvivatns verður frá vatnsveitum og/ eða slökkviti. Notkun tjamar sem slökkvivatnsforða kallar á að hún sé hönnuð frá grunni til þeirra nota. Í því samhengi þarf að meta slökkvivatnsþörf fyrir það svæði sem hún þarf að anna og haga gerð hennar þannig að vatn verði nægjanlegt í mestu burkasummum. Þá þarf að vera undirbyggt stæði fyrir dælubíl þar sem hann getur lengst með sogbarka við einskonar „brunahana“ sem tengdur er föstu röri niður í tjörnina. Þá verður að gera ráðstafanir til að tryggja gróður í tjörninni geti ekki komist í vatnsinntaki þar sem það á auðvelt með að stífla vatnsdælur í slökkvibíl. Af þeim sökum verður vatnsinntak að vera í ákveðinni hæð frá botni og tryggja verður viðunandi dýpi til þess að vatnsgróður fari ekki úr böndunum á sólarsumri. Vatnsöflun innan svæðisins, komi til bruna, er meðin fullnægjandi. Burðarhæfi vega skal vera að lágmarki 30 tonn. hafa skal til hlíðsjónar leiðbeiningar á grodureldar.is. við gróðursetningu trjáa við hús og vegi innan svæðisins.

### AÐALSKIPULAG

Deiliskipulagið er innan landnotkunarreits númer 531-F sem afmarkaður er fyrir fristundabyggð í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2023. Innan landnotkunarreitsins má byggja fristundahús í samræmi við gildandi stærðir í aðalskipulagi. Svæðið er ódeiliskipulagt og í nálægð við deiliskipulagða fristundabyggð úr landi Miðdals. Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

### BYGGINGARSKILMÁLAR OG ÁKVÆÐI

Við hönnun húsa og lands skal miða við að hvorutveggja falli vel að landslagi. Nýtingarhlutfall hverrar lóðar er samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Byggingarreirir eru 10m frá lóðarmörkum og 20m frá lóðarmörkum við Selmerkurveg. Leyfilegt byggingarmagn tekur mið af samtals fermetrum mannvirkja á lóð. Heimilt er samkvæmt aðalskipulagi að byggja eitt hús auk gestahúss eða geymslu. Mænisstefna er frjals og mænishæð einnig, en þó má mænin ekki vera hæri en nemur 7 metrum frá gólfkóta neðri hæðar viðkomandi byggingar. Öll mannvirki skulu vera í jarðlitum.

Heimilt er að koma fyrir leiksvæði eða annarskonar útivistarstöðu á sameignarsvæði. Ekki er gert ráð fyrir því að lönd séu girt af innan skipulagssvæðis. **Úr grein 4.11 SVÆÐI FYRIR FRISTUNDAÞYGGÐ (F)** í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030

„Almennt skal við það miðað að lóðir á fristundasvæðum verði að jafnaði um 1 ha að stærð. Lóðir skulu ekki vera minni en 0,5 ha nema sérstakar landslagsaðstæður réttlæti annað. Hámarksnýtingarhlutfall á fristundalóðum skal vera N: 0,02. Þó má stærð bygginga á fristundalóð aldrei vera meiri en 200 m<sup>2</sup>, og á lóðum undir 6.500 m<sup>2</sup> má byggja allt að 130 m<sup>2</sup> óháð lóðarstærð. Miðað er við eitt hús á lóð með eða án gestahúss eða geymslu, samtals af fyrirgreindri stærð. Í deiliskipulagi skal m.a. gera nánari grein fyrir nýtingarhlutfalli lóða.“

### UMHVERFISÁHRIF

Ekki er talin þörf á frekara mati á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr.90/2013, þar sem framkvæmdir innan skipulagssvæðisins hafa ekki í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Til hlíðsjónar var horft til eftirtalna þátta er snúa að vistkerfi, auðlindum, landslagi, ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæðum, hagkvæmni, skuggavarp, veðurfar og fl.

### UMHVERFISMAT

Deiliskipulag þetta og leyfi til framkvæmda falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang þess er þó ekki háð umhverfismati.



ÚR SAMÞYKKTU AÐALSKIPULAGI  
ekki í kvarða

### Skýringar

- vatnsverndarsvæði
- Helgunarsvæði Landsnets
- mörk skipulagssvæðis
- Landeignarmörk
- Lóðarmörk innan skipulagssvæðis
- Byggingarreitur
- Dæmi um byggingar
- Stærð Lóðar
- Hæðarlínur 1m
- Vegir og mögulegar vegtengingar
- Kvæð um aðkoma
- Kvæð um gönguleið
- Leiðbeinandi staðsetning rotþræra
- Slökkvitiörn (möguleg staðsetning)
- Bilastæði
- Borhola (möguleg staðsetning einnar eða fleiri)
- Nýtingarhlutfall lóðar

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 \_\_\_\_\_

## DEILISKIPULAG SELDAL VIÐ SELMERKURVEG Í LANDI MIÐDALDALS Í MOSFELLSBÆ

**KOA** ARKITEKTAR ehf  
 SKIPULAG: ÖHJ  
 YFIRFARID: KAA  
 kt.: 605422-0660  
 sími: 844 1660  
 MKV: 1:1000 A2  
 DAGS: 04.03.2024  
**ADH-03**