

## Leiðbeiningar og gátlisti deiliskipulagsgagna fyrir ráðgjafa og starfsfólk Mosfellsbæjar

### Um skipulagsgerð

Í 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er ákvæði um heimild landeigenda eða framkvæmdaraðila til þess að vinna tillögu deiliskipulags eða deiliskipulagsbreytingar fyrir eign sína á sinn kostnað. Skipulag er þó samkvæmt sömu lögum alltaf á ábyrgð sveitarfélagsins og skulu öll áform unnin í samráði við starfsfólk og skipulagsnefnd Mosfellsbæjar. Landeigandi greiðir vinnu ráðgjafa.

Skipulag skal unnið í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og hljóta málsmeðferð í samræmi ákvæði skipulagslaga.

Ráðgjafi skipulags þarf að uppfylla hæfniskröfur skv. 5. mgr. 7. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, hafa þannig þekkingu og menntun á málaflokknum. Lista Skipulagsstofnunar yfir hönnuði má sjá hér: <https://www.skipulag.is/skipulagsmal/skipulagsradgjafar/>

Þekking og vinnubrögð ráðgjafa munu geta haft áhrif á framgang skipulags, hraða vinnu, yfirferða, kynningar og afgreiðslu. Því er mikilvægt að ráðgjafar fylgi og kynni sér gátlista og leiðbeiningar Mosfellsbæjar.

Gögn eru rýnd af starfsfólki Mosfellsbæjar sem áskilur sér rétt til þess að kalla eftir þeim breytingum eða viðbættum gögnum sem til þarf svo afgreiða megi skipulag í samræmi við reglugerð nr. 90/2013 og skipulagslög nr. 123/2010.

### Gátlisti

Í 8. kafla skipulagslaga nr. 123/2010, eru ákvæði um deiliskipulag, gerð og kynningu lýsingar, samráð við hagsmunaaðila, tillögugerð og alla málsmeðferð. Nánari ákvæði um viðfangsefni og málsmeðferð eru í skipulagsreglugerð. Einnig má finna leiðbeiningar í Leiðbeiningablöðum Skipulagsstofnunar.

### Deiliskipulagsgögn

- Nefna uppdrátt „tillaga“, þar til búið er að auglýsa.
- Sýna fyrir og eftir mynd/kort/uppdrátt, ef um breytingu á skipulagi er að ræða.
- Greinargerð skipulags á uppdráttarblaði eða í sér hefti/skýrsla.

- Umhverfisskýrsla (ef tillagan er háð lögum um umhverfismat áætlana).
- Skýringarmyndir, deiliteikningar, snið, skuggvarpslíkön o.s.frv. eftir því sem við á.
- Önnur fylgiskjöl s.s. hættumat, úttekt á hávaða eða sprungusvæðum, umsagnir opinberra aðila, stærðartafla.

## Forsendur

- Er skipulagstillagan í samræmi við áður kynnta lýsingu?
- Tilgreina staðhætti, staðsetningu og aðstæður á skipulagssvæðinu: Landslag og vatnafar, gróðurfar, veðurálag, fyrirliggjandi mannvirki og landnotkun, samgöngur, hvernig aðkomu er háttað, íbúafjöldi og íbúasamsetning, starfsemi og eignarhald.
- Er skipulagstillagan í samræmi við gildandi aðalskipulag; landnotkun og stefnu í greinargerð?
- Liggur fyrir eldra deiliskipulag á hluta eða öllu svæðinu?
- Liggja fyrir leyfi um einhverjar framkvæmdir á svæðinu sem ekki hefur verið ráðist í s.s. vegagerð, húsbýggingar eða annað sem gera þarf grein fyrir?
- Er skipulagstillagan í samræmi við verndarákvæði s.s. friðlýsing eða landslagsvernd samkvæmt lögum um náttúruvernd, hverfisvernd, vatnsvernd, fornminjar sem njóta verndar samkvæmt þjóðminjalögum eða vegna mannvirkja / húsa sem njóta verndar samkvæmt lögum um húsafriðun?
- Eru takmarkanir á landnotkun á skipulagssvæðinu s.s. þar sem heilsu eða öryggi fólks kann að vera ógnað?
- Kallar tillagan á samráð við lögbundna umsagnaraðila, s.s. Vegagerðina, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Veitur, heilbrigðiseftirlit?
- Kallar tillagan á umsögn nágrannasveitarfélags?



## Stefna og skilmálar

- Er kröfum skipulagsreglugerðar um efni, gæði og takmarkanir fullnægt? s.s. fjarlægð frá vegum, lóðamörkum o.s.frv.

Ath. Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m

Ath. ekki skal byggja frístundahús nær lóðarmörkum en 10 m

Samkvæmt landsskipulagsstefnu Alþingis skulu ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja taka mið af byggingarhefð, landslagi og staðhættum. Gæta skal að hagkvæmni og samnýtingu um samgöngur, vegi, veitur og innviði svo að byggð skerði almennt ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða önnur mikilvæg svæði vegna náttúruvafars eða verndargilda. Þá telur Mosfellsbær mikilvægt að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar í fallegu landi sveitarfélagsins.

- Lýsir greinargerð forsendum, markmiðum, áhrifum á umhverfið og skilmálum?

Meta á líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar, svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, eignir, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Í deiliskipulagi skal m.a. setja skilmála um eftirtalin atriði: Algilda hönnun, byggðamynstur, nýtingarhlutfall (landnýtingu), landmótun, landnotkun, lóðir, samgöngur og bílastæði, hverfisvernd, önnur verndarákvæði, takmarkanir, sérstaka skilmála, áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

- Eru skilmálar skýrt fram settir, bæði á skipulagsuppdrætti og í greinargerð, svo ekki leiki vafi á um túlkun þeirra? (Eða veita þeir minna svigrúm eða meira en ætlunin er?)
- Er skýrt hvað eru bindandi ákvæði og hvað leiðbeinandi atriði?  
Ath. Gæta þarf að því að skýringarmyndir sýni fleiri en einn útfærslumöguleika ef skilmálar deiliskipulags eru opnir til þess að hagsmunaaðilar viti við hverju megi búast.  
Ath. Gæta þarf þess að ákvæði um félagsaðild, umgengni, kostnaðarþátttöku eða önnur samningsatriði séu ekki hluti skilmála

### Efnisyfirlit greinargerðar

- Greinargerð skal vera læsileg og helstu efnisatriðum hennar skipt upp í kafla með kaflaheitum.
- Fyrsti kafli eða málsgrein greinargerðar skal vera **markmið skipulags** eða **markmið breytingar**. Þar skal á hnitmiðaðan hátt segja hvert er eðli og helstu efnisatriði skipulagsins.
- Sem dæmi um kafla sem gjarnan er fjallað um í skipulagi:
  - *Markmið skipulags/breytingar*
  - *Um gildandi deiliskipulag (sé um breytingu að ræða)*
  - *Aðalskipulag*
  - *Afmörkun og lýsing á landi*
  - *Náttúra og gróðurfar*
  - *Aðkoma/Samgöngur/Vegakerfi*
  - *Byggingarskilmálar*
    - *Byggingarreitir, íbúðir, stærðir, hæðir, lóðafrágangur, efnisval, svalir, kvaðir o.s.fr.*
    - *Tafla með lóðum, lóðastærð, byggingarmagni lóða o.s.fr.*
  - *Bíla- og hjólastæði*
  - *Stígar og gönguleiðir*
  - *Veitur/innviðir/ofanvatnslausnir*
  - *Minjar og fornleifar/Húsakönnun*
  - *Umhverfispættir/áhrif*



### Upplýsingar í gögnum (uppdrætti og greinargerð)

- Eftirfarandi atriði skulu koma fram í greinargerð með deiliskipulagi: Heiti skipulags, skipulagsstig, heiti sveitarfélags, staðsetning deiliskipulagssvæðis,

samræmi við stefnu aðalskipulagsins, forsendur, markmið, umhverfismat, samráð og skipulagsskilmálar.

- Er heiti deiliskipulags lýsandi fyrir staðsetningu og efni þess? Á skipulagsbreytingum þarf að vísa í gildistöku upprunalegs deiliskipulags, heiti þessi og það svæði / götuheiti sem breytingum tekur.
- Er viðkomandi reitur úr gildandi aðalskipulagi sýndur á uppdrætti og skýrt frá stefnu í greinargerð?

Ath. Sýna staðsetningu deiliskipulagsins með rauðum hring á gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030, efst í hægra horni. Tilgreina hvort að yfirlit sé í skala eða ekki.

- Er afmörkun skipulagssvæðis skýr og rökrétt?

Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæðis sem myndar heildstæða einingu, svo sem svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsaþyrpingu í dreifbýli, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag. Deiliskipulag á landbúnaðarsvæðum getur tekið til afmarkaðs hluta jarðar. Gæta skal þess að deiliskipulagið nái yfir allar fyrirhugaðar leyfisskyldar framkvæmdir svo sem vegi og veitur. Almennt skal ekki gera deiliskipulag fyrir stærri nýbyggingarsvæði en líklegt er að byggist innan 12 ára.

Ath. Deiliskipulagssvæði mega ekki skarast.

- Eru allar nauðsynlegar upplýsingar á kortagrunni s.s. mannvirki sem eru til staðar, landa- og sveitarfélagamörk, heiti, nöfn gatna, örnefni og hæðarlínur?
- Skipulagsuppdráttur skal almennt snúa norður-suður og sýna skal norðurpílu.
- Þegar uppdrætti er skipt á fleiri en eitt blað skal gerð grein fyrir röð og heildarfjölda þeirra bláða sem mynda uppdráttinn í heild.
- Skýringar á táknum á uppdrætti skulu vera í sérstökum dálki. Gæta þarf þess tákna séu læsileg og fullnægjandi. Hafa línur (tákn) með litum eða línubýkktum svo að vel megi greina á milli þeirra, sem dæmi.
- Er rétt tilvísun í skipulagslög varðandi málsmeðferð?
- Er fyrirvari um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda, ef við á?
- Eru gögn dagsett; útgáfudagsetning og síðari tíma breytingar á gögnum (+ lýsing á hverju var breytt)?
- Er réttur mælikvarði á uppdráttum og upplýsingar um uppruna grunnkorts?
- Eru tilvísanir milli skipulagsgagna svo og fylgiskjala skýrar?
- Er heiti skipulagsráðgjafa á gögnum?
- Er reitur fyrir upplýsingar um kynningartíma á uppdrætti?
- Er reitur fyrir upplýsingar um samþykktir og undirritun sveitarstjóra?
- Er reitur fyrir upplýsingar um birtingardagsetningu í B- deild Stjórnartíðinda?

#### Dæmi um texta í upplýsingareit:

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 \_\_\_\_\_



Skípulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

Á skýringaruppráttum er unnt að sýna dæmi um útfærslu deiliskípulags með sneiðmyndum, fjarvídarmyndum eða með öðrum hætti eftir því sem ástæða þykir til. Þeir skulu merktir sem skýringargögn. Til að mynda eru teikningar af áætluðu skuggavarpri nýrra mannvirkja algeng fylgigögn með deiliskípulagi íbúðarsvæða. Skýringargögn eru ekki bindandi um framkvæmd deiliskípulagsins og þarf því að aðgreina hvaða ákvarðanir eiga að tilheyra bindandi hluta deiliskípulagsins og hvað sett er fram á skýringarupprætti til frekari glöggvunar.

### Frágangur máls eftir auglýsingu og samþykkt sveitarstjórnar

- Hafa breytingar sem sveitarstjórn samþykkti að auglýsingatíma loknum skilað sér inn á upprátt og/eða í greinargerð?
- Hefur orðið “tillaga” verið tekið út af upprætti og greinargerð?  
Ath. Tímastrestur fyrir birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda er 1 ár frá lokum kynningartíma ef um nýtt deiliskípulag eða breytingu er að ræða, en 1 ár frá samþykkt sveitarstjórnar ef um óverulega breytingu á deiliskípulagi er að ræða.



# Leiðbeiningar fyrir frístundalóðir

Nota má texta í heild sinni, að hluta til eða aðlaga. Svo lengi sem að upplýsingar koma rétt fram.

Það sem meðal annars þarf að kom fram á uppdráttum:

## Aðalskipulag

*Deiliskipulagið er innan landnotkunarreits númer XXX-F sem afmarkaður er fyrir frístundabyggð í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Innan hans má byggja frístundahús í samræmi við skilgreindar stærðir.*

*Svæðið er ódeiliskipulagt og er ekki aðliggjandi neinu öðru samþykktu deiliskipulagi.*

*Svæðið er í nálægð við deiliskipulagða frístundabyggð að XXX.*

## Aðkoma

- Lýsa þarf aðkomu frá næsta þjónustaða vegi Vegagerðarinnar eða Mosfellsbæjar, eftir því hvort á við. Sé um óskilgreinda vegi í einkalandi að ræða þarf að koma fram hvort kvöð sé á aðliggjandi löndum um aðkomu. Landeigandi nýs deiliskipulags ber að skila inn til Mosfellsbæjar samþykki þeirra landeigenda, sem aðkomuvegur fer um, að hann hafi heimild til að nýta vegstæði, ferðast um landið og tengja sína frístundabyggð.
- Gott er að næsti þjónustaði vegur sjáist á uppdrætti.
- Gera þarf grein fyrir kvöðum á sameiginlegum vegum á skipulagssvæðinu, t.d. innan lóða. Tilgreina þarf hvort vegur sé í sameiginlegri eigu eða umsjá núverandi landeigenda. Skýra skal breidd hans, eðli og gerð.

## Byggingarákvæði

- Það þarf að koma fram að byggingareitur sé minnst 10 m frá lóðamörkum.
- Stærð bygginga skv. Aðalskipulagi. Fletta skal upp í aðalskipulagi stærðum, heimilt er að byggja eitt hús á lóð auk gestahúss eða geymslu. Leyfilegt byggingarmagn tekur mið af öllum skráðum brúttó fermetrum mannvirkja.

Úr grein 4.11 SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ (F)  
í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030

*„Almennt skal við það miðað að lóðir á frístundasvæðum verði að jafnaði um 1 ha að stærð. Lóðir skulu ekki vera minni en 0,5 ha nema sérstakar landslagsaðstæður réttlæti annað. Hámarksnýtingarlutfall á frístundalóðum skal vera N: 0,02. Þó má stærð bygginga á frístundalóð 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 fyrrgreindri stærð. Í deiliskipulagi skal m.a. gera nánari grein fyrir nýtingarlutfalli lóða.“*

- Mælst er til þess að setja ákvæði um gæði og yfirbragð mannvirkja í dreifbýli sveitarfélagsins s.s. mannvirki skulu falla sem best að



náttúrulegu umhverfi, fylgja ásýnd nálægrar byggðar, ekki valda óþægindum eða skaða, efnisval skal vera náttúrulegt og ásýnd og litir í samræmi við sögu, hefð eða náttúru á hverjum stað.

### Fráveitur

- Staðsetja skal inn á uppdrátt leiðbeinandi stað rotþróar innan byggingarreitar.

*Allur frágangur á fráveitum skal vera í samræmi við gildandi reglugerð nr. 798/1999, um fráveitur og skólþ. Stærð og frágangur skal vera í samræmi við leiðbeiningar umhverfisstofnunnar um rotþrær og siturlagnir. Hús- og lóðarhafar kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa. Staðsetja skal rotþrær í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar af lútandi.*

### Neysluvatn

- Staðsetja skal á uppdrátt borholu með 5m helgunarsvæði. Byggingarreitur getur ekki skarað helgunarsvæði borholunnar.

*Hús- og lóðarhafar sjá sjálfir um vatnsöflun á svæðinu. Vatn 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. Sýna skal staðsetningu borholu og verndarsvæði hennar á afstöðumynd.*

### Vatnsverndarsvæði

*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

*Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Nægilegt slökkvivatn og vatnsþrýstingur þess er á ábyrgð húsbyggenda 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.*

### Sorphirða

*Hús- og lóðarhafar 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.*

### Fornminjar

*Í skipulagssvæðinu er ekki að finna neinar skráðar fornminjar í samræmi við úttekt og skýrslu XXX (nafn fornleifafræðings og dagsetning skýrslu). Ekki eru þekktar fornminjar á landinu. Um fornminjar gilda lög um menningarinnar nr. 80/2012. Í 24. gr. laganna segir: „Ef fornminjar 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.“*

### Umhverfismatsþættir



*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.*

- Síðan þarf að vísa í 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og tilgreina hvort skipulagið hafi jákvæð eða neikvæð áhrif á þætti s.s. á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, skuggavarp, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl.
- Er landið raskað? Hefur verið byggt áður?

