



## Deiliskipulag fyrir vatnsgeymi í Úlfarsfelli

Deiliskipulag fyrir iðnaðarlóð fyrir vatnsgeymi ásamt aðkomuvegi frá Skarhólabraut og lögnum að og frá vatnsgeymi í austurhlíðum Úlfarsfells.

### Greinargerð

**Mosfellsbær**  
12. febrúar 2019

---

## Efnisyfirlit

1.	Inngangur.....	3
2.	Markmið.....	3
3.	Skipulagsferlið .....	3
4.	Forsendur .....	3
4.1.	Afmörkun áætlunarinnar .....	3
4.2.	Staðhættir og minjar.....	4
4.3.	Aðrar forsendur og gögn .....	4
4.4.	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir .....	4
5.	Almennir skilmálar.....	5
6.	Sérstakir skilmálar .....	5
6.1.	Vatnstankur .....	5
6.2.	Vatnsveitulagnir.....	6
6.3.	Aðrar lagnir.....	6
6.4.	Aðkomuvegur.....	6
6.5.	Stígar .....	6
6.6.	Reiðleiðir .....	6
6.7.	Landmótun og frágangur.....	6
7.0	Umhverfismat .....	6
7.1	Lýsing.....	6
7.2	Umhverfismat áætlunarinnar .....	7
8.	Heimildaskrá .....	9

---

## 1. Inngangur

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir iðnaðarlóð fyrir vatnsgeymi ásamt aðkomuvegi frá Skarhólabraut og lögnum að og frá vatnsgeymi í austurhlíðum Úlfarsfells. Vatnsgeyminum er ætlað að auka þrýsting á neysluvatni fyrir hverfin í Krikum og Mýrum og er háð því að vera í yfir 130 m hæð yfir sjó til að þrýstingurinn verði nægjanlegur.

## 2. Markmið

Tilgangur þessarar breytingar á deiliskipulagi er að koma á formlegu deiliskipulagi þannig að framkvæmdir við uppbygging á vatnsgeyminum geti hafist og lausn verði fundin á lágum þrýstingi á neysluvatni í Mosfellsbæ.

## 3. Skipulagsferlið

Deiliskipulagið var auglýst frá dd. mm til dd. mm 2019. Alls bárust x athugasemdir.

## 4. Forsendur

### 4.1. Afmörkun áætlunarinnar

Deiliskipulagið nær til svæðis sem liggur frá Skarhólabraut og upp fyrir staðsetningu á fyrirhuguðum vatnsgeymi. Á skipulagssvæðinu er opið svæði til sérstakra nota og er skógræktarsvæði með reiðstíg sem liggur upp á Úlfarsfell og nokkrar gögnuleiðir frá Skarhólabraut og upp á Úlfarsfell. Einnig liggur skipulagssvæðið opnu svæði.



**Mynd 1.** Yfirlitsmynd – Afmörkun deiliskipulagssvæðis. (*Teiknistofan Stord ehf, 2018*).

Heildarstærð svæðisins sem deiliskipulagið nær til eru um 42.68 ha. Um svæðið liggur reiðleið sem er samkvæmt gildandi deiliskipulagi og verður að samræma þetta deiliskipulag við gildandi deiliskipulag reiðleiðarinnar. Aðrar deiliskipulagsáætlanir eru ekki til á svæðinu.

Áætlað er að framkvæmdir geti hafist þegar fyrir liggur samþykkt deiliskipulag fyrir vatnsgeyminn og þau mannvirki sem fylgja framkvæmdinni s.s. aðkomuveg, lagnir að og frá vatnsgeymi, stígagerð og annan frágang við röskun umhverfis framkvæmdina. Uppbyggingin hefst með fyrri áfanga sem er aðkomuvegur, vatnslagnir og vatnstankur, en uppbygging á vatnstanki tvö verður í síðari áfanga.

---

## 4.2. Staðhættir og minjar

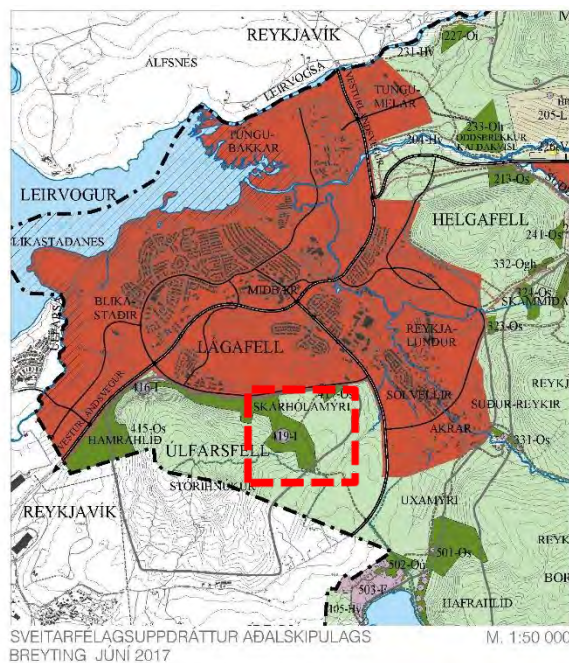
Skipulagssvæðið liggur í austur hlíðum Úlfarsfells og mun sitja í um 130 m hæð yfir sjó, en byggingar sem vatnsgeymirinn á að þjónusta eru 90-100 m hæð. Læst er skipulagssvæðið í um 90 metrum yfir sjó og hæðarmunurinn innan skipulagssvæðisins því rúmlega 100 m.

Landinu hallar frá suðvestri til norðaustur þar sem svæðið fellur frá 190 m niður í 90 m hæð yfir sjó. Landið er nokkuð gróið og lægsti hluti þess hefur verið framræstur, en hefur á síðari árum verið gróðursett í samræmi við landnotkun aðalskipulagsins. Þegar ofar dregur í Úlfarsfelli verður svæðið gróðurminna, en staðsetning á vatnsgeyminum er ofan þess svæði sem myndar skógræktarsvæðið í hlíðum Úlfarafells.

Engar fornminjar eru á skipulagssvæðinu. En finnst minjar á framkvæmdatíma gilda um þann fund ákvæði 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þá skulu framkvæmdir stöðvaðar á tafar og skal Minjastofnun framkvæma vettvangsskoðun umsvifalaust. Liggja þarf fyrir skrifleg leyfi frá Minjastofnun til að framkvæmdir geti hafist að nýju.

## 4.3. Aðrar forsendur og gögn

Fyrir liggur verkfræðihönnun mannvirkisins ásamt lagnaleiðum og tillögu að aðkomuvegi og mun deiliskipulagið taka mið af þeim áherslum sem þar koma fram í þeirri hönnun og útfærslum sem reiknað er með í mannvirkinu.



Mynd 2. Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030, Þéttbýlishluti (Mosfellsbær, 2017).

## 4.4. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Unnin var aðalskipulagsbreyting fyrir svæðið sem deiliskipulagup nær til og varð það samþykkt 22. júní 2018 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 9. júlí 2018. Afmörkun svæðisins er skilgreint sem iðnaðarsvæði og lögð sérstök áhersla á að mannvirkið verði fell inn í landið.

Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir reiðleið sem liggur frá Vesturlandsvegi að Hafravatni og koma fram upplýsingar um það í neðangreindri töflu.

Tafla 1. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmdaáform
Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030	Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem deiliskipulagið nær til skilgreint sem opið svæði, óbyggt svæði og svæðið þar sem áætlað er að vatnsgeymirinn standi er skilgreint sem iðnaðarsvæði.	Engin áhrif af framkvæmdinni þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðalskipu-lag.



<p><b>Deiliskipulag reiðleiðar frá Vesturlandsvegi að Hafravatni (2. áfangi)</b></p>	<p>Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir reiðleið frá Vesturlandsvegi að Hafravatni og er hún innan deiliskipulagssvæðisins.</p>	<p>Minnhátar áhrif á framkvæmdir þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi deiliskipulag. Aðlögun að núverandi reiðleið er æskileg, en þessu deiliskipulagi reiðleiðarinnar er breytt þannig að skipulags vatnstanksins tekur yfir það svæði sem skarast.</p>
--	---	---

## 5. Almennir skilmálar

Í aðalskipulagsbreytingu vegna uppbyggingar á vatnstanki í austurhlíðum Úlfarsfells var skilgreint iðnaðarsvæði (419-I) og er afmörkun þess innan opins svæðis til sértakra nota fyrir skógrækt (419-Os). Til að komast að svæðinu er gert ráð fyrri nýjum aðkomuvegi sem liggur frá Skarhólabraut og mun hann liggja um opið óbyggt svæði og skógræktarsvæði (415-Os), en samhliða eða á aðkomuveginum er áfram gert ráð fyrir núverandi reiðleið.

Skipulagssvæðið er að öllu leiti í eigu Mosfellsbæjar.

Forsendur þess að vatnstankurinn geti tryggt nægan þrýsting, þarf vatnsgeymirinn að vera í um 130 m.y.s. og miðast það við að hæstu hús byggðarinnar sem hann þjónar verði í kóta 90-100 m .y.s.

Skipulagssvæðið fellur innan græna trefilsins eða það svæði sem oft er kalla útmörk byggðarinnar. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 er þetta svæði utan vaxtarmarkna. Almenna reglan er sú að ekki skuli byggja utan þess svæðis, nema í sérstökum tilgangi eða á sérstökum stöðum. Vatnstankurinn er skilgreindur sem sérstak tilfelli. Einnig kemur fram skýr stefna í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 um nýtingu auðlinda, að ekki sé gengið á þær og að gerðar séu ítrustu kröfur um mengunarvarnir í samræmi við þau lög sem um þessa starfsemi gilda.

Af þeim ástæðum er lögð sérstök ástæða í þessu deiliskipulagi að mannvirkid falli sem besta að því umhverfi sem vatnstankurinn verður byggður í.

## 6. Sérstakir skilmálar

### 6.1. Vatnstankur

Vatnstankurinn er skilgreindur á lóð sem er 9.294 m<sup>2</sup> og innan lóðar er afmarkaður byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa tvo vatnstanka og þjónustubyggingu. Hver tankur er allt að 440 m<sup>2</sup> að stærð og heildarbyggingarmagn vatnstankanna eru 880 m<sup>2</sup> og grunnflötur þjónustubyggingar er 160 m<sup>2</sup> heimilt að að þjónustubyggingin sé á 1-3 hæðum og samtals 320 m<sup>2</sup>. Meginform vatnstankanna er sívalningur og þjónustubyggingin er með ferhyrnt form, en innan hennar eru dælur, annar búnaður og önnur aðstaða fyrir rekstur og þjónustu vatnmiðlunartankanna.

### Heildarbyggingarmagn vatnstanka og þjónustubyggingar er 1.200 m<sup>2</sup>.

Gert er ráð fyrir að í fyrsta áfanga verði byggður einn tankur og viðbótartankur síðar. Aðkomuhæð þjónustubyggingar er áætluð 131,5 m yfir sjó og miðast við tengingu við aðkomuvegin.

Lögð er áhersla á að fella tankinn inn í landið að hluta til, en sniðteikning sýnir hámarkshæð á tanki miðað við 140 metra yfir sjó eða 10m yfir þeirri hæð sem er skilgreind til að fá réttan þrýsting á neysluvatnið. Hámarkshæð mannvirkisins eru 15 m og miðast við að lægsti punktur mannvirkisins á 125 m yfir sjó.

Þar sem um neysluvatn er að ræða, er gert ráð fyrir því að innan lóðar umhverfis vatnstankinn verði reist girðing sem lokar fyrir alla almenna umferð við vatnstankinn. Við val á girðingarefni skal nota efni og liti sem falla sem best að náttúrulegu umhverfi vatnstanksins og valda ekki óþarfa sjónmengun.

Við frágang á útliti og landmótun við vatnstankinn skal leitast við að fella mannvirkid eins mikið inn í landið og kostur er. Um 40 – 60 % af útveggjum og allt þaki vatnstanksins skal hylja með jarðvegi eða öðrum náttúrulegum yfirborðsefnum. Forðast skal allan útlitsfrágang sem getur kallað á sjónmengun og endurkast frá lóðréttum flötum við ólík skilyrði eða við endurkast sólar. Öll raflýsing sem berst frá vatnstankinum er óheimil.

## 6.2. Vatnsveitulagnir

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir tveimur vatnslögnum frá Skarhólabraut að vatnstanki, en þetta er annars vegar vatnslögn upp að tankinum og hinsvegar lögn frá vatnstankinum. Þetta eru lagnir sem liggja neðanjarðar frá Skarhólabraut upp að tankinu. Að hluta til eru þessar lagnir samhliða eða undir gönguleið upp á Úlfarsfell.

## 6.3. Aðrar lagnir

Samhliða vatnslögninni er heimilt að leggja aðrar lagnir sem tengjast vatnstankinum, s.s. rafmagn, hitveita og ljósleiðari. Einnig er gert ráð fyrir fráveitulögn frá vatnstankinum.

## 6.4. Aðkomuvegur

Á skipulagsuppdraetti er þjónustuvegur sem liggur frá Skarhólabraut að vatnstankinum og verður umferð um hann aðeins leyfð í tengslum við þjónustu og uppbyggingu mannvirkisins. Almenn umferð verður ekki heimil og gert ráð fyrir lokunarbúnaði á veginum við Skarhólabraut. Mikilvægt er að fella veginn sem mest að núverandi landi og vanda allan frágang við veginn. Heimilt er að breyta legu vegarins, ef hann fellur betur að hæðarlegu landsins til að draga úr óþarfa jarðraski. Hluti vegarins er einnig reiðvegur, sjá nánar í kafla um reiðleið.

## 6.5. Stígar

Engin aðalstígar liggur um skipulagssvæðið, en gert er ráð fyrir að núverandi göngustígar liggja áfram upp hlíðina, en liggja fram hjá vatnstankinum og tengist við aðalstíg ofar í Úlfarsfelli. Lögð er áhersla á að draga úr skörun á gögnuleið og reiðleið eftir því sem kostur er. Á einum stað skarast gönguleið, þjónustuvegur og reiðleið, en mikilvægt er að tryggja öryggi þeirra sem nota svæðið og huga vel að frágangi og útfærslum í framkvæmd.

## 6.6. Reiðleiðir

Um skipulagssvæðið liggur reiðleið og er hún í samræmi við samþykkt deiliskipulag sem heiti Reiðleið í Mosfellsbæ, frá Reykjavegi að Hafravatni, sem var samþykkt 1. nóvember 2006.

Ekki er gert ráð fyrir breytingu á legu reiðleiðarinnar og mun samþykkt deiliskipulag reiðleiðarinnar stand óbreytt og framkvæmdir á skipulagssvæði vatnstanksins taka mið af því.

## 6.7. Landmótun og frágangur

Við landmótun og frágangi á áhrifasvæði tengibrautarinnar og tengdum framkvæmdum skal fylgja þeim reglum sem gilda í skipulagsáætlunum og að mannvirkin falli vel að umhverfi sínu. Lögð er rík áhersla á það frágangur svæðisins falli sem best að því sem einkennir þetta umhverfi eftir því sem kostur er.

## 6.8. Útivistar- og fræðslusetur

Á svæði við sunnan Skarhólabrautar er skilgreind lóð fyrir Skógræktarfélag Mosfellsbæjar fyrir útivistar- og fræðslusetur. Á 5.000 m<sup>2</sup> lóð er heimilt að reisa 1-2 byggingar sem eru samtals 350 m<sup>2</sup> að stærð á einni hæð og með tvíhalla þaki. Á lóðinni er skilgreind 18 bílastæði sem nýtast einnig fyrir útivistarfólk og eru lóðin tengd við nærliggjandi göngustíga.

## 7.0 Umhverfismat

### 7.1 Lýsing

Í tengslum við deiliskipulagsgerð þessa var unnin lýsing samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og 1. mgr. 40. gr. laganna.

Verkefnislýsing verður lögð fyrir Skipulagsstofnun áður en deiliskipulagstillagan verður afgreidd í auglýsingu. Leitað var umsagnar um lýsinguna hjá þeim aðilum sem skilgreindir voru í lýsingu og matslýsingu, en það voru:

- Verkefnislýsing verður lögð fyrir Skipulagsstofnun áður en deiliskipulagstillagan verður afgreidd í auglýsingu.
- Umhverfisstofnun – Lögbundinn umsagnaraðili.
- Minjastofnun Íslands – Vegna menningarminja.
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis. – Vegna heilbrigðismála.
- Vegagerðin
- Skógræktarfélag Mosfellsbæjar
- Hestamannafélagið Hörður.

Umhverfisstofnun benti á mikilvægi þess að svæðið hafi útivistargildi og að nauðsynlegt sé að draga úr umfangi iðnaðarsvæðisins til að draga úr hættu á mengun frá starfseminni. Minjastofnun gerir ekki athugasemdir, en ítrekar ákvæði 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og hvað skal gera ef áður ókunnar fornminjar finnast við framkvæmd verksins. Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis gerir athugasemdir við misvísandi upplýsingar í lýsingunni um iðnaðarsvæði, aðkomuveg og stærð vatnstanksins. Einnig koma fram ábendingar um að huga að ímynd vatnsverndar þar sem núverandi reiðstígur liggur nærri áhrifasvæðis vatnstanksins. Hestamannafélagið Hörður benti á að á framkvæmdatíma hafi legu reiðleiðarinnar frá Skarhólabraut og upp á Úlfarsfellið verið færð vestar vegna landfræðilegra aðstæðna. Skógræktarfélag Mosfellsbæjar gerði ekki athugasemdir, en minnti á á framtíðaruppbygging félagsins á svæði vestan við skipulagssvæðið. Verður skoðað í samráði við félagið. Engar athugasemdir frá Vegagerðinni.

Umsagnir og ábendingar frá ofangreindum aðilum verða skoðað og leitast við að taka mið af þeim við lokafrágang tillögunnar.

## 7.2 Umhverfismat áætlunarinnar

Venslatafla 1. Hér er gengið út frá 0-stöðu eða óbreyttu ástandi.

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (a)		0	
Náttúra og menningarminjar (b)		0	
Vistkerfi (c)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (d)		0	
Heilsu og öryggi (e)		0	
Hagrænir og félagslegir þættir (f)		0	-

- Óveruleg áhrif á landslag og upplifun á svæðinu.
- Óveruleg áhrif á náttúru- og menningarminjar.
- Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- Óveruleg eða neikvæð áhrif vegna á öðrum svæði í sveitarfélaginu, þar sem byggja þar umfangsmeir mannvirki á öðrum stöðum til að uppfylla kröfur um aukinn þrýsting á vatnlögum að byggðinni.

Venslatafla 2. Hér er miðað við þá tillögu sem hér liggur fyrir, en hún miðar að því að byggja vatnstank til að auka þrýsing á vatnslagnir á áhrifsvæði vatnstanksins. Án hans þyrfti að fara í mjög umfangsmiklar framkvæmdir á nokkrum stöðum til að auka þrýsting í núverandi vatnslögnum.

### Venslatafla 2 - Tillaga að deiliskipulagsbreytingu vegna tengibrautar

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (g)		0	-
Náttúra og menningarminjar (h)		0	
Vistkerfi (i)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (j)		0	
Heilsu og öryggi (k)	+	0	
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	+	0	

- Uppbygging á vatnstanki á þessu opna svæði hefur í för með sér röskun á framkvæmdatíma og áhrif á upplifun útivistarfólks á svæðinu. Mikilvægt að fylgja ákvæðum um landmótun og frágang til að draga úr þeim áhrifum.
- Engin áhrif. Engar náttúru- eða menningarminjar á svæðinu. En mikilvægt að fylgja fyrirmælum í g-lið.

- i) Áhrif á vistkerfi eru óveruleg eða engin, en ekki er gert ráð fyrir neinum frekari aðgerðum til að styrkja vistkerfið á svæðinu.
- j) Engin áhrif eða óveruleg áhrif á þennan umhverfisþátt.
- k) Jákvæð eða óveruleg áhrif þar sem uppbygging á vatnstanki eykur öryggi við brunavarnir og bætir úr þrýstingsvanda á áhrifasvæði vatnstanksins.
- l) Jákvæð eða óveruleg áhrif þar sem uppbygging á vatnstanki kemur í veg fyrir umfangsmiklar framkvæmdir á öðrum stöðum í veitukerfi sveitarfélagsins.



## 8. Heimildaskrá

Alþingi. (2010). *Mannvirkjalög nr 160/2010*. Alþingi. Reykjavík.

Alþingi. (2010). *Skipulagslög nr 123/2010*. Alþingi. Reykjavík.

Alþingi. (2006). *Lög um umhverfimat áætlana nr 105/2006*. Alþingi. Reykjavík.

Alþingi. (2000). *Lög um mat á umhverfisáhrifum nr 106/2000*. Alþingi. Reykjavík.

Mosfellsbær. (2013). *Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030*. Greinargerð og skipulagsuppdrættir. Mosfellsbær.

Mosfellsbær. (2017). *Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030*. Aðalskipulagsbreyting í júní 2017. Iðnaðarlóð fyrir vatnsgeymi í austurhlíðum Úlfarsfells. Mosfellsbær.