

Deiliskipulag frístundalóða við norðanvert Langavatn



- Aðkoma**
Aðkoma að svæðinu er um Langavatsveg, úr vestri. Vegurinn liggur að Hólmsheiðavegi, sem liggur að rötum Grafarholts í vestur að Hafravatsvegi í suður. Viðhald og snjómokstur Langavatsvegjar er á ábyrgð lóðahafa í kringum vatnið. Vegafélag er starfrækt í krugum þann rekstur. Lagt hefur verið bundið slitlag Reykjavíkumegin.
- Umhverfi og staðhættir**
Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030. Samkvæmt Aðalskipulagi er gert ráð fyrir frístundarbyggð norðan við mitt Langavatn. Svæðið sem um ræðir er skorið úr tveimur jörðum, Óskoti úr vestri og Hófa úr austri. Frístundabyggðin er skilgreind sem 509-F í aðalskipulagi. Svæðið er í halla, sem nær neðst í Langavatni í um 100m y. s. upp til norðurs í um 110 m y.s. Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru Austan og Suðaustanáttir. Svæðið er nokkuð grýtt og stutt niður á fast. Töluvert hefur verið gróðursett af trjáum, þar má helst nefna greni, stafafuru, birki og víði, en einnig er það að finna aðrar tegundir. Lúpinu hefur verið sað á svæðinu, og hefur hún komist vel á laggirnar. Svæðið er í um 6 hektarar og skiptist í dag í 8 lóðir. Næsta íbúðarbyggð við fyrirhugað skipulagssvæði er í um 2,4 km fjarlægð í Reynisvatnsás í Reykjavík.
- Frístundarbyggð**
Nú þegar standa frístundarhús á sjö lóðanna. Uppbygging svæðisins hefur spannað í um þrjú áratugi, og ber ásynð húsanna þess merki, þar standa allt frá kofum til reisulegs húss. Ekki eru til nákvæmar teikningar af öllum húsunum.
- Frístundahús**
Bústaðir og gestahús skulu reist innan byggingareits sem skilgreindir er á skipulagsupprætti á hverri lóð fyrir sig. Allir byggingareitir á svæðinu uppfylla kröfur Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030. Nákvæm staðsetning mannvirkja skal ákveðin í samræmi við skipulags og byggingfulltrúa Mosfellsbæjar. Bústaðir geta verið tvíreistir. Hæð frá mæni skal ekki vera meiri en 9 metrar frá meðalhæð jarðvegs umhverfis húsið.

- Hámarkstærð bústaðanna fer eftir fermetrafjölda hverrar lóðar fyrir sig. Á lóðum minni en 6.500 m² má byggja allt að 130 m² óháð lóðarstærð. Hámarks nýtingahlutfall er N=0,02.
- Byggingarreglugerðir**
Byggingarreglugerðir eru skilgreindar á deiliskipulagsupprætti. Allir byggingareitir uppfylla kröfur aðalskipulags. Hús skulu standa innan byggingareits, þó meiga þakbrúnir ná allt að 0,6m út fyrir byggingareit og minni háttar útbýggingar, til útbýggingar gluggar, anddyri eða stigahúss allt að 1,2 m út fyrir byggingareit. Ekki stendur til að rífa hús sem fyrir eru.
 - Ásýnd**
Hús á svæðinu skulu falla vel að umhverfinu. Vönduð hönnun og framkvæmd skulu vera í fyrirræmi. Ekki skulu gerðar sérstakar kröfur um forn og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur.

- Lóðir**
Lóðirnar eru í dag á bilinu 4.450m² til 10.000m² að stærð. Sóst er eftir því að skipta lóð 192752 í tvennt. Lóðin er 10.000m², og skiptist þá niður í tvær 5.000m² lóðir, sem eru neðri mörk frístundalóða skv aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Sjá nánari útfærslu á skiptingunni í uppdráttu. Lóðir 125389 og 125390 eru báðar um 3400m² og hafa verið í áratugi. Lóðirnar uppfylla þess vegna skilyrði undanþágu varðandi stærð lóða, vegna sérstakra landslagasvæðna. DSK nær yfir 8 lóðir sem verða eftir DSK 9 lóðir. Í töflu í ASK er í lýsingu fyrir svæði 509-F sagt að þar séu 8 skikar, sem er lýsing á staðhættum á þeim tíma, sem ASK var gert.
- Vegur og bilastæði**
Vegur innan svæðisins eru skilgreindir á skipulagsupprætti. Sameiginlegur vegur liggur gegnum lóðir: 125392, 125395, 125394, 125391, 125389, 125390. Einnig liggur sameiginlegur vegur fyrir lóð 192752B í gegnum 192752A og 125393 og fyrir lóð 192752A í gegnum 125393. Kvöð sem heimilars akstur í gegnum landeignina eru þar af leiðandi á lóðunum. Einkavegir liggja um aðrar lóðir á svæðinu. Viðhald og snjómokstur vegja er á byrgð lóðahafa. Gert er ráð fyrir að minnsta kosti tveimur bilastæðum á hverri lóð fyrir sig. Yfirborð bilastæða skal vera mól eða sambærilegt efni.
- Veitur**
Svæðið tengist rafveitakerfi Orkuveitu Reykjavíkur. Í dag eru bústaðir á lóðum 125395, 125394, 125391, 192752 tengdir kerfinu, en áætlað er að koma rafveitu á allar lóðir á skipulagssvæðinu. Borað hefur verið eftir löðu neyðvatni, og er borholan staðsett á lóð nr. 125395, sem annar svæðinu. Rekstur borholunnar er sameiginlegur þeirra bústaða sem nýta hana. Engin hitaveita er á svæðinu og er þar af leiðandi kynnt með rafmagni. Gert er ráð fyrir rotrþró á hverri lóð fyrir sig, í samræmi við lög um rekstur fráveitna nr. 9/2009 og er einnig háð samþykki heilbrigðisfulltrúa. Öl sorphúsa er á byrgð lóðahafa. Kvöð er á öllum lóðum um gróft og lagin gegnum þær. Gert er ráð fyrir að slökkvátin sé sótt í Langavatn. Borholan getur sinnt öllum lóðunum 9.

- Langavatn**
Langavatn er skilgreint sem kransþörungurvatn. Vatnið hefur ekki verið rannsakað sérstaklega. (sbr. umsögn Náttúrufræðistofnunar) en þó er mikilvægt að ekki sé verið að bera í vatnið framandi ágenangar tegundir td. með báttum sem fluttir eru milli vatna eða öðrum búið. Setja skal upp skilti þar sem kemur fram að þrifa skuli báta áður en þeir eru "sjósettir".
- Lýsing**
Fjölbreyttur hópur vatna á nokkuð grónu vatnasviði. Brattar hiðar liggja að mörgum vatnanna. Strandlangjan er iðulega gróðurfítil og grýtt, vatnsstaða getur verið sveiflukennd.
- Vatnagróður**
Gróðurþekja er á setbotni og allmargar tegundir koma fyrir í vötnunum. Í djúpum vötnum nær gróður niður á 20 metra dýpi, þar fyrir neðan er botninn gróðurlaus. Algengustu tegundirnar í vistgerðinni eru síkjarnari, flagasöley, lónasöley og þráðnykra.
- Botngerð**
Grýtt eða malarkennt fjórubelti meðfram bökkum, breidd þess misjafnlega mikil. Fyrir utan fjórubeltið tekur við mjúkur setbotn, þar sem vatnagróður festir rætur.
- Efnafærðilegir þættir**
Vötnin eru alla jafna næringaefnasnauð mtt. fosfórs(P), niturs(N) og blaðgrænu, en á því geta verið undantekningar.
- Miðlungarstöð vatnasviðs**
Vötnin koma fyrir í öllum miðlungarstöðum, að mýravötnum á láglandi(3500) undanskildum.

- Fuglar**
Yfirleitt lítið og fábreytt fuglalíf, einnahlést toppönd(mergus serrator), álft(cygnus cygnus) og himbrimi(gavia immer).
- Verndunargildi**
Hátt. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.
- Algengustu getundir gróðurs:**
Síkjamari Myriophyllum altemiflorum 89%
Flagasöley Ranunculus reptans 68%
Lónasöley Batrachium eradicatum 68%
Þráðnykra Stuscenia filiformis 68%
Tjarnanál Nitella opaca 58%
Skríðlingsgressi Agrostis stolonifera 47%
Grasnykra Potamogeton gramineus 37%
Ármosi Fontnalis antipyrecita 37%

- Fornleifar**
Skáning hefur farið fram dags: 26. mars 2018 og engar minjar að finna. Minjastofnun sá ekki ástæðu til að fara fram á húskönnun.
- Græni trefillinn**
Skipulagssvæðið er innan Græna trefilsins svokallaða, en um hann segir í aðalskipulagi: "Græni trefillinn: myndar umgjönd um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lóð er áhersla á fjölbreytt náttúrufer og lífríki, og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er akvörðuð á grunni náttúrufræðisfræðna og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins, en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengast almennri frístundaiðju og útivistarotkun, og gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan græna trefilsins, en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulegri útivist og frístundariðju. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu. Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistinguþjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangur mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkun vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vegja eða aðra umfangsmikilla mannvirkjagerð innan trefilsins. Einn fremur er heimilt að losa tímabundið ómengdabán jarðveg innan Græna trefilsins. Leitast skal við að losa jarðveg á svæðum þar sem uppgæðsla er þjóf og að losun valdi ekki spjöllum á svæðum með verndunargildi. Landmótun og frágangur slíkra staða skal taka mið af markmiðum um nýtingu svæðisins sem útivistar- og skógræktarsvæði. Ekki er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skógrækt og öðrum rektunarframkvæmdum

- Umhverfisáhrif**
Umhverfisáhrif verða óveruleg, til staðar eru vegir og slóðar sem verða notaðir áfram. Ekki verður votlendi þurrkað upp né aðrar umhverfisbreytingar.
- Breytingar vegna athugasemda Skipulagsstofnunnar**
Athugasemdir dags 24 01 2020
1.Fjarlægð byggingareits á lóð 125393B frá vatni hefur verið lagfærd.
2.Tafla hefur verið gerð sem gerir grein fyrir húsakosti.
Ekki er fyrirhugað að rífa hús á svæðinu(kafl 4. Byggingareitir)
3.Skráning fór fram af Minjastofnun, sjá kafla 12.Fornminjar.
4. Fjöldi lóða sem deiliskipulagið hefur er, er 9, sjá kafla 8.
5. Uppdráttur hefur verið lagður þar sjá lóðir 125389 og 125390.
6. Staðsetning rotrþró hafa verið teiknaðir inn á uppdrátt.
7. Gera grein fyrir umhverfisáhrifum -kafl 14. Umhverfisáhrif

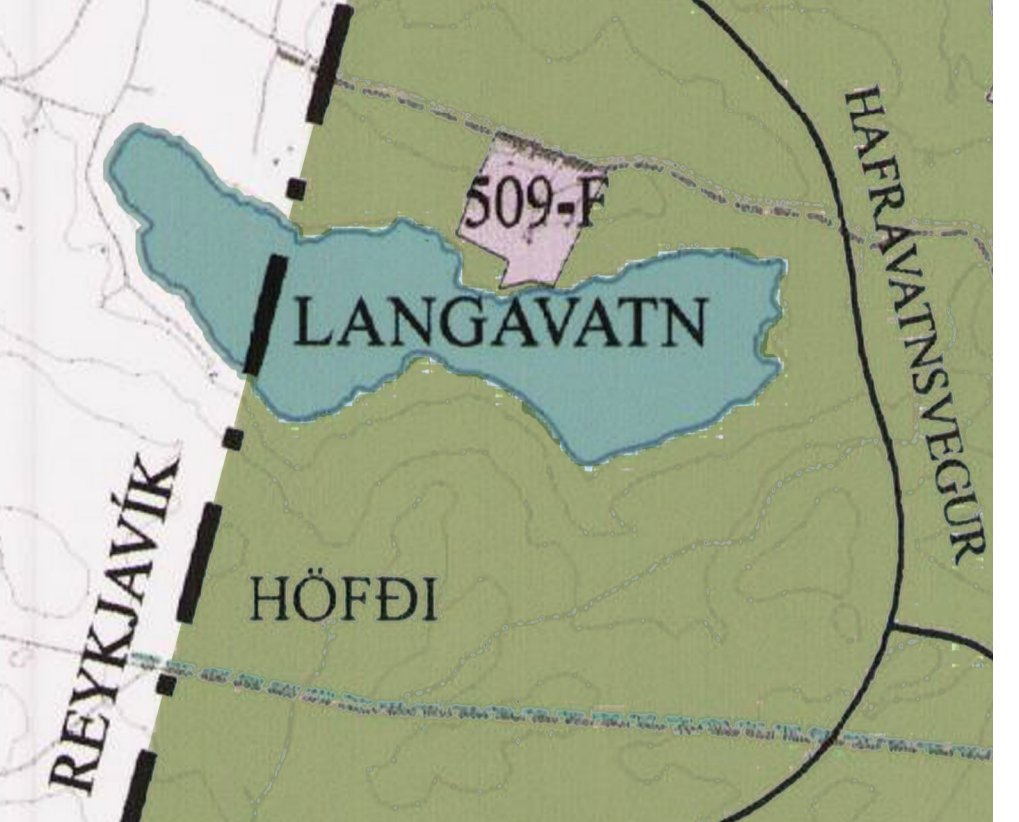
Landnúmer	Lóð m ²	BR m ²	Hús m ²	Byggingarefni	Byggingar ár	Fasteignar nr.
125395	5132	2078	103	Timbur	2004	F2084796
125394	5123	2074	315	Timbur	2003	F2267576
125391	6808	3514	42	Timbur	1972	F2084794
125389	3404	1441	0			F2084793
125390	3404	1455	0			F2331553
125392	6666	2339	0			F2331554
192752 A	5000	2244	0			
192752 B	5000	1879	24	Timbur	1974	F2258718
125393	10000	4366	48	Timbur	1982	F2084795

Landnúmer	Lóð m ²	BR m ²	Hús m ²	Byggingarefni	Byggingar ár	Fasteignar nr.
125395	5132	2078	103	Timbur	2004	F2084796
125394	5123	2074	315	Timbur	2003	F2267576
125391	6808	3514	42	Timbur	1972	F2084794
125389	3404	1441	0			F2084793
125390	3404	1455	0			F2331553
125392	6666	2339	0			F2331554
192752 A	5000	2244	0			
192752 B	5000	1879	24	Timbur	1974	F2258718
125393	10000	4366	48	Timbur	1982	F2084795

Breyting 21.04.2020
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

- Tengikassi Orkuveitu Reykjavíkur
- Borhola
- Núverandi bygging
- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingareitir
- Lagnir Orkuveitu Reykjavíkur
- Vatnslagnir
- Rotþró
- Vegur

- Ný hnit X, Y
- 9996.998, 15148.171
 - 10055.783, 15141.262



Úr aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011 - 2030

Breyting 21.04.2020
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____
þann _____ 20__
og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í _____
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

NR: 101-01
MKV: 1:1000
Dags: 21.04.2020
Efni: Uppdráttur og greinagerð
Verk: Deiliskipulag frístundalóða við norðanvert Langavatn

magnús jensson
teiknistofa

Magnús Jensson kt.: 010372-3569
Magnús Jensson
Architect FAJ
s: +354 691 1641
magnus@jensson.is
http://magnus.jensson.is