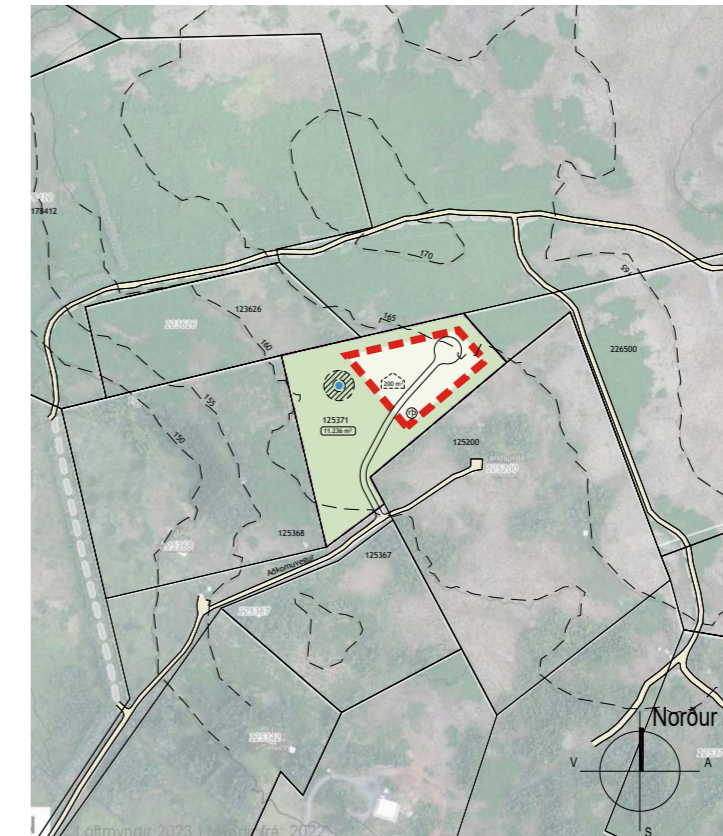


Landskiki L125371 úr landi Miðdals 1 - Deiliskipulag TILLAGA

M 1:500



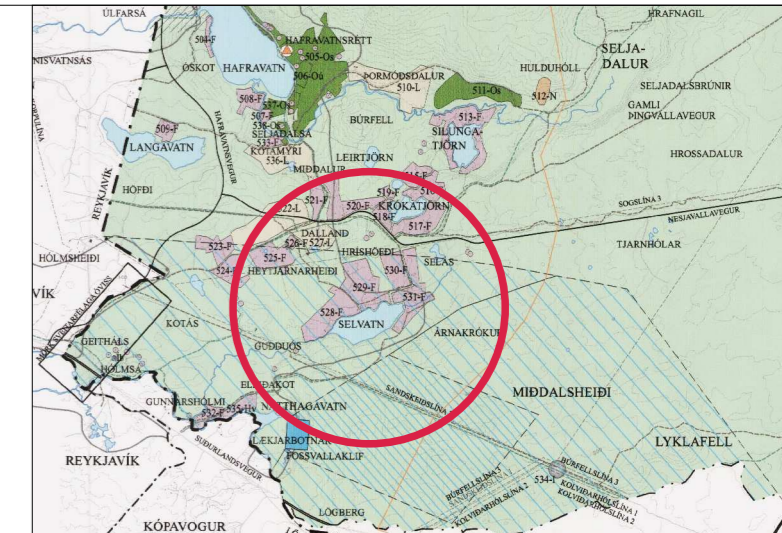
Deiliskipulagsuppráttur M 1:500



Afstöðumynd skipulagssvæðis M 1:2.500

Hnitaskrá lóðar og byggingarreits

#	x-hnit	y-hnit
1	371994.4898	402755.6525
2	371954.9125	402802.7614
3	372028.5521	402819.7073
4	372046.5211	402799.3653
5	371979.8469	402704.7554
6	371970.4671	402722.4097
7	372060.8025	402798.3028
8	372032.1077	402830.7869
9	371964.1054	402815.1382
10	371911.6121	402803.0082
11	371941.4386	402676.1212



Hluti úr Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2010 - 2030

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Skipulagssvæði
- Lóð
- Byggingarreitur
- Vegur
- Lóðarstærð
- Byggingarmagn
- Rotþró
- Vatnsból
- Verndarsvæði umhverfis vatnsból (leiðbeinandi)
- Hnitpunktur lóð / byggingarreitur

125371 Númer lands

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 _____

Verkaup

Landskiki L125371 úr landi Miðdals 1
Deiliskipulag - TILLAGA
Deiliskipulagsuppráttur og greingargerð

Mælskvarði 1:500	Hannað HGG	Tekning nr. dk-1
Dagsetning 1. apríl 2023	Breyting Telnað HGG	Blástað A2



Laugavegi 178 · 105 Reykjavík
862 1642
netfang: tskord@stord.is
veffang: www.tskord.is

Greinargerð

1. Inngangur
Deiliskipulag þetta er á landnotkunarreit F-529 í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2020 og liggja fyrir deiliskipulagsáætlanir nærri þessum landskika. Ekki var þó mögulegt að breyta þeim áætlunum þar sem þær liggja ekki að svæðinu og eru ólíkar því sem þetta deiliskipulag nær til. Hér er því lagt fram deiliskipulag fyrir þennan tiltekna landskika. Landið sem skipulagið nær til er í landi Miðdals með landnúmerið L125371 og stærð á landinu er 1,1 ha eða 11.236 m². Aðkoma að landinu er um sameiginlegann aðkomuveg sem liggur að Selvatni og tengist Nesjavallavegi 435.

2. Forsendur
Frístundalóðin er á landnotkunarreit fyrir frístunda- byggð í gildandi aðalskipulag eða á reit F-529. Samkvæmt skilgreiningu aðalskipulagsins er heimilt að reisa á lóðinni frístundahús.

Í aðalskipulagi eru eftirfarandi skilgreiningar á landnotkun er varða frístundabyggð:
„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. Hámarksnýtingarhlutfall á frístundalóðum skal vera N: 0,02.“

Þó má stærð bygginga á frístundalóð aldrei vera meiri en 200 m², og á lóðum undir 6.500 m² má byggja allt að 130 m² óháð lóðarstærð. Miðað er við eitt hús á lóð með eða án gestahúss eða geymslu, samt af fyrrgreindri stærð. Í deiliskipulagi skal m.a. gera nánari grein fyrir nýtingarhlutfalli lóða.“

2.1 Fornminjar
Engar fornminjar eru skráðar á landskikanum. Í lögum um menningaminjar nr. 80/2012 gilda eftirfarandi ákvæði samkvæmt 24. grein laganna:
„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 vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“

2.2 Staðhættir
Landið er hefðbúið holt með mosaþembum og holtgrjóti hér og þar. Á þeim hluta sem byggjarreitunin er skilgreindur hefur verið gróðursett, en vestast á landinu hefur ekki verið gróðursett. Það svæði er opið og útsýni til vesturs gott, en æskilegt er að ekki verði gróðursett meira vestan við byggingarreittinn.

3. Skipulagsskilmálar
3.1 Byggingarreitur
Byggingarreitur er skilgreindur fyrir frístundahús og gestahús eða geymslu.

- Skilgreindur er byggingarreitur sem liggur samhliða norður, austur og suðurhlíð lóðarmarkna og er 10 metra frá lóðarmörkum.
- Heimilt að byggja allt að 200 m² frístundahús og gestahús eða geymslu. Byggingarmagn miðasta við heildarbyggingarmagn á lóðinni og skulu allar byggingar vera á 1 hæð og heimilt að vera með ris.
- Þakform er frjáls, en mænishæð eða hámarkshæð skal ekki vera hærrí en 5 metrar miðað við lægsta punkt lóðar við húsvegg eða gólfkóta.
- Afmörkuð er borhola innan lóðar og skilgreind leiðbeinandi afmörkun á verndun vatnsbóls.
- Innan byggingarreits skal staðsetja rotþró og er staðsetninga hennar á upprætti leiðbeinandi. Skal hún vera í samræmi við gildandi reglugerðir.

3.2 Veitur og sorphirða
Fráveita
Allur frágangur á fráveitum skal vera í samræmi við gildandi reglugerð nr. 798/1999, um fráveitur og skólp.

Stærð og frágangur skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunnar um rotþræ og siturlagnir. Hús- og lóðarhafar kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa. Staðsetja skal rotþræ í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar að lútandi. Stefnt er að því að setja upp rotþró á lóðinni og er hún skilgreind innan byggingarreits.

Neysluvatn
Hús- og lóðarhafar sjá sjálfir um vatnsöflun á svæðinu. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Skilgreind er staðsetning á borholu og frágangur á henni vera í samræmi við 9. gr. sömu reglugerðar. Afmörkun á vatnsverndarsvæði er leiðbeinandi. Heimilt að nýta borholu með aðliggjandi lóðum.

Slökkvivatn
Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Nægilegt slökkvivatn og vatnsbrýstingur 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 allt að 22 tonn.

Sorphirða
Hús- og lóðarhafar sjá sjálfir um að koma sorpi af svæðinu og á viðurkennd flokkunarsvæði. Urðun og spilliefni eru ekki leyfð á skipulagssvæðinu.

Allar lagnir að lóðinni og frístundahúsinu skal leggja meðfram aðkomuvegi að byggingarreit og skal frágangur vera þannig að rask á landi sé í lágmarki.

4. Áhrifamat vegna umhverfis
Umverfisáhrif tillögunar eru jákvæð eða óveruleg fyrir auðlindir, landslag, ásynd, útsýni og veðurfar.

Deiliskipulagsáætlunin er talin hafa óveruleg áhrif á umhverfið og framkvæmdir innan lóðarinnar eru ekki talin hafa umtalsverð umhverfisáhrif.