

Tillaga að deiliskipulagi í mkv. 1:2000. Staðsetning og form bygginga sýnd til viðmiðunar

Skýringar

- - - Mörk skipulagssvæðis
- - - Byggingareitur, hámark
- = = = Aðkoma
- R Hreinsivirki / rotpró

GREINARGERÐ

Afmörkun svæðis og aðstæður

Inngangur

Um er að ræða skipulag smábýlis á landskíka við Helgadalsveg 60, í landi Katlalæks, landnr. 229080, í Helgadal í Mosfellsbæ. Í skipulaginu er gert ráð fyrir stóru íbúðarhúsi ásamt geymslu. Landið er um 4,93 ha. að stærð og liggur í 90-100m h.y.s.

Aðstæður

Svæðið er í dag að hluta ræktuð tún og að hluta hagaland. Vestan við svæðið rennur Suðurá.

Landið liggur meðfram Helgadalsvegi (4345) og mun tengjast honum.

Ekki er um að ræða náttúruminjar á náttúruminjasrá á skipulagssvæðinu.

Ekki eru sjáanlegar minjar á svæðinu en fyrir samþykkt skipulags skal leyta umsagnar Minjastofnunar Íslands.

Skipulagsstaða

Landið er í einkaeign. Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í kafla um landbúnaðarsvæði (bls. 55) segir: "Auk hefðbundins búskapar þar sem hann er enn stundaður, er gert ráð fyrir að á landbúnaðarsvæðum geti verið umfangsmikil ylrækt, trjárækt, frístundabúskapur og annar búskapur sem ekki krefst mikils landrymis, s.s. alifugla- og svínarækt.

Að norðanverðu liggur landið upp að íbúðabyggð en sunnanmegin er skilgreint landbúnaðarland.

Lýsing deiliskipulags

Byggingar

Skipulagið gerir ráð fyrir sambyggðu íbúðarhúsi og gróðurhúsi ásamt stakstæðri áhaldageymslu. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið verði með rúmgóðri aðstöðu til ýmiskonar tómtundaiðkunar og gróðuræktunar.

- Íbúðarhús + gróðurhús, 1-2 hæðir, mænishæð < 9m., hámarksstærð 1000m²
- Áhaldageymsla, 1hæð, mænishæð < 4,5m., hámarksstærð 100m²

Byggingareitir eru að lágmarki 10m frá lóðarmörkum. Samkvæmt aðalskipulagi (kafla 4.14 um landbúnaðarsvæði) kemur fram að; "Ekki eru sett sérstök ákvæði um nýtingarhlutfall á landbúnaðarsvæðum".

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Veitur

Fyrirkomulag rotpróa, lagna og annara veitukerfa skal unnið í samráði við heilbrigðisefirlit Kjósasvæðis, ásamt viðkomandi veitum, og vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Leita skal umsagnar heilbrigðisefirlits fyrir samþykkt skipulags.

Gert er ráð fyrir að frárænsli sé leitt í hreinsivirki býlis (rotpró og siturlagnir). Vegna aðstæðna (talsverðs landhalla) getur komið til þess að hafa verið fleiri en eitt hreinsivirki / rotpró. Staðsetning rotpróar á uppdrætti skal af þeim ástæðum ekki vera bindandi en aðgengi til tæmingar og viðhalds skal vera tryggt við endanlega staðsetningu.

Gert er ráð fyrir borholu á landinu til öflunar neysluvatns.

Hitaveitulögn Veitna liggur meðfram Helgadalsvegi og er gert ráð fyrir tengingu við hana.

Svæðið tengist raforkukerfi Veitna ohf.

Um sorphirðu fer skv. reglum sveitafélgsins.

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins (SHS) þjónusta svæðið með slökkviliði.

Umhverfisáhrif

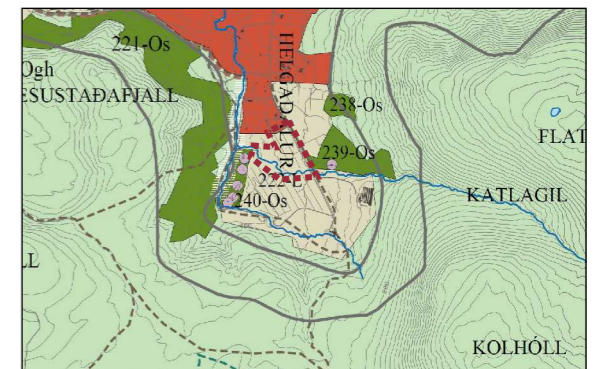
Íbúðarhús og aðrar byggingar tengdar fastri búsetu í dreifbýli munu eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Ásýnd landskikans breytist úr túnærkt og beitarlandslagi í meira búsetulandslag. Á móti kemur að ekki er verið að stofna til nýbýlis í óbyggðu víðerni því eins og sjá má á aðalskipulagskortu liggur landið upp að núverandi búsetulandi og því má líta á þetta sem eðlilega útvíkkun og þróun þess.

Deiliskipulag þetta sem var auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá

_____ til _____

var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda.



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011 - 2030



Afstöðu-/ skýringamynd í mkv. 1:10000 (map.is/moso)

Mosfellsbær

- Helgadalsvegur 60, deiliskipulag

mkv. 1:2000 (A3)

hnitakerfi ISN 93

Teiknað / samþykkt:

verknr. 2020-14

dags. 13. nóv. 2020



Landhönnun síf

Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA

Eyravegi 29 - 800 Selfoss

s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is