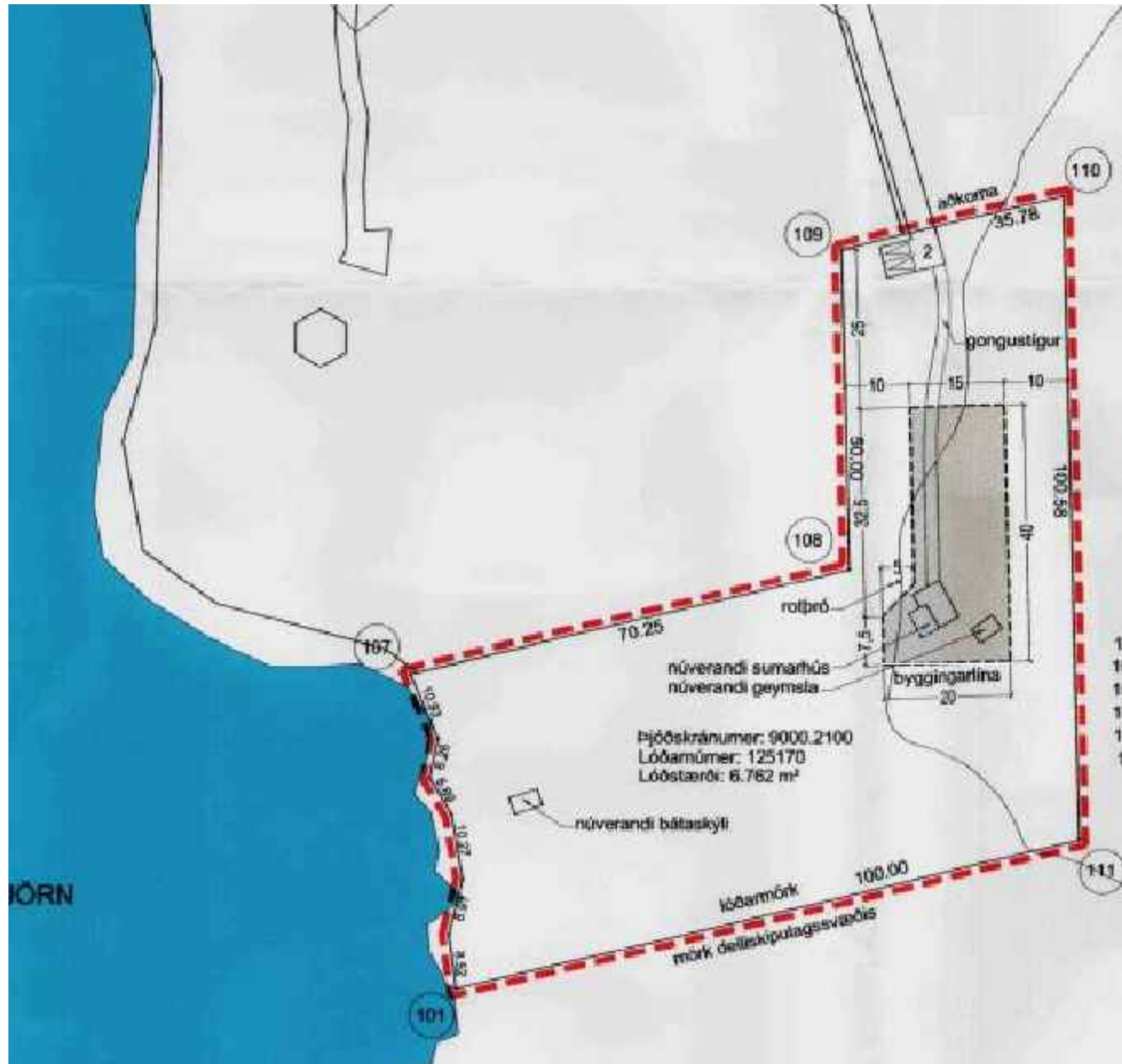


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI LANDSPILDU Í LANDI MIÐDALS

## FYRIR



1:1000 Gildandi deiliskipulagsuppráttur. Samþykkt í bærstjórn Mosfellsbæ 8.12.2004

## EFTIR



1:1000 Deiliskipulagsbreyting

### Greinargerð:

Almenn lýsing/núverandi ástand

Um er að ræða deiliskipulag fyrir sumarbústaðalóð úr landi Miðdals II, Silungatjörn. Svæðið er í einkaeigu og er skilgreint sem frístundasvæði, 513-F, í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.

Þjóðskrárnúmer spildunnar er 9000-2160 og landnúmer er 125175.

Stærð lóðarinnar er 16485,0 m<sup>2</sup> skv. Þjóðskrá og uppmælingu verkfræðipjónustunnar Ráðgjafar ehf. dags. 28.02.2011.

Lóðin liggur suð-austan Silungatjarnar og er óbyggð. Lóðin hallar að Silungatjörn og frá svæðinu er fallett útsýni. Landið liggur að meðaltali í 150 m.y.sjávarmáli.

„Silungatjörn liggur við Þormóðsdal í um 146 m.y.s. á póleltbergrunni frá árkvarter. Hún er 013 km<sup>2</sup> að stærð og rennur afrennil hennar í seljadalsá og þaðan í Hafrauvatn. Meðaldýpi 0,94 m og mesta dýpi 1,4 m skv. dýptarmælingum sem gerðar voru á gróðursniðum þessarar rannsóknar. Vatn rennur til tjarnarinnar af votlendi austan hennar og mögulega er einnig um lindarvatn að ræða, þar sem bakkagróður og útlit strandlínna á þeim tíma sem rannsóknin fór fram bendir til að vatnsyfirborð sé fremur stöðugt.“ (Skýrsla um lífríki Silungatjarnar, Krókatjarnar og Selvatns árið 2016, dags. 1. maí 2019. Náttúrufræðistofa Kópavogs).

Á svæðinu er hraungambravist, stinnastarvist, língresi, vingulvist og grasmóavist. Hraungambra vist hefur lágt verndargildi. Stinnastarvist hefur miðlung verndargildi. Vistgerðin er á lista Bernarsamingins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Grasmóavist, língresi og vingulvist hafa hátt verndargildi. Vistgerðirnar er á lista Bernarsamingins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Ekki er talið að nýbygging muni hafi neikvæð umhverfisáhrif á gróðurfar.

Afnót almennings af vatnsbakka Silungatjarnar er í samræmi við Vatnalög nr. 15/1923 m.s.br.

### Skipulags- og byggingarskilmálar

Hámarks byggingarmagn á lóðinni er 200 m<sup>2</sup>. Fermetrar gestahúsa og geymsluskúra teljast með í heildarbyggingarmagni lóðar. Hámarks hæð húss er 6 m frá aðkomugólfi. Byggingarefni og þakform er frjálst.

Gert er ráð fyrir aðkomu að lóðinni um núverandi veg í landi Miðdals II.

Litaval húsa skal falla að umhverfi, þök verði í dökkum jarðlitum eða úr náttúrulegum efnum.

Húseigandi ber sjálfur ábyrgð á því að flokka úrgang og sorp. Hann skal skila því viðeigandi gáma eða þjónustustöð. Sveitarfélagið annast ekki sorphirðu á svæðinu.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur bílastæðum á lóðinni.

### Veitukerfi

Gert er ráð fyrir að kalt vatn fyrir lóðina verði tekið úr núv. borholu innan lóðarinnar. Staðsetning borholu, BH, skal girða af í 5 m radius í kring vegna brunnsvæðis/vatnsverndarsvæðis. Allt vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatns reglugerðar nr. 536/2001.

### Heitt neysluvatn

Þreifingar eru um að leggja hitaveitu á svæðið, mun það gert á kostnað eiganda. Ef af verður, verður gert ráð fyrir að heitavatnið tengist Hitaveitu Mosfellsbæjar með samningum við hlutaðeigandi aðila. Hitaveita Mosfellsbæjar mun reka kerfið og sjá um eftirlit. Allar lagnir skulu lagðar, eins og kostur er, eftir götum og/eða gönguleiðum.

### Rafmagn

Við Silungatjörn eru Veitur með dreifikerfi. Lóðarhafi standi straum af kostnaði við eigin rafmagnsstreng að húsi. Allar langir skulu lagðar, eins og kostur er, eftir götum og/eða gönguleiðum. Framkvæmd og fyrirkomulag verks skal gert í samráði við veitustofnun.

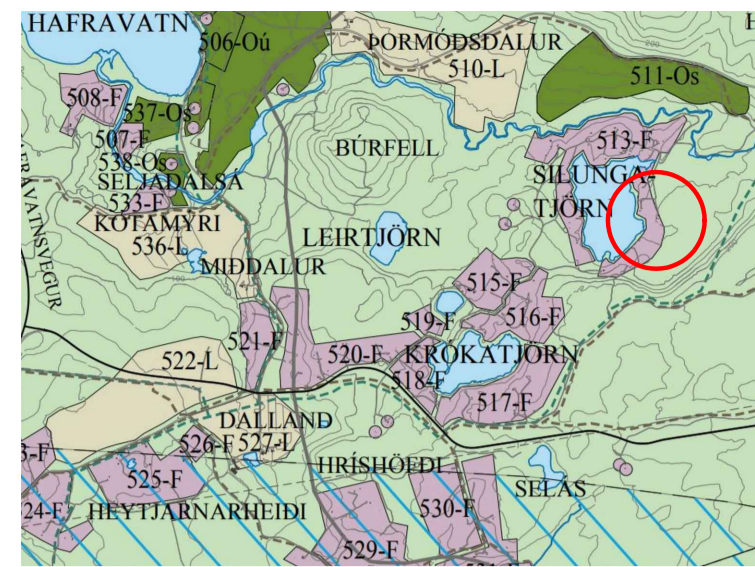
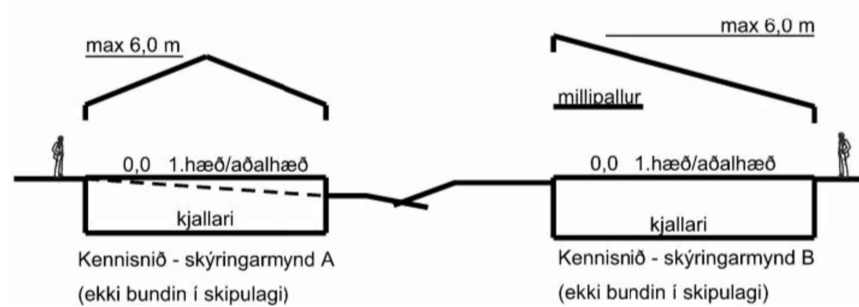
### Rotþró og fráveita

Frárennsli skal leiða í rotþró með siturlögn. Rotþró skal uppfylla uppfylla kröfur reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp ásamt leiðbeiningarriti Umhverfisstofnunar nr. 3/2003 um rotþrær og siturlagnir. Rotþró þarf að vera aðgengileg til tæmingar fyrir seyrubíl.

### Fornminjar

Engar fríölystar fornminjar eru á skipulagsvæðinu skv. skýrslu Þjóðminjafansins 2008&72 um skráningu fornminja í Mosfellsbæ. Komi annað í ljós skal framfylgja 2. Mgr. 24 gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

Vatnstökustaður fyrir slökkvibíl verður úr Silungatjörn.



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030, uppráttur ekki í kvarða. Staðsetning í bærjarlandinu

- Skipulagsvæði
- Afmörkun lóðar
- Byggingarreitir
- R/S Rotþró og siturlögn (leiðbeinandi tillaga að staðsetningu)
- B/H Borhola - vatn, núv.
- R/S Bílastæði (leiðbeinandi tillaga að staðsetningu)

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br. var samþykkt í bærstjórn Mosfellsbæjar

Þann \_\_\_\_\_ 2021

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Þann \_\_\_\_\_ 2021

Breyting á deiliskipulagi landspildu úr landi Miðdals.

Kvarði :1:000 Stærð: A2

Unnið af: RI/AMT Dags: 8.04.2021

Umhverfissvið Mosfellsbæjar  
Pverholt 2  
270 Mosfellsbær

Fyrir önnur hnitnúmer en sýnd eru á upprætti, sjá uppmælingu verkfræðipjónustunnar Ráðgjafar ehf. dags. 28.02.2011

Ísnet93 Hnitaskrá:

Nr. 101 X= 373594.388 Y= 404104.305  
Nr. 102 X= 373546.422 Y= 404202.922  
Nr. 103 X= 373558.503 Y= 404227.272  
Nr. 104 X= 373567.927 Y= 404235.493  
Nr. 105 X= 373580.462 Y= 404241.365  
Nr. 106 X= 373582.166 Y= 404243.758  
Nr. 107 X= 373594.395 Y= 404253.286  
Nr. 108 X= 373598.023 Y= 404254.737  
Nr. 109 X= 373601.526 Y= 404259.138  
Nr. 110 X= 373600.116 Y= 404266.345  
Nr. 111 X= 373697.401 Y= 404289.483  
Nr. 112 X= 373700.679 Y= 404209.417

Deiliskipulag þetta er unnið í Ísnet93. Mál eru í metrum, nema annars sé getið. Loftmyndin er ekki hluti af deiliskipulagi og er aðeins til skýringar.