

DEILISKIPULAG MKV 1:1000

GREINARGERÐ

ALMENNT
Deiliskipulagið nær yfir frístundalóð í Mosfellsbæ í Miðdalslandi, sem heitir Miðdalur land 2 og með landnúmerið 125143. Fyrirhugað er að skipta lóðinni í tvær lóðir frístundalóðir. Deiliskipulagssvæðið nær til alls lands Miðdals land 2 og er því um 1,6 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir tveimur lóðum fyrir frístundahús. Svæðið er staðsett við Krókatjörn norðan við Nesjavallaveg (435).

ADALSKIPULAG MOSFELLSBÆJAR 2011-2030
Lóðin Miðdalur land 2 er í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 innan frístundabyggingarreiðs 518-F, og er þetta deiliskipulag í samræmi við skilmála þess reitar. Nærliggjandi landnotkun er frístundabygging og óbyggt svæði.

MARKMÍÐ
Markmið deiliskipulagsins er að nýta lóðina betur með því að skipta núverandi frístundalóð í tvær lóðir. Lóð með núverandi landnúmerið 125143 verður 10.629 m² og nýja lóðin sem fær heitið Skýjaborgir 2 verður 5.215 m².

ADKOMA OG AÐGENGI
Aðkoma að svæðinu er frá akvegi sem liggur frá Nesjavallavegi. Gert er ráð fyrir einni aðkomu að lóðunum um núverandi veg. Kvöð er inn á nýju lóðinni um aðkomu að báðum lóðunum. Kvöð er um allt að tvö bílastæði við hvert frístundahús sem lóðarhafi gengur frá.

STADHÆTTIR
Gróðurfar á svæðinu einkennist af því að þar hefur um árabíl verið frístundasvæði, þar er mestmegnis skógrækt, á hluta af svæðinu er að finna hraungambra-, víði- og grasmóavist.

FORNLEIFAR
Árið 2006 var gerð skráning fornleifa í Mosfellsbæ. Ekki er kunnugt um fornminjar á lóðinni, en gerð verður fornleifakönnun í tengslum við deiliskipulagið. Óheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við uppgröft nema að fenginni heimild Minjastofnunar Íslands. Gildir þar einu um jarðrask innan skilgreindra byggingareita og eða jarðrask í tengslum við framkvæmdir, samkvæmt lögum um menningarmenningar nr. 80/2012. Auk þess njóta fornleifar 15m friðhelgunarsvæðis skv. 3., 21. og 22. gr. laga um menningarmenningar nr. 80/2012. Húsaskráning var gerð í tengslum við deiliskipulagið.

DEILISKIPULAG
Innan deiliskipulagssvæðisins er ein núverandi bygging, bústaður sem er rúmíur 44 m² og var reistur árið 1988. Skipulags- og byggingaskilmálar innan deiliskipulagssvæðisins eru eftirfarandi:

Byggingarreitur
Gert er ráð fyrir tveimur nýjum byggingarreitum fyrir frístundahús, einn innan hvorrar lóðar. Skilmálar húsa

- Byggingar skulu vera á einni hæð en leyfilegt er að hafa byggingar með risi.
- Á lóð með landnúmer 125143 er byggingarmagn allt að 200 m² er eldra núverandi hús talið sem hluti af byggingarmagni.
- Á lóðinni Skýjaborgir 2 er byggingarmagn allt að 130 m².
- Miðað er við eitt frístundahús á lóð og eitt gestahús eða geymslu.
- Bundinn byggingarreitur er skilgreindur fyrir núverandi hús. Þar er leyfilegt að viðhalda núverandi byggingu innan bundinnar byggingarlínu.
- Mænishæð (hæsti punktur þaks) skal ekki vera hærra en 5 m, mælt frá lágsta punkti lóðar við húsvegg eða gólfkóta hvort sem er lægra.
- Þaklitir skulu vera dökkir jarðlitir. Byggingarefni bygginga/viðbygginga skal vera í jarðlitum. Gluggaflétir skulu vera með speglun sýnilegs ljóss < 15%. Notast skal við útlýsingu sem beinir ljósi til jarðar.
- Ef reist er stakstætt hús er mælt með að það verði í tengslum við verönd með sama þakalla og mænisstefnu og aðalhús.
- Innan svæðisins er gert ráð fyrir rotþrómi í samræmi við gildandi reglugerðir.

Girðingar og afmörkun lóða
Lóðin er girt að hluta til en mælt er til þess að bæta aðgengi að vatni þar sem því er viðkomið. Heimilt er að setja upp skjólmyndandi girðingar við hús. Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang lóða. Aðgengi almennings meðfram vatninu skal tryggt og óhindrað.

Fráveitur, aðveitur (vatnsveitur) og geymsla eldsneytis og hættulegra efna
Lóðarhafar standa straum af kostnaði við heimaæð að húsi. Allur frágangur á fráveitum og aðveitum skal uppfylla kröfur heilbrigðiseftirlitsins. Ganga skal þannig frá fráveitum að með öllu sé tryggt að ekki sé hætt á níturmengun grunn- eða yfirborðsvatns sem rennur í vatnið. Leigutakar skulu sjá um og kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa. Staðsetja skal rotþrær í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar að lútandi. Gert er ráð fyrir rotþróum og fráveitulögnum

innan lóðamarka. Ekki má byggja yfir rotþrær. Hægt er að samnýta eina rotþró sem uppfyllir kröfur samkvæmt heilbrigðiseftirlitinu. Staðsetning, tilfærslur og lausnir í rotþróum skal gera í samráði við heilbrigðiseftirlitið og byggingafultrúa. Fráveitukerfi innan svæðisins skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og reglugerð 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga. Lagnaleiðir skulu liggja meðfram vegum eða stigum.

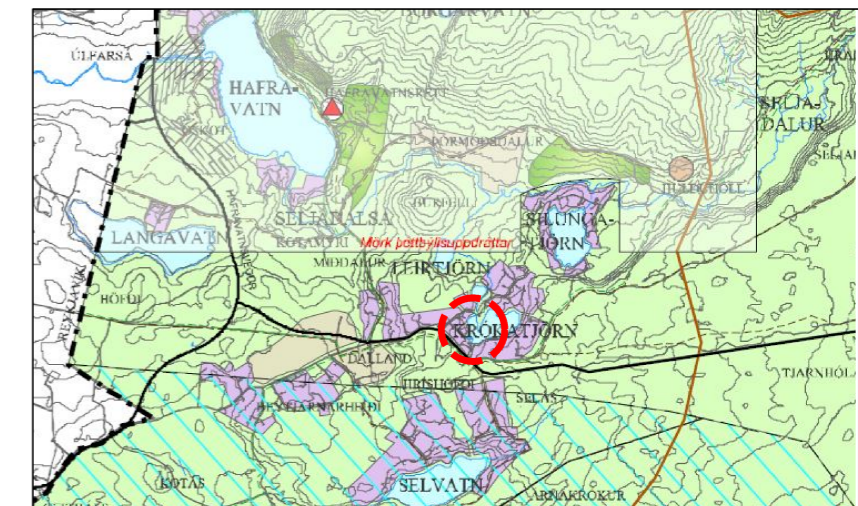
Ekki er leyfð nein urðun á svæðinu. Lóðarhafa skulu sjá um að koma heimilissorpi á viðurkennda förgunarstaði. Borhola er á svæðinu sem þjónar báðum lóðunum og er 5 m radius verndarsvæði kringum hana. Ekki er heimilt að setja upp hráolíutank við húsinn.

Um vatnsvernd gilda ákvæði reglugerðar nr. 533/2001 um breytingu á reglugerð nr. 796/1999. Með fráveitur skal fara skv. reglugerð nr. 798/1999. Geymsla eldsneytis og hættulegra efna er bönnuð á svæðinu s.br .6. gr. reglugerðar nr. 650/2006 og reglugerð nr. 891/2021 um breytingu á reglugerð nr. 650/2006.

Gróður og skógareldar
Mest er hætt á gróðureldum í þurrkatið að vori, frá lokum mars fram í júní. Meðferð á opnum eldi er ekki heimil á lóð nema í þar til gerðum tækjum. Aðgengi að slökkvivatni innan skipulagssvæðis er gott þar sem lóðirnar liggja við Krókatjörn.

Áhrifamat vegna umhverfis
Umhverfisáhrif tillögunnar eru talin frekar jákvæð þar sem verið er að skilgreina betur svæðið og staðsetningar innviða. Áhersla er lögð á að umgengni verði til fyrirmyndar og umhverfi snyrtilegt.

Breytingin er talin hafa óveruleg umhverfisáhrif og áformaðar framkvæmdir innan svæðisins eru ekki taldar hafa í för með sér útmálsverð umhverfisáhrif.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR 2011-2030

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagssvæði
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- 5215m² Stærð lóðar
- L125 143 Landnúmer
- Aðalaðkomuvegur
- Aðkomuleið-kvöð um aðkomu
- Rotþró-einungis leiðbeinandi
- Bílastæði-einungis leiðbeinandi
- Borhola (samnýtt) og vatnsverndarsvæði - einungis leiðbeinandi
- 12 Hnit og hnitánúmer

HNITASKRÁ

1.	372218.78	403540.34
2.	372210.15	403531.51
3.	372189.15	403510.03
4.	372260.16	403496.05
5.	372269.09	403511.32
6.	372303.18	403494.50
7.	372335.23	403478.71
8.	372418.00	403456.36
9.	372410.69	403438.01
10.	372377.11	403445.60
11.	372372.09	403435.14
12.	372352.91	403430.57
13.	372320.59	403453.39
14.	372255.72	403433.59
15.	372333.69	403396.57
16.	372372.12	403382.51
17.	372388.86	403395.13

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

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

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

Mosfellsbær, Miðdalsland Krókatjörn

Deiliskipulag frístundalóða landnr.125143

Dags: 24.02.2022 Mkv: 1000 A3 Teikn: BG, MÓ

Margrét Ólafsdóttir og Björk Guðmundsdóttir

Teikn. nr. 01 Breytt: Verk nr. DF2202 Hannað: BG, MÓ

LANDMÓTUN Hamraborg 12, 200 Kópavogi - sími: 575 5300 - kt. 561204-2760 - netf. landmotun@landmotun.is