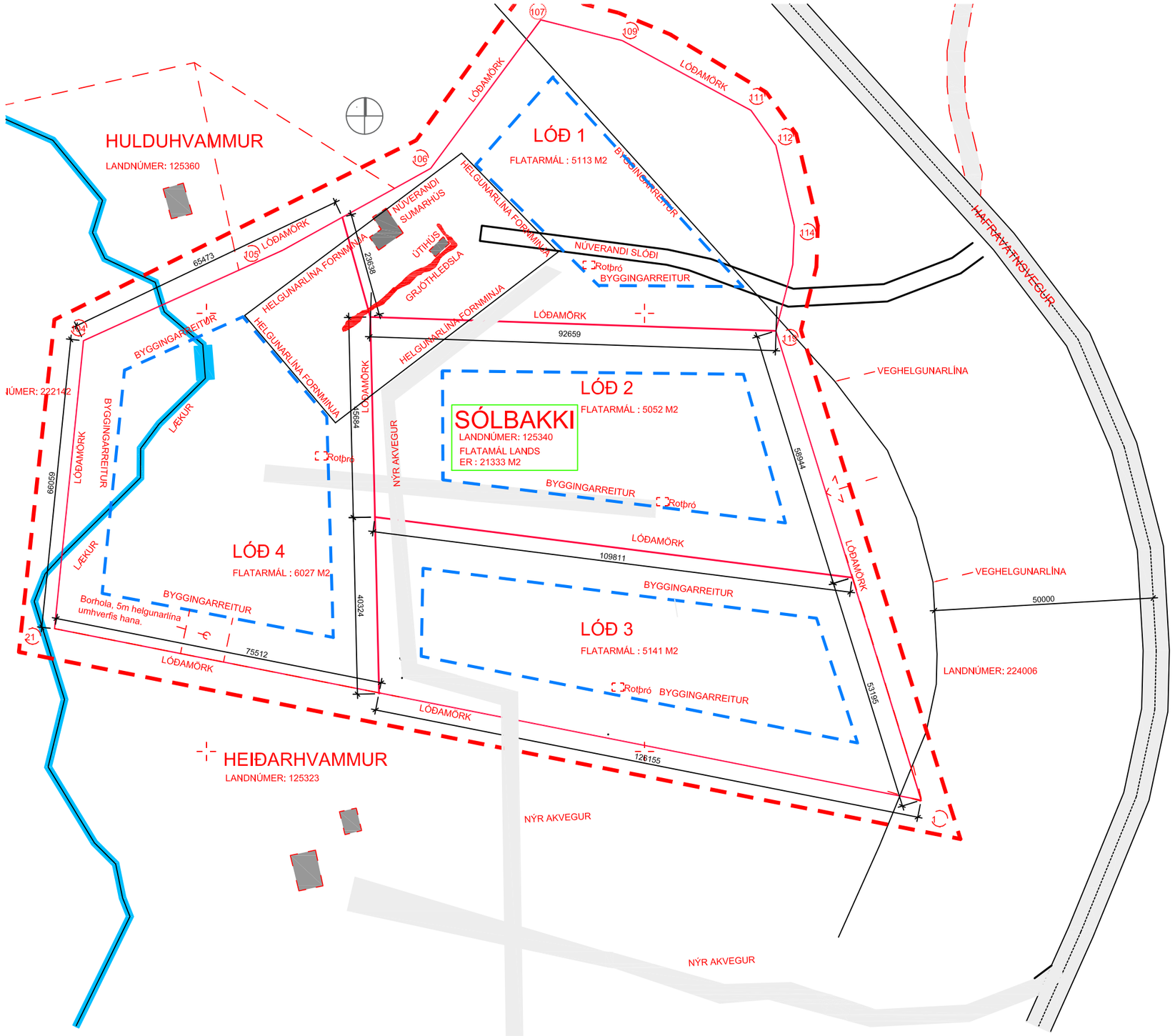


Punktur	x-hnit (m)	y-hnit (m)
1	7837.450	14389.440
21	8035.280	14428.590
104	8028.682	14494.319
105	7983.121	14515.007
106	7949.414	14533.663
107	7924.283	14567.560
109	7905.713	14562.846
111	7876.291	14546.911
112	7870.613	14538.898
113	7866.407	14520.601
114	7866.748	14511.666
119	7870.604	14496.566

DEILISKIPULAG

mkv. 1:1000

Deiliskipulag fyrir Sólbakka í landi Miðdals, Mosfellsbæ, Landnr. 125340

Greinagerð

Núverandi ástand.
Deiliskipulag er ekki fyrir hendi fyrir þessa lóð. Deiliskipulag þetta tekur til einnar lóðar landnúmer L125340 og er skipulagsvæðið afmarkað á uppdrætti. Stærð þessarar lóðar er 21333m². Lóðinni verður skipt upp í fjórar lóðir. og verða stærðir lóðanna þessar:

Lóð 1 5113m²
Lóð 2 5052m²
Lóð 3 5141m²
Lóð 4 6027m²

Á lóð 1 stendur lítið sumarhús, byggt árið 1932. Húsið er illa farið og ekki nothæft í dag.

Aðstæður:
Landið er gróið og skógi vaxið að hluta. Leitast verður eftir því að halda náttúru sem mest óskertri. Lagt er til með að húsin verði í jarðlitum til að falla sem best að umhverfi og því áhrif á umhverfið lágmörkuð.
Í gegnum lóð nr. 4 rennur lækur, sem kemur til með að halda sér óbreyttur.

Stefna aðalskipulags:
Landnotkun á svæðinu skal vera í samræmi við staðfest aðalskipulags. Fláki 521-F er skilgreindur sem svæði fyrir frístundabyggð.

Byggingaskilmálar:
Byggingamagn er í samræmi við aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 þar sem kveður á um að á lóðum undir 0,65 ha megi byggja að hámarki 130m² með eða án gestahúss og geymslu. Byggingareitur fyrir hverja lóð er sýndur á uppdrætti. Á hverjum byggingareit verður heimilt að byggja allt að 130m² frístundahús. Mænishæð hús má vera allt að 7,5 m frá gólfplötu. Allur frágangur og hönnun bygginga skal vera í samræmi við byggingareglugerð, litir útveggja og þaka skulu vera dökkir jarðlitir og falla sem best að umhverfinu. Byggingar skal staðsetja innan viðkomandi byggingarreits. Staðsetning húsa innan byggingareits er frjáls.

Veitur
Hús- og lóðarhafar sjá sjálfir um vatnsöflun á svæðinu. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Ef borhola er á lóð skal allur frágangur hennar vera í samræmi við 9. gr. reglugerðar sömu laga. Lagnir frá borholu að húsum er meðfram vegum.

Allur frágangur á fráveitum skal vera í samræmi við gildandi reglugerð nr. 798/1999, um fráveitur og skólp. Hús- og lóðarhafar kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa. Staðsetja skal rotþrær í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar af lútandi.
Staðsetja skal rotþró 10 m frá lóðamörkum. Að öðru leyti skal fyrirkomulag rotþróa, lagna og annarra
veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.
https://hsl.is/wp-content/uploads/2022/10/Leidb_minni-fraveitur_LOKA.pdf

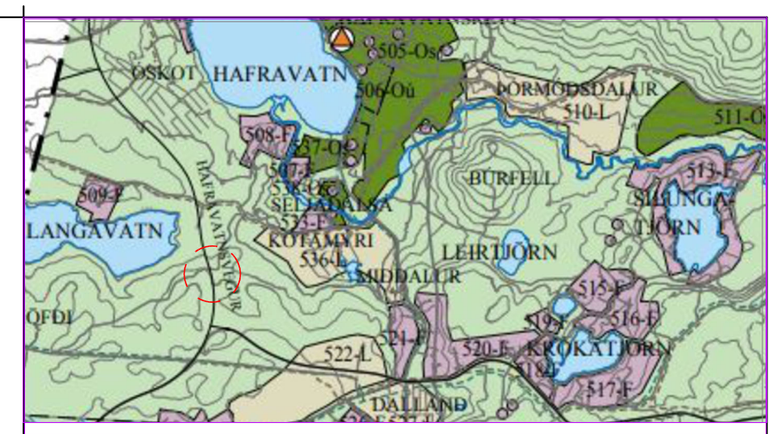
Þjónusta
Brunavarnir skulu uppfylla ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000.
Nægilegt slökkvivatn og vatnsþrýstingur þess er á ábyrgð húsbyggenda þar sem að sveitarfélagið þjónustar ekki veitur eða dreifingu vatns á svæðinu.

Húseigandi ber ábyrgð á burðargetu aðkomuvega um einkalönd fyrir dælubíla slökkviliðs, sem vegið geta 22 tonn.
Þjónusta slökkviliðs er frá Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins í Mosfellsbæ, í um 15 km fjarlægð.
Hús- og lóðahafar skulu sjálfir sjá um að koma sorpi af svæðinu og á viðurkennd flokkunarsvæði. Urðun og spilliefni eru ekki leyfð á svæðinu.

Umhverfisáhrif:
Náttúruleg áhrif tillögunar eru minni en ella, þar sem um er að ræða viðbót við þegar byggt svæði. Til að milda ásýnd að byggingum svæðisins og bæta úr því jarð og gróðurraski sem framkvæmdirnar valda, verður raskað svæði sett gróðri sem hæfir umhverfinu.

Aðkoma
Aðkoma að lóðunum er frá Hafravatnsveg og inn á núverandi veg við Heiðarhvamm, þar verður vegurinn síðan tekinn áfram inn á Sólbakkalandið. Vegurinn verður í sameign lóðanna 1,2,3 og 4. og skiptist viðahald vegarins jafnt á milli lóða. Kvöð verður á veginum að aðgengi að öllum lóðunum fjórum

Fornminjar.
Minjastofnun skoðaði svæðið 17. nóvember 2022. Við skoðun fannst gamall grjótgarður, við gamla sumarhúsið, grjótgarðurinn var mældur upp. Búið er að setja hann inn á deiliskipulagið ásamt 15m helgunarlínu allt í kring um garðinn. Engar minjar, sem getið er um í fornleifaskráningu Mosfellsbæjar frá árinu 2006, fundust innan þess svæðis sem deiliskipulagið tekur til, skv. reglugerð 80/2012.



Hluti af aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingareltur
- 00 Nr. lóða
- xxxx m² Stærð lóða
- Veghelgunarlína
- Gömul timburhús
- Borhola
- Rotrþró
- Lækur
- Vegir

Deiliskipulagstillaga þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann ____20__
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til____20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20__

Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti: Sólbakki við Miðdal Mosfellsbæ

Heimilisfang: Mosfellsbær

Verktegund: Deiliskipulag

Landnúmer: L125340 Staðgreinir:

Deiliskipulag

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	Mælikvarði:	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	Mælikvarði:	1:1000
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	Dagsetning:	07-11 2022

Samþykkt:

Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

BALSI EHF
Kt. 431199-2469
Teiknistofa / Tæknibiónusta

Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8984908 / vigfus.h@internet.is

Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáf
–	–	–	A		

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI