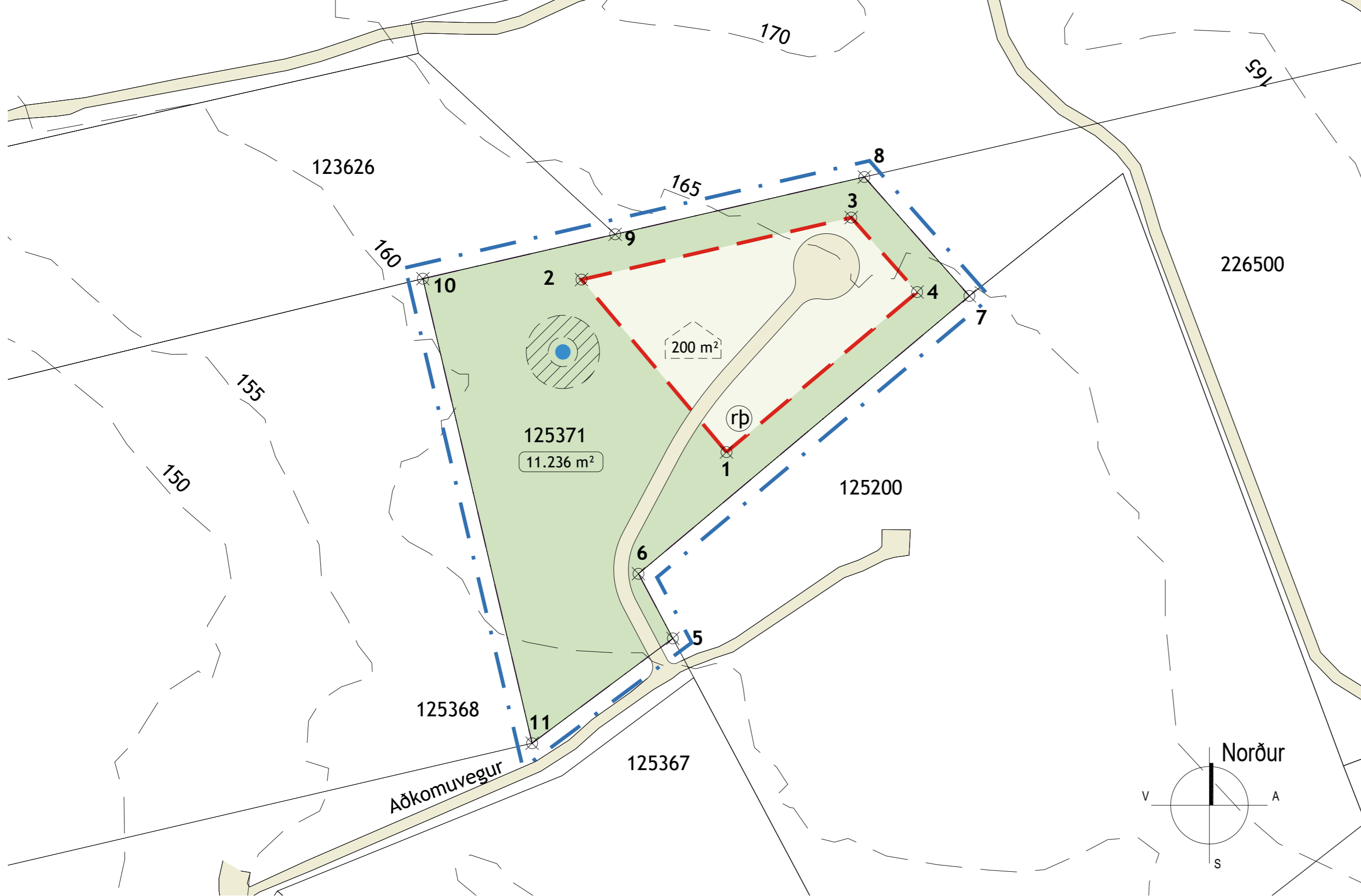


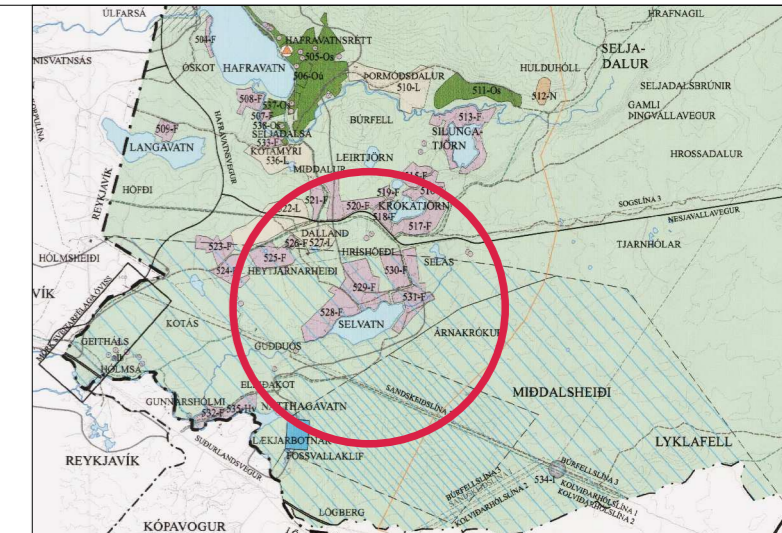
Landskiki L125371 úr landi Miðdals 1 - Deiliskipulag TILLAGA

M 1:500



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 2011 - 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

Mælingarstærð: 1:500	Hannað: HGG	Tekning nr.: dsk-1
Dagsetning: 1. apríl 2023	Breyting: HGG	Blástað: A2



Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
862 1642
netfang: tstor@stord.is
veffang: www.stord.is

Greinargerð

1. Inngangur
Deiliskipulag þetta er á landnotkunarreit F-529 í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 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 óskilgreindann aðkomuveg í einkalandi 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 land- notkun 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, samtals 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 datur voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“

2.2 Staðhættir

Landið er hefðbunið holt með mosapembum og holtagrjóti hér og þar. Á þeim hluta sem byggjar- reiturinn 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 lóðarmarka og er 10 metra frá lóðarmörkum.
- Heimilt að byggja frístundahús ásamt gestahúsi eða geymslu og er hámarksbyggingarmagn allra bygginga á lóðinni 200 m². Allar byggingar skulu vera á 1 hæð og heimilt er að vera með ris.

Deiliskipulagsuppráttur

M 1:500

- Þakform er frjálst, 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 uppdrætti leiðbeinandi. Skal hún vera í samræmi við gildandi reglugerðir.

3.2 Aðkomuvegur

Aðkomuvegur sem liggur að Selvatni frá Nesjavallavegi 435 er á einkalandi og er án landnúmers.

Aðkomuvegurinn og afleggjarinn að landinu eru óskilgreindir vegir á einkalandi og samkvæmt upphaflegu afsali hefur landeigandi á L125371 afnotarétt af þeim með skilyrðum. Þau eru að taka þátt í viðhaldi á veginum í hlutfalli við aðra landspíluðeigendur sem hafa afnot af þessum vegum.

3.3 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 rotþrær og siturlagnir. 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 að lúandi.

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 neysluvatns- reglugerðar nr. 536/2001.

Skilgreind er staðsetning á borholu og frágangur á henni vera í samræmi við 9. gr. sömu reglugerðar. Afmörkun á vatnsverndar- svæði er leiðbeinandi. Heimilt að nýta borholu með aðliggjandi lóðum.

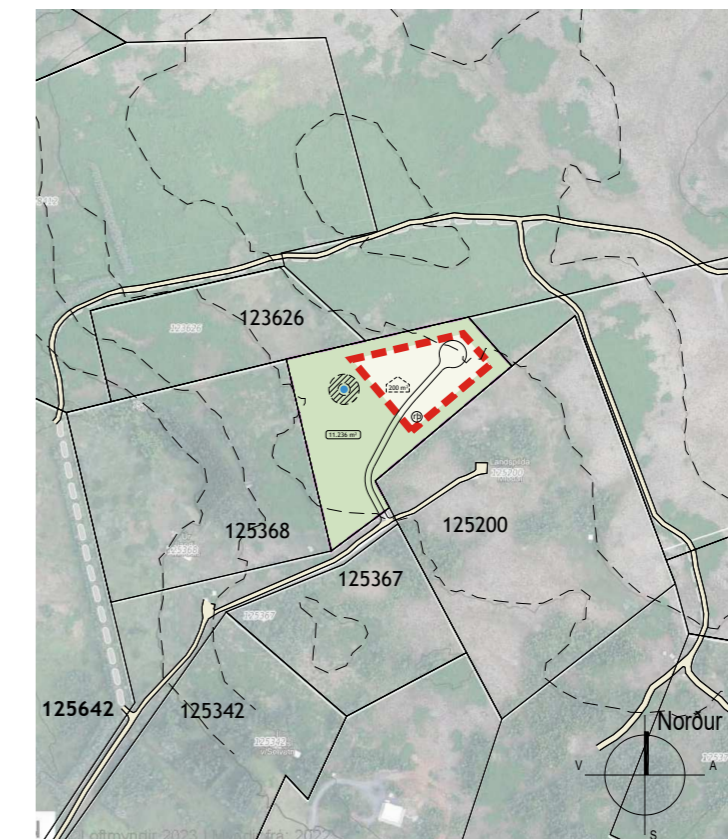
Slökkvavatn

Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Nægilegt slökkvavatn og vatnsþrýstingur 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. Allt sorp skal flokkað í samræmi við reglur og stefnu sveitarfélagsins. 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.



Afstöðumynd skipulagssvæðis M 1:2.500