

# Deiliskipulag - Landskiki L125210 úr landi Miðdals 1 - Deiliskipulagsbreyting TILLAGA

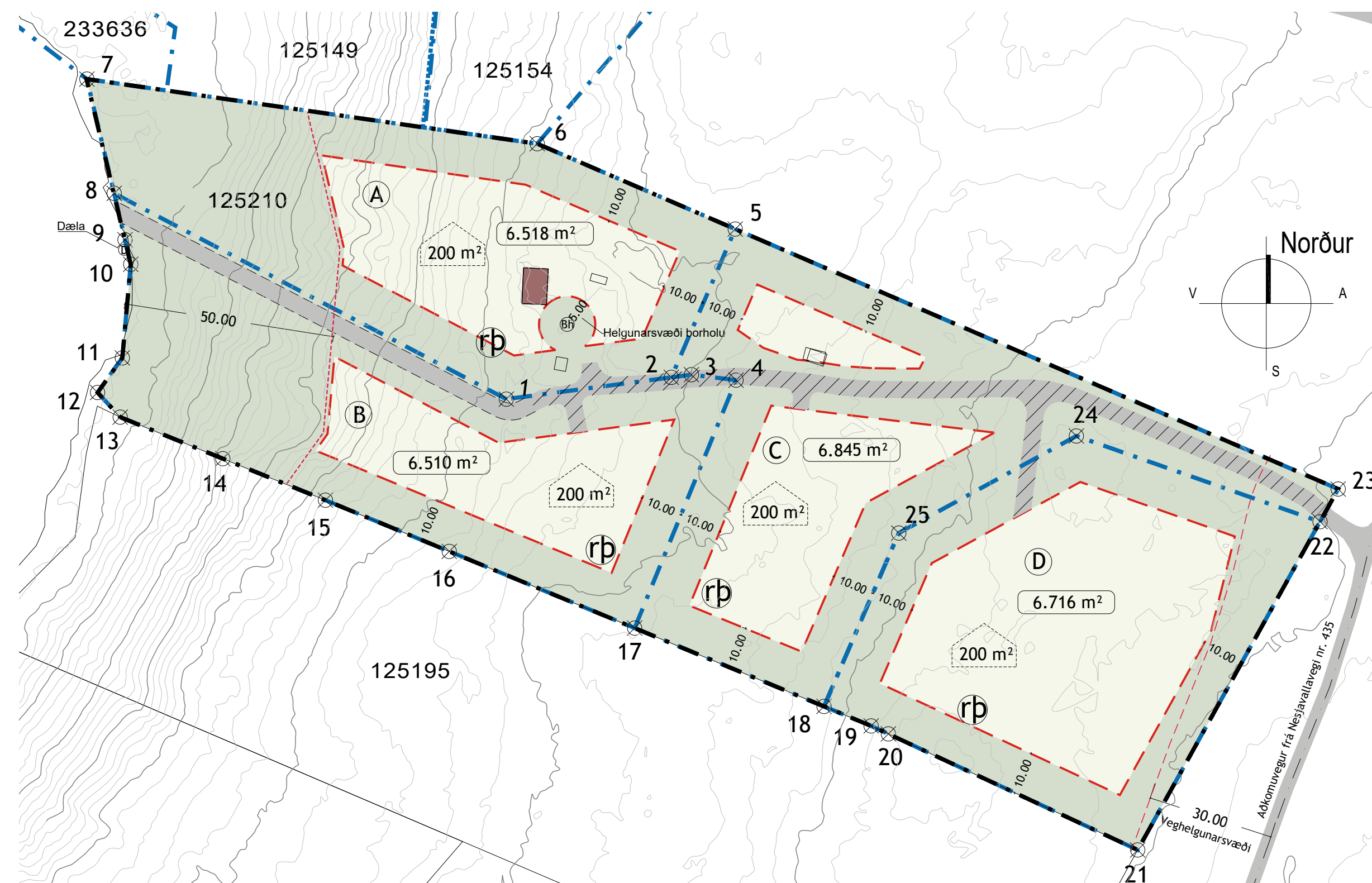
M 1:1.000



Gildandi deiliskipulag Landskiki L125210 úr landi Miðdals 1

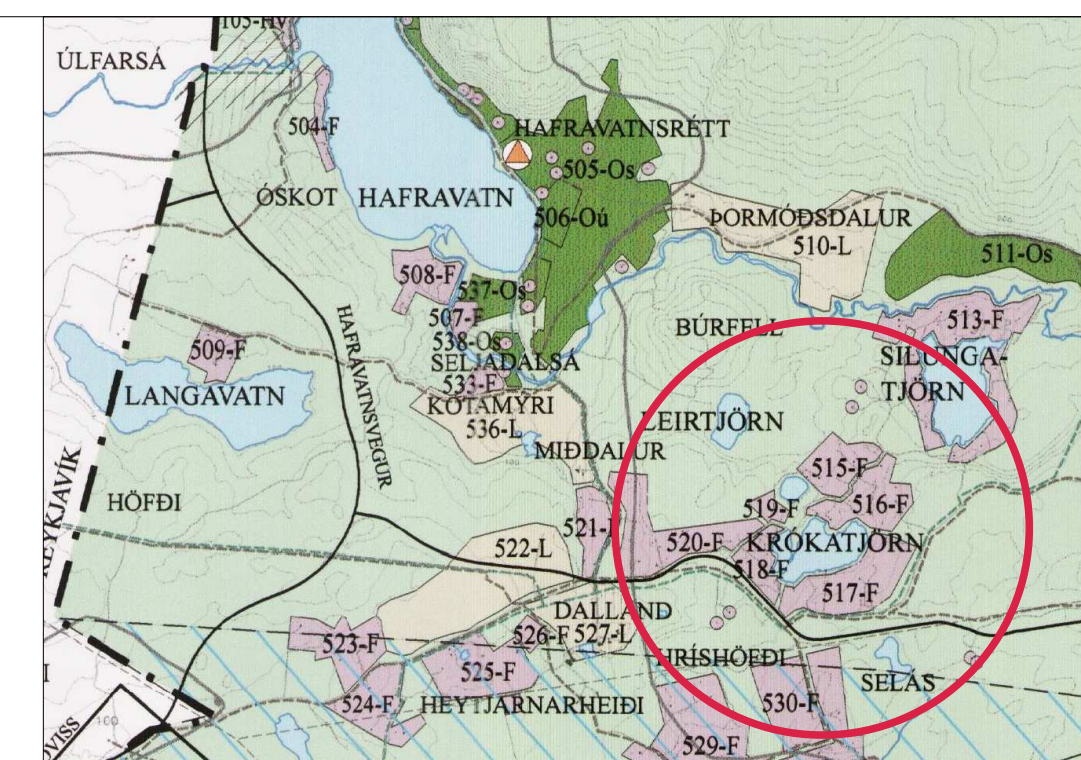
M 1:1.000

Sumarhús við Krókatjörn í Miðdal, lóð nr. 9000/3220



Deiliskipulagsbreyting TILLAGA

M 1:1.000



Hluti úr Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011 - 2030 Mælikvarði leiðbeinandi

## SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Lóð
- Byggingarreitur
- Vegur
- Slóði að Krókatjörn
- Lóðarstærð
- Byggingarmagn
- Rotpró
- Borhola
- Vatnsdæla
- Hnitpunktur lóð / byggingarreitur
- Númer lands
- Kvöð um aðkomu
- 50 m. fjarlægð frá vatnsbakka

### Greinagerð

#### 1. Inngangur

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í sveitastjórn þann 21. janúar 1998. Landið sem skipulagið nær til er í landi Miðdals 1 með landnúmerið 125210 og stærð á landinu er 2,7 ha eða 26.587,6 m² með einum byggingarreit. Á landinu stendur frístundahús sem að er 61,7 m² að stærð. Aðkoma að landinu er um sameiginlegan aðkomuveg sem tengist Nesjavallavegi nr. 435 sunnan Krókatjarnar.

#### 1.1 Deiliskipulagsbreyting

Tillaga að breytingu á lóð 125210 í landi Miðdals 1 felst í því að skipta lóðinni upp í fjórar lóðir.

#### 2. Forsendur

Frístundalóðin er á landnotkunarreit fyrir frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi eða á reit 517-F. Samkvæmt skilgreiningu aðalskipulagsins er heimilt að reisa á lóðunum frístundahús.

Í aðalskipulagi eru eftirfarandi skilgreiningar á landnotkun er varðar 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 m<sup>2</sup>, og á lóðum undir 6.500 m<sup>2</sup> má byggja allt að 130 m<sup>2</sup> 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. Minjastofnun Íslands hefur gert bráðabirgða athugun á landinu og mun skila inn umsögn þegar breytingartillagan verður auglýst.

Í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 gilda eftirfarandi ákvæði samkvæmt 24. grein laganna:

*„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal á sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“*

#### 2.2 Staðhættir

Við vatnsbakka er gróið vallengi. Gróin brekka upp í 180 m hæð, í framhaldi af því skiptist landið í lyngmóa, mosapembu og melar á milli. Að öðru leiti er landið í uppræðslu og ræktun með ýmsum trjategundum.

#### 3. Skipulagsskilmálar

##### 3.1 Byggingarreitur

Byggingarreitur er skilgreindur fyrir frístundahús og gestahús eða geymslu.

Skilgreindur er einn byggingarreitur á hverri lóð.

- Lóð A verður 6.518 m² að stærð með einum byggingarreit
- Lóð B verður 6.510 m² að stærð með einum byggingarreit
- Lóð C verður 6.845 m² að stærð með tveimur byggingarreitum
- Lóð D verður 6.716 m² að stærð með einum byggingarreit

Byggingarreitir eru afmarkaðir 10 metra frá lóðarmörkum.

Heimilt er að byggja allt að 200 m² frístundahús og gestahús og geymslu á lóð A, B, C og D.

Allar byggingar skulu vera á 1 hæð og heimilt að vera með ris.

Þakform er frjálst, en mænishæð eða hámarkshæð skal ekki vera hærra en 5 metrar miðað við lægsta punkt lóðar við húsvegg eða gólfkóta.

Afmarkað er 50 metra svæði án uppbyggingar frá Krókatjörn að byggingarreit lóða A og B.

##### 3.2 Samgöngur

###### Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um veg frá Nesjavallavegi nr. 435. Frá miðlinu aðkomuvegar er skilgreint helgunarsvæði og er það 30 metrar frá miðlinu vegarins.

Allar lóðir innan skipulagssvæðis eru tengdar með vegi

frá aðkomuvegi sem er 5 metra breiður. Vegurinn liggur í gegnum lóð A, B og C og með kvöð um aðkomu alla lóða um veginn. Skulu lóðarhafar gera með sér samkomulag um rekstur og viðhald á þeim vegi.

##### 3.3 Veitur og sorphirða

###### Fráveita

Á landinu er þegar rotpró. 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 Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir. Hús- og lóðarhafar kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa.

###### Neysluvatn

Neysluvatn er tekið úr borholu á landinu og verður hægt að nýta fyrir framtíðarhús á lóðunum. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Á uppdrættinum er sýnd borholu með 5 m helgunarsvæði.

###### Slökkvivatn

Vatnsöflun til brunavarna er frá Krókatjörn og er vatninu er dælt með dælu. Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Að nægilegt slökkvivatn og vatnsþrýstingur sé til staðar er á þyrð húségenda þar sem að sveitarfélagið þjónustar ekki veitur eða dreifingu vatns á svæðinu. Húségenda ber einnig ábyrgð á burðargetu aðkomuvega um einkalönd fyrir dælubíla slökkviliðs fyrir burðargetu fyrir allt að 22 tonn þyngd. Frá vegi að lóðum A og B er skilgreindur slóði niður að Krókatjörn fyrir aðkomu dælubíla slökkviliðs fyrir dælingu á slökkvi vatni.

###### 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.

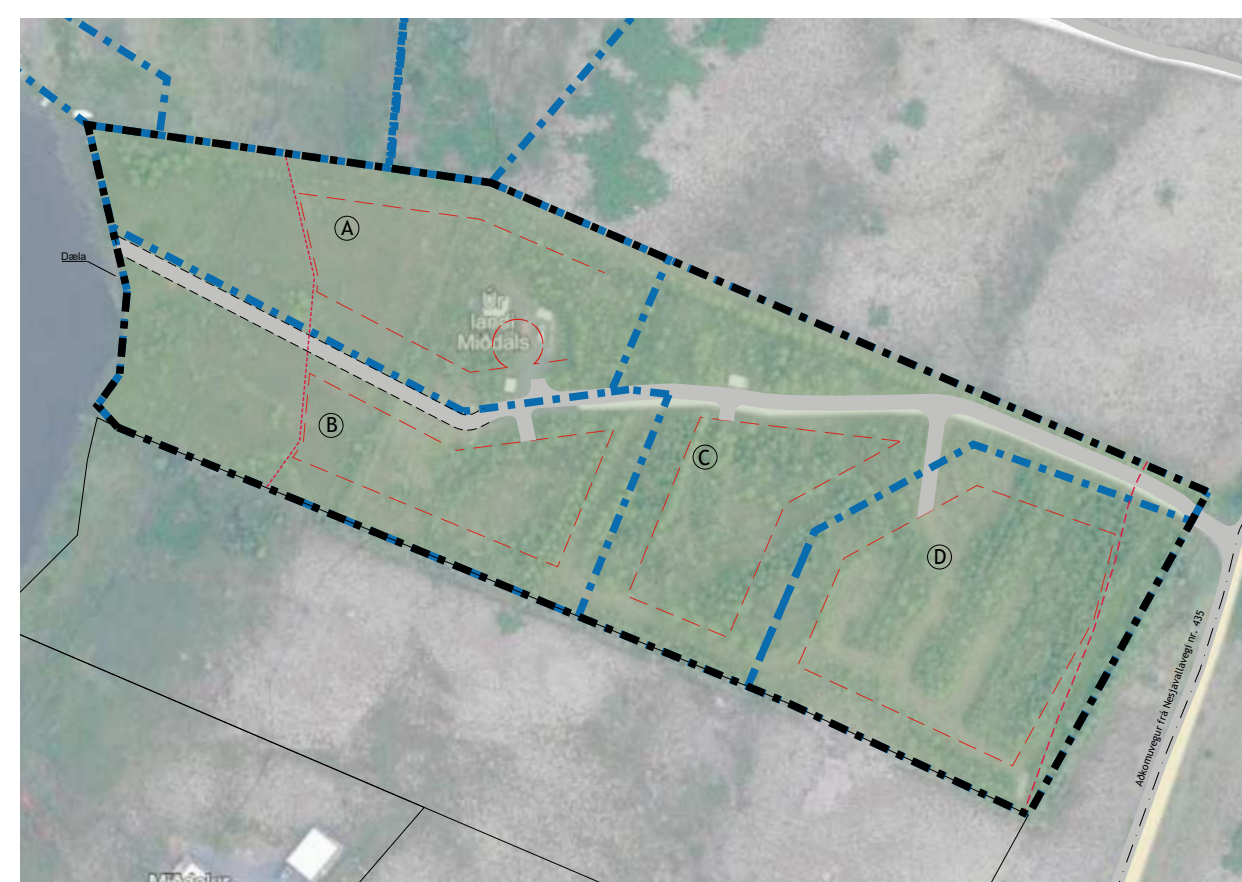
Allar lagnir að lóðum og frístundahúsum skal leggja meðfram aðkomuvegi að byggingarreit og skal frágangur vera þannig að rask á landi sé í lágmarki.

#### 4. Umhverfismat

Fyrirhugað deiliskipulag og leyfi til framkvæmda falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætлана. Umfang deiliskipulagsins er þó ekki háð umhverfismati. Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum.

Með vísan í 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, hefur skipulagi ekki neikvæð áhrif á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, hljóðvist, hagnæmni, veðurfar, varðveislugildi né svipmót byggðar.

Á landinu er þegar byggt eitt frístundarhús sem mun með þessari breytingu standa á lóð A. Skipulagið gerir ráð fyrir að ný frístundarhús geti risið á lóðum B, C og D í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.



Afstöðumynd skipulagssvæðis

M 1:2.000

#	x-hnit	y-hnit	Hnitaskrá
1	373000.9134	403553.5804	
2	373039.9741	403558.7357	
3	373044.7370	403558.3643	
4	373055.3054	403558.0790	
5	373055.1136	403593.8484	
6	373008.2328	403614.0619	
7	372901.5955	403629.3737	
8	372908.0569	403602.3076	
9	372910.6197	403591.3224	
10	372911.9743	403585.5159	
11	372909.9862	403563.3426	
12	372904.1283	403555.1497	
13	372909.4866	403549.3155	
14	372933.7825	403539.4816	
15	372958.0784	403529.6476	
16	372987.3942	403517.5192	
17	373031.2930	403499.3576	
18	373076.1331	403480.8066	
19	373087.2909	403476.1904	
20	373091.3707	403474.3031	
21	373150.4021	403446.8186	
22	373193.5789	403524.5540	
23	373197.8776	403532.2932	
24	373135.8821	403544.8474	
25	373093.8342	403521.8605	

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 Stjórntíðinda þann \_\_\_\_\_

### Landskiki L125210 úr landi Miðdals 1

Deiliskipulag - Landskiki L125210 úr landi Miðdals 1  
Deiliskipulagsbreyting TILLAGA

Mælikvarði 1:1.000	Planað HGG, MB	Teikning nr. <b>dsk-01</b>
Dagsetning 16. maí 2024	Breyting HGG, MB	Bláskrá A1



Laugavegi 178 · 105 Reykjavík  
862 1642  
netfang: tstorð@tstorð.is  
vefvangur: www.tstorð.is