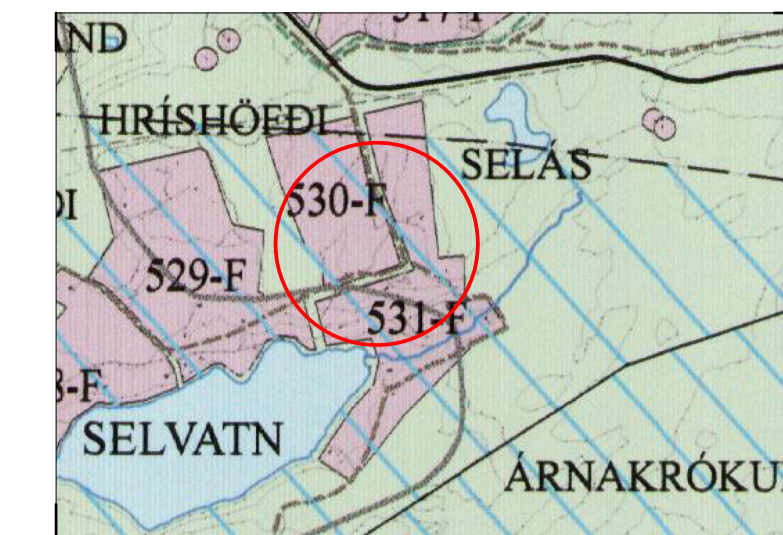
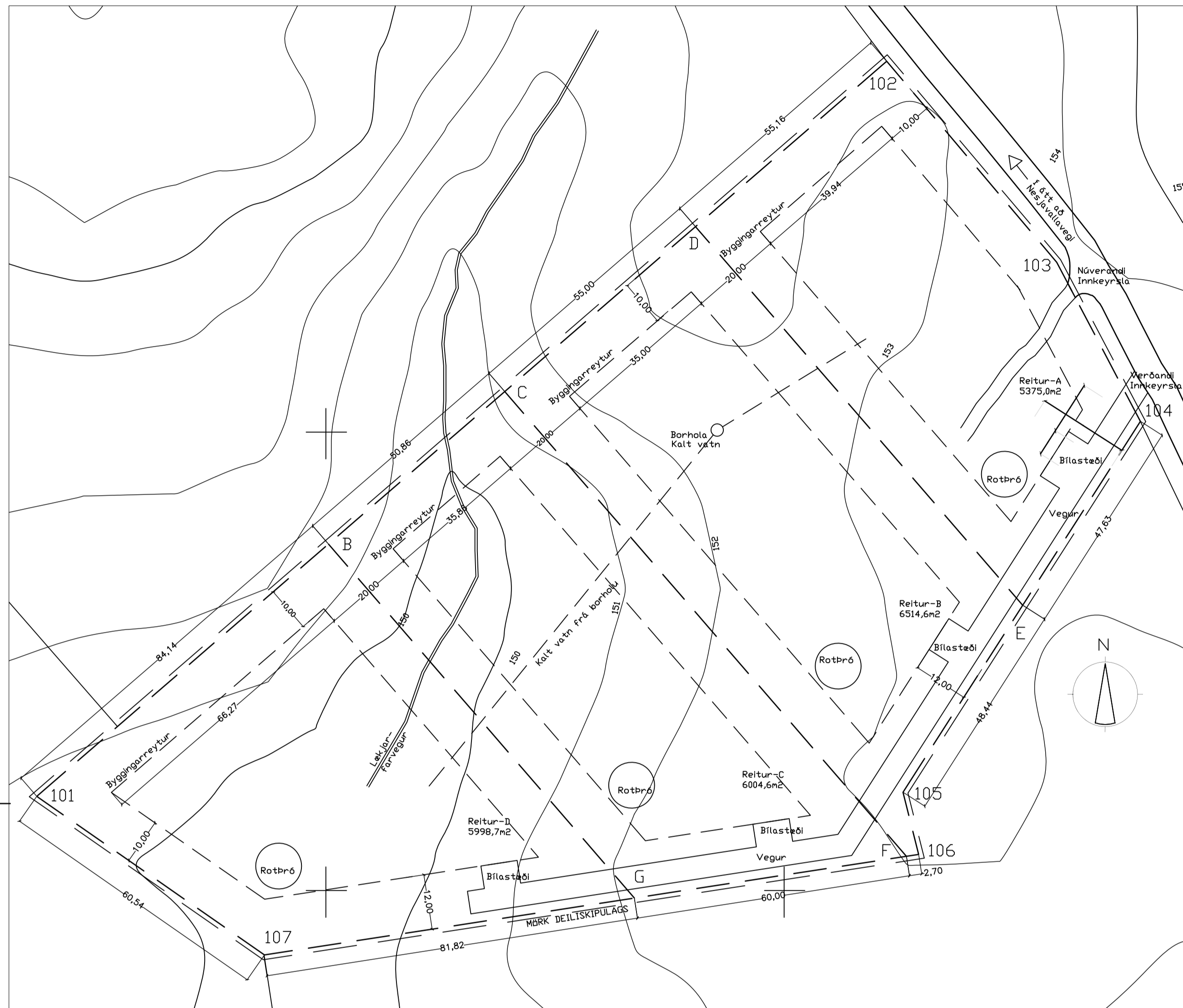


Frístundabyggð í landi Miðdals II Tillaga að deiliskipulagi



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030
Ekki í kvarða

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Vatnsverndarsvæði
- Núverandi hús
- Bilastæði
- Rotbró, leiðbeinandi staðsetning
- Borhola, núverandi
- N=0,02 Nýtingarhlutfall
- XXXXm2 Stærð lóðar

Nr	X	Y
101	6870.410	13334.780
102	6684.930	13495.130
103	6647.830	13451.280
104	6629.580	13416.580
105	6681.380	13335.670
106	6677.962	13322.112
107	6820.720	13300.190

Nr	X	Y
A	-6814	13383
B	-6780	13413
C	-6750	13439
D	-6673	13349
E	-6699	13319
F	-6752	13311

Núverandi deiliskipulag 1/750 Samþykkt þann 19.12.2001

INGANGUR

Frístundalóðin L125205 er hluti úr Miðdalslandi. Breytingin nær til þessarar lóðar.

MARKMÍÐ

Markmið er að gera breytingar á núverandi deiliskipulagi til samræmi við gildandi aðalskipulag. Breyta stærðum á lóðum, færa veg frá suðaustur mörkum að norðvestur mörkum.

AÐALSKIPULAG

Deiliskipulagið er innan landnotkunarreits númer 530-F sem afmarkaður er fyrir frístundabyggð í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2023. Innan landnotkunarreitsins má byggja frístundahús í samræmi við gildandi stærðir í aðalskipulagi.

Úr kafla 4.11 SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ (F) í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030

„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.“

NÚVERANDI DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag frá 19.des 2001.

Stærð landsins er um 2,39 ha samkvæmt uppdætti. Í dag er lítið hús á landinu og það afgirt. Landið hallar til suðurs. Svæðinu er skipt upp í fjórar lóðir og gerir ráð fyrir að sumarbústaðir, geymslur eða aðrar byggingar tengt sumarhúsum verði byggðar á lóðunum.

DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Fyrirhuguð breyting á deiliskipulaginu er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Þær breytingar sem er verið að gera frá gildandi deiliskipulagi eru eftirfarandi.

- Lóðarstæðum er breytt. Þrjár lóðir,verða 5.000,0 m² hver og lóðin í norðausturenda verður 8.874,0 m².
- Vegur er færður frá suðaustur lóðarmörkum lóða að norðvestur mörkum.
- Byggingarmagn á lóð er uppfært miðað við ákvæði aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030.
- Núverandi innkeyrsla verður lögð af og ný aðkeyrsla verði í norðurhorni landsins.
- Lóðirnar eru merktar A1, A2, A3 og A4. Ekkert sameiginlegt svæði er á landinu.

STÆRÐ, AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Deiliskipulag þetta nær yfir landsvæðið Seldal við Selmerkurveg, landnúmer L125205, 2,39 ha úr landi Miðdals í Mosfellsbæ. Afmarkanir skipulagssvæðis eru Selmerkurvegur (afleggjari af Nesjavallaleið [435] ásamt aðliggjandi lóðum til norðvesturs, suðausturs, suðurs og suðvesturs. Frá Nesjavallaleið, á leið austur í átt að Þingvöllum, er beygt til suðurs fljótlega eftir Krókafjörð. Þar er komið að einkavegi með aðgangstýrðu hlíði. Eftir um 150 metra, frá hlíði, er komið að Seldal.

LANDNOTKUN / AÐSTÆÐUR

Seldalur er lyngi vaxið dalverpi sem opnat til suðvestur. Hæst ris lóðin norðaustan megin. Einnhver gróðursetning hefur síðan átt sér stað og eru stöku tré víðsvegar um svæðið. Heildarlóð er 2.3900 m² eða 2,39 hektarar. Innan Lóðarinnar L125205 eru afmarkaðir lóðarreitir.

VEGIR, AÐKOMA OG KVÆÐIR
Aðkoma frá Nesjavallarvegi er um einkaveg sem heitir Selmerkurvegur. Um veg þennan er í gildi óuppsejantlegur samningur milli eigenda Selmerkurvegur og Félags landeigenda við Selmerkurveg, kt 460308-0700. Samningurinn er um notkun, viðhald, kvaðir og réttindi landeigenda. Vegir innan deiliskipulagssvæðis eru einnar akreinar með útskotum 4-5m breiðir (D4). Þeim fylgir gagnkvæm kvæði um aðkomu. Sjá uppdrátt. Aðkoma að A1, A2, A3 og A4 er um veg frá suðaustur horni skipulagssvæðis. Burðarhæfi vega skal vera að lágmarki 30 tonn.

FORMINJAR

Ekki er kunnugt um neinar formnjar á skipulagssvæðinu. Um formnjar gilda lög um menningaminjar nr. 80/2012. Ef formnjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

FRÁVEITUR

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 rotbræur og siturlagnir. Hús- og lóðarhafar kosta að öllu leyli framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa. Staðsetja skal rotþrær í samræði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar af lútandi.

VATNSVEITA - NEYSLUVATN

Á landinu er borhola sem gefur nægjanlegt vatn allar fjórar lóðirnar. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Frágangur við borholur neysluvatns, skal vera í samræmi við 9. gr. reglugerðar sömu laga.

VATNSVERNDARSVÆÐI
Frístundalóðirnar á deiliskipulagssvæðinu falla allar undir samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla höfuðborgarsvæðisins nr. 555/2015. Það er á öryggissvæði vegna grunnvatns. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil.

RAFMAGN

Lóðahafar munu kosta tengingu rafmagns.

SORP

Um sorphirðu, verður farið eftir reglum sveitarfélagsins á hverjum tíma. Sbr. flokkun og losun. Gera skal ráð fyrir að lóðarhafi safni sorpi og skili því flokkuðu á móttökustöð Sorpu.

BRUNAVARNIR

Landið er innan starfssvæðis slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Aðkoma slökkviliðs er frá slökkvistöðinni í Mosfellsbæ á

Skarhólabraut sem er í um 10 km fjarlægð og því má áætla að viðbragðstími slökkviliðs sé um 10-15 mínútur. Ekki eru brunahanar á svæðinu en vatnsveita er frá borholu á svæðinu. Reiknað er með að slökkvistarfari fram með slökkvivatni frá tankbilum SHS sem telst ásættanlegt þar sem ekki er um ræða stór hús á svæðinu. Öflun slökkvivatns verður frá vatnsveitu á staðnum. Burðarhæfi vega skal vera að lágmarki 30 tonn. Hafa skal til hljóðsónar leiðbeiningar á grodureldar.is. við gróðursetningu trjáa við hús og vegi innan svæðisins.

BYGGINGARSKILMÁLAR OG ÁKVÆÐI

Við hönnun húsa skal miða við að hús falli vel að landslagi. Nýtingarhlutfall hvernar lóðar er samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Byggingarreitir eru 10m frá lóðarmörkum. Leyfilegt byggingarmagn tekur mið af samtals fermetrum mannvirkja á lóð. Heimilt er samkvæmt aðalskipulagi að byggja eitt hús auk gestahúss eða geymslu. Mænisstefna er frjáls og mænishæð einnig, en þó má mænin ekki vera hærri en númer 7,5 metrum frá gólfkóta neðri hæðar viðkomandi byggingar. Á stærstu lóðinni má byggja hús samtals allt að 180 m² og á minni lóðum má byggja hús samtals allt að 130 m² óháð lóðarstærð. Öll mannvirki skulu vera í jarðlitum. Ekki er gert ráð fyrir því að lönd séu girt af innan skipulagssvæðis.

UMHVERFISÁHRIF

Ekki er talin þörf á frekara mati á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, þar sem framkvæmdir innan skipulagssvæðisins hafa ekki í för með sér umtalsverð umhverfis áhrif skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Til hljóðsónar var horft til eftirtalna þátta er snúa að vistkerfi, auðlindum, landslagi, ásynd, útsýni, hljóðvíst, loftgæðum, hagkvæmni, skuggavarpri, veðurfarri o.fl.

UMHVERFISMAT
Deiliskipulag þetta og leyfi til framkvæmda falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang þess er þá ekki háð umhverfismati.

DEILISKIPULAGSBREYTING PESSI, SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ 1. mgr. 41. gr. í LÖGUM nr. 123/2010 SKIPULAGIÐ VAR KYNNT FRÁ _____ TIL _____ VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGSNEFND MOSFELLSBÆJAR ÞANN: _____ 2025 OG Í BÆJARSTJÓRN ÞANN: _____ 2025

F.h. MOSFELLSBÆJAR _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 2025.

Frístundasvæði

úr Miðdalslandi Mosfellsbæjar
Tillaga að deiliskipulagi

Hannað / teiknað : ff Verknúmer : 0011
Mælikvarði : 1/750 Dagsetning : 24.02.2025

Teikn.nr. 001

Aðalhöfundur :
Fridrik Fridriksson arkitekt Fal, Kt. 211256-4519

Studio F - arkitektar
Reykjavíkurvegur 66, 220 Hafnarfjörður
Kt. 430707-1670 S: 571 0202 / 864 9610 Netf: fridrik @ studiof.is