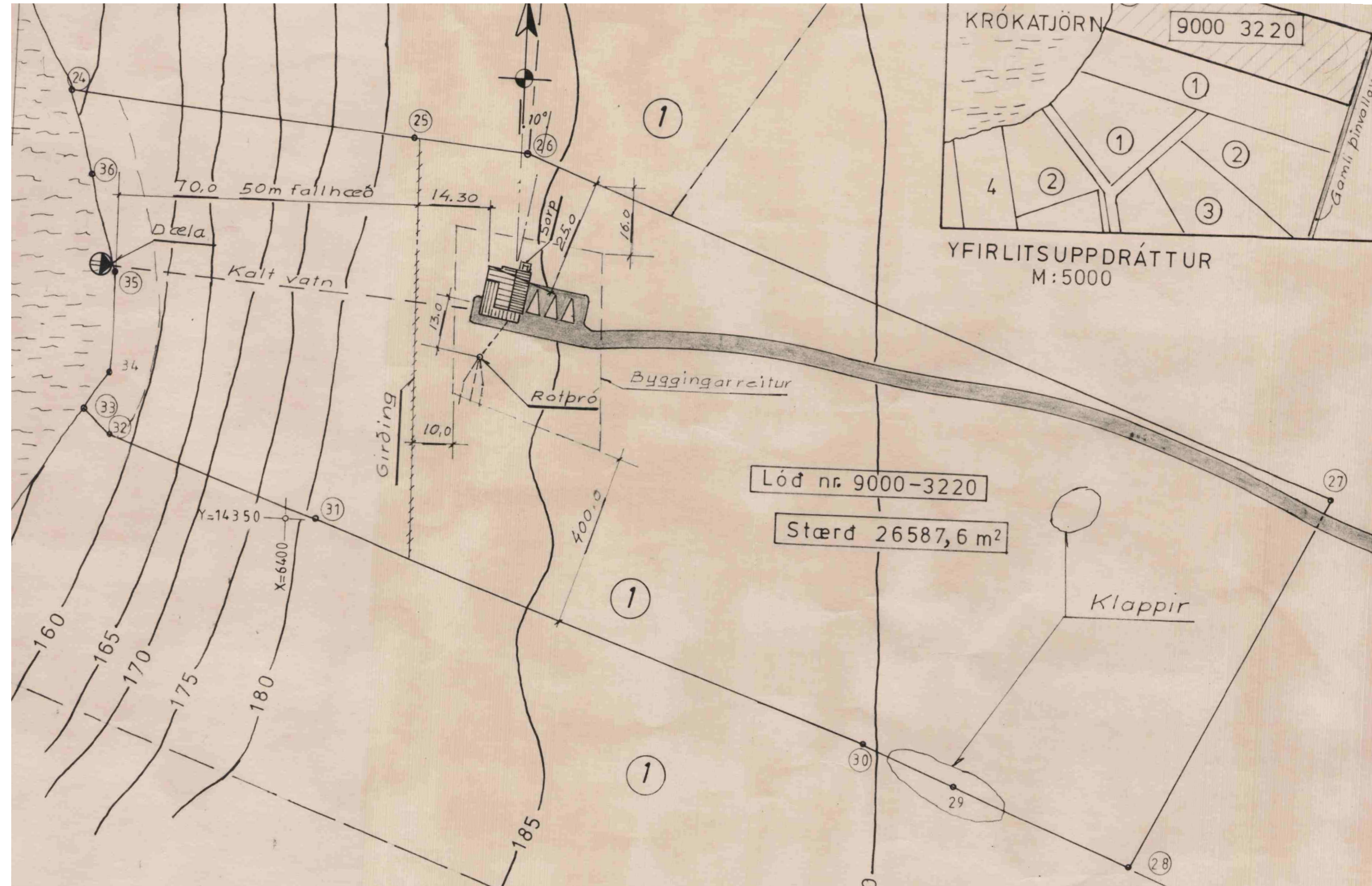


Deiliskipulag - Landskiki L125210 úr landi Miðdals 1 - Deiliskipulagsbreyting

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

GREINARGERÐ

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 fimm 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 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 stakstæðs gestahúss eða geymslu. Í deiliskipulagi skal m.a. gera nánari grein fyrir nýtingarhlutfalli lóða.“

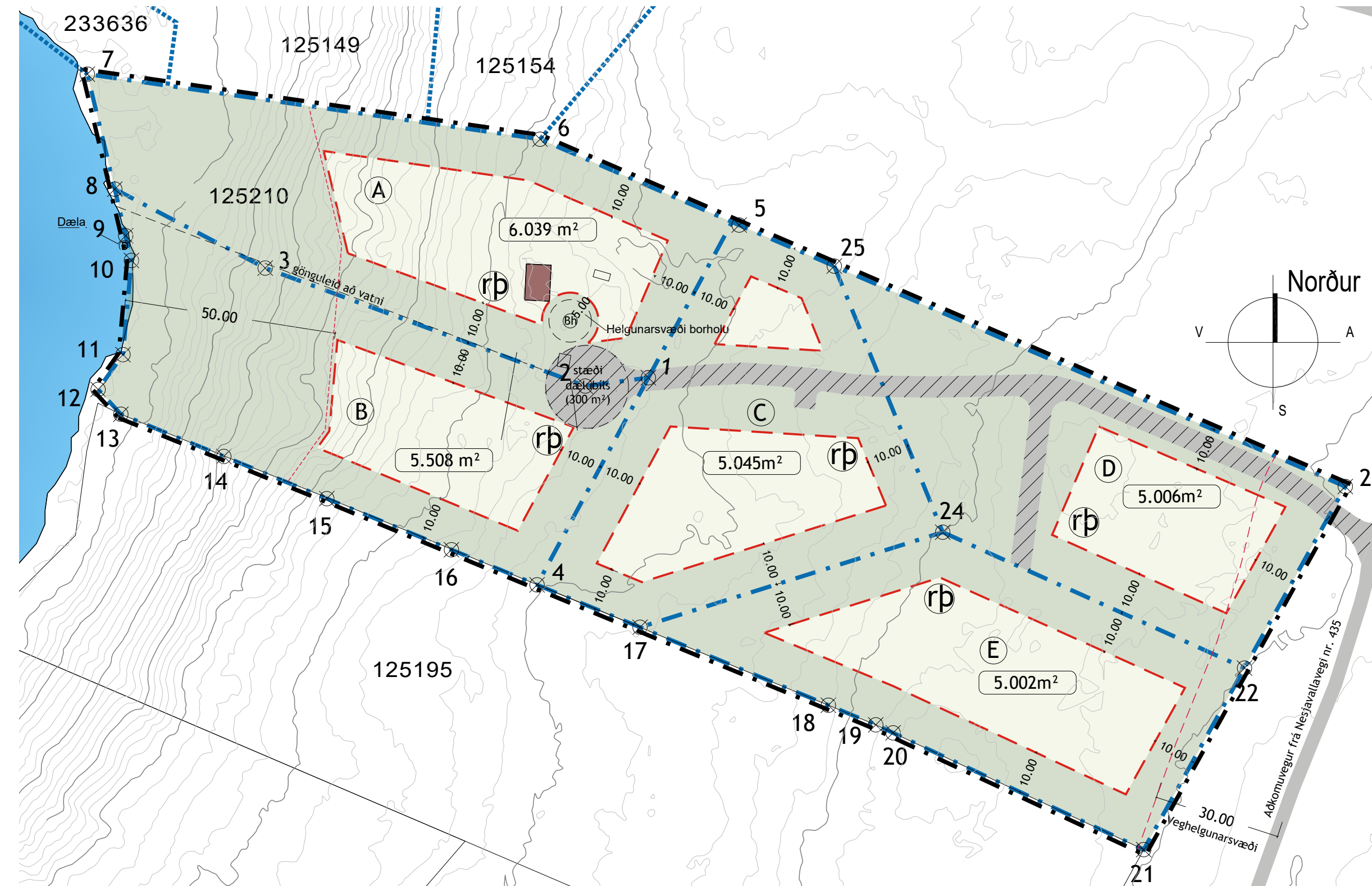
2.1 Fornminjar

Engar fornminjar eru skráðar á landskikanum. 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 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

Við vatnsbakka er gróið vallendi. Gróin brekka upp í 180 m



Deiliskipulagsbreyting TILLAGA

M 1:1.000

helgunarsvæði og er það 30 metrar frá miðlínu vegarins, en það er aðeins leiðbeinandi afmörkun.

Allar lóðir innan skipulagssvæðis eru tengdar með vegi frá aðkomuvegi sem er 5 metra breiður og með burðargetu fyrir allt að 22 tonn. Vegurinn liggur í gegnum lóð A, B og C og með kvöð um aðkomu alla lóða um veginn. Aðkomuvegurinn verði sameiginleg eign allra lóðanna. Skulu lóðarhafar gera með sér samkomulag um umsjón, rekstur og viðhald á þeim vegi. Samkomulag verður unnið samhliða merkjalýsingu.

Samþykki landeigenda varðandi kvöð um aðkomu að landinum frá Nesjavallavegi nr. 435 verður lagt fram með tillögnum.

3.3 Veitur og sorphirða

Fráveita

Á landinu er þegar rotþró. 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 öll framtíðarhús á lóðunum. Vatn skal uppfylla ákvæði neyslvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Á uppdrættinum er sýnd borhola með 5 m helgunarsvæði.

Slökkvivatn

Slökkvivatn verður tekið úr núverandi borholu á landinu og með slökkvivatni frá tankbílum SHS.

Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000.

Eftirfarandi lýsing á slökkvivatni er frá Brunahönnun síf "Slökkvivatn verður leyst með tankbílum SHS en þeir eru með 8000 l af vatni en hefðbundnir dælubílar er með um 3000 l af vatni.

Vatnstökustaðir eru Krókatjörn þegar hægt er en annars Hafravatn eða brunahanar í austanverðum Mosfellsbæ. Gert er ráð fyrir að vatnskrafa til slökkvivatnsstarfa sé um 300 l/mín.

Þessi vatnsmagni er náð með ferjun vatns með tankbílum SHS.

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 áætlaða nr. 111/2021. Umfang þess 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 eftirfarandi þætti: vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, hljóðvist, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi né svipmót bygginga. 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.

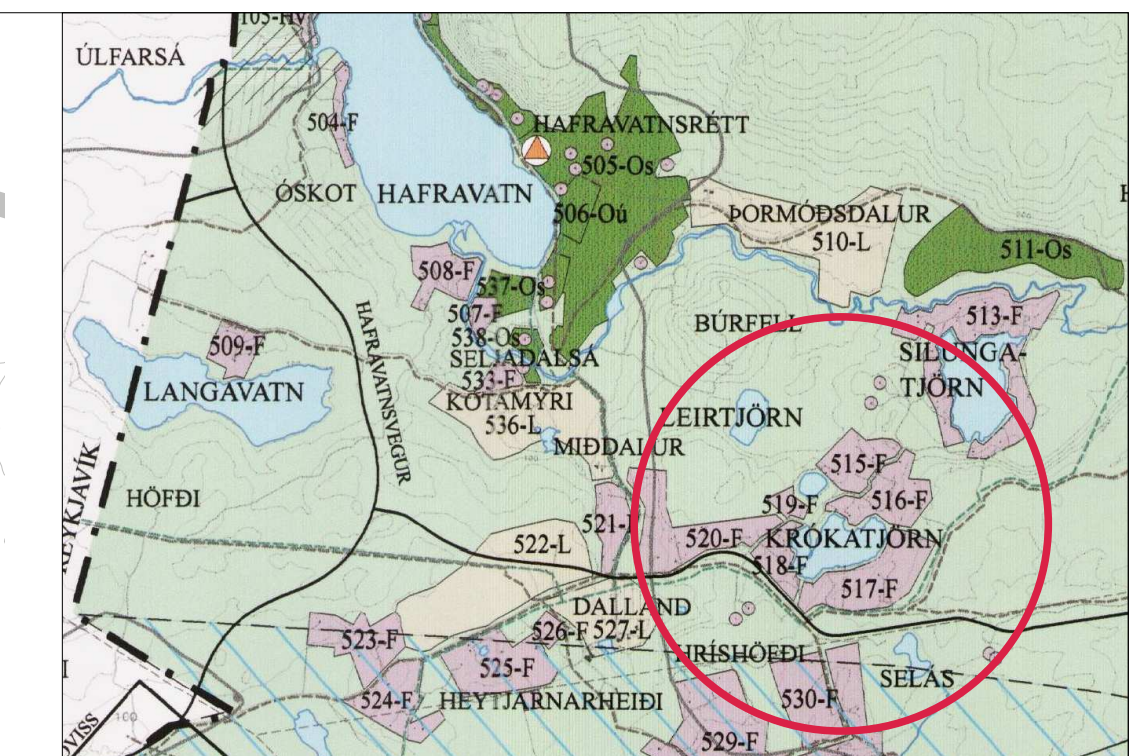
Hnitaskrá lóða

| # | x-hnit | y-hnit |
|----|-------------|-------------|
| 1 | 373033.7309 | 403557.9117 |
| 2 | 373018.8598 | 403555.9490 |
| 3 | 372943.4763 | 403583.7210 |
| 4 | 373007.5137 | 403509.1462 |
| 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 | 372933.7397 | 403539.3771 |
| 15 | 372957.9928 | 403529.4388 |
| 16 | 372987.3491 | 403517.4092 |
| 17 | 373031.7666 | 403499.1617 |
| 18 | 373076.1331 | 403480.8066 |
| 19 | 373087.2909 | 403476.1904 |
| 20 | 373091.3707 | 403474.3031 |
| 21 | 373150.4021 | 403446.8186 |
| 22 | 373174.1399 | 403489.5559 |
| 23 | 373197.8776 | 403532.2932 |
| 24 | 373103.0599 | 403521.5399 |
| 25 | 373077.5150 | 403584.1896 |



Afstöðumynd skipulagssvæðis

M 1:2.000



Hluti úr Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011 - 2030 Mælikvarði leiðbeinandi

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- - - Lóð
- - - Byggingarreitur
- Vegur
- - - Gönguleið að Krókatjörn
- 10.220 m² Lóðarstærð
- rp Rotþró
- Bh Borhola
- D Vatnsdæla
- 1 Hnitpunktur lóð / byggingarreitur
- 125371 Númer lands
- Kvöð um aðkomu
- - - 50 m. fjarlægð frá vatnsbakka

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 _____

Verkskipti 31. október 2024
Að lokinni auglýsingu og endurbætur eftir umsjón Skipulagsstofnunar. Skilgreining á byggingarmagni endurskoðuð, vatnsöflun og aðkoma að stökkvavatni vegna brunavarna skilgreind nánar og skilgreining á eignarhaldi og umsjá á sameiginlegum aðkomuvegi á skipulagssvæðinu og aðkomu að stökum lóðum. Minniháttar breyting á texta um leiðbeinandi veghelgunarsvæði. Annað dærytt.
Vegna stærðar takmarkana bygginga samkvæmt ákvæða Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 var lóðum fjölgað í fimm lóðir stærri en 5.000 m².

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

| Mælikvarði | Plan | Yfirlit | Yfirlit nr. |
|------------------|----------|---------|-------------|
| 1:1.000 | HGG, MB | | dsk-01 |
| Dagsetning | Breyting | Teknað | Blástærð |
| 21. febrúar 2025 | | HGG, MB | A1 |



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