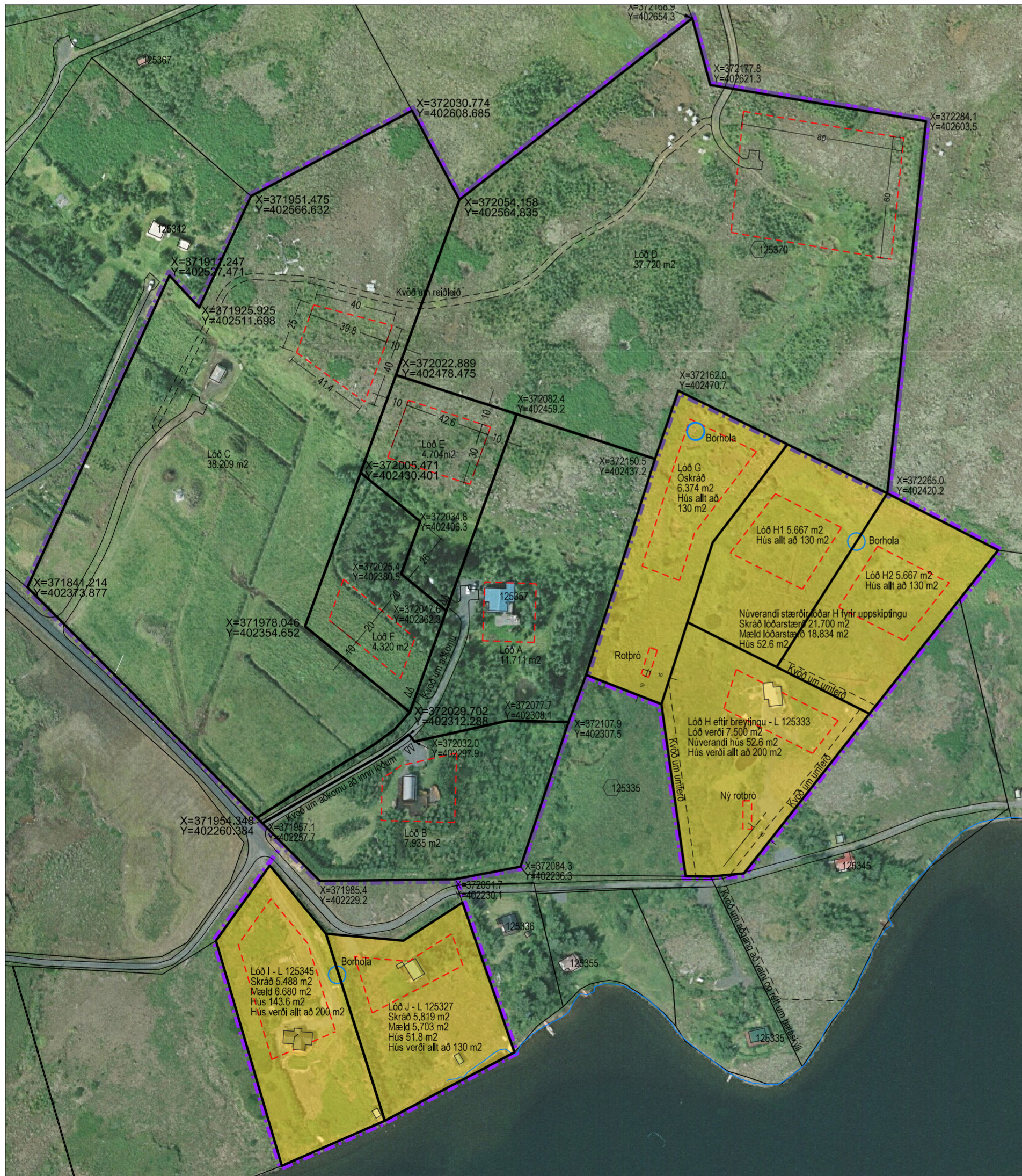




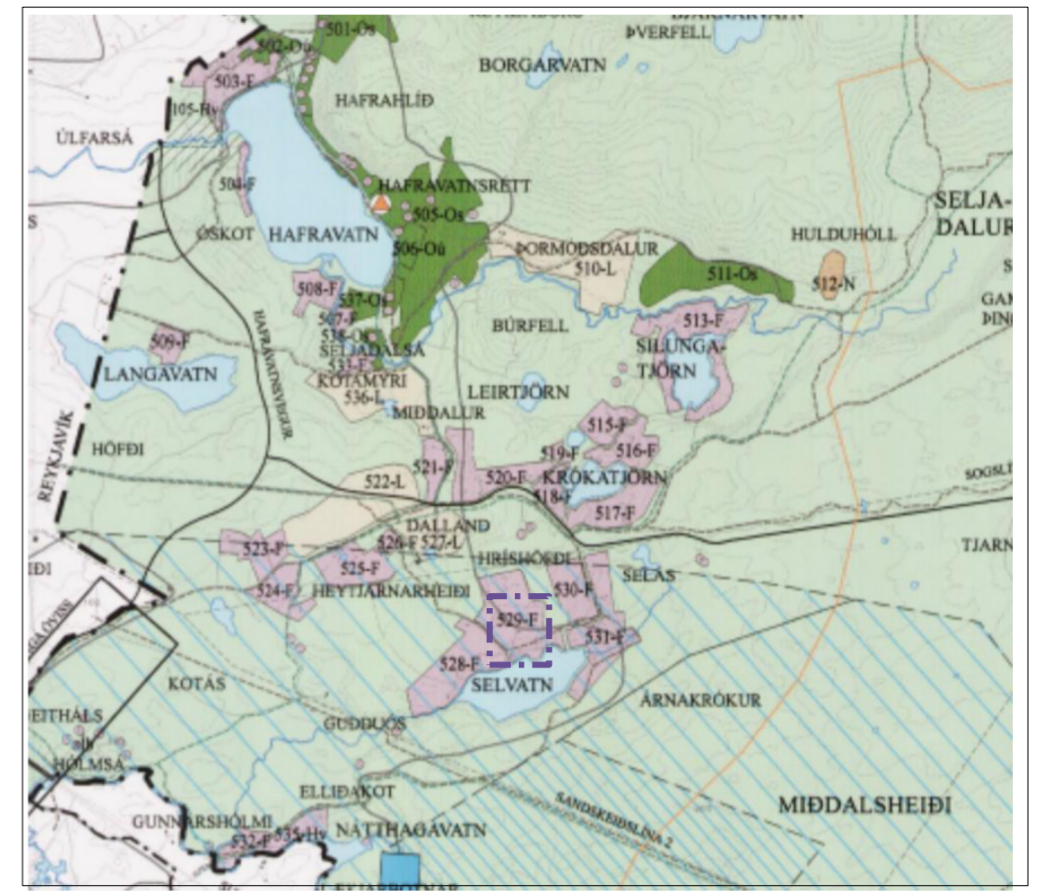
Deiliskipulag fyrir breytingu, mælikvarði 1 : 2.000



Deiliskipulag eftir breytingu, mælikvarði 1 : 2.000

- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- - - Byggingarreitur
- Viðbótarsvæði

20m



Breyting á deiliskipulagi frístundahúsa úr landi Miðdals í Mosfellsbæ, stækkun svæðis.

Gerð er breyting á deiliskipulagi lóða fyrir frístundahús í landi Miðdals með þeim hætti að 6 lóðum er bætt við deiliskipulagið. Haft var samband við eigendur allra lóða á núverandi deiliskipulagsvæði og gera þau ekki athugasemd við að deiliskipulagsvæðið verði stækkað.

Skipulags- og byggingarskilmálar verði óbreyttir að öðnu leyti en því að bætt er við upplýsingum um nýju lóðirnar og áhrif áætlunar á umhverfi og er breyttur texti skáletraður. Heildar skilmálar fylgja hér á eftir með viðbótartexta:

Skipulagsskilmálar frístundahúsa úr landi Miðdals.

Skika Gunnlaugar Eggertsdóttur úr landi Miðdals í Mosfellsbæ, nr. 2084773 er skipt í fimm lóðir sem eru A: 11.711, B: 7.935, C: 38.209, E: 4.704 og F: 4.320 fermetrar að stærð. Auk þess tekur skipulagið til lóðar D: 37.720 fm og er hún nr. 125370. Ekki er gert ráð fyrir frekari fjölgun lóða á reitnum. Landið er afmarkað skv. hnittsetum uppdrætti byggðum á gögnum frá Grími Jónssyni, Ráðgjöf sf og Samvali ehf, en nú er lóðarmörk milli lóða A, E og F bætt inn. Hnit eru í lsn '93. Aðkoma er um húsgötu frá Suðurlandsvegi og Nesjavallavegi.

Með breytingu 2019 verði bætt við eftirtöldum lóðum: Lóð G er í eigu Magnúsar B. Einarssonar, hún er óskráð en mælist 6.374 m². Lóðin H heitir Seltjörn og er í eigu Guðrúnar Vilhjálmsdóttur nr. L125333, sem er skráð 21.700 m² en mælist 18.834 m². Henni verði skipt í 3 lóðir. Hinar nýju lóðir H1 og H2 verði hvor um sig 5.667 m² að stærð. Lóð H heldur landnúmeri sínu og verður 7.500 m². Lóðir I og J eru í eigu Magnúsar B. Einarssonar. Lóð I, landnúmer L125345 er skráð 5.488 m², en mælist 6.680 m². Lóð J, landnúmer L125327, er skráð 5.819 m², en mælist 5.703 m². Stærðir lóða verði leiddar í samræmi við mælingu.

Lóðarhafar gangi frá minnst tveimur bílastæðum á hverri lóð.

Litir húsa falli að umhverfi, þök verði í dökkum jarlötum og timbur tónað í viðarlitum. Útlýsing verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum.

Ekki er heimilt að setja upp hraólitunka við hús. Meðferð á opnum eldi er ekki heimil nema í þar til gerðum tækjum.

Kalt vatn er tekið úr borholum eða lindum á lóðum og geta lóðarhafar gert samkomulag um samnýtingu þeirra. Vatn skal uppfylla ákvæði neyðsluvatsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Þegar er gjöful borhola sem þjónar lóð H og mun einnig þjóna lóðum H1 og H2. Einnig er borhola sem þjónar lóðum I og J. Gert er ráð fyrir nýrri borholu fyrir lóð G. Landeigendur standi straum af kostnaði við eigin heimabör að húsum. Fyrirhugað er að ganga frá nýrri rotþró á lóð H vegna núverandi húss og er staðsetning hennar sýnd á uppdrætti. Þegar byggt verður á lóðum H1 og H2 verði rotþró fyrir þau hús samsíða rotþró lóðar H. Við hús verði rotþró af viðurkenndri gerð minnst 10m frá lóðarmörkum. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti nr. 3 / 2004. Landeigendur sjái um og kosti hreinsun á rotþró. Skyllt er að hreinsa rotþræ reglulega svo komist verði hjá mengun í nágrenni Selvatns.

Útfærsla og framkvæmd vegna veitumála verði í samráði við Heilbrigðisráðið Kjósarsvæðis í Mosfellsbæ.

Landeigendur safni sorpi og komi því í sorpgám. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu. Vatnstökustaðar fyrir slökkvili verði úr Selvatni.

Landi hallar lítillsháttar til suðurs að vatninu. Gert er ráð fyrir trjárækt á svæðinu, en við gróðursetningu skal leitast við að forðast útsýnisskerðingu með vali tegunda. Skipulagsvæðið verði girt og einnig má reisa skjólmýndandi girðingar vegna gróðurs og á nýjum lóðarmörkum milli lóðanna.

Ekki er kunnugt um fornminjar á svæðinu. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingarskilmálar.

Byggingarreitur eru rúmir og eru minnst 10 m frá lóðarmörkum og 50 m frá vatni á syðstu lóðunum. Á hverri lóð má reisa allt að 110 fermetra frístundahús að bruttó gólfleti. Heimilt er að reisa allt að 100 fermetra aðalhus og allt að 10 fermetra aukahús innan byggingarreits. Á lóðum þar sem þegar eru hús er heimilt að byggja við þau allt að uppgjöfnum hámarksstærðum. Á lóð G verði heimilt að reisa hús allt að 130 m² að bruttó gólfleti. Á lóðum H1 og H2 verði heimilt að reisa allt að 130 m² hús á hverri lóð að bruttó gólfleti. Á lóð H má bruttó gólfliotur verða allt að 200 m². Á lóð I, má bruttó gólfliotur verða allt að 200 m² og á lóð J allt að 130 m².

Hússtæði eru á nánast flötum landi. Gert er ráð fyrir að hús verði úr timbri, reist á staðsteyptum sökkjum. Gólfkótar verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis. Þess skal gætt að hvergi verði meira en 0.5 m undir frambrún á vernd.

Gert er ráð fyrir mænispökum eða lítt hallandi þökum. Hæsti punktur þaka verði ekki hærrí en 5.5 m yfir aðalgólf. Við útrún langvegja verði hæsta leyfilega hæð 2.9 m yfir aðalgólf. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Ef reist verða stakstæð aukahús, verði þau í tengstum við vernd með sama þakformi og sama halla og aðalhus eða með lítt hallandi þaki. Hæsta hæð við útrún langvegja skal vera minnst 0.2 m lægni en útrún aðalhúss.

Gerð verði afstöðumynd af lóðum þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreita, tveimur bílastæðum á hverri lóð og staðsetningu rotþróa.

Áhrif áætlunar á umhverfi.

Umhverfisáhrif af áætlun þessari eru staðbundin. Þegar eru frístundahús á þremur af hinum nýju lóðum og gert er ráð fyrir uppbyggingu á hinum þremur á næstu árum. Svæðið er vel gróid, svo ásynnd mun ekki breytast mikið vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging hefur vart merkjanleg samfélagsáhrif og óveruleg áhrif til aukningar atvinnu í byggingariðnaði á reitnum.

Vanda skal allan frágang og forðast rask utan framkvæmdasvæðia. Vegna nálægðar við Selvatn er lögd áhersla á að við áframhaldandi uppbyggingu verði virt 50 m helgunarlína frá vatni. Einnig er af sömu ástæðu mikilvægt að rotþræ verði vandaðar og hreinsaðar reglulega.

Breyting deiliskipulags þessa sem kynnt hefur verði skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar

dagsetning

undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var uglyst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning

Lóðir úr landi Miðdals, Mosfellsbæ. Deiliskipulag frístundahúsa.

1 : 2.000

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.L. kt. 080654-4219
Selma Björk Reynisdóttir, tækniteiknari

Dagsetning: 26.03.2019