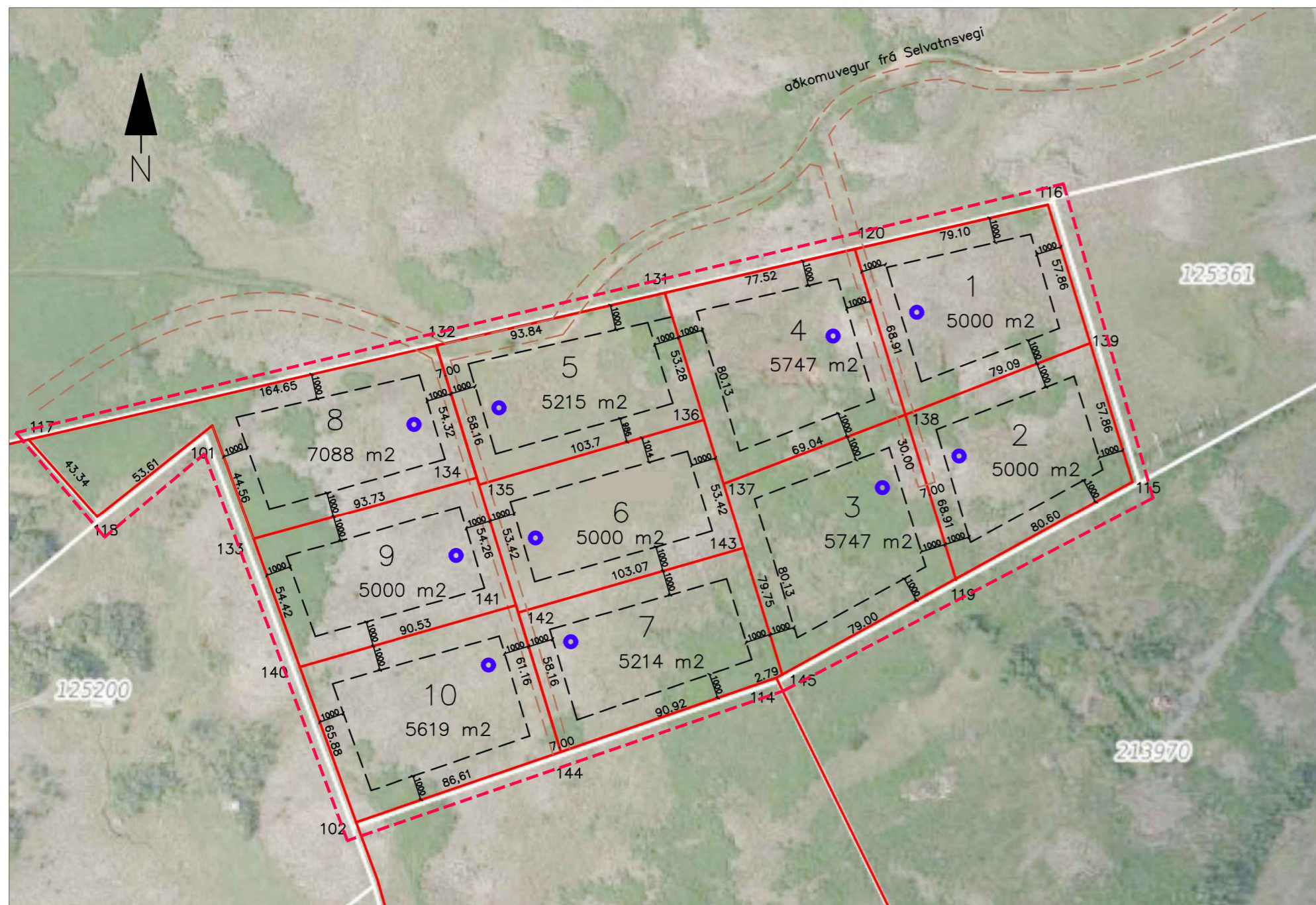


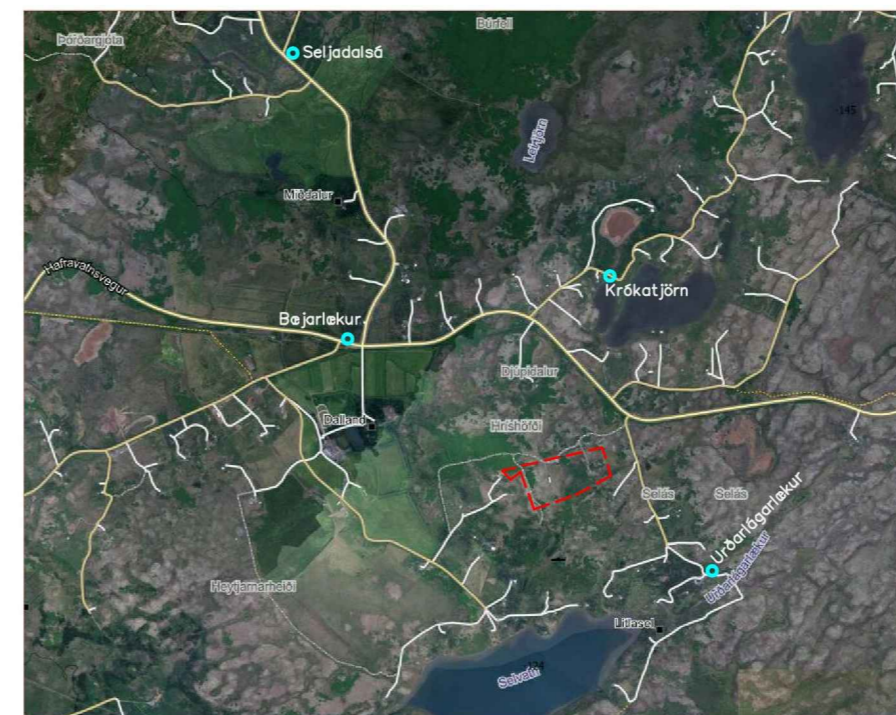
Deiliskipulag L226500 í landi Miðdals 1 Tillaga



Núverandi staða M: 1:2000



Tillaga að deiliskipulagi M: 1:2000



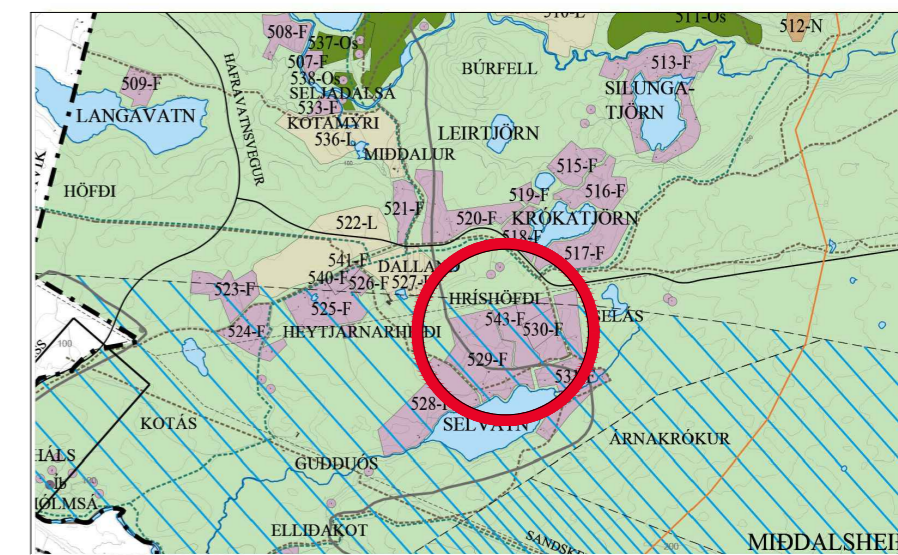
Vatnsöflun slökkviliðs

- SKÝRINGAR
- Mörk deiliskipulags
 - byggingarreitur
 - fristundabyggð
 - landbúnaður
 - vatnsverndarsvæði-fjarsvæði
 - óbyggt svæði
 - vatnsöflun slökkviliðs
 - rotþró

Löðamörk
Kvöð um umferð 7,0m

Hnitakerfi: ISN93

101	372102,699	402831,757
102	372160,380	402677,318
114	372328,310	402734,919
115	372470,556	402813,249
116	372436,644	402923,879
117	372032,108	402830,787
118	372060,802	402798,303
119	372399,951	402774,369
120	372359,558	402906,140
131	372284,008	402888,754
132	372192,560	402867,710
133	372118,290	402790,013
134	372208,479	402815,776
135	372209,606	402812,102
136	372299,622	402837,816
137	372307,380	402812,509
138	372379,754	402840,254
139	372453,600	402868,564
140	372137,332	402739,029
141	372224,383	402763,897
142	372225,262	402761,028
143	372315,278	402786,742
144	372242,308	402705,420
145	372330,752	402736,263



Hluti af Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 ekki í mælikvarða

Greinargerð

Deiliskipulagið tilheyrir skipulagsflekum 530-F og 543-F sem skilgreindur er sem frístundabyggð í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Innan hans má byggja frístundahús í samræmi við skilgreindar stærðir. Svæðið er ódeiliskipulagt og er ekki aðliggjandi neinu öðru samþykktu deiliskipulagi. Í nálægð er deiliskipulögð frístundabyggð norðan Selvatns og Dallands. Landið er að mestu mólendi, vaxið mosa og lyngi, en grasvaxin slétta er í botni lautar fyrir miðju. Norðan-, austan- og sunnan við landið eru grónar klappir og grjót.

Sumarbústaðalönd sem eru umhverfis L226500 eru öll svipuð að gerð, mikil trjárækt síðustu ára hefur skilað árangri og segja má að landið vestan Selvatns að Nesjavallvegi sé skógi vaxið.

Aðkoma að landinu er frá Nesjavallvegi og eftir vegi (Seljavatnsvegi) sem liggur norðan við L226500. Þaðan efri vegi til vesturs, sem er samsíða eða undir háspennulínu, sem liggur frá Búrfellsvirkjun að spennuvirki v. Geitháls. Löðarhafar sjá um og kosta lagningu og viðhald vega á svæðinu. Vegir skulu vera burðarmiklir og þola t.d. umferð slökkvibíla sem og þungavinnuvéla.

Landinu verður skipt upp í 10 frístundahúsalóðir.

Landið er inn á vatnsverndarsvæði sjá áhættumat Eflu verkfræðistofu dags.28.06.2021. Frístundalóðirnar munu falla undir samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla höfuðborgarsvæðisins nr 555/2015. Það er öryggissvæði vegna grunnvatns. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil.

•Byggingarákvæði

Lóðir sem eru stærri en 6500m² má byggja hámark 200m², (nýtingarhlutfall 0.02) en lóðir sem eru undir 6500m² má byggja hámark 130m², (óháð löðarstærð) hámarks byggingarmagn er samanlagt byggingarmagn húsa á lóð. Pakform bygginga er frjálst. Verði reist stakstæð hús á lóðum skulu þau taka mið af aðalhusi er varðar form, efnisval og líti.

Lita- og efnisval skal taka mið af umhverfi og áhersla lögð á að hús falli sem best að umhverfi. Hámarks hæð 6 metra frá gólfkóta. Bilastæði skulu vera innan byggingarreits.

Byggingar skulu uppfylla kröfur skipulags- og byggingarreglugerða.

•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 rotþrær og siturlagnir. Hús- og löðarhafar kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við vatnsöflun og hreinsun rotþróa. Staðsetja skal rotþrær í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar af lúta. Eigendur skulu sjálfir sjá um og kosta hreinsun rotþróa.

•Neysluvatn

Löðarhafar sjá sjálfir um vatnsöflun á svæðinu. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Ef borhola er á lóð skal allur frágangur hennar vera í samræmi við 9. gr. reglugerðar sömu laga. Sýna skal staðsetningu borholu og verndarsvæði hennar á afstöðumynd. Borholur skulu vera innan byggingarreitars.

•Slökkvivatn

Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Nægilegt slökkvivatn 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 22 tonn.

•Sorphirða

Löðarhafar skulu sjálfir sjá um að koma sorpi af svæðinu og á viðurkennd flokkunar- og móttökusvæði. Allt sorp skal flokkað í samræmi við reglur og stefnu sveitarfélagsins. Urðun og spilliefni eru ekki leyfð á svæðinu.

•Fornminjar

Í skipulagsvæðinu er ekki að finna neinar skráðar fornminjar í samræmi við úttekt og skýrslu Rúnna K. Tetzschner og Ragnheiðar Traustadóttur, frá 2021. Um fornminjar gilda lög um menningaminjar nr. 80/2012. Í 24. gr. laganna segir: „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.“

•Umhverfismat

Fyrirhugað deiliskipulag og leyfi til framkvæmda falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang þess er þó ekki háð umhverfismati. Framkvæmdir innan skipulagsvæðisins 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.

Umhverfisáhrif eru staðbundin, og gert er ráð fyrir að umhverfisáhrif verði óveruleg vegna deiliskipulagbreytingarinnar. Svæðið er vel gróið, svo ásynnd mun ekki breytast mikið vegna fyrirhugaðra uppbygginga. Uppbygging hefur vart merkanleg samfélagsáhrif og lítil sem engin áhrif til aukningar á atvinnu í byggingariðnaði. Vanda skal allan frágang og forðast rask utan framkvæmdasvæða.

Vegur fyrir L226501 gengur í gegnum landið L226500 og verður rekstur á þeim vegi sameiginlegur bæði vegagerð og rekstur fyrir L226501 og L226500.

•Málsmeðferð

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 Beldi Stjórnartíðinda þann _____



Einar V. Tryggvason arkitekt
Kt. 170242 4599. Miðdal 271 Mos.