



Greinargerð.
Almenn lýsing/núverandi ástand - forsendur og markmið.
Um er að ræða deiliskipulag fyrir landspildu úr landi Miðdals 1. Svæðið er í einkaeigu og er skilgreint sem frístundasvæði í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.
Þjóðskrármúmer spildunnar er 9400-0100 og landnúmer er 125337.

Stærð lóðarinnar á skipulagsuppd. er skv. hnitsettum uppdrætti verkfræðipjónustunnar Ráðgjafar, ehf. Samþykkt af byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar 29. sept. 1999. Stærð lóðarinnar er samkv. því 27.700 m². Að norðaustan afmarkast spildan af Bæjarlæk, að sunnan af Seljadalsvegi og landi Mosfellsbæjar að vestan. Lóðin/skipulagssvæðið liggur sunnan við Hafravatn og er óbyggt, nema að á því stendur lítið aðstöðuhús. Lóðinni hallar lítilsháttar til norðurs og frá svæðinu er fallett útsýni. Landið liggur í rúnum 90 m. y. sjávarm.

Skv. Gróður- og jarðakort Rala í mælikvarða 1:25.000 sem gefið var út 1989, frumgögnum vettvangs- greiningar frá 1986 og nýlegu myndkort (ekki farið í nýja vettvangsskoðun) er svæðið illa gróið og nokkuð grýtt. Meginhluti þess er hálfgróin mosaþemba með smárunnum (ljósbrúnt). Með ánni og við veginn er grasiendi með smárunnum sem er líðlega hálf gróið (grænt). Inn á svæðið næst ánni að vestanverðu teygir sig angí af myrarstarmyrri með klóffu (gulbrúnt). Samkvæmt myndkortinu eru nú komnir lúpinuflekkir um allt svæðið sem ekki voru til staðar 1986. Miðað við þessi gögn þykir landið ekki gróurfarslega merklegt. (Guðmundur Guðjónsson hjá Náttúrufræðistofnun Íslands)

Forsendur deiliskipulagsins eru í samræmi við stefnumörkun bæjaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 og m.s.br. dags, 25. sept. 2018.

Markmið.
Að á svæðinu risi látaus, lágreist byggð fristundahúsa sem fellur sem best að landi og umhverfi.

Skipulags- og byggingarskilmálar.
Stærð núverandi lóðar er 27.700 m². Lóðinni verður skipt upp í 5 lóðir, þ.e. lóðirnar A-E. Stærð lóðanna A, B, C og D er um 0,5 ha hver. Stærð lóðarinnar E er um 0,72 ha.

Hámarks byggingarmagn hverrar lóðar A-D má vera allt að 120 m². Hámarks byggingarmagn lóðarinnar E má vera allt að 170 m². Nýtingarhlutfall hverrar lóðar má vera u.þ.b. 0,02. Kjallarar eru með í útreikningi nýtingarhlutfalls. Hús mega þó vera minni en hámarksstærð gerir ráð fyrir.

Á lóðunum, innan byggingarreits, er gert ráð fyrir að byggja megi einnar hæða aðalhús/gestahús með/án millipallar og kjallara samtals að ofangreindri stærð er uppfyllir byggingarreglugerð. Gestahús má vera sambyggt aðalhúsi eða stakstætt hús. Á lóðunum er kvóð um a.m.k. eitt bílastæði fyrir hvert fristundahús sem lóðarhafi gengur frá.

Gert er ráð fyrir tveimur aðkomum að lóðinni E um Seljadalsveg. Einnig er gert ráð fyrir 4 m. breiðum kvóðum um lagnir og gróft og aðkomu að lóðunum A-D um lóð E. Á lóð E og C er einnig gert ráð fyrir gönguleið innan 4 m. kvaðarinnar. Gert er auk þessa ráð fyrir aðkomu að lóðinni A frá Seljadalsvegi. Gert er ráð fyrir að núverandi hús verði fjarlæggt eða það notað sem eitt af fristundahúsum.

Gert er ráð fyrir að nýbyggingar verði úr timbri, reistar á steyptum undirstöðum með/án kjallara. Hæð gólfs yfir landi að hámarki 0,4 m. þar sem það er hæst í hússtæði.

Á aðalhúsumum er gert ráð fyrir mænispaki/einhalla þaki. Hæsti punktur þaks verði ekki hærrí en 6,0 m yfir aðalgólfi. Við útbúrú langvegga verði hæsta leyfilega hæð 3,5 m yfir aðalgólfi. Á gestahúsum verði hæsti punktur þaks ekki hærrí en 4,0 m, og hæsta leyfilega hæði við útbúrú langvegga verði 2,7 m. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð ofan á ystu klæðningu.

Gert er ráð fyrir verönd/sólpalli við hvert hús. Á sólpalli má vera heitur pottur með læsanlegu loki. Gert er ráð fyrir girðingum á sólpöllum til skjólmyndunar. Girðingar á sólpöllum mega vera allt að 1,8 m. háar.

Gert er ráð fyrir að litir húsa falli að umhverfi, þök verði í dökkum jarðlitum og timbur tónað í víðarlitum.

Girðing umlykur núverandi lóð. Leyfilegt er að viðhalda núverandi girðingu. Ekki er gert er ráð fyrir nýjum girðingum á lóðarmörkum, en leyfilegt er að reisa skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs sem mega vera allt að 1,5 m. háar.

Útílysing verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum. Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang lóðar.

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

Veitukerfi.
Gert er ráð fyrir að kalt vatn fyrir lóðirnar verði tekið úr borholu innan núv. lóðar. Staðsetning borholu, BH, með 5 m radius í kring vegna brunnsvæðis/vatnsverndarsvæðis, verður á nýrri lóð C, sjá uppdrátt. Allt vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatns reglugerðar nr. 536 /2001.

Heitt neysluvatn. Gert er ráð fyrir að heita vatnið verði tengt veitukerfi Veitna, ohf, með samningum við hlutaðeigandi aðila. Allar lagnir skulu lagðar, eins og kostur er, eftir götum og/eða gönguleiðum. Sjá einnig kvaðir um lagnir á lóðum.

Rafmagn. Kvaðir eru um lagnir og gróft Veitna ohf. innan svæðisins í samræmi við uppdrátt. Framkvæmd og fyrirkomulag verks skal gert í samráði við veitustofnun.

Skoðaðir verði mismunandi kostir varðandi fráveitu, til að fá fram bestu lausn. Sameiginlegu fráveitukerfi verður komið á ef mögulegt, annars með einstökum fráveitumannvirkjum. Sjá leiðbeinandi staðsetningu á uppdrætti ef fráveitukerfi verði sameiginlegt.

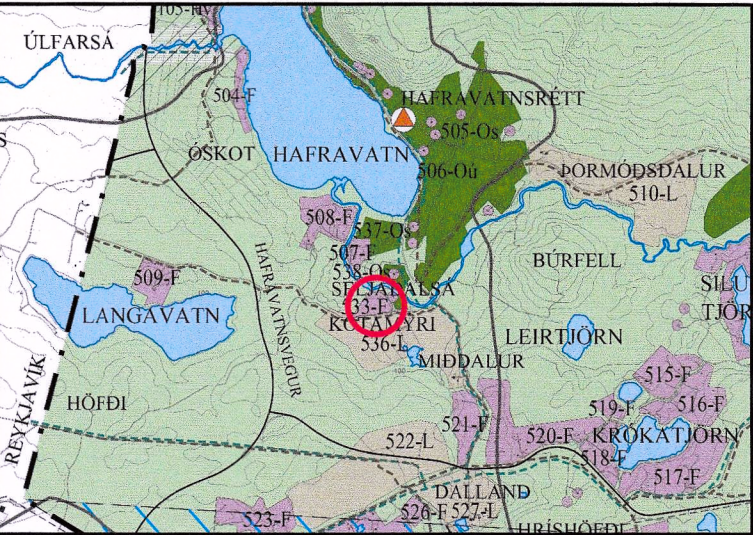
Ef rotrþr verði valin skal. Ný rotrþr af víðurkenndri gerð staðsett á hverri lóð, a.m.k. 10 m. frá lóðarmörkum. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í "reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp" og "Leiðbeiningarriti um rotrþr og siturlagnir UST - 2004:03". Rostrþr skal vera aðgengileg til tæmingar fyrir seyrubíl. Ef hreinsistöð/þró verði valin skal hún staðsett á hverri lóð a.m.k. 10 m. frá lóðarmörkum. Frá hreinsistöð/þró skal leggja siturlögn eða sambærilegan útbúnað til bakteríuhreinsunar.

Fráveitumál verði leyst í samræmi við ákvæði laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna og reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Hönnun og bygging fráveitumannvirkja þarf m.a. að taka mið af reglugerð um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði nr. 804/1999. Vatnstökustaðir fyrir slökkvibíl verði úr Seljadalsá eða Hafravatni.

Engar fríðlystar formnirjar eru á skipulagssvæðinu skv. skýrslu Þjóðminjasafns 2006/2 um skráningu formnirja í Mosfellsbæ. Samkvæmt umsögnum Minjastofnunar Íslands, dags. 17. okt. 2013 og 25. jan. 2016, gerir Minjastofnun Íslands ekki athugasemdir við nýtingu lands innan deiliskipulagssvæðis.

Komi annað í ljós skal framfylgja 2. mgr. 24. gr. laga um menningarm. nr. 80/2012 sem hljóðar svo: Ef formnirjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Tillagan fellur ekki undir mat á umhverfisáhrifum. Leitast verður við að valda sem minnstum umhverfisáhrifum og tillit tekið til umhverfissjónarmiða.

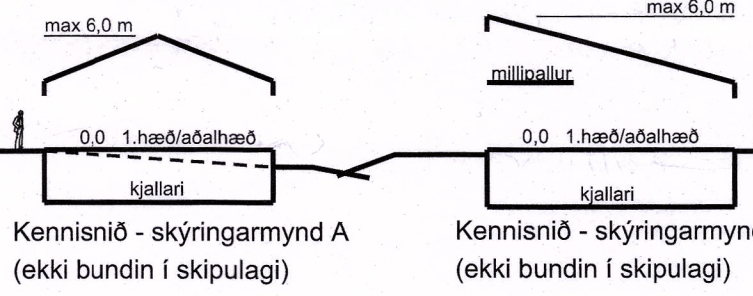


Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030, hluti sveitarfélagsuppdráttar

○ Staðsetning skipulagssvæðis

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núv. lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Byggingarreitur
- 10 m. lína frá lóðarm. lóðar C
- 4 m. breið kvóð um aðkomu, lagnir og gróft Veitna og gönguleið
- R/S - Hp Rotþró og siturlögn - Hreinsipró (leiðbeinandi tillaga að staðsetningu)
- BH (Borhola - leiðb. tillaga að staðsetningu)
- bílast Bílastæði (leiðbeinandi tillaga að staðsetningu)



Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar 10.4.2010.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda 20.

Uppdrætti breytt í samr. við athugas. Skipulagsstofnunar dags. 10. okt. 2018. Uppdrætti breytt í samr. við athugas. Veitna ohf. dags. 25. júní 2019.

Tillaga að deiliskipulagi fristundahúsa á spildu úr landi Miðdals 1, Mosfellsbæ

landnúmer 125337
þjóðskrárnúmer 9400-0100

Deiliskipulagsuppdráttur	Frumst. A2 M. 1:2000
Dags.: 14. jan. 2018,br. 24. feb. 2019,br. 26. júní 2019.	10 m
Hannað/Teiknað: RI	
Skrá: C:/ragga/hafravatn/selja_rammi_2017	
Ragnhildur Ingólfssdóttir, arkitekt kt: 260355-4069	
Teiknillist, ehf. Sími/gsm: 862-8485 Netfang: ringo@teiknillist.is	Teikn. nr. 01 af 01