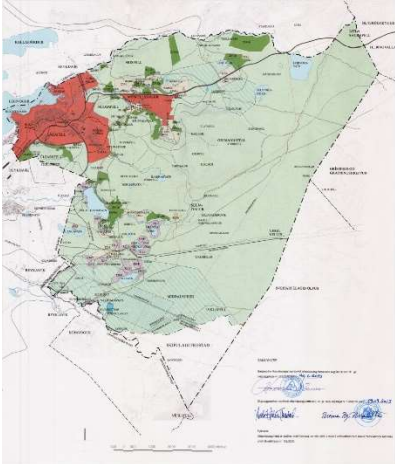


Skipulagslýsing

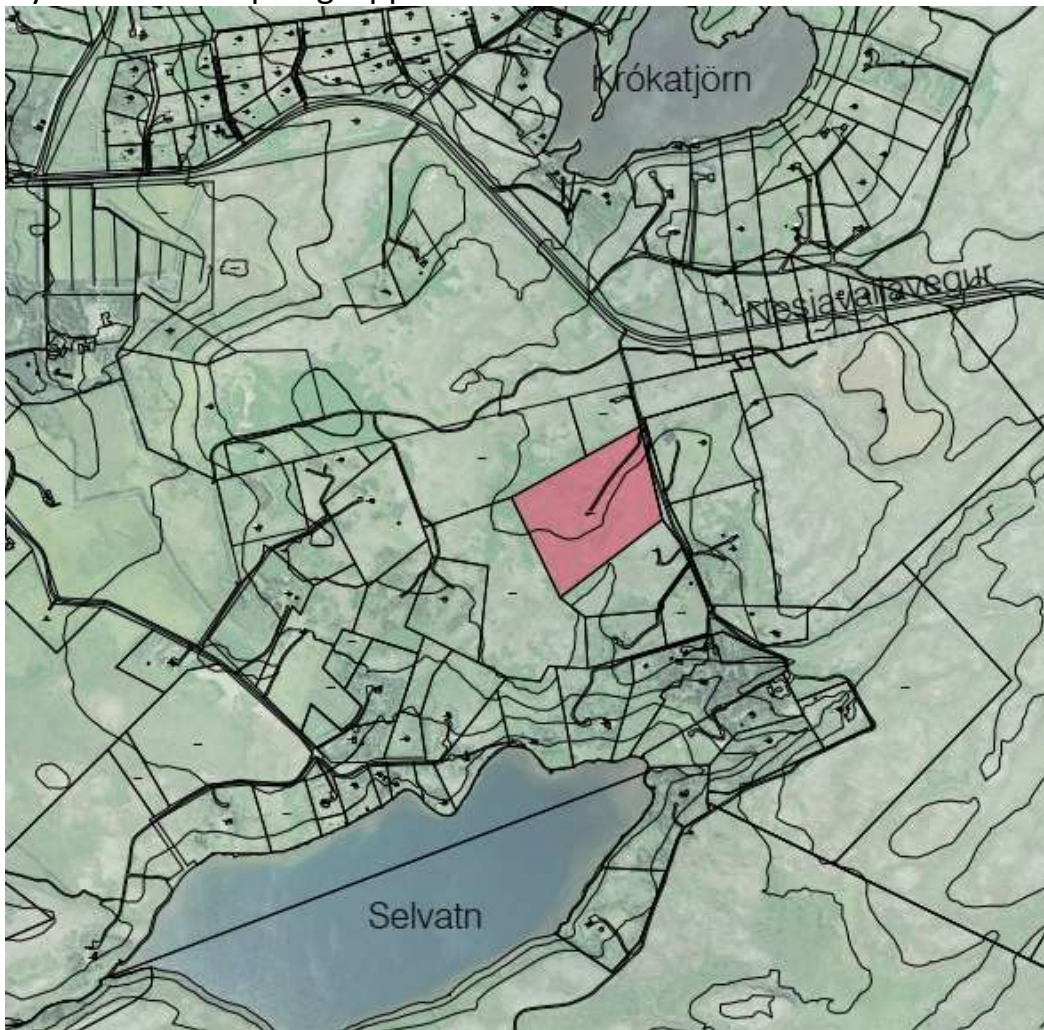
Frístundasvæði Miðdal Mosfellsbæ.

SKIPULAGSLÝSING

Lýsing á skipulagsverkefni samkvæmt 30. og 40. grein skipulagslaga nr. 123/2010.



Mynd 01. Aðalskipulagsuppráttur 1995 - 2015.



Mynd 02 Staðsetning lóðar hér sýnt með rauðum lit norðan Selvatns. Aðkoma frá Nesjavallavegi.

Skipulagslýsing



Mynd 03 Lóðareitur er 5 Ha, eða 50.000 m².

1. Viðfangsefni.

Verkefnið felst í því að skipuleggja lóðina fyrir fjölskyldu eiganda lóðar með tilheyrandi vegagerð innan lóðar, staðsetningu bygginga, og lagnaleiða. Einnig að staðsetja vindmyllur innan lóðar til þess að gera svæðið sem mest sjálfbært. Meginmarkmið er því að gera svæðið vistlegt fyrir frístundabyggð, með ræktun og sjálfbærni sem meginmarkmið.

2. Forsendur.

Lóðin er 5 hektara eignarlóð.

Fastanúmer er 233-1364 og lóðarnúmer 213970.

Lóðin er afmörkuð samkvæmt hnitsettum uppdrátti í hnitakerfi Reykjavíkur.

Aðkoma að lóðinni er um veg sem liggur frá Nesjavallarvegi að Selvatni. Landhalli er nokkur á lóðinni en lóðin er í um 160 metra hæð yfir sjávarmáli.

Aðkomuvegur að landinum er í einkaeing og skal vera samkomulag milli aðliggjandi lóðarhafa um skiptingu kostnaðar vegna reksturs vegar.

Byggingar, efnisval og form.

Byggingareitur er 5 – 15 m frá lóðamörkum eftir aðstæðum.

Reitnum er skip upp í 5 lóðir. Lóðirnar eru misstórar og er byggingamagn misjafnt milli lóða.

Lóð 1 Frístundahús allt að 250 m² og áhaldahús allt að 200 m². Á lóðinni er einnig heimilt að reisa allt að 3 vindmyllur. Heildarhæð vindmyllu frá jörð er 4 metrar. Stærð lóðar 29430 m².

Lóð 2 Frístundahús 2 allt að 110 m². Stærð lóðar 5320 m²

Skipulagslýsing

Lóð 3 Frístundahús3 allt að 90 m². Stærð lóðar 5102 m²

Lóð 4 Frístundahús 4 allt að 90 m². Stærð lóðar 5235 m²

Lóð 5 Frístundahús 5 allt að 90 m². Stærð lóðar 5029 m²

Gert er ráð fyrir að byggjar séu á steiptum sökkli, klætt timbri eða málmklæðningu. Gólfkóti verði allt að 0,5 metra yfir aðliggjandi landi. Þakgerð er frjál, en miða skal við að hæsti punktur þaks verði ekki hærra en 7 m yfir aðalgólfi. Miðað er við hæð undir ystu klæðningu. Hæsta útbrún útveggja er 3,5 m yfir aðalgólfi. Gera skal afstöðumynd af lóðinni með fyrirhugaðri byggingu, sem geri grein fyrir staðsetningu húss innan byggingarreits og staðsetningu rotþróar sem er sameiginleg fyrir öll húsin. Nokkur landhalli er í lóðinni og eru byggingar almennt staðsettar á efri hluta lóðar þar sem nýtur útsýnis, nema áhaldahús sem liggur neðar í lóð og verður þar með ekki áberandi í landinu.

Vegir

Gerðir verða nauðsynlegir vegir innan lóðar, sem tengjast byggingum. Kvöð er um umferð um vegi, yfir lóðir eins og sýnt er á uppdrætti. Lagnaleið er áætluð meðfram vegi þar sem þess gerist þörf og er kvöð um lagnaleið.

Bílastæði

Lóðarhafi gangi frá minnst tveimur bílastæðum á lóð fyrir hvert land.

Rotþró,

Gerð verður sameiginleg rotþró af viðurkenndri gerð, hún skal vera minnst 10 metra frá lóðarmörkum. Frá þró skal leggja siturlögn eða sambærilega viðurkennd lausn og skal staðið að verkinu samkvæmt leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins nr. 2/1991. Kvöð er um lagnaleið að rotþró.

Vatnstaka/Rafmagn.

Lóðareigandi sér sjálfur um vatnsöflun og lagningu rafmagns á svæðið.

Umhverfi skipulagssvæðisins.

Á svæðinu er dæmigert gróðurlendi sem einkennir svæðið valllendi og svo klappargrjót með holtagróðri. Fyrri eigandi hefur gróðursett töluvert af sígrænum gróðri sitkagreni, furu og birki í bland og er tjáræktareitur á afmörkuðu svæði. Núverandi eigandi ætlar að halda trjárækt áfram á svæðinu.

Sorp

Lóðarhafi safni sorpi og skili því í móttökustöð Sorpu.

Skipulagslýsing

Slökkvivatn/ Tjörn

Lóðarhafi útbýr tjörn á lóð sinni, sem einnig getur nýst sem slökkvivatn fyrir slökkvilið. Gert er burðarhæft undirlag að tjörn frá aðkomuvegi.

Urðun sorps á lóðinni er ekki leyfileg.

Vindmyllur

Gert er ráð fyrir því að setja upp allt að þrjár vindmyllur. Vindmyllurnar yrðu staðsettar ofarlega í landinu og er ætlunin að svæðið verði sjálfbært í rafmagnsöflun.



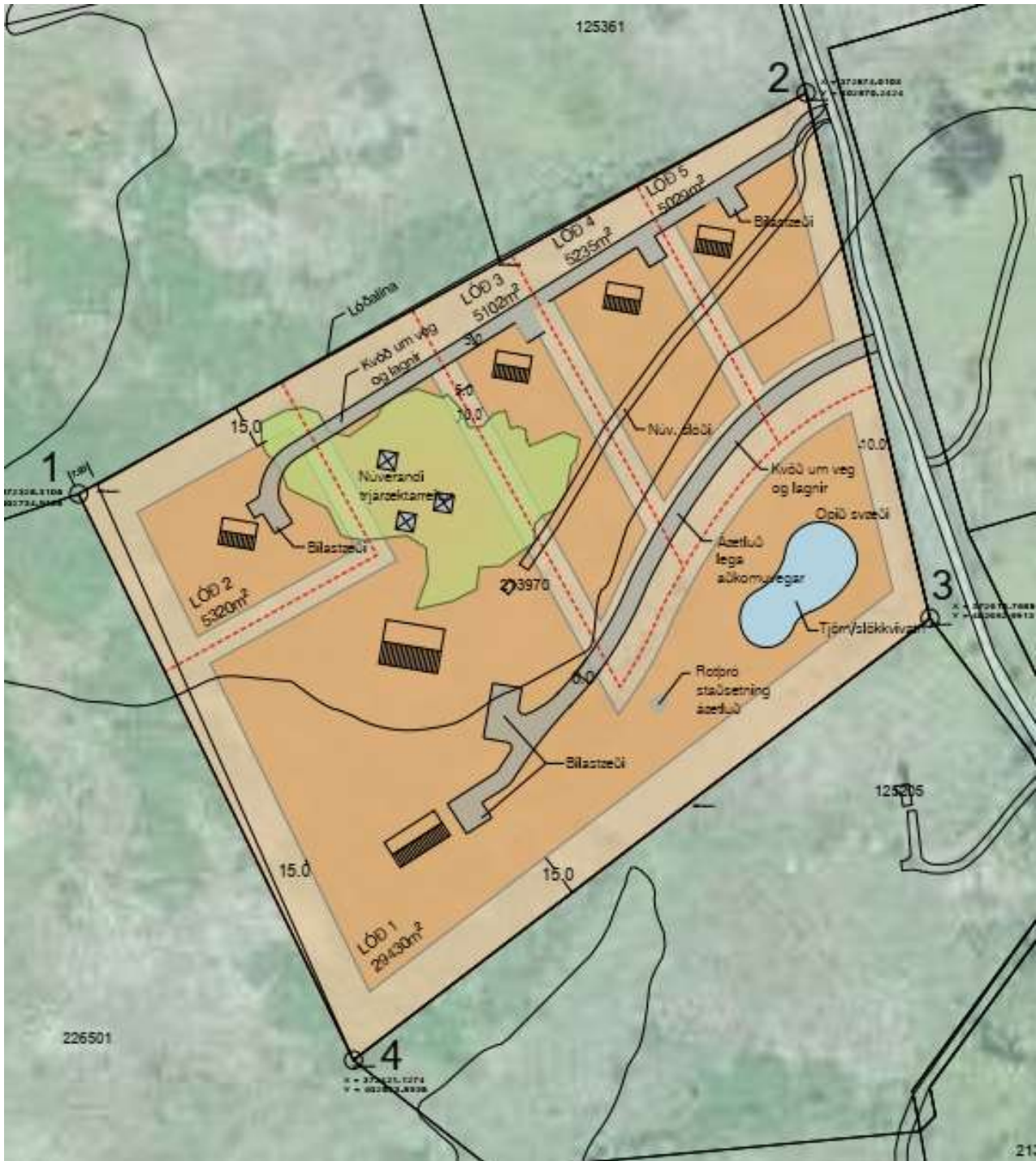
Mynd 04. Vindmylla. Vindmyllan er nánast hljóðlaus í tveggja metra fjarlægð frá henni eða aðeins 5dB. Hún er skaðlaus náttúru, fólki og dýrum. Hún nær að framleiða rafmagn í vindi frá 2 metrum á sekúndu. Hæð hennar er 3.5 metrar frá jörðu. Með undirstöðu er hámarkshæð 4 metrar. Ráðgert er að koma fyrir 3 vindmyllum af þessari gerð á landinu.

Afmörkun deiliskipulagsins. Afmörkun deiliskipulags er sama og lóðamörk heildarlóðar.

Mat á umhverfisáhrifum. Á ekki við hér, en landið er á vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins en þar gildir samþykkt nr.555/2015 um verndun grunnvatns vatnsverndunarsvæða.

Fornleifaskráning.

Ekki er kunnugt um fornminjar á lóðinni, en fornleifafræðingur verður fengin til þess að meta svæðið. Sjá lög um menningarmínjar nr. 80 frá 2012.



Mynd 5. Tillaga að skipulagi svæðisins.

-  Lóðarlína
-  Byggingareitur
-  Núverandi gróður
-  Vindmylla

3. Kynning, samráð og skipulagsferli.

3.1 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð og leitað eftir umsögn þeirra stofnana og hagsmunaaðila sem tengjast deiliskipulagsgerðinni en það eru:

Skipulagsstofnun.

Umhverfisstofnun.

Náttúrufræðistofnun Íslands/Náttúrverndarnefnd.

Heilbrigðiseftirlitið.

Minjastofnun.

Veitustofnanir

Slökkvilið

Vegagerðin

Lýsing á skipulagsverkefninu verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf skipulagsvinnu. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins.

Samkv. ákvæðum 36 og 40 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

3.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi vegna deiliskipulagsins, birt með fyrirvara um breytingar.

Sept 2019	Skipulagslýsing unnin, samþykkt í sveitarstjórn, kynnt og send til Skipulagsstofnunar til umsagnar.
Nóv 2019	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags--- og byggingarnefndar og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar--- og kynningarferli.
Janúar 2020	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags--- og byggingarnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum sem hafa borist.
Mars 2020	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að

Skipulagslýsing

Þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.