

Íbúðarhverfi Leirvogstungu – stækkun til austurs

(tillaga auglýst 18.09.2015 með (framlengdum) athugasemdafresti til 20.11.2015)

Efni athugasemda og svör skipulagsnefndar

(samþykkt á 404. fundi skipulagsnefndar 26.01.2016)

Efni athugasemdar	Svar skipulagsnefndar
-------------------	-----------------------

Frá: Einari Páli Kjærnested, Marel Snæ Arnarsyni, Steinunni Huldu Theodórsdóttur, Erni Jónssyni, Elínu Guðnýju Hlöðversdóttur, Hlöðveri Sigurðssyni og Kolfinnu S Guðmundsdóttur, Kolfinnu Hagalín Hlöðversdóttur, Maríu Petu H. Hlöðversdóttur og Ottó Þorvaldssyni.

Mótmælt er þeirri breytingu að gera ráð fyrir fjölbýlishúsum við áformaða nýja götu skv. tillögunni, með þeim rökum að hverfið hafi verið auglýst sem „sérbýli í sveit“ og lóðir þar verið seldar/keypar á þeirri forsendu.

Skipulagsnefndin hefur fallið frá því að gera ráð fyrir umræddum fjölbýlishúsum en í stað þeirra komi tveggja hæða raðhús.

Frá Guðrúnu Elku Róbertsdóttur og Magnúsi S Ingibergssyni

Andmælt er þeirri breytingu að bæta við fjölmörgum húsum sem ekki hafi verið á upphaflegu skipulagi, og sér í lagi er því andmælt að þar verði fjölbýli.

Skipulagsnefnd telur ekki rétt að falla frá því að nýta fyrir íbúðarbyggð það svæði sem frátekið hafði verið fyrir mislæg gatnamót, en „losnaði“ vegna öðru vísi útfærslu gatnamótanna en áður hafði verið ráðgerð. Nefndin hefur hinsvegar fallið frá því að gera ráð fyrir fjölbýlishúsum við hina nýju götu.

Frá stjórn íbúasamtaka Leirvogstungu

Á nýlegum aðalfundi íbúasamtakanna hafi komið fram eindregin ósk um að ekki yrðu byggð fjölbýlishús í hverfinu. Þá hvetur stjórnin til þess að tekið verði tillit til óska og athugasemda íbúa í næsta nágrenni við breytinguna.

Skipulagsnefndin hefur fallið frá því að gera ráð fyrir umræddum fjölbýlishúsum en í stað þeirra komi tveggja hæða raðhús. Sjá að öðru leyti svör við öðrum athugasemdum.

Frá Ómari Karli Jóhannessyni hdl. f.h. eigenda Kvíslartungu 104, 106, 114 og 116

Sett er fram að nái breytingin fram að ganga muni það hafa veruleg áhrif á lífsgæði umbygðendanna og rýra verðmæti eigna þeirra.

Vegna staðsetningar lóðanna í útjaðri hverfisins hafi lóðirnar verið taldar eftirsóknarverðari og því verðlagðar hærra en lóðir innar í hverfinu. Við breytinguna myndi sú sérstaða glatast og verðmæti eignanna rýrna. Ennfremur myndi tapast útsýni sem hönnun húsa hafi miðast við og ný byggð myndi valda umgangi og ónæði sem umbygðendurnir hafi talið sig vera að kaupa sig frá með hærra lóðarverði

Bent er á að á upphaflegu deiliskipulagi frá 2006 voru fyrirhuguð umferðarmannvirki austan lóða bréfitara. Með deiliskipulagi gatnamótanna frá 2008 losnaði svæði sem áður var frátekið fyrir umferðarmannvirkin, og með breytingu á aðalskipulagi í maí 2009 var staðfest sú ákvörðun að nýta það svæði undir íbúðarbyggð. Fyrirliggjandi tillaga að breytingu á deiliskipulagi felur því ekki í sér nýja ákvörðun að því leyti heldur er hún í beinu framhaldi af ákvörðuninni frá 2009.

Samkvæmt 51. gr. skipulagslaga á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna skipulags eða breytinga á skipulagi, rétt á bótum úr sveitarsjóði. Sá sem telur sig eiga rétt á slíkum bótum skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar og er nánar fjallað um meðferð slíkra krafna í gr. 51a í skipulagslögum. Skipulagsnefnd leggur því til að bréfitarar snúi sér til bæjarráðs með kröfur sínar ef og þegar skipulagsbreytingin verður samþykkt og tekur gildi.

Efni athugasemdar	Svar skipulagsnefndar
-------------------	-----------------------

Rakið er að samkvæmt upphaflegu skipulagi hafi hverfið átt að vera sérbýlishverfi. Skv. breytingartillögunni eigi nú að gera ráð fyrir fjölbýlishúsum efst í hverfinu, beint utan við glugga umbjóðendanna, sem gangi freklega gegn skilmálum gildandi deiliskipulags.

Rakið er að samkvæmt tillögunni eigi lóðir við Kvíslartungu nr. 68-80, 86-98 og 104-116 allar að stækka um 4 m til austurs. Umbjóðendurnir kæri sig ekki um að fá stærri lóðir til að hugsa um og mótmæli því þessari fyrirhuguðu stækkun.

Að lokum er umbjóðendunum áskilinn réttur til skaðabóta úr hendi Mosfellsbæjar ef tillagan verður samþykkt.

Skipulagsnefndin hefur fallið frá því að gera ráð fyrir umræddum fjölbýlishúsum en í stað þeirra komi tveggja hæða raðhús.

Skipulagsnefnd telur einsýnt að verði skipulagsbreytingin samþykkt sé það ótvírætt hagur umbjóðendanna að lóðir þeirra stækki þannig að nýju lóðirnar verði ekki of nærri húsum þeirra. Nefndin hvetur þá því til að endurskoða afstöðu sína til þessa atriðis.

Frá Guðbjörgu Benjamínsdóttur f.h. eigenda Kvíslartungu 98 og 104

Rakið er að húseigendurnir hafi greitt hærra verð fyrir lóðir sínar vegna þess að þær væru jaðarlóðir í hverfinu. Verði af því að húsgata komi aftan við húsin telji umbjóðendurnir sig verða fyrir verðmætaskerðingu í skilningi 51. gr. skipulagslaga.

Þá hafi það valdið óþægindum að lega stígs, sem fyrirhugaður var á milli lóða nr. 98 og 104 í Kvíslartungu hafi verið á reiki, þannig að ekki hafi verið hægt að ganga frá lóðarmörkunum.

Farið er fram á að ákvarðaðar verði bætur úr sveitar-sjóði sem taki mið af þeirri verðmætisrýrnun sem verða muni við breytingar á deiliskipulagi.

Það er rétt að í fyrri tillögum að deiliskipulagsbreytingum voru hugmyndir um að fella niður umræddan stíg á milli nr. 98 og 104, en í fyrirliggjandi tillögu er gert ráð fyrir honum áfram. Það má því til sanns vegar færa að lega hans hafi verið „á reiki.“

Samkvæmt 51. gr. skipulagslaga á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna skipulags eða breytinga á skipulagi, rétt á bótum úr sveitarsjóði. Sá sem telur sig eiga rétt á slíkum bótum skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar og er nánar fjallað um meðferð slíkra krafna í gr. 51a í skipulagslögum.

Skipulagsnefnd leggur því til að bréfitarar snúi sér til bæjarráðs með erindi sitt um bætur ef og þegar skipulagsbreytingin verður samþykkt og tekur gildi.

28.01.2016
FB