

Umsögn

Viðtakandi: Skipulagsnefnd

Efni: Umsögn til skipulagsnefndar

Dags: 31. ágúst 2023

Málsnúmer: 202307218/40.1

Sendandi: Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi

Þverholt 11 – breyting á húsnæði

Forsaga:

Erindi barst frá Róberti Axel Axelssyni, dags. 15.07.2023, með ósk um breytta notkun atvinnu- og verslunarhúsnæðis að Þverholti 11, eign 0101. Fyrirspurnin var lögð fyrir og tekin til umfjöllunar á 593. fundi skipulagsnefndar og vísað til umsagnar og rýni starfsmanna umhverfissviðs.

Greinargerð:

Í kjölfar fyrirspurnar fór fram rýni og samantekt á byggingar og breytingasögu húsa að Þverholti 3-15 sem mynda verslunar- og íbúðarkjarna í miðbænum. Lengjan er byggð á löngu tímabili, þau fyrstu 1987 og það síðasta 2002. Um er að ræða hugmyndafræði í miðbæ Mosfellsbæjar þar sem blönduð notkun húss átti að vera við göngugötu. Verslanir og þjónusta voru þá hugsaðar á fyrstu hæð Þverholts 3-11 og voru byggð sem slík.

Í gegnum tíðina hafa þó verið gerðar nokkrar breytingar á notkun húsnæðis í Þverholti. Voru meðal annars einhverjar þeirra gerðar um miðjan 10. áratuginn þar sem verslunarhúsnæði á fyrstu hæð var breytt í íbúðir. Einnig eru til nýlegri dæmi um slíkar breytingar. Fylgdi þessi þróun mögulegum áherslubreytingum í verslun- og þjónustu þar sem rekstrarskilyrði hafa verið önnur, þjónusta hefur síðustu áratugum verið að breytast og færast til af ýmsum ástæðum.

Húsnæðið er skilgreint á miðbæ Mosfellsbæjar, miðsvæði M116, í gildandi aðalskipulagi. Þar stendur: „Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.“ Í gildi er deiliskipulag miðbæjarins frá 2010, í kafla 3.2. um markmið skipulagsins stendur meðal annars: „Meginmarkmið skipulagstillögunnar er að þétting og efling miðbæjar Mosfellsbæjar. [...] ríkir möguleikar verslunar og þjónustu [...].“ Mikilvægt er að hafa blöndun á slíku svæði eigi að halda í mannlíf og mögulega atvinnuuppbyggingu á miðsvæðum í samræmi við áherslur.

Samþykkt var deiliskipulagsbreyting árið 2002 var sett inn mögulegt leyfi til breytingar á landnotkun fyrstu hæða húsa að Þverholti 3-11 í íbúðarhúsnæði að hluta, skilmálar enduðu sem hluti heildarskipulags 2010. Breytingar á landnotkun og nýtingu er háð samþykki bæjarstjórnar að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar í samræmi við skipulagslög. Breyting landnotkunar þarf að samræmast markmiðum heildarskipulagsins og forsendum hverju sinni.

Í gildandi Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er áætlað að um þverholtið fari Borgarlína og er þar skilgreindur þróunarást í bæjar/miðkjarna. Í skipulaginu stendur meðal annars: „Miðkjarnarnir og samgöngumiðuð þróunarsvæði verða lykilsvæði fyrir uppbyggingu, blönduð byggð og miðstöð verslunar og þjónustu.“, „Miðkjarnar eru þéttbyggð svæði með fjölbreytilegri starfsemi og gegna lykilhlutverki í þjónustu við nálæga byggð.“

Mikilvægt er að hlúa að og horfa til uppbyggingu miðsvæða þegar byggðin stækkar. Einnig er mikilvægt að innan sveitarfélaga og í byggðarkjörnum gefist íbúum tækifæri til þess að sækja verslun- og þjónustu í nærumhverfinu. Um er að ræða lífsgæða- og loftslagsmál í skipulagi. Þannig skal unnið að því að byggja upp svokallaða „20 mínútna bæi“, en í Landsskipulagsstefnu 2026 stendur meðal annars: „Skipulagshugmyndin um 20 mínútna bæinn, eða 20 mínútna hverfið, er lögð til grundvallar áherslum í tillögu að landsskipulagsstefnu um byggðamynstur í þágu loftslagsmála.“, „20 mínútna hverfinu lýst svo, að innan þess sé gott framboð af fjölbreyttum húsakosti og öll helsta þjónusta. Miðað verði við að íbúar eigi ekki lengra að sækja í miðkjarna en sem nemur tuttugu mínútna göngu.“ Með þessu markmiði er hægt að stuðla að vistvænni samgöngum og frekara lífi í miðbæjum hvers sveitarfélags.



Atvinnunefnd Mosfellsbæjar hefur svo verið með til meðferðar áætlun um atvinnustefnu fyrir sveitarfélagið. Atvinnustefnan hefur ekki litið dagsins ljóss en framtíðarsýn hennar er að bærinn verði eftirsóknarverður fyrir framsækin fyrirtæki. Hluti vinnu þeirrar var fjölmennur fundur hagaðila og íbúa um þau tæki- og sóknarfæri atvinnu. Huga þarf að því að atvinna er bæði fjölbreytt og ólík, þarfir fyrirtækja því ekki þær sömu og mikilvægt er að sú atvinna sem hér er fyrir færi sig ekki um set.

Markmið, aðgerðir og áætlanir um miðsvæði og atvinnuuppbyggingu skipulags er fleiri en hér hafa verið tilgreind og má lesa um það nánar í fyrrgreindum stefnum.

Umsögn:

Í ljósi allra helstu markmiða skipulags er tengjast þverholti og miðbæ Mosfellsbæjar, þar með Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030, Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040, Landsskipulagsstefna 2026 og deiliskipulag frá 2010 skal ekki heimila frekari breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðir. Horfa skal til þess að breytingin brýtur í bága við langtímamarkmið um mannlíf miðbæjarins og tækifæri til smærri atvinnureksturs í sveitarfélaginu. Mosfellsbær er með í undirbúningi og vinnslu atvinnustefnu fyrir sveitarfélagið þar sem meðal annars hefur átt sér stað kortlagning fyrirtækja og tækifæra þeirra hvað varðar húsnæði og uppbyggingu. Talið er að frekari tækifæri og áhugi séu til staðar hjá fólki og fyrirtækjum sem vilja starfa innan bæjarins í stað þess að ferðast þvert um höfuðborgina. Í drögum að stefnu koma fram væntingar um að skilgreind atvinnusvæði og húsnæði verði áfram nýtt sem slíkt. Mikilvægt er að tryggja að atvinna geti vaxið eða hafi húsnæði til þess að starfa. Brotthvarf húsnæðis myndi kalla á frekari akstur íbúa og flutning fyrirtækja. Samkvæmt upplýsingum Mosfellsbæjar er umrætt atvinnuhúsnæði í ótímabundinni langtímaleigu, þar er í dag starfsemi sem íbúar geta sótt.

Með vísan í framangreint teljast ekki forsendur fyrir breytingu húsnæðis, húsnæði stendur ekki autt og eftirspurn er eftir húsnæði þar sem tækifæri eru til frekari atvinnuuppbyggingar í bænum. Eldri fordæmi eiga ekki að koma í veg fyrir framfylgd núverandi áætlana þar sem ýmsar forsendur hafa breyst. Mikilvægt er að horfa til langtímahagsmuna og metnaðarfullra áætlana um þróun miðbæjarins í takt við öran vöxt samfélagsins. Erindinu skal því synjað.

*Virðingarfyllt,
Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi
Sindri Birgisson, verkefnastjóri*