

Árni Davíðsson  
Suðurbraut 1  
200 Kópavogur

Kópavogur 24. febrúar 2017

Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar  
Þverholti 2  
270 Mosfellsbær

### **Tillögur við breytingar á deiliskipulagi Þverholt 25-27.**

Árið 2015 var skilmálum fyrir lóðirnar Þverholt 25-27 breytt og skilyrt að þar yrði einungis heimilt að byggja leiguíbúðir sem yrðu leigðar út á almennum markaði. Þá þjuggust margir við að þarna yrðu byggðar litlar ódýrar leiguíbúðir sem gætu leyst vanda íbúa í Mosfellsbæ, sem nú búa við slæman kost í lélegu leiguhúsnæði víðsvegar um bæinn svo sem í iðnaðarhúsnæði og í ósamþykktum íbúðum og herbergum. Því miður virðist eins og skipulagsskilmálar fyrir húsin útiloki þann hóp. Einungis er heimilt að byggja 50 íbúðir í þessum húsum og virðist sem meðalflatarmál íbúða verði um 90 m<sup>2</sup>. Fyrir allar íbúðir 80 m<sup>2</sup> og stærri skal vera a.m.k. eitt bílastæði í bílageymslu og skal hvert bílastæði tilheyra og vera óskipt eign tiltekinnar íbúðar í húsinu. Að auki skulu vera 50 stæði á lóð húsa. Samtals stefnir því í að byggð verði um 75-100 stæði á lóðunum Þverholt 25-27.

Krafan um fjölda bílastæða er að mínu mati of há og mun leiða til þess að byggð verða alltof mörg bílastæði sem munu standa auð og byggingin mun kosta meira sem því nemur. Þetta mun að óbreyttu ásamt of stórum íbúðum leiða til þess að leiguverð fyrir hverja íbúð í þessum húsum verður einhversstaðar á milli 200-300 þús. kr. á mánuði og engin með lítill efni getur leigt þarna. Það var held ég ekki ætlunin að þannig færi. Of mörg bílastæði takmarka einnig nýtingu lóðanna til annars en undir bílastæði og mun gera umhverfi barna óvistlegra.

Ég vil því leggja til að gerðar verði nokkrar breytingar á skipulagsskilmálum fyrir Þverholt 25-27.

1. Leyfilegur íbúðafjöldi verði aukin í 30 íbúðir í Þverholt 25 og 45 íbúðir í Þverholt 27, samtals 75 íbúðir. Meðalstærð íbúða yrði þá um 60 m<sup>2</sup>.
2. Skilmálinn um að „Öll bílastæði í bílageymslu íbúðarhúsa skulu tilheyra og vera óskipt eign tiltekinnar íbúðar í húsinu.“ eigi ekki við um Þverholt 25-27.

3. Skilmáli verði settur um að leigja skuli út íbúðir og bílastæði sitt í hvoru lagi hvort heldur er í bílageymslu eða á lóð.
4. Fjöldi bílastæða verði í heild ekki meiri en 1 stæði á íbúð óháð stærð hennar. Þar sem hluti íbúa verður bíllaus verða fleiri bílastæði aðgengileg fyrir þá sem vilja leigja fleiri en eitt stæði.

Nú þegar gildir að „Engin lágmarksfjöldi er fyrir stæði í bílageymslu á lóðunum nr. 25 og 27 við Þverholt.“ og mun því ekki vera krafa um að „Stæði í bílageymslum skulu þó ekki vera færri en 75% af heildarfjölda íbúða í húsinu.“

Með þessum breytingum á skipulagsskilmálum eru líkur á að leiguverð íbúða verði lægra og að þeir sem búa við litíl efni hafi meiri möguleika á að leigja íbúðir. Þá mundu þeir íbúar sem eru bíllausir sleppa við að niðurgreiða bílaeign nágretta sinna.

Með bestu kveðju



---

Árni Davíðsson