

Athugasemd v. Bjarkarholts 4-5

Til : Skipulagsmál Mosfellsbæjar
Frá : Gunnlaugur Johnson <gulligullrass@gmail.com>
Heiti : Athugasemd v. Bjarkarholts 4-5
Málsnúmer : 202008039
Málsaðili : Guðjón Magnússon
Skráð dags : 23.04.2021 15:29:37
Höfundur : Gunnlaugur Johnson <gulligullrass@gmail.com>

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar

Hér með er gérð athugasemd við fyrirhugaða uppbyggingu á Bjarkarholti 4-5. Ég er stjórnarmaður í Íbúahreyfingunni og sat í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar um 3 ára skeið fyrir hennar hönd. Athugasemdin var samin af stjórnarmönnum Íbúahreyfingarinnar. Með vinsemd og virðingu,

Gunnlaugur Johnson, arkitekt FAÍ

Umsögninni er skipt í tvo kafla. Annars vegar (1) sértæka umsögn um fyrirliggjandi tillögu að deiliskipulagsbreytingu og hins vegar (2) almenna umsögn um áhrif niðurbrots deiliskipulags miðbæjarins í litlar, aðgreindar skipulagseiningar o.fl.

1. Umsögn um breytingar á deiliskipulagi við Bjarkarholt 4-5

Undirrituð fara þess á leit að bæjarstjórn Mosfellsbæjar endurskoði tillögu um deiliskipulagsbreytingu við Bjarkarholt 4-5 með lífsgæði íbúa í þjónustuíbúðum og áhrif breytinganna á umhverfi miðbæjarins að leiðarljósi.

Lagt er til að byggingarmagn verði minnkað til muna. Samkvæmt breytingatillögunni á það að vera rösklega fimmfalt á við það magn sem deiliskipulag miðbæjarins frá árinu 2010 gerir ráð fyrir. Íbúðum fjölgar úr 19 í 108 á byggingarreit sem er einungis 5069 m².

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu við Bjarkarholt 4-5

Gæði húsnæðis og aðstaða á lóð.

Þegar byggðar eru þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara er mikilvægt að huga sérstaklega vel að gæðum húsnæðis og lóðinni við húsið við hönnun. Góð birta þarf að vera í íbúðum og aðlaðandi svæði til útiveru á lóðinni. Birtan af því að eldri borgarar eyða meiri tíma í íbúðum sínum en fólk og fjölskyldur á vinnumarkaði. Garðurinn til að fá hreyfingu og efla heilsu. Íbúar þurfa að geta gengið um, tyllt sér á bekk og tekið tal saman við aðra íbúa á lóðinni við húsið.

Fyrirliggjandi uppdrættir.

Tillögum að deiliskipulagsbreytingunni fylgja myndir og uppdrættir. Sínd er þrívíddarmynd af húsunum sem mynda eins konar þröngt U sem opnast mót suðri. Skugginn sem síndur er er

mjög blekkjandi; sýnir morgunsól í ca. 60° hæð í austri, sem er óhugsandi, en þá er sól ca. 30° á lofti um sumarsólstöður en lægra allan annan tíma.

Nær væri að byggja í L, og opna fyrir suður- og vestursól, auk þess sem álman sem liggur meðfram Langatanga verður fyrir ónæði af umferð og býður uppá miður skemmtilegt útsýni yfir malbikshaf með bensínstöð og dekkjaverkstæði

Fjölgun íbúða á þessum litla reit úr 19 í 108 er alltof mikil miðað við stærð lóðarinnar. Flestar íbúðir verða í skugga stóran hluta dagsins, auk þess sem útisvæði er alltof lítið til að byggja upp góða aðstöðu utanhúss.

Útsýni er líka mjög takmarkað úr flestum íbúðum. Í ljósi þess hve náttúrulegt umhverfi Mosfellsbæjar er fjölbreytt og fallett er synd að það skuli ekki vera nýtt fyrir eldri borgara bæjarins. Samkvæmt tillöggunni er gert ráð fyrir að sá mikli gróður sem er á lóðinni, þar á meðal nánast allar bjarkirnar sem Bjarkarholt heitir eftir, sé fjarlægður. Þar er illa farið með verðmæti.

Kynning á deiliskipulagsupprætti

Mikilvægt er að kynna breytingar á deiliskipulagi þannig að heildarsýn yfir nærliggjandi skipulagsheild fáiast, en hér er notast við gamalt og löngu úrelt deiliskipulag miðbæjarins frá 2010. Uppdrátturinn gefur því ekki rétta mynd af skipulagi miðbæjarins og nánasta umhverfi fyrirhugaðra bygginga.

Upplýsingar um stærðir íbúða, stærð sameignar og aðstöðu vantar í kynninguna.

Deiliskipulag miðbæjarins frá 2010 en því hefur verið breytt lóð fyrir lóð síðustu ár og er í dag óþekktanlegt.

Bílastæði

Á lóðinni milli bygginganna er gert ráð fyrir 16 bílastæðum sem skerða það litla útisvæði sem þó fylgir lóðinni. Þau ætti að færa annað þannig að græna svæðið njóti sín, og að það sé ekki undirlagt af bílum með öllum þeim hávaða, ónæði og ólofti sem þeim fylgja.

Stefna Mosfellsbæjar

En hver skyldi stefna Mosfellsbæjar vera í málefnum eldri borgara (2020-2027)?

“Mosfellsbær er fjölskylduvænt, heilsueflandi og framsækið bæjarfélag sem setur umhverfið í öndvegi og hefur þarfir og velferð íbúa að leiðarljósi.”

Þessi stefna er ansi skýr og bygging þjónustuíbúða fyrir eldri borgarar við Bjarkarholt kjörið tækifæri til að láta verkin tala.

Samningur við Eir

Í Bjarkarholti 4-5 er um að ræða uppbyggingu sem grundvallast á samningi við Eir, hjúkrunarheimili. Samningur Eirar tekur þó til fleiri lóða. Bjarkarholt 4-5 er einungis 1. áfanginn. Í ljósi stærðar verkefnisins vekur furðu að ekki skuli hafa verið efnt til samkeppni meðal arkitekta um breytingarnar því þær hafa mikil áhrif á deiliskipulag miðbæjarins í heild sinni.

2. Miðbærinn sem ein heild og breytingar á deiliskipulagi innan hans

Samkeppni og samráð

Það er eðli góðrar skipulagsvinnu og húsagerðar að keppt sé um tillögur. Líka að íbúar séu hafðir með í ráðum. Skaðinn sem af því hlýst að hunsu lýðræðislega ferlið getur orðið bæjarfélaginu dýrkeyptur enda afleiðingar þannig vinnubragða oftast á kostnað þeirra sem síst skyldi, það er bæjarbúa.

Í tengslum við þá uppbyggingu sem nú stendur yfir í miðbænum er miður að sú leið skuli hafa verið valin að búta fyrirbyggjandi miðbæjarskipulag niður í smærri einingar og breyta því lóð fyrir lóð án undangengis samráðs við íbúa. Við gerð deiliskipulags 2010 var þess þó gætt.

Lýðræðislegum verkferlum í skipulagsmálum er ætlað að tryggja gæði. Í Mosfellsbæ hefur orðið afturför í lýðræðispróun. Með hverri deiliskipulagsbreytingunni af annarri verður hún sýnilegri. Heildarsýn hefur tapast og bæjarbúar eru ekki lengur þátttakendur í ferlinu. Með öllu er óljóst hvert þeir sem vinna að tillögum og jafnvel framkvæmdum sækja umboð sitt. Þannig vinnubrögðum liggur hvorki virðing fyrir gegnsæi né lýðræði að baki.

Fjölbreytileiki í íbúasamsetningu versus einsleitni

Við skoðun á fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagsbreytingu hafa ýmsar spurningar vaknað, m.a. hvort bærinn hafi leitað sér nægilegrar ráðgjafar hjá sérfræðingum. Er yfirhöfuð ráðlegt eða eru fordæmi fyrir því að svo stór hluti skipulagssvæðis í miðbæ sé einskorðaður við einn aldurshóp. Getur verið að slík einsleitni hafi til dæmis áhrif á framboð á þjónustu í miðbænum?

Kunnir arkitektar mæla með fjölbreytileika í íbúasamsetningu, ekki einsleitni og á það ekki síst við um miðbæi.

Fleiri spurningum er ósvarað. Var tekið tillit til smæðar Mosfellsbæjar þegar þessi samþjöppun eins aldurshóps á tiltekið svæði í miðbæ Mosfellsbæjar var ákveðin? Hefur þörfin fyrir þjónustuíbúðir yfirhöfuð verið greind?

Hvernig væri að leggja áherslu á fjölbreytta valkosti fyrir jafn fjölbreyttan hóp og eldri borgarar eru? Af hverju ekki að gera ráð fyrir því í skipulagi að í Mosfellsbæ rísi t.d. raðhúsabyggð eða vistþorp með sameiginlegum garði til útiveru fyrir þá sem vilja minnka við sig og þurfa takmarkað á þjónustu Eirar í miðbænum að halda?

Tillaga um breytt verklag

Undirrituð hvetja bæjaryfirvöld til að endurskoða verkferla í skipulagsmálum og efna til samkeppni meðal arkitekta og samráðs við íbúa um miðbæinn sem heild og miðju fjölbreytts mannlífs í Mosfellsbæ. Skipulagsvinnan þarf að byrja á réttum enda. Fyrst kemur deiliskipulagning miðbæjarins í heild og síðan úrvinnsla skipulags við Bjarkarholt 4-5 með hliðsjón af stefnunni sem kveðið verður á um í deiliskipulagi miðbæjarins