

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar
Þverholti 2
270 Mosfellsbæ

Mosfellsbæ, 9. mars 2023

Efni: Athugasemdir vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Þrastarhöfða – Þrastarhöfði 14, 16 og 20

Undirritaðir eru eigendur tveggja íbúða í parhúsinu að Blikahöfða 18 og 20, Mosfellsbæ. Okkur barst bréf Mosfellsbæjar, undirritað af Láru Gunnarsdóttur dags. 6. febrúar 2023, þar sem okkur er gefinn kostur á að færa fram athugasemdir vegna tillagna í tengslum við breytingu á gildandi deiliskipulagi Þrastarhöfða. Bréfi þessu er ætlað að koma á framfæri sameiginlegum athugasemdum okkar eigenda Blikahöfða 18 og 20 vegna tillagna um breytingu deiliskipulags.

Nokkuð óljóst er af efni bréfsins og fylgigögnum þess hvað breytinga er verið að vísa, a.m.k. að hluta. Í bréfi Mosfellsbæjar segir orðrétt:

„Breytingin felur í sér að heimilt verður að breyta heimildum skipulagsins þannig að hækka megi Þrastarhöfða 14, 16 og 20 um eina hæð, hámarks fermetra stækkun er 60m². Annað í skipulagi er óbreytt“.

Hins vegar stendur í litlu letri efst í fylgibréfi:

„Núverandi deiliskipulag hefur heimilað beygingarleyfi upp á 1-2 hæðir á lóðum Þrastarhöfða 14, 24 og 26, hér sýnt með grænu“.

Einhverju óskýrðu ósamræmi er því fyrir að fara og því er efnislega erfitt að setja fram athugasemdir eða átta sig á tillögunni í heild. Framangreint er afar óheppilegt að okkar mati.

Tillögð breyting á deiliskipulagi Þrastarhöfða virðist a.m.k. snúa að því að heimila eigendum tveggja einbýlishúsa, þ.e. húsanna við Þrastarhöfða 16 og 20 að bæta einni hæð við núverandi einnar hæða hús. Í bréfinu er vikið að því að um sé að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi, m.t.t. skilgreiningar sem finna má í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Í lagareglunni er sagt að við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skuli taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útlit og formi viðkomandi svæðis. Að mati okkar, eigenda Blikahöfða 18 og 20, má stórlega efast um að fyrirhuguð breyting sé óveruleg í þessum skilningi, þ.e. fyrirhugaðar breytingar hljóta að teljast verulegar, sé litið til svæðisins í heild. Um er að ræða hverfi með byggingum sem flestar telja aðeins eina byggingarhæð og þær byggingar sem eru tveggja hæða eru að mestu í útjaðri svæðisins, þar sem land tekur að halla. Komi til þess að heimilað verði að hækka byggingar eins og um er rætt verður veruleg breyting á ásýnd svæðisins, bæði hvað varðar sól og birtu og aðrar sjónrænar breytingar.

Með bréfinu frá Mosfellsbæ fylgdu útprentaðir uppdrættir gerðir af VÍH verkfræðistofu. Auk þess fylgdu útprentaðar myndir sem nefndar eru skuggavarpamyndir. Tekið er fram að um sé að ræða minnkaðan tölvuupprátt. Þá er þess einnig getið að skipulagstillagan sé aðgengileg í réttum skala á vef Mosfellsbæjar, www.mos.is/skipulagsauglysingar. Athygli vekur að séu birt gögn skoðuð þá er um að ræða nákvæmlega sömu gögn og fylgdu bréfi, þ.e. alls ekki gögn í réttum hlutföllum og því villandi að halda því fram að finna megi betri og ýtarlegri gögn á vef sveitarfélagsins.

Sé litið til fylgigagna bréfsins, þ.e. þeirra mynda sem nefndar eru „skuggavarpssnið“ og myndir af ætluðu skuggavarp, fyrir og eftir breytingar (alls 14 myndir á þremur blaðsíðum) má sjá að hlutföll, afstaða og stærðarhlutföll húsbygginga er rangt – sama er að segja um þær myndir og uppdrætti sem sjá má á tilvísaðri slóð á vefsvæði Mosfellsbæjar. Þannig er t.d. ljóst að hús númer 20 við Þrastarhöfða stendur mun nær parhúsinu að Blikahöfða 18-20, heldur en uppdrættir sýna. Uppdrættir eru þannig afar villandi hvað skuggavarp og birtu varðar. Dæmi eru tekin og skuggavarp sýnt á þeim tíma er sól stendur annarsstaðar á himni og gætir ekki mikilla áhrifa á bakgarð parhússins, en síðdegissól ber yfir húsi nr. 20 sem endurvarpar skugga í átt að Blikahöfða 18-20.

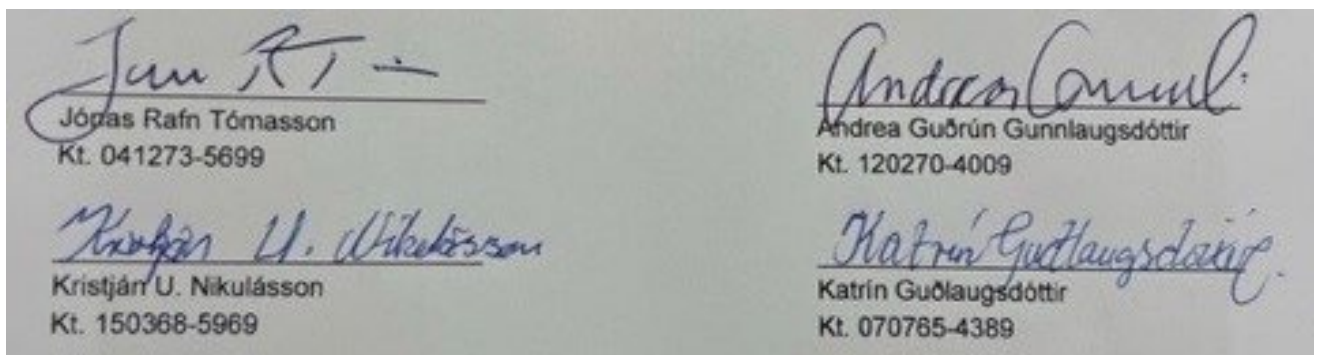
Við eigendur parhússins að Blikahöfða 18-20, gerum alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu deiliskipulags og teljum að þær muni hafa umtalsverð neikvæð áhrif á annars vel skipulagt hverfi. Við getum því ekki fallist á fyrirhugaðar breytingar.

Í viðauka I við bréf þetta má finna ljósmyndir, m.a. teknar frá bakgarði Blikahöfða 18-20 og af skuggavarp frá Þrastarhöfða 20. Þessar myndir sýna þannig að ekki verður um villst að fyrirhuguð hækkun á byggingunni að Þrastarhöfða 20 mun hafa umtalsverð neikvæð áhrif á skuggavarp Blikahöfða 18-20 og hafa önnur áhrif á birtustig til minnkunar. Auk þess mun útsýni skerðast umtalsvert.

Séu myndir í viðauka I skoðaðar má sjá að þær eru alls ekki í neinu samræmi við þær skuggavarpamyndir sem sýndar eru á þeim myndum sem fylgdu bréfi Mosfellsbæjar.

Virðingarfyllst,

Eigendur að parhúsinu að Blikahöfða 18 og 20, Mosfellsbæ



Viðauki I – ljósmyndir

Mynd 1 – tekin úr bakgarði Blikahöfða 18, 21. febrúar 2023 kl. 17:43:

Prastarhöfði 20 er í bakgrunni og sólar myndi ekki njóta við ef byggingin væri hærri.



Mynd 2 – tekin úr bakgarði Blikahöfða 18, 28. febrúar 2023 kl. 18:08:

Þrastarhöfði 20 er í bakgrunni og sólar myndi ekki njóta við ef byggingin væri hærri.



Mynd 3 – tekin úr bakgarði Blikahöfða 18, 6. mars 2023 kl. 18:19:

Þratarhöfði 20 er í bakgrunni og sólar myndi ekki njóta við ef byggingin væri hærri.



Mynd 4 – tekin framán við Blikahöfða 18, 8. mars 2023 kl. 18:24:

Prastarhöfði 20 er í bakgrunni og sólar myndi ekki njóta við ef byggingin væri hærri.



Mynd 5 – tekin úr bakgarði Blikahöfða 18-20 , 8. mars 2023 kl. 17:46:

Prastarhöfði 20 er í bakgrunni og sólar myndi ekki njóta við ef byggingin væri hærri.



Mynd 6 – Núverandi skuggavarp frá Þrastarhöfða 20 , 8. mars 2023 kl. 17:17:

Ljóst er að ef Þrastarhöfði 20 væri tveggja hæða þá myndi sólar ekki njóta við og skuggavarp hússins vera mun meira.



Mynd 7 – Núverandi skuggavarp frá Þrastarhöfða 20 , 8. mars 2023 kl. 18:01:

Ljóst er að ef Þrastarhöfði 20 væri tveggja hæða þá myndi sólar ekki njóta við og skuggavarp hússins vera mun meira. Hér má sjá að mikið ósamræmi er á raun skuggavarp og því skuggavarp sem sýnt er á myndum sem fylgdu bréfi Mosfellsbæjar.

