

Minnisblað

Viðtakandi: Skipulagsnefnd

Efni: Prastarhöfði 14, 16 og 20 – Minnisblað athugasemda og umsagnir

Dags: 17. apríl 2023

Málsnúmer: 202210556/23.7

Sendandi:

Forsaga:

Skipulagsnefnd samþykkti á 582. fundi sínum að kynna og auglýsa til umsagnar og athugasemda breytingu á deiliskipulagi fyrir Prastarhöfða 14, 16 og 20, samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan felur í sér að breyta heimildum skipulagsins svo hækka megi einbýlishúsin að Prastarhöfða 14, 16 og 20 um eina hæð, mest 60 fermetra.

Með hliðsjón af 5.8.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 telur skipulagsnefnd breytinguna óverulega þar sem landnotkun er hin sama en nýtingarhlutfall, útlit og form húsa geta tekið breytingum. Breytingin varðar grenndarhagsmuni. Athugasemdafrestur var frá 06.02.2023 til og með 09.03.2023.

Umsagnir bárust frá:

1. Gunnlaugur Hoffritz og Vilborg Nåbye, Prastarhöfða 18, Jórunn E Hafsteinsdóttir og Óskar Sigvaldason, Prastarhöfða 22, Jóhann Oddgeirsson og Herdís A Friðfinnsdóttir, dags. 16.02.2023
2. Hermann G. Bridde og Elín Eiríksdóttir, Prastarhöfða 43, dags. 27.02.2023.
3. Auði Magnúsdóttir og Friðriki F Sigfússyni, Prastarhöfða 30, dags. 02.03.2023,
4. Helga Þorleifsdóttir og Karl Gunnlaugsson, Prastarhöfða 28, Georg Andersen og Gyða Hlín Björnsdóttir, Prastarhöfða 26, Brynhildur Þ Gunnarsdóttir, Prastarhöfða 34, Gunnar Steinþórsson, Prastarhöfða 36, Friðrik Fannar Sigfússon og Auður Magnúsdóttir, Prastarhöfða 30, dags. 03.03.2023.
5. Húsfélag Prastarhöfða 4-6; Rannveig B Gylfadóttir og Jón Gunnar Axelsson (308), Elías Pétursson (307), Helga Ólöf Eiríksdóttir (306), Steinunn B Magnúsdóttir og Stefán Bjarnason (106), Dagur Ó Guðmundsson og María Guðmundsdóttir (207), Sigurður V Fjeldsted (102), Magnea S Ingimundardóttir (204), Rúna S Harðardóttir (203), Helga L Kristinsdóttir (302), Rúnar Ingason og Guðrún Þ Sigurbjörnsdóttir (305), Helga C Magnúsdóttir (304), Arnar Jóhannsson (206), Björn Þ Sigurbjörnsdóttir (208), Orri K Karlsson (205), Hildur Sigurðardóttir (201), Aron Bjarnason (104), Sigurður R Sigurðsson (101), Davíð Gunnlaugsson (303) og Guðbjörg Þorgeirsdóttir (103), dags. 07.03.2023.
6. María Ómarsdóttir, Ágúst Markússon, Harpa M Pedersen, Eiríkur Þorleifsson, Bryndís B Einarsdóttir, Hrönn Árnadóttir og Erlingur S Sæbjörnsson, Prastarhöfða 8, dags. 7.03.2023
7. Guðný Helgadóttir og Hákon Gunnarsson, Danielle P Neben og Steinar Kristjánsson, Prastarhöfða 10-12, dags. 08.03.2023.
8. Jónas R Tómasson, Andrea G Gunnlaugsdóttir, Kristján U Nikulásson og Katrín Guðlaugsdóttir, Blikahöfða 18 og 20, dags. 09.03.2023.
9. Ósk Kristjánsdóttir, Prastarhöfða 6, 3. hæð, dags. 09.03.2023 (Innsent af Ívari Pálssyni lögmanni)

Athugasemdir voru kynntar á 587. fundi nefndarinnar.

Umsagnir:

Meðfylgjandi er samantekt helstu efnislegra þátta athugasemda er varða kynnta skipulagstillögu og markmið hennar. Viðauki þessarar samantektar er sérstök umsögn Mosfellsbæjar um skipulagið og þær ábendingar og athugasemdir sem bárust, eftir því sem við á. Ekki verður leitast við að svara efnislega hverri athugasemd fyrir sig sökum þess hve áþekkar þær eru milli íbúa, húseigenda og hagaðila.

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þakkar bréfiturum rýni og athugasemdir.

Athugasemdir
Gunnlaugur Hoffritz og Vilborg Nåbye, Prastarhöfða 18, Jórunn E Hafsteinsdóttir og Óskar Sigvaldason Prastarhöfða 22 og Jóhann Oddgeirsson og Herdís A Friðfinnsdóttir Prastarhöfða 24, dags. 16.02.2023
Innihald athugasemda: <ul style="list-style-type: none">▪ Gera verulegar athugasemdir við kynningu og samþykkt skipulagsnefndar▪ Telja tillöguna ekki vera óverulega breytingu▪ Breytingin hefur veruleg áhrif á aðrar fasteignir á svæðinu▪ Breytir forsendum sem eigendur væntu til eigna sinna í upphafi▪ Breytt götumynd▪ Útsýni verður minna, skuggamyndun veruleg▪ Skert lífsgæði og afnot af fasteignum.▪ Breytingin verður fordæmisgefandi.
Hermann G. Bridde og Elín Eiríksdóttir, Prastarhöfða 43, dags. 27.02.2023
Innihald athugasemda: <ul style="list-style-type: none">▪ Líst illa á mögulega hækkun húsa▪ Útsýni mun skerðast í átt að Esjunni▪ Svalir og stórir gluggar munu auka sýn nággranna yfir Prastarhöfða 43▪ Keyptu hús í grónu lágrestu hverfi, hækkun húsa og mögulegar framkvæmdir koma flatt upp á þau
Auður Magnúsdóttir og Friðrik F Sigfússon, Prastarhöfða 30, dags. 02.03.2023
Innihald athugasemda: <ul style="list-style-type: none">▪ Mótmæla harðlega fyrirhuguðum dsk.br.▪ Benda á hversu stutt sé á milli húsa▪ Lítið pláss á lóðunum baka til og að framan verðu.▪ Missa morgunsól á pöllunum sínum vegna skuggamyndunar▪ Prastarhöfði 20 mun fá útsýnismöguleika yfir þeirra sólpalla og inn um þeirra glugga▪ Skerðing á lífsgæðum og friðhelgi einkalífsins▪ Skerða verðmæti eignar þeirra▪ Breytingin hefur mikil áhrif á ásýnd hverfisins▪ Breytingin fordæmisgefandi
Helga Þorleifsdóttir og Karl Gunnlaugsson, Prastarhöfða 28, Georg Andersen og Gyða Hlín Björnsdóttir, Prastarhöfða 26, Brynhildur Þ Gunnarsdóttir, Prastarhöfða 34, Gunnar Steinþórsson, Prastarhöfða 36, Friðrik Fannar Sigfússon og Auður Magnúsdóttir, Prastarhöfða 30, dags. 03.03.2023.
Innihald athugasemda: <ul style="list-style-type: none">▪ Mótmæla harðlega kynntum dsk.br.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ekki óverulegar breytingar þar sem breytingin leyfi tæplega 25% stækkun á einu húsanna. ▪ Með 7 m leyfilegri mænishæð munu húsin gnæfa yfir nágrannahúsin með tilheyrandi skuggamyndun ▪ Skerðing á friðhelgi einkalífsins í görðum og sólpöllum, þ.s. húsin hefðu útsýni yfir nágretta garðana. Engin 2. hæða hús eru í botnlanga 26-40, né botnlanganum fyrir neðan ▪ Breytingin mun breyta ásýnd hverfisins ▪ Hverfið er rótgróið og íbúar staðið í þeirri trú að skipulag, ásýnd og útsýni þess myndi halda sér ▪ Ónæði vegna framkvæmda sem gætu staðið yfir í langan tíma. ▪ Breytingin fordæmisgefandi
<p>Húsfélag Þratarhöfða 4-6, 23 íbúar skrifa undir, (sjá lista hér að ofan) dags. 7.03.2023</p>
<p>Innihald athugasemda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hafna alfarið tillögu dsk.br. ▪ Telja breytingarnar verulegar og hafi mikil neikvæð áhrif á lífsgæði íbúa ▪ Íbúar verði fyrir fjárhagstjóni ▪ Mikil skerðing á útsýni, sólarstundum og lífsgæðum. ▪ Telja fylgigögn um skuggavarp ekki nógu ítarleg. Vantar gögn er sýna skuggavarp frá kl. 18-22, 21. Júní og einnig í júlí ▪ Óska eftir rökstuðningi v/Þratarhöfða 20, fengu synjun við dsk.br. á 508. fundi skipulagsnefndar 2020. Hvað hefur breyst ?
<p>María Ómarsdóttir, Ágúst Markússon, Harpa M Pedersen, Eiríkur Þorleifsson, Bryndís B Einarsdóttir, Hrönn Árnadóttir og Erlingur S Sæbjörnsson, Þratarhöfða 8, dags. 7.03.2023</p>
<p>Innihald athugasemda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Telja breytinguna verulega og andmæla harðlega ▪ Götumyndin myndi breytast til muna. ▪ Stækkanir munu þrengja að húsi þeirra, skyggja á útsýni, mynda skugga og fækka sólarstundum ▪ Mikið rask mun fylgja framkvæmdum ▪ Breytingar munu rýra eignarréttinn ▪ Breytingarnar yrðu fordæmisgefandi ▪ Hverfið er rótgróið og íbúar staðið í þeirri trú að skipulag, ásýnd og útsýni þess myndi halda sér
<p>Guðný Helgadóttir og Hákon Gunnarsson, Danielle P Neben og Steinar Kristjánsson, Þratarhöfða 10-12, dags. 08.03.2023.</p>
<p>Innihald athugasemda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alfarið á móti deiliskipulagsbreytingunni ▪ Telja þetta ekki minniháttar breytingar ▪ Fordæmisgefandi ▪ Ónæði á meðan framkvæmdum stendur ▪ Skyggir á útsýni
<p>Jónas R Tómasson, Andrea G Gunnlaugsdóttir, Kristján U Nikulásson og Katrín Guðlaugsdóttir, Blikahöfða 18 og 20, dags. 09.03.2023</p>
<p>Innihald athugasemda:</p>

- Villandi framsetning á gögnum þar sem þegar er heimilað byggingaleyfi fyrir tveimur hæðum á lóðum Þrastarh. 14, 24 og 26.
- Telja breytinguna verulega
- Mun verða veruleg breyting á ásýnd svæðis er varðar birtu og sól
- Gögn á vef Mosfellsbæjar ekki betri og ítarlegri eins og sagt er í bréfi
- Hlutföll, afstaða og stærðarhlutföll húsbygginga í skuggavarpögnum eru ekki rétt
- Gera alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu

Ósk Kristjánsdóttir, Þrastarhöfða 6, 3. hæð, dags. 09.03.2023 (Innsent af Ívari Pálssyni lögmanni)

Innihald athugasemda:

- Mótmælir harðlega breytingu á deiliskipulagi
- Tekur undir ath. Húsfélags Þrastarhöfða 4-6
- Skerðing á útsýni
- Rýrir verðgildi eignar hennar
- Telur engin málefnaleg rök fyrir dsk. breytingunni
- Telur illa að kynningu málsins staðið

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þakkar bréfriturum rýni og athugasemdir.

*Virðingarfyllt,
Kristinn Pálsson*