

Minnisblað

Viðtakandi: Skipulagsnefnd

Efni: Engjavegur 22 – deiliskipulagsbreyting – Minnisblað athugasemda og umsagnir

Dags: 4. ágúst 2023

Málsnúmer: 202304349

Sendandi:

Engjavegur 22 – deiliskipulagsbreyting

Forsaga:

Á fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar þann 11. maí sl. var samþykkt að grenndarkynna í samræmi við 2. mgr. 43. gr. og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, tillögu að deiliskipulagsbreytingu varðandi Engjaveg 22.

Breytingin varðar grenndarhagsmuni aðliggjandi lóða og með hliðsjón af 5.8.2. gr. skipulagsreglugerðar telur skipulagsnefnd breytinguna óverulega þar sem landnotkun er hin sama en nýtingarhlutfall, útlit og form húss tekur breytingum. Tillagan sýnir að auka eigi byggingarheimildir lóðar úr 220 m² í 360 m². Tillagan er framsett sem textabreyting greinargerðar gildandi deiliskipulags. Meðfylgjandi eru textabreytingatillögur greinargerðar og tillöguuppráttur sem sýnir framangreindar breytingar.

Um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Kynningarbréf var sent á þinglýsta eigendur í nágrenni við Engjaveg 22 og tillagan var einnig aðgengileg á vef Mosfellsbæjar. Óskað var eftir umsögn eða athugasemd um deiliskipulagstillöguna og var athugasemdafrestur frá 30. maí til og með 30. júní 2023.

Umsagnir bárust frá Hjördísi Bjartmars Arnardóttur, Gunnlaugi Johnson að Engjavegi 26 (Árbót), dags. 26.06.2023 og Hönnu Bjartmars Arnardóttir, Kristni Magnússyni að Engjavegi 26 (Reykjasel), dags. 27.06.2023.

Umsagnir og athugasemdir sem bárust á auglýsingatíma voru kynntar á 593. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar þann 11. ágúst 2023.

Umsagnir:

Meðfylgjandi er samantekt helstu efnislegra þátta athugasemda er varða kynnta skipulagstillögu og markmið hennar.

Umsagnir/athugasemdir	Svar
Þinglýstir eigendur Engjavegi 26, 26.06.2023	
Eigendur að Engjavegi 26 gera ekki athugasemd við að núverandi húsi verði breytt en vilja benda á nokkur atriði: Þau telja að gólfkótar séu vanhugsaðir, misræmi sé í teikningum og óska eftir að settur verði fremur þröngur tímarammi fyrir þessar framkvæmdir vegna meints ónæðis af völdum fyrirhugaðra framkvæmda.	
Þinglýstir eigendur Engjavegi 24, dags. 27.06.2023	
Eigendur að Engjavegi 24 gera athugasemd við 80 cm hærra gólfhæð í nýrri viðbyggingu og fara fram á að gólfhæðin verði sú sama og í núverandi húsi. Einnig fara þeir fram á að betur verði gerð grein fyrir pöllum, tröppum og veggjum sem komi til með að vera milli húsa, að Engjavegi 22 og 24, og ná langleiðina að lóðamörkum. Jafnframt fara eigendur að Engjavegi 24 fram á þröng tímamörk vegna fyrirhugaðra framkvæmda og að rík áhersla verði lögð á að tilkynna þurfi nágrönnum með góðum fyrirvara ef loka þarf götunni vegna framkvæmda.	

Þar sem umsagnir eru nokkuð samhljóma verður þeim svarað í samfelldum texta

Umsögn/svar skipulagsnefndar:

Umrædd kynnt breyting fjallar um frekari heimild til nýtingu lóðar með auknu byggingarmagni. Þannig geti nýbygging húss farið úr 220 m² í 360 m². Húsagerð verði enn hin sama, einnar hæðar hús með mögulegri hæð inn í halla lands. Meðfylgjandi kynningargögnum voru drög eða tillaga að stækkun húss, sem ekki eru eiginlegur hluti deiliskipulagsins og því ekki til beinnar umsagnar. Því teljast áætlanir lóðar- og húseiganda Engjavegar 22 um notkun lóðar og útsvæði ekki umræðuefni deiliskipulagsbreytingarinnar.

Teikningarnar sýna stækkun húss og stofu til suðausturs. Þakform eldra húss mun breytast og verður hæsti punktur hinnar nýju viðbyggingar lægri en núverandi mænir húss að Engjavegi 22. Ekki er um að ræða breytingu á byggingarreit deiliskipulags og mun nálægð nýbyggingar við núverandi mannvirki ekki breytast frá því sem áður var heimilt skv. gildandi deiliskipulagi. Teikningar munu þurfa að uppfylla ákvæði og kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2010 um framsetningu og samræmi. Verður athugasemdum um tillögudrög því ekki svarað efnislega.

Í gildandi deiliskipulagi eru takmarkaðar kröfur gerðar til útlits húsa, hönnun, þakforma eða annarra þátta hvað varðar umfang þeirra. Stöllun hefur verið leyfð í húsum á sama skipulagssvæði og hafa hús verið byggð á nokkrum ólíkum pöllum. Í skipulagsskilmálum stendur eftirfarandi sem hönnuði ber að fylgja:

2.4 Byggingarreitir, nýtingarhlutfall og niðurrif núverandi bygginga

- Byggingar skulu vera innan byggingareits

2.5 Húsagerðir og hæðir

- Má byggja við og breyta núverandi húsum eftir því sem aðstæður leyfa og í samræmi við töflu í sérákvæðum.
- Byggingar á skipulagssvæðinu verði einbýlishús eða parhús á einni eða tveimur hæðum. Ef halli í landi leyfir er heimilt að byggja á tveimur hæðum.

2.6 Frágangur lóða

- Ganga skal frá lóð innan tveggja ára frá útgáfu foheldisvottorðs
- Fylgja ber G- og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði
- Á aðalteikningum skal gera grein fyrir skjólveggjum og girðingum. Hámarkshæð veggja við lóðamörk skal vera 2,0 m.

3.1.1 Núverandi lóðir , byggingarreitir og húsagerðir

- Byggingar skulu vera einnar hæðar, nema annað sé tekið fram í skýringartöflu. Annars taki hámarkshæð viðbygginga miða af núverandi hæð byggingar.
- Þar sem landhalli leyfir er heimilt að setja hæð undir/yfir inngangshæð til þess að aðlaga bygginguna að landhalla, en lögð er áhersla á að byggingar séu aðlagðar að núverandi landi. *Heimilt er að stalla byggingar í landi.*
- Hámarkshæð bygginga er 6 m frá inngangskóta.

Í byggingarreglugerð 112/2012 eru reglur um gildistíma útgefina byggingarleyfa. Ekki eru gerðar frekari kröfur um tímaramma og framkvæmdir en þar kemur fram. Vegna stærðar lóðar verður að teljast ólíklegt að loka þurfi götu í lengri eða skemmri tíma vegna framkvæmda við viðbyggingu hús. Byggingaraðili þarf að sækja um framkvæmdaheimild til Mosfellsbæjar komi til slíkrar lokunar.

Ekki er talin þörf á að taka sérstakt tillit til umræddra athugasemda þar sem þær varða ekki efnislega þætti breytingarinnar um stækkun hússins og aukna fermetra. Skipulagið er því tekið til samþykktar eftir auglýsingu óbreytt.

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þakkar veittar umsagnir.