

## Til skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

Erindi varðar: *Sumarhús á L125604 í Þormóðsdal – nýbygging*

*Ósk um leyfi til að byggja nýtt frístundahús í stað núverandi húss*

### **Bakgrunnur**

Á lóðinni stendur frístundahús sem samkvæmt uppmælingu er um 60 fermetrar auk svefnlofts, uppbyggðar verandar sem er um 60m<sup>2</sup> og undir henni er geymslurými að hluta. Fótspor hússins er því 120m<sup>2</sup>. Tekið skal fram að ekki hefur verið byggt við húsið frá því að húsið var upprunalega byggt. Heildarhæð hússins við gafl neðst í brekku er 5,5m.

Núverandi hús er norskt einingahús sem ekki var stífað fyrir íslenskar aðstæður en mjög hvasst verður undir fjallinu í suðaustanátt. Fyrir vikið er húsið farið að skekkjast. Undanfarin ár hefur tvisvar verið reynt að rétta húsið við en hefur farið í sama farið. Nú síðast urðu hreyfingarnar til þess að rakasperra í húsinu rifnaði með tilheyrandi rakavandamálum. Til að bæta gráu ofan á svart eru undirstöður hússins orðnar skakkar og þörf að búa til nýja sökkla undir húsið en núverandi undirstöður eru stöplar, steyptir í plasthólk, upp á gamla mátann.

Enn fremur er þörf á stærra húsi en húsið nær engan vegin að uppfylla hlutverk sitt sem frístundahús fyrir fjölskyldu sem nú er orðin fjórum sinnum stærri en þegar húsið var byggt Stærstur hluti svefnaðstöðu í núverandi húsi er á svefnlofti og aðal svefnherbergi aðeins fjórir fermetrar. Þau geta því ekki notið þeirra þæginda sem í dag teljast eðlileg í frístundahúsi.

Í ljós ofangreinds er ljóst að fara þarf í svo gagngerar breytingar á húsinu til að færa það til nútímans að það getur engan veginn svarað kostnaði.

### **Nýtt hús**

Þess í stað er óskað eftir leyfi til að reisa nýtt hús á tveimur hæðum sem yrði um 70m<sup>2</sup> að grunnfleti og heildar birt stærð þess yrði að hámarki 120m<sup>2</sup>. Húsið yrði reist á sama stað og núverandi hús stendur en yrði betur aðlagað að landi þannig að þó húsið yrði á tveimur hæðum yrði það einungis um 1,5m hærra en núverandi hús. Nýtt hús yrði hannað til að falla sem best að landinu þar sem áhersla yrði lögð á vandað efnisval sem fellur vel að umhverfi sínu. Nýtt hús yrði timburhús (með timburgólfi) ofan á steypa sökkla og yrði þannig gengið frá því að það yrði færanlegt.

### **Aðalskipulag**

Lóðin er ekki innan svæðis þess svæðis sem á aðalskipulagi þar sem gert er ráð fyrir að byggð skuli víkja (norðan og sunnanmegin við Hafravatn). Lóðin er innan skógræktarsvæðis en þar

er aðalskipulag óskýrt og tekur ekki á þeirri stöðu sem hér er uppi. Á svæðinu hafa þó fengist leyfi til að byggja ný hús þar sem hús hafa eyðilagst. Einnig eru fordæmi innan þessa svæðis fyrir húsum sem eru stærri. Heimild er til að stækka hús og færa þau að nútíma kröfum. Það verður ekki séð að það skipti máli gagnvart markmiðum aðalskipulags hvort núverandi hús sé stækkað eða að byggt verði nýtt færanlegt hús af sömu stærð.

#### Að lokum

Í á fjórða áratug ár hafa lóðarhafar unnið hörðum höndum að skógrækt og umbreytt fjórum hekturum af lítt grónu landi í þann skóg sem einkennir landareignina í dag. Lóðarhafar vona að almenningur geti haldið áfram að nota hlíðina fyrir ofan sumarhúsið til útivistar líkt og þeir hafa fengið að gera hingað til. Til greina kemur að vinna að því með sveitafélaginu að því að gera hlíðina enn aðgengilegri.

Það er von lóðarhafa að Skipulagsnefnd heimili að húsaskostur á lóðinni verði færður að nútíma kröfum með þeim hætti að allir geti verið stoltir af framkvæmdinni.

Fyrir hönd lóðarhafa L125604

Jóhann Sigurðsson, arkitekt

