



Minnisblað til skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

Efni: Minnisblað starfsmanns vegna athugasemda

Dags: 13. september 2022

Málsnúmer: 202008039/19.3

Málsmeðferð: Til umfjöllunar

Starfsmaður: Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi

Inngangur

Skipulagsnefnd samþykkti á 562. fundi sínum að auglýsa til umsagnar og athugasemda breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðir í Bjarkarholti innan miðbæjarins. Breytingin felur í sér að auka byggingarmagn og fjölga íbúðum á lóðum sem í dag heita Bjarkarholt 1, 2 og 3. Á skipulaginu verða 150 íbúðir ætlaðar öldruðum, er tengst geta þjónustu og íbúðarkjarna Eirar vestan skipulagssvæðisins, auk 5.400 fermetra miðbæjargarðs með verslunar- og þjónustubyggingu eða skála. Heimilt verður að byggja 18.530 fermetra á lóðunum þar af 400 fermetra skála í garði. Bílakjallari er undir húsum og samtengdur uppbyggingu Bjarkarholts 4-5. Aðkoma kjallara er frá Langatanga og Hlaðhömrum. Samhliða var auglýst tillaga að breyttu aðalskipulagi miðsvæðis 116-M þar sem innfærð var fjölgun íbúða.

Breytingin var kynnt á vef Mosfellsbæjar, Lögbirtingablaðinu og í Mosfellingi. Kynningarfundur var haldinn í Þverholti 2 þann 08.06.2022.

Athugasemdafrestur var frá 12.05.2022 til og með 27.06.2022.

Athugasemdir bárust frá Húsfélagi Bjarkarholts 8-20, Sigmundur Sigmundsson, formaður, dags. 10.06.2022, Erlendi Á. Bender og Rós Bender Bjarkarholti 27, dags. 12.06.2022, íbúum Bjarkarholts 20, Magnús Jónsson, bréfitari, Bjarni Ómar Haraldsson og Alda Guðmundsdóttir, íbúð 103, Einar Sólunsson, íbúð 101, Ingibjörg Þ. Sigurðardóttir og Guðbjörn Baldvinsson, íbúð 102, Ingólfur G. Garðarsson, íbúð 201, Ólöf Þráinsdóttir, íbúð 202, Ingibjörg Ásmundsdóttir og Jóhann O. Pétursson, íbúð 203, Bryndís Guðnadóttir og Þorsteinn Marinósson, íbúð 303, Laufey Torfadóttir og Axel Ketilsson, íbúð 402, dags. 20.06.2022, Klara Sigurðardóttir og Þróstur Lýðsson, Bjarkarholt 20, íbúð 401, dags. 22.06.2022, Guðný Jónsdóttir og Knútur Óskarsson, Bjarkarholti 18, íbúð 501, dags. 22.06.2022, Axel Ketilson, Bjarkarholti 20, íbúð 402, dags. 24.06.2022, Stjórn húsfélags Bjarkarholts 25-29, f.h. stjórnar Ásdís Guðný Pétursdóttir, formaður, dags. 25.06.2022.

Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti HEF, dags. 31.05.2022, Veitum, dag. 03.06.2022, Minjastofnun Íslands, dags. 09.06.2022 og Landsneti, dags. 28.06.2022.

Skipulagsnefnd fjallaði um umsagnir og athugasemdir á 569. fundi sínum, þann 12.08.2022, og þær lagðar fyrir bæjarstjórn á fundi 809, þann 17.08.2022.

Skipulagsfulltrúa var falin áframhaldandi vinna máls og að rýna innsendar athugasemdir frekar.

Skipulagsnefnd þakkar bréfiturum sendingar.



Rýni

Ábendingar sem bárust við kynnta aðal- og deiliskipulagsbreytingu í Bjarkarholti snúa mest að áhyggjum nærliggjandi íbúa vegna umfangs nýrra bygginga og fjölgunar á svæðinu. Breytingar í Bjarkarholti 1-5 eru ekki ólíkar breytingum annarra stórra uppbyggingarreita við götuna, Bjarkarholt 8-20 og 13-29. eru það þéttustu reitir Mosfellsbæjar og búa íbúar á þessum reitum í skipulögðum miðbæ sem einkennist af stórum byggingum.

Ábendingar sneru einnig af íbúafjölda og íbúasamsetningu. Samningar um uppbyggingu við lóðarhafa byggir á að koma upp þjónustuíbúðum eða íbúðum fyrir eldri borgara. Aðal- og deiliskipulagsbreyting er í samræmi við samkomulög og viljayfirlýsingu.

Einhverjir óska þess að deiliskipulagsbreytingin verði dregin til baka.

Hér að neðan verður leitast við að draga fram efnislega þau atriði athugasemda sem snerta eðli deiliskipulagsbreytingunnar. Ekki hafa verið unnin svör eða umsagnir verið athugasemdum nema þar sem staðreyndir eiga í hlut.

Sendandi	Efni
Stjórn Húsfélagsins Bjarkarholti 8-20, Sigmundur Sigmundsson dags. 10.06.2022 Einnig í stjórn: Jóhann Sigurðarson, Bjarkarholti 8, Haraldur Haraldss., Bjarkarholti 10, Ólína Jónsdóttir, Bjarkarholti 14, Hildur Guðlaugsd. Bjarkarholti 14, S. Sigmundsson, Bjarkarholti 16, Eiríkur Jónsson, Bjarkarholti 18, Þröstur Lýðsson, Bjarkarholti 20.	Gera athugasemdir við aukið byggingarmagn og hæðir bygginga. Óska eftir frekara samráði við íbúa og þá er málið varða og leitað sátta.
Erlendur Á. Bender og Rós Bender Bjarkarholti 27, íbúð 502, dags. 12.06.2022	Mótmæla auknu byggingarmagni. Mótmæla fyrirhugaðri minnkun á skrudgarði. Fögur fyrirheit með auglýstri samkeppni um garðinn sem mun standa í skugga stórrar bygginga. Benda á að aukið byggingarmagn mun kalla á aukna umferð um Bjarkarholt og kosta umferðaröngpveiti. Gagnrýna fá bílastæði og benda á vöntun bílastæða við götuna bæði fyrir íbúa og verslanir. 4-5 hæða byggingar hafa verulega áhrif á útsýni margra íbúða. Við kaup á sinni íbúð var þeim sagt að til norðurs yrði skrudgarður og ekki byggt nema láreist bygging. Telja að um sé að ræða gífurlegar viðbætur íbúðabygðar og ofþétting byggðar. Skapar þungt og skuggalegt svæði.
Íbúar Bjarkarholti 20 1. Magnús Jónsson, bréfitari, f.h. íbúa. dags. 20.06.2022. 2. Bjarni Ómar Haraldsson, íbúð 103, dags. 23.06.2022. 3. Alda Guðmundsdóttir, íbúð 103, 4. Einar Sólonsson, íbúð 101, dags. 27.06.2022. 5. Ingibjörg Þ. Sigurðard., íbúð 102, dags. 27.06.2022. 6. Guðbjörn Baldvinsson, íbúð 102, dags. 27.06.2022. 7. Ingólfur G. Garðarsson, íbúð 201, dags. 27.06.2022.	Segja tillöguna vera óaðlaðandi múr og úr öllu samhengi við núverandi umhverfi. Segja fjölgun íbúða óhóflega og 40% aukning byggingarmagns of mikið. Vilja að tillagan verði endurunnin í samráði við íbúa nærliggjandi húsa og ekki bara lóðarhafa. Benda á að meðalhófs skal gætt við verð breytingar. Telja að tilfærsla á aðkomu að húsi nr. 24 og tilkoma bílastæða á lóðamörkum verði til verulegra óþæginda og truflunar fyrir íbúa í nr. 20. Hafa áhyggjur af gróðri.



<p>8. Ólöf Þráinsdóttir, íbúð 202, dags. 27.06.2022.</p> <p>9. Ingibjörg Ásmundsdóttir, íbúð 203, dags. 27.06.2022</p> <p>10. Jóhann O. Pétursson, íbúð 203, dags. 27.06.2022.</p> <p>11. Bryndís Guðnadóttir, íbúð 303, dags. 27.06.2022.</p> <p>12. Þorsteinn Marinósson, íbúð 303, dags. 27.06.2022.</p> <p>13. Laufey Torfadóttir, íbúð 402, dags. 27.06.2022.</p> <p>14. Axel Ketilsson, íbúð 402, dags. 27.06.2022.</p>	
<p>Guðný Jónsd. og Knútur Óskarsson, Bjarkarholti 18, íbúð 501, dags. 24.06.2022</p>	<p>Gera athugasemdir við byggingarmagn og nálægð áætlaðra húsa við fjölbýlið að Bjarkarholti 8-20. Vilja frekara samráð um tillögu. Telja nýja aðkomu að Bjarkarholti 24 kallar á að fella þurfi tré á lóðarmörkum, fráleitt og gegn anda um uppbyggingu grænna svæða og miðbæjargarðs. Þessi úrfærsla hefur áhrif á eðlilega tengingu milli miðbæjargarðs, hverfisverndar og gangstígahverfi bæjarins. Telja að tengslin verði rofin og nýtast ekki eins og gert var ráð fyrir í gildandi skipulagi. Áhyggjur af umferðarmagni um innkeyrslur svæðisins frá Bjarkarholti. Þjónusta svæðisins kallar á umferð úr öðrum hverfum. Segja að Bjarkarholt 24, muni skerða útsýni til NV til muna. Byggingareiturinn er mun norðar, en byggingar nr. 8-20 . Mun blokkin skerða verulega útsýni til vesturs, jökulsýn og kvöldsól og himin. Keyptu íbúð með einstöku útsýni sem tillagan rænin, þá voru engar hugmyndir uppi um svo miklar breytingar.</p>
<p>Axel Ketilsson, Bjarkarholti 20, íbúð 402, dags. 24.06.2022</p>	<p>Óskar eftir endurskoðun skipulags. Gagnrýnir að uppbygging sé fyrir 150 gamalmenni á einum stað. Segir samtengda blokk vera um 200 metrar. Óskar eftir samráði. Segir að í þágu aldraða var tillagan samþykkt án mótaskvæða.</p>
<p>Stjórn húsfélags Bjarkarholts 25-29, Ásdís Guðný Pétursdóttir, dags. 25.06.2022 Einnig í stjórn: Sara Kristín Rúnarsdóttir og Ásgeir Hinrik Hjartarson.</p>	<p>Mótmæla byggingarmagni og gagnrýna umferðarpunga. Telja tillögu kalla á aukinn bílastæðavanda. Telja byggingar skerða útsýni.</p>

Ábendingar Landsnets um uppdrætti og spennistreng við Vesturlandsveg eiga ekki við.

Virðingarfyllst,

Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi