

Mosfellsbær
Lára Gunnarsdóttir
Þverholt 2
270 Mosfellsbær

Reykjavík, 6. október 2022
Tilvísun: 202202108 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Krikahverfis, Sunnukriki 3, 5 og 7, Mosfellsbær

Mosfellsbær hefur, með erindi dags. 19. september 2022, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 27. júní 2022. Engar athugasemdir bárust á kynningartímanum en umsagnir bárust frá opinberum umsagnaraðilum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn þann 31. ágúst 2022 ásamt drögum að svörum við innsendum athugasemdum.

Samhliða var auglýst breyting á aðalskipulagi þar sem gert er ráð fyrir fjölgun íbúða innan svæðisins miðsvæðis 401-M.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að lóðum við Sunnukrika 3, 5 og 7 verður heimilt að hafa íbúðir á hæðum 3 til 6 íbúðir, 11 á hverri lóð. Íbúðum fjölgar því um 33 á svæðinu.

Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 42. gr. þá ákvað Skipulagsstofnun að taka deiliskipulagið til nánari skoðunar og var sveitarsfélaginu tilkynnt um þá ákvörðun þann 23. september 2022.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:2000, dags. 23. mars 2022, með breytingu dags. 18. ágúst 2022.

Skipulagsstofnun getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsbreytingarinnar þar sem eftirfarandi upplýsingar vantar:

Fram kemur í kafla 2.4 um hljóðvist (í greinargerð deiliskipulagsins frá 2005) að viðmiðunargildi fari upp í 60-63 dB(A) á atvinnulóðum á skipulagssvæðinu. Þar sem með breytingunni er gert ráð fyrir íbúðum á því svæði er það mat stofnunarinnar að ástæða sé til að meta á ný hljóðvist eða uppfæra hljóðstigskort sem er fylgigagn greinargerðar deiliskipulags Krikahverfis frá 2005 (m.s.br.) eða með öðrum hætti að gera grein fyrir áhrifum hljóðvistar á miðbæjarsvæðinu, sbr. einnig umsögn Heilbrigðiseftirlits.

Þá telur stofnunin að ekki sé brugðist á fullnægjandi hátt við athugasemd heilbrigðiseftirlits dags. 31. maí 2022, varðandi mengunarvarnir þ.m.t. hljóðvist innan bygginga.

Á svæðum fyrir íbúðir og starfsemi þar sem gilda viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða utanhúss skal skv. gr. 5.3.2.6 í skipulagsreglugerðar, sýna fram á að hávaði verði undir mörkum þar sem þess er krafist, og setja skilmála um hvernig það skuli tryggt ef með þarf. Í deiliskipulaginu er fjallað um að mögulega verði settar manir við útmörk lóðar en ekki eru settir skilmálar eða ákvæði um hönnun eða útfærslu mannvirkja til að tryggja að kröfum byggingareglugerðar um viðunnandi hljóðvist í íbúðum verði tryggð.

Sýna þarf byggingarreit bílakjallara, aðkomu hans og gera grein fyrir hámarkstærð hans.

Yfirfara þarf kröfur um heildar bílastæðafjölda þar sem stærð verslunar- og þjónustuhluta bygginganna hefur breyst.

Bent er á að breytingar á deiliskipulagsgögnum geta leitt til þess að taka þurfi gögn aftur til umræðu í sveitarstjórn.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir