

Samanteknar innsendar athugasemdir vegna deiliskipulagsbreytingar eins og hér segir:

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar hefur samþykkt að auglýsa tvær breytingar á aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030, skv 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr 123/2010 og tvær breytingar á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. sömu laga.

Bjarkarholt 1, 2 og 3 – deiliskipulagsbreyting

Breyting verður á lóðum og lóðamörkum, annarsvegar lóð fyrir íbúðabyggingar og svo lóð fyrir miðbæjargarð og veitingarskála. Í stað 44 hefðbundinna íbúða koma 150 minni þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Megin þorri bílastæða verða í bílakjallara, en 32 stæði verða á lóð. Gerðar eru breytingar á legu og stærð miðbæjargarðs.

Athugasemdafrestur ofangreindra skipulagsmála er frá 12. maí til og með 27. júní 2022

Gögn eru aðgengileg á vef Mosfellsbæjar og á upplýsingatorgi, 1. hæð. Þverholti 2, svo þau sem vilja geti kynnt sér tillögur og gert við þær athugasemdir. Einnig eru aðalskipulagsutillögur til sýnis hjá Skipulagsstofnun, Borgartúni 7b, Reykjavík. Athugasemdir skulu vera skriflegar ásamt helstu upplýsingum og kennitölu sendanda. Senda skal þær skipulagsnefnd Mosfellsbæjar, Þverholt 2, 270 Mosfellsbæ eða í tölvupósti á skipulag [hja]mos.is.

12. maí 2022

Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar

Kristinn Pálsson

Efni: Athugasemdir við deiliskipulag Bjarkarholts 1,2 og 3 Miðsvæði 116 M

Dags: 10.06.2022

Fyrir hönd stjórnar húsfélagsins Bjarkarholts 8 – 20 geri ég alvarlegar athugasemdir við aukið byggingarmagn og hæð byggingarmagn á þessum reit sem kemur okkur íbúunum í næsta nágreni gersamlega í opna skjöldu og óskum við eftir því að þetta skipulag verði afturkallað í heild og sest verði niður með okkur og öðrum sem málið varar og lagfæringar gerðar.

Um þetta deiliskipulag mun aldrei nást sátt, það held ég hafi komið greinilega fram á kynningarfundinum.

Bestu kveðjur

Sigmundur Sigmundsson formaður stjórnar húsfélags Bjarkarholts 8 – 20

Stjórn húsfélagsins:

Jóhann Sigurðarson Bjarkarh. 8

Haraldur Haraldsson Bjarkarh. 10

Ólína Jónsdóttir Bjarkarh. 12

Hildur Guðlaugsdóttir Bjarkarh. 14

S.Sigmundsson Bjarkarh. 16

Eiríkur Jónsson Bjarkarh. 18

Þröstur Lýðsson Bjarkarh. 20

Erindi: Breyting á deiliskipulagi við Bjarkarholt og umtalsverð aukning á byggingamagni.

Við, Erlendur Á Garðarsson og Rós Bender, íbúar í íbúð 502 í Bjarkarholti 27 gerum alvarlegar athugasemdir og mótmælum fyrirhugðuðm breytingum á deiliskipulagi sem er á döfinni við Bjarkarholt. Sérstaklega mótmælum við því byggingamagni og fyrirkomulagi við breytingar og aukingu á byggingamagni sem er fyrirhugað við Bjarkarholt 1-3. Þá mótmælum við einnig þeirri minnkun á skrudgarði sem fyrirhuguð er.

Ýmsar ástæður eru fyrir þessu. Þessi aukning á byggingamagni hefur í för með sér stóraukna umferð um Bjarkarholtið sem er þröng gata og jafnvel hægt að kalla hana miðbæjargötu. Umferð um hana nú þegar er mjög mikil.

Bílastæði við Bjarkarholt og í miðbænum eru nú þegar af skornum skammti, svo veldur ama. Íbúar hafa vart bílastæði fyrir eigin bíla og hvað þá ef gestir koma í heimsókn. Þó svo að í nýju deiliskipulagi sé reiknað með einu bílastæði pr/íbúð í bílakjallara, þá er slíkt ekki nóg. Bæði eiga sumir tvo bíla og einnig eru gestir og þeir sem erindi eiga í fjölbýlishúsin í verulegri klípu. Mjög takmarkaður fjöldi af bílastæðum er reiknað með í þessu skipulagi og þýðir það einfaldlega að álagið eykst á þegar yfirhlaðið ástand á bílastæðum við götuna. Það er með öllu óviðunandi.

Einnig ber að benda á að í núverandi byggðakjarna eru nokkrar verslanir. Eins og íbúar og sjálfsagt allir mosfellingar vita eru bílastæði þar af skornum skammti og álag og umferð á ákveðnum tímum mjög mikið. Þetta á endanlega eftir að springa ef þessar áætlanir koma til með að verða að raunveruleika. Fyrirséð er stöðugt umferðaröngþveiti og mikill ami, ekki bara nærliggjandi íbúa heldur almenna notendur þessara þjónustu.

Þá hefur verið bætt við við byggingum og vegna hæðar á holtinu hafa þessar 4-5 hæða byggingar veruleg áhrif á útsýni margra íbúða sem nú þegar eru hér til staðar. Í þeim efnum er rétt að geta að í símtali sem undirrituð áttu við byggingafulltrúa á árinu 2021 þegar þau voru að kaupa íbúð sína og kynna sér deiliskipulag, kom fram hjá honum að við værum "heppin" því ekkert yrði byggt fyrir framan okkur í norður átt. Þar ætti aðeins að koma skrudgarður og svokallað þjónustuheimili fyrir aldraða yrði ofar í götunni og í takmörkuðu magni. En það er einmitt það skipulagi sem við kynntum okkur þegar við tókum ákvörðun um kaupin. Þetta hefur sem sagt ekki gengið eftir og kann að hafa áhrif á hvort við hefðum fjárfest í þessari eign eða ekki. Við útilokum ekki að leita réttar okkar í þessum efnum fyrir dómstólum, ef breyting á deiliskipulagi verður staðfest.

Að lokum. Það er sorglegt að sjá að stefna bæjaryfirvalda varðandi miðbæ Mosfellsbæjar skuli vera að stefna í þetta óefni. Kjörið tækifæri væri til að gera þennan miðbæ skemmtilegan og líflegan. Með því að fara út í svona gífurlegar viðbætur við íbúðarbyggingar og ofþetta byggð á þennan máta er verið skapa yfirmáta þungt og skuggalegt svæði, í orðsins fyllstu. Mosfellbær hefur næg landssvæði til að byggja á og því gjörsamlega út í hött að hrúga niður þessu byggingamagni á sama svæði. Með þessu áframhaldi mun hverfi sem er spennandi og skemmtilegt verða íþyngjandi og neikvætt.

Nú eru nýlega yfirstaðnar kosningar. Nýir og öflugir fulltrúar hafa komið sér fyrir í bæjarráðum og stjórnnum. Allir sjálfsagt með þær hugsjónir lifandi að láta gott af sér leiða og hugsa um hagsmuni bæjarbúa. Getur einhver þeirra í einlægni horft á þessar teikningar, þar sem meðal annars á að reisa

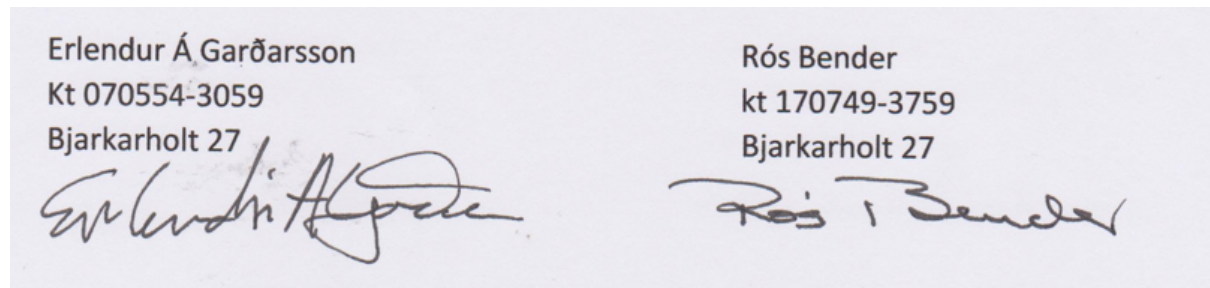
langan háan og ljótann steinsteypufjölbýlishúsavegg og sagt við sjálfan sig, já, ég verð stoltur af þessu. Ég bið pólitíska kjörna fulltrúa að muna eftir því að við, íbúar við Bjarkarholt, sem erum orðin býsna mörg, kusum ykkur og byggðum það kjör á trausti. Við sem sagt treystum ykkur til góðra verka. Ef þetta verður samþykkt þá er á hreinu að þetta flokkast ekki undir góð verk.

Það er líka grátbroslegt að auglýst var samkeppni um skruðgarðinn og fyrirheitin voru fögur. Nú stendur eftir að það er búið að minnka hann enn meira og hann mun standa í skugga langs byggingaklumps sem minnir á "Game of thrones vegg". Við viljum minna ykkur kæru fulltrúar okkar á eina einfalda staðreynd. Við viljum búa í Mosfellsbæ. Við viljum ekki búa í borg. Töfrarnir sem fylgja því að búa í bæjarfélagi, þar sem önnur lífsgildi eru í fyrirúmi en í hörðustu borgarkjörnum, er það sem við sækjumst eftir.

Við óskum þess að Skipulagsráð dragi til baka væntanlegar breytingar og haldi sig við fyrra skipulag.

Erlendur Á Garðarsson
Kt 070554-3059
Bjarkarholt 27

Rós Bender
kt 170749-3759
Bjarkarholt 27



Ath. deiliskipulag Bjarkarholt 22 til 30

Dags. 20.06.2022

Fyrir hönd eigenda allra íbúða í Bjarkarholti 20 [**Sjá undirskriftir þátttakenda**] í Mosfellsbæ viljum við koma á framfæri athugasemdum við auglýsta breytingu á deiliskipulagi nefnt Bjarkarholt 22 til 30 sem er breyting við gildandi deiliskipulag Bjarkarholt 1,2 og 3.

Okkur var ljóst samkvæmt nógildandi deiliskipulagi að á aðliggjandi lóð Bjarkarholti 1 væri gert ráð fyrir almenningsgarði og litlu fjölbýlishúsi með aðkomu að vestanverðu.

Breytt deiliskipulag gerir hinsvegar ráð fyrir að byggð verði 2 hús á lóðinni þ.e. Bjarkarholt 22 og 24.

Bjarkarholt 22 er skilgreint sem skáli og virðist hvorki hafa skilgreinda lóð né bílastæði. Þó er ljóst að öll starfsemi kallar á bílastæði og í þessu tilfalli verða þá stæði á aðliggjandi lóðum notuð sem er óásættanlegt.

Gert er ráð fyrir að Bjarkarholt 24 verði „stórhýsi“ þ.e. 7.700 m² fjölbýlishús með aðkomu að austanverðu og er það margföldun á stærð miðað við nógildandi deiliskipulag. Einnig er gert ráð fyrir aðkomu og fjölda bílastæða á lóðamörkum við hús nr. 20.

Við gerum athugasemdir við stærð hússins sem og hæð þess og nálægð við hús okkar nr. 20. Þetta hefur veruleg áhrif á okkur bæði hvað skuggavarp varðar sem og útsýni til vesturs. Einnig teljum við að tilfærsla aðkomu að húsi nr. 24 verði til verulegra óþæginda fyrir okkur enda aðkoma að tugum íbúða og væri mikil truflun af aðkomu og bílastæðum við lóðamörk. Einnig kallar tilfærslan á að fella þurfi tré á lóðarmörkum sem er fráleitt að gera.

Tilfærsla aðkomunnar hefur einnig þau áhrif að eðlileg tenging milli miðbæjargarðs, friðlandsins og gangstígakerfis bæjarins verður rofin. Þessi svæði þurfa að tengjast saman með eðlilegum hætti eins og gert er ráð fyrir í nógildandi skipulagi. Breytt skipulag gerir ráð fyrir gönguleið um undirgöng sem liggja í gegnum hús nr. 26 og að gengið verði um bæjarhelluna á húsi nr. 24.

Varðandi skipulagið í heild viljum við gera eftirfarandi athugasemdir:

Á lóðunum 1 til 5 á samkvæmt skipulagsdrögum að rísa 225 metra langt fjölbýlishús á 4 til 5 hæðum með fjórum útbyggingum. Þetta finnst okkur afar óaðlaðandi „múr“ og úr öllu samhengi við núverandi umhverfi og alls ekki það sem við áttum von á að sjá þegar við festum okkur íbúðir hér. Byggingarmagn á lóðum 1 til 3 hefur verið aukið um nær 40% frá gildandi skipulagi og íbúðum fjölgað úr 44 í 150 og teljum við þetta óhóflegt og alls ekki standast reglur um meðalhóf.

Okkur virðist að fjárhagslegir hagsmunir lóðarhafa leigulóða í eigu bæjarfélagsins séu verulega veigameiri en hagsmunir okkar íbúana hér í götunni, það finnst okkur vera öfugmæli.

Við erum öll ánægðir íbúar hér í götunni sem og í bæjarfélaginu en verði þetta skipulag samþykkt mun það breytast.

Við förum því fram á að þessi skipulagstillaga verði dregin til baka og endurunnin í samráði við íbúa nærliggjandi húsa en ekki bara lóðarhafa.

Við teljum að meðalhófs hafi ekki verið gætt við gerð þessarar skipulagstillögu.

Magnús Jónsson
Bjarkarholti 20

23.06.2022

Ágæti viðtakandi.

Ég undirritaður Bjarni Ómar Haraldsson íbúi og eigandi að fasteigninni Bjarkarholt 20, íbúð 103, 270 Mosfellsbæ staðfesti hér með þann vilja minn að taka undir framkomnar skriflegar athugasemdir Magnúsar Jónssonar íbúa í Bjarkarholti 20 sem komnar eru fram vegna breytinga á skipulagi í Bjarkarholti í Mosfellsbæ.

Þessu til staðfestingar rita ég nafn mitt og kennitölu hér að neðan:

Bjarni Ómar Haraldsson
Kt. 240569-4779
Bjarkarholti 20
270 Mosfellsbæ

23.06.2022

Ágæti viðtakandi.

Ég undirrituð Alda Guðmundsdóttir íbúi og eigandi að fasteigninni Bjarkarholt 20, íbúð 103, 270 Mosfellsbæ staðfesti hér með þann vilja minn að taka undir framkomnar skriflegar athugasemdir Magnúsar Jónssonar íbúa í Bjarkarholti 20 sem komnar eru fram vegna breytinga sem tillaga liggur fyrir um að gera á skipulagi í Bjarkarholti í Mosfellsbæ.

Þessu til staðfestingar rita ég nafn mitt og kennitölu hér að neðan:

Alda Guðmundsdóttir
Kt. 120368-3709
Bjarkarholti 20
270 Mosfellsbæ

202008039
19.3.
27. JÚNÍ 2022

Undirrituð, eigendur íbúða í Bjarkarholti 20, 270 Mosfellsbæ,
samþykkið yfirlýsingu Magnúsar Jónssonar til skipulagsyfirvalda
vegna deiliskipulagstillögu á Bjarkarholti 1 – 3, Mosfellsbæ.

Íbúð 101 Einar Sólonsson Einar Sólonsson

Íbúð 102 Ingibjörg Þ. Sigurðardóttir Ingibjörg Þ. Sig.

Guðbjörn Baldvinsson Guðbjörn Bald

Íbúð 103 Alda Guðmundsdóttir _____

Bjarni Ómar Haraldsson _____

Íbúð 201 Ingólfur G. Garðarsson Ingólfur G. Garðarsson

Íbúð 202 Ólöf Práinsdóttir Ólöf Práinsdóttir

Íbúð 203 Ingibjörg Ásmundsdóttir Ingibjörg Ásmundsd.

Jóhann O. Pétursson Jóhann O. Pétursson

Íbúð 301 Hanna H. Hallfreðsdóttir _____

Hjálmar Ólafur Haraldsson _____

Íbúð 303 Bryndís Guðnadóttir Bryndís Guðnadóttir

Þorsteinn Marinósson Þorsteinn Marinósson

Íbúð 401 Klara Sigurðardóttir _____

Þröstur Lýðsson _____

Íbúð 402 Laufey Torfadóttir Laufey Torfadóttir

Axel Ketilsson Axel Ketilsson

22.06.2022

Góðan daginn.

Seint á árinu 2017 festum við hjónin okkur íbúð á 4 hæð (efstu) í húsi sem ekki var búið að grafa fyrir, var merkt Bjarkarholt 28 á teikningum (og er nefnt 28 á deiliskipulasgsteikningunni) en fékk síðar númerið 20. Þótt við teldum okkur vita hvernig deiliskipulagið væri kíktum við á það og jú, garður í minningu Guðrúnar og Páls (fyrstu heiðursfélaga Skógræktarfélags Mosfellinga) og svo 5 lágar blokkir með 44 íbúðum á þessum lóðum 1, 2 og 3. Þetta skiplag er frá 2010 svo það var nokkuð ljóst að ekki yrði gerð nein kúvending á þessu skipulagi, nokkuð ljóst hvernig menn vilja að Mosfellsbær líti út, sveit í bæ.

Það var því áfall að sjá, fyrir tilviljun, nýju deiliskipulagstillöguna sem birtist á vef Mosfellsbæjar 12 maí.

Íbúðir á svæðinu úr 44 í 150

Byggingarmagn úr 13.330 m² í 18.530, aukning um 5.200m² eða 39%

Blokkin (númer 24) við hliðina á okkur í Bjarkarholti 20 fer úr að vera 35 metra löng og 10 metra breið í að vera 45 metra löng og 18 metra breið. Grunnflöturinn því úr 350 m² í 810m², stækkun um 131%

Fjarlægðin í norður frá okkar blokk að „gömlu“ blokkinni var 22 metrar en í þeirri nýju er fjarlægðin 8 metrar, hún er dregin 14 metra í suður á landinu.

Hæðin á blokkunum á gamla skipulaginu eru 3 til 4 hæðir (vantar hæðarkvóta á teikningar) en í nýju blokkunum eru bílakjallarar og hámarkshæð er 77,8m.

Blokkin Bjarkarholt 20 er 70,365m svo blokkin sem sett er við hliðina á okkur er tæpum 7 og hálfum metra hærrí. Það segir þó ekki alla söguna því í augnhæð hjá Þresti sem er 185sm á hæð er í 67,3 metra hæð, sem sagt 10 og hálfum metra fyrir neðan nýju blokkirnar. (10 og hálfur metri er sem 3ja hæða blokk)

Af svölunum getum við hjónin því horft á vegg sem er 10,5 metrum fyrir ofan augnhæð, 225 metra langur eftir öllu Bjarkarholtinu.

Kvöldsólin horfin okkur á 4 hæðinni svo ekki verður skuggavarpið skemmtilegra á hæðunum fyrir neðan.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að allar íbúðir fái bílastæði í bílakjallara en á yfirborði er gert ráð fyrir 44 bílastæðum. Í Bjarkarholti 20 eru 65 íbúðir, 66 bílastæði í kjallara og 31 stæði á yfirborði. Þessi 31 stæði eru full frá föstudagseftirmiðdegi fram á sunnudagskvöld þótt allir íbúar sem eiga stæði í kjallara leggi þar um helgar. 44 stæði fyrir 150 íbúðir + glerkálann mun því aldrei ganga og auka stórkostlega á bílastæðavandamál í Bjarkarholti sem þó eru ærin fyrir.

Í nýja deiliskipulaginu er garðurinn minnkaður talsvert og tengingin við göngustíg í norðri (og klappir) rofin og 400 fermetra glerhús á 2 hæðum, alls 800 m² bætt inn á. Hvað fram á að fara í þessu glerhýsi er algerlega óskilgreint og hvar starfsmenn og gestir eiga að leggja ekki síður og hver hefur gaman af að sitja í glerhýsi og garði sem er umkringgt blokkum er okkur ekki ljóst, nema viðkomandi hafi ánægju af að láta hundruð augna hvíla á sér.

Í byrjun árs var efnt til hönnunarsamkeppni vegna garðsins, skilafrestur 22 apríl. Þótt skilafrestur sé ekki útrunninn er þetta deiliskipulag samþykkt í skipulagsnefnd 18 mars og í bæjarstjórn 23 mars. Af hverju var ekki beðið eftir niðurstöðu hönnunarsamkeppninnar ?

Í kynningu á þessu deiliskipulagi fyrir skipulagsnefnd og bæjarstjórn er það gert undir heitinu; Bjarkarholt-EIR-breyting á deiliskipulagi.

Því hefur verið marglýst yfir af hálfu Eir að Eir sé ekki að fara að byggja né kaupa þær íbúðir sem eru kynntar í þessu deiliskipulagi. Eir hefur gert kaupsamning við handhafa lóða 4 og 5 í Bjarkarholti um kaup á þeim 100 íbúðum sem þar verða byggðar og tengdar verða Eir með tengibyggingum og viðbyggingu hjá Eir til þess að takast á við aukin verkefni og styrkingar félagsstarfi aldraðra í Mosfellsbæ.

Í samkomulagi milli Mosfellsbæjar, lóðarhafa Bjarkarholts 1 til 5 og Eir öryggisíbúða sem dagsett er 24 september 2021 segir í grein 4.9.

„Við gerð nýrra lóðarleigusamninga skal þinglýsa kvöð á lóðir sem nú eru Bjarkarholt 4-5 að á þeim skuli byggja þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Við gerð nýrra lóðarleigusamninga um lóðirnar sem nú eru Bjarkarholt 1-3 skal þinglýst kvöð um að á lóðunum skuli byggja þjónustuíbúðir eða íbúðir fyrir aldraða“.

Þarna er sem sagt opnað á að þessar íbúðir séu seldar þeim sem eru 60+ algerlega án tengsla við Eir og því illskiljanlegt hvers vegna þetta mál er kynnt eins og Eir sé í bílstjórásætinu.

Við fluttum í Móso fyrir 43 árum því hér erum við í sveit í borg og þannig hafa langflestir sem Mosfellsbæ búa viljað hafa hlutina. Að byggja 3ju stærstu blokk sem byggð hefur verið á Íslandi og skella henni á 5 einbýlishúsalóðir í miðju Mosfellsbæjar er að okkar áliti hroðaleg mistök og hljóta að stafa af því að fólk hefur ekki áttað sig á stærð og umfangi og því að þar sem þessi byggð er fyrirhuguð eru hæstu punktar Bjarkarholtsins.

Með bestu kveðjum

Klara Sigurðardóttir 170555-5629 og Þröstur Lýðsson 201255-3339

p.s. Þröstur situr í stjórn Eir öryggisíbúða ehf.

Mosfellsbæ á Jónsmessu, **24. Júní 2022.**

Góðan dag,

Sem eigendur íbúðar #501 í Bjarkarholti 18 í Mosfellsbæ, viljum við koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum og mótmælum við nýauglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi, nefnt Bjarkarholt 22 til 30, sem er breyting við gildandi deiliskipulag Bjarkarholts 1, 2 og 3.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir almenningsgarði og litlu fjölbýlishúsi á aðliggjandi lóð Bjarkarholti 1, með aðkomu að vestanverðu.

Byggingarmagn, aðkoma, umferð, bílastæði

Breytt deiliskipulag gerir nú ráð fyrir að byggð verði 2 hús á lóðinni Bjarkarholt 1, þ. e. Bjarkarholt 22 og 24. Þá er verið að fjölga íbúðum í miðbænum, á reit 116-M, um 364 eða úr 386 í 750 íbúðir. Á þennan reit er síðan verið að stefna stórum – óeðlilega stórum – hópi eldri borgara. Ekkert samráð eða samtal hefur verið við íbúa í nágrenni, um uppbyggingu eða breytingar á þessu svæði eða hvert skuli stefnt með Miðbæ Mosfellsbæjar.

Samkvæmt tillögunni er Bjarkarholt 22 skilgreint sem skáli og virðast vera áætlanir um veitingarekstur í húsinu. Það er ljóst að veitingarekstur í Miðbæjargarði kallar á bílastæði og í þessu tilfelli má þá telja líklegt að stæði á aðliggjandi lóð B 8-20 verði notuð. Slíkt er að sjálfsgöðu óásættanlegt og er mótmælt. Nú þegar hefur skipulagsfulltrúa verið gerð grein fyrir því, að stæði við Bjarkarholt 8-20 duga ekki fyrir íbúa og gesti. Við opnun tveggja veitingarstaða í húsi Bjarkarholts 14, mun bílastæðaskortur verða enn meiri.

Gert er ráð fyrir að Bjarkarholt 24 verði fjölbýlishús með leyfilegu 7.700 m² bygginga magni. Aðkoma verður að austanverðu og er það margföldun á stærð miðað við núgildandi deiliskipulag, en grunnflötur fer úr 350 m² í 810 m², sem er aukning um 131%. Byggingarmagn á lóðum 1 til 3 hefur verið aukið um nær 40% frá gildandi skipulagi og íbúðum fjölgað úr 44 í 150. Einnig er gert ráð fyrir aðkomu og bílastæðum á lóðarmörkum við hús nr. 20. Mikill þungi bygginga og umferðar er fluttur í átt að Bjarkarholti 8-20, en á lóðarmörkum verða m.a. þrjár inn / útkeyrslur hlið við hlið.

Á lóðum núverandi Bjarkarholts 1 til 5 á, samkvæmt drögum að nýju deiliskipulagi, að reisa 225 metra langt „fjölbýlishús“, allt að 5 hæðir með fjórum útbyggingum. Teljum við að þetta sé ekki bara óaðlaðandi „virkisveggur“, heldur einnig úr öllu samhengi við núverandi umhverfi og líklegur til að skapa vanda vegna veðurs og þá sérstaklega vinds sbr. reynslu úr nágrenna sveitarfélögum.

Breytt skipulag gerir að auki ráð fyrir gönguleið um undirgöng sem liggja í gegnum hús nr. 26 og að gengið verði meðfram húsi nr. 24. Fyrir utan umferðina sem skapast við það svæði verður það engum í hag miðað reynslu af vindgöngin, sem eru þegar milli B 12 og B 14.

Nú þegar er mikill umferðarpungi um Bjarkarholt. Uppbygging verslunar og veitingaþjónustu mun draga að sér bæjarbúa úr öllum hverfum, líklega ekki öllum gangandi eða hjólandi.

- Við gerum athugasemdir við stærð hússins, hæð þess og nálægð. Hæðin á B18 er 73,34 m ys. og hæðin á áætlaðri byggingu B24 er sett 77,8 m ys. Hún er því um 4,5 m hærri, en þar er ekki öll sagan sögð, því við okkur mun blasa bygging sem skerðir útsýni okkar og verður samtals 7,5 metrum ofar en augnahæð okkar úr standandi stöðu frá svölum eða borðstofu. Einnig er hin nýja blokk mun norðar en byggingarreitur B 8 -20 eða sem nemur um 10 metrum, hindrar alla sýn á jökul eða sundin blá. Það er því augljóst að það muni hafa mikil

áhrif á nærumhverfi. Þetta hefur því mikil áhrif á okkur hvað varðar allt útsýni, sérstaklega til vesturs til landslags, sólar og kvöldhimins.

- Við teljum að þarna sé um beina eignaupptöku að ræða. Við keyptum íbúðina okkar vegna þessa einstaka útsýnis. Hverfi það útsýni, mun það hafa áhrif á verðmæti eignar til framtíðar
- Þetta er langt frá því sem kynnt var og deiliskipulag sagði til um þegar við festum okkur íbúð hér. Deiliskipulag gaf engar vísbendingar um að slík áform væru uppi og aðspurður – á einkafundi áður en við skrifuðum undir kaupsamning okkar að íbúð 501 í B18 – kom fram hjá þáverandi bæjarstjóra að ekki stæði til að breyta deiliskipulagi né að hróflað yrði við Hverfisvernduðu Holtinu¹[1] norðan og vestan við B 8 – 20.
- Við teljum að tilfærsla aðkomu að tugum íbúða í húsi nr. 24 verði til verulegra óþæginda fyrir íbúa í B 8-20 og yrði mikil truflun af aðkomu og bílastæðum við lóðarmörk. Einnig kallar tilfærslan á að fella þurfi tré á lóðarmörkum, sem bæði er fráleitt og gegn anda um uppbyggingu grænna svæða og gegn hugmyndum um uppbyggingu miðbæjargarðs, sem ekki er skipulagður að fullu. Nú þegar er óstætt á þaksvölum í harðri vestanátt og grill og allt lauslegt fýkur út í „veður og vind“. Þorum við að fullyrða að ástandið verður enn verra ef trjágróðurinn verður felldur á lóðarmörkum.
- Þessi útfærsla hefur áhrif á eðlilega tengingu milli miðbæjargarðs, friðlandsins (hverfisverndað) og gangstígakerfis bæjarins, sem með þessu verður rofin og nýttist ekki eins og gert er ráð fyrir í núverandi deildiskipulagi og vekur upp spurningar um tilvonandi gróðurreit og hverjir muni nýta og njóta hans.

Samantekt

- Okkur virðist að fjárhagslegir hagsmunir lóðarhafa leigulóða í eigu bæjarfélagsins séu metnir verulega veigameiri en hagsmunir okkar íbúana hér í götunni, það finnst okkur vera rangt og þarfnist endurskoðunar.
- Samkvæmt upplýsingum skipulagsfulltrúa er ætlunina að hafa þarna öryggisíbúðir fyrir Eir. Forsvarsmenn Eirar kannast ekki við slíka áætlan og ekki hefur verið kynnt fyrir íbúum í nágrenni að til stæði að byggja þarna stofnun. Það væri jafnframt gegn öllum viðhorfum og yfirlýsingum stjórnvalda um að ekki komi til samþjöppunar viðkvæmra hópa, sem geta og eiga að njóta fjölbreyttra lausna og fá þjónustu þar sem þeim hentar, en ekki stefna öllum eldri borgurum á einn blett..... Á stofnun.
- Að auki má velta fyrir sér forsendum – eða forsendubresti þess að setja slíka stofnun í miðbæ Mosfellsbæjar, en Miðbænum er ætlað að vera miðpunktur fjölþættrar starfsemi og uppbyggingar sem gagnist öllum bæjarbúum. Nema um sé að ræða aðgerð, sem á að fela í sér að skipulagi verði breytt í almennar íbúðir, ef deiliskipulagi verður þröngvað í gegn. Það breytir hins vegar ekki þeirri staðreynd, að byggingarmagn er of mikið, hæð húsa of mikil og eign okkar mun verða verðfeld.

Við mótmælum þessu harðlega og förum fram á að þessi tillaga að nýju deiliskipulagi verði dregin til baka og endurunnin í samráði við íbúa nærliggjandi byggðar, en ekki bara lóðarhafa.

Virðingarfyllst,

Guðný Jónsdóttir 110253-5599

Knútur Óskarsson 230252-3009

1[1] # *Hverfisvernd*: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um vernd á sérkennum eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúru-minja.

Til skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

Mosfellsbæ 24. Júní 2022

Varðandi deiliskipulag nefnt Bjarkarholt 20 til 30 sem er breyting á gildandi deiliskipulagi Bjarkarholt 1,2og 3

Skipulagshugmynd þessi var kynnt fyrrverandi skipulagsnefnd sem samvinnuverkefni á vegum Eirhamra og Eirar , í þágu aldraðra og var afgreidd án mótaskvæða svo ótrúlegt sem það er. Enginn vildi leggja stein í götu aldraðra. Stefnt er að því að koma eins mörgum gamalmönnum saman á einu svæði eins og hugsast getur með því að byggja 150 íbúðir í hnapp. Til að svo geti orðið stendur til að byggja einhverja lengstu blokk sem sögur fara af á Íslandi eða rúmlega 200 metra. Steypan er höfð í forgangi magnið ræður för.

Svona hugmynd getur ekki talist nútímaleg, aldraðir eiga betra skilið en að búa í blokkarsamstæðu sem þessari , en hliðstæðar lausnir má sjá víða í austur evrópu. Svona hugmynd þarf að endurskoða frá grunni, óbreytt yrði þetta voðaverk.

Ég lýsi yfir algjörri andstöðu við þessa hugmynd og fer fram á að hún verði endurskoðuð í samráði við nágranna.

Axel Ketilsson Kt 130850-3759

Bjarkarholti 20 270 Mosfellsbæ

25.06.2022

Andmæli gegn breytingum á deiliskipulagi við Bjarkarholt

Stjórn Húsfélags Bjarkarholts 25-29 mótmælir

fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi við Bjarkarholt.

Mótmælin byggjast á víðtækum athugasemdum við þessar áætlanir, svo sem byggingamagni, umferðarpunga, bílastæðavandamálum, útsýnismálo.s.frv.

Við förum fram á að breytingartillaga þessi verðidregin til baka og fyrra deiliskipulag látið standa.

Fyrir hönd stjórnar.

Ásdís Guðný Pétursdóttir, formaður

Stjórn:

Ásdís Guðný Pétursdóttir, Sara Kristín Rúnarsdóttir og Ásgeir Hinrik Hjartarson.