

Umsögn

Viðtakandi: Skipulagsnefndar

Efni: Minnisblað og umsögn skipulagsfulltrúa við innsendum athugasemdum

Dags: 12. apríl 2023

Málsnúmer: 202210556/19.3

Sendandi: Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi

Prastarhöfði 14, 16 og 20 - deiliskipulagsbreyting

Umsögn:

Skipulagsnefnd þakkar íbúum og hagaðilum innsendar athugasemdir og rýni tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Prastarhöfða. Athugasemdir voru kynntar á 587. fundi nefndarinnar. Starfsfólk umhverfissviðs og skipulagsmála Mosfellsbæjar hefur vandlega rýnt og lesið ábendingar og borið saman við tillögur og gögn málsaðila breytingar. Ljóst er að athugasemdir og ábendingar eru mjög áþekkar og í helstu efnislegu atriðum eru þær sambærilegar að mestu. Einkennir það umsagnir áhyggjur nálægra íbúa á gæðum sem eignir þeirra hafa fyrir og gætu breyst eða horfið komi til frekari byggingarheimilda á svæðinu. Þá eru ábendingar um skuggavarp og útsýni algengastar en einnig áhyggjur af friðhelgi þegar ný íverurými verði staðsett á efri hæðum núverandi bygginga með tilheyrandi yfirsýn þeirra. Ljóst er að margar ábendingar eiga við rök að styðjast vegna nálægðar við breytinguna, þó ekki verði séð að allar ábendingarnar geti verið studdar með fyrirbyggjandi eða aðsendum gögnum. Ekki er sérstaklega teknar til skoðunar ábendingar um fjárhagslegt tjón eða verðmætaskerðingar sem fram koma í umsögnum enda um huglægar athugasemdir að ræða án frekari gagna. Sökum eðli máls og líkinda athugasemda verður ekki leitast við að svara hverri og einni athugasemd fyrir sig eða stökum hagaðilum sérstaklega heldur verður umsögn athugasemda, skipulags og rýni framsett í samfelldum texta með samhliða rýni allra athugasemda og tillögu málsaðila.

Vegna ábendinga um málsmeðferð og gögn er rétt að taka fram að skipulagsnefnd ákvað á fundi sínum eftir umræður að senda deiliskipulagsbreytingu þriggja húsa í grenndarkynningu í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Byggði það mat á því að breytingin væri áþekkt þeim heimildum sem gilda um önnur hús í hverfinu og sum hús nýttu sér við uppbyggingu svæðisins. Skv. þessari málsmeðferð er hún talin óveruleg vegna þess byggðarmynsturs sem fyrir er og þeirra staðbundnu áhrifa sem breytingin hefur í för með sér. Þannig er talið að hún varðaði ekki stefnumörkun deiliskipulags í sveitarfélaginu í heild, myndi ekki hafa áhrif á önnur hverfi eða aðra þá aðila sem ekki væri hægt að ná til með grenndarkynningu. Breytingin kallar ekki á umsagnir hagaðila svo sem stofnana eða lögaðila. Skipulagsnefnd vildi tryggja að breytingin yrði kynnt sérstaklega fyrir þeim aðilum sem hún snertir og valdi nefndin á fundi sínum umfangsmikið afmarkað svæði fjölbýla og allra einbýla í hverfinu sem eru í nálægð við hverfið eða njóta sömu skilgreininga

byggingarskilmála og umrædd hús. Gögn voru send til umræddra aðila með vísan í betri upplausn gagna á vef sveitarfélagsins, mos.is, líkt og hefð er í verklagi sveitarfélagsins. Með þessum hætti vildi nefndin ná til íbúa á svæðinu og ljóst að helstu hagaðilar gætu veitt nefndinni umsögn og mat á tillögu. Útsend gögn voru unnin af hönnuði málsaðila sem óskaði eftir breytingu. Þau sýna helstu forsendur breytingar og gefa grófa mynd af mögulegum áhrifum skuggavarps og ásýndar með þrívíðum myndum sem skipulagsnefnd óskaði eftir. Málsaðili vinnur gögnin í samræmi við kortagrunna og samþykka skipulagsuppdraetti svæðisins, starfsfólk rýndi umrædd gögn. Á fjölda umsagna og ábendinga að dæma er ljóst að mat nefndarinnar hafi skilað sér í kynningu til íbúa sem margir sendu athugasemdir að loknum lestri gagna.

Deiliskipulagið að Þrastarhöfða var samþykkt árið 2004. Uppbygging hófst um svipað leyti og tók nokkur ár. Hverfið í heild sinni er því nokkuð ungt sérbýlishúshverfi í Mosfellsbæ. Skipulag er í eðli sínu framtíðarsýn til langs tíma og opinber áætlun sveitarfélagsins og samþykkt um ásýnd, umfang og mótun byggðar. Hverfið einkennist af heldur þéttari sérbýlishúsabyggð, þó að næst helstu umferðaræðum séu fjölbýli algengari. Lóðir liggja þétt saman og byggingarreitir á lóðum stórir. Flestir húsbyggendur hafa nýtt sér þann kost að byggja hús á einni hæð og fylla byggingarreiti vel. Útkoma þess er mikil nálægð bygginga þar sem eftirstandandi lóðir eru litlar. Skilmálar hverfis og húsagerðir hafa tekið mið af aðstæðum í landi en austari hluti svæðis liggur ögn hærra en sá vestari. Þar var byggð einbýla skilgreind á einni hæð til frekari samræmis húsagerða Hrafnshöfða. Á öðrum reitum hafi mátt byggja litlar efri hæðir líklega til að nýta það sama útsýni og fjölbýlin fengu. Flest hús hafa nýtt byggingarheimildir sínar að mestu í einnar hæðar byggingu. Mynstur þetta er sótt í rammaskipulag Blikastaðalands sem þá voru hugmyndir um að byggðist með sama eða sambærilegum hætti.

Þrátt fyrir að skipulag sé framtíðarsýn sveitarfélagsins geta forsendur breyst með endurnýjun hverfa, nýrra íbúa, áherslna og annarra þátta sem kalla á skipulagsbreytingar. Skipulagslög gera ráð fyrir slíku með lögbundnu ferli sem skilgreint er einnig í reglugerð. Þannig megi leggja til breytingar á áherslum, forsendum eða byggingum til þess að aðlaga hús og hverfi nýjum tíma, byggja þar og bæta eða nýta landsvæði betur. Þetta á til að mynda við í hverfum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag. Breytingar á byggingum fylgja einnig oft endurbyggingum þeirra þegar húshlutar eru komnir til ára sinna þarfnast viðhalds með frekari fjárfestingu. Þetta er einnig algengt í sveitarfélaginu þegar nýir íbúar og húseigendur vilja stækka eldir hús vegna stækkandi fjölskyldna, breyta eða byggja við bílskúr vegna tækjæignar eða útlitsbreytinga á þaki með nýjum íverurýmum og kvistum þegar þörf er á endurbyggingu þakhluta. Einnig eru jafnan breytingar unnar á hverfum í uppbyggingu sé um forsendubrest aðstæðna að ræða eða tækifæri til að koma óbyggðum lóðum í byggingu með nýjum skilmálum. Eðlilegt er að bregðast við nýjum hugmyndum til þess að þróa byggðina áfram og geta þá málsaðilar lagt til gögn hugmyndum sínum til stuðnings. Líklegt þykir að tillögur að breytingu skipulags eða bygginga kalli fram viðbrögð einhverra hagaðila. Þar sem að breytt umfang þeirra eða eðli hefur mögulega einhver áhrif á umhverfið í kring. Þarf þá að meta grenndaráhrifin sérstaklega. Hafa ber í huga að ytri gæði bygginga sem ekki eru hluti af eigninni sjálfri eru ekki einkaeign, þar með talið útsýni og óskert sól. Í byggðum, grónum og

Þéttum hverfum getur þetta tekið breytingum bæði vegna gróðurs og uppbyggingar. Lögin gera ráð fyrir að um sé að ræða matskennda þætti sem rýna þarf hverju sinni. Eðli málsins samkvæmt er þó ekki markmið að taka útsýni/víðsýni eða sól frá íbúum helstu íverurýmum bygginga.

Prastarhöfði er gróið hverfi þar sem á tæpum tveimur áratugum hafa íbúar komið sér vel fyrir með fjárfestingu í úti rýmum meðfram og milli húsa. Gögn málsaðila sýna að með viðbættum efri hæðum muni útisvæði nágranna skerðast með skuggavarpri á nokkrum tímum árs þar sem viðvera utandyra er algeng. Óljóst er hvar efri hæðir yrðu byggðar enda má ekki hækka húsin í heild sinni. Rýna verður því gögn hönnuðar með það í huga að skuggavarp gæti orsakast á helstu aðliggjandi reitum. Einnig er ljóst að yfirsýn úr umræddum viðbyggingum liggur að lóðum, pöllum og útisvæðum nágranna sem getur skapa óþægindi fyrir aðra íbúa. Með það í huga má áætla að tillagan gæti einnig verið fordæmisgefandi fyrir fleiri hús í hverfinu sem myndu vilja breytingar eigna sinna með frekara skuggavarpri og annarri skerðingu á litlar aðliggjandi lóðir. Þá er litið til húsa sem ekki eru hluti þessarar tillögu en lúta sömu skilmálum skipulags í dag. Við þá rýni fæst séð að forsendur nýlegs hverfis geta tekið töluverðum ófyrirséðum breytingum.

Í ljósi þess hve nýlegt og ungt hverfið er fæst ekki séð að þörf sé á umfangsmiklum breytingum skipulags sem skert geta gæði íbúa, húseigenda og hagaðila sem í dag búa í sátta við skipulag svæðis og þegar byggt umhverfi. Breytingin og fordæmi hennar getur haft veruleg keðjuverkandi áhrif þar sem sveitarfélagið og skipulagsnefnd þarf að veða og meta tillögur hvers og eins, þar sem mögulega þyrfti í einhverjum tilfellum að gera upp á milli hugmynda og umsókna. Uppbyggingu hverfis var lokið án frekari vandkvæða. Ekki er að finna forsendubrest skipulagsins sem orsakar eða kallar sérstaklega á breytingar. Hverfið er einnig ekki á aldurskeiði endurnýjunar kynslóða eða viðhalds.

Niðurstaða skipulagsfulltrúa:

Í samræmi við fyrirliggjandi umsögn og rökstuðning, sem þar kemur fram, skal skipulagstillögu málsaðila synjað þar sem heildarhagsmunir hverfisins veða þyngra að mati starfsfólks og nefndar en hagsmunir einstakra húsbyggenda. Tillögurnar breyta bæði ásýnd húsa þess og umfangi þeirra sem hefur í för með sér skerðandi áhrif á hagaðila í hverfinu. Keðjuverkun tillögu getur einnig kallað á forsendubrest gildandi skipulags sem íbúar og kaupendur eigna hafa jafnvel kynnt sér eða gengið út frá. Forsendum um efri hæðir skal þannig ekki breytt og gildandi skipulag standa. Synjun hefur ekki fordæmisgefandi áhrif á mögulega aðrar tillögur að breytingum í hverfinu sem ekki hafa þá sömu eða sambærileg grenndaráhrif, enda gilda um breytingar skipulagslög og reglugerð hverju sinni.

*Virðingarfyllt,
Kristinn Pálsson*

Fylgiskjal:

1. Samantekt umsagna og athugasemda