

Málsnr.: 202009193
Bæjarskrifstofur Mosfellsbæjar

01. JÚNÍ 2021

Viðtakandi:

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar

Þverholti 2

270 Mosfellsbæ

1. JÚNÍ 2021

Málalykill: 40.1

**Athugasemdir frá eigendum tiltekinna húsa við Leirutanga í Mosfellsbæ,
vegna grenndarkynningar á umsókn um leyfi til að stækka hús nr. 10 við Leirutanga dags.
11. maí 2021 (merkt 202011349/2.80 AMT)**

Við undirrituð, íbúar í Leirutanga 2, 4, 6, 8, 12, 14 og 16 í Mosfellsbæ, gerum eftirfarandi athugasemdir og komum þeim hér með á framfæri vegna þeirra framkvæmda sem sótt hefur verið um.

I. Ósamykki

Við erum algjörlega mótfallin þeim áformum sem lýst er í ofangreindri grenndarkynningu og við mótmælum því af miklum þunga að byggingaryfirvöld Mosfellsbæjar veiti byggingarleyfi fyrir stækkun á húsi að Leirutanga 10. Við áskiljum okkur rétt til að láta á það reyna fyrir kærunefnd og dómstólum ef umsókn verði samþykkt.

II. Skipulags- og byggingarskilmálar Mosfellshrepps

Í úrskurði Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála (ÚUA) þann 31.10.2019 (málsnr. 14/2019 Leirutangi), var ákvörðun byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar frá 1. febrúar 2019, um að samþykkja byggingarleyfi fyrir stækkun húss að Leirutanga 10, felld úr gildi. Skipulags- og byggingarskilmálar Mosfellshrepps (dags. 19.05.1981) lágu þar til grundvallar, en í þeim koma m.a. fram upplýsingar um leyfilegt nýtingarhlutfall:

Nýtingarhlutfall að meðtöldum bílskúr má ekki vera meira en 0.3.

Í ofangreindri grenndarkynningu kemur fram að eftir breytingu á Leirutanga 10, verði nýtingarhlutfall 0,35. Þar af leiðandi rúmast umrædd framkvæmd ekki innan fyrrnefndra skilmála og því förum við fram á að byggingaryfirvöld Mosfellsbæjar hafni umsókninni.

III. Byggðamynstur

Leirutangi 10 stendur í botnlanga, þar sem eru samtals sex hús, þrjú sunnan megin og þrjú norðan megin. Húsin sunnan megin (nr. 2, 4 og 6) eru öll tveggja hæða einbýlishús með sömu hæð og af sama stíl. Þau eru þó gerólik húsunum norðan megin í botnlanganum (nr. 8, 10 og 12), sem eru öll einnar hæða einbýlishús af sama stíl (svokölluð Hosby hús). Hæð þeirra er öll sú sama og meðalnýtingarhlutfall þeirra er 0,22.

Hækkun húss nr. 10 þverbrýtur gegn núverandi ásýnd botnlangans, auk þess em nýtingarhlutfall Leirutanga 10 yrði 59% hærra en núverandi meðalnýtingarhlutfall norðan megin

Gtd
F1
K
B
P
Gp.
O.G.
J.T.
T.R.

í botnlanganum. Því er um að ræða verulega breytingu á byggðamynstri og framkvæmdin er í miklu ósamræmi við núverandi byggðamynstur. Skv. 44. gr Skipulagslaga má eingöngu veita leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar, sem er ekki raunin í þessu tilfelli.

Auk þess segir í úrskurði ÚUA þann 31.10.2019 að "nýtingarhlutfall grannlóða er því almennt töluvert lægra en nýtingarhlutfall lóðar byggingarleyfishafa yrði eftir umdeilda breytingu" og að það "verður að telja að umdeild hækkun nýtingarhlutfalls hafi óhjákvæmilega talsverð áhrif á þéttleika byggðar og byggðamynstur".

Í ljósi ofangreindra atriða, er ljóst að fyrirhuguð framkvæmd er ekki í samræmi við þéttleika byggðar og byggðamynstur og því förum við fram á að byggingaryfirvöld í Mosfellsbæ hafni umsókninni.

IV. Rangfærslur í umsókn

Í umsókn eiganda Leirutanga 10, sem var tekin fyrir á fundi Skipulagsnefndar þann 16.04.2021 (fylgiskjal með dagskrárlið 4 í fundargerð, "202009193 - Leirutangi 10 - Umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi") koma fram eftirfarandi upplýsingar í framkvæmdalýsingu:

Nýtingarhlutfall er 0,35 það sama og hús no. 6.

En hús no. 2 er með nýtingarhlutfallið 0,38 og hús no. 4 0,4.

Skv. Fasteignaskrá er birt stærð að Leirutanga 6, lóð 1004,0 m², einbýli 204,9 m², bílskúr 56 m², og garðskáli 26,5 m². Þetta leiðir til nýtingarhlutfalls = $(204,9 \text{ m}^2 + 56,0 \text{ m}^2 + 26,5 \text{ m}^2) / 1004,0 \text{ m}^2 = 0,29$.

Skv. Fasteignaskrá er birt stærð að Leirutanga 2, lóð 816,3 m², einbýli 242,5 m², bílskúr 33,6 m², og garðskáli 0 m². Þetta leiðir til nýtingarhlutfalls = $(242,5 \text{ m}^2 + 33,6 \text{ m}^2) / 816,3 \text{ m}^2 = 0,34$.

Skv. Fasteignaskrá er birt stærð að Leirutanga 4, lóð 711,0 m², einbýli 204,3 m², bílskúr 49,6 m², og garðskáli 0 m². Þetta leiðir til nýtingarhlutfalls = $(204,3 \text{ m}^2 + 49,6 \text{ m}^2) / 711,0 \text{ m}^2 = 0,36$.

Skv. ofangreindum útreikningum eru þær forsendur rangar sem umsækjandi gefur sér, um nýtingarhlutfall nágrannalóðanna, til að réttlæta umsóknina.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "G.þ. Γ.ϕ." and other illegible markings.

V. Undantekningar

Í grenndarkynningu þann 12. mars 2018, stóð til að mesta hæð á þaki yfir aðalgólfi að Leirutanga 10 yrði 731,5 cm, en hús að Leirutanga 2 og 4 eru bæði með mestu hæð 732 cm yfir aðalgólfi. Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar hafnaði því á fundi sínum þann 22. maí 2018, þar sem það þótti of hátt og vísað er til Skipulags- og byggingarskilmála Mosfellsshrepps (dags. 19.05.1981), þar sem er kveðið á um að:

Mesta hæð á þaki yfir hæð á aðalgólfi er 660 cm.

Undantekningar að Leirutanga 2 og 4 skiptu þar engu máli. Því ættu undantekningar að Leirutanga 2 og 4 fyrir hærra nýtingarhlutfalli en 0,3 heldur ekki að skipta máli.

Því óskum við eftir að byggingaryfirvöld í Mosfellsbæ hafni umsókninni, þar sem hún brýtur í bága við gildandi skilmála vegna of hás nýtingarhlutfalls.

VI. Meginreglan að deiliskipuleggja

Í úrskurði ÚUA þann 31. október 2019 (málsnr. 14/2019 Leirutangi) segir að í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram sú meginregla að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir séu fyrirhugaðar. Byggingarleyfi að undangenginni grenndarkynningu er undantekningarregla frá meginreglunni og aðeins má beita þegar um smávægilegar breytingar er að ræða. Því hafi heimildir sveitarfélaga til að veita byggingarleyfi á ódeiliskipulögðu svæði á grundvelli grenndarkynningar ávallt verið túlkaðar þröngt í dómum Hæstaréttar og úrskurðum ÚUA.

Í leiðbeiningablaði frá Skipulagsstofnun um grenndarkynningu og byggingar- og framkvæmdaleyfi í þegar byggðu hverfi, þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir, eru nokkur dæmi tekin hvenær grenndarkynning eigi við. Dæmin eru:

- Viðbygging t.d. sólstofu eða bygging bílskúrs við íbúðarhús.
- Bygging húss á auðri lóð í þegar byggðu hverfi.
- Bygging íbúðar- eða útihúss á margbýlisjörð.
- Fjölgun íbúða eða notkun húshluta breytt.
- Lóðamörkum eða aðkomu að lóð breytt, fjölgun bílastæða.
- Breyting á útliti eða lóðarfrágangi, pallar og skjólveggir.

Að bæta heilli hæð ofan á hús fellur ekki undir ofangreind dæmi og getur tæplega talist til framkvæmdar þar sem nægir að grenndarkynna aðgerðina.

Þau atriði, sem hafa verið rakin hér á undan, sýna að um hækkun húss Leirutanga 10 hafi umtalsverðar breytingar í för með sér og því eigi að deiliskipuleggja svæðið. Út frá þessari meginreglu förum við fram á að Mosfellsbær hafni umsókninni sem um ræðir í grenndarkynningu.

VII. Hugsmunir margra eða einstaklingshagsmunir

Ofangreind grenndarkynning var send á átta heimilisföng og hafa sjö þeirra mótmælt fyrirhuguðum aðgerðum, eða tæp 90% þátttakenda. Sem hlutlaust stjórnvald, ber Mosfellsbæ að gæta þess að einstaklingshagsmunir séu ekki álitnir mikilvægari en hagsmunir fjöldans. Því förum við fram á að byggingaryfirvöld í Mosfellsbæ hafni umsókninni.

VIII. Kynningargögn

Skv. leiðbeiningablaði frá Skipulagsstofnun um grenndarkynningu og byggingar- og framkvæmdaleyfi í þegar byggðu hverfi, þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir, kemur m.a. fram að skipulagsnefnd sendi hagsmunaaðilum eftirfarandi kynningargögn:

- I. Afstöðumynd í mkv. 1:500, eða öðrum læsilegum mælikvarða, sem sýnir umrædda framkvæmd, mannvirki og lóðarmörk í a.m.k. 30 m fjarlægð frá framkvæmdinni.
- II. Aðaltekningar eða sambærileg hönnunargögn (aðaltekningar þurfa ekki að vera fullunnar á þessu stigi málsins).
- III. Götumyndir eða önnur skýringargögn sem lýsa umræddri framkvæmd á þann hátt að hagsmunaaðilar geti tekið afstöðu til hennar.

Gögnin sem bárust þátttakendum í grenndarkynningunni, sýna ekki umrædda framkvæmd, mannvirki og lóðarmörk í a.m.k. 30m fjarlægð frá framkvæmdinni, sbr. punkt I.

Á aðaltekningum (grunnmynd, snið, útlit) eru gefnir upp kvarðar í 1:100, en þar sem teikningarnar eru á A4 blaði, reynist ógerlegt fyrir hagsmunaaðila að mæla upp stærðir o.þ.h., sbr. punkt II.

Önnur skýringargögn, s.s. götumyndir eða skuggavarp, voru ekki hluti af kynningargögnunum, sbr. punkt III.

Í minnisblaði lögmanns Mosfellsbæjar þann 24.10.2018 segir í lokaorðum að *“lokum er ítrekað að ástæða getur verið til að afla frekari upplýsinga um meðferð eldri byggingarleyfisumsókna í hverfinu og útbúa teikningar sem sýni hæð húsa í hverfinu og gerir grein fyrir skuggavarp.”* Núverandi grenndarkynning er sú þriðja í þessu máli þar sem ofangreind gögn og upplýsingar eru ekki til staðar. Grenndarkynningin sýnir því ekki fram á með óyggjandi hætti að fyrirhuguð framkvæmd hafi ekki umtalsverð neikvæð áhrif á umhverfi, lífsgæði og verðmæti hagsmunaaðila.

IX. Fyrri athugasemdir

Í júní 2018 var grenndarkynning send sömu íbúum og núverandi grenndarkynning, sem gerðu ítarlegar og alvarlegar athugasemdir. Enginn munur er á ytra byrði húss Leirutanga 10, frá núverandi og þáverandi grenndarkynningum, auk þess sem nýtingarhlutfall er enn yfir leyfilegum mörkum.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "Lögmanns", "G.P. T.X.", "O.G.", and "G.O.E.H."

Því vísun við til fyrri athugasemda og mótmæla okkar og lögfræðings okkar (dags. 10.04.2018 og 25.07.2018). Þar sem viðbótargögn um skuggavarp voru ekki hluti af fyrrnefndum gögnum, hafa þau verið uppfærð og send því aftur sem fylgiskjal.

Virðingarfyllst,

þinglýstir eigendur eftirtalinna eigna

Leirutanga 2:

Þórarinn Örn Andrésson

Leirutanga 4:

Ljónnir Leifsson
Elva Guðmundsdóttir

Leirutanga 6:

Þórir Guðmundsdóttir

Leirutanga 8:

Gréta Pét Ólafsson
Ematlaugsdóttir

Leirutanga 12:

Vala Þórarinsdóttir
Jónatan Þ. Jónasson

Leirutanga 14:

Óddur Grétarsson
Guðlaug Þorkelssdóttir

Leirutanga 16:

Þrausti Þósson