

Heiti máls: Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu

Máls númer: 0472/2025

Stutt lýsing:

Tillaga að breytingu aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 fyrir reit 303V í Helgafellshverfi, verslun og þjónusta. Verslun og þjónusta á milli núverandi byggðar austan Vesturlandsvegur og suðurhlíða Helgafellshverfsins. Að hámarki tvær hæðir með aðkomu að neðri hæð frá tengivegi Helgafellsvegur en að efri hæð frá húsagötu Efstalands norðan og vestan lóðarinnar. Svæðið er deiliskipulagt. Tillaga felur í sér að heimila uppbyggingu íbúða í bland við þjónustu.

Stofnað af: Kristinn Pálsson/kristinnp@mos.is

Birt þann: 02.04.2025

Sveitarfélag: Mosfellsbær

Heiti fasa: Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu

Gerð fasa: Lýsing

Stutt lýsing:

Markmið breytingarinnar er að stuðla að betri nýtingu lóðarinnar við Efstaland 1 með því að skapa rými fyrir fjölbreytta nærþjónustu við íbúa hverfisins og íbúðir. Breytingarnar miða að því að bæta samneyti íbúa og verslunar- og þjónustusvæða með því að blanda saman íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði fyrir nærþjónustu.

Bæta nýtingu lóðarinnar með tvíþættri uppbyggingu, þar sem hlutfall atvinnuhúsnæðis verður minnkað til að draga úr álagi á svæðinu m.t.t. atvinnustarfsemi.

Sérstök áhersla verður lögð á aðlögun að umhverfinu, þar sem verslun og þjónusta fá aðkomu frá Helgafellsvegi, en íbúðarhúsnæði verður með aðgengi frá Efstalandi. Umferð verður því aðgreind.

Breytingin felur í sér uppfærslu aðalskipulags í töflu í kafla um verslun og þjónustu auk þess sem innfærðar verða heimildir um íbúðir í kafla um íbúðabyggð. Tillaga felur í sér að heimila 20 íbúðir innan lóðar og aukningu nýtingarhlutfalls.

Úrvinnslutími fasa: 02.04.2025 - Dagsetningu vantar

Kynningartími: 02.04.2025 - 24.04.2025

- **Gögn**

- Birt 02.04.2025
 - Efstaland 1 - Skipulagslýsing til kynningar.pdf

Mál nr. 0472/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Á svæðinu eru lagnir í eigu Mílu. Við óskum eftir að haft verði samráð við okkur tímanlega þegar til framkvæmda kemur. Við höfum hugsanlega áhuga á að vera með í framkvæmdum.

Höfundur: Bragi Már Bragason/bragib@mila.is

Sent inn þann: 03.04.2025 , **Fyrir hönd:** Míla

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Við lóðarhafar og eigendur einbýlishúss á lóðinni Efstaland 3 sem er næsta lóð við fyrirhugaða skipulagsbreytingu viljum benda á eftirfarandi atriði og leggja fram eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

- Þegar við kaupum lóð okkar að Efstalandi 3 og tökum ákvörðun um framtíðarfjárfestingu á þessum stað þá er það m.a. gert með tilliti til gildandi skipulags og teljum við að fyrirhugaðar breytingar sem boðaðar eru af bæjarfélaginu um nærri 100% aukið byggingarmagn og hækkun um eina hæð á lóðinni Efstaland 1 ásamt breyttri notkun, geti verið til þess fallin að breyta algerlega þeim forsendum sem fyrir lágu og geti gengið á rétt okkar og hagsmuni að miklu leyti og bæði valdið okkur fjárhagslegu tjóni og skert lífsgæði okkar á heimili okkar og lóð.
- Með vísan í ofantalið óskum við eftir að gætt verði að því að skuggavarp á eign okkar og lóð ásamt innsýn verði ekki aukið og útsýni skert frá gildandi skipulagi.
- Til viðbótar ofantöldu þá höfum við einnig áhyggjur af aðkomu að lóðinni við fyrirhugaða breytingu sem og bílastæða málum, þ.e. að þau geti skert lífsgæði okkar og allra í íbúðagötunni Efstalandi, þar sem fyrirhugað er að bæta við 20 íbúðum við þessa rólegu og friðsælu sérbýlisgötu.

Við lóðarhafar og eigendur fasteignar að Efstalandi 3 getum ekki annað en mótmælt fyrirhugaðri skipulagsbreytingu, enda liggja ekki fyrir nægjanlegar upplýsingar um áhrif breytingarinnar á lífsgæði okkar og annarra íbúa við Efstaland við þessa kynningu.

Gústav Alex Gústavsson
Diljá Dagbjartsdóttir
Efstalandi 3

Höfundur: Gústav Alex Gústavsson/gusti500@gmail.com

Sent inn þann: 10.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Við lóðarhafar og eigendur einbýlishúss á lóðinni Efstaland 3 sem er næsta lóð við fyrirhugaða skipulagsbreytingu viljum benda á eftirfarandi atriði og leggja fram eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

- Þegar við kaupum lóð okkar að Efstalandi 3 og tökum ákvörðun um framtíðarfjárfestingu á þessum stað þá er það m.a. gert með tilliti til gildandi skipulags og teljum við að fyrirhugaðar breytingar sem boðaðar eru af bæjarfélaginu um nærri 100% aukið byggingarmagn og hækkun um eina hæð á lóðinni Efstaland 1 ásamt breyttri notkun, geti verið til þess fallin að breyta algerlega þeim forsendum sem fyrir lágu og geti gengið á rétt okkar og hagsmuni að miklu leyti og bæði valdið okkur fjárhagslegu tjóni og skert lífsgæði okkar á heimili okkar og lóð.
- Með vísan í ofantalið óskum við eftir að gætt verði að því að skuggavarp á eign okkar og lóð ásamt innsýn verði ekki aukið og útsýni skert frá gildandi skipulagi.
- Til viðbótar ofantöldu þá höfum við einnig áhyggjur af aðkomu að lóðinni við fyrirhugaða breytingu sem og bílastæða málum, þ.e. að þau geti skert lífsgæði okkar og allra í íbúðagötunni Efstalandi, þar sem fyrirhugað er að bæta við 20 íbúðum við þessa rólegu og friðsælu sérbýlisgötu.

Við lóðarhafar og eigendur fasteignar að Efstalandi 3 getum ekki annað en mótmælt fyrirhugaðri skipulagsbreytingu, enda liggja ekki fyrir nægjanlegar upplýsingar um áhrif breytingarinnar á lífsgæði okkar og annarra íbúa við Efstaland við þessa kynningu.

Diljá Dagbjartsdóttir
Gústav Alex Gústavsson
Efstalandi 3

Höfundur: Diljá Dagbjartsdóttir/dilja.dagbjartsdottir@gmail.com

Sent inn þann: 10.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Mál nr. 0472/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Vala Ragna Ingólfssdóttir/vala.r.ingolfsdottir@skipulag.is

Sent inn þann: 11.04.2025 , **Fyrir hönd:** Skipulagsstofnun

Mosfellsbær
Kristinn Pálsson

Reykjavík, 11. apríl 2025

Tilvísun:202504012 / 5.2

Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna verslunar og þjónustusvæðis í Efstalandi 1 og gerð deiliskipulagsbreytingar sama svæðis

Mosfellsbær hefur, með erindi dags. 2. apríl 2025, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, ódagsett, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga og tillögu að deiliskipulagi sbr. 1. mgr. 40. gr. sömu laga.

Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er í meginatriðum að innan verslunar og þjónustusvæðis (303-V) verði heimild fyrir 20 íbúðir, hámarkshæð bygginga fari úr 2. hæðir í 3. hæðir og nýtingarhlutfall lóðar fari úr 0,35 ha í allt að 0,68 ha. Breyting á deiliskipulagi mun taka til sama svæðis.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og telur lýsingu veita góða mynd af viðfangsefni skipulagsbreytingarinnar en bendir á eftirfarandi atriði til skoðunar sem gera þarf nánari grein fyrir fyrir mótun tillögu:

- Tafla 4.1 sem sýnir íbúðarfjölda og þéttleika íbúðarhverfa þarf að uppfæra m.s.br. gildandi aðalskipulags.
- Stofnunin minnir á að gera þarf grein fyrir áhrifum breytinganna á umhverfið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana og haga umhverfismatið í samræmi við efni og umfang breytinganna.

Samráð

Minnt er á að hafa gott samráð í gegnum allt skipulagsferlið við íbúa og aðra hagsmunaaðila búsetta innan og utan sveitarfélags.

Stafrænt aðalskipulag

Minnt er á að þegar aðalskipulagstillaga verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Vala Ragna Ingólfssdóttir

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Við íbúar í Efstalandi 4 leggjumst alfarið gegn skipulagsbreytingu á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ

1. Það er verið að tvöfalda byggingarmagnið á lóðinni. Bæta við 20 íbúðum og láta þá umferð fara í gegnum Efstalandið. 20 íbúðum fylgja 30 - 40 bílar. Þetta tvöfaldar umferðarmagnið með tilheyrandi hávaða, ónæði vegna bílastæðamála og umferðatafa.
2. Við óttumst mögulegt skuggavarp á eign okkar og skert útsýni frá gildandi skipulagi þar sem það á að bæta við þriðju hæðinni.
3. Efstalandið er róleg sérbýlisgata. Þarna er verið að rústa því. Það er einfaldlega nægt byggingarland í Mosfellsbæ og því algjörlega ástæðulaust að vera auka byggingarmagn á þegar skipulögðum svæðum.

Björn Snær Guðbrandson
Hanna Karlsdóttir

Höfundur: Björn Snær Guðbrandsson/bsg2600@gmail.com

Sent inn þann: 14.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Við eigendur að Ástu-Sólliljugötu 9 mótmælum þessari breytingu harðlega.

Við ákvörðun um kaup á okkar fasteign og framtíðarheimili var útsýni lykilþáttur við ákvörðunina. Við kaupin kynntum við okkur deiliskipulagið og tókum ákvörðun um kaup byggt á þeirri hámarkshæð sem fyrir lá á fasteigninni að Efstalandi 1. Það að hækka fasteignina um heila hæð og tvöfalda byggingarmagnið skerðir okkar eign að verulegu leyti og teljum við illa vegið að okkar eignarrétti með þessari breytingu.

Þar að auki er verulega óljóst hvort að þessi breyting hafi einhver áhrif á það hvort að vænlegir leigutakar fái að atvinnurýminu enda eru mýmörg dæmi um fasteignir af þessum toga þar sem rýmin annað hvort standi tóm eða þá að þau fyllist af misheppilegum leigutökum. Þarf ekki að fara lengra en í miðbæ Mosfellsbæjar þar sem hugguleg kaffihús hafa þurft að víkja fyrir "veipbúðum". Nú þegar eru allar helstu matvöruverslanir landsins með rými í Mosfellsbæ og ólíklegt að það sé hagur þeirra að fjölga innan bæjarins.

Lóðin að Efstalandi 1 seldist væntanlega ekki vegna þess að atvinnurekendur sjá ekki hag sinn í að reka verslun á þessum stað og það mun ekki breytast við að bæta íbúðum ofan á. Til að halda í ásýnd hverfisins væri mun vænlegra að þarna yrðu byggð sérbylí og rað/parhús rétt eins og í götunni Efstalandi.

Ásýnd hverfisins verður mun verri við þessa breytingu, eignarréttur okkar og annarra nágranna skerðist virkilega og við verðum fyrir fjárhagslegu tjóni.

Höfundur: Elvar Þór Karlsson/elvarr@gmail.com

Sent inn þann: 14.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Ég vil koma á framfæri alvarlegum áhyggjum mínum vegna tillögu um breytingu aðalskipulags fyrir reit 303V í Helgafellshverfi, þar sem lagt er til að heimila byggingu allt að þriggja hæða húsa á svæðinu sem áður var skilgreint fyrir verslun og þjónustu með hámark tveggja hæða byggingum.

Við kaupum íbúð okkar í Ástu-Sólliljugötu 7, meðvituð með það í huga að þar væri fyrirhuguð einhvers konar verslunar- eða þjónustumiðstöð á svæðinu fyrir neðan, en samkvæmt þáverandi skipulagi væri eingöngu heimilt að reisa tvær hæðir. Þær forsendur skiptu miklu máli í ákvörðun okkar, sérstaklega þar sem eitt helsta aðdráttarafl íbúðarinnar er útsýnið sem hún býður upp á.

Með fyrirhugaðri breytingu á skipulaginu – þar sem heimilt yrði að byggja allt að þrjár hæðir – er veruleg hætta á að útsýni frá íbúð okkar skerðist umtalsvert. Slík skerðing hefur ekki aðeins áhrif á búsetugæði heldur getur einnig haft bein fjárhagsleg áhrif í formi verðfalls í framtíðarsölu fasteignarinnar.

Við viljum því mótmæla þessari breytingu í núverandi mynd og hvetjum bæjaryfirvöld til að endurskoða tillöguna með hagsmuni núverandi íbúa að leiðarljósi og halda í upprunalega heimild um hámark tvær hæðir á svæðinu.

Höfundur: Adam Norðfjörð Viðarsson/adam@verzla.com

Sent inn þann: 14.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna áformaðrar deiliskipulagstillögu og breytinga á aðalskipulagi

Við undirrituð, íbúar að Efstalandi 5, viljum lýsa yfir áhyggjum okkar og efasemdum vegna fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar á lóðinni Efstaland 1. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni allt að tvöföldun miðað við núverandi skipulag og þar með stórfelldum breytingum á ásýnd og eðli götunnar.

Við fluttum í Efstaland í leit að ákveðnum lífsgæðum sem svæðið býður upp á, rólegu og fjölskylduvænu hverfi með lágreistri byggð, fallegu útsýni, nálægð við náttúruna og nægu rými fyrir börn og fullorðna til að njóta sín. Þessi gæði eru í hættu ef lóðin við Efstaland 1 verður nýtt með þeim hætti sem nú er lagt til.

Samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum er fyrirhugað að reisa þriggja hæða byggingu með atvinnustarfsemi á jarðhæð og allt að 20 íbúðum þar fyrir ofan. Aðkoma að húsinu verður um Efstaland, sem óhjákvæmilega mun auka bílaumferð í götunni verulega. Við teljum það óásættanlegt að svo umfangsmikil uppbygging verði heimiluð á svæði sem hingað til hefur einkennst af friðsælli og vistvænni byggð.

Þá viljum við benda á að atvinnuhúsnæði innan íbúahverfa hefur ítrekað reynst ósjálfbært á höfuðborgarsvæðinu. Þau rými standa oft tóm þegar rekstur gengur illa og umgengni versnar með tilheyrandi áhrifum á ímynd og lífsgæði í hverfinu. Slíkt húsnæði er oftast en ekki síðar breytt í leigueiningar sem auka enn frekar á íbúafjölda, bílastæðavanda, umferð og hávaðamengun.

Það er mat okkar að samþykki slíkrar breytingar á skipulagi muni rýra verulega þau gæði sem Efstaland og nærliggjandi hverfi hafa upp á að bjóða. Svæðið er umkringt náttúrulegum fellum sem gefa því sérstöðu og veita íbúum einstaka tengingu við umhverfið. Slík tenging við náttúruna er verðmæt og auðvelt að raska henni með óhóflegri þéttingu byggðar.

Við hvetjum ykkur eindregið til að endurskoða fyrirbyggjandi áform og gæta að langtímahagsmunum íbúa svæðisins og heildarásýnd hverfisins.

Friðgeir Rúnarsson
Vilborg Anna Hjaltalín.

Efstalandi 5.

Höfundur: Friðgeir Rúnarsson/fridgeir27@gmail.com

Sent inn þann: 17.04.2025, **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Með vísan í fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. samþykkt bæjarstjórnar frá 2. apríl 2025.

Við undirrituð, eigendur og íbúar í Efstalandi 2 viljum koma á framfæri áhyggjum okkar og athugasemdum varðandi fyrirhugaða breytingu.

1. Við keyptum okkar eign árið 2021 miðað við deiliskipulag sem þá var í gildi og var ein af forsendum í þeim viðskiptum.
2. Okkar virðist rökstuðningur fyrir breytingunni vera afar hæpin og einungis til þess gerður að auka byggingamagn á reitnum (næstum því tvöföldun) og koma fyrir íbúðum sem ekki var gert ráð fyrir áður.
3. Gert er ráð fyrir að bílaumferð íbúa reitsins fari í kringum reitinn og inn í Efstaland, sem óhjákvæmilega eykur umferðarálag alls hverfisins með tilheyrandi hávaða og ónæði.
4. Hækkun um eina hæð veldur líka áhyggjum varðandi skuggavarp og skert útsýni.

Við hvetjum skipulagsyfirvöld til þess að endurskoða þessi áform og helst halda sig við gildandi skipulag.

Sveinn Þór Stefánsson kt. 170364-3689

Unnur Sæmundsdóttir kt. 020564-4589

Höfundur: Sveinn Þór Stefánsson/stefansson17@icloud.com

Sent inn þann: 18.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Við íbúar í Efstalandi 10 leggjumst alfarið gegn skipulagsbreytingu á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ

1. Það er verið að tvöfalda byggingarmagnið á lóðinni. Bæta við 20 íbúðum og láta þá umferð fara í gegnum Efstalandið. 20 íbúðum fylgja 30 - 40 bílar. Þetta tvöfaldar umferðarmagnið með tilheyrandi hávaða, ónæði vegna bílastæðamála og umferðatafa.

2. Við óttumst mögulegt skuggavarþ á eign okkar og skert útsýni frá gildandi skipulagi þar sem það á að bæta við þriðju hæðinni.

3. Efstalandið er róleg sérbýlisgata. Þarna er verið að rústa því. Það er einfaldlega nægt byggingarland í Mosfellsbæ og því algjörlega ástæðulaust að vera auka byggingarmagn á þegar skipulögðum svæðum.

Andrés Pétursson
Hulda Björk Kristjánsdóttir
Efstaland 10

Höfundur: Andrés Pétursson/andresp@simnet.is

Sent inn þann: 21.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Nú þegar hefur íbúðum fjölgað langt um fram upphaflegt skipulag. Byggðin verið þétt og grænum svæðum nánast útrýmt í þessari annars náttúru paradís. Heilsueflandi samfélag þrífst tæplega í bæjarfélagi þar sem græðgin er allt að drepa. Háhýsi á þessari lóð skemmir ásýnd hverfisins, útsýni og brýtur öll áður fyrir gefin loforð sem virðist í raun ekki skipta bæinn neinu máli að standa við. Þetta krefst frekari skoðunar og að öllum steinum sé velt við.

Höfundur: Arna Þrándardóttir/Arnathra@outlook.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Við viljum koma á framfæri verulegum áhyggjum og athugasemdum varðandi fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi á lóð í Efstalandi 1. Við erum eigendur Ástu-Sólliljugötu 9 sem er sérbylí sem snýst beint að umræddri lóð. Við keyptum þessa eign með fyrirfram samþykktu deiliskipulagi og höguðum framkvæmdum á lóð meðal annars í samræmi við það auk þess að taka það til greina við kaup á húsinu. Það er ljóst að breyting á deiliskipulagi felur í sér nær 100% aukningu á byggingarmagni reitsins og mun að óbreyttu skerða sýn og verðmæti fasteigna sem liggja að þessari lóð. Hér er því verulega gengið á eignarrétt íbúðaeigenda í nágrenninu. Við mótmælum því þessum framkvæmdum og breytingum harðlega.

Höfundur: Greta Salóme Stefánsdóttir/gretasalome@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni *Efstaland 1 í Mosfellsbæ* (<https://www.google.com/maps/search/Efstaland+1+%C3%AD+Mosfellsb%C3%A6?entry=gmail&source=g>)

sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Eigendur raðhús á lóðinni *Efstaland 18* (<https://www.google.com/maps/search/Efstaland+18?entry=gmail&source=g>) sem er við götu fyrirhugaða

skipulagsbreytingu vilja benda á eftirfarandi atriði og leggja fram eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

Varðar gögn og fyrirhugaðar breytingar hækkar nýtingarhlutfallið úr 0,35

í 0,68, eða um tæplega 100% sem er mjög stór breyting frá eldri

skipulagi, þar sem talað var um verslun og þjónustu en engar íbúðir og

að hámarki 2 hæðir. Nú er talað um 3 hæðir, íbúðir, verslun og þjónustu.

Með þessum breytingum þá verður meiri umferð um götu Efstalands vegna

fjölgunar íbúða í 20 og aðkeyrsla í íbúðanna eigi að vera frá þeirri

götu breytir rólegri og friðsælri íbúðargötu í umferðargötu.

Í dag eru mjög fá bílastæði nú þegar í götunni sem eru alltaf full og

verða þau vandamál ekki leyst með fjölgun íbúða.

Lóðarhafendur og eigendur fasteignar að Efstalandi 18 geta ekki annað en

mótmælt fyrirhugaðri skipulagsbreytingu, enda liggja ekki fyrir

nægjanlegar upplýsingar um áhrif breytingarinnar á lífsgæði okkar og

annarra íbúa við Efstaland við þessa kynningu.

Eyþór Skúli Jóhannesson

Elínborg Jóhannesdóttir

Efstalandi 18

Höfundur: Eyþór Skúli Jóhannesson/eythorsj@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Það er ekki boðlegt fyrir núverandi íbúa hverfisins að breyta skipulaginu þannig að nýbygging hækki umstalsvert en áður var ætlað. Ég er hlynntur því að byggja þarna og þeim forsendum sem þar að baki eru en það vill enginn fá háhýsi þarna við götuna sem skyggir á allt þar fyrir aftan og gnæfir yfir veginn. Takk.

Höfundur: Valur Þorsteinsson/Valur0107@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Við í Helgalandi 10 lýsum yfir áhyggjum okkar á fyrirhuguðum breytingum á byggingamagni við Efstaland 1. Við teljum það aukið byggingamagn þar sem áformað er að reisa 20 íbúðir á þessum reit muni stór auka umferð í þessu gróna hverfi og sérstaklega aðliggjandi götum, Efstalandi og Áslandi. En þær götur eru sérlega mikið notaðar af börnum í löndunum á leið til og frá skóla.

Einnig mun svona stórt og mikið byggingamagn hafa töluverð áhrif á ásýnd hverfisins, ekki minnst útlit götunnar séð frá Helgafellsvegi.

Okkar afstaða er sú að það er ekki forsvaranlegt að bæjaryfirvöld þröngvi í gegn þessari ákvörðun þvert á móti óskir íbúa.

Höfundur: Björgólfur Th. Stefánsson/Bjoggistefans@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Fyrir hönd íbúa í kringum þennan reit vil ég mótmæla þessari skipulagsbreytingu þar sem þetta skerðir útsýni flestra eigna þarna í kring.

Fyrir mína hönd vil ég mótmæla þessari skipulagsbreytingu á grundvelli þess að þetta eykur umferðar álag inn og út úr hverfinu talsvert, þetta verður lýti á annars alltof þétt byggðu hverfi og aðrar sambærilegar byggingar bæði hér í Mosó og annarsstaðar í kring hafa tóm atvinnuhúsnæði undir þessum íbúðarhúsum. Það þarf ekki fleiri blokkir hérna í hverfið!

Höfundur: Pétur Kjartan Kristinsson/peturkk87@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Agla Björk Roberts Róbertsdóttir
Umsögn birt 22.04.2025

Sem íbúi við Ástu-Sólliljugötu 14 er sú breytingartillaga sem nú er höfð i frammi algerlega á skjön við það sem í upphafi skipulags er gert ráð fyrir. Ég vil því mótmæla alfarið þeirri breytingatillögu sem höfð er í frammi.

Um þetta svæði er mikið um að börn á leið til skóla gangi oft á dag og finnst mér ekki vanta fleirri hættur til að stofna þeim í frekari hættu með auknum umferða þunga.

Að ætla að byggja 10 metra kumbald er bara ekki boðlegt. Atvinnuhúsnæði og íbúðir ?

Er þetta ekki komið gott með þéttingu byggðar, og klínandi húsum hingað og þangað þar sem ekki gerist þörf á ?

Umferðarþungi við slíkar breytingar yrði til vandræða svo ekki sé nú minnst á hagsmuni þeirra sem við göturnar búa nú þegar svo áfram megi telja.

Að lokum vil ég óska efti því að það góða bæjarfélag sem við búum í , fari ekki að gera sömu mistökin og gerð voru við Alfabakka þegar byggt var grænt gímald þrátt fyrir mótmæli íbúa þar. Virðum óskir þeirra sem við göturnar búa og breytum rétt.

Með þökk
Agla Bj. Róberts.

Höfundur: Agla Björk Roberts Róbertsdóttir/aglabjork@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Vert væri að halda sig við það skipulag sem kynnt var nágrönnum í byrjun. Ekki tvöfalda byggingamanna á reitnum. Vera í samræmi við aðra byggð. Það er orðið ansi mikil byggð og umferðin eykst stöðugt og bara ein leð í hverfið sem er illa farin út af þungaflutningum

Höfundur: Sandra Margrét Björgvinsdóttir/sandrabjorgvinsdottir@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ
sbr. samþykkt bæjarstjórnar dags. 02.04.2025.

Sem íbúi og foreldri barna í hverfinu mótmæli ég fyrirhugaðri breytingu á skipulagi lóðar við Efstaland 1.

Fyrir utan mikinn forsendubrest fyrir fasteignaeigendur í nágrenni fyrirhugaðrar byggingar sem kemur til vegna hærra nýtingarhlutfalls sem og fjölda íbúa sem kæmu einnig til með að búa í umræddri byggingu þá leiða þessar framkvæmdir til aukinnar umferðar inn og út úr hverfinu sem nú þegar er yfirgengilega mikil. Umferðaröryggi er verulega ábótavant til að réttlæta slíkar framkvæmdir. Þá er að opna nýr leikskóla hinum megin við götuna og stór verslunarkjarni og aukinn íbúafjöldi með tilheyrandi bílaumferð fer ekki saman með ungum börnum.

Leið inn og út úr hverfinu er aðeins ein utan bakfjallaleiðar sem er aðeins fær á ákveðnum árstímum (bakaleið yfir Helgafellið, reynist mörgum torfær). Bænum væri nær að klára innviði og bæta gæði þeirra svæða sem fyrir eru og huga að umferðaröryggi áður en ráðist er í fleiri framkvæmdir af þessari stærðargráðu.

Þá hefur sannað sig að þjónusta í rýmum inni í íbúðarhverfum stendur ekki undir sér og vísast til tuga tómrar verslunarrými í svipuðum hverfum Reykjavíkur (Valshverfið), Vesturbær Kópavogs o.s.frv.

Bærinn yrði að fara í þarfagreiningu og skilgreina kvaðir á hvers konar þjónusta mætti vera í fjölskylduverfi sem Helgafellshverfi er, nóg er um vapesjoppur. Ljóst er að erfitt yrði fyrir kaffihús og verslun að standa undir rekstri í litlu hverfi þegar helstu keppinautarnir Bónus, Krónan og Nettó eru í göngu-og akstursfjarlægð.

Vænti ég þess að bærinn láti umhverfissjónarmið, sátt við bæjarbúa og öryggi barna í hverfinu ráða fremur öðru enda Mosfellsbær þekktur fyrir að huga vel að bæjarbúum og myndi óbreytt tillaga skyggja þar verulega á og draga úr trúverðugleika.

Virðingarfyllst, María Finnsdóttir

Höfundur: María Finnsdóttir/maria.finnsd@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ sbr. samþykkt bæjarstjórnar dags. 02.04.2025.

Varhugavert er að auka byggingamagn á tilgreindu svæði án þess að hugað sé að minnsta kosti að einni aðkomu annarri enn Helgafellsvegi inn og út úr hverfinu. Með möguleika á inn- og útakstri af Helgafellsvegi rétt fyrir neðan hringtorgið eykst hættu á að leiðin lokist td vegna umferðaróhappa.

Þegar hverfið var skipulagt og undirbúið var gert ráð fyrir mun minna byggingamagni en raunin hefur orðið og spurning hvort fráveitukerfið þoli enn meiri aukningu. Að lokum tek ég undir þau sjónarmið að verslun og þjónusta sé ólíkleg til að þrífast á þessum stað og það bjóði heim alls konar vandræðum að gera ráð fyrir slíku sem raungerist svo ekki. Best færi á að gera þennan skika fallegan og bæta þannig ásýnd hverfisins þegar komið er inn í það.

Rafn Jónsson
Uglugötu 15

Höfundur: Rafn Jónsson/Rafn.jonsson@gmail.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Mál nr. 0472/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar:

Mál nr. 0472/2025 í Skipulagsgátt, aðalskipulagsbreyting í Helgafellshverfi, Efstaland 1.

Mosfellsbær hefur óskað eftir umsögn Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins við ofangreint mál í Skipulagsgátt.

Umsögn: Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaða breytingu aðalskipulags.

Höfundur: Birgir Þór Guðbrandsson/birgir.thor.gudbrandsson@gmail.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:** Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Viðfangsefni: Mótmæli vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi á lóð Efstalandi 1.

Við erum eigendur að Ástu-Sólliljugötu 7 neðri hæð. Lóðin Efstaland 1 liggur að fasteign okkar.

Við teljum að fyrirhugaðar breytingar munu hafa veruleg neikvæð á nærliggjandi byggð meðal annas á fasteign okkar.

Ég vil sérstaklega koma á framfæri að þegar við keyptum íbúðina Ástu-Sólliljugötu 7 árið 2012 íbúðina sem við búum í í dag, var hún keypt á töluvert hærra verði heldur en nákvæmlega eins íbúð vegna útsýnisins sem úr henni er. Ég skoðaði hvað var skipulagt á lóðinni Efstaland 1 (Ekki svo stór tveggja hæða bygging, verslun) En að það sé til umræðu að stækka hana um nánast helming og bæta þriðju hæðinni ofaná finnst okkur alveg galið. Við erum viss um að gangi fyrirhugaðar breytingar í gegn mun það hafa töluverð áhrif til lækkunar á verði fasteignar okkar og neikvæð áhrif heimilisfólks. Þess vegna skorum við á nefndarmenn Mosfellsbæjar að verða ekki við ósk lóðareiganda um svona stórtækar breytingar á skipulagi.

Kv.

Valtýr Örn Árnason

Tinna Sigurðardóttir

Höfundur: Valtýr Örn Árnason/valorn76@gmail.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Við í Ástu-Sólliljugötu 11 erum verulega á móti því að það sé bætt við öllum þessum íbúðum ofan á Efstaleiti 1. Á meðan það væri gott að fá kjarna þarna með kaffihúsi, sjoppu/krambúð og póstkassa þá væri allt of mikið af bílum og umferð þarna á gatnamótunum ef að íbúðirnar bæta við. Við keyptum eignina okkar því að okkur var sagt að þetta yrði ekki há bygging og útsýnið er mikilvægt fyrir okkur. Endilega standið við upprunalega skipulagningu.

Höfundur: Ólöf Dröfn Eggertsdóttir/olofdrofn@gmail.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðandi breytingatillögu að Efstalandi 1 þykir mér upplýsingum ábótavant.

- Hækkun byggingar úr 8.5m í 10m í mænishæð eða portvegg eins og líkalega verður fyrir valinu þarna gefur ekki rétta mynd á endanlega hæð byggingar. Í gildandi deiluskipulagi er gólfkóði neðri hæðar 47m og sá efri 50.5m sem skilja má sem ríkjandi kóða og að endanleg hæð "mænis" fari ekki yfir 55.5m yfir sjávarmál. Hér set ég athugasemd við hvaða hæðarkóða hækkun miðar. Lækkar neðri kóði eitthvað til móts við þessa breytingu eða fer hæð "mænis" í 57m?
- Breyting á legu byggingar innan lóðar finnst ekki í fyrirbyggjandi upplýsingum. Áður gerði ráð fyrir neðri hæð með 2 aðskildum byggingum ofan á og op þar á milli. Til að ná svona mikilli aukningu á byggingamagni grunar mig að fyrirhuguð breyting feli í sér að bygging verði sambyggð upp úr þ.e.a.s. að ekki verði opið milli turna. Turn, ef svo má kalla, sem fer úr einni hæð í tvær þegar neðsta hæð/kjallari er ekki talin með.
- Ekki hefur verið gefið upp hversu mörg bílastæði munu vera áætluð per íbúðareiningu né staðsetning bílastæða og aðkoma að bílageymslu verði hún gerð.

Við sem eigendur að Áslandi 13 setjum okkur á móti deiluskipulagsbreytingu í það minnsta unns frekari útlitun á byggingareit og hæð liggur fyrir. Þetta mun skerða okkar útsýni inn í hverfið og skóginn handar lækjar sem var ein af ástæðum þess að við kusum að byggja okkar heimili ofanlega í hlíð.

Sigurbjörn Rúnar
Kristbjörg Sölvadóttir
Ásland 13

Höfundur: Sigurbjörn Rúnar Sigurbjörnsson/sigurbjorn.runar@outlook.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Við eigendur Ástu Sólliljugötu 13 erum mótfallinn þessari breytingu á fyrri skipulagi og er þetta algjör forsendubrestur fyrir því að við keyptum þarna.

Við höfum frábært útsýni yfir dalinn og mun hækkun þessara byggingar beinleiðis stroka allt það frábæra útsýni út sem veldur okkur beinu fjárhagslegu tjóni.

Nóg er um dæmi þar sem troðið er stórum byggingum þvert á vilja íbúa í nærliggjandi umhverfi.

Hvet ég ykkur að hlusta á ummæli nágretta okkar því að allir hafa þeir vit og reynslu hvernig umferð og líf í kringum þennann reit er og virðist vera einhliða skoðanir á að best væri að halda sig við fyrri skipulag,

Eins það eigum við að geta treyst ykkar fyrri áætlunum

Mbk. Hlynur Már Ólafsson, Rakel Guðbjörnsdóttir, Emil Helgi Hlynsson

Höfundur: Hlynur Már Ólafsson/Hlynurmar@outlook.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ sbr. samþykkt bæjarstjórnar dags. 02.04.2025.

Við íbúar og eigendur fasteignar við Ásland 11 gerum athugasemdir við þau áform sem lýst er í þessari skipulagslýsingu fyrir lóð við Efstaland 1.

Það er algerlega óásættanlegt að breyta skipulagi þannig að það það verði heimilt að byggja þrjár hæðir í stað einnar samkvæmt núverandi skipulagi og auka heimilt byggingarmagn úr 1.959,6 m² í 3.172,6 m².

Einnig er mjög óljóst út frá þessari kynningu hver hámarkskóti á mæni má vera. Á mæliblaði fyrir lóðina sem má finna inni á kortavef sveitarfélagsins eru gefnir upp tveir kótar, annars vegar K 50,50 og hins vegar 47,00 en óljóst er frá hvorum kótanum á mæliblaði hann reiknast.

Að breyta aðalskipulagi þannig að heimilt verði að byggja 20 íbúðir á lóðinni gengur ekki upp að okkar mati. Nú þegar eru of fá bílastæði á svæðinu og gestastæði sem hönnuð eru inni á núverandi skipulagi eru nú þegar teppt af bifreiðum íbúa svæðisins. Að okkar mati væri réttast að heimila byggingu sérbylis á þessari lóð í samræmi við að aðliggjandi lóðir í Efstalandi og Áslandi. Það er alþekkt eins og fram hefur komið í öðrum athugasemdum við þessa skipulagslýsingu að atvinnustrafsemi svo sem rekstur matvöruverslana, veitingastaða eða annarar þjónustu inni í íbúabyggð sem þessari gengur ekki upp rekstrarlega, um það vitna mýmörg dæmi um allt höfuðborgarsvæðið, bæði í eldri grónum hverfum sem og í nýrri hverfum.

Að framngreindu sögðu mótmælum við þessum áformum og teljum að þau muni rýra þau gæði sem við fjárfestum í þegar við keyptum byggingarétt við Ásland 11. Við gerum þá kröfu um að núverandi skipulag standi óbreytt hvað varðar heimilt byggingarmagn (nýtingarhlutfall), fjölda hæða og hámarks mænishæð.

Viringarfyllst
Ívar Örn Þrastarson
Unnur María Þorbergsdóttir

Höfundur: Ívar Örn Þrastarson/ivarth@yrkir.is

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Varðandi fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ sbr. samþykkt bæjarstjórnar frá 2.4.2025 viljum við eigendur raðhúss í Efstalandi 16 koma eftirfarandi á framfæri:

Við erum afar ósátt við þessa skipulagsbreytingu og teljum að hún hafi slæmar afleiðingar fyrir þessa rólegu sérbýlisgötu sem við búum við og ákváðum að flytja í m.a. útfrá gildandi skipulagi.

1. Fjölgun um 20 íbúðir

Gert er ráð fyrir fjölbýli með 20 íbúðum með aðkomu í gegnum Efstaland, en það mun auka umferðarálag okkar götu og alls hverfisins umtalsvert. 20 íbúðum fylgja a.m.k. 30-40 bílar. Það er engin leið að vita hversu mikið bílastæðavandamálið verður því ekki fylgir gögnunum fyrirhugaður fjöldi bílastæða á lóðinni. Nú eru öll bílastæði í götunni þegar full alla daga.

2. Þrjár hæðir í stað tveggja

Hækkun um eina hæð veldur áhyggjum varðandi skuggavarp og skert útsýni. Ekki var hægt að sjá á gögnunum hvernig lega hússins og staðsetning í lóðinni á að vera.

3. Ekki lengur róleg sérbýlisgata

Forsendur þeirra sem keyptu sér hús í rólegri sérbýlisgötu eru brostnar.

4. Aukning á byggingarmagni

Ástæðan fyrir breytingunni virðist eingöngu vera til að auka byggingarmagnið á lóðinni og í hverfinu og bæta við íbúðum.

Það er okkar mat að þétting byggðar á þessu svæði muni rýra verulega þau gæði sem íbúar Efstalands og í nærgötum hafa gengið útfrá að séu til staðar skv. gildandi skipulagi.

Pröstur Freyr Hafðísarson

Auður Þórisdóttir

Efstalandi 16

Höfundur: Pröstur Freyr Hafðísarson/throstr.hafdisarson@gmail.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Mál nr. 0472/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0472/2025, Efstaland 1 - aðalskipulagsbreyting fyrir 303V-verslun og þjónustu (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Ríkharður Friðrik Friðriksson/rikhardur@heilbrigðiseftirlit.is

Sent inn þann: 24.04.2025 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Skipulagssvið Mosfellsbæjar
Þverholti 2
270 Mosfellsbæ
Skipulagsgátt – Mál nr. 472/2025

Kópavogur, 24. apríl 2025
Tilvísun: K-20692

Efni: Umsögn um skipulagslýsingu, Efstaland 1, aðalskipulagsbreyting.

Heilbrigðiseftirlitinu hefur borist til umsagnar tillaga að breytingu aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 fyrir reit 303V í Helgafellshverfi. Hér er um að ræða verslunar og þjónustusvæði á milli núverandi byggðar austan Vesturlandsvegur og suðurhlíða Helgafellshverfsins. Svæðið er deiliskipulagt. Tillagan felur í sér að heimila uppbyggingu íbúða í bland við þjónustu.

Heilbrigðiseftirlitið hefur yfirfarið fyrirbyggjandi skipulagslýsingu sem embættinu barst í Skipulagsgátt, mál nr. 472/2025. Eftirlitið setur sig ekki gegn umræddri breytingu í stefnu sveitarstjórnar, en sambland atvinnu- og íbúðarhúsnæðis getur leitt til ákveðinna vandkvæða í samneyti við íbúa. Í ljósi þessa þá mun heilbrigðiseftirlitið koma með ákveðnar ábendingar í umsögn sinni um deiliskipulagsbreytingu Efstalandi 1 í Helgafellshverfi máls nr. 473/2025 í Skipulagsgátt.

Virðingarfyllt,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins

Ríkhartur F. Friðriksson

Ríkhartur F. Friðriksson.

Heiti máls: Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi

Máls númer: 0473/2025

Stutt lýsing:

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi á 2. áfanga Helgafellshverfis í suðurhlíðum Helgafells í Mosfellsbæ, staðfest 13.12.2006. Markmið skipulagsins er uppbygging fjölbreyttrar byggðar auk lóðar fyrir verslun og þjónustu að Efstalandi 1. Heimilt er að byggja 1.960 fermetra af þjónustu að hámarki tvær hæðir með aðkomu að neðri hæð frá tengivegi Helgafellsvegar en að efri hæð frá húsagötu Efstalands norðan og vestan lóðarinnar. Tillaga felur í sér að heimila uppbyggingu íbúða í bland við þjónustu.

Stofnað af: Kristinn Pálsson/kristinnp@mos.is

Birt þann: 02.04.2025

Sveitarfélag: Mosfellsbær

Heiti fasa: Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi

Gerð fasa: Lýsing

Stutt lýsing:

Markmið breytingarinnar er að stuðla að betri nýtingu lóðarinnar við Efstaland 1 með því að skapa rými fyrir fjölbreytta nærþjónustu við íbúa hverfisins og íbúðir. Breytingarnar miða að því að bæta samneyti íbúa og verslunar- og þjónustusvæða með því að blanda saman íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði fyrir nærþjónustu.

Með tvíþættri nýtingu lóðarinnar fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði fellur uppbyggingin betur að hverfinu sem fyrst og fremst er íbúðarhverfi. Húsnæðið mun þannig vera í auknu samræmi við annað húsnæði og nýtingu á svæðinu.

Gæði hönnunar og ásýnd skal vera í forgrunni, þar sem uppbyggingin mun falla vel að umhverfinu og stuðla að fallegu og samfelldri byggð. Lögð verður áhersla á notkun vandaðra efna og fallegra útfærslna sem styrkja heildarmynd hverfisins.

Breytingin felur í sér uppfærslu deiliskipulags þar sem breyting verður gerð á byggingarreit og hús hækkað úr 8,5 m í mesta hæð 10 m. Heimilt verður að hafa húsið á þremur hæðum, með 20 íbúðum og auknu nýtingarhlutfalli.

Úrvinnslutími fasa: 02.04.2025 - Dagsetningu vantar

Kynningartími: 02.04.2025 - 24.04.2025

- **Gögn**

- Birt 02.04.2025
 - Efstaland 1 - Skipulagslýsing til kynningar.pdf

Mál nr. 0473/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Á svæðinu eru lagnir í eigu Mílu. Við óskum eftir að haft verði samráð við okkur tímanlega þegar til framkvæmda kemur. Við höfum hugsanlega áhuga áhuga á að vera með í framkvæmdum.

Höfundur: Bragi Már Bragason/bragib@mila.is

Sent inn þann: 03.04.2025 , **Fyrir hönd:** Míla

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Við lóðarhafar og eigendur einbýlishúss á lóðinni Efstaland 3 sem er næsta lóð við fyrirhugaða skipulagsbreytingu viljum benda á eftirfarandi atriði og leggja fram eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

- Þegar við kaupum lóð okkar að Efstalandi 3 og tökum ákvörðun um framtíðarfjárfestingu á þessum stað þá er það m.a. gert með tilliti til gildandi skipulags og teljum við að fyrirhugaðar breytingar sem boðaðar eru af bæjarfélaginu um nærri 100% aukið byggingarmagn og hækkun um eina hæð á lóðinni Efstaland 1 ásamt breyttri notkun, geti verið til þess fallin að breyta algerlega þeim forsendum sem fyrir lágu og geti gengið á rétt okkar og hagsmuni að miklu leyti og bæði valdið okkur fjárhagslegu tjóni og skert lífsgæði okkar á heimili okkar og lóð.
- Með vísan í ofantalið óskum við eftir að gætt verði að því að skuggavarp á eign okkar og lóð ásamt innsýn verði ekki aukið og útsýni skert frá gildandi skipulagi.
- Til viðbótar ofantöldu þá höfum við einnig áhyggjur af aðkomu að lóðinni við fyrirhugaða breytingu sem og bílastæða málum, þ.e. að þau geti skert lífsgæði okkar og allra í íbúðagötunni Efstalandi, þar sem fyrirhugað er að bæta við 20 íbúðum við þessa rólegu og friðsælu sérbýlisgötu.

Við lóðarhafar og eigendur fasteignar að Efstalandi 3 getum ekki annað en mótmælt fyrirhugaðri skipulagsbreytingu, enda liggja ekki fyrir nægjanlegar upplýsingar um áhrif breytingarinnar á lífsgæði okkar og annarra íbúa við Efstaland við þessa kynningu.

Gústav Alex Gústavsson
Diljá Dagbjartsdóttir
Efstaland 3

Höfundur: Gústav Alex Gústavsson/gusti500@gmail.com

Sent inn þann: 10.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Við lóðarhafar og eigendur einbýlishúss á lóðinni Efstaland 3 sem er næsta lóð við fyrirhugaða skipulagsbreytingu viljum benda á eftirfarandi atriði og leggja fram eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

- Þegar við kaupum lóð okkar að Efstalandi 3 og tökum ákvörðun um framtíðarfjárfestingu á þessum stað þá er það m.a. gert með tilliti til gildandi skipulags og teljum við að fyrirhugaðar breytingar sem boðaðar eru af bæjarfélaginu um nærri 100% aukið byggingarmagn og hækkun um eina hæð á lóðinni Efstaland 1 ásamt breyttri notkun, geti verið til þess fallin að breyta algerlega þeim forsendum sem fyrir lágu og geti gengið á rétt okkar og hagsmuni að miklu leyti og bæði valdið okkur fjárhagslegu tjóni og skert lífsgæði okkar á heimili okkar og lóð.
- Með vísan í ofantalið óskum við eftir að gætt verði að því að skuggavarp á eign okkar og lóð ásamt innsýn verði ekki aukið og útsýni skert frá gildandi skipulagi.
- Til viðbótar ofantöldu þá höfum við einnig áhyggjur af aðkomu að lóðinni við fyrirhugaða breytingu sem og bílastæða málum, þ.e. að þau geti skert lífsgæði okkar og allra í íbúðagötunni Efstalandi, þar sem fyrirhugað er að bæta við 20 íbúðum við þessa rólegu og friðsælu sérbýlisgötu.

Við lóðarhafar og eigendur fasteignar að Efstalandi 3 getum ekki annað en mótmælt fyrirhugaðri skipulagsbreytingu, enda liggja ekki fyrir nægjanlegar upplýsingar um áhrif breytingarinnar á lífsgæði okkar og annarra íbúa við Efstaland við þessa kynningu.

Diljá Dagbjartsdóttir
Gústav Alex Gústavsson
Efstalandi 3

Höfundur: Diljá Dagbjartsdóttir/dilja.dagbjartsdottir@gmail.com

Sent inn þann: 10.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Mál nr. 0473/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Vala Ragna Ingólfssdóttir/vala.r.ingolfsdottir@skipulag.is

Sent inn þann: 11.04.2025 , **Fyrir hönd:** Skipulagsstofnun

Mosfellsbær
Kristinn Pálsson

Reykjavík, 11. apríl 2025

Tilvísun:202504012 / 5.2

Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna verslunar og þjónustusvæðis í Efstalandi 1 og gerð deiliskipulagsbreytingar sama svæðis

Mosfellsbær hefur, með erindi dags. 2. apríl 2025, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, ódagsett, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga og tillögu að deiliskipulagi sbr. 1. mgr. 40. gr. sömu laga.

Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er í meginatriðum að innan verslunar og þjónustusvæðis (303-V) verði heimild fyrir 20 íbúðir, hámarkshæð bygginga fari úr 2. hæðir í 3. hæðir og nýtingarhlutfall lóðar fari úr 0,35 ha í allt að 0,68 ha. Breyting á deiliskipulagi mun taka til sama svæðis.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og telur lýsingu veita góða mynd af viðfangsefni skipulagsbreytingarinnar en bendir á eftirfarandi atriði til skoðunar sem gera þarf nánari grein fyrir fyrir mótun tillögu:

- Tafla 4.1 sem sýnir íbúðarfjölda og þéttleika íbúðarhverfa þarf að uppfæra m.s.br. gildandi aðalskipulags.
- Stofnunin minnir á að gera þarf grein fyrir áhrifum breytinganna á umhverfið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana og haga umhverfismatið í samræmi við efni og umfang breytinganna.

Samráð

Minnt er á að hafa gott samráð í gegnum allt skipulagsferlið við íbúa og aðra hagsmunaaðila búsetta innan og utan sveitarfélags.

Stafrænt aðalskipulag

Minnt er á að þegar aðalskipulagstillaga verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Vala Ragna Ingólfssdóttir

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

arðar fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Eigendi raðhús á lóðinni Efstaland 12 sem er við götu fyrirhugaða skipulagsbreytingu vill benda á eftirfarandi atriði og leggja fram eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

Varðar gögn og fyrirhugaðar breytingar hækka nýtingarhlutfallið úr 0,35 í 0,68, sem er stór breyting frá eldri skipulagi, þar sem talað var um verslun og þjónustu en engar íbúðir og hámark 2 hæðir, en nú er talað um 3 hæðir, íbúðir, verslun og þjónustu. Það eru engir uppdrættir sem ég fann sem sýna bæði legu hússins, byggingarreit og skuggavarp á fyrirhugaðri breytingu.

Með þessum breytingum þá verður meiri umferð um götu Efstalands vegna fjölgunar íbúða í 20 og aðkeyrsla í íbúðirnar eigi að vera frá þeirri götu breytir rólegri og friðsælri íbúðargötu í umferðargötu.

Eins og staðan er í dag þá eru mjög fá bílastæði nú þegar í götunni sem eru alltaf full og verða þau vandamál ekki leyst með fjölgun íbúða.

Lóðarhafi og eigendi fasteignar að Efstalandi 12 gertur ekki annað en mótmælt fyrirhugaðri skipulagsbreytingu, enda liggja ekki fyrir nægjanlegar upplýsingar um áhrif breytingarinnar á lífsgæði okkar og annarra íbúa við Efstaland við þessa kynningu.

Virðingarfyllst

Ingibjörg Kristín Valsdóttir ingibjorgvalsdottir@gmail.com

Höfundur: Ingibjörg Kristín Valsdóttir/ingibjorgvalsdottir@gmail.com

Sent inn þann: 16.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstaland 1 í Mosfellsbæ sbr. Samþykkt bæjarstjórnar frá 02.04.2025.

Eigendur raðhús á lóðinni Efstaland 18 sem er við götu fyrirhugaða skipulagsbreytingu vilja benda á eftirfarandi atriði og leggja fram eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

Varðar gögn og fyrirhugaðar breytingar hækka nýtingarhlutfallið úr 0,35 í 0,68, eða um tæplega 100% sem er mjög stór breyting frá eldri skipulagi, þar sem talað var um verslun og þjónustu en engar íbúðir og að hámarki 2 hæðir. Nú er talað um 3 hæðir, íbúðir, verslun og þjónustu. Með þessum breytingum þá verður meiri umferð um götu Efstalands vegna fjölgunar íbúða í 20 og aðkeyrsla í íbúðanna eigi að vera frá þeirri götu breytir rólegri og friðsælri íbúðargötu í umferðargötu.

Í dag eru mjög fá bílastæði nú þegar í götunni sem eru alltaf full og verða þau vandamál ekki leyst með fjölgun íbúða.

Lóðarhafendur og eigendur fasteignar að Efstalandi 18 geta ekki annað en mótmælt fyrirhugaðri skipulagsbreytingu, enda liggja ekki fyrir nægjanlegar upplýsingar um áhrif breytingarinnar á lífsgæði okkar og annarra íbúa við Efstaland við þessa kynningu.

Eyþór Skúli Jóhannesson
Elínborg Jóhannesdóttir
Efstalandi 18

Höfundur: Eyþór Skúli Jóhannesson/eythorsj@gmail.com

Sent inn þann: 20.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Varðandi breytingatillögu að Efstalandi 1 þykir mér upplýsingum ábótavant.

- Hækkun byggingar úr 8.5m í 10m í mænishæð eða portvegg eins og líkalega verður fyrir valinu þarna gefur ekki rétta mynd á endanlega hæð byggingar. Í gildandi deiluskipulagi er gólfkóði neðri hæðar 47m og sá efri 50.5m sem skilja má sem ríkjandi kóða og að endanleg hæð "mænis" fari ekki yfir 55.5m yfir sjávarmál. Hér set ég athugasemd við hvaða hæðarkóða hækkun miðar. Lækkar neðri kóði eitthvað til móts við þessa breytingu eða fer hæð "mænis" í 57m?
- Breyting á legu byggingar innan lóðar finnst ekki í fyrirbyggjandi upplýsingum. Áður gerði ráð fyrir neðri hæð með 2 aðskildum byggingum ofan á og op þar á milli. Til að ná svona mikilli aukningu á byggingamagni grunar mig að fyrirhuguð breyting feli í sér að bygging verði sambyggð upp úr þ.e.a.s. að ekki verði opið milli turna. Turn, ef svo má kalla, sem fer úr einni hæð í tvær þegar neðsta hæð/kjallari er ekki talin með.
- Ekki hefur verið gefið upp hversu mörg bílastæði munu vera áætluð per íbúðareiningu né staðsetning bílastæða og aðkoma að bílageymslu verði hún gerð.

Við sem eigendur að Áslandi 13 setjum okkur á móti deiluskipulagsbreytingu í það minnsta unns frekari útlitun á byggingareit og hæð liggur fyrir. Þetta mun skerða okkar útsýni inn í hverfið og skóginn handar lækjar sem var ein af ástæðum þess að við kusum að byggja okkar heimili ofanlega í hlíð.

Sigurbjörn Rúnar
Kristbjörg Sölvadóttir
Ásland 13

Höfundur: Sigurbjörn Rúnar Sigurbjörnsson/sigurbjorn.runar@outlook.com

Sent inn þann: 22.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Mál nr. 0473/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn Veitna

Höfundur: Helga Rún Guðmundsdóttir/helgarg@veitur.is

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:** Veitur



Skipulags- og byggingardeild Mosfellsbæjar
b.t. skipulagsfulltrúa
Þverholt 2
170 Mosfellsbær

Reykjavík, 23. apríl 2025

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulagsbreytingu við Efstaland 1 í Helgafellshverfi.
Mál 473/2025

Veitur ohf. hafa fengið til umsagnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Efstaland 1 í Helgafellshverfi, Mosfellsbæ. Tillagan felur í sér uppbyggingu fjölbreyttrar íbúðabyggingar ásamt verslun og þjónustu.

Veitur gera ekki athugasemdir við framlagða tillögu, en vilja þó benda á að við aukið byggingarmagn á svæðinu gæti þurft að styrkja dreifikerfi rafmagns og koma upp nýrri dreifistöð í nágrenni við fyrirhugaða uppbyggingu.

Veitur leggja ríka áherslu á gott samráð við skipulags- og framkvæmdaaðila á öllum stigum málsins, til að tryggja heildstæðar og öruggar lausnir við uppbyggingu innviða á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Helga Rún Guðmundsdóttir
f.h. Veitna

Mál nr. 0473/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Varðar: Mál nr. 0473/2025 í Skipulagsgátt, deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi, Efstaland 1.

Mosfellsbær hefur óskað eftir umsögn Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins við ofangreint mál í Skipulagsgátt.

Umsögn: Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. gerir ekki athugasemdir við fyrirhugað deiliskipulag

Höfundur: Birgir Þór Guðbrandsson/birgir.thor.gudbrandsson@gmail.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:** Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins



Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs.

23.04.2025

Kjósarhreppur
B.t. Kristins Pálssonar
Þverholt 2, 270 Mosfellsbæ
260 Kjós

Varðar:

Mál nr. 0473/2025 í Skipulagsgátt, deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi, Efstaland 1.

Mosfellsbær hefur óskað eftir umsögn Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins við ofangreint mál í Skipulagsgátt.

Umsögn:

Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. gerir ekki athugasemdir við fyrirhugað deiliskipulag.

Virðingarfyllt,
f.h. Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins
Birgir Þór Guðbrandsson
Sérfræðingur - Hönnunareftirlit

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Varðandi fyrirhugaða skipulagsbreytingu á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ sbr. samþykkt bæjarstjórnar frá 2.4.2025 viljum við eigendur raðhúss í Efstalandi 16 koma eftirfarandi á framfæri:

Við erum afar ósátt við þessa skipulagsbreytingu og teljum að hún hafi slæmar afleiðingar fyrir þessa rólegu sérbýlisgötu sem við búum við og ákváðum að flytja í m.a. útfrá gildandi skipulagi.

1. Fjölgun um 20 íbúðir

Gert er ráð fyrir fjölbýli með 20 íbúðum með aðkomu í gegnum Efstaland, en það mun auka umferðarálag okkar götu og alls hverfisins umtalsvert. 20 íbúðum fylgja a.m.k. 30-40 bílar. Það er engin leið að vita hversu mikið bílastæðavandamálið verður því ekki fylgir gögnunum fyrirhugaður fjöldi bílastæða á lóðinni. Nú eru öll bílastæði í götunni þegar full alla daga.

2. Þrjár hæðir í stað tveggja

Hækkun um eina hæð veldur áhyggjum varðandi skuggavarp og skert útsýni. Ekki var hægt að sjá á gögnunum hvernig lega hússins og staðsetning í lóðinni á að vera.

3. Ekki lengur róleg sérbýlisgata

Forsendur þeirra sem keyptu sér hús í rólegri sérbýlisgötu eru brostnar.

4. Aukning á byggingarmagni

Ástæðan fyrir breytingunni virðist eingöngu vera til að auka byggingarmagnið á lóðinni og í hverfinu og bæta við íbúðum.

Það er okkar mat að þétting byggðar á þessu svæði muni rýra verulega þau gæði sem íbúar Efstalands og í nærgötum hafa gengið útfrá að séu til staðar skv. gildandi skipulagi.

Pröstur Freyr Hafðísarson

Auður Þórisdóttir

Efstalandi 16

Höfundur: Pröstur Freyr Hafðísarson/throstur.hafdisarson@gmail.com

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar á lóðinni Efstalandi 1 í Mosfellsbæ sbr. samþykkt bæjarstjórnar dags. 02.04.2025.

Við íbúar og eigendur fasteignar við Ásland 11 gerum athugasemdir við þau áform sem lýst er í þessari skipulagslýsingu fyrir lóð við Efstaland 1.

Það er algerlega óásættanlegt að breyta skipulagi þannig að það það verði heimilt að byggja þrjár hæðir í stað einnar samkvæmt núverandi skipulagi og auka heimilt byggingarmagn úr 1.959,6 m² í 3.172,6 m².

Einnig er mjög óljóst út frá þessari kynningu hver hámarkskóti á mæni má vera. Á mæliblaði fyrir lóðina sem má finna inni á kortavef sveitarfélagsins eru gefnir upp tveir kótar, annars vegar K 50,50 og hins vegar 47,00 en óljóst er frá hvorum kótanum á mæliblaði hann reiknast.

Að breyta aðalskipulagi þannig að heimilt verði að byggja 20 íbúðir á lóðinni gengur ekki upp að okkar mati. Nú þegar eru of fá bílastæði á svæðinu og gestastæði sem hönnuð eru inni á núverandi skipulagi eru nú þegar teppt af bifreiðum íbúa svæðisins. Að okkar mati væri réttast að heimila byggingu sérbylis á þessari lóð í samræmi við að aðliggjandi lóðir í Efstalandi og Áslandi. Það er alþekkt eins og fram hefur komið í öðrum athugasemdum við þessa skipulagslýsingu að atvinnustrafsemi svo sem rekstur matvöruverslana, veitingastaða eða annarar þjónustu inni í íbúabyggð sem þessari gengur ekki upp rekstrarlega, um það vitna mýmörg dæmi um allt höfuðborgarsvæðið, bæði í eldri grónum hverfum sem og í nýrri hverfum.

Að framngreindu sögðu mótmælum við þessum áformum og teljum að þau muni rýra þau gæði sem við fjárfestum í þegar við keyptum byggingarétt við Ásland 11. Við gerum þá kröfu um að núverandi skipulag standi óbreytt hvað varðar heimilt byggingarmagn (nýtingarhlutfall), fjölda hæða og hámarks mænishæð.

Viringarfullst
Ívar Örn Þrastarson
Unnur María Þorbergsdóttir

Höfundur: Ívar Örn Þrastarson/ivarth@yrkir.is

Sent inn þann: 23.04.2025 , **Fyrir hönd:**

Mál nr. 0473/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0473/2025, Efstaland 1 - deiliskipulagsbreyting í Helgafellshverfi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Ríkharður Friðrik Friðriksson/rikhardur@heilbrigdiseftirlit.is

Sent inn þann: 24.04.2025 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Skipulagssvið Mosfellsbæjar
Þverholti 2
270 Mosfellsbæ
Skipulagsgátt – Mál nr. 473/2025

Kópavogur, 24. apríl 2025
Tilvísun: K-20692

Efni: Umsögn um skipulagslýsingu, Efstaland 1, deiliskipulagsbreyting.

Heilbrigðiseftirlitin hefur borist til umsagnar tillaga að breytingu á deiliskipulagi á 2. áfanga Helgafellshverfis í suðurhlíðum Helgafells í Mosfellsbæ, sem staðfest var 13.12.2006. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að stuðla að betri nýtingu lóðar við Efstaland 1 með því að skapa rými fyrir fjölbreytta nærþjónustu við íbúa hverfisins og íbúðir. Breytingarnar miða að því að bæta samneyti íbúa og verslunar- og þjónustusvæða með því að blanda saman íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði fyrir nærþjónustu. Breytingin felur í sér uppfærslu deiliskipulags þar sem breyting verður gerð á byggingarreit og hús hækkað úr 8,5 m í mesta hæð 10 m. Heimilt verður að hafa húsið á þremur hæðum, með 20 íbúðum og auknu nýtingarhlutfalli. Tillagan felur í sér að heimila uppbyggingu íbúða í bland við þjónustu.

Ekki er fyrir séð hverskonar starfsemi verður í umræddu húsnæði. Uppbygging íbúða ofan verslunar- og þjónustuhúsnæðis getur leitt til ákveðinna vandkvæða. Í ljósi þess þá vill heilbrigðiseftirlitið benda á eftirfarandi þætti sem mikilvægt er að horft verði til í nýju deiliskipulagi og uppbyggingu innan umræddrar lóðar við Efstaland 1:

- Við hönnun og uppbyggingu þarf að huga að hávaða sem borist getur milli hæða og utanhúss. Því er mikilvægt að farið sé hvívetna að ákvæðum laga, reglugerða sem og hljóðvistarstaðla sem lúta að hljóðdempun og hljóðvist. Setja mætti tilmæli þess efnis í deiliskipulagið.
- Huga þarf þar sérstaklega að einangrun milli hæða í húsnæðinu þar sem ónæðissöm starfsemi getur verið á neðri hæð. Huga þarf að staðsetningu loftræstingar, mengunarvarnabúnaðar vegna t.d. lyktar, kælipressa og útblásturstúða verði slíkt til staðar. Tilmæli þess efnis mætti gjarnan vera í deiliskipulaginu.
- Keyrsla aðfanga inn að vöruafgreiðslu atvinnuhúsnæðis getur verið til vandræða vegna hávaða eða ónæðis ef umferð er til dæmis að nætur- og kvöldlægi eða snemma morguns. Setja mæti kvaðir um tímasetningar vöruafgreiðslu í deiliskipulagið.
- Meðferð sorps í sorpgeymslum getur orðið ábótavant. Setja mætti í deiliskipulagið kvöðu um útfærslu á frágangi sorpgeymslu eða sorpskýlis þannig að af þeim hljóti ekki lýti eða óþrifnaður.
- Gæta skal að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum.

Virðingarfyllst,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins

Ríkhartur F. Friðriksson

Ríkhartur F. Friðriksson

