

Árni Davíðsson
Suðurbraut 1
200 Kópavogur

Kópavogur 24. febrúar 2017

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar
Þverholti 2
270 Mosfellsbær

Tillögur við breytingu á Skeiðholti, tengivegar milli Þverholts og Skólabrautar.

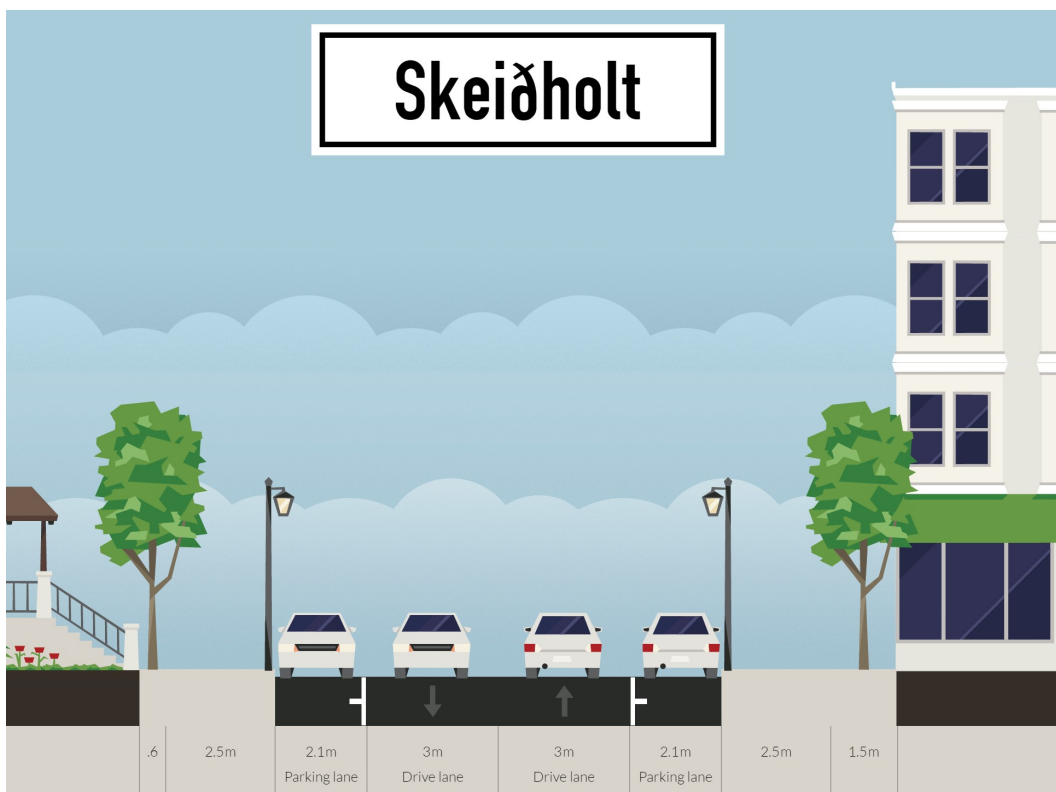
Á höfuðborgarsvæðinu er sem kunnugt er mikil skortur á minni íbúðum fyrir ungt fólk sem er að flytja að heiman og kaupa sína fyrstu íbúð. Þá er mikill fjöldi útlendinga og Íslendinga sem búa í slæmu húsnæði í ólöglegum vistarverum í iðnaðarhúsnæði og í ósamþykktum íbúðum og herbergjum. Hér er til umræðu að breyta skipulagi við Skeiðholt milli Þverholts og Skólabrautar í því skyni að auka umferðaröryggi og fjölga bílastæðum. Mér sýnist að sú framkvæmd sé óskynsamleg. Þótt hún nái því markmiði að auka umferðaröryggi sóar hún dýrmætu byggingarlandi og býr til óvistlegt umhverfi sem er fáum til gagns. Tekjur bæjarins af þessu landi yrðu 0 kr. en kostnaður talsverður við gerð og viðhald svæðisins.

Ég legg til að hætt verði við framkomið skipulag og að skipulag við Skeiðholt verði endurskoðað í heild sinni með það að markmiði að meðfram götunni verði komið fyrir þéttri byggð með litlum íbúðum sem henta þeim hópum sem nú eiga erfiðast uppdráttar á fasteignamarkaði. Svæðið í heild sinni er um 243 m á lengd og um 24 m á breidd, nema við Markholt þar sem breiddin er 38 m. Flatarmál er tæpir 6.000 m² með þvergötunum. Á þessu svæði væri auðveldlega hægt að byggja nokkuð margar litlar íbúðir. Svæðið er í göngufjarlægð við alla nauðsynlega þjónustu eins og verslanir, leikskóla og skóla og liggur vel við öflugum almenningssamgöngum. Það væri því hægt að gera mjög hógværar bílastæðakröfur og bílastæðin ættu auðvitað að vera seld eða leigð sér frá íbúðunum. Gestastæði gætu verið með gjaldskyldu. Tekjur bæjarins af íbúðunum yrðu umtalsverðar. Umhverfið yrði mun vistlegra og meira spennandi.

Tillögur mínar eru:

1. Framkomið skipulag verði dregið til baka.

2. Nýtt deiliskipulag verði útbúið. Hanna má Skeiðholt þannig að umferðaröryggi gangandi vegfarenda og akandi umferðar verði jafn gott og lagt er upp með í framkomnu skipulagi og þannig að hljóðvist við hús verði innan marka.
3. Í nýju skipulagi verði markaðar þrjár nýjar byggingarlóðir meðfram Skeiðholti að austanverðu. Ein milli Urðarholts og Njarðarholts (1750 m²), önnur milli Njarðarholts og Markholts (1580 m²) og sú þriðja milli Markholts og Lágholts (2150 m²). Fjöldi íbúða gæti t.d. verið milli 50-100 eftir stærð þeirra. Til greina kemur að rífa Markholt 17-21 og láta þá lóð vera hluta nýs deiliskipulags fyrir þetta svæði enda eru húsin þar í slæmu ástandi og umgengni slæm.
4. Bílastæðakröfum þarf að stilla í hóf og ættu bílastæði að vera leigð eða seld sér frá íbúðunum. Gestastæði ættu að vera með gjaldskyldu. Bílastæði fyrir þessar lóðir gætu verið samsíða götu og myndu bílastæðin og þröngt götusnið takmarka hraða þannig að markmiði um umferðaröryggi yrði náð. Bílastæði ættu ekki að vera á lóðunum. Myndin hér að neðan sýnir mögulegt götusnið. Hægt er að koma fyrir um 74 bílastæðum með þessu fyrirkomulagi meðfram Skeiðholti.



Á miðbæjarsvæðinu felast miklir möguleikar í samnýtingu bílastæða milli starfsemi og íbúða á mismunandi tímum dags.

Betra er að leysa kröfur til bílastæða innan hverfis frekar en innan hvernar lóðar. Krafan um að leysa bílastæðin innan lóðar leiðir til offjárfestingar í bílastæðum og nýting stæðanna verður lítil yfir sólarhringinn. Með samnýtingu er hægt að leggja minna pláss og fjármuni í bílastæði og ná fram betri nýtingu stæðanna. Tekjur sveitarfélagsins af bílastæðum eru litlar en ef sama pláss er notað undir byggingar kemur það strax fram sem auknar tekjur af fasteignagjöldum í bæjarsjóð.

Ótti við bílastæðaskort má ekki verða til þess að útiloka fólk frá því að taka upp vistvæna og heilsusamlega lifnaðarhætti og lifa bíllausum lífsstíl. Það er sérstaklega óréttlátt að refska fólk fyrir að vera bíllaus með því að neyða fólk til að niðurgreiða bílastæði fyrir nágranna sína. Það er miklu skynsamlegra að láta íbúa sem vilja eiga og reka bíl greiða fyrir það sjálfa óháð íbúð.

Með bestu kveðju



Arni Davíðsson