

Ég mótmæli harðlega fyrirhuguðum breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem fela í sér þéttingu byggðar við Gagnveg í Grafarvogi. Tillögurnar eru vanhugsaðar, í ósamræmi við eðli hverfisins og ganga gegn meginmarkmiðum sjálfbærrar borgarþróunar.

Skólainnviðir

Að fjölga íbúðum í Húsahverfi án þess að styrkja skólainnviði gengur gegn meginmarkmiðum aðalskipulags og húsnaðisáætlunar Reykjavíkur. Skólar í Grafarvogi, þar á meðal leikskólar í Húsahverfi, eru þegar að vinna á fullu afköstum og glíma við skort á rými og mannskap.

Samgönguinnviðir – aukin umferð og minnkandi öryggi barna

Vegakerfið við og í kringum Gagnveg er nú þegar undir miklu álagi og ekki hannað fyrir aukna bílaumferð. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu auka þunga umferð í þröngu og illa skipulögðu umhverfi, án þess að lagfæringar fylgi með. Sérstakar áhyggjur eru uppi um skert öryggi gangandi vegfarenda og barna sem eiga leið í og úr skóla, þar sem nú þegar er lítið um stýringar og öryggisbúnað við götur og gatnamót. Má sérstaklega nefna að mikið er um gönguleiðir barna í gegnum græn svæði í hlíðinni sem nú er áformað að byggja á.

Samkvæmt þeim teikningum sem liggja fyrir virðist aðeins gert ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða fyrir íbúa – og engum gestastæðum. Í hverfi þar sem þegar er skortur á stæðum mun þetta óhjákvæmilega leiða til þess að íbúar nýju byggðarinnar leggja í stæði sem tilheyra öðrum eða fylla nærliggjandi götur. Þetta getur einnig lagt álag á bílastæði við íþróttamannvirki og sundlaug við Dalhús þar sem nú þegar ríkir oft á tíðum umferðaröngþveiti, sérstaklega þegar viðburðir eru á svæðinu. Þetta er átroðningur gagnvart íbúum sem nú þegar búa á svæðinu, brýtur gegn réttlátri meðhöndlun og skapar dagleg vandamál og árekstra. Má þar vísa í viðvarandi bílastæðavandamál sem þegar er til staðar við Móaveg og þeim átroðningi sem hefur ollið íbúum sem fyrir voru miklum óþægindum.

Öryggi barna verður að njóta vafans. Því krefjumst við þess að Reykjavíkurborg taki alvarlega ábyrgð sína á að tryggja öruggt umhverfi í kringum skóla- og fjölskyldubýggð og endurskoði áform um uppbyggingu við Gagnveg í ljósi þessa.

Við höfnum þessari aðferðafræði og ítrekum að bílastæði okkar núverandi íbúa eru gerð fyrir okkur og gesti okkar, ekki nýja íbúa hverfisins.

Græn svæði

Gagnvegssvæðið er í dag hluti af grónu göngusvæði og vinsælu leiksvæði barna. Það nýtist einnig sem sleðabrekka á veturna. Íbúar leggja mikla áherslu á að þessi náttúrulegu svæði séu hluti af sérstöðu Húsahverfis og Grafarvogs og að þau eigi að njóta verndar fyrir framtíðina. Eyðing þessara svæða myndi valda varanlegu tapi á lífsgæðum.

Skuggavarp og útsýnisskerðing

Fyrirhuguð byggð myndi rýra útsýni þeirra íbúa sem nú njóta víðáttu og opins umhverfis. Byggingar í hlíðinni myndu varpa skugga á núverandi hús, sérstaklega á vetrarmánuðum þegar sólarljós er takmarkað. Þetta hefur áhrif á birtuskilyrði og fasteignaverð.

Ósamræmi við nærliggjandi byggð

Húsahverfið einkennist af einbýli og raðhúsum á einni til tveimur hæðum. Ef byggt verður hærra eða þéttara við Gagnveg er ljóst að það myndi raska byggðamynstri hverfisins og breyta ásýnd þess til

muna. Íbúar hafa bent á að slík þétting sé í beinni mótsögn við upprunalegar skipulagsforsendur hverfisins.

Langur framkvæmdatími og óþægindi á framkvæmdatíma

Gera má ráð fyrir að framkvæmdir í hverfinu muni standa yfir í nokkur ár og valda íbúum ónæði og óþægindum á framkvæmdatíma. Framkvæmdunum mun fylgja hávaði enda er til að mynda ljóst að fara þurfi í ítarlegar jarðvegsframkvæmdir. Þessu mun einnig fylgja umferð stórra tækja og vinnuvéla og rykmengun enda er svæðið að miklu leyti berskjaldað fyrir hinum ýmsu vindáttum. Hér yrðu gröfur, vörubílar, steypubílar og hér yrði hávaði sem tengjast nýbyggingum ásamt óásættanlegri umferð í langan tíma. Þetta mun draga verulega úr ásýnd hverfisins og lífsgæðum íbúa. Þessu til viðbótar má gera ráð fyrir töluverðu raski til að tengja hinar nýju byggingar við vatns- og fráveitu, rafmagn og aðra sambærilega innviði.

Eignaréttur rýrður – réttur til skaðabóta

Þær hugmyndir sem settar hafa verið fram í áformum borgarinnar munu koma til með að rýra verðmæti eigna íbúa Húsahverfis, þ.m.t. mun hljóðvist og útsýni skerðast og það verulega í sumum tilvikum.

Jafnframt skal tekið fram að þó nokkur dæmi eru fyrir því að sveitarfélög séu skaðabótaskyld gagnvart íbúum sveitarfélagsins vegna þvílíkra breytinga, sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Bætur samkvæmt fyrrnefndu ákvæði skulu miðaðar við rýrnun á verðmæti fasteignar, líkt og staðfest hefur verið í dómaframkvæmd Hæstaréttar.

Með fyrirætlunum sínum í Húsahverfi er borgin að fórna meiri hagsmunum fyrir minni og um leið snúa öllu á hvolft í hverfinu með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á íbúa í hverfinu. Íbúar í hverfinu hafna að fullu þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru í breyttu aðalskipulagi Reykjavíkur.

Að lokum vil ég áréttast að þau sjónarmið sem hér hafa komið fram eiga einnig við í stærra samhengi. Ég mótmæli því jafnframt heildaráformum um þéttingu byggðar í Grafarvogi og geri eftirfarandi athugasemdir fyrir hönd hverfisins alls.

Hverfið er eitt það fjölmennasta í borginni og hefur frá upphafi verið skipulagt sem fjölskylduvænt úthverfi með mikla nálægð við bæði ósnortna náttúru og manngerð útivistarsvæði í nærumhverfi. Hér ríkir öflug hverfisvitund og samhent samfélag fólks sem ber umhyggju fyrir nærumhverfi sínu og nágrönnum.

Áform borgarinnar um fjölgun íbúða innan gróins og fullbyggðs hverfis ganga alvarlega að lífsgæðum íbúa. Grunninnviðir eins og leik- og grunnskólar, samgöngur og félagsþjónusta anna varla þeim fjölda sem nú þegar býr í hverfinu – hvað þá þeim sem áformað er að bæta við. Foreldrar þurfa nú þegar til að senda börn sín í leikskóla utan hverfis, og umferðarþungi innan Grafarvogs er orðinn daglegt vandamál.

Þá eru græn svæði – sem eru órjúfanlegur hluti af sérstöðu og lífsgæðum Grafarvogs – í hættu. Þetta eru svæði sem börn nota til leiks, íbúar til útiveru, og gegna lykilhlutverki í andlegri og líkamlegri heilsu fólks. Að taka þessi svæði undir byggð gengur gegn öllum markmiðum um sjálfbæra þróun og heilbriggt borgarumhverfi.

Þéttingaráformin hafa verið sett fram án raunverulegs samráðs við íbúa og kynnt með ófullnægjandi hætti. Hátt í þúsund athugasemdir sem hafa nú þegar borist frá íbúum endurspeglar málefnalega, gagnrýna og vel rökstudda andstöðu við áformin.

Vil ég því minna á eftirfarandi:

- **Grafarvogur hefur þegar vaxið mikið og enn á eftir að bæta við í Gufunesi, Höfða og á Keldnalandi.** Samhliða þessari fjölgun hefur innviðauppbýgging ekki haldið í við þróunina – hvorki í skóla- og frístundamálum, samgöngum né heilsugæslu. Áformin eru því ekki í takti við getu hverfisins til að taka á móti enn fleiri íbúum.
- **Skólainnviðir eru þegar sprungnir.** Börn komast nú þegar ekki að í leikskólum í hverfinu. Skólar hverfisins hafa ekki svigrúm fyrir alla þessa fólksfjölgun, sumir eru jafnvel fullsetnir. Frístundavist hefur ekki verið tryggð að fullu fyrir alla nemendur í 2.–3. bekk. Engin áform eru um nýja leik- eða grunnskóla þrátt fyrir að fjölga eigi um hundruð íbúa.
- **Græn svæði sem eiga að hverfa eru andrými íbúa og mörg hver virk útivistarsvæði fyrir börn, fjölskyldur og samfélagið í heild.** Rannsóknir sýna að þau eru nauðsynlegur þáttur í andlegri og líkamlegri heilsu, félagslegri samveru og velferð barna og fjölskyldna.
- **Hver íbúð án uppbyggingar samgönguinnviða eykur hættuna í umferðinni – og bitnar það á börnum, öldruðum og hreyfihömluðum fyrst.** Samgönguinnviðir í Grafarvogi eru nú þegar yfir nýtingarmörkum og hafa ekki haldið í við þá miklu fólksfjölgun sem átti sér stað á undanförunum áratugum. Fullvíst er að áformuð íbúafjölgun muni auka álag á götur, gatnamót og gönguleiðir – án þess að nokkrar umbætur séu áætlaðar í takt við þessa aukningu.

Skýrsla starfshóps íbúaráðs frá nóvember 2024 sýnir að:

- **Alvarlegum slysum í hverfinu hefur fjölgað um 5% og öðrum slysum um 27%** miðað við tímabilin 2009–2013 og 2019–2023.
- Fjöldi ómerktra og ólöglegra gangbrauta brýtur í bága við reglugerðir og skapar beina hættu, sérstaklega við skóla og í íbúagötum.
- Börn og unglingar eru í sérstakri hættu, því ástand göngu- og hjólastíga er víða óviðunandi. Víða eru merkingar, lýsing og aðgengi að skóla og frístundum ábótavant, m.a. við Langarima og í Rimahverfi.

Fjölgun íbúða og aukning umferðar mun því ekki aðeins valda aukinni umferð og öngþveiti á götum hverfisins heldur einnig skapa verulega aukna hættu fyrir börn og ungmenni.

Það er ekki aðeins almenningur sem lýsir yfir áhyggjum sínum af þessum áformum. Í sinni umsögn gerir Vegagerðin einnig alvarlegar athugasemdir við skipulagstillöguna. Stofnunin bendir sérstaklega á að við slíka þéttingu í grónu hverfi þurfi að leggja mat á afleiðingar á bílaumferð og almenningssamgöngur og telur að það hafi ekki verið gert með nægilega vönduðum hætti. Umsögnin leggur áherslu á að slíkar breytingar hafi áhrif á umferð á svæðum langt út fyrir einstaka byggingarreiti og að ekki sé nægilega sýnt fram á hvernig tekið verði á auknu álagi á gatnakerfi og samgöngur í heild.

Með öðrum orðum: Vegagerðin, sem ber ábyrgð á skipulagi og öryggi í samgöngum landsins, staðfestir þær áhyggjur sem íbúar hafa ítrekað bent á — að þetta sé ekki traust og vel undirbúið skipulag, heldur áform sem geta valdið auknu umferðarálagi og öryggisvanda.

- **Þéttleiki fyrirhugaðra byggingasvæða er margfaldur miðað við núverandi skipulag og gengur gegn eðli og anda Grafarvogs.** Til dæmis er meðalþéttleiki ríflega 24,7 íbúðir á hektara í nýjustu tillögum en meðalþéttleiki Grafarvogs er um 8–11 íbúðir/hektara. Þetta er alls ekki í samræmi við hönnun hverfisins með dreifðri og fjölskylduvænni byggð.
- Í áætlunum borgarinnar er gert ráð fyrir að stór hluti nýrra íbúða í Grafarvogi verði félagslegt eða óhagnaðardrifið húsnæði, í samstarfi við félög eins og Félagsbústaði, Búseta og Bjarg. Þrátt fyrir mikilvægi fjölbreyttra húsnæðisforma, veldur svo mikill þungi slíkra íbúða á einum stað hættu á félagslegri einhæfni og misskiptingu milli borgarhluta. **Hlutfall félagslegra og óhagnaðardriffinna íbúða í Grafarvogi er nú þegar hærra en í mörgum öðrum hverfum borgarinnar.** Það er ekki ásættanlegt að einangra félagslegt og óhagnaðardrifið húsnæði á fáum stöðum í úthverfum. Slík samþjöppun getur grafið undan félagslegri fjölbreytni og samhengi hverfisins.
- **Það eru aðrir og betri kostir í boði til íbúðauppbyggingar í Reykjavík.** Í Reykjavík eru þegar yfir 2.500 tómar íbúðir samkvæmt nýjustu talningu HMS. Næg byggingarsvæði eru í landi borgarinnar í hverfum sem ekki eru fullbyggð í dag.

Ég krefst þess að Reykjavíkurborg endurskoði þessi áform í heild sinni. Það þarf að virða sérstöðu Grafarvogs, vernda græn svæði sem gera hverfið aðlaðandi og lífvænlegt, og leggja áherslu á að styrkja innviði sem nú þegar ná ekki að sinna þörfum íbúanna. Aðeins þannig verður hægt að tryggja sjálfbæra og skynsamlega þróun hverfisins og borgarinnar – til framtíðar.

Ég áskil mér allan rétt til að koma með frekari athugasemdir, andmæli og sjónarmið á síðari stigum málsins, bæði í gegnum opinberar athugasemdir og með öðrum lagalegum og stjórnsýslulegum leiðum.

Þetta á við hvort sem um er að ræða breytingar á deiliskipulagi, grenndarkynningu eða byggingarleyfisferli.