

Ég mótmæli harðlega fyrirhuguðum breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem fela í sér þéttingu byggðar við Langarima og Fífurima í Grafarvogi. Áformin ógna lífsgæðum barnafjölskyldna í hverfinu og munu skapa óásættanlegt álag á Rimaskóla og græn svæði sem íbúar treysta á til útivistar.

Skólainnviðir

Rimaskóli þjónar stóru svæði og er nú þegar undir miklu álagi og rúmar varla fleiri börn. Foreldrafélag skólans hefur ítrekað bent á að frístundavist getur ekki að fullu sinnt öllum nemendum í 2. og 3. bekk, og að skólinn rúmar varla fleiri börn með tilliti til stærðar bekkja og manneklu í frístundastarfi.

Að fjölga íbúðum við Langarima og Rimahverfi án þess að styrkja skóla- og leikskólainnviði brýtur gegn öllum faglegum sjónarmiðum í borgarskipulagi. Að fjölga íbúðum án þess að styrkja innviði skólans gengur gegn meginmarkmiðum aðalskipulags og húsnaðisáætlunar Reykjavíkur.

Skuggavarþ og útsýnisskerðing

Byggðin sem á að rísa er ofan við núverandi hús og mun valda verulegu skuggavarpi, sérstaklega á síðdegi þegar fjölskyldur nýta garða og útisvæði sín mest. Skuggavarþ hefur áhrif á birtu, heilsu og lífsgæði – þetta er mælanlegt tjón sem borgin hefur ekki gert grein fyrir í kynningu. Þessi skerðing mun hafa neikvæð áhrif á virði fasteigna núverandi íbúa.

Græn svæði

Reiturinn sem á að byggja á við Fífurima og Hallsveg er dýrmætt útivistarsvæði – þéttvaxið af sjálfsáðum trjám, móm, lyng- og graslendi. Börn nota þetta svæði til leiks og það er hluti af daglegri útiveru margra fjölskyldna. Slík svæði má ekki skilgreina sem „auð svæði“. Aðgengi og útsýni að svæðinu hefur verið hluti af ákvörðun fólks um að búa hér. Þau eru andrými, og það er akkúrat það sem borgin á að vernda.

Samgönguinnviðir

Langirimi er ein af umferðarþyngstu götum Grafarvogs í dag og gegnir lykilhlutverki fyrir alla umferð til og frá Rimaskóla – einum fjölmennasta grunnskóla landsins. Götunni fylgir einnig vinsæll göngustígur sem tengir saman byggðina, leiksvæði, skóla og frístundastarfsemi – og er notaður daglega af fjölda barna, ungmenna og annarra gangandi og hjólandi vegfarenda.

Áform um fjölgun íbúða á svæðinu – án þess að gert sé ráð fyrir samhliða úrbótum á umferðarmannvirkjum – eru stórhættuleg og geta aukið slysaþættu verulega. Samkvæmt úttekt starfshóps íbúaráðs Grafarvogs hefur alvarlegum slysum í hverfinu fjölgað og kemur þar sérstaklega fram að skortur á merkingum og göngubrautum við Langarima hafi þegar leitt til slysa. Það er með öllu óásættanlegt að auka álag á þessa safngötu án þess að tryggja öryggi þeirra sem þar fara um – sérstaklega barna.

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 fjölskyldubbyggð og endurskoði áform um uppbyggingu við Langarima í ljósi þessa.

Eignaréttur rýrður – réttur til skaðabóta

Íbúar höfðu réttmætar væntingar til þess, þegar þeir ákváðu að kaupa íbúðarhúsnaði sitt, að hverfið væri fullmótað og fullbyggt. Að minnsta kosti máttu þeir ekki vænta þess að ráðist yrði í svo

viðamiklar breytingar af því tagi sem hér er boðað með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum og eignarrétti.

Þær hugmyndir sem settar hafa verið fram í áformum borgarinnar munu koma til með að rýra verðmæti eigna íbúa í Rimahverfi, þ.m.t. mun 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 Rimahverfi 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. Rimahverfið er í fullkomnu jafnvægi við stórkostlega ósnortna náttúru og eru þessi svæði nauðsynleg fyrir mikilvægt vistsvæði sem endurspeglast meðal annars í friðlýsingu svæðis sem liggur upp við hverfið. Íbúar í hverfinu krefjast þess að halda í þessi einkenni hverfisins og hafna að fullu þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru í breyttu aðalskipulagi Reykjavíkur.

Að lokum vil ég árétta 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 umferðarpungi 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 heilbrigð 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 endurspegla 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 innviðauppygging 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 íbúðauppbýggingar 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.