

Ég mótmæli harðlega fyrirhuguðum breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem fela í sér þéttingu byggðar við Stararima í Grafarvogi. Tillögurnar eru vanhugsaðar, í ósamræmi við eðli hverfisins og ganga gegn meginmarkmiðum sjálfbærrar borgarþróunar. Áformin ógna jafnframt 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. Biðlistar eru þegar til staðar í leikskólum og frístund, og aðstæður í skólaumhverfinu nálgast þolmörk.

Að fjölga íbúðum í 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 húsnæðisáætlunar Reykjavíkur. Skólar í Grafarvogi, þar á meðal Rimaskóli og nærliggjandi leikskólar, eru þegar að vinna á fullu afköstum og glíma við skort á rými og mannskap.

Samgönguinnviðir

Fyrirhuguð byggð mun auka umferðarþunga í Stararima og nærliggjandi götum sem eru þegar þröngar og illa fallnar til að taka við fjölgun ökutækja. Á þessum slóðum eru fjölmargir gangandi vegfarendur – þar á meðal börn á leið í skóla og frístundir. Aukin bílaumferð og skortur á öruggum gangbrautum og lýsingu eykur hættuna á slysum. Ekki er heldur gert ráð fyrir viðeigandi úrbótum í samgöngukerfinu, né stýringu á flæði umferðar.

Græn svæði

Reiturinn í Stararima er í dag grænt, opið svæði sem gegnir mikilvægu hlutverki fyrir nærumhverfið. Svæðið nýtist til útivistar, gönguferða, leiks og samveru, bæði fyrir börn og fullorðna. Þar er einnig gróður sem veitir skjól og hefur jákvæð áhrif á loftgæði og andlega heilsu. Þétting byggðar á þessum stað myndi ganga á dýrmætt svæði sem þjónar hlutverki langt umfram það sem mætti meta í fermetrum.

Skuggavarp og útsýnisskerðing

Þótt fyrirhuguð byggð í Stararima samanstandi af einbýlishúsum líkt og núverandi byggð, veldur staðsetning þeirra **beint fyrir framan núverandi hús** verulegri skerðingu á útsýni og dagsbirtu fyrir þá sem fyrir eru. Íbúar sem keyptu eignir sínar í þeirri trú að byggðin væri fullmótuð og að opið svæði héldi áfram að vera hluti af umhverfinu, munu nú horfa á húsveggi þar sem áður var víðátta og birtuflæði.

Útsýni og náttúruleg birta eru mikilvægir þættir í lífsgæðum og fasteignamati. Þetta á sérstaklega við í lágrestri byggð þar sem tilfinning fyrir rými, birtu og nánd við náttúru hefur mikið vægi. Með því að reisa hús svo nálægt og framan við núverandi heimili er verið að **skerða þessi lífsgæði**, bæði beint og óafturkræft. Slík breyting myndi ekki aðeins rýra útsýni heldur einnig skapa tilfinningu um þrengsli og skerða friðhelgi sem íbúar hafa búið við hingað til.

Sérstaklega þarf að benda á að í slíkum tilvikum – þegar ný byggð er staðsett **á milli eldri byggðar og opins svæðis** – skapar það meiri áhrif en byggingar í hefðbundnum götufrontalínum. Hér er ekki

aðeins verið að bæta við húsum, heldur að **loka** á það sem margir töldu að væri varanleg hluti af umhverfi sínu.

Ósamræmi við nærliggjandi byggð

Þó fyrirhuguð byggð í Stararima sé á einni hæð og svipi til núverandi einbýlishúsa, er samt um verulegt ósamræmi að ræða þegar litið er til skipulagsheildar og notkunar rýmis. Fyrirhuguð uppbygging gerir ráð fyrir að ný byggð nýtist af sameiginlegum innviðum, þar á meðal bílastæðum sem hingað til hafa verið gestabílastæði og þjónustustæði fyrir núverandi íbúa.

Þetta er **bein skerðing á aðstöðu og eignaréttartengdum notum núverandi íbúa**, þar sem stæði sem áður voru hluti af samfelldri notkun núverandi byggðar verða teknin undir nýja lóð. Slík tilfærsla er **átröðningur á nærumhverfi** þeirra sem þar búa og skapar ójafnvægi í aðgengi, bílastæðafjölda og notkunarmöguleikum sameiginlegs svæðis.

Með þessu skapast deilur og aukið álag í hverfi sem hingað til hefur byggst á rólegu, opnu og jafnvægi í notkun innviða. Það gengur þvert gegn því sem kalla má vandaða hverfisþróun og er í raun **innbyggt ósamræmi** – ekki í útliti byggingar heldur í þeirri not sem nýju húsin krefjast á kostnað þeirra sem fyrir eru.

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 fjölskyldubygging og endurskoði áform um uppbyggingu við Stararima 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.

Eignaréttur rýrður – réttur til skaðabóta

Íbúar höfðu réttmætar væntingar til þess, þegar þeir ákváðu að kaupa íbúðarhúsnæði 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 hvolf 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 áréttta 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 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 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 ólöglega 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 óhagnaðardrifinna 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.