

Ég mótmæli harðlega fyrirhuguðum breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem fela í sér þéttingu byggðar við Rimaflöt og Viðarrima 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.

Skólalainnviðir

Rimaskóli og leikskólar í hverfinu eru þegar undir miklu álagi. Foreldrafélag Rimaskóla hefur bent á skort á frístundavist fyrir börn í 2., 3. og 4 bekk og viðvarandi mönnunarvanda (<https://skipulagsgatt.is/files/eb6780eb-d851-4fa7-aea1-8aad6724989f>). Fjölgun íbúða án samhliða innviðauppbýggingar er óábyrg og brýtur gegn lýðheilsu- og menntastefnu borgarinnar.

Að fjölga íbúðum í Rimahverfi án samhliða uppbýggingar á skóla- og leikskólalainnviðum er óábyrgt og í andstöðu við meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur, sem leggur áherslu á sjálfbærni, vellíðan og jafnvægi í borgarþróun.

Samgönguinnviðir

Rimaflöt er mikil umferðaræð þar sem samgöngur atvinnubíla og almennings fara saman. Engar lögbundnar gangbrautir eru til staðar, þrátt fyrir slysasögu. Þétting mun auka umferðarpunga og hættu án þess að samgöngubætur fylgi í kjölfarið. Álag mun aukast á þegar sprungið gatnakerfi með tilheyrandi umferðarhættu og mengun.

Græn svæði

Svæðin við Rimaflöt og Viðarrima eru græn, opin og nýtt af íbúum til leikja, útivistar og gönguferða. Trjágróður meðfram Rimaflöt hefur skapað skjól, dregið úr snjósöfnun og bætt ásýnd svæðisins. Íbúar hafa sinnt þessum svæðum í sjálfböðavinnu um árabíl – gróðursett, slegið og hreinsað rusl.

Þétting byggðar á þessum svæðum eyðileggur dýrmætt græn svæði í hverfinu og dregur úr aðgengi barna og eldri borgara að heilnæmri útivist og náttúru. Þessi grænu svæði eru mikilvæg fyrir andlega og líkamlega heilsu og eiga að njóta verndar í samræmi við lýðheilsusjónarmið og sjálfbæra þróun.

Skuggavarp og útsýnisskerðing

Fyrirhuguð byggð við Rimaflöt, með tveggja hæða raðhúsum eða fjölbýli, myndi valda verulegu skuggavarp og skerða útsýni íbúa í einbýlishúsum og raðhúsum við neðri hluta Viðarrima. Þetta hefur áhrif á birtu í húsum, garðnotkun og eðlilegt næði. Jafnframt dregur þetta úr lífsgæðum og fer gegn þeim væntingum sem fólk hafði þegar það festi kaup á húsnaði sínu.

Útsýni og dagsbirta eru ekki lúxus heldur **grunnstoðir lífsgæða** sem íbúar hafa rétt á að njóta og byggðu val sitt á hverfinu á. Borgaryfirvöld hafa áður gefið yfirlýsingar um að vernda ásýnd og birtu í eldri byggðum – þessi áform ganga í berhögg við þær yfirlýsingar.

Ósamræmi við nærliggjandi byggð

Fyrirhuguð byggð samanstendur af raðhúsum á tveimur hæðum, en núverandi byggð í grenndinni eru einbýlishús á einni hæð. Slíkar breytingar raska byggðamynstur og yfirbragð hverfisins og hafa neikvæð áhrif á samheldni og ásýnd svæðisins.

Við höfum valið að búa í rólegu úthverfi með lágreistri byggð – við stöndum nú frammi fyrir því að missa þá eiginleika sem einkennt hafa svæðið, byggðar á þeim forsendum sem borgin sjálf lagði upphaflega til grundvallar við skipulagningu hverfisins.

Að fjölga íbúðum í Rimahverfi án samhliða uppbyggingar á skóla- og leikskólainnviðum er **óábyrgt og í andstöðu við meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur**, sem leggur áherslu á sjálfbærni, vellíðan og jafnvægi í borgarþróun.

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 eignarétti.

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 þvígkra 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. 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 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 innviðauppbygging 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 undanförnum 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 þéttleiki ríflega 30 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 óhagnaðardrífinna 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.