



Reykjavík 26.06.2019

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 26. júní 2019 varðandi eftirfarandi mál.

### **Furugerði 23**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkís arkitekta ehf. f.h. EA11 ehf. mótt. 14. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 23 við Furugerði. Í breytingunni felst að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni sem skipt er upp í reit A og reit B og lóð sameinuð, kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B verður aflétt o.fl., samkvæmt uppdráttum Arkís arkitekta ehf. dags. 23. október 2018. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 19. janúar 2018, afrit af bréfi Láru Áslaugar Sverrisdóttur dags. 4. febrúar 2018 og 16. mars 2018 og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 28. maí 2018. Tillaga var auglýst frá 23. nóvember 2018 til og með 7. janúar 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Guðrún Nína Petersen dags. 31. desember 2018, Jóhanna Þórunn Ásgrímsdóttir og Hermann Þór Gíslason dags. 2. janúar 2019, Ólöf Jóhannsdóttir dags. 3. janúar 2019, Guðrún S. Gröndal og Þuríður Vigfúsdóttir f.h. aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði dags. 3. janúar 2019, Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen dags. 4. janúar 2019, Ingibjörg Halldórsdóttir f.h. íbúa að Furugerði 10 og 12, dags. 4. janúar 2019, Jimmy Wallster og Sólrún Guðjónsdóttir dags. 6. janúar 2019, Viðar Hjartarson og Guðrún Bóel Guðjónsdóttir, dags. 6. janúar 2019 og Garðar Friðrik Harðarson dags. 7. janúar 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. júní 2019.

*Samþykkt með fjórum atkvæðum fulltrúa Pírata, fulltrúar Samfylkingarinnar og fulltrúa Viðreisnar með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa 24. júní 2019 og einnig samþykktir uppdrættir Arkís arkitekta ehf. dags. 23. október 2018 síðast breytt 20. júní 2019. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.*

*Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúi Pírata, fulltrúar Samfylkingar og fulltrúi Viðreisnar bóka: Tillaga Arkís arkitekta að nýjum íbúðum við Furugerði 23 hefur tekið talsverðum breytingum til samræmis við athugasemdir íbúa sem bárust við fyrri deiliskipulagsauglýsingu. Húsin hafa verið lækkuð úr þremur hæðum í tvær. Þau hafa einnig verið færð fjær núverandi fjölbýlishúsabyggð og dvalarsvæði íbúa fært að norðurhlið húsa þar sem hljóð- og svifryksmengun frá Bústaðarvegi verður talsvert minni. Einnig hefur breyting verið gerð á B-reit sem felur nú í sér raðhúsabyggð í stað fjölbýlis. Fulltrúar Samfylkingar, Viðreisnar og Pírata fagna þessari uppbyggingu og áorðnum breytingum á deiliskipulagstillögunni, enda eftirsótt svæði í nálægð við almenningssamgöngur, skóla og stóra vinnustaði Reykjavíkur og í samræmi við markmið gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur.*



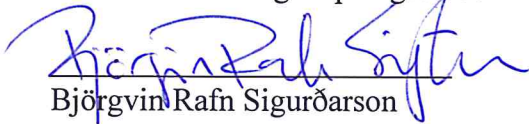
*Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins bókar: Miðflokkurinn fagnar því að komið hafi verið til móts við athugasemdir íbúa í Furugerði og næsta nágrennis eins og Miðflokkurinn lagði til með bókun sinni þann 6.mars síðastliðinn:*

*„Miðflokkurinn tekur heilshugar undir athugasemdir íbúa hvað varðar fjölda íbúða í fyrirhuguðu breyttu deiliskipulagi við Furugerði, með tilheyrandi vandamálum sem ljóst er að fylgja.*

*Að fjölga íbúðum úr 4 - 6 í 32 er ekki áætlanlegt.*

*Miðflokkurinn leggur til að fundin verði lausn í sátt við íbúa, t.d. með fækkun íbúða, lækkun bygginga ofl.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: upprættir Arkís arkitekta ehf. dags. 23. október 2018 breytt 20. júní 2019, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 19. janúar 2018, afrit af bréfi Láru Áslaugar Sverrisdóttur dags. 4. febrúar 2018 og 16. mars 2018, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 28. maí 2018, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa 24. júní 2019.







# #02 Skilmálateikning - Skýringauppráttur. Breyting á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23

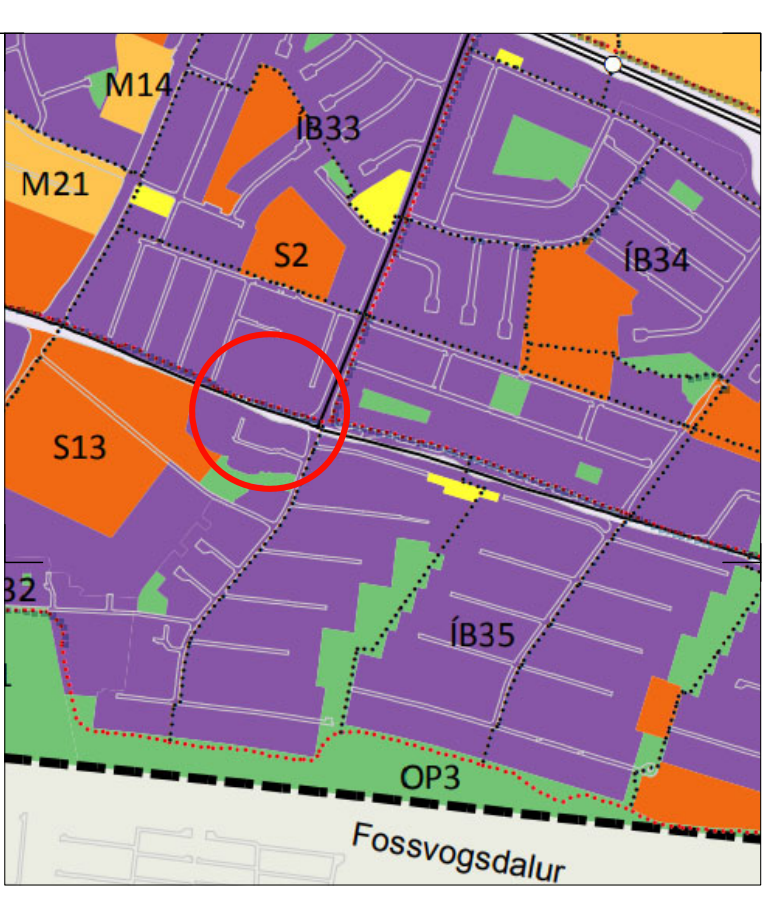


Núverandi fyrirkomulag lóðar / Hús fjartægð 1:1000



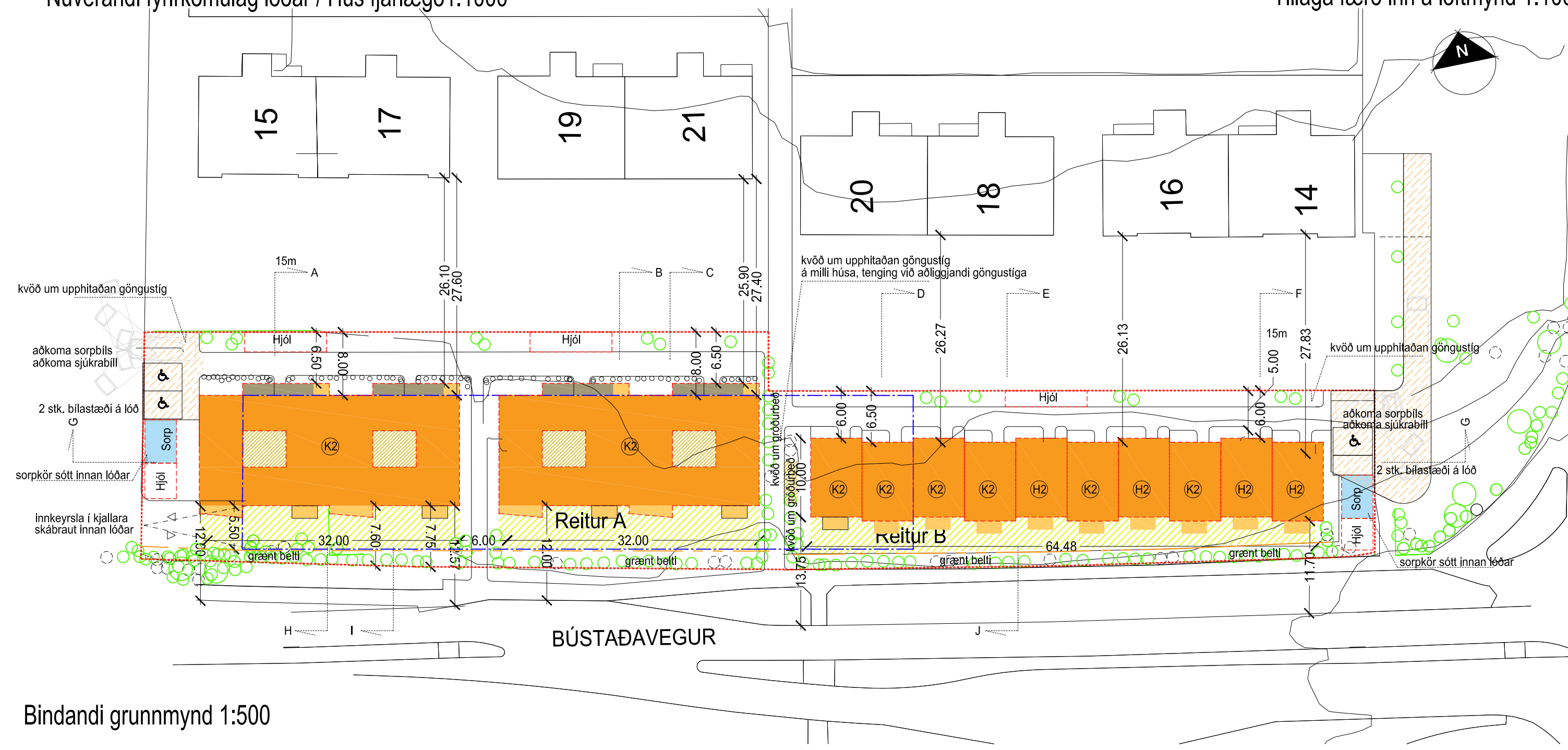
Tillaga færð inn á loftmynd 1:1000

Furugerði 23			
Lóðir	3985		
30 íbúðir ofanjarðar m.kjallara	2988	0,75 NHL	
	4648	1,17 NHL	



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

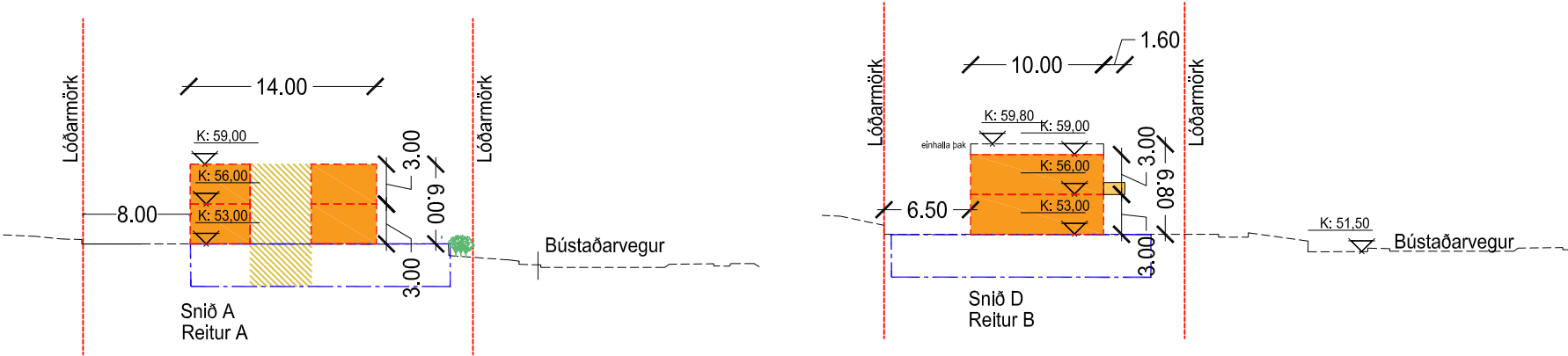
- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bilagæymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtaksvallir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Græntsvæði
- sorpskjálhúli á jarðhæð
- aðkoma sorpbils, sjúkrahús og eldskvílús
- Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstigur
- Hljóðmótníðjögvegur sjá nánar í Hljóðskýrslu
- Staðsetning og hæð ekkí bíndandi
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- Bílastæði fallaðra



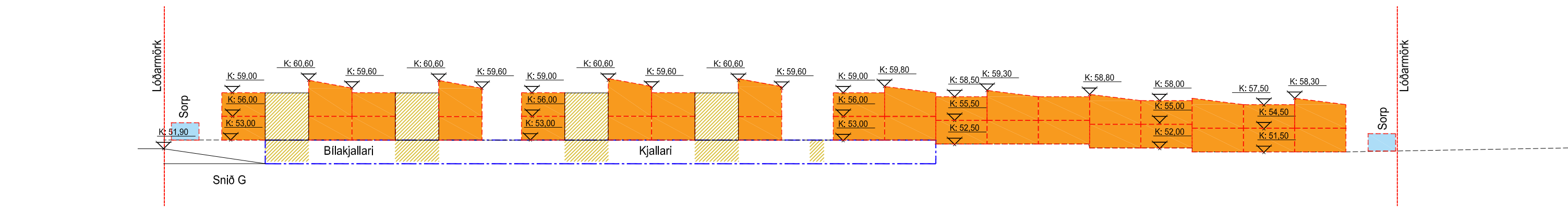
Bindandi grunnmynd 1:500



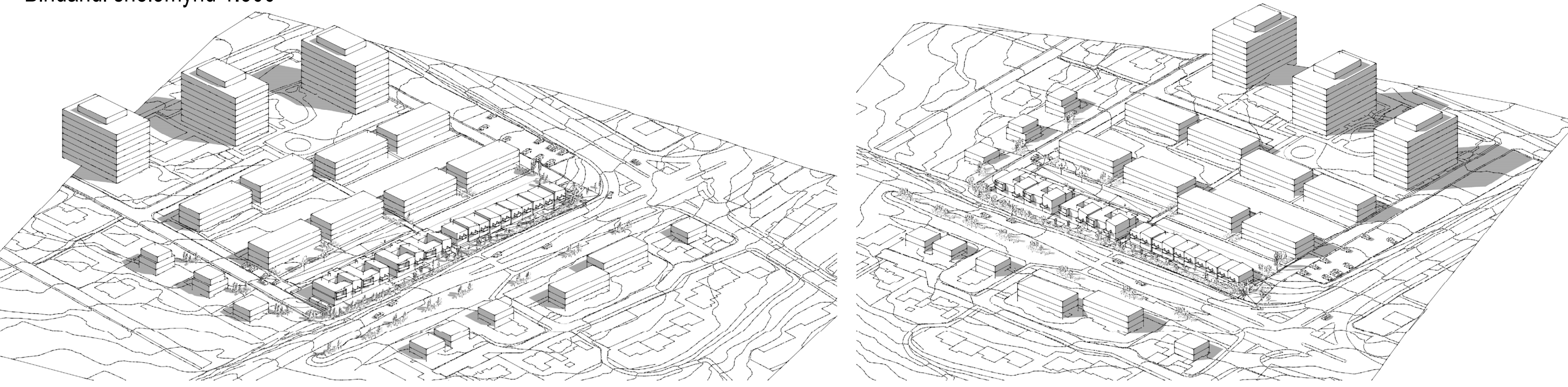
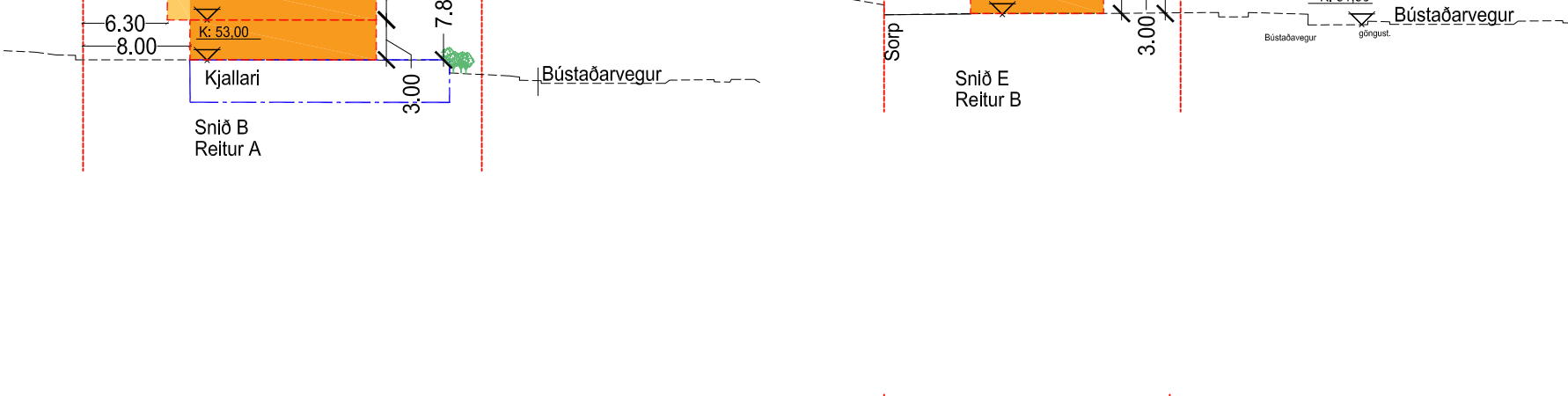
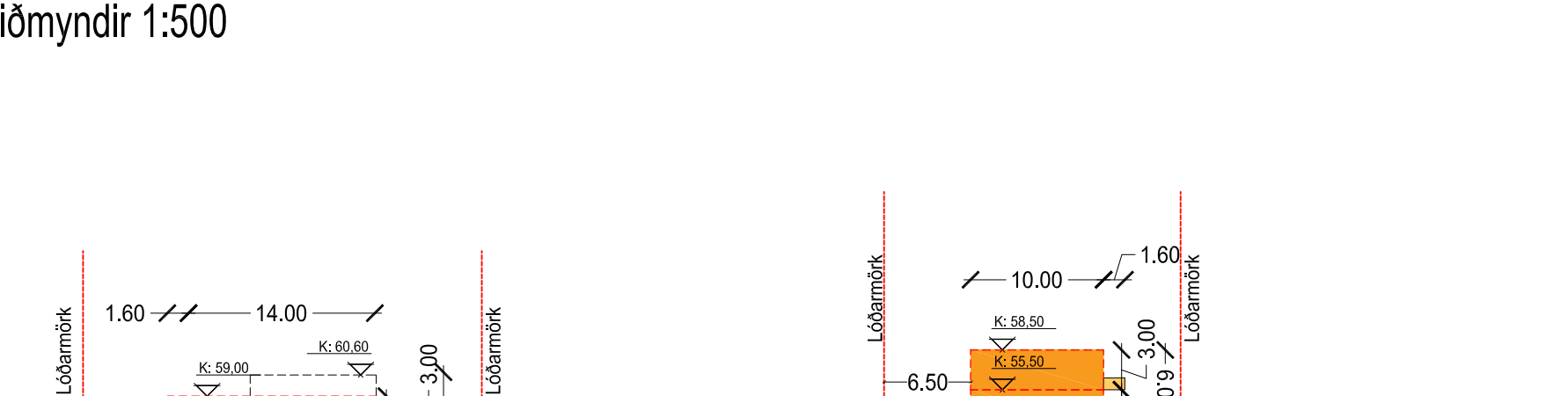
Litir tákna mismunandi íbúða típur



Bindandi sneiðmyndir 1:500



Bindandi sneiðmynd 1:500



Fjarvidd skýringamyndir

Skýring eftir kynningu, tákun, A 20.06.2019 atj  
ljáning breyting dags telning

**17-036**

Heimilæfang: Furugerði 23  
Svæðisráðgjafi: 104 RVK  
Verktali: Skýringauppráttur #2  
Skýringarheiti: Deiliskipulags tillaga

Samráð / tekið áttal: aðila  
Vinnuástandur: skýring  
Mækkvæði: 1:1000  
Staðsetning: landnámsrecc

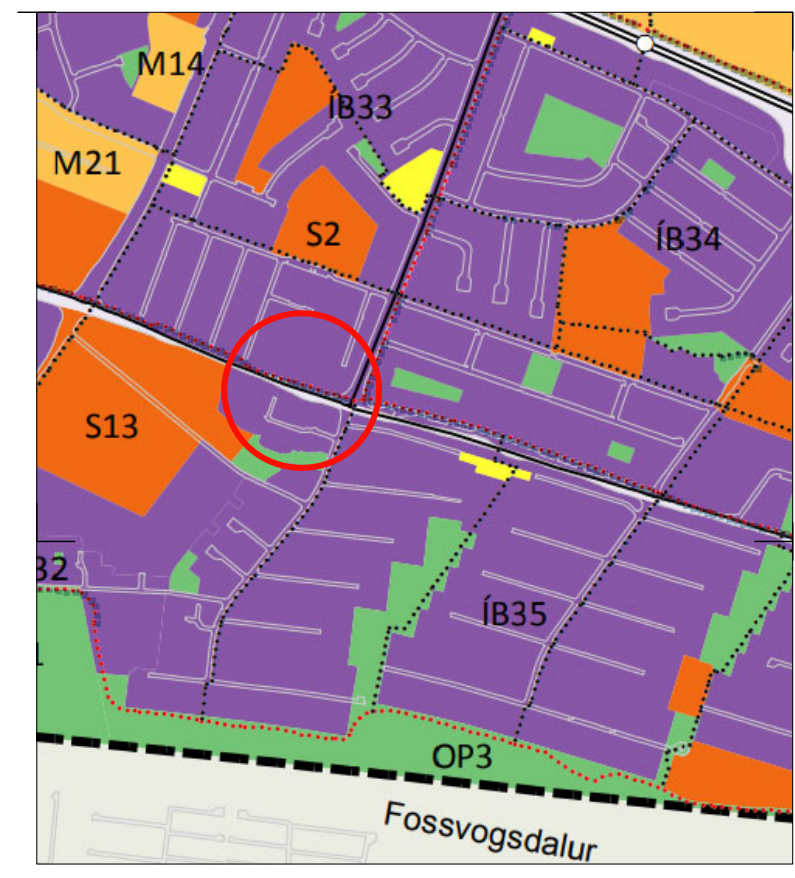
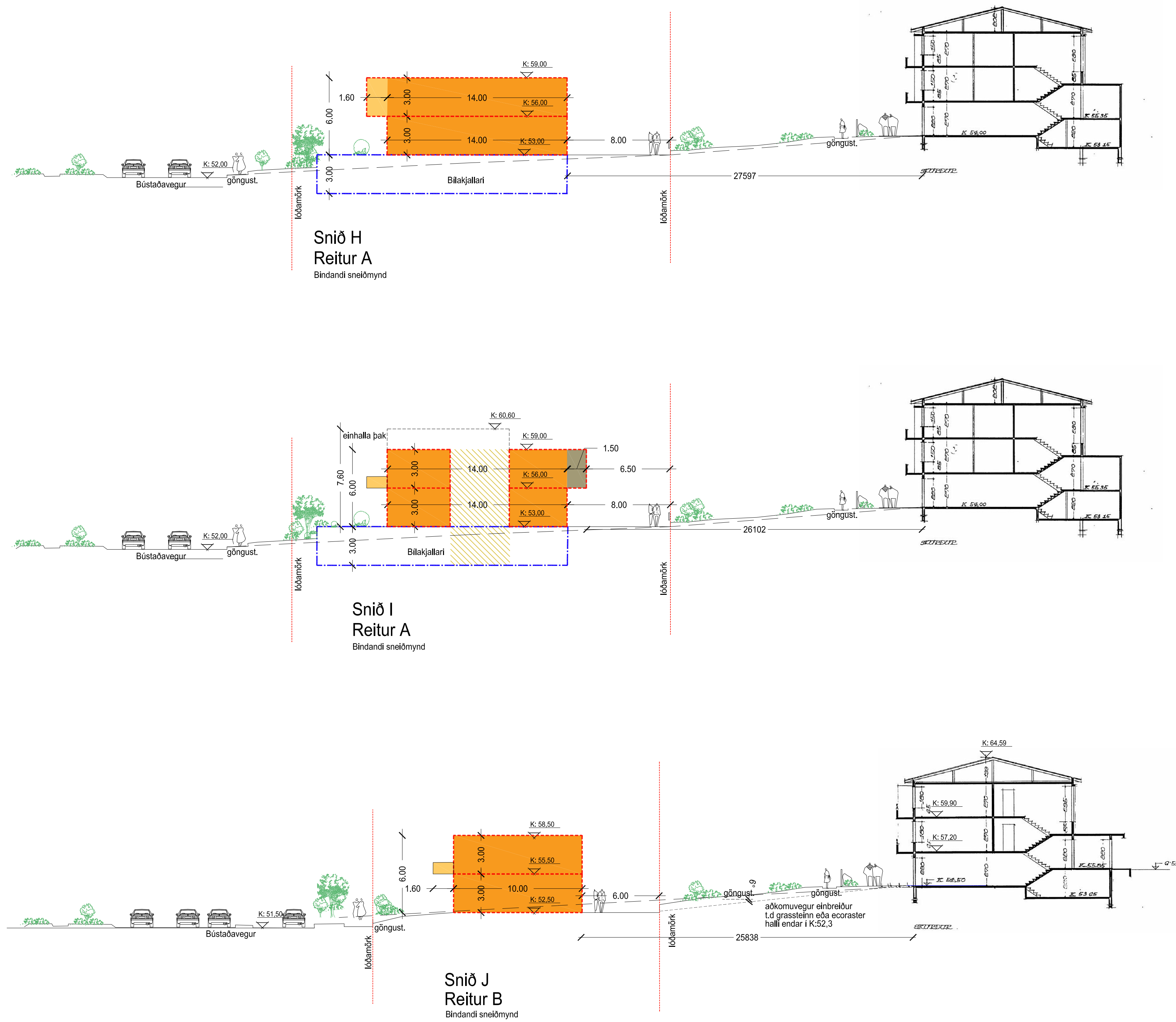
Aðilar:

○ Adalsteinn Svanason	arkitekt fái	+354 894 1811-2760
○ Anna Kr. Jónsson	arkitekt fái	+354 101 174-4819
○ Þryg Tósson	arkitekt fái	+354 660-4569
○ Björn Guðmundsson	arkitekt fái	+354 701 74-3059
○ Egill Guðmundsson	arkitekt fái	+354 701 52-8869
○ Þorvaldur L. Sigríðsson	byggingráðgjafi	+354 202 72-3529
○ Hönnuður aðila: skýringarritari		
○ Hönnuðarritari:		

ARKÍŚ arkitektar (99)1.02  
dagsetning: 23.10.2018  
verktali: 17-036  
teikning breyting



# #03 Skilmálateikning - Skýringauppráttur. Breyting á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23



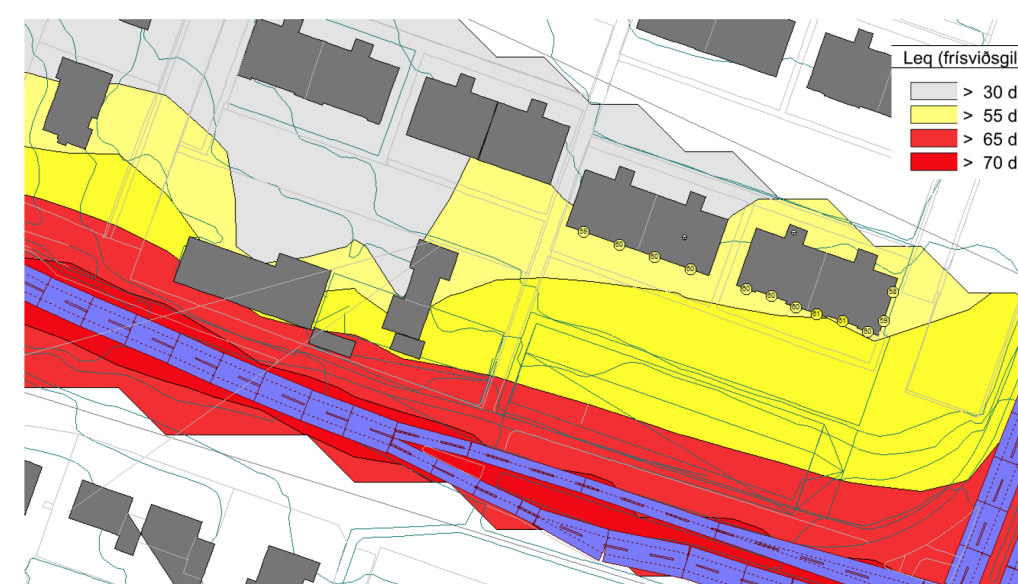
- Hluti aðalskipulags Reykjavíkur
- Staðsetning breytinga
  - Deiliskipulagsmörk
  - Lóðamörk
  - Bláageymsla/Kjallari
  - Byggingareitur
  - Útbýgging 2.hæð
  - Úrtaksvallir
  - Inngangur/tröppuhús
  - Byggingar fjárfæingar
  - Graentsvæði
  - sorpskýlihlíð á jörðhæð
  - aðkoma sorpbíls, sjúkrahús og slökkviliðs
  - K3 Fjöldi hæða með kjallara
  - Gangstigur
  - Hljóðmóttíðjavegurur sjá nánar í Hljóðskýrslu
  - Staðsetning og hæð ekki bindandi
  - Gróðurlauftré
  - Niðurkeyrsla í blakjallara
  - Bílastæði fallaðra

Breyting eftir kynningu, kökkun, lýsing	A	20.06.2019	atj
	breyting	dags	tollinao

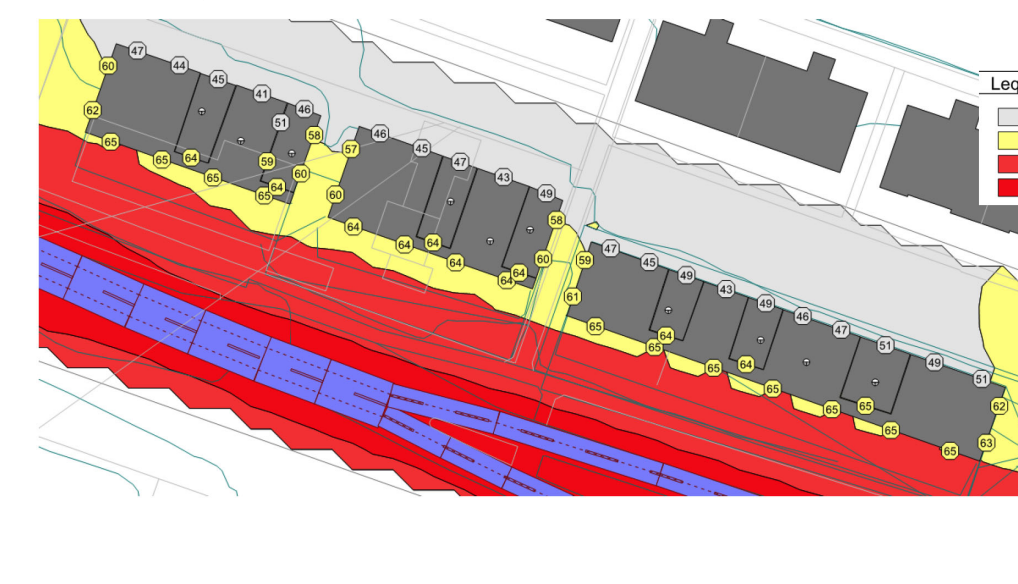
## Hljóðhönnun

- Samantekt úr hljóðskýrslu:
- Víðmiðunarmörk IST 45:2016 fyrir hljóðstigi á útsvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlíð er uppfyllt með einföldum mótvegisáðgerðum. Í s.g. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsfyrirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.
  - Þessi um einfaldar hljóðeyfingargætur fyrir utan glugga eru: - inndregin gluggar/útveggar - Hlíðargler eða tvöföld gluggalausa
  - Hægt er að uppfylla víðmiðunargildi fyrir hljóðstigi á útsvæðum með mótvegisáðgerðum.
  - Nýbyggingin dregur úr hljóðstigi á útsvæðum við Furugerði 14-21.
  - Hljóðeinangrunar úttegga og glerja þarf að reikna á síðari stigi. Hljóðstigi við húshlíð er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæmleigar lausnir.
  - Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið umrin. Það þarf að gera á síðar stigi verkefnisins.

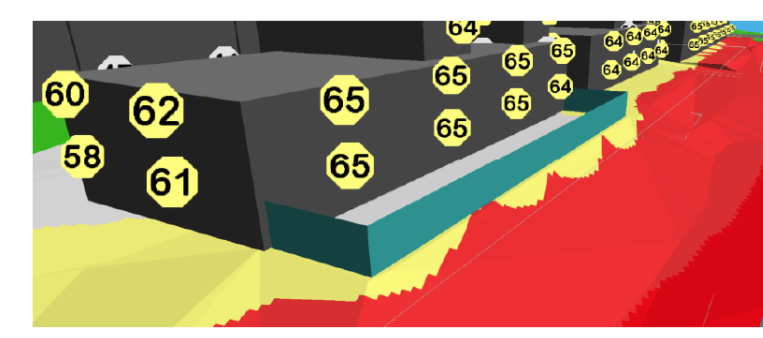
Fyrir breytingu



Eftir breytingu



Hljóðveggar



- Úr hljóðskýrslu:
- Útsvæði við SA-hlíð**
- Útsvæði meðfram Bústaðavegi eru yfir víðmiðunarmörkum íbúða á íbúðasvæðum ( $L_{Aeq,24h} = 55$  dB). Að uppfylltu skilyrði að ofan með hljóða húshlíð er ekki krafa að uppfylla skilyrði um hljóðstigi þar. Væri hins vegar ósk um slíkt þyrfti að reisa um 2 m háan hljóðvegg í kringum útsvæðið sem hefði töluverð áhrif á ástýnd svæðisins, sjá Mynd 12. Þetta lausn þarf að reikna nánar verði hún útfærð.

17-036

Furugerði 23  
104 RVK  
Skýringauppráttur #03  
Deiliskipulagsliða

Heimilfang: Skýringauppráttur  
Sveitarfélög: Reykjavík  
Væðing: 1:1000  
Staðsetning: landunveg

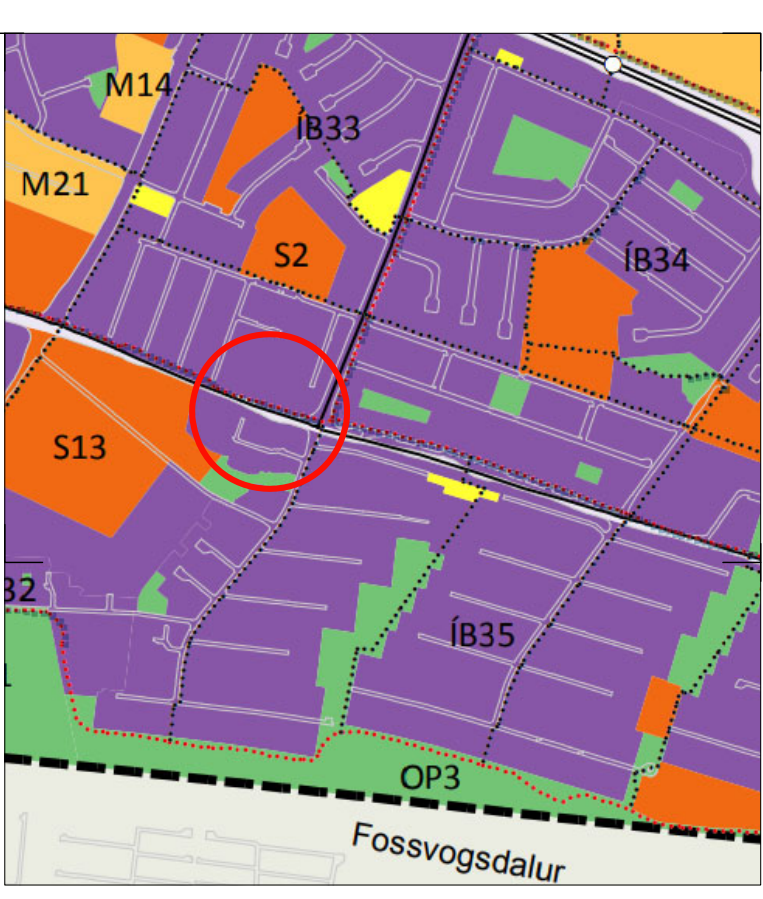
Arkís arkitektar  
Sími 511 2266 | Fax 511 2266 | www.arkis.is | Hlíð 531 107-0550 | netfang arkis@arkis.is

dagsetning: 23.10.2018  
væðing: 17-036

**ARKÍŚ** (99)1.03  
arkitektar  
teikning breyting



# #04 Skýringauppráttur. Breyting á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

## Skuggavarp



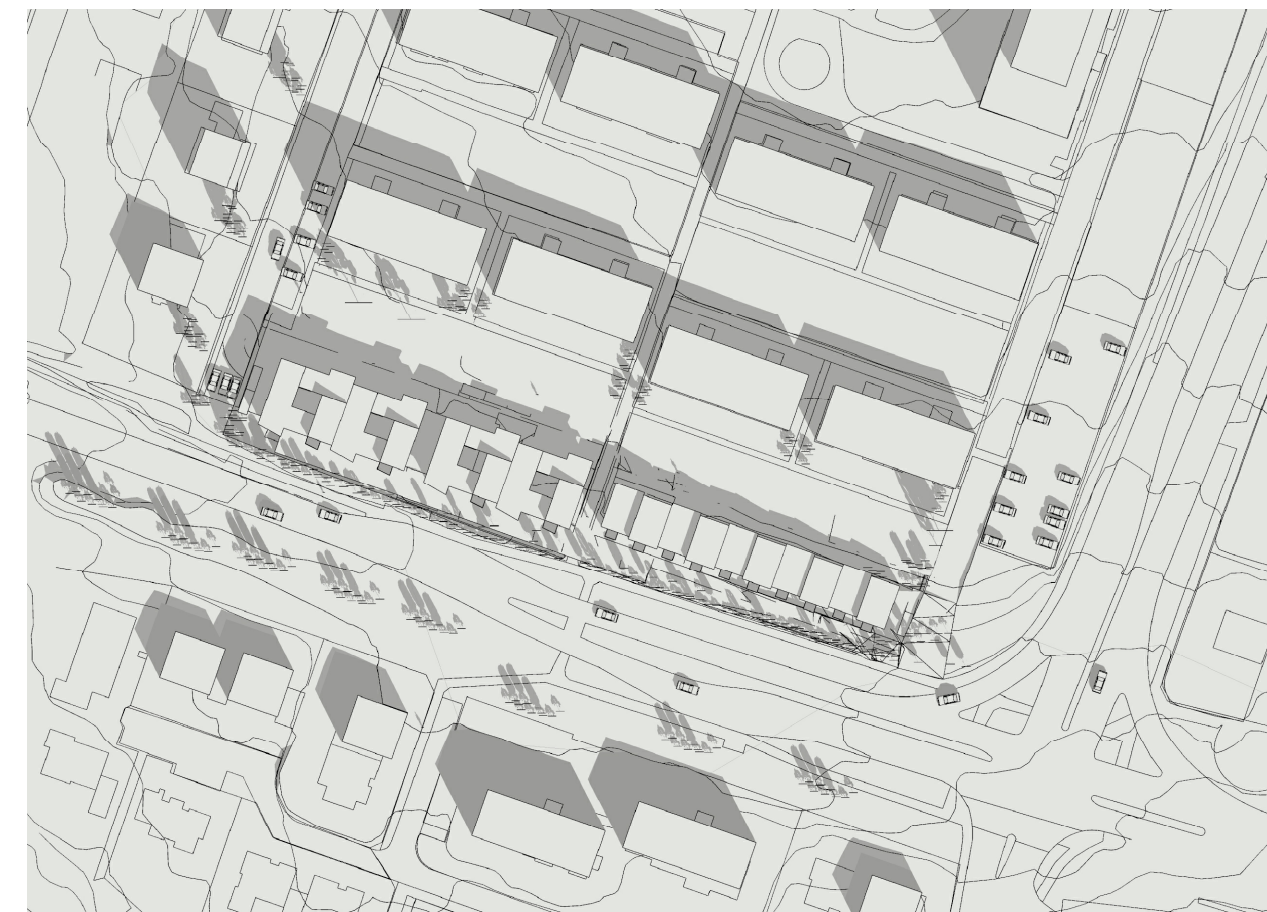
22. júní klukkan 10:00



22. júní klukkan 13:30



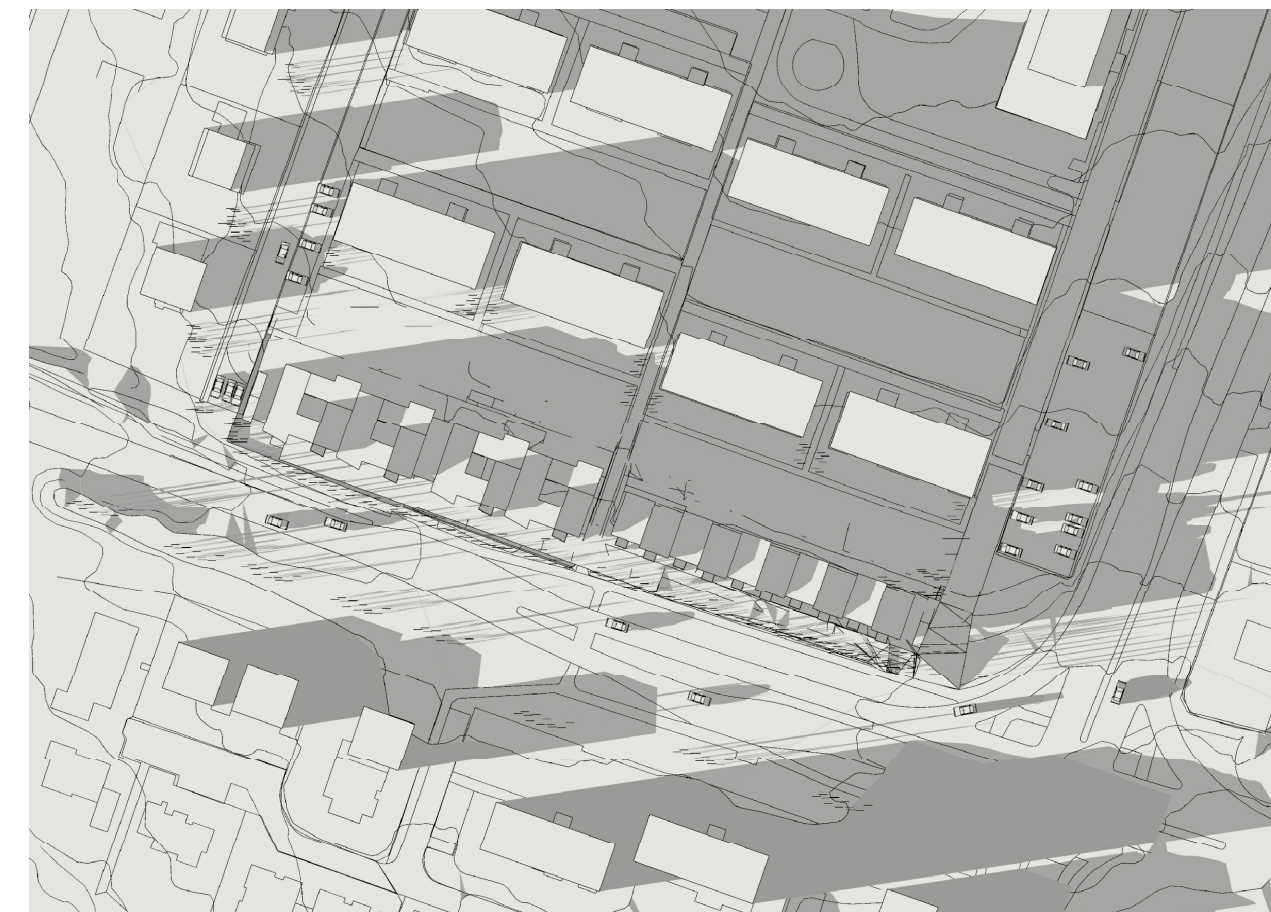
22. júní klukkan 17:00



21. mars klukkan 10:00



21. mars klukkan 13:30



21. mars klukkan 17:00

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bilageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtaksvallir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar farlegðar
- Græntsvæði
- sorpskýlihlíð á jörðhæð
- aðkoma sorpbíls, sjúkrahúls og slökkviliðs
- Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Hljóðmúr/hljóðveggur sjá nánar í Hljóðskýrslu
- Staðsetning og hæð ekkí bíndandi
- Gróðurlautré
- Niðurkeyrsla í bílarkjallara
- Bílastæði fallaðra

Breyting eftir kynningu, teikning, A 20.06.2019 atj  
 lýsing breyting dags telning

Heimilisfang:		Furugerði 23	
Svæðisnúmer:		104 RVK	
Vérfékkni:		Skýringauppráttur #4	
Skýringarheiti:		Deiliskipulags tillaga	
Hamri / teikning:	afstaða	stafræn	landmæling
viðmál / skýring:	skýring	landmæling	landmæling
maðkvæði:	1:1000		
Akshettir:			
○ Adalsteinn Svanason	akshettir fái	hl. 161 161-2769	
○ Anna Rós Jónsson	akshettir fái	hl. 101 174-4819	
○ Þingi Þorsson	akshettir fái	hl. 202 660-4589	
○ Björn Guðmundsson	akshettir fái	hl. 101 174-3059	
○ Egill Guðmundsson	akshettir fái	hl. 201 152-8869	
○ Þorvaldur L. Sigríðsson	byggingarástingur hlí	hl. 202 872-3529	
○ Hönnuður aðstoðarskipulags			
○ Hönnuðastofa			
ARKÍS arkitektar	105 Reykjavík	hl. 531 107-0550	
smí 511 2260	fax 511 2266	www.arkis.is	netfang arkis@arkis.is





Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
b.t. Dagnýjar Harðardóttur  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 28. maí 2018  
Tilvísun: 2018050315/10.3

### Efni: Umsögn um breytingu á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23

Vísað er til tölubréfs frá skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 23. maí 2018 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um breytingu á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23. HER hefur farið yfir erindið og því gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að benda á að í skilmálum varðandi hljóðvist þarf að standa að skipulagsyfirvöld heimili á þessum stað hærra hljóðstig gegn því að skilyrði að uppfyllt séu lágmarksskilyrði í íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016, sem eru skv. hávaðareglugerð flokkur C. Þar sem í raun er um undanþágu að ræða þarf þetta að koma fram, ekki er nægjanlegt að vísa í að skipulagsyfirvöld hafi þessa heimild heldur verður að taka fram að þau séu að beita henni.

Að mati HER væri æskilegra að fyrirhuguð íbúðarhús stæðu fjær Bústaðarvegi vegna loftmengunar frá umferð, einkum svifryksmengunar. Árdagsumferð um Bústaðarveg er 15.300 bílar skv. gögnum. Engar nýlegar mælingar eru til á loftgæðum á þessu svæði en árið 2010 voru loftgæði mæld við Leikskólann Furuborg sem stendur við Landspítalann í Fossvogi og fóru svifryksgildi einu sinni yfir sólarhringsheilsuverndarmörk á mælitímanum. Mælt var frá mars fram í apríl.

HER teldi einnig æskilegra að staðsetja íbúðarhús fjær veginum með tilliti til hljóðvistar. Hluti lóðar er yfir 55 dB mörkum sem skylt er að uppfylla fyrir dvalarsvæði á lóð og ein íbúð nær skv. gögnunum ekki að hafa eina hljóðláta hlið 50 dB. Í hljóðvistarskýrslu er gert ráð fyrir 1 m hljóðvegg við lóð sem talinn er nægja til að tryggja hljóðstig innan marka. Að mati HER þyrfti slíkur veggur að vera hærri til að tryggt sé að ásættanlegt hljóðstig náist. Til að virkni hljóðveggjar sé sem best þarf hann að vera staðsettur sem næst uppsprettu og unnt er eða sem næst þeim stað sem á að vernda. Þar sem veggurinn er ekki staðsettur við götuna eru líkur á að hljóð geti borist yfir 1 m vegg á þessum stað og því ekki dregið úr hljóðstigi á efri hæðum.

Virðingarfyllst  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir  
Heilbrigðisfulltrúi

## Furugerði 23 – Athugasemdir og svör



### Inngangur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkís arkitekta ehf. f.h. EA11 ehf. mótt. 14. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 23 við Furugerði. Í breytingunni felst að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni sem skipt er upp í reit A og reit B og lóð sameinuð, kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B verður aflétt o.fl., samkvæmt uppdráttum Arkís arkitekta ehf. dags. 23. október 2018 (auglýst tillaga) og síðast breytt þann 20. júní 2019.

Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 19. janúar 2018, afrit af bréfi Láru Áslaugar Sverrisdóttur dags. 4. febrúar 2018 og 16. mars 2018 og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 28. maí 2018.

Tillagan var auglýst frá 23. nóvember 2018 til og með 7. janúar 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- Guðrún Nína Petersen dags. 31. desember 2018,
- Jóhanna Þórunn Ásgrímsdóttir og Hermann Þór Gíslason dags. 2. janúar 2019,
- Ólöf Jóhannsdóttir dags. 3. janúar 2019,
- Guðrún S. Gröndal og Þuríður Vigfúsdóttir f.h. aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði dags. 3. janúar 2019,
- Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen dags. 4. janúar 2019,
- Ingibjörg Halldórsdóttir f.h. íbúa að Furugerði 10 og 12, dags. 4. janúar 2019,
- Jimmy Wallster og Sólrún Guðjónsdóttir dags. 6. janúar 2019,
- Viðar Hjartarson og Guðrún Bóel Guðjónsdóttir, dags. 6. janúar 2019
- Garðar Friðrik Harðarson dags. 7. janúar 2019.

Efnislegar athugasemdir sem bárust vegna tillögunnar má í meginatriðum skipta í eftirfarandi flokka og verður þeim svarað í þeirri röð sem hér kemur fram:

1. Fjöldi íbúða
2. Bílastæða- og samgöngumál
3. Aðgengi og öryggi
4. Útsýnisskerðing og skuggavarp
5. Loftgæði og hljóðvist
6. Aðrar athugasemdir



## 1. Athugasemdir varðandi fjölda íbúða

Bréfaritarar telja fyrirhugaðan fjölda íbúða (þ.e. hámark 32) ekki samræmast gildandi aðalskipulagi (AR 2010-2030). Lóð nr. 23 við Furugerði sé á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB33) en um svæðið sé eftirfarandi tekið fram:

*„Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“*

Þannig séu 32 íbúðir langt umfram þá fjölgun sem búast megi við á reitnum og ekki í samræmi við lóðirnar í kring. Íbúar hafi gert ráð fyrir „lítils háttar þéttingu“ og núverandi byggingaráform hafi því komið þeim í opna skjöldu. Þá benda bréfaritarar á að fyrirspurn um fjölbýlishús á lóðinni hafi verið hafnað af skipulagsstjóra árið 2007 og spyrja hvers vegna afstaðan sé nú breytt.

**Svar:** Rétt er að lóð nr. 23 við Furugerði er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB33 skv. gildandi aðalskipulagi (AR 2010-2030). Framangreinda vísun í aðalskipulagið er að finna í B-hluta þess en sá hluti er ekki bindandi stefna. Bindandi stefnu aðalskipulagsins má finna í A-hluta þess: A. *Meginmarkmið og framtíðarsýn (Bindandi stefna)*. Í A-hluta aðalskipulagsins eru skilgreindir sérstakir uppbyggingarreitir í borginni þar sem gert er ráð fyrir að þetta byggð með meira en 50 nýjum íbúðum. Utan þessara skilgreindu þéttingarreita er hins vegar heimilt að byggja allt að 49 nýjar íbúðir án þess að breyta þurfi aðalskipulaginu.

Árið 2007 barst umhverfis- og skipulagssviði fyrirspurn um fjölbýlishús á lóðinni en þá var í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024. Fyrirspurninni var svarað neikvætt, sbr. bréf frá skipulagsstjóra dags 15.10.2007: *„Ekki er tekið undir að mögulegt sé að koma fyrir íbúðaruppbyggingu á þessari lóð vegna nálægðar við Bústaðaveg auk þess sem ekki væri unnt að uppfylla ítrustu hljóðvistarkröfur.“*

Með nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014) hafa forsendur breyst og mikil áhersla lögð á þéttingu byggðar. Gert er ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarkna. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Fyrirspurn um byggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni samræmist þessari stefnu aðalskipulagsins og byggir afstaða skipulagsfulltrúa á henni. Í B-hluta gildandi aðalskipulags er sem fyrr segir gert ráð fyrir 4-6 íbúðum á lóðinni en í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30.10.2017 er ekki lagst gegn því að þær verði fleiri.

Þess skal geta að með lagfærðri tillögu Arkís arkitekta ehf., dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019 hefur hámarksfjöldi íbúða verið breytt úr hámark 32 í hámark 30. Fyrir sem eftir lagfæringu telur embætti skipulagsfulltrúa fjölda íbúða vera innan heimilda Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 (enda íbúðafjöldi undir 50).

Tekið er fram að allar íbúðir verða að uppfylla hljóðvistarkröfur en nánari útfærsla íbúða fer fram á seinni stigum.

## 2. Athugasemdir varðandi bílastæða- og samgöngumál

Í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir 0,75 bílastæði á íbúð. Bréfaritarar benda á að ekki hafi verið gerð greining á áhrifum tillögunnar á umferð í hverfinu. Fá bílastæði séu þar fyrir, bílum sé lagt þétt meðfram götum og þrengsli mikil. Augljóst sé út frá bílanotkun íbúa í hverfinu að ekki sé hentugt að vera án einkabíls. Efling vistvænna samgöngumáta sé vissulega jákvæð stefna en almenningssamgöngur, hjólastígakerfi og borgarlínan séu ekki nógu fullmótað til að taka við af einkabílum í þeim mæli sem gert er ráð fyrir með tillögunni. Bílastæðakrafa tillögunnar sé því óraunhæf og ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag. Þess sé krafist að lágmark 1 bílastæði verði fyrir hverja íbúð og að einnig verði gert ráð fyrir gestastæðum.

Þá sé Bústaðavegur Lykilgata og umferð um hann muni færast í aukana með frekari þéttingu byggðarinnar í borginni. Með því að þrengja að Bústaðavegi sé þar komið í veg fyrir möguleikann á sérrein/forgangsakrein og sé það ekki í anda samgöngustefnu borgarinnar.

**Svar:** Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningsgangna, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná markmiðum um fækkun bílferða er nauðsynlegt að fylgja þeim eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í forgangi almenningsgangna í umferðinni, sérstöku hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýju skipulagi. Þétting byggðar miðlægt í borginni skapar skilyrði fyrir breyttum ferðavenjum og styrkingu vistvænna ferðamáta. Skv. aðalskipulaginu skulu skilyrði og kröfur um bíla- og hjólastæði taka mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni.

Krafa tillögunnar um 0,75 bílastæði á íbúð er í anda þessa stefnumiðs og hluti af framfylgd þess. Lóð nr. 23 við Furugerði er vel staðsett við almenningsgangur um Bústaðaveg og íbúðir á lóðinni eru þannig raunhæfur kostur fyrir þá borgarbúa sem kjósa bíllausan lífsstíl.

Rétt er að ekki liggur fyrir formleg greining á áhrifum tillögunnar á umferð í hverfinu. Almenn er slík greining þó ekki unnin þegar ekki er um stærri uppbyggingarreit að ræða. Aðkoma að fyrirhuguðum bílakjallara er frá Furugerði en það er mat samgöngudeildar að ekki verði um verulega umferðaraukningu að ræða fyrir þann íbúðafjölda sem gert er ráð fyrir á lóðinni.

Um Espigerði er ekki gert ráð fyrir marktækri breytingu á umferð þar sem aðkoma þeim megin er fyrst og fremst ætluð neyðar- og sorphirðubílum auk þess sem gert er ráð fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða í austurenda lóðarinnar.

Skv. samgöngudeild kemur nálægð fyrirhugaðra íbúðarhúsa við Bústaðaveg ekki í veg fyrir sérrein eða frekari breytingar/framkvæmdir á götunni í framtíðinni. Um 34 m eru milli lóðamarka báðum megin götunnar (Furugerði-Aðalland) en það samræmist vel þeirri breidd sem gert er ráð fyrir annars staðar í borginni vegna borgarlínu.

Þess skal geta að með lagfærðri tillögu Arkís arkitekta ehf., dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019 er bílastæðakrafa 0,75 bílastæði á íbúð en bætt hefur verið við skilmálana að heimilt sé að gera allt að 1 bílastæði á íbúð. Byggingarreitur fyrir bílastæðakjallara hefur enn fremur verið stækkaður og nær nú að hluta undir reit B.

### 3. Athugasemdir varðandi aðgengi og öryggi

Skv. bréfarituum eru gangstígar í hverfinu mjög þröngir fyrir og því mikið gengið á götum, m.a. með barnavagna. Þannig séu aðstæður nú þegar hættulegar gangandi og börnum og slyshætta myndi aukast með aukinni umferð. Stórlega þyrfti að endurhanna gangstéttir og kanta til að fólk kæmist um hættulaust, ekki síst á reiðhjólum. Snjóruðningar þrengi götur enn frekar og fækki bílastæðum á veturna og oft myndist umferðarhnútur vegna hálfu.

Erfitt verði fyrir sorpbíla að komast um og verði grænu svæði meðfram Espigerði 14 breytt í aðkomuleið fyrir hirðubíl muni það valda auknu ónæði fyrir núverandi íbúa.

Enn er spurt hvar gert sé ráð fyrir leiksvæði fyrir börn í tillögunni. Þörf sé á slíku svæði þegar fjölskylduíbúðir eru annars vegar.

**Svar:** Sbr. svar við punkti 2 er ekki gert ráð fyrir að tillagan hafi veruleg áhrif á umferð í hverfinu. Sorpskýlum verður komið fyrir í vestur- og austurenda lóðarinnar og því gert ráð fyrir umferð sorphirðubíla um bæði Furugerði og Espigerði. Þar sem ekki er um tíðar ferðir að ræða er ekki talið að umferð hirðubíla muni valda nágrönnum verulegu ónæði.

Í tillögunni er ekki gerð krafa um leiksvæði á lóðinni. Kjósi lóðarhafi að koma fyrir leiksvæði á baklóð (norðurhluta lóðar) þar sem gert er ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði íbúa (skv. lagfærðri tillögu Arkís arkitekta ehf., dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019) er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við það. Æskilegt væri að sýna nánari útfærslu á byggingarnefndarstigi.

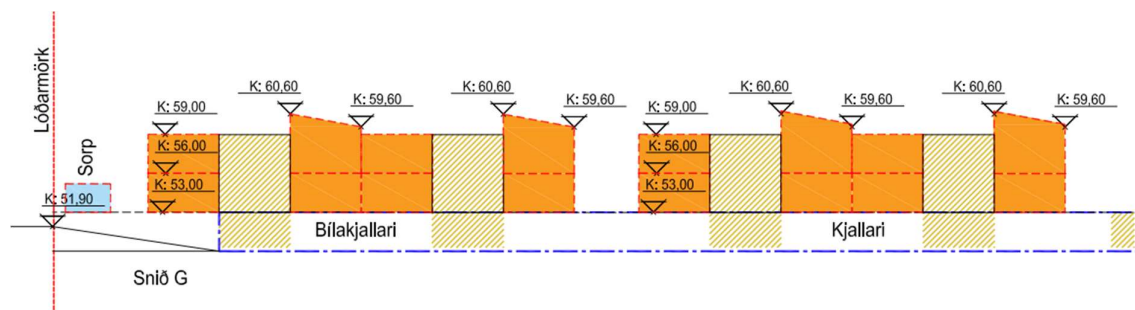


#### 4. Athugasemdir varðandi útsýnisskerðingu og skuggavarp

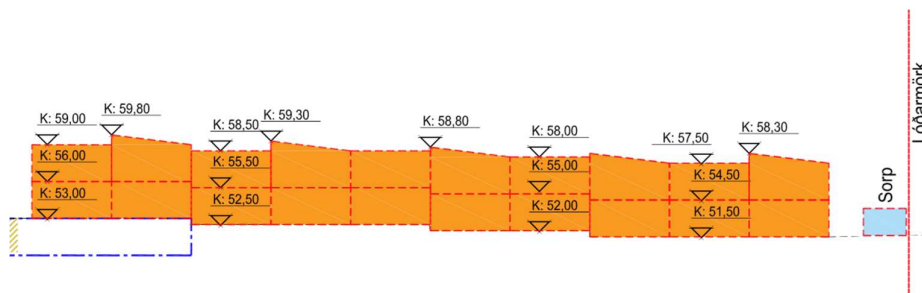
Bréfaritarar segja staðsetningu og hæð fyrirhugaðrar byggðar hafa í för með sér verulega útsýnisskerðingu til suðurs fyrir núverandi byggð norðan lóðarinnar. Þrátt fyrir landhalla séu nýbyggingarnar nánast á hæð við íbúðarhúsin við Furugerði 15-21 og Espigerði 14-20. Þær takmarki birtu og sólarljós og auki skuggavarp á framangreindar lóðir. Við þetta skerðist lífsgæði núverandi íbúa til muna.

**Svar:** Í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir tveggja hæða byggð auk þess sem 3. hæð má vera á allt að 30% af grunnfleti byggingarreits. Hámarkshæð byggðarinnar er 9,2 m frá gólfi jarðhæðar.

Í kjölfar auglýsingar hefur verið komið til móts við athugasemdir um hæðir bygginga og skuggavarp og tillaga lagfærð (sbr. uppdraetti Arkís arkitekta ehf., dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019). Lagfærð tillaga gerir ráð fyrir tveggja hæða byggð á báðum reitum í stað þriggja hæða byggðar. Á báðum reitum er þó heimil hærri lofthæð með skáhallan þaki á allt að 30% byggingarreits 2. hæðar til að skapa uppbot, sbr. bindandi sneiðmyndir. Í lagfærðri tillögu er hámarkshæð byggðarinnar á A-reit 6 m frá gólfi jarðhæðar en 7,6 m þar sem lofthæð 2. hæðar er hærri. Á B-reit er hámarkshæð byggðarinnar 6 m en 6,8 m þar sem lofthæð 2. hæðar er hærri. Byggð á B-reit trappast ennfremur niður í landið til austurs en við það lækkar hámarkskóti austast á lóðinni um 1,5 m aukalega.



Bindandi sneiðmynd á A-reit (sbr. lagfærða tillögu dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019)



Bindandi sneiðmynd á B-reit (sbr. lagfærða tillögu dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019)

Í lagfærðri tillögu hafa byggingarreitir ennfremur verið færðir 3 m nær Bústaðavegi og lengra er því milli fyrirhugaðrar byggðar og núverandi byggðar norðan lóðarinnar. Á A-reit er fjarlægð nýbygginga frá Furugerði 15-21 nú um 27,5 m en á B-reit er fjarlægð nýbygginga frá Espigerði 14-20 nú um 26 m. Nýjar skuggavarpmyndir með lagfærðri tillögu sýna minni skuggamyndun á baklóðum Furugerðis 15-21 og Espigerðis 14-20.

Til samanburðar má þess geta að hæð núverandi fjölbýlishúsa við Espigerði og Furugerði er um 10 m og fjarlægðin milli þeirra um 32 m.



## 5. Athugasemdir varðandi loftgæði og hljóðvist

Bréfaritarar benda á að Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hafi í umsógn sinni dags. 28. maí 2018 gert athugasemd við staðsetningu byggðarinnar við Bústaðaveg og lagt til að hún yrði færð fjær götunni vegna loftmengunar frá umferð. Einnig hafi skipulagsstjóri áður mælt með staðsetningu byggðarinnar fjær Bústaðavegi vegna hljóðvistar (sbr. umsógn dags 15.10.2007, sjá punkt 2). Með núverandi tillögu virðast fyrri umsagnir fagaðila virtar að vettugi. Auk þess uppfylli ein íbúðanna ekki hljóðvistarkröfur þar sem hún hafi enga hljóðláta hlið og tillagan sé því ólögmat. Ekki sé nefnt í tillögunni í hvaða mótvægisáðgerðir verði ráðist til að tryggja viðunandi hljóðstig.

Takmarkað rými sé fyrir dvalarsvæði á norðurhlið byggðarinnar (kyrrlátri hlið) og aðallega gert ráð fyrir því sunnanmegin, við Bústaðaveg.

**Svar:** Bent er á að deiliskipulag skilgreinir byggingarreiti og heimildir en fullnaðarhönnun íbúða á sér stað á seinna stigi. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2016). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Í tillögunni er þessi möguleiki virkjaður og því er mögulegt að uppfylla hljóðvistarkröfur við útvegg hafi íbúð a.m.k. eina hljóðláta hlið. *Ekki verða samþykktar íbúðir sem uppfylla ekki hljóðvistarkröfur.* Farið verður yfir nánari útfærslu og lausnir er varða hljóðvist þegar byggingarnefndarteikningar berast byggingarfulltrúa.

Í auglýstri tillögu var skilgreint dvalarsvæði fyrir íbúa við suðurhlið fyrirhugaðrar byggðar, meðfram Bústaðavegi. Í lagfærðri tillögu Arkís arkitekta ehf. dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019 hafa byggingarreitir verið færðir 3 m sunnar á bæði A- og B-reit og dvalarsvæði fært yfir á baklóð (norðurhlið) þar sem bæði hljóðvist og loftgæði eru talsvert betri en við Bústaðaveg. Þannig hefur verið komið til móts við athugasemd frá heilbrigðiseftirliti.

Þá má gera ráð fyrir að hljóðvist á útisvæðum núverandi byggðar við Furugerði 15-21 og Espigerði 14-20 batni með tilkomu nýrra húskroppa meðfram Bústaðavegi.

## 6. Aðrar athugasemdir

### A) Vegna mögulegs bótaréttar ef tillaga verður samþykkt. / Að framkvæmdir munu minnka verðmæti fasteigna.

**Svar:** Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá á sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

### B) Varðandi ónæði, rask og þrengsli á framkvæmdatíma. Ekki fáist séð hvar eigi að koma fyrir stórum vinnuvélum, salernum, vinnuskúrum o.fl.

**Svar:** Í skipulagi er gerð grein fyrir því að hvers konar framkvæmdum er stefnt að og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Í byggingarleyfi aftur á móti tekin afstaða til brunaöryggis, aðgengismála og atriði sem varða hávaða og ónæði, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarétt.

Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr.



byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vakin er athygli athugasemdaáðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðasvæðum og í nágrenni þeirra. Settari eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

Í skilmálum tillögunnar er ekkert tekið sérstaklega fram um byggingarmáta en þess má geta að lóðarhafi fyrirhugar að reisa nýja byggð á lóðinni úr CLT timbureiningum. Með þeirri aðferð má stytta byggingartíma talsvert miðað við hefðbundnar steypulausnir.

**C) Varðandi ólögsmæt sjónarmið að baki tillögunni: Íbúar eigi að geta treyst því að ekki verði ráðist í breytingu á deiliskipulagi án lögmætra ástæðna né hafi sveitarfélag heimild til að taka gjald af borgurum sínum til lögmætra verkefna.**

**Svar:** Í 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram að sveitastjórn er heimilt að breyta deiliskipulagi ef þurfa þykir. Engin ákvæði eru um hve oft megi breyta skipulagsáætlunum. Deiliskipulagsbreytingin felst í að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð á tveimur byggingarreitum sem er í samræmi við þau markmið sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er varðar íbúðarsvæði ÍB33.

Þátttaka lóðarhafa í kostnaði við uppbyggingu innviða og aukinn byggingarrétt er samningsatriði á milli lóðarhafans og Reykjavíkurborgar og byggir á málefnalegum sjónarmiðum og fer eftir aðstæðum hverju sinni, s.s. þeirri þörf sem til staðar er, skipulagi og forsendum hönnunar mannvirkja o.s.frv. Lóðarhafar greiða eina upphæð fyrir aukinn byggingarrétt þátttöku í uppbyggingu innviða. Þá er í einstökum samningum einnig horft til þess að aukinn byggingarréttur í grónum hverfum er takmörkuð auðlind og með auknum byggingarrétti og breyttri landnotkun verða lóðarréttindi viðkomandi lóðarhafa mun verðmætari.

**D) Varðandi misræmi á uppdráttum (Fjarlægð frá lóðarmörkum og núverandi byggð)**

**Svar:** Ábendingar bréfaritara hafa verið skoðaðar nánar og rétt er að misræmi var milli málsetninga á uppdráttum og skýringarmyndum í auglýstum gögnum. Fjarlægð byggingarreita frá núverandi byggð var ekki sú sama alls staðar. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum til norðurs var hins vegar rétt í öllum gögnum og því ljóst hver fyrirhuguð staðsetning byggðarinnar á lóðinni var. Í uppfærðri tillögu Arkís arkitekta ehf. dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019. hafa byggingarreitir verið færðir nær Bústaðavegi og allar málsetningar uppfærðar.

**Samantekt**

Í kjölfar auglýsingar og í ljósi framangreindra athugasemda hefur tillagan verið endurskoðuð í samráði við lóðarhafa og lagfærð í samræmi við athugasemdir, sbr. uppdrátti Arkís arkitekta ehf. dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á auglýstri tillögu:

- Íbúðum hefur fækkað úr hámark 32 í hámark 30
- Byggðin hefur verið lækkuð úr þremur hæðum í tvær. Hluti 2. hæðar hefur aukna lofthæð og þakhalla. Hæsti punktur á A-reit lækkar úr kóta 62,2 í 60,6 en á B-reit lækkar hann úr 62,2 í 59,8.
- Byggð á B-reit trappast niður í landið til austurs og hefur því lækkað um allt að 1,5 m aukalega.
- Byggingarreitir hafa verið færðir 3 m nær Bústaðavegi. Á A-reit er fjarlægð nýbygginga frá Furugerði 15-21 nú um 27,5 m en á B-reit er fjarlægð nýbygginga frá Espigerði 14-20 nú um 26 m. Nýjar



skuggavarpssmyndir með lagfærðri tillögu sýna minni skuggamyndun á baklóðum Furugerðis 15-21 og Espigerði 14-20.

- Bílastæðakrafa er 0,75 bílastæði á íbúð en því hefur verið bætt við skilmála að heimilt sé að gera allt að 1 bílastæði á íbúð. Byggingarreitir fyrir bílakjallara hefur verið stækkaður.
- Á B-reit er gert ráð fyrir raðhúsabyggð í stað fjölbýlis með litlum íbúðum.
- Staðsetning úrgangslauna er breytt og sorpgerði eru nú staðsett við vestur- og austurenda lóðarinnar en ekki í húskroppum.
- Byggingarreitir fyrir reiðhjólagerði eru sýndir á lóð.
- Dvalarsvæði á lóð eru norðan við byggingarreiti þar sem mögulegt er að tryggja góða hljóðvist. Þó skal gera ráð fyrir að neyðarbílar geti komist þar að að hluta. Á suðurhlíð, meðfram Bústaðavegi, verður frágangur lóðar með grænu yfirbragði.



Auglýst tillaga, dags. 23.10.2018 (Bindandi sneiðmynd: Reitur A – Snið I)



Lagfærð tillaga, dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019 (Bindandi sneiðmynd: Reitur A – Snið I)

### Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún kemur fyrir á leiðréttum uppdráttum Arkís arkitekta ehf. dags. 23.10.2018 og síðast breytt 20.6.2019.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri



Borgarráð  
Ráðhúsi Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Kópavogur, 3. júlí 2019

### **Efni: Athugasemdir við samþykkt breytts deiliskipulags fyrir Furugerði 23**

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 26. júní sl. var tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Furugerði 23 samþykkt og vísað til borgarráðs. Íbúar og eigendur Furugerðis 10 og 12 gerðu athugasemdir á auglýsingatíma tillögunnar og hafa falið undirritaðri að koma á framfæri athugasemdum þeirra vegna málsins.

Framangreind breyting mun raska alvarlega hagsmunum íbúa í nágrenni Furugerðis 23 vegna aukinnar umferðar og tilheyrandi mengunar, ónæðis, bílastæðaskorts, skerts útsýnis og skuggavarps. Áform um aukið byggingarmagn á lóðinni mun koma sérstaklega illa niður á umbjóðendum mínum, sem eru næstu nágrennar Furugerðis 23 og valda verðyrnun á þeirra eignum. Þá telja umbjóðendur mínir að tillagan fari í bága við ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur og reglugerðar um hávaða nr. 724/2008, auk annarra annmarka og sé því ólöglegt.

Breytingar á tillögunni sem gerðar voru að lokinni auglýsingu eru óverulegar og koma á engan hátt til móts við sjónarmið umbjóðenda minna né minnka líkur á óþægindum og tjóni sem þau munu óhjákvæmilega verða fyrir verði áformin að veruleika.

Í umræddri breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja allt að 30 íbúðir á lóðinni að Furugerði 23 á 2 hæðum með bílastæðakjallara. Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB33). Í greinargerð aðalskipulagsins segir: „Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“ Augljóst er að uppbygging umfram 4-6 íbúðir á umræddri lóð fer gegn ákvæðum aðalskipulagsins sem felur í sér stefnumótun sveitarfélagsins fyrir umrædda lóð og gefur nágrönnum og öðrum íbúum réttmætar væntingar til þess að við nánari útfærslu í deiliskipulagi verði byggt á þeim ramma og sem lagður er í aðalskipulaginu og eftir þeirri aðferðarfræði sem þar er tilgreind. Þá er hverfisskipulag áskilið í aðalskipulaginu sem nauðsynlegur undanfari þéttingar byggðar en það liggur ekki fyrir. **Skýrt er því að framangreind breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina að Furugerði 23 er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og ber því að hafna samþykkt hennar, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2011.**

Þau byggingaráform sem fram koma í tillögunni eru fráleit miðað við stærð lóðarinnar og umhverfi hennar. Við Furugerði eru í dag sex einbýlishús og fjögur lítil fjölbýlishús, með sex íbúðum hvert auk fjölbýlishúss Félagsbústaða aldraðra að Furugerði 1 ásamt þjónustukjarna fremst í götunni. Kynnt áform um 30 íbúða fjölgun að Furugerði 23, innst í botlanganum, eru algerlega á skjön við alla ásýnd götunnar og þær byggingar sem fyrir eru og munu leiða til margföldunar umferðar um þennan hluta götunnar frá því sem nú er. Fráleitt er að samþykkja svo mikla hlutfallslega aukningu á byggingarmagni án þess að gerð sé áður greining á áhrifum breytingarinnar á umferð í hverfinu. Þá er mikil slyshætta nú þegar í Furugerðinu vegna þrengsla, bæði fyrir gangandi vegfarendur og þá sem ferðast um í ökutækjum eða á reiðhjóli. Íbúar götunnar eru þegar margir, bílastæði fá og þar er viðvarandi bílastæðaskortur. Ekki er gert ráð fyrir að bílastæði fylgi hverri íbúð að Furugerði 23, en hlutfallið verður skv. tillögunni 0,75 bílastæði á íbúð. Í raunveruleikanum er það hins vegar svo á Íslandi að einn og jafnvel fleiri bílar tilheyra hverju heimili auk þess sem gestir geta augljóslega ekki lagt í bílastæðakjallara hússins. Ekki liggur fyrir hvar á að vera hægt að leggja öllum þeim bílum sem koma til með að tilheyra Furugerði 23 eða vera þar gestkomandi. Tillagan gerir ráð fyrir að bílakjallari Furugerðis 23 verði Furugerðismegin og má því búast við að meginþungi umferðarinnar fari um þá götu með tilheyrandi ónæði, mengun og slyshættu.

Þá má benda á að lóðin að Furugerði 23 er við gatnamót tveggja umferðarpungra gatna, þ.e. Grensásvegur og Bústaðavegur. Í umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 28. maí 2018 kemur fram að æskilegra væri að fyrirhuguð íbúðarhús stæðu fjær Bústaðavegi vegna hávaða og loftmengunar frá umferð, einkum svifryksmengunar. Í nýrri tillögu hafa húsin verið færð enn nær Bústaðavegi. **Umrædd byggingaráform eru því óásættanleg með tilliti til heilsu og lífsgæða íbúa Furugerðis 23 og nágretta þeirra.**

Almenna reglan samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 er að lágmarkshljóðstig á íbúðarsvæðum vegna umferðarhávaða sé 55 dB við húsvegg og inni 30 dB. Skipulagsyfirköld geta við skipulagsgerð fylgt ákvæðum hljóðvistarstaðalsins ÍST 45:2003, en þá þurfa öll skilyrði hans að vera uppfyllt, enda er ber að túlka allar undanþágur frá meginreglum laga og reglugerða þröngt. Þar sem um undanþágu frá reglugerð er að ræða sem verður virk við gerð skipulagsáætlunar þarf að sýna fram á það við gerð og samþykkt skipulagsáætlunarinnar að skilyrði fyrir undanþágunni séu uppfyllt. Ekki nægir að vísa til þess að þessir þættir verði útfærðir nánar þegar byggingarnefndarteikningar berast byggingarfulltrúa, eins og vísað er til í röksemdum skipulagsfulltrúa. Deiliskipulagstillagan er ófullnægjandi unnin að þessu leyti og hljóðvistarskýrsla hefur ekki verið uppfærð eftir breytingar á tillögunni. Á þetta sérstaklega við varðandi hljóðvist utanhúss. Þá kemur raunar skýrt fram í þeim gögnum sem fylgja hinni breyttu tillögu að hljóðstig við húsvegg á hljóðláttri hlið og á útisvæðum Furugerðis 23 verður yfir 50 dB og þar með yfir mörkum undanþáguheimildar reglugerðar um hávaða, sbr. ÍST 45:2003. Augljóst er að útisvæði á norðurhlið munu ekki nýtast nema að litlu leyti sem dvalarsvæði, en hávaði á dvalarsvæðum sunnan húss fyrir megin þorra íbúða verður langt yfir leyfilegum mörkum og mögulegar mótvægisáðgerðir óútfærðar og óraunhæfar.



**Deiliskipulagsbreytingin fer því án nokkurs vafa í bága við ákvæði reglugerðar um hávaða og er því ólögæt.**

Eins og rakið er hér að framan mun auglýst deiliskipulagstillaga, verði hún að veruleika, raska alvarlega hagsmunum íbúa í nágrenninu. Bæði vegna aukinnar umferðar og tilheyrandi mengunar, ónæðis og bílastæðaskorts, en einnig vegna skerts útsýnis og skuggavarps. Þetta mun gera það að verkum að fasteignir í nágrenninu munu falla í verði um leið og deiliskipulagstillagan hefur verið samþykkt, verði það gert þrátt fyrir hina augljósu lagalegu annmarka. Er athygli borgarráðs vakin á því að umbjóðendur mínir hafa áskilið sér allan rétt til að krefja Reykjavíkurborg um fullar bætur vegna þess tjóns sem þau munu óhjákvæmilega verða fyrir vegna þessa sbr. 51. gr. og 51. gr. a. skipulagslaga.

**Með vísan til ákvæða skipulagslaga og eftirlitshlutverks borgarráðs með stjórnslu Reykjavíkurborgar, sbr. 35. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, er hér með skorað á borgarráð að staðfesta ekki samþykkt umræddrar breytingar á deiliskipulagi, þar sem hún er ólögæt, fer í bága við ákvæði aðalskipulags og raskar verulega hagsmunum íbúa í nánasta nágrenni. Verði deiliskipulagstillagan fyrir Furugerði 23 samþykkt munu umbjóðendur mínir kæra þá ákvörðun til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.**

Virðingarfyllst

  
Ingibjörg Halldórsdóttir lögmaður

**Meðfylgjandi:** Athugasemdir eigenda Furugerðis 10 og 12 við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Furugerði 23, dags. 4. janúar 2019.



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Kópavogur, 4. janúar 2019

**Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi, Grænahlíð – Furugerði 23**

Íbúar og eigendur Furugerðis 10 og 12, Reykjavík, hafa falið undirritaðri að koma á framfæri athugasemdum við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Grænuhlíð – Furugerði 23, sbr. bréf umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar dags. 29. nóvember 2018.

Umræddri tillögu er harðlega mótmælt og er farið fram á að henni verði hafnað. Rök umbjóðenda minna fyrir því eru eftirfarandi:

**1. TILLAGAN FER Í BÁGA VIÐ ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS**

Í auglýstri breytingartillögu er gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja allt að 32 íbúðir á lóðinni að Furugerði 23 á 2-3 hæðum með bílastæðakjallara undir hluta húss. Gildandi deiliskipulag fyrir Furugerði 23 var samþykkt 30. mars 1982, en þar er gert ráð fyrir að á lóðinni séu gróðurhús, söluskáli, ræktunarreitir og eitt íbúðarhús. Breytingin er því veruleg og aukning leyfilegs byggingarmagns stórfelld. Um er að ræða rólega húsagötu og á fjölbýlishúsið að koma innst inn í botlanganum, á móts við hús umbjóðenda minna við Furugerði 10 og 12. Tillagan felur því í sér stórfellda röskun á nánasta umhverfi þeirra og mun aukin umferð koma til með að valda þeim verulegu ónæði í framtíðinni, verði af umræddri breytingu, og hafa í för með sér lækkun á verðgildi fasteignanna að Furugerði 10 og 12. Áformin koma umbjóðendum mínum algerlega í opna skjöldu enda þvert á þá stefnumótun sem ákveðin hefur verið í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Samkvæmt 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skulu skipulagsáætlanir vera í innbyrðis samræmi og aðalskipulag rétthærra en deiliskipulag.

Lóðin við Furugerði 23 er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB33). Í greinargerð aðalskipulagsins segir: „Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“

Í greinargerð aðalskipulagsins segir jafnframt að þar sé sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Í hverfisskipulagi verði skilgreindir frekari þéttingarmöguleikar innan

hverfanna fyrir minniháttar uppbyggingu (færri en 50 íbúðir). Ávallt skuli meta áform um uppbyggingu á þéttingarreitum á grundvelli þeirra krafna og markmiða sem aðalskipulag og hverfisskipulag setja um gæði byggðar. Hverfisskipulag hefur ekki verið sett fyrir umrætt svæði.

Augljóst er að uppbygging umfram 4-6 íbúðir á umræddri lóð fer gegn ákvæðum aðalskipulagsins. Almenn til undantekninga að fjallað sé í aðalskipulaginu um einstakar lóðir og hlutverk þeirra varðandi þéttingu byggðar. Sé það hins vegar gert felur það í sér stefnumótun sveitarfélagsins fyrir umrædda lóð og gefur nágrönnum og öðrum íbúum réttmætar væntingar til þess að við nánari útfærslu í deiliskipulagi verði byggt á þeim ramma sem lagður er í aðalskipulaginu. Texta í neðanmálgrein við töflu í greinargerð aðalskipulagsins um að þétting allt að 49 íbúða sé möguleg án breytinga á aðalskipulagi verður að lesa í samhengi við efni aðalskipulagsins að öðru leyti. Er því sérstaklega mótmælt að unnt væri að heimila slíkt á lóð Furugerðis 23 þegar sérstaklega er tilgreint að þar sé möguleiki á þéttingu byggðar sem nemur 4-6 íbúðum.

**Með vísan til framanritaðs er ljóst að umrædd tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina að Furugerði 23 er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og ber því að hafna samþykkt þess, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga.**

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur í mörgum úrskurðum sínum ógilt deiliskipulag vegna ósamræmis við aðalskipulag, sbr. m.a. úrskurði í málum nr. ÚUA 7/2012 (Dalbraut), ÚUA 14/2013 (Ytri-Skógar), ÚUA 79/2013 (Vatnsendahlíð) og ÚUA 69/2016 (Rauðsbakki). Verði deiliskipulagstillagan fyrir Furugerði 23 samþykkt munu umbjóðendur mínir kæra samþykktina til úrskurðarnefndarinnar.

## **2. BYGGINGARMAGN OG UMhverfi**

Þau byggingaráform sem fram koma í auglýstri tillögu eru algerlega fráleit miðað við stærð lóðarinnar og umhverfi hennar og bera vott um hreina græðgi á kostnað íbúa í nágrenninu og þeirra sem eiga eftir að búa í viðkomandi húsi. Engin skynsemi eða virðing fyrir umhverfinu felst í þeim áformum sem koma fram í tillögunni. Fram kemur í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 30. október 2017 að nýtingarhlutfall lóðanna norðan við Furugerði 23 sé 0,6 en í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Furugerði 23 verði 0,75 ofan jarðar en 1,07 með bílakjallara. Samkvæmt 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar, nr. 90/2013, reiknast bílageymsluhús til nýtingarhlutfalls. Um er að ræða gríðarlega aukningu á nýtingarhlutfalli lóðarinnar frá gildandi deiliskipulagi. Engin rök eru fyrir því að hafa nýtingarhlutfall innstu lóðar í friðsælum botnlanga í gróinni götu miklu hærra en annarra fjölbýlishúsa í götunni. Við Furugerði eru í dag sex einbýlishús og fjögur lítil fjölbýlishús, með sex íbúðum hvert auk fjölbýlishúss Félagsbústaða aldraðra að Furugerði 1 ásamt þjónustukjarna fremst í götunni. Kynnt áform að fjölbýlishúsi að Furugerði 23 eru algerlega á



skjön við alla ásýnd götunnar og þær byggingar sem fyrir eru. Tekið er undir þessa ókosti tillögunnar í umsögn skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar frá 30. október 2017.

Bæði Furugerði og Espigerði eru lokaðar íbúðargötur. Mikil slysaþætta er nú þegar í Furugerðinu, bæði fyrir gangandi vegfarendur og þá sem ferðast um í ökutækjum eða á reiðhjóli. Gatan er afar þröng, raunar svo þröng að aðeins er rými fyrir örmjóa gangstétt öðrum megin götunnar, hinum megin eru bílastæði, en einnig er bílum lagt gangstéttarmegin. Gangstéttin er svo mjó að hún rúmar ekki barnavagn og fólk getur ekki gengið þar hlið við hlið. Gangandi vegfarendur ganga því oft á götunni með tilheyrandi slysaþættu, en útsýni er mjög skert vegna gróðurs og ökutækjanna sem lagt er báðum megin götunnar. Íbúar götunnar eru þegar margir, bílastæði fá og þar er viðvarandi bílastæðaskortur. Merkt bílastæði eru undantekningarlaust upptekin (enda í eigu tiltekinna íbúða) og bílum er að auki jafnan lagt þétt meðfram hinni mjóu gangstétt. Af þessum ástæðum er aðgengi við götuna nú þegar erfitt og mikil slysaþætta sökum þrengsla og skerts útsýnis. Þolir gatan engan vegin þá miklu auknu umferð sem fylgja myndi 32 íbúða viðbót innst í henni. Tillagan gerir ráð fyrir að bílajakjallari hússins verði Furugerðismegin og má því búast við að meginþungi umferðarinnar fari um þá götu með tilheyrandi ónæði, mengun og slysaþættu. Þá er tillagan ávísun á alvarlegt ástand í bílastæðamálum götunnar, sem þó er erfitt fyrir eins og áður segir. Ekki er gert ráð fyrir að bílastæði fylgi hverri íbúð að Furugerði 23, en hlutfallið verður skv. tillögunni 0,75 bílastæði á íbúð. Í raunveruleikanum er það hins vegar svo á Íslandi að einn og jafnvel fleiri bílar tilheyra hverju heimili auk þess sem gestir geta augljóslega ekki lagt í bílastæðakjallara hússins. Ekki liggur fyrir hvar á að vera hægt að leggja öllum þeim bílum sem koma til með að tilheyra Furugerði 23 eða vera þar gestkomandi.

Fyrirhugaðar byggingar loka algerlega fyrir útsýni, takmarka verulega birtu og auka mjög skuggavarp til þeirra húsa og garða sem næst eru. Af þessu leiðir að óhjákvæmilega verður umtalsverð rýrnun á lífsgæðum íbúa þessara húsa og lækkun á fasteignaverði. Þá má búast við verulegu raski og ónæði á framkvæmdatíma með tilheyrandi tjóni og óþægindum fyrir nágranna. Að öllum líkindum er stutt niður á klöpp á lóðinni og líklegt að sprengja þurfi eða fleyga fyrir kjallara hins nýja húss með tilheyrandi ónæði fyrir nágranna og hættu á tjóni á húsum þeirra. Þetta geta umbjóðendur mínir ekki sætt sig við.

Þá má benda á að lóðin að Furugerði 23 er við gatnamót tveggja umferðarþungra gatna, þ.e. Grensásvegur og Bústaðavegur. Í umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 28. maí 2018 kemur fram að æskilegra væri að fyrirhuguð íbúðarhús stæðu fjær Bústaðavegi vegna loftmengunar frá umferð, einkum svifryksmengunar. Árdagsumferð um Bústaðarveg er 15.300 bílar samkvæmt umsögninni og mun augljóslega aukast þegar áform Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar verða að fullu orðin að veruleika. Þá telur heilbrigðiseftirlitið einnig æskilegra að staðsetja íbúðarhúsin fjær veginum vegna hljóðvistar, en hluti lóðarinnar sé yfir 55 dB mörkum sem skylt sé að uppfylla fyrir dvalarsvæði á lóð og ein íbúð nái ekki að hafa eina hljóðláta hlið 50 db.



Framangreind umsögn heilbrigðiseftirlitsins staðfestir að umrædd byggingaráform eru óásættanleg með tilliti til heilsu og lífsgæða íbúa Furugerðis 23 og nágretta þeirra. Þá eru áformin einfaldlega ólögmæt þar sem hljóðvistarkröfur verða ekki uppfylltar sbr. það sem rakið er í kafla 3 hér á eftir. Með minnkun byggingarmagns til samræmis við ákvæði aðalskipulags væri unnt að færa íbúðir fjær umferðargötunum og rými væri fyrir bílastæði, útivistarsvæði og hljóðvarnir til að tryggja viðunandi hljóðstig.

### 3. TILLAGAN FER Í BÁGA VIÐ ÁKVÆÐI REGLUGERÐAR UM HÁVAÐA

Samkvæmt 5. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 skal við skipulagsgerð miðað við að hljóðstig verði undir mörkum sem fram koma í viðauka við reglugerðina. Skipulagsyfirköld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn *ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis*. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Í kafla 6.7. í umræddum staðli er fjallað um hljóðstig á útisvæðum vegna umferðar. Á útisvæðum og fyrir utan glugga íbúðar er hámarkshljóðstig utanhúss vegna umferðar 55 dB. Þá segir enn fremur að við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum sé skipulagsyfirköldum heimilt að nota eftirfarandi lágmarksgildi fyrir íbúðarhúsnæði vegna umferðar ökutækja: 50 dB á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar. Útisvæði eru samkvæmt 3.1.18. gr. staðalsins skilgreind sem svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

Almenna reglan samkvæmt reglugerð um hávaða er að lágmarkshljóðstig á íbúðarsvæðum vegna umferðarhávaða sé 55 dB við húsvegg og inni 30 dB. Skipulagsyfirköld geta við skipulagsgerð fylgt ákvæðum hljóðvistarstaðalsins, en þá þurfa öll skilyrði hans að vera uppfyllt, enda er ber að túlka allar undanþágur frá meginreglum laga og reglugerða þröngt.

Í skýrslu Brekke Strand um hljóðvist utanhúss vegna umferðarhávaða fyrir Furugerði 23 kemur fram að reiknað jafngildishljóðstig á útisvæðum á lóðinni er yfir viðmiðunarmörkunum 55 dB. Hljóðstig á norð-austur hlið fyrirhugaðrar byggingar (fjær Bústaðavegi) verður undir 50 dB að frátalinni einni íbúð á 2. hæð, næst Grensásvegi. Á þeirri hlið er ekki gert ráð fyrir neinu svæði sem uppfyllir framangreinda skilgreiningu fyrir útisvæði. Kröfur undanþáguheimildar staðalsins eru þannig ekki uppfylltar. Raunar er byggingarmagn lóðarinnar svo mikið að sáralítið rými verður eftir til nota fyrir útisvæði og snýr það þá að Bústaðarvegi, hávaðamegin, og í suður. Samkvæmt framangreindri skýrslu verður hljóðvist á þeim útisvæðum, þ.m.t. sérafnotaðum íbúða á neðstu hæð, yfir 55 dB, sem er yfir mörkum reglugerðar um hávaða. Í skýrslunni er ekki gerð grein fyrir hvort möguleikar séu að mótvægisáðgerðum við Bústaðarveg til að tryggja að hljóðstig á útisvæðum lóðarinnar þeim megin verði innan marka reglugerðar um hávaða.

Augljóst er að framangreind undanþáguheimild reglugerðar um hávaða byggir á því að hús hafi eina hljóðláta hlið sem þá er jafnframt sú hlið þar sem íbúar dveljast utandyra. Slíkar



aðstæður eru ekki til staðar á lóðinni við Furugerði 23. Staðfestir þetta það sem er augljóst öllum sem það vilja sjá, að lóðin hentar einfaldlega ekki fyrir áformað byggingarmagn vegna lögunar hennar og nálægðar við Bústaðarveg og Grensásveg. Í því samhengi má vekja athygli á því að árið 2007 var fyrirspurn um hvort byggja mætti fjölbýlishús á lóðinni hafnað með þeim rökum að ekki væri mögulegt að koma fyrir íbúðarbyggingu á lóðinni vegna nálægðar við Bústaðarveg auk þess sem ekki væri unnt að uppfylla ítrustu hljóðvistarkröfur. Þessi staða er enn fyrir hendi í dag og þær breytingar sem gerðar hafa verið á reglugerð um hávaða síðan þá breyta engu þar um, enda ekki uppfylltar eins og áður er rakið. Þá vísast jafnframt til áðurnefndrar neikvæðrar umsagnar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur varðandi hljóðvist á lóðinni.

**Þar sem skipulagstillagan uppfyllir ekki kröfur reglugerðar um hávaða er hún ólögmæt og ber því að hafna henni.**

#### **4. ÓLÖGMÆT SJÓNARMÍÐ AÐ BAKI TILLÖGUNNI**

Í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. ÚSB 98/2008 segir að borgararnir verði að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á deiliskipulagi nema lögmætar ástæður búi að baki. Var felld úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur um að breyta deiliskipulagi Ármannsreits með auknum heimildum til nýtingar sameinaðrar lóðar að Sóltúni 2-4 í Reykjavík þar sem ekki lá fyrir hvaða lögmætu ástæður eða breyttu forsendur þjuggu að baki hinu aukna byggingarmagni sem hin kærða ákvörðun fól í sér. Þá var ekki séð að gerð hafi verið viðhlítandi könnun á áhrifum breytingarinnar á umferð og bílastæðapörf. Var undirbúningi hinnar kærðu ákvörðunar að þessu leyti áfátt og hún því felld úr gildi. Sömu sjónarmið eiga við varðandi auglýsta deiliskipulagstillögu að Furugerði 23, en engin greining hefur verið gerð á áhrifum tillögunnar á umferð og bílastæðapörf vegna fjölgunar íbúða.

Deiliskipulagstillagan fyrir Furugerði 23 er unnin af lóðarhafa. Fjárhagslegir hagsmunir lóðarhafa af því að fá umrædda deiliskipulagsbreytingu samþykkt með sem mestu byggingarmagni eru miklir. Samkvæmt samkomulagi Reykjavíkurborgar, lóðarhafa og EA11 ehf. sem undirritað var 27. nóvember 2017, skuldbindur að lóðarhafi sig til að greiða Reykjavíkurborg 49,3 milljónir króna komi til breyttrar nýtingar og aukins byggingaréttar á lóðinum. Er þessi greiðsla sögð vegna hlutdeildar í innviðakostnaði og er því væntanlega viðbót við lögbundin gjöld, s.s. gatnagerðargjald. Þá er í samkomulaginu gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. kaupi 5% íbúða í húsinu og fái auk þess eina íbúð keypta á föstu verði. Hið svokallaða innviðagjald er tengt byggingarmagni og fær því Reykjavíkurborg meira í sinn hlut eftir því sem byggingaráformin eru stórtækari.

Umbjóðendur mínir hafa stórfelldar efasemdir um lögmæti framangreindra viðskipta sem ætlunin virðist vera að keyra áfram á kostnað íbúa í nágrenninu. Almennt er hinu opinbera, þ.m.t. sveitarfélögunum, ekki heimilt að taka gjald af sínum borgurum til að fjármagna lögbundin verkefni nema samkvæmt sérstakri lagaheimild, hvort sem um skatta eða

þjónustugjöld er að ræða. Hið svokallaða innviðagjald byggir ekki á neinni slíkri heimild heldur hefur verið kynnt þannig að þar væri um að ræða samningsgreiðslur einkaréttarlegs eðlis við lóðarhafa. Það má þó öllum vera ljóst að á endanum eru það íbúðarkaupendur sem greiða gjaldið við kaup á íbúðum sem byggðar eru á slíkum lóðum. Augljóslega er því um ólögmæta gjalddöku að ræða. Innviðagjaldið hefur verið sagt eiga að mæta kostnaði við gerð nýrra gatna og lagnakerfa, færslu gatna og lagna, gerð stíga, torga, opinna svæða, byggingu skóla o.s.frv. Í tilviki Furugerðis er ekki um neitt slíkt að ræða enda innviðirnir til staðar nú þegar og gatnagerðargjöld líkleg til að duga fyrir útgjöldum borgarinnar vegna framkvæmdanna. Eini tilgangur greiðslu innviðagjaldsins eins og hann blasir við íbúum nágrennisins virðist þannig vera að auka velvild borgaryfirvalda fyrir stórfelldri uppbyggingu á lóð sem engan veginn hentar til slíks og býr ekki yfir þeim gæðum sem áskilin eru almennt í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar fyrir íbúðarsvæði. Munu umbjóðendur mínir vekja athygli Umboðsmanns Alþingis sérstaklega á þessari ólögmætu stjórnsýslu Reykjavíkurborgar.

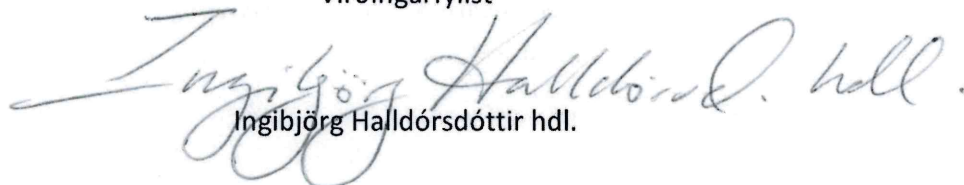
**Auglýst tillaga byggir samkvæmt framangreindu augljóslega á ólögmætum sjónarmiðum og fer í bága við markmið skipulagslaga.**

Með vísan til þess sem rakið er í köflum 1-4 hér að framan telja umbjóðendur mínir það hafið yfir allan vafa að auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Furugerði 23 sé ólögmæt og beri því að hafna henni þegar í stað.

#### **5. SKAÐABÓTASKYLDA REYKJAVÍKURBORGAR**

Eins og rakið er hér að framan mun auglýst deiliskipulagstillaga, verði hún að veruleika, raska alvarlega hagsmunum íbúa í nágrenninu. Bæði vegna aukinnar umferðar og tilheyrandi mengunar, ónæðis og bílastæðaskorts, en einnig vegna skerts útsýnis og skuggavarps. Þetta mun gera það að verkum að fasteignir í nágrenninu munu falla í verði um leið og deiliskipulagstillagan hefur verið samþykkt, verði það gert þrátt fyrir hina augljósu lagalegu annmarka. Áskilja umbjóðendur mínir sér allan rétt til að krefja Reykjavíkurborg um fullar bætur vegna þess tjóns sem þau munu óhjákvæmilega verða fyrir vegna þessa sbr. 51. gr. og 51. gr. a. skipulagslaga.

Virðingarfyllt

  
Ingibjörg Halldórsdóttir hdl.