Umsókn til skipulagsfulltrúa

Almennar upplýsingar:

Nafn	Arkís arkitektar ehf.
Erindi nr.	P-2017-12-14-0030
Kennitala	5311070550
Heimilisfang	KLEPPSVEGI 152
Póstnúmer	101
Símanúmer	5112060
Netfang	arnar@ark.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	Karl sigurfússon

Greiðanda kennitala	6405170850
Greiðanda nafn	EA11 ehf.
Greiðanda netfang	karl@beka.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Furugerði 23

Umsækjandi er	Í umboði eiganda

Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Breyting felst í því að komið verði fyrir íbúðum á lóð Furugerðis 23. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni, sem skipt er upp í reit A og reit B. Stærð lóðar er 3985 m² (reitur A: 2358 m², reitur B: 1627m²) og heildar nýtingarhlutfall verði 0,83 (reitur A: 0,8, reitur B: 0,9). Hámarkshæð húsa verði 9,2 metrar. Hámarksbreidd hverrar hæðar verði 14 metrar. Byggingar eru 2. til 3. hæða og má þriðja hæðin vera allt að 30% af grunnfleti byggingareits Aflétt verði kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B frá Bústaðarvegi og að Grensásvegi. Í aðalskipulagi er lóðin skilgreind sem íbúða byggð (ÍB33) og í samræmi við það þá er einnig eftirfarandi haft að leiðarljósi : aukin gæði hins manngerða umhverfis, stuðla að hagkvæmri þróun byggðar og þéttingu í grónu hverfi með áherslur á vistvænni ferðavenjur, með betri hljóðvist og loftgæðum. Einnig með að tryggja fjölbreytt framboð íbúða á þéttingasvæðum þar sem innviðir eru til staðar. Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar er leitast við að fella nýjar íbúðir á látlausan hátt að núverandi íbúðabyggð. Nýbyggingar verða misháar til að létta yfirbragð byggðarinnar gagnvart nágrannabyggð og göngustígar eru felldir að núverandi stígakerfi.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á

Reykjavík, 19. janúar 2018
BSS2017110010
4.9.1

HÚSAKÖNNUN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Furugerði 23 – Húsakönnun

Afmörkun og staðhættir

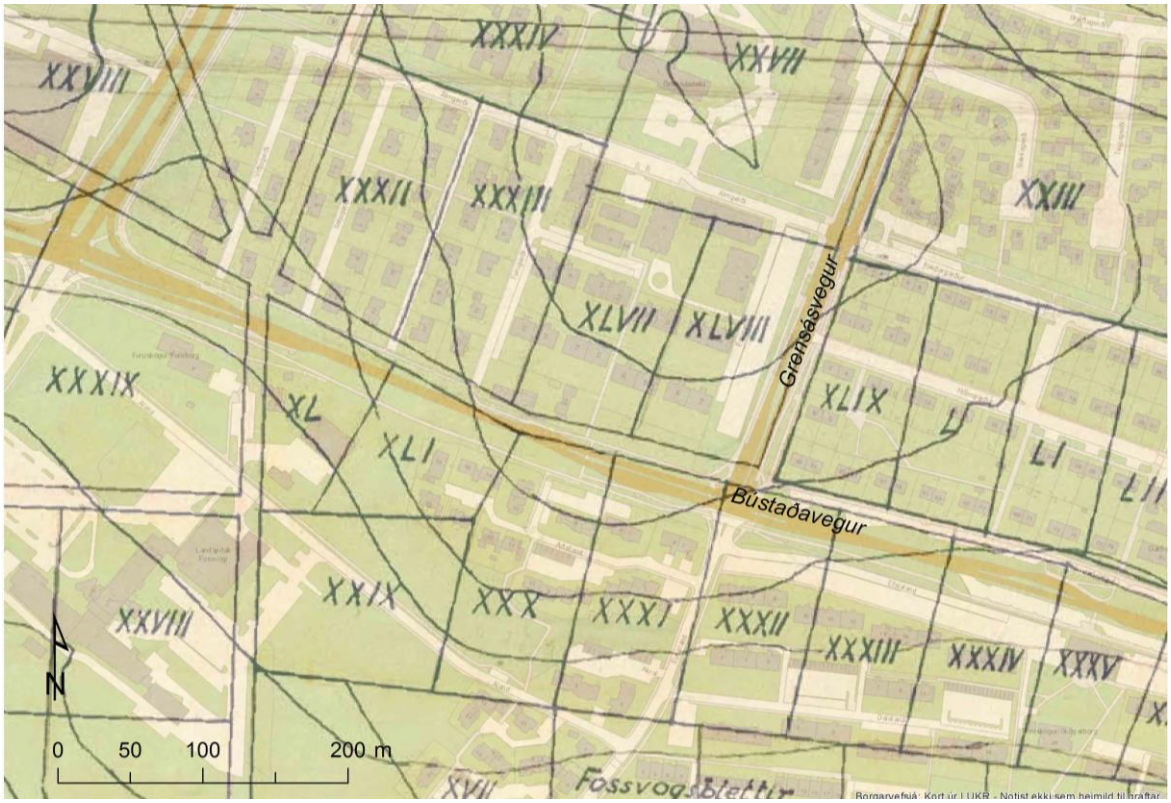
Hér fer á eftir húsakönnun sem gerð er vegna breytingar á deiliskipulagi lóðar við Furugerði 23 (fastanr. 203-4327) og aðliggjandi lóðar við Espigerði (opið svæði, fastanr. 232-8078), norðvestan gatnamóta Bústaðavegar og Grensásvegar, sjá afmörkun á mynd 1 hér fyrir neðan.

Mynd 1. Afmörkun svæðisins sem deiliskipulagsbreytingin og húsakönnunin tekur til.[1]

[1] Lofmynd af Reykjavík 2016 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Sótt 12. apríl 2017. Afmörkun: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar frá um 1944 til 2002.[2] Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Blettinum var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933 og afmarkaðist hann til suðurs af Bústaðavegi og til norðurs af línu sem lá á þeim slóðum þar sem nú standa húsin Furugerði 1 og 3 og Espigerði 2 (sjá mynd 2). Næst vestan við hann var Sogamýrarblettur 33 og er vestasti hluti lóðarinnar Furugerðis 23 tekinn úr þeim bletti. Austan við Sogamýrarblett 47 var Sogamýrarblettur 48 og er lóðin austan við Furugerði 23 (opið svæði, fastanr. 232-8078) að hluta til úr því landi. Á þeirri lóð voru áður gróðurreitir á vegum Grænuhlíðar en engin hús hafa staðið þar.

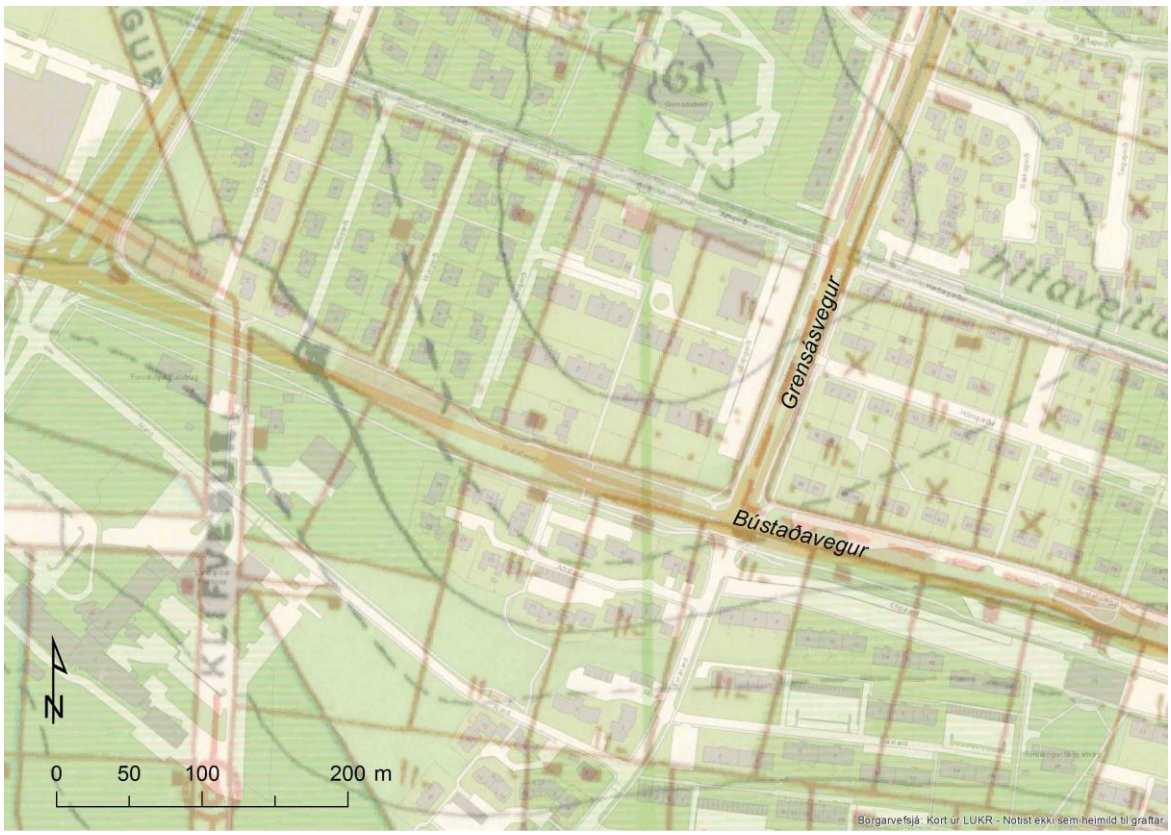


Mynd 2. Erfðafestublettir á svæðinu á korti frá 1955, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sogamýrarblettir 47-48 eru vestan við gatnamót Bústaðavegar og Grensásvegar.[3]

Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar, en einungis tvær þeirra eru skráðar í Fasteignaskrá: Íbúðarhús, byggt 1949 (mhl. 01) með viðbyggingu frá 1965 (mhl. 02) og gróðurhús, byggt 1975 (mhl. 04).[4] Á lóðinni standa einnig minna gróðurhús, byggt um 1990

[2] *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: "Saga Storðar". Sótt í des. 2017.
[3] Samsett kort. Kort af erfðafestublettum í Reykjavík, teiknað af Þorleifi Kristóferssyni 5. apríl 1955. Afrit á Borgarsögusafni Reykjavíkur – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ . Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.
[4] Vefur Þjóðskrár Íslands. Vefslóð: skra.is → Fasteignaskrá → Leit í fasteignaskrá: Furugerði 23. Sótt 18. des. 2017.

og skúr, byggður við suðurmörk lóðar um 1990.[5] Öll þessi hús tilheyrðu áður gróðrarstöðinni Grænuhlíð sem starfrækt var á Sogamýrarbletti 47 og seinna lóðinni Furugerði 23. Meðfylgjandi er skráning húsanna á lóðinni, ásamt varðveislumati (sjá aftar).[6]



Mynd 3. Byggð á svæðinu á korti frá 1947, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sýnd eru tvö hús á Sogamýrarbletti 47, vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar í suðvesturhorni og hænsnahús Einars M. Einarssonar sem stóð við norðurmörk landsins, nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2.[7]

Saga svæðisins – Gróðrarstöðin Grænahlíð

Sogamýrarbletti 47 var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933. Á þeim tíma, á fjórða áratugnum og fram þann fimmta, úthlutaði bærinn mörgum erfðafestublettum á þessu svæði, bæði Sogamýrarblettum, á því svæði sem liggur ofan Bústaðavegar og allt norður að Suðurlandsbraut, og Fossvogs- og Bústaðablettum í Fossvogi og við Bústaðaveg. Tilgangurinn með útdeilingu erfðafestulanda var að hvetja til aukinnar ræktunar og búrekstrar

[5] Byggingarár ákvörðuð út frá loftmyndum, sjá loftmyndir úr LUKR (Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar) í Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/.
[6] Borgarsögusafn: Húsaskrá Reykjavíkur, Furugerði 23.
[7] Samsett kort. Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá: Teikningavefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: Reykjavík 1947. Sótt 11.1.2018 – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ . Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

í nágrenni við þéttbýlið í Reykjavík og tryggja því nægilegt framboð af landbúnaðarafurðum. Á erfðafestulöndunum risu hús sem sum hver standa enn í dag en mörg eru horfin. Sums staðar féllu þau inn í nýja byggð eftir því sem hún breiddi úr sér yfir gömlu erfðafestulöndin og erfðafestuhafarnir fengu í staðinn lóðir sem mældar voru út umhverfis íbúðarhús þeirra. Í öðrum tilvikum þurftu þessi hús að víkja fyrir nýju skipulagi. Meðal húsa sem risu á þessum tíma á erfðafestublettum við Bústaðaveg og enn standa eru *Bjarkarhlíð* (Bústaðablettur 18, byggt 1935, nú á lóð austan Bústaðakirkju) og *Vindás* (Bústaðablettur 17, byggt 1933, nú Austurgerði 7). Þau eru nú hluti af skipulagðri byggð á svæðinu ofan Bústaðarvegar og austan Tunguvegar.[8]

Mynd 4. Svæðið á loftmynd frá 1954. Núverandi hús eru sýnd með gulri línu og lóðamörk með rauðum línum. Á Sogamýrarbletti 47 sést íbúðarhús sem byggt var á landinu árið 1949 og stendur enn á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01). Við norðurmörk landsins sést hænsnahúsið og austan við það timburskúr sem líklega var byggður um 1950 og tilheyrði einnig Sogamýrarbletti 47. Hænsahúsið og skúrinn voru rifin um 1974.[9]

Árið 1938 fengu bræðurnir Einar og Gunnar Vernharðssynir Sogamýrarblett 47 leigðan á erfðafestu og hóf Gunnar fljótlega að rækta þar matjurtir. Á fyrri hluta 5. áratugarins kom hann þar á fót gróðarstöðinnni Grænuhlíð sem síðan var starfrækt þar í um 60 ár. Á landinu hafði Gunnar í fyrstu lítið vinnuskýli úr timbri ásamt gróðurhúsi (b. 1945) og kom þar einnig

[8] Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Skýrsla nr. 164 í skýrsluröð Borgarsögusafns Reykjavíkur. Reykjavík 2014, bls. 22.
[9] Loftmynd úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954.

fyrir niðurgrafinni kartöflugeymslu og gróðurreitum. Árið 1946 var Einar Matthías Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hænsnahús úr timbri við norðurmörk landsins. Það stóð nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2. Þar var hænsnabú starfrækt til 1971 en byggingin var rifin um 1974.[10]

Mynd 5. Svæðið á loftmynd frá 1948-1950. Sogamýrarblettur 47 er innan rauða hringsins. Greina má hús fremst eða syðst á blettinum, líklega vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar sem byggt var 1945, og hænsnahús sem Einar M. Einarsson byggði 1946 við norðurmörk landsins.[11]

Árið 1949 byggði Gunnar hús á landinu í óleyfi, íbúðarhús með áfastri viðbyggingu. Hann hafði þá sótt um leyfi til að stækka vinnuskýlið með áföstum vinnuskála, en umsókn hans verið synjað. Vinnuskýlið frá 1945 hefur líklega verið rifið þegar þetta hús var byggt. Húsið stendur enn á lóðinni Furugerði 23 og er um að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S), en húsið var frá upphafi samsett úr tveimur byggingarhlutum. Það er timburhús á steyptum grunni og virðist áður, af gömlum ljósmyndum að dæma, hafa verið múrhúðað að utan, en í dag er það klætt með láréttri borðaklæðningu. Árið 1965 var búið að byggja við íbúðarhúsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Ekki finnast teikningar af eða leyfi fyrir þeirri byggingu.

[10] Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl) um Furugerði 23 (B/4332); Skjöl um erfðafestulönd (E-skjöl), skjöl um Sogamýrarblett 47 (E/489) – *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: “Saga Storðar”. Sótt í des. 2017.
[11] Ljósmyndari ókunnur. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-81.

Myndir 6-7. Húsin á Sogamýrarbletti 47 og umhverfi þeirra á ljósmyndum frá 1962. Hér er búið að reisa íbúðarhúsið sem enn stendur á lóðinni, en einnig sjást skúr og gróðurhús sem áður stóðu vestan þess, auk hænsnahússins nyrst á landinu og skúra sem fylgdu því. Einnig sjást íbúðarhús á nálægum erfðafestublettum, vestar hús sem byggt var 1933 ofarlega á Sogamýrarbletti 33 og sunnan Bústaðavegar hús sem stóðu á Fossvogsblettum 30 og 31. Austan Grensásvegar eru fjölbýlishúsin sem byggð voru við Bústaðaveg, Hólmgarð og Hæðargarð á árunum 1949-1952 og norðar er íbúðarbyggð sem tilheyrir Gerðunum og Smáíbúðahverfinu.[12]

[12] Mynd 6: Ljósmyndari Pétur Thomsen. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: PTH 024 039 – Mynd 7: Ljósmynd tekin af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.

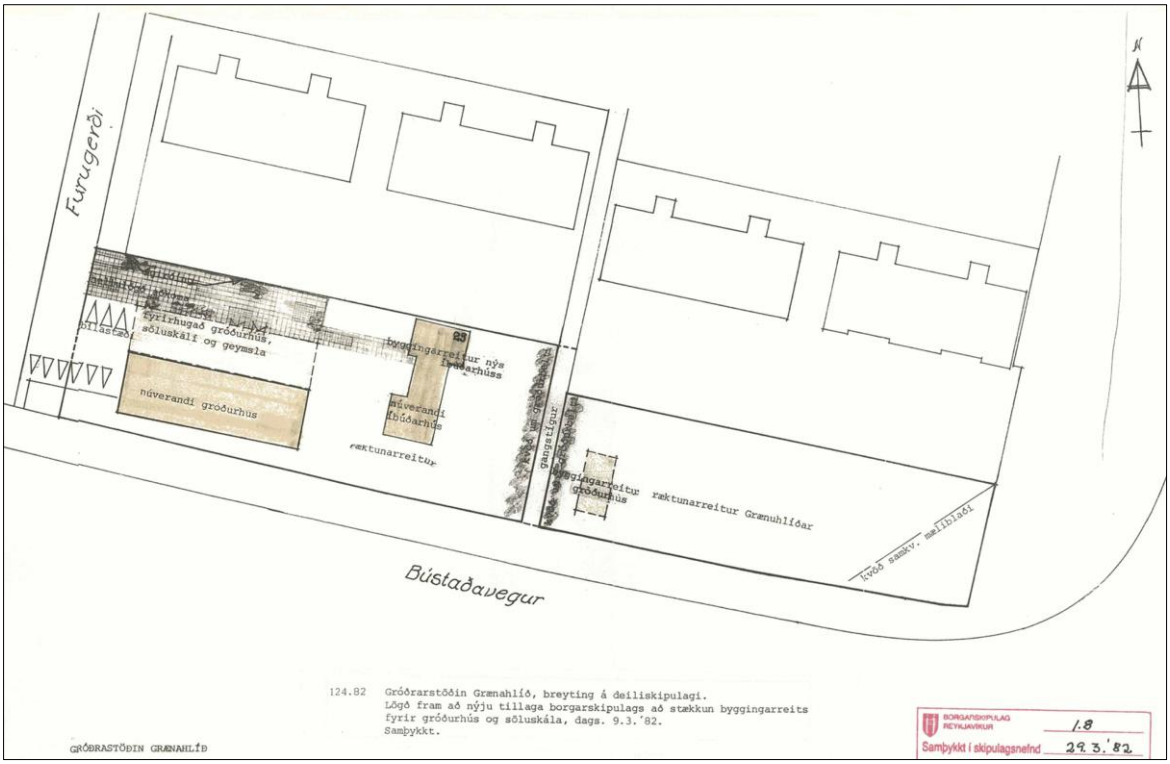
Vestan við húsið stóð áður skúr með skáþaki sem sést á ljósmyndum og loftmyndum frá um 1954-1984 (sjá að neðan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að byggja gróðurhús lítið eitt norðar á lóðinni (skv. loftmynd) og stendur það enn. Eldra gróðurhús sem stóð vestan við skúrinn með skáþakinu (sjá mynd að ofan) var fjarlægt á tímabilinu 1995-2000 (skv. loftmyndum).[13] Árið 1974 fékk Gunnar leyfi til að reisa rúmlega 300 fermetra gróðurhús úr áli og gleri á lóðinni eftir teikningum frá Byggingastofnun landbúnaðarins. Þetta gróðurhús var reist meðfram suðurmörkum lóðarinnar og stendur þar enn (mhl. 04). Austan við það stendur timburklæddur skúr með skáþaki sem byggður var á síðari hluta 9. áratugarins (skv. loftmyndum).

Mynd 8. Hér sjást hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar árið 1962. Sjá má íbúðarhúsið í þeirri mynd sem það var áður, múrhúðað, með stórum margrúðuglugga á suðurhlið. Nú hafa póstar verið fjarlægðir, húsið stækkað með viðbyggingu til norðurs og sólskála við suðurhlið og klætt með láréttri borðaklæðningu. Skúrinn sem stendur vestan við húsið var fjarlægður á síðari hluta 9. áratugarins. Lítið eitt norðar á lóðinni stendur nú lítið gróðurhús. Gróðurhúsið sem sést á þessari mynd virðist hafa staðið framyfir 1995, af loftmyndum að dæma.[14]

Árið 1971 var bletturinn tekinn úr erfðafestu vegna skipulags íbúðarhverfis og fyrirhugaðra byggingarframkvæmda á svæðinu og árið 1974 var landinu afsalað til Reykjavíkurborgar. Í skipulagi íbúðarhverfisins vestan Espigerðis, sem samþykkt var í nóvember 1971, var áfram

[13] Loftmyndir úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun / Myndefni.
[14] Hluti af ljósmynd tekinni af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.

gert ráð fyrir starfsemi gróðrarstöðvar á svæðinu og mjó ræma tekin úr erfðafestublettunum meðfram Bústaðavegi og lóðin Furugerði 23 afmörkuð fyrir þá starfsemi. Árið 1982 var samþykkt breytt skipulag gróðrarstöðvarinnar á þessari og næstu lóð austan við, sem gróðrarstöðin hafði þá þegar fengið afnot af undir gróðurreiti.



Myndir 9-10. Deiliskipulag íbúðarbyggðar vestan Espigerðis, samþykkt 3. nóvember 1971 og breyting á deiliskipulagi gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar, Furugerði 23, samþykkt 30. mars 1982.[15]

[15] Sjá Skipulagssjá. Vefslóð: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/. Smellt á deiliskipulagsreiti til að nálgast samþykkt deiliskipulag, breytingar og skilmála.

Þarna ráku Gunnar Vernharðsson og kona hans Þorbjörg Guðjónsdóttir gróðrarstöðina Grænuhlíð til ársins 1990, en þá tók sonur þeirra Vernharður við rekstrinum og rak stöðina við Furugerði samhliða rekstri gróðrarstöðvarinnar Storðar við Dalveg, allt til ársins 2002 þegar ræktun var hætt í Grænuhlíð.[16]

Myndir 11-15. Ljósmyndir teknar á svæðinu í desember 2017.[17] Íbúðarhúsið á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01, b. 1949), suðurhlið með viðbyggðum sólskála, og gróðurreitir á aðliggjandi lóð.

Íbúðarhúsið ásamt viðbyggingum (mhl. 01 og 02), séð til austurs, og minna gróðurhúsið á lóðinni (b. um 1990).

Skúr (b. um 1990) og gróðurhús (mhl. 04, b. 1975) við suðurmörk lóðar.

[16] *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: “Saga Storðar”. Sótt í des. 2017.
[17] Ljósmyndir: Drífa K. Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

Varðveislumat
Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar sem byggðar voru í tíð gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar í um sex áratugi. Hér er metið varðveislugildi íbúðarhússins (mhl. 01) á lóðinni, en auk þess standa þar tvö gróðurhús og skúr. Sérstakt varðveislumat er ekki gert á þeim húsum en þau skoðast þó sem hluti af því umhverfi og samhengi sem íbúðarhúsið á lóðinni tilheyrir.

Íbúðarhúsið við Furugerði 23 er ekki friðlýst og fellur ekki undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 vegna aldurs (VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.).

Húsið er einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins, en hefur verið breytt mjög í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka. Húsið og öll hús á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld og hefur einnig sögulegt gildi sem einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu. Það tilheyrir ákveðnu sögulegu samhengi sem eftirstandandi erfðafestuhús á lóðum ofan og neðan við Bústaðaveg mynda og er til vitnis um þá byggð og það umhverfi sem einkenndi svæðið fyrir tíma skipulags.

Að samanlögðum þeim fjórum þáttum sem taka til varðveislumats hefur húsið miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnast á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnast sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar.[18]

Fornleifar
Svæðið hefur verið kannað með tilliti til fornleifa. Engar þekktar fornleifar eru innan deiliskipulagsreitsins.

Virðingarfyllst,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri húsverndar

[18] Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands, Dagný Harðardóttir, Pétur Hannesson, Arnar Þór Jónsson.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Byggingarár **1949**

Furugerði 23

Fyrsti eigandi Einar Vernharðsson, Gunnar Vernharðsson

Hönnun

Upphafleg notkun Íbúðarhús

Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga
Tegund	Timburgrind	Einlyft	<1965	Viðbygging til norðurs	Ókunnur
Klæðning	Múrhúð	Ris			
Þakgerð	Mænisþak		1975	Gróðurhús á lóð	Bygg.stofnun landbún.
Þakklæðning			<1990	Skúr á lóð	Ókunnur
Undirstöður	Steinsteyptar		<1990	Skúr á lóð	Ókunnur
			<1995	Sólskáli	Ókunnur
			?	Ný klæðning	
			?	Gluggabreyting	

Saga

Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar sem starfrækt var þar um 1944-2002. Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Einar og Gunnar Vernharðssynir fengu blettinn á erfðafestu 1938 og hófu þar matjurtaræktun. Árið 1945 byggðu þeir lítið vinnuskýli úr timbri í suðvesturhorni landsins, ásamt gróðurhúsi úr timbri og steini, sem nú er hvort tveggja horfið. Árið 1946 var Einar M. Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hænsnahús úr timbri við norðurmörk landsins (nálægt því þar sem nú eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2). Það var rifið fyrir 1975. Árið 1949 byggði Gunnar án leyfis íbúðarhús úr timbri með áfastri viðbyggingu á landinu. Byggingin var kærð til niðurrifs en stendur enn í dag (2017) á lóðinni Furugerði 23 (matshl. 01). Um er að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S). Húsið virðist upphaflega hafa verið múrhúðað en er nú klætt með láréttri borðaklæðningu. Einnig hefur gluggum verið breytt, m.a. margrúðuglugga sem áður setti svip á húsið. Á loftmynd frá 1965 (Borgarvefsjá) sést að þá var búið að byggja við húsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Vestan við húsið stóð áður skúr með skáþaki sem sést á ljósmyndum frá um 1954-1984 (sjá að ofan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að koma fyrir litlu gróðurhúsi á svipuðum stað (skv. loftmynd) og stendur það enn á lóðinni. Árið 1975 var reist nýtt og stærra gróðurhús við suðurmörk lóðarinnar og stendur það enn (mhl. 04). Árið 1990 var búið að byggja skúr sem stendur við suðurmörk lóðarinnar og 1995 var risinn sólskáli sunnanvert við íbúðarhúsið (skv. loftmyndum). Árið 1974 var bletturinn tekinn úr erfðafestu og lóðinni afsalað til borgarinnar, en lóðin Furugerði 23 afmörkuð í skipulagi undir gróðrarstöðina.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins.

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu byggðar á svæðinu og sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld. Einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu.

Umhverfisgildi: Lágt gildi. Húsin á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það.

Upprunaleg gerð: Lágt gildi. Húsinu hefur verið breytt í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnast á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins**, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnast sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar (A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165).

15.1.2018

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Reykjavíkurborg
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
b.t. Hrólfs Jónssonar, skrifstofustjóra
Ráðhúsi Reykjavíkur
101 Reykjavík

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Mótt. 07. FEB. 2018
sign
Skjalanr. | Ábm.

Reykjavík 4. febrúar 2018.

Efni: Bréf Hrólfs Jónssonar skrifstofustjóra 16. janúar 2018.

Í bréfnu kemur fram að með auglýstu aðalskipulagi 2010 - 2030 hafi komið fram að lóðin Furugerði 23 verði nýtt sem íbúðarhúsalóð. Fyrirhugaðar breytingar séu þannig í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkurborgar.

Að mati íbúa er með framangreindu verið að veita íbúum í besta falli ónákvæmar en í versta falli villandi upplýsingar. Það er rétt sem fram kemur að umrædd lóð hefur frá árinu 2010 verið á skilgeindu íbúðarsvæði (ÍB33).

Aðgerðarhópurinn bendir á hinn bóginn sérstaklega á að samkvæmt þeim gögnum sem aflað var hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar í nóvember 2017 og dagsett eru 30. október 2017 segir orðrétt: "Lóðin við Furugerði 23 er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2013 á skilgeindu íbúðarsvæði (ÍB33). Þar kemur fram „*Svæðið er að **mestu fullbyggt og fastmótað.** Möguleiki er **á lítils háttar þéttingu** íbúðarbyggðar **(4 – 6 íbúðir)** við Furugerði, næst Bústaðaveg (gróðrastöðin Grænahlíð).*" *(Feitletrun undirritaðrar).*

Í fyrrnefndum gögnum kemur fram að fyrirliggjandi tillaga Arkís arkitekta ehf. geri ráð fyrir 35 íbúðum á tveimur til þremur hæðum á tveimur lóðum sem báðar tilheyra Furugerði 23. Í hinum nýju íbúðum er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfalli verði 1,1 en þær íbúðir sem fyrir eru hafa nýtingarhlutfallið 0,6. Þá kemur fram að árið 2006 hafi fyrirspurn um fjölbýlishús á lóðinni verið svarað neikvætt, meðal annars þar sem ekki hafi verið mögulegt að koma fyrir íbúðarbyggingu á þessari lóð.

Íbúar við Furugerði og Espigerði mótmæla harðlega áformum Reykjavíkurborgar um stóraukið nýtingarhlutfall lóðarinnar frá því sem gert er ráð fyrir í fyrrnefndu aðalskipulagi borgarinnar.

Í þessu sambandi vilja íbúar benda á eftirfarandi:

> Þó að lóðin Furugerði 23 hafi verið skilgreind íbúðarsvæði frá 2010 hefur þar verið miðað **við 4 – 6 íbúðir** en ekki **35 íbúðir, eða sex sinnum fleiri íbúðir,** með óupplýstum fjölda íbúa. Það er því ekki með nokkru móti hægt að halda því fram að **fyrirhugaðar breytingar** séu í eðlilegu samræmi við það aðalskipulag sem tiltekur „lítils háttar þéttingu íbúðarbyggðar".

Í bréfi þínu segir að samkomulag sem gert hafi verið við núverandi lóðarhafa sé með öllum fyrirvörum um að deiliskipulag fyrir lóðina verði samþykkt. Þetta samkomulag hafi engin áhrif

á verkferla. Í bréfi þínu segir orðrétt: „Heldur tengist það eingöngu áætlunum um innviðauppbyggingu og mögulega félagslega blöndun borgarinnar komi til þess að nýtt deiliskupulagt fyrir lóðina verði samþykkt."

Tilvitnuð setning þín að ofan gefur íbúum Furugerðis og Espigerðis tilefni til að beina eftirgreindum spurningum til skrifstofa eigna og atvinnuþróunar og eftir atvikum til borgarráðs eða skipulagsfulltrúa, sem fá afrit af bréfi þessu:

1. Hvaða **fyrirvara** er verið vísa til varðandi það að deiliskipulag fyrir lóðina verði samþykkt? Af efni 2. mgr. 1. gr. samnings við lóðarhafa verður ekki annað ráðið að Reykjavíkurborg hafi skuldbundið sig til að breyta deiliskipulagi lóðarinnar til að tryggja þau marmkið sem að er stefnt með samningsgerðinni.
2. Hvaða **verkferla** er verið að vísa til í bréfi þínu?
3. Hvað er **nákvæmlega** átt við með uppbyggingu innviða? Er átt við nýja eða stækkaða leikskóla eða skóla, breikkun gatna, breytta aðkomu að fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni Furugerði 23, ný græn svæði á móti þeim svæðum sem ráðgert er að taka undir íbúðarbyggð eða annað?
4. Hvaða áætlanir um innviðauppbyggingu liggja **nú þegar** fyrir?
5. Hvernig samræmist stóraukið nýtingarhlutfall lóðarinnar að Furugerði 23 þeirri stefnu borgarinnar sem kemur fram í nýloknum breytingum á Grensásásvegi til þrengingar fyrir aðra en þá vegfarendur sem ferðast um á reiðhjóli?
6. Bæði í Furugerði og Espigerði eru fjölbýlishús. Þar af eru íbúðir fyrir eldri borgara að Furugerði 1 með ýmis konar tilheyrandi þjónustu. Til að auka enn frekar á félagslegan fjölbreytileika svæðisins eru sex einbýlishús við Furugerði en í sumum þeirra búa fleiri en ein fjölskylda. Í ljósi þess er spurt hvað átt er við með „mögulega félagslega blöndun borgarinnar" í því tilviki sem hér um ræðir?
7. Er vinna við við nýtt deiliskipulag hafið?

Íbúar Furugerðis og Espigerðis lýsa miklum vonbrigðum með áform Reykjavikurborgar. Þau viðhorf sem lýst er í samningi Reykjavíkurborgar og lóðarhafa 27. nóvember 2017 benda til þess að þeir sem mótað hafa tillögu um gríðarlega uppbyggingu á lóðinni Furugerði 23 hafi ekki kynnt sér að eigin raun aðstæður á staðnum og áhrif áformaðrar uppbygginar á umhverfið og lífsgæði íbúanna.

Svar óskast svo fljótt og auðið er og eigi síðar en 1. mars nk.

Fyrir hönd aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði

Lára Sverrisdóttir

Lára Áslaug Sverrisdóttir

Afrit sent:
Borgarráð
Skipulagsfulltrúi

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri
Ráðhúsi Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík 16. mars 2018

Efni: Mótmæli íbúa við fyrirhugaðri byggingu fjölbýlishúsa við Furugerði 23, 108 Reykjavík.

Íbúar við Furugerði og Espigerði hafa sent borgaryfirvöldum bréf og fyrirspurnir vegna fyrirhugaðrar byggingar fjölbýlishúsa við Furugerði 23 í Reykjavík.

Nánar tiltekið sendu íbúar Borgarráði og Skipulagsfulltrúa bréf dags. 21. desember 2017. Svar barst með tölvupósti 5. janúar 2018 frá Ann Andreasen á skrifstofu skipulagsfulltrúa. Einnig barst svar við sama erindi, ásamt umbeðnum gögnum, frá Hrólfi Jónssyni, skrifstofustjóra eigna og atvinnuþróunar með bréfi 16. janúar 2018. Íbúar sendu skrifstofustjóra eigna og atvinnuþróunar bréf 4. febrúar 2018 þar sem frekari upplýsinga í sjö tölusettum liðum var óskað. **Svar hefur ekki borist við því bréfi en afrit þess var sent Borgarráði og Skipulagsfulltrúa**. Hér er um mikilvægt hagsmunamál fyrir íbúa svæðisins að ræða og að mati íbúa er ekki boðlegt að erindi þeirra sé hunsað með þeim hætti sem gert hefur verið.

Óháð því hvort og þá hvenær svar berst við ofangreindu bréfi frá 4. febrúar 2018, óska fulltrúar íbúa eftir fundi með þér vegna málsins eigi síðar en 6. apríl næstkomandi.

Einnig er óskað eftir þeim fundargerðum Borgarráðs þar sem málið hefur verið rætt og gögnum er varða málsmeðferð hjá Reykjavíkurborg frá 16. janúar 2018.

Fyrir hönd aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði

Lára Sverrisdóttir

Lára Áslaug Sverrisdóttir
Furugerði 10, 108 Reykjavík
larasverris@simnet.is

Afrit sent:
Borgarráð
Skipulagsfulltrúi
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavíkurborg
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

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

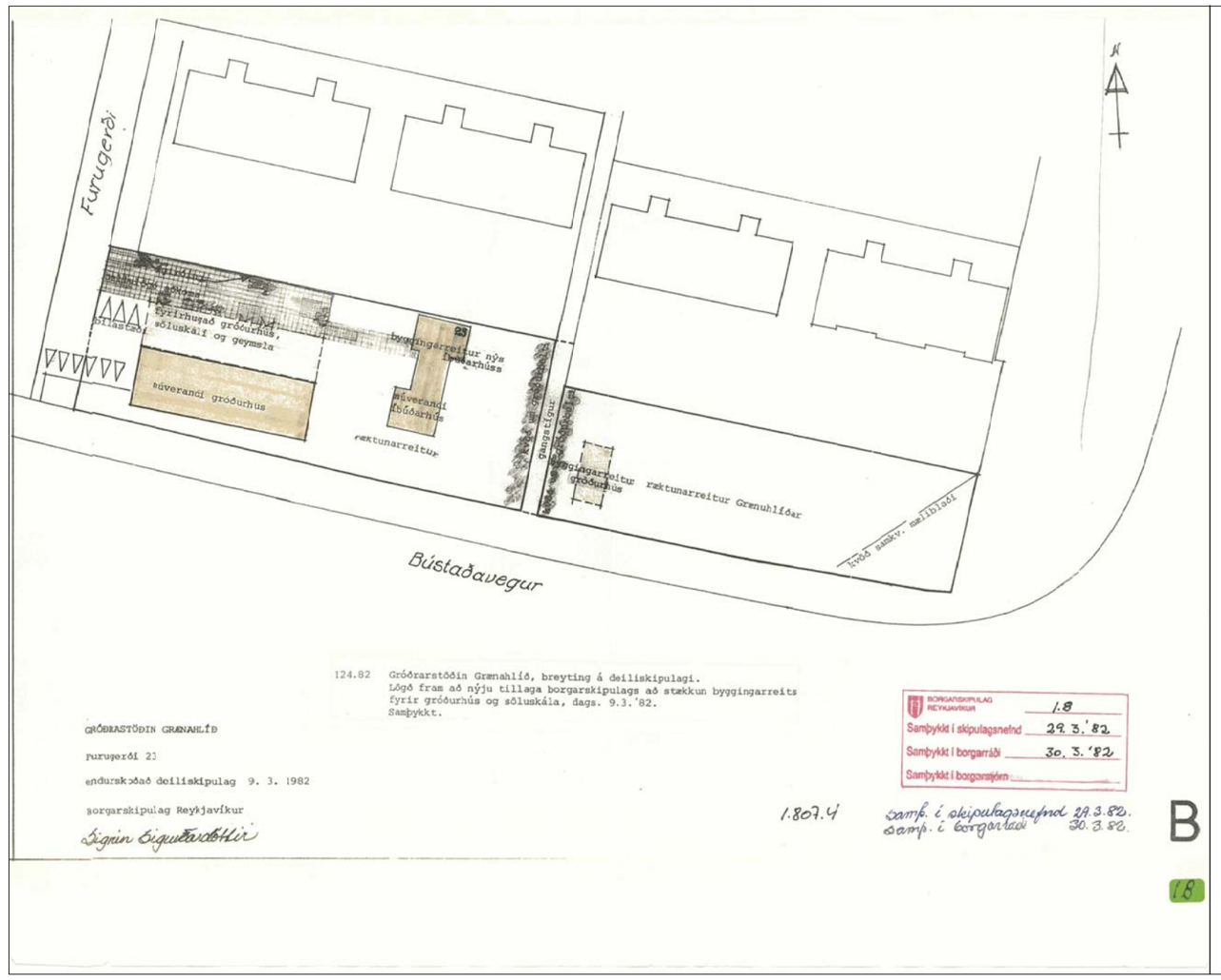
Svava S Steinarsdóttir

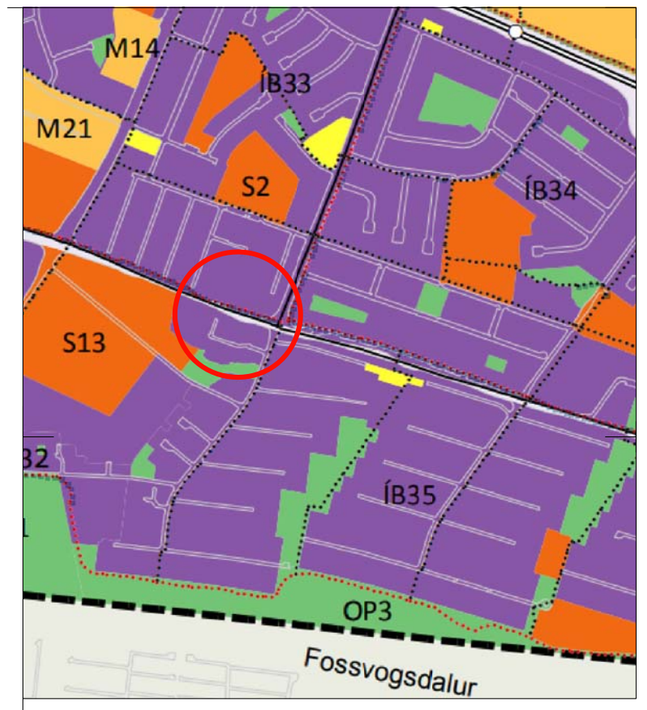
Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is
www.reykjavik.is/heilbrigðiseftirlit
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

#01 Deiliskipulagsuppdráttur. Breyting á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23





Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- 3.hæð
- Sérafnotaflötur
- sorpskýli/hjól á jarðhæð
- einbreiður vegur aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- H3 Fjöldi hæð án kjallara
- Gangstígur
- Hljóðmön/hljóðveggur sjá nánar í hljóðskýrslu Staðsetning og hæð ekki bindandi
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra

Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina Grænahlíð - Furugerði 23 samþykkt 30.03.1982.

Tillaga að breytingu 1:1000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna lóðar við Furugerði 23

1.Greinargerð vegna deiliskipulagsbreytingar á lóð Gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíð við Furugerði 23.

Í gildi fyrir lóðina er deiliskipulag samþykkt 30.03.1982. Mæliblað fyrir lóðina var gert 24.07.1974

1.1 Skipulagsleg staða:

Lóðin við Furugerði 23 er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB33). Þar kemur fram: ,,Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).''

Í gildi er deiliskipulag fyrir furugerði 23 samþykkt 30.03.1982. Þar er gróðrastöðin Grænahlíð teiknuð inn, gróðurhús, sóluskáli og ræktunarreitir ásamt íbúðarhúsi.

Á lóðinni er kvöð um að taka megi hluta lóðar undir götu skv. mæliblaði. Mæliblað fyrir lóðina var gert 24.07.1973, síðast breytt 1977.

1.2 Afmörkun deiliskipulags/ Núverandi ástand:

Deiliskipulagssvæðið nær til lóðarinnar nr. 23 við Furugerði. Lóðin er á horni Grensásvegar og Bústaðarvegar á milli Furugerðis og Espigerðis. Lóðin skiptist upp í reit A og B og á milli reita liggur göngustígur.

Gerð hefur verið húsakönnun fyrir mannvirki á lóðinni Furugerði 23. Íbúðarhúsið fékk sérstaka umfjöllun og fékk miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent er á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins.

Núverandi hús á lóðinni verða fjarlægð.

1.3 Nálgun

Nálgun uppbyggingar byggir á markmiðum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í kaflanum, *Húsnæði fyrir alla* (bls. 166), kemur eftirfarandi fram um þéttingu byggðar:

> *Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta á hverjum tíma, bæði í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru áform um byggingu nýrra íbúða innan núverandi hverfa verði lagt til grundvallar framboð húsagerða og félagsleg fjölbreytni í hverfinu. Höfuðborgarsvæðið er enn húsnæðismarkaður þar sem búsetukostir eru fjölbreyttir innan núverandi byggðar og í nýjum úthverfum. Í Reykjavík einni og sér eru einnig í boði fjölbreyttir búsetukostir. Sérstaða Reykjavíkur liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðborgina eða önnur öflug miðsvæði, í grennd við fjölbreytta þjónustu, afþreyingu og starfsemi þar sem auðvelt er að komast af án einkabíls. Húsnæðisstefna aðalskipulagsins byggist á þessari sérstöðu. Það er skynsamlegt, ekki síst þegar horft er til líklegrar þróunar borgarsamfélagsins til lengri framtíðar hvað varðar breyttan lífsstíl yngra fólks, fjölgun eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærð. Áhersla á uppbyggingu innan núverandi byggðar fellur ennfremur vel að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma þróun borgarinnar og stuðlar að betri nýtingu fjárfestinga í grunnkerfum sem eru nú þegar til staðar.*

Í hönnun eru ofangreind markmið auk eftirfarandi haft að leiðarljósi: Aukin gæði hins manngerða umhverfis, fjölbreytt framboð íbúða, áhersla á vistvænni ferðavenjur sem leiðir af sér betri hljóðvist og loftgæði og umhverfisvænt og hagkvæmt byggingarefni.

Leitast er við að fella nýjar íbúðir á látlausan hátt að núverandi íbúðabyggð. Uppbrot verður í byggingarmassa nýbygginga til að létta yfirbragð þeirra gagnvart nágrannabyggð.

1.4 Lýsing á breytingum:

Deiliskipulagsbreyting felst í því að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð Furugerðis 23. 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.

Stærð lóðar er 3985,0 m² (reitur A: 2358 m², reitur B: 1627m²) og heildar nýtingarhlutfall ofanjarðar verði 0,75 (reitur A: 0,78, reitur B: 0,72). Hámarkshæð húsa verði 9,2 metrar. Hámarksdýpt hverrar hæðar verði 14 metrar. Byggingar eru 2. til 3. hæða og má þriðja hæðin vera allt að 30% af grunnfleti byggingareits

Regnvatns lögn færð til á lóð og kvöð um lagnaleið á reit A norðan megin.

Reitur A

Reitur A er 2358m². Þar er heimilt er að byggja allt að 18 íbúðir á 2-3 hæðum, bílastæðakjallara með skábraut innan lóðar og geymslur í kjallara.

2.1 Húsgerð:

Hús á reit A verði á 2 hæðir og 3 hæðir að hluta ofanjarðar. Aðgengi frá götu er á jarðhæð, um stíg norðan megin húsa, inn í opið stigahús. Þaðan er gengið inn í íbúðir á 1. og 2. hæð. Einstaka íbúðir verði á tveimur hæðum en flestar á einni hæð. Önnur hæð húsa má vera útskagandi um allt að 2 metra til norðurs en garðmegin verði efri hæðir inndregnar (sjá skýringarmyndir ?). Á 3.hæð húsa má byggingarmagn vera mest 30% af grunnfleti byggingarreits. 3. hæð skal staðsett þannig að hugað sé að sjónlínum til suðurs í núverandi byggð norðan megin lóðar. Einnig skal hugað að skuggamyndun skerði ekki gæði aðliggjandi lóða. Staðsetning húsmassa frá lóðarmörkum og að Bústaðarvegi.

2.2 Húshæðir og þök:

Mesta húshæð verði 9,2 metrar frá gólfi jarðhæðar. Þök verði flöt með lágmarksvatnshalla. Heimilt er að vera með gróðurþök. Heimilt er að hafa þakgarða sem tengjast efstu hæðum húsa.

2.3 Bílastæði og aðkoma

Fjöldi bílastæða fyrir reit A og B skal vera 0,75 stæði per íbúð. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. Byggingareglugerð. Bílastæði verða staðsett í sameiginlegum bílakjallara undir reit A .

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Furugerði í bílakjallara, skábraut skal vera innan lóðar.

Aðkomu neyðarbíla/sorpbíla, er um gangstíg norðan megin við hús Stæði fyrir hreyfihamlaða er í vestur enda lóðar.

2.4 Reiðhjólastæði:

Að lágmarki skal vera 1 reiðhjólastæði fyrir hverja íbúð. Sérstakir byggingarreitir eru fyrir yfirbyggð reiðhjólastæði. Reiðhjólaskýli mega ekki vera hærri en 2,7m og tvær hliðar skulu vera með a.m.k 90% opnanlegum hliðum.

2.5 Sorp:

Sorpgeymslur eru innan lóðar í þar til gerðum rýmum innan húsa á jarðahæð. Sorp geymslur eru staðsettar við enda vestan megin og miðju innan lóðar. Sorpbílar hafa aðgang um stíg 25-30m innan lóðar til sorphirðu.

2.6 Lóð:

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. Göngustígar verða felldir að núverandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir göngutengingu milli reita A og B á norðurhlið lóðar. Afmarka má sérafnotafleti á jarðhæð með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa, ekki vera hærri en 1,5 metri og mega þeir ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af. Lögð er áhersla á vandaða landmótun við innkstur í bílakjallara.

Kvöð er um limgerði sitthvoru megin göngustígur sem liggur milli reitar A og B.

2.7 Hljóðvist:

Viðmiðunarkröfum í staðli ÍST 45:2011 skv. byggingareglugerð skal framfylgja við hönnun bygginga. Byggingarnar þarf að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss og einnig skal tryggja að hljóðvist utanhúss sé hugsuð m.t.t. íverusvæða.

Samantekt úr hljóðskýrslu Bekke Strand: Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.

Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.

Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins.

Reitur B

Reitur B er 1627m². Þar er heimilt er að byggja allt að 14 íbúðir á 2-3 hæðum og geymslur í kjallara og bílastæðakjallari undir hluta af húsi.

3.1 Húsgerð:

Hús á reit B verði á 2 hæðir og 3 hæðir að hluta ofanjarðar. Aðgengi frá götu er á jarðhæð, um stíg norðan megin húsa, inn í opið stigahús. Þaðan er gengið inn í íbúðir á 1. og 2. hæð. Einstaka íbúðir verði á tveimur hæðum en flestar á einni hæð. Garðmegin verði efri hæðir inndregnar (sjá skýringarmyndir ?). Á 3.hæð húsa má byggingarmagn vera mest 30% af grunnfleti byggingarreits. 3. hæð skal staðsett þannig að hugað sé að sjónlínum til suðurs í núverandi byggð norðan megin lóðar. Einnig skal hugað að skuggamyndun skerði ekki gæði aðliggjandi lóða. Staðsetning húsmassa frá lóðarmörkum og að Bústaðarvegi.

3.2 Húshæðir og þök:

Mesta húshæð verði 9,2 metrar frá gólfi jarðhæðar. Þök verði flöt með lágmarksvatnshalla. Heimilt er að vera með gróðurþök. Heimilt er að hafa þakgarða sem tengjast efstu hæðum húsa.

3.3 Bílastæði og aðgengi:

Fjöldi bílastæða fyrir reit A og B skal vera 0,75 stæði per íbúð. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. Byggingareglugerð. Bílastæði verða staðsett í sameiginlegum bílakjallara undir reit A og reit B.

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Furugerði í bílakjallara, skábraut skal vera innan lóðar.

3.4 Reiðhjólastæði:

Að lágmarki skal vera 1 reiðhjólastæði fyrir hverja íbúð. Sérstakir byggingarreitir eru fyrir yfirbyggð reiðhjólastæði. Reiðhjólaskýli mega ekki vera hærri en 2,7m og tvær hliðar skulu vera með a.m.k 90% opnanlegum hliðum.

3.5 Sorp:

Sorpgeymslur eru innan lóðar í þar til gerðum rýmum innan húsa á jarðahæð. Sorp geymslur eru staðsettar við enda austan megin og miðju innan lóðar. Sorpbílar hafa aðgang um stíg 25-30m innan lóðar til sorphirðu .

3.6 Lóð:

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. Göngustígar verða felldir að núverandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir göngutengingu milli reita A og B á norðurhlið lóðar. Afmarka má sérafnotafleti á jarðhæð með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa, ekki vera hærri en 1,5 metri og mega þeir ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.

Lagður er einbreiður vegur í framhaldi í borgarlandi sem lenging Espigerðis að lóð austan megin, fyrir aðkomu neyðarbíla, sorpbíla og eitt stæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar.

Kvöð er um limgerði sitthvoru megin göngustígur sem liggur milli reitar A og B.

3.7 Hljóðvist:

Viðmiðunarkröfum í staðli ÍST 45:2011 skv. byggingareglugerð skal framfylgja við hönnun bygginga. Byggingarnar þarf að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss og einnig skal tryggja að hljóðvist utanhúss sé hugsuð m.t.t. íverusvæða.

Samantekt úr hljóðskýrslu Bekke Strand: Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.

Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.

Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins.

Deiliskipulagbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr.121 / 2010 var samþykkt í

_____

þann_____20_____ og í

_____

þann_____20_____ og í

Tilagan var auglýst frá _____20_____með athugasemdafrest til_____20_____
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20_____

17-036

Heimilisfang:	Furugerði 23
Sveitarfélag:	104 RVK
Verkhluti:	Deiliskipulagsuppdráttur
Skýringatexti:	Tillaga að breytingu

hannað / teiknað:	abj/sa		
yfirfarið / samþykkt:	eg	staðgreinir:	og 1263003
mælikvarði:	1:1000	landnúmer:	103517 og 103520

Arkitekt:
- Aðalsteinn Snorrason — arkitekt faí — kt.161161-2769
- Arnar Þór Jónsson — arkitekt faí — kt.010174-4819
- Birgir Teitsson — arkitekt faí — kt.020460-4589
- Björn Guðbrandsson — arkitekt faí — kt.170174-3059
- Egill Guðmundsson — arkitekt faí — kt.270152-6869
- Þorvarður L. Björgvinsson — byggingafræðingur bfi — kt.250572-3529

- Hönnuður aðal-/séruppdrátta:
- Hönnunarstjóri:

Arkis arkitektar — 105 Reykjavík — kt. 531107-0550
sími 511 2060 — fax 511 2066 — www.ark.is — netfang arkis@ark.is

ARKÍS arkitektar

dagsetning: 23.10.2018
verknr.: 17-036

(99)1.01
teikning breyting

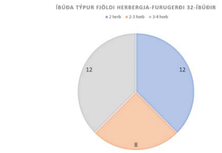
ARKÍS ÁSKILJI SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM, FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SAMÞYKKI ARKÍS

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

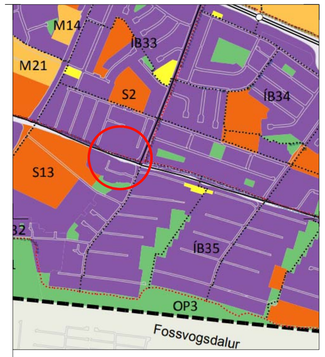
Núverandi fyrirkomulag lóðar / Hús fjarlægð1:1000

Tillaga færð inn á loftmynd 1:1000

Furugerði 23			
Lóð	3985	m²	
32 íbúðir ofanjarðar	**2994**	**0,75**	NHL
m.kjallara	4264	1,07	NHL

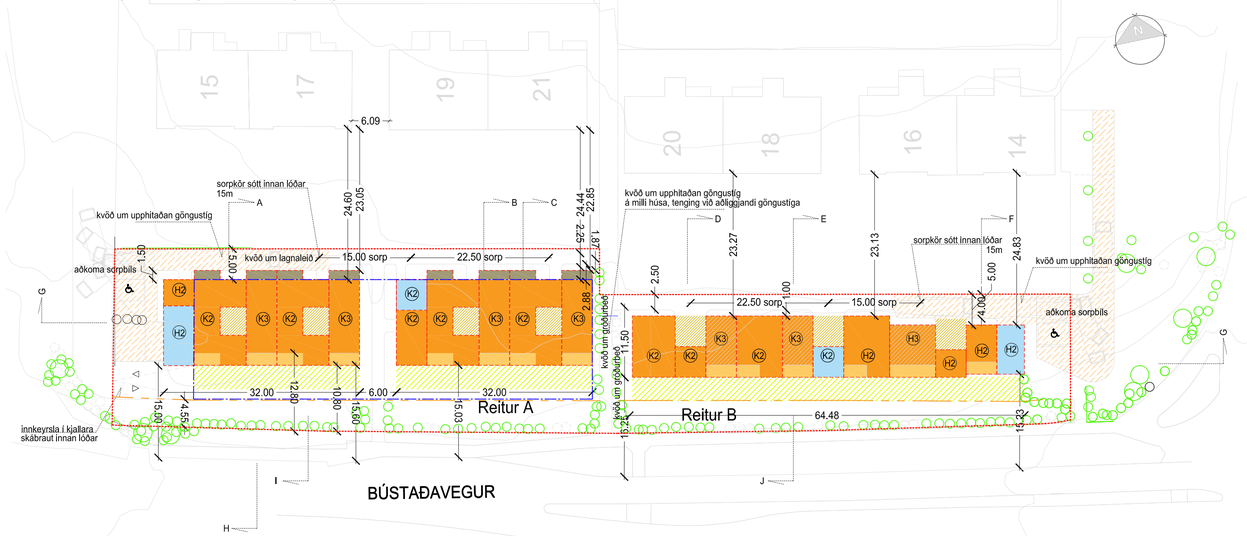


Helstu fjarlægðir	metrar
fjarlægð byggingareits frá Bústaðavegi	minnst 15 m
fjarlægð byggingareits (jarðh.)frá núverandi húsum	minnst 22 m
fjarlægð kjallara frá lóðarmörkum í norðri	minnst 2,5 m
fjarlægð kjallara frá lóðarmörkum í suðri	minnst 4,5 m

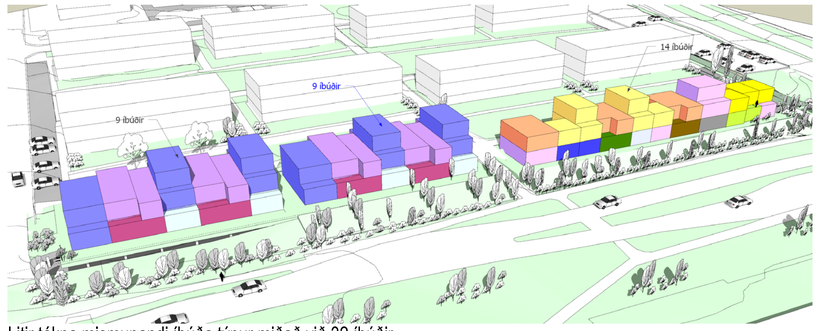


Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

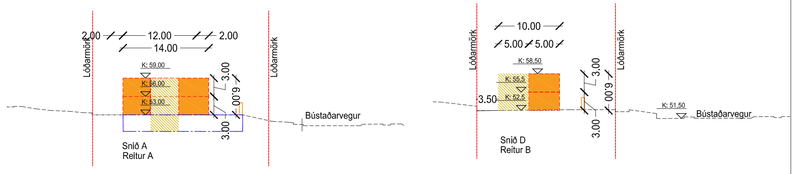
- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Útrak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- 3.hæð
- Séraf notaflötur
- sorpskýli/hjól á jarðhæð
- einbreiður vegur aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- H3 Fjöldi hæð án kjallara
- Gangstígur
- Hljóðmön/hljóðveggur sjá nánar í hljóðskýrslu Staðsetning og hæð ekki bindandi
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra



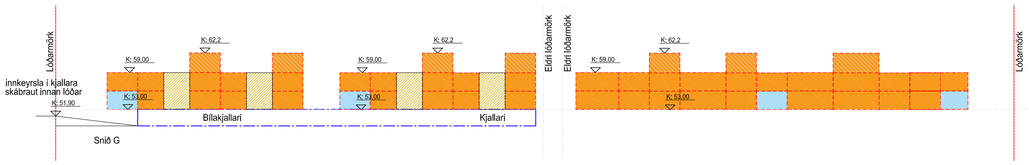
Bindandi grunnmynd 1:500



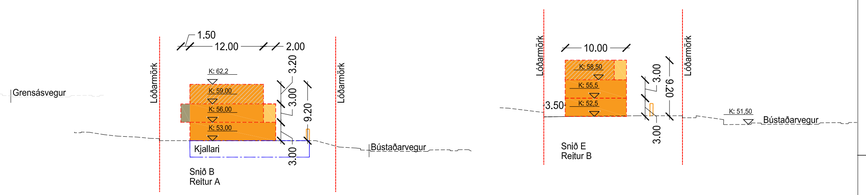
Litir tákna mismunandi íbúða týpur miðað við 32 íbúðir

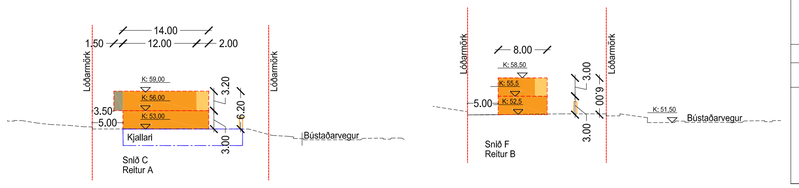


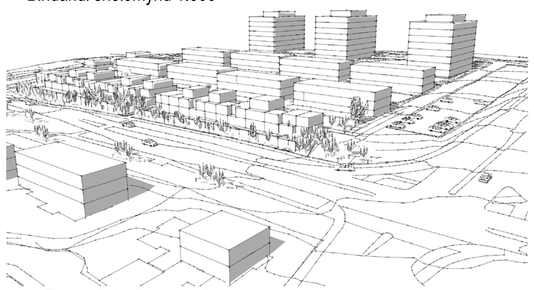
Bindandi sneiðmyndir 1:500

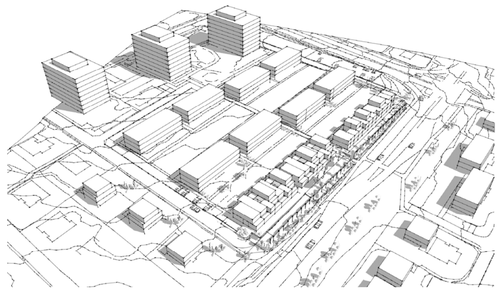


Bindandi sneiðmynd 1:500









Fjarvídd skýringamyndir

17-036

Heimilisfang:	Furugerði 23
Sveitarfélag:	104 RVK
Verkheiti:	Skýringauppdráttur #2
Skýringateikn:	Deiliskipulags tillaga

hannað / teiknað:	abj/sa	staðgreinir:	
yfirfarið / samþykkt:	abj/eg	landnúmer:	
mælikvarði:	1:1000		

Arkitekt:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
Ámar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6869
Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfl	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdráttar:

Hönnunarstjóri:

Arkís arkitektar 105 Reykjavík kt. 531107-0550
sími 511 2060 fax 511 2066 www.arkis nettfang arkis@arkis

ARKÍS arkitektar

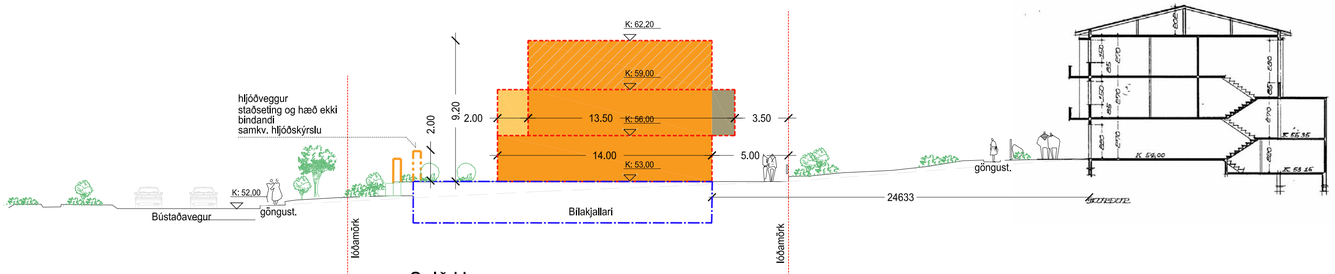
dagsetning: 23.10.2018
verknr.: 17-036

(99)1.02
teikning breyting

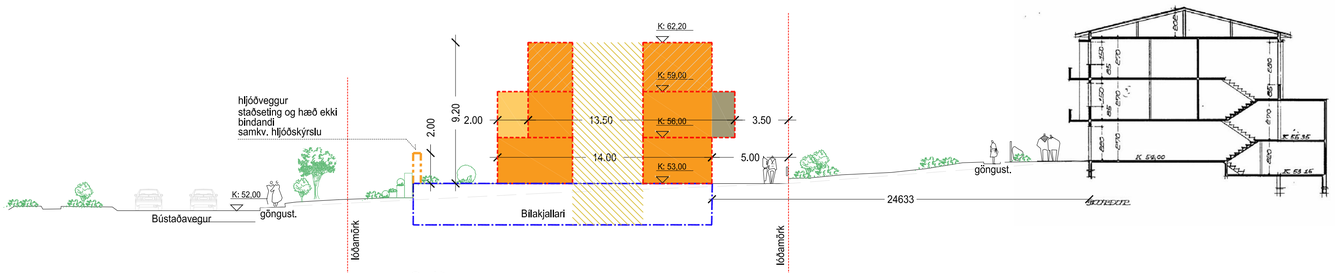
Mælikvarði A1 er 594*841

ÁRÉTTIR ÁBALDAR ÞÉR ALLAN RÉTT Á TÖKNMYNDUM, FJÖLFÖLDUN EÐA HÁÐ SKIKKJALAGA

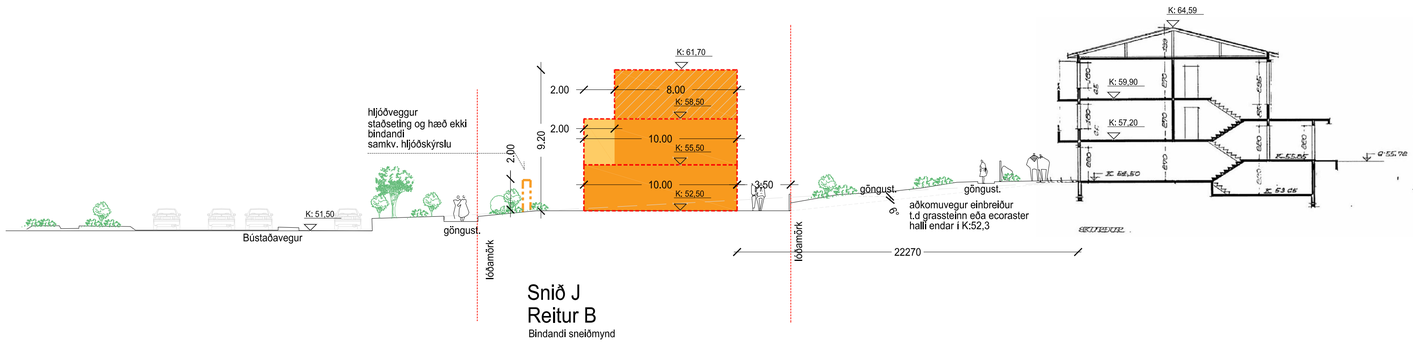
#03 Skilmálateikning - Skýringauppdráttur. Breyting á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23



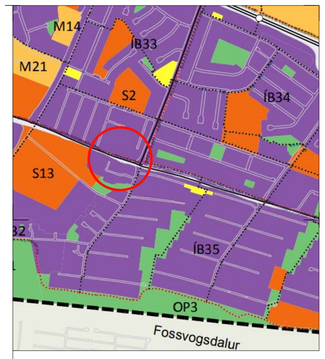
Snið H
Reitur A
Bindandi sneiðmynd



Snið I
Reitur A
Bindandi sneiðmynd



Snið J
Reitur B
Bindandi sneiðmynd



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

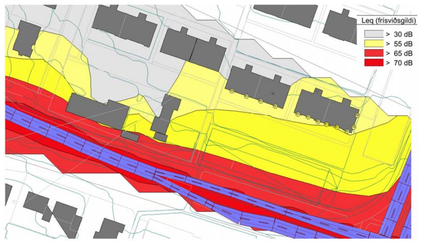
- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- 3.hæð
- Séraf notaflötur
- sorpskýli/hjól á jarðhæð
- einbreiður vegur aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- H3 Fjöldi hæð án kjallara
- Gangstígur
- Hljóðmön/hljóðveggur sjá nánar í hljóðskýrslu Staðsetning og hæð ekki bindandi
- Gróður/auftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra

Hljóðhönnun

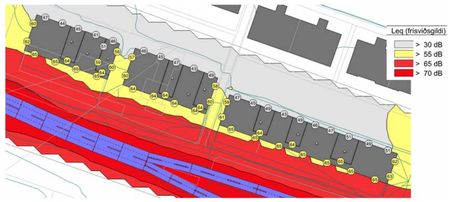
Samantekt úr hljóðskýrslu:

- Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.
- Dæmi um einfaldar hljóðdeyfiaðgerðir fyrir utan glugga eru: - inndregnir gluggar/útveggur - Hlífðargler eða tvöföld gluggalauns
- Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.
- Nýbyggingin dregur úr hljóðstigi á útisvæðum við Furugerði 14-21.
- Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.
- Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins.

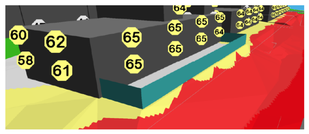
Fyrir breytingu



Eftir breytingu



Hljóðveggur



Úr hljóðskýrslu:

Útisvæði við 5A-hlið

- Útisvæði meðfram Bústaðavegi eru yfir viðmiðunarmörkum íbúða á íbúðasvæðum ($L_{Ar,Leq,24h}$ = 55 dB). Að uppfylltu skilyrði að ofan með hljóða húshlið er ekki krafa að uppfylla skilyrði um hljóðstig þar. Væri hins vegar ósk um slíkt þyrfti að reisa um 2 m háan hljóðvegg í kringum útisvæðið sem hefði töluverð áhrif á ásýnd svæðisins, sjá Mynd 12. Þetta lausn þarf að reikna nánar verði hún útfærð.

17-036

Heimilisfang:	Furugerði 23
Sveitarfélag:	104 RVK
Verkhluti:	Skýringauppdráttur #3
Skýringatexti:	Deiliskipulags tillaga

hannað / teiknað:	abj/sa		
yfirfarið / samþykkt:	abj/eg	stoðgreining:	
mælikvarði:	1:1000	landnúmer:	

Arkitekt:

○	Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
○	Ámar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
○	Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
○	Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
○	Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6869
○	Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfi	kt.250572-3529
○	Hönnuður aðalsýnuppdráttur		
○	Hönnunarstjóri		

Arkís arkitektar 105 Reykjavík kt. 531107-0550
sími 511 2060 fax 511 2066 www.arkis nettfang arkis@arkis

ARKÍS arkitektar

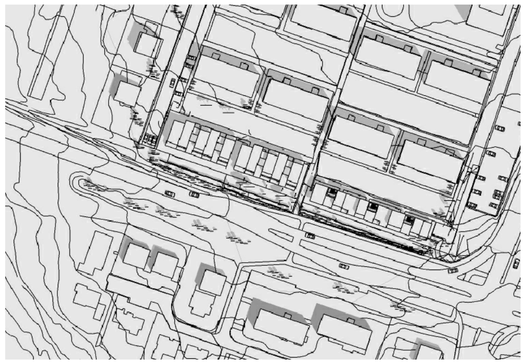
dagsetning: 23.10.2018
verknr.: 17-036

(99)1.03
teikning breyting

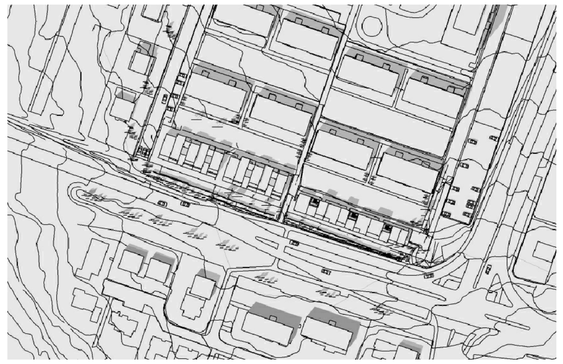
Blaðstærð A1 = 594*841
ÁRÉTTI ÁSKILIÐ SÉR ALLAN RÉTT Á ÞESSUM FLÝJÓTÖLUM EÐA VIÐ SAMSKONAR AÐGERÐ

#04 Skýringauppdráttur. Breyting á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23

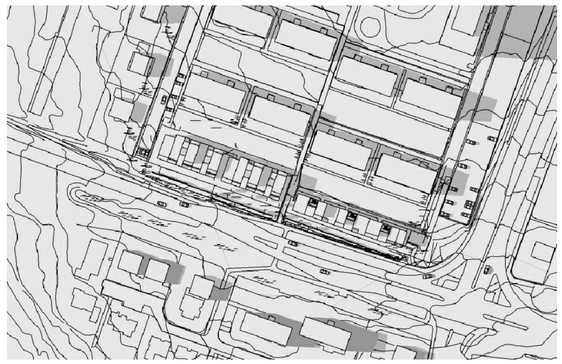
Skuggavarp



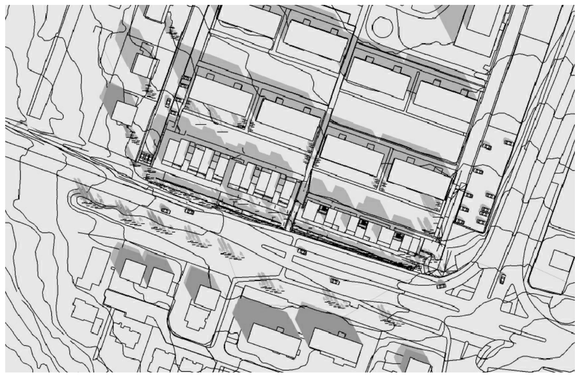
22. júní klukkan 10:00



22. júní klukkan 13:30



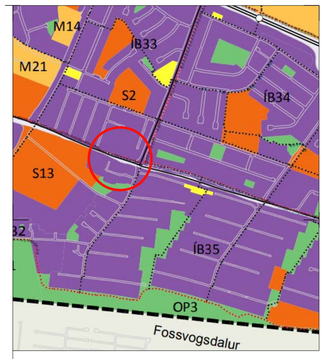
22. júní klukkan 17:00



21. mars klukkan 10:00

21. mars klukkan 13:30

21. mars klukkan 17:00



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- 3.hæð
- Séraf notaflötur
- sorpskýli/hjól á jarðhæð
- einbreiður vegur aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- H3 Fjöldi hæð án kjallara
- Gangstígur
- Hljóðmön/hljóðveggur sjá nánar í hljóðskýrslu Staðsetning og hæð ekki bindandi
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra

17-036

Heimilisfang:	Furugerði 23
Sveitarfélag:	104 RVK
Verkheiti:	Skýringauppdráttur #4
Skýringatexti:	Deiliskipulags tillaga

hannað / teiknað:	atj/sko		
yfirfarið / samþykkt:	atj/sig	stoðgrein nr:	
mælikvarði:	1:1000	landnúmer:	

Arkitekt:

o	Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
o	Ámar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
o	Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
o	Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
o	Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6869
o	Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfi	kt.250572-3529

o Hönnuður aðal-/séruppdráttur
o Hönnunarstjóri

Arkis arkitektar
sími 511 2060 fax 511 2066
105 Reykjavík
www.arkis.is
kt. 531107-0550
netfang arkis@arkis.is

dagsetning: 23.10.2018
verknr.: 17-036

ARKÍS arkitektar

(99)1.04
teikning breyting

Blaðstærð: A1 ⇔ ÍSO 5457

ÁÁKVÆÐI SKALDI EKI ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM, FYLGIGÖGNUM EÐA HÖG SAMKVÆMAÐ

#05 Skýringauppdráttur. Breyting á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23

Fyrir breytingu

Bústaðavegur til vesturs

Bústaðavegur til austurs

Furugerði 19, 3. hæð til vinstri

Eftir breytingu

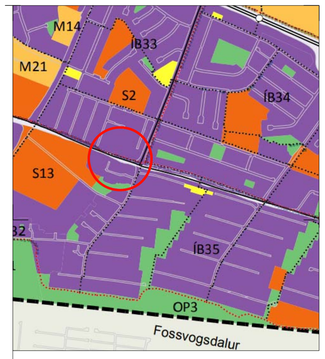
Fyrir breytingu

Espigerði 14, 2. hæð til hægri

Furugerði 21, 2. hæð til vinstri

Espigerði 16, 3. hæð til vinstri

Eftir breytingu



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- 3.hæð
- Séraf notaflötur
- sorpskýli/hjól á jarðhæð
- einbreiður vegur aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- H3 Fjöldi hæð án kjallara
- Gangstígur
- Hljóðmön/hljóðveggur sjá nánar í hljóðskýrslu Staðsetning og hæð ekki bindandi
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra

17-036

Heimilisfang:	Furugerði 23
Sveitarfélag:	104 RVK
Verkheiti:	Skýringauppdráttur #5
Skýringatexti:	Deiliskipulags tillaga

hannað / teiknað:	atj/sko		
yfirfarið / samþykkt:	atj/sig	staðgreinir:	
mælikvarði:	1:1000	landnúmer:	

Arkitekt:

- Aðalsteinn Snorrason — arkitekt faí — kt.161161-2769
- Ámar Þór Jónsson — arkitekt faí — kt.010174-4819
- Birgir Teitsson — arkitekt faí — kt.020460-4589
- Björn Guðbrandsson — arkitekt faí — kt.170174-3059
- Egill Guðmundsson — arkitekt faí — kt.270152-6869
- Þórvarður L. Björgvinsson — byggingafræðingur bfí — kt.250572-3529

- Hönnuður aðal-/deiliuppdráttar
- Hönnunarstjóri

Arkís arkitektar, sími 511 2060, fax 511 2066, 105 Reykjavík, www.arkis.is, kt. 531107-0550, netfang arkis@arkis.is

dagsetning: 23.10.2018
verknr.: 17-036

ARKÍS arkitektar

(99)1.05
teikning breyting

Blaðstærð: A1 ⇔ ENSTAK!

ÁÁKÍS ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM, FJÖLVÍÐLUN EÐA HÁÐ SMÍÐI ÁN LEYFIS

31. desember 2018

Efni: Athugasemdir vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 23 við Furugerði

Undirrituð mótmælir harðlega að tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 23 við Furugerði verði samþykkt.

Samkvæmt vef Reykjavíkurborgar felst í breytingunni „m.a. 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 ásamt því að kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B verður aflétt“. Það sem ekki kemur fram í þessum stutta texta er að tillagan hljómar upp á **fimmföldun á íbúðamagni** á lóðinni: 32 íbúðir í stað 4—6 eins og stendur í núgildandi aðalskipulagi. Þetta byggingarmagn er í engu samhengi við byggingarmagn á lóðum í kring. Teikningar sýna hús á 2—3 hæðum þar sem, vegna hærri lofthæðar heldur en í eldri húsum, íbúðir á 3. hæð eru á hæð við 3. hæð í fjölbýlishúsum norðan megin sem standa hærra. Þetta þýðir nær algjörlega skerta útsýn frá öllum íbúðum þessara húsa, meira skuggavarp en stafar af eldri byggð og ekki síst að minna sólarljós sem berst inn íbúðir, en ljóst er að sólarljós er mikilvægt fyrir lýðheilsu. Í viðbót er gert ráð fyrir heimild fyrir þakgörðum.

Undirrituð mótmælir því að þétting byggðar sé gerð á kostnað þeirrar byggðar sem fyrir er. Uppbygging 4—6 íbúða á lóðinni er í samþykktu skipulagi og hafa íbúar í nærliggjandi húsum gert ráð fyrir þeirri uppbyggingu. Uppbygging 32 íbúða, með eingöngu 0,75 bílastæði og að lágmarki 1 reiðhjólastæði á íbúð auk engra gestastæða, er langt frá samþykktu aðalskipulag og enginn nágranni átti von á að slík tillaga fengi umræðu, hvað þá auglýsingu. Fyrirhuguð tillaga að breytingu á deiliskipulagi er ekki í neinu samræmi við gildandi aðalskipulag sem tiltekur að „möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar“.

Jafnframt lýsir undirrituð furðu sinni á ferlinu sem ekki virðist faglegt, því ekki er hægt að sjá annað en að umsagnir fagaðila innan Reykjavíkurborgar séu virtar að vettugi. Bæði Skipulagsfulltrúi og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hafa bent á að fyrirhugaðar íbúðir standist ekki núgildandi hljóðvistarkröfur auk þess sem Heilbrigðiseftirlitið bendir á hættu á svifryksmengun, enda myndu þessi hús standa nær Bústaðaveginum en nokkrar aðrar byggingar. Einnig taldi Skipulagsfulltrúi byggingarmagn vera of mikið. Breytingar frá upprunanlegri tillögu um 35 íbúðir í núverandi tillögu um 32 íbúðir er þó varla marktæk minnkun.

Borgarstjóri lofaði í frétt í Morgunblaðinu 23. nóvember s.l. að hann myndi hlusta á sjónarmið íbúa. Þrátt fyrir það hefur hann ekki viljað ræða við íbúa sem ítrekað hafa óskað eftir fundi. Undirrituð fer fram á að í viðbót við þá sjálfsögðu kröfu að tekið verði málefnalega tillit til athugasemda íbúa verði einnig hlustað á fagaðila innan Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllst,

Guðrún Nína Petersen
Espigerði 18
108 Reykjavík

Reykjavík 6. Janúar 2019

Umhverfis- og skipulagsráð
Reykjavíkurborgar

Athugasemdir við fyrirhugaða framkvæmd við lóð Furgerði 23 og Espigerði
Mál nr. SN170927

Gerðar eru athugasemdir við

1) *Fjölda íbúða sem fyrirhugað er að byggja*
2) *Hæð húsanna*
3) *Fyrirsjáanlegan mikinn skorti á bílastæðum*
4) *Skuggavarp og skerðingu útsýnis*
5) *Að svo virðist að með framkvæmdinni verði farið inn á lóðir þeirra húsa sem fyrir eru bæði við Furugerði og Espigerði*
6) *Akstur sorpbíla alveg við gafl blokkar í Espigerði*
7) *Að leiksvæði fyrir börn (og fullorðna) vantar í hverfinu og væri umrædd lóð upplögð sem leiksvæði*
8) *Skort á upplýsingum um aðgengi og umferð vinnuvéla á byggignartímanum*
9) *Að þrengt verði svo að Bústaðavegi að ekki verði hægt að leggja forgangsakrein fyrir almenningssamgöngur og sjúkrabíla.*
10) *Ýmislegt fleira*

Fyrirhuguð uppbygging á lóð Furugerðis 23 og Espigerðis felur í sér að deiliskipulags-breytingar er þörf og er farið fram á að **núverandi deiliskipulagi sem heimiliar 4-6 íbúðir** í fjölbýlishúsi verði breytt og stækkað upp í **32 íbúðir** í fjölbýlishúsum sem verða **þrjár hæðir** ásamt bílakjallara. Núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að á lóðunum sé möguleiki til lítilsháttar þéttingar á íbúðabyggð en undirrituð telja að aukningin fari umfram það sem telst lítilsháttar breyting enda verið að auka **íbúðafjölda fimmfalt**. Þessari breytingu er harðlega mótmælt.

Athugasemdir eru gerðar við þennan mikla fjölda íbúða þar sem breytingin mun hafa víðtæk áhrif á lífsgæði núverandi íbúa t.d. vegna **mikils skuggavarps og skerðingar á útsýni** (sbr. skuggavarpsteikningar og tölvumyndir). Líklegt er að fasteignaverð íbúðanna sem fyrir eru muni lækka frá því sem nú er, þar sem dimmar íbúðir með dimmum görðum sem mjög hefur verið þrengt að, er ekki góð söluvara. Áskiljum við okkur allan rétt til bóta í þessu sambandi og benda á 51. gr og 51.a skipulagslaga nr 123/2010 því til stuðnings.

Samkvæmt tillögu Arkís er gert ráð fyrir **32 íbúðum** og bílakjallara með **22 bílastæðum**. Tvö stæði fyrir fatlaða verða á lóðinni. **Það verða því 10 íbúðir sem munu ekki hafa neitt bílastæði** til afnota og **engin gestastæði** verða við húsin. Yfir sumartímann hefur fólk síður fyrir því að leggja bílum ofaní þröngum kjallara sem mun skapa enn meiri þrengsli á því bílastæði sem fyrir er. Við erum fædd 1937 og 1939 og ein ástæða þess að við festum kaup á

íbúð við Espigerði var gott aðgengi og næg bílastæði. Ef af þessum framkvæmdum verður förum við fram á að **íbúar Espigerðis fái sérmerkt bílastæði á planinu austan** við blokkirnar þar sem bílastæði okkar eru núna. Mun það eðlilega skapa mikla gremju meðal íbúa ef bæði bílastæði og útsýni er tekið af þeim og selt öðrum án þess að neitt komi í staðinn.

Benda má á að við Furugerði 1 er átta hæða fjölbýlishús í útleigu frá Félagsbústöðum fyrir aldraða og fylgja því húsi einungis nokkur gestastæði þannig að gestir leggja gjarnan í götu Furugerðis sem veldur þrengslum við götuna nú þegar.

Í svörum Reykjavíkurborgar og Skipulagsráðs til íbúa fyrr á þessu ári er bent á að stefna borgarinnar sé sú að hvetja fólk til að nota almenningssamgöngur, reiðhjól og göngustíga til að komast leiðar sinnar. Við teljum að þetta svar endurspegli ákveðna draumsýn, raunveruleikinn er sá að a.m.k. einn bíll fylgir hverju heimili **ekki síst í tengslum við íbúðir af þeirri stærð sem fyrirhugað er byggja** á þéttingarreitnum (allt að fjórum herbergjum). Reyndar eru göngustígar bæði Furugerðis og Espigerðis mjög þröngir og kantar grófir svo illmögulegt er að hjóla á þeim eða fara um með barnavagna.

Við gerum einnig athugasemdir við **stærð lóðarinnar** sem verið að óska eftir breytingum á, og getum ekki betur séð, miðað við alla útreikninga, en að það muni **verða farið inná hluta lóða Espigerðis 14-20 og Furugerðis 15-21.**

Skv tillögum er gert ráð fyrir því að akstur sorpbíla að nýbyggingunum verði meðal annars meðfram Espigerði 14 en þar er nú gras. Ahugasemd er gerð við það að keyra eigi svo stórum bílum alveg upp við húsið og þá truflun og ónæði sem það mun skapa íbúum Espigerðis 14-16.

Með byggingu umræddra húsa er einnig verið að þrengja mjög að Bústaðaveginum. Nú þegar er mikil umferð þar og á hún eftir að aukast enn frekar þegar íbúar hafa flutt inn í allar þær 360 íbúðir sem verið er að bæta við í hverfinu á s.k. RÚV reit. Þær íbúðir eru nú auglýstar sem íbúðir með góðu aðgengi að almenningssamgöngum en með því að þrengja að Bústaðavegi er ekki möguleiki á forgangsakrein fyrir stætó við Bústaðarveg sem þó er mikil þörf fyrir. Finnst okkur það vera þvert á stefnu Reykjavíkurborgar í almennings-samgöngum. Ekki má gleyma því að sjúkrahús er í hverfinu þannig að talsvert er um sjúkrabíla í forgangsakstri sem svo sannarlega nytu góðs af auka akrein.

Tillagan gerir ráð fyrir allt að 4ra herbergja íbúðum í nýbyggingunum og því augljóslega verið að hugsa til fjölskyldufólks með börn (og þar af leiðandi a.m.k. einn bíl) en ekkert útivistarsvæði er í kringum húsið og **engir leikvellir** eru nálægt Espigerði og Furugerði. Hvernig ætlar tillagan að mæta **þörfum barna fyrir leiksvæði?**

Að lokum vljum við geta þess að við höfum miklar áhyggjur af því hvernig tillagan geri ráð fyrir umferð og athafnasemi á byggingartíma. Göturnar eru mjög þröngar, þar sem lagt er í þær vegna bílastæðaskorts, þannig að vörubílar og aðrir þungir bílar munu tæplega geta farið um Espigerði og Furugerði. **Mun umferð verða beint um Bústaðarveg eða munu verktakar troða sér í gengum garða Espigerðis 14-20 og Furugerðis 15-21 með tilheyrandi hávaða og ónæði fyrir íbúa?** Við sem komin erum á efri ár munum varla treysta okkur til að flytja í íbúðina fyrr en því verður svarað.

Í Morgunblaðinu í nóvember s.l. er haft eftir Degi B. Eggertssyni borgarstjóra **að hlustað verði á sjónarmið íbúa** og hvatti hann alla til að skila inn athugasemdum og „auðvitað (yrði) farið málefnalega yfir það í þessu tilviki eins og öðrum“ .

Vonandi verður ekki bara hlustað á sjónarmið okkar íbúanna heldur líka tekið tillit til hagsmuna okkar og íbúðum fækkað á umræddri lóð, húsin lækkuð og gert ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði utanhúss á hverja íbúð.

Með vinsemd,

Viðar Hjartarson og
281037-2189
Guðrún Bóel Guðjónsdóttir
090339-4279
eigendur íbúðar í Espigerði 16

Athugasemdir og ábendingar við auglýst deiliskipulag vegna Furugerðis 23, 108 Reykjavík

Við eigendur Furugerðis 12, Kristinn Zimsen 76 ára og Helga Helgadóttir 71 árs byggðum húsið og höfum búið þar síðan í 44 ár og komið 4 dengjum til manns, sem einnig búa í Reykjavík.

Furugerði 12 er syðst í götunni, í rólegu umhverfi og lítilli bílaumferð næst okkur í enda götunnar. Hins vegar er umferð oft erfið vegna þrengsla norður götuna, vegna bíla, stórra og smárra, sem lagt er þétt beggja vegna hennar, m. a. vegna bíla íbúa í fjölbýlishúsum austan götunnar og gesta til íbúa götunnar. Þegar snjóar keyrir um þverbak og ef snjóruðningstæki birtast, sem kemur fyrir, er aðeins pláss fyrir eina akrein um götuna, snjónum er rutt í hauga neðst í götunni sem truflar lítið umferð bíla, en fækkar bílastæðum enn frekar. Örmjó gangstétt vestan götunnar er alltaf órudd og ófær, enda komast barnavagnar illa um hana að sumarlagi. Snjóhaugarnir hafa verið torfærir gangandi fólki um Furugerðið sem þurfa að komast á gangbrautina meðfram Bústaðavegi, sem alltaf er rudd. Eigendur Furugerðis 12 hafa iðulega handmokað gönguleið fram hjá haugunum, sérstaklega vegna eldri borgara.

Lóðin við Furugerði 23 er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010- 2030 á skilgreindu íbúðarsvæði, þar kemur m.a. fram: „Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4- 6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð)“.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Furugerði 23 samþykkt 30.3.1982. Þar er Gróðrarstöðin Grænahlíð teiknuð inn.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur kemur m.a.fram í kaflanum *Húsnæði fyrir alla* , um þéttingu byggðar: „ Sérstaða Reykjavíkur liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðborgina eða önnur öflug miðsvæði, í grennd við fjölbreytta þjónustu, afþreyingu og starfssemi **þar sem auðvelt er að komast án einkabíls**“.

Miðað við þann fjölda bíla sem íbúar Furugerðis eiga og notkun bílastæða í götunni er augljóst að þeir telja sig ekki geta verið án einkabíls. Þannig á ofangreind skilgreining um þéttingu byggðar ekki við í Furugerði 23, enda er gert ráð fyrir 22 bílastæðum í kjallara hússins neðst í Furugerðinu, en 10 íbúðir yrðu án bílastæðis, auk gesta sem væntanlega er ætlað að koma gangandi eða hjólandi? Það blasir því við veruleg skerðing lífsgæða (stóraukin óþægindi) af umferð og bílastæðskorti fyrir framan heimili okkar og griðarstað, ef auglýst tillaga að deiliskipulagi nær fram að ganga. Einnig munu fyrirhugaðar byggingar skerða útsýni og sólskin til suðausturs.

Ef af fyrirhuguðum framkvæmdum verður mun fylgja þeim **óbærileg óþægindi** vegna umsvifa byggingarverktaka, þ.m.t. sprengingar og fleygun klappa, en grunnt er á klöpp í lóð Furugerðis 12.

Þar sem nær ekkert útivistarsvæði yrði við Furugerði 23 yrði gatan stórhættuleg börnum að leik, svo ekki sé minnst á Bústaðarveginn.

Við krefjumst þess að ekki verði byggðar fleiri íbúðir að Furugerði 23 en gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar sendi borgarráði 29. nóvember 2017 bréf þar sem óskað er eftir að borgarráð samþykki samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum **Furugerði 23**, landnr. 107818 og Espigerði, landnr. 107819. Samkomulagið er undirritað 22.nóvember 2017 af Hrólfi Jónssyni f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs, Hafsteini Bao Duong og fyrir hönd EA11 ehf Karl Sigfússon, Davíð Freyr Albertsson og Pétur Hannesson byggingarverktakar o.fl. – Borgarráð samþykkti samninginn 15. nóvember 2018 og að auglýsa breytingu á deiliskipulagi þannig að í stað gróðrarstöðvar komi 32 íbúðir en í gildi er aðalskipulag þar sem gert er ráð fyrir 4-6 íbúðum.

Úr viðtal við borgarstjóra í Morgunblaðinu 4. desember 2018:

"**Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar** vinnur mikilvægt starf að fjölmörgum verkefnum og mörg þeirra eru **tekjuskapandi** fyrir borgina. Skrifstofan á meðal annars góðan hlut í í því að Reykjavíkurborg skilaði átta milljarða afgangi á fyrstu níu mánuðum ársins. Það má ekki síst rekja til aukinna tekna af byggingarrétti en eitt meginverkefni skrifstofunnar er að vinna að margvíslegri framþróun borgarinnar og tekjuöflun í gegnum sölu lóða og byggingarréttar"

Af ofanskráðu er ljóst að það sem rekur þetta ótrúlega mál áfram er fégræðgi borgarinna og lóðarrétthafa á kostnað íbúa i nágrenninu.

Okkur sýnist fyrirsjáanlegt, að ef fyrirhugaðar framkvæmdir hefjast með sprengingum og/eða fleygun klappa vegna þessa 22 bíla kjallara og umferðar vegna þessara stórfelldu byggingarframkvæmda, verði okkur ekki lengur vært , og við neyðumst til að hrekjast af heimili okkar.

Skyldu þeir sem að þessu standa vera ánægðir með fyrirhugaðar framkvæmdir, ef þeir væru í sporum okkar? Okkur finnst það algjör níðingsháttur í okkar garð ef af þessu verður.

Reykjavík 4. janúar 2019
Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen
Furugerði 12, 108 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: Jimmy Wallster <jimmy@jimmywallster.com>
Sent: 6. janúar 2019 15:25
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli vegna breytinga á deiliskipulagi á Furugerði 23

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavík.is

Varðar: Athugasemdir/Mótmæli vegna breytinga á deiliskipulagi á Furugerði 23

Við sendum hér með okkar athugasemdir samkvæmt auglýsingu Reyjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra breytinga við lóðir Furugerðis 23 og Espigerðis. Við bendum einnig á mótmælabréf sem sent var frá íbúum Furugerði og Espigerði þann 3. Janúar, fulltrúi á okkar vegum hefur undirritað mótmælalista, en við tökum einnig undir allt sem þar kemur fram.

- Breytingin mun hafa með sér í för víðtæk áhrif á lífsgæði þar sem mikið skuggavarps kemur til með að myndast á okkar íbúð.

- Einnig mun fasteignaverð rýrna út af skuggamyndun, skerts útsýnis ásamt nálægðar við næsta íbúðarhús. Við áskiljum okkur allan rétt til bóta í þessu sambandi og bendum á 51. gr og 51.a skipulagslaga nr 123/2010 því til stuðnings.

- Við teljum líka að 22 bílastæði fyrir 32 íbúðir sé óraunhæft þar sem oftast er að lámarki 1 bíll á íbúð. Við veltum því fyrir okkur hvað gerist ef einhveri íbúð skildi fylga meira en 1 bíll?

- Aukin umferð um núþegar þröngar götur um auka hættu fyrir gangandi vegfarendur og börn.

- Við gerum einnig athugasemd við stærð lóðarinnar sem verið að óska eftir breytingum á, en við getum ekki betur séð að miðað við alla útreikninga að þá muni vera farið inná hluta lóða Espigerðis 14-20 og Furugerðis 15-21.

Við teljum að núverandi deiliskipulag um bygging á 4-6 íbúðum á þessum reit sé raunhæfari kostur.

Bestu kveðjur,

Jimmy Wallster og Sólrún Guðjónsdóttir

Eigendur Espigerði 18, íbúð 201

Land
LÖGMENN

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

Land Lögmenn International Legal Services / Turninn, 12th floor Smáratorg 3 201 Kópavogur Iceland / tel. +354 546 4040 icelandlaw.is

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. Almennt heyrir 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 neðanmálsgrein 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 slysahætta 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 slysahættu, 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 slysahætta 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 bílakjallari hússins verði Furugerðismegin og má því búast við að meginþungi umferðarinnar fari um þá götu með tilheyrandi ónæði, mengun og slysahættu. 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. Grensásvegar og Bústaðavegar. 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 nágranna 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. Skipulagsyfirvöld 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 skipulagsyfirvöldum 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. Skipulagsyfirvöld 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. sérafnotaflötum 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 mótvægisaðgerðum 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 SJÓNARMIÐ 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 bjuggu 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 bílastæðaþörf. 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 bílastæðaþörf vegna fjölgunar íbúða.

Deiliskipulagstillagan fyrir Furugerði 23 er unnin af lóðarhafa. Fjárhagslegir hagsmunir lóðarhafa af því að fá umrædda deiliskipulagsbreytingu samþykkta 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 nágreinninu. 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 gjaldtöku 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.

Virðingarfyllst

Ingibjörg Halldórsdóttir hdl.

USK Skipulag

Frá: Garðar Friðrik Harðarson <gardar96@gmail.com>
Sent: 7. janúar 2019 21:14
Til: USK Skipulag
Efni: Ábending vegna Furugerðis 23

Góðan daginn, ég er íbúi í Espigerði 20 og hef verið að fylgjast með ferli deiliskipulagsbreytingarinnar á lóð Furugerði 23. Það sem maður hefur séð miðað við uppdrættina þá verður þetta frekar umfangsmikil og þétt byggð, eins og með flestar aðrar íbúðabyggðir sem byggðar hafa verið í borginni síðustu árin eða eru í byggingu. Þessar íbúðir sem byggja á hér verða í heildina 32 samkvæmt uppdrætti og er auðvitað byggt samkvæmt markmiðum í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar þar sem áhersla er lögð á að þétting byggðar sé sjálfbær og hagkvæm borginni miðað við líklega þróun til framtíðar.

Þegar uppdrættirnir eru skoðaðir nánar og fleiri þættir eru teknir til greina getur maður hins vegar séð gallana við það að fara þessa leið. Þeir eru bein afleiðing þess að reyna að koma mörgum íbúðum fyrir á lóðinni, meðal annars aukið skuggavarp vegna aukinnar húshæðar, sem leiðir af sér minni lífsgæði og síðan mun útsýnið hverfa að mestu leyti fyrir meirihluta íbúanna. Annað vandamál er síðan aukin notkun á fyrirliggjandi bílastæðum við Furugerði og Espigerði vegna fleiri íbúða, þ.a.l. fleiri íbúa. Kostirnir eru vitanlega meiri hljóðvist vegna nýju bygginganna sem munu blokka út mest alla hljóðmengun og hagkvæmni til lengri tíma hvað varðar umhverfislega sjálfbærni sem fjallað hefur verið um áður.

Til þess að uppfylla hins vegar þær forsendur sem settar eru fram við gerð þessa deiliskipulags, t.d. hvað varðar styttri vegalengd frá íbúðum í þjónustu, þá þurfa viðeigandi innviðir að vera í lagi. Það hefur ekkert breyst mikið síðustu ár. Hvernig ætlið þið að ganga út frá því að þessir verðandi íbúar muni raunverulega nota vistvæna samgöngumáta, eins og hjól eða strætó? Þessi samgöngumáti er óumdeilanlega lausnin fyrir borgina til að verða vistvænni en þá þurfa fyrirliggjandi innviðir að vera skilvirkir og hagkvæmir. Hvernig er strætó að þjónusta sína þegna í dag? Hvernig er hjólreiðakerfið uppbyggt í dag? Borgarlínan á að leysa Strætó af hólmi en það verður kannski eftir 5-7 ár. Hjólreiðakerfið á seinna að vera allt samtengt í höfuðborginni en það mun líka taka nokkur ár. Þangað til í það minnsta, þá mun fólk, þar með talið það sem flytja mun í þessa nýju byggð, nota bíl eitthvað.

Það verður bílakjallari á reit A en ekki á reit B því þar eiga að vera litlar og hagkvæmar íbúðir miðaðar að ungum og efnalitlum einstaklingum og fjölskyldum. Þetta þýðir að á reit A munu aðallega gestir og þær fjölskyldur sem nota tvo bíla nota bílastæði ofanjarðar miðað við að hver íbúð fær úthlutað 1 bílastæði að meðaltali í bílakjallara þar. Bílastæðin sem þar eru ofanjarðar eru ekki mörg og ef nokkrir bílar bætast við á hverjum einasta degi munu bílastæðin ekki anna eftirspurn. Á reit B hins vegar er enginn bílakjallari og það þýðir að ef einhverjir íbúar koma til með að eiga bíl þá þurfa þeir allir að leggja ofanjarðar á fyrirliggjandi bílastæði sem notuð eru þar af flestum íbúum í Espigerðinu. Eins og staðan er núna er alltaf bílastæði hægt að finna þar en þegar mest er af þeim eru kannski kringum 10 bílastæði laus á öllu bílastæðaplaninu sem nær frá Espigerði 2-4 að Espigerði 14-20. Íbúðirnar á reit B munu vera 14 samkvæmt deiliskipulagi sem þýðir að ef allir íbúar þar ættu að meðaltali 1 bíl þá er líklegt að það verði skortur á stæðum sem myndi bæði bitna á íbúum í Espigerði 2-20 og síðan íbúum í nýju byggðinni eins og í Furugerði.

Til að fyrirbyggja allt þetta sem nefnt er hér þá þurfið þið að gera einhverjar lagfæringar í það minnsta. Ef þið t.d. lækkið húshæð og fækkið íbúum er líklegra að fólk muni almennt vilja flytja þangað því þá er líklegra að það fái bílastæði. Það þarf heldur ekki að vera óvistvænt því fólk á kannski vistvæna bíla eða jafnvel rafbíla sem algengt er í dag. Fólkið er nefnilega ekki bara að leitast eftir íbúðum staðsettar miðsvæðis og góðu útsýni heldur líka hversu gott er almennt að búa þarna. Eru lífsgæðin nógu góð? Lífsgæði fólks sem fyrir býr í Furugerði 15-21 og Espigerði 14-20 munu örugglega rýrna en gætu haft keðjuverkandi áhrif á fólk sem býr í öllu Furugerði og Espigerði, t.d. hvað bílastæði varðar. Þetta eru hundruð íbúa sem gætu fundið fyrir áhrifum. En það sem ég sjálfur bið um er að þið lagfærið þetta og lækkið í minnsta lagi húshæð nýju bygginganna og/eða fækkið fjölda íbúða sem þar munu rísa. Ef þið gerið

það mun þetta vel vera í samræmi við ykkar stefnur, áætlanir og markmið hvað lífsgæði íbúa varðar til framtíðar í borginni. Ég vona innilega að mitt álit verði ykkur til umhugsunar.

Kv. Garðar Friðrik Harðarson, íbúi í Espigerði 20.

Helena Stefánsdóttir

Frá: guddagro88@simnet.is
Sent: 3. janúar 2019 14:12
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir nágrannar vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóð Furugerðis 23
Viðhengi: Bréf íbúa til borgaryfirvalda.pdf; Umsögn Heilbriðgðiseftirlitsins.pdf; Blaðagreinar Morgunblaðsins.pdf; Húsakönnun Borgarsögusafns.pdf; Mótmælabréf ásamt undirskriftarlista.pdf

Góðan daginn,

Ég heiti Guðrún S. Gröndal og ég skrifa fyrir hönd aðgerðahóps vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóð Furugerðis 23.
Meðfylgjandi má finna mótmæla bréf íbúa ásamt undirskriftalista, samskipti aðgerðarhóps við borgaryfirvöld, blaðagreinar Morgunblaðsins, umsögn heilbrigðiseftirlitsins og húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Við óskum eftir því að lesið sé í gegnum athugasemdir okkar og þær hafðar til hliðsjónar þegar ákvörðun verður tekin í þessu máli.

Ef frekari upplýsinga er óskað, endilega hafið þá samband við mig í gegnum netfangið (guddagro88@simnet.is) eða í síma 849-0384

Kveðja,

Guðrún

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Erindi: Athugasemdir nágranna vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóð Furugerðis 23

Við skrifum fyrir hönd íbúa Furugerðis og Espigerðis vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóðir Furugerðis 23 og Espigerðis og viljum við koma á framfæri okkar helstu athugasemdum og áhyggjum.

Auglýst hefur verið tillaga um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð Furugerðis 23, sunnan Espigerðis 14-20 og Furugerðis 15-21, í 108 Reykjavík sem felur í sér uppbyggingu á allt að 32 íbúðum ásamt hálfniðurgröfnum bílakjallara fyrir 22 bíla. Fyrirhuguð uppbygging felur í sér aðalskipulagsbreytingar og er verið að fara fram á að núverandi aðalskipulag sem heimilar 4 - 6 íbúðir í fjölbýlishúsi verði fjölgað í 32 íbúðir í fjölbýlishúsi upp á tvær til þrjár hæðir ásamt bílakjallara. Núverandi aðalskipulag gerir ráð fyrir að á lóðinni sé möguleiki til lítilsháttar þéttingar á íbúðarbyggð en íbúar telja að aukningin fari langt umfram það sem telst lítilsháttar breyting enda er verið að auka íbúðafjölda fimmfalt. Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar til ársins 2030 segir „ÍB33 Gerði-vestur. **Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).** Svæðið byggðist upp í tveimur áföngum. Svæðið norðan Álmgerðis byggðist einkum upp á seinni hluta sjötta áratugarins. Lágreist byggð einkennir þann hluta hverfisins en fjölbýlishús standa næst Háaleitisbrautinni. Uppbygging sunnan Álmgerðis, næst Bústaðavegi, hófst um miðjan áttunda áratuginn, samkvæmt samþykktu deiliskipulagi frá 1972."

Íbúar nærliggjandi húsa í Espigerði og Furugerði gera athugasemdir við þessa miklu aukningu í ljósi þess, að breytingin mun hafa í för með sér víðtæk áhrif á lífsgæði núverandi íbúa t.d. vegna mikils skuggavarps sem kemur til með að myndast. Á skuggavarpsteikningum sem íbúar hafa séð mun skuggavarpið við jafndægur (21.mars) vera talsvert og ætla má að stóran hluta vetrar verði skuggavarp 1. og 2. hæðar Espigerðis 14-20 og Furugerðis 15-21 algjört. Með þessu telja íbúar að lífsgæði þeirra verði verulega skert með tilliti lýðheilsu.
Einnig hafa íbúar áhyggjur af því að fasteignaverð muni rýrna enda eru dimmar íbúðir með dimmum görðum, sem mjög hefur verið þrengt að, ekki góð söluvara. Íbúar áskilja sér allan rétt til bóta í þessu sambandi og benda á gr. 51 og 51.a skipulagslaga nr. 123/2010 því til stuðnings.

Þegar horft er til teikninga Arkís er gert ráð fyrir 32 íbúðum með bílakjallara með 22 stæðum. Tvö stæði fyrir hreyfihamlaða verða á lóðinni. Það verða því 10 íbúðir sem munu ekki hafa neitt bílastæði til afnota og þar að auki verða engin gestastæði við húsin. Íbúar gera athugasemdir við þetta þar sem bílastæði eru nú þegar af skornum skammti við Espigerði og Furugerði. Lágmark er að það sé 1 stæði á hverja íbúð, líkt og hefð er fyrir í hverfinu. Augljóst þykir að bílastæðavandamál hverfisins mun aukast töluvert og eflaust skapa gremju og leiðindi milli íbúa. Að auki má benda sérstaklega á, að

Furugerði 1 er 8 hæða fjölbýlishús í útleigu frá Félagsbústöðum fyrir aldraða. Þessum þjónustukjarna fylgja einungis nokkur gestastæði þannig að gestir leggja gjarnan í götu Furugerðis sem þrengir götuna mjög, en gatan er nokkuð þröng fyrir. Hér skal einnig tekið fram að öll bílastæði austanmegin í Furugerði eru einkabílastæði og innar lóðar. Það sama gildir um Espigerði. Göturnar eru nú þegar mjög þröngar og þola tæplega meiri umferð, sérstaklega umferð þungaflutninga.

Í svörum Reykjavíkurborgar og Skipulagsráðs við spurningum íbúa um bílastæðamál er bent á þá stefnu Reykjavíkurborgar að hvetja fólk til að nota almenningssamgöngur, reiðhjól og göngustíga hverfisins til að komast leiða sinna. Íbúar telja að þetta svar sé ákveðin draumsýn þar sem algengast er að a.m.k. einn bíll fylgi hverju heimili. Einnig benda íbúar á að gangstéttar bæði Furugerðis og Espigerðis séu svo mjóar að tæplega er hægt að aka barnavögnum um þær. Að auki eru kantar gangstétta ekki með aflíðandi halla heldur heilum kanti svo ómögulegt reynist að hjóla á þessum stéttum, hvað þá að hreyfihamlaðir komist leiða sinna. Þá geta snjómoksturtæki ekki athafnað sig á gangstéttunum vegna þrengsla og hárra kanta. Stórlega yrði að endurhanna og endurnýja gangstéttir hverfisins ef þessar framkvæmdir verða samþykktar.
Skv. tillögum er gert ráð fyrir því að akstur sorpbíla að húsunum verði meðal annars meðfram Espigerði 14 en þar er nú smá grassvæði. Íbúar gera athugasemd við akstur svo stórra bíla alveg upp við húsið og bent á þá truflun og ónæði sem það mun valda íbúum Espigerðis 14. Einnig er bent á það að sorpbílar geta ekki snúið við í Furugerði vegna þrengsla og nú þegar er almennt erfitt að aka stórum bílum um götuna.

Íbúar gera athugasemdir við teikningar af lóðinni sem verið er að óska eftir breytingum á, en íbúar geta ekki betur séð að miðað við alla útreikninga að það muni verða farið inn á lóðir Espigerðis 14-20 og Furugerðis 15-21. Óskað er eftir uppdráttum með ítarlegum upplýsingum um staðsetningu og lóðarmörk.

Enn fremur benda íbúar á að með byggingu þessara húsa er verið að þrengja mjög að Bústaðaveginum. Nú þegar er mikil umferð á Bústaðaveginum og eykst hún stöðugt á hverju ári, ekki síst vegna þéttingar byggðar. Löngu er orðið tímabært að setja forgangsakrein fyrir strætisvagna og sjúkrabifreiðar eftir Bústaðavegi. Þessi þrenging myndi útiloka þann möguleika og finnst okkur það vera þvert á stefnu Reykjavíkurborgar um að greiða fyrir aðgengi almenningssamgangna um götur Reykjavíkur. Umferðin um Bústaðarveg kemur til með að halda áfram að aukast talsvert næstu árin vegna mikillar uppbyggingar á Hlíðarenda, við Veðurstofu og Útvarspshúsið. Það er því bara tímaspursmál hvenær umferðin fer yfir þolmörk Bústaðavegar, einkum með tilliti til þess að grunnskólabörn þvera veginn á leið til skóla og íþróttastarfs. Einnig minnum við á að helsta akstursleið sjúkra-, slökkviliðs- og lögreglubíla frá Skógarhlíðinni í eystri byggðir borgarinnar og að Borgarspítala fer um Bústaðarveginn.

Þegar hugsað er til tilvonandi íbúa nýju húsanna þarf að taka til greina úttekt Heilbrigðiseftirlitsins á tillögunni. Samkvæmt hjálögðu bréfi heilsbrigðisfulltrúa, Svövu Steinarsdóttur, segir „HER teldi æskilegra að fyrirhuguð íbúðarhús stæðu fjær Bústaðarvegi vegna loftmengunar frá umferð, einkum svifryksmengunar." Augljóst þykir að ekki er hægt að flytja fyrirhugað íbúarhús ofar í byggingarreitinn þar sem fyrirhuguð hús fylla algjörlega upp í reitinn. Þess vegna þykir íbúum þessi tillaga ekki bera

hag tilvonandi íbúa nýbygginganna fyrir brjósti þar sem tillagan mun hvorki ná að uppfylla núverandi kröfur um loftgæði né hljóðvist.

Fyrirhugaðar byggingar gera ráð fyrir allt að fjögurra herbergja íbúðum í byggingunum og því augljóslega verið að hugsa til fjölskyldufólks með börn, en íbúar benda á að ekkert útivistarsvæði er í kringum húsið og engir leikvellir eru nálægt Espigerði og Furugerði. Hvernig ætlar tillagan að mæta þörfum og réttindum barna varðandi leiksvæði?

Að lokum þá velta íbúar einnig fyrir sér hvernig tillagan gerir ráð fyrir umferð og athafnasemi á byggingartíma. Göturnar eru það þröngar þar sem lagt er í götunum vegna bílastæðaskorts að umferð vörubíla og annarra þungra tækja mun tæplega geta farið fram í gegnum Espigerði og Furugerði. Spurt er hvar aðstaða verkamanna verður á byggingartíma, m.t.t. vinnuskúra og salerna. Mun umferð verða beint um Bústaðarveg eða munu verktakar fara í gegnum lóðir Espigerðis 14 - 20 og Furugerðis 15 - 21 með tilheyrandi óþægindum fyrir íbúða?

Íbúar kalla eftir því að yfirvöld endurskoði tillöguna með þessar athugasemdir til hliðsjónar. Við vonumst til að borgarstjóri standi við gefið loforð, skv blaðagrein þar sem segir að hann muni hlusta á sjónarmið íbúa.

Meðfylgjandi eru undirskriftarlistar íbúa Furgerðis og Espigerðis. Einnig fylgja með fyrri samskipti íbúa við borgaryfirvöld, bréf heilbrigðisfulltrúa og blaðagreinar Morgunblaðsins.

Fyrir hönd aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði

Guðrún S. Gröndal

Guðrún S. Gröndal
Espigerði 18, 108 Reykjavík
guddagro88@simnet.is

Þuríður Vigfúsdóttir
Furugerði 17

→ FRESTUR TIL 17 DESEMBER (mánudagur)

Við undirrituð erum sampykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Þór Jakobsson	051036-3449	Espigerði 2
Jóhanna Jóhannesdóttir	281137-9959	-"-
Ingibjörg Marinósd	Espigerði 2	010550-3439
[illegible]	-"-	061146-4079
Eli Þór Ragnarsson	-"-	120648-4389
Ameta Bjarnadóttir	Espigerði 2	030986-2299
Guðmundur Magnússon	-"-	050187-3579
Ásgeir Óskarsson	-"-	050150-7719
Guðjón Ó[illegible]	-"-	050652-2789
Hjalti Jón Sveinsson	-"-	050353-7619
Pétur Óskarsson	-"-	251141-7119
Ingþór Valdimar	-"-	130553-3629

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Þór Gunnlaugsson	270751-2379	ESPIGERDI 4/108
Marianna Þrastardóttir	251253-8179	Espigerði 4, 108 R
Sigríður Þórðardóttir	271146-7369	Espigerði 4/108 R
Jóhanna Long	190448-3719	Espigerði 4, 108. R
Arni Tómasson	1301806129	Espigerði 4 108 R

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23

Skila þarf undirskriftum í síðasta lagi 19. desember.

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Vilborg Bjarnad.	280144-2909	Espigerði 4, 108R
Sigrún [illegible]	091043-3949	Espigerði 4, 108R
Sigrún G. Haraldsd.	240840-2439	Espigerði 4. 108.R.
Guðbjörg Ögmundsd.	040557 2989	Espigerði 4 108R
Kristín Halla Baldvinsd.	050784-2829	Espigerði 4 108R
Illugi Hermann	071235-3549	Espig 4
Þórdís Sigfúsdóttir	210275-3989	Espigerði 4
Haller Karlsson	280850-2419	ESPIGERÐI 4
Guðný Þorgeirsdóttir	201157-3079	Espigerði 4, 108 Rvk
Sjöfn Ingimarsdóttir	030344-2199	Espigerði 4, 108 R
Maríaanna Kristjánsd.	251248-7619	Espigerði 4 108R.
Halldóra Thordarsen	110452-2179	Espigerði 4, 108R.
Úlfur Ólafsson	280582-7279	Espigerði 4 108R
Jesús S. H. Potenciano	010148-5899	Espigerði 4 108
Kristjörg Gunn A.	230848-2979	Espig. 4 108
[illegible]	160539-2179	Espigerði 4, 108
Emil B. Karlsson	240353-3699	Espigerði 4, 108

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Skila undirskriftum í síðasta lagi 19. des

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Haukur Finnsson	1805352249	Espig 4
Þórhildur Magnúsdóttir	2202367849	Espig 4
Sigurður Sigurðsson	17/3 26	Espigerði 4
Jónas Óskarsson	1603454309	— " —

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Anna Ólafsdóttir	05 12 61-5269	Espigerði 6
Hrönn Ármannsdóttir	29 05 61 4509	Espigerði 6
Þuríður Jónsdóttir	210543 3179	Espigerði 6
Hólmfríður Guðjónsdóttir	150957 7299	
Kristín Waage	111262-5279	Espigerði 6

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Auður H. Kristjánsd.	2202714719	Espigerði 8
Johann Þór Sveinsson	08.11.71-4679	Espigerði 8
Þórgerður Valdimarsd	100569-353	Espigerði 8

Sjá á hinum vegg →

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Grímur Zimsen	170687-2139	Espigerði 10
Guðrún [illegible]	020347 4929	Espigerði 10
Sigurður Egilsson	280858-5449	Espigerði 10

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Olga Borovicka	2301904109	ESPIGERÐI 12
[illegible]	250171-5369	Espigerði 12
[illegible]	050546-2849	— " —
Friðjón Margeir	230241-4819	Espigerði 12
Heiðrún Sara O.	070390-3379	
Kristján Á. [illegible]	080792-2129	— " —

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Vigdögg Björgvinsdóttir	200233-4259	Espigerði 14
Sigríður Margrét Ómólfsd	080156-4139	Espigerði 14
Ólafur Sveinbjörnsson	051165-3499	— " —

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Hera Karlsdóttir	2406003150	Espigerði 16
[illegible]	170456-3439	Espig. 16

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Anna Þórgunnarsdóttir	290339-4999	Espigerði 18.
Hermann Þór Gíslason	3101784629	Espigerði 18
Jóhanna M. Aðalsteinsdóttir	1304835289	Espigerði 18
Guðrún S. Gunnarsdóttir	130388-2139	Espigerði 18
Þröstur Guðlaugsson	260355-3769	Espigerði 18
GUÐRÚN NÍNA PETERSEN	281073-3469	ESPIGERÐI 18

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Gunnar Friðrik Ólafsson	100396-2899	Espigerði 20
Margrét Björg Pétursdóttir	230757-4379	— " —
Pétur Rúnar Moorm	2204982049	— " —
Jóhanna M Sleindórsd	2108584079	Espigerði 20

Leigendur m/lögheimili hér mega skrifa undir

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Páll Dagi Ásgeirsson	080883-3749	Furugerði 5
Ásdís Þorsteinsdóttir	040784-2419	Furugerði 5

Áhuga fólk gegn stækkun á Furugerði

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Lilý Karlsdóttir	2204472439	Furugerði 6, 108 R
Á. Guðmundsdóttir	160154-2419	Furugerði 6, 108 R

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Olgeir Olgeirsson	030164-3699	Furugerði 8
Fransisca Bjarnadóttir	020177-5199	Furugerði 8

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Karitas Jónsd.	151137-7099	Furugerði 9.
Valgerður Sigmarsdóttir	120947-3389	Furugerði 9
Þórður Eggertsson	290757-4039	Furugerði 9
Anna Jónsdóttir	230851-2983	Furugerði 9
Hólmfríður Geröndal	01.05.59-3249	Furugerði 9

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Gunnar G. Sigurðsson	290587-2399	Furugerði 11
Lóa Rún Björnsdóttir	060888-2249	FURUGERÐI 11
Friðbjörg B. Suchejova	010559-2279	Furugerði 4
Sunna Rut Ó. Þórisdóttir	090187-2289	Furugerði

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Kristín Zimsen	150142-7760	Furugerði 12
Helga Hugadóttir	030349-3159	Furugerði 12

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Helga María Ríkharðsdóttir	160467-5769	Furugerði 13, 108 Rvk
Ásgeir Baugsson	220766-4899	Furugerði 13, 108
Björg Svembo	200756-3639	FURUGERÐI 13
Stella Sigurðsson	300176-4079	Furugerði 13

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Þórdís Sigríður	191054-3189	Furugerði 15
Hannes Jóhannsson	300552-4479	Furugerði 15
Snædís Logadóttir	110898-2239	Furugerði 15
Bryndís Valsdóttir	230164-6819	Furugerði 15
Sveinn Sveinsson	201237-7699	Furugerði 15
Anna Marínósd.	238839-3959	Furugerði 15
Hildur Ösk Sigurðard.	081091-2189	Furugerði 15
Karólína Sveinsd.	151246-4519	Furugerði 15
Fanney Jónmundsd	210445-2269	Furug 15

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Stefán Heiðar Þrynjólfsson	160447-3709	(eig íb F17)
Margrét Einarsd.	301152-4859	Furugerði 17 (eig. íb.)
HALLDÓR KRJÓNS	090664-3369	FURUGR. 17
Ólöf Jóhannesd.	210949-2089	Furug. 17 (eigandi)
Þórður Vigfúsd.	150551-2859	Furugerði 17 (eig)
Ólafur Árnason	080651-3339	Furugerði 17 (eig)
Ingólfur Óskar Sigurðsson	310781-5929	Furugerði 17 (eig)
Guðm. Einarsson	180954-4739	Eigendi íb. Furug. 17
Valgerður M. Briem	090756-7969	(eig. íb. Furug. 17)

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Súsanna Þórðsd.	2402572979	Furugerði 19
Gunnar Smári Sigurðsson	051259-2709	Furugerði 19
Ásdís Magnúsdóttir	300848-3629	Furug. 19
Þórarinn Stefánsson	221049-2689	Furugerði 19
Snædís Ósk Sigurjónsdóttir	290688-4269	Furugerði 19
Sigmundur Ernir [illegible]	230861-7969	Furugerði 19
Ívar Örn Erlingsson	020185-2369	Furugerði 19
Kjartan Jónsson	181293-2689	Furugerði 19
Ingvar Christiansen	171081-4859	Furugerði 19

Við undirrituð erum samþykk þeim athugasemdum sem sendar verða vegna fyrirhugaðra bygginga á lóð Furugerðis 23.

Nafn	Kennitala	Heimilsfang
Halldóra Andrésdóttir	230666-3859	Furugerði 21
Einar Sigurmundsson	220768-5989	Furugerði 21
Þuríður A. Pálsdóttir	190474-4379	Furugerði 21
Björn h Transtason	240562-3249	Furugerði 21
Björn Arnarson	21.06.54-5399	Furugerði 21
Björgvin F. Jóhannesson	30.05.77-3269	Furugerði 21
Kristín Terrazas	150175-5349	Furugerði 21

Reykjavíkurborg
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
b.t. Hrólfs Jónssonar, skrifstofustjóra
Ráðhúsi Reykjavíkur
101 Reykjavík

Reykjavík 4. febrúar 2018.

Efni: Bréfs Hrólfs Jónssonar skrifstofustjóra 16. janúar 2018.

Í bréfnu kemur fram að með auglýstu aðalskipulagi 2010 - 2030 hafi komið fram að lóðin Furugerði 23 verði nýtt sem íbúðarhúsalóð. Fyrirhugaðar breytingar séu þannig í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkurborgar.

Að mati íbúa er með framangreindu verið að veita íbúum í besta falli ónákvæmar en í versta falli villandi upplýsingar. Það er rétt sem fram kemur að umrædd lóð hefur frá árinu 2010 verið á skilgeindu íbúðarsvæði (ÍB33).

Aðgerðarhópurinn bendir á hinn bóginn sérstaklega á að samkvæmt þeim gögnum sem aflað var hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar í nóvember 2017 og dagsett eru 30. október 2017 segir orðrétt: "Lóðin við Furugerði 23 er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2013 á skilgeindu íbúðarsvæði (ÍB33). Þar kemur fram *„Svæðið er að **mestu fullbyggt og fastmótað**. Möguleiki er **á lítils háttar þéttingu** íbúðarbyggðar **(4 – 6 íbúðir)** við Furugerði, næst Bústaðaveg (gróðrastöðin Grænahlíð)." (Feitletrun undirritaðrar).*

Í fyrrnefndum gögnum kemur fram að fyrirliggjandi tillaga Arkís arkitekta ehf. geri ráð fyrir 35 íbúðum á tveimur til þremur hæðum á tveimur lóðum sem báðar tilheyra Furugerði 23. Í hinum nýju íbúðum er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfalli verði 1,1 en þær íbúðir sem fyrir eru hafa nýtingarhlutfallið 0,6. Þá kemur fram að árið 2006 hafi fyrirspurn um fjölbýlishús á lóðinni verið svarað neikvætt, meðal annars þar sem ekki hafi verið mögulegt að koma fyrir íbúðarbyggingu á þessari lóð.

Íbúar við Furugerði og Espigerði mótmæla harðlega áformum Reykjavíkurborgar um stóraukið nýtingarhlutfall lóðarinnar frá því sem gert er ráð fyrir í fyrrnefndu aðalskipulagi borgarinnar.

Í þessu sambandi vilja íbúar benda á eftirfarandi:

> Þó að lóðin Furugerði 23 hafi verið skilgreind íbúðarsvæði frá 2010 hefur þar verið miðað **við 4 – 6 íbúðir** en ekki **35 íbúðir, eða sex sinnum fleiri íbúðir,** með óupplýstum fjölda íbúa. Það er því ekki með nokkru móti hægt að halda því fram að **fyrirhugaðar breytingar** séu í eðlilegu samræmi við það aðalskipulag sem tiltekur „lítils háttar þéttingu íbúðarbyggðar".

Í bréfi þínu segir að samkomulag sem gert hafi verið við núverandi lóðarhafa sé með öllum fyrirvörum um að deiliskipulag fyrir lóðina verði samþykkt. Þetta samkomulag hafi engin áhrif

á verkferla. Í bréfi þínu segir orðrétt: „Heldur tengist það eingöngu áætlunum um innviðauppbyggingu og mögulega félagslega blöndun borgarinnar komi til þess að nýtt deiliskupulagt fyrir lóðina verði samþykkt."

Tilvitnuð setning þín að ofan gefur íbúum Furugerðis og Espigerðis tilefni til að beina eftirgreindum spurningum til skrifstofa eigna og atvinnuþróunar og eftir atvikum til borgarráðs eða skipulagsfulltrúa, sem fá afrit af bréfi þessu:

1. Hvaða **fyrirvara** er verið vísa til varðandi það að deiliskipulag fyrir lóðina verði samþykkt? Af efni 2. mgr. 1. gr. samnings við lóðarhafa verður ekki annað ráðið að Reykjavíkurborg hafi skuldbundið sig til að breyta deiliskipulagi lóðarinnar til að tryggja þau marmkið sem að er stefnt með samningsgerðinni.
2. Hvaða **verkferla** er verið að vísa til í bréfi þínu?
3. Hvað er **nákvæmlega** átt við með uppbyggingu innviða? Er átt við nýja eða stækkaða leikskóla eða skóla, breikkun gatna, breytta aðkomu að fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni Furugerði 23, ný græn svæði á móti þeim svæðum sem ráðgert er að taka undir íbúðarbyggð eða annað?
4. Hvaða áætlanir um innviðauppbyggingu liggja **nú þegar** fyrir?
5. Hvernig samræmist stóraukið nýtingarhlutfall lóðarinnar að Furugerði 23 þeirri stefnu borgarinnar sem kemur fram í nýloknum breytingum á Grensásásvegi til þrengingar fyrir aðra en þá vegfarendur sem ferðast um á reiðhjóli?
6. Bæði í Furugerði og Espigerði eru fjölbýlishús. Þar af eru íbúðir fyrir eldri borgara að Furugerði 1 með ýmis konar tilheyrandi þjónustu. Til að auka enn frekar á félagslegan fjölbreytileika svæðisins eru sex einbýlishús við Furugerði en í sumum þeirra búa fleiri en ein fjölskylda. Í ljósi þess er spurt hvað átt er við með „mögulega félagslega blöndun borgarinnar" í því tilviki sem hér um ræðir?
7. Er vinna við við nýtt deiliskipulag hafið?

Íbúar Furugerðis og Espigerðis lýsa miklum vonbrigðum með áform Reykjavikurborgar. Þau viðhorf sem lýst er í samningi Reykjavíkurborgar og lóðarhafa 27. nóvember 2017 benda til þess að þeir sem mótað hafa tillögu um gríðarlega uppbyggingu á lóðinni Furugerði 23 hafi ekki kynnt sér að eigin raun aðstæður á staðnum og áhrif áformaðrar uppbygginar á umhverfið og lífsgæði íbúanna.

Svar óskast svo fljótt og auðið er og eigi síðar en 1. mars nk.

Fyrir hönd aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði

Lára Sverrisdóttir

Lára Áslaug Sverrisdóttir

Afrit sent:
Borgarráð
Skipulagsfulltrúi

Dagur B. Eggertsson
Ráðhúsi Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík 16. mars 2018

Efni: Mótmæli íbúa við fyrirhugaðri byggingu fjölbýlishúsa við Furugerði 23, 108 Reykjavík.

Íbúar við Furugerði og Espigerði hafa sent borgaryfirvöldum bréf og fyrirspurnir vegna fyrirhugaðrar byggingar fjölbýlishúsa við Furugerði 23 í Reykjavík.

Nánar tiltekið sendu íbúar Borgarráði og Skipulagsfulltrúa bréf dags. 21. desember 2017. Svar barst með tölvupósti 5. janúar 2018 frá Ann Andreasen á skrifstofu skipulagsfulltrúa. Einnig barst svar við sama erindi, ásamt umbeðnum gögnum, frá Hrólfi Jónssyni, skrifstofustjóra eigna og atvinnuþróunar með bréfi 16. janúar 2018. Íbúar sendu skrifstofustjóra eigna og atvinnuþróunar bréf 4. febrúar 2018 þar sem frekari upplýsinga í sjö tölusettum liðum var óskað. **Svar hefur ekki borist við því bréfi en afrit þess var sent Borgarráði og Skipulagsfulltrúa**. Hér er um mikilvægt hagsmunamál fyrir íbúa svæðisins að ræða og að mati íbúa er ekki boðlegt að erindi þeirra sé hunsað með þeim hætti sem gert hefur verið.

Hér með er óska fulltrúar íbúa eftir fundi með þér vegna málsins eigi síðar en 6. apríl næstkomandi.

Einnig er óskað eftir þeim fundargerðum Borgarráðs þar sem málið hefur verið rætt og gögnum er varða málsmeðferð hjá Reykjavíkurborg frá 16. janúar 2018.

Fyrir hönd aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði

Lára Áslaug Sverrisdóttir
Furugerði 10, 108 Reykjavík
larasverris@simnet.is

Afrit sent:
Borgarráð
Skipulagsfulltrúi
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavikurborg
skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 18. apríl 2018
R17090252
1222

Íbúar við Furugerði og Espigerði
Lára Áslaug Sverrisdóttir
Furugerði 10
108 Reykjavík

Vegna mótmæla íbúa við fyrirhugaða uppbyggingu við Furugerði 23

Vísað er til bréfs yðar dags. 4. febrúar 2018. Beðist er velvirðingar á þeim töfum sem hafa orðið á afgreiðslu erindisins.

Það er rétt að fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Þar segir að möguleiki sé á lítils háttar breytingu íbúðarbyggðar, 4-6 íbúðir en lóðarhafar fara hins vegar fram á að fá samþykkt 35 íbúðir. Þessar tölur sem koma fram í B hluta aðalskipulags Reykjavíkur eru ekki bindandi heldur byggjast þær á fyrra mati. Strangt til tekið er möguleiki á að fara upp í allt að 49 íbúðir á þessum reitum án þess að breyta aðalskipulagi Reykjavíkur.

Setta voru fram sjö spurningar í áður tilvitnuðu bréfi og verðu þeim svarað í sömu röð hér á eftir:

1. Reykjavíkurborg hefur ekki skuldbundið sig til þess að breyta deiliskipulagi samkvæmt samkomulaginu. Vísast í fyrsta lagi til 2. mgr. 1. gr. samkomulagsins þar sem fram kemur að breytt fyrirkomulag lóðar sé háð samþykki borgaryfirvalda á nýju deiliskipulagi. Af því leiðir að verði nýtt deiliskipulag ekki samþykkt kemur ekki til breytts fyrirkomulags lóðarinnar. Í öðru lagi vísast til 9. gr. samkomulagsins þar sem fram kemur að aðilum sé heimilt að segja samkomulaginu upp með þriggja mánaða fyrirvara, hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá undirritun samkomulagsins. Forsendur samkomulagsins falla þar af leiðandi niður verði nýtt deiliskipulag fyrir reitinn ekki samþykkt innan tveggja ára frá undirritun. Í þriðja lagi má lesa af öðrum greinum samkomulagsins að forsendur þess byggist á því að Reykjavíkurborg samþykki nýtt deiliskipulag. Verði það ekki samþykkt, t.a.m. af skipulagslegum ástæðum, eru forsendur samkomulagsins fallnar á brott. Í samræmi við framangreint er hvergi að finna í samkomulaginu skuldbindingu Reykjavíkurborgar um að deiliskipulagi lóðarinnar verði breytt.

2. Vísað er til lögboðinna verkferla samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010, nánar tiltekið um samráð við íbúa. Sjá VIII. kafla um deiliskipulagsáætlanir, 37. gr. - 44. gr.

3. Við erum ekki með nákvæma áætlun um innviðauppbyggingu sem tengist Furugerði 23, en það getur allt átt við það sem þið tilgreinið í bréfinu ykkar dags 4. febrúar 2018. Í fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir endurgerð hjólastíga fyrir 210 milljónir í hverfinu.

4. Vísað er til svars við tölulið nr. 3.

5. Ef kemur til aukins nýtingarhlutfalls á lóðinni Furugerði 23 með breyttu deiliskipulagi samræmist sú aukning á byggingarmagni stefnu borgarinnar í Aðalskipulagi 2010 - 2030 um þéttingu byggðar. Komi til þess að deiliskipulagi lóðarinnar verði breytt munu væntanlegir íbúar fasteigna á lóðinni geta nýtt reiðhjól sem samgöngumáta, til jafns við bifreið, þar sem breytingar á Grensásvegi hafa leitt til betra aðgengis fyrir reiðhjól.

6. Með félagslegri blöndun er átt við kauprétt Félagsbústaða hf. að 5% íbúða í

fasteignum á lóðinni og kvöð um að 10% íbúða í fasteignum á lóðunum skuli vera leiguíbúðir skv. húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar dags. 6. október 2011.

7. Samkvæmt upplýsingum frá Skipulagsfulltrúa er umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina til meðferðar hjá embættinu. Umsóknin hefur hvorki verið kynnt Umhverfis- og skipulagsráði og ekki hefur verið tekin afstaða til erindisins.

F.h. Reykjavíkurborgar,

Oddrún Helga Oddsdóttir
lögfræðingur, skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Afrit:
Borgarráð
Skipulagsfulltrúi

Reykjavíkurborg
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
b.t. skrifstofustjóra
Ráðhúsinu Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 16. maí 2018.

Varðar: Mótmæli íbúa við fyrirhugaða uppbyggingu við Furugerði 23.

Vísað er til bréfs 18. apríl síðastliðinn svo og fyrri bréfaskipta vegna málsins.

Ekki er hægt að skilja framangreint bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar á annan hátt en þann að verið sé að **hóta** íbúum því að enn verði aukið við byggingamagn á lóðinni við Furugerði 23 án þess að gerðar verði breytingar á aðalskipulagi. Fyrirliggjandi samningur við lóðarhafa kveður á um byggingu 35 til 37 íbúða. Í fyrrgreindu bréfi er rætt um að möguleiki sé að byggja allt að 49 íbúðir án þess að breyta aðalskipulagi. Aðalskipulag gerir ráð fyrir byggingu 4-6 íbúða.

Í bréfinu frá 18. apríl síðastliðinn er látið að því liggja að vinna við **nýtt deiliskipulag** sé stutt á veg komin. Þó er verið að segja við íbúa að ekki þurfi að breyta **aðalskipulagi** þar sem um „lítils háttar" beytingu sé að ræða. Þetta er **þversögn** enda eru 49 íbúðir í stað 4 – 6 **aldrei lítils háttar breyting** frá gildandi aðalskipulagi. Að lögum þarf því að **breyta aðalskipulagi** til að þessu geti orðið en meðferð málsins fram að þessu bendir til þess að Reykjavíkurborg ætli að **fara á svig við lög** hvað þetta varðar.

Miðað við framgögnu Reykjavíkurborgar í málinu hafa íbúar ástæðu til að ætla að Reykjavíkurborg sé vísvitandi sé að **leyna þá upplýsingum** til þess að gera þeim erfitt fyrir eða jafnvel ókleift að stöðva valdníðslu borgarinnar og gæta lögvarinna hagsmuna sinna.

Þau gögn sem óskað hefur verið eftir hafa ekki verið afhent. **Brýtur** þetta **gegn** skýrum ákvæðum **upplýsingalaga** nr. 140/2012 og með þessum hætti virðir Reykjavíkurborg að vettugi lögvarin réttindi aðila málsins.

Með bréfi 4. febrúar 2018 óskuðu íbúar eftir fundi með borgarstjóra vegna málsins. **Borgarstjóri hefur hunsað beiðni íbúa um fund**.

Fyirirhugaðar breytingar, með byggingu allt að 49 íbúða, við Furugerði 23 munu **stórauka umferð** um Furugerði og efti atvikum Espigerði. Í fyrrgreindu bréfi er beinlínis gert ráð fyrir því að **skilyrði fyrir búsetu í íbúðunum sé að íbúar fari um á reiðhjólum**. Þetta er í senn viðurkenning á því að Furugerði/Espigerði **þoli ekki meiri umferð** en nú er og að borgaryfirvöld ætli að **skilyrða** íbúðarkaup/-leigu til Felagsbústaða (og hugsanlega annarra) við notkun reiðhjóla. Að mati íbúa er um að ræða freklega og **þvingaða íhlutun í sjálfsákvörðunarrétt** þeirra og **stjórnarskrárvarin réttindi** um að hafa val í eigin lífi. Minnir þetta á sovéska stjórnarhætti. Á þetta er bent þar sem í bréfinu frá 18. apríl síðastliðinn er vísað til þess að breytingar á deiliskuplag lóðarinnar muni íbúar geta nýtt reiðhjól til jafns við bifreið

sem samgöngumáta vegna nýlokina breytinga á Grensásvegi með það að markmiði að auka umferð reiðhjóla.

Bent er á **sex dóma Hæstaréttar Íslands frá 16. maí 2016** í málum nr. 542/2015, 543/2015, 544/2015, 545/2015, 546/2015 og 547/2015. Í málunum háttaði svo til að aðilar málanna keyptu íbúðir í fjölbýlishúsi við Stórakrika 1 sem er í Krikahverfi, Mosfellsbæ. Þegar íbúðirnar voru keyptar gerði deiliskipulag ráð fyrir leikskóla á einni hæð á lóð norðan Stórakrika. Í maí 2008 lét Mosfellsbær fara fram fram grenndarkynninu vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi Krikahverfis. Breytingin laut einkum að byggingu skólahúss sem þegar var fyrirhugað að byggja norðan Stórakrika. Í tillögunni fólust breytingar á aðkomu og bílastæðum við skólann, stækkun skólalóðar og hækkun skólahúss um þrjá metra, úr einni hæð í tvær hæðir. Íbúar Stórakrika mótmæltu fyrirhuguðum breytingum. Íbúar staðhæfðu að breytingarnar myndu lækkað eignir þeirra í verði. Breytingarnar myndu draga úr útsýni hjá fjölda íbúðareigenda og framkvæmdirnar hafa verulegt rask og óþægindi í för með sér, meðal annars vegna aukins umferðarþunga og hávaða í nágrenni þeirra en íbúar hefðu valið sér eignir að Stórakrika 1 meðal annars með tilliti til gildandi deiliskipulags. Kröfðust þeir að horfið yrði frá breytingunni ella áskildu þeir sér rétt til skaðabóta. Í kjölfar mótmælanna voru gerðar breytingar á deiliskipulagstillögunum og byggingarreitur skólans færður 10 metra frá Stórakrika. Þá var hæð skólans minnkuð um einn metra. Á hinn bóginn val lóð skólans stækkuð og bílastæðum fjölgað. Tillagan var samþykkt með breytingum í skipulags- og byggingarnefnd Mosfellsbæjar í júlí 2008.

Íbúar kröfuðust bóta en ekki náðist samkomulag um bótafjárhæð. Í framhaldinu var bæjarstjórn krafin um bætur á grundvelli álitsgerðar frá fasteignasölum. Mosfellsbær féllst ekki á bótakröfuna. Höfuðuð íbúar þá dómsmál til heimtu bótanna. Voru þá fasteignasalar fengnir til að meta tjónið. Í niðurstöðu héraðsdóms, sem staðfest var í Hæstarétti kemur fram að eignirnar hefðu rýrnað í verði við breytingu deiliskipulagsins. Var talið að sjónmengun og skert útsýni eitt og sér hefði mest áhrif á verðlækkun eignanna. Líkur væru á að umferð væri meiri en íbúar hefðu mátt vænta við óbreytt skipulag. Þá gæti aukinn hávaði vegna breytinganna verið íbúum til nokkurs ama. Voru bótakröfur íbúa teknar til greina að fullu og Mosfellsbæ gert að greiða eigendum eignanna skaðabætur auk dráttarvaxta og málskostnaðar. Miðað við þær upplýsingar sem liggja fyrir má áætla að Mosfellsbær hafi alls þurft að greiða þeim íbúðareigendum sem breytingin hafði áhrif á vel á **annað hundrað milljónir króna**.

Dómarnir sýna vel fram á að ákvörðun Reykjavíkurborgar um að þétta skuli byggð án tillits til aðstæðna hefur í för með sér umtalsverðan kostnað fyrir borgina vegna bótagreiðslna. Sá kostnaður er lagður á **skattgreiðendur** sem fjármagna þannig óraunhæft gæluverkefni borgaryfirvalda.

Íbúar vísa auk þessa til ummæla Hjálmars Sveinssonar borgarfulltrúa, formanns umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur, í Morgunblaðinu 30. apríl 2018. Í fréttinni var fjallað um synjun á beiðni íbúðareigenda um að breyta íbúðarhúsnæði í gistirými. Þar er haft eftir formanninum að „**heilmikið mál**" sé að breyta tiltölulega nýjum ákvæðum í aðalskipulagi sem takmarki heimildir til að breyta íbúðum í gistiheimili. Þá sé á svæðinu **í gildi** nýlegt **deiliskipulag** sem geri ráð fyrir íbúðum í þessu tiltekna húsi. „Það er búið að sækja mjög oft um [gististarfsemi] en því hefur alltaf verið hafnað." Þar sem gistirými á þessum stað **sé ekki heimilt** samkvæmt bæði aðal- og deiliskipulagi hafi meirihlutinn nú „ekki talið sér alls ekki fært annað en að afgreiða þetta með þessum hætti".

Verður ekki annað séð, að breyttu breytanda, en að þarna sé formaðurinn að nota nákvæmlega sömu rök sem íbúar við Furugerði og Espigerði hafa notað máli sínu til stuðnings. Má af þessu ráða að **hentistefna** borgaryfirvalda í skipulagsmálum sé alger.

Loks krefjast íbúar þess að Reykjavíkurborg segi upp samningi við lóðarhafa Furugerðis 23 án tafar svo sem samningurinn heimilar og komi þannig í veg fyrir **hundruða milljóna** króna tjón íbúa - og samsvarandi bótaskyldu Reykjavíkurborgar.

Fyrir hönd aðgerðarhóps íbúa við Furugerði og Espigerði

Lára Sverrisdóttir

Lára Áslaug Sverrisdóttir
Furugerði 10, 108 Reykjavík
larasverris@simnet.is

Afrit:
Borgarráð
Skipulagsfulltrúi

Innlent | Morgunblaðið | 20.12.2017 | 5:30 | Uppfært 10:42

Var hafnað vegna hávaða

Hugmynd að hjólastíg og þrengingu á hluta Bústaðavegar. *Teikning/Arkís*

Morgunbladid

Setja bókamerki

Hallveig Andrésdóttir, fulltrúi íbúa í Furugerði, segir borgina ekki hafa haft neitt samráð við íbúa vegna fyrirhugaðra fjölbýlishúsa við Bústaðaveg. Þau muni rýra verðmæti íbúða.

Uppbyggingin er hluti af þeirri stefnu núverandi borgaryfirvalda að þétta byggð meðfram helstu umferðaræðum. Með því á að treysta grundvöll fyrirhugaðrar borgarlínu, að því er fram kemur í umfjöllun um áform þessi í Morgunblaðinu í dag.

Í umsögn skipulagsfulltrúa segir að árið 2007 hafi fyrirspurn um fjölbýlishús á lóðinni verið svarað neikvætt. Hvorki hafi verið talið mögulegt „að koma fyrir íbúðarbyggingu á þessari lóð“ né „að hægt væri að uppfylla ýtrustu hljóðvistarkröfur. Nú hafa forsendur breyst og er fyrirspurn í samræmi við stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar“.

Innlent | Morgunblaðið | 23.1.2018 | 5:30

1,5 milljóna gjald á 100 fermetra íbúð

Hugmynd að fjölbýlishúsi að Furugerði 23. *Tölvuteikning/Arkís*

Morgunbladid

Baldur Arnarson,
baldura@mbl.is

Setja bókamerki

Tengdar fréttir

Húsnæðismarkaðurinn

Borgarlínan

Reykjavíkurborg innheimtir sem svarar 1,5 milljónum króna í innviðagjald á hverja 100 fermetra í fyrirhuguðum íbúðum í Furugerði við Bústaðaveg. Gjaldið kemur til viðbótar gatnagerðargjaldi. Það nemur samtals um 50 milljónum króna.

Óli Örn Eiríksson, deildarstjóri atvinnuþróunar hjá skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar hjá borginni, segir innviðagjaldið mismunandi.

„Gjaldið tekur mið af aðstæðum hverju sinni. Stundum eru byggingarlóðirnar við hliðina á fyrirhugaðri borgarlínu og stundum koma aðilar með samfélagslega innviði til viðbótar við samgönguinnviði. Það er að segja samfélagslega innviði í skilningnum félagslegt húsnæði eða leiguíbúðir. Gjaldið er því mismunandi eftir reitum," segir Óli Örn.

Varðandi innviðagjaldið í Furugerðinu bendir Óli Örn á að ef börnum fjölgi með fleiri íbúðum fylgi því kostnaður. Borgin sé að meta húsnæðisþörf Knattspyrnufélagsins Víkings í Víkinni. Það komi senn á fjárhagsáætlun.

Endurmeta þéttingarreit

Fulltrúi íbúa í Furugerði telur svar borgar áfangasigur

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is

Lára Sverrisdóttir, lögfræðingur og fulltrúi íbúa í Furugerði, segir svar embættismanns Reykjavíkurborgar benda til að skipulag á þéttingarreit við Furugerði verði endurskoðað.

„Okkur finnst sem við höfum unnið áfangasigur," segir Lára.

Hún kveðst ekki hafa fengið upplýsingar um hvort og þá hvaða breytingar séu áformaðar við Furugerðið. Hins vegar hafi viðkomandi embættismaður upplýst að ekki væri sátt um tillöguna sem átti að fara fyrir umhverfis- og skipulagsráð. Tillagan væri því í endurskoðun hjá umhverfis- og skipulagssviði.

Eins og rakið hefur verið í Morgunblaðinu hafa íbúar í Furugerði mótmælt fyrirhugaðri þéttingu byggðar á lóðinni Furugerði 23 við Bústaðaveg. Þar var lengi gróðrarstöðin Grænahlíð. Borgin áformaði að innheimta sem svarar 1,5 millj. í innviðagjald á hverja 100 ferm. í fyrirhuguðum íbúðum í Furugerði.

Teikning/Arkis

Drög Hugmynd að þéttingu byggðar við Furugerði við Bústaðaveg.

Sigurborg Ósk Haraldsdóttir, formaður skipulags- og samgönguráðs, segir borgina vera að yfirfara tillöguna. Hún telur aðspurð of sterkt til orða tekið að segja að tillagan sé í endurskoðun. „Við töldum tillöguna ekki nógu góða. Það er því verið að vinna áfram með hana."

Leysa þarf nokkur atriði

Sigurborg Ósk segir borgina hafa tekið jákvætt í umræddu fyrirspurn. Þó með mörgum skilyrðum. Til dæmis varðandi fjölda íbúða, útfærslu á bílastæðum, hljóðvist og ýmislegt annað sem þurfi að leysa.

„Ef það tekst að leysa þessi atriði á fullnægjandi hátt fer tillagan í sex vikna auglýsinga- og kynningarferli."

Siminn 3G 11:01 44%
secure.mbl.is

dráttarbáti. Magni, stærsti dráttarbátur fyrirtækisins, er með 40 tonna dráttargetu. *sisi@mbl.is*

Hægt er að lýsa skoðun á ritstjórnargreinum Morgunblaðsins á slóðinni http://mbl.is/mogginn/leidarar/

Munu hlusta á sjónarmið íbúa

Borgarstjóri ræðir um Furugerðið

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri hvetur haghafa til að skila athugasemdum vegna auglýstrar tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina númer 23 við Furugerði.

Dagur B. Eggertsson

„Þetta hefur verið í mótun á vegum skipulagssviðsins og þangað höfum við beint öllum sem vilja koma sjónarmiðum sínum að varðandi skipulagið. Núna fer þetta í auglýsingaferli og þá hvet ég alla til að skila athugasemdum og það verður auðvitað farið málefnalega yfir það í þessu tilviki eins og öðrum."

Kominn tími á umbreytingu

Dagur segir skipulagi borgarinnar hafa litist vel á þessar hugmyndir. „Þarna er gamalt og úr sér gengið atvinnuhúsnæði og kannski kominn tími á einhverja umbreytingu. Það er auðvitað ekki alveg óvænt að einhverjir hafi athugasemdir en þá er um að gera að koma þeim á framfæri þannig að við getum farið yfir þær," segir Dagur en íbúar í Furugerði hafa gert athugasemdir við áformaða uppbyggingu 32 íbúða á reitnum.

Teikning/ARKÍS

Við Furugerði Drög að húsum við Bústaðaveg. Rætt er um 32 íbúðir.

Hæg uppbygging innviða

Brynjar Harðarson, fv. framkvæmdastjóri Vals, segir hægagang í uppbyggingu innviða á Hlíðarenda, gatna og fráveitukerfa, tefja fyrir uppbyggingu íbúða. Dagur segir borgina hafa metnað til að „koma jafnt og þétt með gatnagerð og veitur" á þessum reit sem öðrum.

Landspítalinn mun reka sjúkrahótelið

Svandís Svavarsdóttir heilbrigðisráðherra hefur ákveðið að fela Landspítalanum að annast rekstur sjúkrahótelsins við Hringbraut tímabundið til tveggja ára. Áður hafði verið miðað við að Landspítalanum yrði falið að bjóða rekstur-inn út í samvinnu við Ríkiskaup.

Svandís segir ákvörðun sína um að fela Landspítala þetta verkefni ekki síst byggjast á því að það sé málinu til framdráttar að koma í veg fyrir mögulegar tafir á opnun hótelsins þegar þar að kemur vegna óvissu um rekstur þess.

STAKSTEINAR

Auðvitað málefnalega

Reykjavíkurborg ætlar að þröngva 32 íbúðum upp á Furugerði, næst Bústaðavegi. Íbúarnir í Furugerði hafa miklar áhyggjur af væntanlegum þrengingum, en Dagur B. Eggertsson segir skipulagi borgarinnar lítast vel á þær.

Dagur B. Eggertsson

En hann hvetur líka íbúana til að koma athugasemdum sínum á framfæri í því auglýsingaferli sem framundan sé. Það verði „auðvitað farið málefnalega yfir" þær athugasemdir.

Ekki þarf að efast um það og svo verður ekkert gert með athugasemdirnar, ekki frekar en athugasemdir annarra íbúa sem þurft hafa að þola þrengingar borgarinnar á undanförnum árum.

Og íbúarnir í Furugerði hafa raunar þegar komið rökstuddum athugasemdum sínum á framfæri án þess að borgarstjóri hafi hlustað.

Í Morgunblaðinu hefur verið greint frá þeim, meðal annars athugasemd um það að þessum 32 íbúðum eigi aðeins að fylgja 24 bílastæði í kjallara og að aðkoman verði um þrönga íbúðagötu.

Einn íbúanna bendir á að eftir þrengingu verði mikill bílastæðavandi og „að íbúar 8 íbúða, gestir þeirra og aðrir, munu ekki hafa nein bílastæði til afnota í götunni".

En borgaryfirvöld gera ekkert með slíkar athugasemdir. Gestir og íbúar þessara átta íbúða geta bara ferðast á hjólum eða með borgarlínu. Það hlýtur að henta öllum og alltaf.

Hægt er að lýsa skoðun á ritstjórnargreinum Morgunblaðsins á slóðinni http://mbl.is/mogginn/leidarar/

Reykjavíkurborg
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

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

Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is
www.reykjavik.is/heilbrigðiseftirlit
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. janúar 2018
BSS2017110010
4.9.1

HÚSAKÖNNUN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Furugerði 23 – Húsakönnun

Afmörkun og staðhættir

Hér fer á eftir húsakönnun sem gerð er vegna breytingar á deiliskipulagi lóðar við Furugerði 23 (fastanr. 203-4327) og aðliggjandi lóðar við Espigerði (opið svæði, fastanr. 232-8078), norðvestan gatnamóta Bústaðavegar og Grensásvegar, sjá afmörkun á mynd 1 hér fyrir neðan.

Mynd 1. Afmörkun svæðisins sem deiliskipulagsbreytingin og húsakönnunin tekur til.[1]

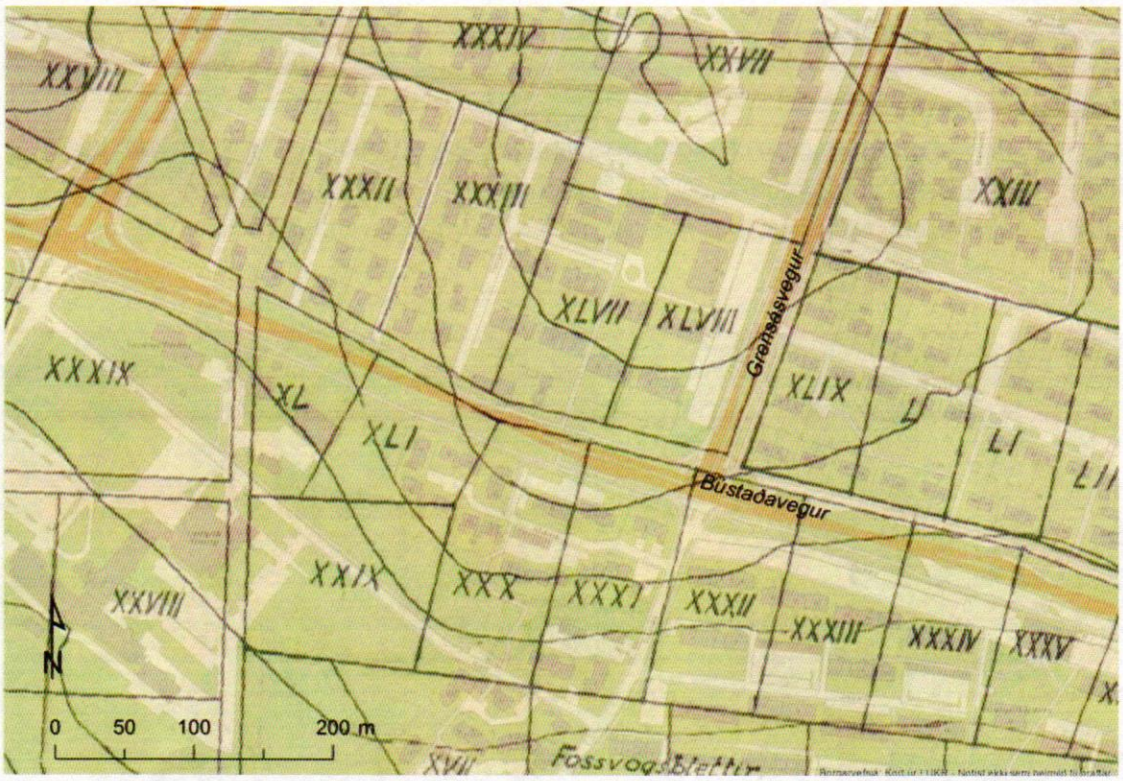
---

[1] Lofmynd af Reykjavík 2016 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Sótt 12. apríl 2017. Afmörkun: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar frá um 1944 til 2002.[2] Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Blettinum var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933 og afmarkaðist hann til suðurs af Bústaðavegi og til norðurs af línu sem lá á þeim slóðum þar sem nú standa húsin Furugerði 1 og 3 og Espigerði 2 (sjá mynd 2). Næst vestan við hann var Sogamýrarblettur 33 og er vestasti hluti lóðarinnar Furugerðis 23 tekinn úr þeim bletti. Austan við Sogamýrarblett 47 var Sogamýrarblettur 48 og er lóðin austan við Furugerði 23 (opið svæði, fastanr. 232-8078) að hluta til úr því landi. Á þeirri lóð voru áður gróðurreitir á vegum Grænuhlíðar en engin hús hafa staðið þar.



Mynd 2. Erfðafestublettir á svæðinu á korti frá 1955, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sogamýrarblettir 47-48 eru vestan við gatnamót Bústaðavegar og Grensásvegar.[3]

Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar, en einungis tvær þeirra eru skráðar í Fasteignaskrá: Íbúðarhús, byggt 1949 (mhl. 01) með viðbyggingu frá 1965 (mhl. 02) og gróðurhús, byggt 1975 (mhl. 04).[4] Á lóðinni standa einnig minna gróðurhús, byggt um 1990

---

[2] *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: "Saga Storðar". Sótt í des. 2017.

[3] Samsett kort. Kort af erfðafestublettum í Reykjavík, teiknað af Þorleifi Kristóferssyni 5. apríl 1955. Afrit á Borgarsögusafni Reykjavíkur – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ . Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

[4] Vefur Þjóðskrár Íslands. Vefslóð: skra.is → Fasteignaskrá → Leit í fasteignaskrá: Furugerði 23. Sótt 18. des. 2017.

og skúr, byggður við suðurmörk lóðar um 1990.[5] Öll þessi hús tilheyrðu áður gróðrarstöðinni Grænuhlíð sem starfrækt var á Sogamýrarbletti 47 og seinna lóðinni Furugerði 23. Meðfylgjandi er skráning húsanna á lóðinni, ásamt varðveislumati (sjá aftar).[6]

Mynd 3. Byggð á svæðinu á korti frá 1947, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sýnd eru tvö hús á Sogamýrarbletti 47, vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar í suðvesturhorni og hænsnahús Einars M. Einarssonar sem stóð við norðurmörk landsins, nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2.[7]

Saga svæðisins – Gróðrarstöðin Grænahlíð

Sogamýrarbletti 47 var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933. Á þeim tíma, á fjórða áratugnum og fram þann fimmta, úthlutaði bærinn mörgum erfðafestublettum á þessu svæði, bæði Sogamýrarblettum, á því svæði sem liggur ofan Bústaðavegar og allt norður að Suðurlandsbraut, og Fossvogs- og Bústaðablettum í Fossvogi og við Bústaðaveg. Tilgangurinn með útdeilingu erfðafestulanda var að hvetja til aukinnar ræktunar og búrekstrar

[5] Byggingarár ákvörðuð út frá loftmyndum, sjá loftmyndir úr LUKR (Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar) í Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/.

[6] Borgarsögusafn: Húsaskrá Reykjavíkur, Furugerði 23.

[7] Samsett kort. Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá: Teikningavefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: Reykjavík 1947. Sótt 11.1.2018 – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ . Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

í nágrenni við þéttbýlið í Reykjavík og tryggja því nægilegt framboð af landbúnaðarafurðum. Á erfðafestulöndunum risu hús sem sum hver standa enn í dag en mörg eru horfin. Sums staðar féllu þau inn í nýja byggð eftir því sem hún breiddi úr sér yfir gömlu erfðafestulöndin og erfðafestuhafarnir fengu í staðinn lóðir sem mældar voru út umhverfis íbúðarhús þeirra. Í öðrum tilvikum þurftu þessi hús að víkja fyrir nýju skipulagi. Meðal húsa sem risu á þessum tíma á erfðafestublettum við Bústaðaveg og enn standa eru *Bjarkarhlíð* (Bústaðablettur 18, byggt 1935, nú á lóð austan Bústaðakirkju) og *Vindás* (Bústaðablettur 17, byggt 1933, nú Austurgerði 7). Þau eru nú hluti af skipulagðri byggð á svæðinu ofan Bústaðarvegar og austan Tunguvegar.[8]

Mynd 4. Svæðið á loftmynd frá 1954. Núverandi hús eru sýnd með gulri línu og lóðamörk með rauðum línum. Á Sogamýrarbletti 47 sést íbúðarhús sem byggt var á landinu árið 1949 og stendur enn á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01). Við norðurmörk landsins sést hænsnahúsið og austan við það timburskúr sem líklega var byggður um 1950 og tilheyrði einnig Sogamýrarbletti 47. Hænsahúsið og skúrinn voru rifin um 1974.[9]

Árið 1938 fengu bræðurnir Einar og Gunnar Vernharðssynir Sogamýrarblett 47 leigðan á erfðafestu og hóf Gunnar fljótlega að rækta þar matjurtir. Á fyrri hluta 5. áratugarins kom hann þar á fót gróðarstöðinnni Grænuhlíð sem síðan var starfrækt þar í um 60 ár. Á landinu hafði Gunnar í fyrstu lítið vinnuskýli úr timbri ásamt gróðurhúsi (b. 1945) og kom þar einnig

[8] Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Skýrsla nr. 164 í skýrsluröð Borgarsögusafns Reykjavíkur. Reykjavík 2014, bls. 22.

[9] Loftmynd úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954.

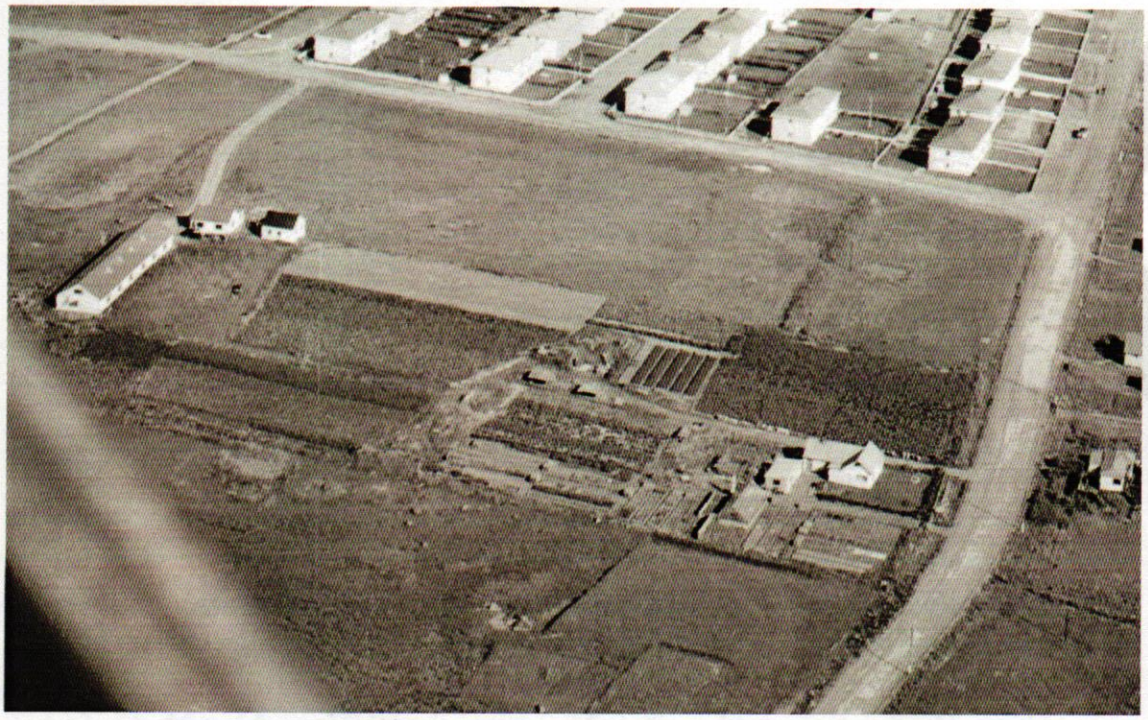
fyrir niðurgrafinni kartöflugeymslu og gróðurreitum. Árið 1946 var Einar Matthías Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hænsnahús úr timbri við norðurmörk landsins. Það stóð nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2. Þar var hænsnabú starfrækt til 1971 en byggingin var rifin um 1974.[10]

Mynd 5. Svæðið á loftmynd frá 1948-1950. Sogamýrarblettur 47 er innan rauða hringsins. Greina má hús fremst eða syðst á blettinum, líklega vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar sem byggt var 1945, og hænsnahús sem Einar M. Einarsson byggði 1946 við norðurmörk landsins.[11]

Árið 1949 byggði Gunnar hús á landinu í óleyfi, íbúðarhús með áfastri viðbyggingu. Hann hafði þá sótt um leyfi til að stækka vinnuskýlið með áföstum vinnuskála, en umsókn hans verið synjað. Vinnuskýlið frá 1945 hefur líklega verið rifið þegar þetta hús var byggt. Húsið stendur enn á lóðinni Furugerði 23 og er um að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S), en húsið var frá upphafi samsett úr tveimur byggingarhlutum. Það er timburhús á steyptum grunni og virðist áður, af gömlum ljósmyndum að dæma, hafa verið múrhúðað að utan, en í dag er það klætt með láréttri borðaklæðningu. Árið 1965 var búið að byggja við íbúðarhúsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Ekki finnast teikningar af eða leyfi fyrir þeirri byggingu.

---

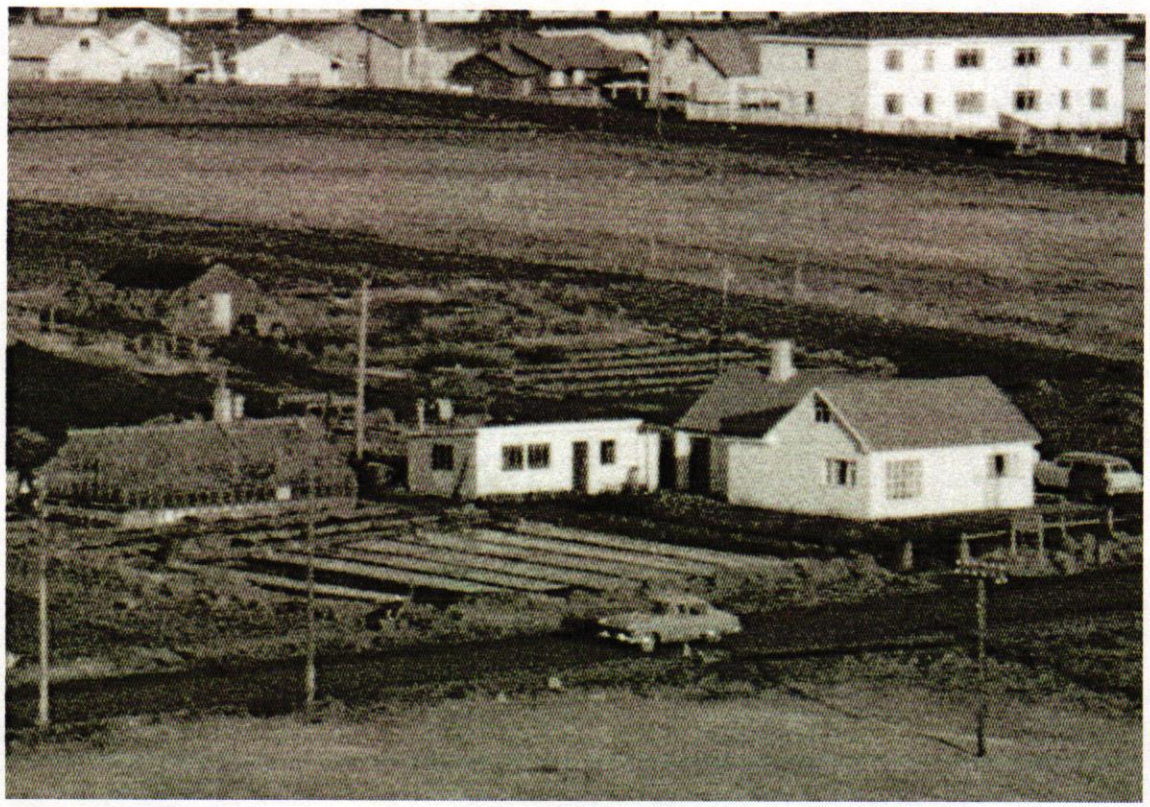
[10] Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl) um Furugerði 23 (B/4332); Skjöl um erfðafestulönd (E-skjöl), skjöl um Sogamýrarblett 47 (E/489) – *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: "Saga Storðar". Sótt í des. 2017.
[11] Ljósmyndari ókunnur. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-81.



Myndir 6-7. Húsin á Sogamýrarbletti 47 og umhverfi þeirra á ljósmyndum frá 1962. Hér er búið að reisa íbúðarhúsið sem enn stendur á lóðinni, en einnig sjást skúr og gróðurhús sem áður stóðu vestan þess, auk hænsnahússins nyrst á landinu og skúra sem fylgdu því. Einnig sjást íbúðarhús á nálægum erfðafestublettum, vestar hús sem byggt var 1933 ofarlega á Sogamýrarbletti 33 og sunnan Bústaðavegar hús sem stóðu á Fossvogsblettum 30 og 31. Austan Grensásvegar eru fjölbýlishúsin sem byggð voru við Bústaðaveg, Hólmgarð og Hæðargarð á árunum 1949-1952 og norðar er íbúðarbyggð sem tilheyrir Gerðunum og Smáíbúðahverfinu.[12]

[12] Mynd 6: Ljósmyndari Pétur Thomsen. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: PTH 024 039 – Mynd 7: Ljósmynd tekin af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.

Vestan við húsið stóð áður skúr með skáþaki sem sést á ljósmyndum og loftmyndum frá um 1954-1984 (sjá að neðan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að byggja gróðurhús lítið eitt norðar á lóðinni (skv. loftmynd) og stendur það enn. Eldra gróðurhús sem stóð vestan við skúrinn með skáþakinu (sjá mynd að ofan) var fjarlægt á tímabilinu 1995-2000 (skv. loftmyndum).[13] Árið 1974 fékk Gunnar leyfi til að reisa rúmlega 300 fermetra gróðurhús úr áli og gleri á lóðinni eftir teikningum frá Byggingastofnun landbúnaðarins. Þetta gróðurhús var reist meðfram suðurmörkum lóðarinnar og stendur þar enn (mhl. 04). Austan við það stendur timburklæddur skúr með skáþaki sem byggður var á síðari hluta 9. áratugarins (skv. loftmyndum).



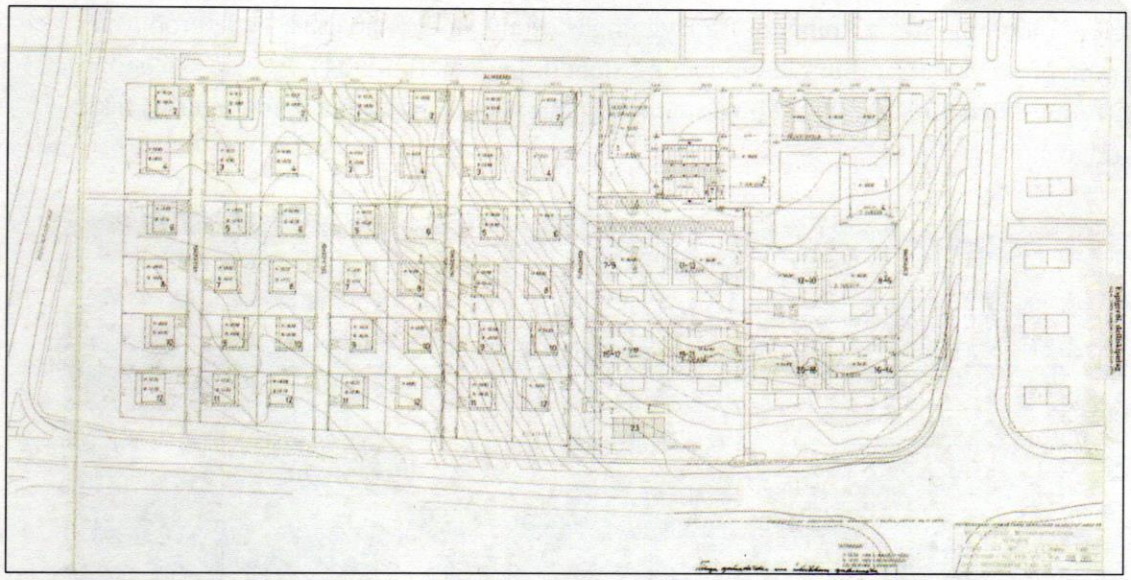
Mynd 8. Hér sjást hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar árið 1962. Sjá má íbúðarhúsið í þeirri mynd sem það var áður, múrhúðað, með stórum margrúðuglugga á suðurhlið. Nú hafa póstar verið fjarlægðir, húsið stækkað með viðbyggingu til norðurs og sólskála við suðurhlið og klætt með láréttri borðaklæðningu. Skúrinn sem stendur vestan við húsið var fjarlægður á síðari hluta 9. áratugarins. Lítið eitt norðar á lóðinni stendur nú lítið gróðurhús. Gróðurhúsið sem sést á þessari mynd virðist hafa staðið framyfir 1995, af loftmyndum að dæma.[14]

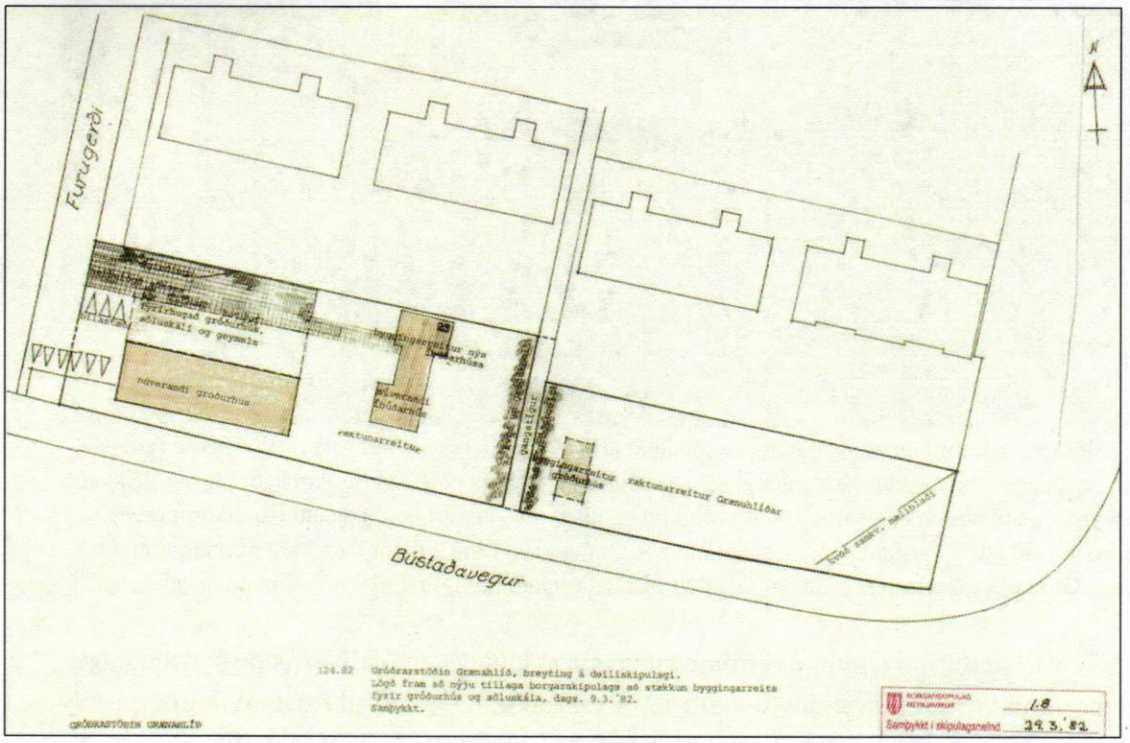
Árið 1971 var bletturinn tekinn úr erfðafestu vegna skipulags íbúðarhverfis og fyrirhugaðra byggingarframkvæmda á svæðinu og árið 1974 var landinu afsalað til Reykjavíkurborgar. Í skipulagi íbúðarhverfisins vestan Espigerðis, sem samþykkt var í nóvember 1971, var áfram

[13] Loftmyndir úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun / Myndefni.

[14] Hluti af ljósmynd tekinni af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.

gert ráð fyrir starfsemi gróðrarstöðvar á svæðinu og mjó ræma tekin úr erfðafestublettunum meðfram Bústaðavegi og lóðin Furugerði 23 afmörkuð fyrir þá starfsemi. Árið 1982 var samþykkt breytt skipulag gróðrarstöðvarinnar á þessari og næstu lóð austan við, sem gróðrarstöðin hafði þá þegar fengið afnot af undir gróðurreiti.

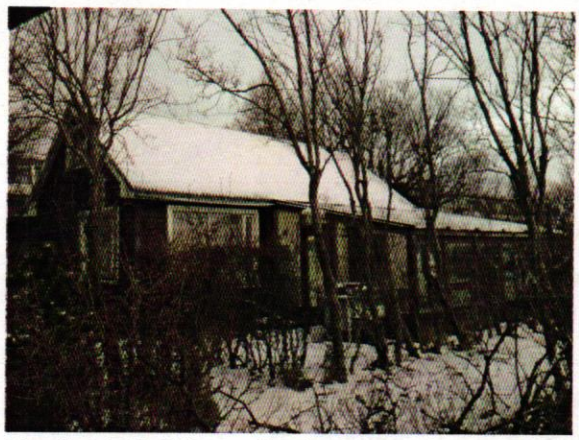




Myndir 9-10. Deiliskipulag íbúðarbyggðar vestan Espigerðis, samþykkt 3. nóvember 1971 og breyting á deiliskipulagi gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar, Furugerði 23, samþykkt 30. mars 1982.[15]

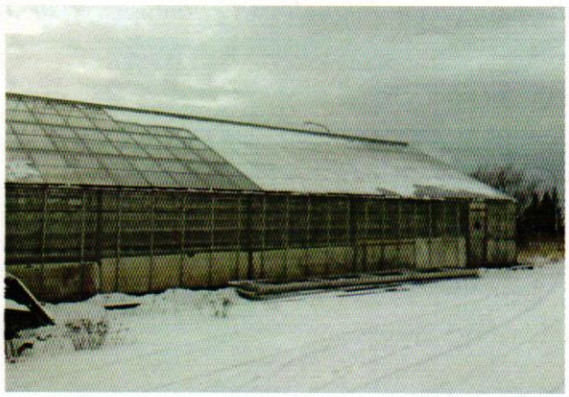
[15] Sjá Skipulagssjá. Vefslóð: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/. Smellt á deiliskipulagsreiti til að nálgast samþykkt deiliskipulag, breytingar og skilmála.

Þarna ráku Gunnar Vernharðsson og kona hans Þorbjörg Guðjónsdóttir gróðrarstöðina Grænuhlíð til ársins 1990, en þá tók sonur þeirra Vernharður við rekstrinum og rak stöðina við Furugerði samhliða rekstri gróðrarstöðvarinnar Storðar við Dalveg, allt til ársins 2002 þegar ræktun var hætt í Grænuhlíð.[16]



Myndir 11-15. Ljósmyndir teknar á svæðinu í desember 2017.[17] Íbúðarhúsið á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01, b. 1949), suðurhlið með viðbyggðum sólskála, og gróðurreitir á aðliggjandi lóð.

Íbúðarhúsið ásamt viðbyggingum (mhl. 01 og 02), séð til austurs, og minna gróðurhúsið á lóðinni (b. um 1990).



Skúr (b. um 1990) og gróðurhús (mhl. 04, b. 1975) við suðurmörk lóðar.

---

[16] *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: "Saga Storðar". Sótt í des. 2017.

[17] Ljósmyndir: Drífa K. Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

Varðveislumat

Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar sem byggðar voru í tíð gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar í um sex áratugi. Hér er metið varðveislugildi íbúðarhússins (mhl. 01) á lóðinni, en auk þess standa þar tvö gróðurhús og skúr. Sérstakt varðveislumat er ekki gert á þeim húsum en þau skoðast þó sem hluti af því umhverfi og samhengi sem íbúðarhúsið á lóðinni tilheyrir.

Íbúðarhúsið við Furugerði 23 er ekki friðlýst og fellur ekki undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 vegna aldurs (VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.).

Húsið er einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins, en hefur verið breytt mjög í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka. Húsið og öll hús á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld og hefur einnig sögulegt gildi sem einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu. Það tilheyrir ákveðnu sögulegu samhengi sem eftirstandandi erfðafestuhús á lóðum ofan og neðan við Bústaðaveg mynda og er til vitnis um þá byggð og það umhverfi sem einkenndi svæðið fyrir tíma skipulags.

Að samanlögðum þeim fjórum þáttum sem taka til varðveislumats hefur húsið miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnast á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnast sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar.[18]

Fornleifar

Svæðið hefur verið kannað með tilliti til fornleifa. Engar þekktar fornleifar eru innan deiliskipulagsreitsins.

Virðingarfyllst,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri húsverndar

---

[18] Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands, Dagný Harðardóttir, Pétur Hannesson, Arnar Þór Jónsson.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Byggingarár **1949**

Furugerði 23

Fyrsti eigandi Einar Vernharðsson, Gunnar Vernharðsson

Hönnun

Upphafleg notkun
Íbúðarhús

Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga
Tegund	Timburgrind	Einlyft	<1965	Viðbygging til norðurs	Ókunnur
Klæðning	Múrhúð	Ris			
Þakgerð	Mænisþak		1975	Gróðurhús á lóð	Bygg.stofnun landbún.
Þakklæðning			<1990	Skúr á lóð	Ókunnur
Undirstöður	Steinsteyptar		<1990	Skúr á lóð	Ókunnur
			<1995	Sólskáli	Ókunnur
			?	Ný klæðning	
			?	Gluggabreyting	

Saga

Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar sem starfrækt var þar um 1944-2002. Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Einar og Gunnar Vernharðssynir fengu blettinn á erfðafestu 1938 og hófu þar matjurtaræktun. Árið 1945 byggðu þeir lítið vinnuskýli úr timbri í suðvesturhorni landsins, ásamt gróðurhúsi úr timbri og steini, sem nú er hvort tveggja horfið. Árið 1946 var Einar M. Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hænsnahús úr timbri við norðurmörk landsins (nálægt því þar sem nú eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2). Það var rifið fyrir 1975. Árið 1949 byggði Gunnar án leyfis íbúðarhús úr timbri með áfastri viðbyggingu á landinu. Byggingin var kærð til niðurrifs en stendur enn í dag (2017) á lóðinni Furugerði 23 (matshl. 01). Um er að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S). Húsið virðist upphaflega hafa verið múrhúðað en er nú klætt með láréttri borðaklæðningu. Einnig hefur gluggum verið breytt, m.a. margrúðuglugga sem áður setti svip á húsið. Á loftmynd frá 1965 (Borgarvefsjá) sést að þá var búið að byggja við húsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Vestan við húsið stóð áður skúr með skáþaki sem sést á ljósmyndum frá um 1954-1984 (sjá að ofan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að koma fyrir litlu gróðurhúsi á svipuðum stað (skv. loftmynd) og stendur það enn á lóðinni. Árið 1975 var reist nýtt og stærra gróðurhús við suðurmörk lóðarinnar og stendur það enn (mhl. 04). Árið 1990 var búið að byggja skúr sem stendur við suðurmörk lóðarinnar og 1995 var risinn sólskáli sunnanvert við íbúðarhúsið (skv. loftmyndum). Árið 1974 var bletturinn tekinn úr erfðafestu og lóðinni afsalað til borgarinnar, en lóðin Furugerði 23 afmörkuð í skipulagi undir gróðrarstöðina.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins.

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu byggðar á svæðinu og sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld. Einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu.

Umhverfisgildi: Lágt gildi. Húsin á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það.

Upprunaleg gerð: Lágt gildi. Húsinu hefur verið breytt í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnast á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins**, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnast sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar (A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165).

15.1.2018

Borgarsögusafn Reykjavíkur

From: Ólöf Jóhannsdóttir [mailto:olajo@simnet.is]
Sent: 3. janúar 2019 15:21
To: USK Skipulag
Subject: Vegna Furugerðis 23

Sæl verið þið.
Ég sendi hér með nokkrar alvarlegar ábendingar í viðhengi varðandi fyrirhugaða byggingu í Furugerði 23.
Takk fyrir.
Kveðja, Ólöf Jóhannsdóttir, kt. 2109492089, Furugerði 17, (íbúðareigandi).

Vegna Furugerðis 23

Ég undirrituð vil hér með benda ykkur á að aukin umferð um götuna Furugerði í 108 Reykjavík er örugglega mjög **varasamt** atriði vegna þess að

1) meðfram götunni eru ekki venjulegar gangstéttar heldur aðeins **1/3 – 1/4 úr gangstétt**. Meðfram einbýlishúsunum er ekki hægt að ganga á þessari mjóu gangstéttarræmu vegna trjágreina sem skaga alltaf út yfir garðana þar og í byrjun götunnar fyrir utan Furugerði 1 er varla hægt að ganga því ræman er svo mjó, þannig að það er orðin **hefð að fólk gangi á götunni** ef það er á leið niður að strætisvagnastoppistöðinni eða niður í Fossvog. Á þessum mjóu gangstéttarræmum er ekki hægt að vera með barnavagna né kerrur – þá gengur fólk eftir götunni.
2) Í hálku verður gatan **hálli hjá Furugerði 1** en annars staðar og eru íbúar við götuna að velta því fyrir sér hvort það sé snjóbræðslukerfi hjá þessu húsi sem valdi því að bráðinn snjór rennur út á götuna og frýs þar. Veldur þetta stundum **umferðahnút** þarna (maður þarf að geta bakkað og gefið í til að komast yfir hálkublettinn). Við aukna umferð sjáum við fyrir okkur að þetta geti orðið verulegt vandamál.
3) Gatan er orðin nú þegar full af bílum. Núorðið eru sárafá bílastæði fyrir gesti, þannig að það er **lagt beggja vegna götunnar** en gatan er það mjó að gæta verður varúðar þegar bílar mætast. Þar sem gatan er lokuð þarf alltaf að vera autt svæði í lokaða endanum til að snúa við.
4) Við erum hér nokkrir eldri borgarar einir í stórum íbúðum. Þegar við flytjum þá mun yngra fólk (pör) kaupa og þau verða örugglega á **tveimur bílum.** Þá verður trúlega vandamál með bílastæði.

Þannig að fjölgun um 33 íbúðir í Furugerði 23 er alltof mikið og gæti skapað hér **stórhættulega umferð** í annars rólegri íbúðagötu. Nokkur raðhús gætu alveg sloppið.

Ath. Þegar að framkvæmdum kemur verður að aka stórum vinnutækjum **frá Bústaðavegi eða Grensásvegi** – það verður ekki hægt að mæta þeim hér í Furugerðinu vegna þrengsla.

Virðingarfyllst,

Ólöf Jóhannsdóttir, Furugerði 17 (íbúðareigandi), kt. 210949-2089

Helena Stefánsdóttir

Frá: Jóhanna Þórunn Ásgrímsdóttir <johannathorunn@gmail.com>
Sent: 2. janúar 2019 23:02
Til: USK Skipulag
Efni: Furugerði 23 - athugasemdir við breytt deiliskipulag
Viðhengi: Athugasemdir við deiliskipulag vegna Furugerði 23.pdf

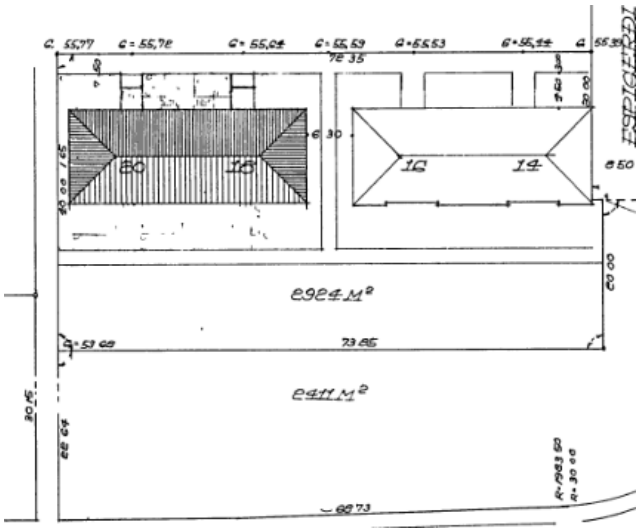
sjá meðfylgjandi bréf með athugasemdum um breytt deiliskipulag

kveðja
Jóhanna og Hermann

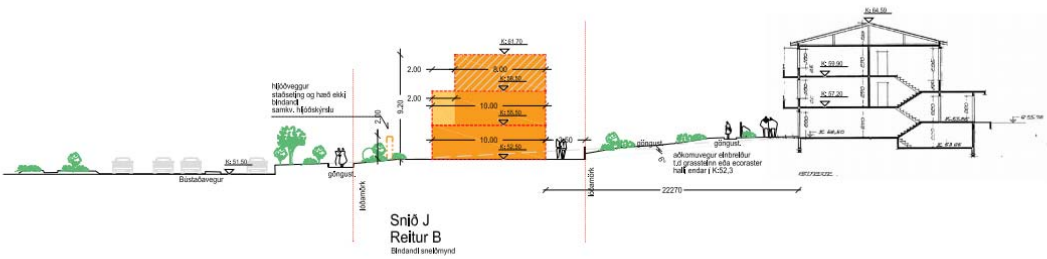
Til þess er málið varðar

Eftirfarandi athugasemdir eru gerðar við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 23 við Furugerði.

1. Lóðamörk við Reit B.
   Miðað við teikningar á vef Rvk borgar og nýjar teikningar eru lóðamörk við Reit B ekki virt.
   Líkt og sjá má á Mynd 1 (stækkuð upp úr mynd af teikningavef Rvk borgar, upprunalega myndin fylgir með sem viðhengi) þá ná lóðir fyrir Espigerði 14-20, 20 metra frá húsveggjum í suður, átt að Bústaðavegi.
   Þegar skoðað er snið J af reit B á teikningu furugerdi_23_uppdrattur_3.pdf (sett inn sem Mynd 2) gerir hún ráð fyrir 22,270 metrum milli húsa. Merkt er inn á furugerdi_23_uppdrattur_3.pdf að 3,5 metrar séu frá byggingu á reit B að lóðamörkum, einungis er samt 2,27 metrar (20,00-22,27 = 2,27 metrar) til umráða af þeim 22,27 sem merktir eru milli húsa. Það þýðir að lóðamörk eru ekki rétt merkt á teikningu. Skekkja er upp á 1,23 metra þar sem tekið er af lóðum Espigerði 14-20 á teikningum Arkís.



Mynd 1

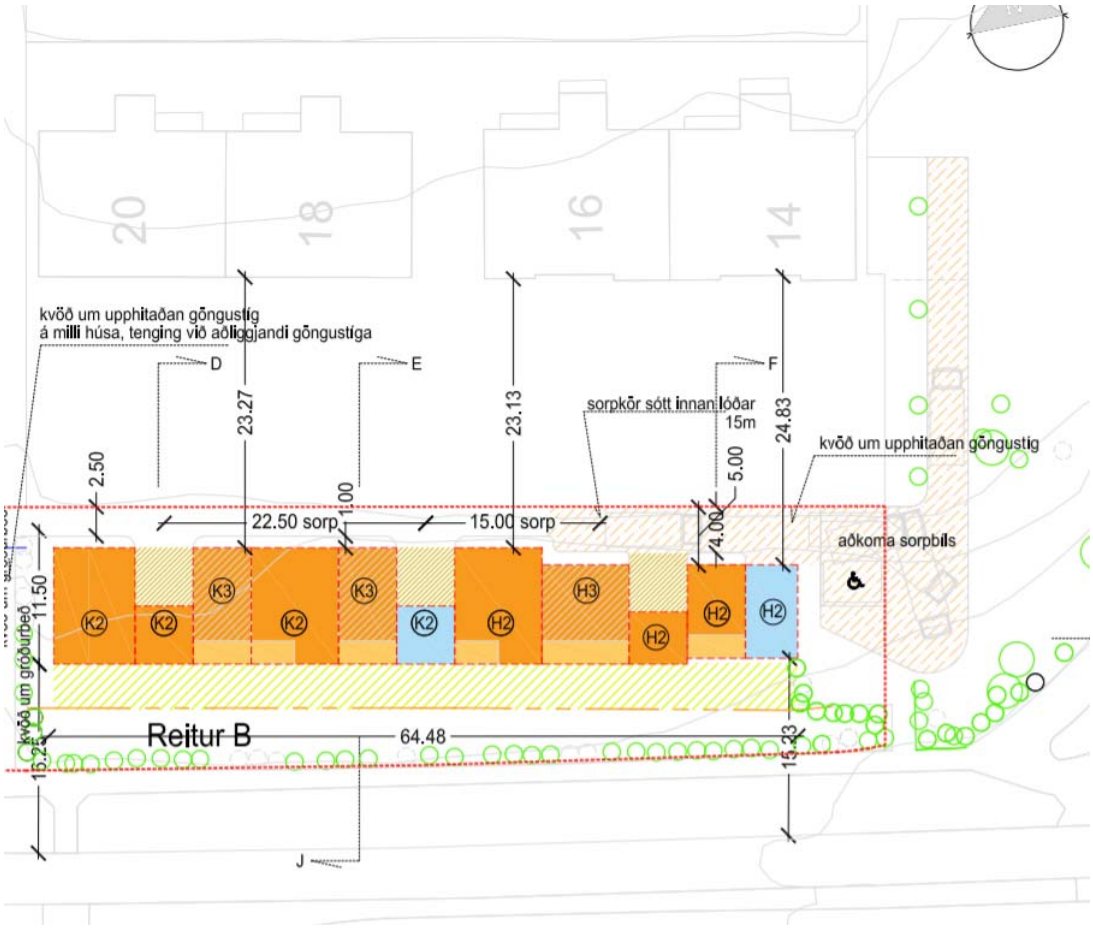


Mynd 2

2. Misræmi milli teikninga

Ef skoðað er þversnið annarsvegar (furugerdi_23_uppdrattur_3.pdf) og loftmynd hinsvegar (furugerdi_23_uppdrattur_2.pdf)er ekki samræmi í málsetningum á teikningum Arkís.

Sjá skjáskot á Mynd 2 og Mynd 3. Þversnið segir að það séu 22,27 metrar milli húsa líkt og miðað er við í athugasemd 1 en þegar skoðuð er loftmynd er þessi fjarlægð merkt sem 23,13-23,27 metrar. Fjarlægð frá nýbyggingu að lóðamörkum virðist þó haldast sú sama 3,5 metrar á báðum teikningum þannig að lóðamörk eru ekki rétt miðað við eldri teikningar.



Mynd 3

3. Bílastæði

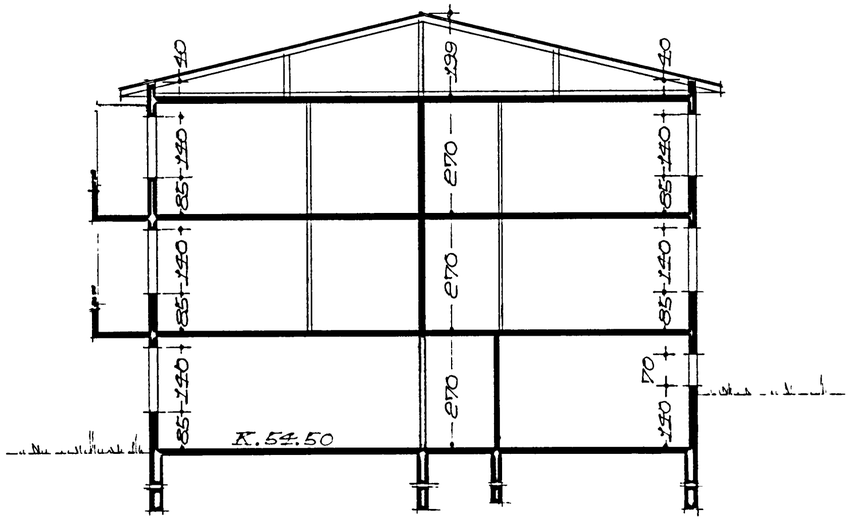
Fjöldi bílastæða við bygginguna er 0,75 stæði per íbúð. Við aðrar íbúðablokkir sem standa við Espigerði er gert ráð fyrir á bilinu 1-2 stæði per íbúð. Lámarkskrafa er að nýjar íbúðir hafi sama fjölda eða sambærilegan og núverandi íbúðir. Auk þess að aðkoma sorpbíls fækkar núverandi bílastæðum fyrir Espigerði 14-20 sem eru skilgreind í þinglýstum lóðaleigusamning, athugið að samkvæmt þinglýstum lóðaleigusamningi hefur bílastæðalóð fyrir Espigerði 14-20 verið stækkuð frá því sem kemur fram á teikningu í viðhengi, hún er nú 920 m2 en ekki 711 m2 líkt og teikningin sýnir, sjá lóðaleigusamning í viðhengi.

Virðingarfyllst,

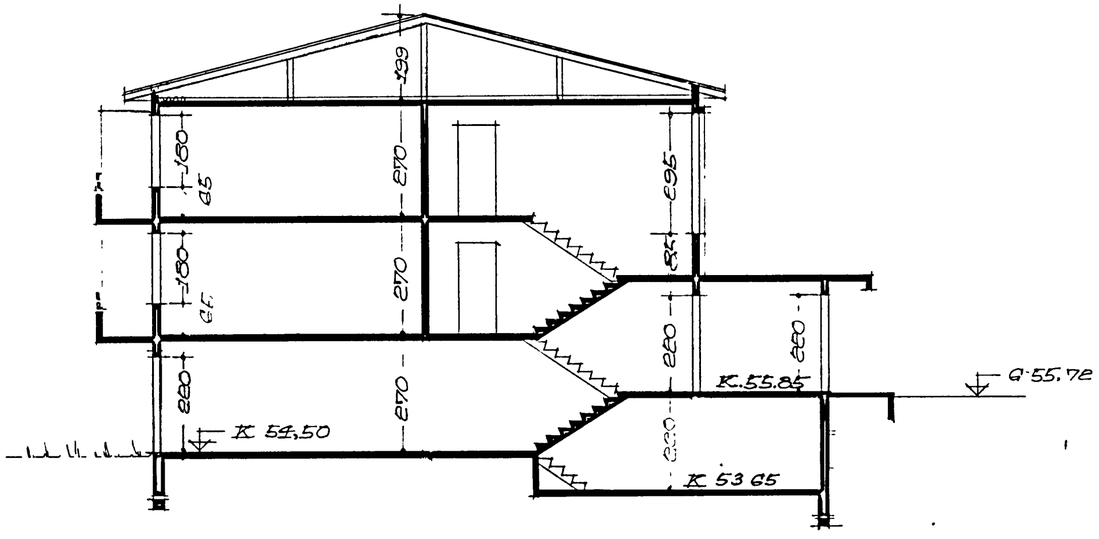
Jóhanna Þórunn Ásgrímsdóttir og Hermann Þór Gíslason
Íbúar Espigerði 18

EÞIGERÐI NR. 18-20 M 1:100 OG M 1:500

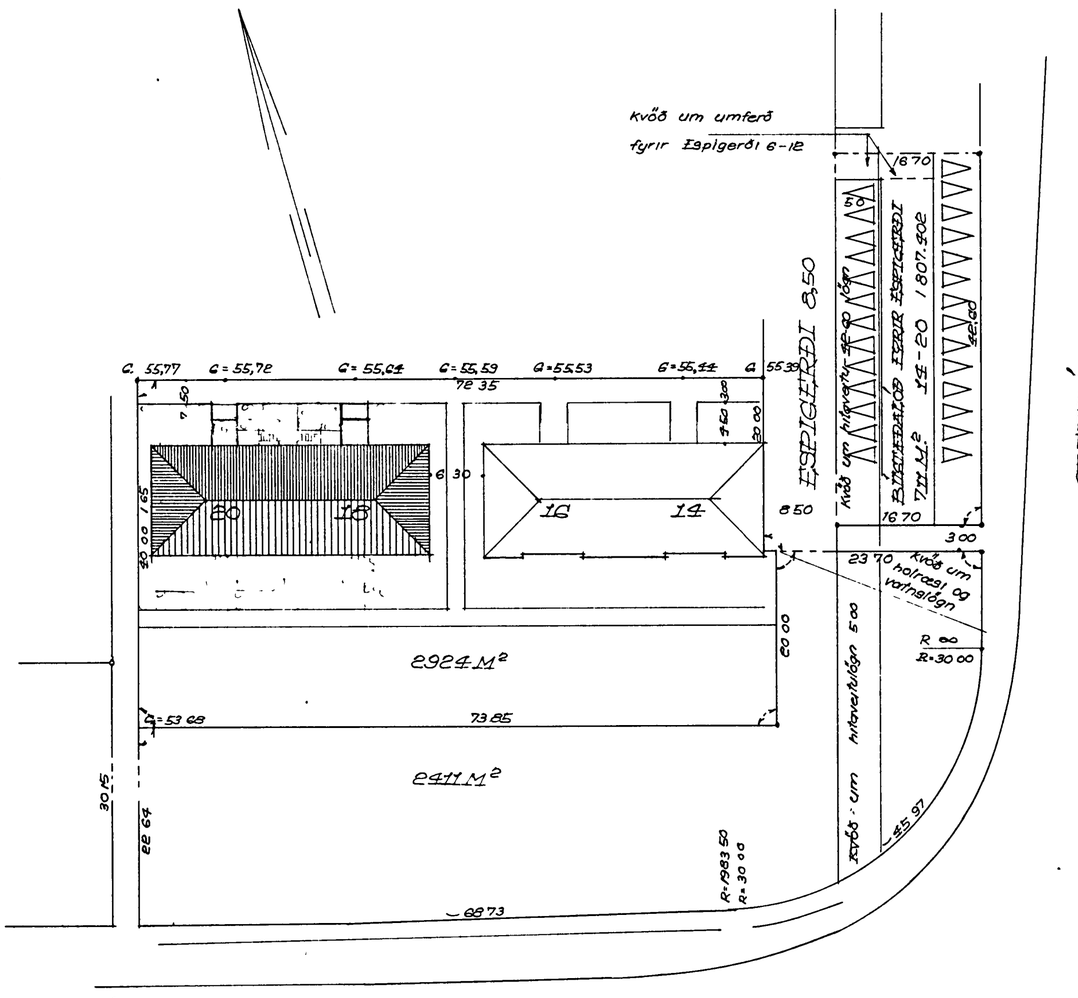
Samþykkt á fundi byggingarnefndar
8. febr. 1973
Ólafur Sigurðsson
byggingarfulltrúi



SKURÐUR



SKURÐUR



BÚSTAÐAVEGUR

AFSTÖÐUMYND M. 1:500

16/23

REYKJAVÍK Í FEBRÚAR 1973

Kjartan Sveinsson

4

Dl. 4936
1.807.401-2

Y F I R L Ý S I N G

Samkvæmt samþykkt skipulagsnefndar 12.4. 1976, borgarráðs 27.4. 1976 og byggingarnefndar 29.4. 1976, er sú breyting gerð á lóðarsamningum um íbúðarhúsalóðirnar Espigerði 14-20 (jöfn nr.), að bílstæðalóð sem þar er talin 711 ferm. að stærð stækkar og verður hér eftir 920 ferm. að stærð skv. viðfestum uppdrætti.

Jafnframt er úr gildi felldur uppdráttur í lóðarsamningum um lóðirnar dags. 24.10 1973(nr. 14), 21.8. 1973(nr. 16), 17.9. 1973 (nr. 18) og 25.9. 1973 (nr. 20) en nýr uppdráttur dags. 3.6. 1976 viðfestur í viðauka þennan tekur nú gildi.

Lóðarleiga skv. 5. gr., lóðarsamninganna breytist að tiltölu við lóðarstækkunina.

Áritun um framangreinda stækkun bílstæðalóðarinnar hefur verið gerð á lóðarsamningana.

Að öðru leyti halda lóðarsamningarnir gildi sínu í öllum greinum.

Borgarstjórinn í Reykjavík, 1. desember 1976,

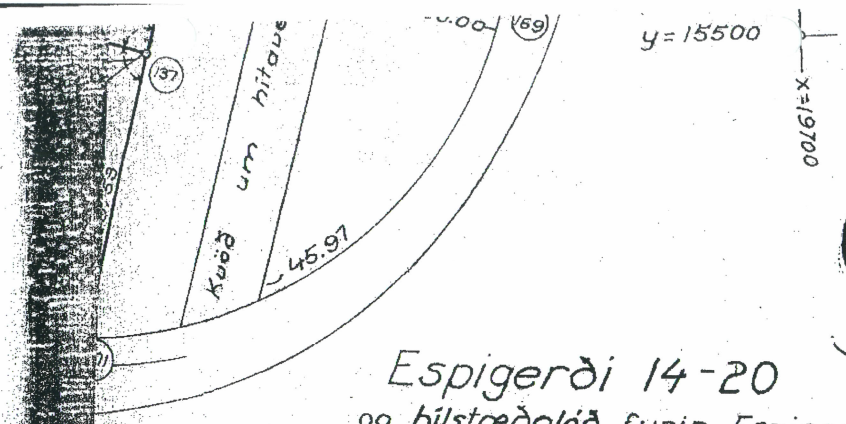
BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

Samþykkir:
Sk. umboði
Ásta J. Claessen

Vottar:

Leigunnar er getið
Lóðaskrárritarinn í Reykjavík
Gjald kr. 3 des. 1976 Greitt

Móttekið 2.12.76 kr. 16 -
og fært í vöruflokkabókina s.d
Merkt: Litra E 33 nr. 4
Gjald ..... kr. 2.000 -
Stimpilgjald . kr. 200 -
Samtals kr. 2.200 -
Greitt



Lóðaskrárritarinn
4. ág. 1976
Reykjavík

Espigerði 14-20

og bílstæðalóð fyrir Espigerði 14-20
Reykjavík, 1:500

Uppdrátturinn sýnir mörk lóðanna eftir stækkun bílstæðalóðarinnar, sem samþykkt var í skipulagsnefnd 12.4.1976, í borgarráði 27.4.1976 og í byggingarnefnd 29.4.1976. Uppdrátturinn öðlast gildi, þegar gerður hefur verið skv. honum viðauki við lóðarsamning, er fellir úr gildi uppdrátt í lóðarsamningum um lóðirnar dags. 24.10. 1973 (nr.14), 21.8. 1973 (nr.16), 17.9. 1973 (nr.18), og 25.9. 1973 (nr. 20).

Skrifstofur borgarverkfræðings,
Mælingadeild
3.6. 1976.

Ragnar Ásvaldsson

49.975

154

FRUMRITIÐ STIMPLAÐ MEÐ KR. 290

Samrit

Leigusamningur um lóð
til íbúðarhúsabyggingar

Móttekið 17. sept. 1973 kl. 1545 D1. 4940
og fært í veðmálaskrá í Reykjavík s.d. 1.807.401
Merkt: Litra N.A. nr. 154
Gjald . . . . . kr. 325
Stimpilgjald . — 290
Samtals kr. 615
Greitt

Borgarstjórinn í Reykjavík

Gjörir kunnugt:

Samkvæmt ályktun borgarráðsins hinn 12. des. 1972

er með bréfi þessu undirrituðum leigutökum

leigð lóðin

ESPIGERÐI 18

hér í borginni, til þess að byggja á henni íbúðarhús, með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. Lóðin er að flatarmáli ..... fermetrar og lögun hennar, eins og sýnt er á viðfestum uppdrætti.
   Íbúðarhúsalóðin Espigerði 14-20 (jöfn nr.) er ein óskipt lóð, að stærð 2924 ferm., og bílstæðalóðin fyrir Espigerði 14-20 er ein óskipt lóð, að stærð 711 ferm., skv. meðfylgjandi uppdrætti.
   Lóðin Espigerði 18 er hluti af þessum lóðum.
   Á lóðunum eru kvaðir um opin bílstæði, hitaveitulögn, holræsi, vatnslögn og um umferð í enda bílstæðalóðar, allt skv. meðfylgjandi uppdrætti. Einnig almenn kvöð um hverskonar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans sem þörf er á.
   Gatnagerðargjald skv. samþykkt bæjarstjórnar 17. des. 1959 er greitt.

2. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi janúar – mánaðar árið 1973.
3. Leigutaki hefir þegar byrjað á byggingu íbúðarhúss á hinni leigðu lóð og skal hafa húsið fullgert og íbúðarhæft eigi síðar en að 2 árum liðnum, ella fellur samningurinn úr gildi.
4. Leigutaki greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.
5. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt reglugerð um leigu eftir íbúðarhúsalóðir í Reykjavík, sbr. nú rgj. dags. 23. desember 1971.

   Leiguna skal greiða í skrifstofu Gjaldheimtunnar í Reykjavík og er gjalddagi 2. janúar ár hvert fyrir árið, sem fer í hönd.

Sé leigan ekki greidd áður en tveir mánuðir eru liðnir frá gjalddaga, skal leigutaki greiða borgarsjóði dráttarvexti, er nema 1% — einni krónu af hverjum 100 krónum — fyrir hvern mánuð eða hluta úr mánuði, sem líður frá gjalddaga, unz leigan er greidd.

Fyrir lóðarleigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur samkvæmt lögum frá 16. desember 1885.

Leigutaki og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um, að leigan gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.

6. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum leyfa leigutaka með nýjum leigusamningi að láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands byggginganna.

7. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengizt gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.

8. Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á leigusamningi þessum og stimpilgjald.

9. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Borgarstjórinn í Reykjavík, 17. sept. 19 73

BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík, 17. sept. 19 73

Leigutakar:

Geirlaug H. Magnúsdóttir, Túngötu 3
Guðmundur J. Axelsson, Drápuhlíð 33
Jóhann Diego Arnórsson, Hæðargarði 44
Richard Arne Hansen, Hæðarga
Róbert Á. Hreiðarsson, Dragar
Sigurður Lyngdal Reyrsson

Vitundarvottar:

Leigunnar er gefið
Lóðaskrárritarinn í Reykjavík
Gjald kr.: 17. sept. 1973 50/- Greitt