

Reykjavík, 14. September 2022

Málskot

Til þeirra er málið varðar hjá Umhverfis- og skipulagsráði

Undirrituð er eigandi að húsnæði í Einarsnesi 36, 102 Reykjavík.

Frá því um 1940 hefur þetta hús verið skilgreint á tvennan hátt, annars vegar sem íbúð og hins vegar sem þjónustukjarni á skipulagi, enda byggt á sínum tíma sem húsnæði undir Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis (KRON), með íbúð fyrir kaupfélagsstjóra og fjölskyldu hans á efri hæð og loftvarnabyrgi fyrir hverfisbúa í kjallaranum.

Ég kem að sögu hússins sem íbúi hér í hverfinu frá árinu 1969, þá 3ja ára gömul og nýflutt í Bauganesið. Alla tíð á mínum uppvaxtarárum var búðin okkar miðpunktur og þjónustukjarni okkar sem hér bjuggum. Hér verslaði fólk í hverfinu öll sín innkaup enda vegleg verslun, með kjötbörði og öðrum ferskum matvælum. Síðan þá hafa tímarnir heldur betur breyst og þá líka mennirnir og venjur þeirra með.

Ég skil við eiginmann minn 1998 og er einstæð móðir með 2 börn á þeim tíma, 4 og 8 ára. Mér býðst að kaupa íbúðina í E36 sama ár og stuttu síðar festi ég kaup á rekstri Skerjavers sem þá hét og gerðist kaupmaðurinn á horninu. Litlu síðar kaupi ég húsnæðið sem Skerjaver var í og var þá orðin eigandi hússins alls.

Þá hafði verið byggt við húsið annað 2ja hæða hús löngu áður, til að byrja með í óleyfi en síðar samþykkti byggingarfulltrúi þessa byggingu þrátt fyrir ýmsa annmarka, svo sem að byggt var út í lóðarmörk næstu lóðar. Auk þess eru allar vatns- og raflagnir teknar í gegnum húsið mitt og þar af leiðandi komst nýrra húsið upp með að bera sama húsnúmer. Þetta hefur valdið mér ýmsum vandkvæðum í gegnum tíðina en ég hef látið það kyrrt liggja. Ekki hefur verið vilji nágranna minna til að breyta þessu og ég ekki farið í hart í því máli ennþá.

En við skulum taka eftir því að þó svo að húsið nr. 36 sé skilgreint sem þjónustukjarni þar sem skuli vera rekstur á neðri hæð en íbúðarhúsnæði á efri hæð gildir þetta ekki um nýrri bygginguna sem er íbúðarhúsnæði á báðum hæðum. Þessi skilgreining kemur glögglega fram í nýsamþykktu skipulagi AR2040 þar sem húsið er merkt sem þjónustukjarni en neðri hæð nýrra hússins er samt sem áður og hefur alltaf verið íbúð.

Verslunin gekk sæmilega framan af og gaf mér kost á því að „vinna heima“ hvað varðaði börnin mín og uppeldi þeirra, þar sem ég bjó á hæðinni fyrir ofan. Vann ég þó sem framkvæmdastjóri félagasamtaka í aukavinnu til að sjá okkur fullum farborða.

Ég kynntist öðrum manni árið 2002, hóf búskap með honum og eignaðist barn 2005. Við unnum saman í Skerjaveri til að allt gengi sem best upp, þó bæði værum við í vinnu annars staðar – hann sem slökkviliðsmaður og ég fyrir áður nefnd félagasamtök.

Hægt og rólega hallaði undan fæti í verslunarrekstrinum, enda verðstríð í stórmörkuðunum á þessum tíma og margir smærri kaupmenn gáfust upp og hættu rekstri. Þar var ég engin undantekning. Til ýmissa ráða var tekið og m.a. hönnuðum við og þróuðum kryddblöndur sem féllu í kramið hjá almenningi. Eftir þungan rekstur síðustu árin lokaði ég Skerjaveri árið 2007 svo að maðurinn minn sem þá var orðinn veikur og hættur í sínu starfi hjá Slökkviliðinu hefði eitthvað til að lifa fyrir.

Matagerð og krydd voru hans ær og kýr fyrir utan að bjarga mannlífum og taka á móti börnum við ýmsar skrítnar aðstæður. Það hentaði okkur á þessum tíma, hann gat dundað sér við þetta meðfram því að vera heima við og sinna litla drengnum okkar á meðan ég henti mér í krefjandi vinnu úti í bæ, því eins og vitað er þá ríður enginn feitum hesti frá því að vera langveikur. Þetta hlotnaðist honum að gera með góðra vina hjálp allt til síðast dags, 12. október árið 2013. Kvalafullri baráttunni við ólæknandi blóðsjúkdóm var þar með lokið og hún tók hann 6 ár.

Þegar hann var látinn seldi ég verksmiðjuna úr húsinu, þar sem okkur hafði vegna veikindanna ekki tekist að gera arðbæran rekstur úr þessu.

Á þeim tímapunkti, ekkja með 2 drengi á framfæri, var mér gert ljóst af hálfu kjörins borgarfulltrúa sem ég fundaði með að það væru engar líkur á því að ég gæti fengið húsnæðinu breytt í íbúðarhúsnæði sem augljóslega hefði hentað best á þessum tímapunkti. Því tók ég til þess bragðs að breyta húsnæðinu í veitingastað, þar sem ég var komin með dágóða reynslu í veitingabransanum á þeim tímapunkti. Einhvern veginn varð ég jú að vinna fyrir mér og mínum og eins og gefur að skilja ekki fjölskylduvænt að vera einstætt foreldri í krefjandi starfi á öllum tímum dagsins á veitingastað í miðbænum.

Ég fæ síðan tilskilin leyfi til að opna Bike Cave í júní 2015 og rak þann stað allt þar til í janúar á þessu ári (2022). Enn og aftur var ég með það að sjónarmiði á þessum árum að geta „unnið heima“ fyrir lítinn föðurlausan dreng og annan í framhaldsskóla og síðar í háskólanámi. Fyrsta árið var rólegt, næstu 2-3 á eftir gengu sæmilega vel, en eftir það hefur það verið ströggil og á að giska 30 milljóna króna tap og vangoldin eigin laun, allt þar til í byrjun þessa árs þegar ég loka.

Í janúar 2022 býðst mér síðan vinna úti í bæ og tek ég ákvörðun um að þiggja hana, fyrir margra hluta sakir. Þar má telja heilsubrest minn vegna blóðþrýstingsvandamála og streitu eftir fjárhagsáhyggjur og endalaus vinnu árum saman. Og ekki sýndist mér veitingabransinn stefna á góðan stað á þessu nýja ári. Síðustu 3 árin átti ég ekki efni á að hafa starfsfólk nema í örfáa tíma á viku og vann sleitulaust 360 daga ársins frá 7 á morgnana til klukkan 21 á kvöldin.

Það er skemmst frá því að segja að þó svo að ég hafi þurft að skrá á mig laun skv. kröfum Skattstjórans og greitt af þeim tilskilin gjöld þá hef ég síður en svo getað greitt sjálfri mér laun allan þennan tíma sem ég hef verið með rekstur í húsinu mínu. Og þaðan af síður laun fyrir þann fjölda vinnustunda sem ég vann. Það hefur vægast sagt verið rýsjótt, svo ekki sé meira sagt.

Ég prófaði síðan að setja húsið á sölu árið 2019-2020 þegar allt virtist vera að seljast, ætlaði að söðla um og róa líf mitt eftir sjúkdómsgreininguna, en á 12 mánuðum sem reynt var tókst mér það ekki enda var það almennt talið af þeim sem gerðu fyrirspurnir að ég væri að fara á hausinn og húsið væri á brunaútsölu – fékk fíflaleg tilboð sem ég, eins og gefur að skilja, tók ekki. Ævistarfið mitt sel ég ekki með afslætti nema fokið sé í öll önnur skjól.

Eftir að hafa lokað Bike Cave auglýsti ég staðinn/húsnæðið til leigu/sölu og þrátt fyrir að hafa tekið á móti alls konar fólki sem virtust hafa áhuga þá hefur það ekki gengið upp. Ýmist heldur fólk að það gæti byrjað að elda fyrir gesti hér á morgun án tilskilinna leyfa eða þá að fjármögnun er ekki til staðar (og alls konar annað bull...). Mat fyrirtækja og fasteignasala er það að fermetrafjöldinn sé einfaldlega of lítill til að bera nokkurn vænlegan rekstur í nútíma þjóðfélagi, og þar sem að þetta hverfi sé eins konar „botngata“ þá séu litlar líkur á því að hér sé hægt að reka nokkurn skapaðan hlut með góðum hagnaði. Hingað í hverfið á enginn erindi nema sá sem hefur hingað heimili að sækja og þar af leiðandi er lítil sem engin umferð annarra.

„Nýji Skerjafjörður“ sem samþykktur hefur verið á skipulagi og um hefur verið rætt svo lengi sem ég man eftir mér hér í þessum rekstri, sést hvorki né heyrst þrátt fyrir plön um það árum saman. Og þar með talið er lítil von um að hér aukist íbúafjöldi í nágrenninu með von um aukin viðskipti. Og ef hann verður að veruleika þá verður þjónustukjarni þar sem mun vonandi sinna sínu hlutverki fyrir okkur hverfisbúa og aðra.

Og ennþá er ég stödd sá sama byrjunarreitnum í snáka og stigaspilinu.

Ljóst er innan fjölskyldunnar að vilji okkar er sá að eiga húsið okkar áfram enda hef ég unnið hörðum höndum að því að byggja það upp, bæta og halda við.

Ef ég gef mér það að ég þurfi að láta húsnæðið vinna fyrir sér til að geta haldið áfram að búa hér með öllum þeim kostnaði sem er til staðar við rekstur húsnæðis (hvað þá atvinnuhúsnæðis), þá er mér í dag fátt annað í boði en að leigja það út með ólögætum hætti og fyrir því hef ég nákvæmlega engan áhuga.

Í dag stendur þetta húsnæði autt og er engum til gagns. Löngunin er því sú að breyta þessu húsnæði í íbúðarhúsnæði og losna undan þessum kvöðum borgarinnar um að hér skuli ég vera neydd til að sinna starfi mínu sem þjónustukjarni. Enn og eins og svo oft áður hugsa ég um að breyta þessu gagnslausa húsnæði í íbúð sem er jú það sem endalaust er verið að tala um, að þetta byggð og bæta með því úr húsnæðisvanda margra borgarbúa. Hef ég eins og vitað er haft samband bæði við byggingarfulltrúa og skipulagsnefnd síðustu vikur.

Verður það að segjast eins og er að ég er ákaflega döpur, upplifi mig klemmda og vonlausa í þessari aðstöðu sem ég er í núna, með enga möguleika á fjármögnun húsnæðisins sem íbúðarhúsnæðis og sanngjarnan möguleika á því að geta lifað mannsæmandi lífi í húsinu mínu. Þetta hefur verið fjárhagsleg barátta meira og minna alla tíð, þó með þá hugsjón að vopni að geta veitt börnunum mínum og fárveikum manningum mínum heitnum mannsæmandi líf í skjóli mínu. Yngsta barnið er ennþá heima, við nám í Tækniskólanum sem mun taka einhver ár.

Það er lítið eftir af laununum mínum, líkt og síðustu 22 árin, og ósk mín um að geta eins og aðrir á mínum aldri fengið að lifa og njóta síðustu vinnuár ævinnar án þess að selja undan mér húsnæðið og öryggi mitt og það sem ég hef byggt upp með harðri hendi.

Í þessu hverfi hefur ekki verið þörf á minni þjónustu síðan 2005, alveg sama hverju ég hef reynt að finna upp á. Og þar liggur nefnilega hundurinn grafinn. Nágrannar sáu sér ekki lengur hag í að versla hjá kaupmanninum á horninu í kringum árið 2005 og veitingastaðurinn minn var mun vinsælli hjá fólki utan úr bæ en hjá nágrönnum mínum, sem höfðu ákveðna fordóma fyrir staðnum frá upphafi og kærðu mig til byggingafulltrúa fyrir að ætla að opna skemmtistað fyrir Hells Angels – sem varð til þess að ég varð að taka orðið mótorhjól út af öllum teikningum. Eins og nafnið Bike Cave gefur til kynna var staðnum ætlað að vera áningastaður fyrir BÆÐI reiðhjólamenn og mótorhjólamenn, auk þess að sinna reiðhjólaviðgerðum.

Því óska ég hér með formlega eftir því að fá góðfúslegt leyfi nefndarinnar til að breyta atvinnuhúsnæði mínu í Einarsnesi 36, 102 Reykjavík í íbúðarhúsnæði, svo ég geti tryggt mína framtíð hér í þessu húsi.

Með vegsemd og virðingu,

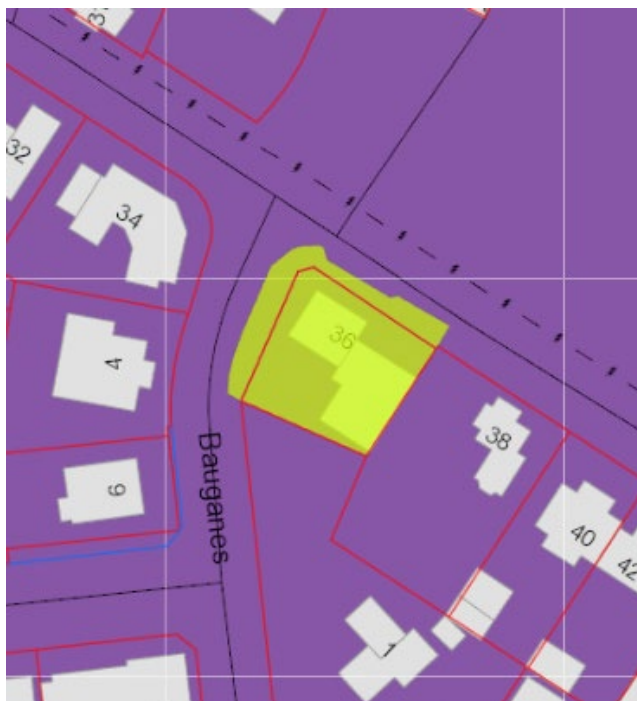
Hjördís Andrésdóttir

[REDACTED]

Reykjavík, 07. júlí 2022 (BI)

Einarsnes 36 – breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. júní 2022 var lögð fram fyrirspurn Hjördísar Andrésdóttur dags. 22. júní 2022 ásamt bréfi dags. 17. júní 2022 um að breyta atvinnuhúsnæði á lóð nr. 36 við Einarsnes í íbúðir. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra.



Úrklippa úr þéttbýlisupprætti AR2040 af Einarsnesi 36 og nærumhverfi.



Götumynd af húsinu við Einarsnes 36

Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Einarsnes 36 á skilgreindu íbúðarsvæði - ÍB7 Skerjafjörður. Lóðin við Einarsnes 36 er jafnframt skilgreind sem nærþjónustukjarni í AR2040.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Skildinganes, samþ. 24.02.2004, með seinni tíma breytingum.

Umsögn

Lóðin við Einarsnes 36 er á horni Einarsness og Bauganess og er samkvæmt AR2040 skilgreind sem nærþjónustukjarni. Slíkir kjarnar eru víða staðsettir innan íbúðarhverfa borgarinnar til að styðja við og standa vörð um þá þjónustu sem þó er enn að finna innan hverfanna. Er það liður í að styðja við að íbúar borgarinnar geti sótt þjónustu innan síns nærumhverfis.

Í ákvæðum AR2040 um nærþjónustukjarna segir enn fremur:

3.3.2. Nærþjónustukjarnar

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/fridaga (sjá kafla 19.3). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á Mynd 2.

Húsið er í dag nýtt með þessum hætti, þ.e. að á jarðhæð er atvinnurými en íbúðir á efri hæð. Í húsinu hefur í gegnum tíðina verið verslunarrekstur en á síðustu árum veitingarekstur. Enginn rekstur hefur verið í rýminu frá janúar á þessu ári samkvæmt fyrirspyrjenda.

Ef breyta ætti jarðhæð hússins í íbúðarrými myndi það kalla á breytingu á Aðalskipulagi þar sem umrædd lóð yrði felld út sem nærþjónustukjarni. Ekki stendur til að fara í slíka endurskoðun. Í bréfi fyrirspyrjanda er bent á nýja byggð, “Nýja Skerjafjörð”, sem rísa á austan við núverandi byggði í Skerjafirði. Þar sé gert ráð fyrir þjónustukjarna í miðju þeirrar byggðar. Í því samhengi er vert að benda á að umrætt þjónustusvæði hefur enn ekki risið, en til stendur að byggja upp á næstu árum. Einhver tími er því þar til starfsemi verður komin á laggirnar þar sem nýtist hverfinu. Einnig er þangað um 700m loftlína frá Einarsnesi 36.

Nærþjónustukjarninn við horn Einarsness og Bauganess ætti því vel að geta haldið hlutverki sínu þó hverfið stækki til austurs.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri