

Apríl 2026



Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til lóðarinnar við Spöng í Grafarvogi þar sem til stendur að fara í uppbyggingu í kring um núverandi byggingar á lóðinni. Fyrirhuguð uppbygging fer aðallega undir nýjar íbúðir en einnig skrifstofur, verslun og þjónusta.

Á reitnum er í gildi deiliskipulag frá 1997 sem til stendur og því þarf að fara í breytingu á deiliskipulagi fyrir reitinn. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.

Skipulagsvæðið og staðhættir

Spöngin er í Grafarvogi og afmarkast af Móavegi til norðurs, Borgarvegi til suðurs og Mosavegi til austurs. Reiturinn er 25.000 m² (2,5 ha) og þar eru í dag eftirfarandi starfsemi;

- **Spöngin 33-41:** Borgarbókasafnið, tónskóli, snyrtistofa, Heilsugæslan og gleraugnaverslun.
- **Spöngin 29-31:** Huppa ísbúð, Serrano og Svens
- **Spöngin 25-27:** Hagkaup
- **Spöngin 17-23:** Dýrabær, blómaverslun, Bakarameistarin, ljósmyndastofa, hársnyrtistofa, Subway og Dominos.
- **Spöngin 11-15:** Krua Mai, Hafíð fiskverslun, Hamborgarabúlla Tómasar og Fasteignamiðlun Grafarvogs.
- **Spöngin 9:** Bónus.



Núverandi staða og afmörkun skipulagsvæðis.

Svæðið einkennist af lágum eins til tveggja hæða samfeldum byggingum, stóru bílastæði og gróðurlitlu svæði með almennt gráu yfirbragði. Svæðið byggist upp frá árinu 1997-1999 og eru byggingarnar frá þeim tíma.

Aðliggjandi byggðarmynstur er samblanda af tveggja hæða fjölbýlishúsum til norðurs, fjögurra hæða fjölbýlishúsum til vesturs og Borgarholtsskóla og fjögurra hæða fjölbýlum til austurs.

Spöngin er miðsvæðis í norður hluta Grafarvogs. Reiturinn mun svo verða enn þá betur tengdur í náinni framtíð með

komu Borgarlínunnar þar sem suðurhluti reitsins kemur til með að liggja við borgarlínustöð.

Talsverð starfsemi er innan reitsins í dag sem íbúar hverfisins nýta sér. Auka mætti hins vegar aðdráttarafl svæðisins til muna sem samfélagsmiðju hverfisins í heild.

Ekki hefur verið gerð húsakönnun né fornleifaskráning fyrir Spöngina. Hljóðvistargreining þarf að eiga sér stað áður en deiliskipulagsvinna hefst.

Skipulagsleg staða

Árið 1997 var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir reitinn. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar og nú síðast árið 2007.

Spöngin er á miðsvæði M11 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Skilmálar eru eftirfarandi:

Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I-III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. Sjá nánar kafla 6 í greinargerð aðalskipulags.



Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og aðalgötur íbúðarbyggðar (rauðar línur).

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru einnig skilgreindir uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðabyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar, einkum meðfram samgönguásam. Spöngin er sérstaklega skilgreind fyrir nýja íbúðabyggð sem á að geta byggst upp fyrir 2040 og innan áhrifsvæðis Borgarlínu.



Uppbyggingarreitir, áhrifasvæði Borgarlinu, kjarnastöðvar og aðrar þungamiðjur almenningsgangna.

Tengsl við aðrar áætlanir

Tengja þarf uppbygginguna við aðrar áætlanir og stefnur Reykjavíkurborgar svo sem Aðalskipulag Reykjavíkur, Bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkur, Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034, Borgarhönnunarstefnu o.fl.

Mótun byggðar

Ný uppbygging skal styrkja núverandi starfsemi á reitnum og taka tillit til nærliggjandi byggðarmynsturs og landnotkunar sem er miðsvæði, íbúðabyggð og samfélagsþjónusta.

Mikilvægt er að taka tillit til núverandi mannvirkja, sérkenna og sögulegs bakgrunns svæðisins. Kortleggja skal aðliggjandi byggðarmynstur, sögu, arkitektúr og staðaranda og tengja tillögu við það eins og hægt er. Vinna skal með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er og skoða hvort núverandi byggingar á svæðinu hafa þróunarmöguleika eða geta fengið nýtt hlutverk.

Við mótun byggðar verði tekið tillit til staðháttá, ríkjandi vindáttá og landslags og hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni. Tryggja skal fjölbreytni í hæðum húsa, uppbot í mælikvarða og yfirbragði byggðar.

Dagsljósagreining verði notuð til að tryggja að fullnægjandi dagsbirta sé fyrir hendi í öllum íbúðum innan svæðisins. Sýna skal fram á birtugreiningar á fasöðum þar sem sólarljós er að lágmarki 3 klst. þann 1. maí milli 9-17 á a.m.k. 50% heildaryfirborði.

Ákvörðun um byggingarmagn og hæðir húsa skal ákveðið í deiliskipulagi m.t.t. gæða byggðar og í takt við fyrirliggjandi stefnur.

Tryggja skal hljóð og loftgæði í íbúðum sem og á dvalarsvæðum.

Huga þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæði innan lóðar og stígakerfi borgarinnar. Auka skal tengingar við aðliggjandi svæði og virkja jaðra svæðisins þannig að þeir bæti aðliggjandi göturými. Tryggja skal aðgengi fyrir alla.

Lágmarka skal kolefnisspor svæðisins og bygginga með áherslu á umhverfisvænar lausnir.

Græn svæði og almenningsrými

Áhersla skal vera á grænt og manneskjulegt borgarumhverfi á milli húsanna. Tryggja skal árstíðabundin fjölbreytileika í gróðurnotkun.

Huga skal að gróðursvæðum sem skapa grænar tengingar við aðliggjandi svæði og einnig tryggja trjágróður á svæðinu eins og hægt er til þess að tryggja grænt og gróskumikið yfirbragð á svæðinu og í aðliggjandi göturými.

Við hönnun á útiryum skal leggja áherslu á endurhæfingu og lýðheilsu og stígakerfi á milli þjónustusvæða/-rýma skal vera aðgengilegt allan ársins hring.

Dvalarrými skulu vera aðgengileg, fjölbreytt (stærð, gerð og virkni) og aðlaðandi fyrir alla aldurshópa og í góðum tengslum við stígakerfið. Þau skulu vera björt og skjólgóð og dvalarsvæði og leiksvæði skulu njóta sólar að lágmarki í 5 klst. þann 1. maí, milli kl. 09:00 og 17:00. Sýna skal fram á dagsljósa- og vindgreiningar og að þær hafi verið hafðar til hliðsjónar við mótun dvalarrýmanna.

Ofanvatnsáætlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, stærð þeirra og frágang.

Einnig skal huga skal að gegndræpi innan lóðar.

Gera þarf ráð fyrir grenndarstöð fyrir sorp á svæðinu. Í dag er grenndarstöðin við Spöng mest nýttá grenndarstöð í Reykjavík út frá magntölum. Almennt er miðað við að fjarlægð frá heimilum að grenndarstöð með grunnþjónustu (gler, málmur, textíll) sé innan við 500 m ríðius. Gera þarf grein fyrir aðkomu notenda og einnig aðkomu gámabíla.

Umferð

Áhersla skal vera á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur. Samgöngumat skal fylgja deiliskipulagstillögunni þar sem m.a. er lagt mat á þá umferð sem kemur til með að fylgja uppbyggingunni.

Tengja skal uppbyggingu við núverandi hjóla- og göngustígakort Reykjavíkur og aðliggjandi almenningsgangukerfi.

Gott aðgengi skal vera að hjólastæðum og huga skal að fjölbreyttum bílastæðalausnum.

Umhverfisáhrif áætlunar

Til viðmiðunar við umhverfismatið verður einkum horft til landskipulagsstefnu, svæðisskipulags og meginmarkmiða í gildandi aðalskipulagi, enda er þar að finna helsta stefnuramma sem við á í þessu tilfelli.

Eftirfarandi umhverfisþættir skulu metnir við tillögugerð:

- Nýting landrýmis og innviða
- Hljóðvist
- Nánd og rask á framkvæmdatíma
- Lýðheilsa (skuggavarp og birtuskilyrði)
- Loftslag og kolefnisspor
- Yfirborð og gróður

Til þess að umhverfisáhrif framkvæmda verði sem minnst skal gera lífsferilsgreiningar (LCA) samhliða hönnun, sem taka skulu mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar, og leggja þær til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð. Í því felst meðal annars:

- að vinna með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er
- að endurvinna byggingarefni og lágmarka úrgang

- að leysa yfirborðsvatn innan lóða eða lóðaklasa með blágrænum ofanvatnslausnum
- að gera ráð fyrir jarðvegi á lóðum svo tré og fjölbreytileiki vistkerfa fái þrifist

Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og viðeigandi deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar sem eru; Skrifstofa framkvæmda og fasteignapjónustu, Skrifstofa borgarlands, Skrifstofa umhverfisgæða, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Skóla- og frístundasvið og Velferðarsvið.

Auk þeirra eru helstu umsagnaraðilar eftirfarandi; Skipulagsstofnun, Veitur, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Vegagerðin, Strætó bs, Betri Samgöngur, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, íbúasamtök, núverandi íbúar og rekstraraðilar á reitnum.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning.

2026

Apríl	Lýsing unnin og samþykkt til kynningar
Mai	Lýsing í kynningu (4 vikur)
Apríl - September	Unnið að gerð vinnslutillögu deiliskipulags
Júní - ágúst	Unnið úr athugasemdum vegna skipulagslýsingar og þær kynntar fyrir Umhverfis- og skipulagsráði
September	Tillaga á vinnslustigi kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði og í kjölfarið verður haldinn kynningarfundur fyrir almenning, notendur og íbúa.
Október - nóvember	Vinnslutillaga mótuð enn frekar með tilliti til athugasemda

2027

Desember - janúar	Deiliskipulagstillagan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga (6 vikur)
Febrúar	Tillaga rýnd með tilliti til athugasemda
Mars	Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði og í Borgarstjórn
Apríl	Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Umhverfis- og
skipulagssvið



Reykjavík