

## Húsnæðisátak í Grafarvogi // Samantekt

Með íbúðaruppbyggingu í grónum svæðum er verið að stuðla að aukinni skilvirkni á húsnæðismarkaði og skapa tækifæri til að mæta brýnni húsnæðisþörf með skjóttari hætti og skapa fjölbreytileika húsagerða og búsetukosta hverfisins. Markmið uppbyggingarinnar er að styrkja fyrirliggjandi byggð með því að nýta betur innviði í grónum hverfum s.s. vegakerfi, veitur, grunnskóla, leikskóla og aðra þjónustu. Ný uppbygging mótast af því byggðarlandslagi sem fyrir er og í anda þeirrar byggðar og umhverfis sem er til staðar. Áhersla er á vistvæna hönnun og byggingarefni.

Markmiðið er að efla græn svæði innan og utan uppbyggingarsvæðanna með líffræðilegum fjölbreytileika, ofanvatnslausnum, bættum göngu og hjólatengingum og áhugaverðum íveru og samverurýmum fyrir hverfið.

---

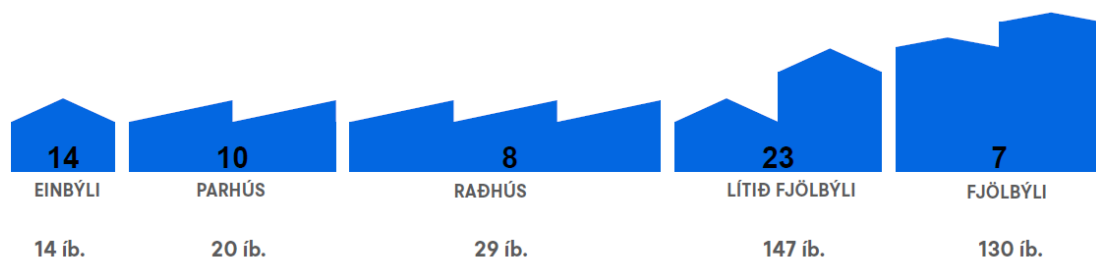
Fyrstu uppbyggingarhugmyndir um nýja íbúðarbyggð í Grafarvogi voru kynntar fyrir íbúum á opnu húsi í september 2024 og var þá gert ráð fyrir 476 nýjum íbúðum.

Í framhaldi af opnu húsi voru uppbyggingarlóðir rýndar betur og þróaðar með tilliti til umhverfisáhrifa eins og gróðurs, landhalla, ofanvatns, jarðvegs, vinds, skuggavarps, hljóðs sem og útsýnis og annarra þátta. Athugasemdir íbúa voru einnig rýndar og metnar samhliða umhverfisgreiningunni. Á þessu stigi voru lóðir sem fallið var frá og aðrar sem tóku breytingum með t.a.m minnkuðu byggingarmagni. Íbúðum fækkaði úr 476 í 340.

Af þessum 340 íbúðum sem unnið verður áfram með er gert ráð fyrir að 43% íbúða verði úthlutað til óhagnaðardrífina félaga.

Bílastæði tengd íbúðaruppbyggingu þessara reita miðast áfram við hámark þess sem hjóla- og bílastæðastefna borgarinnar gerir ráð fyrir.

### FJÖLBREYTTAR ÍBÚÐATEGUNDIR



Helstu breytingar eru:

- Staðahverfi: Teknar voru út 2 einbýlishúsalóðir við Garðstaði eftir jarðvegsgreiningu sem sýndi mikið dýpi niður á fast.
- Víkurhverfi: Teknar voru út 29 íbúðir af 48 við Hamravík/Breiðavík eftir frekari umhverfisgreiningu á svæðinu, helstu atriði greiningarinnar snéru að jarðvegi, gróðri, landhalla og útsýni. Reitur á Víkurskólalóð fyrir 12 íbúðir var tekinn út til að skerða ekki framtíðaruppbyggingu lóðar tengda leikskóla og skóla.
- Borgarhverfi: Tekin var út 1 einbýlishúsalóð við Tröllaborgir eftir jarðvegsgreiningu.
- Rimahverfi: Við Sóleyjarima var byggingarmagn minnkað frá samkeppnistillögu sem var 8000 m<sup>2</sup> í 4650 m<sup>2</sup> sem gerir alls 42% minnkun á byggingarmagni. Íbúðir voru 80 á samkeppnistigi en verða alls 52. Öll byggð er á 2 hæðum í stað 2-3 hæða á samkeppnistillögu. Gefið er eftir stórt grænt svæði á suðvesturhluta lóðar sem styrkt verður fyrir útivist og unnið verður með blágrænar ofanvatnslausnir og líffræðilegan fjölbreytilega sem og meðfram lóðarmörkum við Rimaskólalóð þar sem skemmtilegt grænt svæði verður þróað beggja vegna göngustígs. Bílastæðahús var tekið út og stæðin leyst innan lóðar í litlum mengum. Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á íbúð.  
\_Íbúðabyggð við Langarima minnkar úr 30 í 20 íbúðir eftir þróun með tilliti til veghelgunar, hljóðmælinga og annarra umhverfispáttá.  
\_Tekin út við frekari þróun 2 lítil fjölbýli með 16 íbúðum við enda Rimaflatar.
- Húsahverfi: Íbúðabyggð við Gagnveg var minnkuð úr 68 íbúðum í 48 eftir frekari þróun með tilliti til veghelgunar við Hallsveg og hljóðmælinga. Önnur tveggja lóða við Völundarhús með 8 íbúðum, einbýli og tvíbýlishúsum er tekin út eftir umhverfismat og athugasemdir. Eins fækkaði um 1 parhús á hinni lóðinni við Völundarhús og eru þar nú 3 parhús með 6 íbúðum.
- Hamrahverfi: Við Lokinhamra var íbúðum fækkað úr 14 í 8 íbúðir. Bygging var lækkuð úr 3 hæðum í 2 hæðir. Íbúðauppbygging hefur áhrif á sleðabrekku sem er á lóðinni. Lagt er til að færa sleðabrekkuna á öruggara svæði til leika sér á þar sem núverandi brekka liggur næst Gullinbrú sem er umferðapung gata. Horft er til þróunar nýrrar sleðabrekku fyrir neðan Salthamra 17 þar sem hægt er að nýta stíginn sem tengir Hamrahverfið við Gufunesbæ sem tengingu við brekkuna.
- Foldahverfi: Lóð við Fannafold fyrir 6 íbúðir var tekin út þar sem hún þótti ákjósanleg fyrir leiksvæði í framtíðinni. Við Vesturfold var tekin út 1 einbýlishúsalóð vegna mikils gróins gróðurs á reit sem mikilvægt þótti að halda í.

Næstu skref: þróa tillögur áfram á deiliskipulagsstigi og stefnt er á að auglýsinga þær í vor. Samhliða verða græn svæði tengd uppbyggingarlóðunum þróuð áfram.

Kynningarfundur verður fimmtudaginn 20.mars kl. 17 í Borgum, Grafarvogi. Þar verður aðalskipulagsbreytingin kynnt fyrir íbúum sem og farið verður yfir tillögur á einstökum reitum.