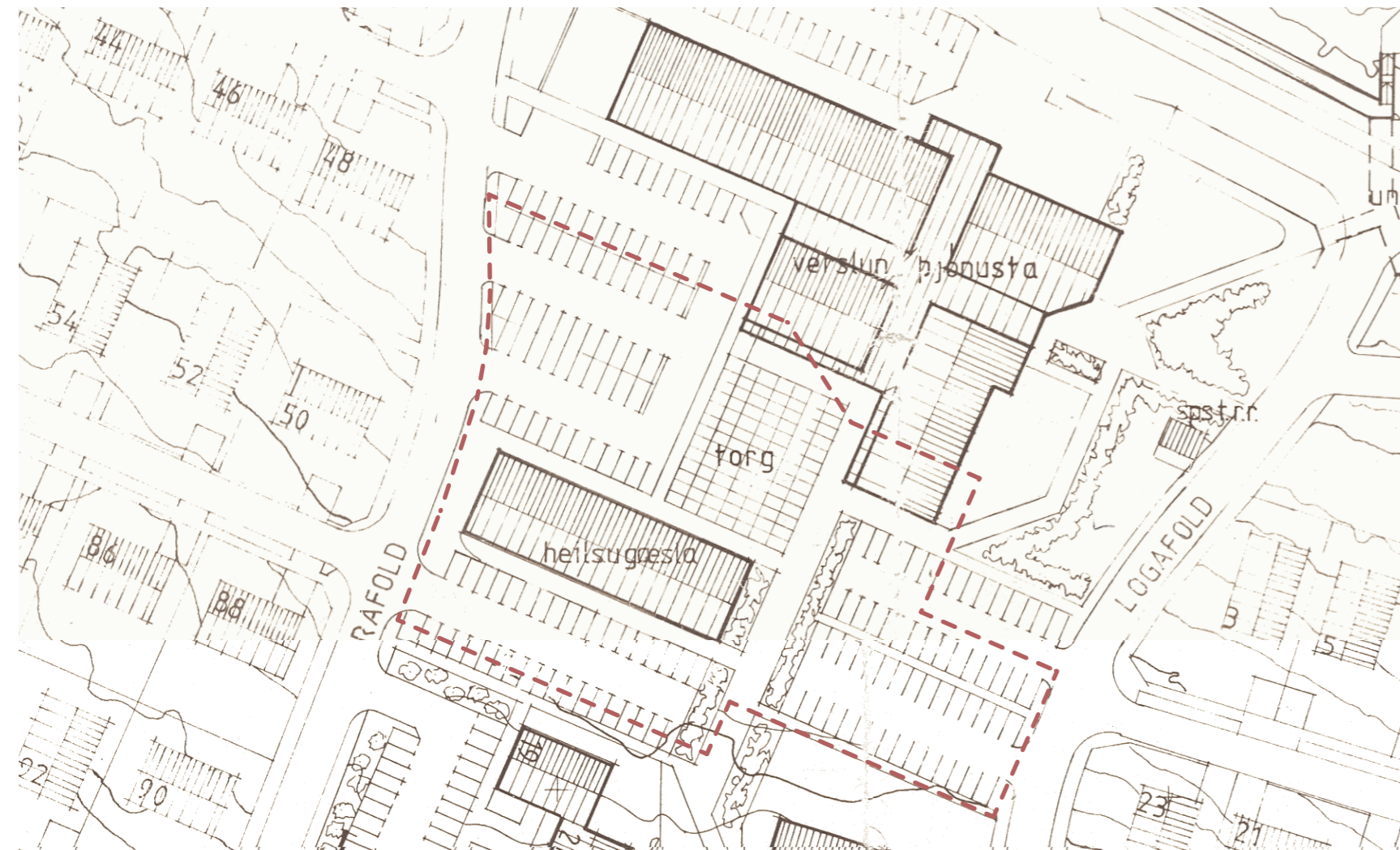


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI „FOLDAHVERFI, 1-6. ÁFANGI“ - VEGNA NÝRRÁ LÓÐA VIÐ HVERAFOLD



GILDANDI DEILISKIPULAG (HLUTAMYND) - mkv. 1:1000 - 6. áfangi samþykktur í borgarstjórn 14.5.1985

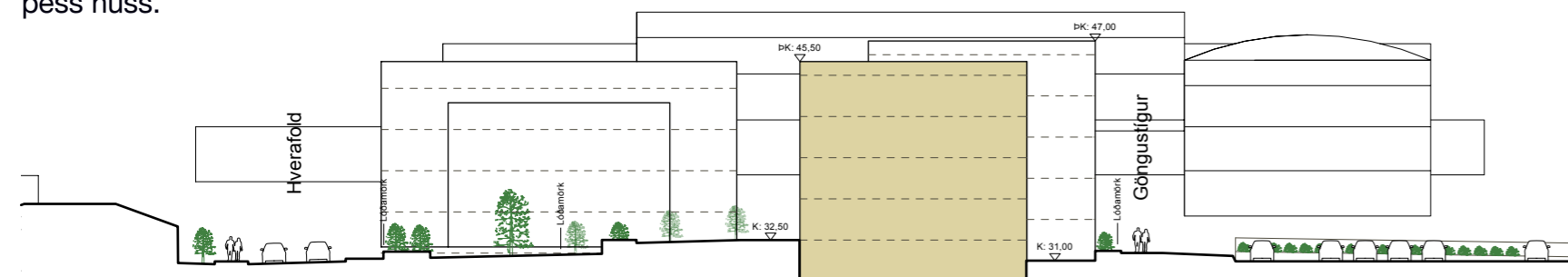
## GREINARGERÐ

Svæðið sem um ræðir er hluti af upphaflegu deiliskipulagi „Foldahverfi, 1.-6. áfangi“ sem samþykkt var í borgarstjórn 14.5.1985, síðan þá hafa verið gerðar margar breytingar á því, en ekki á þeim hluta sem hér um ræðir. Breyting þessi nær einungis til afmarkaðs reits við Hverafold sem ekki hefur fengið húsnúmer.

Svæðið sem um ræðir er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP20). Í gildandi deiliskipulagi er heilsugæsla skipulögð á reitnum sem hætt var við að reisa þar á lóð sem enn er til staðar og er númer 7 við Hverafold. Þar er nú óbyggt borgarland en norðan við þá lóð eru bílastæði á borgarlandi sem ætlunin er að hverfi að hluta til.

Engin mannvirki önnur en bílastæði eru í dag innan þess svæðis sem afmarkað er í deiliskipulagsbreytingu þessari og engar skráðar minjar. Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar og minnt á 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar segir í 1. mgr: Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Skilgreindar eru tvær nýjar lóðir á svæðinu fyrir fjölbýlishús, sem samanlagt eru 2960m<sup>2</sup> en auk þess eru skilgreindir sérstakir lóðaskikar fyrir bílastæði. Á vestari lóðinni (A) er gert ráð fyrir fjölbýlishúsi með 9 íbúðum á vegum Félagsbústaða auk starfsmannarýmis. Aðkoma hússins er um Hverafold um botnlangagötu á borgarlandi sem einnig tengist lóðaskikum bílastæða. Á austari lóðinni (B) er gert ráð fyrir allt að 30 íbúðum á vegum Bjargs íbúðafélags. Aðkoma hússins er um Logafold gegnum bílaplön á borgarlandi sem einnig þjóna verslunarmiðstöð og leikskóla og lóðaskikum bílastæða þess húss.



SNEIDING A-A 1:500



DEILISKIPULAGSBREYTING - mkv. 1:1000

Lögð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi til að meta vishæfi þeirra. Forðast skal notkun efna sem ganga á öndurnýjanlegar auðlindir og gæta skal að góðu samspili byggingarinnar og garðs m.a. m.t.t. þess að mynda góð birtuskilyrði og dvalarsvæði. Hafa skal gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir að leiðarljósi við hönnun byggingar og lóðar.

## Húshæðir og þök

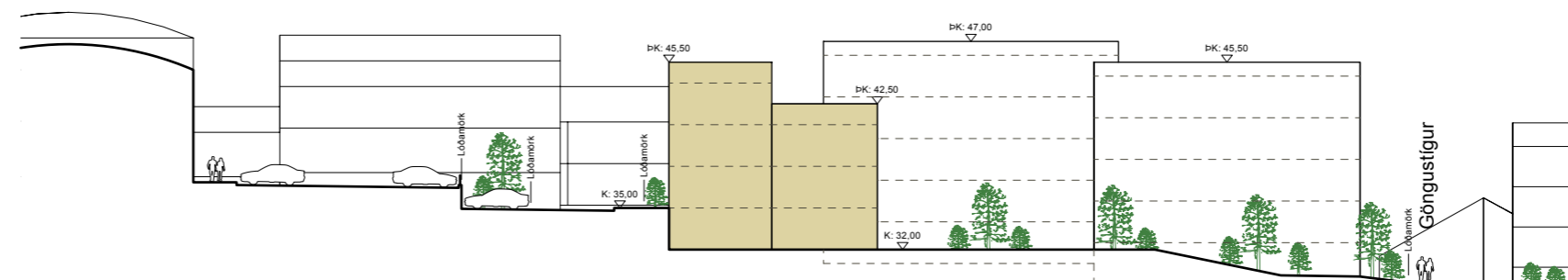
Hámarkshæð vesturhúss (A) er þrjár hæðir auk kjallara á norðurhlíð en tvær hæðir auk kjallara og þakgarðs á suðurhlíð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð austurhúss (B) er fjórar hæðir og kjallari. Þakform er frjálst. Þakkótur og aðkomukótur eru gefnir upp fyrir hvert hús á afstöðumynd og sniðum en við gerð mæli- og hæðarblaða er gefið svigrúm upp á +/- 0,3m vegna nánari aðlögunar á landi.

## Sorphirða

Meðhöndlun sorps frá lóðunum skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Sorpskylum skal komið fyrir innan hvernar lóðar eða tilheyrandi lóðarskika og skal gerð grein fyrir staðsetningu þess í aðaluppdráttum. Hámarkshæð sorpskýla er 2,2m.

## Bílastæði

Bílastæði skulu vera í samræmi við „Bíla- og hjólastæða-stefnu Reykjavíkur“ og samgöngumats sem unnið hefur verið af Eflu. Gert er ráð fyrir allt að 38 bílastæðum fyrir nýja íbúðauppbyggingu á skipulagssvæðinu að meðtöldum gestastæðum. Þá er gert ráð fyrir að lágmarki 72 hjólastæðum, þar af 65 í læstu rými. Aðkoma slökkviliðs og annarra sérbíla skal ávallt tryggð.



SNEIDING B-B 1:500

## Veitur

Samkvæmt skilmálum heimlagna eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg húss, þeirri hlið sem snýr að dreifilögnum Veitna. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur.

## Frágangur lóðar

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Allar íbúðir skulu hafa aðgang að garðrými. Leik- og dvalarsvæðið skal vera aðgengilegt öllum íbúum viðkomandi lóðar. Helmingur leik- og dvalarsvæðis þarf að geta notið sólar að lágmarki í 5 klst. þann 1. maí (milli kl. 09-17). Leik- og dvalarsvæði þurfa að uppfylla kröfur um algilda hönnun utandyra. Gróðurval skal styðja við markmið um stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni. Við hönnun lóða skal ofanvatn leyst innan lóðar með blágrænum lausnum, í samræmi við borgarhönnunarstefnu Reykjavíkurborgar.

## Helstu stærðir

### Vesturlóð (A):

Lóð: 1140m<sup>2</sup>

Hám. byggingarmagn ofanj.: 800m<sup>2</sup>, Kjallari: 300m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall o.j.: 0,70, Nýtingarhlutfall m. kj.: 0,96

Lóðarskiki A1: 169m<sup>2</sup>

### Austurlóð (B):

Lóð: 1820m<sup>2</sup>

Hám. byggingarmagn ofanj.: 2700m<sup>2</sup>, Kjallari: 500m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall o.j.: 1,48, Nýtingarhlutfall m. kj.: 1,76

Lóðarskiki B1: 175m<sup>2</sup>

Lóðarskiki B2: 175m<sup>2</sup>

Lóðarskiki B3: 50m<sup>2</sup>



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



GILDANDI DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND

## Skýringar

- Byggingarreitur
- Núverandi hús
- Garðsvæði
- Götur
- Bílastæði
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Hæðir / kjallari
- Gólfkóti aðkomuhæðar
- Hámarks þakkóti
- Viðmiðunarkóti lands
- Aðkoma íbúða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

# TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 14, 3. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Nýjar lóðir við Hverafold 21.04.2026

Deiliskipulagsbreyting Dags.

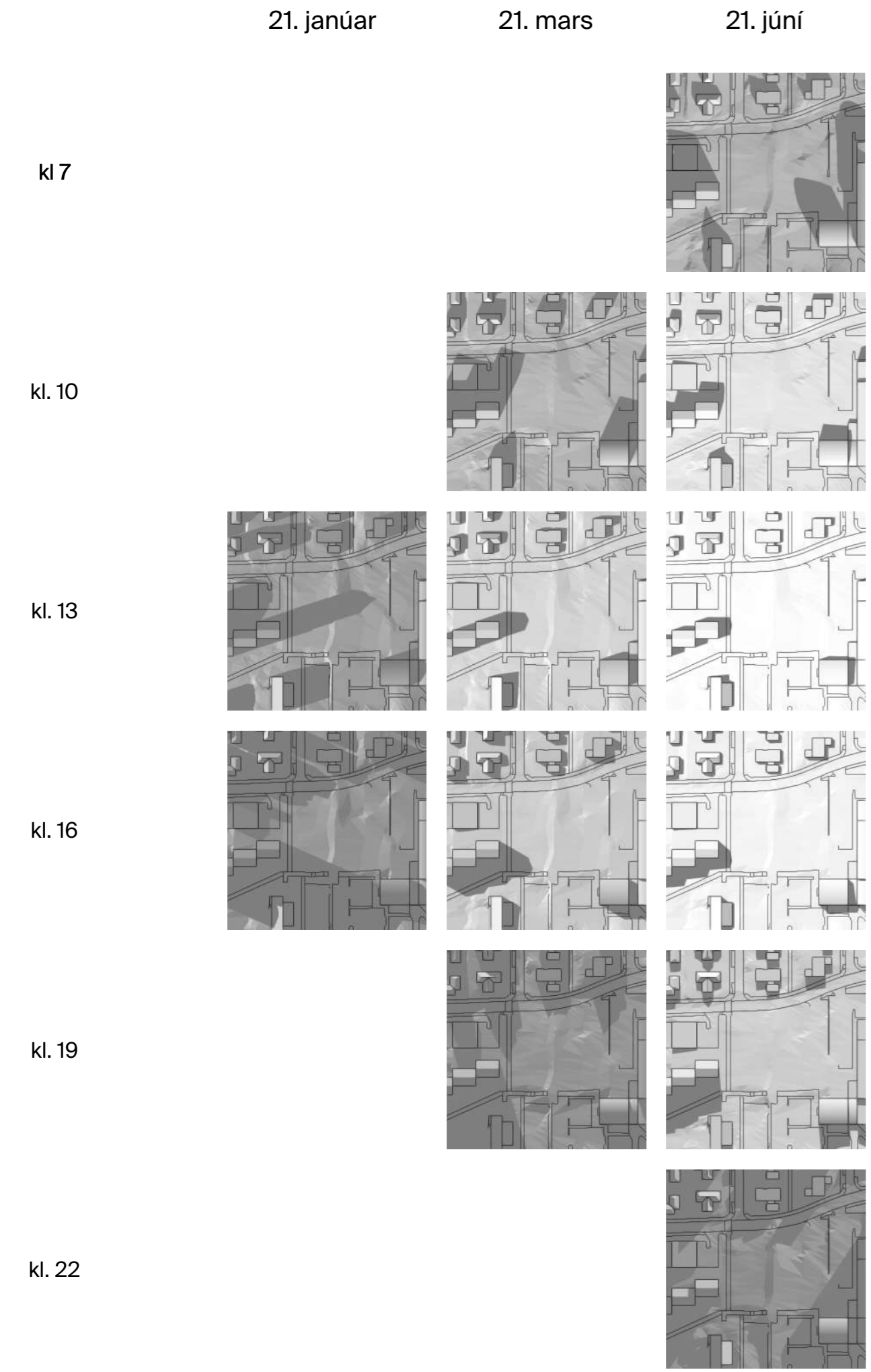
Foldahverfi A2 / 1:500/1:1000

Stærð / Mkv.

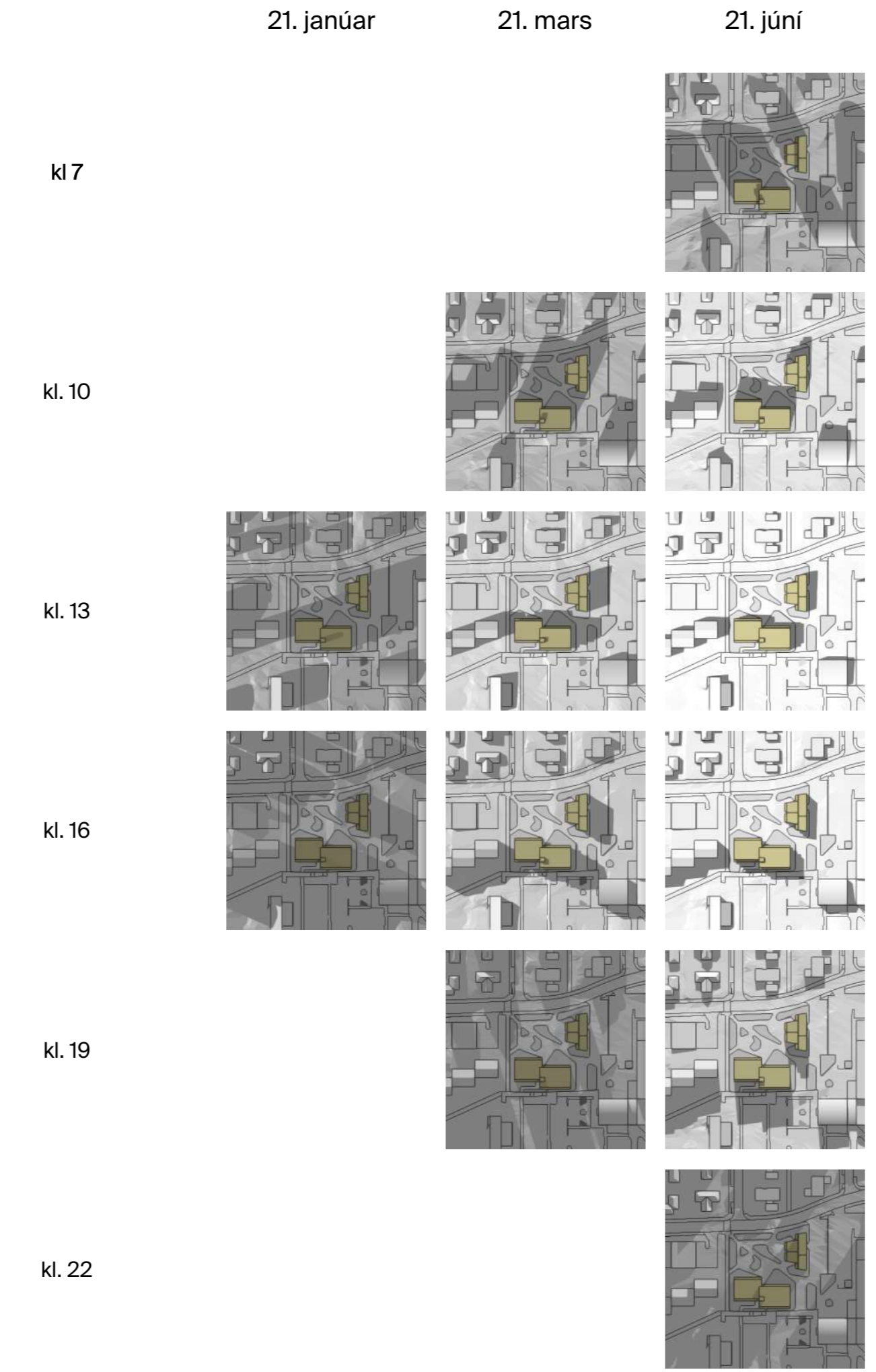
Andri G. L. Andrésson | arkitekt MSc. ETH, FAI | kt: 240182-3949 | s: 867-2867 | andri@tripoli.is  
Guðni Valberg | arkitekt FAI | kt: 250880-5299 | s: 822-9070 | gudni@tripoli.is

©Trípólí Arkitektar  
Öll afnot og afritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

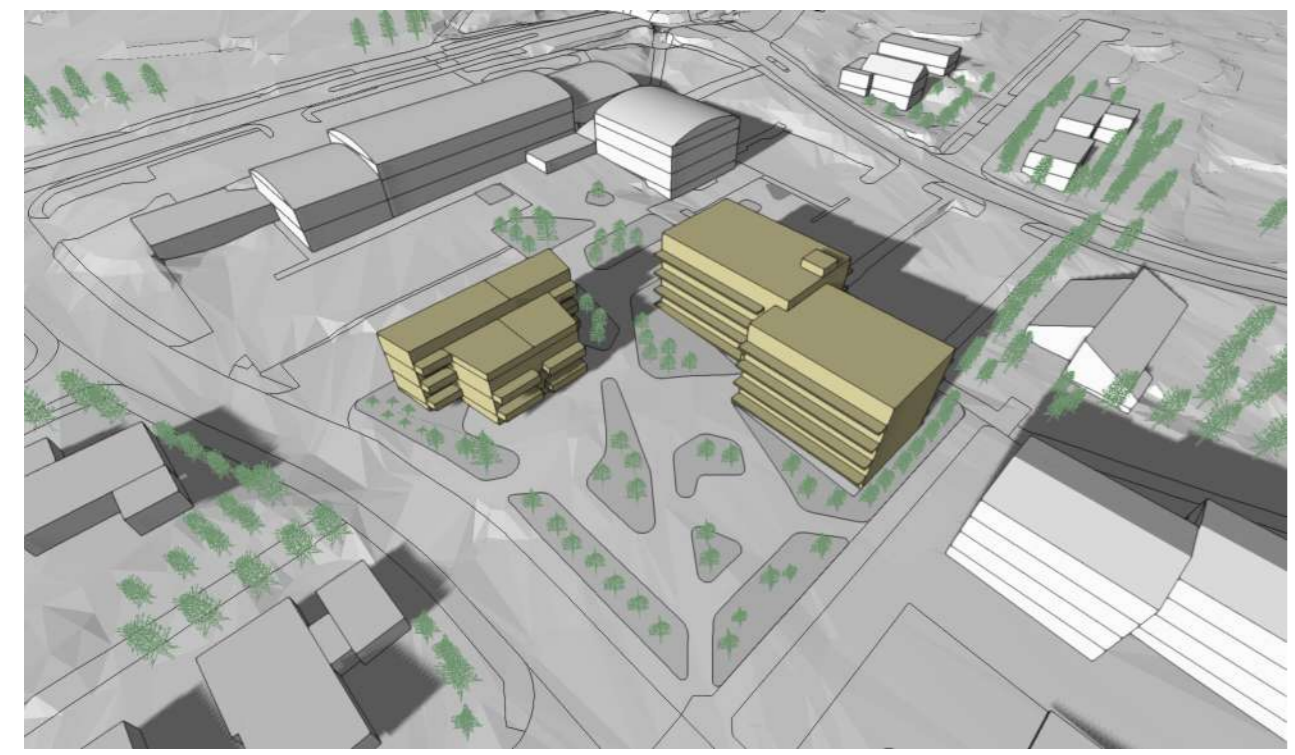
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI „FOLDAHVERFI, 1-6. ÁFANGI“ - VEGNA NÝRRRA LÓÐA VIÐ HVERAFOLD



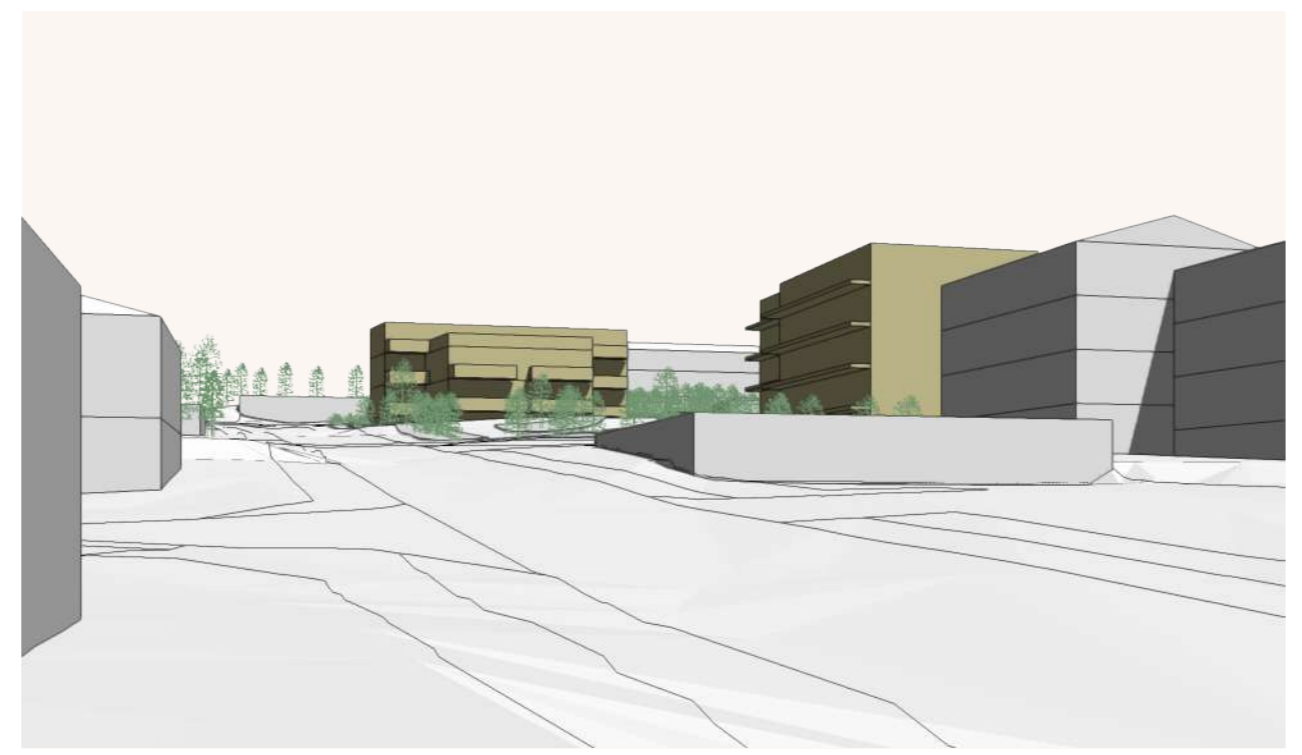
Skuggavarp fyrir breytingu ☺



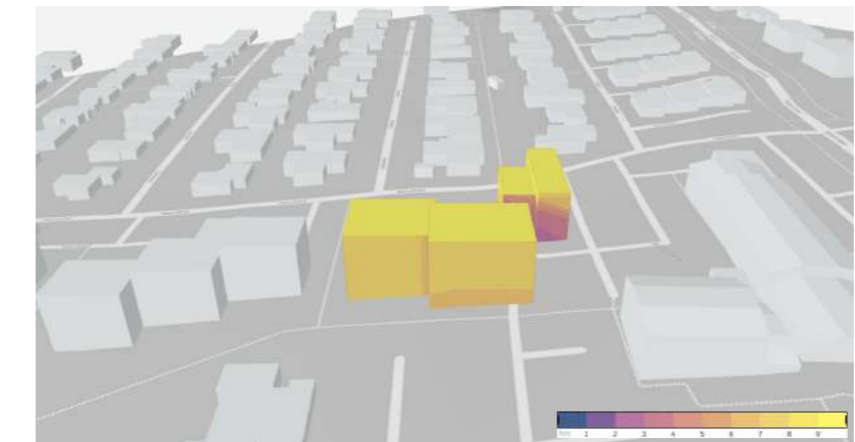
Skuggavarp eftir breytingu ☹



Fjarviddarteikning - Horft yfir svæðið í austur



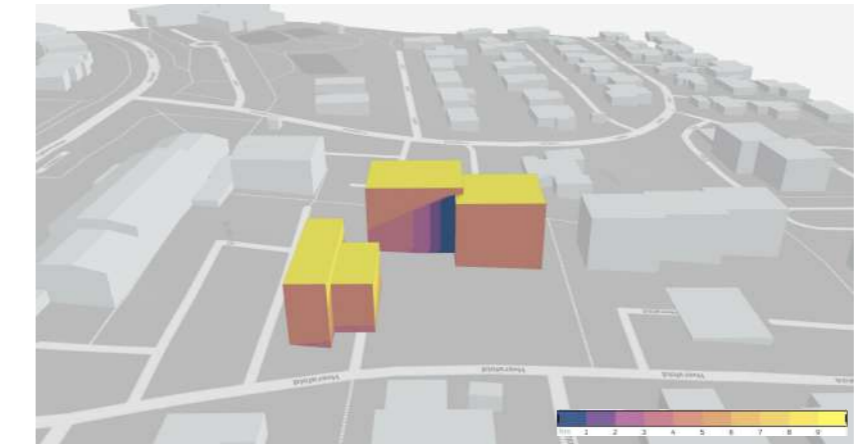
Fjarviddarteikning - Séð frá Hverafold, horft í norður



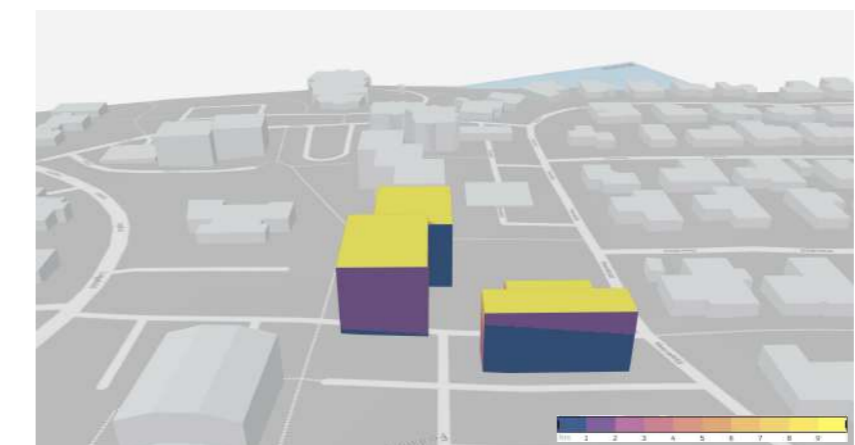
Austurhlið bygginga: 99% yfir 2 tímum þann 1. maí milli kl. 9 og 17



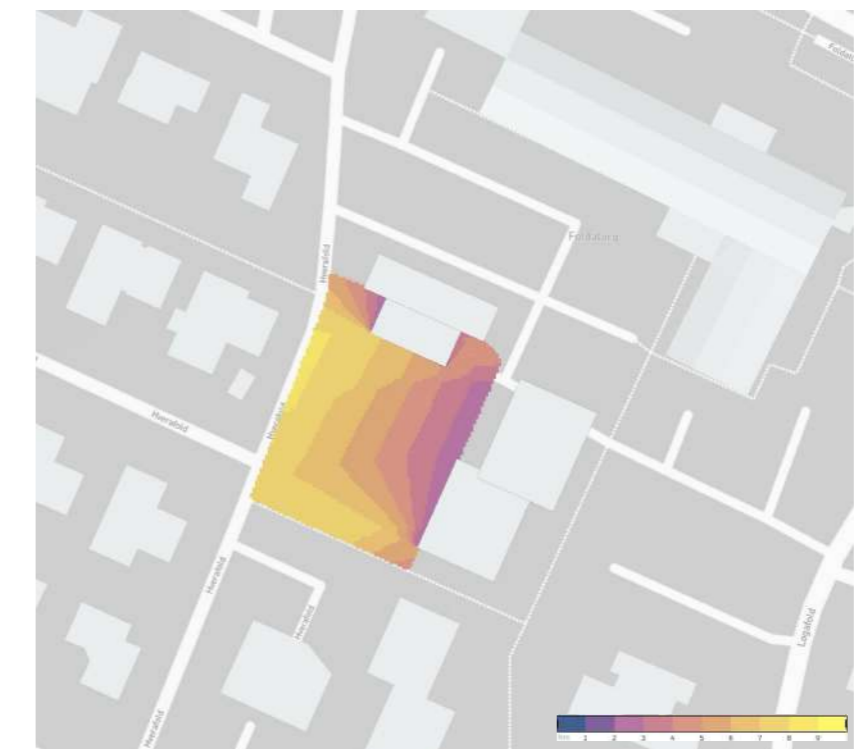
Suðurhlið bygginga: 99% yfir 2 tímum þann 1. maí milli kl. 9 og 17



Vesturhlið bygginga: 92% yfir 2 tímum þann 1. maí milli kl. 9 og 17



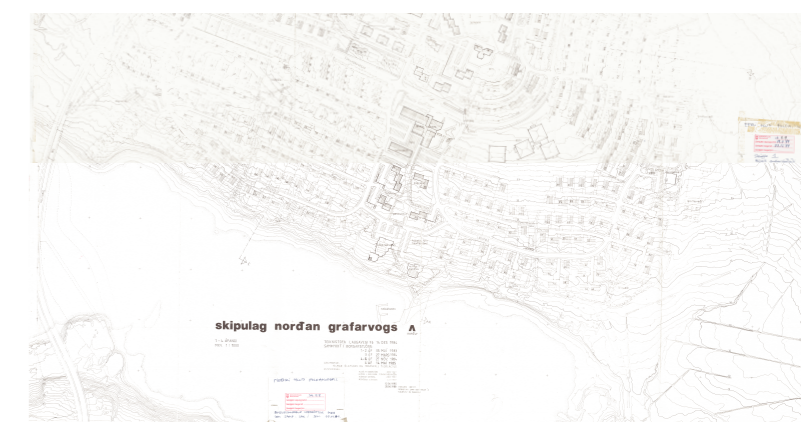
Norðurhlið bygginga: 0% yfir 2 tímum þann 1. maí milli kl. 9 og 17



Dvalarsvæði á lóð: 63% yfir 5 tímum þann 1. maí milli kl. 9 og 17 ☺



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



GILDANDI DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR**  
 Skólavörðustíg 14, 3. hæð | 101 Reykjavík | s:519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Nýjar lóðir við Hverafold 21.04.2026  
 Deiliskipulagsbreyting Dags.  
 Foldahverfi A2 / 1:500/1:1000  
Stærð / Mkv.

Andri G. L. Andrésson | arkitekt MSc. ETH, FAI | kt: 240182-3949 | s: 867-2867 | andri@tripoli.is  
 Guðni Valberg | arkitekt FAI | kt: 250880-5299 | s: 822-9070 | gudni@tripoli.is

©Trípólí Arkitektar  
 Öll afnot og afritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

## MINNISBLAÐ

### SKJALALYKILL

109878-MIN-002-V03

### DAGS.

18.03.2026

### SENDANDI

Helga Magnadóttir, EFLA  
Arna Kristjánsdóttir, EFLA  
Valur Elli Valsson, EFLA

### VERKHEITI

Samgöngumat Grafarvogur - Hverafold

### VERKKAUPI

Reykjavíkurborg

### DREIFING

Ingibjörg Lind Valsdóttir, Reykjavíkurborg  
Sindri Þórhallsson, Reykjavíkurborg

### MÁLEFNI

Samgöngumat vegna hugsanlegrar íbúðaupbyggingar við Hverafold 7 í Grafarvogi.

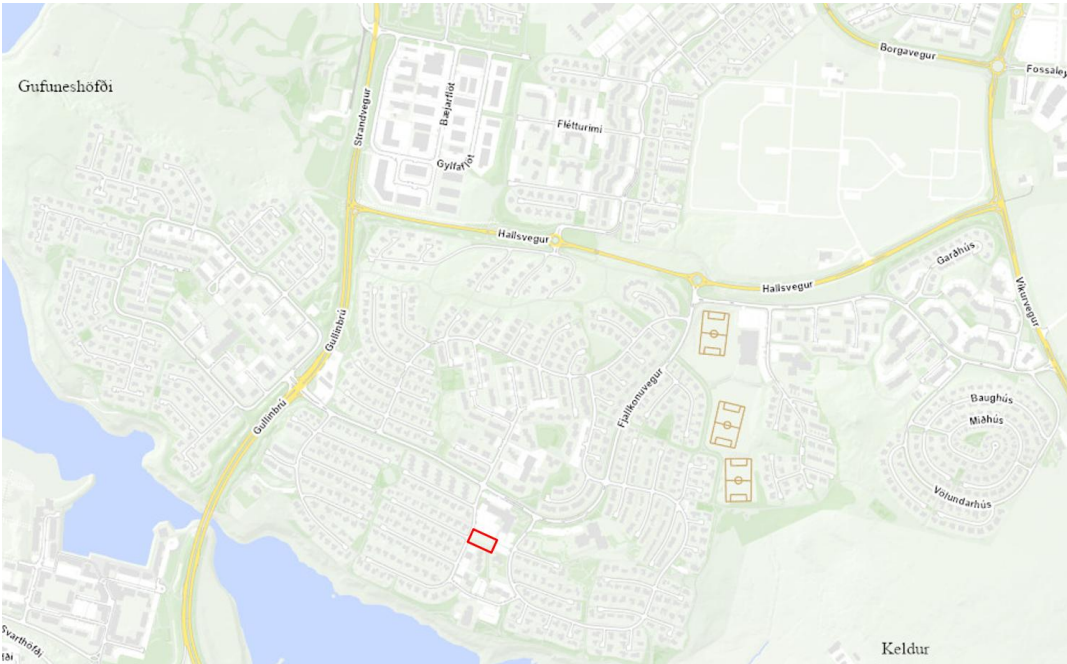
## SAMANTEKT

- Að beiðni Reykjavíkurborgar hefur EFLA framkvæmt samgöngumat fyrir lóðina Hverafold 7 þar sem áformað er að reisa allt að 36 íbúðir. Í samgöngumati felst greining á núverandi aðstæðum auk áhrifa fyrirhugaðrar uppbyggingar á bíla- og hjólastæðapörf, umferðarsköpun á nærliggjandi gatnakerfi, aðgengi allra vegfarenda og umferðaröryggi.
- Bílastæðapörf nýju uppbyggingarinnar auk verslunarmiðstöðvarinnar Foldatorgs og leikskólans var metin út frá bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
  - o Bílastæðapörf fyrir nýju uppbygginguna er að hámarki 35 stæði
  - o Bílastæðapörf Foldatorgs og leikskólans Sunnufold er samtals 90 stæði
  - o Samanlögð bílastæðapörf fyrir svæðið er því 125 bílastæði.
- Þörf er á að fjarlægja 73 bílastæði á borgarlandi við Foldatorg vegna nýju uppbyggingarinnar.
- Í dag eru 221 bílastæði í borgarlandi við Foldatorg og leikskólann Sunnufold (148 bílastæði eftir uppbygginu Hverafoldar 7) og því eru tækifæri á að samnýta stæði betur með fyrirhugaðri uppbyggingu.
- Með samnýtingu bílastæða verslunarmiðstöðvar, nýrrar íbúðarbyggðar við Hverafold 7 og leikskólans er talið að mesta nýting bílastæða sé um 100 bílastæði síðdegis á virkum dögum.
- Nýja uppbyggingin er talin skapa um 140 bílferðir á sólarhring, þar af er talin hverfandi aukning í bílaumferð á Hverafold en áætluð um 7% aukning um Logafold (1.600 ök/sólhr. í 1.710 ök/sólhr).

## Inngangur

Að beiðni Reykjavíkurborgar hefur EFLA framkvæmt samgöngumat fyrir lóðina Hverafold 7 í Grafarvogi og sett fram niðurstöður í þessu minnisblaði. Í samgöngumati felst greining á núverandi aðstæðum auk áhrifa fyrirhugaðrar uppbyggingar á bíla- og hjólastæðapörf, umferðarsköpun á nærliggjandi gatnakerfi, aðgengi allra vegfarenda og umferðaröryggi.

Á reitnum við Hverafold 7 er áformað að reisa allt að 36 íbúðir á svæði sem nú er óbyggt. Gildandi deiliskipulag á reitnum er frá árinu 1988 þar sem gert er ráð fyrir heilsugæslu á lóðinni, hún hefur þó aldrei risið. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi borgarinnar og því er þörf á aðalskipulagsbreytingu til að unnt sé að byggja íbúðarhúsnæði á reitnum. Staðsetningu skipulagssvæðisins má sjá á mynd 1.



**MYND 1** Skipulagssvæðið við Hverafold er í Grafarvogi, merkt með rauðu. Kort: Borgarvefsjá.

Norðan við skipulagssvæðið liggur verslunarmiðstöðin Foldatorg með margvíslegri verslun og þjónustu. Fjölmörg bílastæði liggja við verslunarmiðstöðina, utan lóðarmarka og á borgarlandi, og felst hluti samgöngumatsins fyrir lóðina að Hverafold 7 í að meta bílastæðapörf verslunarmiðstöðvarinnar miðað við starfsemi og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Í framhaldinu er tekin ákvörðun um hvort hluti bílastæðanna geti nýst undir nýju uppbygginguna.

### Núverandi aðstæður

Lóðin stendur við Hverafold, húsagötu í Foldahverfi Grafarvogs. Ein akrein er í hvora átt og gangstétt báðum megin götunnar, götulýsing er öðrum megin götunnar. Leyfður hámarkshraði um götuna er 30 km/klst. Aðgengi að svæðinu er um Fjallkonuveg, tengibraut með einni akrein í hvora átt og gangstétt hvorum megin götunnar. Við Hverafold stendur einnig verslunarmiðstöðin Foldatorg. Nærmynd af svæðinu má sjá á mynd 2.

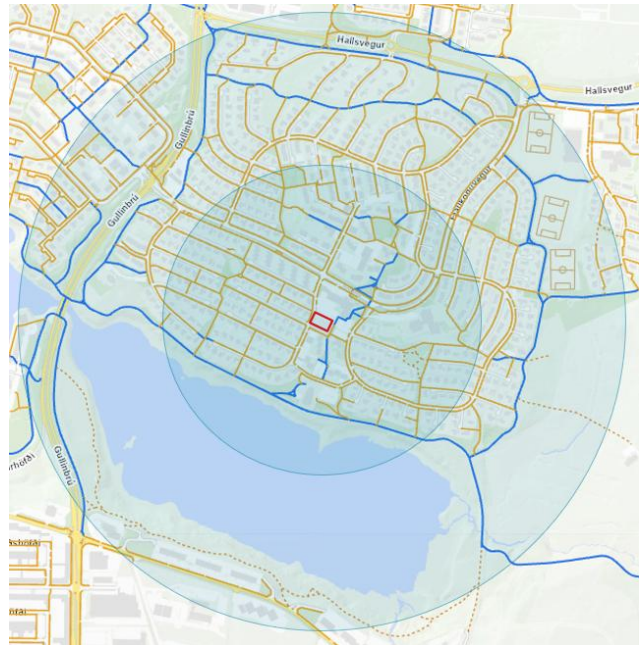


**MYND 2** Nærmynd af skipulagssvæðinu. Loftmynd: Borgarvefsjá

## Gangandi og hjólandi vegfarendur

Aðgengi fyrir óvarða vegfarendur er gott í grennd við skipulagssvæðið. Gangstéttir liggja meðfram öllum götum auk þess sem upphækkaðar gönguþveranir yfir og undirgöng undir Fjallkonuveg tryggja öryggi óvarinna vegfarenda um svæðið. Þá eru um 300-400 metrar að göngu- og hjólastíg meðfram sjónum, en þaðan liggur göngu- og stofnhjólaleið áleiðis til miðbæjar Reykjavíkur. Innan 400-800 metra (5-10 mínútna gangur) frá skipulagssvæðinu má t.a.m. nálgast allt Foldahverfið, íþróttasvæði Fjölnis, Grafarvogslaug og útivistarsvæðið við voginn, mynd 3.

Við hlið skipulagssvæðisins er leikskólinn Sunnufold og næsti grunnskóli er Foldaskóli í um 250 metra göngufjarlægð. Gönguleiðir og/eða gangstéttir meðfram götum liggja að hvoru tveggja.



**MYND 3** Göngu- og hjólastígar í grennd við skipulagssvæðið auk 400 og 800 m ræðis. Sameiginlegir göngu- og hjólastígar merktir með bláu og gangstéttir með appelsínugulu. Kort: Borgarvefsjá.

## Almenningssamgöngur

Strætóleiðir 6, 24 og 31 aka um Fjallkonuveg, og næsta stoppistöð í grennd við skipulagssvæðið er Foldatorg í um 220 metra göngufjarlægð frá svæðinu. Til viðbótar ekur næturleið 106 sömu leið og leið 6, þrjár ferðir aðfaranótt laugardaga og sunnudaga. Sjá yfirlit á mynd 4 og töflu 1. Gert er ráð fyrir að Borgarlínuleið B muni aka um Fjallkonuveg, á 7 mínútna fresti á álagstímum og 15-20 mínútna fresti utan þeirra.



**MYND 4** Strætisvagnaleiðir nr. 6, 24 og 31 aka í grennd við skipulagssvæðið. Kort: Strætó bs.

**TAFLA 1** Tíðni strætóleiða í grennd við skipulagssvæðið.

STRÆTÓLEIÐ	UPPHAFS- OG ENDASTÖÐ	TÍÐNI Á HÁANNATÍMA	TÍÐNI UTAN HÁANNATÍMA	TÍÐNI UM KVÖLD OG HELGAR
6*	Egilshöll – Háskóli Íslands	15 mín	15 mín	30 mín
24	Spöng - Ásgarður	30 mín	30 mín	30 mín
31**	Egilshöll - Gufunesbær	15 mín	Enginn akstur	Enginn akstur
106	Lækjartorg - Mosfellsbær	Enginn akstur	Enginn akstur	65 mín (aðfaranótt laugardags og sunnudags)

\* Stefnt er að því að leið 6 aki á 10 mínútna fresti á háannatíma og 15 mínútna fresti utan háannatíma frá 2025.

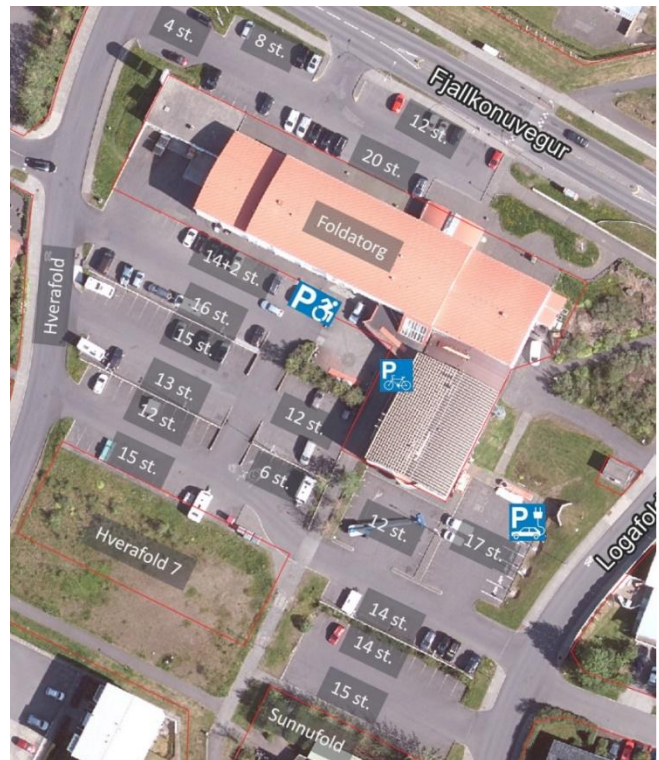
\*\*Leið 31 ekur einungis milli kl. 07:15-09:30 og 12:45-19:30 á virkum dögum.

Aðgengi að stoppistöðinni Foldatorgi er gott, en gangstétt liggur að biðskýli beggja vegna Fjallkonuvegar, og upphækkuð gönguþverun liggur yfir Fjallkonuveg við stoppistöðina. Gönguþverunin er upplýst og sömuleiðis gatan, en auka mætti lýsingu við stoppistöðvarnar sjálfar.

### Akandi umferð

Eins og áður segir er næsta tengibraut við skipulagssvæðið Fjallkonuvegur. Leyfður hámarkshraði er 40 km/klst, að undanskildum kaflanum milli Hverafoldar og Jöklafoldar, en þar gildir 30 km/klst hámarkshraði. Skv. umferðartalningum frá árinu 2023 er ársdagsumferð (ÁDU) á Fjallkonuvegi um 4.000 ökutæki.

Við Hverafold 1-5 stendur verslunarmiðstöðin Foldatorg sem hýsir margvíslega þjónustu, t.a.m. veitingastaði, snyrtistofu, hárgreiðslustofu og Tónlistarskóla Grafarvogs. Inngangar eru staðsettir hvort tveggja ofan við og neðan við verslunarmiðstöðina. Aðkoma að bílastæðum er af Fjallkonuvegi, Hverafold og Logafold. Ofan við verslunarmiðstöðina (norðan hennar) eru 44 bílastæði, þar af eru 40 sérmerkt viðskiptavinum verslunarmiðstöðvarinnar. Neðan við verslunarmiðstöðina (sunnan hennar) eru 148 bílastæði, af þeim eru tvö stæði ætluð hreyfihömluðum og við sex þeirra eru hleðslustöðvar fyrir rafbíla sem opnar eru almenningi. Auk þessara bílastæða eru 29 stæði við leikskólann Sunnufold, þau eru einnig á borgarlandi utan lóðamarka og eru ekki merkt leikskólanum. Smanlagt eru því á svæðinu við Foldatorg og leikskólann 221 bílastæði en þau eru staðsett utan lóðarmarka, á borgarlandi. Ekkert bílastæðanna er gjaldskylt og engin tímamörk eru á hve lengi bíl má vera lagt í stæðin. Að sumarlagi er fjöldi ferðavagna og hjólhýsa að jafnaði lagt á svæðinu. Hjólástæði er eingöngu að finna við syðri innganginn, þar eru sjö stæði sem styðja eingöngu við framhjól. Yfirlit bíla- og hjólástæða í grennd við verslunarmiðstöðina er sýnt á mynd 5.



**MYND 5** Yfirlit bílastæða á borgarlandi í tengslum við verslunarmiðstöðina Foldatorg. Neðst á mynd má sjá 29 bílastæði við leikskólann Sunnufold.

## Ferðamyndun

Ferðamyndun sem verður út frá nýju íbúðarbyggðinni við Hverafold mun ekki eingöngu fara um Hverafold, þar sem aðkoman að stærra fjölbýlishúsinu er hugsuð um Logafold. Ekki eru til talningar á bílaumferð um þessar götur, en ferðamyndun er áætluð út frá reynslutölum úr þremur rannsóknarverkefnum; annars vegar rannsókn frá 2018 þar sem bílaumferð inn í átta botnlangagötur í úthverfum höfuðborgarsvæðisins var talin<sup>1</sup> og hins vegar tvö verkefni frá 2024. Í öðru þeirra voru ferðir í blandaðri byggð, á RÚV-reit, taldar<sup>2</sup> og í hinu var eftirspurn bílastæða í íbúðahverfum, skrifstofuhúsnæði og verslun skoðuð<sup>3</sup>, og niðurstöður greindar m.a. út frá fjölda bílferða á hvert bílastæði. Rannsóknarverkefni sýndu að fjöldi bílferða á hvert bílastæði voru á bilinu 4,1-5,8 ferðir, og að meðaltali 4,7 ferðir á hvert bílastæði – sem verður viðmiðið í þessu mati.

Við Hverafold eru 86 íbúðir í rað-, par- og einbýlishúsum auk 40 íbúða í fjölbýli. Gera má ráð fyrir að langstærstur hluti bílaumferðar íbúa fari um Hverafold og út á Fjallkonuveg. Til viðbótar kemur umferð að verslunarmiðstöðinni þar sem inn- og útakstri af stærstum hluta bílastæðanna er háttáð um Hverafold. Sjá má yfirlit yfir áætlaða ferðamyndun við Hverafold í töflu 2.

**TAFLA 2** Áætluð ferðamyndun við Hverafold.

TEGUND ÍBÚÐAR	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI BÍLASTÆÐA	FERÐIR Á SÓLARHRING
Rað-, par- eða einbýli	86	215	1.010
Fjölbýli	40	80	375
<b>Samtals</b>	<b>126</b>	<b>295</b>	<b>1.385</b>

Núverandi byggð við Hverafold er talin skapa allt að 1.400 bílferðir á sólarhring. Þar sem umferðin skapast nær eingöngu vegna íbúðabyggðar er ekki gert ráð fyrir að hlutfall þungra ökutækja sé hærra en gengur og gerist almennt í íbúðagötum. Til viðbótar þessu kemur umferð að verslunarmiðstöðinni.

Við Logafold eru 16 íbúðir í fjölbýlishúsum auk 87 einbýlishúsa. Eins eru þar bæði leikskóli, Sunnufold, og grunnskóli, Foldaskóli. Við Sunnufold starfa 13 starfsmenn og þar eru 36 börn<sup>4</sup>, en bílastæðafjöldi við leikskólann eru 29 stæði. Við Foldaskóla eru um 90 starfsmenn og 460 nemendur, en bílastæðafjöldi við skólann eru 62 stæði. Til einföldunar og nálgun á ferðamyndun fyrir skóla og leikskóla er notast við sömu aðferðarfræði um umferðarmyndun við Foldaskóla og Sunnufold eins og við íbúðarhúsnæðin. Sjá má yfirlit yfir áætlaða ferðamyndun við Logafold í töflu 3.

<sup>1</sup> EFLA. 2018. *Umferðarsköpun á höfuðborgarsvæðinu. Verkefni unnið fyrir styrk frá rannsóknarsjóði Vegagerðarinnar.*

<sup>2</sup> EFLA. 2024. *Ferðavenjur í blandaðri byggð – greining á RÚV-reit. Verkefni styrkt af rannsóknarsjóði Vegagerðarinnar.*

<sup>3</sup> EFLA. 2024. *Eftirspurn bílastæða og umferðarsköpun á höfuðborgarsvæðinu. Verkefni styrkt af rannsóknar- og þróunarsjóði Skipulagsstofnunar.*

<sup>4</sup> Reykjavíkurborg, Framtíðarsýn skóla og Frístundasviðs: Sunnufold 2025-2026.

**TAFLA 3** Áætluð ferðamyndun við Logafold.

TEGUND ÍBÚÐAR	FJÖLDI ÍBÚÐA/GESTA	FJÖLDI BÍLASTÆÐA	FERÐIR Á SÓLARHRING
Einbýli	87	218	1.020
Fjölbýli	16	32	150
Sunnufold leikskóli	36 + 13	29	135
Foldaskóli	460 + 90	62	290
<b>Samtals</b>	<b>103 / 496 + 103</b>	<b>341</b>	<b>1.595</b>

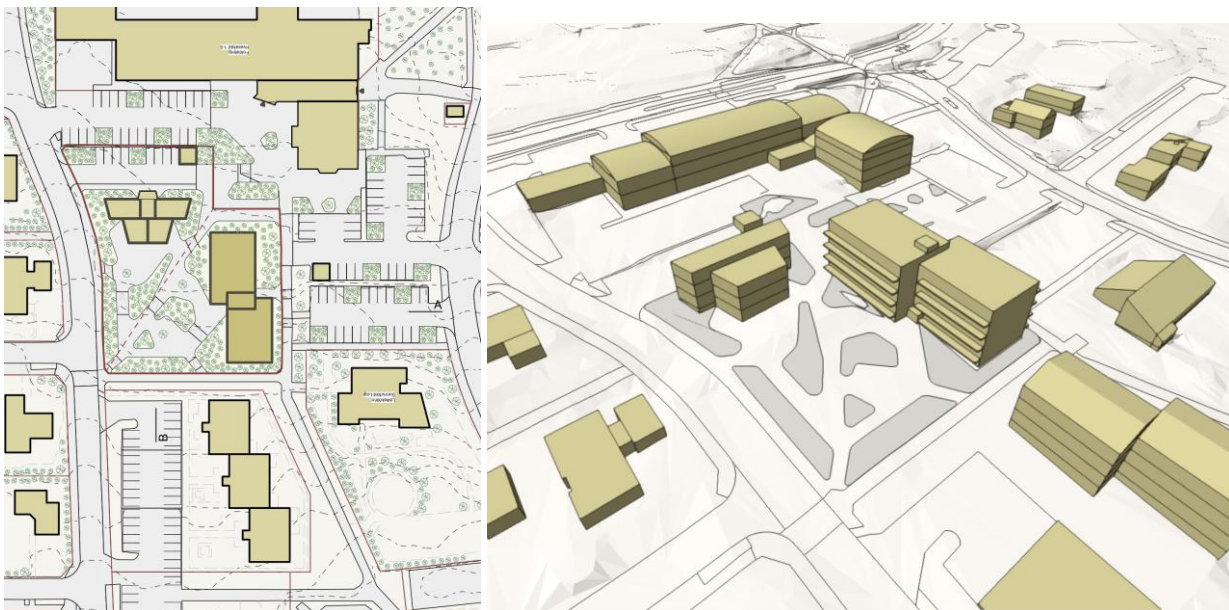
Núverandi byggð við Logafold er talin skapa allt að 1.600 bílferðir á sólarhring. Þar sem umferðin skapast að mestu leyti vegna íbúðabyggðar, en þó að hluta til líka út frá skólunum í götunni, því er ekki gert ráð fyrir að hlutfall þungra ökutækja sé mikið hærra en gengur og gerist almennt í íbúðagötum. Til viðbótar þessu kemur einhver minniháttar umferð að verslunarmiðstöð Foldatorgs.

### Fyrirhuguð uppbygging

Á og við lóðina Hverafold 7 áformar Reykjavíkurborg að reisa allt að 36 íbúðir sem umlykja almenningsgarð. Uppbyggingin gerir ráð fyrir 28 íbúðum fyrir íbúðarfélag og 8 félagsíbúðum og því þarf meðal annars að gera ráð fyrir aðkomu akstursþjónustu fatlaðra. Í töflu 4 má sjá tillögu að skitþingu íbúðanna eftir stærð. Hugmynd að útfærslu uppbyggingarinnar má sjá á mynd 6.

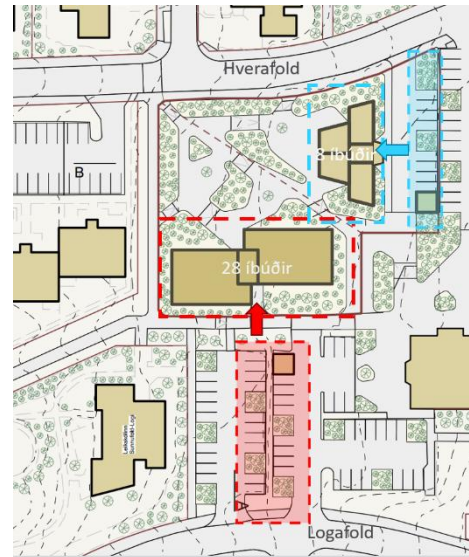
**TAFLA 4** Áætlaður fjöldi og stærð íbúða við uppbyggingu Hverafoldar 7

STÆRÐ ÍBÚÐAR	ÍBÚÐARFÉLAG	FÉLAGSBÚSTAÐIR	SAMTALS
2 herb. (<50 m <sup>2</sup> )	12	8	20
3 herb. (63 m <sup>2</sup> )	12	0	12
4 herb. (95 m <sup>2</sup> )	2	0	2
5 herb. (120 m <sup>2</sup> )	2	0	2
<b>Samtals</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>36</b>



**MYND 6** Tillaga að útfærslu uppbyggingarinnar að Hverafold 7. Myndir: Trípólí (2026-02-26).

Eins og sést á mynd 6 er áætlað að uppbyggingin komi í stað tveggja hluta bílastæðisins sunnan við verslunarmiðstöðina Foldatorg. Gera má ráð fyrir því að bílastæðum á borgarlandi við Foldatorg muni fækka um 73 stæði, úr 192 í 119 stæði. Gert er ráð fyrir 8 bílastæðum innan lóðar Hverafolds 7, en þau stæði verði ætluð félagsíbúðum lóðarinnar og verður aðkoman að þeim um Hverafold. Engin bílastæði munu vera innan lóðar fyrir þær 28 íbúðir sem verða í eigu íbúðarféлага. Gert er ráð fyrir aðkomu að íbúðarfélagssíbúðunum um Logafold og að bílastæði í borgarlandi verði nýtt undir íbúðirnar, bæði stæðin við leikskólann Sunnufold og stæðin við Foldatorg sem liggja við Logafold, sjá tillögu á mynd 7.

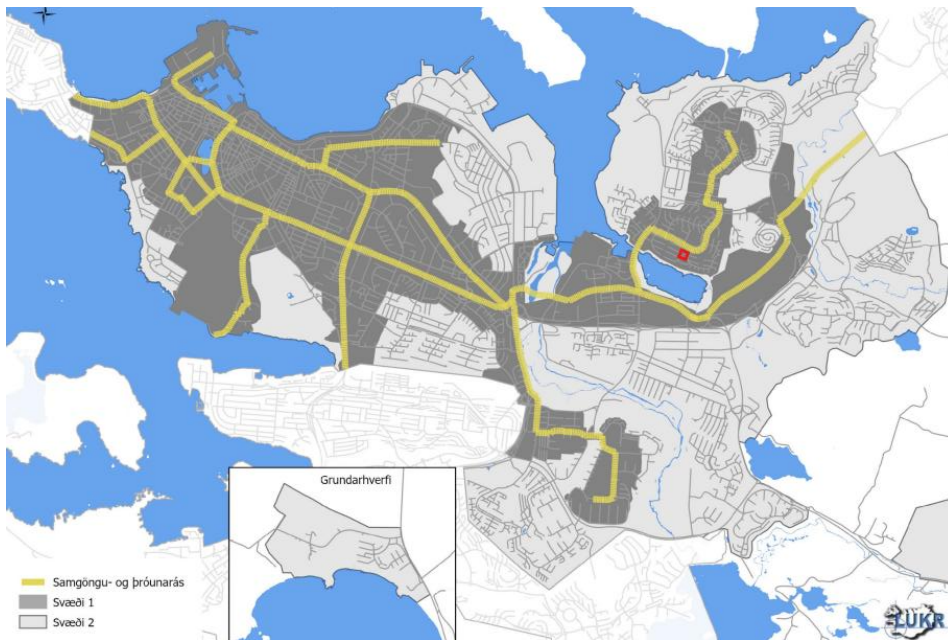


**MYND 7** Aðkoman og bílastæði við uppbyggingarlóð

Fyrirhuguð uppbygging er í næsta nágrenni við leikskólann Sunnufold og steinsnar frá grunnskólanum Foldaskóla. Bílaumferð að hvoru tveggja liggur um Logafold, og gönguleiðir að skólunum skerðast/breytast ekki vegna nýrrar uppbyggingar. Því er ekki talið að uppbyggingin hafi teljandi áhrif á starfsemi skólans og leikskólans, en nokkurs ónæði gæti gætt á framkvæmdatíma, sér í lagi við leikskólann.

#### Bíla- og hjólastæðapörf

Þörf á bíla- og hjólastæðum vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar er reiknuð út frá bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar<sup>5</sup>. Skipulagssvæðið er staðsett á svæði I, þ.e. innan skilgreinds samgöngu- og þróunarás, þar sem gerðar eru kröfur um færri bílastæði en á svæði II, sjá má skilgreint svæði á mynd 8.



**MYND 8** Afmörkun svæða I og II meðfram samgöngu- og þróunarás. Mynd: Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, 2024

<sup>5</sup> Reykjavíkurborg, 2024. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík – Bíla- og hjólastæðastefna.

Eins og kemur fram í töflu 4 þá er gert ráð fyrir því að rúmlega helmingur nýju íbúðanna muni hafa 2 herbergi (um 50 m<sup>2</sup>) en hinar verði með 3 eða fleiri herbergi. Áætlaður fjöldi bíla- og hjólastæða út frá þessari skiptingu má sjá í töflu 5.

**TAFLA 5** Viðmið Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða við íbúðarhúsnæði.

ÍBÚÐIR	BÍLASTÆÐI Á ÍBÚÐ			HJÓLASTÆÐI	ÍBÚÐIR	FJÖLDI BÍLASTÆÐA			HJÓLASTÆÐI
	Viðmið	Hámark	Gestir	Lágmark		Fjöldi	Viðmið	Hámark	Gestir
2 herb.	0,5	0,75	0,1	2	20	10	15	2,0	40
3+ herb.	0,75	1,0	0,1	2	16	12	16	1,6	32
Samtals					36	22	31	4	72

Hjólastæði skulu vera að lágmarki 72, þar sem mikill meirihluti (65 stæði) skal staðsettur í læstu rými, t.d. í sameign, og restin (7 stæði) nálægt inngöngum bygginga, hugsuð aðallega fyrir gesti. Mælt er með að rými við nokkur stæðanna sé nægilegt til að unnt sé að leggja stærri hjólum, svo sem vöruhjólum og þríhjólum. Hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar kveður ekki á um þetta en algengt er að gera ráð fyrir að 3-5% hjólastæðanna rými stærri hjól<sup>6</sup>, og því ætti að gera ráð fyrir að minnsta kosti 2-4 stærri hjólastæðum.

Bílastæðapörf nýrrar uppbyggingar við Hverafold er áætluð **26-35 stæði** að meðtöldum gestastæðum. Gera má ráð fyrir því að bílastæðapörf uppbyggingarinnar verði nálægt áætlaðri hámarksþörf, þ.e. 35 stæðum, út frá núverandi ferðavenjum í Grafarvogi. Skv. byggingarreglugerð (gr. 6.2.4) skulu vera að lágmarki þrjú stæði fyrir hreyfihamlaða, merkt á yfirborði og með skilti 554.1. Mikilvægt er að slík stæði verði innan fjarlægðarviðmiða fyrir öll húsin sem byggð verða á lóðinni. Til viðbótar þessu þarf að gera ráð fyrir aðkomu akstursþjónustu fatlaðra.

### Ferðamyndun og áhrif á gatnakerfi

Ferðamyndun vegna nýrrar uppbyggingar er áætluð með sama hætti og ferðamyndun núverandi íbúa, þ.e. út frá fjölda bílastæða. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 hefur sett fram markmið varðandi breyttar ferðavenjur til framtíðar, eitt þeirra er að hlutur bílferða í Reykjavík verði 58% árið 2030<sup>7</sup>. Hluti þess markmiðs er að hlutur bílferða minnki um allt höfuðborgarsvæðið, minnst í úthverfum og mest í miðborg Reykjavíkur. Í Grafarvogi er markmiðið að bílferðum á hvern íbúa fækki um 15%<sup>8</sup>. Á uppbyggingarreitnum er lagt upp með skipulagi sem styður við græna borg og vistvænan lífstíl þar sem gert er ráð fyrir minni og hagkvæmum íbúðalausnum. Þá er gert ráð fyrir að íbúar notist meira við vistvæna ferðamáta enda er svæðið vel tengt við almenningssamgöngur og stígakerfi, hér er því gert ráð fyrir að ferðamyndun nýrrar byggðar við Hverafold sé 4,0 ferðir á hvert bílastæði í stað 4,7 eins og núverandi ferðavenjur, þ.e. 15% minnkun miðað við núverandi ferðavenjur. Í útreikningum fyrir ferðamyndun er horft til hámarks bílastæðafjölda fyrir reitinn en þær forsendur eru gerðar í samráði við Reykjavíkurborg. Sjá niðurstöðu í töflu 6.

**TAFLA 6** Áætluð ferðamyndun nýrrar uppbyggingar.

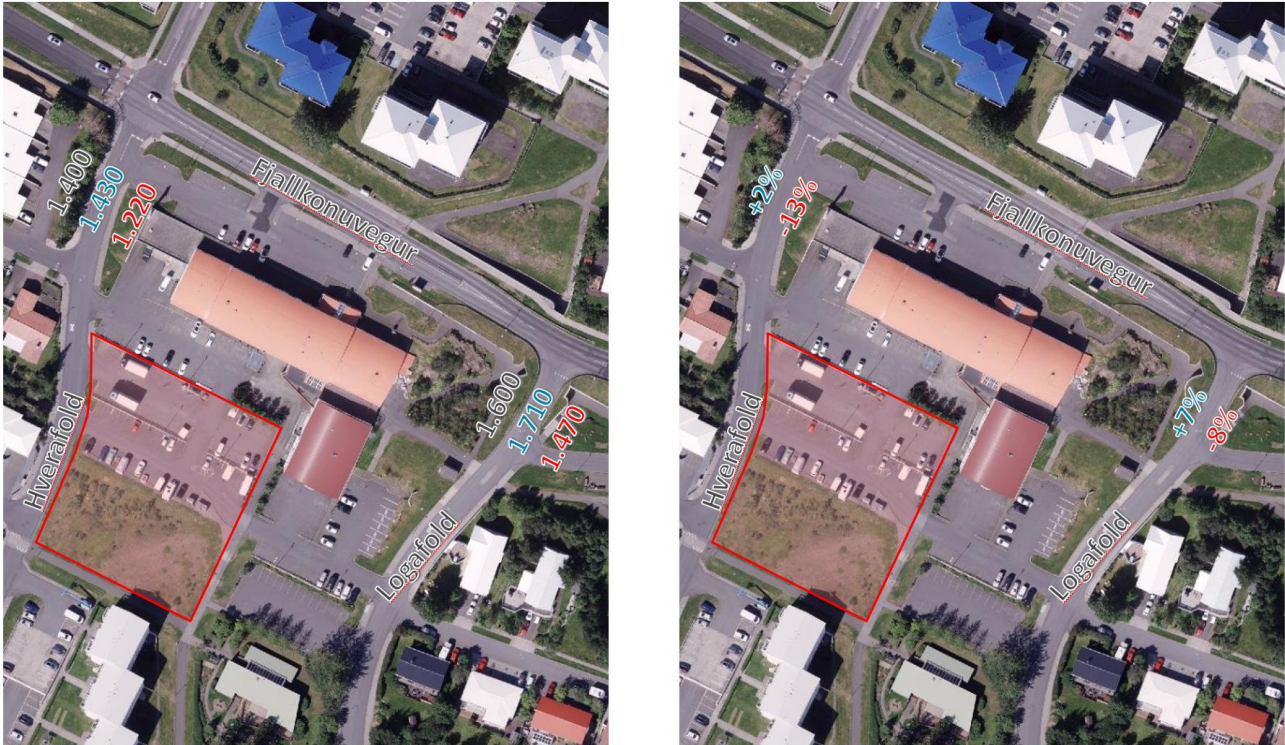
FERÐAMYNDUN NÝRRAR UPPBYGGINGAR	
Fjöldi íbúða	36
Fjöldi bílastæða	26-35
Ferðir á hvert bílastæði	4,0
<b>Bílferðir vegna uppbyggingar</b>	<b>110-140</b>

<sup>6</sup> Til dæmis: Sundbybergs stad, 2018. *Mobilitetsnorm för Sundbybergs stad – Parkeringstal för cykel och bil.*

<sup>7</sup> Reykjavíkurborg. 2022. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.*

<sup>8</sup> Reykjavíkurborg. 2022. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Viðauki B2: Vistvænni samgöngur – forsendur og skýringar.*

Búast má við að nýja uppbyggingin skapi um 110-140 bílferðir á sólarhring, en það getur jafngilt um 14 ökutækjum á háannaklukkustund. Áhrif á gatnakerfið voru skoðuð með tilliti til tveggja sviðsmynda, annars vegar miðað við að ferðavenjur núverandi íbúa haldist óbreyttar, og hins vegar að markmið aðalskipulagsins um 15% fækkun bílferða á hvern íbúa verði uppfyllt. Á mynd 9 má sjá áætlaða breytingu á bílferðum á Hverafold og Logafold, hvoru tveggja í fjölda og hlutfallslega.



**MYND 9** Áætluð bílaumferð á Hverafold fyrir núverandi umferð (svart), með uppbyggingu og óbreyttum ferðavenjum núverandi íbúa (blátt) og með uppbyggingu og 15% fækkun bílferða núverandi íbúa (rautt).

Miðað við núverandi bílaumferð vegna íbúðabygðar við Hverafold og Logafold má búast við um 2% aukningu við Hverafold og 7% aukningu við Logafold eftir uppbyggingu. Hins vegar, ef markmið aðalskipulagsins um 15% fækkun ferða íbúa í hverfinu verður uppfyllt, minnkar bílaumferð um Hverafold um 13% og 8% í Logafoldi, jafnvel þó nýja uppbyggingin verði að veruleika. Væntanleg umferðaraukning vegna nýju uppbyggingarinnar út á næstu stofnleiðir, svo sem Fjallkonuveg og Gullinbrú, er talin óveruleg.

Umferð að verslunarmiðstöðinni er undanskilin þessum útreikningi þar sem ætla má að langstærstur hluti bílaumferðar vegna hennar fari um Fjallkonuveg í stað Hverafoldar og Logafoldar.

### Bílastæðapörf leikskólans Sunnufoldar og verslunarmiðstöðvarinnar Foldatorgs

Eins og fram hefur komið eru mikill fjöldi bílastæða í borgarlandi í grennd við skipulagssvæði og gert er ráð fyrir því að meirihluti íbúa nýju íbúðanna muni nýta sér þessi stæði. Því er mikilvægt að meta hver raunverulega bílastæðapörfin við Sunnufold og Foldatorg er og leggja mat á það hvort að núverandi fjöldi bílastæða á svæðinu sé óþarfur.

Við leikskólann Sunnufold eru í dag 29 bílastæði, en þar starfa 13 starfsmenn og nemendafjöldi leikskólans eru 36 börn. Við mat á fjölda bílastæða við leikskólann skal tekið mið af reglum um fjölda bíla- og hjólastæða hjá Reykjavíkurborg. Í þeim reglum er kveðið á um 0,2-0,5 bílastæði fyrir hvern starfsmann á leikskóla. Engin viðmið

eru í þeim reglum varðandi fjölda stæða fyrir foreldra sem eru að skutla börnum sínum í leikskólann, en þegar skoðaðar eru heimildir erlendis frá má finna kröfur um skammtíastæði sem kveða á um þörf fyrir eitt bílastæði fyrir hverja 6 til 10 leikskólanemendur, þ.e. 0,1-0,17 stæði á hvert barn<sup>9</sup>.

**TAFLA 7** Yfirlit yfir bílastæðapörf við Sunnufold út frá viðmiðum Reykjavíkurborgar.

	LÆGRI MÖRK VIÐMIÐS REYKJAVÍKURBORGAR	HÆRRI MÖRK VIÐMIÐS REYKJAVÍKURBORGAR
Stæði fyrir starfsmenn	3	7
Stæði fyrir nemendur	4	6
<b>Samtals</b>	<b>7</b>	<b>13</b>

Í töflu 7 má sjá að samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar skuli að hámarki vera 13 bílastæði við Sunnufold, en einnig þyrfti að gera ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem og stæði fyrir vörumóttöku og sorphirðu. Því má gera ráð fyrir að bílastæðapörf við Sunnufold séu að hámarki 15 bílastæði.

Til að meta bílastæðapörfina við Foldatorg er horft til viðmiða Reykjavíkurborgar og bílastæðapörfin reiknuð út frá stærð og tegund hvarrar starfsemi fyrir sig. Samkvæmt Fasteignaskrá Hús- og mannvirkjastofnunar (HMS) er landnotkun Foldatorgs skv. töflu 8.

**TAFLA 8** Landnotkun í verslunarmiðstöðinni Foldatorgi. Sótt af vef Fasteignaskrár 17.03.2026.

VERSLUNARMIÐSTÖÐIN FOLDATORG	
Starfsemi	Stærð (m <sup>2</sup> )
Efnalaug	131
Verslun almenn	1.422
Verslun smærri	696
Skrifstofa	322
Snyrtistofa	94
Bakarí	225
Sólbaðsstofa	139
Banki	387
Hárgreiðslustofa	76
Tannlæknastofa	84
Veitingahús	239
Apótek	250
Tónlistarskóli	229
Funda-/samkomusalur	127
Íbúð	196
<b>Samtals</b>	<b>4.615 m<sup>2</sup></b>

Raunstarfsemi getur þó verið frábrugðin skráningu HMS, til að mynda er enginn banki í verslunarmiðstöðinni. Við áætlun bílastæðaparfar er skráning skv. HMS engu að síður notuð til stuðnings. Kröfur um fjölda bílastæða fyrir atvinnustarfsemi á svæði I skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar eru sýndar í töflu 9.

<sup>9</sup> Dæmi um kröfur frá Kanada (Vancouverborg) og Bandaríkjunum (ýmis sveitarfélög í Washington fylki).

**TAFLA 9** Kröfur Reykjavíkurborgar um fjölda bílastæða úr frá landnotkun.

STARFSEMI	FERMETRAR Á HVERT BÍLASTÆÐI	
	Viðmið	Hámark
Skrifstofa	200	75
Verslun, almenn	100	65
Verslun, smærri	200	100
Veitingastaður	100	65
Önnur landnotkun	Metið í samgöngumati	

Við áætlun bílastæðaparfar er gert ráð fyrir að efnalaug, bakarí, sólbaðsstofa, banki og apótek falli undir skilgreiningu ‚verslun smærri‘. Bílastæðapörf fyrir hárgreiðslustofu, snyrtistofu, tannlæknastofu, tónlistarskóla og funda-/samkomusal þarf að meta sérstaklega.

Við snyrtistofu, hárgreiðslustofu og tannlæknastofu er gert ráð fyrir 0,3-0,5 bílastæðum fyrir hvern starfsmann og 0,35 stæðum fyrir hvern viðskiptavin. Snyrtistofan hefur fjóra starfsmenn, tannlæknastofan sex en hárgreiðslustofan einn starfsmann. Við tónlistarskólann starfa 18 kennarar<sup>10</sup> en þar sem hluti tónlistarkennslu fer gjarnan fram annars staðar en í tónlistarskólanum er hér gert ráð fyrir að 10 þeirra séu á staðnum hverju sinni. Í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er miðað við um 0,2-0,5 bílastæði á hvern starfsmann við grunnskóla, hér er einnig miðað við þau gildi. Fyrir samkomusal er gert ráð fyrir 5-10 stæðum á hverja 100 m<sup>2</sup> eða 50 gesti<sup>11</sup>. Áætluð bílastæðapörf fyrir verslunarmiðstöðina Foldatorg er sýnd í töflu 10.

**TAFLA 10** Áætluð bílastæðapörf fyrir verslunarmiðstöðina Foldatorg.

VERSLUNARMÍÐSTÖÐIN FOLDATORG		
Starfsemi	Bílastæði - viðmið	Bílastæði - hámark
Efnalaug	0,7	1,3
Verslun almenn	14,2	21,9
Verslun smærri	3,5	7,0
Skrifstofa	1,6	4,3
Snyrtistofa	2,6	3,4
Bakarí	1,1	2,3
Sólbaðsstofa	0,7	1,4
Banki	1,9	3,9
Hárgreiðslustofa	1,0	1,2
Tannlæknastofa	2,5	3,7
Veitingahús	2,4	3,7
Apótek	1,2	2,5
Tónlistarskóli	2,0	5,0
Funda-/samkomusalur	6,4	12,7
Íbúð*	1,7	2,2
<b>Samtals</b>	<b>44</b>	<b>77</b>

\*G.r.f. að um sé að ræða tvær þriggja herbergja íbúðir

<sup>10</sup> Kennarar | Tóngraf og Tónfoss ([tongraf.is](http://tongraf.is))

<sup>11</sup> Til dæmis: Örebro kommun, 2016. *Flexibla Parkeringstal – Parkeringsnorm för Örebro kommun*  
Huddinge kommun, 2016. *Parkeringsprogram för Huddinge kommun – viðauki 1*

Viðmiðunarþörf bílastæða við verslunarmiðstöðina Foldatorg er því metin 44 stæði, en að hámarki 77 stæði. Fyrirhuguð uppbygging við Hverafold 7 mun ná yfir 73 bílastæði sem fyrir eru við Foldatorg, og mun bílastæðum við Foldatorg því fækka úr 192 stæðum niður í 119 bílastæði.

Bílastæðapörf fyrir Foldatorg og Sunnufold er því samanlagt **51-90 bílastæði**. Hins vegar verður samanlagður fjöldi bílastæða á borgarlandi við Foldatorg og leiskólann um 148 stæði eftir uppbyggingu Hverafold 7. Því má sjá að fjöldi bílastæða á borgarlandi er umfram þau viðmið sem Reykjavíkurborg hefur sett varðandi bílastæði í borgarlandi.

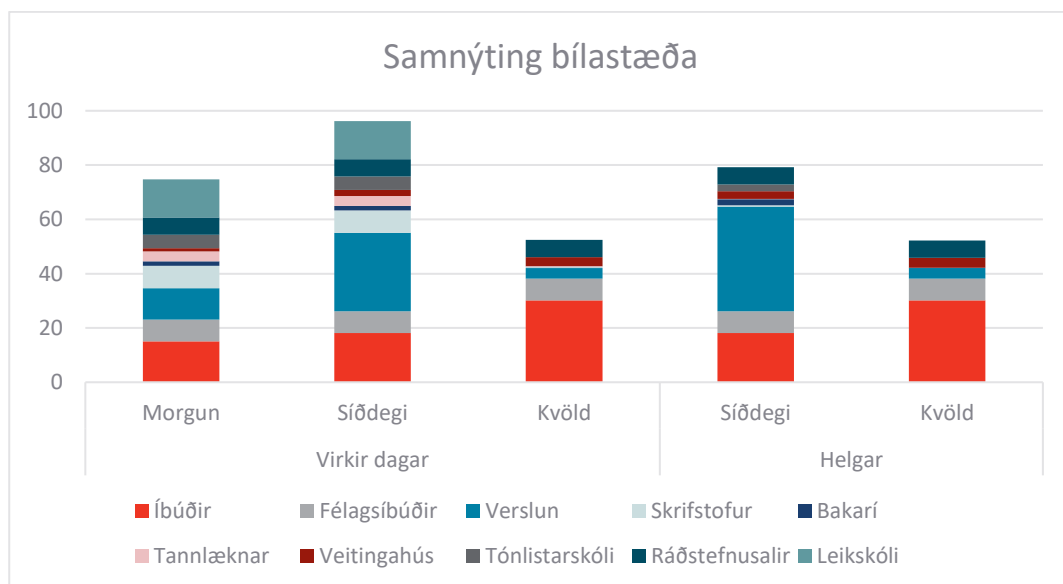
### Samnýting stæða í borgarlandi

Sé miðað við hámarks bílastæðapörf við Sunnufold og Foldatorg er áætluð bílastæðapörf 90 stæði. Sé einnig horft til bílastæðaparfar íbúa við Hverafold 7, sem eru að hámarki 35 stæði, er samanlögð bílastæðapörf svæðisins 125 bílastæði.

Eftir að uppbyggingu lýkur við Hverafold 7 verður mögulegur bílastæðafjöldi við svæðið að hámarki 148 stæði, þ.e. 119 stæði við Foldatorg og 29 stæði við Sunnufold – auk 8 stæða innan lóðar Hverafolds 7. Bílastæðafjöldi svæðisins mun því dragast saman um 65 stæði á sama tíma og áætluð bílastæðapörf mun aukast um 35 stæði.

Þrátt fyrir þessa fækkun bílastæða – sem og aukinnar aðsóknar í bílastæði í borgarlandi frá íbúum Hverafoldar 7 – má ekki búast við því að skortur muni verða á bílastæðum við svæðið, þar sem mögulegur bílastæðafjöldi gæti verið 29 stæðum umfram væntanlega bílastæðanotkun.

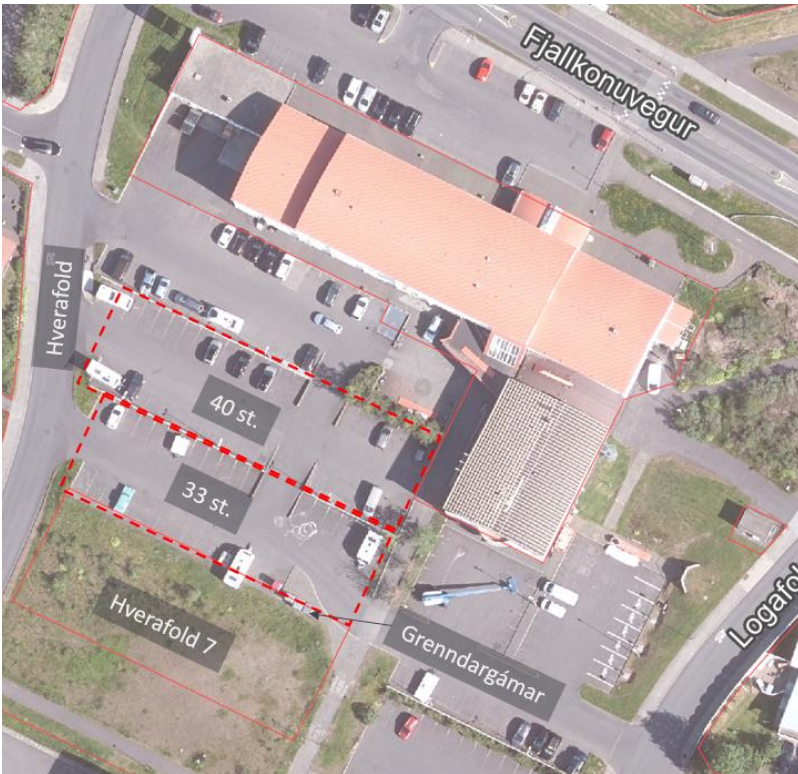
Ennfremur, má horfa til samnýtingar á bílastæðum innan svæðisins, þar sem ólík starfsemi er innan svæðisins og aðsókn því mismunandi yfir daginn. Bílastæðanýting við íbúðir Hverafoldar 7, sem dæmi, mun vera mest á kvöldin og næturna þegar íbúar eru heima hjá sér. Eins má gera ráð fyrir því að eftirspurn eftir bílastæðum vegna starfsemi leikskólans Sunnufoldar verði eingöngu á virkum dögum, frá morgni og fram á síðdegi. Með því að meta vænta bílastæðaeftirspurn allrar þeirrar starfsemi sem er innan svæðisins með þessu móti má sjá á mynd 10 að væntanleg bílastæðapörf svæðisins nái ekki þeim 125 stæðum sem gert var ráð fyrir án samnýtingar.



**MYND 10** Yfirlit yfir samnýtingu bílastæða milli nýrrar íbúðabyggingar, Foldatorgs og leikskóla.

Búist er við því að eftirspurn eftir bílastæðum innan svæðisins verði mest síðdegis á virkum dögum, en þá gæti bílastæðanýtingin náð um 96 stæðum. Því má gera ráð fyrir að bílastæðafjöldi svæðisins verði fullnægjandi, þrátt fyrir að nýtt 28 íbúða húsnæði muni rísa á svæðinu þar sem engin bílastæði verði sérstaklega ætluð því innan lóðar.

Engin vörulosun eða annað þvíumlíkt fer fram á þeim hluta bílastæðisins sem áformað er að nýta undir nýju uppbygginguna, þar eru þó staðsettir grenndargámar sem gæti reynst nauðsynlegt að finna nýjan stað, mynd 11. Öryggi óvarinna vegfarenda myndi einnig aukast með þessu móti þar sem ekki yrði lengur opið fyrir akstur þvert í gegn um bílastæðið (milli Hverafoldar og Logafoldar). Gangandi og hjólandi vegfarendur á göngustígnum þyrftu því ekki lengur að þvera akveg á þeim stað.



**MYND 11** Bílastæðin norðan við skipulagssvæðið verði nýtt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Merkt með rauðri punktalínu.

Við áframhaldandi skipulagsvinnu þarf að ákvarða hvernig fyrirkomulag bílastæða leysist m.a. til að tryggja aðkomu fatlaðra (bílastæði og aðkoma). Þá þarf einnig að ganga úr skugga um að góðar og öruggar tengingar séu út á Hverafold og inn á aðliggjandi göngustígakerfi.