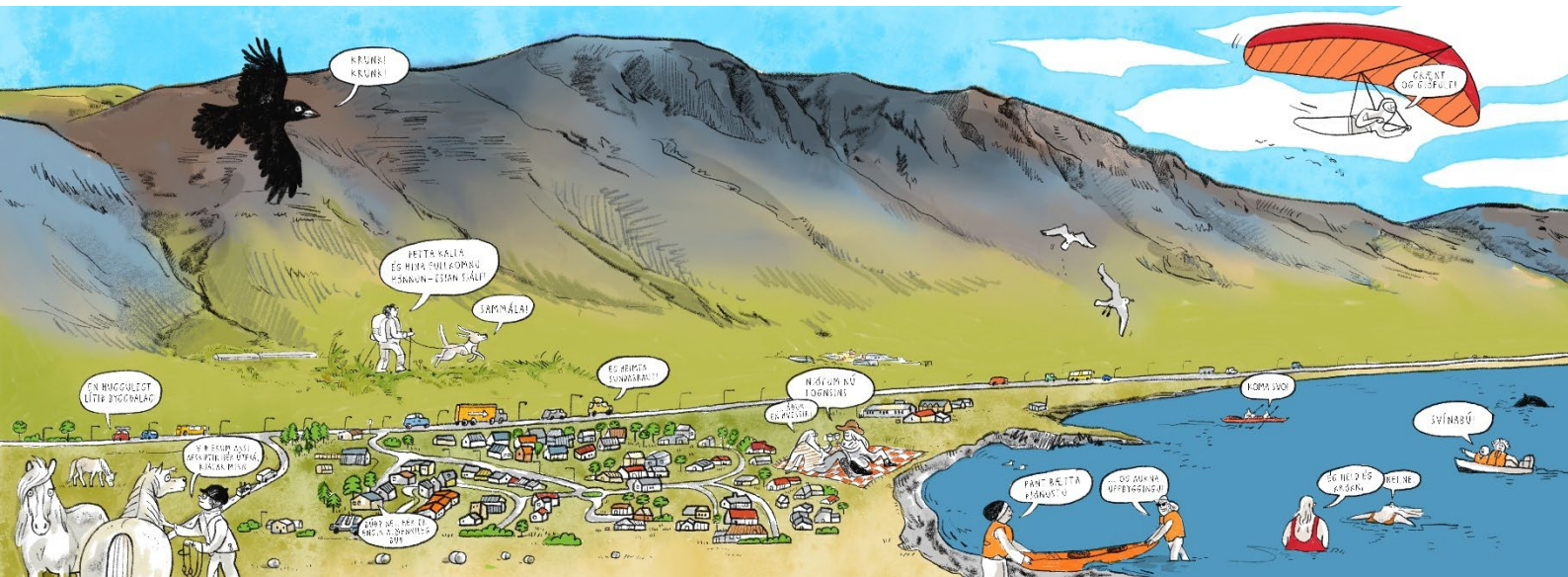


Grundarhverfi og nágrenni - BH10

Hverfissskipulag



Lýsing vegna nýrrar hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR

September 2025

Inngangur

Í þessari skipulagslýsingu er því lýst hvernig staðið verður að vinnu við hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni. Þetta er gert til þess að íbúar og hagsmunaaðilar geti áttað sig á þeirri skipulagsvinnu sem er að hefjast. Eftir að þessi verklýsing hefur verið kynnt, unnið úr ábendingum sem berast og hún samþykkt hefst eiginleg hverfisskipulagsvinna.

Verkefnið heyrir undir skrifstofu skipulags- og byggingarmála á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Umhverfis- og skipulagsráð ber ábyrgð á verkefninu en stjórnun verkefnisins er í höndum deildar- og verkefnisstjóra á deild skipulagsmála. Efnt verður til hugmyndaleitar meðal valinni teiknistofa (sjá nánar að aftan) um rammaskipulag fyrir þróun Grundarhverfis og nágrennis sem mun liggja til grundvallar við gerð hverfisskipulags. Rammaskipulagstillögum er falið að draga fram meginlínur þróunar nýrra reita og hverfisins, grænna svæða og samgangna í samhengi við núverandi byggð og tækifæri sem gefast til að styrkja hana. Hverfisskipulag verður einnig unnið í samstarfi við aðra sérfræðinga borgarinnar sem veita munu ráðgjöf um einstaka málaflokka.

Lögð er rík áhersla á að hafa náið samráð við íbúa og hagsmunaaðila á meðan unnið er að hverfisskipulaginu. Haldnir verða fundir með íbúum og samtökum þeirra og öðrum hagaðilum á svæðinu, ásamt því sem beitt verður fjölbreyttum samráðsaðferðum. Samhliða vinnu við hverfisskipulag verður unnið að endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og samráðsferlið samnýtt.

Um borgarhlutann og afmörkun skipulagssvæðisins

Skilgreint þéttbýli á Kjalarnesi, Grundarhverfi og næsta nágrenni, afmarkast í stórum dráttum af Vesturlandsvegi til austurs, strandlengjunni til suðurs, til vesturs af línu sem dregin er vestan svokallaðs Hofshverfis frá hafi til Arnarholts og til norðurs af línu sem dregin er frá Vesturlandsvegi rétt norðan gatnamóta Brautarholtsvegjar að lóðamörkum Arnarholts. Þetta svæði samsvarar að mestu því sem skilgreint hefur verið sem vaxtamörk þéttbýlis í Grundarhverfi. Alls er skipulagssvæðið um 144 hektarar, sjá nánari afmörkun á mynd.



Afmörkun skipulagssvæðisins



Núverandi staða svæðisins og landfræðilegar aðstæður

Á Kjalarnesi undir hlíðum Esjunnar við norðurenda Kollafjarðar stendur Grundarhverfi, eitt yngsta og fámennasta hverfi Reykjavíkur. Þar er fagurt bæjarstæði, góðir landkostir og nægt byggingarland fyrir fjölbreyttan húsakost sem mikill skortur er á um þessar mundir. Byggð hefur verið á svæðinu frá landnámi en landnámsmaðurinn Helgi Bjóla reisti sér bæ undir hlíðum Esjunnar að Hofi skv. Landnámu. Því er mikið um forn- og menningarminjar á Kjalarnesi og innan skipulagssvæðisins. Núverandi þéttbýliskjarni fór að myndast árið 1973 vestur af Klébergsskóla sem stofnaður var árið 1929 og hafði þjónað sem sveitaskóli fyrir sveitirnar í kring. Árið 1998 sameinast Kjalarneshreppur Reykjavík og Grundarhverfi varð eitt af 32 hverfum borgarinnar. Hverfið er fámennt miðað við önnur hverfi borgarinnar en tæplega 650 manns búa á skipulagssvæðinu, þar af u.þ.b. 540 innan helsta þéttbýlissvæðisins í Grundarhverfi. Þjónusta er af skorum skammti og engin eiginlegur hverfiskjarni. Fjarlægðir í aðra þjónustukjarna er allnokkur og almenningssamgöngur takmarkaðar.

Núverandi þéttbýliskjarni einkennist fyrst og fremst af sérbýlis- par- og raðhúsum á einni eða tveimur hæðum. Í suðausturjaðri byggðarinnar er Klébergsskóli auk leikskóla, sundlaugar og félagsheimilisins Fólkvangs. Nýrst í þéttbýliskjarnanum, við mót Vesturlandsvegar og Brautarholtsvegar, er verslunarhús og bensínstöð auk hverfastöðvar Reykjavíkur. Á austari hluta skipulagssvæðisins er strjálbýlli húsabyrping meðfram Brautarholtsvegi og götunum Hofsvík og Hofsbraut sem byggst hefur upp á undanförunum áratugum. Í landi Arnarholts á norðvestanverðu skipulagssvæðinu eru stærri byggingar þar sem m.a. var rekið vistheimili og geðdeild til áratuga en hafa verið teknar til annarrar notkunar á síðustu árum. Elstu byggingarnar eru gömul fjós sem byggð voru á þriðja áratug tuttugustu aldar en síðar voru byggð ný hús fyrir starfsemi vistheimilisins, starfsmannahús og sjúkrahúsbygging

Skipulagssvæðið stendur í u.þ.b. 0-30 metra hæð yfir sjávarmáli. Hæst stendur landið við Arnarholt en núverandi þéttbýli í Grundarhverfi, í austari hluta skipulagssvæðisins, stendur almennt í u.þ.b. 5-25 metra hæð og hallar landi til suðurs og suðvesturs í átt að sjó. Utan helsta þéttbýlisins einkennist landið helst af grasflötum og túnum sem mörg hafa verið ræst fram og nýtt til landbúnaðar. Innan skipulagssvæðisins er einnig strandlengja Hofsvíkur á Kjalarnesi og ofan úr Esju renna í gegnum svæðið lækir til sjávar, Vallárlækur í jaðri svæðisins til austurs, Bergvíkurlækur milli skólalóðar og íbúðarbyggðar og Jörfalækur við vestari mörk núverandi þéttbýliskjarna.

Staða skipulagsmála í Grundarhverfi og nágrenni

Innan skipulagssvæðisins er eftirfarandi deiliskipulag í gildi:

- Deiliskipulag Grundarhverfis, samþ. 26.02.1998, með síðari breytingum
- Deiliskipulag Klébergsskóla, samþ. 18.04.2000
- Deiliskipulag leikskóla við Klébergsskóla, samþ. 12.07.2002
- Deiliskipulag lóðar fyrir hreinsistöð fráveitu, samþ. 22.03.2007
- Deiliskipulag stígs á Kjalarnesi, samþ. 16.07.2009 (við Brautarholtsveg)
- Deiliskipulag Arnarholts, samþ. 21.08.2014

Þéttbýliskjarninn í Grundarhverfi fór að byggjast upp í kjölfar þess að fyrsta skipulag fyrir hverfið var samþykkt árið 1973 af Kjalarneshreppi. Gildandi deiliskipulag hverfisins var hins vegar samþykkt árið 1998 en seinna sama ár sameinaðist Kjalarneshreppur Reykjavík. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á gildandi skipulagi í gegnum tíðina, en stærsta breytingin var gerð 2023 þar sem auðum atvinnulóðum sunnan við Brautarholtsveg var breytt í íbúðarlóðir til að koma til móts við markmið aðalskipulags um aukinn fjölda íbúða og aukna sjálfbærni Grundarhverfis. Á lóðunum er gert ráð fyrir blöndu par-, rað- og fjölbýlishúsa á tveimur til þremur hæðum, allt að 81 íbúð. Umræddum lóðum hefur enn ekki verið



úthlutað og auk þeirra eru enn nokkrar einbýlishúsaloðir sem skilgreindar voru í deiliskipulaginu 1998 sem ekki hefur verið byggt á.

Suðaustast á skipulagssvæðinu, utan marka deiliskipulags Grundarhverfis frá 1998, hafa þrjár deiliskipulagsáætlanir verið samþykktar. Deiliskipulag fyrir Klébergsskóla, skipulag fyrir leikskóla Klébergsskóla og deiliskipulag fyrir hreinsistöð fráveitu. Leikskóli hverfisins hefur því verið byggður í nágrenni grunnskólans í stað þess að byggja hann fyrir miðju hverfisins eins og heimilt er skv. deiliskipulaginu frá 1998. Norðvestast á skipulagssvæðinu, á lóð Arnarholts, er einnig í gildi deiliskipulag frá ágúst 2014 sem og deiliskipulag frá 2009 vegna stígs meðfram Brautarholtsvegi. Á öðrum svæðum er ekki í gildi deiliskipulag.

Meginþorri skipulagssvæðisins er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 í landnotkunarflokki íbúðarbyggðar (ÍB57). Verslunar- og þjónustusvæði er vestan og sunnan við mót Vesturlandsvegar og Brautarholtsvegar og samfélagsþjónustusvæði suðaustast í hverfinu þar sem grunn- og leikskólar hverfisins standa auk sundlaugar. Annað samfélagsþjónustusvæði er norðvestast á skipulagssvæðinu í landi Arnarholts. Meðfram strandlengjunni og um mitt skipulagssvæðið er skilgreint opið svæði (OP28) sem að hluta nær upp að norðurmörkum skipulagssvæðisins.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er núverandi þéttbýlskjarni í Grundarhverfi, 1,7 ha svæði, skilgreindur sem uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð. Þar er gert ráð fyrir byggingum á einni til þremur hæðum en vegna sérstöðu Grundarhverfis innan Reykjavíkur má ætla að byggðin geti ýmist fallið í flokka IV eða V í töflu 3.2 í gildandi aðalskipulagi (kafla 3.6) um almenn viðmið um íbúðapétteleika. Eins og fram hefur komið er í aðalskipulagi einnig gert ráð fyrir að íbúðarbyggð geti haldið áfram að þróast til vesturs frá núverandi þéttbýli, sbr. landnotkunarafmörkun aðalskipulags.



Gildandi deiliskipulag Grundarhverfis, frá 1998.



Landnotkunarafmörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 á skipulagssvæðinu.

Hluti skipulagssvæðisins er í landi sem ekki er í eigu Reykjavíkurborgar. Á meðfylgjandi korti má sjá hvernig eignarhald á landi skiptist á milli Reykjavíkurborgar og annarra aðila.

Nýtt Hverfisskipulag

Samkvæmt skilgreiningu gildandi skipulagsreglugerðar er hverfisskipulag tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Skipulagssvæði hverfisskipulags fyrir Grundarhverfi og nágrenni er afmarkað utan um það svæði sem skilgreint hefur verið sem vaxtarmörk þéttbýlis í Grundarhverfi en í fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag verður skipulagssvæðinu skipt upp í smærri einingar (skilmálaeiningar). Gert er ráð fyrir að á núverandi þéttbýlissvæði (á austari hluta skipulagssvæðisins) verði staðfest hverfisskipulag með greinargerð, skipulagsskilmálum og uppdrætti en að önnur svæði, þar sem fyrirhugað er að þróa nýja



uppbyggingarmöguleika, verði skilgreind sem þróunarsvæði þar sem vinna þarf sérstakt deiliskipulag. Síðar verður hægt að sameina þessar deiliskipulagsáætlanir hverfisskipulagi svo heildstæð skipulagsáætlun verði í gildi fyrir Grundarhverfi.

Fyrirhugað er að vinna samhliða að hverfisskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni og endurskoðun á aðalskipulagi Kjalarness. Á nokkrum stöðum er í dag ósamræmi á milli landnotkunarskilgreininga í gildandi aðal- og deiliskipulagi. Gætt verður að samræmi milli endurskoðaðs aðalskipulags og hverfis- og deiliskipulags.

Áherslur, markmið og helstu viðfangsefni við gerð hverfisskipulagsins

Markmið hverfisskipulags er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er gátlist fyrir mat á visthæfi byggðar og skipulags sem settur er fram í aðalskipulagi Reykjavíkur. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í að innleiða stefnu Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

- Staðinn verði vörður um staðaranda Grundarhverfis og tekið mið af sérstöðu þess innan Reykjavíkur.
- Að stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.
- Að auka sjálfbærni hverfanna og draga úr neikvæðum þáttum.
- Að færa mótun hverfisskipulagsins nær íbúum með virku samráði.
- Skapa sterka hverfisheild sem standi undir grunnþjónustu og verslun og þjónustu sem flestir sjái sér fært að sækja innan hverfis gangandi eða hjólandi.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni innan hverfisins og að húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði metin með hliðsjón af stöðu grunn- og leikskóla í hverfinu, framboði þjónustupátta og félagslegri stöðu og blöndun húsagerða.
- Gæði húsnæðis og nærumhverfis verði í fyrirrúmi. Opín og græn svæði verði styrkt sérstaklega í skipulagi með tilliti til sérstöðu og hlutverks mismunandi svæða.
- Vistvænar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar og þróun eldri byggðar.
- Gætt verði sérstaklega að blágrænum ofanvatnslausnum og líffræðilegum fjölbreytileika. Tryggt verði að yfirbragð byggðarinnar einkennist af grænu og manneskjulegu yfirbragði.
- Skipulag taki mið af hvers konar náttúruvá og miði að því að lágmarka hættu af henni.

Hugmyndaleit um rammaskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni

Fyrirhugað er að efna til hugmyndaleitar meðal valinna teiknistofa um rammaskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni. Rammaskipulagið mun leggja meginlínur um framtíðarþróun skipulagssvæðisins og aðliggjandi áhrifasvæða og liggja til grundvallar fyrirhugaðri hverfisskipulagsvinnu, deiliskipulagsvinnu á þróunarsvæðum og endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi.



Í greinargerð hverfissskipulags verður sett fram lýsandi stefna fyrir gerð deiliskipulags á þróunarsvæðum innan skipulagssvæðisins. Þetta er gert til að gæta að markvissri skipulagsgerð á svæðinu á næstu árum sem taki mið af tillögum hugmyndaleitarinnar og til þess að íbúar og aðrir hagsmunaaðilar fái sem skýrasta sýn á þróunarhugmyndir innan skipulagssvæðisins á næstu árum og áratugum.

Aðrar skipulagsáætlanir sem varða hverfissskipulagsgerðina

- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Deiliskipulagsáætlanir á aðliggjandi áhrifasvæðum, m.a.:
 - Deiliskipulag Vesturlandsvegar frá Mosfellsbæ að Hvalfirði, samþ. 2018
 - Deiliskipulag Brautarholts – norðurhluti, samþ. 2001
 - Deiliskipulag í Hólalandi, samþ. 2019
 - Deiliskipulag golfvallar í landi Brautarholts I, samþ. 2011
 - Deiliskipulag Presthúss, samþ. 2022
 - Deiliskipulag Nesvíkur, samþ. 2021
 - Deiliskipulag Vallár, samþ. 2014

Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetningar

Vinnu- og samráðsferli hverfissskipulagsgerðar hefur verið skipt í þrjá fasa og lögð er áhersla á að íbúar hafi aðkomu að skipulagsgerðinni á öllum stigum. Í fyrsta fasa er leitað hugmynda hjá íbúum/hagsmunaaðilum og unnið að stefnumótun, í öðrum fasa eru kynntar vinnutillögur og óskað eftir athugasemdum við þær og í þriðja og síðasta fasa eru auglýstar lokatillögur að nýju skipulagi. Lesa má um vinnu- og samráðsferlið hverfissskipulags á síðunni:

<https://reykjavik.is/hverfissskipulag/samradsferli>.

Í apríl og maí hófst fyrsti fasi skipulagsvinnunnar með samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Haldnir voru kynningarfundir með íbúum og hagsmunaaðilum á svæðinu og fyrirhuguð skipulagsvinna við hverfissskipulag og endurskoðun aðalskipulags kynnt og íbúum gefin kostur á að koma sínum hugmyndum og athugasemdum á framfæri. Í kjölfarið var útbúin netkönnun sem opin var í tæplega þrjár vikur í maí þar sem áfram var hægt að koma á framfæri hugmyndum.

Áætlaðir verkáfangar og tímasetningar við gerð hverfissskipulags:

1. Íbúasamráð/kynningarfundir – fór fram í apríl og maí 2025, sbr. umfjöllun að ofan
2. Lýsing fyrir gerð hverfissskipulags kynnt – september til október 2025
3. Hugmyndaleit fyrir skipulagsgerð – október til desember 2025
4. Stefnumótun og tillögugerð samhliða – janúar til mars 2026
5. Kynning á vinnutillögum að hverfissskipulagi, u.þ.b. 4-6 vikur – mars til apríl 2026
6. Unnið að lokatillögum hverfissskipulags – apríl til maí 2026
7. Nýtt hverfissskipulag auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga – júní 2026

Helstu umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar fyrir lýsingu:

- Íbúasamtök Kjalarness



- Landeigendur
- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Land og skógur
- Orkuveitan
- Veitur
- Sorpa
- Minjastofnun
- Borgarsögusafn
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Veðurstofan
- Kjósarhreppur
- Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:
 - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
 - Skrifstofa reksturs og umhirðu
 - Skrifstofa umhverfisgæða
 - Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
 - Skóla- og frístundasvið
 - Menningar- og íþróttasvið
 - Velferðarsvið

Kynning lýsingar og meðferð ábendinga og athugasemda

Lýsing þessi er kynnt skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á kynningartíma gefst hagsmunaaðilum tækifæri til að koma á framfæri ábendingum og athugasemdum um efni lýsingarinnar. Athugasemdir og ábendingar skulu berast gegnum Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Á kynningartíma lýsingar gefst hagsmunaaðilum tækifæri til að koma á framfæri ábendingum og athugasemdum um lýsingarinnar. Ábendingar sem kunna að berast verða hafðar til hliðsjónar við mótun hverfisskipulagsáætlunar er ekki svarað með formlegum hætti.