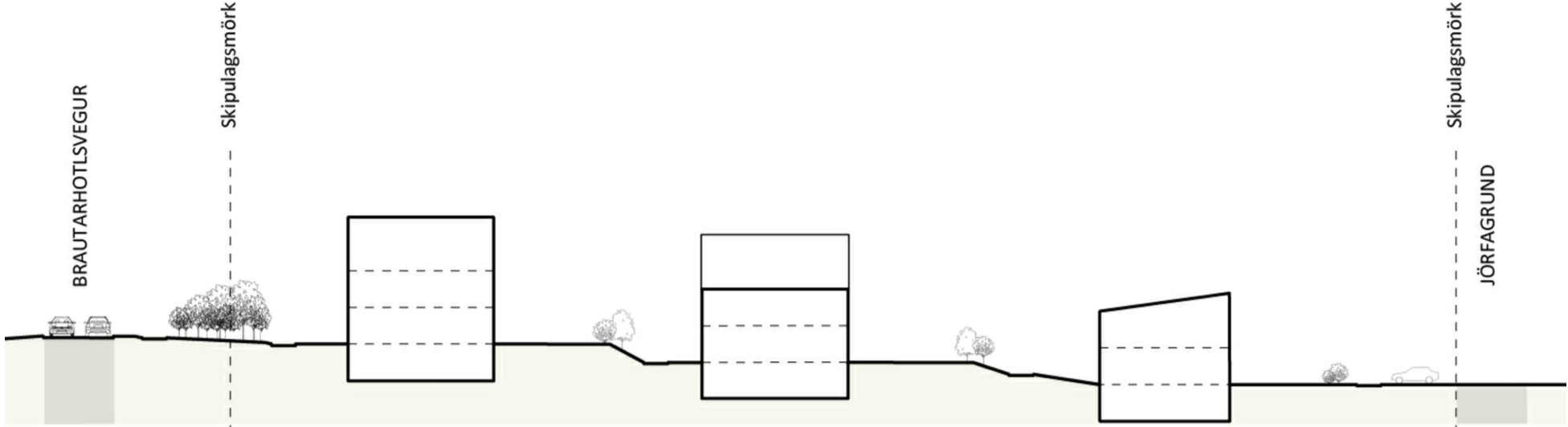




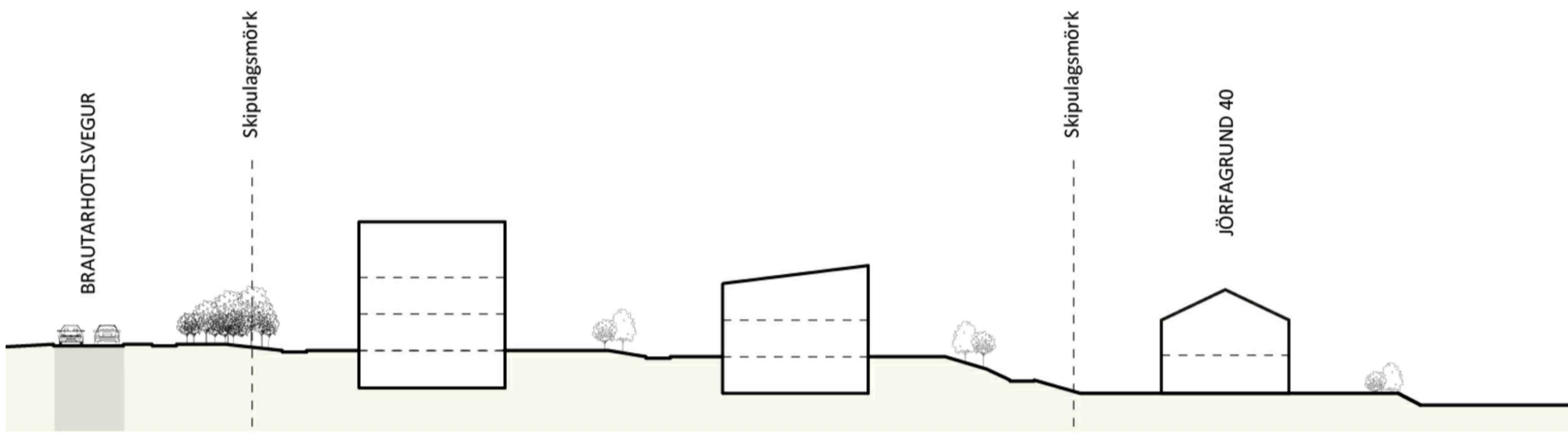
# GRUNÐARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



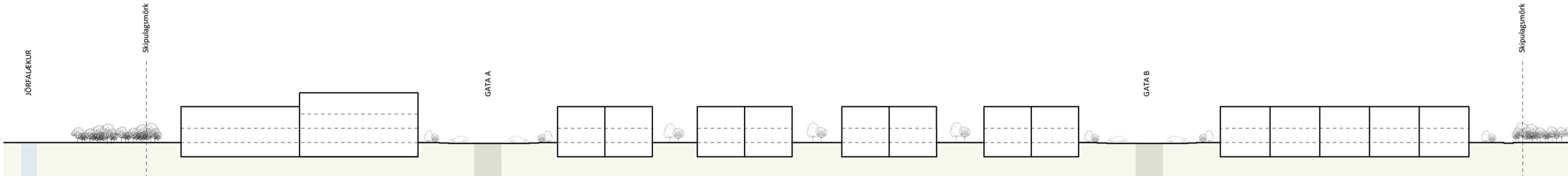
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU 1:1000



Sneiðing AA 1:500



Sneiðing BB 1:500



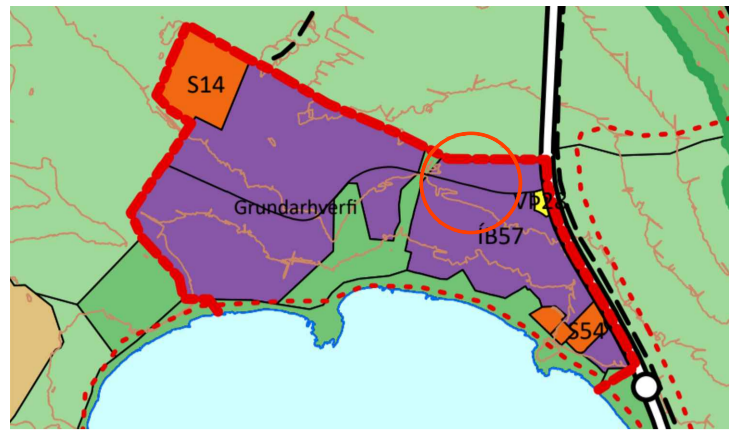
Sneiðing CC 1:500



Skýringarmynd, yfirlitsmynd af svæðinu



Skýringarmynd, horft yfir opið svæði í átt að parhúsum.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagsreitis
- Lóðarmörk
- Vikjandi bygging
- Byggingareitur
- Veghelgunarsvæði
- Helgunarsvæði lagna
- Helgunarsvæði lagna - feldi múr
- Kvæð um helgunarsvæði lagna innan lóða
- Bilastæði til skýringar
- Góngustígar
- Lóðanúmer til skýringa
- Lóðarsvæði í fermetrum
- 2H-Hæð húsa
- R1 Húsategund
- Minjar og verndarsvæði minja
- Leik- og dvalarsvæði
- Sorpskýli, staðsetning teiðbeinandi
- Dreifistöð rafmagns
- Gróður til skýringar

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á upprætti þann 16.03.2023 í kjölfar athugasemda eftir auglýsingu:

- Uppdráttur:
- Bætt við kvæðum vegna fráveitulagna í samráði við Veitur ohf.
  - Bætt við lóð og byggingarreit fyrir dreifistöð rafmagns
- Skilmálar í greinargerð:
- Skerpt á skilmálum um lagnakvaðir í samráði við Veitur ohf.

Með skýringarupprætti þessum fylgir deiliskipulagsuppráttur.

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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

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

Verkhelti:

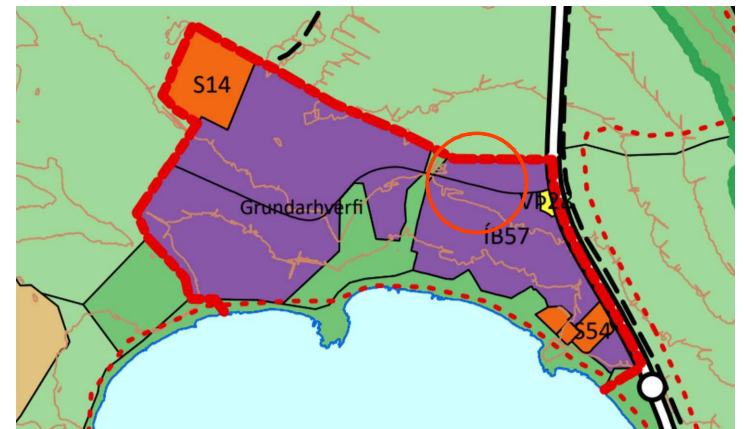
**GRUNÐARHVERFI**  
Breyting á deiliskipulagi

Verkhliut:

DEILISKIPULAGSBREYTING

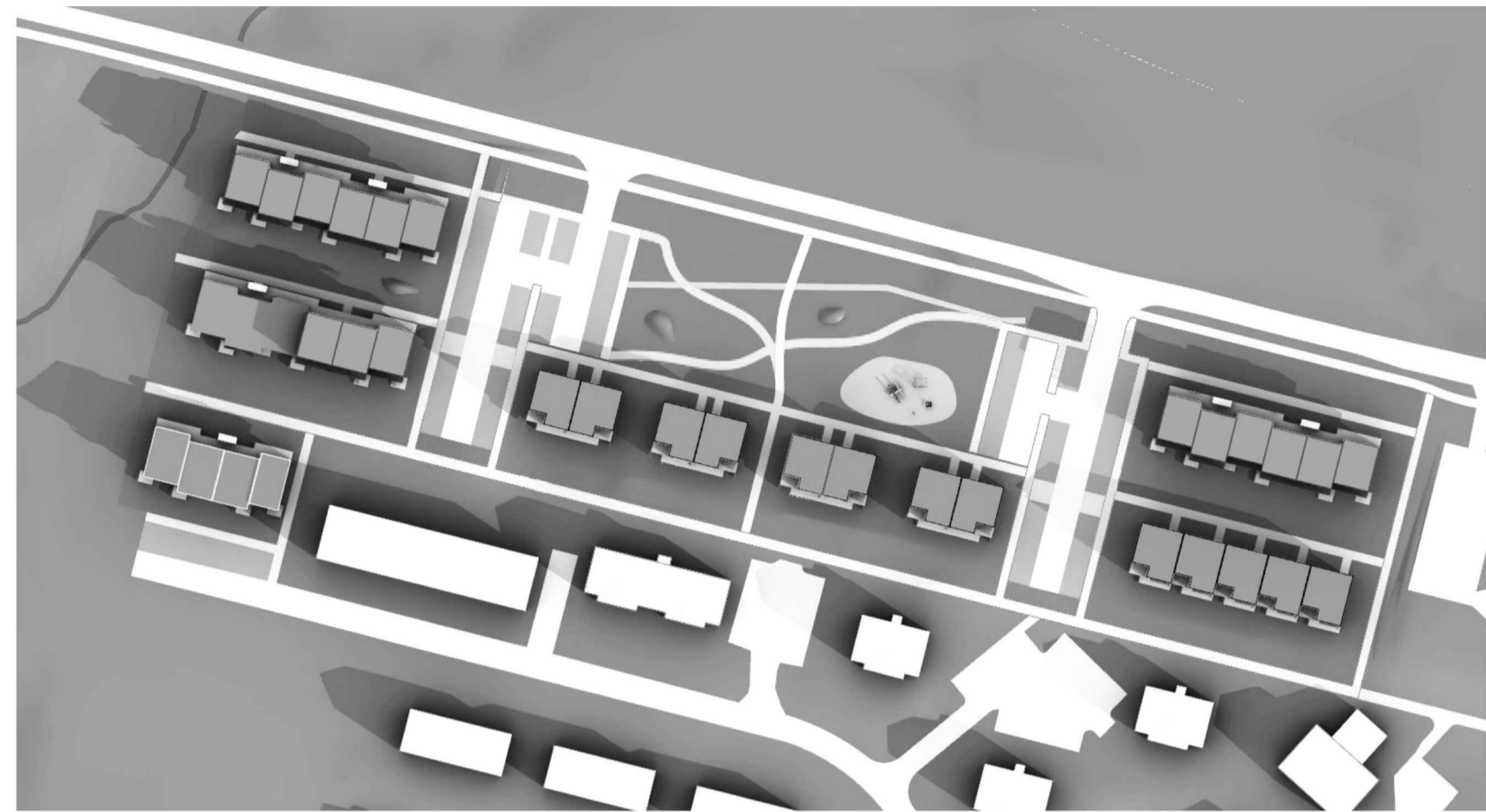
Mælikvarði:	1:1000, 1:500, A1	Teiknað:	PMR, BFS
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	14.06.2022	Verknúmer:	08046-1
Teiknistöð:		Teiknir:	

# GRUNDARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

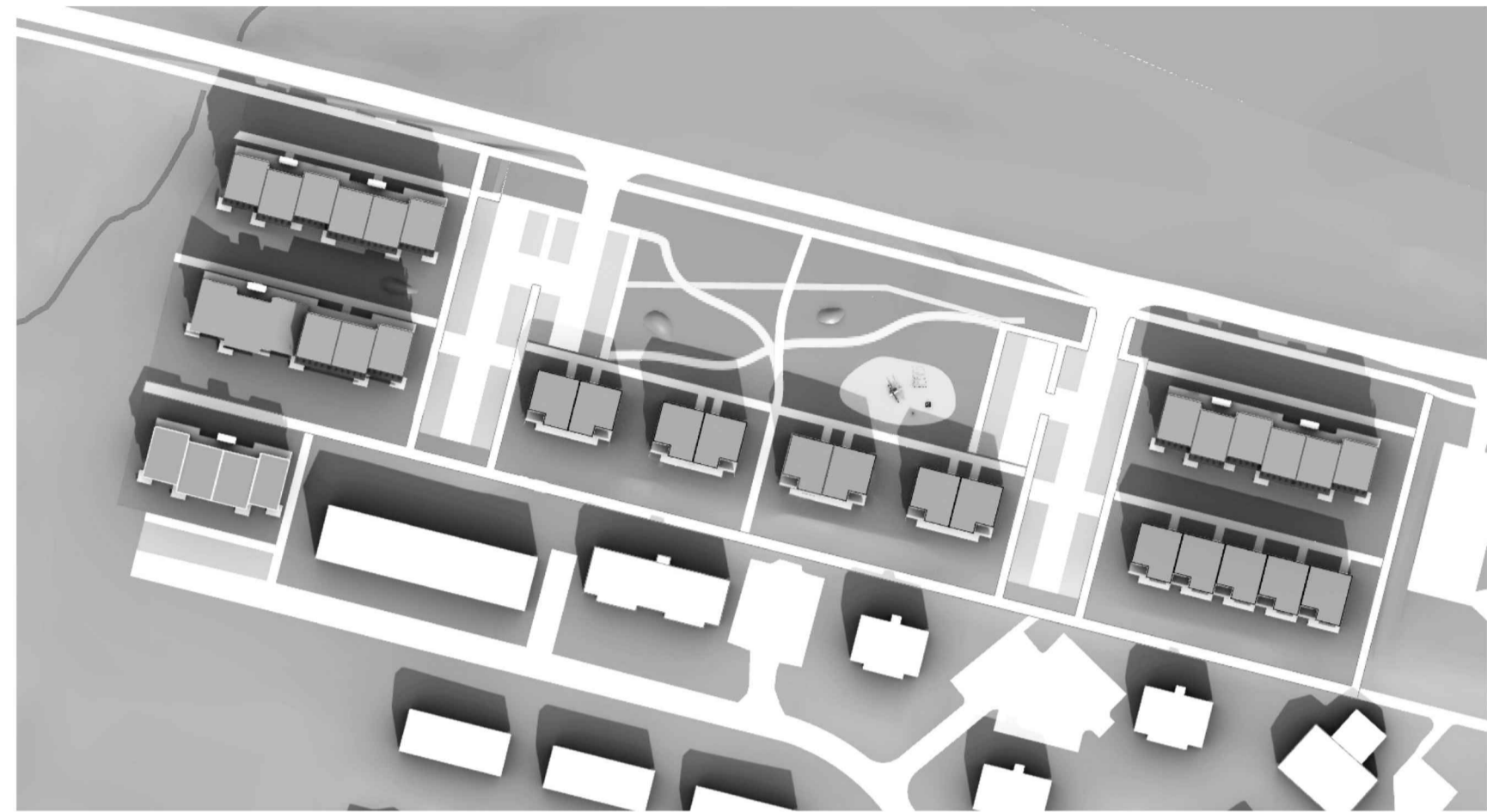


ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

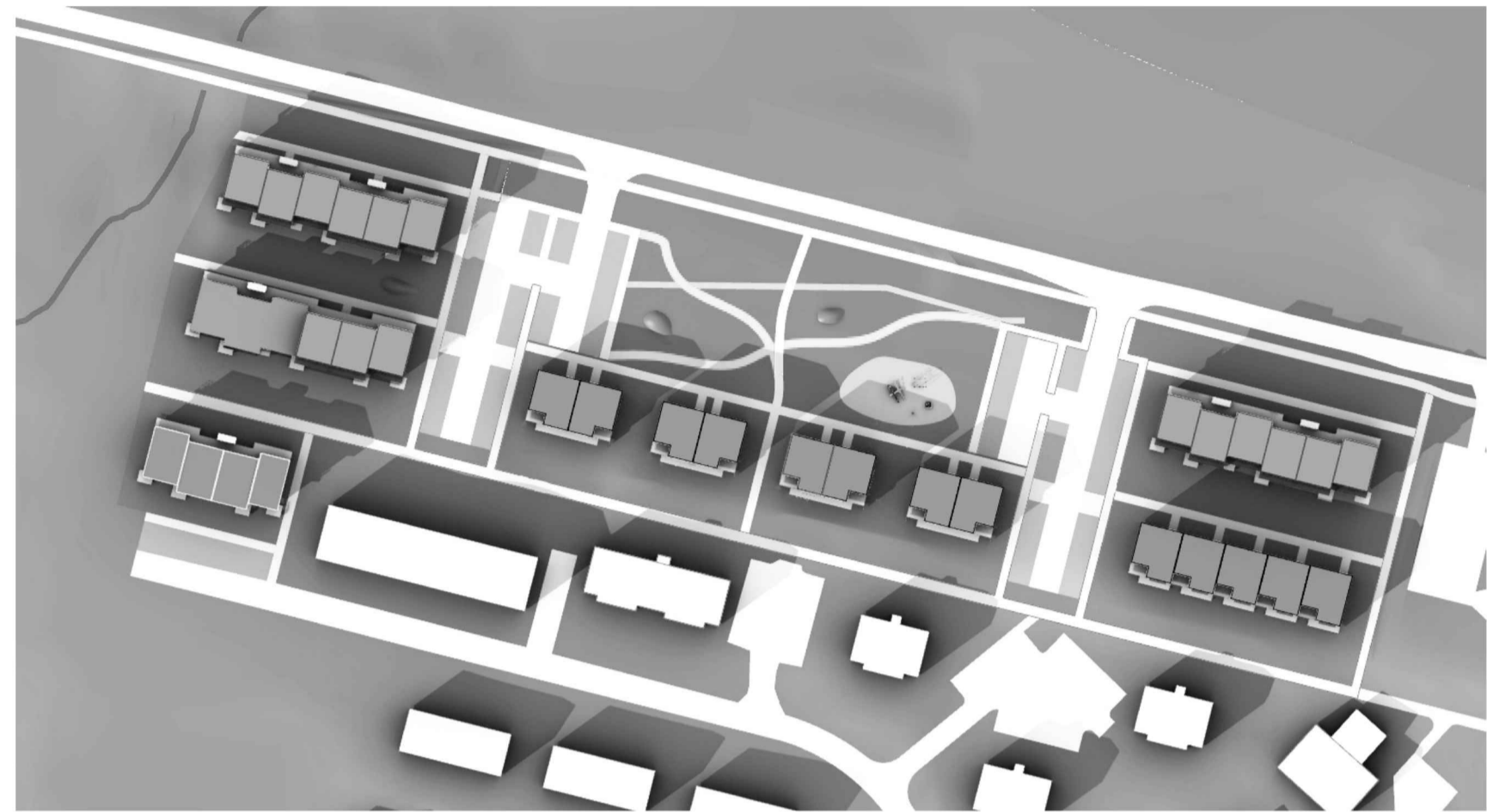
Skýringarmyndir - Skuggavarp



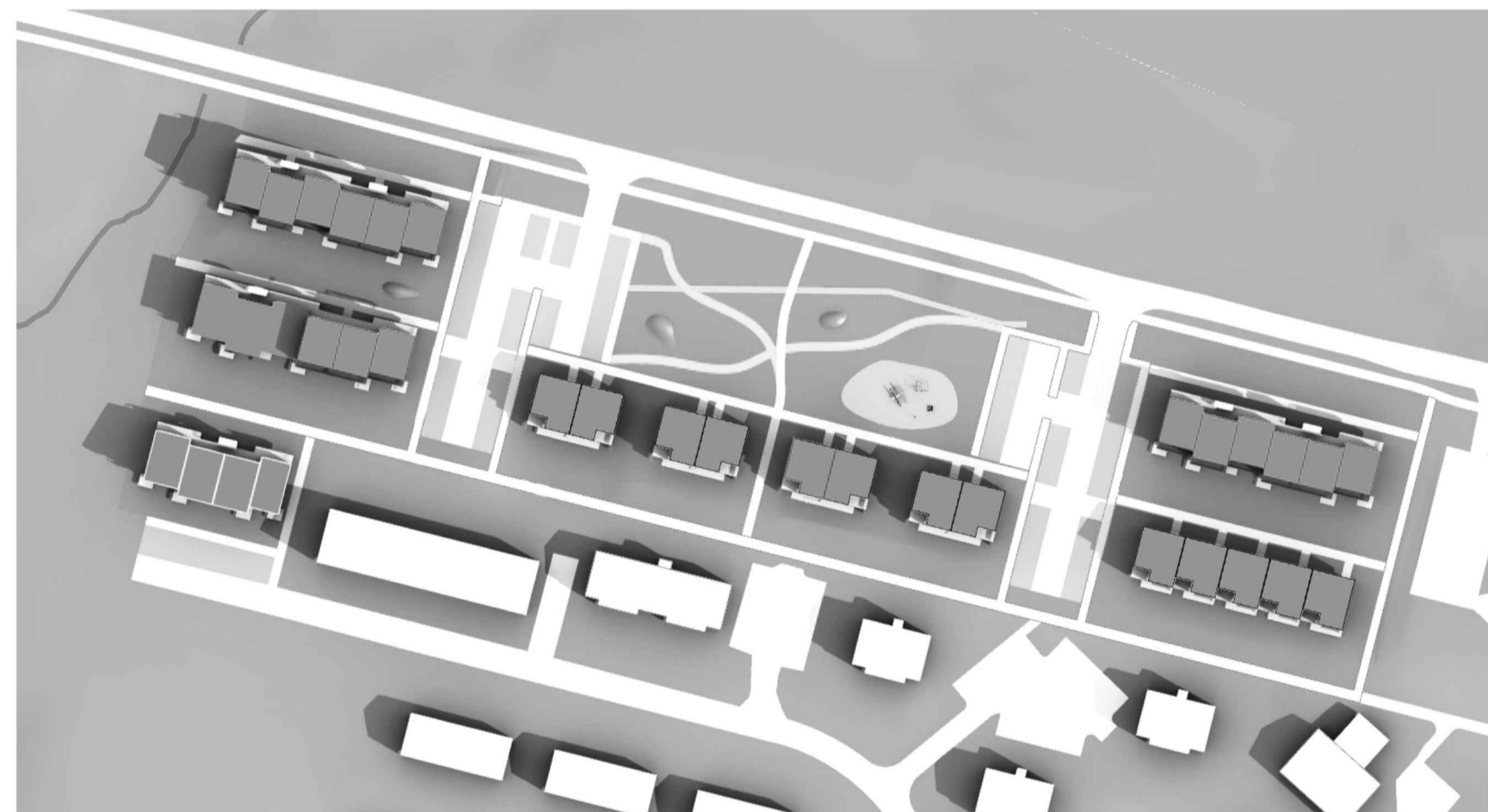
21. mars kl. 10:00



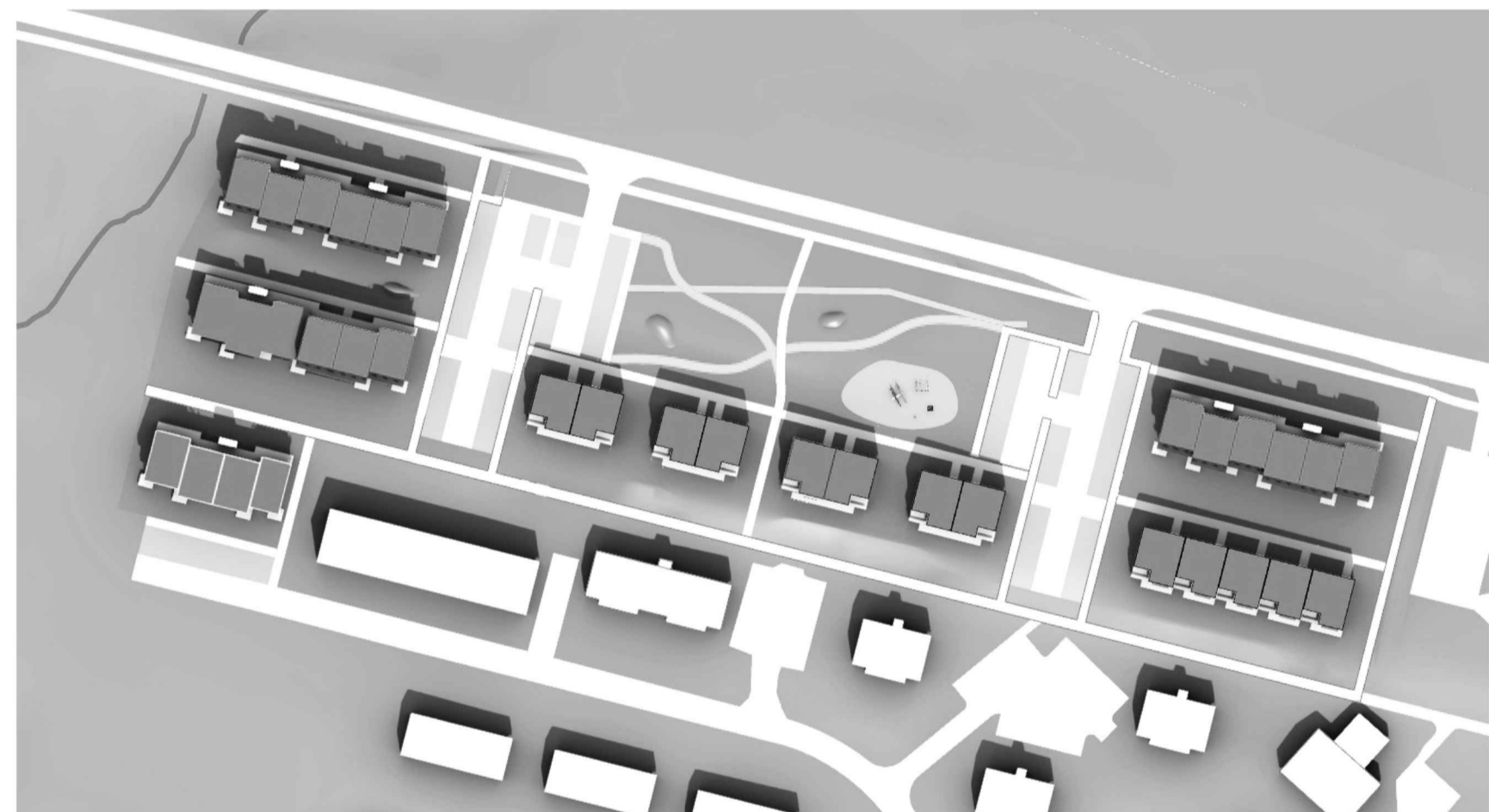
21. mars kl. 13:00



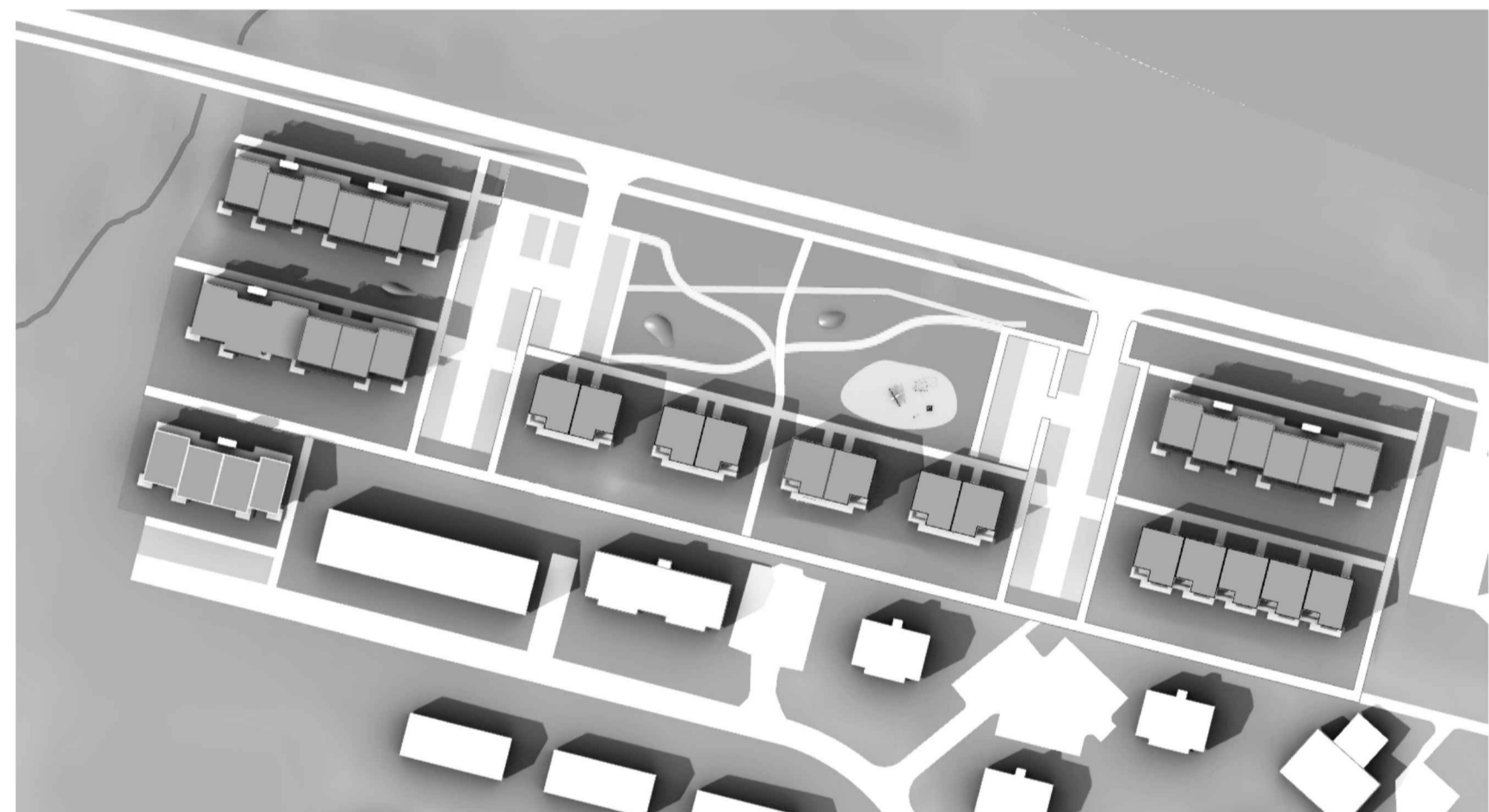
21. mars kl. 17:00



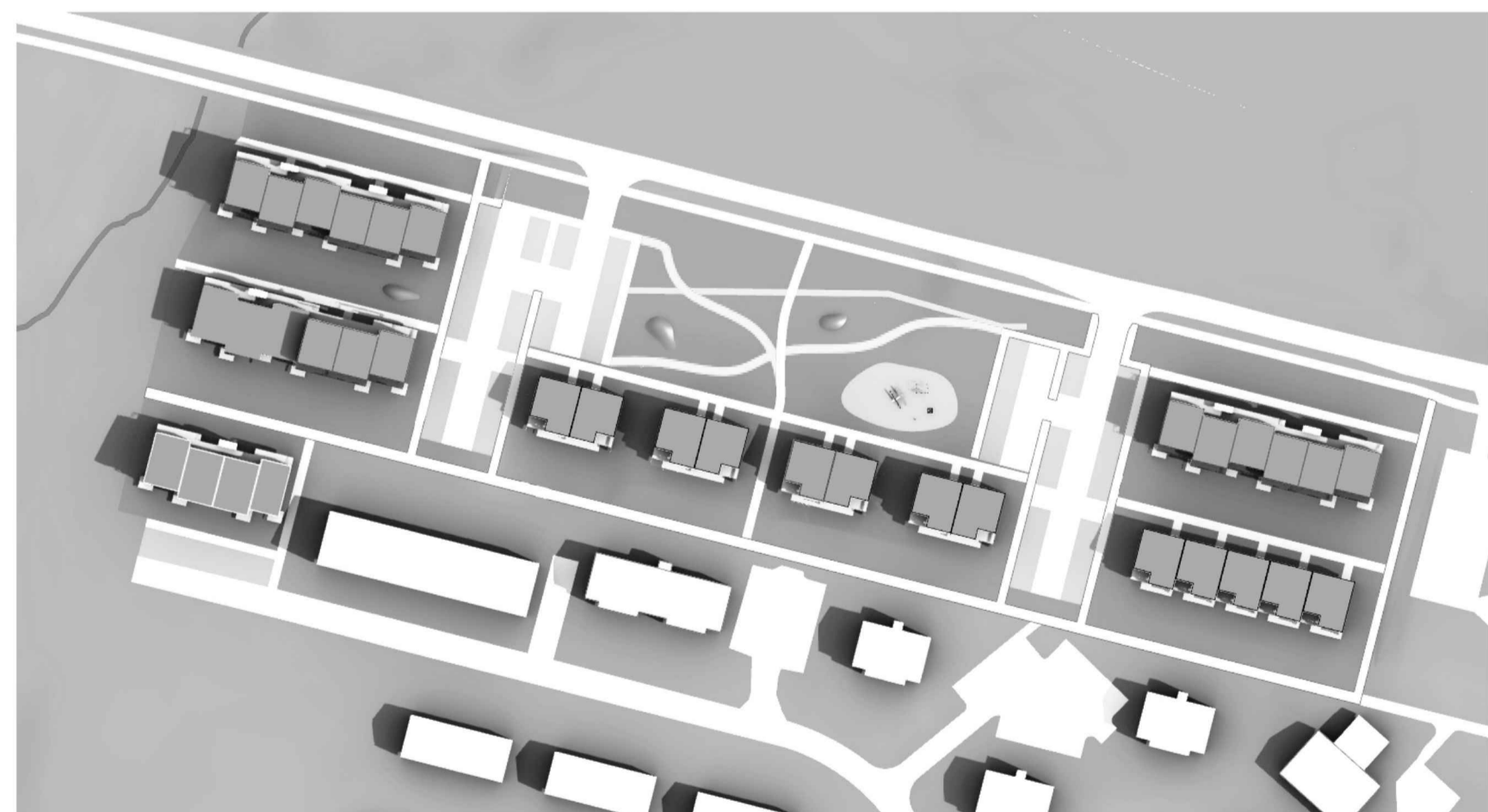
1. maí kl. 10:00



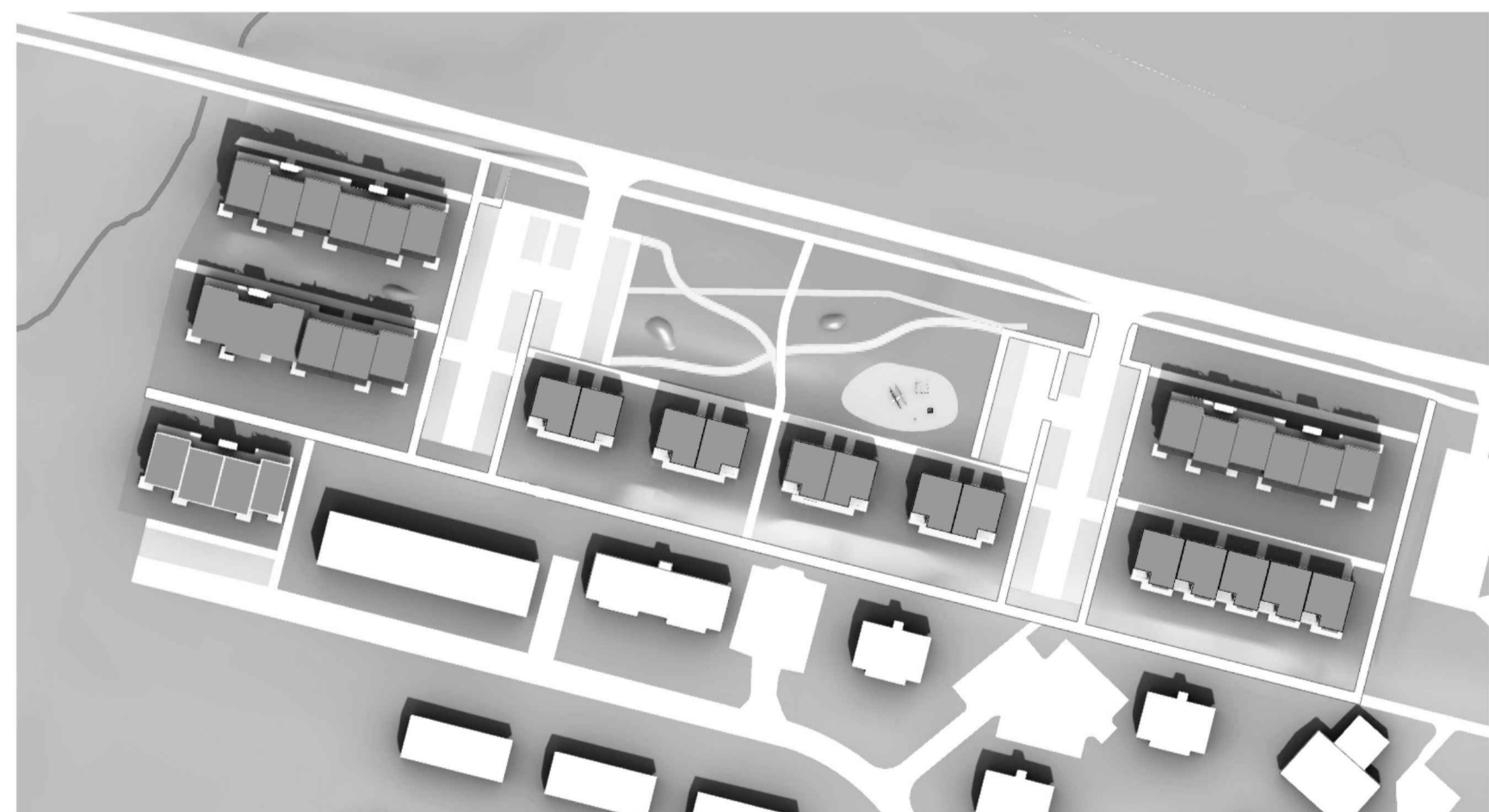
1. maí kl. 13:00



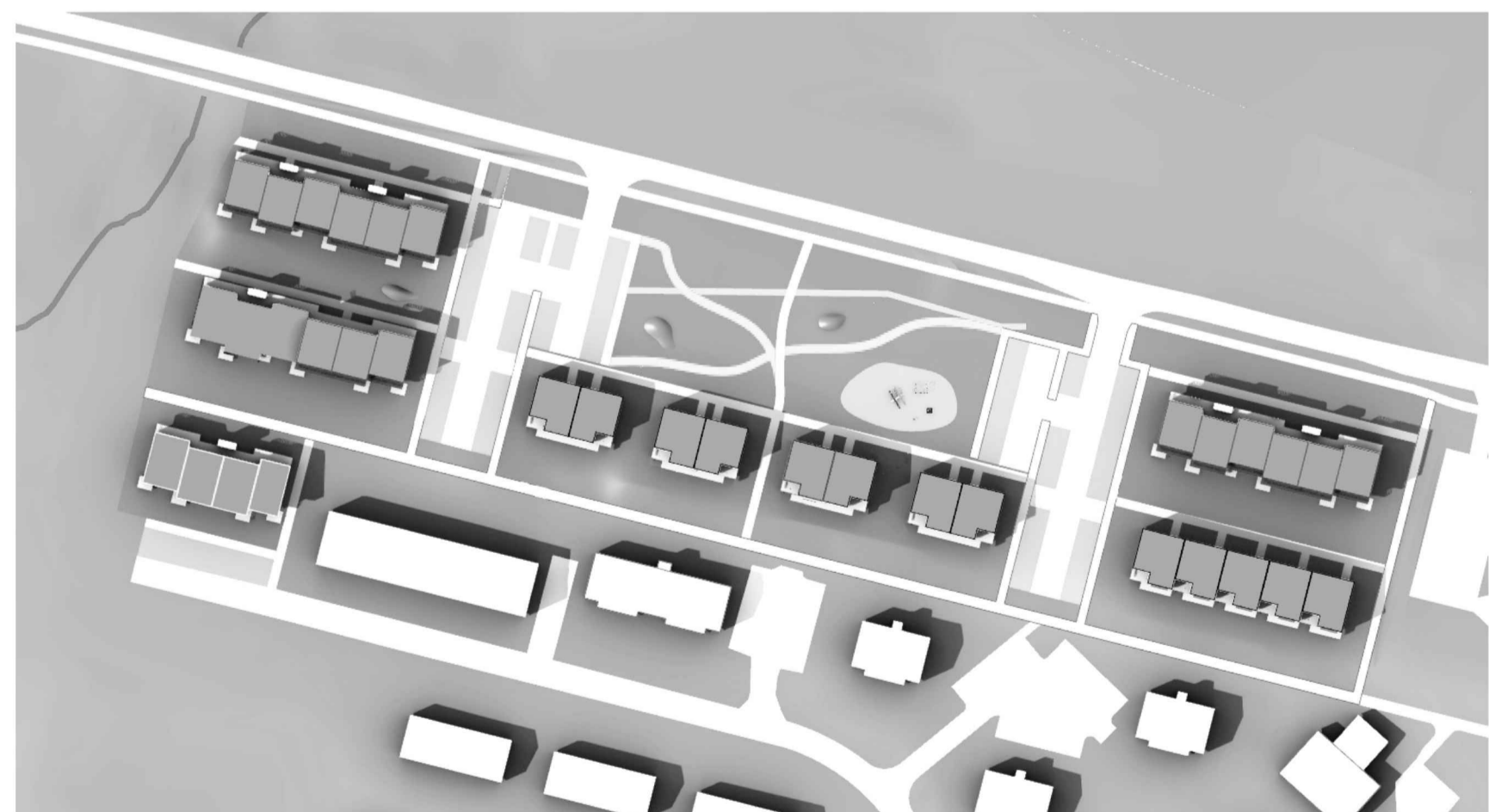
1. maí kl. 17:00



21. júní kl. 10:00



21. júní kl. 13:00



21. júní kl. 17:00

Með skýringarupprætti þessum fylgir deiliskipulagsuppráttur.

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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

Verkhelti:			
<b>GRUNDARHVERFI</b>			
Breyting á deiliskipulagi			
Verkhliut:			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
Mælikvarði:	1:1000, A1	Teiknað:	PMR, BFS
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	14.06.2022	Verknúmer:	08046-1
Teiknistöð:		Teiknir:	



## USK Skipulag

---

**Frá:** Guðfinna Ármannsdóttir [REDACTED]  
**Sent:** mánudagur, 14. nóvember 2022 09:40  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Vegna auglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund.

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Kjalarness dags. 14. nóvember 2022

Vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund.

Það hafa komið fram áhyggjur hjá íbúum á Kjalarnesi varðandi þessar lóðir og því byggingarmagni sem á þeim á að rýmast.

Ef heimilt verður að hafa allt að 77 íbúðir innan þess svæðis sem um ræðir þá er verið að tala um töluvert breytta ásýnd þar sem í dag eru upb. 100 einbýli - og raðhús í hverfinu auk örfáa fjölbýlishúsa.

Ef fara á í deiluskipulag þá væri lang best að það væri gert skipulag fyrir alla byggð í hverfinu og framtíðar byggingarlóðum.

Þannig getur orðið jafnvægi á íbúagerð á svæðinu en ekki bútasamur án framtíðarsýnar.

Ég geri þá kröfu sem eðlilegt er, að deiluskipulag og hverfaskipulag sé gert í samráði við íbúa í hverfinu og óska eftir kynningarfundum á þessum fyrirhuguðu deiluskipulags breytingum fyrir íbúa Kjalarness áður en þetta deiluskipulag verður samþykkt.

Kær kveðja,  
Guðfinna Ármannsdóttir  
Esjugrund 42  
116 Reykjavík



Umhverfis- og skipulagssvið  
Höfðatorg - Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

***Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness - tillaga að breytingu á deiliskipulagi Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund***

Á fundi íbúaráðs Kjalarness 10. nóvember 2022 var lögð fram og samþykkt hjálögð umsögn íbúaráðs Kjalarness dags. 10. nóvember 2022 vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund, sbr. 2. liður fundargerðar ráðsins sama dag.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt,  
Heimir Snær Guðmundsson  
*Miðlæg stjórnarsýsla*  
*Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa*  
Starfsmaður íbúaráða Kjalarness

Hjálagt: Umsögn íbúaráðs Kjalarness dags. 10. nóvember 2022 vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund

**Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness dags. 10. nóvember 2022 vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund**

Það vantar deiliskipulag fyrir allt hverfið þannig að jafnvægi verði á íbúðabyggð á svæðinu. Krafa er gerð um samráð við íbúa um umbyggingu og deiluskipulagi á Kjalarnesi.

Íbúaráð telur eðlilegt að byrjað sé á Hverfaskipulagi áður en farið er í stefnumarkandi breytingar á skipulagi hverfisins.

Óskað er eftir að haldinn verði kynningarfundur á Kjalarnesi fyrir íbúa um þessar deiliskipulagstillögur sem liggja fyrir, sem fyrst, þar sem athugasemdarfrestur rennur út þann 23. nóvember nk.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12 – 1  
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. nóvember 2022

### **Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Jörfa/Norðurgrund á Kjalarnesi**

Veitur hafa kynnt sér breytingu á deiliskipulagi Jörfa/Norðurgrund á Kjalarnesi. Um er að ræða breytingu sem felur í sér aukna uppbygging á íbúðarhúsnæði og nýjar lóðir skilgreindar innan íbúðarsvæðis ÍB57 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Áætluð uppbygging er á níu lóðum allt að 81 íbúðum.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Tillagan gerir ráð fyrir auknum fjölda íbúðahúsnæðis og þéttari uppbyggingu á svæðinu. Lóðirnar koma til með að vera staðsettar nær Brautarholtsvegi og nær lögnum Veitna í breytingartillögunni. Nýleg hitaveitulögn liggur á milli göngustígs og lóðar og nýjar rafmagnslagnir liggja einnig meðfram lóðum og milli lóðar nr.3 og 4. Veitur benda á lagnirnar þjónusta nærliggjandi byggð og því þarf að halda þeim í rekstri að verja á framkvæmdatíma. Veitur gera athugasemdir við að dreifistöð sem staðsett er á Borgarlandi er ekki sýnd á uppdrætti.

Nauðsynlegt er að tryggja aðkomu fráveitutengingar að fyrirhuguðum lóðum. Lóðarhafi þarf að skoða vel hvernig leysa eigi fráveitumál innan lóðar með tilliti til staðsetningar og hæðarkóta á heimlögnum fráveitu.

Veitur benda á tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg að götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga hönnun og færslu lagna sé þess þörf.

Virðingarfyllst,  
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir





## UMSÖGN

**Varðar: Breyting á deiliskipulagi að Jörfa/Norðurgrund á Kjalarnesi**

***Tillagan var auglýst frá 12. október 2022 til og með 23. nóvember 2022.***

### Eftirtaldir gerðu athugasemdir:

Guðfinna Ármannsdóttir, dags. 14. nóvember 2022.

Íbúaráð Kjalarness, dags. 10. nóvember 2022.

### **SAMANTEKT:**

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *Breytt ásýnd*
- *Of mikið byggingarmagn*
- *Skortur á heildarsýn*
- *Lítið samráð*

### **ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:**

Í breytingunni felst uppbygging á íbúðarhúsnæði og nýjar lóðir skilgreindar innan íbúðarhverfs ÍB57 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur möguleikum með allt að 81 íbúðum.

### **Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:**

Kjalarness dags. 14. nóvember 2022

Vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund.

Það hafa komið fram áhyggjur hjá íbúum á Kjalarnesi varðandi þessar lóðir og því byggingarmagni sem á þeim á að rýmast.

Ef heimilt verður að hafa allt að 77 íbúðir innan þess svæðis sem um ræðir þá er verið að tala um töluvert breytta ásýnd þar sem í dag eru upb. 100 einbýli - og raðhús í hverfinu auk örfáa fjölbýlishúsa.

Ef fara á í deiluskipulag þá væri lang best að það væri gert skipulag fyrir alla byggð í hverfinu og framtíðar byggingarlóðum.

Þannig getur orðið jafnvægi á íbúagerð á svæðinu en ekki bútasamur án framtíðarsýnar.

Ég geri þá kröfu sem eðlilegt er, að deiluskipulag og hverfaskipulag sé gert í samráði við íbúa í hverfinu og óska eftir kynningarfundum á þessum fyrirhuguðu deiluskipulags breytingum fyrir íbúa Kjalarness áður en þetta deiluskipulag verður samþykkt.

Kær kveðja,  
Guðfinna Ármannsdóttir  
Esjugrund 42  
116 Reykjavík



**Svör:** Uppbygging hvort sem það er innan þéttbýlis, á jaðarsvæðum eða á opnum svæðum hefur óhjákvæmilega áhrif á þá byggð sem er fyrir í grenndinni. Reynt var að taka mið af þeirri byggð sem fyrir er með því að staðsetja minni byggingar, þ.e. parhúsin, miðsvæðis og er reynt er að halda í ákveðnar sjónlínur t.d. til norðurs inn Hvalfjörðinn. Það var talið mikilvægt að fjölbýli við Jörfa/Norðurgrund væru skipulögð sem byggð á 2 – 3 hæðum sem eru brotnar upp í smærri einingar. Þá er mikilvægt að byggðin á svæðinu verði ekki einhæf en 80 einbýlishús eru fyrir á svæðinu og mun því fyrirhuguð viðbót fjölbýlis- og parhúsa stuðla að fjölbreyttara byggðamynstri.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er lágmarksfjarlægð núverandi húsa við Jörfagrund að fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði til norðurs á bilinu 40-50m. Tekið var mið að því við útfærslu deiliskipulagsins að húsin væri ekki of nálægt þeim húsum sem fyrir eru og að þess yrði gætt að opin og óbyggð svæði væru á milli.

Í gildi er deiliskipulag Grundarhverfis þar sem gætir nokkurrar einsleitni með tilliti til útfærslu skipulagsins þar sem einbýlishúsa- og raðhúsalóðir eru í miklum meirihluta á svæðinu. Með breytingartillögunni er ekki verið að ráðast í bútasam án framtíðarsýnar, heldur er verið að framfylgja stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um uppbyggingu og þróun íbúðarbyggðar. Í kafla um íbúðarbyggð í greinargerð aðalskipulagsins segir að markmiðið sé að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Ennfremur segir að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureka verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni.

Með tillögunni er verið að auka fjölbreytileika lóða til að koma á auknu jafnvægi á íbúðabyggð á svæðinu. Í stað þess að á svæðinu verði í framtíðinni einsleit byggð er mikilvægt að brjóta hana upp með skipulagi heildstæðs hverfis með fjölbreyttri og blandaðri byggð.

Þess má geta að vinna við hverfisskipulag Kjalarness er ekki hafin en þar er um að ræða mun umfangsmeiri vinnu en breytingu á deiliskipulagi. Hverfisskipulagið verður unnið í nánú samráði við íbúa og hagsmunaaðila.

### **Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness dags. 10. nóvember 2022 vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund**

Það vantar deiliskipulag fyrir allt hverfið þannig að jafnvægi verði á íbúðabyggð á svæðinu. Krafa er gerð um samráð við íbúa um umbyggingu og deiliskipulagi á Kjalarnesi.

Íbúaráð telur eðlilegt að byrjað sé á Hverfaskipulagi áður en farið er í stefnumarkandi breytingar á skipulagi hverfisins.

Óskað er eftir að haldinn verði kynningarfundur á Kjalarnesi fyrir íbúa um þessar deiliskipulagstillögur sem liggja fyrir, sem fyrst, þar sem athugasemdarfrestur rennur út þann 23. nóvember nk.

**Svör:** Gildandi deiliskipulag nær yfir allt íbúahverfi Grundarhverfis en það öðlaðist gildi árið 1998 og hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því frá gildistöku. Í gildandi deiliskipulagi er nokkur einsleitni í útfærslu skipulagsins þar sem einbýlis- og raðhúsalóðir eru í miklum meirihluta á svæðinu. Með því að auka fjölbreytileika lóða er verið að koma á auknu jafnvægi á íbúðabyggð á svæðinu. Í stað þess að á svæðinu verði í framtíðinni einsleit byggð er mikilvægt að brjóta hana upp með skipulagi heildstæðs hverfis með fjölbreyttri og blandaðri byggð.

Vinna við hverfisskipulag Kjalarness er ekki hafin en það er af og frá að breyting á deiliskipulagi Grundarhverfis hafi í för með sér stefnumarkandi breytingar á skipulagi hverfisins. Þess í stað er verið að styrkja byggðina með aukinni fjölbreytni og þar af leiðandi sjálfbærni. Það er ekki verið ráðast í stórvægilega breytingar er varða t.a.m. breytingu á landnotkun á svæðinu heldur er verið að framfylgja stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um uppbyggingu og þróun íbúðarbyggðar. Í kafla um íbúðarbyggð í greinargerð aðalskipulagsins segir að markmiðið sé að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Ennfremur segir að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni.

Jafnframt gerðu **Veitur ohf.** athugasemdir við að dreifistöð sem staðsett er á Borgarlandi er ekki sýnd á uppdrætti ásamt því að nauðsynlegt er að tryggja aðkomu fráveitutengingar að fyrirhuguðum lóðum.

Brugðist hefur verið við þessum athugasemdum Veitna og er dreifistöð rafmagns nú sýnd á uppdrætti innan skilgreinds byggingarreits. Jafnframt hefur verið bætt við kvöðum vegna fráveitulagna í samráði við Veitur ohf.

**Niðurstaða:**

Lagt er til að uppfærð deiliskipulagstillaga í samræmi við ábendingar Veitna verði samþykkt.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,**  
Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur.