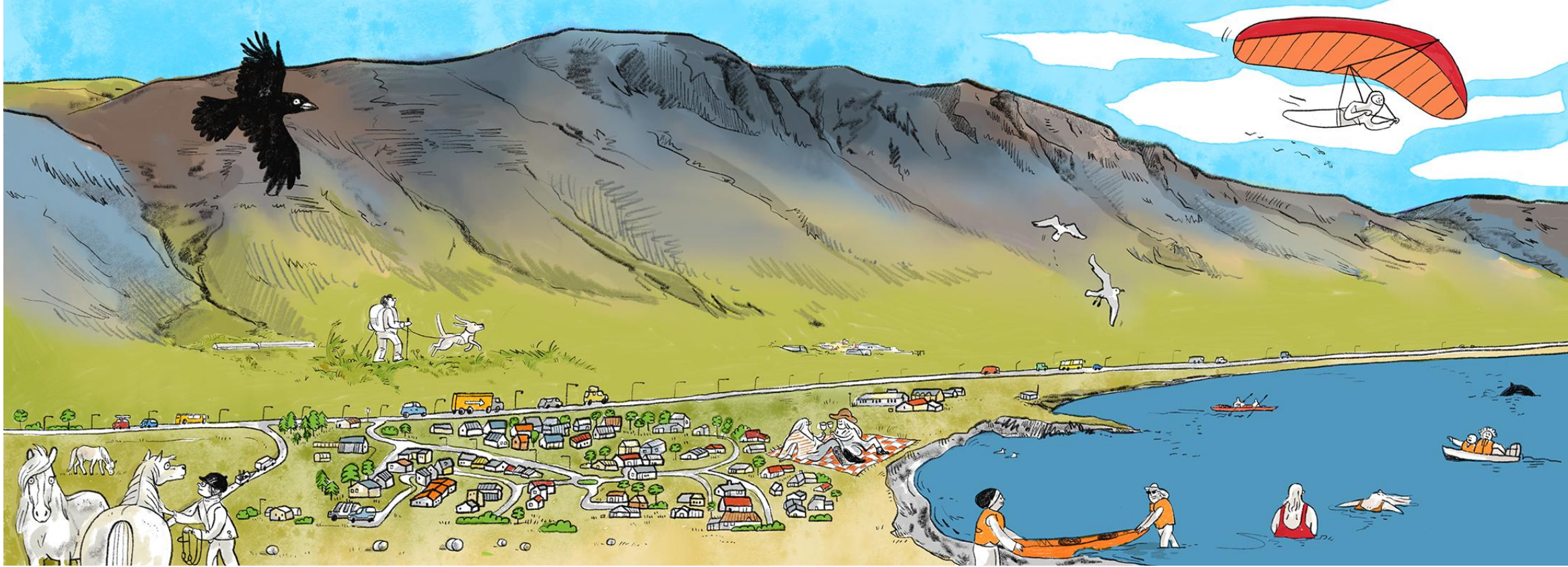




Grundarhverfi og nágrenni – BH10

Lýsing vegna nýrrar hverfisskipulagsáætlunar



Hverfisskipulag samhliða endurskoðun aðalskipulags

Samhliða verður unnið að hverfisskipulagi og breytingu á aðalskipulagi fyrir Kjalarnes.

Samráðs- og kynningarferli samnýtt.

Fyrirhuguð hugmyndaleit um rammaskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.



Skipulagssvæði hverfisskipulags

Tekur mið af vaxtamörkum þéttbýlis í Grundarhverfi.

Alls 144 ha. - stendur í u.þ.b 0-30 metra hæð.

Vestari hluti svæðisins einkennist helst af framræstum túnnum og grasflötum.

Um 650 manns búa á skipulagssvæðinu, þar af u.þ.b. 540 innan þéttbýliskjarnans í Grundarhverfi.

Byggð hefur verið á svæðinu frá landnámi og því er mikið um forn- og menningarminjar.





Núverandi byggð og aðstæður

Grundarhverfi er eitt yngsta og fámennasta hverfi Reykjavíkur.

Núverandi þéttbýliskjarni fór að myndast árið 1973 - Kjalarneshreppur sameinast Reykjavík árið 1998.

Byggðin einkennist fyrst og fremst af lágreistum sérbýlis- og raðhúsum.

Helstu stofnanir samfélagsins í suðausturjaðri byggðar (skóli, leikskóli, sundlaug og félagsheimili).

Bensínstöð og lítil verslun nyrst í hverfinu auk hverfastöðvar Reykjavíkur.

Önnur þjónusta er af skorum skammti og engin eiginlegur hverfiskjarni.

Almenningssamgöngur takmarkaðar.





Núverandi byggð og aðstæður

Strjálbýl húsabyrping um mitt svæðið við Hofsvík og Hofshverfi.

Við Arnarholt eru stærri byggingar þar sem áður var rekið vistheimili og geðdeild en byggingar hafa verið teknar til annarra nota undanfarin ár.





Skipulagsleg staða

- Deiliskipulag Grundarhverfis, samþ. 1998 af Kjalarneshreppi (með síðari breytingum).
- Deiliskipulag Klébergsskóla, samþ. 2000.
- Deiliskipulag leikskóla, samþ. 2002.
- Deiliskipulag hreinsistöðvar, samþ. 2007.
- Deiliskipulag stígs á Kjalarnesi, samþ. 2009.
- Deiliskipulag Arnarholts, samþ. 2014.



Deiliskipulag Grundarhverfis



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Meginþorri skipulagssvæðisins íbúðabyggð (ÍB57).

Grundarhverfi er skilgreindur uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðabyggð í AR2040 (reitur 104) – byggð á 1-3 hæðum.

Arnarholt (S14) – ekki gert ráð fyrir uppbyggingu fyrr en að lokinni hverfis- og/eða deiliskipulagsvinnu fyrir Grundarhverfi.

Vallagrund 3 – hverfiskjarni (VP28)

Ósamræmi milli landnotkunarskilgreininga í deili- og aðalskipulagi – leiðrétt í komandi skipulagsvinnu.



Nýtt hverfisskipulag

Skipulagssvæðinu skipt í smærri einingar (skilmálaeiningar).

Einingar fá ýmist fullunnið hverfisskipulag eða skilgreindar sem þróunarsvæði (utan hverfisskipulags).

Sérstakt deiliskipulag unnið fyrir þróunarsvæði en almennri stefnu fyrir þau lýst í greinargerð hverfisskipulags.

Síðar má fella deiliskipulag þróunarsvæða inn í hverfisskipulag.





Verk- og tímaáætlun

Vinnu- og samráðsferli hverfisSKIPulags hefur verið skipt í þrjá fasa.

Í apríl og maí 2025 hófst fyrsti fasi skipulagsvinnunnar með samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

1. fasi

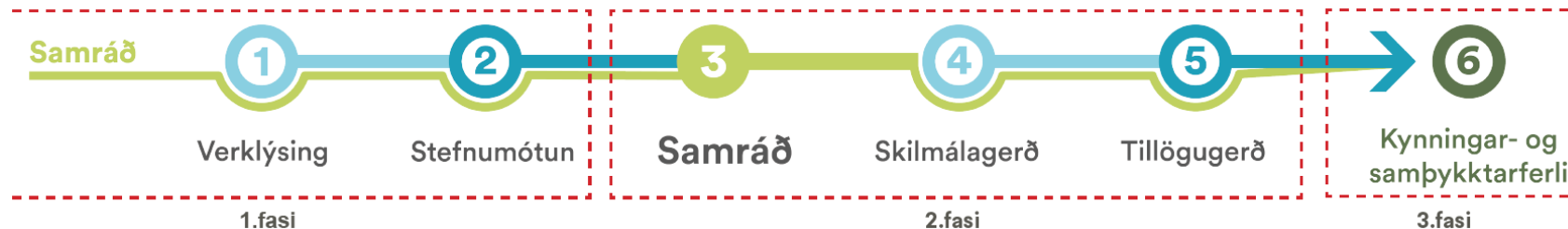
- Íbúasamráð/kynningarfundir
– apríl og maí 2025
- Lýsing fyrir gerð hverfisSKIPulags
– september til október 2025
- Hugmyndaleit fyrir skipulagsgerð
– október til desember 2025
- Stefnumótun
– janúar til mars 2026

2. fasi

- Kynning á vinnutillögum að hverfisSKIPulagi
– mars til apríl 2026
- Skilmála- og tillögugerð
– apríl til maí 2026

3. fasi

- Nýtt hverfisSKIPulag auglýst
– júní 2026





Helstu atriði úr samráði (1. fasi)

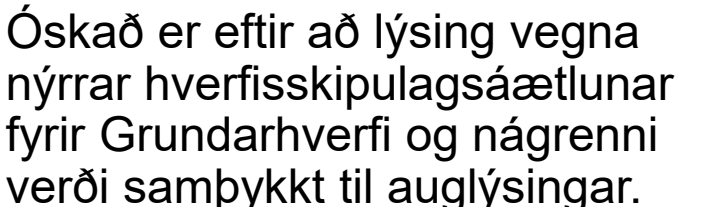
- Uppbygging - þéttbýli stækki til vesturs.
- Mið sé tekið af yfirbragði núverandi byggðar.
- Staðinn vörður um helstu einkenni og staðaranda – „sveit í borg.“
- Aukin verslun og þjónusta.
- Bættar samgöngur (Sundabraut, Vesturlandsvegur og almenningssamgöngur).
- Fjölbreyttari atvinnutækifæri.
- Sterkari grundvöllur fyrir íþróttar-, tómstunda- og félagsstarfi.





Áherslur og markmið hverfisskipulagsgerðar

- Standa vörð um staðaranda Grundarhverfis og taka mið af sérstöðu þess innan Reykjavíkur.
- Stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.
- Auka sjálfbærni hverfisins og draga úr neikvæðum þáttum.
- Færa mótun skipulagsins nær íbúum með virku samráði.
- Skapa sterka hverfisheild sem standi undir grunnþjónustu, verslun og þjónustu sem flestir sjái sér fært að sækja innan hverfis gangandi eða hjólandi.
- Gæta að félagslegri blöndun og fjölbreytni innan hverfis og að húsnæðisframboð verði þannig að sem flest geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- Áform um uppbyggingu 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. Opin 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.



Á kynningartímanum gefst hagsmunaaðilum tækifæri til að koma á framfæri ábendingum og athugasemdum um efni lýsingarinnar.

Ábendingar sem kunna að berast verða hafðar til hliðsjónar við mótn hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR.

[illegible][illegible][illegible]



Reykjavík