



Apríl 2026

Hugmyndaleit – Grundarhverfi og nágrenni

Samantekt valnefndar um tillögur

Reykjavíkurborg efndi til hugmyndaleitar vegna rammaskipulagsgerðar fyrir svæði Grundarhverfi og nágrenni á Kjalarnesi. Hugmyndaleitin fól í sér mótun á rammaskipulagi þar sem kallað var eftir hugmyndafræðilegri heildarsýn á hvernig byggðarkjarninn í Grundarhverfi og nágrenni hans getur þróast með uppbyggingu og aukna sjálfbærni í huga um leið og staðinn er vörður um sérstöðu og staðaranda á svæðinu.

Leitað var til þriggja arkitektastofa sem með einum eða öðrum hætti hafa komið að skipulagsvinnu á Kjalarnesi eða vinnu við hverfisskipulag í öðrum hverfum borgarinnar. Eftirtöldum stofum var gefinn kostur á þátttöku: Studio Bua, Studio Steinarsson og Urban arkitektum. Nafnleynd var viðhöfð við val á tillögu til áframhaldandi þróunar og í kjölfarið verður gerður þjónustusamningur um áframhaldandi þróun rammaskipulagsins, ráðgjöf við gerð hverfisskipulags fyrir Grundarhverfi og gerð deiliskipulags fyrir hluta svæðisins.

Valnefnd skipuðu fimm starfsmenn á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, með sérfræðipækkingu í skipulagi, landslagsarkitektúr, arkitektúr og borgarhönnun. Til ráðgjafar fyrir valnefnd voru starfsmenn hinna ýmsu deilda gatna- og innviða á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.

Hér að neðan má sjá samantekt valnefndar um hverja tillögu og samanlögð stig.



Tillögur um votlendisgarð um mitt skipulagssvæðið eru áhugaverðar og markvisst er unnið með blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu og líffræðilegan fjölbreytileika. Valnefnd telur þó votlendisgarðinn óþarflega umfangsmikinn og tækifæri í að staðsetja við hann starfsemi/þjónustu sem virkjaði svæðið og glæddi hann lífi, t.d. leik- eða grunnskóli eða önnur félagslega starfsemi. Tillaga að staðsetningu nýrrar sundlaugar í tengslum við garðinn er áhugaverð.

Almenningsgarðurinn Kvíatorfa er spennandi og getur orðið gott almenningsrými inni í þéttustu byggðinni. Bogadregin útlína garðsins brýtur upp annars skarpar línur í skipulaginu og býður upp á eitthvað óvænt. Velta má fyrir sér hvort auka mætti gæði rýmisins með því að takamarka meira akstur umhverfis hann.

Tillagan gerir ráð fyrir að tvær meginakstursleiðir séu í gegnum hverfið sem léttir á akstri um Brautarholtsveg. Gatnakerfið er þétttriðið og tengir vel mismunandi hverfishluta og býður upp á að hægt sé að þróa það yfir tíma í takt við vöxt samfélagsins. Ef til vill er gatnakerfið hins vegar full formfast og mætti brjóta það upp með bugðóttari götum eða stígum inn á milli og horfa betur til núverandi gatnalegu sem verður áfram nýtt. Huga þarf að því að langir og beinir götukaflar geta haft neikvæð áhrif á umferðaröryggi. Skoða þarf vel hvort fýsilegt er að fækka einstefnugötum til að einfalda umferðarskipulag og stytta akstursvegalengdir. Umferðarskipulagið hentar þjónustu almenningsgangna vel með staðsetningu biðstöðva í grennd við sem flestar íbúðir.

Göngustígar og -tengingar fylgja að mestu akstursleiðum sem takmarkar gönguvæni hverfisins, sérstaklega fyrir yngri vegfarendur. Æskilegt væri að sjá betri og samfelldari tengingar í gegnum hverfið, ekki síst að verslun, þjónustu og skólum þar sem um er að ræða talsvert stórt skólahverfi. Valnefnd telur einnig æskilegt að sjá tillögu um uppbyggingu leik- og grunnskólasvæðis fyrir yngri bekki miðlægt í hverfinu svo sem flest börn hafi tækifæri á að ganga í skóla.

Raunhæft er að gera ráð fyrir uppbyggingu helstu verslunar og þjónustu við innganginn í hverfið næst Vesturlandsvegi. Hugmynd um svæði fyrir skapandi verkstæði og léttan iðnað við Grástein eru áhugaverðar en velta má fyrir sér hvort slík starfsemi myndi hagnast á meiri nálægð við aðra verslun og þjónustu.

Mikil áhersla lögð á að vinna með minjar á svæðinu og tengja þær útivistar og leiksvæðum í leik- og fræðsluupplifun. Sannfærandi tillögur um hvernig endurnýta má eldri mannvirki til að viðhalda sögulegri tengingu og lágmarka kolefnisspor uppbyggingar.

Efnisþættir og stig valnefndar:

- Sterk heildarsýn – 15,5
- Gæði byggðar – 14,5
- Samfélag – 7,25
- Samgöngur – 6,5
- Vistkerfi og minjar - 8
- Orka og auðlindir - 7
- Mannvirki – 7,75
- Náttúruvá - 7

Samanlögð stig: 73,5



Reykjavík



41218 – Náttúrulega Kjalarnes

Hugmyndafræði skipulagstillögunnar byggir á því að skapa aðlaðandi ramma um mannlíf, að efla samfélagslega virkni og lýðheilsu fólks ásamt því að styrkja tengsl manneskjunnar við náttúruna.

Markmið tillögunnar er að skapa sterk tengsl milli byggðar og náttúru, þannig að allir íbúar hverfisins njóti nærveru við grænt umhverfið. Byggðarmynstur og húsagerðir miðast við að öll dvalarrými íbúða (stofa og eldhús) snúi að sólu og fallegu útsýni.



Eftirlitð skýringarmynd af skipulagsrammanum

Samantekt valnefndar:

Nokkuð sterk heildarsýn sem byggir á því að byggðin myndi órofna heild með náttúru svæðisins. Frumleg skipulagshugmynd sem miðar að því að byggðin samanstandi af fjölda skjólgóðra húsaþyrpinga sem raðað er umhverfis helstu umferðaræðar og á milli græn-blárra skjólbelta sem ganga í gegnum hverfið frá norðri til suðurs. Nokkuð óhefðbundin og skemmtileg skipulagshugmynd en heldur einsleit fyrir allt skipulagssvæðið með of miklum þéttleika og byggðarmynstur skortir betra samræmi við núverandi byggð.

Byggðarkjarnar mynda skjólgóða og bjarta sameiginlega inngarða, nokkurs konar kjarnasamfélög, sem geta styrkt félagsleg tengsl og samveru íbúa. Mikil áhersla er lögð á náttúrulegt samspil byggðar og villtrar náttúru utan þyrpinganna með áherslu á að viðhalda eins og kostur er líffræðilegri fjölbreytni og lágmarka umhirðu og viðhald. Valnefnd telur hins vegar ekki nægjanlega tekið mið af staðaranda og sérstöðu svæðisins og gera þurfi ráð fyrir að flestir mögulegir framtíðaríbúar í Grundarhverfi muni sækjast eftir hefðbundnara sérbýlisformi en tillagan gerir ráð fyrir.

Um mitt skipulagssvæðið er gert ráð fyrir uppbyggingu hverfiskjarna þar sem helstu umferðarleiðir akandi og gangandi vegfarenda mætast. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu fjölbreyttrar verslunar, þjónustu og samfélagsþjónustu, s.s. grunnskóla fyrir eldri bekkji. Með miðlægrri staðsetningu hverfiskjarnans er hann í göngufæri við sem flesta íbúa en laðar síður að umferð af Vesturlandsvegi og úr nærsveitum. Hugmyndin um miðlægan hverfiskjarna er háð miklum þéttleika og að almennt verði íbúar í Grundarhverfi minna háðir bílnum fyrir flestar ferðir. Valnefnd telur þann þátt





tillögunnar ósannfærandi í samhengi við sérstöðu svæðisins og staðaranda núverandi byggðar.

Tillagan gerir ráð fyrir umtalsverðum þéttleika með á bilinu 2000 – 4000 nýjar íbúðir með talsvert háu hlutfalli íbúða í fjölbýli. Um er að ræða áþekkan fjölda íbúða og í Neðra Breiðholti (u.þ.b. 3500 íbúðir) og nokkuð sambærilegt hlutfall íbúðargerða. Mat vafefndar er að það sé heldur óraunhæfur þéttleiki fyrir byggð á þessu svæði og kallist ekki nógu vel á við byggð og staðaranda núverandi hverfis.

Fyrirkomulag gatna gerir ráð fyrir því að Brautarholtsvegur sé megingata í gegnum hverfið og út frá honum gangi íbúðargötur með rólegra og grænna yfirbragði og stútum að hverri húsáþyrpingu. Í svo þéttri byggð má gera ráð fyrir talsverðri umferð um Brautarholtsveg á helstu álagstímum þar sem lítil samþætting er í gatnakerfinu. Með því að snúa byggð betur að Brautarholtsvegi mætti styrkja götuna sem nokkurs konar borgargötu í hverfinu. Gatnakerfið hentar illa þjónustu almenningsgangna þar sem stór hluti íbúða væri í talsverðri fjarlægð frá stoppistöðvum.

Hverfisdragill fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur býr til góðar og öruggar tengingar í gegnum hverfið og styrkir tengingu við helstu verslunar og þjónustusvæði.

Efnispættir og stig vafefndar:

- Sterk heildarsýn – 12,5
- Gæði byggðar – 11,5
- Samfélag – 6,75
- Samgöngur – 6,5
- Vistkerfi og minjar – 7,25
- Orka og auðlindir – 6
- Mannvirki – 6,25
- Náttúruvá – 7,75

Samanlögð stig: 64,5



27090 - Grundarhverfi og nágrenni

Megináherslur hugmyndanna byggja á óskum íbúa Kjalarness sem fram hafa komið á íbúafundum: að styrkja innviði, efla þjónustu og atvinnu og þannig treysta grunn að sjálfbærni og lifandi samfélagi. Jafnframt er mikilvægt að bæta aðgengi að útivist og íþróttaiðkun, sem eflir heilsueflandi og virknimiðað samfélag og styrkir tengsl íbúa við nærumhverfi sitt í þessari einstöku sveit á Kjalarnesi, rétt við borgardyr Reykjavíkur.



Samantekt valnefndar:

Um margt raunhæf tillaga og væntingum um vöxt hverfis stillt í hóf sem kann að vera í takti við núverandi byggð og þróun hennar undanfarna áratugi. Mælikvarði byggðar sannfærandi en byggðarmynstur getur tekið betur mið af aðstæðum og vindáttum á staðnum. Byggðarmynstur gerir ráð fyrir nokkurri aðgreiningu íbúðargerða eftir hverfishlutum. Æskilegra væri að sjá meiri sveigjanleika í tillögunum með meiri blöndun íbúðargerða. Hugmyndir um kjarnasamfélög við Jörfalæk eru áhugaverðar og nokkuð nýstárlegar en um leið landfrekar og tengja ekki nógu vel eldri og nýrri hverfishluta. Ólík byggðarmynstur gera heildaryfirbragð byggðarinnar nokkuð sundurslitið.

Fjölgun íbúða kallaði mögulega ekki á nýjar umfangsmiklar fjárfestingar í skólastofnunum. Ennfremur er horft nokkuð markvisst til núverandi eignarhalds lands. Að sama skapi skortir nokkuð á metnaðarfulla og heildstæða framtíðarsýn, með meiri fjölgun íbúða, sem gæti leitt til þess að hverfið stæði betur undir verslun, þjónustu og mannlíf og byði upp á atvinnutækifæri innan þéttbýlisins. Fyrirkomulag byggðarinnar mótar ekki skýrt afmörkuð almenningsvæði sem styðja við mannlíf og félagslega tengingu íbúa.

Staðsetning verslunar- og þjónustukjarna við inngang hverfisins er raunsæ og skynsamleg en þyrfti að útfæra betur. Kjarninn þjónar vel bæði eldri og nýrri byggð í hverfinu og staðsetning er einnig hagkvæm fyrir byggð í nærsveitum án þess að mikil óviðkomandi umferð sé dregin inn í hverfið. Staðsetning athafnasvæðis við Jörfalæk milli nýja og eldri hverfishluta er hins vegar ekki vel til fundin og færi betur á því að þar væri íbúðarbyggð með breiðara grænu beltí.



Brautarholtsvegur er nokkuð aðskiljandi umferðarás í gegnum svæðið. Mikil rýmd umhverfis götuna eykur hættu á hraðakstri í gegnum hverfið með skertu umferðaröryggi. Lítil samþætting er í gatnakerfinu og allri umferð er stýrt inn á Brautarholtsveg sem leiðir til langra akstursleiða milli mismunandi hluta svæðisins. Gatnafyrirkomulagið hentar illa þjónustu almenningssamgangna og stór hluti íbúða yrði í talsverðri fjarlægð frá stoppistöð.

Sterkar og áhugaverðar hugmyndir varðandi strandlengjuna og nýtingu hennar með smábátahöfn, bátaskutlu og sjóböðum. Slík starfsemi getur kallað á nokkra umferð en ekki er sýnt með sannfærandi hætti hvernig umferð að höfn og bátaskutlu er leyst.

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð dreifðri byggt með talsverðu gegndræpu yfirborði en lítil umfjöllun er um hvernig unnið verði með blágrænar ofanvatnslausnir. Vistvænar áherslur í skipulaginu eru skýrar en nokkuð almennar. Hugað er að minjum og mikilvægi verndunar þeirra með tilliti til nýrrar uppbyggingar.

Almennt er tekið ágætt tillit til þeirrar byggðar sem er fyrir og húsa- og lóðabyrpingar eru felldar inní skipulagið. Lagt er upp með að nýta eldri húsin og aðlaga að nútíma og breyttri notkun.

Efnispættir og stig valnefndar:

- Sterk heildarsýn – 12,5
- Gæði byggðar - 13
- Samfélag – 6,75
- Samgöngur – 5,5
- Vistkerfi og minjar – 6,25
- Orka og auðlindir – 6,75
- Mannvirki – 6,5
- Náttúruvá – 6,75

Samanlögð stig: 64

