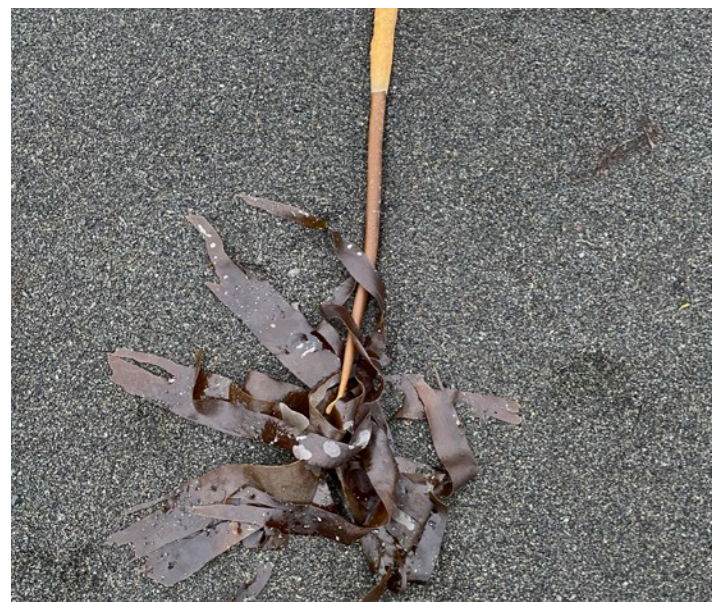


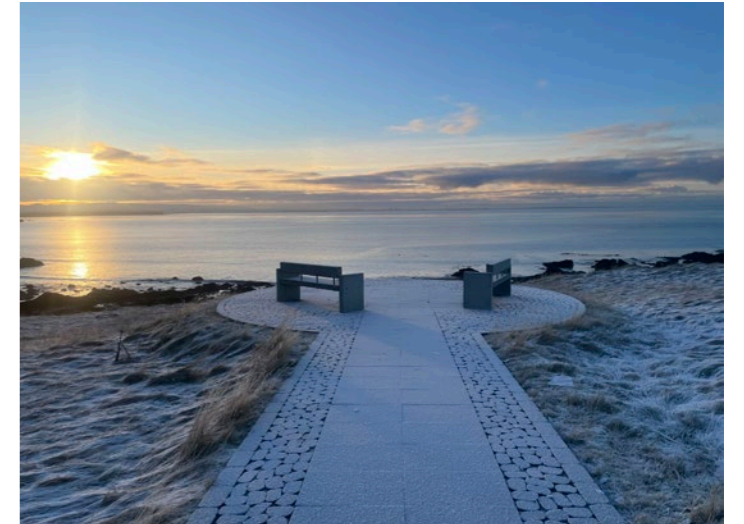
HUGMYNDALEIT – GRUNDARHVERFI OG NÁGRANNASVÆÐI

13/04/2026

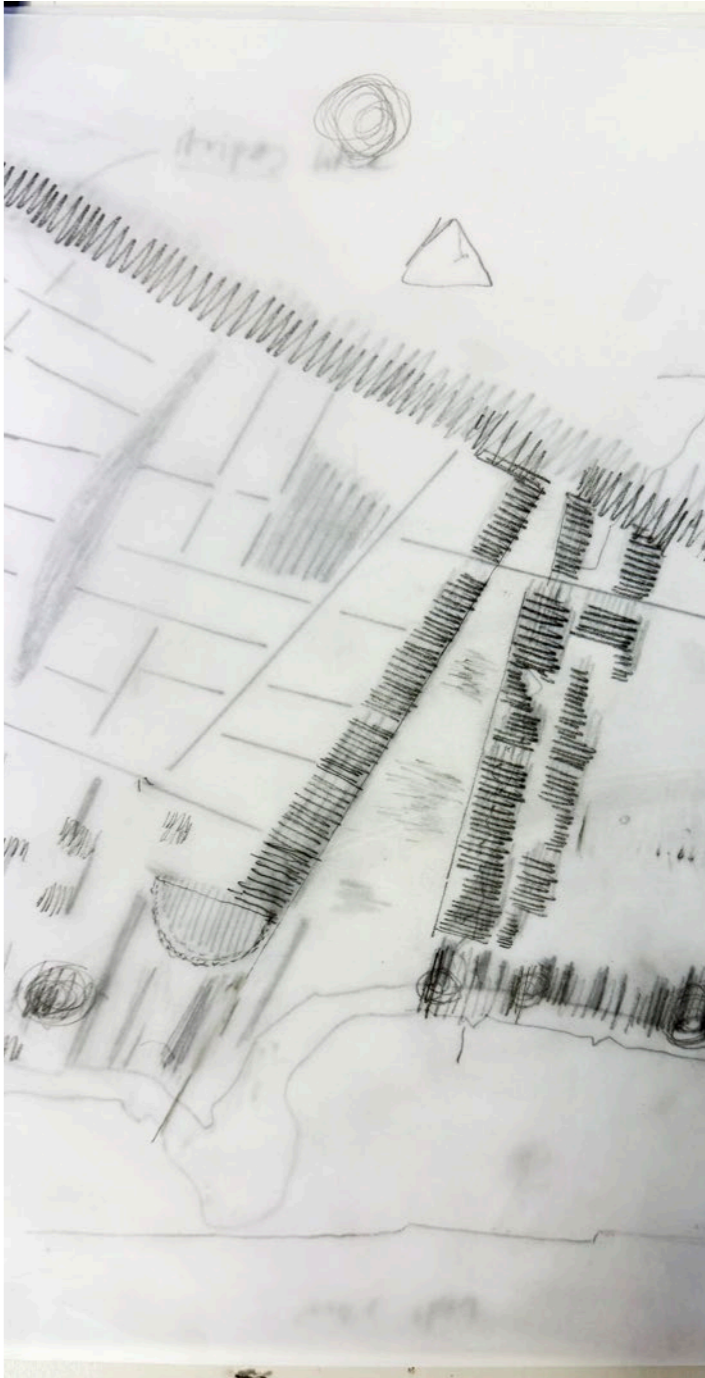
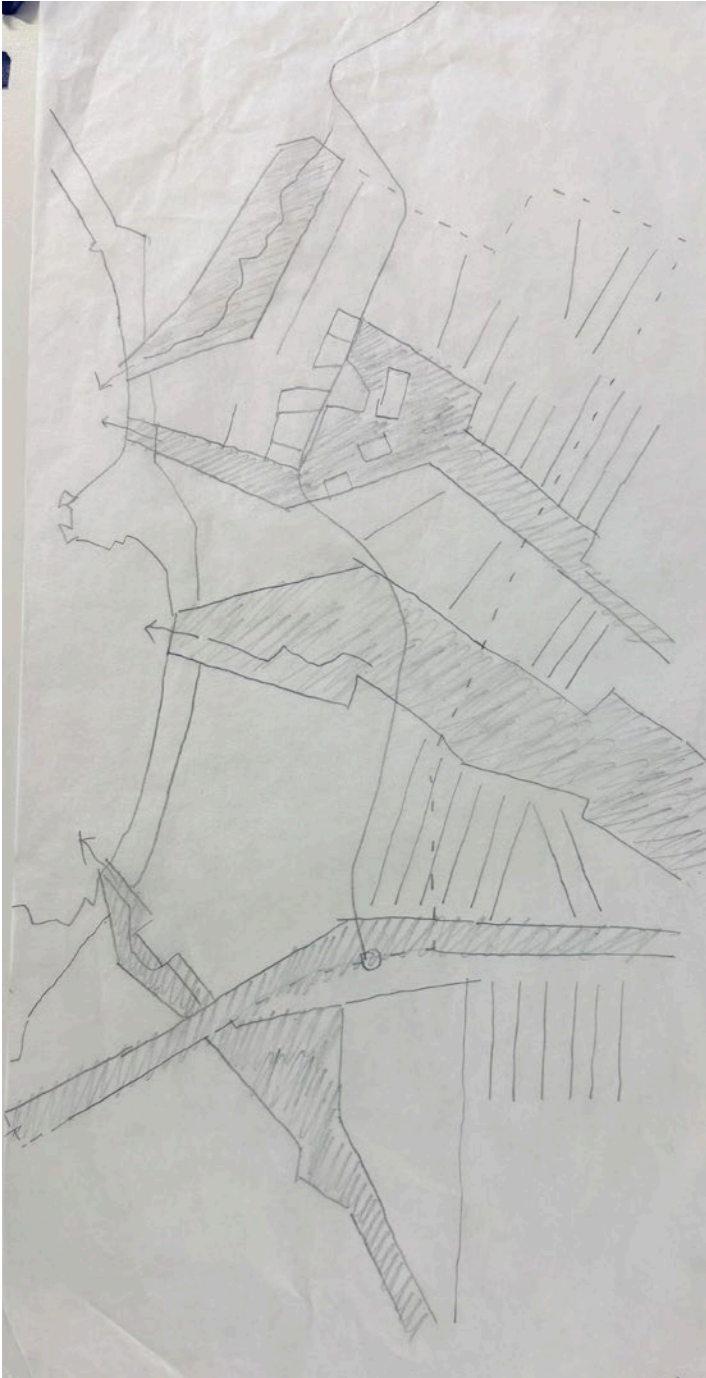


12650

VINNUFERLI - ATHUGANIR Á STAÐNUM



VINNUFERLI - SKISSUR OG HUGMYNDAVINNA



Markmið skipulagstillögunnar

Grundarhverfi "frá grunnni upp"

Þróunartillagan fyrir Grundarhverfi er byggð á ítarlegri könnun á sögu svæðisins, þörfum íbúanna, staðbundnum athugunum og framtíðarsýn um sjálfbærar vöxt Reykjavíkurborgar. Meginmarkmiðið er að auka íbúðabyggð verulega, samhliða því að efla sérstöðu svæðisins og tryggja að nýbyggingar yfirskyggi ekki núverandi byggð.

Staðsetning Grundarhverfis er einstök innan borgarinnar. Með aukinni þjónustu og bættum innviðum getur það orðið bæði eftirsóttur og sérstakur staður á höfuðborgarsvæðinu, „þorp í borginni“ sem býður upp á það besta úr báðum heimum: nálægð við borgina og útsýni yfir hana en jafnframt friðsæld sveitarinnar. Við höfum safnað efni um óskir íbúa í Grundarhverfi um hvað þau setja í forgang fyrir framtíðina; m.a er það

- betri og fjölbreyttari þjónusta
- Fjölbreyttari útivistar og leiksvæði
- Betri almenningsamgöngur
- Ný betri sundlaug
- Möguleikar á fjölbreyttari afþreyingu
- fjölbreyttara húsnæði á viðráðanlegu verði
- Trjáræktun á fleiri stöðum fyrir nærvíðri og skjól
- Endurvekja starfsemi í samfélagshúsinu Fólksvangi
- Fleiri atvinnutækifæri, sérstaklega fyrir smáfyrirtæki og handverk

Megin markmið skipulagstillögunar eru því;

Náttúra í forgrunni

Megininntak tillögunnar varðar hugmyndina um "Landsvæðisgarðinn" Lausnir byggðar á grundvallareinkennum staðarins, náttúrulegum og manngerðum.

Byggðarmynstur bæjarmynd

Fjölbreyttar týpur af húsnæði með góðum útisvæðum og vistvænt byggðarmynstur

Öruggar og vistvænar samgöngur

Minni hámarkshraði á íbúðarsvæðum og öruggar og fjölbreyttar göngu og hjólaleiðir.

Samfélag og þjónusta

Fjölbreyttir hverfiskjarnar byggðir á þeim gæðum sem þegar eru til staðar. Bætt verslun, þjónusta og möguleikar á atvinnu og útiveru í næsta nágrenni.



Greinargerð er skipt í sex meginþemu:

1. Náttúra í forgrunni
2. Þéttleikavalmynd íbúðabyggðar
3. Ný íbúðabyggð - ýmsar gerðir
4. Núverandi mannvirki - nýtt líf (hverfiskjarnar)
5. Nýbyggingar - þjónusta (hverfiskjarnar)
6. Áfangar og drög að skilmálatöflu

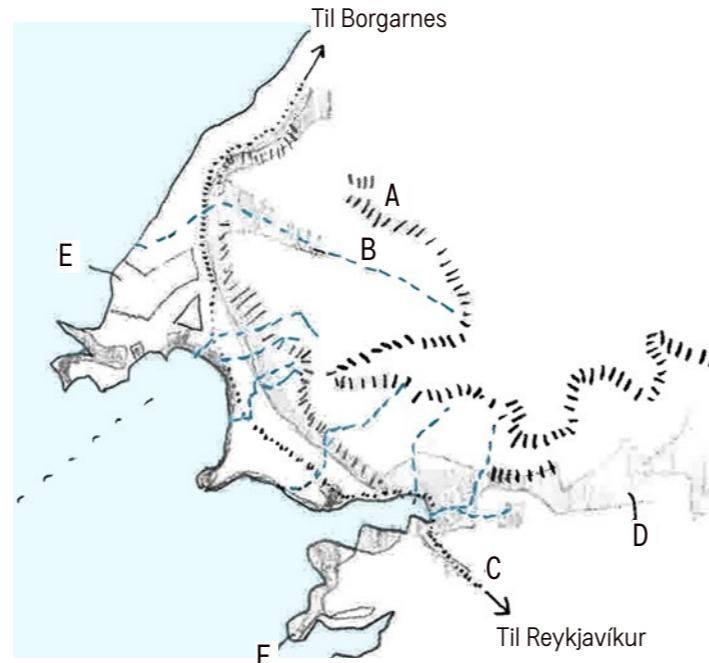
1. Náttúra í forgrunni

Í uppbyggingu Grundarhverfis teljum við það mikilvæga og verðmæta nálgun að líta til grundvallareinkenna svæðisins, náttúrulegra eiginleika þess og menningarminja. Á sínum tíma var það dreifbýlt landbúnaðarsvæði þar sem framræst votlendi gengdi miklu hlutverki og skurðir voru áberandi. Við nánari skoðun má hinsvegar greina upprunalegar vatnaleiðir / vatnsfarvegir og þær jarðvegsgerðir sem einkenna svæðið. Við leggjum til að svæðið sé hugsað sem „landsvæðisgarður“ (The Territorial Park). Með því hugtaki er átt við samfelt landslag sem nær yfir stærra svæði en skipulagssvæðið og myndar þannig hið efnislega samhengi þar sem verkefnið er staðsett.

Landsvæðisgarðurinn er byggður upp af eftirfarandi:

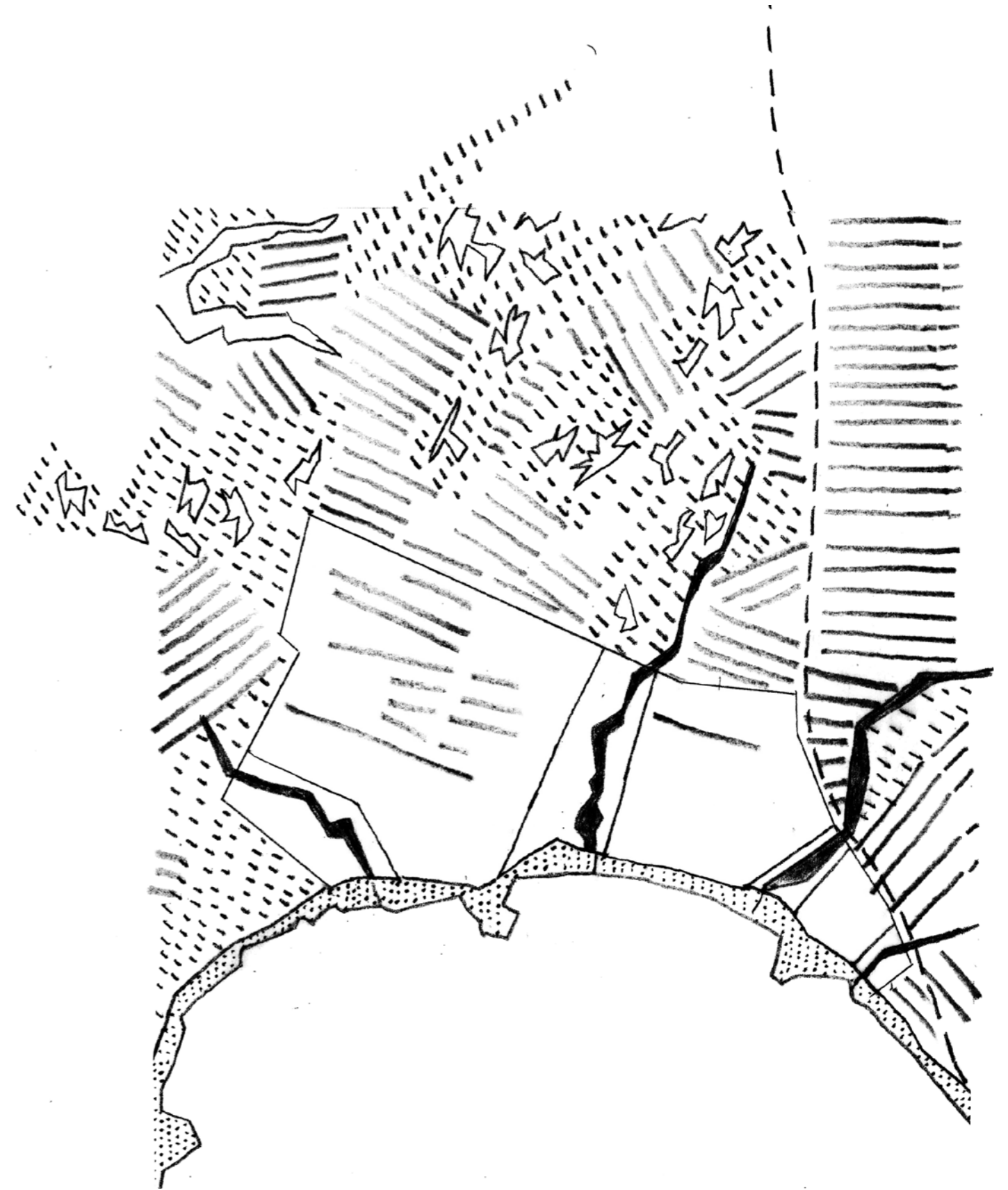
1. Trjá- og runnaklasar. Gróðursett í beltum meðfram skurðum.
2. Endurheimt votlendi. Svæði með mýrum og tjörnum.
3. Opnir lækir og smáár.
4. Strandlengja.

Landsvæðisgarðurinn gegnir margs konar hlutverkum. Hann býður upp á afþreyingu og útivist, (matjurta- og garðplöntu-) ræktun og jafnvel frístunda búfjárhald og/ eða húsdýragarð. Trjágróður í beltum veitir skjól fyrir vindi, dregur úr jarðvegsrofi og endurheimtir votlendi, eykur um mun líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Mögulegt væri að byggja garðinn upp skref fyrir skref í samvinnu við stofnanir sem styðja við gerð og endurheimt skóga og votlendis, jafnvel skóla svæðisins. Skissu af landsvæðisgarðinum hér til hliðar ber að skilja sem stefnumótandi tillögu fremur en uppdrátt með föstum mælikvörðum og skipulagi.



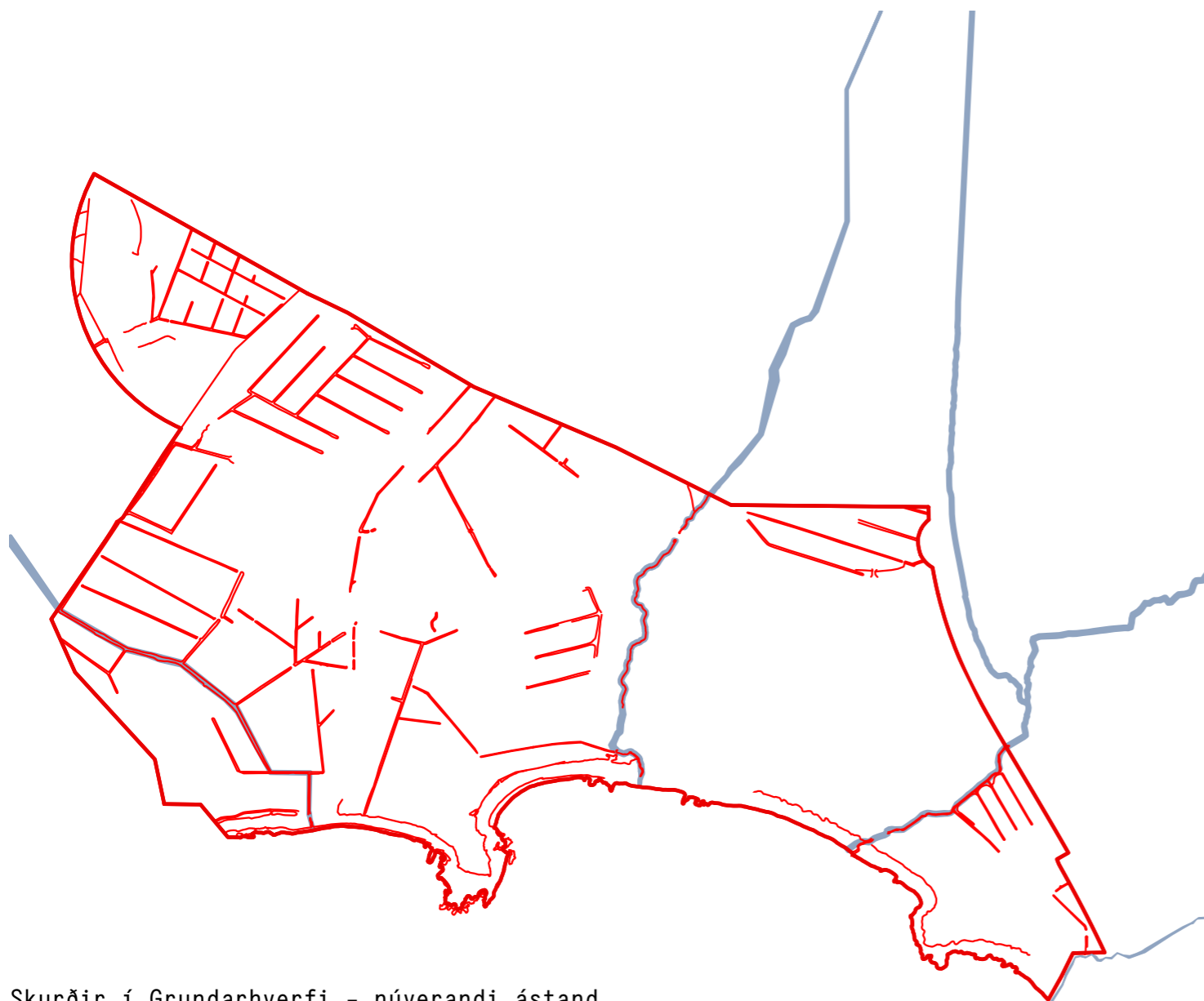
Landslagsrammi skýringarmynd

- A. fjallveggur
- B. ár
- C. Vesturlandsvegur
- D. græni trefillinn
- E. kjarnasamfélag/býli
- F. strandlengjugarður



Skissa af landsvæðisgarðinum stærra samhengi - árfarvegir -votlendi-engi og rásir

Landslags- og landfræðilegur rammi



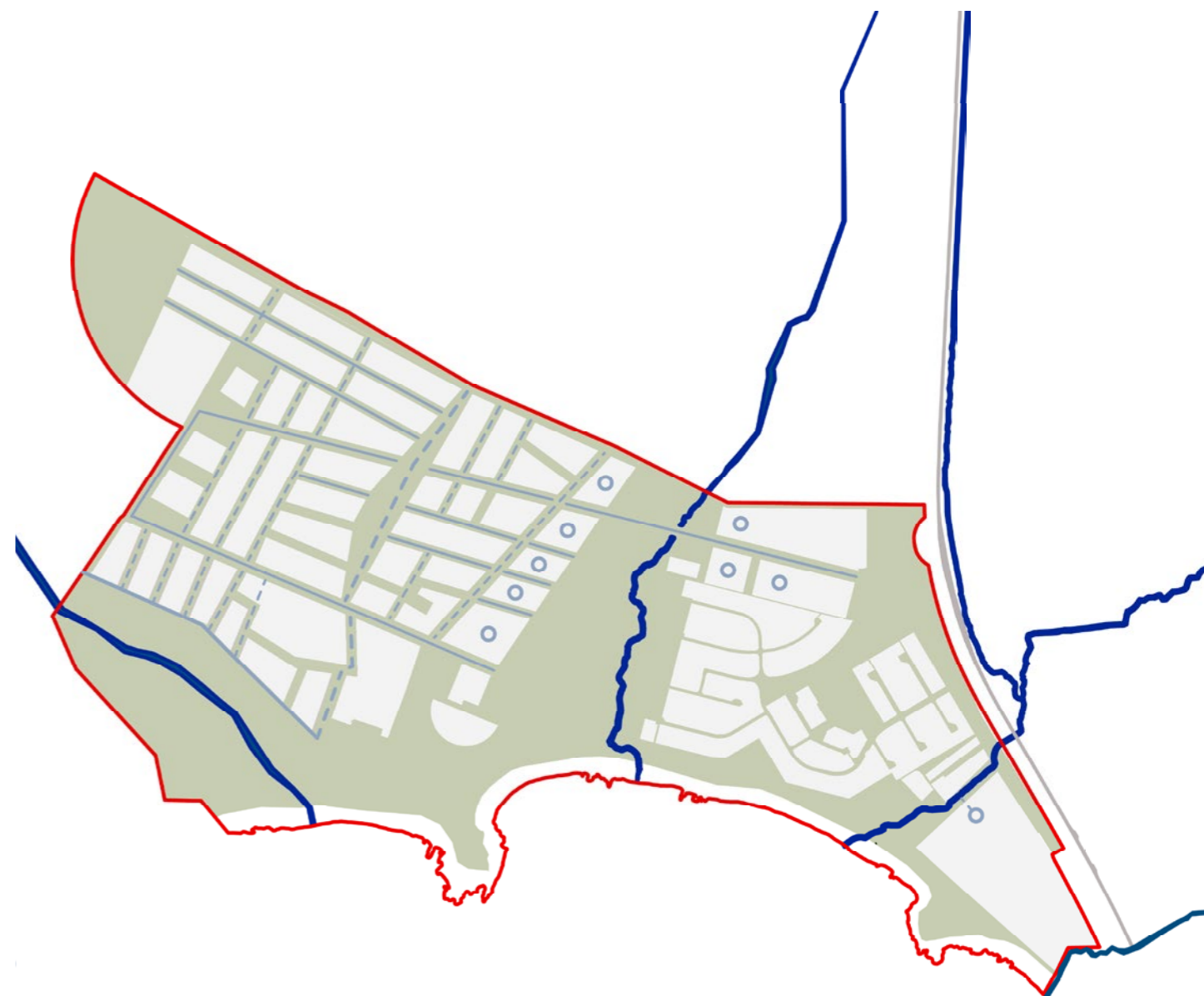
Skurðir í Grundarhverfi - núverandi ástand

Auk votlendis og fallelgrar og svipmikillar strandlengju setja manngerðir skurðir, arfleifð liðinna landbúnaðarháttanna, sterkan svip á Grundarhverfi. Skurðirnir mynda grunn þar sem ný byggð og almenningsvæði verða mótuð. Nýjar götur og reitir mótast eftir þessum skurðum og blágrænar lausnir meðfram vegum verða því áfram þar sem skurðirnir eru í dag. Með þessum hætti setja spor fortíðar svip sinn á umhverfið og gefa því karakter. Vatnaleiðir haldast að mestu leiti sem fyrr og eru því sjálfbær og langvarandi lausn fyrir ofanvatn. Almenningsrýmin innan skipulagssvæðisins munu bera einkenni þess landslags sem þau eru staðsett í; til

dæmis verða hverfisgarðar og leiksvæði hluti af þeim fjórum landslagsflokkum sem tilgreindir eru hér að ofan.





Fuglalíf og náttúra

Hofsvík er mikilvægt svæði til fuglaskoðunar þar sem sjá má skarf, skötusköflunga og ýmsar mávattegundir á skerjum. Meðal annarra þekktara fugla eru æðarfuglar, og harlekin endur sjást einnig á veturna. Tjaldar og lóur verpa meðfram strandlengjunni. Endurheimt svæði, svo sem votlendisgarðurinn Kálfadalur (9) og skógar- garðurinn Hjassi (10), munu styrkja vistkerfið og skapa enn betri heimkynni fyrir þessa fugla.



Tillaga að blágrænum ofanvatnslausnum - grunnur fyrir byggðamynstur

Lykill

-  1. Regnvatnsbeð/garðar í sameiginlegum gördum
-  2. Minniháttar gróðurvaxnir skurðir meðfram minni götum sem liggja frá norðri til suðurs. Þétt gróðursetning trjáa.
-  3. Helstu gróðurvöxnu skurðirnir meðfram aðalgötum sem ganga í austur-vesturátt: þétt gróðursetning með trjáa.
-  4. Núverandi árfarvegir.

AFSTÖÐUMYND



Yfirlitsmynd

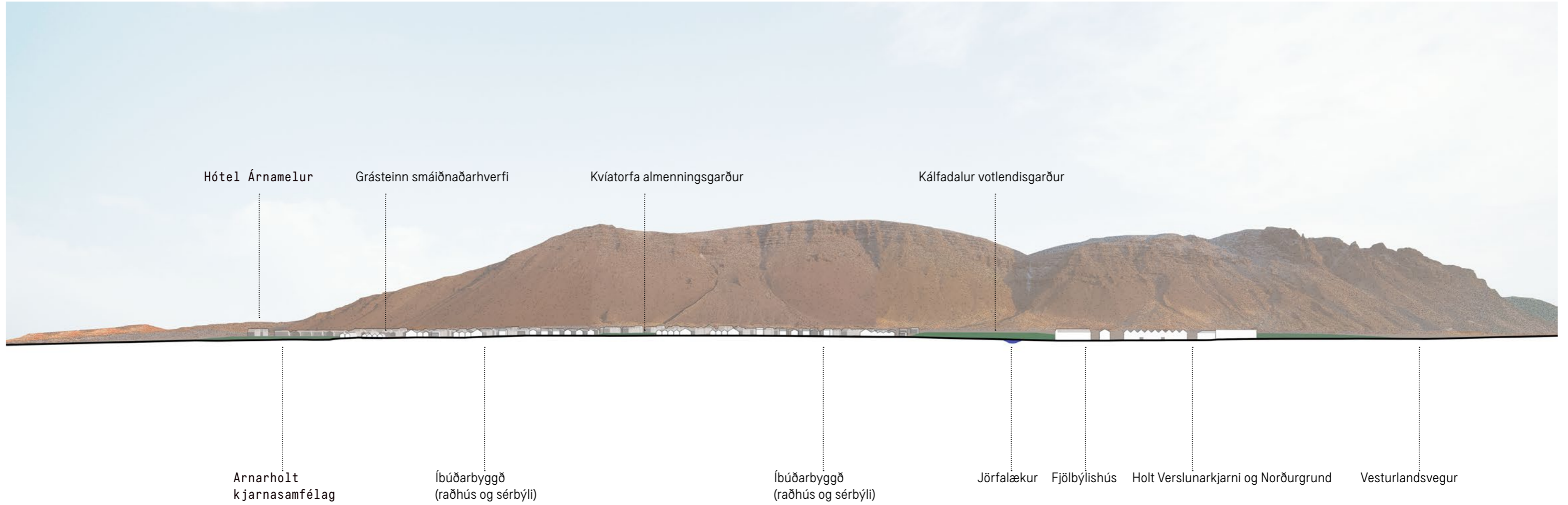


Lykill afstöðumyndar

1. Skólasvæðið Kléberg
2. Kjarninn Norðurgrund (gamla slökkviliðsaðstaðan)
3. Krókur samfélagsmiðstöð
4. Arnarholt Kjarnasamfélag
5. Slökkviliðs- og björgunarhúsnæði með opinberum skrifstofum og hverfisstöð
6. Holt -markaðs og verslunarkjarni
7. Þórðarvöllur Sundlaug
8. Grásteinn - hverfi fyrir skapandi verkstæði og léttan iðnað
9. Kálfadalur Votlendisgarður (almennigur)
10. Hjassi Skógargarður (almennigur)
11. Hótel Áramelur (120 herbergi)
12. Kvíatorfa almenningsgarður
13. Leikskólinn Lyngás (með skógi vöxnum almenningsgarði)
14. Strandlengju garður (almennigur)
15. Kléberg Belvedere (útsýnistorg)
16. Skógur - skjólbelti og svæði sem halda vatni allt sem er utan skipulagssvæðis eru uppástungur)
17. Gróðurvaxnir skurðir (allt sem er utan skipulagssvæði eru hugmyndir/tillögur)
18. Klébergslækur
19. Jörfalækur
20. Blótkeldulækur
21. Leiksvæði Esjugrund

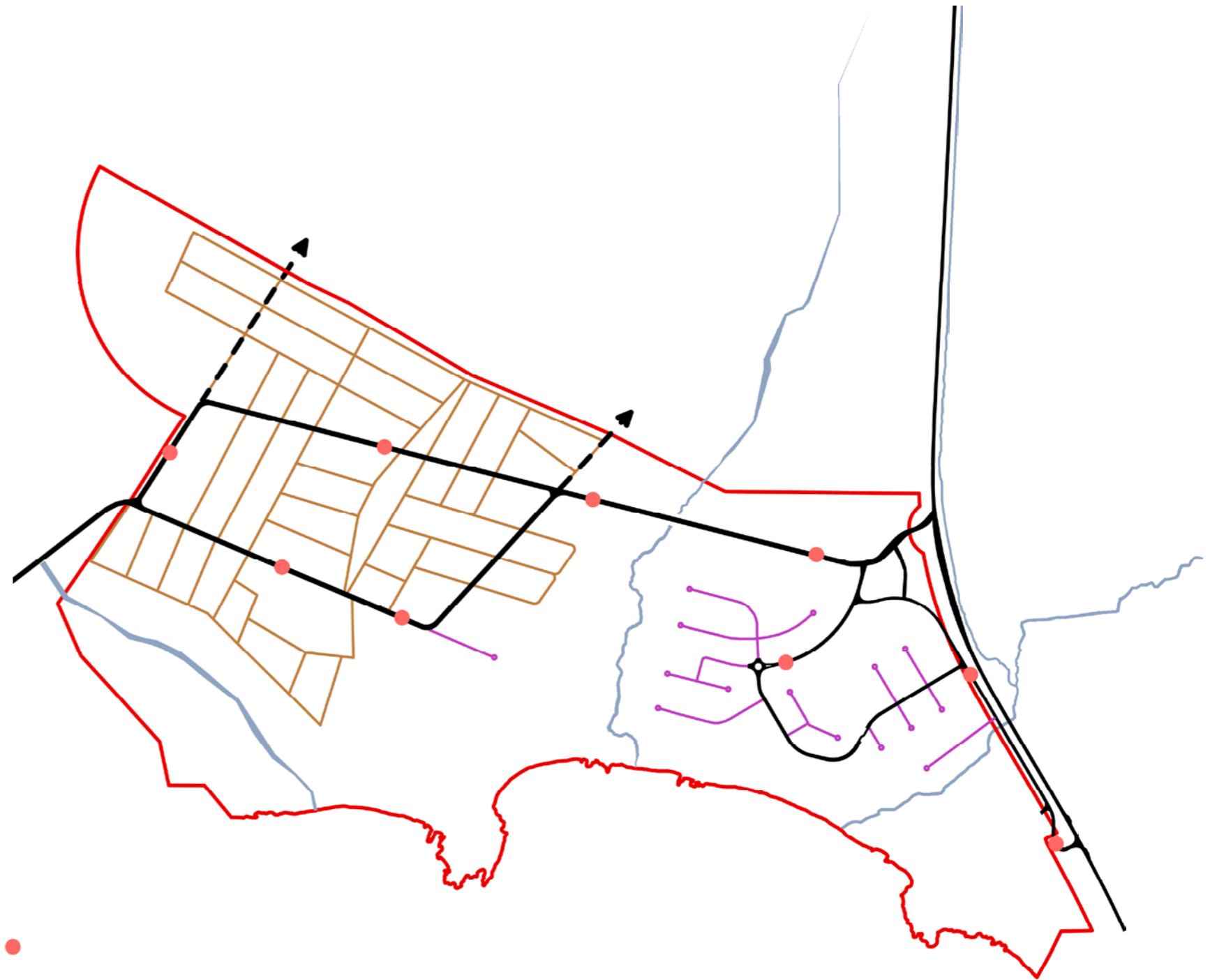
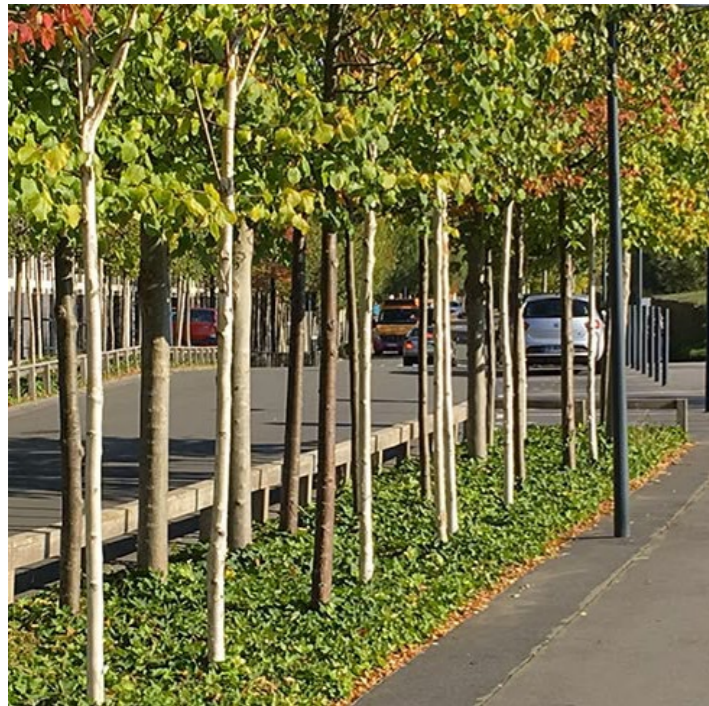






Langsnið



Samgöngur – Bílar/almenningsþjónustur

Við leggjum til að Brautarholtsvegur verði notaður með lítilsháttar breytingum sem aðal samgönguleið í gengum nýju byggðina. Hægt verður að snúa við, hjá Grásteini smáíðnaðarverfi. Brautarholtsvegur verður áfram með tvíátta umferð til að tryggja greiðan aðgang að allri almenningsþjónustu. Aðrar götur munu hafa takmarkaðan umferðarhraða og einstefnu. Þetta fyrirkomulag mun skapa umhverfi sem eru að mestu laust við bílaumferð og þar með öruggara fyrir mannlíf / börn, plöntu- og dýralíf.

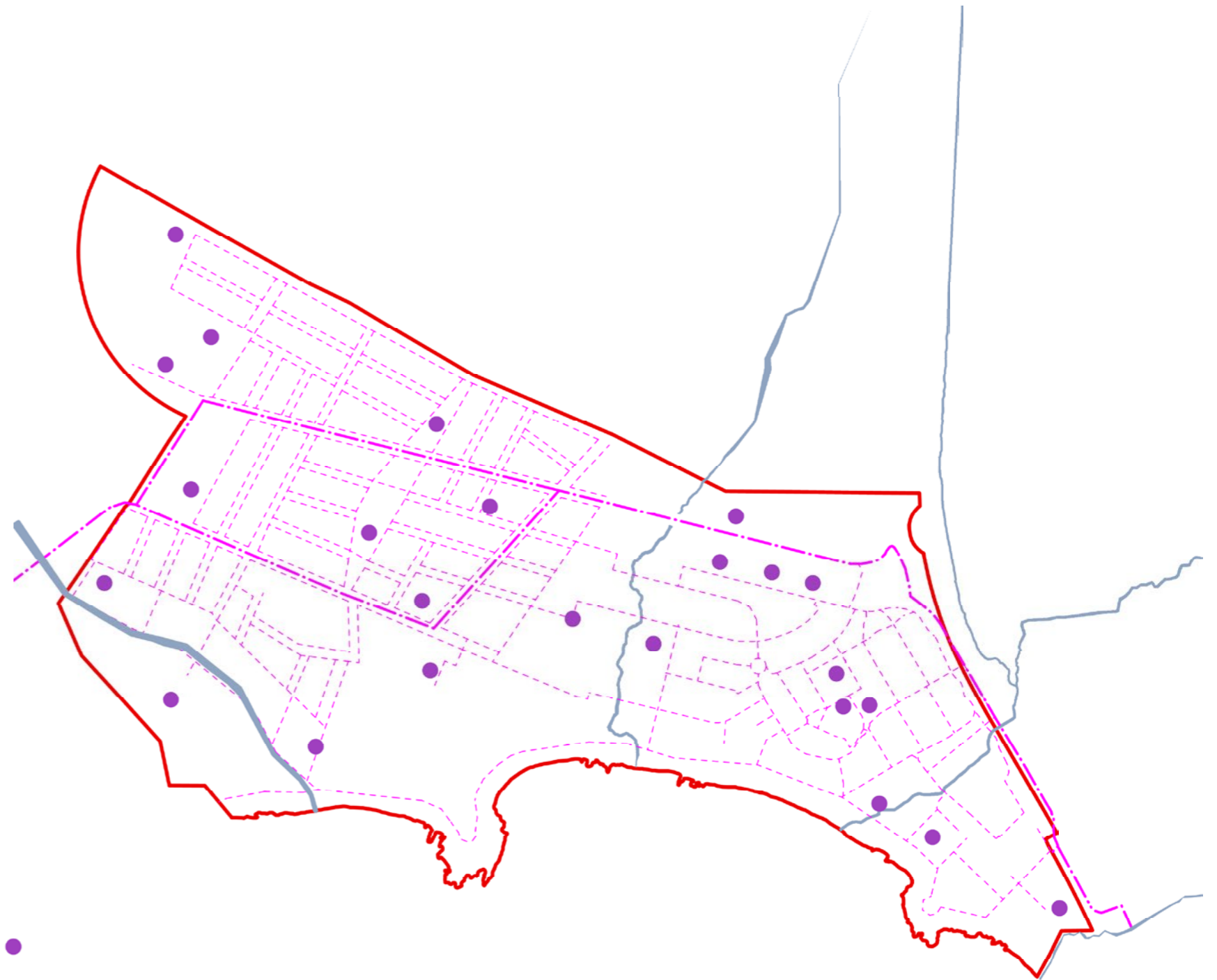
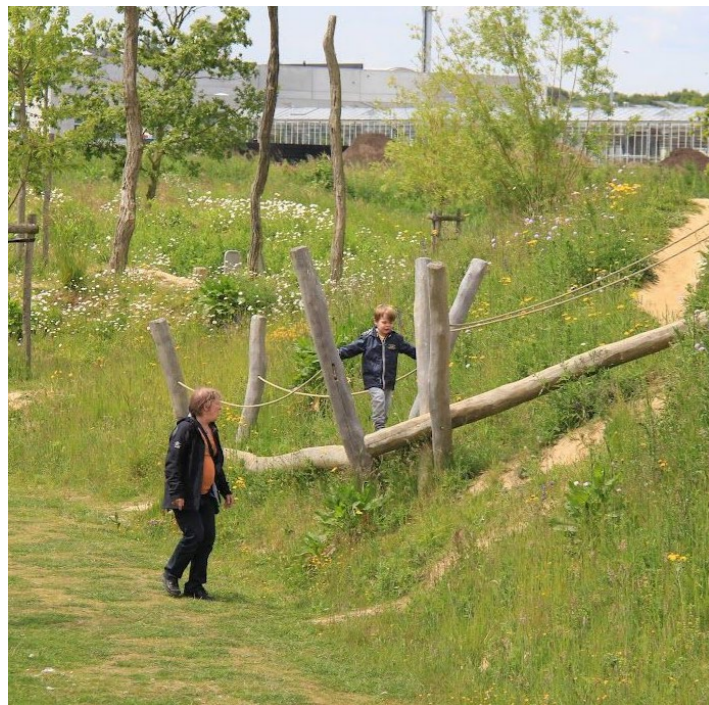


- Stoppustöð 
- Aðalvegur tvístefna 
- Einstefnugata 
- Tvístefnugata 

Samgöngur –Göngu- og hjólastígar

Við leggjum til að gerðir verði fleiri nýir megin göngu- og hjólastígar þvert í gegnum svæðið sem tengja íbúðarhverfin við þjónustu og verslum á öruggan og fljótlegan hátt. Inni í hverfunum verði net minni stíga.

Ný leiksvæði verða víða um skipulagssvæðið og öll í göngufjarlægð frá íbúðabyggð. Leiksvæðin fá sinn karakter frá grænu svæðunum þar sem þau eru staðsett og einnig að þau tengist fornleifum sem eru að finna á fleiri stöðum innan skipulagssvæðis. Við leggjum til að fornleifar þessar verði gerðar sýnilegri með aðstöðu fyrir leik og samveru í nánd við þau, einnig væri hægt að nota heiti/örnefni þeirra fyrir leiksvæðin til þess að leggja áherslu á menningararfleifð staðarins.

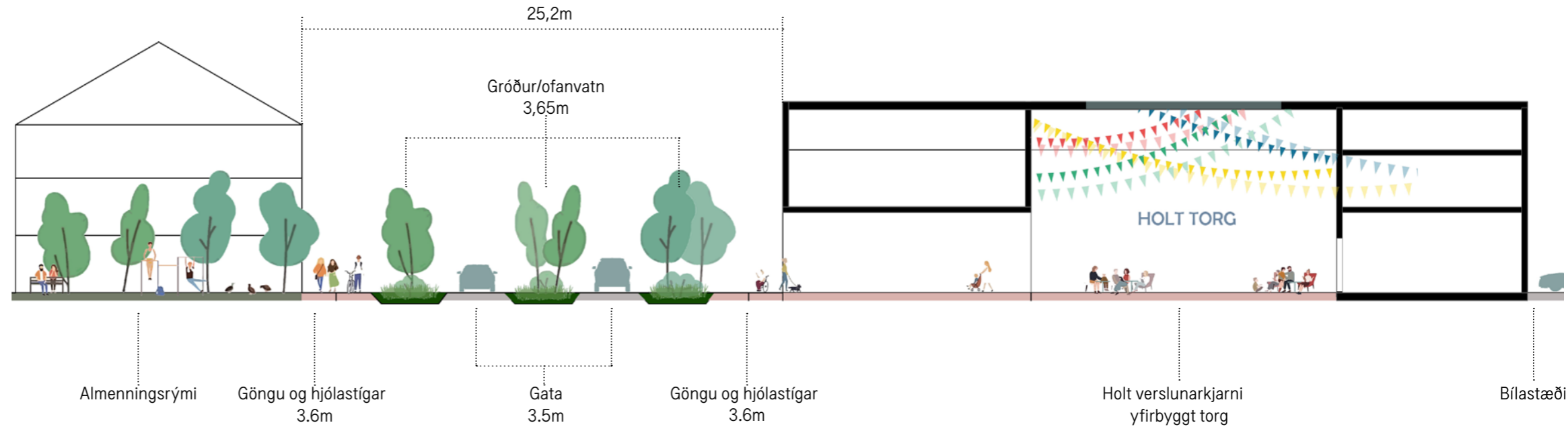


- Leiksvæði ●
- Göngustígur róleg umferð - - -
- Gönguog hjólastígur aðalvegur hraðari umferð - · - ·

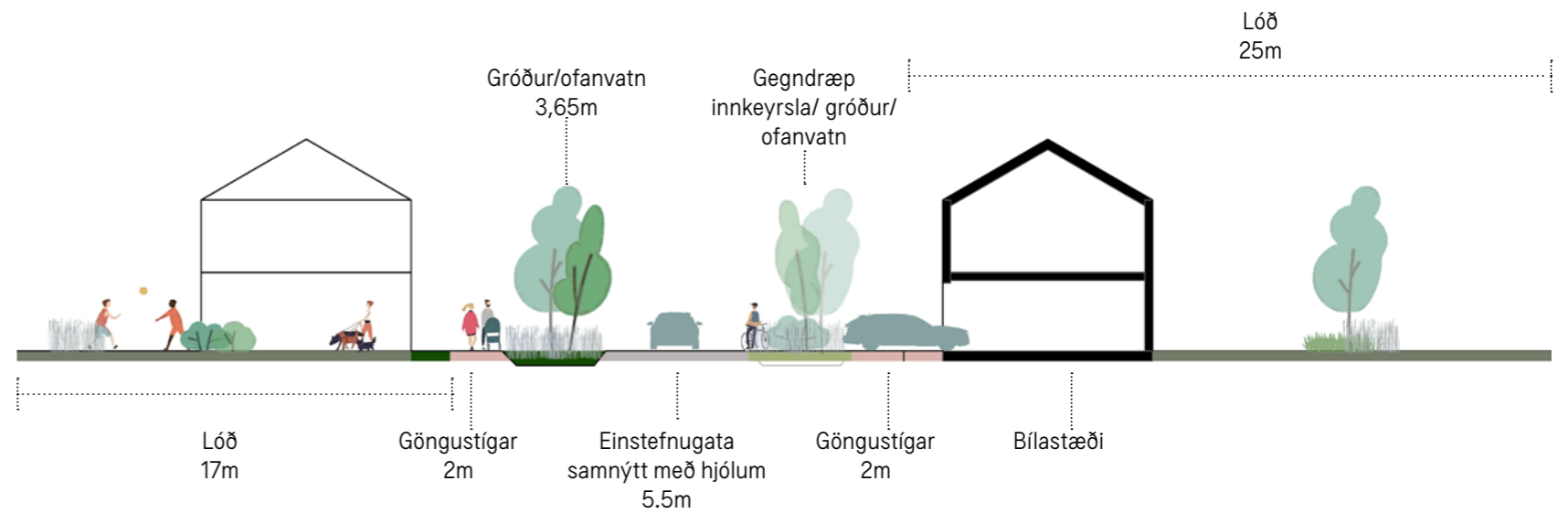
Blágræn svæði - Göturými/bílastæði

Til að forðast fyrirferðamikil bílastæði og bílastæðahús og neikvæð áhrif þeirra á nærumhverfið eru bílastæði sérþýla á eigin lóð, bílastæði raðhúsa og blandaðra íbúða og fjölbýla eru inni í byggingunum á jarðhæð, ýmist samnýtt eða í einkaeigu. Þar sem eru fjölbýlishús eru bílastæði í bílakjallara. Stærri bílastæði fyrir þjónustu og verslun eru á yfirborði. Öll bílastæði á yfirborði ættu að hafa gegndræð yfirborð.

Við höfum reiknað út fjölda bíla og hjólastæða samkvæmt Bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Grundarhverfi er svæði II þar sem gert er ráð fyrir 0.5-1.5 bílastæðum á íbúð og 2 hjólastæðum á íbúð. Þar sem að Grundarhverfi er "sveit í borg" má gera ráð fyrir að fjöldi bíla sé í hærrí kantinum, en endurskoða má fjöldan síðar í skipulagsferlinu.



Snið Aðalgata (verslunarkjarni)



Snið einstefnugata í íbúðarbyggð



hliðstæð dæmi gata - græn svæði



Gegndræp bílastæði meðframgötu f. gesti

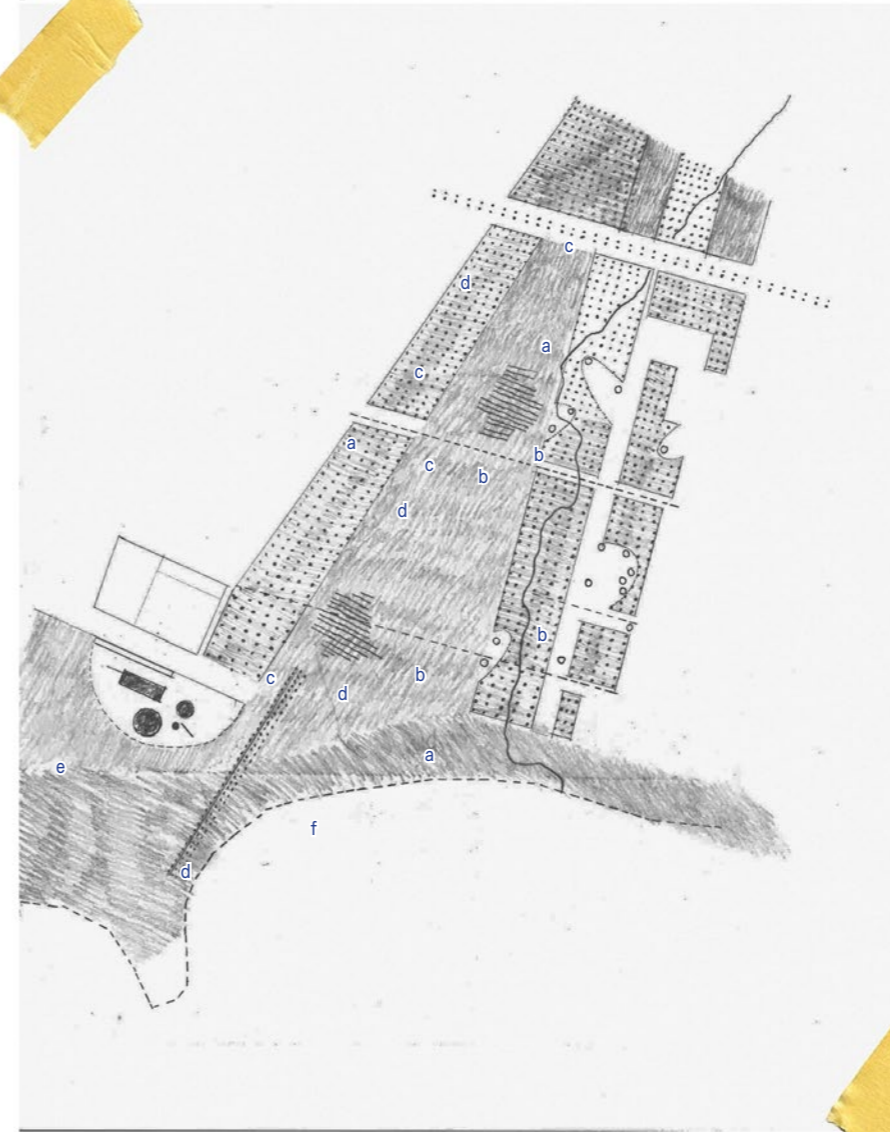


Bílastæði í byggingum

Blágræn svæði - almenningsrými og leiksvæði



Kálfadalur votlendisgarður



Kálfadalur votlendisgarður
(no. 9 á aðaluppdrátt)

- a. raðir með blönduðum tegundum af trjám
- b. almenningsrými með fornleifum (leiksvæði)
- c. vot engi og trjarnir
- d. aðal stígar
- e. sundlaug á landslagsverönd
- f. strandlengjugarður



Tilvísunarmyndir votlendisgarður



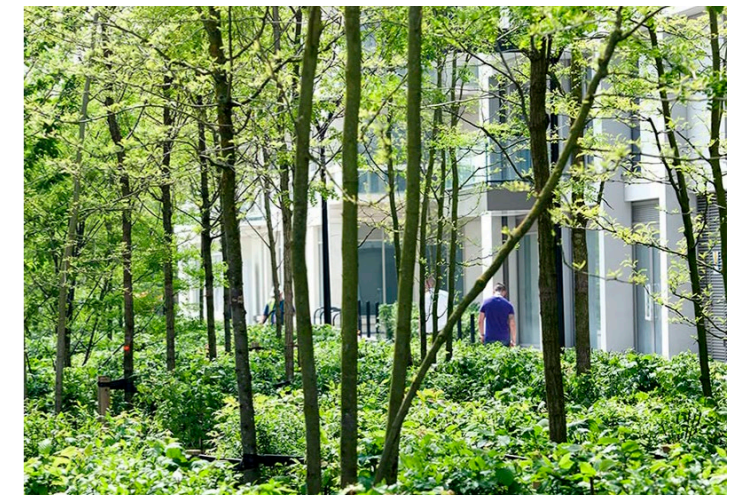
Blágræn svæði – almenningsrými og leiksvæði

Kvíatorfa almenningsgarður (no. 12 á aðaluppdrátt)

Fjölbreytt græn svæði hvert með sínum einkennum. Votlendisgarðurinn er staðsettur í kringum jörfalæk og er tækifæri til þess að endurheimta votlendið þar í kring. Í votlendisgarðinum eru einnig fleiri fornleifar sem hægt er að gera sýnileg og skap dvalar og leiksvæði í kringum þau þar sem að ekki verður mögulegt að byggja nálægt þeim. Fornleifarnar eru merktar inn á skipulagsuppdrátt sem hvítir hringar. Kvíatorfa almenningsgarður er grænt svæði með leiksvæðum og skógrækt í miðju nýju íbúðarbyggðar og tengist skjólbelti (skógrækt) sem við höfum staðsett norðan og vestan skipulagssvæðis. Þetta skjólbelti tengist einnig skógrækt sem nú er meðfram Vestulandsvegi og hægt væri að styrkja. Á þennan hátt er hægt að skapa nærhverfi (microclima) og einnig skjólgöð, fjölbreytt dvalar, leik og hreyfivæði sem tengjast náttúru svæðisins, sem alltaf eru í göngufjarlægð frá íbúðarbyggð.



Kvíatorfa almenningsgarður



Tilvísunarmyndir almenningsgarður með skógrækt og leiksvæðum

2. Þéttleika valmynd íbúðabyggðar

Í verkefnislýsingunni kemur fram að aðalskipulag Reykjavíkur heimili eins til þriggja hæða byggð á þessu svæði (svæði IV-V). Þéttleikinn að vera sambærilegur við það sem nú er á svæðinu, eða að hámarki 60 íbúðir á hektara. Aðrar mikilvægar takmarkanir fela í sér að allir íbúar hafi eigin bílastæði vegna staðsetningar hverfisins og að farið sé að ákvæðum um svæðaskipan íbúðabyggðar, svo og óbyggðs lands og náttúru samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur.

Við leggjum til fjórar mismunandi tegundir húsnaðis sem verður dreift um svæðið eins og skýringarmyndir sýna. Við höfum lagt til dreifingu þeirra til að ná ákveðnum heildarþéttleika, en samsetningunni er hægt að breyta til að aðlaga þéttleikann eftir þörfum, eins og skýringarmyndir hér til hliðar sýna.

Valmynd þéttleika:

Skýringarmyndin hér til hliðar sýnir fyrirhugaða dreifingu þéttleika innan skipulagssvæðis. Við höfum þróað sveigjanlegt byggingarkerfi sem gerir kleift að aðlaga heildarþéttleikann eftir þörfum. Skýringarmyndin sýnir tillögu okkar, þar sem mestur þéttleiki beinist að þjónustu og samfélagsstarfsemi við inngang Grundarhverfis, en minni þéttleiki er við ströndina og fjallið.

Hægt að er vinna með þéttleikan á svæðinu og er skýringarmyndin til hliðar er aðeins tillaga. Innan lóðar er hægt að byggja mismunandi byggðartýpur og þannig fengið meiri eða minni þéttleika en haldið sama byggðarmynstri. T.d væri hægt að skipta út gulum flekum með appelsínugulum og þannig fá meiri þéttleika.

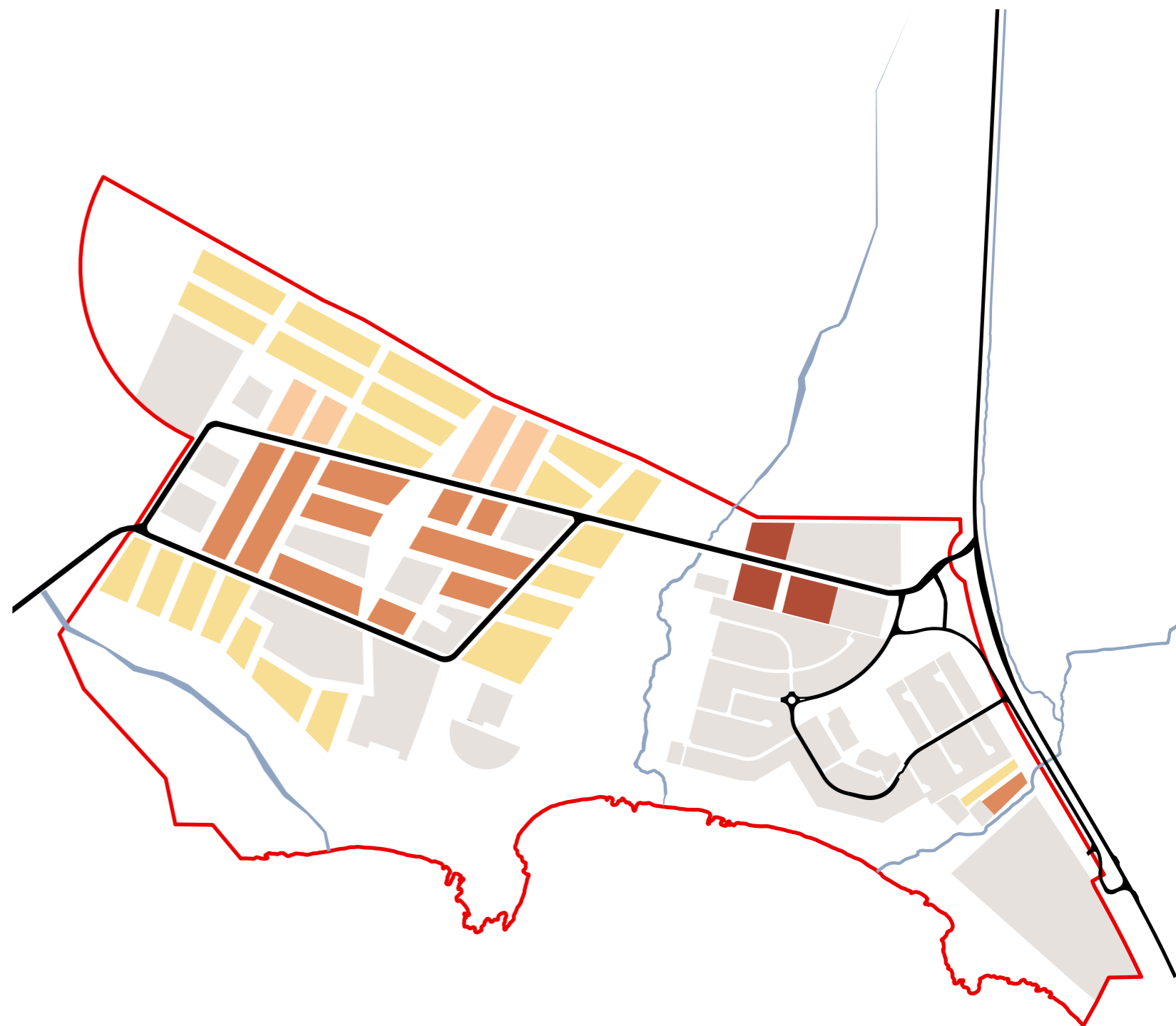


Gulur minnstur þéttleiki-sérbýli

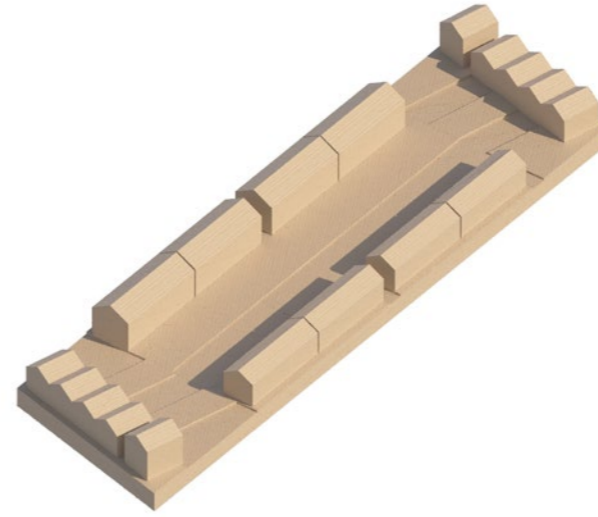
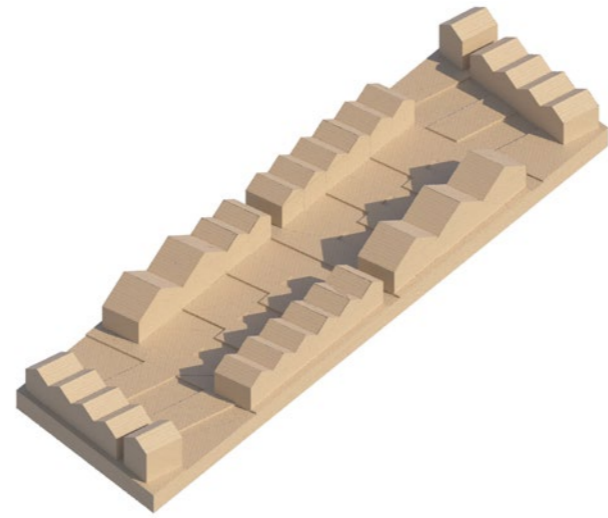
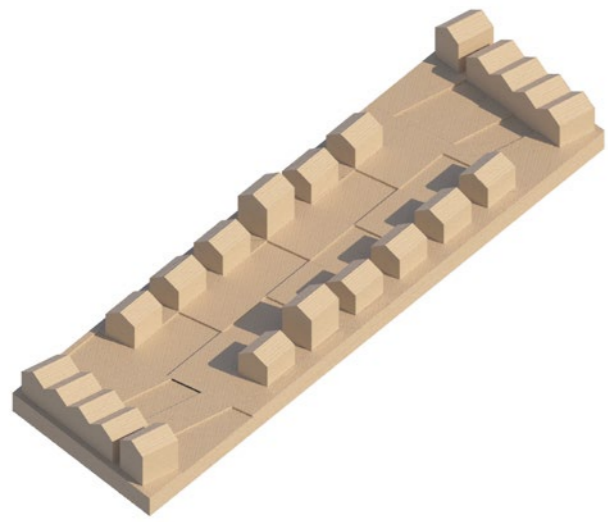
Ljós appelsínugulur næst minnstur þéttleiki-raðhús

Appelsínugulur meðalhár þéttleiki -blandaðir hús og íbúðarklasar

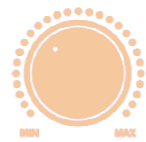
Rauður hár þéttleiki-fjölbýlishús



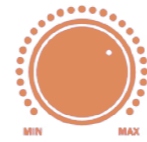
Samanburður á þéttleika eftir húsnæðistýpum (sama reitarstærð)



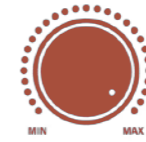
Gulur minnstur þéttleiki-sérbyli 22 húsnæði



Ljós appelsínugulur næst minnstur þéttleiki-raðhús 34 húsnæði



Appelsínugulur meðalhár þéttleiki blandaðir raðhúsa og fjölbýlisklasar 42 húsnæði

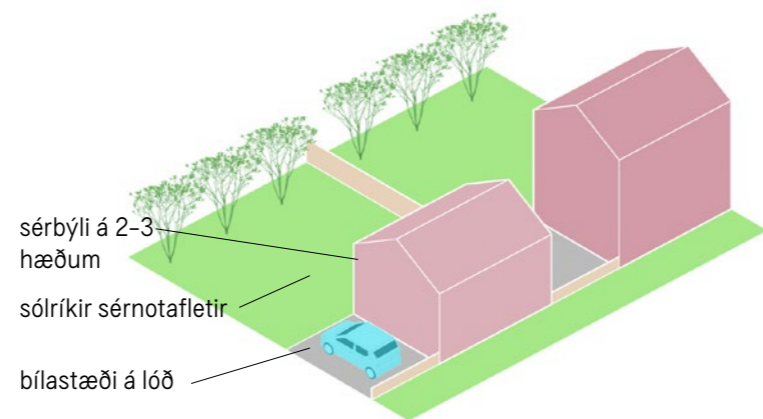
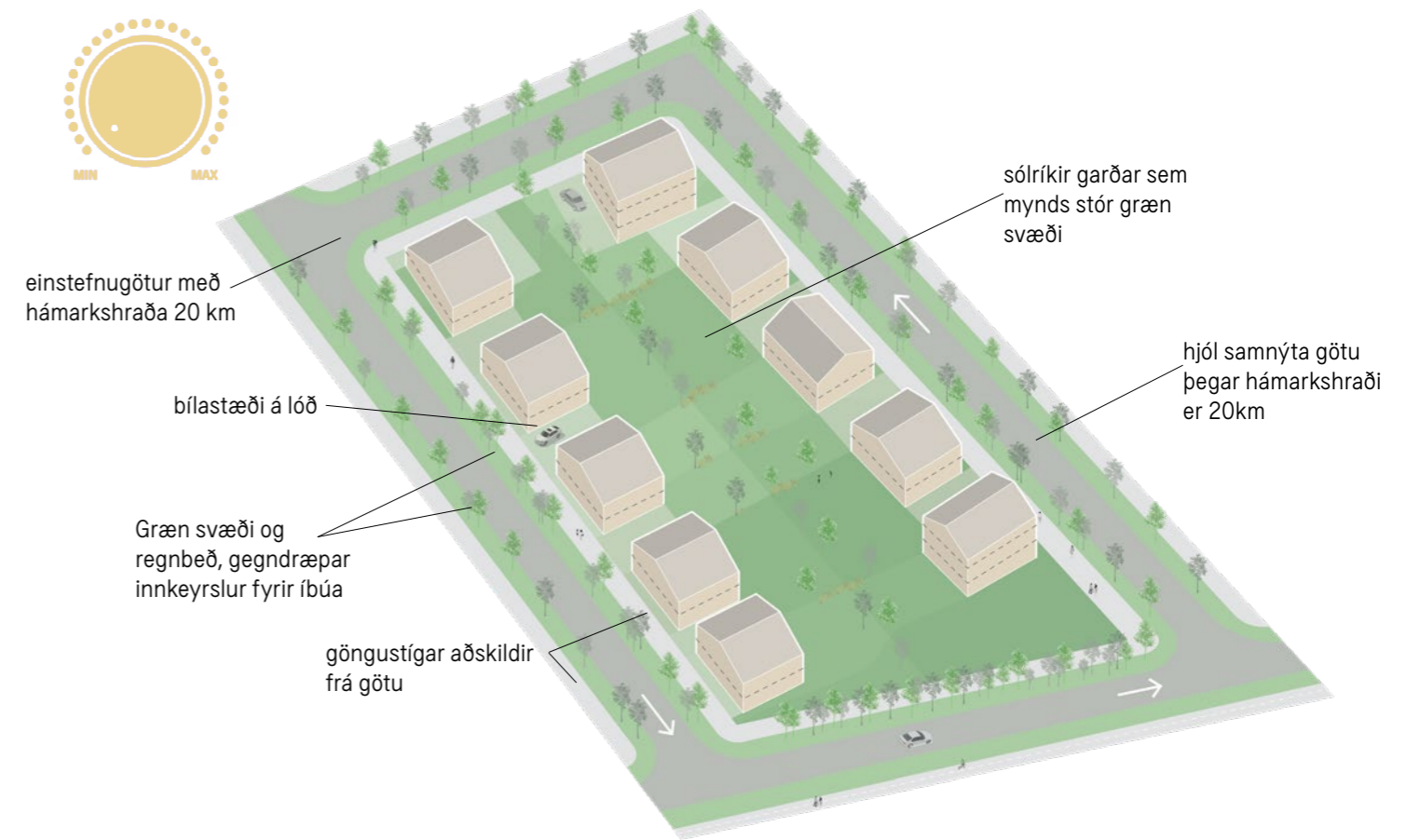


Rauður hár þéttleiki-fjölbýlishús 52 húsnæði

3. Íbúðarbyggð – Týpur (A)

Sérbyli á lóð (gulur)

- Einbýlishús á 2–3 hæðum með einkagarði.
- Hámark 2 bílastæði á lóðinni, staðsett aftan við hlið til að halda götum að mestu leyti bíllausum.
- Lögð hefur verið áhersla á góða dagsbirtu með því að hámarka breidd lóðarinnar ásamt rúmgóðri götubreidd.



Skýringarmynd sérbyli (bílastæði á lóð)



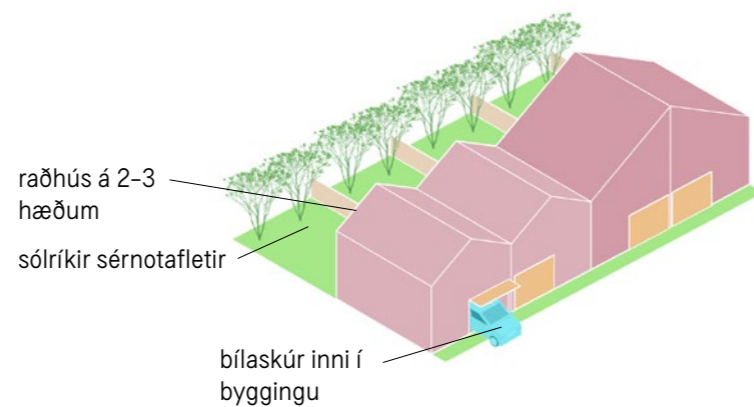
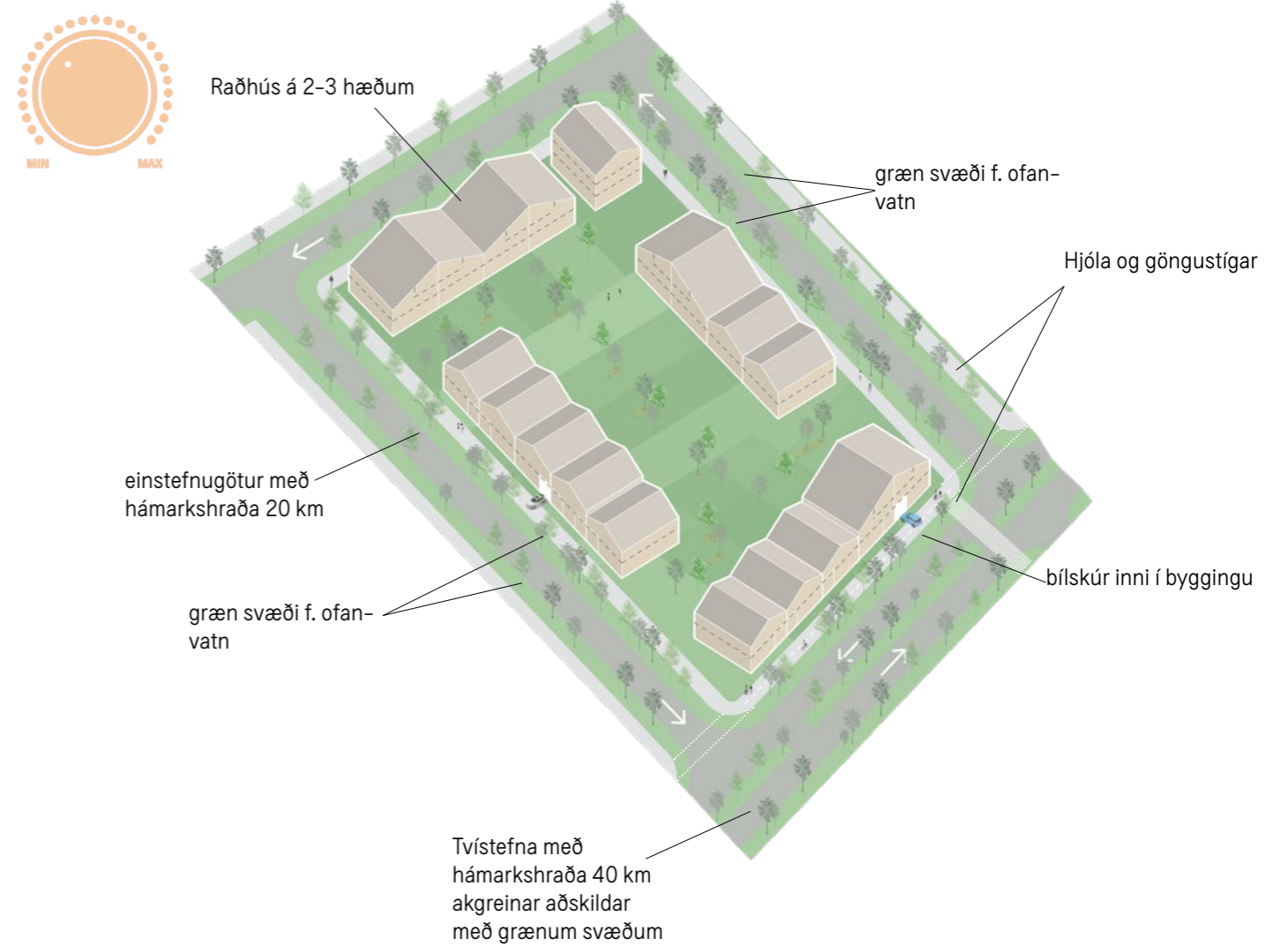
Tilvísunarmyndir sérbyli



Íbúðarbyggð -Týpur (B)

Raðhús (þéttleiki ljós appelsínugulur)

- Samliggjandi íbúðarhús á 2–3 hæðum.
- Öll hús eru með sólríkum einkagörðum.
- Bílastæði eru í innbyggðum bílskúrum, sem heldur götum eins fríum og mögulegt er frá bílastæðum á götum.
- Fjarlægðin milli raða íbúða er að lágmarki þrisvar sinnum hæð húsanna, sem tryggir frábært náttúrulegt ljós í húsnæðum og görðum.



Skýringarmynd raðhús (bílastæði í bílskúr á lóð)



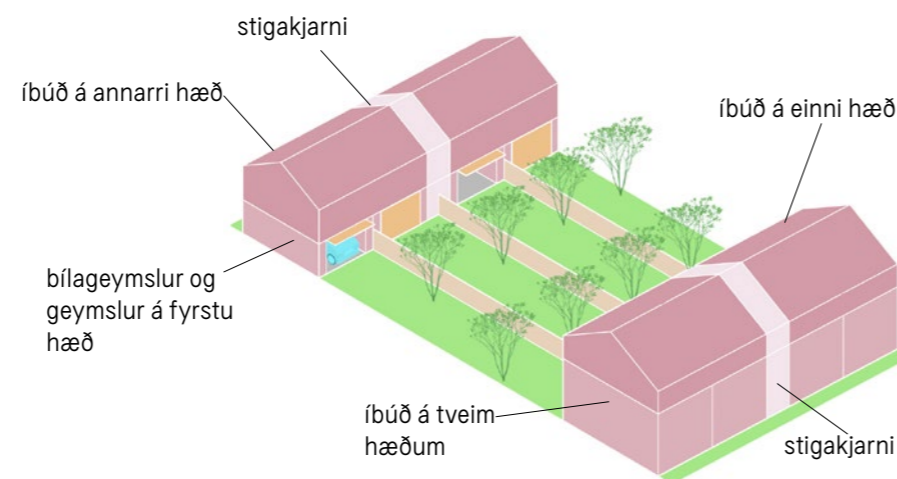
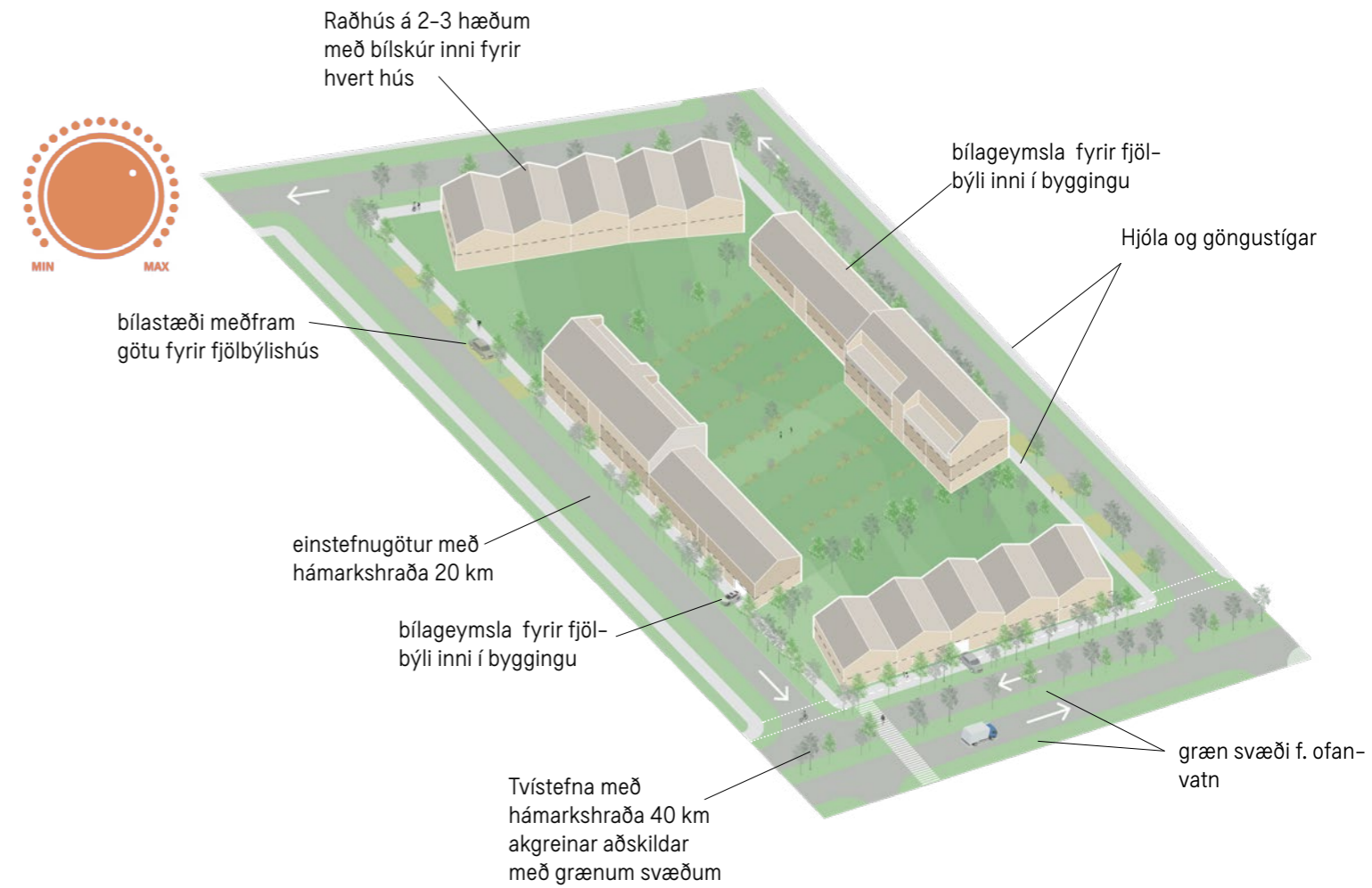
Tilvísunarmyndir raðhús



Íbúðarbyggð -Týpur (C)

Blandaðir raðhúsa og fjölbýlisklasar (þéttleiki appelsínugulur)

- Þessi gerð líkist raðhúsum en er blanda af tveggja hæða raðhúsum með görðum og bílskúr inni í byggingu, ásamt þriggja herbergja íbúðum með svölum fyrir ofan bílskúrana og raðhúsin.
- Þessi blanda skapar fjölbreytta og aðlaðandi lágreista götummynd í samsetningu við hefðbundin raðhús.
- Bílastæði eru blanda af bílageymslum inni í húsum og götustæði



Skýringarmynd raðhús/íbúðir (bílastæði í bílskúr á lóð)



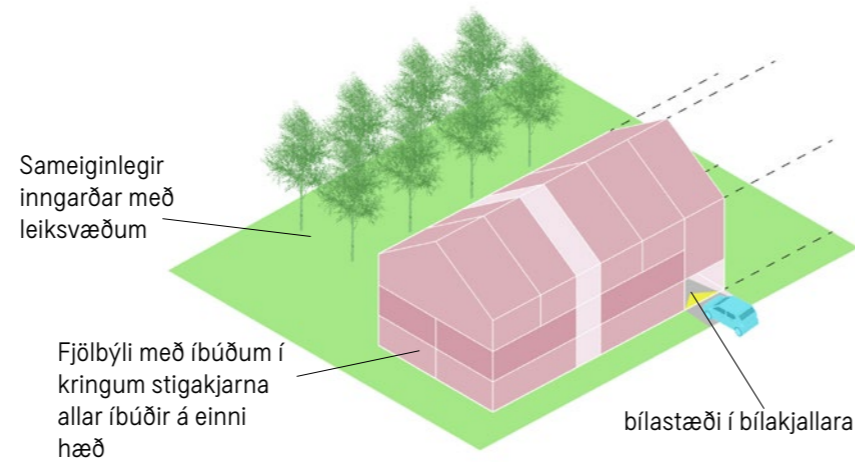
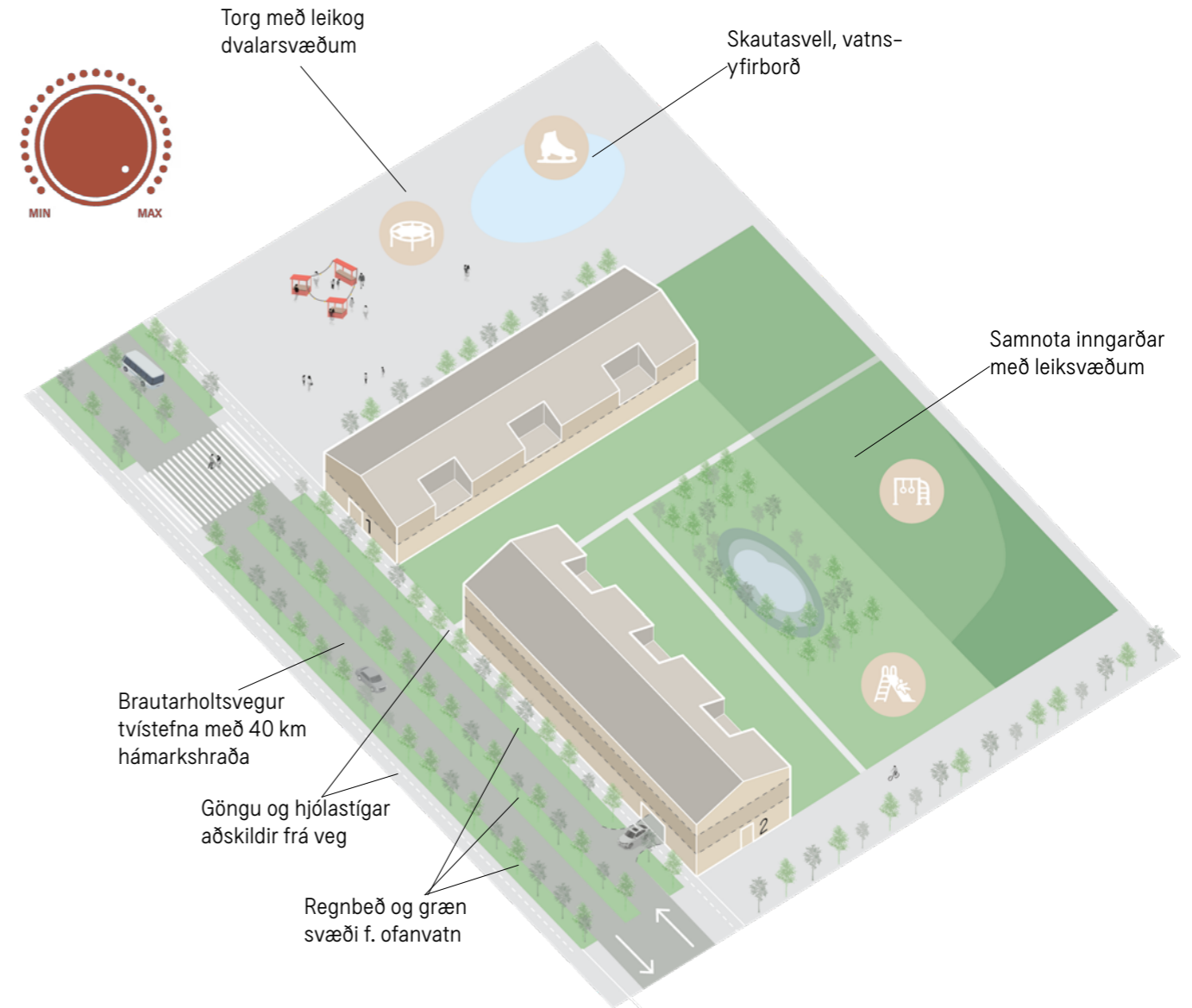
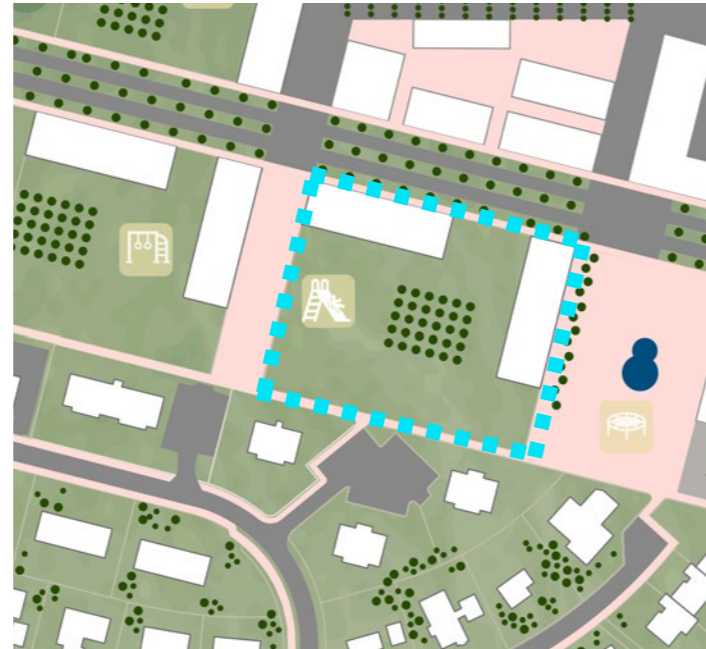
Tilvísunarmyndir húsa og íbúðaklasar



Íbúðarbyggð -Týpur (D)

Lágreist fjölbýlishús (þéttleiki rauður)

- Fjölbýlishús með bílakjallara.
- Þetta er þéttasta byggingin af fyrirhuguðum húsnæðisgerðum og auðvelt er að breyta henni í sambýli/kjarnasamfélag ef þess er óskað.
- Sameiginleg rými og sameiginlegur garður á jarðhæð skapa samfélagsanda og allar íbúðir eru með svölum.
- Byggingarnar eru staðsettar til að hámarka dagsbirtu og til að tryggja aðlaðandi útsýni í öllum íbúðum.



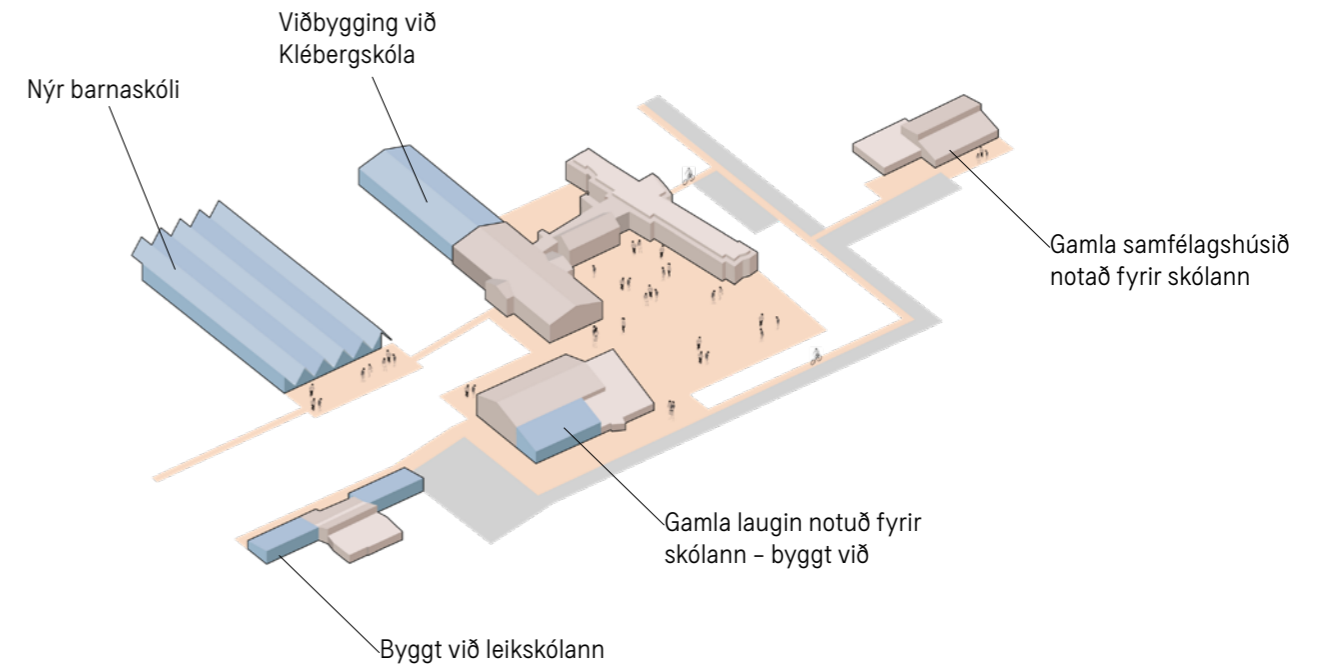
Skýringarmynd fjölbýlishús (bílastæði í bílakjallara)



Tilvísunarmyndir fjölbýlishús



4. Núverandi mannvirki – Skólasvæðið við Klébergskóla og nýr leikskóli



Skólasvæðið kléberg (no. 1 á aðaluppdrátt)

Skólinn þarf að stækka til að mæta þörfum vaxandi íbúafjölda. Við leggjum til að skapa sérstakt skólasvæði sem hýsir alla menntunaraðstöðu, frá leikskóla til 10. bekkjar. Við endurnýtum allar núverandi byggingar, svo sem sundlaugarhúsið og félagsheimilið, og byggjum við og stæknum aðrar skólabyggingar til að mæta aukinni þörf. Einnig er lagt til að byggja nýjan skóla þar sem yngri nemendur verða aðskildir frá þeim eldri, þótt þeir muni áfram deila ýmissi sameiginlegri aðstöðu og tækifærum til að hittast og taka þátt í skólastarfi og íþróttum. Sjá nánar í yfirliti yfir áfanga.



Skólasvæðið í dag



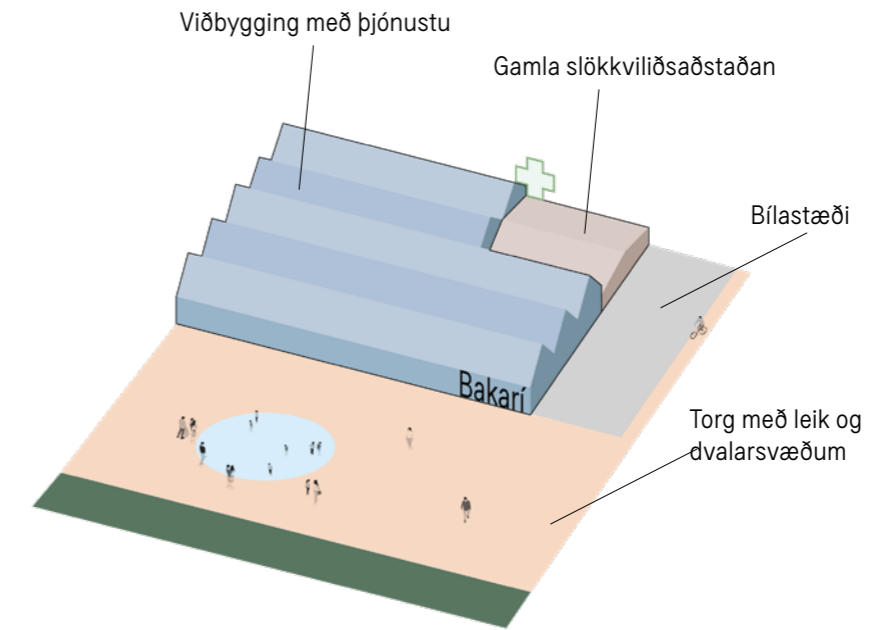
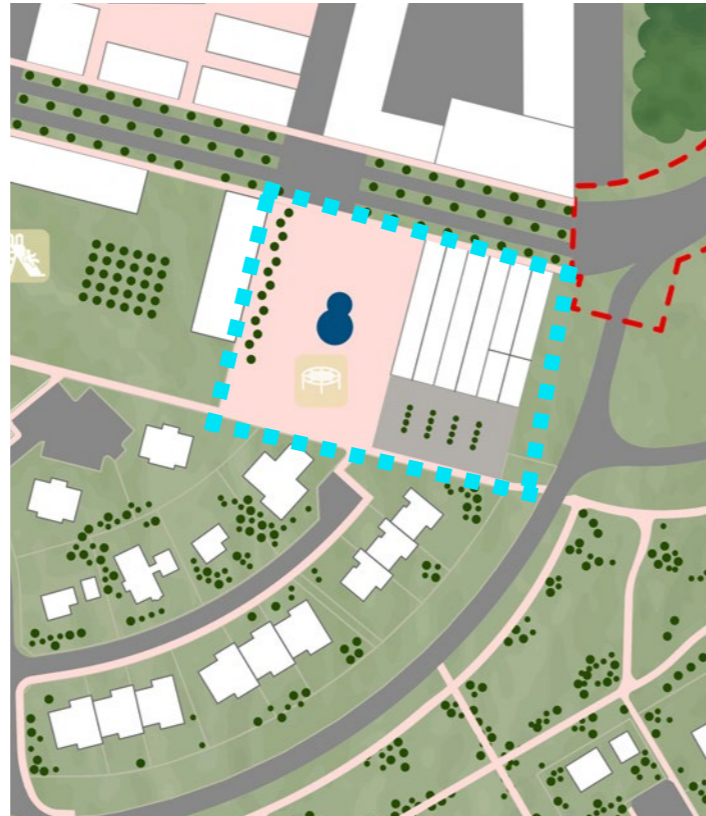
Tilvísunarmyndir



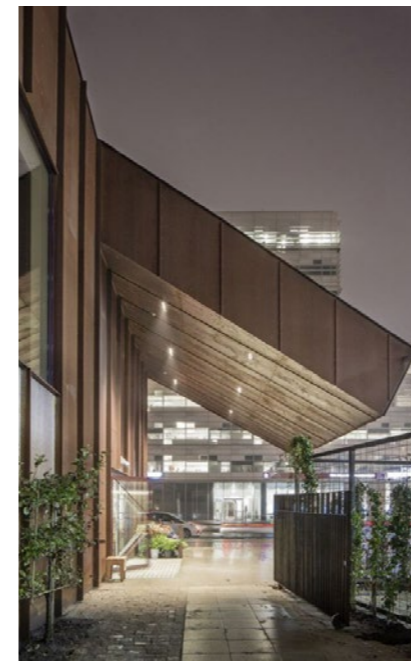
Hverfiskjarnar-Norðurgrund

Kjarninn norðurgrund (gamla slökkviliðsaðstaðan) (no. 2 á aðaluppdrátt)

Gamla slökkvistöðin, sem í dag hýsir hverfastöð Reykjavíkur og aðstöðu slökkviliðs, er kennileiti í Grundarhverfi. Þetta er áberandi staður við innkeyrsluna frá Vesturlandsvegi. Við leggjum til að núverandi bygging verði varðveitt en bætt verði við nýjum, tengdum mannvirkjum. Þessi miðlæga miðstöð gæti hýst starfsemi eins og litlar verslanir og fyrirtæki (bakarí, kaffihús og skrifstofur) ásamt heilsugæslu. Aðliggjandi torg mun tengja upprunalega Grundarhverfið við nýja verslunarsvæðið. Þetta nýja torg býður upp á fleiri möguleika til uppákoma, t.d. lítið vatnsyfirborð á sumrin sem breytisti í skautasvell á veturna.



Gamla slökkviliðsaðstaðan í dag



Tilvísunarmyndir



Hverfiskjarnar-Krókur Samfélagsmiðstöð og nýr leikskóli

Krókur samfélagsmiðstöð (no. 3 á aðaluppdrátt)

Við leggjum til að nýja samfélagsmiðstöðin verði staðsett í Krókur 1, sem er ætlað að koma í stað aðstöðunnar á skólasvæðinu. Þessi gamli, yfirgefni bóndabær er friðaður og er minnismerki á svæðinu. Þegar nýju íbúðahverfin verða byggð, verður Krókur staðsettur miðsvæðis. Rými þess endurspeglar sögu staðarins og mynda um leið áhugaverða og fagurfræðilega aðlaðandi heild. Rýmin eru tímalaus og sveigjanleg og henta vel fyrir ýmsa samfélagsstarfsemi, svo sem hátíðahöld og viðburði. Þar að auki gæti súrheysturninn hýst lítið sýningarrými sem gæti sýnt upplýsingar um sögu þéttbýlismyndunar og nýbyggingar á svæðinu.

Í áfanga 2 verður byggður nýr leikskóli fyrir nýja íbúðarbyggð. Skólasvæðið verður áfram við Klébergskóla en nýi leikskólinn og næy leiksvæði fyrir yngstu börnin verður staðsettur nær nýrri byggð.

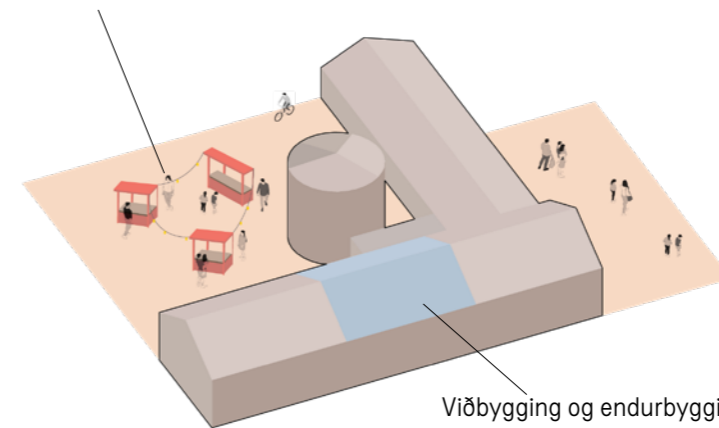


Krókur samfélagsmiðstöð



Nýr leikskóli í nýrri íbúðarbyggð

Útirými fyrir dvöl og viðburði



Viðbygging og endurbygging af Króki
Rými fyrir viðburði og sýningar



Krókur í dag



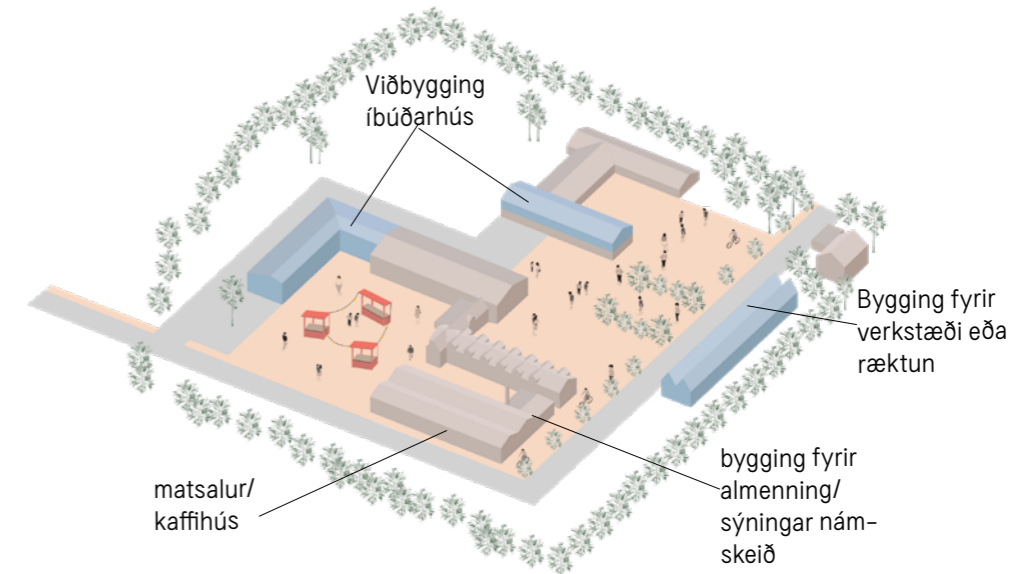
Tilvísunarmyndir, frá vinstri til hægri, leikskóli og endurbygging Króks fyrir samfélagsmiðstöð



Hverfiskjarnar-Arnarholt

Arnarholt kjarnasamfélag (no. 4 á aðaluppdrátt)

Arnarholt er áberandi kennileiti á svæðinu. Hluti af byggingunum er friðaður og byggingarlist sumra bygginganna og ummerki um landslagshönnun eru af háum gæðaflokki. Býlið á sér flókna og ríka sögu og hefur þjónað ýmsum hlutverkum, þar á meðal sem býli, sjúkrahús og nú blönduð notkun með íbúðarhúsnæði og gistiheimilisleyfi. Þessi saga sýnir fram á mikla möguleika mannvirkisins til umbreytinga, sem gerir því kleift að verða nýtt jákvætt kennileiti á svæðinu. Við leggjum til að starfsemi þess verði færð nær upprunalegu horfi: að hluta til býli, að hluta til húsnæði. Rými fyrir kjarnasamfélag er kjörið hlutverk fyrir þetta margbrotna húsnæði. Í fjósum er hægt að halda markaði með staðbundnum afurðum, námskeið fyrir almenning og svipaða viðburði, en minni rými geta hýst sameiginlega notkun eins og fyrir þvottahús, eldhús og matsal, hugsanlega ásamt veitingastað eða kaffihúsi. Hægt er að breyta byggingum sem áður hýstu sjúkrastofnun, með nýjum viðbyggingum, í íbúðarhúsnæði af ýmsum stærðum. Að utan er hægt að bæta við og framlengja raðir af fallegum, upprunalegum birkitrjám eignarinnar til að skapa formlegri garð í kringum lóðina, sem verður opinn almenningi. Búskaparstarfsemin verður staðsett við hliðina á svæðinu og mun aðallega samanstanda af garðyrkju og gróðurhúsum fyrir grænmetis- og ávaxtarækt.



Mögulegar viðbyggingar og endurskipulagning á Arnarholti til að skapa rými fyrir kjarnasamfélag og almenningsrými



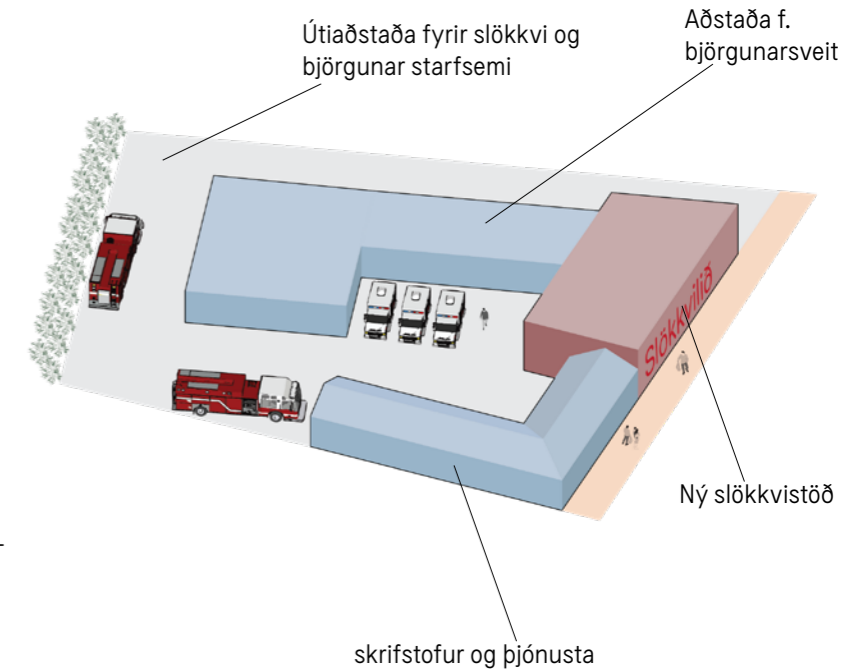
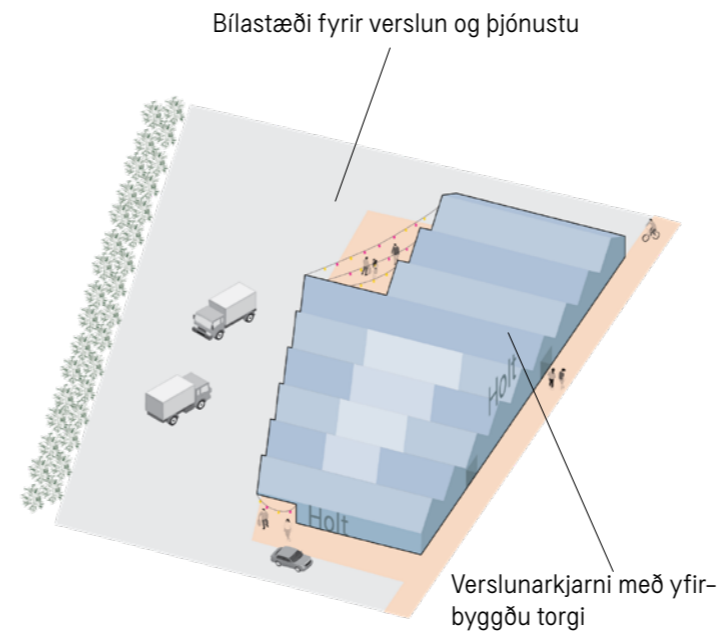
Arnarholt í dag



Kjarnasamfélög tilvísunarmyndir; Fridlev Bofellesskap og Qville Co-housing



Nýbyggingar-Holt Verslunarkjarni og ný slökkvistöð



Slökkviliðs- og björgunarhúsnæði með opinberum skrifstofum og hverfisstöð (no. 5 á aðaluppdrátt) Við innganginn að Grundarhverfi frá Vesturlandsvegi (sem heldur sér) verður byggð ný bygging fyrir slökkvilið og björgunarsveit, ásamt opinberum- og leiguskrifstofum. Þetta mun skapa auðþekkanlegt kennileiti við innganginn að hverfinu.

Holt -markaðs og verslunarkjarni (no. 6 á aðaluppdrátt) Gamla slökkvistöðin mun mynda lítinn miðkjarna og torg (Kjarninn Norðurgrund), sem tengist stærra verslunarsvæði með matvöruverslun, öðrum stærri verslunum og veitingastöðum. Þessi nýja miðstöð mun einnig hýsa stærri íbúðarbyggingar, þar sem rými á jarðhæð er tileinkað sameiginlegri starfsemi fyrir íbúa svæðisins og kjarnahúsnæði er fyrir ofan.

Vinstra megin er Holt verlunarkjarni með yfirbyggði torgi fyrir markað, hægra megin athafnasvæði og byggingar fyrir slökkvilið, björgunarsveit ásamt skrifstofum



Tilvísunarmyndir



Hverfiskjarnar-Holt Verslunarkjarni og Norðurgrund



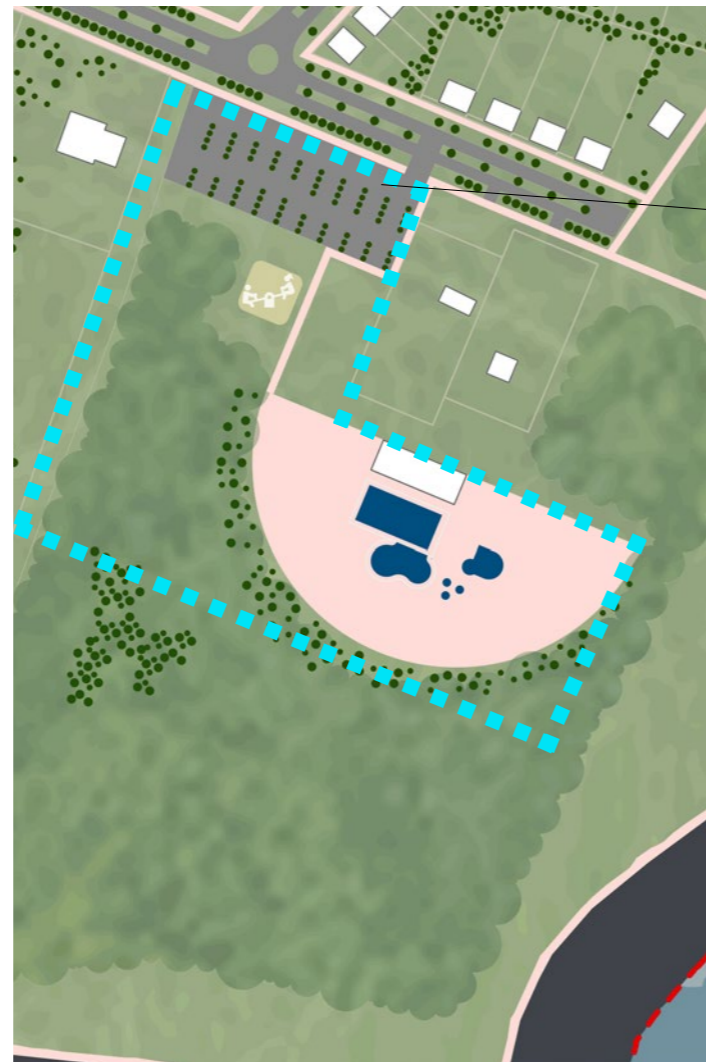
Norðurgrund og Holt verslunarkjarnar - þjónusta og dvalar/leiksvæði



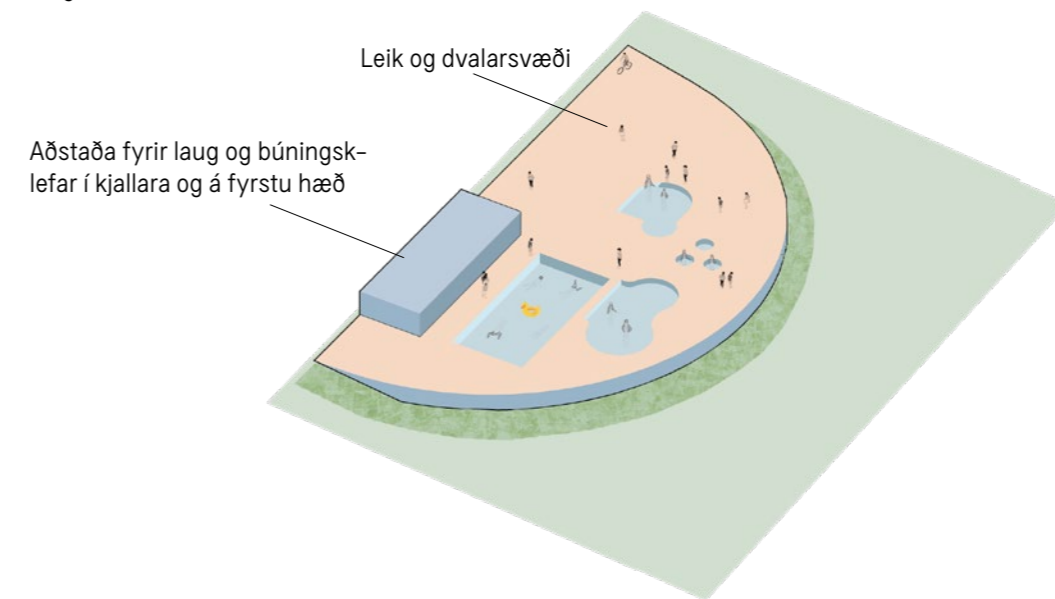
Hverfiskjarnar-Þórðarvöllur hverfislaug

Þórðarvöllur- ný sundlaug
(no. 7 á aðaluppdrátt)

Ný sundlaug mun leysa af hólmi núverandi sundlaug á skólasvæðinu, en byggingar þar verða nýttar vegna stækkunar skólastarfs. Við leggjum til að nýja sundlaugin verði staðsett fyrir neðan bæinn Bjólu 1-2 og við hliðina á Kálfadal votlendisgarði og strandlengjunni. Hún verður staðsett á verönd með útsýni yfir hafið og Reykjavík í fjarska, sem skapar sterka sjónræna tengingu við borgina. Sundlaugin verður miðsvæðis og aðgengileg frá ströndinni, almenningsgarði og hverfum, með nægum bílastæðum og tengistígum.



Bílastæði f. laug



Leik og dvalarsvæði

Aðstaða fyrir laug og búningk-lefar í kjallara og á fyrstu hæð



Tillaga að staðsetningu
(fyrir neðan bjólu)



Tilvísunarmyndir



Hverfiskjarnar-Þórðarvöllur hverfislaug



Þórðarvöllur hverfislaug með útsýni yfir hafið og Reykjavík í fjarska



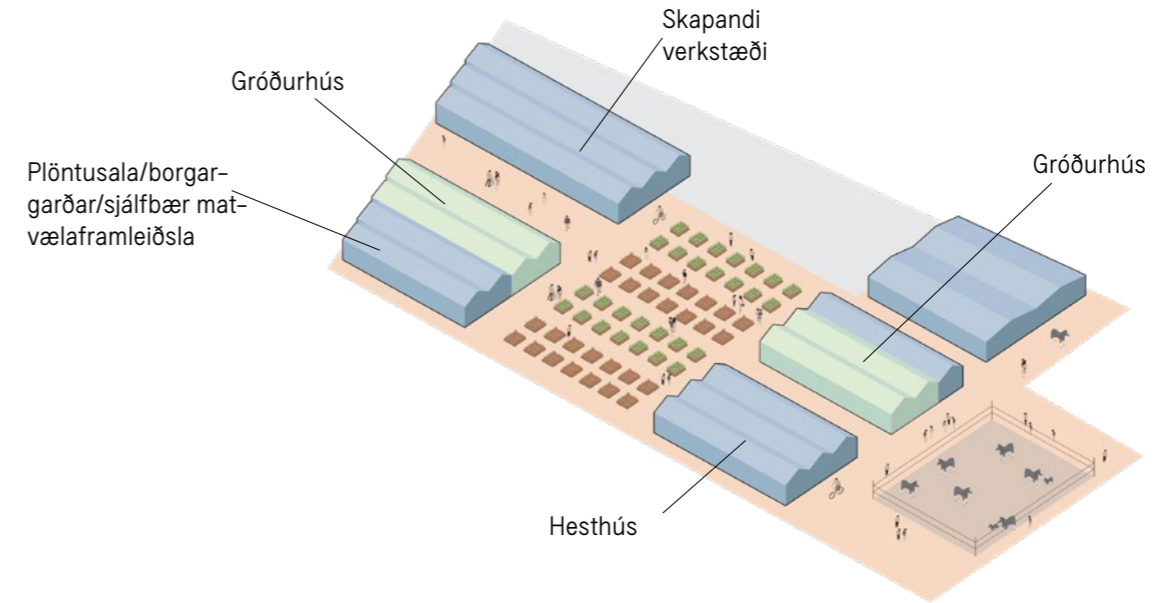
Hverfiskjarnar-Grásteinn

Grásteinn - hverfi fyrir skapandi verkstæði og léttan iðnað (no. 8 á aðaluppdrátt)

Nálægt Arnarholti leggjum við til heilt hverfi tileinkað rýmum fyrir skapandi verkstæði af ýmsum toga, byggt á hefð Bergvíkur glerblástursverkstæðis. Hér gæti verið blanda af starfsemi eins og hesthúsum, garðyrkjuhúsum, gróðurhúsum og rýmum fyrir léttan iðnað (t.d. hjólaverkstæði, bílavirkjar og smiðir). Svæðið mun hýsa sameiginlegar vinnustofur fyrir samfélagið og rými fyrir lítil einkafyrirtæki. Þar sem þessi starfsemi hefur svipaðar rýmisþarfir er auðvelt að blanda þeim saman og skipta þeim út eftir þörfum. Þjónusta eins og kaffihús og minni matvöruverslanir verður einnig innifalin til að auðvelda íbúum grunninnkaup án bíls, sem mun styrkja innviði og skapa atvinnutækifæri á svæðinu.



NOTES on drawings - g2 erika reg. 10 pt This text style can also be used for adding notes to drawings but not for drawing titles.



Gróðurhús og rými fyrir skapandi verkstæði ásamt leik og hreyfisvæði (t.d fyrir hesta)



Tilvísunarmyndir

Hverfiskjarnar-Grásteinn



Grásteinn - hverfi fyrir útiveru, skapandi verkstæði og léttan iðnað



6. Áfangar 1-5



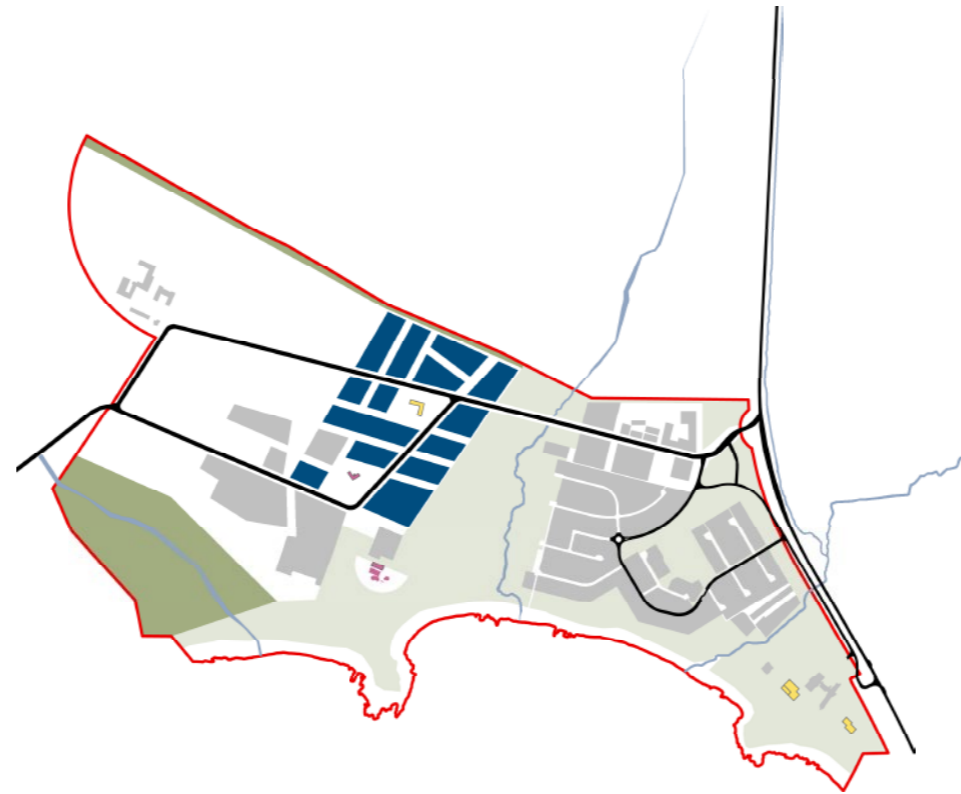
Miðað við umfang fyrirhugaðs skipulags er lagt til að verkinu verði skipt í fjóra aðskilda áfanga og framtíðaruppbygging hverfisins:

1. áfangi - Þétting núverandi byggðar og þjónusta

Framhlið eða "andlit" hverfisins væri mótað með nýrri verslunar- og borgarmiðstöð, Norðurgrund og Holt verslunarkjarna ásamt nýrri slökkvistöð og aðstöðu fyrir björgunarsveit. Unnið væri að þéttingu núverandi byggðar bæði við framhlið og inngang hverfis og bætt við minni íbúðarbyggð við Klébergsskóla.

Búinn verður til Kálfadalur votlendisgarður og unnið með útisvæði Klébergsskóla og Arnarholt endurhugað sem kjarnasamfélag með sambýlishúsnæði, verkstæðum og ræktunarsvæðum. Byrjað á skóglendis skjólbelti við norður-mörk skipulagssvæðis og meðfram Vestulandsvegi.

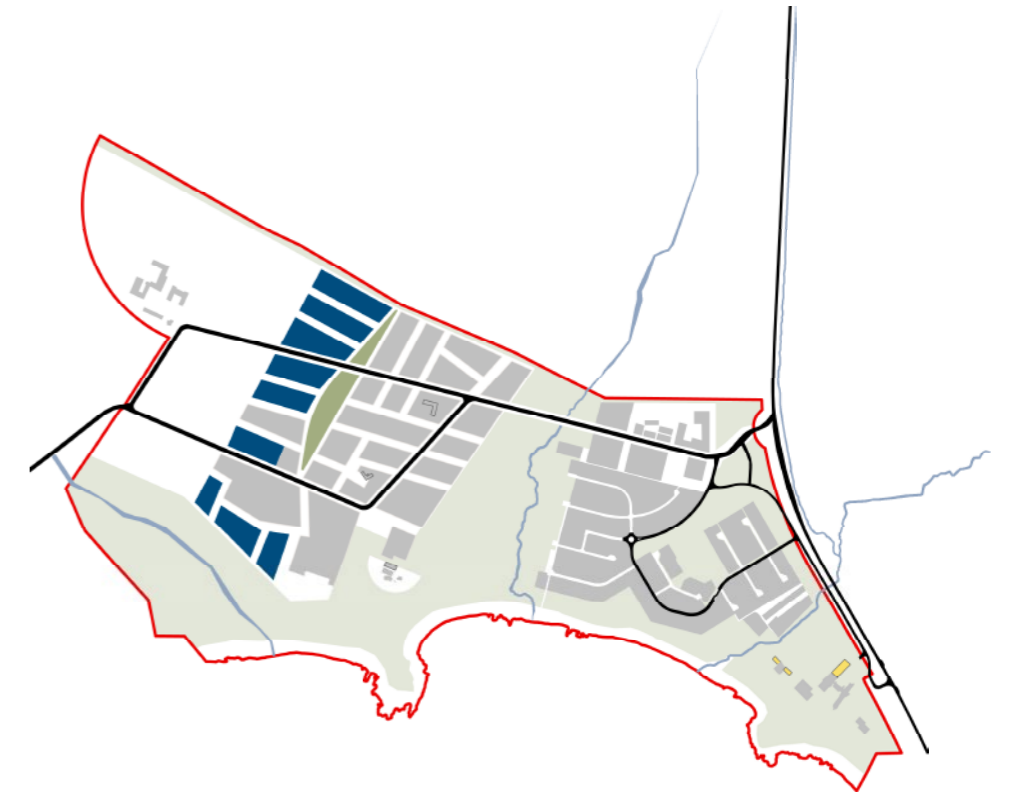
Í fyrst áfanga eru byggð 159 ný heimili, útisvæði og þjónusta. Íbúðir eru frá 50m² til 200m². Sjá yfirlit í drög að skilmálatöflu.



2. áfangi

Til að tvöfalda fjölda heimila er gert ráð fyrir stækkun hverfisins vestanmegin við núverandi byggð. Þar sem skólinn þarf svigrúm til að stækkunar vegna fjölgunar íbúa / íbúða, þá er gert ráð fyrir að allar núverandi byggingar á skólasvæðinu verði lagðar undir skólann (sundlaug og samfélags-hús). Byggt er við sundlaug til þess að byggingin sé hentug fyrir skólastarf. Skólasvæðið er stækkað og styrkt og unnið er að nýjum útivistar og íþróttasvæðum. Bætt er við leikskóla í miðju nýja íbúðarhverfinu, til vesturs. Ný aðstaða verði jafnframt byggð upp fyrir almenning. Þar á meðal ný sundlaug og íþróttaaðstaða, nefnd Þórðarvöllur en gamla laugin er notuð fyrir skólann. Nýtt samfélagshús verði þróað í Króki, bærinn endurbyggður og byggt við til þess að hýsa viðburði og sýningar fyrir íbúa Grundarhverfis (og fyrir gesti). Endurgert útivistarsvæði og skógargarður skipulagður í Hjassa, við suðvestur mörk skipulagssvæðisins og vatnaleið endurheimt til yndis.

Í öðrum áfanga eru byggð 306; ný heimili, útisvæði og þjónusta. Íbúðir eru frá 50m² til 200m². Sjá yfirlit í drög að skilmálatöflu.



3. áfangi

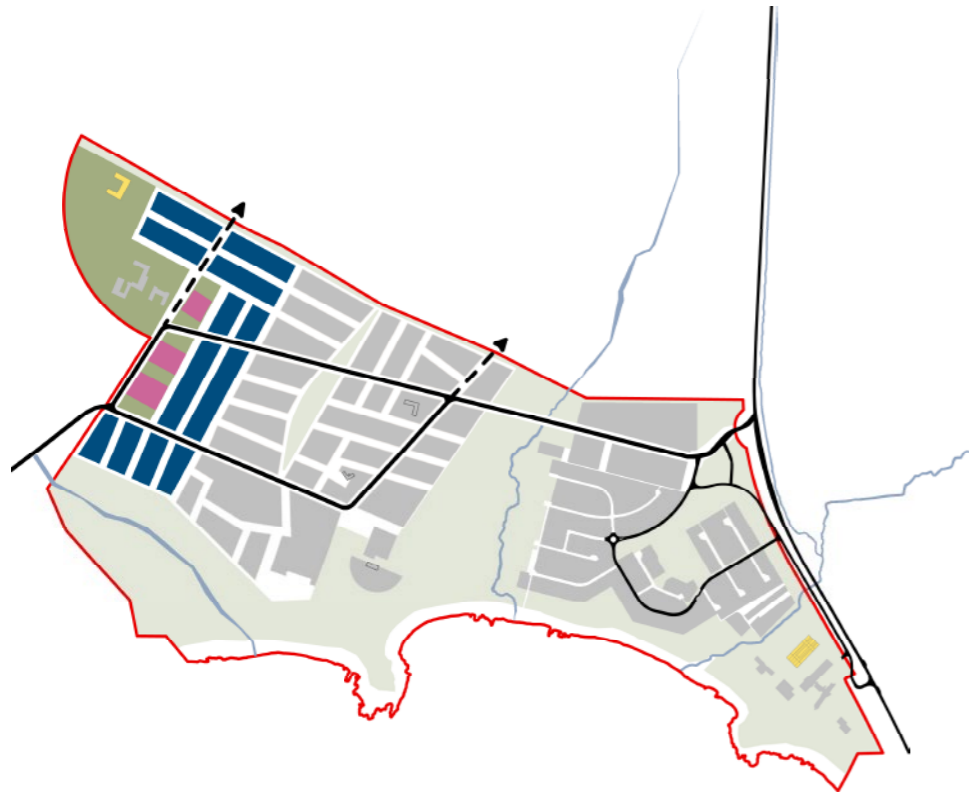
Stækkun og þétting íbúðarbyggðar verði haldið áfram í vesturátt til að skapa fleiri heimili þar og Kvíatorfa, almenningsgarður verði byggður. Í almenningsgarðinum er gert ráð fyrir fleiri og fjölbreyttari leiksvæðum og skógrækt, bæði til norðurs og suðurs. Byggt er við Klébergsskóla til að bjóða fleiri nemendum velkomna. Einnig byggt við leikskólann Berg.

Í öðrum áfanga eru byggð 306 ný heimili og þjónusta. Íbúðir eru frá 50m² til 200m². Sjá yfirlit í drög að skilmálatöflu.

Í þriðja áfanga eru byggð 214 ný heimili, útisvæði og þjónusta. Íbúðir eru frá 50m² til 200m². Sjá yfirlit í drög að skilmálatöflu.

- Ný græn svæði
- Ný íbúðarbyggð
- Ný þjónusta og verslunarsvæði
- Ný skólasvæði
- Byggð og/eða núverandi græn svæði
- Byggð og/eða núverandi byggingar (bæði íbúar og þjónusta)

Áfangar 1-5



4. áfangi

Síðasti áfangi á skipulagssvæðinu, þar sem bætt er við íbúðum til vesturs nálægt Arnarholti. Norð vestan við Arnarholt er byggt hótél, sem gæti þjónað golfvöllinum en einnig frístundum svo sem hestahaldi fyrir ferðamenn og gesti. Grænt svæði við Arnarholt og hótelið er byggt, skógrækt í kringum hótél og skjólgóður almenningsgarður í kringum Arnarholt.

Iðnaðar, ræktunar og frístundarsvæðið Grásteinn er byggt í þessum áfanga. Hér gæti verið blönduð starfsemi til dæmis hesthús, garðyrkjuhús, gróðurhús og rými fyrir léttan iðnað (t.d. garðplönturæktun og sala, hjólaverkstæði, bílaverkstæði og smiðir) (8).

Í fjórða áfanga eru byggð 305 ný heimili, útisvæði og þjónusta. Íbúðir eru frá 50m² til 200m². Sjá yfirlit í drög að skilmálatöflu.



5. áfangi - framtíðaruppbygging hverfisins

Við leggjum til að hverfið fái að þróast til norðurs og að nýtt hverfi tengist aðalveginum eins og sýnt er á skýringarmynd hér fyrir ofan. Einnig, að ný byggð verði ekki of nálægt Vesturlandsvegi, en að náttúran fái notið sín á svæðinu í kringum Jörfalæk og skógrækt verði næst þjóðveginum. Margvíslegur ávinningur næst með þessu og umtalsverð aukin gæði fyrir framtíðarbyggð; slík ráðstöfun dregur verulega úr hljóðmengun, eykur öryggi og minnkar loftmengun.

- Ný græn svæði
- Ný íbúðarbyggð
- Ný þjónusta og verslunarsvæði
- Ný skólasvæði
- Byggð og/eða núverandi græn svæði
- Byggð og/eða núverandi byggingar (bæði íbúar og þjónusta)

YFIRLITSMYND 3D

