VÍFILSSTAÐIR

Tillaga að
1.áfanga deiliskipulags

FORKYNNING

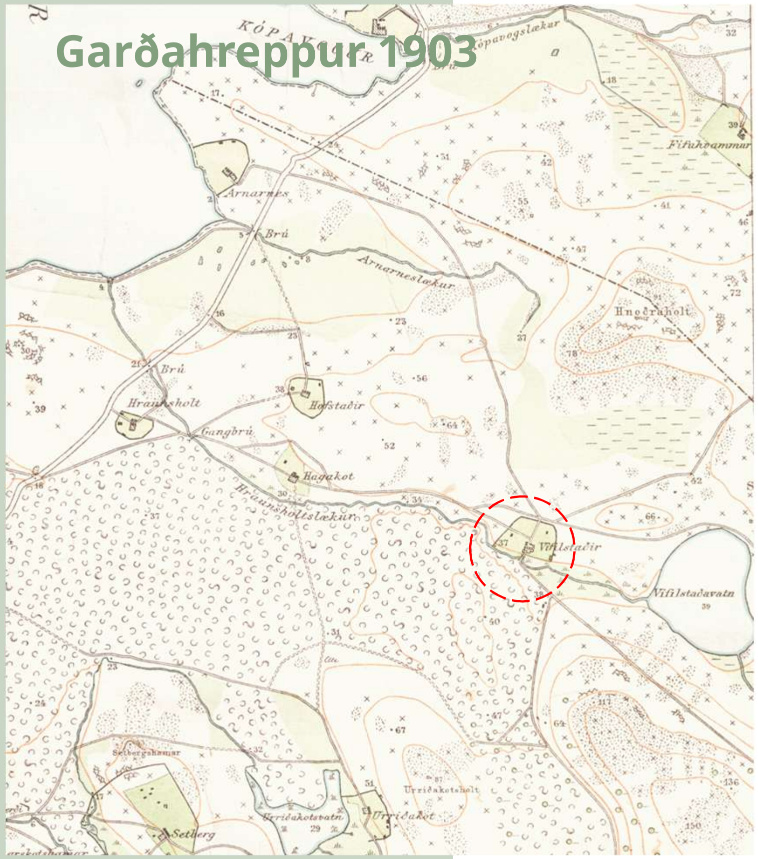
Kynningarfundur í Sveinatungu 2. september 2026

GARÐABÆR
1976—2026

Gamli bærinn á Vífilsstöðum 1910

Stiklað á stóru um sögu Vífilsstaðaspítala

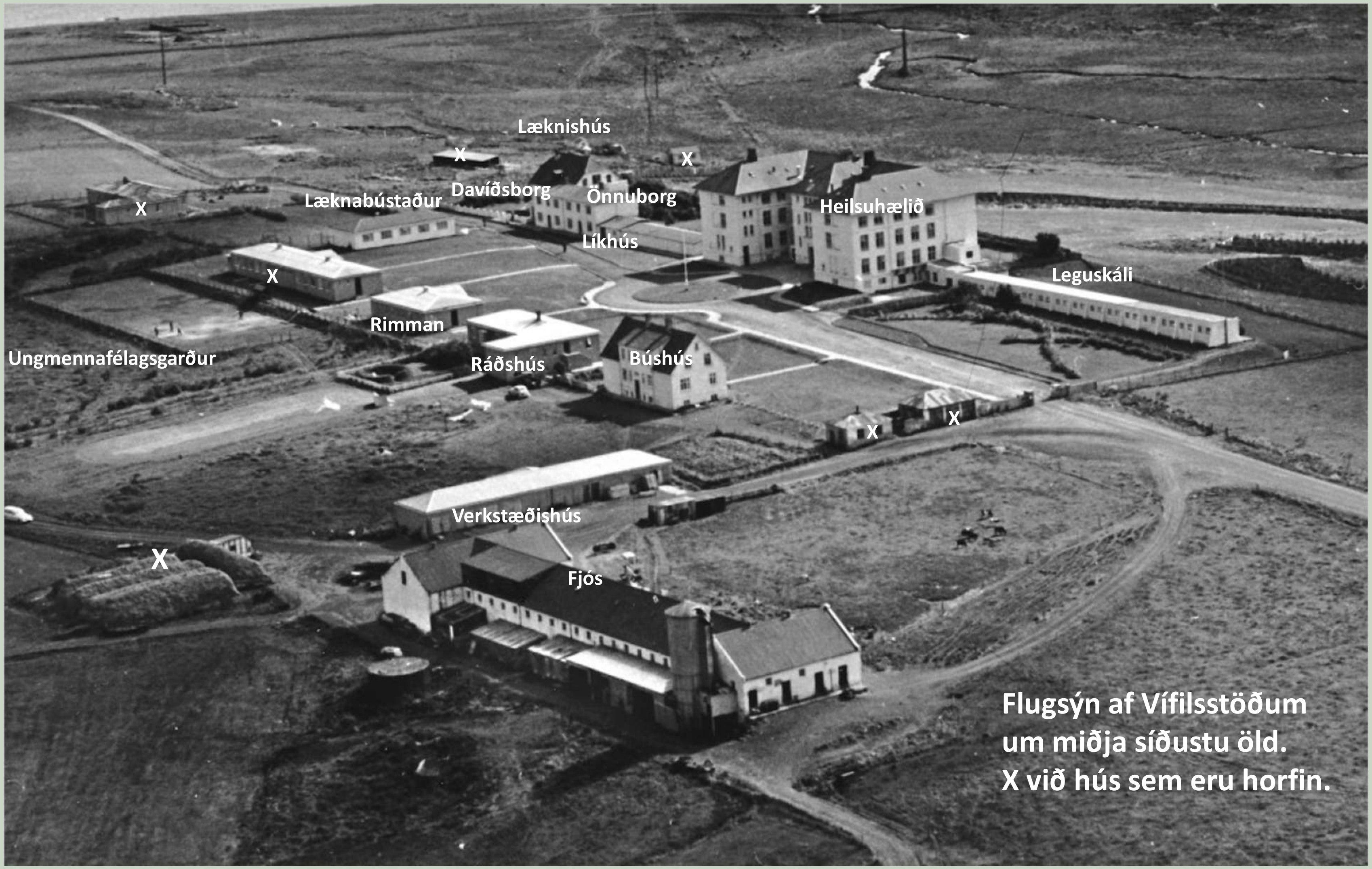
- Vífilsstaðir í eigu Garðakirkju í byrjun 20.aldar.
- Heilsuhælisfjelagið stofnað 1906 að frumkvæði Oddfellowa.
- Ýmsir staðir skoðaðir fyrir heilsuhæli fyrir berklasjúka, m.a. Kjós, Kjalarnes, Seltjarnarnes og Laugardalur í Árnessýslu.
- Vífilsstaðir verða fyrir valinu
- Rögnvaldur Ólafsson fyrsti arkitekt þjóðarinnar hannaði bygginguna.
- Fyrsta steinsteypta stórhýsi á landinu.
- 1909 Hornsteinn lagður.
- 1910 Heilsuhælið vígt og tekur til starfa.
- 1916 Landsjóður yfirtekur starfsemina og þá hófst búskapur.
- 1973 Berklaspítali hættir starfsemi, fjós ári síðar.
- 1973-2002 Vífilsstaðir miðstöð lungnalækinga.
- 2002- Vífilsstaðir öldrunar-og hjúkrunarrými.



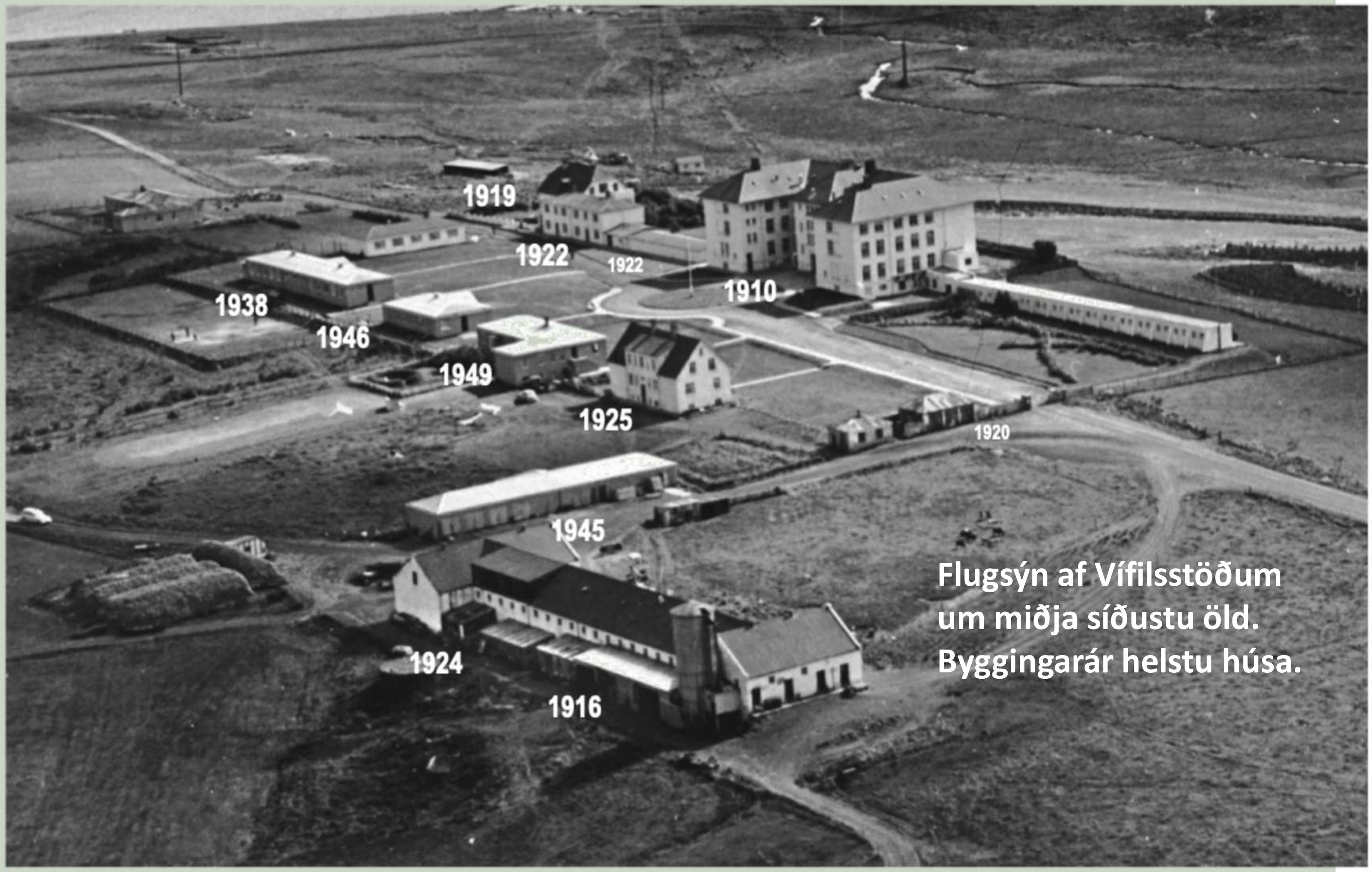
Loftmynd af Vífilsstöðum árið 1954.
Hringur sýnir upphaflegt bæjar-stæði Vífilsstaða.

Loftmynd af Vífilsstöðum árið 1996.
Trjágróður er nú sýnilegur.
Norðan húsanna er Ungmenna-félagsgarðurinn.
Sunnan húsanna skrúðgarður sem Jón H. Björnsson (í Alaska) hannaði en hann telst fyrsti menntaði landslagsarkitekt þjóðarinnar.

Loftmynd af Vífilsstöðum árið 2025.



GARÐABÆR
1976—2026



GARÐABÆR 1976—2026

**Aðkoma að Vífilsstöðum úr vestri um miðja síðustu öld.
Lokað hlið vestan við spítalann.**

https://sarpur.is/is/collection/item/677710/
1920-1933, B:2004-9-12

GARÐABÆR 1976—2026

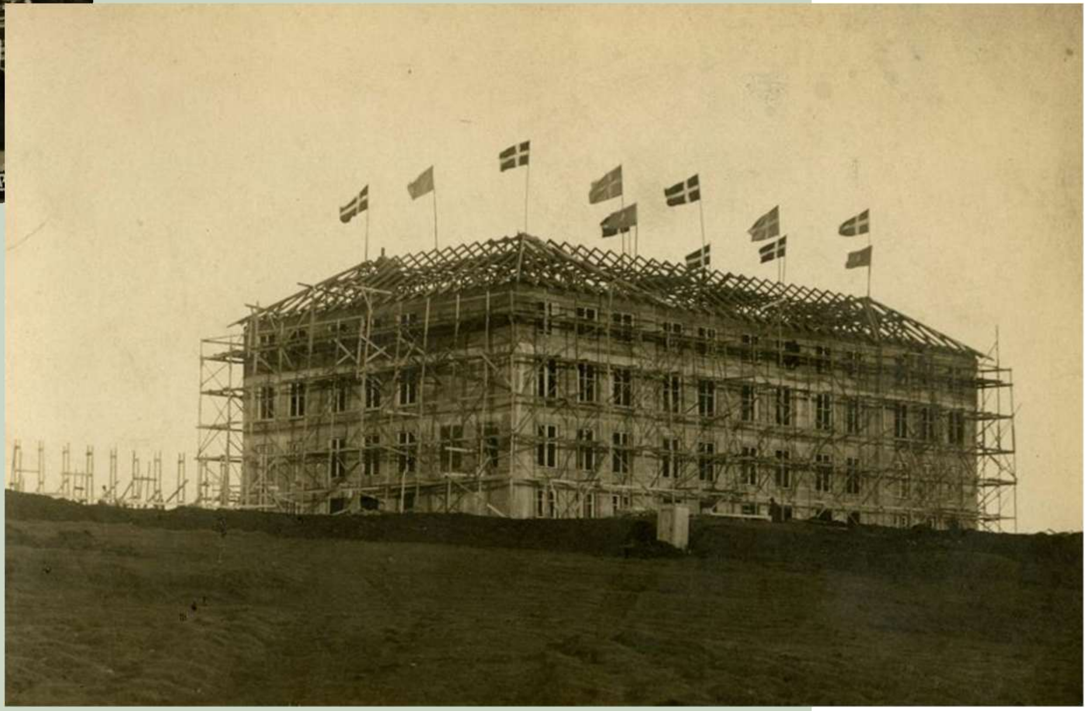
Séð heim að Vífilsstöðum sunnan úr hrauninu um miðja síðustu öld.
Í forgrunni Vatnsmýri og Vífilsstaðalækur.

GARÐABÆR
1976—2026

BORGRÍKI VONARINNAR

Hornsteinn að heilsuhælinu lagður 1909.

Reisugilli.



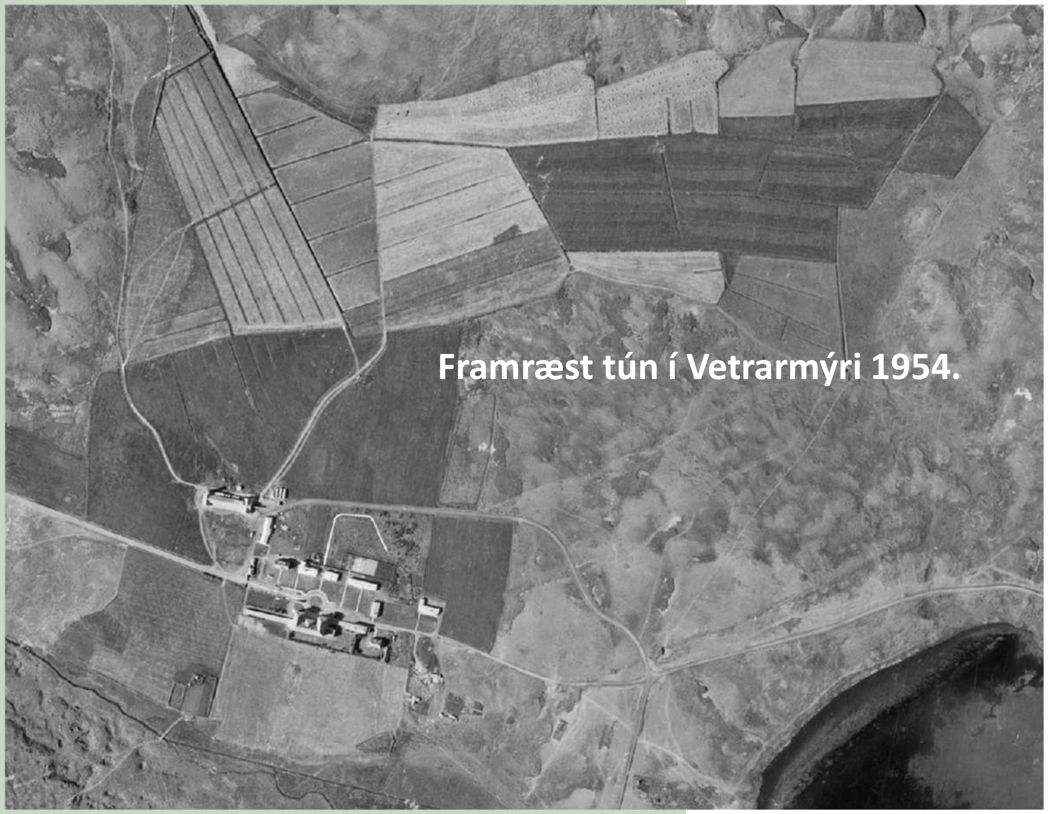
BORGRÍKI VONARINNAR

Ljósmyndir úr sjúkrastofum.

Sjúklingar í leguskála.

BORGRÍKI VONARINNAR

Búskapur á Vífilsstöðum sem var lokað samfélag.



Framræst tún í Vetrarmýri 1954.

Sjúklingar sunnan við heilsuhælið um 1930. Meðalaldur ekki hár.

BORGRÍKI VONARINNAR

Fjós 1916
Rögnvaldur Ólafsson og Guðjón Samúelsson

Búshús 1925.
Einar Erlendsson og Guðjón Samúelss

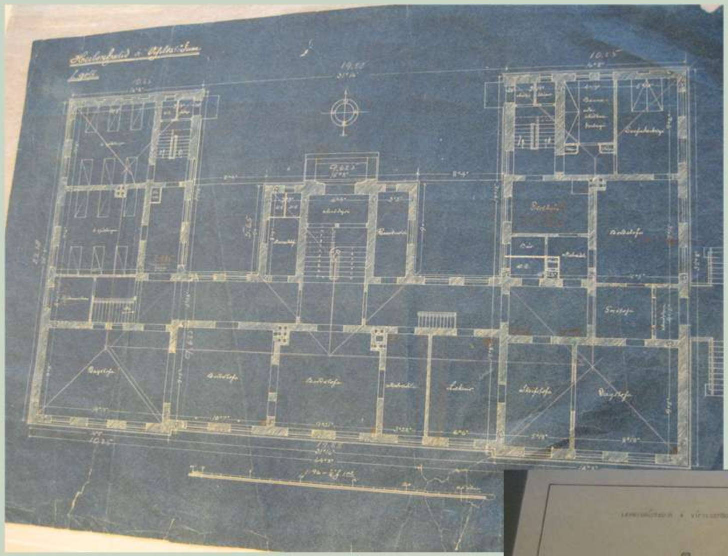
Önnuborg, Davíðsborg og Líkhús 1910-1922
Guðjón Samúelsson ofl.

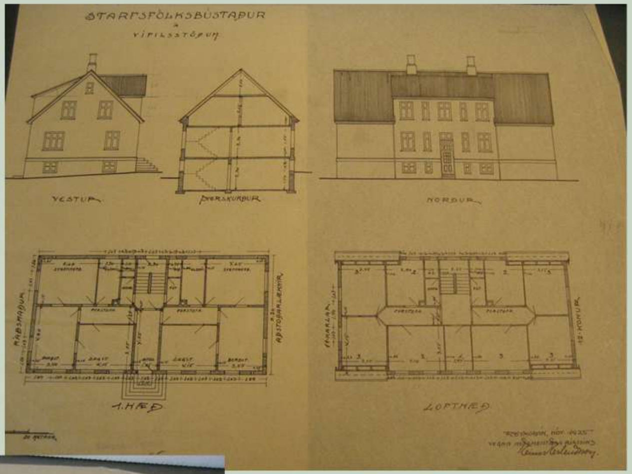
GARÐABÆR 1976—2026

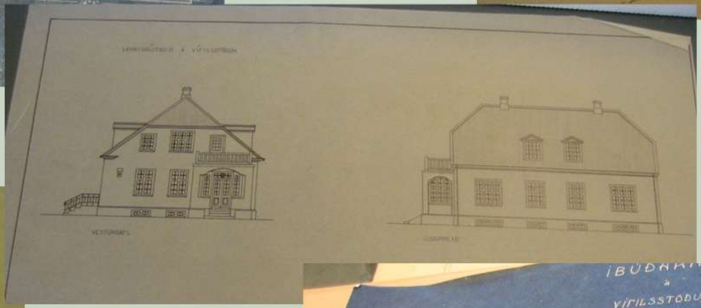
HÚSAKÖNNUN 2020
Húsin sem teljast hafa hátt varðveislugildi.
Byggingarár og hönnuðir.

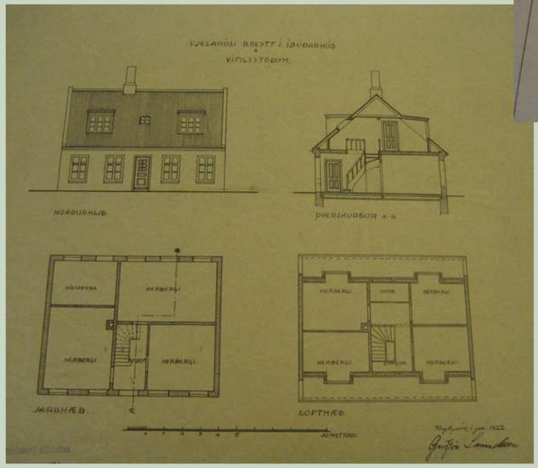
Læknishús 1919. Guðjón Samúelsson

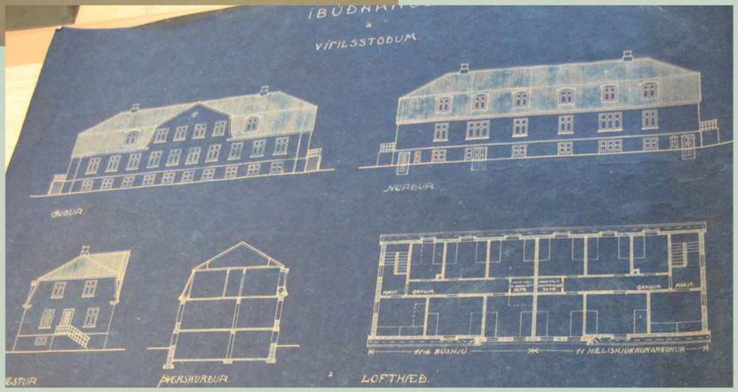
Heilsuhælið 1910. Rögnvaldur Ólafsson











Uppdrættir bygginga á Vífilsstöðum á Þjóðskjalasafni Íslands.

GARÐABÆR
1976—2026

Drónamynd af Vífilsstöðum úr suðvestri sumarið 2026.

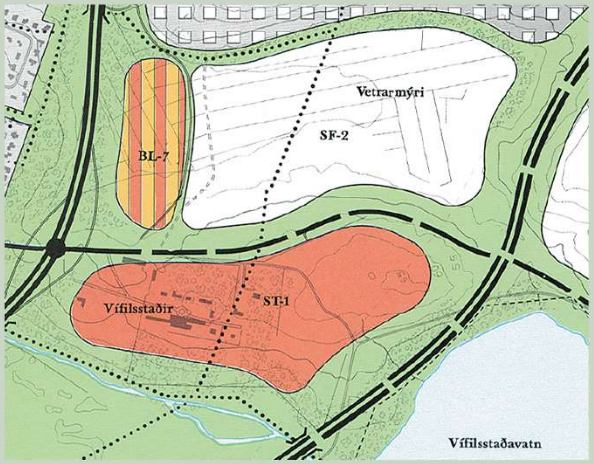
Drónamynd af Vífilsstöðum úr suðaustri sumarið 2026.

GARÐABÆR 1976—2026

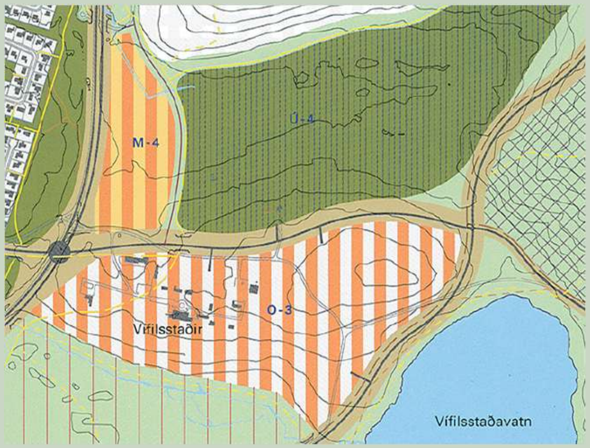
VÍFILSSTAÐIR Í AÐALSKIPULAGSÁÆTLUNUM GARÐABÆJAR. Ártöl eru gildistími Aðalskipulags.

GARÐABÆR 1976—2026

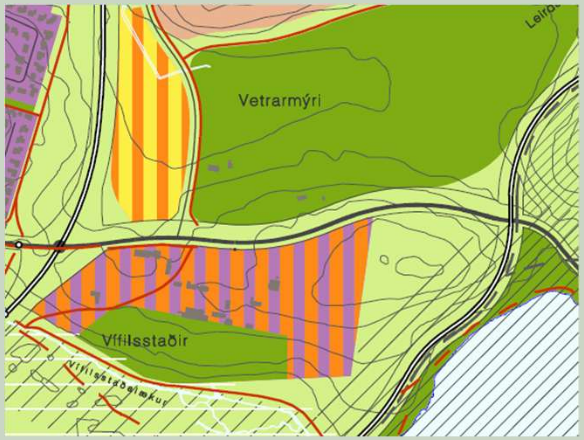
1985-2005



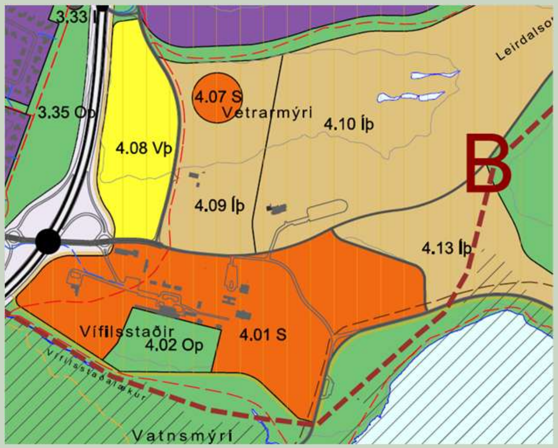
1995-2015



2004 -2016



2016 -2030



GARÐABÆR 1976—2026

BATTERÍIÐ ARKITEKTAR

LANDSLAG

EFLA

VÍFILSSTAÐALAND

SAMKEPPNI UM RAMMASKIPULAG

KEPPNISLÝSING

GARÐABÆR 24. ÁGÚST 2017

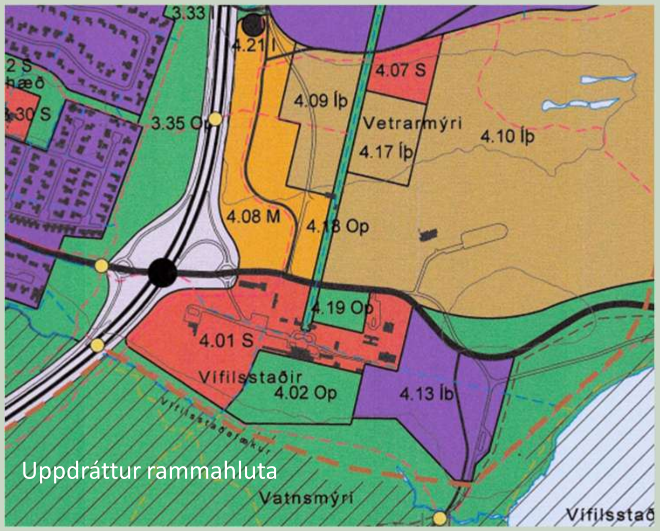
GARÐABÆR

ARKITEKTAFÉLAG ÍSLANDS

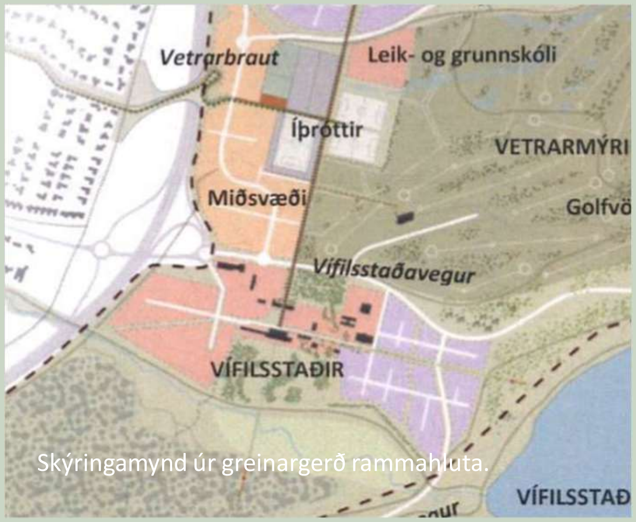
Vinningstillaga samkeppni um rammaskipulag Vífilsstaðalands árið 2017.

GARÐABÆR 1976—2026

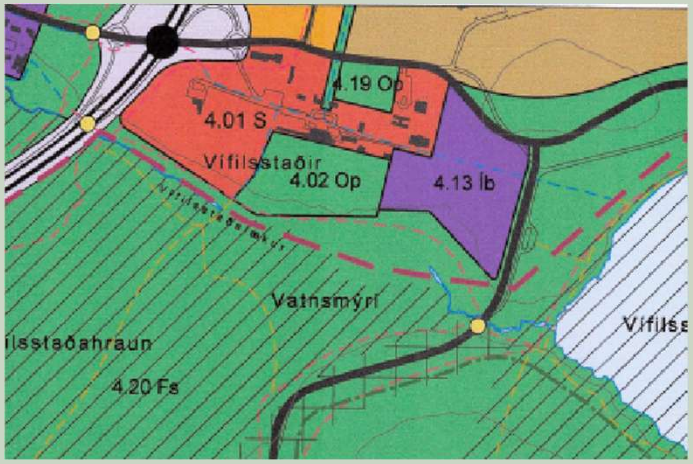
Rammahluti Aðalskipulags 2021



Uppdráttur rammahluta



Skýringamynd úr greinargerð rammahluta.



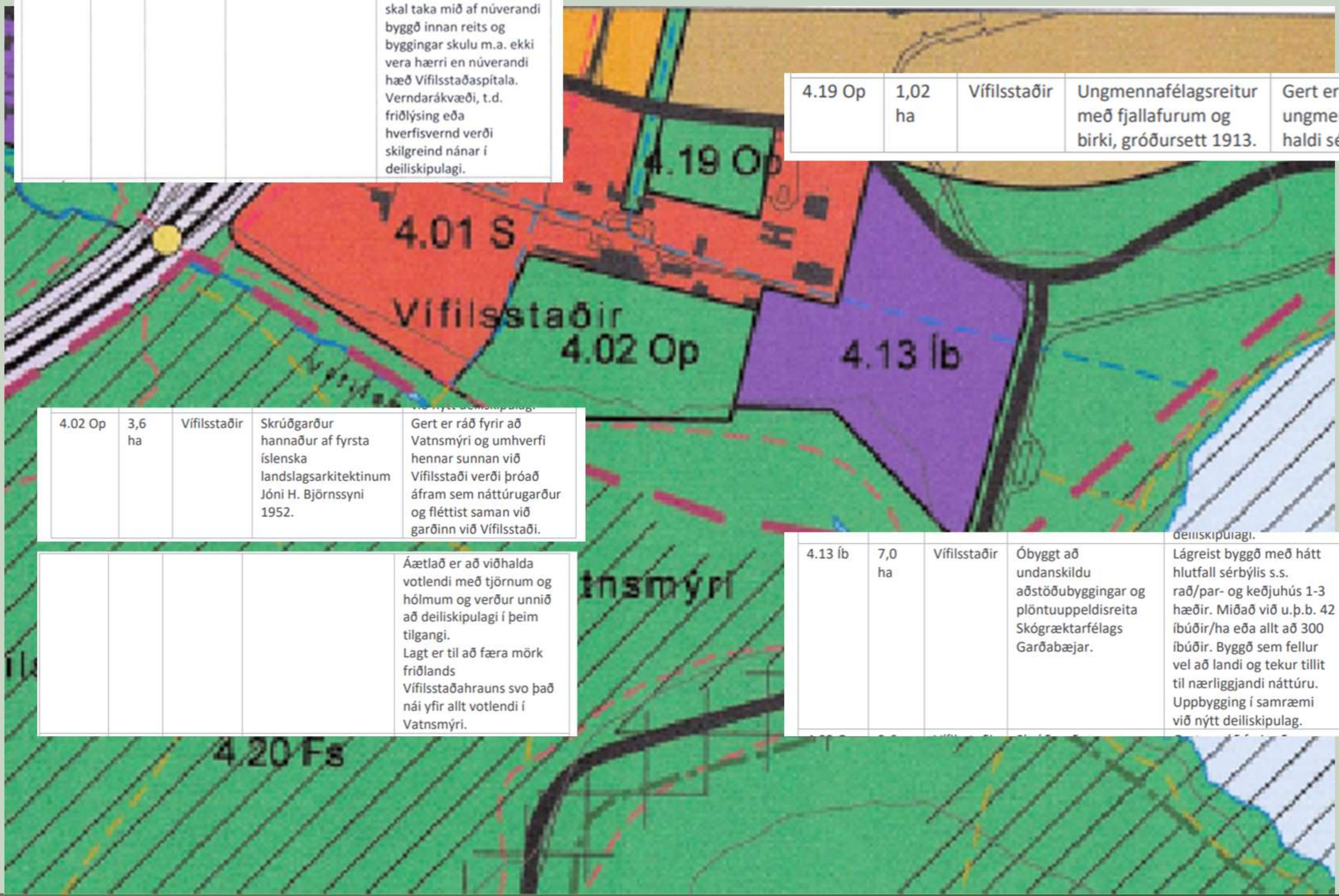
Aðalskipulagsbreyting 2023

GARÐABÆR
1976—2026

Gildandi ákvæði um landnotkunarreiti í Aðalskipulagi (rammahluta).

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.01 S	10,1 ha	Vífilsstaðir	Núverandi Vífilsstaðaspítali.	Blönduð byggð, stofnana og íbúða. Áhersla á heilsutengda starfsemi sem fer vel með núverandi starfsemi Vífilsstaðaspítala. Byggð skal taka mið af núverandi byggð innan reits og byggingar skulu m.a. ekki vera hærri en núverandi hæð Vífilsstaðaspítala. Verndarákvæði, t.d. friðlýsing eða hverfisvernd verði skilgreind nánar í deiliskipulagi.

4.19 Op	1,02 ha	Vífilsstaðir	Ungmennafélagsreitur með fjallafurum og birki, gróðursett 1913.	Gert er ráð fyrir að ungmennafélagsreitur haldi sér sem garður.



4.02 Op	3,6 ha	Vífilsstaðir	Skrúðgarður hannaður af fyrsta íslenska landslagsarkitektinum Jóni H. Björnssyni 1952.	Gert er ráð fyrir að Vatnsmýri og umhverfi hennar sunnan við Vífilsstaði verði þróað áfram sem náttúrugarður og fléttist saman við garðinn við Vífilsstaði.

				Áætlað er að viðhalda votlendi með tjörnum og hólmum og verður unnið að deiliskipulagi í þeim tilgangi. Lagt er til að færa mörk friðlands Vífilsstaðahrauns svo það nái yfir allt votlendi í Vatnsmýri.

4.13 Íb	7,0 ha	Vífilsstaðir	Óbyggt að undanskildu aðstöðubyggingar og plöntuuppeldisreita Skógræktarfélags Garðabæjar.	Lágreist byggð með hátt hlutfall sérbýlis s.s. rað/par- og keðjuhús 1-3 hæðir. Miðað við u.þ.b. 42 íbúðir/ha eða allt að 300 íbúðir. Byggð sem fellur vel að landi og tekur tillit til nærliggjandi náttúru. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag.

GARÐABÆR
1976—2026

Deiliskipulag miðsvæðis í Vetrarmýri 2021

Deiliskipulag Vetrarmýrar og Smalaholts íþrótta og útivstarsvæði. 2025

Gildandi deiliskipulagsáætlandi norðan og austan Vífilsstaða.
Deiliskipulag Vífilsstaða hefur aldrei legið fyrir.

GARÐABÆR
1976—2026

Fjármála- og efnahagsráðuneyti, f.h. Ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459, og Garðabær, kt. 570169-6109, gera með sér eftirfarandi:

Samkomulag um
framtíðarþróun eigna og lóða á Vífilsstöðum

Markmið samkomulags þessa

Árið 2017 var gengið frá samningi milli ríkissjóðs og Garðabæjar um sölu á Vífilsstaðalandinu til sveitarfélagsins en landið í heild sinni er um 202 hektarar stærð. Í kaupsamningi milli aðila er mælt fyrir um ákveðin ábataskipti verði nýting svæðisins umfram það sem lagt var til grundvallar á þeim tíma. Við sölu landsins voru jafnframt undanskildar þær fasteignir sem voru í eigu ríkisins.

Á grundvelli samkomulags þessa hafa aðilar ákveðið að vinna sameiginlega að frekari þróun og enduruppbyggingu á svokölluðum Vífilsstaðareit, einkum undir aukna íbúðabyggð í bland við heilbrigðistengda starfsemi og skólaþjónustu. Um afmörkun svæðisins vísast til uppdráttar, sbr. fylgiskjal við samkomulag þetta.

Þróunarvinna og deiliskipulagsgerð

Unnið hefur verið rammahluta aðalskipulag fyrir Vífilsstaði og nærliggjandi svæði. Ekki liggur þó fyrir samþykkt deiliskipulag á Vífilsstaðarreit þar sem húseignir ríkisins eru staðsettar.

Garðabær mun á grundvelli samkomulags þessa bera ábyrgð á gerð deiliskipulags fyrir reitinn í heild sinni. Leitast verður við að skipulag verði vandað og að nýting landsins góð. Við mótun deiliskipula
sem eru í rí
2026 og ste
fyrsta ársfj

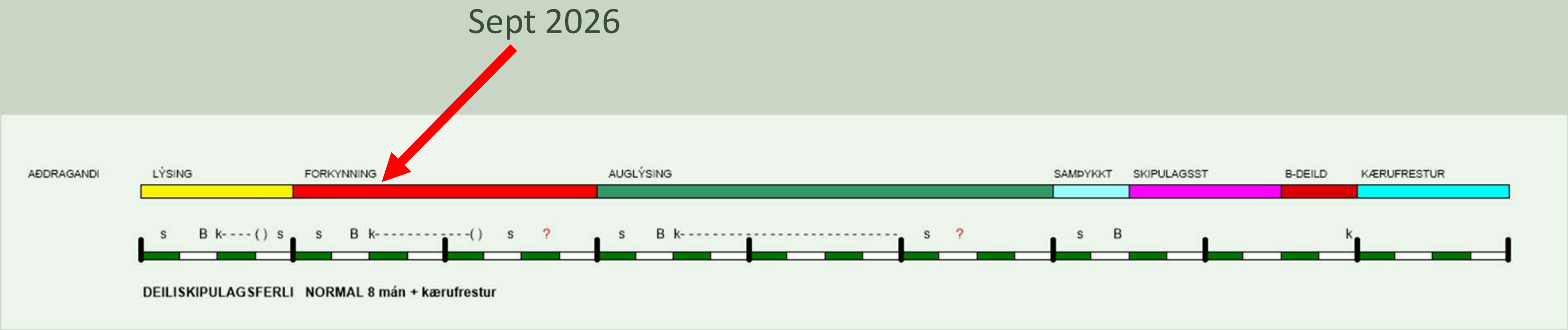
Samkomulag Garðabæjar
og Fjármála- og effnahagsráðuneytis
um framtíðarþróun eigna og lóða
á Vífilsstöðum undirritað
27.Nóvember 2025.

GARÐABÆR
1976—2026

Bæring Bjarnar Jónsson

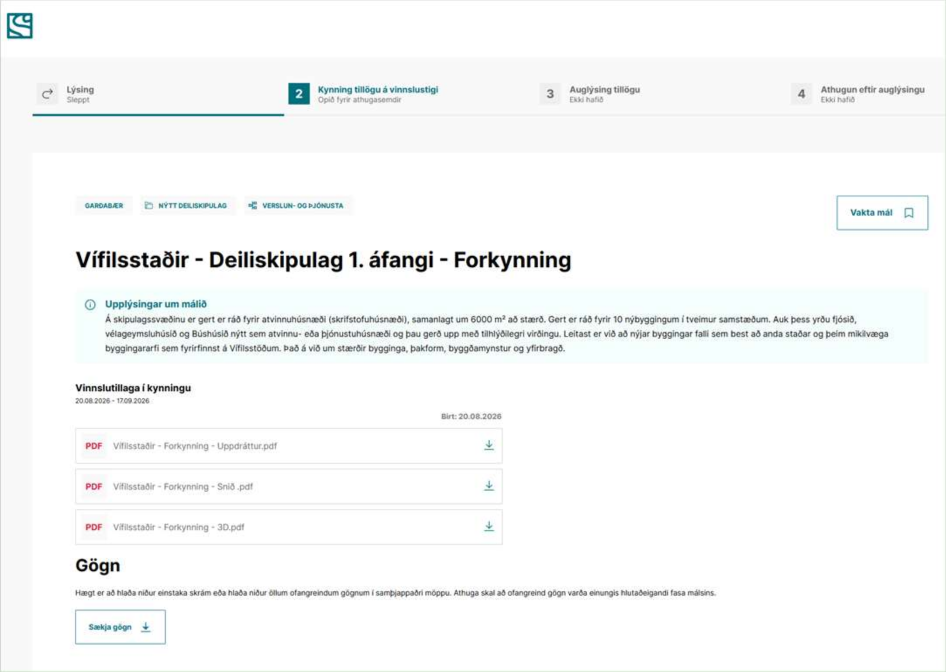
Sigbjörn Kjartansson

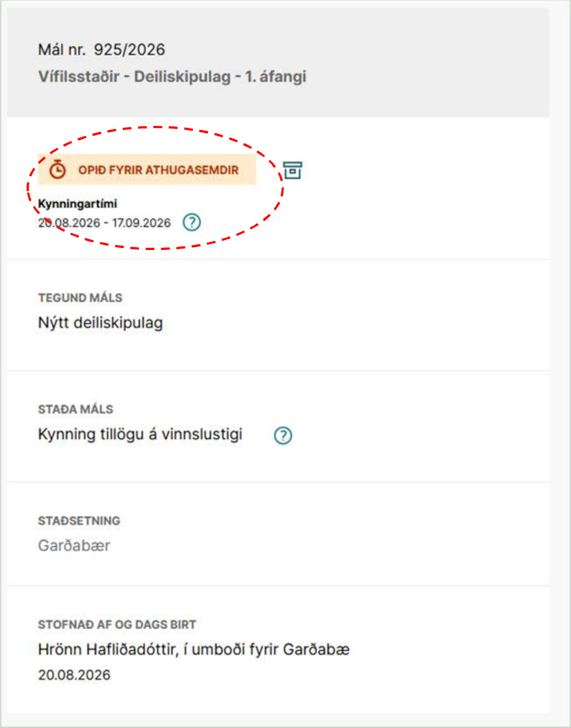
Arkitektastofan Gláma-Kím kölluð til ráðgjafar við deiliskipulagsmótun.

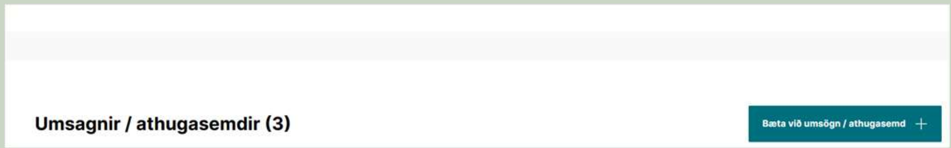


Gróf tímalína um almennt ferli deiliskipulags í mánuðum talið.
Tillaga er nú á forkynningarstigi.
Ekki var unnin sérstök verkefnislýsing þar sem forsendur eru til staðar í rammahluta aðalskipulags.
Stefnt er að því að deiliskipulag 1.áfanga liggi fyrir vorið 2027.

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða sem vísað hefur verið til forkynningar er aðgengileg í skipulagsgátt HMS. Hlekkur inn á skipulagsgátt er einnig á vef Garðabæjar.
Ábendingum skal skila rafrænt inn í gáttina á hlekk sem heitir Bæta við umsögn/athugasemd.



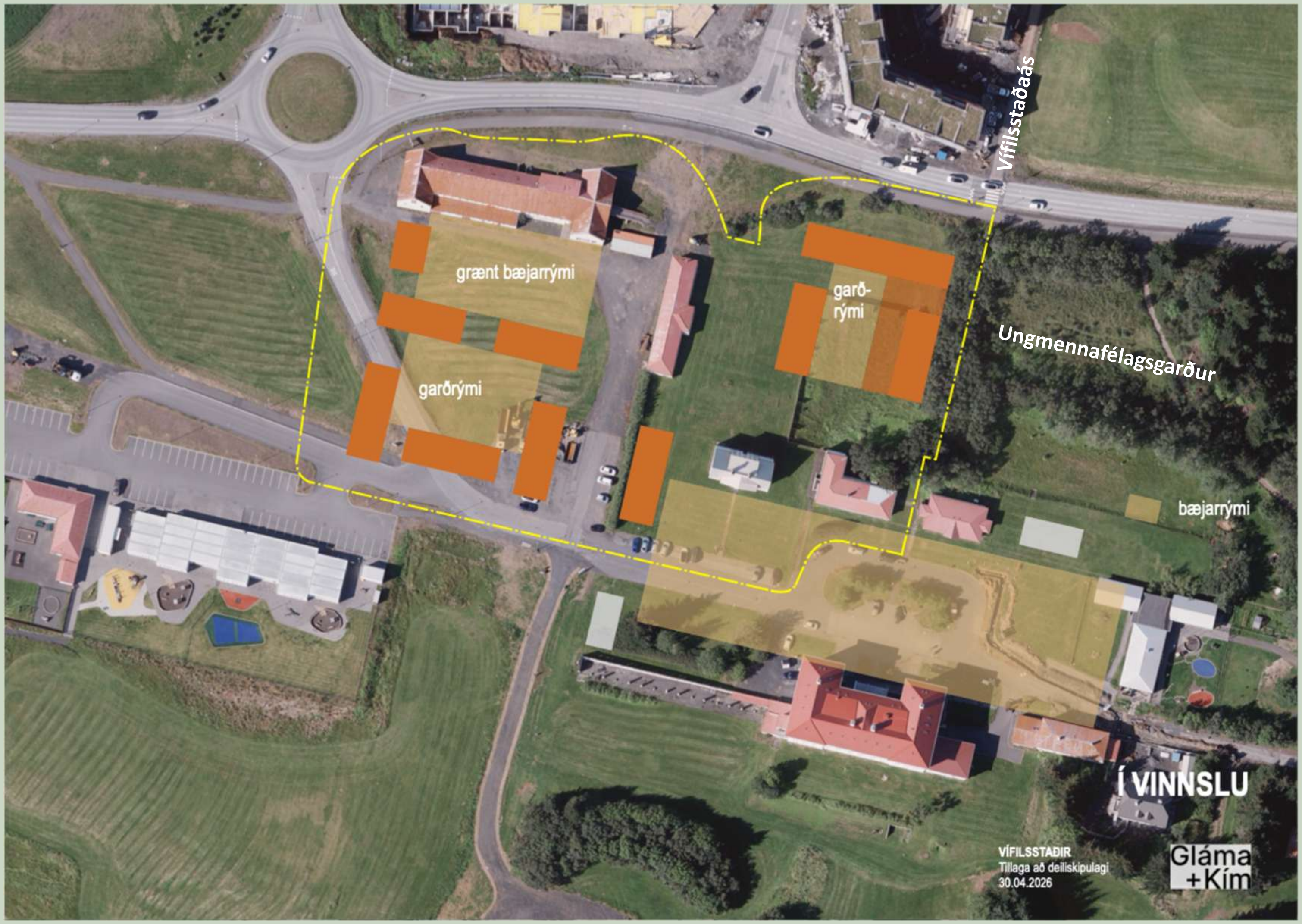




Frestur til að skila inn ábendingum (athugasemdum) er til 17.september

GARÐABÆR
1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða. Afmörkun svæðis sem tillaga nær til.



GARÐABÆR
1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Grunnþættir tillögu

- Aðkoma
- Mælikvarði
- Byggingararfleifð
- Hæð húsa
- Þakgerð
- Samhverfa
- Afmörkuð útirými
- Vífilsstaðatorg
- Fíngerðir byggingarreitir
- Skrifstofurými
- Bílastæði
- Bílageymslur
- Byggingarmagn

GARÐABÆR
1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

- Gönguleiðir
- Hjólaleiðir

GARÐABÆR
1976—2026

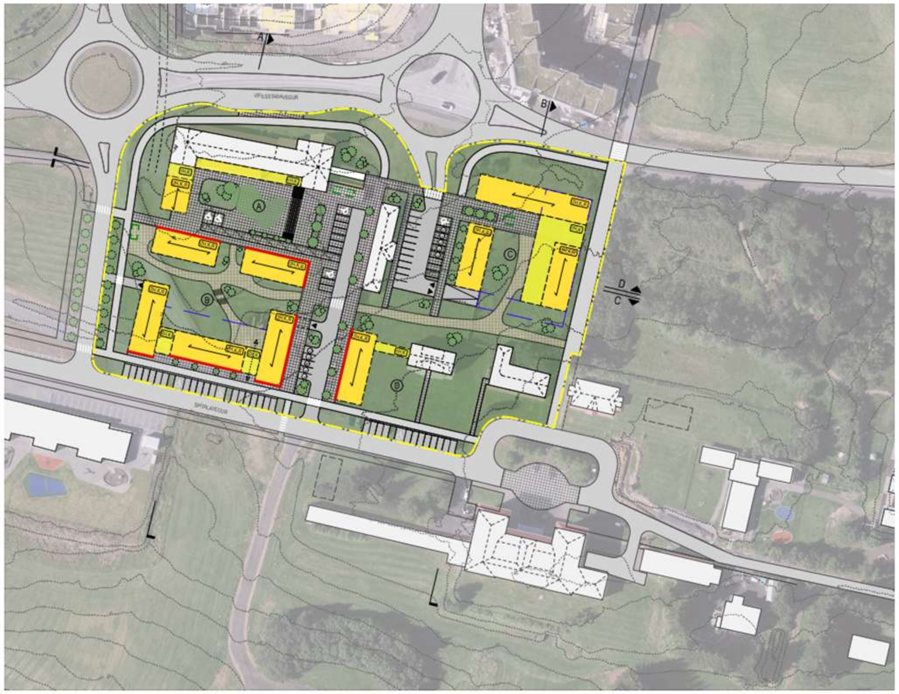
Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Hæðir húsa og staðsetningar bygginga.

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

UPPDRÁTTUR 1

Deiliskipulags-uppdráttur ásamt greinargerð



1 VÍFILSSTAÐIR 1.ÁFANGI - Í VINNSLU
1:1000

1. Forsendur / deiliskipulagssvæði.
Vífilsstaðir deiliskipulag – 1. Áfangi.
Deiliskipulagið nær til hluta Vífilsstaða í Garðabæ.

Fjallað er um Vífilsstaði í AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030 RAMMAHLUTA VÍFILSSTAÐALANDS.

Í greinargerð rammahluta, kafla 4.5.2.3 Vífilsstaðir segir:
„Við Vífilsstaðaspítala og á svæðinu milli spítalans og Reykjanesbrautar er gert ráð fyrir starfsemi stofnanna, s.s. þjónustustofnana eða heilsutengdri starfsemi sem fellur vel að núverandi starfsemi á Vífilsstöðum. Á Vífilsstöðum eru núverandi stofnanir, byggingar, skrúðgarður og ungmennafélagsreitur. Heimilt verður að byggja við og eða bæta við byggingum á svæðinu, tryggja skal með skilmálum í deiliskipulagi að uppbygging falli vel að núverandi starfsemi og byggðaformi Vífilsstaða. ..."

Svæðið sem tillagan nær til er um 2 hektarar að stærð og afmarkast af Spítalavegi til vesturs og suðurs, Vífilsstaðavegi til norðurs og Ungmennafélagsgarði til austurs. Innan skipulagssvæðisins standa gamla Fjósið, Vélageymsluhús, Búshúsið og starfsmannabústaður austan þess.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði (skrifstofuhúsnæði).

Vífilsstaðir eru þekktur sögustaður og merkur byggingararfur – berklaspítali og íbúðar- og landbúnaðarbyggingar frá fyrstu áratugum tuttugustu aldar.
Ítarlega hefur verið fjallað um Vífilsstaði, vísað er í eftirfarandi heimildir :

Saga Garðabæjar ; „Vífilsstaðir – Borgríki vonarinnar",
Saga Garðabæjar frá landnámi til 2010, 4. bindi,
Reykjavík: Garðabær, 2015, Steinar J. Lúðvíksson.

Húsakönnun – Vífilsstaðir – Garðabær 2020.
Batteríð arkitektar.

Greinargerð um merkar byggingar á Vífilsstöðum.
Unnið fyrir Ríkiseignir í janúar og febrúar 2021
Hjalti Sigmundsson tæknifræðingur, Hjörleifur Stefánsson arkitekt, Pétur Hrafn Ármannsson arkitekt.
Minjastofnun Íslands.

Vífilsstaðaland Fornleifaskráning vegna rammahluta aðalskipulags ANTIKVA EHF 2019.
Ragnheiður Traustadóttir, Rúna K. Tetzschner og Ómar Smári Ármannsson.

Samkomulag um framtíðarþróun eigna og lóða á Vífilsstöðum Sem Fjármála- og efnahagsráðuneyti, f.h. Ríkissjóðs Íslands og Garðabær gerðu með sér 27. nóvember 2025.

2. Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að móta stefnu um byggð á hluta Vífilstaða-torfunnar sem verður 1. áfangi fyrirhugaðrar uppbyggingar í samræmi við samkomulag Garðabæjar og Ríkissjóðs Íslands um framtíðarþróun.

Leitast er við að ný byggð falli sem best að anda staðar og þeim mikilvæga byggingararfi sem fyrirfinnst á Vífilsstöðum.
Nýbyggingarnar taka mið af byggðamynstri staðarins og sögunni þar sem forsendan er að nálgast gömlu húsin að virðingu og hógværð. Þannig er unnið með granna húskroppa, mænisþök og samhverfu eins og finna má á staðnum. Hæðir húsa eru almennt tvær og þakhalli um 30°. Nýbyggingar verða ekki hærri en Búshúsið.

Með staðsetningu nýrra bygginga er lagt upp með að móta falleg og vel skilgreind bæjarrými sem veita góð tækifæri til útivistar og efla samskipti og mannlíf. Göngu- og hjólastígar eru lagðir meðfram akbrautum og um svæðið milli rýma þannig að umhverfið hvetur til hreyfingar og bættrar lýðheilsu.

Landi hallar lítið eitt frá suðaustri til norðvesturs. Sunnan við fjósið er landið lækkað að Spítalavegi, þannig fæst betur skýlt bæjarrými við Fjósið og auðveldara verður að koma fyrir bílastæðakjallara við Spítalaveg. Rýmið framan við Fjósið er tilvalið til samkomuhalds af ýmsu tagi. Gert er ráð fyrir að yfirborð þess verði steinlagt í bland við tré og annan gróður. Byggingarnar fimm sunnan við Fjósið mynda garðrými sem hallar til norðurs af þaki bílastæðakjallarans.
Nýbyggingarnar austast á reitnum eru þrjár og móta rými sem er opið til suðurs.

ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030 RAMMAHLUTA VÍFILSSTAÐALANDS.

Skilgreindar eru byggingarheimildir til að þróa byggðina áfram og efla starfsemi á svæðinu, í samræmi við stefnumörkun í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Á skipulagssvæðinu er gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði (skrifstofuhúsnæði), sem yrði samanlagt um 5800 m² að stærð. Gert er ráð fyrir 10 nýbyggingum í tveimur samstæðum. Auk þess yrðu fjósið, vélageymsluhúsið og Búshúsið nýtt sem atvinnu- eða þjónustuhúsnæði og þau gerð upp með tilhlýðilegri virðingu.

Horft er til þess að rýmið (torgið) norðan Vífilsstaðaspítala haldi sér þó hluti þess sé utan þess svæðis sem deiliskipulagsáfanginn nær til.

3. Aðkoma og bílastæði
Heimreið að Vífilsstöðum er frá Vífilsstaðavegi sem liggur norðan við staðinn, meðfram jaðri skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að heimreiðin tengist hringtorgi á Vífilsstaðavegi í breyttri legu frá því sem nú er. Ennig verður aðkoma að skipulagssvæðinu um fyrirhugað hringtorg austan við núverandi hringtorg.
Vegna breytingar á legu heimreiðarinnar þarf að hnika stofnlögnum til.

Bílastæðum er í flestum tilfellum komið fyrir innan skilgreindra lóða. Fjöldi bílastæða og fyrirkomulag sem sýnt er á uppdráttum er til viðmiðunar, ekki bindandi. Auk bílastæða á yfirborði er gert ráð fyrir bílastæðum í kjöllurum undir og við nýbyggingarklasana sem heimilaðir verða. Taka skal mið af ákvæðum Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, sem sett er fram í grein 3.2.2. í greinargerð sem almenn regla. Þ.e. 1 bílstæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis, 10-35 m² verslunarhúsnæðis og 150 m² geymsluhúsnæðis.

4. Veitur og sorphirða
Rafmagn;
Skipulagssvæðið er tengt við dreifikerfi HS Veitna.
Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla á hverri lóð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.

Neysluvatn;
Skipulagssvæðið er tengt dreifikerfi Vatnsveitu Garðabæjar.

Hitaveita;
Skipulagssvæðið er tengt dr eifikerfi Veitna.

Fráveita;
Skipulagssvæðið er tengt dreifikerfi Fráveitu Garðabæjar.

Sorp;
Útfærsla sorpgeymslna og frágangur skal vera í samræmi við gildandi reglur og leiðbeiningar Garðabæjar um sorphirðu hverju sinni.

Brunavarnir;
Garðabær er í umdæmi Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.
Aðgangur að slökkvivatni verður tryggður með brunahönum, sem staðsetja skal í samráði við og samkvæmt viðmiðum Slökkviliðsins, þannig að aðkoma að þeim sé greið fyrir þar til gerð tæki.
Samráð skal haft við Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins um útfærslu þessa.

Stærðir
Atvinnuhúsnæði austur svæði 2271 m²
Atvinnuhúsnæði vestur svæði 3520 m²
Atvinnuhúsnæði alls 5791 m²

Bílakjallari austur svæði 600 m²
Bílakjallari vestur svæði 1100 m²
Bílakjallari alls1700 m²

Bílastæði í bílakjöllurum: 65 m²
Bílastæði í bílakjöllurum: 75 m²
Bílastæði alls 137

ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

BINDANDI SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- GRÓIÐ LAND
- NÚV. BYGGINGAR
- BX BYGGINGARREITIR
- GATA / AKFÆR VEGUR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- MÆNISSTEFNA

LEIÐBEINANDI SKÝRINGAR

- KJALLARI/ BÍLAKJALLARI
- BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGUR OG HJÓLASTÍGUR
- GÖNGUSTÍGUR -SVÆÐI
- GÖNG
- AKFÆR GÖNGUSTÍGUR
- HJÓLASTÆÐI
- INN-ÚTKEYRSLA Í BÍLAKJALLARA
- TRJÁBEÐ / GRÓÐUR
- HL HLEÐSLUSTÆÐI RAFBÍLA
- BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHAMLAÐA
- GANGBRAUT
- X SVÆÐI

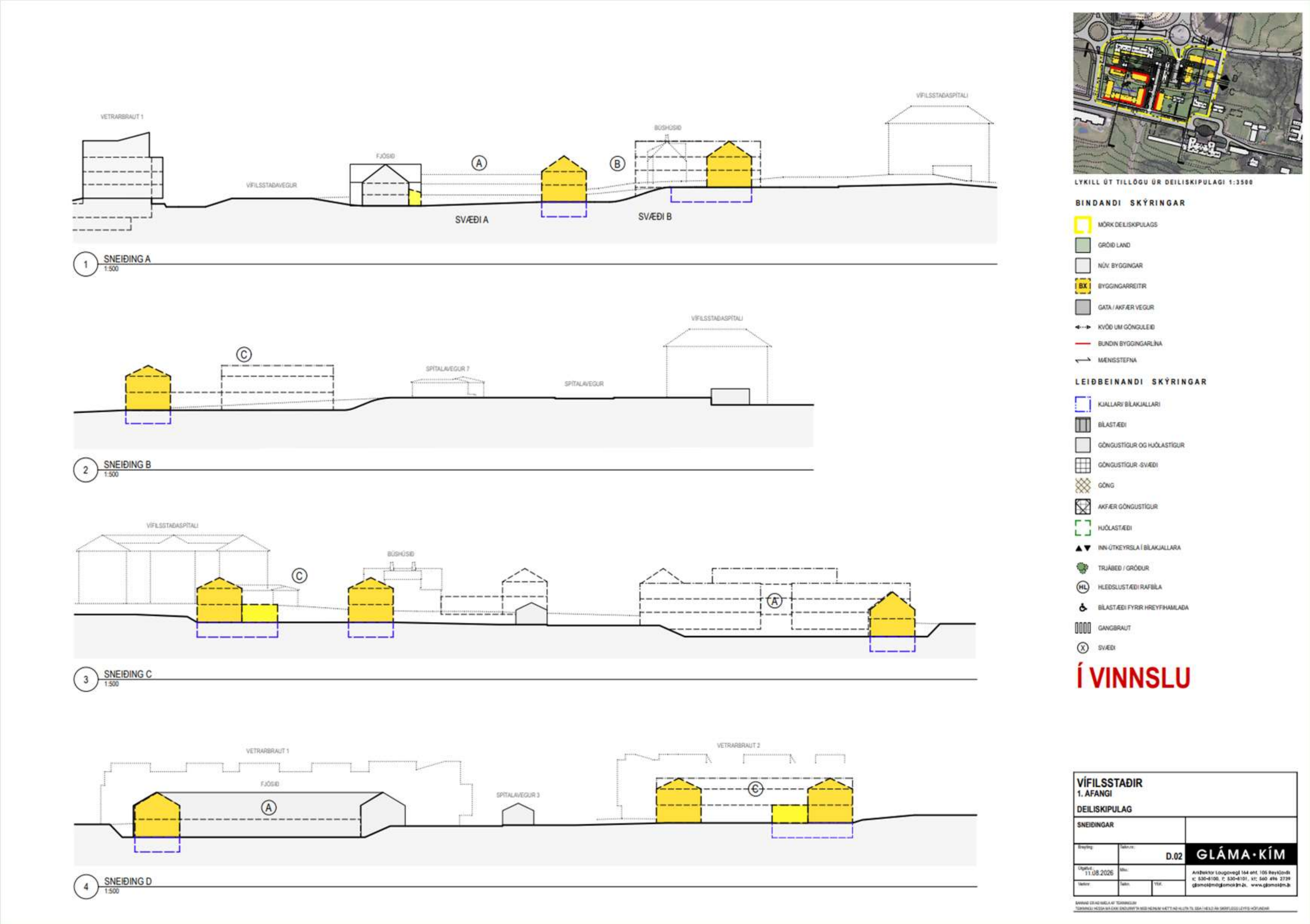
Í VINNSLU

VÍFILSSTAÐIR
1. AFANGI
DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAGDRÁTTUR

Teikn.nr.: D.01
Útgáfud.: 11.08.2026

GLÁMA·KÍM
Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík

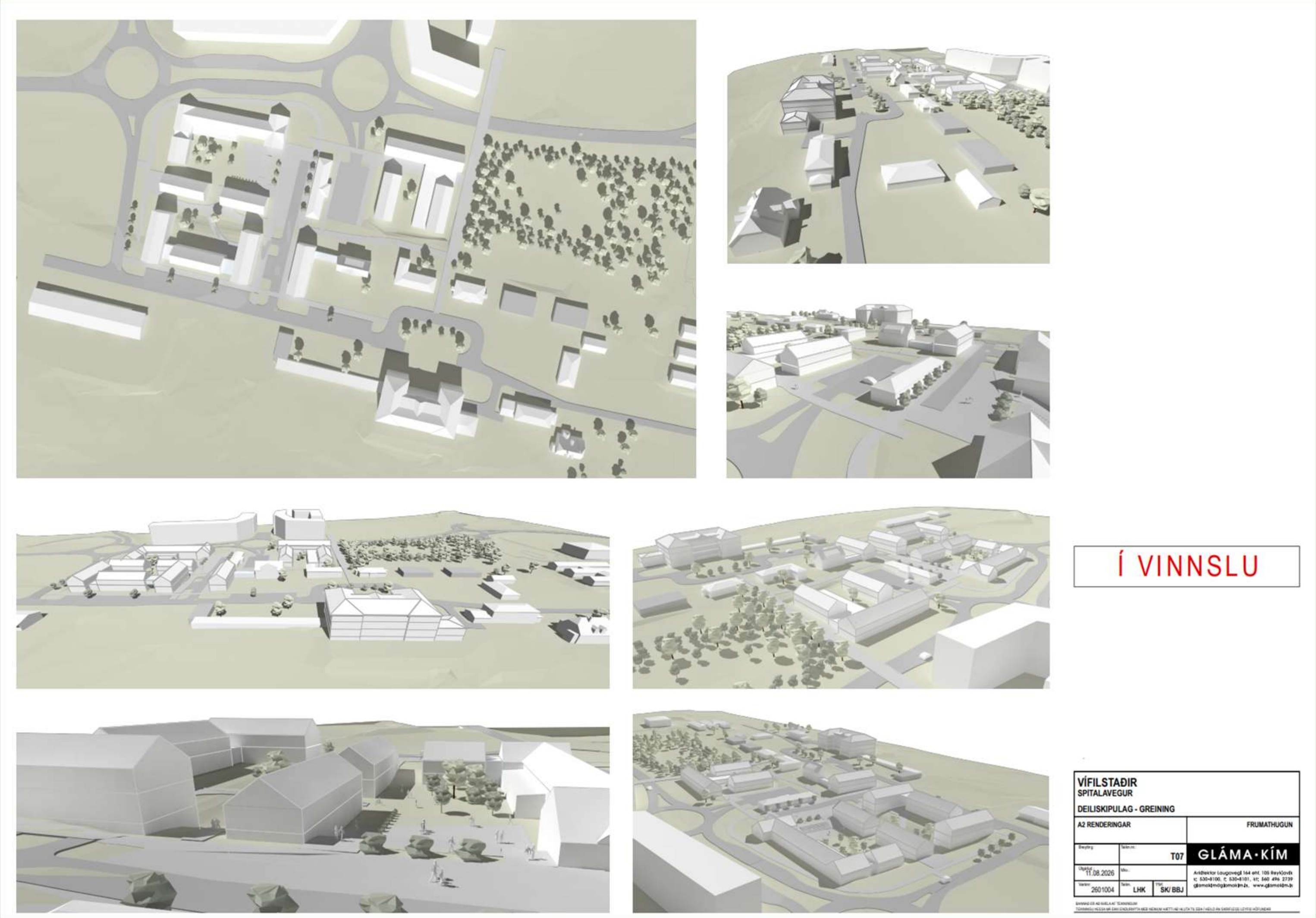


GARÐABÆR
1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

UPPDRÁTTUR 2

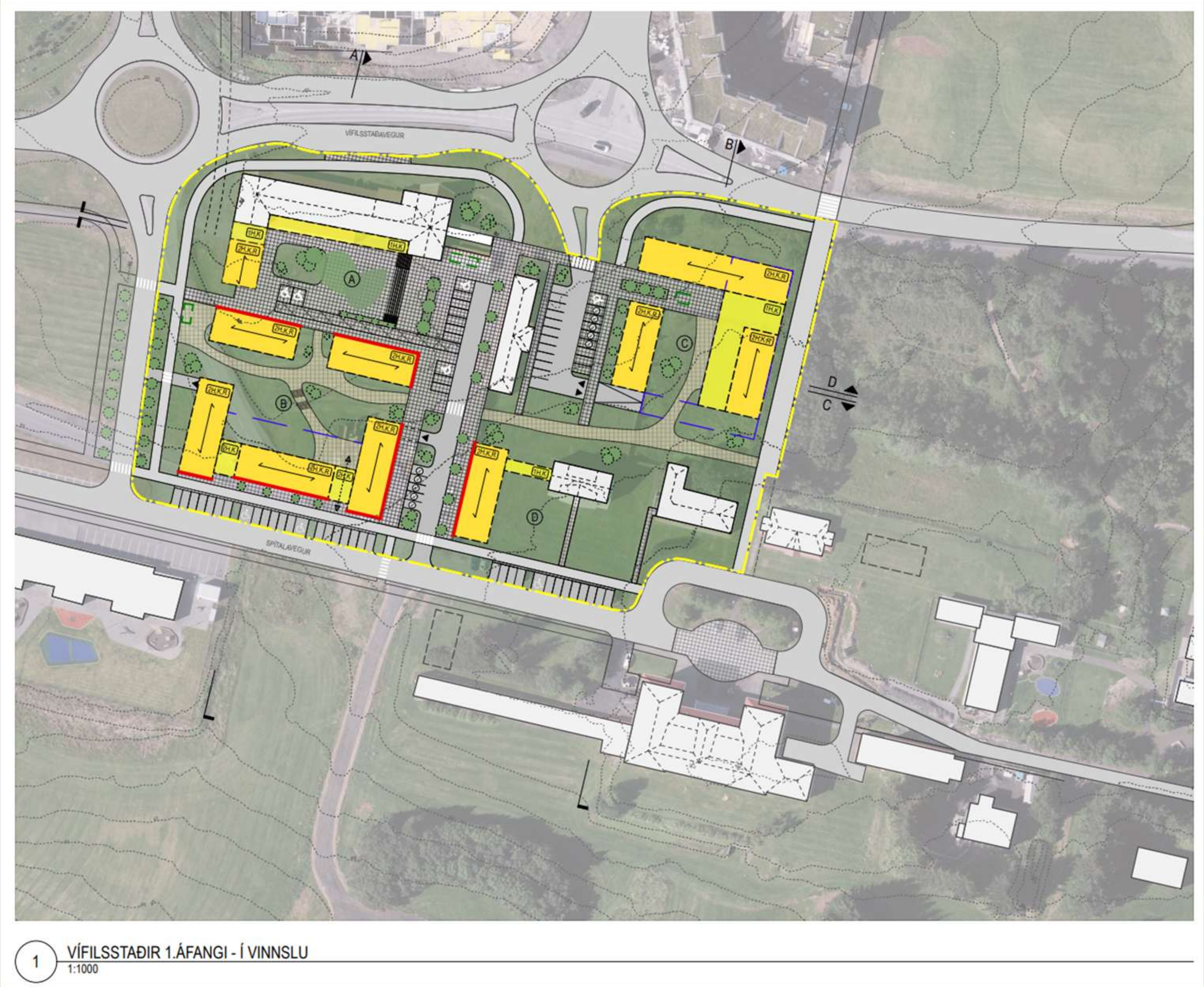
Sneiðmyndir



Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

UPPDRÁTTUR 3

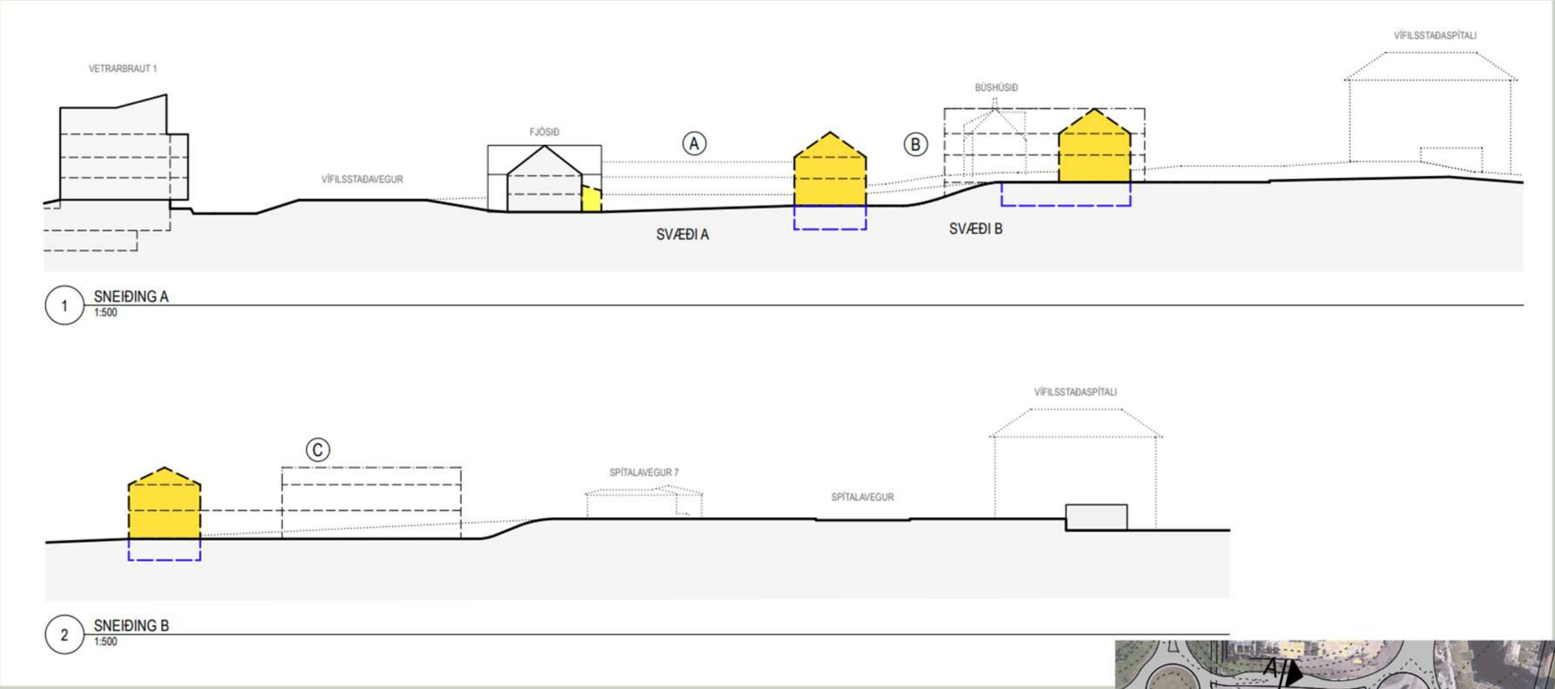
Skýringamyndir.

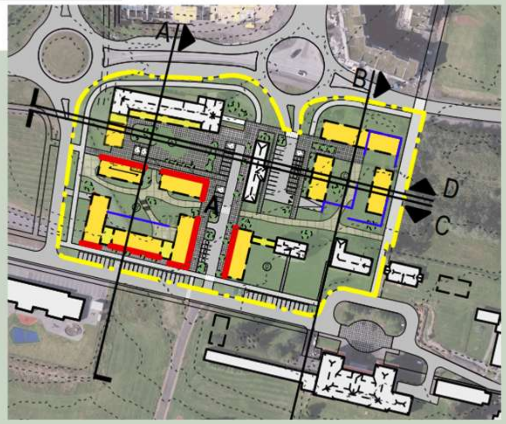


GARÐABÆR 1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

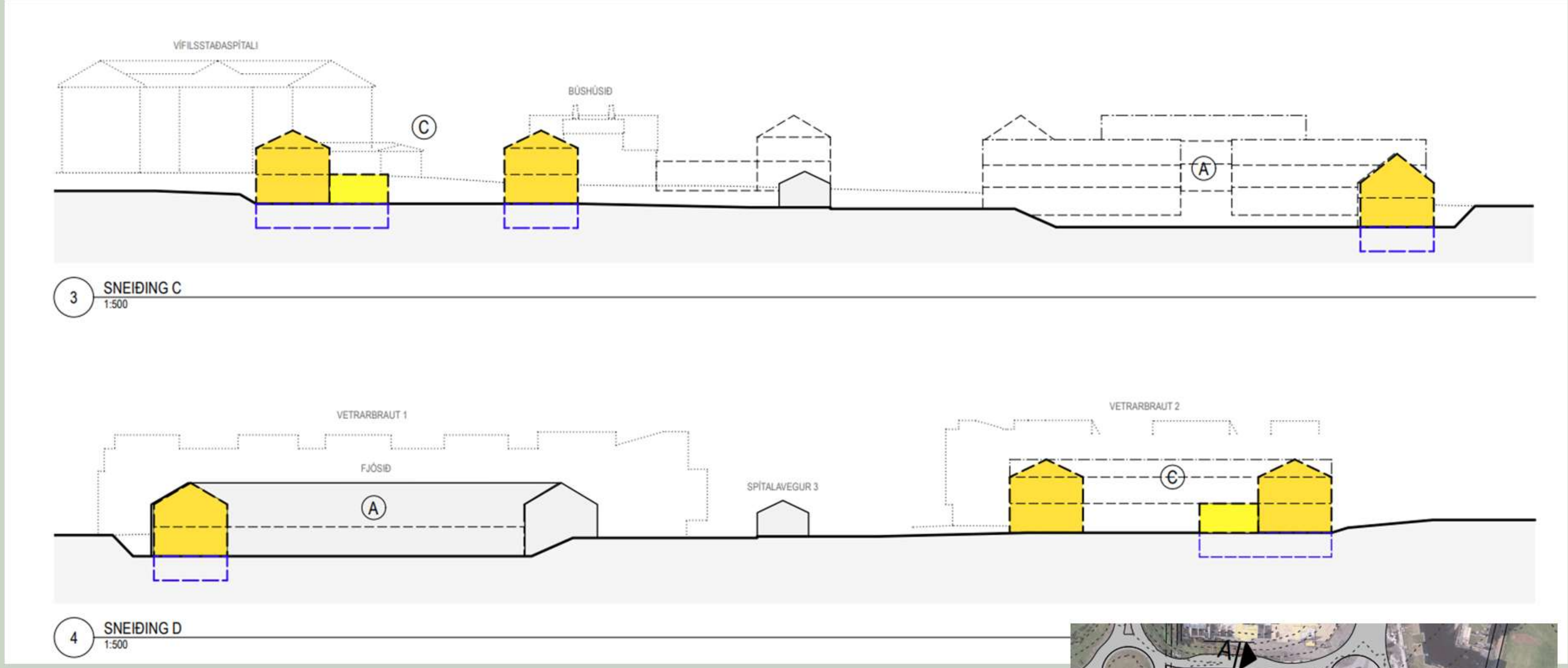
Úr uppdrætti 1.

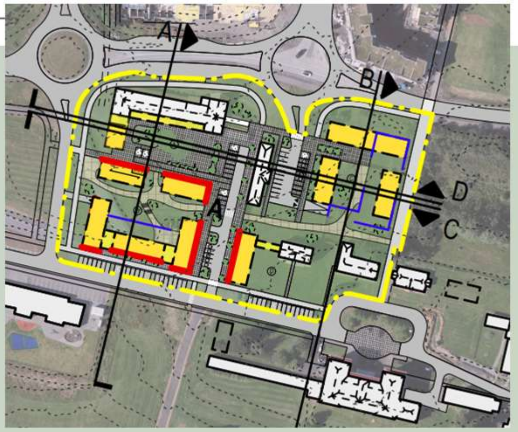




Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 2.





GARÐABÆR
1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 2.

1. Forsendur / deiliskipulagssvæði.
Vífilsstaðir deiliskipulag – 1. Áfangi.
Deiliskipulagið nær til hluta Vífilsstaða í Garðabæ.

Fjallað er um Vífilsstaði í AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030 RAMMAHLUTA VÍFILSSTAÐALANDS.

Í greinargerð rammahluta, kafla 4.5.2.3 Vífilsstaðir segir:
„Við Vífilsstaðaspítala og á svæðinu milli spítalans og Reykjanesbrautar er gert ráð fyrir starfsemi stofnanna, s.s. þjónustustofnana eða heilsutengdri starfsemi sem fellur vel að núverandi starfsemi á Vífilsstöðum. Á Vífilsstöðum eru núverandi stofnanir, byggingar, skrúðgarður og ungmennafélagsreitur. Heimilt verður að byggja við og eða bæta við byggingum á svæðinu, tryggja skal með skilmálum í deiliskipulagi að uppbygging falli vel að núverandi starfsemi og byggðaformi Vífilsstaða. ..."

Svæðið sem tillagan nær til er um 2 hektarar að stærð og afmarkast af Spítalavegi til vesturs og suðurs, Vífilsstaðavegi til norðurs og Ungmennafélagsgarði til austurs. Innan skipulagssvæðisins standa gamla Fjósið, Vélageymsluhús, Búshúsið og starfsmannabústaður austan þess.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði (skrifstofuhúsnæði).

Vífilsstaðir eru þekktur sögustaður og merkur byggingararfur – berklaspítali og íbúðar- og landbúnaðarbyggingar frá fyrstu áratugum tuttugustu aldar.
Ítarlega hefur verið fjallað um Vífilsstaði, vísað er í eftirfarandi heimildir :

Saga Garðabæjar ; „Vífilsstaðir – Borgríki vonarinnar",
Saga Garðabæjar frá landnámi til 2010, 4. bindi,
Reykjavík: Garðabær, 2015, Steinar J. Lúðvíksson.

Húsakönnun – Vífilsstaðir – Garðabær 2020.
Batterið arkitektar.

Greinargerð um merkar byggingar á Vífilsstöðum.
Unnið fyrir Ríkiseignir í janúar og febrúar 2021
Hjalti Sigmundsson tæknifræðingur, Hjörleifur Stefánsson arkitekt, Pétur Hrafn Ármannsson arkitekt.
Minjastofnun Íslands.

Vífilsstaðaland Fornleifaskráning vegna rammahluta aðalskipulags ANTIKVA EHF 2019.
Ragnheiður Traustadóttir, Rúna K. Tetzschner og Ómar Smári Ármannsson.

Samkomulag um framtíðarþróun eigna og lóða á Vífilsstöðum
Sem Fjármála- og efnahagsráðuneyti, f.h. Ríkissjóðs Íslands og Garðabær gerðu með sér 27. nóvember 2025.

2. Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að móta stefnu um byggð á hluta Vífilstaða-torfunnar sem verður 1. áfangi fyrirhugaðrar uppbyggingar í samræmi við samkomulag Garðabæjar og Ríkissjóðs Íslands um framtíðarþróun.

Leitast er við að ný byggð falli sem best að anda staðar og þeim mikilvæga byggingararfi sem fyrirfinnst á Vífilsstöðum. Nýbyggingarnar taka mið af byggðamynstri staðarins og sögunni þar sem forsendan er að nálgast gömlu húsin að virðingu og hógværð. Þannig er unnið með granna húskroppa, mænisþök og samhverfu eins og finna má á staðnum. Hæðir húsa eru almennt tvær og þakhalli um 30°. Nýbyggingar verða ekki hærri en Búshúsið.

Með staðsetningu nýrra bygginga er lagt upp með að móta falleg og vel skilgreind bæjarrými sem veita góð tækifæri til útivistar og efla samskipti og mannlíf. Göngu- og hjólastígar eru lagðir meðfram akbrautum og um svæðið milli rýma þannig að umhverfið hvetur til hreyfingar og bættrar lýðheilsu.

Landi hallar lítið eitt frá suðaustri til norðvesturs. Sunnan við fjósið er landið lækkað að Spítalavegi, þannig fæst betur skýlt bæjarrými við Fjósið og auðveldara verður að koma fyrir bílastæðakjallara við Spítalaveg. Rýmið framan við Fjósið er tilvalið til samkomuhalds af ýmsu tagi. Gert er ráð fyrir að yfirborð þess verði steinlagt í bland við tré og annan gróður. Byggingarnar fimm sunnan við Fjósið mynda garðrými sem hallar til norðurs af þaki bílastæðakjallarans. Nýbyggingarnar austast á reitnum eru þrjár og móta rými sem er opið til suðurs.

Skilgreindar eru byggingarheimildir til að þróa byggðina áfram og efla starfsemi á svæðinu, í samræmi við stefnumörkun í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Á skipulagssvæðinu er gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði (skrifstofuhúsnæði), sem yrði samanlagt um 5800 m² að stærð. Gert er ráð fyrir 10 nýbyggingum í tveimur samstæðum. Auk þess yrðu fjósið, vélageymsluhúsið og Búshúsið nýtt sem atvinnu- eða þjónustuhúsnæði og þau gerð upp með tilhlýðilegri virðingu.

Horft er til þess að rýmið (torgið) norðan Vífilsstaðaspítala haldi sér þó hluti þess sé utan þess svæðis sem deiliskipulagsáfanginn nær til.

3. Aðkoma og bílastæði
Heimreið að Vífilsstöðum er frá Vífilsstaðavegi sem liggur norðan við staðinn, meðfram jaðri skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að heimreiðin tengist hringtorgi á Vífilsstaðavegi í breyttri legu frá því sem nú er. Ennig verður aðkoma að skipulagssvæðinu um fyrirhugað hringtorg austan við núverandi hringtorg.
Vegna breytingar á legu heimreiðarinnar þarf að hnika stofnlögnum til.

Bílastæðum er í flestum tilfellum komið fyrir innan skilgreindra lóða. Fjöldi bílastæða og fyrirkomulag sem sýnt er á uppdráttum er til viðmiðunar, ekki bindandi. Auk bílastæða á yfirborði er gert ráð fyrir bílastæðum í kjöllurum undir og við nýbyggingarklasana sem heimilaðir verða. Taka skal mið af ákvæðum Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, sem sett er fram í grein 3.2.2. í greinargerð sem almenn regla. Þ.e. 1 bílstæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis, 10-35 m² verslunarhúsnæðis og 150 m² geymsluhúsnæðis.

4. Veitur og sorphirða
Rafmagn;
Skipulagssvæðið er tengt við dreifikerfi HS Veitna.
Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla á hverri lóð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.

Neysluvatn;
Skipulagssvæðið er tengt dreifikerfi Vatnsveitu Garðabæjar.

Hitaveita;
Skipulagssvæðið er tengt dr eifikerfi Veitna.

Fráveita;
Skipulagssvæðið er tengt dreifikerfi Fráveitu Garðabæjar.

Sorp;
Útfærsla sorpgeymslna og frágangur skal vera í samræmi við gildandi reglur og leiðbeiningar Garðabæjar um sorphirðu hverju sinni.

Brunavarnir;
Garðabær er í umdæmi Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.
Aðgangur að slökkvivatni verður tryggður með brunahönum, sem staðsetja skal í samráði við og samkvæmt viðmiðum Slökkviliðsins, þannig að aðkoma að þeim sé greið fyrir þar til gerð tæki.
Samráð skal haft við Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins um útfærslu þessa.

Stærðir
Atvinnuhúsnæði austur svæði 2271 m^2
Atvinnuhúsnæði vestur svæði 3520 m^2
Atvinnuhúsnæði alls 5791 m^2

Bílakjallari austur svæði 600 m^2
Bílakjallari vestur svæði 1100 m^2
Bílakjallari alls1700 m^2

Bílastæði í bílakjöllurum: 65 m^2
Bílastæði í bílakjöllurum: 75 m^2
Bílastæði alls 137

GARÐABÆR
1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 1. Greinargerð.

GARÐABÆR
1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 3. Þrívíddarmynd.

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

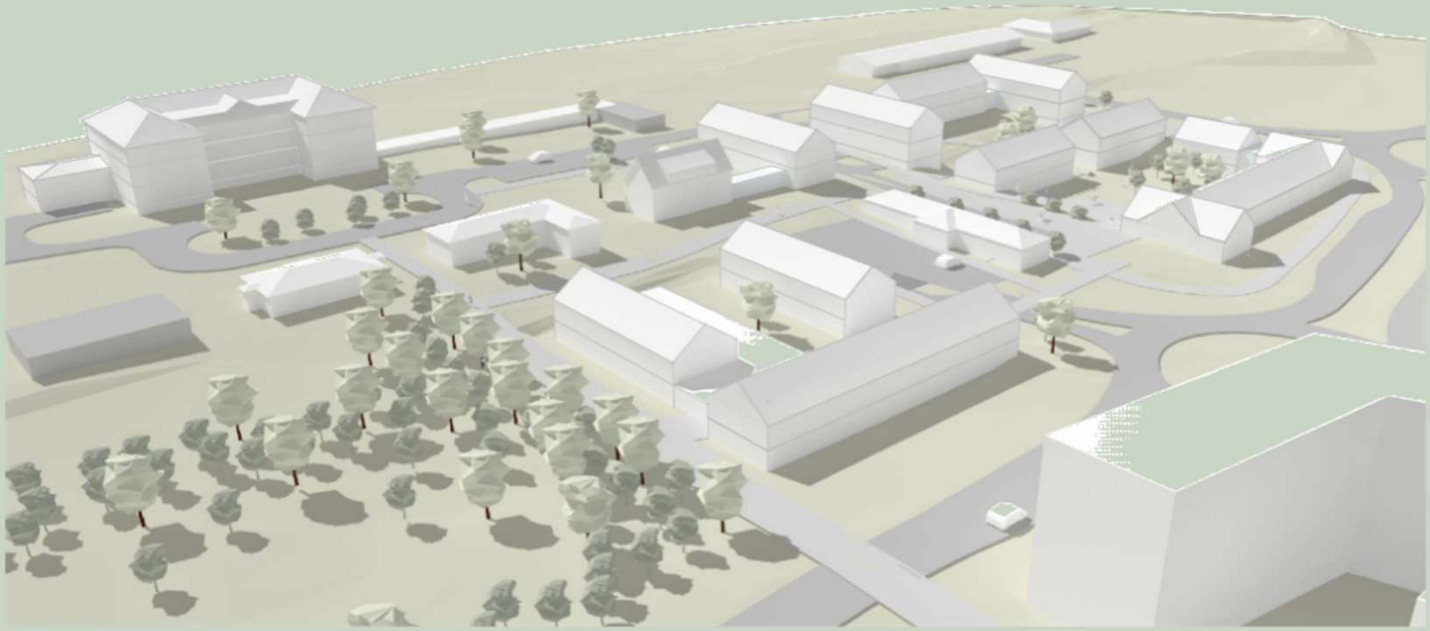
Úr uppdrætti 3. Þrívíddarmynd.

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 3.
Þrívíddarmynd.

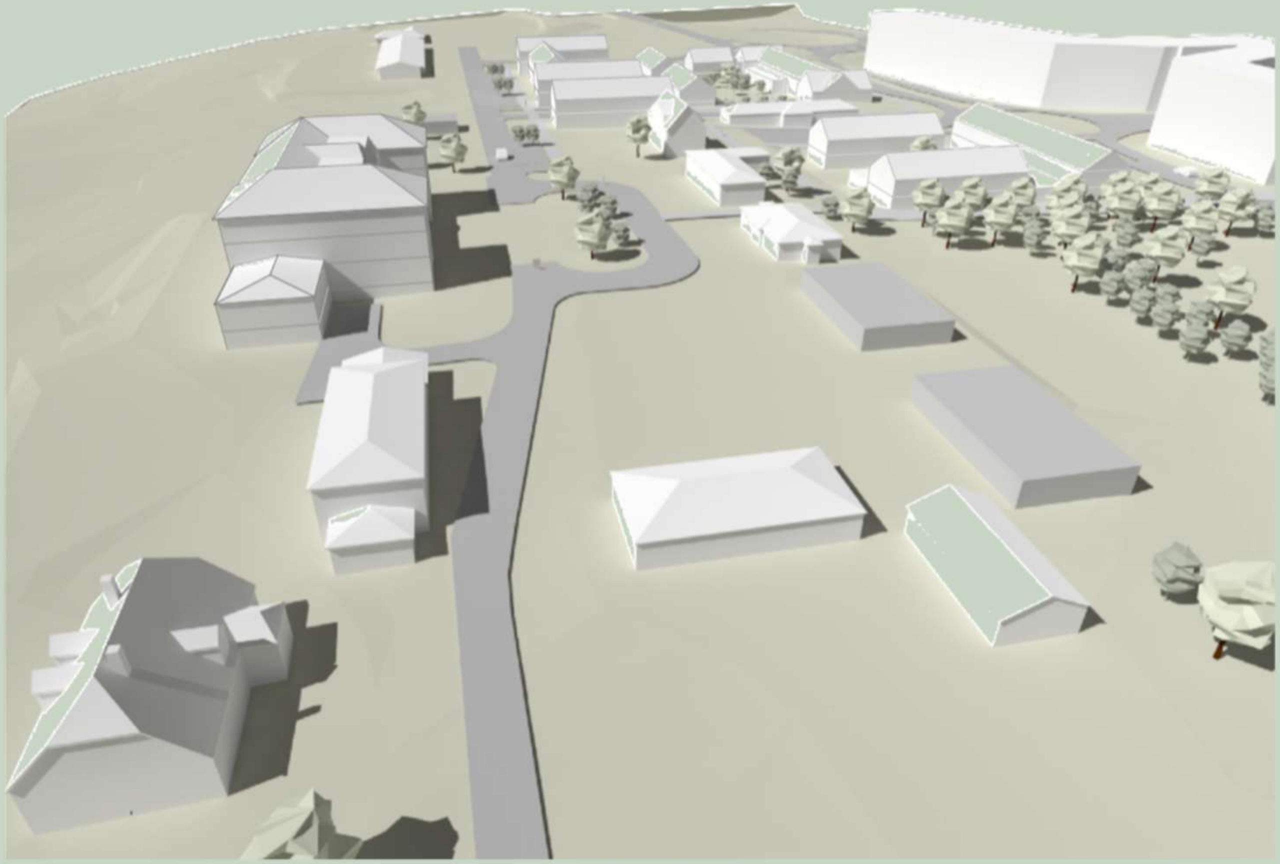
Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 3. Þrívíddarmynd.



Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 3. Þrívíddarmynd.



Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 3. Þrívíddarmynd.

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Úr uppdrætti 3. Þrívíddarmynd.

VIFILSSTAÐIR skissa 20.08.2026

Gláma
+Kím

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Hugmyndaskissa. suðurhlið Fjóss, horft í vestur.

+

VIFILSSTAÐIR skissa 20.08.2026

Gláma
+Kím

GARÐABÆR 1976—2026

Tillaga að 1.áfanga deiliskipulags Vífilsstaða.

Hugmyndaskissa.
suðurhlið Fjóss,
horft í vestur.

TAKK FYRIR