



Reykjavík 14.09.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 12. september 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Gufunes, áfangi 1

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að deiliskipulagi fyrir 1. áfanga í Gufunesi dags. 11. maí 2018 lagf. 7. september 2018, ásamt greinargerð og skilmálum dags. 11. maí 2018 lagf. 7. september 2018. Um er að ræða fyrsta áfanga í skipulagi Gufunessvæðisins. Markmiðið er að útbúa áhugavert og spennandi svæði fyrir kvikmyndaþorp í tengslum við blandaða byggð, þ.m.t. íbúðir. Jafnframt að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfsprottna byggðarþróun, með áherslur á að þar geti þróast forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem er gott að búa, starfa og njóta lífsins. Einnig er lögð fram húsakönnun dags. 8. desember 2017 og fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 2018. Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2018 til og með 17. ágúst 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Íslenska Gámafélagið dags. 14. ágúst 2018. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 31. ágúst 2018.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 31. ágúst 2018.

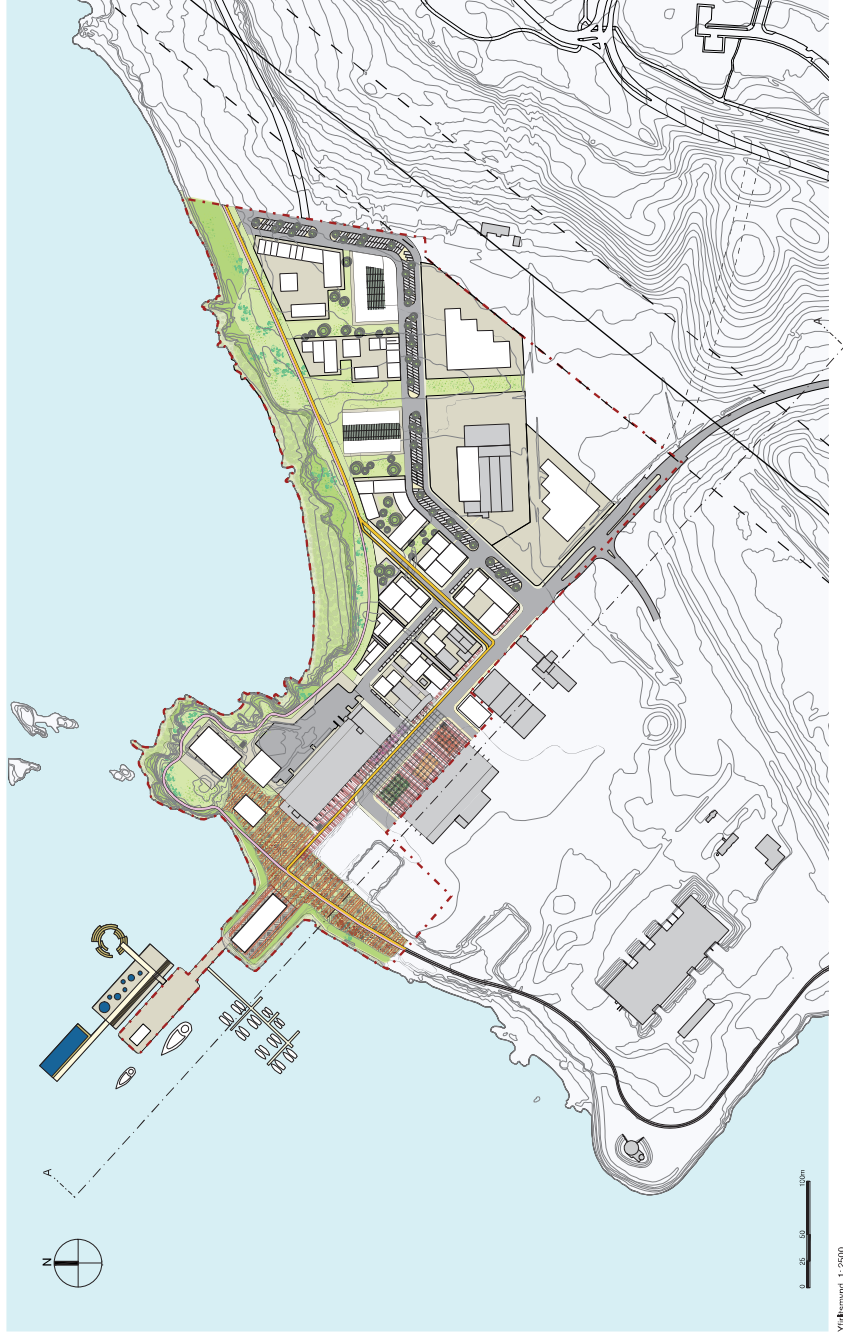
Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: tillaga 11. maí 2018 lagf. 7. september 2018, greinargerð og skilmálar dags. 11. maí 2018 lagf. 7. september 2018, húsakönnun dags. 8. desember 2017, fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 2018, innkomnar athugasemdir og umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 31. ágúst 2018.

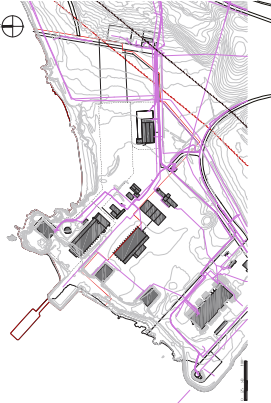
Gufunes deiliskipulag: Almennar upplýsingar



Yfirfirsmynd 1: 2500



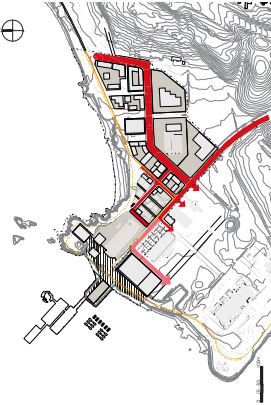
Snið AA'



Níverandi þvögingar innviðir



Barmmi almeiningssvæðis



Umleri na adkoma

Áherskur á uppbyggingu sveaóisins eru tvíþættar: annarsvegar útvístæ- og afþreyingarsvæði þar sem m.a., Skemmtigrúðurinn hefur byggt upp starfsemi, og hinsvegar þéttur byggðarkjarni við sjó þar sem áhersla er lögð á blandaðan byggð. Tilgangur félleisti við að styrkja andstaðbær á milli þessara svæða, en að sama skapi að auka tengsl innviðs og við nærumhverfið.

[illegible]

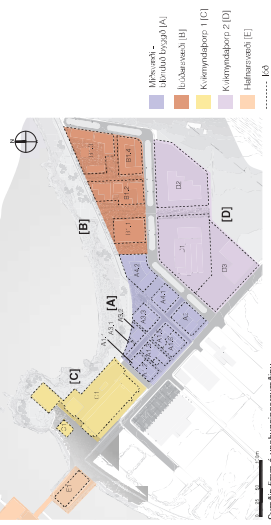
Megirnaðarmið dellskipulagsins er að mynda stórkann ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfbæra byggðatróun með það að leiðarljósi að skapa farsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag. Gæfningur verður óbændu og þétt borgaryggð fyrir skapandi innvið, atvinnuleik, iðuðir, listir og menningu, alþreypu, ferðamálmalnað og sjálfbæra samgöngu. Óhæfileis og upplifunarskipti og staðarandi er grunnur að nýju samfélagi þar sem tæknin, hagkvæmni, sveigjanleiki og upplifun verða í forgrunni.

Bioscience Resource Project									
State	Year	Observed	Expected	Index	Chi-Square	Significance	Interpretation	Notes	Source
Alabama	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Alaska	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Arizona	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Arkansas	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
California	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Colorado	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Connecticut	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Delaware	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Florida	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Georgia	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Hawaii	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Idaho	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Illinois	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Indiana	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Iowa	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Kansas	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Kentucky	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Louisiana	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Maine	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Maryland	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Massachusetts	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Michigan	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Minnesota	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Mississippi	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Missouri	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Montana	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Nebraska	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Nevada	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
New Hampshire	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
New Jersey	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
New Mexico	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
New York	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
North Carolina	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
North Dakota	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Ohio	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Oklahoma	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Oregon	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Pennsylvania	1961	100	100	1.00	0.00	0.999	1.00	1.00	1.00
Rhode Island	1961	100	100	1					

Helmuth Heideggermann



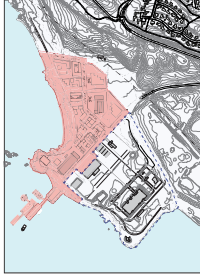
Gildandi deiliskipulagsuppráttur, samþykktur 1999 (ekki í kvarða)



bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2019.05.20.256400>; this version posted May 20, 2019. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



MÖRK SKIPIJ AGSSVÆÐIS 1 ÁEANGA

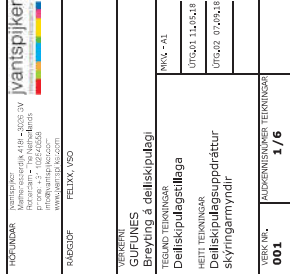
SKÝPINGTONAR

- | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| núverandi byggingar | borgargötur | hýðreitasigur | göngustígur | lóbíur | græn almenningssými | almenningssými við sjávarálfu | almenningssými í miðstræti | margtönn almenningssými | almenningssými við sjávarálfu | skúlaqasmörk fyrsta áfanga |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

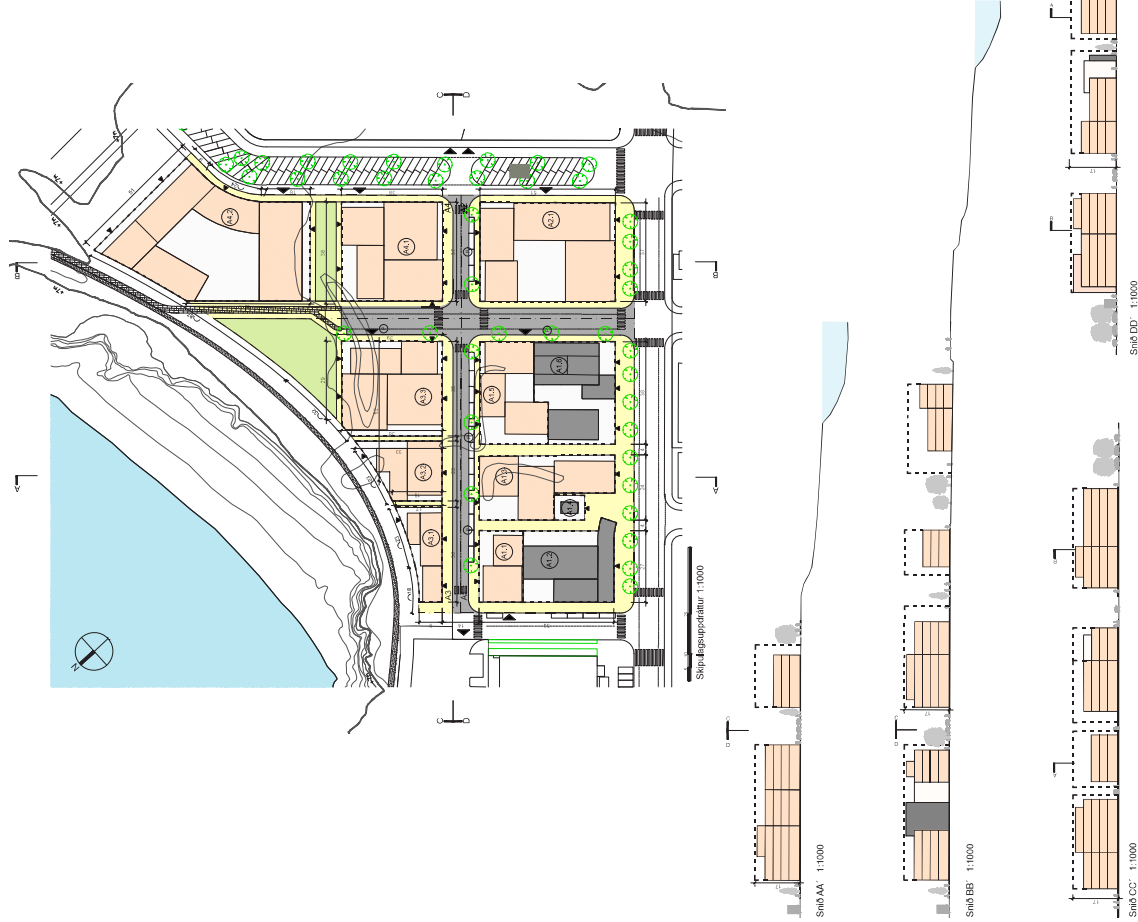
Dellekipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræði við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skólapólslaga 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var auglýst frá _____ 2018 með athugasemdarfresti til _____ 2018. Auglýsing um gildistöku breytingar var birt _____ 2018.

VERKKAUPI



Gufunes deiliskipulag: Miðsvæði - blönduð byggð [A]



ikugawara



1 mar - 10:00



1 mar - 13:30



1 mar - 17:00



11 jun - 13:30

[illegible][illegible]

Heimilað heildarbyggingarmagn



Vfirbrað götumyndar í miðsvangi C



Heildarvirbrað bvaðar / mldsvæði C



11 jun - 13:30



11 jun - 17:00



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



MIDSVÆÐI - BLÖNDUÐ STARFSEMI [A]

SKÝBTINGAR

- | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| lðarmörk | núverandi byggingar | proposed roads | nýbyggingar | fótgangandi vegfarendur | græn almenningssvæði | hjólastígar | mörk skipulagssvæðis | óþundin byggingarlína | tré og runnar |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Íóðarnúmer

- Ⓟ **bílastæði á yfirborði**
- ▲ **aðalningangur húsa**
- ▲ **innkeyrsla inn á lóð**
(leiðbeinandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðförð í samræði við ákvæði 1. mgr. 43. g. skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í

2019-2020

til _____ 2016. Auglýsing um gildistöku breytingar var birt í B-deild Stórnæðingda þann _____ 2016.

VERKKAUPI

HOFUNDAAR
jvantsprijker
Methuensesterdijk 418t - 3025 JV
Rozendaal - The Netherlands
phone +31 1025 402558
info@jvantsprijker.com

RÁÐGJAFAR	FELIXX, VSO
-----------	-------------

VERKEFNI
GUFUNES
Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TEIKNINGAR
Deiliskipulagstillaga

HEITI TEKNINGAR	01.09.04	4.4.07.18
Deiliskipulagsuppráttur	ÚTG.02	07.09.18

VERK. NR.	AUDKENNISNUMMER TEIKNINGAR
001	2/6

SKÝRINGAR

☐ **Íóðarmörk** proposed roads

 fótgangandi ve

hjólastígar

--- óbundin byggir

Íóðarnúmer

▲ aǎlɪŋgaur

(continued)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem

Tillagan var auglýst frá _____

Richardson • The New

FOREIGNER FELDPAK, VSD

VERKEHRS
GEMEINSCHAFT

Deiliskinglanstillana
TEGUND TEIÐNINGAR

Dei skiptuálagssupprættir

VERK. NR.	AUDKENNTI-NUM.
001	

Reiter	LoB	Median	Wegpunkt	Index	ab bedeutungsvoll	Stütz (m2)	Stütz (m2)	NSE	NSE	blutabwurf	blutabwurf
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	abwurf	abwurf	min	max
D1	0,12	11450			3450		7130		0,83	39	39
D2	0,12	7048	3250		3500		3500		0,35	35	35
D3	0,11	7385			2500		2500		0,34	25	25
Stütz 0	25819	3150	0	13130		13130	29970	0,4	0,51	132	0

A wide-angle photograph of a long, multi-story building complex, possibly a school or institutional facility, situated on a grassy hillside. The building features a mix of white and dark-colored sections, with several windows visible. The foreground is dominated by a lush green lawn, and the background shows a clear blue sky with scattered white clouds.

An aerial photograph of a modern architectural complex. The central feature is a large, white, rectangular building with a flat roof and a series of vertical fins or columns along one side. To its right is a curved, dark-colored road or walkway that leads to a parking lot filled with cars. Further to the right is another large, white, rectangular building. In the foreground, there is a large, open, grassy area. The overall design is minimalist and functional.

21 jún - 13:30

21 jún - 10:00

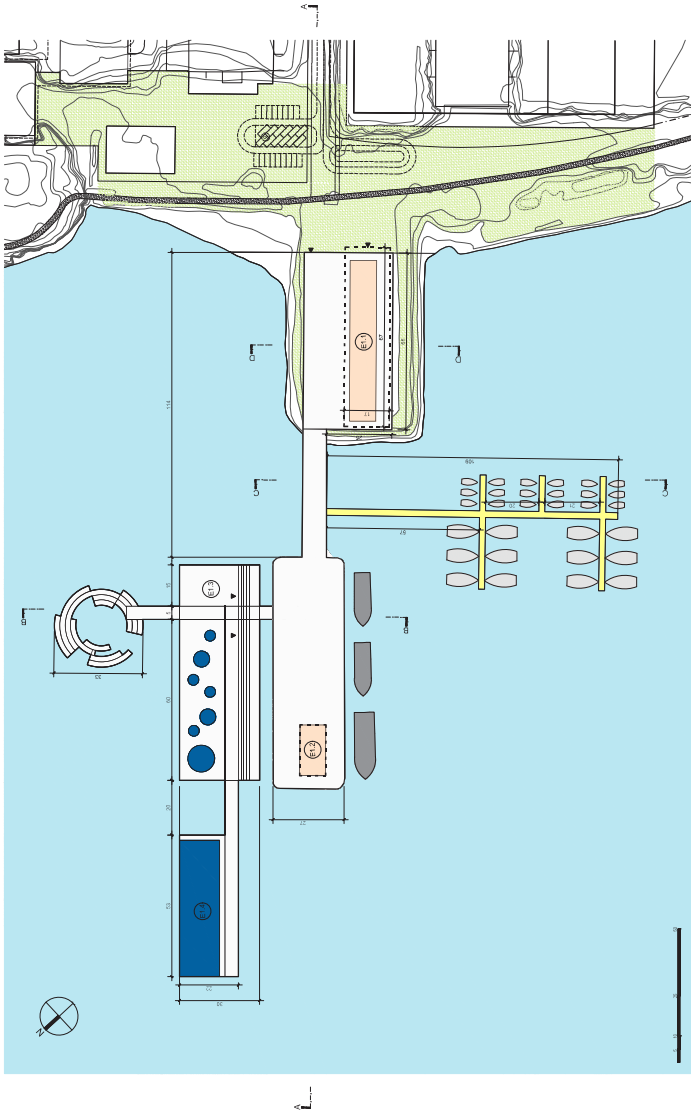
21 mar - 17:00

21 mar - 13:30

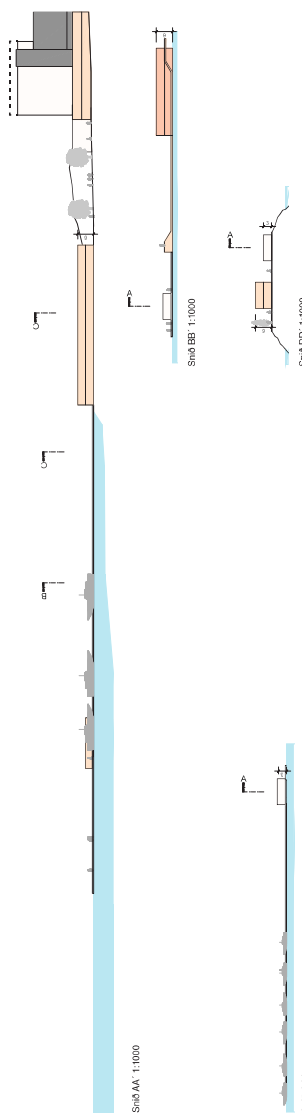
21 mar - 10:00

Skinny.com

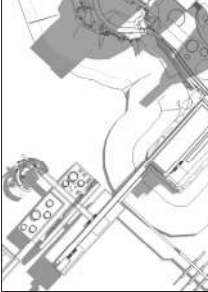
Gufunes deiliskipulag: Hafnarsvæði [E]



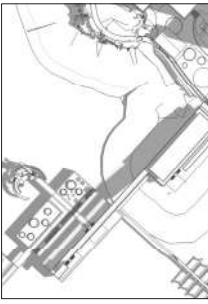
Skipulagsuppláttur 1:1000



Skipulagsuppláttur 1:1000



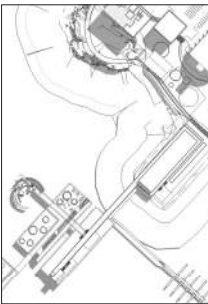
21 mar - 10:30



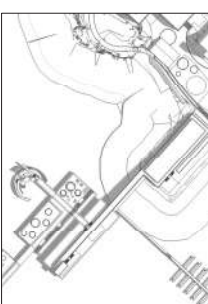
21 mar - 10:30



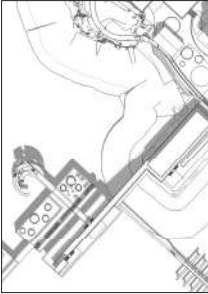
21 jan - 10:00



21 jan - 10:00



21 jan - 13:30



21 jan - 17:00

Svæði E – Hafnarverfið gegnir lykilhlutverki í Gufunesi sem miðstöð samgönga- og afþreyingar-Hafnarvæðis er skilgreint við bygginguna, sem liggur við enda Möstræts, vestan Kirkjundarþorpa. Þar koma saman grænir samgöngumáttar eins stoppstöð fyrir vatnasíðstöð, aðstöða fyrir hjólaðlauga og göngu- og jöfnaleðslu sem liggur meðfram allri ströndinni og tengist stíglæti nærliggjandi íbúðarverfa. A hafnarvæðinu er gert ráð fyrir aðstöðu fyrirslenginga afþreyingu, íkennsrækt og útivist, s.s. fyrir sjóskóla, aðganga og smáskóla. Í þessum svæðum er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sjóskóla, íkennsrækt og útivist, s.s. fyrir sjóskóla, aðganga og smáskóla. Í þessum svæðum er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sjóskóla, íkennsrækt og útivist, s.s. fyrir sjóskóla, aðganga og smáskóla.

A samni atógunum má gera ráð fyrir enn frekari uppbyggingu s.s. fjórirandi sundlaugar. Í hafnarhusinu er að finna uppbyggingu fyrir atógu, bæði innanhúsa sem og í Skemmtigöðnum. Almenningsmálið fer það hlutverk að halda utan um þessa jöfnaleðu starfsemi. Almenningsmálið sjávarhusinu við Hafnarvæðið og Kirkjundarþorpið lýsta áttaga er vísir á uppbygginguna í samni atógunum, og mun leyfa sýnir á allri ströndinni í vestrætti.

TÖLFRÖÐLIG TÖL									
Heitur	Loð	Loðstærð	Nýsköpun	Heitur	Loð	Loðstærð	Nýsköpun	Heitur	Loð
1	0.1	1.0	1.0	2	0.1	1.0	1.0	3	0.1
4	0.1	1.0	1.0	6	0.1	1.0	1.0	9	0.1
11	0.1	1.0	1.0	14	0.1	1.0	1.0	17	0.1
22	0.1	1.0	1.0	25	0.1	1.0	1.0	28	0.1
33	0.1	1.0	1.0	36	0.1	1.0	1.0	39	0.1
44	0.1	1.0	1.0	47	0.1	1.0	1.0	50	0.1
55	0.1	1.0	1.0	58	0.1	1.0	1.0	61	0.1
66	0.1	1.0	1.0	69	0.1	1.0	1.0	72	0.1
77	0.1	1.0	1.0	80	0.1	1.0	1.0	83	0.1
88	0.1	1.0	1.0	91	0.1	1.0	1.0	94	0.1
99	0.1	1.0	1.0	102	0.1	1.0	1.0	105	0.1
110	0.1	1.0	1.0	113	0.1	1.0	1.0	116	0.1
121	0.1	1.0	1.0	124	0.1	1.0	1.0	127	0.1
132	0.1	1.0	1.0	135	0.1	1.0	1.0	138	0.1
143	0.1	1.0	1.0	146	0.1	1.0	1.0	149	0.1
154	0.1	1.0	1.0	157	0.1	1.0	1.0	160	0.1
165	0.1	1.0	1.0	168	0.1	1.0	1.0	171	0.1
176	0.1	1.0	1.0	179	0.1	1.0	1.0	182	0.1
187	0.1	1.0	1.0	190	0.1	1.0	1.0	193	0.1
198	0.1	1.0	1.0	201	0.1	1.0	1.0	204	0.1
209	0.1	1.0	1.0	212	0.1	1.0	1.0	215	0.1
217	0.1	1.0	1.0	220	0.1	1.0	1.0	223	0.1
225	0.1	1.0	1.0	228	0.1	1.0	1.0	231	0.1
232	0.1	1.0	1.0	235	0.1	1.0	1.0	238	0.1
237	0.1	1.0	1.0	240	0.1	1.0	1.0	243	0.1
242	0.1	1.0	1.0	245	0.1	1.0	1.0	248	0.1
246	0.1	1.0	1.0	249	0.1	1.0	1.0	252	0.1
250	0.1	1.0	1.0	253	0.1	1.0	1.0	256	0.1
254	0.1	1.0	1.0	257	0.1	1.0	1.0	260	0.1
258	0.1	1.0	1.0	261	0.1	1.0	1.0	264	0.1
262	0.1	1.0	1.0	265	0.1	1.0	1.0	268	0.1
269	0.1	1.0	1.0	272	0.1	1.0	1.0	275	0.1
277	0.1	1.0	1.0	280	0.1	1.0	1.0	283	0.1
288	0.1	1.0	1.0	291	0.1	1.0	1.0	294	0.1
299	0.1	1.0	1.0	302	0.1	1.0	1.0	305	0.1
310	0.1	1.0	1.0	313	0.1	1.0	1.0	316	0.1
321	0.1	1.0	1.0	324	0.1	1.0	1.0	327	0.1
332	0.1	1.0	1.0	335	0.1	1.0	1.0	338	0.1
343	0.1	1.0	1.0	346	0.1	1.0	1.0	349	0.1
354	0.1	1.0	1.0	357	0.1	1.0	1.0	360	0.1
365	0.1	1.0	1.0	368	0.1	1.0	1.0	371	0.1
376	0.1	1.0	1.0	379	0.1	1.0	1.0	382	0.1
387	0.1	1.0	1.0	390	0.1	1.0	1.0	393	0.1
398	0.1	1.0	1.0	401	0.1	1.0	1.0	404	0.1
409	0.1	1.0	1.0	412	0.1	1.0	1.0	415	0.1
417	0.1	1.0	1.0	420	0.1	1.0	1.0	423	0.1
425	0.1	1.0	1.0	428	0.1	1.0	1.0	431	0.1
432	0.1	1.0	1.0	435	0.1	1.0	1.0	438	0.1
437	0.1	1.0	1.0	440	0.1	1.0	1.0	443	0.1
442	0.1	1.0	1.0	445	0.1	1.0	1.0	448	0.1
446	0.1	1.0	1.0	449	0.1	1.0	1.0	452	0.1
450	0.1	1.0	1.0	453	0.1	1.0	1.0	456	0.1
454	0.1	1.0	1.0	457	0.1	1.0	1.0	460	0.1
458	0.1	1.0	1.0	461	0.1	1.0	1.0	464	0.1
462	0.1	1.0	1.0	465	0.1	1.0	1.0	468	0.1
469	0.1	1.0	1.0	472	0.1	1.0	1.0	475	0.1
477	0.1	1.0	1.0	480	0.1	1.0	1.0	483	0.1
488	0.1	1.0	1.0	491	0.1	1.0	1.0	494	0.1
499	0.1	1.0	1.0	502	0.1	1.0	1.0	505	0.1
510	0.1	1.0	1.0	513	0.1	1.0	1.0	516	0.1
521	0.1	1.0	1.0	524	0.1	1.0	1.0	527	0.1
532	0.1	1.0	1.0	535	0.1	1.0	1.0	538	0.1
543	0.1	1.0	1.0	546	0.1	1.0	1.0	549	0.1
554	0.1	1.0	1.0	557	0.1	1.0	1.0	560	0.1
565	0.1	1.0	1.0	568	0.1	1.0	1.0	571	0.1
576	0.1	1.0	1.0	579	0.1	1.0	1.0	582	0.1
587	0.1	1.0	1.0	590	0.1	1.0	1.0	593	0.1
598	0.1	1.0	1.0	601	0.1	1.0	1.0	604	0.1
609	0.1	1.0	1.0	612	0.1	1.0	1.0	615	0.1
617	0.1	1.0	1.0	620	0.1	1.0	1.0	623	0.1
625	0.1	1.0	1.0	628	0.1	1.0	1.0	631	0.1
632	0.1	1.0	1.0	635	0.1	1.0	1.0	638	0.1
637	0.1	1.0	1.0	640	0.1	1.0	1.0	643	0.1
642	0.1	1.0	1.0	645	0.1	1.0	1.0	648	0.1
646	0.1	1.0	1.0	649	0.1	1.0	1.0	652	0.1
650	0.1	1.0	1.0	653	0.1	1.0	1.0	656	0.1
654	0.1	1.0	1.0	657	0.1	1.0	1.0	660	0.1
658	0.1	1.0	1.0	661	0.1	1.0	1.0	664	0.1
662	0.1	1.0	1.0	665	0.1	1.0	1.0	668	0.1
669	0.1	1.0	1.0	672	0.1	1.0	1.0	675	0.1
677	0.1	1.0	1.0	680	0.1	1.0	1.0	683	0.1
688	0.1	1.0	1.0	691	0.1	1.0	1.0	694	0.1
699	0.1	1.0	1.0	702	0.1	1.0	1.0	705	0.1
710	0.1	1.0	1.0	713	0.1	1.0	1.0	716	0.1
721	0.1	1.0	1.0	724	0.1	1.0	1.0	727	0.1
732	0.1	1.0	1.0	735	0.1	1.0	1.0	738	0.1
743	0.1	1.0	1.0	746	0.1	1.0	1.0	749	0.1
754	0.1	1.0	1.0	757	0.1	1.0	1.0	760	0.1
765	0.1	1.0	1.0	768	0.1	1.0	1.0	771	0.1
776	0.1	1.0	1.0	779	0.1	1.0	1.0	782	0.1
787	0.1	1.0	1.0	790	0.1	1.0	1.0	793	0.1
798	0.1	1.0	1.0	801	0.1	1.0	1.0	804	0.1
809	0.1	1.0	1.0	812	0.1	1.0	1.0	815	0.1
817	0.1	1.0	1.0	820	0.1	1.0	1.0	823	0.1
825	0.1	1.0	1.0	828	0.1	1.0	1.0	831	0.1
832	0.1	1.0	1.0	835	0.1	1.0	1.0	838	0.1
837	0.1	1.0	1.0	840	0.1	1.0	1.0	843	0.1
842	0.1	1.0	1.0	845	0.1	1.0	1.0	848	0.1
846	0.1	1.0	1.0	849	0.1	1.0	1.0	852	0.1
850	0.1	1.0	1.0	853	0.1	1.0	1.0	856	0.1
854	0.1	1.0	1.0	857	0.1	1.0	1.0	860	0.1
858	0.1	1.0	1.0	861	0.1	1.0	1.0	864	0.1
862	0.1	1.0	1.0	865	0.1	1.0	1.0	868	0.1
869	0.1	1.0	1.0	872	0.1	1.0	1.0	875	0.1
877	0.1	1.0	1.0	880	0.1	1.0	1.0	883	0.1
888	0.1	1.0	1.0	891	0.1	1.0	1.0	894	0.1
899	0.1	1.0	1.0	902	0.1	1.0	1.0	905	0.1
910	0.1	1.0	1.0	913	0.1	1.0	1.0	916	0.1
921	0.1	1.0	1.0	924	0.1	1.0	1.0	927	0.1
932	0.1	1.0	1.0	935	0.1	1.0	1.0	938	0.1
943	0.1	1.0	1.0	946	0.1	1.0	1.0	949	0.1
954	0.1	1.0	1.0	957	0.1	1.0	1.0	960	0.1
965	0.1	1.0	1.0	968	0.1	1.0	1.0	971	0.1
976	0.1	1.0	1.0	979	0.1	1.0	1.0	982	0.1
987	0.1	1.0	1.0	990	0.1	1.0	1.0	993	0.1
998	0.1	1.0	1.0	1001	0.1	1.0	1.0	1004	0.1
1009	0.1	1.0	1.0	1012	0.1	1.0	1.0	1015	0.1
1017	0.1	1.0	1.0	1020	0.1	1.0	1.0	1023	0.1
1025	0.1	1.0	1.0	1028	0.1	1.0	1.0	1031	0.1
1032	0.1	1.0	1.0	1035	0.1	1.0	1.0	1038	0.1
1037	0.1	1.0	1.0	1040	0.1	1.0	1.0	1043	0.1
1042	0.1	1.0	1.0	1045	0.1	1.0	1.0	1048	0.1
1046	0.1	1.0	1.0	1049	0.1	1.0	1.0	1052	0.1
1050	0.1	1.0	1.0	1053	0.1	1.0	1.0	1056	0.1
1054	0.1	1.0	1.0	1057	0.1	1.0	1.0	1060	0.1
1058	0.1	1.0	1.0	1061	0.1	1.0	1.0	1064	0.1
1062	0.1	1.0	1.0	1065	0.1	1.0	1.0	1068	0.1
1069	0.1	1.0	1.0	1072	0.1	1.0	1.0	1075	0.1
1077	0.1	1.0	1.0	1080	0.1	1.0	1.0	1083	0.1
1088	0.1	1.0	1.0	1091	0.1	1.0	1.0	1094	0.1
1099	0.1	1.0	1.0	1102	0.1	1.0	1.0	1105	0.1
1110	0.1	1.0	1.0	1113	0.1	1.0	1.0	1116	0.1
1121	0.1	1.0	1.0	1124	0.1	1.0	1.0	1127	0.1
1132	0.1	1.0	1.0	1135	0.1	1.0	1.0	1138	0.1
1143	0.1	1.0	1.0	1146	0.1	1.0	1.0	1149	0.1
1154	0.1	1.0	1.0	1157	0.1	1.0	1.0	1160	0.1
1165	0.1	1.0	1.0	1168	0.1	1.0	1.0	1171	0.1
1176	0.1	1.0	1.0	1179	0.1	1.0	1.0	1182	0.1
1187	0.1	1.0	1.0	1190	0.1	1.0	1.0	1193	0.1
1198	0.1	1.0	1.0	1201	0.1	1.0	1.0	1204	0.1
1209	0.1	1.0	1.0	1212	0.1	1.0	1.0	1215	0.1
1217	0.1	1.0	1.0	1220	0.1	1.0	1.0	1223	0.1
1225	0.1	1.0	1.0	1228	0.1	1.0	1.0	1231	0.1
1232	0.1	1.0	1.0	1235	0.1	1.0	1.0	1238	0.1
1237	0.1	1.0	1.0	1240	0.1	1.0	1.0	1243	0.1
1242	0.1	1.0	1.0	1245</					

Deiliskipulag Gufunes

Fyrsti áfangi

Greinargerð og Skilmálar

2. útgáfa 7. september 2018



Gufunes deiliskipulag fyrsti áfangi

Verkkaupi: Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur & Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:

jvantspijker arkitektar og skipulagsfræðingar, í samvinnu við Felixx landslagsarkitekta

jvantspijker

Urbanism Architecture Research bv



jvantspijker

Mathenesserdijk 418f

3026 GV Rotterdam

e. info@jvantspijker.com

w. www.jvantspijker.com

Skjal þetta hefur verið unnið af teiknistofunni jvantspijker fyrir Reykjavíkurborg
Öll afritun er óheimil nema með leyfi höfunda.

Efnisyfirlit

1. Aðdragandi og forsendur deiliskipulags	6
2. Samkeppnistillagan	8
3. Deiliskipulagssvæðið – lýsing á núverandi ástandi	12
4. Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir og stefnur	18
5. Efnistöð og viðfangsefni deiliskipulags	26
6. Almennir skilmálar	87
7. Sérskilmálar einstakra lóða	96

Kafli 1

Aðdragandi og forsendur deiliskipulags

1.1 Samstarfshópur borgarstjóra

Framtíðarmöguleikar Gufuness og aðliggjandi útivistarsvæði voru til umræðu fyrir samþykkt aðalskipulagsins, af vinnuhópi sem borgarstjóri skipaði í mars 2013. Hópnun var ætlað að fjalla um tækifærin í Gufunesi og marka ákveðna sýn fyrir svæðið til framtíðar. Í framhaldi þeirrar vinnu var ákveðið að efna til hugmyndasamkeppni um heildarskipulag Gufunessvæðisins. Samkeppni hófst á fyrri hluta árs 2016 og lágu niðurstöður fyrir í lok ársins.

1.2 Samningar við RVK studios og fleiri aðila í kvikmyndageiranum

Nokkru áður en hugmyndasamkeppninni var hleypt af stað, þá var samþykktur í borgarráði samningur við RVK studios um kaup á fasteignum í Gufunesi undir kvikmyndaveri í ákveðnum byggingum á svæðinu og vilyrði fyrir stærra svæði austan bygginganna. Kvikmyndaverið verður akkeri í framtíðarþróun Gufunessvæðisins og var ein af grunnforsendum í samkeppninni. Seinna hafa verið gerðir kaupsamningar og/eða vilyrði fyrir sölu á lóðum og fasteignum fyrir fyrirtæki í kvikmynda- og viðburðageiranum, m.a. með KUKL, Exton, Sonik og Loftkastalanum.

1.3 Hugmyndasamkeppni

Meginmarkmið samkeppninnar var að skoða hvernig svæðið myndi nýtast best fyrir nærliggjandi byggð í Grafarvogi og borgina í heild, og var leitað eftir sterkri heildarsýn fyrir Gufunessvæðið. Jafnframt að svæðið fái fallegt heildaryfirbragð og geti þróast og öðlast samhangandi hlutverk til framtíðar sem stuðlar að fjölbreyttri notkun þess. Ákveðið var að vinningstillagan sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð, yrði höfð sem grunnur fyrir 1. áfanga að deiliskipulagi Gufunessvæðisins, en gert er ráð fyrir að svæðið verði skipulagt í nokkrum áföngum. Helstu markmið keppninnar voru.

- Að koma með áhugaverðar, spennandi og nýstárlegar tillögur um nýtingu svæðisins, um opin svæði, byggðina og samgöngur.
- Að setja fram raunhæfa framtíðarsýn fyrir svæðið í heild.
- Að sýna mögulega áfangaskiptingu uppbyggingar/

þróunar. Að yfirbragð og form mannvirkja falli vel að umhverfinu.

- Að huga að tengingum frá nærliggjandi hverfum og innan svæðis.

Niðurstaða dómnefndar var að allar tillögur voru vandaðar og vel unnar og sýndu ólíka styrkleika og sýn á svæðið. Dómnefnd ákvað við vinnu sína að veita hönnunarteyminu jvantspijker + Felixx frá Rotterdam undir leiðsögn Orra Steinarsspfyrstu verðlaun.

Að mati dómnefndar þá sýndi vinningstillagan einstaklega vandaða vinnu og tókst það vandasama verk að vera frumleg á sama tíma og hún fer vel með anda staðar. Um er að ræða sannfærandi og raunhæfa tillögu með skýra heildarhugmynd. Borgarmiðað og skilvirkt gatnakerfi ásamt góðum útirýmum og mannlegum kvarða eru sterkir og mótandi þættir í byggðinni á svæðinu sem fær sitt eigið aðdráttarafl með spennandi áherslu á frumkvöðla og framtíðaratvinnuþróun á svæðinu.



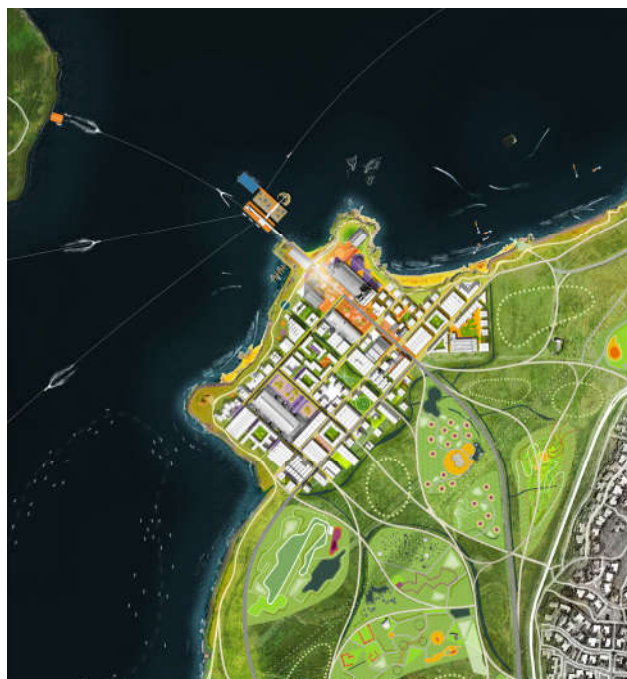
Kafli 2

Samkeppnistillagan

Meginmarkmið tillögunnar var að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um blandaða og sjálfsprottna byggðarþróun. Áhersla var lögð á að skipulagið myndi skapa forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem gott væri að búa í, starfa og njóta lífsins. Gert var ráð fyrir að svæðið yrði vettvangur fyrir fólk sem kysi óheflaða grósku og borgarbrag í stað úthverfa.

Mikil áhersla er lögð á hagkvæmar og fjölbreyttar lausnir í íbúðarmálum og staðarandi nýttur sem grunnur að nýju samfélagi. Gufunes verður blönduð byggð fyrir íbúðir, skapandi iðnað og atvinnurekstur, menningu, menntun, ferðamannaíðnað og sjálfbærar samgöngur.

- Að skipuleggja uppbyggingarsvæði undir kvikmyndaver og blandaða byggð.
- Að koma með ferskar og nýstárlegar tillögur um bættan nýtingarmöguleika með sveigjanlega og sjálfbæra þróun byggðar að leiðarljósi.
- Að nýta sterkan staðaranda sem grunn að fjölbreyttu og skapandi samfélag.
- Að mynda fallegt heildaryfirbragð svo svæðið geti þróast og öðlast samhangandi hlutverk til framtíðar sem stuðlar að fjölbreyttum notkunar- og atvinnumöguleikum.
- Að hafa í huga heildarskipulag svæðisins í vinningstillögu með það í huga að starfsemi Íslenska Gámafélagsins vikur í síðasta lagi árið 2022.
- Að þróa íbúðarbyggð með áherslur á tilraunakenndar og hagkvæmar íbúðargerðir, deiliahagkerfi og grænar lausnir fyrir ungar fjölskyldur.
- Að opna svæðin og tengingar við uppbyggingarsvæðið verði hugsað í samhengi við heildarskipulag svæðisins og hverfahluta í Grafarvogi, þ.á.m. gatnatengingar, auk tenginga fyrir gangandi og hjólandi.
- Að útfæra skilvirkt og borgarmiðað gatnakerfi innan svæðis.



Myndir úr vinningstillögu í hugmyndasamkeppni 2016





Fríríki Frumkvóðlaæðis 1, áfanga

Kafli 3

Deiliskipulagssvæðið – lýsing á núverandi ástandi

3.1 Lega deiliskipulagssvæðis í borgarlandinu, stærð og afmörkun

Um er að ræða fyrsta áfanga í skipulagi Gufunessvæðisins. Síðari áfangar verða deiliskipulagðir þegar Íslenska Gámafélagið vikur af svæðinu sem samkvæmt samningum við Reykjavíkurborg flytur fyrirtækið af svæðinu í síðasta lagi árið 2022. Heildaruppbyggingarsvæði Gufunes er 32,4 hektarar þar af er stærð fyrsta áfanga deiliskipulags 16.9 hektarar.

3.2 Umferð og aðkoma

Umferð inn á svæðið er frá Strandvegi inn á Gufunesveg sem liggur að svæðinu. Tengja þyrfti Gufunessvæðið betur við aðliggjandi hverfi, sérstaklega m.t.t. aðkomu og umferð fyrir gangandi og hjólandi vergfarenda.

3.3 Almenningsamgöngur

Tvær leiðir almenningsvagna Strætó eiga leið um uppbyggingarsvæðið, L4 og L6. Hvorug leiðin stoppar þó á Gufunesi. Stoppustöðvar í næsta nágrenni eru Rimar, Spöngin og Borgir sem eru í 1500-2000 metra göngufjarlægð frá svæðinu. Ljóst er að með þéttingu byggðar og komu 500-600 íbúða í fyrsta áfanga þá er æskilegt að efla almenningsamgöngur og tengja svæðið betur við leiðarkerfi Strætó. Í vinningstillögu er gert ráð fyrir Vat-



Afmörkun skipulagssvæðis 1. áfanga

nastrætó sem tengir austurhluta borgarinnar við Granda, Hörpu, miðbæ Reykjavíkur, með viðkomu í Viðey.

3.4 Byggðarmynstur og staðarandi

Umhverfið í Gufunesi er eins og sviðsmynd í kvikmynd. Húsin á svæðinu og stór kvarði andrýma mynda saman einstakan staðaranda Gufunes. Þyrping stórra húsa í modernískum byggingarstíl og sjónása sem tengja svæðið við fjöll og firði. Iðnaðarmannvirki með ljóst yfirbragð í bland við stórfenglega náttúrukosti skapa afgerandi og einstök hughrif.

Á síðustu árum hefur lítilsháttar uppbygging átt sér stað á svæðinu í tengslum við eldri byggingar gömlu Áburðarverksmiðjunnar og starfsemi Íslenska Gámafélagsins. Arkitekt Áburðarverksmiðjunnar er Halldór H. Jónsson, en Arkþing hannaði byggingar fyrir Íslenska Gámafélagið. Það eru enn nokkrir ólíkir hagsmunaaðilar á svæðinu og er það margbreytilegt innbyrðis bæði hvað varðar innviði og ásýnd. Eignarhald bygginga er í eigu Reykjavíkurborgar en nýlega hafa verið seldar lóðir og byggingar til einkaaðila sem hafa fengið lóðarvilyrði, hvorttveggja til uppbyggingar kvikmyndahóps og/eða íbúðarhverfis.

3.5 Náttúrufar, vistkerfi og náttúruminjar

Ítarleg úttekt var gerð á náttúrufari á Gufunesi við gerð matsskýrslu fyrir landfyllingar sem áætlaðar voru á svæðinu, bæði á vestur- og norðurhluta svæðisins. Ekki varð úr landfyllingunum en í matsskýrslunni sem var gefin út árið 2004 er m.a. að finna upplýsingar um jarðminjar, lífríki fjöru, lífríki á botni neðansjávar og fuglalíf sumar hverjar byggðar á nýjum athugunum og rannsóknnum.

3.6 Jarðminjar

Eina upprunalega strandlínan á Gufunesi er norðurströndin en annarsstaðar hafa landfyllingar raskað jarðminjum við ströndina. Sá hluti sem stendur eftir óraskaður þykir hafa töluvert verndargildi en það er Gufunestangi, sem er móbergshöfði og skerin út frá tanganum, sem kallast Fjósaklettur. Aðrar jarðminjar á svæðinu eru ekki þekktarlífríki fjöru, lífríki á botni neðansjávar og fuglalíf sumar hverjar byggðar á nýjum athugunum og rannsóknum.

3.7 Lífríki í fjöru

Kortlagning á fjörlífriki á Gufunesi fór fram í febrúar 2004. Gerð fjörubeðs var metin og fjölbreytni þörungna- og dýralífs metin. Tegundafjölbreytni var almennt lítil og vantaði alveg nokkrar algengar fjörotegundir eða þær voru sjaldséðar og í litlu magni. Fjörubeður er víða gróf mól eða sandur sem er óhagstætt umhverfi flestum fjörlífverum. Fjörlífrikið á Gufunesi er almennt ekki talið sérstætt og hefur verið undir miklu álagi en ef lífræn mengun fer minnkandi gæti það haft jákvæð áhrif á fjölbreytni í framtíðinni. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér landfyllingar og er ólíklegt að skipulagsáformin muni hafa áhrif á lífríki á grunnsævi.

3.8 Fuglalíf og gróðurfar

Athuganir á fuglalífi frá Gufuneshöfða að Eiðisvík fóru fram árið 2004. Sáust 39 fuglategundir á talningarsvæðinu og var æðarflug langalgengastur og notar svæðið við fæðuöflun og til að ala þar upp unga en ekki er talið að æðarvarp sé á svæðinu. Aðrir algengir fuglar voru fyll, stökkönd, tjaldur, stelkur, hettumáfur, silamáfur, hvítmáfur og hrafn. Grágæsir voru einnig áberandi og nokkuð mófuglavarp var austarlega á Gufunesinu, mest af hrossagauk, stelk og þúfuttling. Svæðið eitt og sér er ekki talið mjög mikilvægt fuglasvæði enda mikið raskað, en það er þó hluti af stærri heild einkum norðurströndin sem tengist Eiðsvík, Geldinganesi og Blikastaðakró og myndar samfellu af strandsvæðum sem eru mjög mikilvæg fæðuöflunarsvæði fyrir fjölda fugla allan ársins hring og eru að hluta til vernduð.

Við athugun á staðháttum þann 11. september 2017, var gróðurfar svæðisins metið gróflega. Reskigróður af ýmsum toga er ríkjandi á svæðinu – einkum stórgert gras eins og húsapunktur og vallarfoxgras, en einnig tegundir sem þrífast á sendu undirlagi eins og gullkollur, tágamara, vallhumall og rauðsmári. Í sandfjörum voru hefðbundnar fjörotegundir eins og fjöruarfi, fjörukál, hrímblaðka, blálilja og melgresi. Mest verndargildi er í gróðurlendum næst fjörunni.

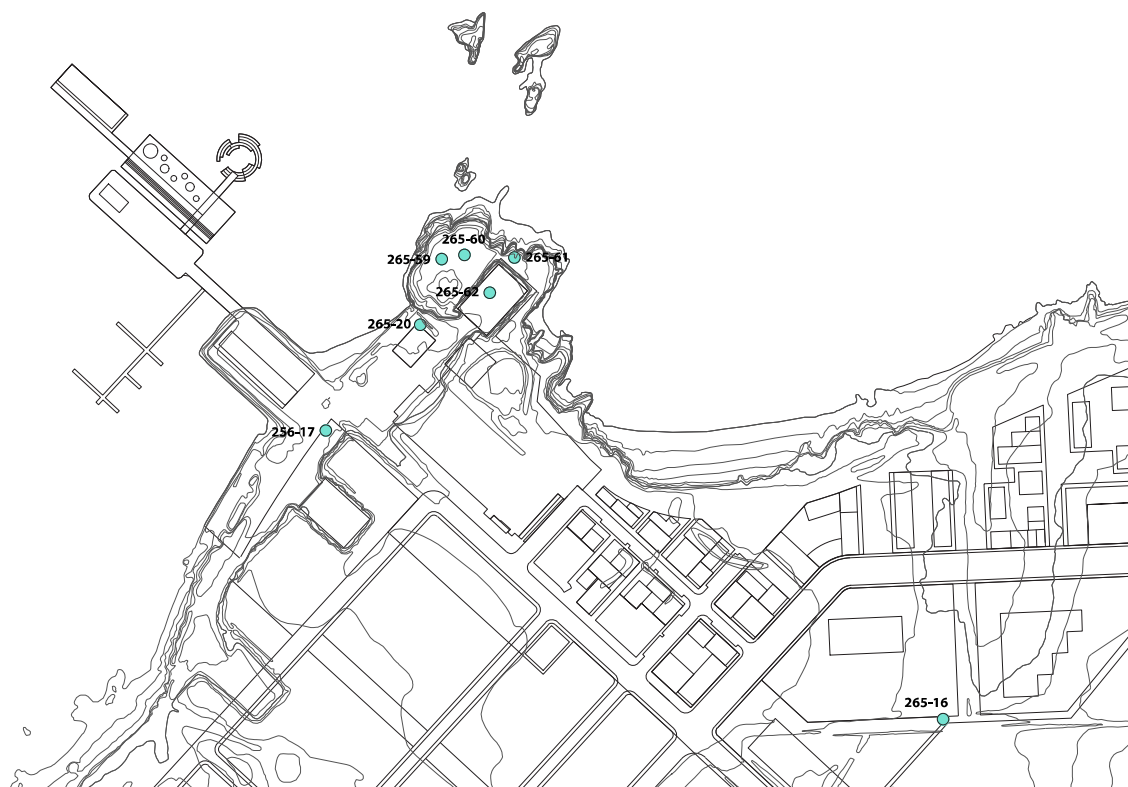
3.9 Fornleifaskráning

Að beiðni Umhverfis- og skipulagssviði hefur Borgarsögusafn Reykjavíkur skráð fornleifar í skýrslu nr. 188 sem ber heitið: Fornleifaskráning vegna 1. áfanga deiliskipulags við Gufunes, gefin út 2018.

Þar sem stórum hluta bæjarstæðis Gufuness hefur verið raskað byggir skráning mikið á heimildum. Niðurstöður rannsókna benda til þess að aðeins verður byggt yfir einar skráðar fornminjar nr. 265-62 (akur) þar sem nú stendur gömul skemma. Lagt er upp með að nýta bæjarstæði skemmunar og byggja nýtt hús á sama stað.



Herforingjaráðskort frá árinu 1909. Slóðar eru merktir sem heilar svartar línur. Vegurinn að Gufunesi lá frá Keldnaholti yfir á Gufunessmela að bænum í Gufunesi.



Safnnúmer og staðir skráðra minja í fyrsta áfanga deiliskipulags byggt á hnitum

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-1	265-16	Gamli Gufunes- vegurinn	Vegur, tröð	Vegur	1900	363344	408573	443	3,5	Sæmilegt	Að hluta
1925-2	265-17		Skemma	Heimild	1900	362912	408775			Ómetið	Já
1925-3	265-20	Uppskipun- arklettur	Uppskipun	Heimild	1900	362978	408849			Ómetið	Já
1925-4	265-59		Herminjar	Hola	1940	362993	408895	2	2	Sæmilegt	Nei
1925-5	265-60		Garðrækt, Torftaka	Niður- gröftur	1960	363009	408898	20	13	Gott	Nei
1925-6	265-61		Herminjar	Hola	1940	363044	408896	2,5	2,5	Gott	Nei
1925-7	265-62	Akur	Akur	Heimild	1900	363028	408.868			Ómetið	Já

Skráðar minjar í fyrsta áfanga deiliskipulagssvæðis

3.10 Byggða- og húsakönnun

Húsakönnun sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er tvíþætt; byggðakönnun með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins og húsakönnun með húsaskrá og mati á varðveislugildi einstakra húsa.

Húsakönnun fyrir Gufunes var unnin af Páli Hjaltasyni arkitekt hjá Plúsarkitektum, að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, samhliða vinnu við deiliskipulag fyrsta áfanga skipulagsvinnu í Gufunesi og er það í samræmi við 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar segir m.a.: „Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar...“ Hönnuður flestra húsanna sem Áburðaverksmiðja ríkisins lét byggja á svæðinu er Halldór H. Jónsson.

Aðferðafræðin eða varðveislumatið byggir á því að meta tiltekna þætti á hverju húsi fyrir sig og þar með verður matið markvissara og samræmdara. Hvert hús er metið samkvæmt eftirtöldum þáttum og er matið miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið er framkvæmt:

- Byggingarlistarlegt gildi
- Menningarsögulegt gildi
- Umhverfsgildi
- Upprunaleg gerð
- Tæknilegt ástand

Niðurstaða úr matsþáttunum er varðveislugildið og á því byggjast tillögur um varðveislu og verndun. Byggingarlist er mat á hlutföllum, samsvörun í útliti og úrvinnslu einstakra byggingarluta ásamt því að skoða samspil forms, efnismeðferðar og notagildis. Reynt er að meta hvort húsið sé í eðli sínu og staðsetningu gott, miðlungi gott eða óheppilegt dæmi um þá byggingargerð sem húsið flokkast í og hvort um er að ræða gott höfundarverk ef um slíkt ræðir. Matið er miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið fer fram og þá lagt mat á þær breytingar sem gerðar hafa verið á húsinu í gegnum tíðina. Gildi hússins er metið í samanburði við staðbundna byggingarhefð og metið hvort fá dæmi séu um hús af þessari gerð. Einnig er metið hvort um er að ræða tæknilegar nýjungar eða efnisval miðað við byggingartíma hússins.

Að lokum er byggingarstíll hússins tilgreindur og sérkenni hans dregin fram. Menningarsögulegt gildi byggir á því hvort sögufrægir atburðir og/eða persónur tengjast húsinu eða að það standi á sögufrægum stað. Einnig hvort húsið sé til vitnis um þróun byggðar t.d. hvort það sé nánast eina byggingin á svæði sem áður var nokkur byggð á og það sé vitnisburður um starfsemi og líf sem áður var. Einnig er metið hvort húsið hafi gegnt sérstæðri upphaflegri notkun t.d. vegna atvinnuhátta sem nú eru aflagðir. Umhverfsgildi er metið út frá mikilvægi hússins fyrir nærliggjandi hús, götmynd eða hverfi og færð rök fyrir mikilvægi þess í umhverfi sínu. Jafnframt er lagt mat á hvort staðsetning húss í landslagi eða á lóð falli að



Ljósar iðnaðarbyggingar með mynda afgerandi staðaranda

umhverfinu eða ekki. Upprunaleg gerð hússins er metin út frá því hvernig upprunaleg gerð þess hefur varðveist í gegnum árin og reynt að leggja mat á hvernig til hefur tekist með viðgerðir, viðbyggingar eða breytingar á húsinu og hvort þær styrki eða veiki mikilvæga byggingarhluta hússins eða húsið í heild. Tæknilegt ástand er eingöngu sjónrænt mat á ytra byrði hússins þ.e.a.s. hvort því sé vel við haldið og ekki sýnilegar skemmdir eða vanhirða. Varðveislugildi hússins er síðan metið út frá þessum þáttum en hafa ber í huga að mat á byggingarlist, menningarsögu og umhverfis vega þyngst. Tæknilegt ástand hefur að jafnaði ekki áhrif á varðveislugildi hússins. Undanfarin ár hefur áherslan í verndun byggðar ekki eingöngu verið á varðveislun einstakra húsa heldur líka á varðveisluverðar heildir þ.e.a.s. húsaraðir, húsabyrpingar eða götummyndir sem teljast hafa varðveislugildi. Þannig getur hús sem hefur jafnvel lágt varðveislugildi eitt og sér fengið hátt varðveislugildi sem hluti af húsaröð eða götummynd. Arkitektastofan Arkþing hannaði flestar byggingarnar sem Íslenska Gámafélagið hefur byggt á svæðinu og Úti Inni arkitektar hönnuðu skolpdælustöðina.

3.11 Niðurstöður varðveislumats húsakönnunar

Niðurstaða varðveislumats er að ekkert hús á svæðinu skuli friðlýsa og að ekkert hús, húsabyrping eða húsaröð skuli setja undir hverfisvernd. Aftur á móti er talið að þyrping ljósra iðnahúsa beggja megin við götuás sem liggur í gegnum svæði Íslenska Gámafélagsins og niður bryggju myndi sterka heild og gefi sögu svæðisins góð skil. Um er að ræða 11 byggingar.



Móðernískur byggingarstíll og ljóst yfirbragð þyrpinga húsa einkenna staðarandann í Gufunesi

Kafli 4

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir og stefnur

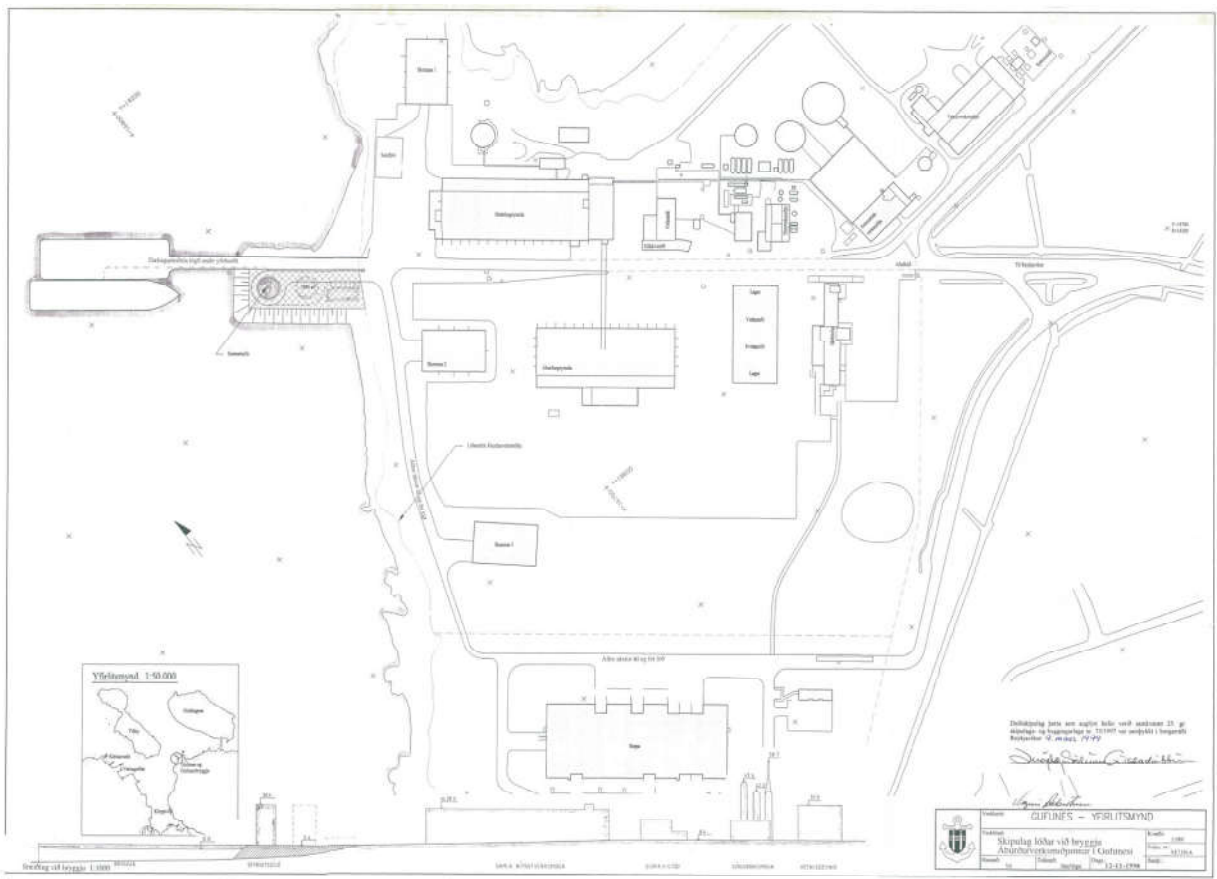
4.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulagsupphráttur fyrir svæði Áburðarv-
erksmíðjunnar í Gufunesi var samþykktur 16. mars 1999.

Jafnframt er fyrirbyggjandi breyting samþykkt í B-deild
Stjórnartíðinda 19. maí 2017, þar sem gerðar voru lóðar-
markabreytingar í samræmi við þau vilyrði sem hafa verið
samþykkt til fyrirtækjanna RVK studios og Kukul.
Samkvæmt því skipulagi þá eru núna til þrjár lóðir á
svæðinu, lóð Reykjavíkurborgar er um 19,5 hektari, lóð við
Gufunesveg 29-31 og 37 er um 1,8 hektari og lóð Gufu-
nesveg 53-55 er um 0,83 hektari. Auk þess er til deil-
iskipulagsáætlun fyrir aðliggjandi svæði útivistarsvæðisins í
Gufunesi, dags. 20. maí 2010 með síðari breytingum.



Breytt lóðarmörk, samþykkt 2017



Gildandi deiliskipulagsupphráttur, samþykktur 1999, verður felldur úr gildi

4.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

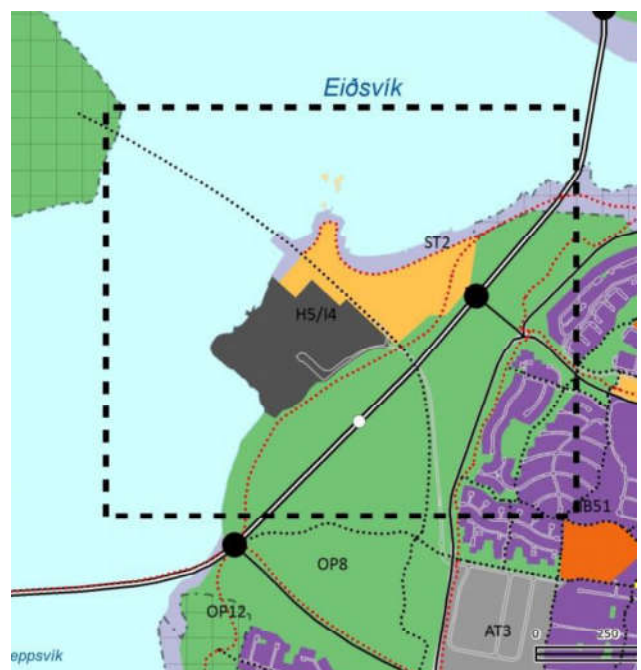
Blönduð byggð á Gufunessvæðinu í samræmi við hugmyndir í vinningstillögu í samkeppni kallar á breytingu á aðalskipulagi. Um svæði þ88 Gufunes segir; „Gert er ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni“.

Í aðalskipulagsbreytingu fyrir Gufunesið sem nú er í ferli þá kemur fram að eignarhald á byggingum er enn alfarið í eigu Reykjavíkurborgar en til stendur að selja byggingar til fyrirtækja í kvikmyndaiðnaði (sem nú hefur að hluta til verið gert). Á grundvelli þessa er lagt til að gerð verði breyting á aðalskipulaginu varðandi hluta svæðisins og hafinn undirbúningur að því að þróa blandaða byggð á svæðinu.

Breytingin felur í sér skerðingu á núverandi iðnaðarsvæði og er nýtt miðsvæði fyrir blandaða starfsemi og íbúðarbyggð skilgreint, sem tekur yfir að hluta opið svæði. Þess er gætt að skerða ekki náttúrulega strandlínu og er skilgreint strandsvæði í aðalskipulagi óskert eða óverulega breytt. Breytingin snertir ekki þann hluta sjávarsíðunnar sem nýtur hverfisverndar.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 fyrir breytingu



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 eftir breytingu

4.3 Sundabraut

Samkvæmt aðalskipulagi þá má gera ráð fyrir að ráðist verði í gerð Sundabrautar, sem skv. uppdætti liggur þvert í gegnum Gufunessvæðið en vegna óvissu um tíma-setningu framkvæmda hefur ekki verið unnið í því að fá endanlega niðurstöðu um legu og útfærslu brautarinnar. Hallsvegur var verið skalaður niður í aðalskipulaginu 2010-2030 þar sem hann mætir væntanlegri Sundabraut og er orðin tengibraut í stað stofnbrautar áður. Heildarskipulag Sundabrautar verður tekið til endurskoðunar þegar fyrir liggja áform um framkvæmdatíma.

Sundabraut hefur verið á aðalskipulagi Reykjavíkur síðan 1984 en hafist var handa við undirbúning hennar í desember 1995. Vegagerðin og embætti Borgarverkfræðings í Reykjavík byrjuðu þá að koma með tillögur að staðsetningu vegarins ásamt gerð hans og var kraftur var settur í frumhönnun og rannsóknir á árunum 1995 til 2002 við fyrsta áfanga verksins að mestu leyti. Þá komu til frekari skoðunar nokkrar leiðir fyrir þverun yfir Kleppsvík en einungis 2 þeirra fengu áframhaldandi útfærslu.

Á árunum 2004 til 2007 var nokkur uppgangur í þessu verkefni en Vegagerðin og Reykjavíkurborg voru ekki á sama máli með leiðirnar 2 sem valdar voru. Vegagerðin vildi gera veg á fyllingu sem myndi byrja fyrir botni Elliðaárvogs frá Gelgjutanga (Leið 3) en áherslur Reykjavíkurborgar var að gera jarðgöng utar, á milli Klepps og Holtagarða (Leið 1).

Eftir 2008 var lítið rætt um þetta og var Sundabraut m.a. ekki sett á samgönguáætlun árunum 2011 til 2022. Síðar var lagt fram á Alþingi að ríkið muni ekki koma til með að fjármagna Sundabraut en skoða eigi kosti þess að nýi vegurinn verði einkaframkvæmd. Þegar aðalskipulag Reykjavíkurborgar fyrir árin 2010 til 2030 kom út hafði valkostur um þverun Elliðaárvogs fækkað í 1, einungis botngöng urðu eftir (Leið 1) og eftir það hafa engar viðræður verið á milli Reykjavíkurborgar og Vegagerðarinnar.

4.4 Umhverfis- auðlinda- og loftslagsstefna

Reykjavíkurborg hefur samþykkt og gefið út umhverfis- auðlindastefnu og loftslagsstefnu. Deiliskipulag Gufunes er unnið út frá þessum stefnum. Hvatt er til notkunar á nýrri þekkingu byggingartæknilausnum hverju sinni. Eftirfarandi lausnir eru niðurstöður af þeirri vinnu og eiga öll ákvæðin að stuðla að jákvæðum umhverfisáhrifum.

Gufunes er unnið út frá þessum stefnum.

Hvatt er til notkunar á nýrri þekkingu og nýjum byggingartæknilausnum hverju sinni. Eftirfarandi lausnir eru niðurstöður af þeirri vinnu og eiga öll ákvæðin að stuðla að jákvæðum umhverfisáhrifum.

4.4.1 Úrgangsstjórnun

Á íbúðarsvæði eru djúpgámar úti í götu. Þeir gera flokkun sorps frá heimilum markvissari og aðgengilegri. Jafnframt er aðgengi vegna sorphirðu betra. Með aðgengilegri flokkun er stuðlað að endurvinnslu og endurnýtingu og jafnframt dregið úr úrgangslausun og þ.a.l. úr losun gróðurhúsalofttegunda.

4.4.1 Úrgangsstjórnun

Á Miðsvæði A og Íbúðarsvæði B eða eru djúpgámar úti á götum ætlaðir íbúum svæðanna. Þeir gera flokkun sorps markvissari og aðgengilegri. Jafnframt er aðgengi að sorphirðu betri. Með aðgengilegri flokkun er stuðlað að endurvinnslu og endurnýtingu, jafnframt sem dregið er úr úrgangslausun og þ.a.l. úr losun gróðurhúsalofttegunda.

4.4.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

Yfirborðsvatn er vannýtt auðlind sem jafnframt getur valdið tjóni í of miklu magni. Deiliskipulagið leggur upp með að yfirborðsvatn hafi aðgang að jarðvegi og plöntum og sé nýtt til að skapa gróðursæla byggð.

Sérstök áhersla er lögð á blágrænar ofanvatnslausnir á grænu svæði sem liggur á milli lóða D1.2 og D2.1. Þessi græni öxull verður nýttur sem opinn farvegur ofanvatns. Sama gildir um skurði meðfram aðkomuvegi Sorpu – lagt er til að breyta þeim í blágrænan farveg.

4.4.3 Gróðursæld og líffræðileg fjölbreytni

Gróðurtekja og tré eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum. Allur gróður bindur vatn í vefi sína og jarðveg. Gróður, sérstaklega tré, er falleg, ódýr og öflug leið til að binda kolefni. Heilbrigð vistkerfi auka umhverfisgæði, t.d. loft- og vatnsgæði, skjólmyndun og verja gegn flóðum. Aðgengi fólks að náttúru bætir lýðheilsu, er uppspretta fyrir list og menningu, eykur verðgildi fasteigna og veitir tækifæri til verðmætasköpunar í ferðatjónustu og útivist.

4.4.4 Þétt og blönduð byggð

Land er auðlind sem mikilvægt er að nota í hófi og tryggja komandi kynslóðum aðgang að því. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að góðri nýtingu lands innan þéttbýlismarka. Deiliskipulag Gufunes er svar við þeirri stefnu. Byggðin samanstendur af þéttri byggð, fjölbreyttu íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Innan Gufunes verður hægt að búa, stunda atvinnu og sækja daglega þjónustu í göngu- og hjólaferi, ásamt því að njóta náttúru og útivistar í næsta nágrenni.

4.4.5 Orka

Litlar íbúðir og íbúðir í fjölbylishúsum nýta upphitun betur en dreifð byggð. Einnig nýtist götulyking betur. Nota skal byggingartækni og útfærslur með sem jákvæðust umhverfisáhrif. Í bílageymslum skal gera ráð fyrir rafmagnshleðslu fyrir bifreiðar.

4.4.6 Framkvæmd

Við alla framkvæmd skal umgengni hagað þannig að ryk og áreiði séu í lágmarki. Einnig skal huga að vistvænum lausnum við hönnun, útfærslu og val á byggingarefnum.

4.4.7 Vistvænar samgöngur

Manneskjan hefur forgang á göturýmið fram yfir einkabílinn. Gerð er krafa um aukid rými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og að ökuhraði er takmarkaður þar sem það á við.

4.5 Gátlisti vegna hækkaðrar

sjávarstöðu

Unnin hefur verið gátlisti sem hefur það markmið að draga fram þá þætti sem skipulagshöfundar þurfa að hafa í huga og taka tillit til þegar unnið er deiliskipulag á lágsvæðum. Við gerð deiliskipulagsuppdráttar skal gera skipulagsskilmála varðandi náttúruvá s.s. flóð. Afmarka svæði undir náttúruvá, sýna hættulínur á uppdrátti. Við deiliskipulagserð á lágsvæðum ber að leggja mat á og taka afstöðu til hvort setja þurfi fram sérstaka

skilmála vegna hækkandi sjávarstöðu eða aukinnar flóðahættu. Ef ekki eru settir skilmálar vegna þessa ber að rökstyðja þá ákvörðun. Mat á þörf og útfærslu eftirfarandi atriða miðast við umsögn veiðeigandi stofnunar / aðila eða fyrirliggjandi gögn um sjávarflóð á skipulagssvæðinu.

Svæði A miðsvæði (blönduð byggð) 9 mys

Svæði B íbúðarsvæði er 9 mys

Svæði C kvikmyndaþorp 1 er 5-9 mys

Svæði D kvikmyndaþorp 2 er 9-13 mys

Svæði E Hafnarsvæði er 4-5 mys

Á deiliskipulagsuppdrátti Gufunes eru sýndar hæðarlínur og er 7 metra hæðarlína sérstaklega afmörkuð.

4.6 Hagkvæmar íbúðir

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 ásamt tillögum í húsnæðismálum. Þar á meðal voru tillögur ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstukaupendur þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu á lóðum sem ríkið lætur af hendi, þróunarsvæði í Ártúnshöfða og nýtt skipulagssvæði í Gufunesi. Hlutverk hópsins er að vinna tillögur um tilraunakennd íbúðarforð, hönnun og aðferðir við byggingar eins og einingahús ásamt því að vinna tillögur að úthlutunarskilmálum. Allt með það fyrir augum að það verði til ódýrar, vel hannaðar og hentugar íbúðir fyrir fyrstu kaupendur. Jafnframt skal horft til gæða, nýsköpunar, félagslegrar blöndunar og staðsetningu gagnvart samgöngum.

Í deiliskipulagsuppdrátti hafa lóðir B1.3 og B1.4 verið sérmerktar fyrir nýstárlegar samfélags- og íbúðargerðir. Eftir að deiliskipulag hefur verið staðfest mun Reykjavíkurborg hefja samtal við áhugasama samstarfsaðila

4.6 Jákvæð umhverfisáhrif

Nánast allar byggingar sem eru á svæðinu verða endurnýttar, sem er jákvætt fyrir umhverfið því það lágmarkar allt rask á svæðinu og framlengir líftíma húsanna, jafnframt sem saga svæðisins tengist nýju hlutverki svæðisins. Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölga íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum borgarinnar og styrkir verslun og þjónustu í nálægðum hverfum..

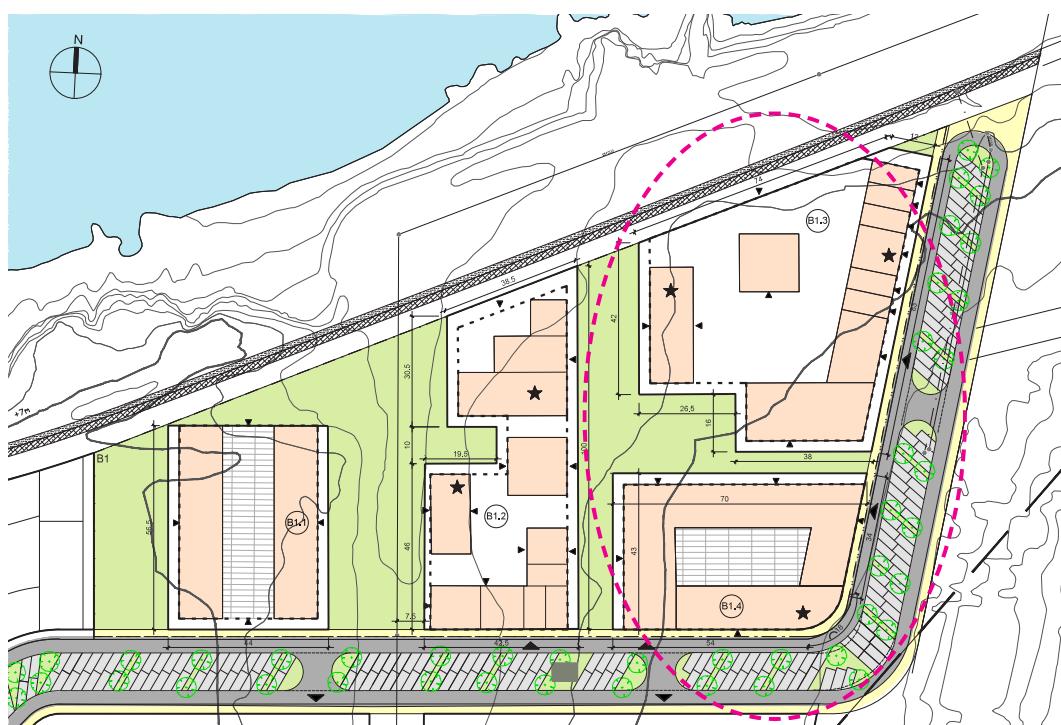
Staðsetning íbúðabyggðar er góð með tilliti til þjónustukjarna, skóla og verslana og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum hverfisins. Almenningsgangur eru ágætar, en mælt er með að breyta leiðarkerfinu þannig að stoppustöðvar tengjast uppbyggingarsvæði enn betur. Viðbót íbúða styrkir innviði og þjónustu í nærumhverfi, skóla, verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir að nýtt samfélag ungra íbúa í Gufunesi muni hafa sérstaklega góð áhrif á rekstur Fjölskyldugarðsins. Vatnastrætó mun hafa jákvæð áhrif á heimsókn ferðamanna til Gufunesar, Viðeyjar og hugsanlega fleiri áfangastaði.

4.7 Neikvæð umhverfisáhrif

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um gatnamót Strandveg og Gufunesveg þar sem ekið er inn á svæðið. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Gert ráð fyrir að allar íbúðir hafi hljóðlata hlið til að uppfylla reglugerðir um hljóðvist.



Lóðir B1.3 og B1.4 hafa verið sérmerktar fyrir fyrstu kaupendur.



Reitir B1.3 og B1.4 eru eyrnamerkir fyrir þróun hagkvæmra íbúða



Dæmi um hagkvæmar íbúðir, sameiginleg rými

Kafli 5

Efnistöð og viðfangsefni deiliskipulags

5.1 Stefna og markmið

Óhefluð umhverfisgæði og staðarandi er grunnur að nýju samfélagi þar sem hagkvæmni og upplifun verða í forgrunni. Gufunesi er blanda af borgarmiðuðu- og sjálf-sprotnu umhverfi fyrir ungt fólk og skapandi fyrirtæki sem kys grósku og borgarbrag í stað úthverfa. Vegna afge-randi staðaranda og legu við sjó hefur Gufunes alla burði til þess að verða borgarhluti sem sker sig úr fjöldanum og verða fríríki frumkvöðla þar sem tækifæri og upplifun verða í forgunni. Áhersla er lögð á blandaða byggð; kvikmyn-daborp, menningu, afþreyingu og íbúðir. Tillagan leitast við að styrkja tengsl innbyrðis á uppbyggingarsvæðinu og nærumhverfið. Sérstök áhersla er lögð á að tengja Gu-funes betur við íbúðarhverfin í Grafarvogi.. skapa.



5.2 Rammi utan um sveigjanlega þróunarreiti

Meginmarkmið deiliskipulagsins 1.áfanga er að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfbæra byggðarþróun með það að leiðarljósi að ska-pa forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem gott er að búa í, starfa og njóta lífsins. Þéttri og lágvaxinni randbyggð, 3-5 hæðum að meðaltali, er skeytt inn í núve-randi byggðarmynstur.

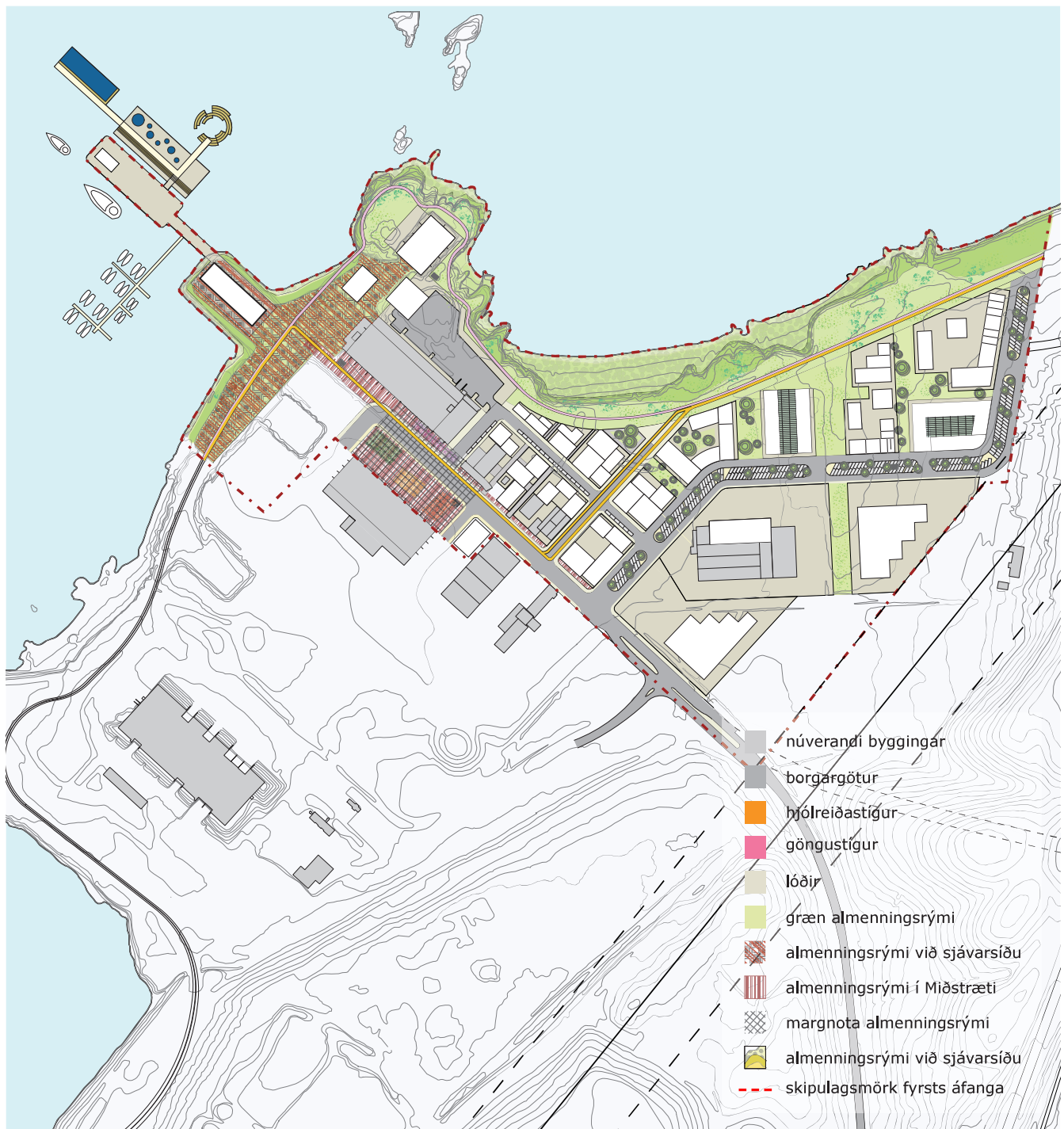


5.3 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða

Nánast öll núverandi (umferðar)mannvirki og bygging-ar á svæðinu eru endurnýtt og notuð sem undirstaða fyrir breytt deiliskipulag. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir 105.000 m² af blandaðri starfsemi á uppbyggingarsvæðinu, þar af eru 54.000 m² íbúðarstarfsemi og 51.000 m² starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi.



Hrátt og óhelfað umhverfi. Rammi almenningssvæðis heldur utan um þróunarreiti. Nýtt byggðarmynstur byggist á núverandi vegakerfi, húsum og innviðum, nánast allar núverandi byggingar fá nýtt hlutverk.



Deiliskipulagsuppráttur

5.4 Fimm hverfi, hvert með eigin séreinkenni

Svæðinu er skipt upp í fimm mismunandi hverfi hvert með sitt séreinkenni. Skerpt er á andstæðum hverfanna og er staðarandi og umhverfisgæði hvers svæðis nýtt sem undirstaða uppbyggingar. Hvert svæði byggist upp með mismunandi umhverfisgæði, starfsemi, kvarða bygginga og almenningsrýmis. Leitast er við skapa jákvæðar forsendur fyrir alla starfsemi, hljóðlát, græn og lágstemd íbúðarhverfi í bland við hefðbundnari iðnaðarhverfi. Iðnaðar- og athafnahverfi eru aðskilin græna búðarsvæðinu við sjávarsíðu sem er viðkvæmt fyrir áreiti. Á nokkrum stöðum í hverfinu er gert ráð fyrir hærri kennileitum sem með sjónásum tengja hverfið við aðra borgarhluta og eyjurnar í firðinum.

Meginaðkoma er um Gufunesveg sem tengir saman hverfin fimm. Vegna kröfu RVK studios til hljóðvistar er bílaumferð á Miðstræti að hafnarsvæði beint frá kvikmyndaveri þegar unnið er að kvikmyndaupptökum.

Við sjávarsíðu eru samfelt stígakerfi fyrir göngu- og hjólréiðafólk (gul lína). Við miðsvæðið kvíslast stígurinn í tvennt, göngustígur liggur meðfram baklód RVK studios um tangann og tengist Hafnarsvæði. Hjólréiðaumferð er beint inn á miðsvæðið, um Miðstræti og að hafnarsvæði.

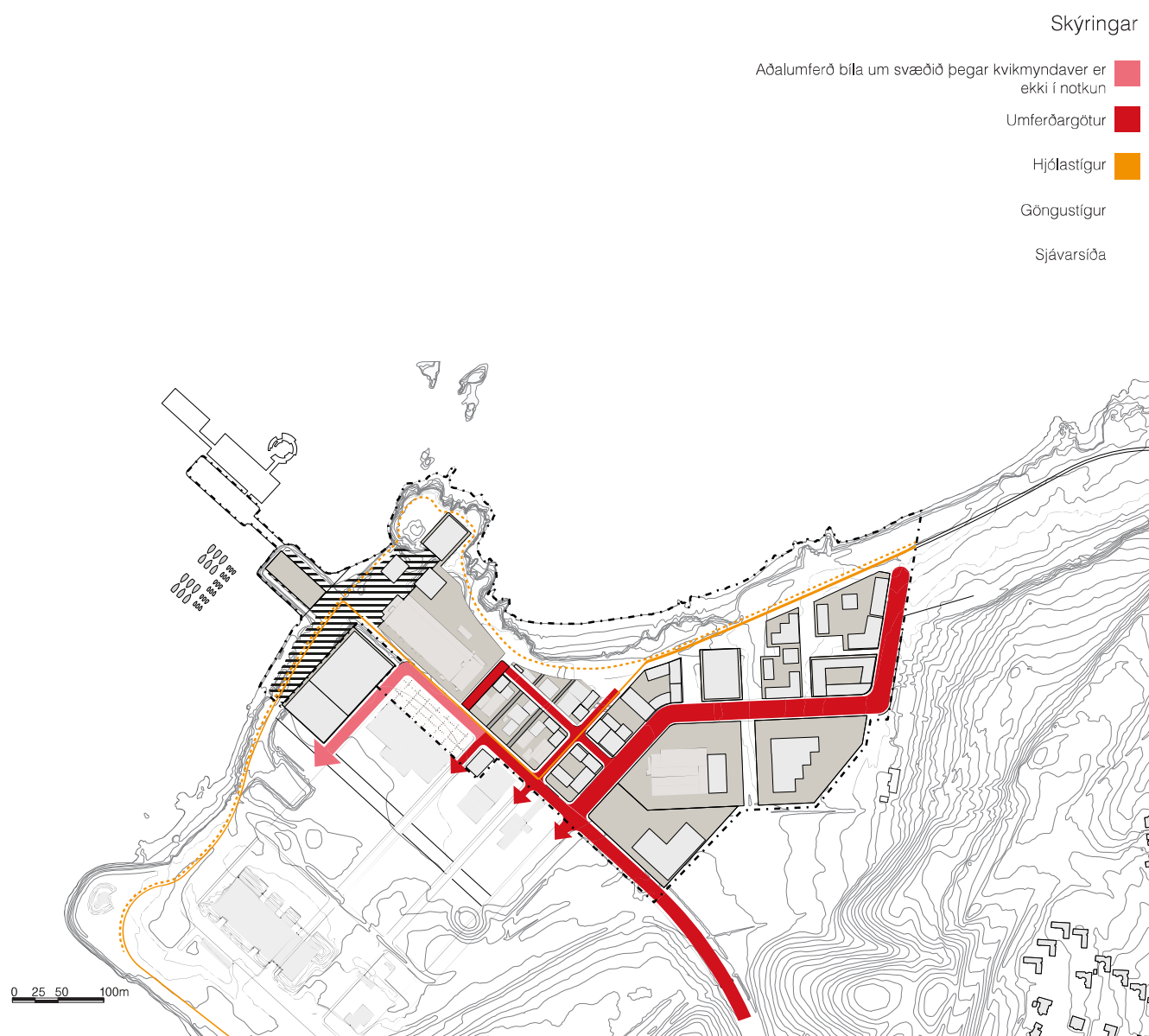


Uppbyggingarsvæðinu er skipt upp í 5 hverfi, hvert með sitt séreinkenni.

- bilastæði á yfirborði
- - - samþætt bilastæði á álagstíma
- - - bilastæðakjallara
- uppbyggingarsvæði
- AREA 0
- 12-345
- 123
- áætlaður fjöldi stæða í kjallara (30m²/stæði)
- innkeyrsla í bilastæðakjallara

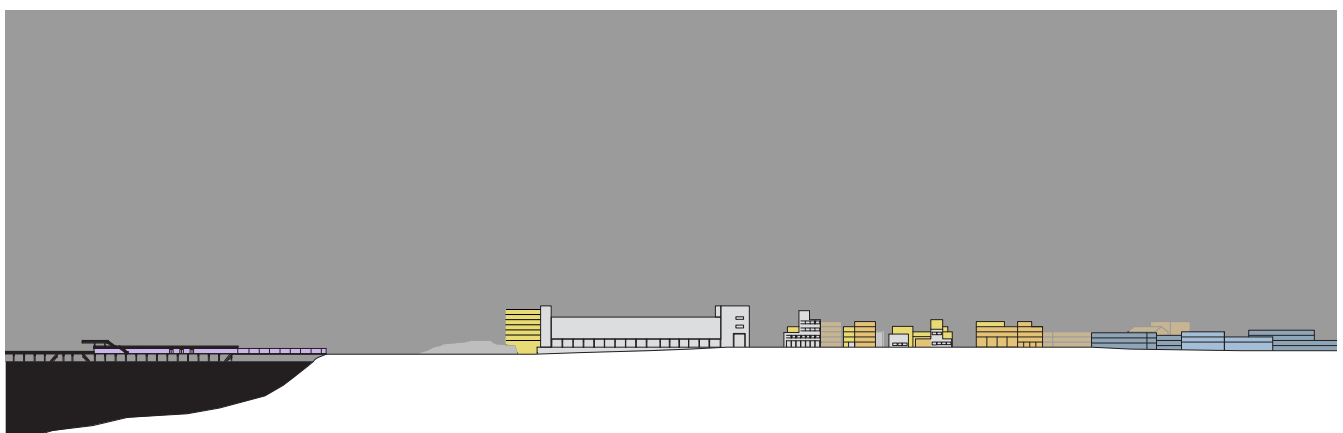
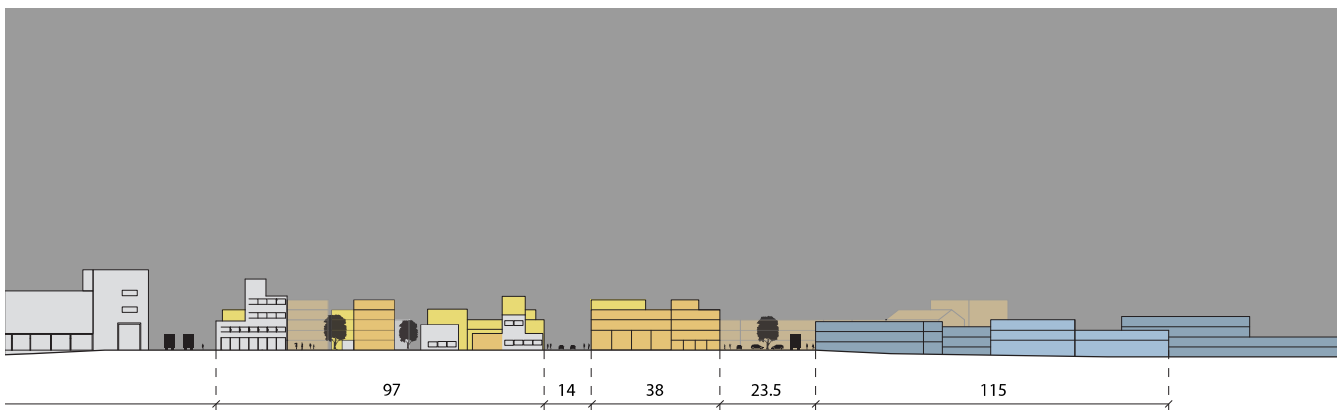
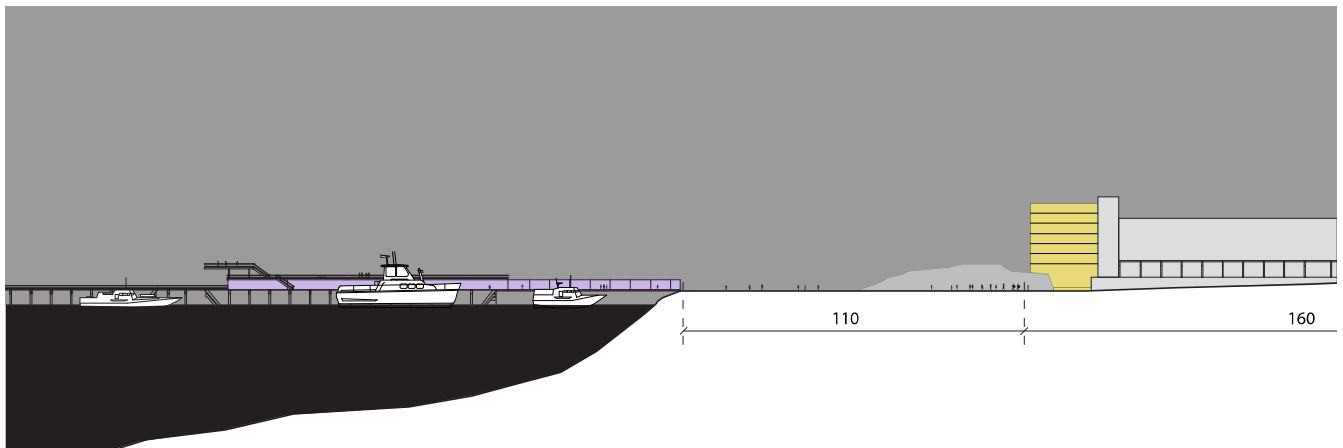


Bílastæði



Umferð verður beint frá kvikmyndaveri til suðvesturs þegar myndatökur fara fram.

Hjóla- og göngustígur (gul lína) liggur meðfram gervallri strandlínu, með þeirri undantekningu að hjólástíg er beitt inn á Miðsvæðið



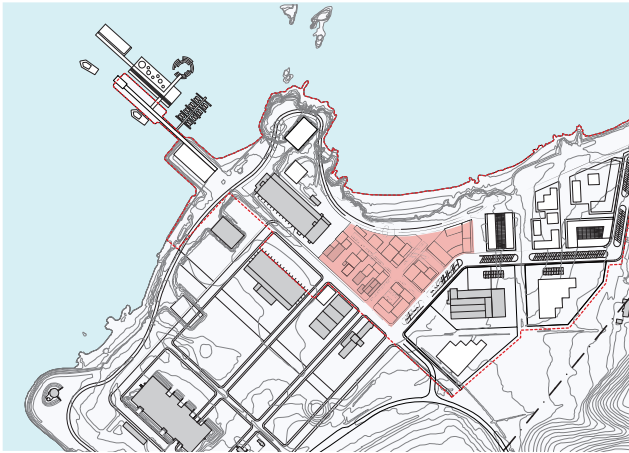
Snið BB



Snið AA



Miðsvæði - blönduð byggð [A]



Svæði A er miðlægt og borgarmiðað hverfi þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum. Skilyrði eru sett fyrir 3.5 metra salarhæð á jarðhæðum húsa á svæðinu. Hægt er að koma þar fyrir almennri starfsemi, en ekki er útilokað að þar séu íbúðir. Ásýnd húsa og gatna einkennist af smáum og manneskjulegum kvarða, hús byggjast hlið við hlið og mynda saman randbyggð með fjölbreyttu yfirbragði.

Eldri iðnaðarbyggingum er skeytt inn í bygðarmynstrið og flétta saman fortið og framtíð sem setur svip sinn á götummyndina og staðarandann. Hámarkshæð húsa er rúmlegar skilgreind en leyfilegt heildarbyggingarmagn lóða. Þetta skapar svigrúm fyrir hönnuði, s.s. til að mynda uppbrót og/eða til að skapa smærri kennileiti. Aðkoma



Yfirbragð götummyndar í Miðsvæði C.

bílaumferðar að svæðinu er um breiðgötu, Miðstrætið, samliggjandi götu í austur-vesturátt eða götu í norður-suðurátt.

Ákvæði eru um að aðalinngangar húsa skuli vera við þessar götur. Leyfilegt er að byggja bílastæðakjallara, bæði undir stök hús, eða undir þyrpingu húsa. Staðsetning innkeyrsla í bílastæðakjallara er frjáls en miðast þó að því að vera í góðri fjarlægð frá aðalingang húsa.



Heildaryfirbragð byggðar á Miðsvæði [A].

Skýringar

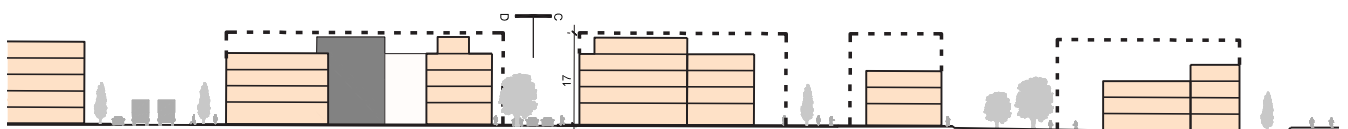
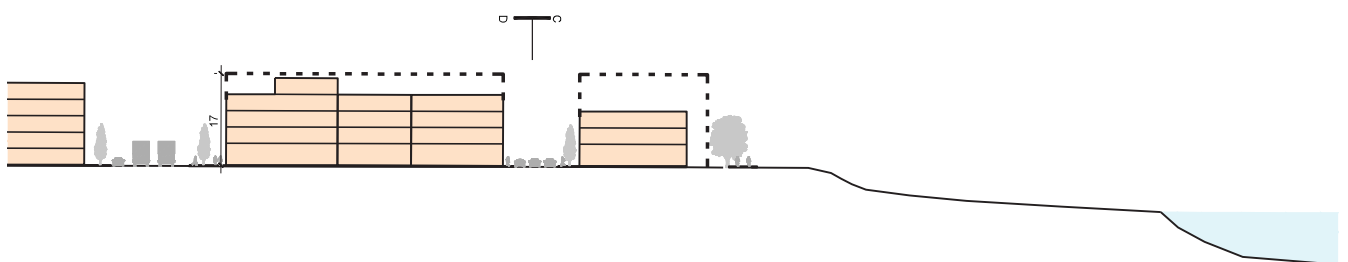
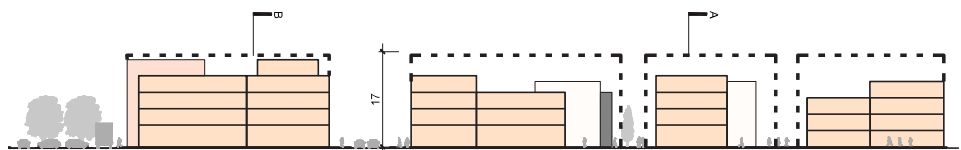
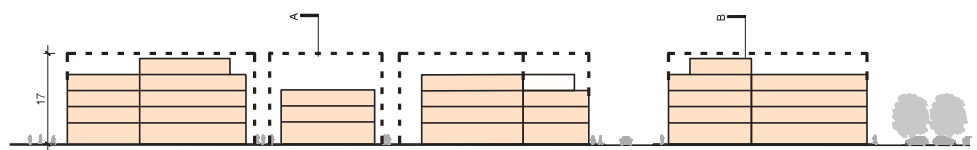
lódarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólastígar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lódarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalinngangur húsa	
innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi)	

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	íbúðir a+b (m ²)	starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m ²)	heildarstarfse mi ofanjarðar	Svæði (m ²)	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
A1	A1.1	441		1190	353	1543			3.5	17	
	A1.2	934	1698	0	1698	1698			1.82	34	
	A1.3	993		2673	805	3478			3.5	38	
	A1.4	105	28	0	28	28.0			0.27	1	
	A1.5	867		2340	694	3034			3.5	33	
	A1.6	1086	936	2356	1445	3801			3.5	49	
A2	A2.1	1879		5073	1503	6576			3.5	72	
A3	A3.1	416		1123	333	1456			3.5	16	
	A3.2	561		1514	449	1963			3.5	22	
	A3.3	1330		3591	1064	4655			3.5	51	
A4	A4.1	1406		3798	1123	4921			3.5	54	
	A4.2	2791		7535	2233	9768			3.5	107	
Svæði A		12809	2662	31193	11728	42921	20019	2.1	3.35	494	89

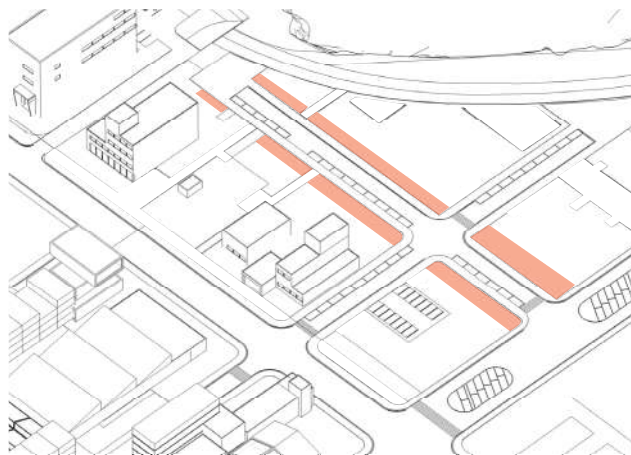
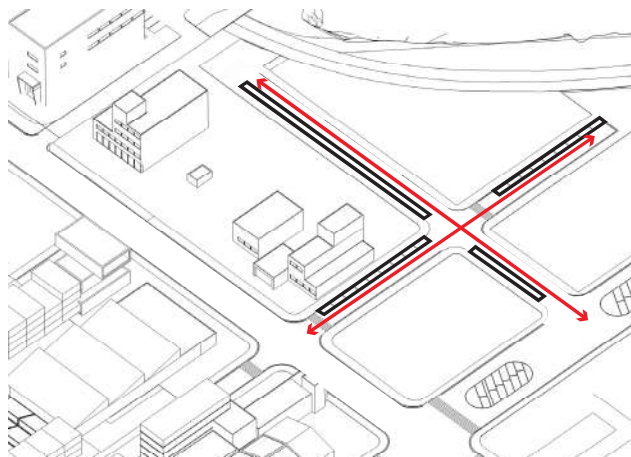
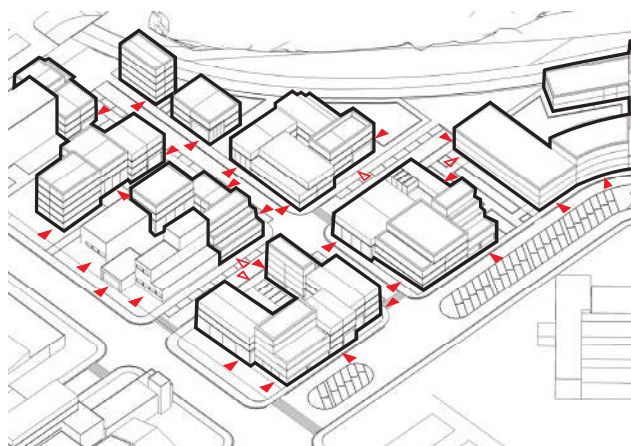
Heimilað heildarbyggingarmagn Miðsvæðis [A]



Byggð er smágerð, 3-5 hæðir og er efsta hæð inn-
dregin. Byggingarreitir er stærri en leyfilegt heildarbyg-
gingarmagn, sem skapar sveigjanleika.

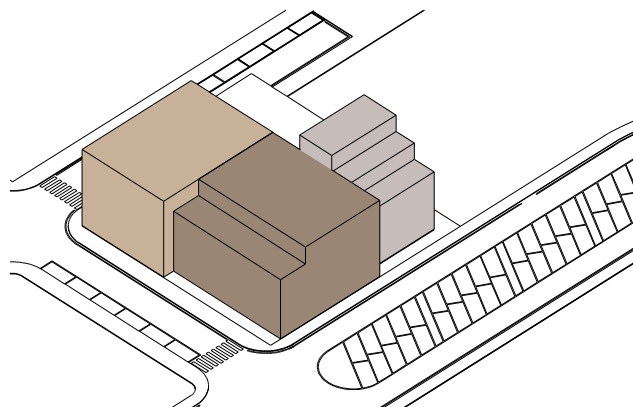
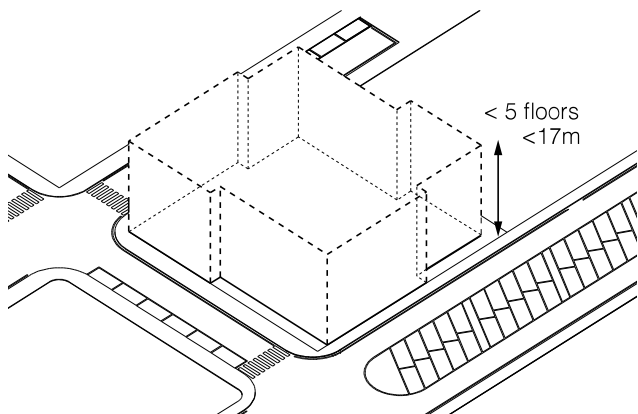
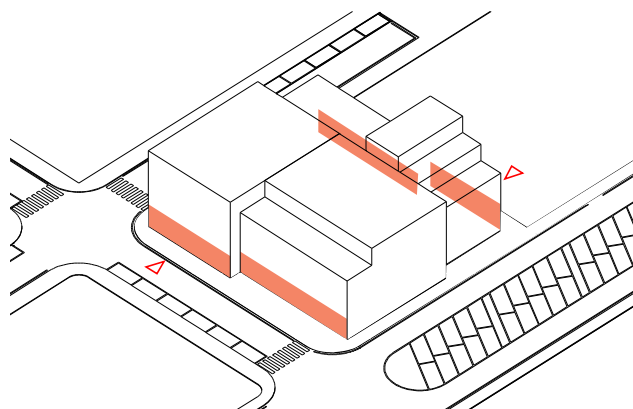
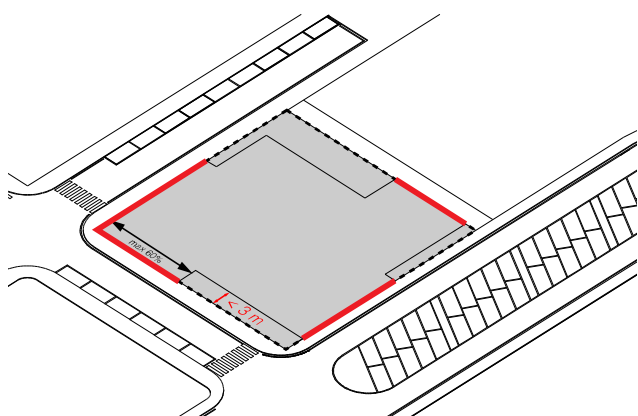


Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'



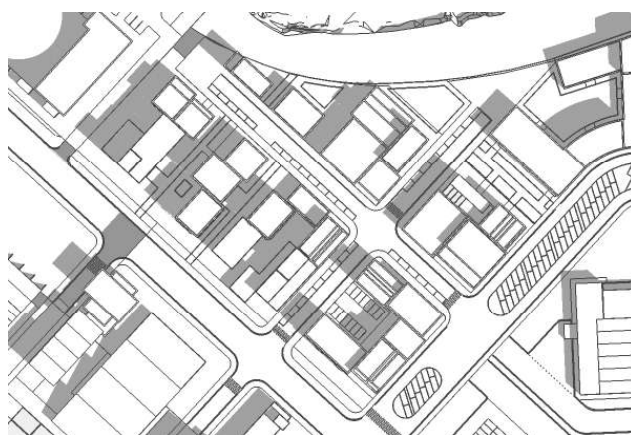
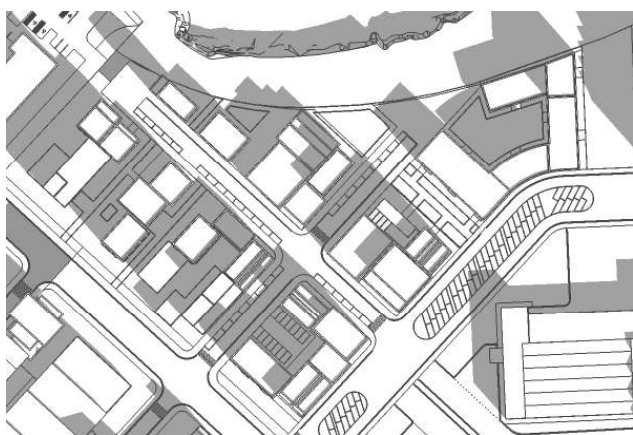
Aðalinngangar húsa og innkeyrslur í bílastæðakjallara við götur
Meginumferðarlæði og lausnir bílastæða á yfirborði
Samspil á milli virkra götuhæða og almenningsrýmis

Skýringarmyndir



Byggingar fylla út í amk 80% að lóðarmörkum
 Virkar götuhliðar
 Heildarbyggingarheimildir rúmast vel fyrir á reitnum
 Lifandi ásýnd húsa, lítill byggingarkvarði, áhersla lögð áuppbrot

Skuggavarp

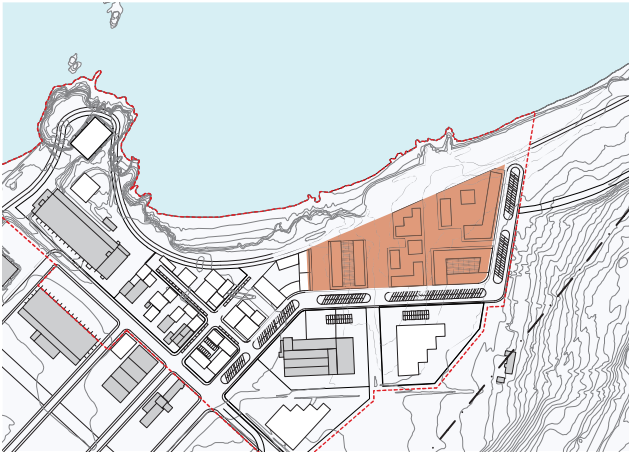


21 mar 10:00, 13:30, 17:00



21 jun 10:00, 13:30, 17:00

Íbúðarsvæði [B]



Svæði [B] er grænt og óheflað íbúðarsvæði við sjó sem rúmar um 300 íbúðir. Uppbygging reitsins einkennist af þyrpingu fjölbýlishúsa af ýmsum stærðum, gerðum og húsahæðum. Leitast er við að skapa aðlaðandi umhverfi með samfélagslegri blöndun. Rammi hverfisins er samfelt, grænt svæði sem tengir saman stök hús og húsabyrpingar. Grænt rými þetta er aðgenglegt fótgangandi og hjólríðandi vegfarendum. Meginaðkoma bílaumferðar er um breiðgötu sem liggur á milli athafnasvæðis til suðurs og íbúðarsvæðis við sjó til norðurs.

Í breiðgötunni er gert ráð fyrir töluverðu magni bílastæða á yfirborði sem skapar jákvæðar forsendur fyrir hagkvæmar íbúðargerðir. Áhersla er lögð á unga byrjendur á íbúðarmarkaðinum, virka íbúðarþátttöku, deiliahagkerfi



Íbúðarbyggð í grænu umhverfi
Heildaryfirbragð og kvarði íbúðarsvæðis

ásamt sameiginlegum svæðum, s.s. matjurtargörðum, leiksvæðum, grillaðstöðu osfrv. Á meðal íbúðargerða er stórgerð randbyggð með svalaraðgengi, sameiginlegri starfsemi, vetrargörðum, inngörðum og/eða þakgörðum.

Allar íbúðarbyggingar eiga það sameiginlegt að tengjast græna svæðinu á afgerandi hátt, bæði með göngu- og hjólréiðastíg meðfram strandlengjunni, sjónásum og aðalinngöngum húsa. Íbúðum á jarðhæð skal úthlutað verönd sem skilur að almennings- og einkarými. Á efri hæðum er gert ráð fyrir svalarrými. Leyfilegt er að byggja eins hæða bílastæðakjallara, bæði undir stök hús, eða þyrpingu húsa.



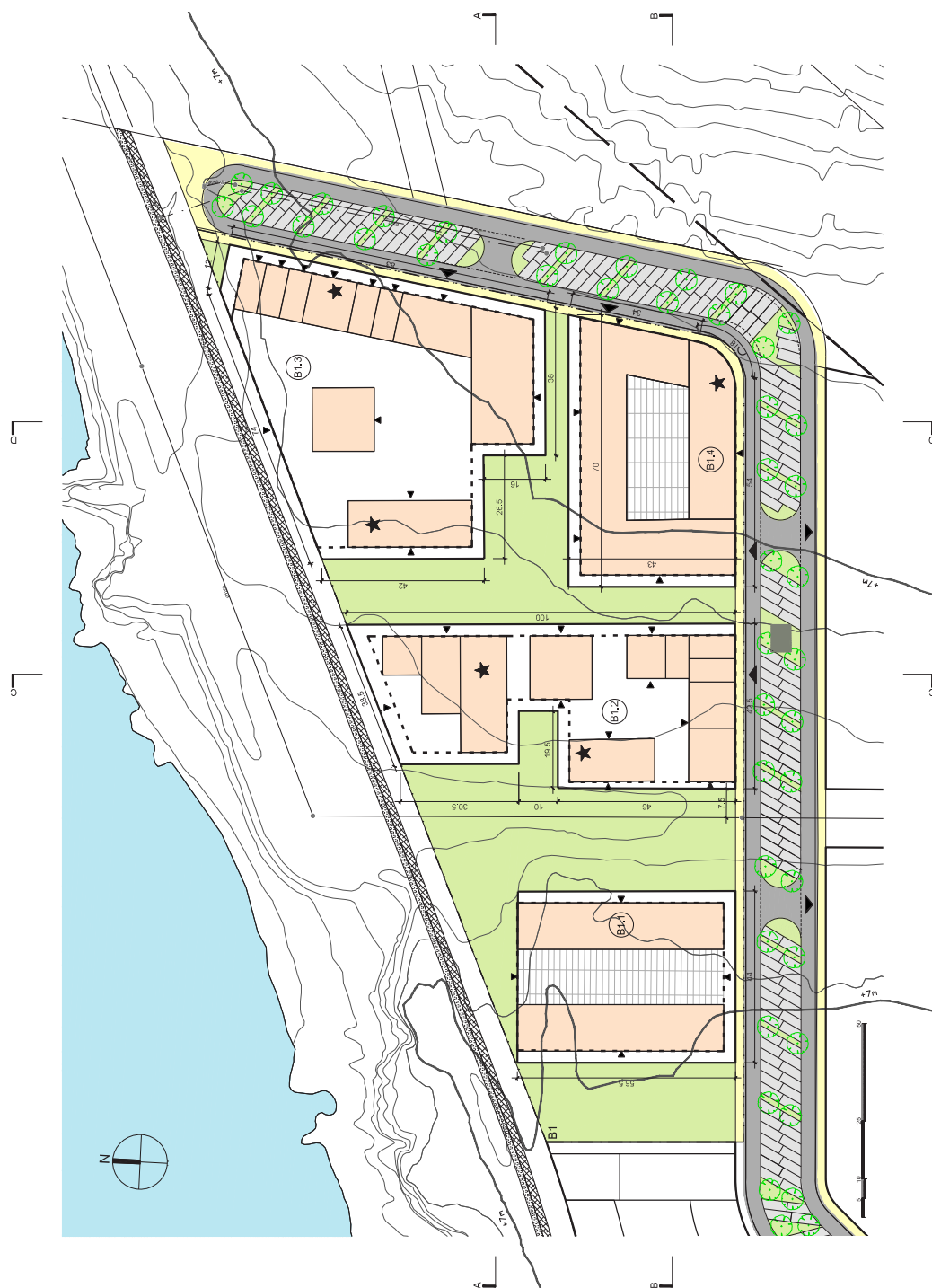
Skýringar

lóðarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólástígar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lóðarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalinngangur húsa	
innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi)	

BYGGINGARMAGN

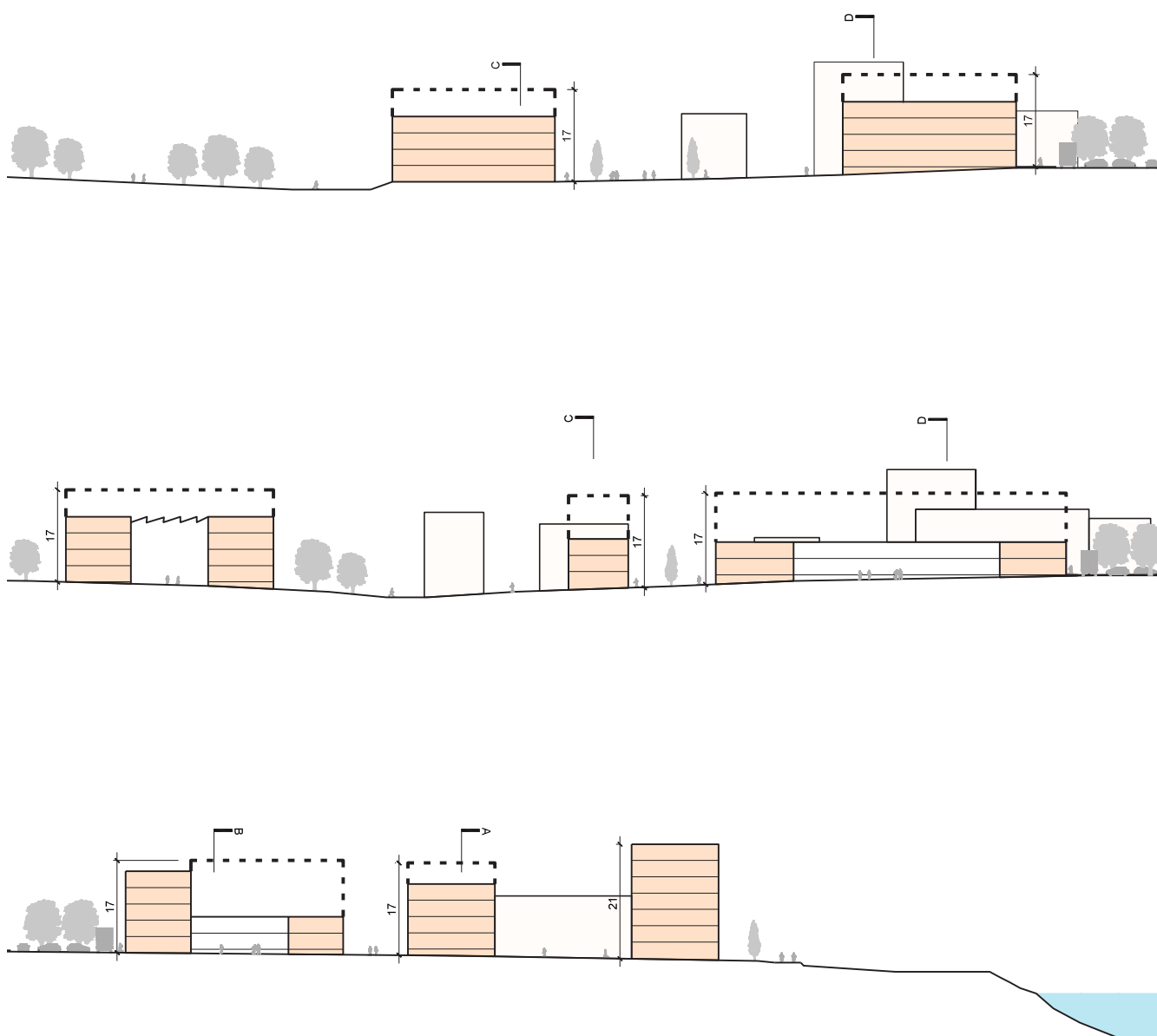
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	íbúðir a+b (m ²)	starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m ²)	heildarstarfse mi ofanjarðar	Svæði (m ²)	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
B1	B1.1	2484		4476	0	4476			1.8	37	
	B1.2	3519		5842	0	5842			1.66	49	
	B1.3	4771		7706	0	7706			1.62	64	
	B1.4	2811		4738	0	4738			1.69	39	
Svæði B		13585	0	22762	0	22762	20548	1.1	1.68	189	167

Heimilað heildarbyggingarmagn íbúðarsvæðis [B]

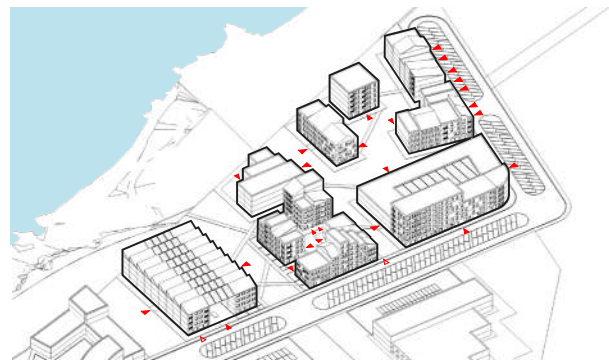
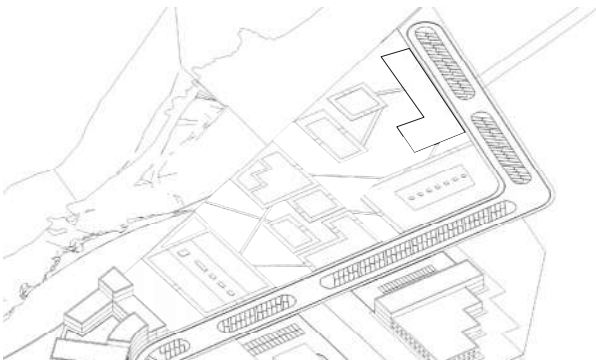
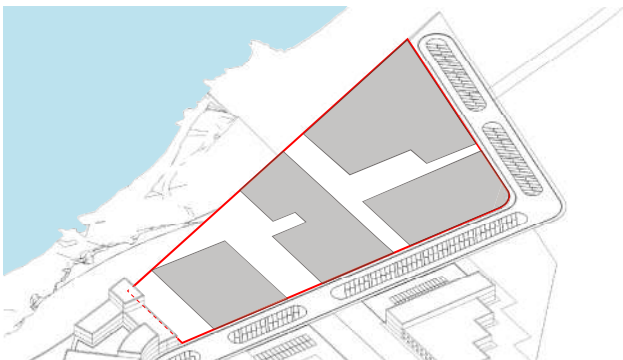


Uppdráttur Íbúðarsvæðis [B]

Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reit. Byggð er fjölbreytt, bæði stórgerð og smágerð, 3-5 hæðir með undantekningu fyrir kennileitum sem leyfa 2 hæðir sem viðbót. Efsta hæð er inndregin. Byggingarreitur er stærri en leyflegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika.

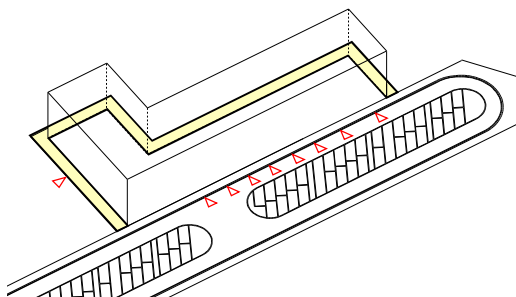
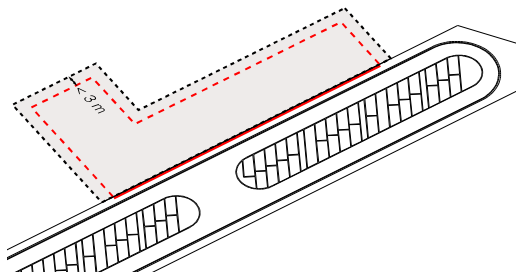
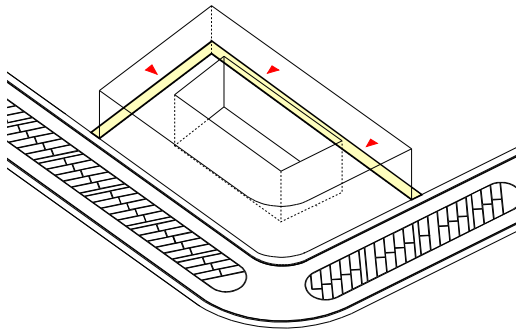
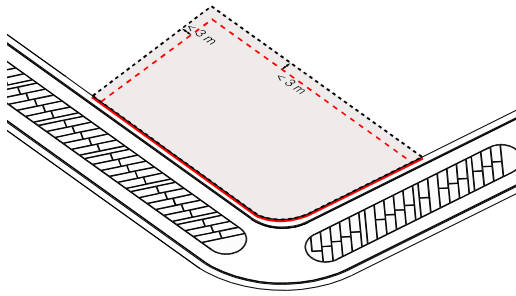


Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'

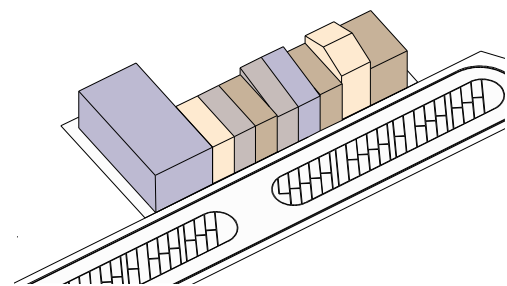
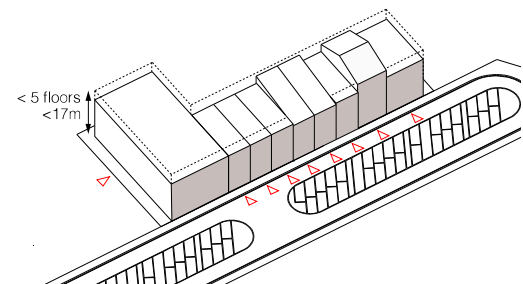
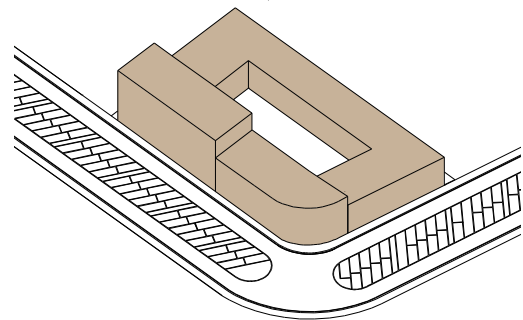
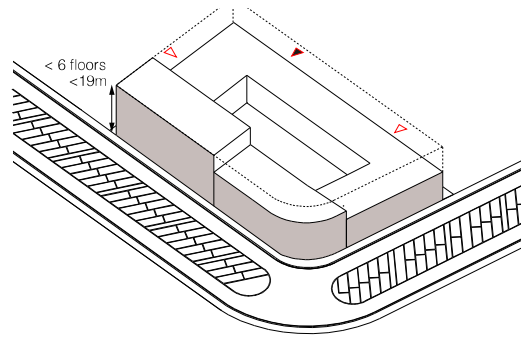


Íbúðarsvæði [B]. Bílastæði í almenningsými Kjallara undir húsum
Grænt og bílalaust sameiginlegt svæði
Inngangar húsa frá almenningsými, bæði götum og grænum
svæðum

Skýringarmyndir



Byggingar fylla út í a.m.k. 80% að lóðarmörkum.
Inngangur húsa snúa að götu, sérflétir að almenningsrými.



Inngangur húsa og sérflétir íbúða snúa að almenningsrými.
Kennileiti leyfð
Heildsteypt ásjáð íbúðarhúss.
Byggingarheimildir rúmast vel fyrir á reitnum, virkar götuhliðar
Lífandi ásjáð húsa, uppbot og lítill kvarði

Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir



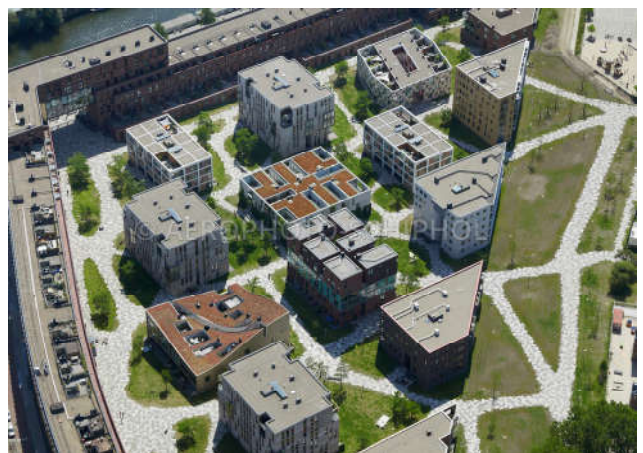
Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir



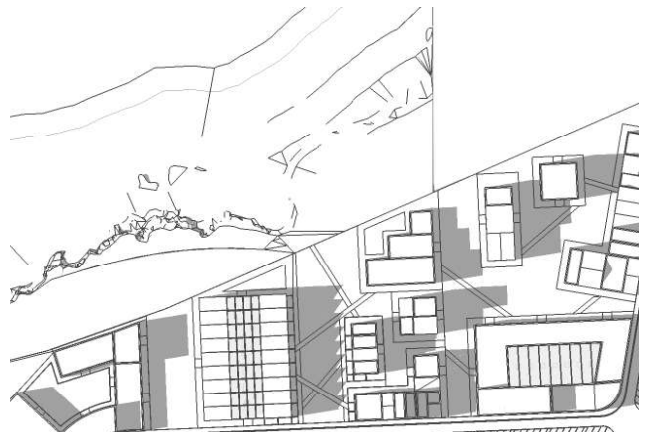
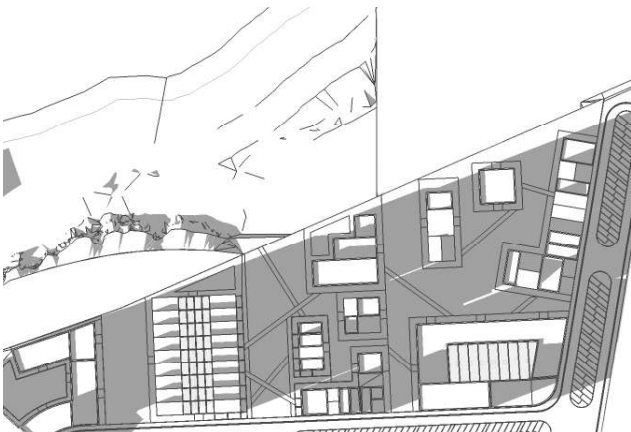
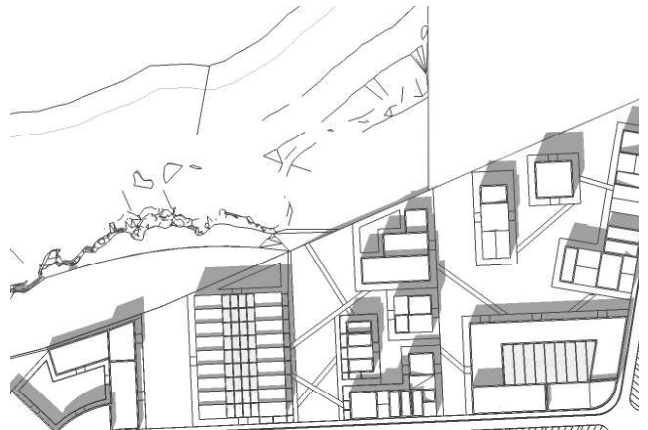
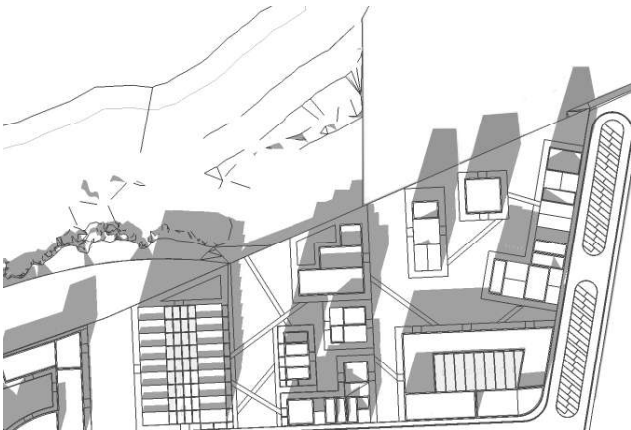
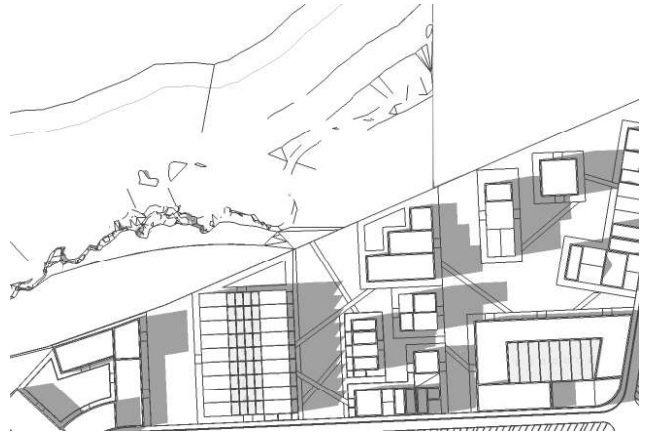
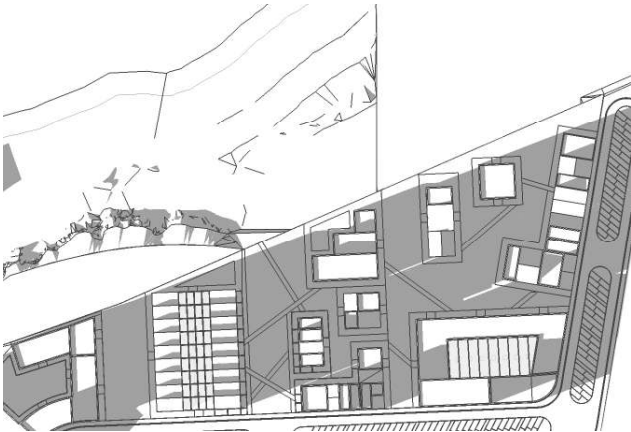
Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir



Dæmi um tilraunakenndar byggingargerðir



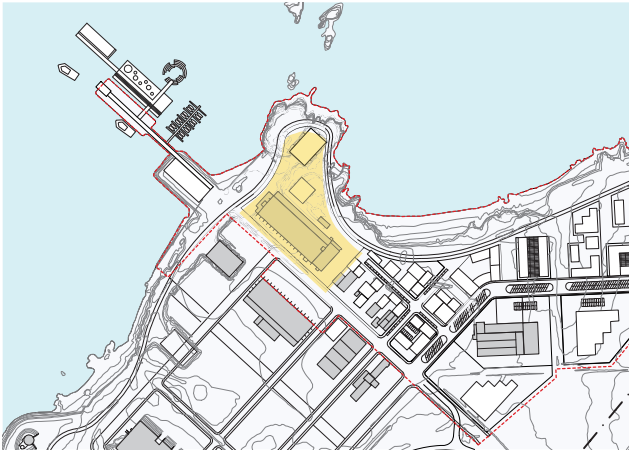
Skuggavarp



21 mar 10:00, 13:30, 17:00

21 jun 10:00, 13:30, 17:00

Kvikmyndahöfð 1 [C]



Svæð [C] – kvikmyndahöfð 1 er athafnasvæði á milli Miðstrætis, strandlengju og hafnarsvæðis. Starfsemi er blönduð, en þó eru aðaláherslur á kvikmyndaiðnað. Stórgerðar iðnaðarbyggingar með afgerandi ljósri ásýnd setja svip sinn á staðarandann. Stór og löng iðnaðarskemman er endurnýtt sem kvikmyndver, húsið við suðvesturgöf fær nýtt hlutverk sem skrifstofuhúsnæði, hljóð- og myndver.

Á baklöd skemmunar er gert ráð fyrir þéttingu reitsins. Þyrping húsa með blandaða starfsemi s.s. almennri skrifstofu- og atvinnustarfsemi, vinnustofum, glæðir svæðið mannlífi. Fjærst á tanganum, staðsett á gamla bæjarstæði geymslu nr. 1, er gert ráð fyrir 10 hæða kennileiti. Þar mun rýsa bygging undir hótélíbúðir með stoðþjónustu, ss.



Yfiirbragð byggðar, RVK studios í skemmu, íbúðarhótel á tanga, ylströnd og baðaðstaða við Hafnarsvæði
Viðburðir og uppákomur á svæði RVK studios.

kaffi- og veitingastað á jarðhæð og koktailbar á efstu hæð hússins. Nyrst á tunganum er gert ráð fyrir útiverönd fyrir starfsemi tengdri hótél- og veitingarekstri.

Aðkoma kvikmyndaversins og byggingaþyrpinga á baklóðs, er um tengigötu sem gengur út frá Miðstrætinu. Þar er að finna bílastæðaplan á einkalóð. Vegna rekstrar-skilyðra RVK studios sem gerir miklar kröfur til hljóðvis-tar, þá er gert ráð fyrir að aðalumerðaræð hverfisins sé tímabundin beint frá kvikmyndaverinu á meðan á tókum stendur. Þetta hefur ekki neikvæð áhrif á aðkomu annara.



Kvikmyndaborp 1 [C] - Yfirbragð byggðar



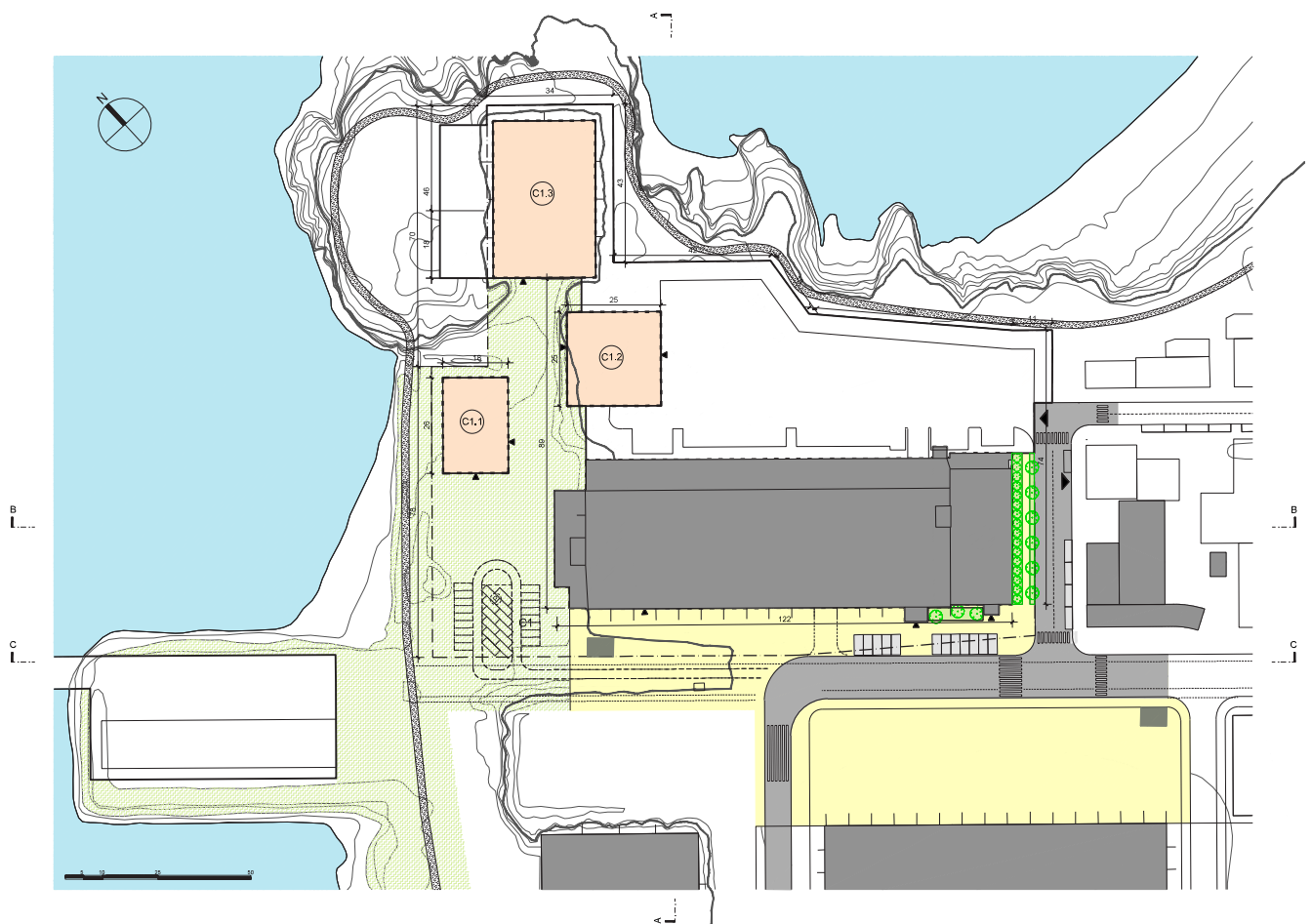
Íbúðarhótel og veitingastaður með verönd, útsýnispalli, ylströnd og samgöngumiðstöð
Horft frá enda skemmu kvikmyndavars í vesturátt.



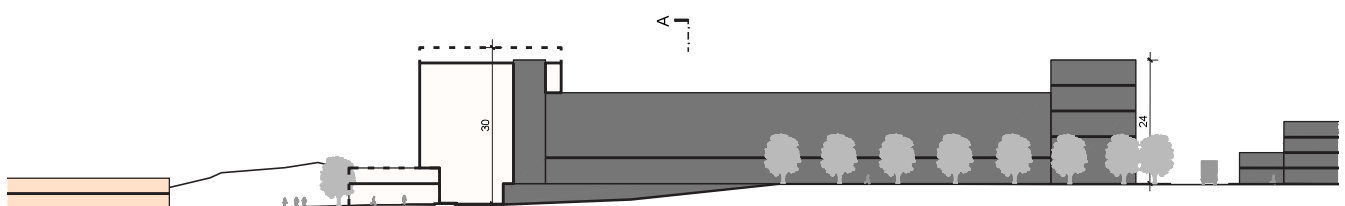
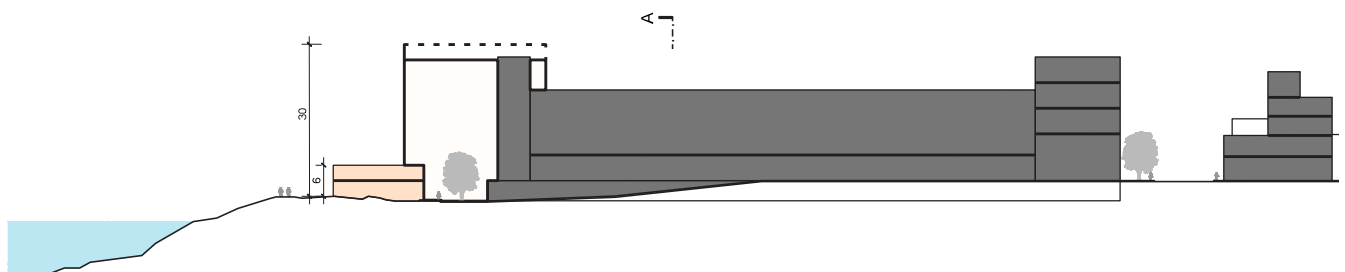
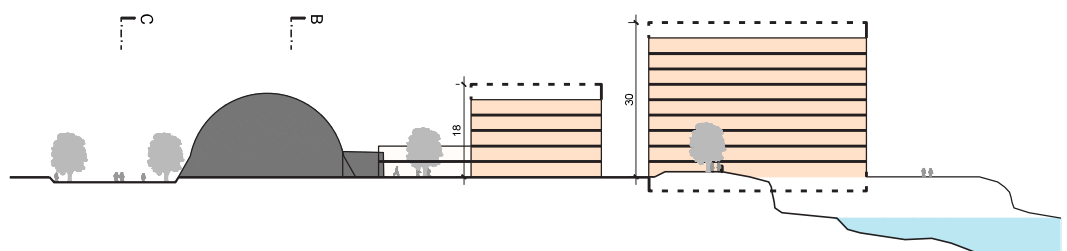
Horft yfir kvikmyndapörp í átt að Miðstræti
Hafnarsvæði að kvöldi

lóðarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólastígar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lóðarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalinnangangur húsa	
innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi)	

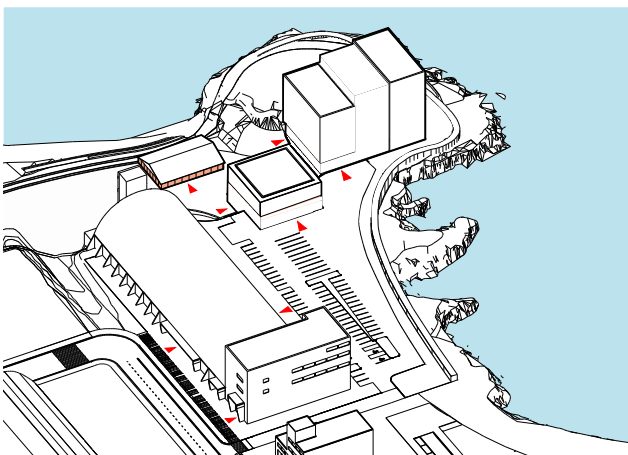
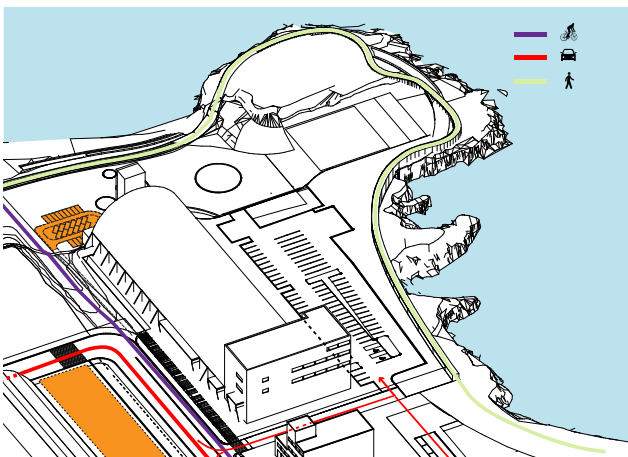
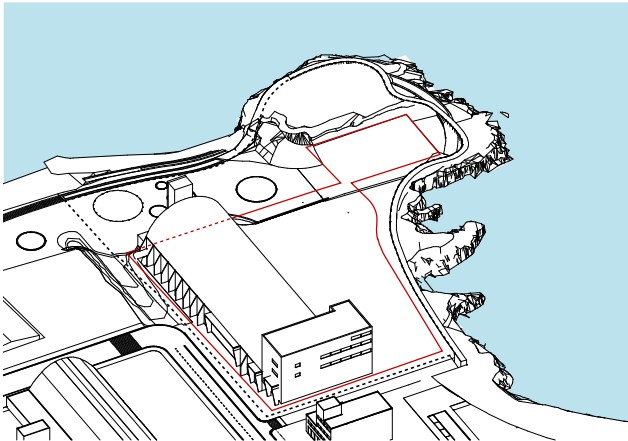
BYGGINGARMAGN											
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	starfsemi önnur en Íbúðarstarfsemi (m2)	heildarstarfse mi ofanjarðar	Svæði (m2)	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
Svæði B		13363	0	22702	0	22702	20340	1.1	1.00	107	107
C1	C1.1	12962			1362	1362			1.92	18	
	C1.2			3844	3844		25				
	C1.3			12823	12823		81				
	C1.4		4235	4235	4235		28				
	C1.5		2663	2663	2663		53				
Svæði C		12962	6898	0	24927	24927	17238	1.4	1.92	205	39



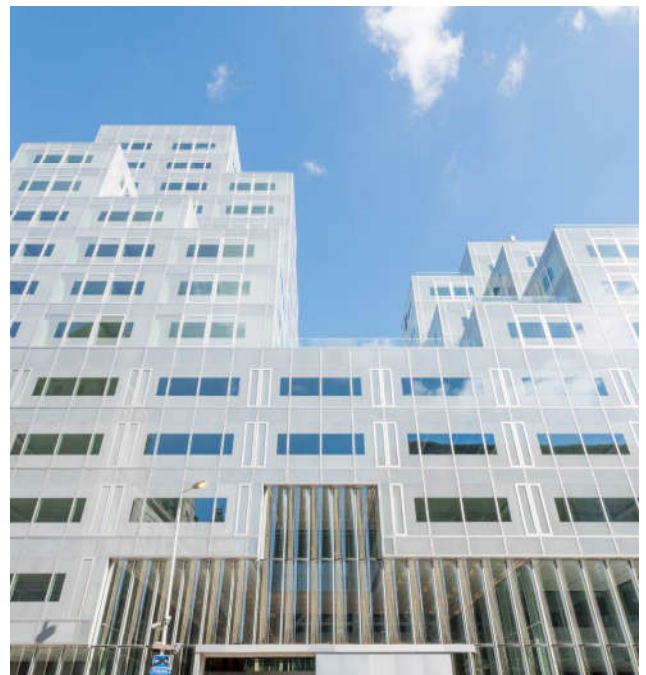
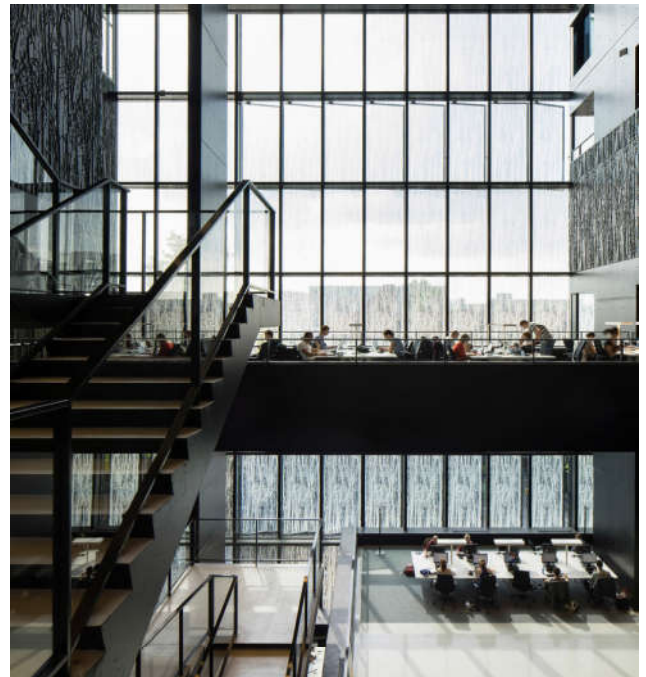
Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er stórgerð 6-10 hæðir. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika.



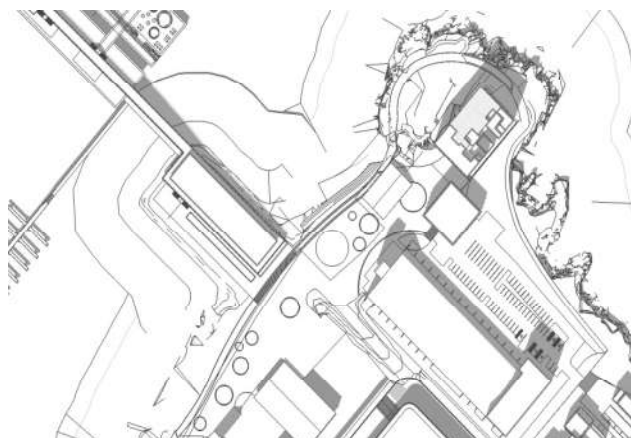
Snið AA', Snið BB', Snið CC'



Byggingarreitur C1. Aðgengi og umferðarflæði, hjólastígur (grænn), bílaumferð (rauður), hjólréiðastígur (fjólublár), samnýting / tímabundin bílastæði (appelsínugulur). Samfelt almenningsrými ramar inn þyrpingu húsa, aðalinngangar húsa eru merktir með rauðum örvum



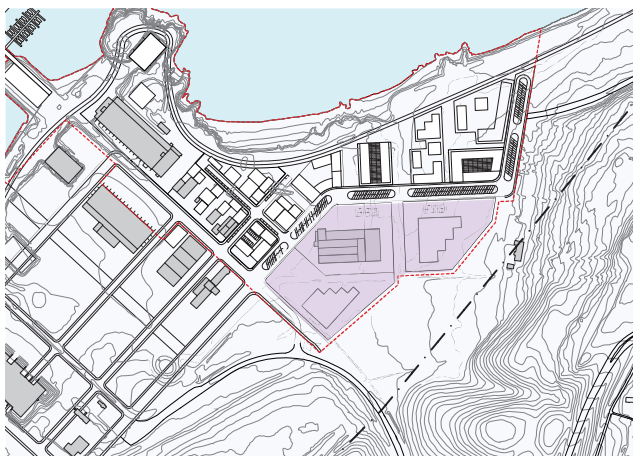
Skuggavarp



21 mar 10:00, 13:30, 17:00

21 jun 10:00, 13:30, 17:00

Kvikmyndaborp 2 [D]



Svæði D er skipulagt fyrir stoðfyrirtæki í kvikmynda- og viðburðargeiranum. Uppbygging svæðisins einkennist af þremur, stórum athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði D er staðsett við jaðar Gufunes, gegnt fyrirhugaðri Sundab-
 raut og grænu andrými á milli byggðarkjarna Gufunes og Grafarvogs. Umferð Gufunes liggur meðfram bakhliðum þessara fyrirtækjasem krefst góðrar lausnar á innra skipulagi lóðanna og aðlaðandi ásynd húsa, sérstaklega hornlóðarinnar C3.1 sem er andlit Gufunes út á við. Á lóð D1.2 er fyrir gömul iðnaðarbygging sem verður endurgerð og stækkuð með viðbyggingu í norðurátt. Nýr aðkomuvegur fyrir liggur norðan athafnasvæðisins. Aðkoman inn á athafnalóðirnar er um breiðgötu sem liggur í austur-vestur átt og skilur að íbúðarsvæði við sjó og



Ásynd húsa Kvikmyndaþorps 2 [D]. Yfirbragð byggðar frá Strand-
 vegi, gerðar eru kröfur aðlaðandi hliðar húsa, hógvæð notkun
 (ljósa)skilta og fagaða hönnun bygginga.

þyrpingu á athafnasvæðinu. Umferð um breiðgötuna er aðgengileg smærri sem stærri bílum. Vinnutímar þessara fyrirtækja miðast ekki við hefðbundna opnunartíma frá 9.00-17.00. Andrýmið í formi breiðgötu er æskilegt til þess að fyrirtæki fái að athafna sig á öllum tímum sólarhrings, og að áreiti gagnvart nærliggjandi íbúðum er haldið í lágmarki. Á milli lóða D1 og D2 er opið, grænt svæði. Undir því er frárennislögn sem skal vera aðgengileg Veitum. Lausn bílastæða er alfarið á einkalóð, en gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir húsum, á yfirborði fyrirtækjalóða, eða á þaki.



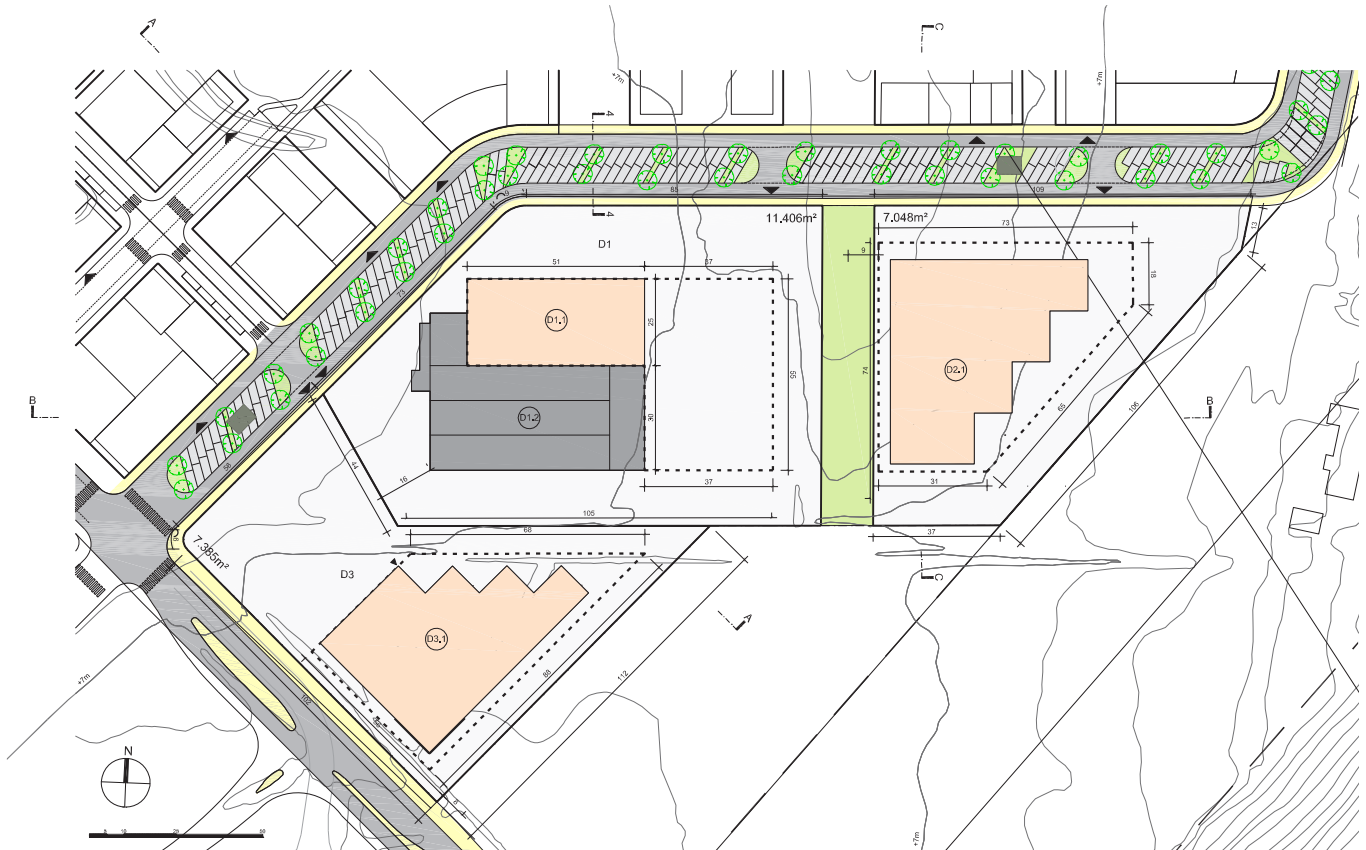
Yfirbrað byggðar Kvikmyndarþorps 2 [D].

Skýringar

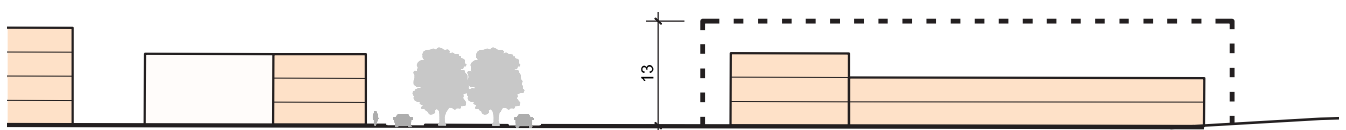
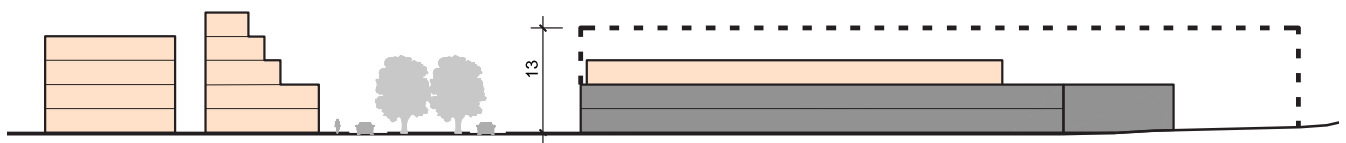
lódarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólástígar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lódarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalinngangur húsa	
innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi)	

BYGGINGARMAGN											
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	íbúðir a+b (m ²)	starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m ²)	heildarstarfse mi ofanjarðar	Svæði (m ²)	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
D1	D1.1	11406			3880	7130			0.63	39	
	D1.2		3250		3250					33	
D2	D2.1	7048			3500	3500			0.5	35	
D3	D3.1	7385			2500	2500			0.34	25	
Svæði D		25839	3250	0	13130	13130	29970	0.4	0.51	132	0

Heimilað heildarbyggingarmagn Kvikmyndaþorps 2 [D]

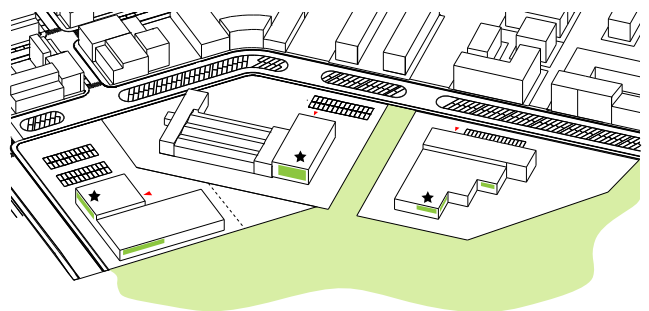
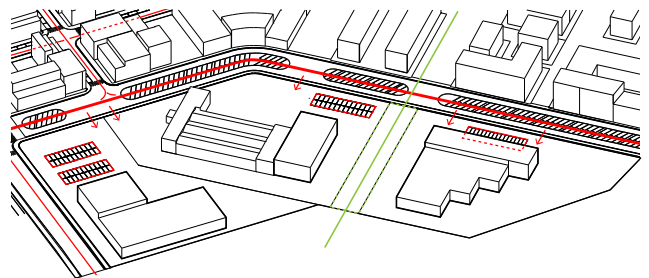
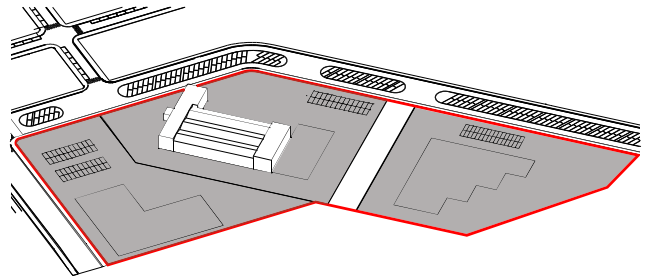


Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er hefðbundin atvinnuhúsnæði í bland við skrifstofuhúsnæði. Hámarkshæðir byggingar er 13 metrar. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika til að koma fyrir byggingum á reit.

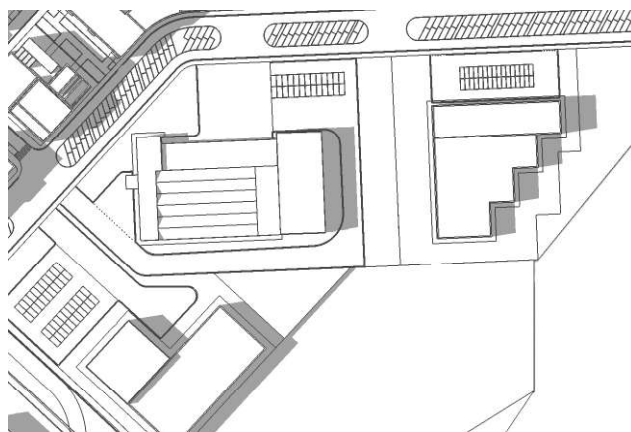
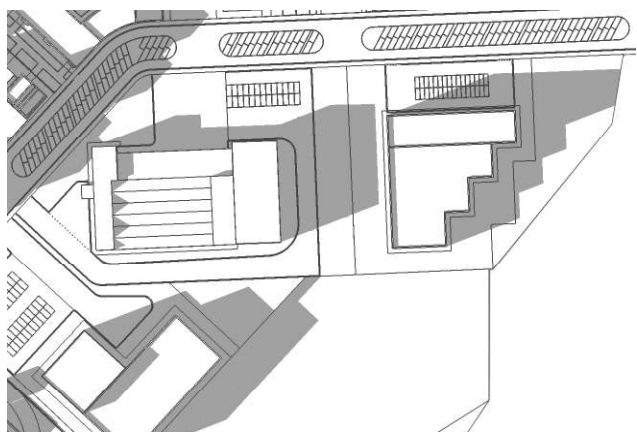
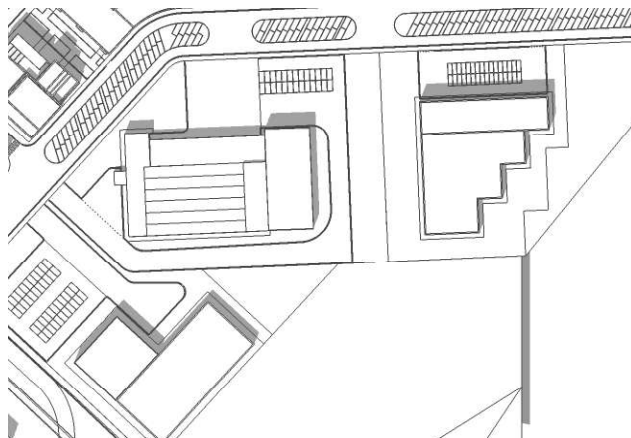
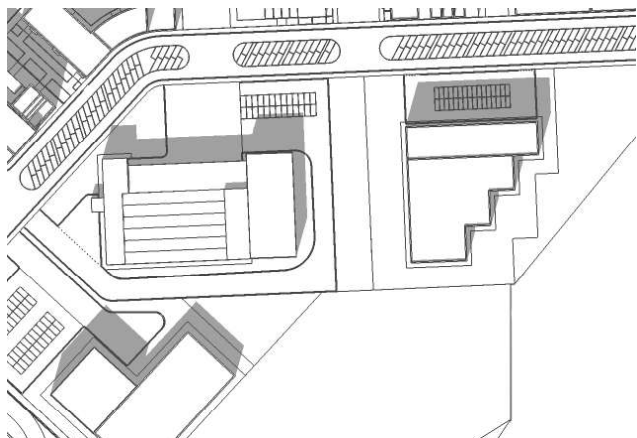
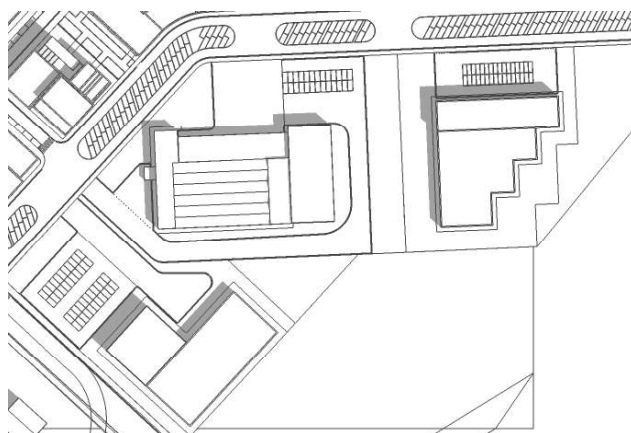
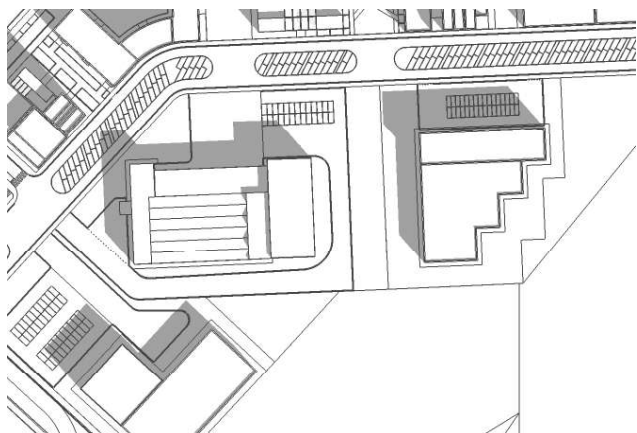


Snið AA', Snið BB', Snið CC'





Svæði D - kvikmyndaborg II
 Umferð og aðkoma
 Heildsteypt ásjón húsa, kennileiti, hógværd notkun skilla og
 lýsingar



21 mar 10:00, 13:30, 17:00

21 jun 10:00, 13:30, 17:00

Hafnarhverfi [E]



Svæði E – Hafnarhverfi gegnir lykilhlutverki í Gufunesi sem miðstöð samgöngu- og afþreyingar. Hafnarsvæðið er skilgreint við bryggjuna, sem liggur við enda.

Vestan kvikmyndahóls 1 koma saman grænir samgöngumátar, stoppistöð fyrir vatnastrætó, aðstæða fyrir hjólaleigu og göngu- og hjólréðastígur sem liggur meðfram allri strandlengjunni og tengist stígakerfi nærliggjandi íbúðarhverfa.

Á hafnarsvæðinu er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sjótengda afþreyingu, gufuböð, líkamsrækt og útivist, s.s. fyrir sjóskíði, seglbretti og smábátahöfn. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sjóbaðsiðkun, ylströnd sem nýtir heitt affallsvatn á svæðinu, heitum pottum og gufuböðum. Á



Yfirlitsmynd Hafnarsvæði [E]
 Heildaryfirbragð umhverfis á Hafnarsvæði [E]

seinni áföngum má gera ráð fyrir enn frekari uppbyggingu s.s. fljótandi sundlaugar og smábátahöfn

Í hafnarhúsinu er að finna upplýsingar yfir atburði liðandi stundar, bæði innanhúss sem og í Skemmtigarðinum. Almenningsrýmið fær það hlutverk að halda utan um þessa fjölbreyttu starfsemi. Almenningsrými sjávarsíðunnar við Hafnarsvæðið og Kvímyndaþorpð í fyrsta áfanga er visir á uppbygginguna í seinni áföngum, og mun teygja sig meðfram allri strandlengjunni í vesturátt.



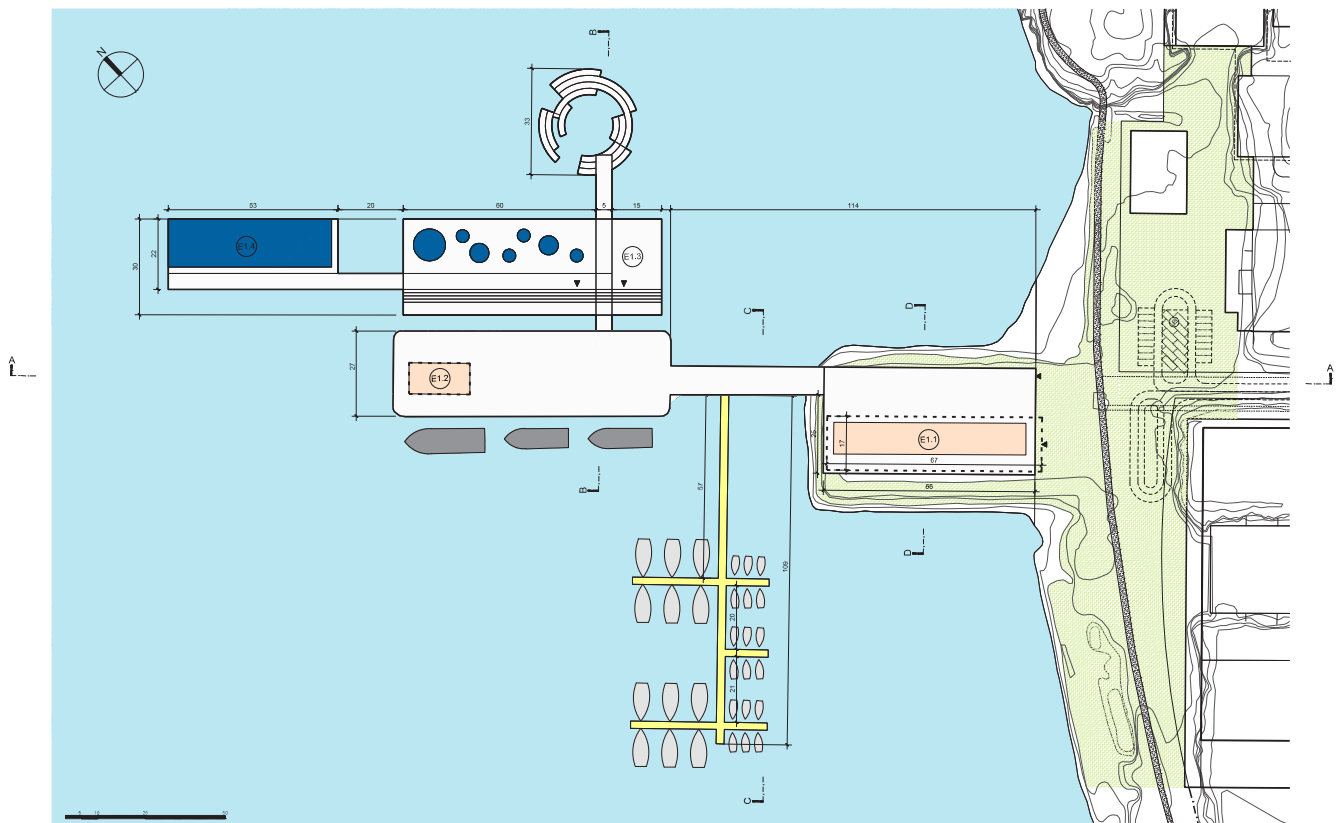
Skýringar

lódarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólástígar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lódarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalinngangur húsa	
innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi)	

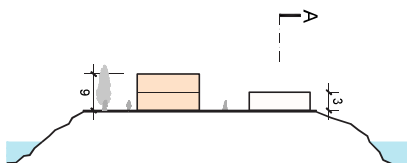
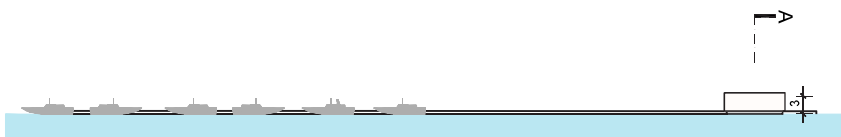
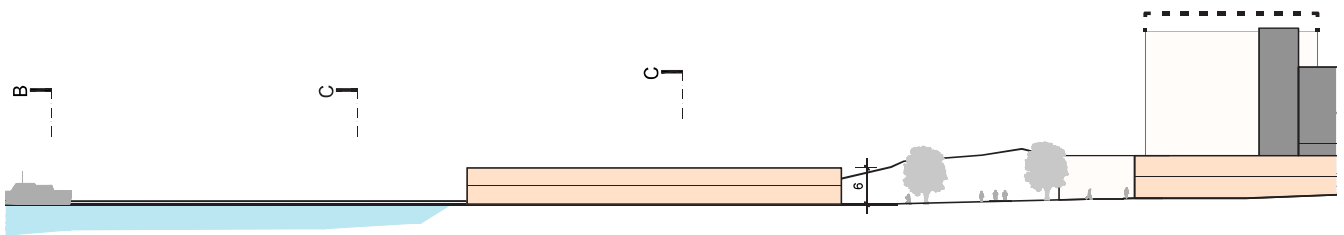
BYGGINGARMAGN

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	íbúðir a+b (m ²)	starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m ²)	heildarstarfse- mi ofanjarðar	Svæði (m ²)	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
E1	E1.1	2198			1628	1628			0.74	33	
	E1.2	2730				0			0	0	
	E1.3					0				0	
	E1.4					0				0	
Svæði E		4928	0	0	1628	1628	11138	0.1	0.33	33	0

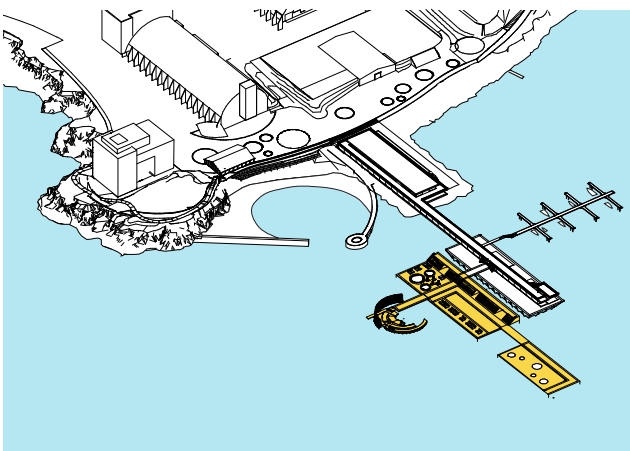
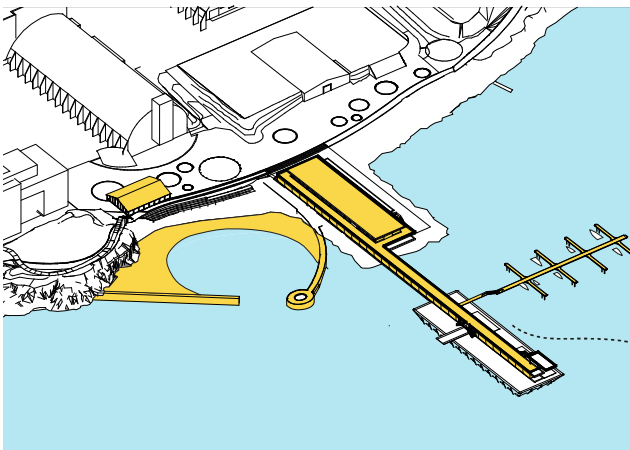
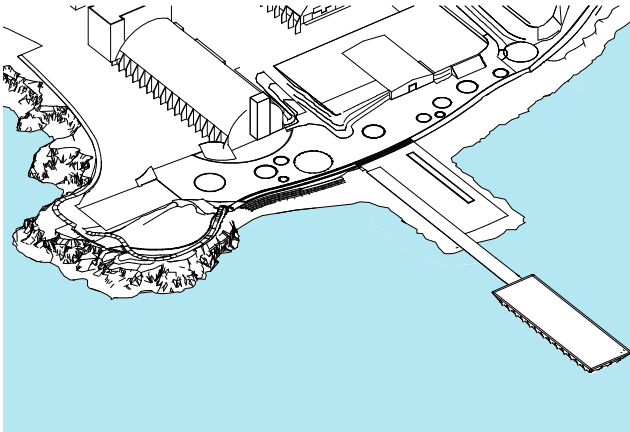
Heimilað heildarbyggingarmagn Hafnarsvæðis [E]
 Uppdráttur Hafnarsvæðis [E]



Hámarkshæð þjónustubyggingar er 7 metrar, eða 2 hæðir að hámarki. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika til að koma fyrir byggingum á reit.



Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'

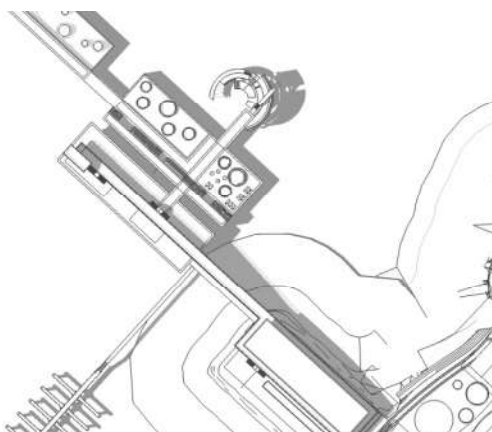
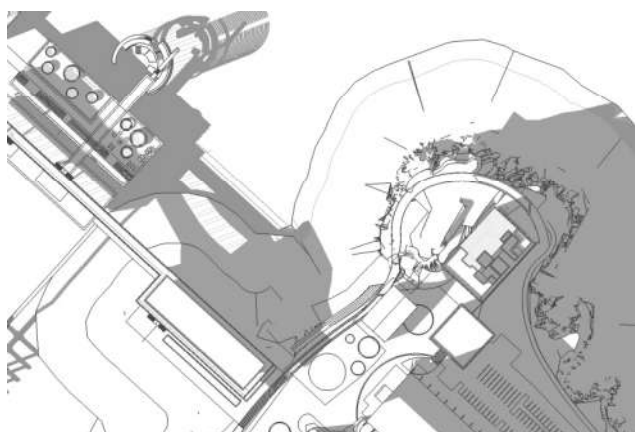
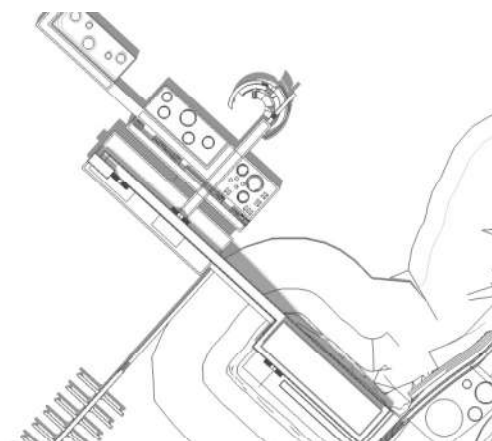
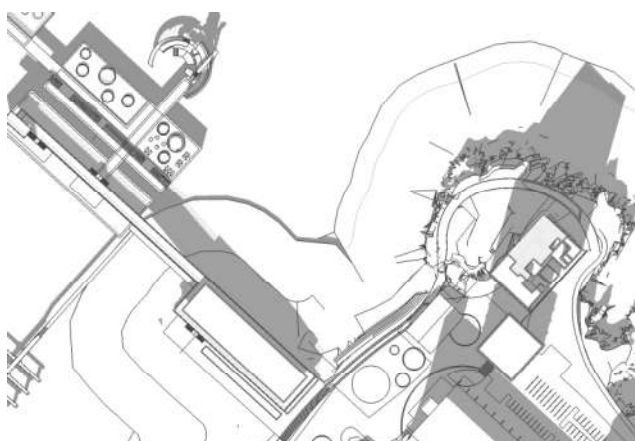
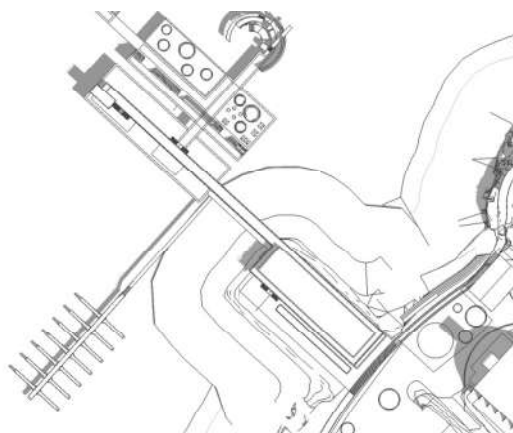
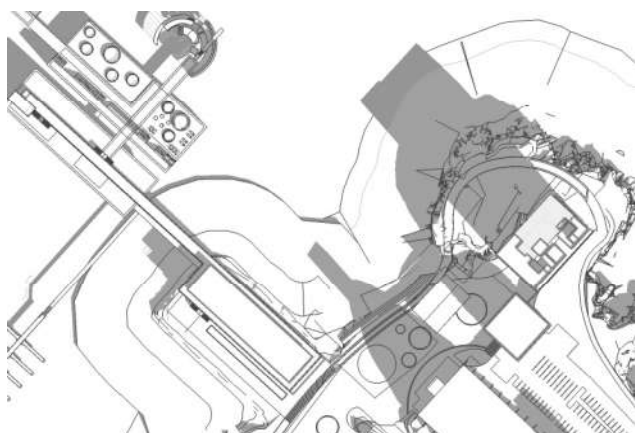


Núverandi ástand

1. áfangi - ylströnd, baðastaða, samgöngumiðstöð, veitingahús og smábátahöfn
2. áfangi. Stækkun á útvistarsvæði, fljótandi sundlaugar



Skuggavarþ



21 mar 10:00, 13:30, 17:00

21 jun 10:00, 13:30, 17:00

5.5 Samgöngur, aðkoma og umferð

5.5.1. Aðkoma

Þétting byggðar í Gufunesi kallar á endurbætur á umferðarmannvirkjum, bæta þarf aðkomu umferðar að svæðinu og tryggja umferðaröryggi. Vegna deiliskipulagsvinnu hefur verkfræðistofan VSÓ unnið greiningu á mögulegum vegtengingum við skipulagssvæðið. Núverandi vegtenging liggur til suðurs frá Gufunesi og tengist Strandvegi við Rimafliót. Á aðalskipulagi Reykjavíkur er sýnd vegtenging (tengibraut) við svæðið um mislæg gatnamót Sundabrautar og Borgavegar, sjá mynd að neðan til vinstri.

Með greiningu VSÓ og með tilliti til skipulagshugmynda í Gufunesi er ljóst að vegtenging frá Gufunesi að

mislægum gatnamótum Strandvegar og Borgavegar er ekki fær vegna mikils hæðarmunar.

Þess í stað er lagt til að vegtenging við Gufunes verði frá núverandi innkomu inn á Gufunessvæðið og sem framlengist á brú yfir fyrirhugaða Sundabraut að Strandvegi. Ekki er gert ráð fyrir vegtengingum við Sundabraut en til að svo geti orðið þarf að skilgreina Gufunesveg sem tengibraut. Það kallar á breytingu á aðalskipulagi.

Meginaðkoma inn á uppbyggingarsvæðið er um 400 langt Miðstræti sem er jaframt hryggjarstykkið og lífæð hverfins. Gatan markar bæði aðkomu frá landi, sem og frá sjó frá Hafnarsvæðinu. Við Miðstrætið rýsa nýjar byggingar í sátt við núverandi byggð. Í seinni áfanga uppbyggingar mun Miðstrætið verða hluti af hringveg sem annast aðalumferðarflæði svæðisins. Þegar upptökur fara fram í kvikmyndaveri mun gatan vera lokuð bílaumferð, og henni beint í suðvestur átt. Þetta er gert vegna hljóðvistar.



Aðkoma og umferð

5.5.2 Almenningsamgöngur

Samkvæmt núverandi leiðarkerfi Strætó, þá fara tvær leiðir Strætó að Gufunesi, L4 og L5. Hvorug leiðin stoppar hinsvegar á svæðinu, heldur eru stoppustöðvar í um 1500-2000 metra fjarlægð frá Gufunesi.

Ljóst er að með frekari uppbyggingu þá mun þurfa að endurskoða leiðarkerfi Strætó, koma með Strætó inn á svæðið og bæta við stoppustöðvum í samræmi við uppbyggingu og mögulega notendafjölda á svæðinu.

5.5.3. Vatnastrætó

Vatnastrætó er hugmynd úr samkeppnistillögu sem hefur það markmið að tengja Gufunes við miðborg Reykjavíkur sjóleiðina. Hugmyndin er að hægt sé að taka reiðhjól með sér á bátinn, sem gerir notkun sveigjanlega og persónubundna. Fyrirmyndin er sprottin frá

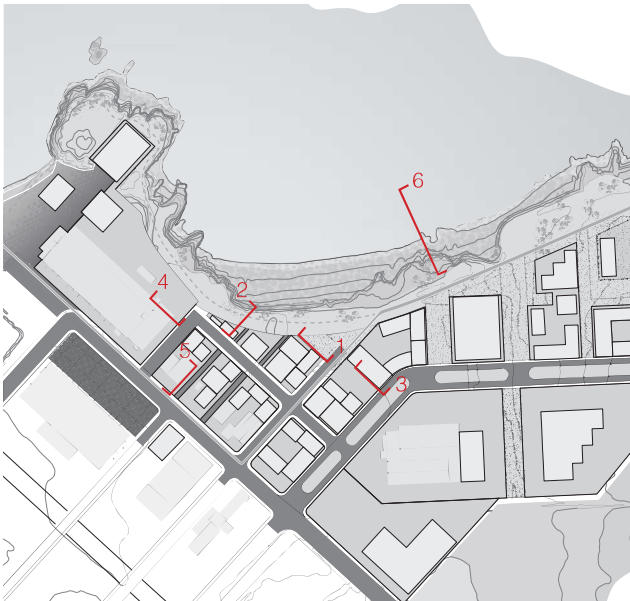
evrópskum hafnarborgum, s.s. Stokkhólmi, Danmörku, Rotterdam og Amsterdam.

Vatnastrætó mun bætast við þá grænu samgönguvalkosti sem fyrir eru á höfuðborgarsvæðinu og tengja með hraðleiðum miðborg við úthverfi, sér í lagi fyrir íbúa Grafarvogs, Ártúns, Elliðavogar og Bryggjuhverfis.

Vatnastrætó mun jafnframt skapa jákvæðar skipulagsforsendur fyrir atvinnu- og ferðamannatengda starfsemi með mögulega viðkomu í Gufunesi, Vogabyggð, Viðey, Sundahöfn, Hörpu og Marshallhúsinu á Granda.



5.6 Götugerðir



5.6.1. Miðstræti

Miðstrætið er umferðarmannvirki sem gegnir margþættu hlutverki. Miðstrætisins er mikilvægasta umferðarmannvirkið, meginaðkoman að svæðinu og þjónar sem hryggjarstykki skipulagsins.

Miðstrætið er ávalt aðgengilegt bílaumferð á meðan að hluti þess verður útfærður þannig að önnur starfsemi geti (tímabundið) farið fram í rýminu

- Gatan er aðalumferðatenging Gufuness sem tengir saman mismunandi hverfi
- Gatan er margnota, sveigjanlegt rými fyrir útivist, iðburði og uppákomur, s.s. fyrir götuleikhús, matarmarkaði, bílabíó, jólatréssölu og skautasvell.
- Við sérstök tilefni, eins og umfangsmikla viðburði og uppákomur þá þjónar gatan sem tímabundin lausn fyrir bílastæði, t.d. þegar sjónvarpsupptökur fara fram í kvikmyndaveri og þörf er á bílastæðum í afkarkaðan tíma. Rýminu er ekki ætlað að leysa aðra bílastæðapörf en í skamman tíma.
- Þegar upptökur eru í RVK studios þá mun umferð

um Miðstrætið vera beint frá kvikmyndaverinu í vesturátt. Þetta er nauðsynlegt til að þess að skapa lágmarks kröfur um hljóðvist sem er nauðsynlegur fyrir rekstrarforsendur fyrirtækisins.

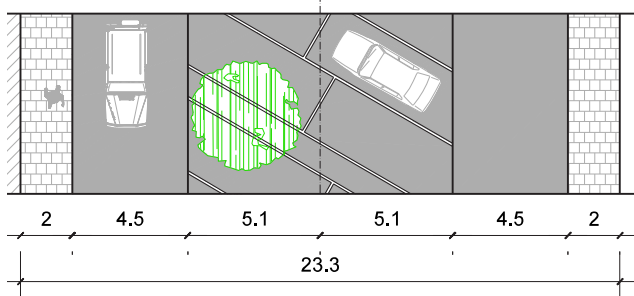
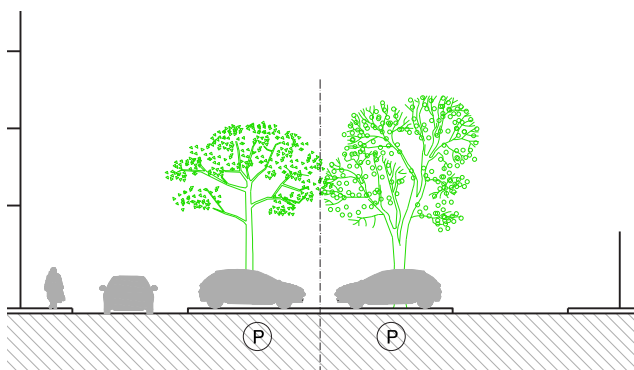
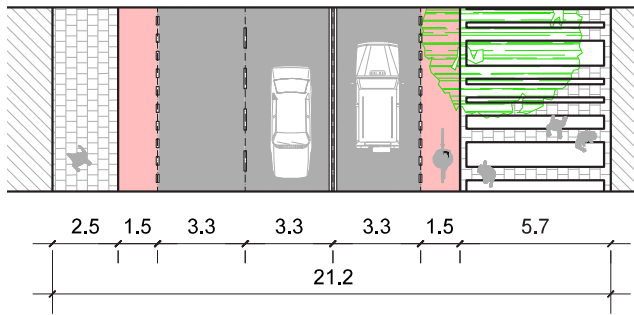
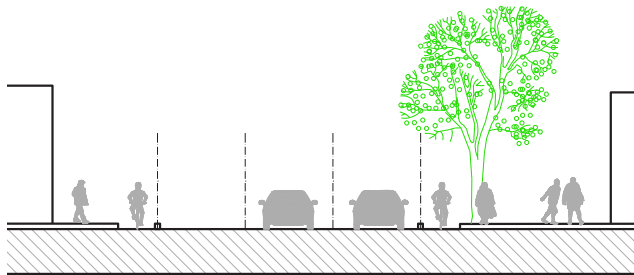
5.6.2. Breiðgata

Út frá Miðstrætinu tengjast borgargötur af ýmsum stærðum og gerðum. Breiðgatan sem liggur í suðvestur/norðausturátt og skilur að atvinnusvæðið og grænt íbúðarsvæðið er ein þessara gatna. Gatan er hugsuð sem heildstæð og hagkvæm lausn í deiliskipulagstillögunni og hefur margþætt hlutverk, fyrir utan að annast bílaumferð

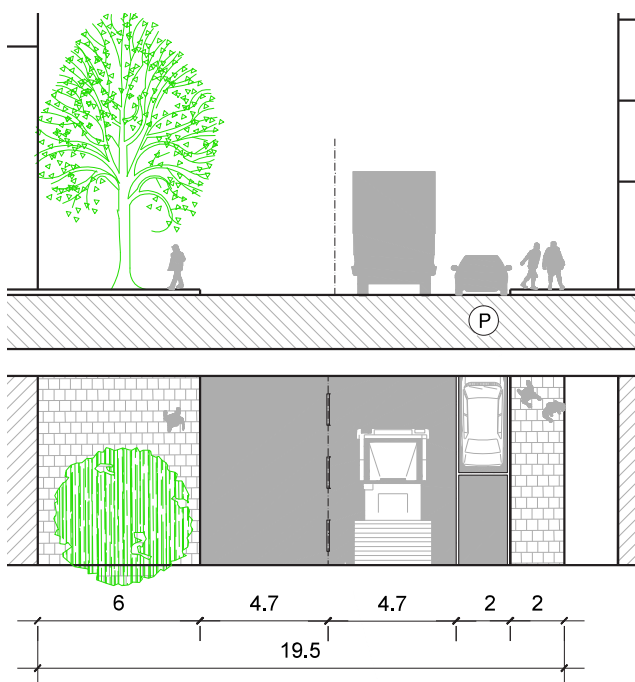
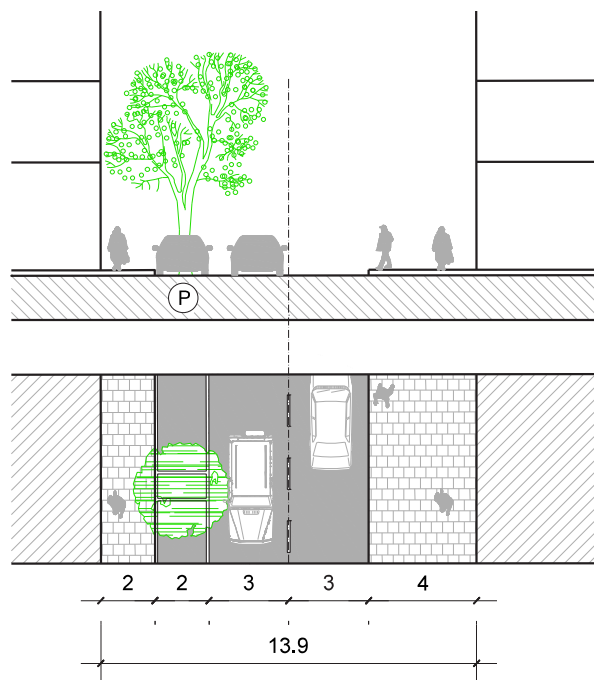
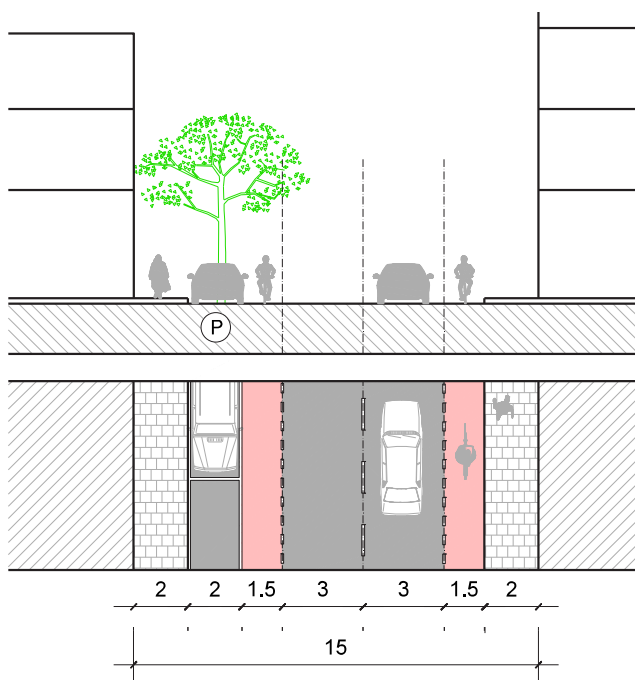
1. Breiðgatan sem er tviakstursgata, er hugsuð sem grænt andrými á milli athafnasvæðis og íbúðarsvæðis. Fyrir miðju götunnar er bílastæðum á yfirborði ásamt gróðri komið fyrir sem myndar samfelt, grænt belti og mýkir jafnframt suðurhlíð íbúðarhverfisins.
2. Breiðgatan hýsir bílastæði á yfirborði á heil-drænan og aðlaðandi hátt. Í breiðgötunni er fjöldi bílastæða tryggður o.þ.a.l. forsendur fyrir þetta byggð, hagkvæmar íbúðir, grænt og bílalaust samfélag við sjó
3. Breiðgatan skapar tækifæri til að tengja Gufunesbyggð við fyrirhugaða Sundabraut. Þetta hefur nokkra kosti, m.a. er umferð dreift betur inn á svæðið, sérstaklega umferð þungaflutningabíla frá norður og suðurátt. Þegar seinni áfangi verður útfærður, þá mun breiðgatan tengjast Sundabraut til vesturs. Þetta léttir á fyrirhuguðum gatnamótum við Strandveg/Gufunesveg og dreifir umferð betur inn á Miðbrautina sem gengur niður á hafnarsvæðið.

5.6.3. Borgargötur

Á miðsvæðinu er þétt og blönduð randbyggð með 3-5 hæða húsum. Götur mynda samfelt og aðlaðandi almenningssými. Gatan er hugsuð sem samrými fyrir blandaða umferð með sérstaka áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur ásamt hægfara fólksbílaumferðar. Til að fegra ámynd gatna er takmarkað magn bílstæða á yfirborði í hverfinu og á sólríkum stöðum er komið fyrir trjágróðri.



Snið 5,3
Stærðir eru leiðbeinandi



Snið 1,2,4
Stærðir eru leiðbeinandi

5.6.4 Hjólreiða- og göngustígar við sjávarsíðu

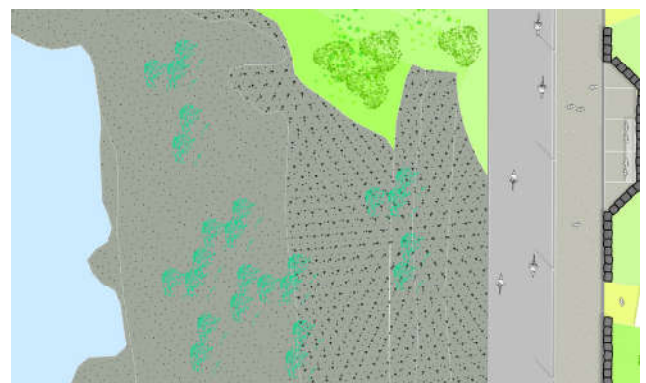
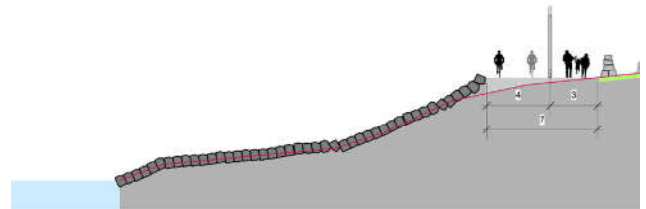
Sjávarsíðan er mikilvægt almenningssvæði í Gufunesi sem tengist við Hamrana til norðausturs og við Bryggjuhverfið til suðvesturs. Strandlengjan er hluti af strandlengju í borgarumhverfinu og mun í nýju deiliskipulagi við Gufunes ávalt vera opið og aðgengilegt almenningi.

Samfelt stígakerfi hjólreiðafólks og gangandi vegfarenda verður tengt við núverandi stígakerfi, frá þyrpingu útilistaverka norðaustan byggðarinnar, meðfram grænu íbúðarsvæði, kvikmyndaborpi og að hafnarhverfinu til norðurs. Í seinni áfanga skipulagsins mun ný byggð og almenningssvæði verða útfærð í suðvestur átt.

Hjólreiðastígur liggur við sjávarsíðuna í norðaustri, en beygir inn á miðsvæðið meðfram Miðstrætinu og að Hafnarsvæðinu. Í 2. áfanga mun stígurinn halda áfram meðfram sjávarsíðunni í vesturátt.

Vegna hæðarmismunar í landinu er ekki tæknilega framkvæmalegt né öruggt að leggja stíginn meðfram sjávarsíðunni endilangri, sérstaklega við baklód RVK studios þar sem hótélíbúðir munu rísa á tunganum.

Við miðsvæðið kvíslast stígurinn í tvær leiðir, annarsvegar hjólreiðastígur sem tengist miðsvæðinu og hinsvegar göngustíg sem liggur meðfram sjávarsíðunni allri, meðfram hótélíbúðum á tunganum og hafnarhverfið.



Snið 6
Stærðir eru leiðbeinandi





Kaflí 6

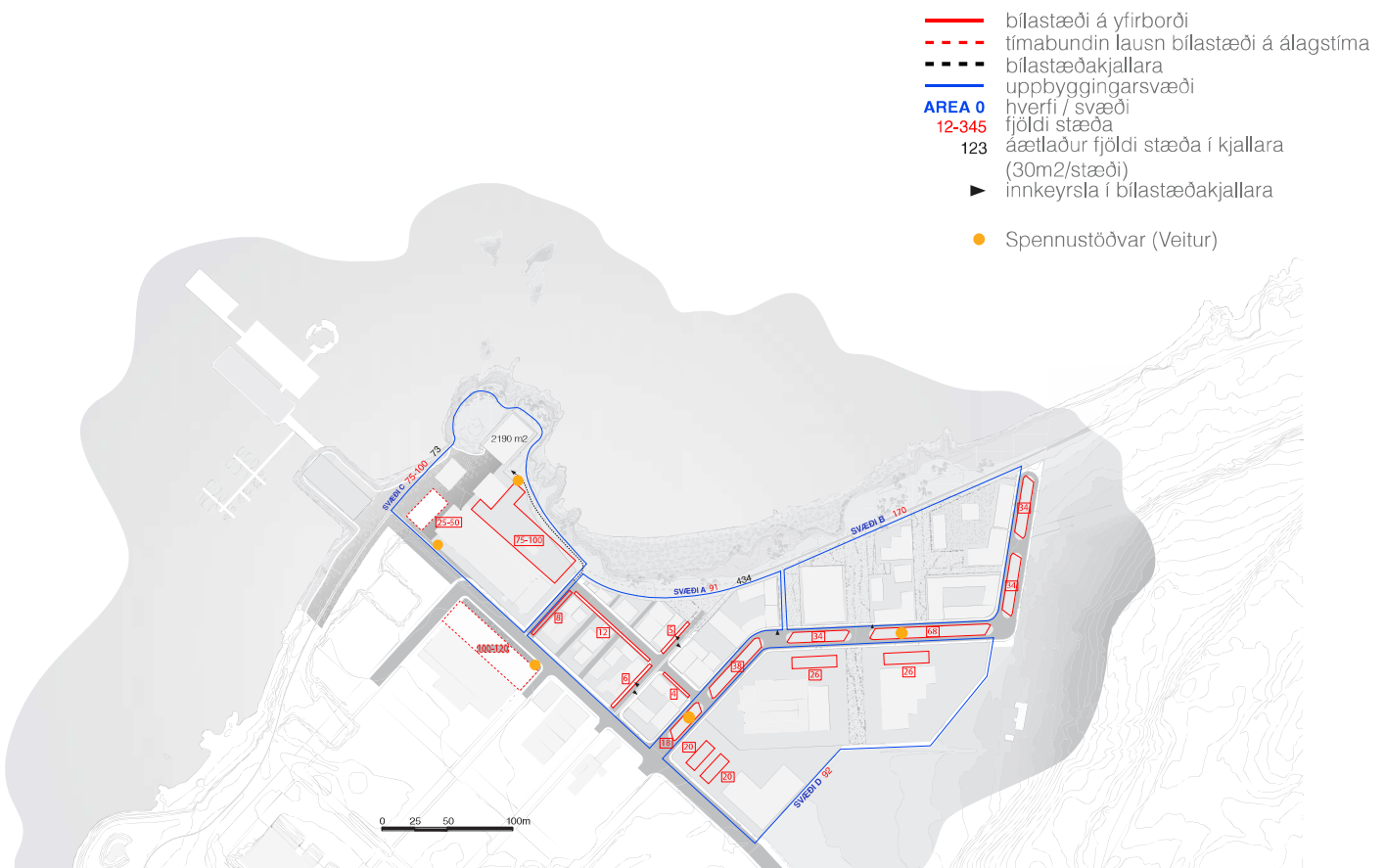
Almennir skilmálar

6.1 Lausn bílastæða

Skýringarmyndin sýnir hvernig bílastæðamál eru leyst, bæði á einkalóðum sem og í almenningsrými. Myndin sýnir áætlaðan fjölda stæða á yfirborði. Við útreikninga fjölda bílastæða á lóð er reiknað með hámarks nýingu lóðar, starfsemi auk bílastæða á yfirborði sem dragast frá bílastæðakvöð hvernar lóðar fyrir fyrir sig. Skýringarmyndin sýnir hvar bílastæðamál eru tímabundin leyst í almenningsrými, t.d. á álagstímum kvikmyndavers eða í tengslum við stóra viðburði.

6.2 Veitumannvirki

Á svæðinu er kvöð um fimm dreifistöðvar á svæðum A, B, C og D (Veitur). Sjá staðatningu í skýringarmynd hér að neðan - spennustöðvar eru einnig á uppdráttum. Ýmsar lagnir eru innan skipulagssvæðisins. Allar núverandi kvaðir á svæðinu eru í fullu gildi þangað til um annað semst við hlutaðeigandi veitufyrirtæki. Samráð skal haft við Veitur um fyrirhugaðar framkvæmdir.



Bílastæði og spennustöðvar

6.3 Heildarbyggingarmagn

Yfirlitstafla sýnir heimilað byggingarmagn íhverfunum fimm sem hvert og eitt hefur verið skipt upp í lóðir samkvæmt skipulagsupphætti. Taflan sýnir stærðir lóða, stærð byggingarreita, flatarmál núverandi húsa, og heildarbyggingarmagn sem heimilað er á hverri lóð, bæði íbúðarstarfsemi sem og atvinnustarfsemi. bílastæða í almenningssými sem og nýtingarhlutfall á hverju svæði fyrir sig.

BYGGINGARMAGN											
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	Íbúðir a+b (m ²)	Starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m ²)	Heildarstarfsemi ofanjarðar	Svæði (m ²)	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	Bílastæðapörf eining	Bílastæði í almenningssými
A1	A1.1	441		1190	353	1543			3.5	17	
	A1.2	934	1698	0	1698	1698			1.82	34	
	A1.3	993		2673	805	3478			3.5	38	
	A1.4	105	28	0	28	28.0			0.27	1	
	A1.5	867		2340	694	3034			3.5	33	
	A1.6	1086	936	2356	1445	3801			3.5	49	
A2	A2.1	1879		5073	1503	6576			3.5	72	
A3	A3.1	416		1123	333	1456			3.5	16	
	A3.2	561		1514	449	1963			3.5	22	
	A3.3	1330		3591	1064	4655			3.5	51	
A4	A4.1	1406		3798	1123	4921			3.5	54	
	A4.2	2791		7535	2233	9768			3.5	107	
Svæði A		12809	2662	31193	11728	42921	20019	2.1	3.35	494	89
B1	B1.1	2484		4476	0	4476			1.8	37	
	B1.2	3519		5842	0	5842			1.66	49	
	B1.3	4771		7706	0	7706			1.62	64	
	B1.4	2811		4738	0	4738			1.69	39	
Svæði B		13585	0	22762	0	22762	20548	1.1	1.68	189	167
C1	C1.1				1362	1362				18	
	C1.2				3844	3844				25	
	C1.3	12962			12823	12823			1.92	81	
	C1.4		4235		4235	4235				28	
	C1.5		2663		2663	2663				53	
Svæði C		12962	6898	0	24927	24927	17238	1.4	1.92	205	39
D1	D1.1	11406			3880	7130			0.63	39	
	D1.2		3250		3250					33	
D2	D2.1	7048			3500	3500			0.5	35	
D3	D3.1	7385			2500	2500			0.34	25	
Svæði D		25839	3250	0	13130	13130	29970	0.4	0.51	132	0
E1	E1.1	2198			1628	1628			0.74	33	
	E1.2	2730				0			0	0	
	E1.3					0				0	
	E1.4					0				0	
Svæði E		4928	0	0	1628	1628	11138	0.1	0.33	33	0
Samtals		70123	12810	53955	51413	105368	98913	1.1		1053	295
Samtals alls					105368						

Heildarbyggingarmagn 1. áfanga

Efnistöð þessa kafla snúa að almennum skilmálum sem eiga við uppbyggingu á öllum lóðum. Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði fyrsta áfanga, en gera má ráð fyrir allt að 400-600 íbúðaeiningar á uppbyggingarsvæðinu auk fjölmargra fyrirtækja- og athafnalóða. Sérskilmálar fylgja hverri lóð og er þeim gerð nánar skil í kafla 7.

Byggingarmagn neðanjarðar er sá hluti húsnæðis sem er alveg eða að miklu leyti er neðanjarðar. Rými með meira en 50% úthliða niðurgrafna miðað við aðliggjandi land telst vera rými neðanjarðar.

Heimild til að nýta byggingarmagn neðanjarðar er með þeim skilyrðum að þar mega einungis vera geymslur, hjólageymslur, tæknirými. Ekki er heimild til að nýta það byggingarmagn á neinn annan hátt.

Byggingarmagn neðanjarðar er hluti af hámarksbyggingarmagni húsnæðis og bílageymslu (A+B rými) og má einungis nýta neðanjarðar. Húsnæði og bílageymsla skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakktóti í hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast innan skilgreinds byggingarreits. Hæðarkótar þaka og lands koma fram á deiliskipulagsuppdraetti. Skýringamynd um hæð húsa er í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

6.4 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Kynna skal uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu, starfsemi, byggingarmagni og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga og útirýma..
2. Endanlegum aðaluppdráttum er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

6.5 Hönnun mannvirkja

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

6.6 Mæli- og hæðarblöð

Útbúa skal mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum. Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæma afmörkun lóða, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

6.7 Byggingareitir og byggingalínur

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdraetti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða innan byggingareits.

6.8 Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdraetti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða innan byggingareits. Í uppdrætti eru tvennskonar byggingareitir, annarsvegar reitir þar sem aðilum er frjálst að koma fyrir byggingum á reitum, og hinsvegar reitir þar sem kröfur eru gerðar um að byggja upp að skilgreindri byggingarlínu.

6.9 Byggingarlína

Á götuhliðum húsa má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 180 cm út úr byggingarlínu.

6.10 Byggingarlína að garði

Byggingarlína byggingarreits að inngarði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni eða meiri en gert er ráð fyrir í uppdrætti.

6.11 Útbyggingar

Heimilt er að byggja skilgreindar útbyggingar, svalir og flóttastiga út fyrir byggingarreit. Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1.hæðar að undanskildum flóttastigum.

6.12 Uppbrot, inndregnar hæðir og kennileiti

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir. Þetta er gert til að hönnuðir fái svigrúm til að útfæra uppbot, inndregnar hæðir og kennileiti á húsum. Á fimm hæða húsum eða hærri, skal efsta hæð vera inndregin sem nemur a.m.k. 3 metrum frá útvegg.

6.13 Húsagerðir

Gert er ráð fyrir margskonar húsagerðum eru á uppbyggingarsvæðinu:

- **Svæði [A] Miðsvæði:** 3-5 hæða blönduð byggð atvinnuhúsnæðis á jarðhæð og íbúða á efri hæðum.
- **Svæði [B] Íbúðarsvæði:** Hreinn íbúðarreitur. Margvíslegar íbúðargærðir, að jafnaði 3-5 hæðir með nokkrum undantekningum; B1.3 er 7 hæðir og á B1.1, B1.2 og B1.4 er mögulegt að útfæra kennileiti

á þeim stöðum sem merktir eru með * á uppdrætti. B1.3 er 3ja hæða raðhúsabyggð. Reitir B1.3 og B1.4 eru sérmerktir fyrir tilraunakenndare.

- **Svæði [C] Kvikmyndaþorp 1:** Blönduð starfsemi og margvíslegar byggingargærðir, 2 til 22 hæðir. C1.1 er tveggja hæða skáli, C1.2 er 5 hæða fjölnota bygging, C1.3 er 8 hæða hótélíbúðabygging, með heimild fyrir tveimur aukahæðum sem kennileiti, merkt með * á uppdrætti.

- **Svæði [D] Kvikmyndaþorp 2:** Í Kvikmyndaþorpi 2 eru hreinir atvinnuhúsnæðisreitir, með hefðbundnum og lágreistum skemmum í bland við skrifstofuhúsnæði. Hús eru 1-3ja hæða.

- **Svæði [E] Hafnarsvæði:** Á hafnarsvæði er gert ráð fyrir samgöngu- og þjónustubyggingu. Um er að ræða 1-2 hæða skálabyggingu með blandaðri þjónustustarfsemi.

6.14 Þakform og lyftuhús

Á uppbyggingarsvæði eru þakform frjáls. Markmiðið er að skapa lifandi og fjölbreytta byggð. Gert er ráð fyrir bæði hallandi og flötum þakformum. Stigahús/lyftuhús, reykfáfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er, svo framarlega sem þau eru hluti af heildarhönnun húsa.

6.15 Útlitshönnun bygginga

Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga. Gufunes er janframt fríríki frumkvöðla og því eru hönnuðir hvattir til að skapa nýstárlegar íbúðargærðir og tilheyrandi útlit. Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á uppbyggingarsvæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar, hver kroppur með sjálfstætt yfirbragð og ásýnd.

Til þess að koma í veg fyrir einsleita götummynd þá ber að varast endurtekningar í efnis- og litavali. Jarðhæðir atvinnuhúsnæðis eru undanskildar þessu ákvæði, en það er einmitt markmið að skapa heildsteypt yfirbragð fyrir

götuhaðir sem eru opnar, virkar og aðlaðandi. Merkingar bygginga og notkun (ljósa)skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttáð á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

6.16 Salarhæð

Skilyrt er atvinnustarfsemi á 1.hæð reita A. Lágmarkshæð salarhæð jarðhæða er á svæði A 3.5 m. Þar sem halli er í landi, skulu hús stallast eftir götuhað þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð. Önnur salarhæð húsa er samkvæmt byggingarreglugerð.

6.17 Stigahús og svalargangar

Ekki er heimilt að vera með sjálfstæð stigahús utan á húsum, heldur er stigahús eru hluti af heildarhönnun húsa. Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum reita í inngöðum. Svalagangar út á móti götum megar ekki vera lengri en 30% af heildarlengd byggingarreits einstakra reita.

6.18 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á einstökum lóðum á uppbyggingarsvæði er mismunandi á svæðinu. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli á eftirfarandi veginum: Heildarnýtingarhlutfall miðast við byggða fermetra a+b rýma. Bílageymslur, geymslur og kjallarárými eru ekki meðtalin í heildarnýtingarhlutfalli.

6.19 Bílastæði

Bílastæði á yfirborði almenningsrýmis eru almenn stæði ætluð íbúum, gestum og viðskiptavinum. Þar fyrir utan er heimilt að byggja bílastæðakjallara undir byggingum. Hámarksstærð bílageymslukjallara takmarkast af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Ekki er heimilt að byggja bílastæðakjallara/hús utan lóðarmarkna viðkomandi byggingarreits. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir. Deiliskipulag Gufunes styðst við eftirfarandi bílastæðas-

tuðla:

- 1 bílastæði á 100 m² íbúðarhúsnæðis
- 0.2 bílastæði á námsmannaíbúð
- 1 bílastæði á hverja 50 m² verslunar, skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis
- 1 stæði á 130 m² hótels
- 1 stæði á 150 m² kvikmyndavers
- 1 bílastæði á hver 10 sæti í samkomuhúsi
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymsla fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi

6.19.1 Svæði [A] Miðsvæði

Bílastæði eru á yfirborði í götum. Heimilt er að byggja bílastæðakjallara undir öllum einstökum lóðum og/eða að sameina bílastæðakjallar undir nokkrum lóðum.

6.19.2 Svæði [B] Íbúðarsvæði

Reiturinn er laus við alla bílaumferð, fyrir utan innkeyrslur í bílastæðakjallara.

Í breiðgötu hefur töluverðu magni bílastæða verið komið fyrir á yfirborði. Þessi stæði eru ætluð hagkvæmum íbúðargerðum. Í öðrum íbúðarbyggingum á A reit er gert ráð bílastæðakjöllurum undir húsum

6.19.3 Svæði [C] Kvikmyndapörp 1

Á baklóð C1.4 og C1.5 eru bílastæði fyrir starfsemi kvikmyndavers, skrifstofu og atvinnuhúsnæðis. Fyrir viðbótarbyggingarmagn á reitnum, C1, C2, C3 má koma stæðum fyrir á yfirborði eða í bílageymslukjallara ef þörf krefur, t.d. undir C1.3 hóteliðbúðabyggingar, eða undir bílastæðaplani á baklóð.

6.19.4 Svæði [D] Kvikmyndapörp 2

Reitur D eru hreinir atvinnuhúsnæðisreitir. Lágreistar, 1-3 hæða iðnaðarskemmur í bland við skrifstofuhúsnæði. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir starfsmenn og viðskipta-

vini á einkalóðum. Ef þörf reynist vera fyrir fleiri stæðum, þá er mögulegt að koma þeim fyrir í kjallara undir húsum eða á þaki atvinnuhúsnæðis.

6.19.5 Svæði [E] Hafnarsvæði

Á hafnarsvæði er gert ráð fyrir ylströnd ásamt samgöngu- og þjónustubyggingu. Um er að ræða 1-2 hæða skálabygging undir almenna starfsemi s.s. hjólræðaleigu, stoppustöð fyrir vatnastrætó, búningssklefa, baðaðstöðu ásamt kaffihúsi. Ekki er gert ráð fyrir langtíma(stæðum) á reitnum, en gert er ráð fyrir afgreiðslu og losun aðfanga, stæði fyrir fatlaða, auk kiss&ride rýmis

6.19.6 Samnýting bílastæða

Samnýting bílastæða á uppbyggingarsvæðinu er möguleg. Bílastæði í götum nýtast fyrirtækjastarfsemi á álagstímum á daginn, sem er öfugt við bílastæðapörf íbúa á kvöldin. Bílastæði skulu malbikuð eða steinlögð og vel frágengin.

6.19.7 Deiliahagkerfi bíla

Borgarstjóri hefur skipað starfshóp sem falið er það verkefni að kanna grundvöll fyrir byggingu hagkvæmra tilraunaíbúða í Gufunesi. Hluti af vinnunni er að kanna hvernig deiliahagkerfi bíla geti minnkað eign og notkun einkabíla, m.a. með notkun bílaflota sem byggist á deiliahagkerfi íbúa á svæðinu. Með þessu má gera ráð fyrir að þörf á einkabílastæðum mun minnka. Tveir reitir hafa verið eyrnamerkir á deiliskipulagsupphætti fyrir tilraunakenndar íbúðargerðir; B1.3 og B1.4, samtals rúmlega 12.400 m² byggingarmagn, eða áætlaðar 120-160 íbúðir.

6.19.8 Sveigjanlegar bílastæðalausnir á álagstímum

Í Gufunesi eru fyrirtæki í skapandi iðnaði mikilvægur hluti af fyrirtækjarekstri á svæðinu. Fyrirtæki viðriðin framleiðslu á kvikmyndum, skipulagningu á viðburðum eða sjónvarpsútsendingum þarf að þjóna með bílastæðapörf, sem ógerlegt er að greina til hlýtar, sérstaklega á álagstímum. Til að svara síðbreytilegri bílastæðapörf

eru nokkrir staðir í almenningssvæðinu eyrnamerkir fyrir tímabundnar lausnir, s.s. í Miðstræti og á milli kvikmyndav-ers Rvk studio, C1.4 og byggingaþyrpinga á reitum C1.1, C1.2, og C1.3

6.20 Bílgeymslur

Á reitum öllum er heimilt er að byggja kjallara undir húsum fyrir bílgeymslur, (hjóla)gleymslur, tækni- og fylgirými. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum. Gert er ráð fyrir tvenns lags bílgeymslum, annars vegar í heilli hæð undir húsum og hins vegar hálfniðurgrafnir undir götuhæð, þ.e. hálf hæð ofan- og hálf neðanjarðar. Ef kjallalar eru í hálfri hæð undir húsum þá eru gerð þau skilyrði að amk 80% af byggingarlínu húsa skuli snerta yfirborð jarðar. Ekki er heimilt að hús fljóti yfir yfirborði nema að takmörkuðu leiti, þ.e. að hámarki 20% af úthliðum húsa. Bílgeymslukjallari þ.m.t. geymslur telst ekki með í leyfðu byggingarmagni eða heildarnýtingarlutfalli lóðar. Bílgeymslur geta verið opnar upp í inngarð, að hámarki 15% af grunnfleti inngarðs, eða lokaðar geymslur. Þess skal gætt að hámarka fjarlægð á milli innkeyrslna í bílastæðakjallara og aðalinnganga íbúðarhúsa.

Bílastæði skulu samnýttast og er því ekki heimilt að sérmerkja bílastæði. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera samkvæmt byggingarreglugerð. Tengingar fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla skulu vera á bílastæði en við hönnun bílastæða skal tryggja að hleðslustöðvum geti fjölgað í framtíðinni, t.d. með því að leggja ídráttarrör undir bílastæða. Gæta skal samráðs við Veitur vegna legu háspennustrengs undir norðurhlíð reitarins.

6.21 Útlit og yfirbragð

6.21.1 Aðgengi að húsum og lóð

Við hönnun húsa og lóða skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við almenningssrými, s.s. göngustíga, græn svæði. Gott aðgengi skal vera í inngarða húsa.

6.21.2 Útlit og aðkoma hönnuða

Yfirbragð íbúðabygginga skal vera nýstárlegt, hlýlegt og fjölbreytileika. Skal það endurspeglast í efnisvali, byggingargerðum og útliti bygginga. Á hverjum reit er gert ráð fyrir aðkomu a.m.k. tveggja arkitekta.

6.21.3 Framhliðar

Framhliðum lóða sem snúa að borgarrými hverfisins er stýrt hnitmiðað með skipulags- og byggingar-skilmálum, á meðan aðrir hlutar innan skipulagsins t.d. uppbygging á baklóðum verða frjálssari.

6.21.4 Útlit og yfirbragð lóða gróður

Markmið er að skapa mannlegt en hrátt og óheflað umhverfi í Gufunesi, þar sem náttúrukostir fá að njóta sín. Uppbyggingaraðilar skulu í góðu samtali við borgaryfirvöld útfæra leikvelli og dvalarsvæði fyrir börn og fullorðna, til dæmis grillaðstöðu, samfélagsgarða, bekki til dvalar og hvíldar. Halda skal í séreinkenni gróðurs sem fyrir er auk þess sem bætt er við trjám og lággróðri. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurtegundir eru valdar. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum. Í sérskilmálum koma fram nánari lágmarkskvaðir um gróðurþekju, gróður og fjölda trjáa Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála þessa og skal vera lokið um leið og lokaúttekt byggingar á sér stað og hún tekin í notkun.

6.21.5 Lýsing

Áhersla er lögð á að takmarka ljósmengun frá skiltum húsa. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á bílastæðum og göngustígum.

6.22 Íbúðargerðir, stærðir og fjöldi

Heimilaður fjöldi íbúða takmarkast við heildarbyggingarmagn fyrsta áfanga sem er ca 60.000 m². Hámarksfjöldi íbúða á uppbyggingarsvæðinu er háð stærð íbúða. Stefnt er að blöndun íbúðargerða og íbúðarstærða innan hverrar lóðar sem stuðlar að fjölbreytileika í samsetningu íbúa og félagslega blöndun. Gististarfsemi er heimil á öllum svæðum nema í svæði B. Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

- eins herbergja íbúðir frá ca 30-45 m²;
- tveggja herbergja íbúðir frá ca 46-60 m²;
- þriggja herbergja íbúðir frá ca 61-80 m²;
- fjögurra herbergja íbúðir frá ca 81-110 m²;
- fimm herbergja íbúðir frá ca 111-150 m².

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%

Ef íbúðir eru ætlaðar Félagsbústöðum, má hlutfall 1-2 herbergja íbúða fara upp í að hámarki 60%.

Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 33%.

Ef íbúðir eru ætlaðar Félagsbústöðum, má hlutfall einnar íbúðagerðar fara upp í að hámarki 40%.

Ef íbúðir eru ætlaðar er til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, gilda eftirfarandi skilmálar um íbúðargerðir og stærðir. Íbúðarfjöldi miðast við að meðalstærð íbúða sé um 80 m² brúttó og sameign um 15%.

- eins herbergja íbúðir frá ca 30 m², 35 m² brúttó
- tveggja herbergja íbúðir frá ca 45 m², 53 m²
- þriggja herbergja íbúðir frá ca 70 m², 82 m²
- fjögurra íbúðir frá ca 85 m², 100 m²
- fimm herbergja íbúðir frá ca 100 m², 118 m²

6.23 Sorp og endurvinnsla

• Meðhöndlun sorps frá deiliskipulagsvæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum

- Gera skal ráð fyrir flokkun sorps í 6 flokka, gler,

plast, ál, pappír, almennt sorp og lífrænt sorp.

- Sorpgeymslur skulu staðsettar innan byggingarreit, nálægt stigagöngum, með greiðu aðgengi út á borgarlandið til götunar. Ekki er heimilt að staðsetja sorp svo það skerði göngurými/garða innan svæðisins.
- Sorpgeymslur skulu staðsettar í vel aðgengi-legum rýmum á jarðhæð eða í kjallara með losun um lyftu frá götu eða göngugötu. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum. Huga skal sérstaklega að því að sorpgeymslur fyrir lífrænan úrgang séu vel kældar og loftræstar. Að öðru leyti vísast til 6.12.6 gr. Byggingarreglugerðar nr. 12/2012 eða gildandi reglugerðar á hverjum tíma.

Ef djúpgámum er komið fyrir á svæðinu fyrir heimilisúrgang þá skulu gámarnir uppfylla ákvæði staðalsins IST EN 13071. Afla skal samþykkis sorphirðu Reykjavíkurborgar við val á gámum, fjölda þeirra og staðsetningu.

Kaup gáma, rekstur þeirra og framkvæmdir við gerð og frágang í kringum þá, hvort sem er kassi, gámur, lúga eða annar tengdur búnaður, skal vera á kostnað og ábyrgð lóðarhafa. Gámar skulu rúma það magn úrgangs sem til fellur frá fasteigninni. Við ákvörðun á fjölda gáma skal minnst gera ráð fyrir fimm úrgangsflokkum sem safna skal við heimili. Taka skal tillit til þyngdar viðkomandi úrgangsflokks við val á stærð og staðsetningu gáma.

Gámar skulu vera staðsettir á lóð viðkomandi fasteignar. Í undantekningartilfellum þar sem sýnt er fram á, með sérstökum rökstuðningi, að ekki sé unnt að staðsetja djúpgáma á lóð viðkomandi fasteignar er heimilt að staðsetja djúpgáma á sérstakri lóð sem er í tengslum við þá lóð sem fasteignin stendur á. Ætíð skal vera sami eigandi á lóð undir djúpgáma og eiganda lóðar.

Staðsetning gámanna skal vera þannig að losun þeirra hindri ekki aðra umferð og öryggi vegfarenda sé tryggt. Lóðarhafi ber ábyrgð á rekstri gáma, hreinsun og umgengni um lóðina og nánasta umhverfi hennar eins og um annars konar sorpgeymslur sé að ræða. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt að hreinsa lóðina á kostnað eiganda sé talin ástæða til þess, sbr. 4. mgr. 16. gr. reglugerðar nr. 737/2003, um meðhöndlun úrgangs, með síðari breytingum. Snjóbræðsla skal létta aðkomu að gámum.

Við ákvörðun fjarlægðar gáma frá inngangi fasteignar skal miða við viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar. Gámar skulu vera í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir fyrir viðkomandi svæði.

6.24 Göngu- og hjólastígar

Göngu og hjólastígar eru teiknaðir á uppdrátt. Breidd stíga er samkvæmd stöðlum Reykjavíkurborgar. Þar sem bílastæði liggja þvert á gangstíga eru gangstígar 1m breiðari til að vega upp á móti að húdd bíla fari fram yfir gangstétt. Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstétta á gatnamótum. Kvöð er um lagnir fyrir snjóbræðslu í nýjum aðalstígum.

6.25 Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss

Allar íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið. Ef ekki næst hljóðlát hlið að garði er heimilt að nýta byggingartæknilegar lausnir líkt og svalalokanir. Gera skal ítarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarulltrúa.

Hljóðvistarhönnun skal fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt. Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis. Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq“. Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirlönd geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis“. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.

Kafli 7

Sérskilmálar einstakra lóða

Í sérskilmálum er gerð nánari grein fyrir kvöðum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, hámarksbyggingarmagni íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarreitum og byggingarmagni (A+B rými) fyrir húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar samkvæmt ÍST 50. Heildarbyggingarmagn í töflu miðast við byggingarmagn ofanjarðar, (A rými). Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er skilgreint hámarks byggingarmagn fyrir húsnæði, (A rými).

7.1 Núverandi þyrping iðnaðarhúsa

Þyrping 11 hvítra iðnahúsa beggja megin við götuás Miðstrætis gefur hverfinu afgerandi heildarmynd. Arkitektúr húsanna gefur sögu iðnarðarsvæðisins góð skil. Gera má ráð fyrir því að með sölu lóðanna til einkaaðila, þá munu húsinn vera endurgerð, þau einangruð og klædd að utan. Þetta mun hafa áhrif á innra skipulag og ásýnd húsa. Stefnt er að því að halda í séreinkenni þyrpingarinnar sem slíkrar, en á sama tíma að veita hönnuðum rými til að breyta ásýnd húsanna. Eftirfarandi skilmálar hafa verið skilgreindir:

- Framhliðar og aðalinngangar húsa snúa að almenningsrýminu;
- Ásýnd húsa, efnis- og litanotkun er heildræn, þ.e. hönnun útveggja húsa er samþætt og heildsteypt. Ekki er heimilt;
- Litir útveggja hafa ljóst yfirbragð;
- Heimilt er að breyta gluggasamsetningu útveggja húsa, bæta við eða fella niður hurðir;



7.2 Svæði [A] Miðsvæði

- Framhliðar og aðalinngangar húsa snúa að almenningsrýminu;
- Götuhliðar eru opnar, virkar og aðlaðandi;
- Reitir eru uppbyggðir með smáum byggingarkvarða og hámarks uppbroti;
- Ásýnd húsa er lifandi, efnis- og litanotkun innan lóðar er fjölbreytt;
- Litir húsa innan reits eru fjölbreyttir en forðast skal miklar andstæður;
- Salarhæð jarðhæða er að lágmarki 3.5 metrar (frá gólfplötu að lofti);
- Efstu hæðir húsa sem eru 5 hæðir eða hærri eru inndregnar;
- Innkeyrslur bílastæða er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum íbúða/húsa.



7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði

- Aðgengi að grænu svæði á milli húshluta skal vera tryggt;
- Inngangar bygginga skulu vera á jaðri byggingarreits gegn almenningssvæði
- Stiga- og lyftuhús er hluti af heildrænni hönnun og skulu vera leyst innanhúss
- Óheimilt er að hafa opin stigahús við mörk byggingarreits
- Ekki er leyfilegt að bakhliðar húsa snúi að almenningssvæði
- Svalargangar sem snúa að almenningssvæði eru leyfilegir að hámarki 20% af hliðum húsa
- Innkeyrslur bílastæða er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum húsa, eða eins og kostur er
- Allar íbúðir á jarðhæð eru með sérfleti skv up-þráttum
- Sameiginlegur garður skal vera aðgengilegur öllum íbúum
- Þakbyggingar eru leyfilegar út fyrir byggingarreit, en þær eru hluti af heildarbyggingarmagni
- Heildarflatarmál þakbygginga skal ekki vera meir

en 15% af flatarmáli þaka húsnæðis

- Þakbyggingar skulu vera inndregnar að, lágmarki 5 m frá úthlið húsa
- Ásýnd húsa er lifandi, efnis- og litanotkun innan lóðar er fjölbreytt. Undantekning er gerð á húsum B1.1, B.1.7 og B1.9, hér skal heildaryfirbragð njóta sín
- Bílastæði eru leyst á lóð úr augsýn almenningssvæðis. Byggingar snerta yfirborð jarðar. Ekki er heimilt að hús á súlum fljóti yfir (hálf)niðurgrafna bílastæðakjallara



7.4 Svæði [C] Kvikmyndaborp 1

- Hús nýbygginga eru alhliða, þ.e. ásýnd húsa er aðlaðandi, opnanir eru í öllum úthlið. akhliðar sem snúa að almenningssýminu eru ekki leyfðar
- Aðalinngangar húsa snúa að almenningssýminu
- Yfirbragð og ásýnd húsa á reitnum er frjáls, hver bygging hefur sín eigin séreinkenni, efnis- og litaáferð
- Götuhliðar húsa C1.1, C1.2 og C1.3 eru opnar, virkar og aðlaðandi
- Salarhæð jarðhæða húsa C1.1, C.2 og C1.3 er að lágmarki 3.5 metrar (frá gólfplötu að lofti)
- Æðkilegt er að innkeyrslur bílastæðakjallara er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum húsa



7.6 Svæði [E] Hafnarsvæði

- Yfirbragð, efnisval og ásýnd húsa er frjálst, en byggingar skulu vera hannaðar á heildrænan hátt, þ.e efnisnotkun og litir húsa er heildsteypt

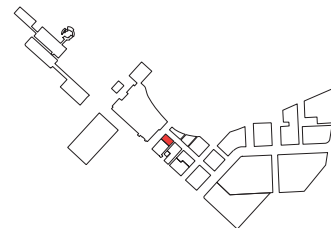
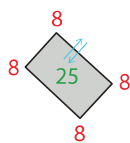


7.5 Svæði [D] Kvikmyndaborp 2

- Útveggir húsa skulu vera í amk 5 m fjarlægð frá lóðarmörkum
- Yfirbragð, efnisval og ásýnd húsa á lóðunum er frjáls, en byggingar skulu vera hannaðar á heildrænan hátt, þ.e efnisnotkun og litir úthliða húsa er samþætt
- Bakhliðar húsa eru virkar og aðlaðandi, ýmist með gluggaopnunum eða hurðum
- (Ljós)skilti eru leyfð, að hámarki 10% flatarmáls úthliðum húsa

7.7 Miðsvæði - blönduð byggð [A]

Lóð A1.1



Lóð A1.1	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	441	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	1984	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	1543	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	441	

Starfsemi

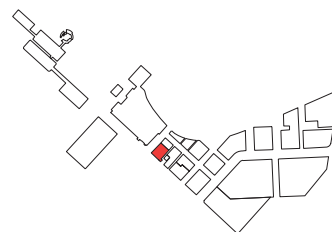
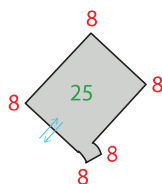
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	353
Ibúðarstarfsemi m ²	1190
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	7
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	10
Samtala	17
Bílastæði í almenningsrými	3
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	14



Lóð A1.2



Lóð A1.2	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	918	
Núverandi m ²	1698	
Heildarbyggingarmagn m ²	1698	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	1698	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

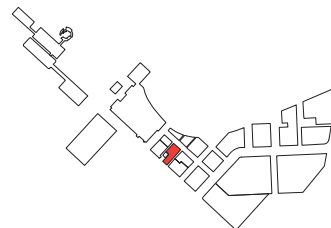
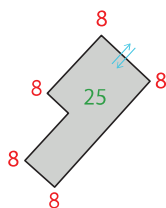
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1698
Ibúðarstarfsemi m ²	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	34
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	34
Bílastæði í almeningsrými	6
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almeningsrými	28



Lóð A1.3

**Lóð A1.3****Hámark****Athugasemdir**

Lóð m²	1006
Núverandi m²	0
Heildarbyggingarmagn m²	4526
Byggingarmagn ofanjarðar m²	3520
Bilageymslur neðanjarðar m²	1006

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m²	805
Íbúðarstarfsemi m²	2715

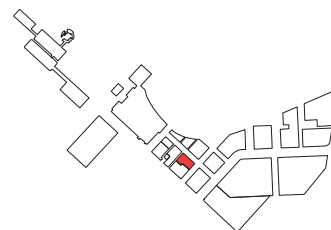
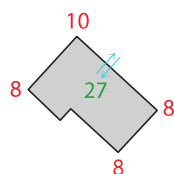
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m²	16
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m²	23

Samtala

Bílastæði í almenningssými	7
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningssými	32



Lóð A1.5



Lóð A1.5	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	867	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	3901	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3034	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	867	

Starfsemi

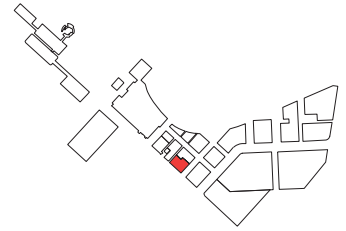
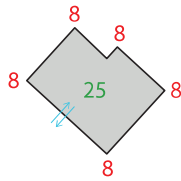
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	694
Íbúðarstarfsemi m ²	2340
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	14
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	20
Samtala	33
Bílastæði í almenningsrými	6
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	27



Lóð A1.6



Lóð A1.6	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	1086	
Núverandi m ²	936	
Heildarbyggingarmagn m ²	4887	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3801	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	1086	

Starfsemi

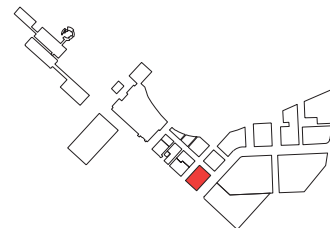
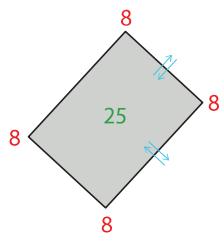
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1445
Íbúðarstarfsemi m ²	2356
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	29
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	20
Samtala	49
Bílastæði í almenningsrými	9
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	40



Lóð A2.1



Lóð A2.1 Hámark Athugasemdir

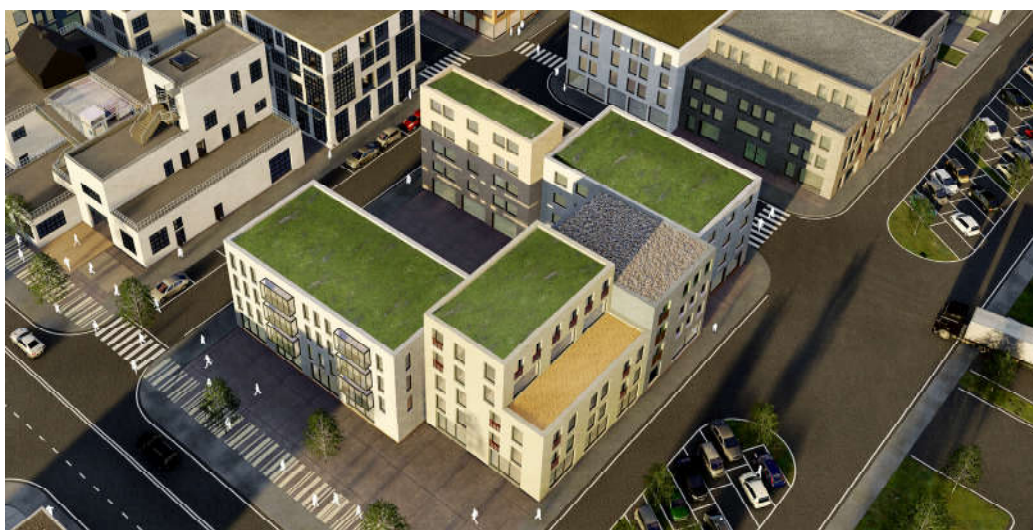
Lóð m ²	1879
Núverandi m ²	0
Heildarbyggingarmagn m ²	8455
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	6576
Bilageymslur neðanjarðar m ²	1879

Starfsemi

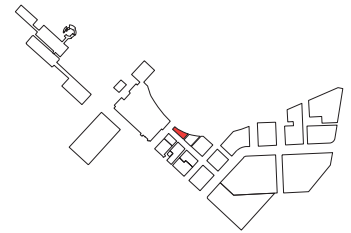
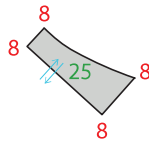
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1503
Íbúðarstarfsemi m ²	5073
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	30
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	42
Samtala	72
Bílastæði í almenningsrými	13
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	59



Lóð A3.1



Lóð A3.1

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	416	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	1872	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	1456	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	416	

Starfsemi

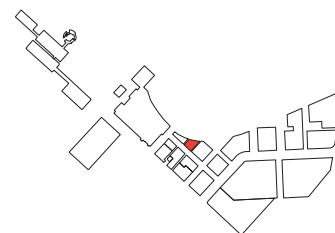
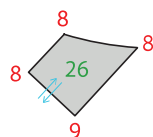
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	333
Íbúðarstarfsemi m ²	1123
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	7
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	9
Samtala	16
Bílastæði í almenningsrými	3
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	13



Lóð A3.2



Lóð A3.2

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	561	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	2524	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	1963	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	561	

Starfsemi

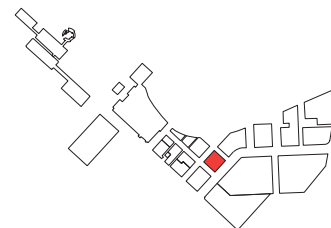
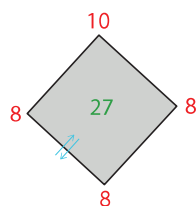
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	449
Ibúðarstarfsemi m ²	1514
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	9
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	13
Samtala	22
Bílastæði í almenningssými	4
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	18



Lóð A4.1



Lóð A4.1

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	1406	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	6327	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	4921	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	1406	

Starfsemi

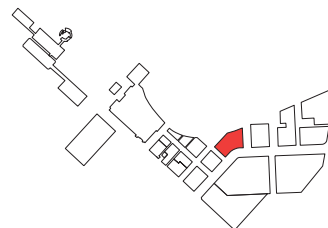
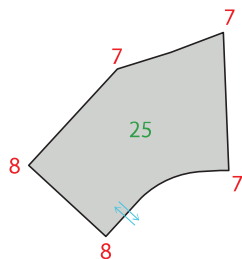
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1123
Íbúðarstarfsemi m ²	3798
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	22
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	32
Samtala	54
Bílastæði í almenningssými	10
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	44



Lóð A4.2



Lóð A4.2	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	2791	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	12559	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	9768	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	2791	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	2233
Ibúðarstarfsemi m ²	7535

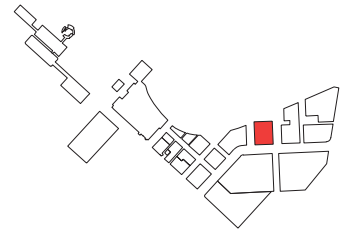
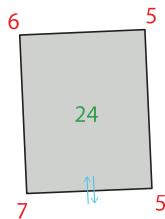
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	45
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	63

Samtala	107
Bílastæði í almenningssými	20
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	88



7.8 Íbúðarsvæði [B]

Lóð B1.1



Lóð B1.1	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	2484	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	6960	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	4476	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	2484	

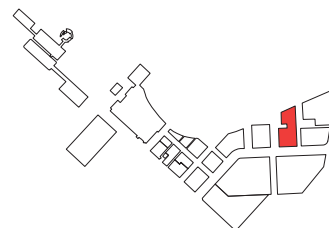
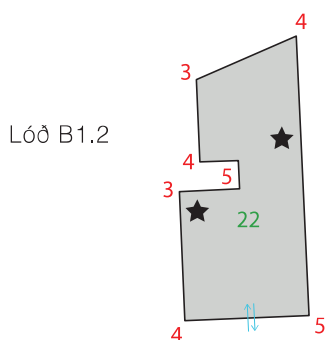
Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	0
Íbúðarstarfsemi m ²	4476
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	37
Samtala	37
Bílastæði í almenningssými	34
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	4





Lóð B1.2

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	3519	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	9425	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	5842	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	3583	

Starfsemi

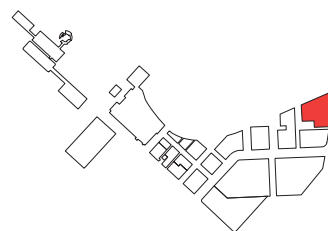
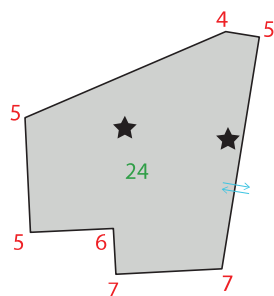
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	0
Ibúðarstarfsemi m ²	5842
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	49
Samtala	49
Bílastæði í almenningssými	44
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	5



Lóð B1.3



Lóð B1.3

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	4771	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	12477	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	7706	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	4771	

Starfsemi

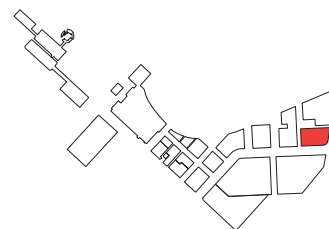
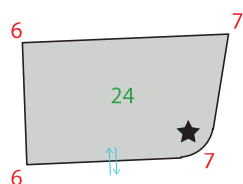
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	0
Íbúðarstarfsemi m ²	7706
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	64
Samtala	64
Bílastæði í almenningsrými	58
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	6



Lóð B1.4



Lóð B1.4

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	2811	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	7549	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	4738	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	2811	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

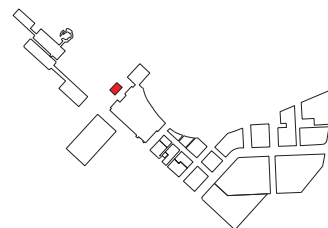
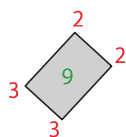
Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	0
Ibúðarstarfsemi m ²	4738
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	39
Samtala	39
Bílastæði í almenningssými	36
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	4



7.9 Kvikmyndaborp 1 [C]

Lóð C1.1



Lóð C1.1	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	12962*	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	1362	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	1362	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

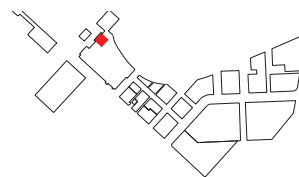
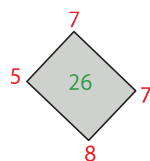
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1362
Ibúðarstarfsemi m ²	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	18
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	18
Bílastæði í almenningssými	0
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningssými	18



Lóð C1.2



Lóð C1.2

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	12962*	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	3844	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3844	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

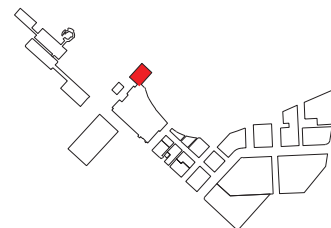
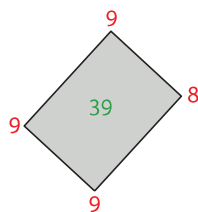
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	3844
Íbúðarstarfsemi m ²	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m ²	25
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	25
Bílastæði í almenningssými	0
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningssými	25



Lóð C1.3

**Lóð C1.3****Hámark****Athugasemdir**

Lóð m ²	12962*
Núverandi m ²	0
Heildarbyggingarmagn m ²	13989
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	12823
Bilageymslur neðanjarðar m ²	1166

Starfsemi

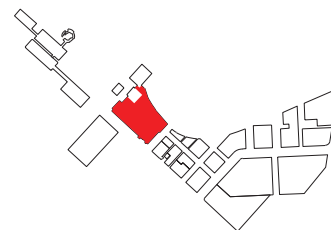
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	12823
Íbúðarstarfsemi m ²	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m ²	81
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	81
Bílastæði í almenningssými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	81



Lóð C1.4 og C1.5



Lóð C1.4, C1.5	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	12962*	
Núverandi m ²	6898	
Heildarbyggingarmagn m ²	6898	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	6898	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

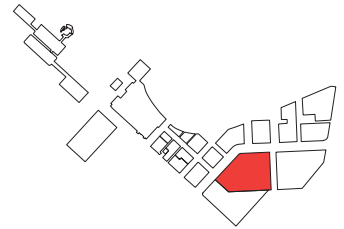
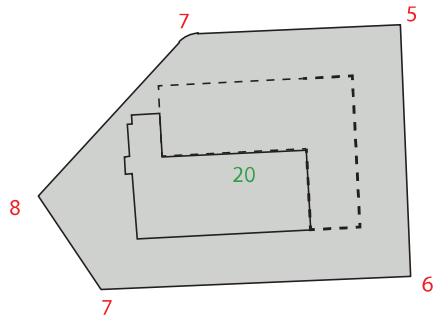
Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	6898
Ibúðarstarfsemi m ²	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/150m ²	81
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	81
Bílastæði í almenningssými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	81



7.10 Kvikmyndapörp 2 [D]

Lóð D1



Lóð D1	Hámark	Athugasemdir
--------	--------	--------------

Lóð m ²	11406	
Núverandi m ²	3250	
Heildarbyggingarmagn m ²	7130	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	7130	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	7130
Ibúðarstarfsemi m ²	0

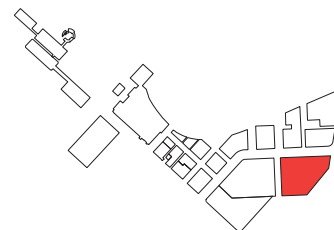
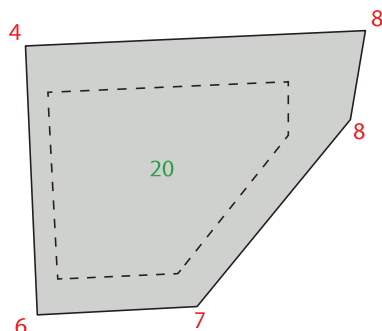
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m ²	71
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0

Samtala

Bílastæði í almenningssými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	71



Lóð D2



Lóð D2

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	7048	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	3500	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3500	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

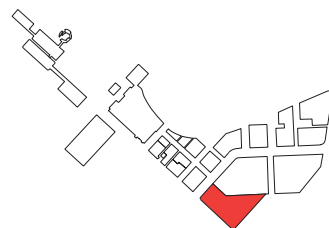
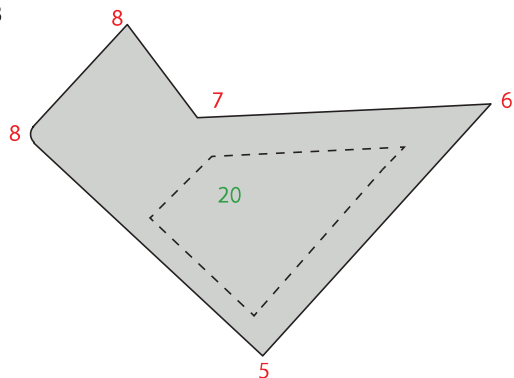
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	3500
Ibúðarstarfsemi m ²	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m ²	35
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	35
Bílastæði í almeningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almeningsrými	35



Lóð D3



Lóð D3	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	7385	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	2500	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	2500	
Bilageymslur neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

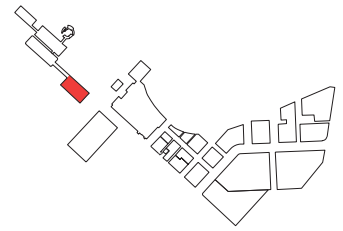
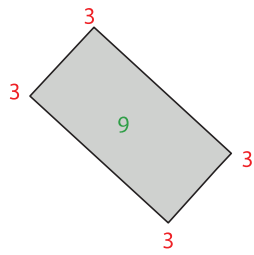
Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	2500
Íbúðarstarfsemi m ²	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m ²	25
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	25
Bílastæði í almenningssými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningssými	25



7.11 Hafnarsvæði [E]

Lóð E1



Lóð E1	Hámark	Lágmark
Lóð m ²	2198	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	1628	
Byggingarmagn m ²	1628	
Bilageymslur m ²	0	0
Landnotkun		

Lóð E2	Hámark	Lágmark
Lóð m ²	2730	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	369	
Byggingarmagn m ²	369	
Bilageymslur m ²	0	0
Landnotkun		

Viðauki, leiðréttingar og breytingar frá 1. útgáfu 11. mars 2018

7. september 2018

1. Byggingarreitur á lóð D.2.1 færður til vegna núverandi vatnslagnar sem annars hefði lent undir húsi
2. Bílastæði á á yfirborði á svæði A víkja fyrir auknu rými fyrir hjólastíg
3. Innkeyrslur fyrir lóðir (leiðbeinandi) hefur verið bætt inn á uppdrátt
4. Opnanir í bílastæðaeyjum fyrir miðju Breiðgötu fyrir innkeyrslur inn á D-lóðir teiknaðarinn á uppdrátt
5. Djúpgámar og lóðartafla tekin úr uppdráttum, texti um sorphirðu uppfærður í greinargerð, bls. 95 í greinargerð
4. Lóðir fyrir fjarskiptastöðvar settar inn á uppdrátt og skýringarmynd í greinargerð, bls 88.
6. Skipulagsuppdráttur uppfærður samkvæmt forhönnun umferðar inn á Sorpu-svæðið
7. Í kafla 3.10, á blaðsíðu 16 er sagt að húsakönnun fyrir svæðið hafi verið unnin af Borgarsögusafni, hið rétta er að hún var gerð af Páli Hjaltasyni arkitekt, Plús Arkitektum
8. Í umfjöllun um fornleifaskráningu, kafla 3.9, bls. er ranglega vísað í eldri skýrslu, þessu verður breytt og vísað í nýja skýrslu nr. 188, Gufunes 1. áfangi fornleifaskráning. Texti sem datt út í umbroti á milli lína 6 og 7 bætt við.
9. Bætt við í greinargerð umfjöllun um grænna öxull sem sker í gegnum D-svæðið. Sama gildir um skurði meðfram aðkomuvegi Sorpu, þeim breytt í blágrænan farveg

Verkkaupi: Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur & skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:
jvantspijker í samvinnu við Felixx landslagsarkitekta

jvantspijker
Urbanism Architecture Research bv

jvantspijker
Mathenesserdijk 418f
3026 GV Rotterdam
e. info@jvantspijker.com
w. www.jvantspijker.com

Skjal þetta hefur verið unnið af teiknistofunni jvantspijker fyrir Reykjavíkurborg
Öll afritun er óheimil nema með leyfi höfunda.



REYKJAVÍKURBORG

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ

GUFUNES – HÚSAKÖNNUN



Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.

08.12.2017

UNNIÐ FYRIR UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ REYKJAVÍKURBORGAR

1. útgáfa 08.12.2017

Unnið að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2017

Húsakönnunin er unnin af Landslagi og Plúsarkitektum.

Textagerð: Landslag; Ómar Ívarsson og Plúsarkitektar; Páll Hjaltason og Arnar Sigurjónsson

Varðveislumat: Plúsarkitektar; Páll Hjaltason og Arnar Sigurjónsson

Nýjar ljósmyndir: Landslag

Loftmyndir ásamt skýringartexta: LUKR og Landslag

Mynd á forsíðu: Landslag

Afritun einstakra hluta skýrslunnar er leyfileg sé getið heimildar. Afritun heilla kafla eða skýrslunnar í heild með ljósmyndun, prentun, hljóðritun eða á annan hátt er einungis heimil að fengnu skriflegu leyfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

© Reykjavíkurborg 2017

Öll réttindi áskilin

1	Inngangur	3
1.1	Afmörkun athugunarsvæðisins og stærð	3
1.2	Aðferðafræði	4
2	Húsakönnun	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Byggðapróun	5
2.2.1	Áburðarverksmiðjan í Gufunesi	5
2.2.2	Íslenska Gámafélagið	6
2.2.3	Byggðasamlagið SORPA	6
2.2.4	Veitur ohf	6
2.2.5	Grafreitur í Gufunesi	8
2.3	Húsagerðir og byggingarstílar	8
2.4	Upprunaleiki	9
2.5	Hönnuðir	9
3	Varðveislumat- mat á varðveislugildi	9
4	Niðurstaða varðveislumats	10
4.1	Friðlýst hús, friðuð hús og hús sem eru umsagnarskyld	10
4.2	Tillaga að friðlýsingu húsa	10
4.3	Tillögur um hverfisvernd í deiliskipulagi	10
4.4	Skilmálar í deiliskipulagi og almenn tilmæli í varðveislu	10
5	Húsaskrá	12
5.1	Svæði þar sem Áburðarverksmiðjan í Gufunesi var staðsett	12
5.2	Svæði SORPU og skolpdælustöðvar Veitna í Gufunesi	26
6	Heimildaskrá:	32

1 Inngangur

Húsakönnun fyrir Gufunes er unnin að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar samhliða vinnu við deiliskipulag fyrir hluta af svæðinu í Gufunesi og er það í samræmi við 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar segir m.a.:

„Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar...“

1.1 Afmörkun athugunarsvæðisins og stærð

Mörk þess svæðis sem húsakönnun nær til má sjá á loftmynd hér að neðan en um er að ræða svæði gömlu Áburðarverksmiðjurnar og svæði Íslenska Gámafélagsins í Gufunesi.

Stærð svæðisins er um 30 ha að flatarmáli. Húsakönnunin nær til allra húsa innan svæðisins.



Mynd 1. Afmörkun þess svæðis sem húsakönnun nær til í Gufunesi.

1.2 Aðferðafræði

Húsakönnunum er ætlað að skrá og leggja mat á varðveislugildi byggðarinnar og jafnframt að leggja mat á varðveislugildi einstakra húsa á svæði sem verið er að vinna deiliskipulag á eða til stendur að vinna deiliskipulag á. Niðurstöðurnar eru notaðar til að marka stefnu um vernd eða friðun og til að móta bæjarumhverfi í framtíðinni.

Mat á varðveislugildi byggist á heimildum sem eru til um húsinn, frumheimildum eins og teikningum, fasteignamatssupplýsingum, brunavirðingum og fleiri slíkum heimildum auk eftirheimilda af ýmsu lagi og munnlegum heimildum eins og upplýsingum frá húseigendum/íbúum. Í mati á varðveislugildi er jafnframt litið til samanburðar og húsinn sett í samhengi við staðbundnar byggingahefðir í Reykjavík eða á landsvísi. Húsin eru skoðuð í vettvangsferðum og ljósmynduð.

Vert að taka fram að mat á varðveislugildi tekur einförðungu á ytra útliti húsa en ekki innra skipulagi né breytingum á því. Breytingar á ytra útliti á húsum geta því haft áhrif á mat á varðveislugildi. Mat á varðveislugildi segir ekki til um verðgildi húsa né notagildi.

Í þessari húsakönnun er beitt aðferðafræði sem kennd hefur verið við SAVE aðferðafræðina (e. Survey of Architectural Values in the Environment) sem upphaflega er dönsk aðferð við mat á varðveislu byggðar en hefur verið staðfærð að íslenskum aðstæðum og verið beitt hér á landi um nokkurn tíma.¹

¹ Leiðbeiningar um gerð bæja- og húsakannana, með hliðsjón af dönsku SAVE-aðferðafræðinni; Rvík 1996.

Sjá einnig Skráningareyðublað og leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana útgefið af Húsafriðunarnefnd 6. október 2009.

2 Húsakönnun

2.1 *Staðhættir*

Svæðið sem húsakönnunin tekur til er um 30 ha svæði á Gufunesi. Byggðarsamlagið SORPA er með móttökustöð sína í Gufunesi og Íslenska Gámafélagið er með höfuðstöðvar sínar á svæðinu, í byggingum þar sem áður tilheyrðu Áburðaverksmiðjunni í Gufunesi. Fyrirtækin Rvk Studios og Kukl eru með starfsemi í nokkrum byggingum á svæðinu sem áður tilheyrðu Áburðaverksmiðjunni í Gufunesi. Þá er í einni byggingu á svæðinu vörubrettaframleiðsla og skopdælustöð Veitna ohf. er staðsett við ströndina.

2.2 *Byggðaðpróun*

2.2.1 *Áburðarverksmiðjan í Gufunesi*

Áburðarverksmiðjan í Gufunesi var vígð árið 1954 en það ár hófst framleiðsla áburðar á svæðinu. Áburðarverksmiðjan framleiddi köfnunarefnisáburð sem fékk nafnið Kjarni. Stofnað var fyrirtækið Áburðarsala ríkisins sem hafði einkarétt á innflutningi og sölu áburðar. Þetta fyrirtæki flutti inn steinefnaáburð, þrífosfat og kalí til að blanda með hinum íslenska Kjarna en köfnunarefnið í áburðinum var unnið úr andrúmsloftinu.

Rekstur Áburðarverksmiðjunnar og Áburðarsölunnar var fljótlega sameinaður og hafði verksmiðjan einkaleyfi á sölu á áburði á Íslandi til ársins 1995.

Framleiðsla tilbúins áburðar hjá Áburðarverksmiðjunni fór fram í byggingum sem allar eru staðsettar í Gufunesi: vetnisverksmiðju, köfnunarefnisverksmiðju, ammoníaksverksmiðju, sýruverksmiðju og blöndun. Efnaframleiðsla í verksmiðjunni var lögð niður í október árið 2001 og var þá hráefni flutt inn í kornaformi, blandað saman í verksmiðjunni og áburðurinn sekkjaður.

Eldur kom upp í ammoníaksgeymi í verksmiðjunni árið 1990. Í kjölfar þess lýstu íbúar í Grafarvogi áhyggjum sínum á staðsetningu verksmiðjunnar svo nálægt íbúðarhverfi. Borgarráð samþykkti í apríl 1990 að krefjast þess að rekstri verksmiðjunnar yrði hætt. Öflug sprenging varð í verksmiðjunni 1. október 2001 sem varð til þess að framleiðslu þar var hætt fyrir en ella.

Reykjavíkurborg samdi árið 2002 við hluthafa Áburðarverksmiðjunnar hf. um stöðvun efnaframleiðslu og kaup borgarinnar á fasteignum og aðstöðu. Áburðarverksmiðjan hafði starfsleyfi til ársins 2019 og var lóðin sem hún leigði af Reykjavíkurborg 20 hektarar.

Reykjavíkurborg hefur samið við Rvk Studios um kaup á nokkrum fasteignum í Gufunesi undir kvikmyndaver. Byggingarnar tilheyrðu áður Áburðarverksmiðjunni en hafa verið leigðar Íslenska Gámafélaginu undanfarin ár.



Mynd 2. Áburðarverksmiðjan í Gufunesi í Júlí 1981 (Ljósmyndasafn Reykjavíkur, Gunnar V. Andrésson).

2.2.2 Íslenska Gámafélagið

Íslenska Gámafélagið var stofnað 1999. Tilgangurinn með stofnun fyrirtækisins var að auka samkeppni á því sviði atvinnulífsins sem snýr að sorphirðu. Fyrirtækið er með höfuðstöðvar sínar og helsta athafnasvæði í Gufunesi, en þar er m.a. móttaka á eftirfarandi sorpflokkum: Almennt sorp, grófur úrgangur, hreint og litað timbur, pappi og pappír, plast, járn og málmar, spilliefni og steinefni. Byggingarnar tilheyrðu áður Áburðarverksmiðjunni hafa verið leigðar Íslenska Gámafélaginu undanfarin ár en fyrirtækið hefur undirritað samning við Reykjavíkurborg um að félagið flytji starfsemi sína úr Gufunesi á nýtt athafnasvæði á Esjumelum í áföngum.

2.2.3 Byggðasamlagið SORPA

SORPA er byggðasamlag í eigu sveitarfélaganna sex á höfuðborgarsvæðinu sem eru Reykjavík, Hafnarfjörður, Kópavogur, Seltjarnarnes, Mosfellsbær og Garðabær.

SORPA bs er með móttökustöð sína við Gufunesveg í Gufunesi en þar fer fram flokkun og böggun úrgangs.

2.2.4 Veitur ohf

Skolpdælustöð í eigu Veitna ohf. er við ströndina.

2.2.5 Grafreitur í Gufunesi

Við uppgröft fyrir skemmu Áburðaverksmiðjunnar á sjöunda áratug síðustu aldar var komið niður á mannabein og ljóst að fundist hafði gamall kirkjugarður á svæðinu. Vitað var af þessum garði en ekki hvar hann var staðsettur. Ákveðið var að hanna og útbúa lítinn grafreit fyrir beinin í nánd við þann stað þar sem beinin fundust og var Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt fenginn til verksins.

Garðurinn var vígður árið 1968 og er hann með fornu sporöskjulaga formi, holur að innan og með nokkru af trjágróðri. Hugmyndin með hönnuninni var skv. hönnuði að hafa garðinn látlausan en myndrænan og að garðurinn myndi standa eins og skúlptúr í landslaginu.

Garðurinn er staðsettur á opnu svæði á milli athafnasvæða SORPU og Íslenska Gámafélagsins. Nokkuð opið rými er umhverfis garðinn og æskilegt er að ekki verði þrengt mikið að honum við framtíðar uppbyggingu á svæðinu.



Mynd 5. Séð yfir grafreit í Gufunesi.

2.3 Húsagerðir og byggingarstílar

Húsakynni Áburðarverksmiðjunnar voru flest byggð um og uppúr miðri síðustu öld og samanstendur húsakosturinn af hefðbundnum byggingum iðnaðarhúsnæðis fyrir þá starfsemi sem þar var. Um er að ræða stórar skemmur með bogapökum og lægri byggingar með mismunandi þakgerð. Áður voru stórir tankar á svæðinu en þeir hafa verið fjarlægðir af svæðinu sem og nokkrar fyrrum verksmiðjubyggingar.

Byggingar Íslenska Gámafélagsins eru allar byggðar eftir 1990. Stærð bygginganna er mjög mismunandi en þær eiga það sameiginlegt að vera allar með bogapaki og því er samhljómur í byggingarstíll þeirra.

Skolpdælustöð í eigu Veitna ohf. er við ströndina og er byggingin í sama byggingarstíl og margar aðrar skolpdælustöðvar við strandlengju Reykjavíkur.

2.4 *Upprunaleiki*

Flest húsin á svæðinu eru af upprunalegri gerð.

2.5 *Hönnuðir*

Hönnuður flestra húsanna sem Áburðaverksmiðja ríkisins lét byggja á svæðinu er Halldór H. Jónsson. Arkitektastofan Arkþing hannaði flestar byggingarnar sem Íslenska Gámafélagið hefur byggt á svæðinu og Úti Inn arkitektar hönnuðu skoldpælustöðina.

3 **Varðveislumat- mat á varðveislugildi**

Aðferðafræðin eða varðveislumatið byggir á því að meta tiltekna þætti á hverju húsi fyrir sig og þar með verður matið markvissara og samræmdara. Hvert hús er metið samkvæmt eftirtöldum þáttum og er matið miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið er framkvæmt:

- Byggingarlistarlegt gildi
- Menningarsögulegt gildi
- Umhverfisgildi
- Upprunaleg gerð
- Tæknilegt ástand

Niðurstaða úr matsþáttunum er varðveislugildið og á því byggjast tillögur um varðveislu og verndun.

Byggingarlist er mat á hlutföllum, samsvörun í útliti og úrvinnslu einstakra byggingarhluta ásamt því að skoða samspil forms, efnismeðferðar og notagildis. Reynt er að meta hvort húsið sé í eðli sínu og staðsetningu gott, miðlungi gott eða óheppilegt dæmi um þá byggingargerð sem húsið flokkast í og hvort um er að ræða gott höfundarverk ef um slíkt ræðir. Matið er miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið fer fram og þá lagt mat á þær breytingar sem gerðar hafa verið á húsinu í gegnum tíðina. Gildi hússins er metið í samanburði við staðbundna byggingarhefð og metið hvort fá dæmi séu um hús af þessari gerð. Einnig er metið hvort um er að ræða tæknilegar nýjungar eða efnisval miðað við byggingartíma hússins. Að lokum er byggingarstíll hússins tilgreindur og sérkenni hans dregin fram.

Menningarsögulegt gildi byggir á því hvort sögufrægir atburðir og/eða persónur tengjast húsinu eða að það standi á sögufrægum stað. Einnig hvort húsið sé til vitnis um þróun byggðar t.d. hvort það sé nánast eina byggingin á svæði sem áður var nokkur byggð á og það sé vitnisburður um starfsemi og líf sem áður var. Einnig er metið hvort húsið hafi gegnt sérstæðri upphaflegri notkun t.d. vegna atvinnuhátta sem nú eru aflagðir.

Umhverfisgildi er metið út frá mikilvægi hússins fyrir nærliggjandi hús, götumynd eða hverfi og færð rök fyrir mikilvægi þess í umhverfi sínu. Jafnframt er lagt mat á hvort staðsetning húss í landslagi eða á lóð falli að umhverfinu eða ekki.

Upprunaleg gerð hússins er metin út frá því hvernig upprunaleg gerð þess hefur varðveist í gegnum árin og reynt að leggja mat á hvernig til hefur tekist með viðgerðir, viðbyggingar eða breytingar á húsinu og hvort þær styrki eða veiki mikilvæga byggingarhluta hússins eða húsið í heild.

Tæknilegt ástand er eingöngu sjónrænt mat á ytra byrði hússins þ.e.a.s. hvort því sé vel við haldið og ekki sýnilegar skemmdir eða vanhirða.

Varðveislugildi hússins er síðan metið út frá þessum þáttum en hafa ber í huga að mat á byggingarlist, menningarsögu og umhverfis vega þyngst. Tæknilegt ástand hefur að jafnaði ekki áhrif á varðveislugildi hússins.

Mat á varðveislugildi byggist á heimildum sem eru til um húsinn, frumheimildum eins og teikningum, fasteignamatupplýsingum, brunavirðingum og fleiri slíkum heimildum auk eftirheimilda af ýmsu tagi. Auk þess eru þau borin saman við önnur hús og sett í samhengi við staðbundnar byggingahefðir í Reykjavík. Húsin eru skoðuð í vettvangsferðum og ljósmynduð.

Vert er að taka fram að mat á varðveislugildi húsa verður aldrei endanlegt hlutlægt mat hafið yfir alla gagnrýni. Nýjar upplýsingar eða breytingar á húsi geta leitt til endurmats og breytt varðveislugildi þess til hækkunar eða lækkunar.

Undanfarin ár hefur áherslan í verndun byggðar ekki eingöngu verið á varðveislu einstakra húsa heldur líka á varðveisluverðar heildir þ.e.a.s. húsaraðir, húsapýrpingar eða götummyndir sem teljast hafa varðveislugildi. Þannig getur hús sem hefur jafnvel lágt varðveislugildi eitt og sér fengið hátt varðveislugildi sem hluti af húsaröð eða götummynd.

Í varðveislumati er varðveisluverðum húsaröðum, samstæðum eða þyrpingum skipt í þrjá flokka:

Í fyrsta flokk falla húsaraðir, þyrpingar, götummyndir eða heild sem þykir einstök og hefur hátt varðveislugildi og ætti að njóta verndar, annað hvort með Minjalögum eða með hverfisvernd.

Í annan flokk falla húsaraðir, þyrpingar, götummyndir eða heild sem hefur miðlungs varðveislugildi en ætti að njóta hverfisverndar.

Í þriðja flokki er athyglisverð húsaröð, húsasamstæður eða heild sem bent er á meira til upplýsingar og fræðslu fremur en sem tillaga til beinnar verndunar með hverfisvernd.

4 Niðurstaða varðveislumats

4.1 Friðlýst hús, friðuð hús og hús sem eru umsagnarskyld

Engin hús á svæðinu eru friðlýst eða friðuð og því ekki umsagnarskyld.

4.2 Tillaga að friðlýsingu húsa

Ekki eru gerðar neinar tillögur um friðlýsingu húsa á skipulagssvæðinu.

4.3 Tillögur um hverfisvernd í deiliskipulagi

Ekki eru gerðar neinar tillögur um hverfisvernd húsa á skipulagssvæðinu.

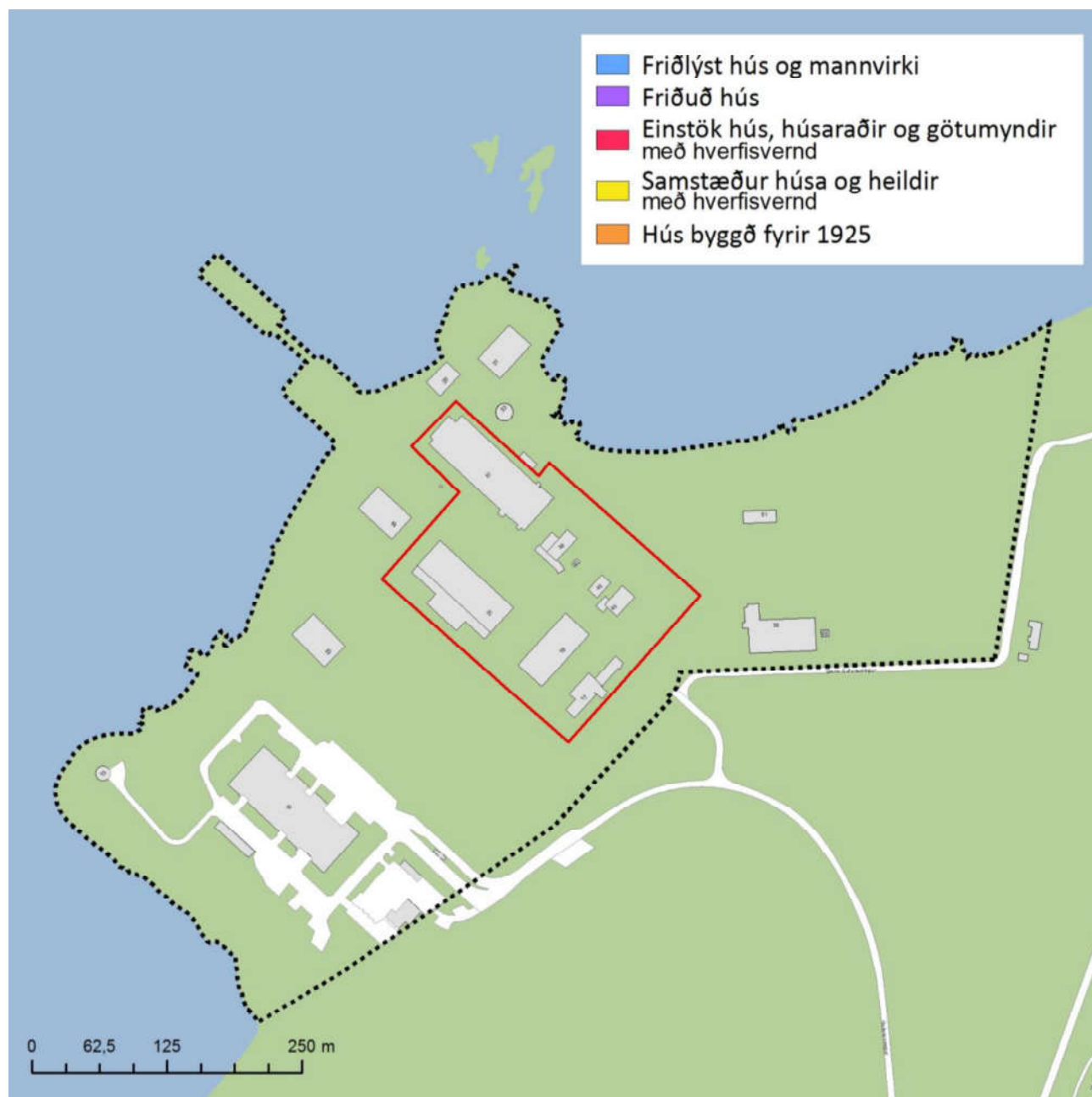
4.4 Skilmálar í deiliskipulagi og almenn tilmæli í varðveislu

Niðurstaða varðveislumats er að ekkert hús á svæðinu skuli friðlýsa og að ekkert hús, húsapýrping eða húsaröð skuli setja undir hverfisvernd.

Aftur á móti er talið að þyrping húsa beggja megin við götuás sem liggur í gegnum svæði Íslenska Gámafélagsins og niður bryggju myndi sterka heild og gefi sögu svæðisins góð skil. Um er að ræða

byggingar sem áður tilheyrðu Áburðaverksmiðjunni í Gufunesi og voru húsin byggð á mismunandi tímabili í sögu verksmiðjunar, eða fá því uppúr 1950 til um 1990.

Talið er að húsabyrping þessi geti verið leiðarljós við skipulag svæðisins í Gufunesi en þessi hús hafa sterkt sameiginlegt yfirbragð sem getur gefið tón fyrir framtíðarbyggð á svæðinu.



Mynd 6. Yfirlitsmynd af svæðinu, þyrping húsa á svæðinu sem talin eru mynda sterka heild í varðveislumati eru innan rauða rammans.

5 Húsaskrá

5.1 Svæði þar sem Áburðarverksmiðjan í Gufunesi var staðsett

Í þessum kafla er húsaskrá fyrir þau mannvirki sem eru á því svæði þar sem Áburðarverksmiðjan í Gufunesi var staðsett. Hér að neðan er yfirlitsmynd þar sem sjá má númer og nöfn mannvirkja á svæðinu en sömu nöfn eða númer má sjá í umfjöllun um hvert mannvirki neðar í kaflanum.



Mynd 7. Yfirlitsmynd af svæði þar sem Áburðarverksmiðjan í Gufunesi var staðsett, númer og nöfn mannvirkja.

Gufunes 1



Byggingarár:	1955/ viðbygging 1981	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson og Garðar Halldórsson (viðbygging)
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Sjónsteypa, steníklæðning
Þakgerð:	Einhalla (skúrpak)	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Tvílyft, þrílyft, kjallari, útskot
Notkun:	Skrifstofa ÍG, mötuneyti	Stærð:	1.792+876 m ²

Upplýsingar:

Húsið var byggt árið 1954 og var hannað af Halldóri H. Jónssyni arkitekt. Húsið samanstóð af tvílyfttri láréttri álmu með kjallara og þrílyftum turni í norðvestur enda. Árið 1981 var byggt við suður hlið hússins eftir teikningum Garðars Halldórssonar arkitekts. Viðbyggingin sótti innblástur í upprunalegu bygginguna. Eldri hluti hússins hefur verið klæddur steníplötum að hluta.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: *Miðlungs. Um var að ræða fallegt hús sem er ágætt dæmi um íslenskan módernisma. Formfræði og hlutföll voru vel úthugsuð en með tilkomu viðbyggingar breyttist heildarútlit byggingar.*

Menningarsögulegt gildi: *Lágt. Um er að ræða hefðbundna skrifstofubyggingu frá 6. áratugnum.*

Umhverfisgildi: *Miðlungs. Húsið var eitt af fyrstu húsum sem risu í tengslum við Áburðarverksmiðjuna í Gufunesi og er ákveðið kennileiti á svæðinu.*

Upprunalegt gildi: *Lágt. Upprunalega skrifstofubyggingin var með skýra formfræði og hlutföll. Þó að viðbyggingin taki mið af upprunalegri byggingu rýrir hún fagurfræðilegt gildi heildarinnar.*

Tæknilegt ástand: *Lágt. Einhverjar viðgerðir hafa verið framkvæmdar á húsinu, t.a.m. virðist sem að eldri hluti hússins hafi lent í frostsprungum og því hefur ytra byrði verið klætt steníplötum.*

Varðveislugildi: *Lágt. Varðveislugildi hússins útaf fyrir sig er ekki mikið eitt og sér en hefur gildi sem hluti af þyrpingu húsa sem mörkuðu nýjan iðnað í Íslandi og forma það manngerða umhverfi sem þar er í dag. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.*

Gufunes 2



Byggingarár:	1954, viðbygging 1957	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Múrsléttað
Þakgerð:	Mænisþak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteyptar	Útlit:	Einlyft, viðbygging
Notkun:	Vetnisverksmiðja	Stærð:	2.061 m ²

Upplýsingar:

Verksmiðjuhúsnæðið er steinsteypt hús með þremur lágum samsíða mænisþökum. Húsið var byggt sem vetnisverksmiðja árið 1954 og var hannað af Halldóri H. Jónssyni arkitekt. Árið 1957 var byggt aðkeyrsluhús á norður hlið hússins. Eftir að Íslenska Gámafélagið tók við svæðinu af Áburðarverksmiðjunni var húsinu breytt í dekkjaverkstæði, bílageymslu og verkstæði. Fyrirtækið Kukl sem leigir út búnað til kvikmynda og sjónvarpsþáttagerðar tók við húsinu árið 2017.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt. Byggingin er stór en ytra byrði hennar er sviplítið og hefur takmarkað listrænt gildi.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Vetnisverksmiðjan var eitt að fyrstu verksmiðjuhúsum Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi sem markaði nýjan iðnað á Íslandi.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Húsið var eitt af fyrstu húsum sem risu í tengslum við Áburðarverksmiðjuna í Gufunesi og er ákveðið kennileiti á svæðinu.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Húsið er svo til upprunalegt að undanskilinni viðbyggingu sem var byggð stuttu eftir byggingu hússins.

Tæknilegt ástand: Lágt. Húsinu hefur ekki verið haldið vel síðan það var byggt.

Varðveislugildi: Lágt. Varðveislugildi hússins útaf fyrir sig er ekki mikið eitt og sér en hefur gildi sem hluti af þyrpingu húsa sem mörkuðu nýjan iðnað á Íslandi og forma það manngerða umhverfi sem þar er í dag. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.

Gufunes 2A



Byggingarár:	1957	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Einhalla (skúrpak)	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft
Notkun:	Brettavinnsla	Stærð:	338 m ²

Upplýsingar:

Húsið er einlyft steinsteyppt hús með einhalla þaki, byggt árið 1957. Húsið var hannað sem geymsluhúsnæði fyrir Áburðarverksmiðju Ríkisins. Húsið var áfangaskipt, en einungis var byggður þriðjungur af upphaflegum áformum. Síðan Íslenska Gámafélagið tók yfir svæðið hefur verið vinnsla fyrir vörubrett í húsinu. Húsið er svo óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lág. Geymslubyggingin er tilkomulítið hús sem hefur takmarkað listrænt gildi.

Menningarsögulegt gildi: Lág. Þrátt fyrir að húsið sé talið með fyrstu húsum tengt starfseminni í kringum áburðarverksmiðjuna, þá átti húsið ekki stóran þátt í sögu nýs iðnaðar á Íslandi.

Umhverfisgildi: Lág. Húsið er í litlum tengslum við önnur hús á svæðinu og hefur lítil sem engin áhrif á nærumhverfi sitt.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Húsið er í upprunalegri mynd.

Tæknilegt ástand: Lág. Húsinu er illa við haldið, t.a.m. eru skemmdir á steypu á yrta byrði byggingarinnar.

Varðveislugildi: Lág. Húsið hefur lítið listrænt gildi, ytra byrði þess er veðrað og það hefur lítil sem engin áhrif á nærumhverfi sitt.

Gufunes 3



Byggingarár:	1955, viðbygging 1966	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Múrsléttað, steníklæðning
Þakgerð:	Mænisþak, síðar einhalla	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft, tvílyft
Notkun:	Lager og verkstæði	Stærð:	2.520 m ²

Upplýsingar:

Húsið er steinsteipt og var hannað af Halldóri H. Jónssyni arkitekt. Upprunalega húsið var byggt árið 1955 sem verkstæðishús og efnisgeymsla. Húsið var einlyft með hárrí lofthæð fyrir því miðu með mænisþaki en einhalla þökum til hliðanna. Árið 1966 var byggð hæð ofan á húsið með flötu þaki. Á sama tíma voru byggðar við húsið þrjár samfastar geymslubyggingar með einhalla þaki.

Teikningar frá árinu 1965 sýna fram á að bygging geymsluhúsanna hafi verið fyrst af þremur áföngum, en aldrei var haldið áfram með þau áform. Búið er að klæða viðbyggingu á upprunalegu húsi með steníplötum.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: *Miðlungs. Viðgerðir og viðbyggingar hafa gert það að verkum að listrænt gildi upprunalegs húss hefur tapast. Hinsvegar er geymslubygging með sínum einhalla þökum með norðurbirtu stílhrein.*

Menningarsögulegt gildi: *Miðlungs. Upprunalega húsið er með fyrstu húsum sem tengist starfsemi áburðarverksmiðjunnar og viðbyggingar eru áhugavert dæmi um iðnaðarmannvirki þess tíma.*

Umhverfisgildi: *Lágt. Húsið var eitt af fyrstu húsum sem risu í tengslum við áburðarverksmiðjuna í Gufunesi og hjálpaði við að móta hið manngerða umhverfið á svæðinu. Húsið sker sig nokkuð frá öðrum byggingum svæðisins.*

Upprunalegt gildi: *Lágt. Viðbyggingar falla illa að upprunalega húsinu og viðgerðir á efri hæð norðurhliðar hússins tala illa við þær efnisáferðir sem voru á upprunalega húsinu og viðbyggingu.*

Tæknilegt ástand: *Lágt. Viðgerðir hafa verið framkvæmdar á húsinu, m.a. virðist sem að viðbygging á eldri hluta hússins hafi lent í frostsprungum og því hefur ytra byrði verið klætt steníplötum.*

Varðveislugildi: *Lágt. Varðveislugildi hússins eru ekki mikil, en húsið er þó hluti af upprunalegri byggð áburðarverksmiðjunnar á svæðinu og hjálpaði við að forma það manngerða umhverfi sem þróaðist á svæðinu. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.*

Gufunes 4



Byggingarár:	1983, viðbygging 1989	Hönnuður:	Gunnar H. Pálsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Flatt þak	Þakklæðning:	Pappi
Undirstöður:	Steinsteyptar	Útlit:	Ein-, tví- og þrílyft, turn
Notkun:	Ekki í notkun	Stærð:	477+90 m ²

Upplýsingar:

Húsið var byggt sem sýruverksmiðja fyrir Áburðarverksmiðju Ríkisins árið 1983 og var hannað af Gísli H. Pálssyni byggingarverkfræðing. Árið 1989 var bætt við viðbyggingu á einni hæð á vestur horn hússins sem hýsti stjórnstöð. Húsið er steinsteypt einlyft hús með turnbyggingu sem er tvílyft. Húsið svipar til annarra eldri húsa á svæðinu sem hönnuð voru af Halldóri H. Jónssyni bæði í byggingarstíl og efnisnotkun.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: *Lágt. Húsið sækir innblástur frá mótternískum verksmiðjuhúsum svæðisins og tekst vel til. Formið er áhugavert eins og á eldri húsum, en eitt og sér býr það ekki yfir listrænum gildum sem vert er að varðveita.*

Menningarsögulegt gildi: *Lágt. Húsið er með yngri húsum á svæðinu og var ekki hluti af þeim húsum sem mörkuðu nýjan iðnað á Íslandi en er eigi að síður hluti af þeirri heild.*

Umhverfisgildi: *Miðlungs. Húsið fellur vel inn í umhverfið sitt og að eldri húsum á svæðinu.*

Upprunalegt gildi: *Miðlungs. Viðbygging á vestur horni hússins skyggir lítið á upprunalega byggingu sem var byggð nokkrum árum fyrr, því er húsið í svo til upprunalegri mynd. Húsinu hefur ekki verið haldið vel við, án þess þó að um verulegar útlitslegar skemmdir sé um að ræða.*

Tæknilegt ástand: *Lágt. Húsinu hefur ekki verið haldið sérstaklega vel til og þarfnast umbóta ef nota á áfram.*

Varðveislugildi: *Lágt. Varðveislugildi hússins eru ekki mikil, en þó að húsið sé ekki hluti af upprunalegri byggð Áburðarverksmiðjunnar á svæðinu styrkir það heildarsvip þeirrar byggðar bæði með afstöðu á landi og byggingarlistarlegum áherslum. Vegna þess væri vert að halda í þau gildi sem húsið hefur fyrir nærumhverfi sitt. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.*

Gufunes 5



Byggingarár:	1961, viðbygging 1972	Hönnuður:	Stefán Ólafsson og Helgi H. Árnason, viðbygging Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Bogapak, turn með flatt þak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft, fjórlyft, turn, viðbygging
Notkun:	Flokkunarstöð ÍG	Stærð:	2.846+1.460 m ²

Upplýsingar:

Skemman var byggð árið 1962 sem birgðageymsla fyrir Áburðarverksmiðju Ríkisins. Hún var teiknuð af Stefáni Ólafssyni og Helga H. Árnasyni byggingaverkfræðingum. Árið 1972 var byggð sekkjunarstöð með flötu flaki við hlið skemmunnar sem Halldór H. Jónsson arkitekt teiknaði. Viðbyggingin er mestu leyti á einni hæð en fyrir henni miðri er fjögurra hæða turnbygging. Yfirbyggt færiband lá yfir í vélahús áburðarverksmiðjunnar (Gufunes 10) sem var byggð á sama tíma. Í húsinu er nú flokkunarstöð Íslenska Gámafélagsins.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt. Skemman er einföld í útliti og viðbyggður turn Halldórs H. Jónssonar er stílhreinn og tengist skemmunni vel. Húsið markar þó ekki ákveðið tímabil í íslenskri byggingarlist.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Birgðageymslan var ekki á meðal fyrstu húsa áburðarverksmiðjunnar á svæðinu.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Skemman og turninn eru kennileiti á svæðinu.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Viðbyggður turn er dreginn frá skemmunni og leyfir upprunalegri byggingu að njóta sín, en talar engu að síður vel til hennar. Búið er að fjarlægja færiband sem lá á milli skemmunnar og vélhúss.

Tæknilegt ástand: Lágt. Húsið þarfnast viðhalds, en þær viðgerðir sem hafa á því verið gerðar eru skammtímalausnir, t.a.m. eru gluggar lokaðir með viðarplötum.

Varðveislugildi: Lágt. Þrátt fyrir að um ákveðið kennileiti sé um að ræða býr húsið ekki yfir þeim gæðum að vert sé að varðveita það að óbreyttu. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.

Gufunes 6



Byggingarár:	1954	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Flatt þak	Þakklæðning:	Pappi
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft
Notkun:	Ekki í notkun	Stærð:	211 m ²

Upplýsingar:

Húsið var byggt sem sýruverksmiðja fyrir Áburðarverksmiðjuna árið 1954 eftir teikningum Halldórs H. Jónssonar. Húsið var eitt af fyrstu húsum sem risu á svæðinu fyrir Áburðarverksmiðjuna. Síðar var byggð önnur stærri sýruverksmiðja við hlið hússins sem tók við hlutverki þess. Húsið er ekki í notkun og er það svo til óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt. Húsið er eitt af móðernískum verksmiðjuhúsum Halldórs H. Jónssonar á svæðinu. Eitt og sér býr það ekki yfir listrænum gildum sem vert er að varðveita.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Gamla sýruverksmiðjan var eitt af fyrstu verksmiðjuhúsum Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og markaði nýjan iðnað á Íslandi.

Umhverfisgildi: Lágt. Byggingarstíll hússins fellur vel inn í nærliggjandi byggð en húsið er þó töluvert minna en aðrar byggingar í kringum það.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Ytra byrði hússins hefur haldist óbreytt frá því það var tekið í notkun.

Tæknilegt ástand: Lágt. Húsið er sem stendur ekki í notkun og hefur verið haldið illa við. Töluvert er farið að sjá á steinsteypu utan á húsinu.

Varðveislugildi: Lágt. Þrátt fyrir að tilheyra fyrstu húsum áburðarverksmiðjunnar á svæðinu þá passar byggingarmagnið illa inn í nærliggjandi umhverfi og húsið eitt og sér býr ekki yfir þeim gæðum að vert sé að varðveita það. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.

Gufunes 7



Byggingarár:	1955	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Mænisþak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteyptar	Útlit:	Einlyft
Notkun:	Birgðageymsla	Stærð:	1.139 m ²

Upplýsingar:

Húsið er einlyft, steinsteypt hús sem byggt var sem birgðageymsla árið 1955 og stendur norðan við birgðageymslu 5 (Gufunes 5). Húsið er grafið inn í landið og stendur við sjóinn vegna sprengjuhættu. Húsið er eitt af þremur samskonar birgðageymslum Áburðarverksmiðjunnar byggðar árið 1955. Íslenska Gámafélagið er með geymslu í húsinu. Húsið er svo til óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lág. Birgðageymslan markar ekki ákveðið tímabil í íslenskri byggingarlistarsögu og telst ekki ástæða til að varðveita hana út frá listrænum gildum.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Birgðageymslurnar voru eitt að fyrstu húsum Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og mörkuðu nýjan iðnað á Íslandi. Staðsetning geymslanna og lega í landi gefa til kynna hve varlega menn nálguðust þennan nýja iðnað.

Umhverfisgildi: Lág. Birgðageymslan er í litlu samtali við nærliggjandi byggð.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Ekkert hefur verið gert við húsið síðan það var byggt og er það í svo gott sem upprunalegu ástandi. Þó hefur því ekki verið haldið vel til í gegnum árin.

Tæknilegt ástand: Lág. Steyptir veggir eru sprungnir og bárujárn á þaki er farið að ryðga.

Varðveislugildi: Lág. Birgðageymslan hefur lítil áhrif á sitt nærumhverfi og býr ekki yfir þeim listrænu gæðum til þess að ástæða þyki til að varðveita það.

Gufunes 8



Byggingarár: 1954, viðbygging 1957

Aðal byggingarefni: Steinsteypa

Þakgerð: Flatt þak

Undirstöður: Steinsteypur

Notkun: Vinnustofur listamanna

Hönnuður: Halldór H. Jónsson

Klæðning: Ómúrað

Þakklæðning: Pappi

Útlit: Einlyft til fimmlyft, turn

Stærð: 1.326+177+129 m²

Upplýsingar:

Húsið var upphaflega notað sem ammoníum-nítrat verksmiðja og var eitt af fyrstu húsum sem risu á svæðinu í tengslum við Áburðarverksmiðjuna. Húsið er hannað að Halldóri H. Jónssyni arkitekt og var byggt árið 1954. Um er að ræða steinsteyppt hús sem upphaflega taldi fjórar hæðir með turni auk lágreistrar útbyggingar með einhalla þaki sem var notuð sem aðkeyrsluhús. Ómeðhöndluð steinsteypa á aðkeyrsluhúsinu var skreytt með mynstri í steypu. Árið 1957 var byggt við húsið einlyft útbygging á norðurhlíð þess auk annarrar hæðar ofan á verksmiðjuna ásamt turnhæð. Viðbyggingin var einnig teiknuð af Halldóri H. Jónssyni. Húsið stendur svo til óbreytt frá 6. áratugnum, auk þess er efsta hæð hússins klædd með bárujárni. Húsið er nú leigt út sem vinnustofur til listamanna.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt. Húsið er eitt af móðernískum verksmiðjuhúsum Halldórs H. Jónssonar á svæðinu. Eitt og sér býr það ekki yfir listrænum gildum sem vert er að varðveita.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Ammoníum-nítrat verksmiðjan var eitt að fyrstu verksmiðjuhúsum Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og markaði nýjan iðnað á Íslandi.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Húsið er hluti af verksmiðjuhúsum Halldórs H. Jónssonar á svæðinu og setur sterkan svip á nærliggjandi umhverfi.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Viðbygging frá 1957 fellur vel að upprunalegu húsi.

Tæknilegt ástand: Lágt. Húsið þarfnast almennra viðgerðar.

Varðveislugildi: Lágt. Varðveislugildi hússins er ekki mikið, en húsið er þó hluti af upprunalegri byggð Áburðarverksmiðjunnar á svæðinu og styrkir heildarsvip byggðarinnar bæði með afstöðu á landi og byggingarlistarlegum áherslum, því væri vert að halda í þau gildi sem húsið hefur fyrir nærumhverfi sitt. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.

Gufunes 9



Byggingarár:	1955	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Mænisþak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft
Notkun:	Ekki í notkun	Stærð:	1.139 m ²

Upplýsingar:

Húsið er einlyft, steinsteypu hús sem byggt var sem birgðageymsla árið 1955 og stendur vestast á lóðinni utan við aðra byggð tengda Áburðarverksmiðjunni. Húsið er grafið inn í landið og stendur við sjóinn vegna sprengjuhættu. Húsið er eitt af þremur samskonar birgðageymslum Áburðarverksmiðjunnar byggðar árið 1955. Íslenska Gámafélagið er með geymslu í húsinu. Húsið er svo til óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt. Birgðageymslan markar ekki ákveðið tímabil í íslenskri byggingarlistarsögu og telst ekki ástæða til að varðveita hana út frá listrænum gildum.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Birgðageymslurnar voru eitt að fyrstu húsum Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og mörkuðu nýjan iðnað á Íslandi. Staðsetning geymslnanna og lega í landi gefa til kynna hve varlega menn nálguðust þennan nýja iðnað.

Umhverfisgildi: Lágt. Birgðageymslan er í litlu samtali við nærliggjandi byggð.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Ekkert hefur verið gert við húsið síðan það var byggt og er það í svo gott sem upprunalegu ástandi. Þó hefur því ekki verið haldið vel til í gegnum árin.

Tæknilegt ástand: Lágt. Steiptir veggir eru sprungnir og bárujárn á þaki er farið að ryðga.

Varðveislugildi: Lágt. Birgðageymslan hefur lítil áhrif á sitt nærumhverfi og býr ekki yfir þeim listrænu gæðum til þess að ástæða þyki til að varðveita það.

Gufunes 10 – Hamraborg



Byggingarár:	1972	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Bogapak og flatt þak	Þakklæðning:	Bárujárn og timbur
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Fimm hæðir, turn, bíslag
Notkun:	Hráefnisgeymsla/verksmiðja	Stærð:	4161+2605 m ²

Upplýsingar:

Húsið samanstendur af sambyggðu vélahúsi, hráefnisgeymslu og skeljasandspró. Vélahúsið og hráefnisgeymslan voru byggð árið 1972 eftir teikningum Halldórs H. Jónssonar arkitekts, en skeljasandspróin var byggð nokkrum árum seinna, árið 1975.

Hráefnisgeymslan er einlyft með bogapaki ásamt bíslagi til suðurs með flötu þaki. Norðurhlið geymslunnar er einhalla útbygging með bárujárnsþaki sem notuð var til efnisflutninga. Vélahúsið stendur suðaustan megin við hráefnisgeymsluna. Vélahúsið hefur flatt þak klætt með pappa. Skeljasandspróin er vestanmegin við hráefnisgeymsluna og snýr að sjónum. Hún er að hluta til einlyft en með fimm hæða turni. Húsið er svo til í upprunalegri mynd að utanverðu, en færiband sem lá yfir í áburðargeymslunnar (Gufunes 5) hefur verið fjarlægð. RVK studios tók yfir húsið af Reykjavíkurborg 2017 og mun skemman verða nýtt sem kvikmyndaver og vélahúsið sem framleiðsluskrifstofur.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Miðlungs. Verksmiðjuhúsið hefur áhugaverð form og er einstakt iðnaðarmannvirki hvað varðar stærð og uppbyggingu.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Þrátt fyrir að byggingin hafi ekki verið með fyrstu mannvirkjum sem reis á lóð Áburðarverksmiðjunnar hf. spilaði hún stóran þátt í sögu nýs iðnaðar á Íslandi.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Byggingin setur sterkan svip á sitt nærumhverfi og er ákveðið kennileiti fyrir svæðið, sést m.a. frá Viðey.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Húsið hefur haldist svo til óbreytt frá byggingu árið 1975. En færiband yfir í áburðargeymsluna hefur verið tekið niður.

Tæknilegt ástand: Lágt. Tæknilegt ástand hússins er ábótavant. Þök og allt timburvirki, svo sem hurðar og gluggar, þarfnast endurnýjunar. Mannvirkið er sterklega byggt og hefur steypuvirkið staðist tímans tönn.

Varðveislugildi: Miðlungs. Byggingin hefur mikil áhrif á nærumhverfi sitt og heildarsvip svæðisins en ekki telst ástæða til að varðveita hana sérstaklega. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.

Gufunes 12



Byggingarár:	1955	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Mænisþak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteyptar	Útlit:	Einlyft
Notkun:	Ekki í notkun	Stærð:	1.139 m ²

Upplýsingar:

Húsið er einlyft, steinsteypt hús sem byggt var sem birgðageymsla árið 1955 og stendur norðan megin við áburðarverksmiðjuna (Gufunes 10). Húsið er grafið inn í landið og stendur við sjóinn vegna sprengjuhættu. Húsið er eitt af þremur samskonar birgðageymslum Áburðarverksmiðjunnar byggðar árið 1955. Íslenska Gámafélagið er með geymslu í húsinu. Húsið er svo til óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lág. Birgðageymslan markar ekki ákveðið tímabil í íslenskri byggingarlistarsögu og telst ekki ástæða til að varðveita hana út frá listrænum gildum.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Birgðageymslurnar voru eitt að fyrstu húsum Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og mörkuðu nýjan iðnað á Íslandi. Staðsetning geymslnanna og lega í landi gefa til kynna hve varlega menn nálgudust þennan nýja iðnað.

Umhverfisgildi: Lág. Birgðageymslan er í litlu samtali við nærliggjandi byggð.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Ekkert hefur verið gert við húsið síðan það var byggt og er það í svo gott sem upprunalegu ástandi. Þó hefur því ekki verið haldið vel til í gegnum árin.

Tæknilegt ástand: Lág. Steyptir veggir eru sprungnir og bárujárn á þaki er farið að ryðga.

Varðveislugildi: Lág. Birgðageymslan hefur lítil áhrif á sitt nærumhverfi og býr ekki yfir þeim listrænu gæðum til þess að ástæða þyki til að varðveita það.

Gufunes, stáltankur



Byggingarár:	1988	Hönnuður:	Gunnar H. Pálsson
Aðal byggingarefni:	Stál	Klæðning:	Ál
Þakgerð:	Flatt þak	Þakklæðning:	Stál
Undirstöður:	Steinsteyptar	Útlit:	Sívalningur, útitröppur
Notkun:	Fyrrum ammoníak tankur	Stærð:	193 m ²

Upplýsingar:

Ammoníakstankurinn var byggður árið 1988 eftir teikningum Verkfræðistofu Guðmundar og Kristjáns hf. og Verkfræðistofunnar ÖNN hf. Tankurinn stendur norðan við hráefnisgeymslu Áburðarverksmiðjunnar. Tankurinn er ekki í notkun.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: *Lágt. Um er að ræða hefðbundinn geymslutank og hefur hann sem slíkur ekkert fágætisgildi.*

Menningarsögulegt gildi: *Lágt. Tankurinn er með yngri mannvirkjum á svæðinu og var ekki hluti af þeim húsum sem mörkuðu nýjan iðnað á Íslandi.*

Umhverfisgildi: *Lágt. Tankurinn er í litlu samtali við nærliggjandi byggð.*

Upprunalegt gildi: *Hátt. Tankurinn stendur óbreyttur og er í ágætis ásigkomulagi.*

Tæknilegt ástand: *Hátt. Reikna má með að tankurinn þarfnist lítils viðhalds, enda er hann nýlegur.*

Varðveislugildi: *Lágt. Þrátt fyrir að tankurinn sé í góðu ásigkomulagi, þá skrifast það helst á að hann er klæddur áli og yngri en önnur mannvirki á svæðinu. Ekki telst ástæða til þess að varðveita hann sérstaklega vegna þess að hann deilir ekki sömu sögu og nærliggjandi byggingar, auk þess sem samspil hans við nærliggjandi byggð er lítil.*

5.2 Svæði SORPU og skolpdælustöðvar Veitna í Gufunesi

Í þessum kafla er húsaskrá fyrir þau mannvirki sem eru á svæði SORPU bs í Gufunesi, auk skolpdælustöðvar Veitna ohf. Hér að neðan er yfirlitsmynd þar sem sjá má nöfn mannvirkja á svæðinu en sömu nöfn má sjá í umfjöllun um hvert mannvirki neðar í kaflanum.



Mynd 6. Afstöðumynd af svæði SORPU og skolpdælustöðvar Veitna í Gufunesi, nöfn bygginga.

Gufunesvegur 10, sorpflokkunarstöð



Byggingarár:	1990	Hönnuður:	Arkþing
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Bogaþak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft, bíslag, kjallari
Notkun:	Sorpflokkunarstöð	Stærð:	5.630 m ²

Upplýsingar:

Húsið er byggt sem sorpflokkunarstöð fyrir Sorpböggun Höfuðborgarsvæðisins og var reist árið 1990 eftir teikningum arkitektastofunnar Arkþings. Húsið er steinsteyppt skemma með límtrésbitum í bogadregnu bárujárnsþaki og manngerðir grashólar liggja að húsinu á alla kanta.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lág. Byggingin er hógvær gagnvart umhverfi sínu þrátt fyrir stærð, en ekki þykir ástæða til að varðveita hana.

Menningarsögulegt gildi: Lág. Byggingin tilheyrir ekki menningarsögu Reykjavíkurborgar að því leyti að vert sé að varðveita hana út frá þeim forsendum.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Aðliggjandi grashólar gera það að verkum að byggingin fellur vel inn í umhverfi sitt þrátt fyrir stærð, en húsið myndar ekki heildræna staðarmynd með öðrum húsum.

Upprunalegt gildi: Hátt. Húsið er í upprunalega standi og í góðu viðhaldi.

Tæknilegt ástand: Hátt. Húsið er í upprunalega standi og í góðu viðhaldi.

Varðveislugildi: Lág. Húsið er í upprunalegu standi og í góðu ásigkomulagi enda ungt hús. Ekki telst ástæða til að varðveita það sérstaklega.

Gufunesvegur 10, vörubygging



Byggingarár:	2000	Hönnuður:	Arkþing
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Bogapak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft
Notkun:	Vörubygging	Stærð:	446 m ²

Upplýsingar:

Húsið var byggt árið 2000 fyrir Sorpu og er notað sem vöruskýli. Húsið er steinsteipt með bogadregnu bárujárnsþaki.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lág. Vöruskýlið er byggt undir póst-móðernískum áhrifum en býr ekki yfir fágætum listrænum gildum sem vert er að varðveita.

Menningarsögulegt gildi: Lág. Byggingin er ung og hefur ekki haft þau áhrif á menningarsögu Reykjavíkurborgar að því leyti að vert sé að varðveita hana út frá þeim forsendum.

Umhverfisgildi: Lág. Húsið talar að einhverju leyti við önnur hús á svæðinu í byggingarstíl og formi en myndar ekki heildræna staðarmynd með öðrum mannvirkjum.

Upprunalegt gildi: Hátt. Húsið er enn í upprunalegu ástandi enda fremur ungt á mælikvarða mannvirkja.

Tæknilegt ástand: Lág. Skýlið er í ágætis ásigkomulagi en það er bæði óeinangrað og óupphitað.

Varðveislugildi: Lág. Húsið er í upprunalegu standi og í góðu ásigkomulagi enda ungt hús. Ekki telst ástæða til að varðveita það sérstaklega.

Gufunesvegur 10, efnamóttaka og skrifstofur



Byggingarár:	1990	Hönnuður:	Arkþing
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Flatt þak, síðar bogapak	Þakklæðning:	Pappi, síðar bárujárn
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Tvílyft, viðbygging
Notkun:	Efnamóttaka, skrifstofur	Stærð:	307 m ²

Upplýsingar:

Húsið var byggt sem efnamóttaka fyrir Sorpböggun Höfuðborgarsvæðisins árið 1990 og var hannað af arkitektastofunni Arkþing. Efnamóttakan tók á móti óæskilegum urðarefnum. Árið 2001 var byggt skrifstofuhús með bogapaki ofan á fyrirstandandi hús og hringstigir reistir fyrir utan.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt. Húsið er byggt undir póst-móðernískum áhrifum en býr ekki yfir fágætum listrænum gildum sem vert er að varðveita.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Byggingin hefur ekki haft þau áhrif á menningarsögu Reykjavíkurborgar að því leyti að vert sé að varðveita hana út frá þeim forsendum.

Umhverfisgildi: Lágt. Viðbyggingin talar að einhverju leyti við önnur hús á svæðinu í byggingarstíl og formi, en myndar ekki heildræna staðarmynd með öðrum mannvirkjum.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Upprunalegt hús er stílhreint en viðbyggingin breytir ásýnd þess verulega.

Tæknilegt ástand: Hátt. Húsið er í góðu tæknilegu ásigkomulagi.

Varðveislugildi: Lágt. Húsið er í góðu ásigkomulagi og viðbygging tengir upprunalegt hús betur við sitt nærumhverfi hvað varðar byggingarstíl. Engu að síður er ekki ástæða til þess að varðveita það sérstaklega.

Gufunesvegur 10, vigtarhús



Byggingarár:	1992	Hönnuður:	Arkþing
Aðal byggingarefni:	Timbur, bindingar	Klæðning:	Stálplötur
Þakgerð:	Flatt þak	Þakklæðning:	Pappi
Undirstöður:	Stálstarar á steypum sköklum	Útlit:	Einlyft, viðbygging, kjallari
Notkun:	Vigtarhús	Stærð:	75 m ²

Upplýsingar:

Húsið er einlyft bárujárnsklætt timburhús með flötu þaki, sem er notað sem vigtunarhús fyrir Sorpu. Húsið stendur á stálbitum sem ná niður í steypa sökkla. Húsið var flutt á lóð Sorpu í Gufunesi árið 1998, en stóð áður á gámastað við Sléttuveg sem var lokað árið 1992. Tvívegis hefur verið byggt við vigtarhúsið eftir aldamótin. Fyrst var húsið stækkað til norðvesturs árið 2001, en þá var það tvöfaldað að stærð, og svo var byggður kjallari og útskot auk þess sem húsið var fært árið 2005. Arkitektastofan Arkþing sá um breytingar.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lág. Vigtarhúsið er hógvært og viðbyggingar falla vel að upprunalegu húsi, en það hefur upp á lítil byggingarlistarleg gæði að bjóða.

Menningarsögulegt gildi: Lág. Húsið hefur lítið menningarsögulegt gildi.

Umhverfisgildi: Lág. Húsið er í litlu sambandi við nærliggjandi byggð.

Upprunalegt gildi: Lág. Húsinu hefur verið breytt tvisvar frá því að það var fært á lóð Sorpu í Gufunesi.

Tæknilegt ástand: Hátt. Húsið er í góðu tæknilegu standi enda er stutt síðan það var tekið í gegn.

Varðveislugildi: Lág. Ekki þykir ástæða til að sérstaklega varðveita húsið.

Gufunesvegur, skolpdælustöð



Byggingarár:	2003	Hönnuður:	Úti Inni arkitektar
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Flatt þak	Þakklæðning:	Pappi
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft, turn, kjallari
Notkun:	Skolpdælustöð	Stærð:	396 m ²

Upplýsingar:

Skolpdælustöðin í Gufunesi var byggð árið 2003 fyrir Veitur ohf. Arkitektastofan Úti Inni arkitektar unnu samkeppni um hönnun á skolpdælustöðvum og því liggja fleiri sambærilegar dælistöðvar meðfram sjávarlínu Reykjavíkur. Dælustöðin samanstendur af tveim samtengdum byggingum, stöðvarhúsi og spennistöð. Stöðvarhúsið er hringlaga og grashólar leggjast upp að því frá öllum hliðum nema þar sem gengið er inn. Spennistöðin stendur suðvestan megin við stöðvarhúsið og er einnig hringlaga. Hún er töluvert minni að grunnfleti en stöðvarhúsið en hærri. Skolpdælustöðin hefur haldist óbreytt frá því hún var byggð.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: *Lágt. Skolpdælustöðin er vel hannað hús sem býr yfir ákveðnum listrænum gildum, en þar sem margar sambærilegar skolpdælustöðvar eru við strandlengjuna þykir ekki ástæða til að varðveita það.*

Menningarsögulegt gildi: *Miðlungs. Húsið hefur menningarsögulegt gildi í ljósi þess að það er hluti mannvirkja sem mörkuðu skil í umhverfisstefnu borgarinnar.*

Umhverfisgildi: *Lágt. Húsið stendur eitt og sér við sjávarsíðuna og talar lítið við önnur hús á svæðinu, en fellur aftur á móti vel inn í hið náttúrlega umhverfi.*

Upprunalegt gildi: *Hátt. Húsið hefur haldist óbreytt frá því að það var byggt.*

Tæknilegt ástand: *Hátt. Húsið er í góðu tæknilegu ástandi.*

Varðveislugildi: *Lágt. Um er að ræða fallega byggingu í góðu ásigkomulagi, en ekki telst ástæða til að varðveita það sérstaklega.*

6 Heimildaskrá:

Prentaðar heimildir:

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Munnlegar heimildir:

Sævar Sigurðsson framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs hjá Íslenska Gámafélaginu, viðtal 29. september 2017.

Vefsíður:

Íslenska Gámafélagið. www.gamur.is

SORPA bs.: www.sorpa.is

Veitur ohf.: www.veitur.is

Wikipedia. Áburðarverksmiðjan í Gufunesi.

https://is.wikipedia.org/wiki/%C3%81bur%C3%B0arverksmi%C3%B0jan_%C3%AD_Gufunesi

Aðrar heimildir:

Húsateikningar: Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), Borgarvefsjá:

<http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>

Anna Lísu Guðmundsdóttir
Margrét Björk Magnúsdóttir

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes



Reykjavík 2018

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 188

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes

Anna Lía Guðmundsdóttir
Margrét Björk Magnúsdóttir

Reykjavík 2018

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 188

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Kort voru gerð af Önnu Lísu Guðmundsdóttur nema annað sé tekið fram. Ljósmyndir voru teknar af skýrslu höfundum nema annað sé tekið fram.

Ábyrgðarmaður: María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna, Borgarsögusafni Reykjavíkur.

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Anna Lísu Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir

Mynd á forsiðu:

Svæðið á loftmynd frá 1981. Ljós. Gunnar V. Andr sson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365
 bur averksmi jan Gufunesi 2.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla nr. 188

Reykjavík 2018

 ll réttindi áskilin.

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit.....	1
Formáli.....	2
1. Inngangur.....	3
2. Saga Gufuness - 181184-265.....	4
3. Skráning menningarminja.....	12
3.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja	12
3.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa	14
3.3 Staðhættir og örnefni	15
4. Fornleifaskrá.....	17
Gufunes 1925-1 (265-16)	18
Gufunes 1925-2 (265-17)	20
Gufunes 1925-3 (265-20).....	20
Gufunes 1925-4 (265-59)	21
Gufunes 1925-5 (265-60)	22
Gufunes 1925-6 (265-61)	22
Gufunes 1925-7 (265-62)	23
5. Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar.....	24
Tafla 2. Skráðar minjar á deiliskipulagssvæðinu.....	24
6. Heimildaskrá.....	25

Formáli

Í þessari skýrslu er greint frá rannsókn og birt skrá yfir fornleifar og yngri minjar á deiliskipulagssvæði sem er norðaustur hluti af gömlu lóð Áburðarverksmiðjunar í Gufunesi, sjá mynd 1. Fornleifaskráningin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna gerðar deiliskipulags á svæðinu.

Ákvæði um skráningu menningarminja er að finna í **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** sem tóku gildi 1. janúar 2013. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætið fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.¹ Samkvæmt lögunum eru allar fornleifar, hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri friðuð.² Jafnframt er kveðið á um að eigendum: „...*húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.*“³

Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árabil gert fornleifa-skráningar en fornleifaskráning er „forsenda þess að geta verndað fornleifar og koma í veg fyrir að framkvæmdaaðilar brjóti óafvitandi lög með því að skemma fornleifar er að hafa vitneskju um tilvist og staðsetningu fornleifanna“.⁴ Fornleifaskráning felur í sér skráningu fornleifa eftir heimildum og yfirborðskönnun en minjar geta einnig leynst undir yfirborði. Þegar fornleifaskráning er unnin fyrir hefðbundið deiliskipulag eru gerðar „auknar kröfur til vettvangsvinnunnar, aðallega um uppmælingu minja og um ítarlegri leit að fornleifum á framkvæmdasvæðum“.⁵

Apríl 2018,
María Karen Sigurðardóttir,
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna,
Borgarsögusafni Reykjavíkur

¹ Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

² Lög um menningarminjar – nr. 80 – 29. júní 2012, 1. kafli, 3. gr. og 7. kafli, 29. gr.

³ Lög um menningarminjar – nr. 80 – 29. júní 2012, 7. kafli, 30. gr.

⁴ Skráning fornleifa, e. d.

⁵ Skráningarstaðlar fornleifa, 2013, 2.

1. Inngangur

Borgarsögusafn Reykjavíkur heldur utan um skráningu fornleifa í Reykjavík. Í þessari skýrslu er greint frá fornleifaúttekt á hluta af jörðinni Gufunes vegna 1. áfanga deiliskipulags á Gufunessvæðinu sem verður skipulagt í áföngum eftir því sem svæðið þróast. Það er norðaustur hluti af gömlu lóð Áburðarverksmiðjunnar, sjá mynd 1.⁶



Mynd 1. Deiliskipulagssvæðið er afmarkað með gulri brotalínu.⁷

Skráningin byggir á eldri skráningu frá árinu 2004, *Fornleifaskráning jarðarinnar Gufuness og hjáleigu hennar Knútskots*.⁸ Sú skráning miðaðist við deiliskipulagsstig og þjóðminjalög þess tíma. Nú hefur fornleifaskráningin verði endurskoðuð miðað við lög um menningaminjar frá árinu 2013 og nágildandi reglur um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.⁹ Þar sem stórum hluta bæjarstæðis Gufuness hefur verið raskað byggir skráning fornleifanna mikið á heimildum. Saga jarðarinnar er að mestu tekinn óbreytt úr eldri skýrslu en myndir voru uppfærðar þar sem það átti við. Anna Lísu Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir gerðu vettvangsrannsókn í október 2017 og sáu um skýrslugerð.

Verkefnisnúmer Minjastofnunar Íslands er 1925.

⁶ Gufunes, 1. áfangi, skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags, 2017.

⁷ LUKR, Lofmynd af Reykjavík 2016. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir.

⁸ Anna Lísu Guðmundsdóttir, 2004.

⁹ Skráningarstaðlar fornleifa, 2013. Oddgeir Isaksen, 2016, 9.

2. Saga Gufunes - 181184-265

Elstu heimildir um Gufunes er að finna í Landnámu, bæði í Hauksbók og Styrmissbók. Bækur þessar eru samhljóða um landnámsmanninn Ketil gufu Örlygsson, ætt hans og mægðir. Þó er Hauksbók fyllri um búsetu hans en þar segir: „Ketill ... kom út síð landnámatíðar; hann hafði verit í vestríking ... Ketill tók Rosmhvalanes; sat hann þar hinn fyrsta vetr at Gufuskálum, en um várit fór hann inn á Nes ok sat at Gufunesi annan vetr. ... Ketill fekk engan bústað á Nesjum, ok fór hann inn í Borgarfjörð at leita sér at bústað ok sat inn þriðja vetr á Gufuskálum við Gufá.”¹⁰

Fáar eða engar heimildir eru um Gufunes næstu aldirnar. Kirkja hefur verið sett í Gufunesi fyrir 1180 og helguð Maríu Guðsmóður því það ár er kirkjunni settur máldagi af Þorláki biskupi Þórhallssyni. Í máldaganum segir meðal annars:

Mariu kirkia a gufunesi a xx c i lande oc kyr .ij. kross oc kluckur. silfr calec oc messo fot. tiolld vm hverfis. alltara klæpe .iij. Vatn ker. gloþa ker oc elldbera. slopp oc munnlogar .ij. lás oc kertta stikur .ij. Þar scal tíund heima oc af nio bæiom oc sva groptir. þar scal vera prestur oc syngia allar heimilis típir. ij. messor hvern dag vm langa fosto. messa hvern vigiliu dag. hvern dag vm jóla fosto .ij. messor. nacqvern imbrodag a jóla fosto. oc of haust. lysa fra mario messo vnz liþr paska vico.¹¹

Um 1230 er skrifað bréf um tolla og ítök Gufunesinga í Viðey, „... sem Snorri Illugason lagði aptr.”¹² Jón Sigurðsson forseti ritaði ítarlegan inngang að bréfinu í Fornbréfasafninu. Þar segir hann að Ásgeir prestur Guðmundsson, sem var föstri Illuga, föður Snorra, sem lagði aftur tollana, muni líklega hafa verið sá sem talinn var með helstu prestum í Sunnlendinga-fjórðungi árið 1143 en hann andaðist líklega um 1180. Jón segir að síra Ásgeir hafi án efa búið í Gufunesi, að minnsta kosti um hríð. Hann telur Ásgeir hafa á ofanverðri ævi sinni selt Illuga fóstursyni sínum Gufunes en eftir hans daga hafi erfingjar hans rift kaupunum.¹³ Máldagi kirkjunnar hér að ofan gæti því lýst gripum og eignum kirkjunnar á ofanverðum dögum síra Ásgeirs.

Í Sturlungu er getið um deilur þeirra Snorra Sturlusonar og Magnúsar Guðmundssonar biskupsefni um arf eftir Jórinni ríku:

„Jórunn hin auðga hét kona, er bjó á Gufunesi. Atli hét maðr sá, er at búi var með henni. Þeir voru þrír bræður, Svartr og Eiríkr, synir Eyjólfss Óblauðssonar. Í þann tíma andaðist Jórunn ok átti engan erfingja, þann er skil væri at en hon var í þingi með Magnúsi, ok ætlaði hann sér fé hennar, en skipta frændum hennar til handa slíkt, sem honum sýndist. En er Snorri spurði þetta, sendi hann suður á nes Starkað Snorrason. En er hann kom sunnan, hafði hann með sér þann mann, er Koðrán hét, strák einn, ok kallaði Snorri þann erfingja Jórunnar, ok tók hann þat fémál af Koðráni.”¹⁴

Var loks gerð sætt þeirra og var landið leyst til handa Atla. Í bréfinu um tolla og ítök Gufunesinga í Viðey, sem fyrr var getið segir að:

¹⁰ Jakob Benediktsson, 1968, 166-167.

¹¹ *Íslenzkt fornbréfasafn*. I. bindi, 1857-1950, 269.

¹² *Íslenzkt fornbréfasafn*. I. bindi, 1857-1950, 496.

¹³ *Íslenzkt fornbréfasafn*. I. bindi, 1857-1950, 496.

¹⁴ *Sturlunga saga*, 1946, I. bindi, 268-269.

„... þá andaðist Asgeirr. oc tokv þav arf epter hann Olafir Þorvarðs son oc kona hans.”¹⁵ Jón Sigurðsson taldi ekki ólíklegt að sú kona hafi verið Jórunn ríka og hún hafi þá búið í Gufunesi um 1214 og andast um svipað leyti.¹⁶

Í sögu Árna biskups Þorlákssonar er getið Þormóðar í Gufunesi og konu hans Þóru Finnsdóttur frá Hömrum.¹⁷ Þau hjón hafa líklega verið fædd um aldamótin 1200 og búið í Gufunesi einhvern tíma fyrir miðbik þrettándu aldar. Í málaga um veiði í Elliðaám frá því um 1235 er nefndur Þormóður Svartsson og mun hann líklega vera þessi Þormóður.¹⁸

Lítið fer fyrir Gufunesi í heimildum fyrr en við siðaskipti. Þá er jörðin komin í konungseign og er hennar getið í fógetareikningum á þessum tíma. Tvíbýli hefur verið í Gufunesi á árunum 1548-1553 en þá er ein leigukýr Bessastaðamanna hjá Lofti, ábúanda í Gufunesi og ein hjá Gissuri á sama stað „...bleff hannem thenne lege til giffet for skipeferd till Sternes.”¹⁹



Mynd 2. Staðsetning og mörk jarðarinnar árið 1703. Þarna má líka sjá útlínur Gufunesgranda á milli Gufunesvogs og Lóns áður en svæðið var fyllt af sorpi.²⁰

Kirkjunnar í Gufunesi er getið í Gíslamáldaga frá 1570 og síðar og gripir hennar og eignir taldar upp en þeim hafði fækkað mjög síðan fyrir siðaskipti.²¹ Í Jarðabókinni er Gufunes kirkjustaður og annexía frá Mosfelli. Sigurður lögréttumaður Högnason bjó þá á allri jörðinni. Landskuld jarðarinnar var að því er virðist níutíu álnir. Kúgildi kirkjunnar voru tvö, hálfum leigum galt hann presti en hélt hinum helmingnum, en leigukúgildi var ekkert. Kvíkfénaður Sigurðar var tíu kýr, ein kvíga veturgömul, tíu ær með lömbum, einn sauður tvævetur, átta veturgamlir, tveir hestar, eitt hross og tveir folar tvævetra. Jörðin gat fôðrað átta kýr, eitt

¹⁵ Íslenzkt fornbréfasafn, I. bindi, 1857-1950, 497.

¹⁶ Íslenzkt fornbréfasafn, I. bindi, 1857-1950, 497.

¹⁷ Biskupasögur I., 1858.

¹⁸ Íslenzkt fornbréfasafn, I., 511-513.

¹⁹ Íslenzkt fornbréfasafn, XII. bindi, 137.

²⁰ Einar S. Arnalds, 1989, 4. bindi, 6.

²¹ Íslenzkt fornbréfasafn, XV. bindi, 636.

ungneyti og tíu lömb, en heimilismenn voru átta. Hlunnindi bæði jarðar og kirkju voru góð.²² Hjáleigur eru skráðar fjórar í Jarðabókinni. Fyrsta hjáleiga er nafnlaus, en þar bjó þá Jón Knútsson, hugsanlega er það Knútskot. Önnur er Brandskot þar var ábúandi Guðbrandur Tómasson. Þriðja var Holkot, þar var ábúandi Jón Arason. Fjórða var Helguhjáleiga, þar voru ábúendur tveir, Helga Ólafsdóttir sem bjó á hálfri en Margrét Þorsteinsdóttir á hinum helmingnum.²³ Ekki er vita hvar þessar hjáleigur voru nákvæmlega nema hugsanlega Knútskot en þær voru aflagðar árið um 1847. Gufunesjörðin átti landamerki að Keldum, Korpúlfsstöðum og Eiði.



Mynd 3. Kort frá árinu 1909 sem sýnir staðsetningu bæjanna Gufuness, Eiðis og Knútskots, auk slóða og annarra vagnavega, m.a. forvera Vesturlandsvegur.²⁴

Í Jarðabók Árna og Páls er jörðin metin og lýst og kemur þar fram að engjar eru litlar eða engar og úthagi í lakasta lagi. Landþröng var þá mikil en laxveiði átti kirkja þriðja hvern dag í Korpúlfsstaðaá. Eggver var nokkurt í sjávarhólma (Fjósaklettum), auk þess voru sölva- og skelfiskfjara nokkur talin til kosta.²⁵

Árið 1752 var fluttur úr Viðey í Gufunes svonefndur spítali sem mun hafa verið nokkurs konar gamalmennahæli. Spítalinn var lagður niður 1793.²⁶ Í Jarðabók Johnsen er Knútskot eina hjáleiga jarðarinnar. Jörðin var seld skömmu fyrir 1800, en Bjarni Thorarensen skáld bjó í Gufunesi á árunum 1816-1833 er hann gegndi dómarastarfi í Landsyfirréttnum.

Kirkja var í Gufunesi frá 13. öld til 1886 en með landshöfðingjabréfi dagsettu 21. september 1886 voru Mosfells og Gufunessóknir sameinaðar og ákveðið að reisa eina kirkju

²² Árni Magnússon og Páll Vídalín, 1923-1924, III., 300-303.

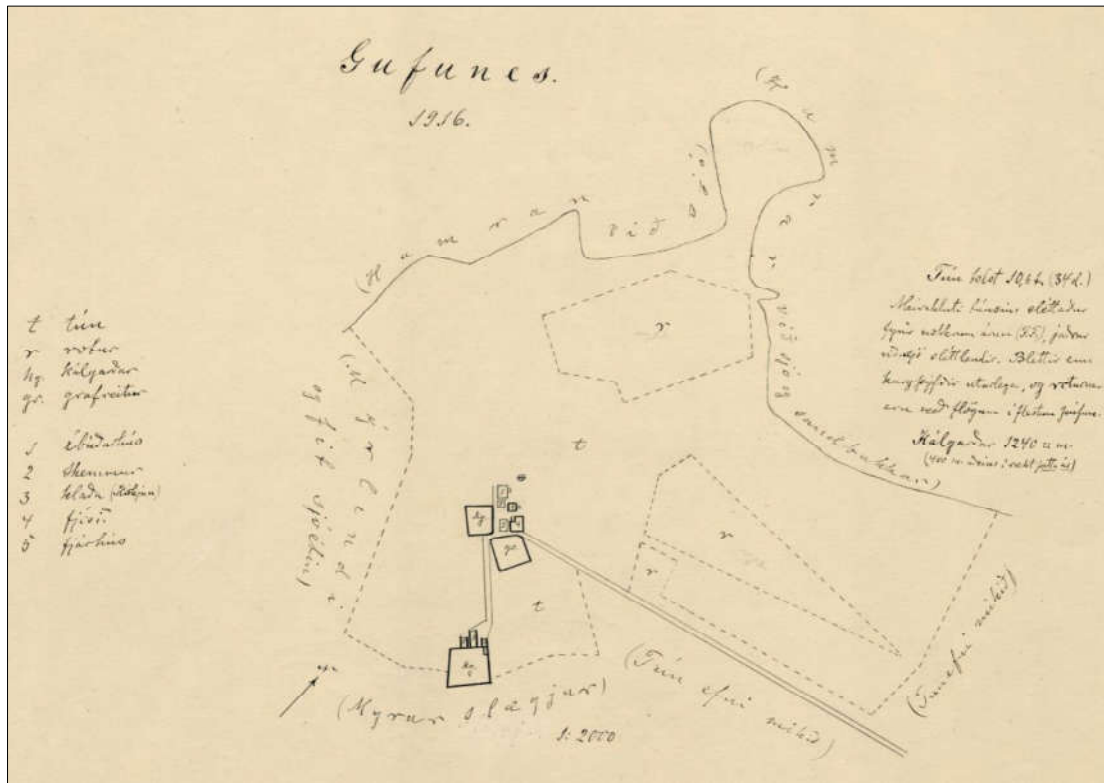
²³ Árni Magnússon og Páll Vídalín, 1923-1924, III., 300-301.

²⁴ Dönsku herforingjaráðskortin, 1909, Reykjavík 27 Reykjavík N.A.

²⁵ Árni Magnússon og Páll Vídalín, 1923-1924, III., 300-301.

²⁶ J. Johnsen, 1847, 96.

fyrir báðar sóknir að Lágafelli.²⁷ Staðsetning gömlu kirkjunnar glataðist með tímanum og var því skipulag um staðsetningu bygginga Áburðaverksmiðjunnar ekki gert með tilliti til legu kirkjugarðsins.²⁸ En á túnakorti frá árinu 1916 (mynd 4) er grafreitur (265-10) merktur inn sunnan við þáverandi bæ (265-1).



Mynd 4. Túnakort var gert af Gufunesi árið 1916, þá var húsum á hlaðinu gefin númer frá 1 til 4. Hús nr.1 er íbúðarhúsið, fyrir sunnan það eru tvö hús merkt með 2 sem eru þá skemmur. Sunna við þær er hús merkt 3 sem var hlaða (eða kirkja) og austan við hana er fjósið nr. 4. Vestan við þessi hús var kálgarður og sunnar garður sem merktur er sem grafreitur. Sunnar voru síða þrjú fjárhús nr. 5 og annar kálgarður fyrir sunnan þau. Vegurinn heim að bænum lá úr austri á sömu slóðum og gamli Gufunesvegurinn er nú.²⁹

Staðsetning gamla kirkjugarðsins kom svo í ljós í 28. júní 1965 á öðrum stað en áætlað hafði verið, þegar unnið var við jarðvinnu í næsta nágrenni við grunn nýbyggingar. Framkvæmdir voru stöðvaðar og þáverandi þjóðminjavörður Kristján Eldjárn, kom strax á staðinn ásamt biskupi og fleirum. Þremur árum síðar eða í apríl 1968 tilkynnti svo biskup Íslands Sigurbjörn Einarsson að moldir garðsins yrðu fluttar, með ákveðnum skilyrðum. Í ágúst sama ár var hafist handa við að flytja beinin undir stjórn Jóns Magnússonar bónda og verkstjóra frá Stardal sem skrifaði skýrslu um framkvæmdina og lauk verkinu 3. október 1968.³⁰ Við uppgröftinn komu upp 768 mannabein eða höfuðkúpur. Beinir voru sett í 125 eins kassa og voru jarðsett í nýjum kirkjugarði sunnar í túninu nema bein Páls Jónssonar sem flutt voru til vörslu á Þjóðminjasafnið. En undir lokfjöl einnar kistunnar lá silfurskjöldur áletraður „Páll Jónsson sýslumaður, Elliðavatni, settur sýslumaður Gullbringu- og Kjósarsýslu

²⁷ Sveinn Nielsson, 1950, 112.

²⁸ Jón Magnússon Stardal, 1968.

²⁹ ÞÍ: Túnakort. *Gufunesi 1916*.

³⁰ Jón Magnússon Stardal, 1968.

1801-1803, dáinn 1819.“ Kistuleifar, sem voru ekki annað en fjalabútar voru látnar fylgja kössunum og raðað á botninn undir þá.³¹ Árið 1970 var nýi kirkjugarðurinn hlaðinn upp, samkvæmt hönnun Reynis Vilhjálmssonar landslagsarkitekts en Gísli B. Björnsson grafiskur hönnuður og Sigurður Helgason steinsmiður önnuðust gerð og frágang á minnismerki.³² Gamli kirkjugarðurinn sem grafinn var upp líktist ávölum hólma vestast við syðstu áburðarskemmurnar, 40 x 38 m að stærð og um 1,8-2 m á hæð og var slétt móhelluklöpp undir.



Mynd 5. Unnið að uppgrefti á beinum í gamla grafreitnum (265-3) 1968. Hægra megin á myndinni sér í það hús sem er Geymsla 4 og er nú flokkunarstöð Íslenska gámafélagsins.³³

Í skjölum um þessar færslu á beinum koma engar upplýsingar fram um að kirkjan sem lögð var af 1886 hafi fundist við framkvæmdirnar en altari úr henni hefur varðveist. Það barst að Úlfarsfelli eftir að kirkjan í Gufunesi var aflögð. Þar var það lengi notað sem búrskápur, þar til séra Hálfðán Helgason á Mosfelli rakst á það og flutti heim að Mosfelli og notaði það við hjónavígslur. Síðar var það flutt að Reykjalundi og gert upp og er notað þar við guðþjónustur.

Túnakort var gert af jörðinni árið 1916. Tún töldust þá „10,6 h. (34d). Meirihluti túnsins sléttaður fyrir nokkrum árum (F. F.), jaðar við sjó sléttaður. Blettir eru kargapýfðir utarlega, og roturnar [fúnir graslausir blettir] eru með flögum í flestum þúfum.“ Kálgarðar mældust þá 1240 m², en þá voru aðeins 400 m² í notkun það árið, mynd 4. Árið 1922 voru tún mæld upp aftur af Valtý Stefánssyni, vegna fyrirhugaðra skurða, mynd 6.

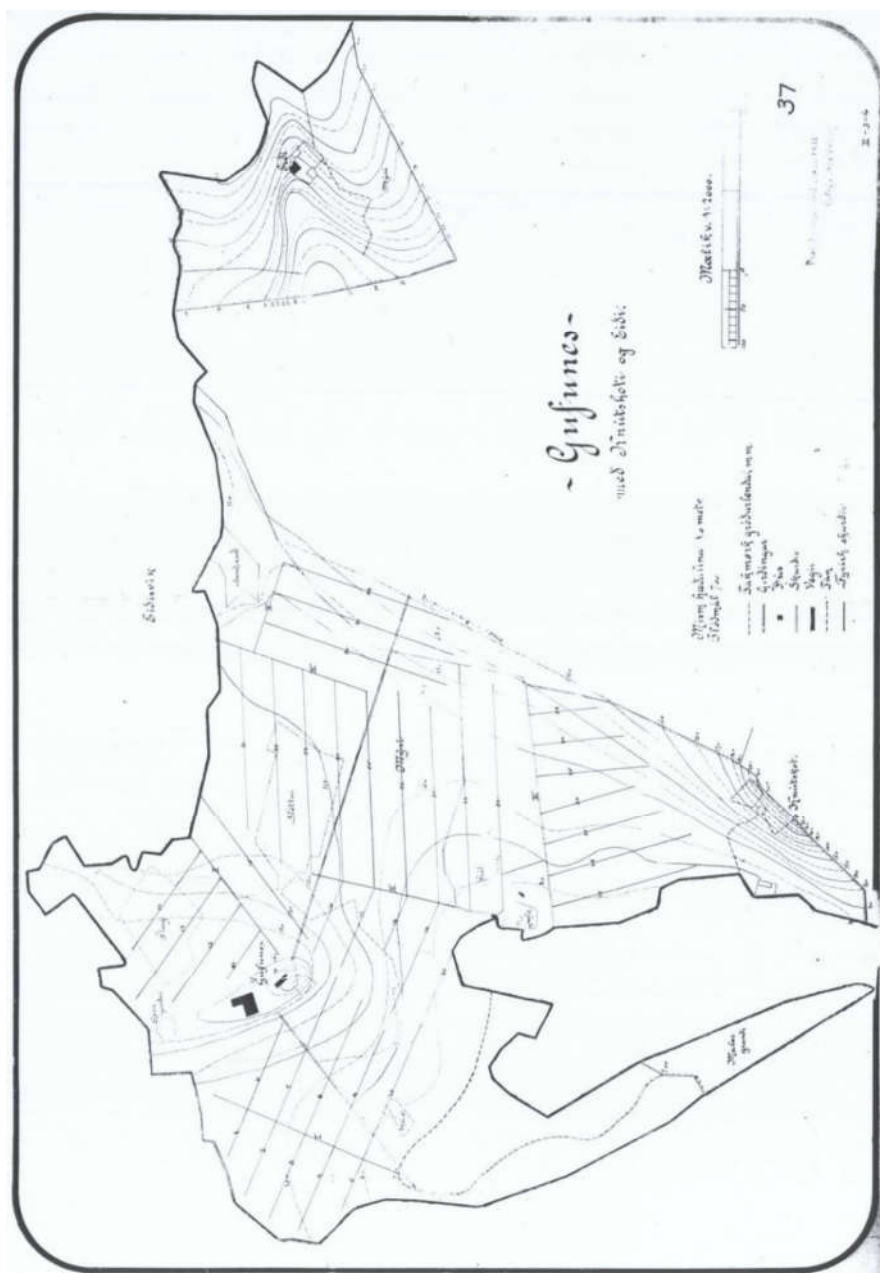
Bæjarsjóður keypti jörðina síðan árið 1924 ásamt Eiði og Knútskoti. Landsími Íslands lét reisa fjarskiptastöð á Gufunesmelum, þegar verið var að koma á talsambandi við útlönd 1935.

³¹ Jón Magnússon Stardal, 1968.

³² Um Kirkjugarðinn í Gufunesi 15. september 1978 HF/ke Áburðaverksmiðja ríkisins.

³³ Ljósmyndari Kristján Eldjárn mynd: Skg-3134 Gufunes, færsla beina 1968, Þjóðminjasafn Íslands.

Síðustu ábúendurnir í Gufunesi voru hjónin Þorgeir Jónsson og Guðný Guðlaugsdóttir en þau fluttu í Gufunes frá Viðey 1938. Þorgeir var landsþekktur glímukappi og hestamaður.³⁴



Mynd 6. Kort sem sýnir byggingar og ræktun í Gufunesi, Eiði og Knútskoti árið 1922. Kornakur er merktur norðan við bæinn nálægt ströndinni, auk þess hvar var að finna flög, sléttur og mógrafir.³⁵

Á stríðstíma hafði herinn aðsetur í Gufunesi og reis þá braggahverfi norðvestan við bæinn sjá mynd 7.

³⁴ Atli Magnússon, 1989, 100.

³⁵ Valtýr Stefánsson, 1922, kort af Gufunesi, með Knútskoti og Eiði gert vegna fyrirhugaðrar skurðagerðar árið 1922.



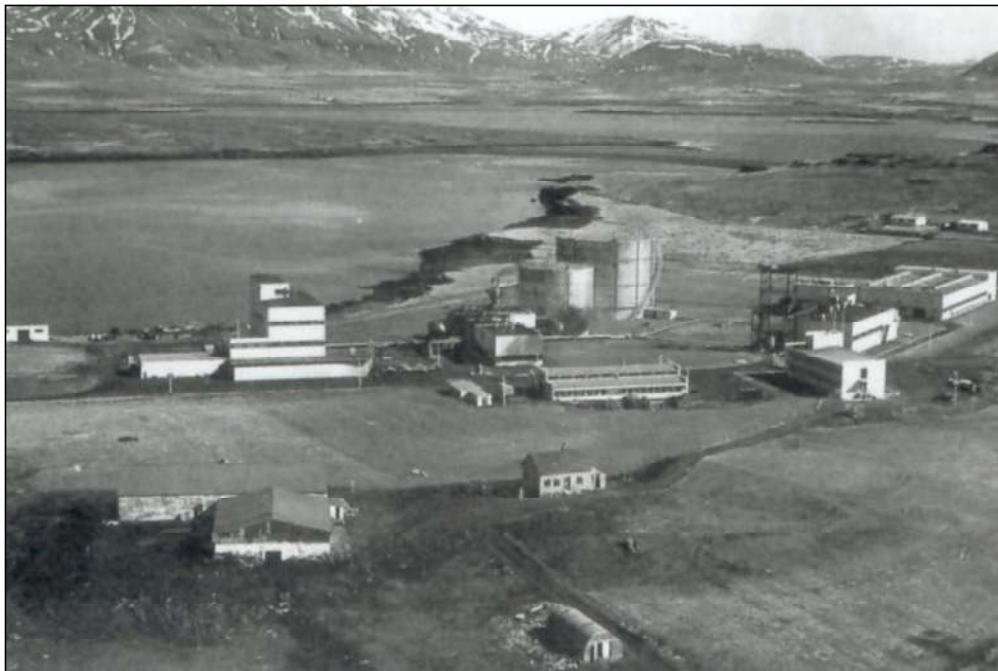
Mynd 7. Gufunes á stríðstíma, hernaðarmannvirki voru norðurvestur af fjárhúsunum.³⁶

Áburðarverksmiðja var byggð fyrir austan bæinn 1952.³⁷ Byggingarframkvæmdir við hana höfðu mikil áhrif á allt sem fyrir var. Flytja þurfti kirkjugarðinn og bærinn var byggður upp á nýjum stað 1954 eftir að verksmiðjan var komin í rekstur. Nýi bærinn stendur enn við fyrrum Gufunesvog en mun sunnar en sá gamli og þar er nú rekin frístundamiðstöðin Gufunesbær á vegum Reykjavíkurborgar. Hætt var að framleiða áburð í verksmiðjunni árið 2001 eftir öfluga sprengingu sem þá varð í efnaverksmiðjunni.³⁸ Í Gufunesvogi voru sorphaugar Reykjavíkur til langs tíma og var vogurinn þá fylltur upp með sorpi og hefur sú uppfylling breytt ásýnd umhverfisins mjög mikið.

³⁶ AMS loftmynd, 1946, Nr. 9/10007/2-1. Landmælingar Íslands.

³⁷ Páll Líndal, 1987, 1. bindi, 185-186.

³⁸ Stærstur hluti af áburði fyrir næsta sumar tilbúinn, 2001.



Mynd 8. Guðfunes um 1955, síðasti bærinn, útihúsið og braggi í forgrunn og Áburðarverksmiðjan í baksýn.³⁹



Mynd 9. Áburðarverksmiðjan í Guðfunesi 1966, gamli bærinn og útihúsin standa þá enn fyrir vestan verksmiðjuna.⁴⁰

³⁹Atli Magnússon, 1989, 64.

⁴⁰Ljósmynd höf. ók. (PVB. Ábs 2002).

3. Skráning menningarminja

3.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 fer mennta- og menningar-málaráðherra með yfirstjórn verndunar og vörslu menningarminja í landinu. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Lögin eiga jafnframt að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi.

Minjastofnun Íslands, undir yfirstjórn ráðherra, annast framkvæmd laganna. Samkvæmt 16. gr. laganna skal skrá fornleifar, hús og mannvirki áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.⁴¹

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lögin taka einnig til staða sem tengjast menningarsögu.

Um friðun og friðlýsingu er fjallað í 5. gr. laganna:

Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga þessara. ... Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.

Friðlýsing er síðan nánar útfærð í 18. gr. laganna en samkvæmt þeim skal Minjastofnun Íslands hafa samráð við skipulagsyfirlögd þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyrja þegar fjallað er um friðlýsingu þeirra.

Friðlýsa má fornleifar, skip og báta, svo og hús og mannvirki eða hluta þeirra, sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi. Friðlýsing getur náð til nánasta umhverfis hins friðlýsta minjastaðar, húss eða mannvirkis. Friðlýsa má samfelld svæði þar sem fleiri en einn minjastaður teljast hafa sérstakt menningarsögulegt gildi. Einnig má friðlýsa samstæður húsa sem hafa sama gildi og að framan greinir og gilda þá reglur friðlýsingar um hvert einstakt þeirra.

Samkvæmt lögum eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski. Í 21. gr. laganna segir:

Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Þetta á við um allar fornleifar, kunnar sem ókunnar, samanber 24. grein:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngripir og hins vegar fornleifar. Fornleifar eru skilgreindar svo samkvæmt 3. gr. laganna:

⁴¹ Lög um menningarminjar 2012 - nr. 80 - 29. júní. Tóku gildi 1. janúar 2013.

Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:

- a. búsetulandslag, skráðgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bænhúsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,
- b. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,
- c. tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarminjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,
- d. vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,
- e. virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,
- f. þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast siðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,
- g. áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,
- h. haugar, dysjar og aðrir greftunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
- i. skipsflök eða hlutar þeirra.

Byggingararfur er skilgreindur í 4. gr. og teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi til byggingararfs þjóðarinnar:

- a. stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsapýrpingar og götumyndir,
- b. kirkjur og bænhús, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkuturnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar,
- c. brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir.

Nánari ákvæði um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja er að finna í 29. gr. laganna og samkvæmt henni eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð:

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki ná 100 ára aldri er kveðið á í 30. gr.:

Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Eitt markmið skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, er að koma í veg fyrir að þær verði fyrir raski eða skemmdum að nauðsynjalaus. Það er hagur þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningaminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almennt er æskilegast að framkvæmdum sé beint frá minjastöðum, því að þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna, samanber 28. grein:

Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.

3.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa

Borgarsögusafn Reykjavíkur (áður Minjasafn Reykjavíkur) heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár. Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðun hennar og nú (2018) eru skráðir minjastaðir um 3.400. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa. Allar fornleifar eru skráðar í *Sarp* – menningarsögulegan gagnagrunn. Minjar eru skráðar eftir jörðum og þeirri jarðaskiptingu fylgt sem tíðkaðist um 1835-1845. Minjarnar fá þrískipt númer: í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer úr Jarðabók Johnsens frá 1847 og í þriðja lagi hlaupandi tölu, númer fornleifanna. Á rannsóknarsvæðinu sem hér um ræðir eru minjar skráðar í landi jarðarinnar Gufuness sem hefur landsnúmerið (181184) og jarðanúmerið (265).

Fornleifaskráningin er unnin eftir stöðlum Minjastofnunar Íslands í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hlaut þetta verkefni númerið 1925, hér skammstafað MÍ- númer. Í skýrslunni fá minjar nafn jarðarinnar og tvö númer ásamt hlaupandi tölu. Annarsvegar MÍ númer sem vísað er til í skýrslunni og hinsvegar jarðarnúmer úr *Sarp* innan sviga: **Gufunes 1925-1 (265-16)**.

Við skráningu fornleifa og annarra menningarminja er byrjað á að skoða ritaðar heimildir og fyrri rannsóknir sem varða svæðið ásamt því að rýnt er í kort og loftmyndir. Þessi skráning byggir á eldri skráningum ásamt vettvangsrannsókn sem fólst í því að gengið var um skráningarsvæðið og minjar leitaðar uppi. Þar sem minjar eru sjáanlegar er staðháttum lýst, minjar mældar upp og ljósmyndaðar. Ef minjar finnast ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, en á þeim stöðum eru líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu og geti komið í ljós við jarðrask. Í lokin er vísað í þær heimildir sem hafa gefið tilefni til skráningar fornleifa.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsuppdraetti, sem sóttir eru í Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN93 sem punktar. Ef minjarnar eru sjáanlegar á yfirborði eru þær mældar inn á veffangi með GPS tæki.⁴²

Minjarnar eru flokkaðar eftir aldri sem er áætlaður út frá útliti og upplýsingum sem varða sögu byggðar.

Tafla 1 Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	Rauður
2	Minjar frá 1918-1930	Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	Blár

Elstu minjarnar eru fornleifar í rauðum flokki og eru þær friðaðar. Yngri minjar eru merktar með gulum og grænum lit, en herminjar eru flokkaðar sérstaklega og merktar bláum lit.

⁴² Vefur Borgarvefsjái. Vefslóð: <http://borgarvefsja.is>.

3.3 Staðhættir og örnefni

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla. Svæðið sem hér um ræðir er aðeins lítill hluti af Gufunes jörðinni, en stór hluti lóðar Áburðaverksmiðjunar. Örnefni á svæðinu hafa verið sett inn á loftmynd sjá mynd 10.⁴³

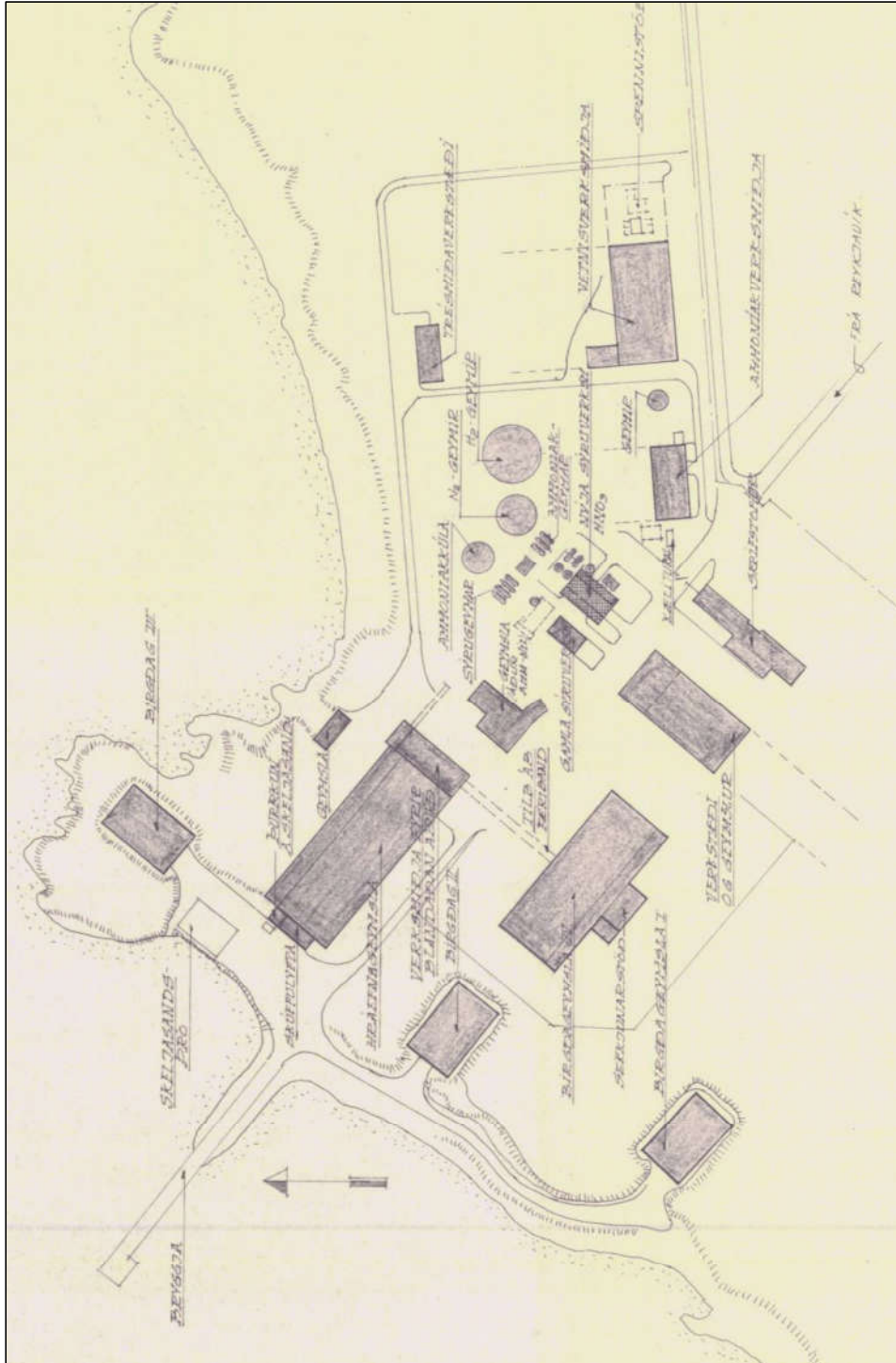


Mynd 10. Hluti af Gufunesjörðinni og örnefni á svæðinu, á loftmynd frá árinu 1971.⁴⁴

Á versmiðjulóðinni voru byggð fjöldinn allur af mannvirkjum sem hýstu starfsemi Áburðaverksmiðjunar, sjá teikningu á mynd 11.

⁴³ Örnefnasafn, 181184-1, 2, 3. Páll Línal, 1986,1. bindi, 93. Einar S. Arnalds, 1989, 4. bindi, kort Guðlaugs R. Guðmundssonar, 174-175.

⁴⁴ LUKR, Loftljósmynd frá árinu 1975. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir.

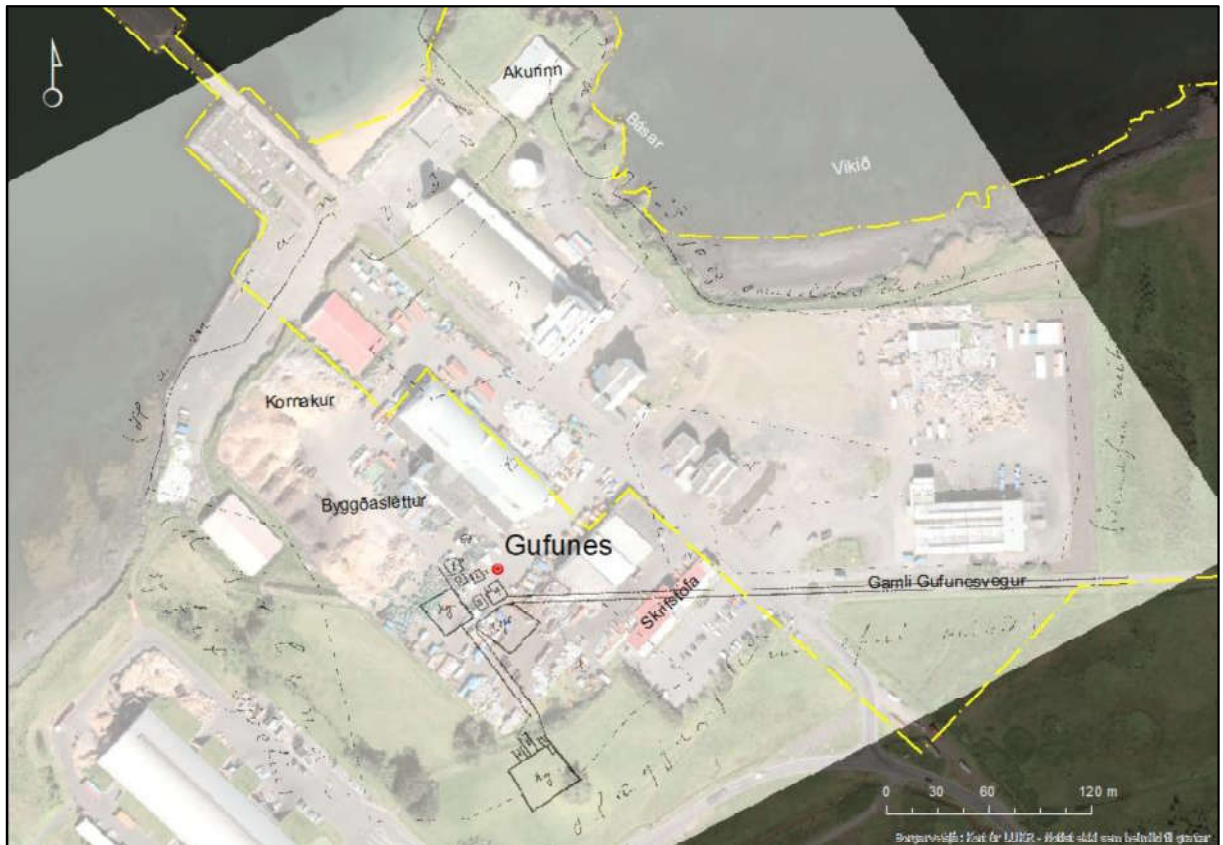


Mynd 11. Yfirlitsmynd af athafnarsvæði Áburðaverksmiðju ríkisins árið 1981.⁴⁵

⁴⁵ *Áburðarverksmiðja Ríkisins, yfirlitsmynd af athafnasvæði*, 1981. Sótt 9. apríl 2018 af http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-Skjalasafn-RVK-%C3%96ll-s%C3%B6fn/Skjalasafn/Adaluppdraettir/2009/12/2009-12-18_103.tif.info

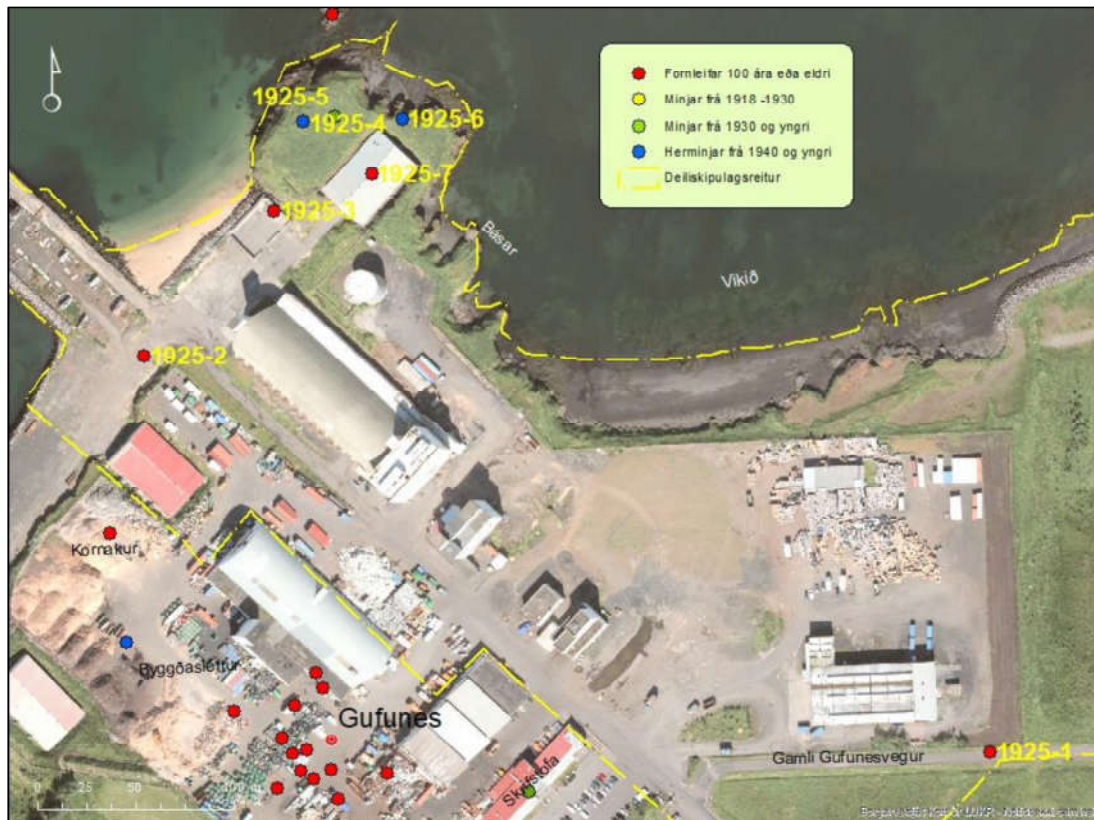
4. Fornleifaskrá

Í þessum kafla er skrá yfir minjar innan deiliskipulagssvæðisins *Gufunes 1. áfangi*. Gamla bæjarstæði Gufunes var þar sem nú er geymsluplan Íslenska Gámafélagsins, fyrir sunnan gömlu birgðageymsluna og sekkjunarstöðina. Þar eru flestar fornleifarnar skráðar á lóð Áburðarverksmiðjunar. Gamla bæjarstæðið er því ekki innan þess deiliskipulagsreits sem hér er til umfjöllunar.



Mynd 12. Túnakort af Gufunesi frá árinu 1916 strekkt yfir loftmynd frá árinu 2017. Gamla bæjarstæðið var þar sem nú er geymsluplan suðvestan við verkstæði og geymslur (3).⁴⁶

⁴⁶ Samsett mynd, túnakort af Gufunesi frá árinu 1916 varpað yfir loftmynd úr Borgarvefsjá frá árinu 2017.



Mynd 13. Staðsetning fornleifa í Gufunesi 1925 (265). Þær minjar sem eru innan skipulagssvæðisins eru númer 1925-1 (265-16), 1925-2 (265-17), 1925-3 (265-20), 1925-4 (265-21), (265-59), (265-60), og (265-61).⁴⁷

Gufunes 1925-1 (265-16)

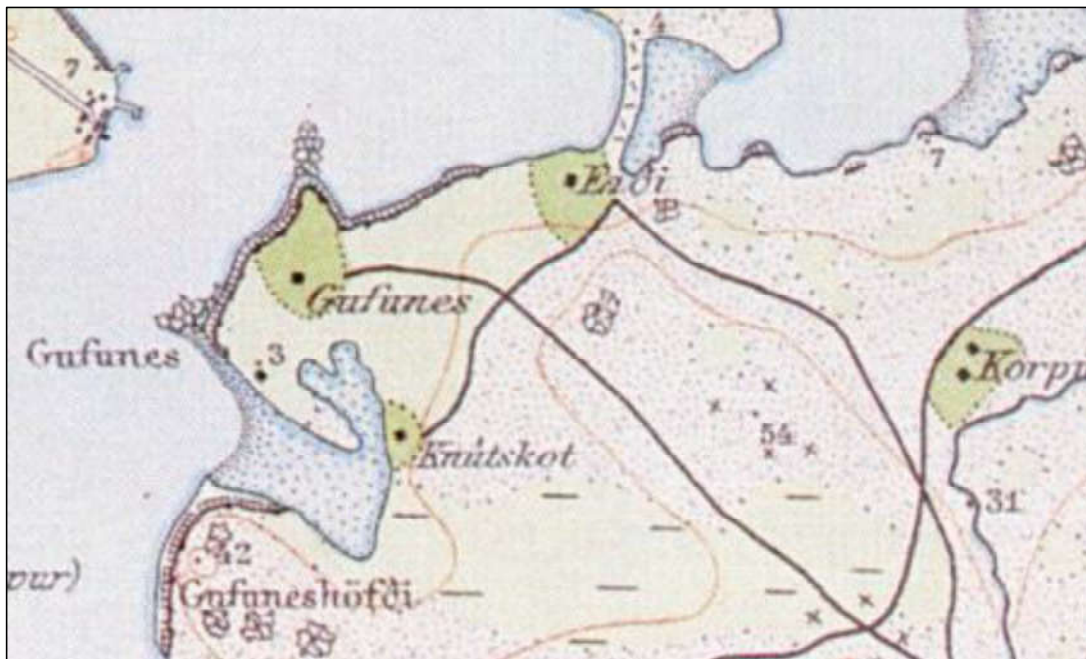
Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-1	265-16	Gamli Gufunesvegurinn	Vegur, tröð	Vegur	1900	363344	408573	443	3,5	Sæmilegt	Að hluta

Staðhættir: Vegurinn lá beint austur frá Gufunesbænum um 450 m. Síðar var byggð skrifstofubýgging verksmiðjunar þar yfir, sjá mynd 12, þar sem túnakorti frá 1916 er varpað yfir loftljósmynd.⁴⁸ Vegurinn eða bæjartröðin er horfin á þeim kafla sem næst var bænum, en er væntanlega hluti af þeim vegi sem er nú sýnilegur nú frá aðalinngangi Áburðarversmiðjunnar í austur að starfsmannahúsum, og er nefndur Gamli Gufunesvegur. Þetta var aðalvegurinn heim að Gufunesi og kom hann frá Keldnaholti, sjá mynd 14. Þessi vegur var í notkun þar til um 1950, þegar Áburðaverksmiðjan var reist á tünnum Gufunes.

Lýsing: Búið er að bera olíumöl í veginn frá aðalinngangi verksmiðjunar og austur að starfsmannahúsunum. Fyrir austan þau sér enn í gamla malarvegin sem er sýnilegur upp að Gufunesmelum. Hann er um 4 m á breidd með upphlöðnum köntum, sjá mynd 15.

⁴⁷ LUKR. Lágflugsmynd 2017. Merkingar og kortavinnsla: Anna Líska Guðmundsdóttir.

⁴⁸ ÞÍ: Túnakort Gufunes 1916. LUKR: Lágflugsloftmynd 28/7/2017.



Mynd 14. Herforingjaráðskort frá árinu 1909, þar eru slóðar merktir sem heilar svartar línur. Vegurinn að Gufunesi lá frá Keldnaholti yfir á Gufunismela að bænum í Gufunesi.⁴⁹



Mynd 15. Gamli Gufunesvegurinn 1925-1 (265-16), horft í vestur.

⁴⁹ LÍ: Herforingjaráðskort. Reykjavík 27 Reykjavík N.A.. Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909.

Gufunes 1925-2 (265-17)

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-2	265-17		Skemma	Heimild	1900	362912	408775			Ómetið	Já



Staðhættir: „Skemma ein stendur vestan verk-smiðjunnar niður við sjóinn. Þaðan var farið út í Viðey, eða frá þeim stað sem bryggjan er nú“.⁵⁰

Lýsing: Skemman er horfinn og engar minjar sjáanlegar lengur á þessum stað.

Mynd 16. Svæði vestan við Geymslu 2, en þar stóð áður skemma 1925-2 (265-17).

Gufunes 1925-3 (265-20)

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-3	265-20		Uppskipun	Heimild	1900	362978	408849			Ómetið	Já



Mynd 17. Horft í vestur yfir skeljasandsþró og plan norðan við Geymslu 5, nyrst á því svæði var Uppskipunarklettur 1925-3 (265-20).⁵¹

⁵⁰ Örnefnasafn, 1975, 181184-3 Gufunes.

⁵¹ Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnaskrá Gufunes 181184-3 Bogi Eggertsson, Snorri Guðmundsson og Hjálmar Finnsson, Guðbjörg Kristinsdóttir skráði 1975.

Staðhættir „Til hægri við veginn, þegar farið er niður á bryggjuna í Gufunesi, var áður klettur, sem kallaður var *Uppskipunarklettur*. Ekki treysti Bogi [Eggertsson] sér til að segja nákvæmlega til um hvar hann hefur verið, þar sem hann var sprengdur burt þegar áburðargeymsla var byggð þarna rétt hjá, svo kölluð skemma 5. Á þessum kletti var útbúnaður til að hala fiskinn á land.“⁵² „Ekki kannast hann [Snorri Guðmundsson] ... við Uppskipunarklett“.⁵³ Kletturinn hefur verið þar sem nú er þró vestan við Geymslu 1.

Lýsing: Kletturinn er horfinn.

Gufunes 1925-4 (265-59)

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-4	265-59		Herminjar	Hola	1940	362993	408895	2	2	Sæmilegt	Nei



Mynd 18. Hola 1925-4 (265-59) er norðvestan við Geymslu 1, horft í vestur.

Staðhættir: Á grasigrónu svæði um 30 m norðvestan við Geymslu 1 er hola, hugsanlega minjar eftir veru varnarliðsins.

Lýsing: Grasivaxin hola um 2 m í þvermál, dýpi ekki kannað, bakkinn um 40 cm hærri en umhverfið, svæði er mjög grasgefið.

⁵² Örnefnasafn, 1975, 181184-3 Gufunes.

⁵³ Örnefnasafn, 1975, 181184-3 Gufunes.

Gufunes 1925-5 (265-60)

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-5	265-60		Garðrækt, Torftaka	Niðurgröftur	1960	363009	408898	20	13	Gott	Nei

Staðhættir: Um 20 m norðvestan við Geymslu 1 er stór niðurgröftur. Á loftljósmynd sem er tekinn árið 1955 er ekki að sjá annað en að þarna sé slétt tún, þannig að líklegt er að þetta séu merki eftir garðrækt eða torftöku eftir að verksmiðjan var byggð.

Lýsing: Á svæði sem er um 20 x 13 m stór niðurgröftur (40 cm).



Mynd 19. Horft í vestur yfir svæði sem er mjög grasi gróið, greina má hæða mun á grasinu, líklega merki um torftöku eða garðrækt.

Gufunes 1925-6 (265-61)

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-6	265-61		Herminjar	Hola	1940	363044	408896	2,5	2,5	Gott	Nei

Staðhættir: Um 12 m fyrir norðan Geymslu 1 er hola á bakkanum. Engar sýnilegar hleðslur eru við holuna, en þetta gæti verið mannvirki sem tilheyrir því tímabili þegar herinn var í Gufunesi, svæðið er mjög gróið.

Lýsing: Hola sem er um 1,5 - 2 m í þvermál og um 1,5 m á dýpt.



Mynd 20. Hóla 256-61 grasi gróin, horft í austur.

Gufunes 1925-7 (265-62)

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-7	265-62	Akur	Akur	Heimild	1900	363028	408.868			Ómetið	Já



Mynd 21. Mynd frá árinu 1951, þá var slétt tún á nesinu sem var nefnt Akur.⁵⁴

⁵⁴ LMÍ: 2571-27.

Staðhættir: Í örnefnalýsingu kemur fram að „Akur var mjög grasgefið land, er var nyrst á nesinu. Þar er nú svo kölluð Geymsla 1, hráefnageymsla og blönduð áburðarverksmiðja. ... Norðaustur af Akri eru litlar víkur eða básar, sem nefndir eru, Básar.”⁵⁵

Lýsing: Engin merki er að sjá eftir akur á þessu nesi. Kornakur (265-19) er merktur inn á kort af Gufunesi frá árinu 1922,⁵⁶ en sá staður er suðaustan við Geymslu 2 og er ekki innan deiliskipulagssvæðisins.

5. Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

Á deiliskipulagssvæðinu *Gufunes 1. áfangi*, eru skráðir 7 minjastaðir, fernar fornleifar og þrennar yngri minjar.

Tafla 2. Skráðar minjar á deiliskipulagssvæðinu

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-1	265-16	Gamli Gufunes-vegurinn	Vegur, tröð	Vegur	1900	363344	408573	443	3,5	Sæmilegt	Að hluta
1925-2	265-17		Skemma	Heimild	1900	362912	408775			Ómetið	Já
1925-3	265-20	Uppskipunarklettur	Uppskipun	Heimild	1900	362978	408849			Ómetið	Já
1925-4	265-59		Herminjar	Hola	1940	362993	408895	2	2	Sæmilegt	Nei
1925-5	265-60		Garðrækt, Torftaka	Niður-gröftur	1960	363009	408898	20	13	Gott	Nei
1925-6	265-61		Herminjar	Hola	1940	363044	408896	2,5	2,5	Gott	Nei
1925-7	265-62	Akur	Akur	Heimild	1900	363028	408.868			Ómetið	Já

Fyrst ber að nefna tröð eða veg 1925-1 (265-16) sem lá frá gamla bæjarstæðinu á Gufunesi og er merkt inn á túnakort frá árinu 1916 (sjá mynd 4). Þessum vegi er síðan haldið við í gegnum tíðina að starfsmannabústöðum Áburðaverksmiðjunar, og nefndur þá Gamli Gufunesvegurinn. Skemma 1925-2 (265-17) sem var í fjörunni þar sem nú er Geymsla 2. Uppskipunarklettur 1925-3 (265-20), klettur sem sprengdur þegar skeljasandsþróin var byggð. Akur 1925-7 (265-62) sem var talinn hafa verið þar sem Geymsla 1 er.

Eins og fram kemur í kafla 2 var gamli Gufunesbærinn og kirkjugarðurinn sunnan við Geymslu 4 þar sem nú er flokkunarstöð Íslenska Gámafélagsins. Gamla bæjarstæðið er ekki innan þess deiliskipulag sem hér er til umfjöllunar, en einungis eru um 70 - 100 metrar að því. Gufunes kemur fram í Landnámabók og er því mjög líklegt að þar á svæðinu sé að finna minjar frá landnámstíma. Engin leið er að vita hvar elstu minjarnar er að finna, þó það megi leiða líkur að því að þær séu í nágrenni við gamla bæjarstæðið.

Yngri minjar á svæðinu tilheyra því tímabil þegar setuliðið var á svæðinu. Það eru tvær holur nyrst á Gufunesi 1925-4 (265-59) og 1925-6 (265-61), auk þess er þar að finna merki um garðrækt eða torftöku 1925-5 (265-60) frá sjötta áratug tuttugustu aldar.

Minjastofnun Íslands setur kröfur um hvernig meðhöndla skal fornleifar á þessu deiliskipulagssvæði ef til framkvæmda kemur.

⁵⁵ Örnefnasafn, 1975, 181184-3, Gufunes.

⁵⁶ Valtýr Stefánsson, 1922, Kort: *Gufunes með Knútskoti og Eyði*.

6. Heimildaskrá

Óprentaðar heimildir:

Borgarsögusafn Reykjavíkur (BSS):

Færsla á gamla kirkjugarðinum í Gufunesi, Jón Magnússon Stardal, 3.10.1968. Afrit skjalasafn Borgarsögusafns.

Um Kirkjugarðinn í Gufunesi 15. september 1978. HF/ke Áburðaverksmiðja ríkisins. Afrit skjalasafn Borgarsögusafns.

Landmælingar Íslands (LMÍ):

AMS loftmynd. (1946). Nr. 9/10007/2-1. Landmælingar Íslands.

Loftmynd Gufunes. (1951). Nr. 2571-27. Landmælingar Íslands.

Landsbókasafn Íslands- Háskólabókasafn. Íslandskort.is:

Dönsku herforingjaráðskortin. (1909). *Reykjavík 27 Reykjavík N.A.* Kaupmannahöfn. Generalstabens topografiske Afdeling. Sótt 5. apríl 2018 af <http://islandskort.is/is/map/show/666;jsessionid=301E2CB29049B98A2886C14B2CCC325C>

Minjastofnun Íslands (MÍ):

Skráning fornleifa. (e. d.). Sótt 6. apríl 2018 af <http://www.minjastofnun.is/minjar/skraning-fornleifa/>

Skráningarstaðlar fornleifa. (2013). Reykjavík. Minjastofnun Íslands. Sótt 5. apríl 2018 af http://www.minjastofnun.is/media/skjol-i-grein/skraningarstadlar_2013_fornleifar.pdf

Oddgeir Isaksen. (2016). *Skil á fornleifaskráningargögnum, landupplýsingagögn, punktaskrár, línu- og flákagögn.* Reykjavík. Minjastofnun Íslands. Sótt 5. apríl 2018 af http://www.minjastofnun.is/media/skjol-i-grein/Skilaferli-skraningargagna_leidbeiningar_uppf.pdf

Reykjavíkurborg (reykjavik.is):

Gufunes, 1. áfangi, skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags, lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010. (2017). Reykjavík. Skipulagsfulltrúi. Sótt 5. apríl 2018 af <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/gufunes-afangi-1-lysing>

Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgavefsjá.

Skjalasafn Reykjavíkur. <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/> :

Áburðaverksmiðja Ríkisins, yfirlitsmynd af athafnasvæði. (1981). Leit: Gufunes.

Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum (SÁM):

Örnefnasafn. Örnefnalýsing: Gufunes 181184-3. Bogi Eggertsson, Snorri Guðmundsson og Hjálmar Finnsson. Guðbjörg Kristinsdóttir skráði 1975.

Örnefnasafn. Örnefnalýsing: Gufunes 181184-1. Þorgeir Jónsson, Einar Magnússon skráði 1975.

Þjóðminjasafn Íslands (Þjms):

Kristján Eldjárn. (1968). Litskyggna Skg-3134. Kirkjugarður í Gufunesi, færsla beinanna. Skyggusafn Þjms.

Þjóðskjalasafn Íslands (ÞÍ):

ÞÍ. Stjórnarráð Íslands – II. skrifstofa – Túnakort 0000-12 E. *Gufunes 1916*. V. G.

Prentaðar heimildir:

Anna Lía Guðmundsdóttir. (2004). *Fornleifaskráning jarðarinnar Gufuness og hjáleigu hennar Knútskots*. Skýrsla nr. 115. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur.

Atli Magnússon. (1989). *Þorgeir í Gufunesi*. Reykjavík: Örn og Örlygur.

Árni Magnússon og Páll Vídalín. (1923-1924). *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalín, Gullbringu- og Kjósarsýsla* III. bindi. Kaupmannahöfn: Hið íslenska fræðafjelag í Kaupmannahöfn, Kh.. Ljósprentað í Odda 1982.

Biskupasögur I. bindi. (1858). Kaupmannahöfn: Hið Íslenska bókmenntafélag.

Einar Arnalds. (1989). *Reykjavík, sögustaður við Sund* 4. bindi. Lykilbók. Reykjavík: Örn og Örlygur.

Guðni Jónsson. (1936-1940). Landnám Ingólfs. Í *Landnám Ingólfs. Safn til sögu þess* II. bindi. Ýmsar ritgerðir (bls. 1-20). Reykjavík: Félagið Ingólfur gaf út.

Íslenskt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörning, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenska menn XV. bindi, 1567-1570 (og síðar). (1947-50). Reykjavík: Hið íslenska bókmenntafélag.

Íslenskt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörning, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenska menn III. bindi, 1269-1415. (1896). Kaupmannahöfn: Hið íslenska bókmenntafélag.

Íslenskt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörning, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenska menn XII. bindi, 1200-1554. (1923-1932). Reykjavík: Hið íslenska bókmenntafélag.

Íslenskt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörning, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenska menn I. bindi, 834-1264. (1857-76). Kaupmannahöfn: Hið íslenska bókmenntafélag.

Jakob Benediktsson. (1968). Íslendingabók og Landnámabók. *Íslensk fornrit* I. bindi. Reykjavík: Hið íslenska fornritafélag.

Jón Magnússon Stardal. (1968). Færsla á gamla kirkjugarðinum í Gufunesi. Skýrsla.

- J. Johnsen. (1847). *Jarðatal á Íslandi, með brauðlýsingum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágripi úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu*. Kaupmannahöfn: J. Johnsen.
- Lög um menningarminjar* – nr. 80 – 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.
- Páll Líndal. (1987). *Reykjavík. Sögustaður við Sund. Saga og sérkenni höfuðborgarinnar í máli og myndum* I. bindi. Einar S. Arnalds (ritstjóri). Reykjavík: Örn og Örlygur hf.
- Páll Líndal. (1987). *Reykjavík. Sögustaður við Sund. Saga og sérkenni höfuðborgarinnar í máli og myndum* II. bindi. Einar S. Arnalds (ritstjóri). Reykjavík: Örn og Örlygur hf.
- Sturlunga saga*, I. bindi. (1946). Jón Jóhannesson, Magnús Finnbogason og Kristján Eldjárn sáu um útgáfuna. Reykjavík: Sturlunguútgáfan.
- Stærstur hluti af áburði fyrir næsta sumar tilbúinn. (3. október 2001). *Morgunblaðið*, bls. 6.
- Sveinn Nielsson. (1950). *Prestatal og prófasti á Íslandi*. 2. útgáfa með viðaukum og breytingum eftir Dr. Hannes Þorsteinsson. Reykjavík: Hið íslenska bókmenntafélag.
- Valtýr Stefánsson. (1922). *Kort af Gufunesi með Knútskoti og Eiði*, mælikvarði 1:2000. Frumrit á mælingadeild Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 133 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Kringlan, Listabraut, Kringlumýrarbraut, Miklabraut*. Rvk. 2006.
- 134 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Lindargata 50 – 62*. Rvk. 2007.
- 135 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Seljavegur, Ananaust, Holtsgata, Vesturgata*. Rvk. 2007.
- 136 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegur frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur fyrir Rauðavatu*. Rvk. 2007.
- 137 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Skólavörðustígur, Kárestígur, Frakkastígur*. Rvk. 2007.
- 138 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Baldursgata, Þórsgrata, Njarðargata, Freyjugata*. Rvk. 2008.
- 139 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Mat á umhverfisáhrifum Sundabrautar 2. áfanga. Fornleifar á framkvæmdasvæðinu*. Rvk. 2008.
- 140 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Grimsstaðaholtið og nágrenni*. Rvk. 2008.
- 141 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna gerðar Hallsvegur-Úlfarsfellsvegur*. Rvk. 2008.
- 142 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Túngata, Hofsvallagata, Hávallagata, Bræðraborgarstígur*. Rvk. 2008.
- 143 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Urðarstígur, Njarðargata, Bergstaðastræti, Baldursgata*. Rvk. 2008.
- 144 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Skólavörðustígur, Njarðargata, Þórsgrata, Baldursgata, Lokastígur, Týsgata*. Rvk. 2009.
- 145 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Þormóðsstæða*. Rvk. 2009.
- 146 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Örfirisey og Grandinn*. Rvk. 2009.
- 147 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Örfirisey og Grandinn*. Rvk. 2009.
- 148 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Samtún, Nóatún, Miðtún, Hátún, Höfðatún*. Rvk. 2009.
- 149 Guðfinna Ósk Erlingsdóttir og Bragi Bergsson: *Húsakönnun. Hagamelur, Hofsvallagata, Hringbraut, Furumelur*. Rvk. 2009.
- 150 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Laugarnesvegur, Sundlaugavegur, Laugalækur, Hrístateigur, Otrasteigur*. Rvk. 2009.
- 151 Helga Maureen Gylfadóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Pétur H. Ármannsson: *Húsakönnun. Vogahverfi*. Rvk. 2010.
- 152 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegur frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur að Hólmsá*. Rvk. 2010.
- 153 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning jarðarinnar Ártúns á Kjalarnesi*. Rvk. 2010.
- 154 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Vesturvallagata, Sólvallagata, Framnesvegur, Holtsgata*. Rvk. 2010.
- 155 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Landspítalalóðar*. Rvk. 2011.
- 156 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Grundarstígur, Skálholtsstígur, Þingholtsstræti, Spítalastígur*. Rvk. 2011.
- 157 Guðný Gerður Gunnarsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ingólfstorg og nágrenni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar*. Rvk. 2011.
- 158 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Péttbýlismyndun í Reykjavík á 18. öld. Samanburður ritheimilda og fornleifa*. Rvk. 2011.
- 159 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Rannsókn á seljum í Reykjavík*. Rvk. 2011.
- 160 Anna Lís Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.
- 161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmyri, Seljamýri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.
- 162 Anna Lís Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Sigurlaugur Ingólfsson og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 4 – Laugardalur*. Rvk. 2013.
- 163 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.
- 164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Rvk. 2014.
- 165 Bragi Bergsson: *Almenningsgarðar í Reykjavík*. Rvk. 2014.
- 166 Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Arnarholti á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 167 Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðhólts*. Rvk. 2014.
- 169 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.
- 170 Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Framkvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.
- 173 Anna Lís Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.
- 174 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Kirkjugarður í landi Lambhaga við Úlfarsfell. Fornleifaskráning*. Rvk. 2016.
- 175 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Kennaraháskólareitur. Stakkahlíð, Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð*. Rvk. 2016.
- 176 Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Keilugrandi, Boðagrandi, Fjörugrandi*. Rvk. 2016.
- 177 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitur*. Rvk. 2016.
- 178 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifaramsókn. Áfangaskýrsla 2016*. Rvk. 2017.
- 180 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 181 María Gísladóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Ellidaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær*. Rvk. 2017.
- 184 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Hekklureitur. Bolholt, Brautarholt, Laugavegur, Nóatún, Skipholt*. Rvk. 2017.
- 185 Anna María Bogadóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Skeifan. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 186 Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Eldri byggð á lóð Stjórnarráðsins*. Rvk. 2017.
- 187 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Úlfarsárdals*. Rvk. 2017.

Reykjavíkurborg

b.t. Umhverfis- og skipulagssviðs

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík 14.ágúst 2018

Efni: Athugasemdir við auglýsta breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (Gufunes) og auglýsta tillögu að deiliskipulagi fyrir Gufunes, áfanga 1.

Fyrir hönd Íslenska Gámafélagsins (ÍGF) gerir undirritaður alvarlegar athugasemdir við auglýsta breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (Gufunes), hér eftir nefnd aðalskipulagstillaga, og auglýsta tillögu að deiliskipulagi fyrir Gufunes, áfanga 1, hér eftir nefnd deiliskipulagstillaga. Báðar tillögur eru auglýstar á vef Reykjavíkurborgar og er athugasemdarfrestur til og með 17. ágúst 2018.

Athugasemdir við báðar tillögurnar eru settar fram hér að neðan í sjö tölusettum liðum.

Athugasemd 1: Skipulagsmörk

Í báðum skipulagstillögum eru skipulagsmörk dregin inn fyrir lóð ÍGF, sem fyrirtækið er með á leigu út árið 2022 skv. samningi sem undirritaður var þann 20. maí 2016. Um er að ræða þann hluta lóðar ÍGF sem er þungamiðjan í starfsemi fyrirtækisins, þ.e.a.s. hráefnavinnslusvæði, móttökusvæði fyrir flokkunarskemmu og svæði sem nýtt er til geymslu á endurvinnsluhráefnum og tækjum.

Í aðalskipulagstillögu fellur u.þ.b. 1,15 hektari af lóð ÍGF innan skipulagsmarka, eða rétt tæpur fjórðungur af því landi sem ÍGF er með á leigu. Þess má geta að knattspyrnuvöllur í fullri stærð er u.þ.b. 0,7 hektarar að stærð. Svæðið sem tekið er af lóð ÍGF er því á stærð við rúmlega einn og hálfan knattspyrnuvöll. Hér er því ekki um minniháttar brot eða yfirsjón að ræða.

Athugasemd 2: Landnotkun

Í aðalskipulagstillögu er gert ráð fyrir að landnotkun innan skipulagsmarka breytist úr iðnaðarsvæði í miðsvæði sem heimilar blandaða byggð. Samkvæmt 6.2 grein skipulagsreglugerðar 90/2013 er gert ráð fyrir að flokkunarstöðvar og endurvinnslustöðvar, líkt og ÍGF rekur í Gufunesi, séu á svæði sem skilgreint er sem iðnaðarsvæði. Starfsleyfi ÍGF gera kröfu um að starfsemi fyrirtækisins sé á svæði sem heimila reksturinn. Hér er því um gróft brot á rétti ÍGF að ræða sem getur verulega skert rekstraröryggi fyrirtækisins þangað til að leigusamningur rennur út í lok árs 2022.

Athugasemd 3: Landnýting

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir margskonar nýtingu á svæðum sem falla innan lóðar ÍGF. Hér er t.d. um að ræða 100 til 120 bílastæði (sjá uppdrátt í kafla 5.4 í greinargerð), margnota almenningsrými (sjá uppdrátt og greinargerð), almenningsrými í miðstræti (sjá uppdrátt og greinargerð), umferðargötur (sjá uppdrátt og greinargerð) og byggingarlóð (sjá kafla 7 í greinargerð). Í öllum tilfellum er um að ræða

nýtingu sem ekki gengur upp vegna eðli starfsemi ÍGF. Þess má geta að skipulagstillögurnar fela í sér að aðkoma að tveimur af þremur keyrsluhurðum á flokkunarskemmu ÍGF yrði skert.

Athugasemd 4: Skortur á samráði við ÍGF

Höfuðstöðvar ÍGF eru í Gufunesi. Þar starfa hátt í 200 manns árið um kring. Fyrirtækið er langstærsti atvinnurekandi á svæðinu. Leigusamningur ÍGF í Gufunesi er til loka árs 2022. Fyrirtækið hlýtur því að teljast vera sá aðili sem hefur mestra hagsmuna að gæta í tengslum við skipulagsgerð í Gufunesi. Það skýtur því skökku við að ekkert samráð hafi verið haft við ÍGF við gerð skipulagstillagna.

Skipulagsreglugerð (90/2013) kveður skýrt á um samráð skuli haft við hagsmunaaðila, bæði í tengslum við aðal- og deiliskipulagsgerð. Eftirfarandi kemur fram í 4.2.1 grein reglugerðarinnar, sem fjallar um samráð og samráðsaðila við gerð aðalskipulagstillögu (undirstrikun er bréfitara).

„Við gerð aðalskipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila frá upphafi skipulagsferilsins. Upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina skulu vera aðgengileg á vinnslutímanum.“

Eftirfarandi kemur fram í 5.2.1 grein reglugerðarinnar, sem fjallar um samráð og samráðsaðila við gerð deiliskipulagstillögu (undirstrikanir eru bréfitara).

5.2.1. grein: „Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.“

Í sömu grein kemur einnig fram (undirstrikun er bréfitara):

„Ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar. Kostnaður sem hlýst af kynningu í aðliggjandi sveitarfélagi greiðist af því sveitarfélagi sem ber ábyrgð á tillögunni.“

Rétt er að taka fram að tekið er fram í tillögu að breytingu á aðalskipulagi að haft hafi verið samráð við ýmsa aðila og að einhverjir þeirra hafi gert athugasemdir. Til að mynda var haft samráð við Sorpu, sem þó er ekki lóðarhafi á skipulagssvæðinu og með mun umfangsminni starfsemi í Gufunesi en ÍGF. Skortur á samráði við ÍGF var því í besta falli alvarleg yfirsýn sem mikilvægt er að verði leiðrétt.

Athugasemd 5: Umferð gangandi

Á skýringauppdrætti á bls. 58-59 í greinargerð með deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að umferð fótgangandi vegfarenda verði innan lóðar ÍGF. Slíkt er algerlega óraunhæft og myndi hafa í för með sér mikla hættu fyrir vegfarendur. Þess má geta að gerð er krafa um öryggisbúnað á þessum hluta lóðar ÍGF, sem og að gestir séu í fylgd starfsmanns ÍGF.

Athugasemd 6: Umferð bíla

Víða í greinargerð með deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir umferð bíla í gegnum lóð ÍGF, sem er bæði hættulegt og óraunhæft útfrá rekstrarlegu sjónarmiði. Í kafla 5.5 er gengið enn lengra og tekið fram að rekstraraðilar kvikmyndavers geti tekið ákvörðun um á hvaða tímum aðalumferð bíla sé um lóð ÍGF. Hér hlýtur að vera um algert einsdæmi í skipulagssögu landsins að ræða og óparfi er að benda á ástæður þess að slíkt getur ekki gengið upp.

Athugasemd 7: Forsendur og markmið skipulags

Víða í greinargerðum með skipulagstillögum kemur fram misskilningur um eðli og umfang þeirrar starfsemi sem rekin hefur verið í Gufunesi frá lokun Áburðarverksmiðju ríkisins. Til að mynda er svæðið talið vera „vannýtt iðnaðarsvæði“ (sjá t.d. kafla 5 í greinargerð með aðalskipulagstillögu) og að væntanleg starfsemi á svæðinu sé „þrifalegri“ en núverandi starfsemi (sjá t.d. kafla 3 í greinargerð með aðalskipulagstillögu).

Það óheppilegt í meira lagi að halda því fram að svæði þar sem um þrjú hundruð manns (auk verktaka) vinna við mikilvæga umhverfisþjónustu, sé vannýtt iðnaðarsvæði. Um er að ræða eina svæðið í Reykjavíkurborg þar sem umhverfistengdur iðnaður hefur fengið að blómstra um margra ára skeið. Fyrirtækin sem þar hafa starfað veita mikilvæga grunnþjónustu og eiga sér mun betri rekstrarsögu en menningartengd fyrirtæki, sér í lagi kvikmyndafyrirtæki.

ÍGF telur að verulegir ágallar séu á skipulagsferlinu og efni þeirra skipulagstillagna sem hér hefur verið fjallað um. Það er ósk fyrirtækisins að skipulagsferlið verði endurtekið og að eðlilegt samráð verði haft við fyrirtækið.

Með samþykkt óbreyttra skipulagstillagna er mikil hættu á að rekstrargrundvöllur ÍGF skaðist verulega. Eigendur fyrirtækisins áskilja sér því fullan rétt til leita réttar síns með það að augnamiði að fá bætur fyrir þann fjárhagslega skaða sem fyrirtækið og eigendur þess verða fyrir.

Virðingarfyllst,



Haukur Björnsson, forstjóri Íslenska Gámafélagsins



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 31.ágúst 2018

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Gufunes. Breytt landnotkun atvinnusvæðis.
Þróun blandaðrar byggðar - Tillaga að deiliskipulagi 1. áfanga uppbyggingar**

Afgreiðsla tillagna eftir auglýsingu.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga og deiliskipulagstillögu, sbr 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Skipulagstillögur:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 24. maí 2018 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010.

Í aðalskipulagstillögunni felst að breyta hluta iðnaðarsvæðis í Gufunesi í miðsvæði, þar sem þróuð verður blönduð byggð atvinnu og íbúðarbyggðar. Breytingartillagan er auglýst samhliða deiliskipulagi að 1. áfanga nýrrar uppbyggingar í Gufunesi.

Í deiliskipulagstillögunni, sem var auglýst samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þá er um að ræða 1.áfanga í skipulagi Gufunessvæðisins. Markmiðið er að útbúa áhugavert og spennandi svæði fyrir kvikmyndahorpi í tengslum við blandaða byggð, þ.m.t. íbúðir. Jafnframt að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfsprottna byggðarþróun með áherslur á að þar geti þróast forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem er gott að búa, starfa og njóta lífsins.

Skipulagstillögurnar voru auglýstar á tímabilinu frá 6. júlí 2018 til og með 17. ágúst 2018. Á auglýsingatímanum barst ein athugasemd, sem beint var að báðum tillögum.

Athugasemdir-svör:

Íslenska gámafélagið, 14. ágúst, 2018 :

Gerðar eru athugasemdir í nokkrum liðum er varða bæði aðalskipulagstillögu og deiliskipulagstillögu. (1-2) Gerð athugasemd við að mörk skipulagstillagna nái inná land ÍGF sem fyrirtækið leigir til loka árs 2022 og að landnotkun á því svæði sé breytt í miðsvæði, sem samræmist ekki starfsemi fyrirtækisins. (3) Gerð athugasemd við breyttri nýtingu á landi ÍGF sem fellur innan marka deiliskipulagsins, m.a. gert ráð fyrir 100-120 bílstæðum innan svæðis ÍFG sem eigi að þjóna blönduðu byggðinni. (4) Gerð er athugasemd við það að ekki hafi verið haft nægilegt samráð við ÍGF við mótn tillagna og vísað til skipulagsreglugerðar í því samhengi. (5-6) Bent á að það sé algerlega óraunhæft að gera ráð fyrir umferð gangandi innan leigulands ÍFG, eins og gert er ráð fyrir á skýringarupprætti í deiliskipulagstillögu og ennfremur eru ekki forsendur fyrir því að gera ráð fyrir almennri bílaumferð um svæði. Einnig er gerð athugasemd við að rekstraraðilar kvikmyndavers geti tekið ákvarðanir um umferð á svæðinu. (7) Gerð er athugasemd við það orðalag að Gufunesið sé vannýtt iðnaðarsvæði, í ljósi þess að ÍGF er stórt fyrirtæki með umfangsmikla starfsemi á svæðinu. (8). ÍFG telur að verulegir ágallar séu á skipulagsferlinu og efni skipulagstillagna og óskar fyrirtækið eftir því að skipulagsferlið verði endurtekið.

Svar:

Vegna þeirra athugasemda sem gerðar eru skal fyrst undirstrikað að aðalskipulag og deiliskipulag lýsa stefnu um uppbyggingu til framtíðar og skipulagsákvæði slíkra áætlana geta gengið í berhögg við þá starfsemi og notkun sem er fyrir. Skipulag kemur ekki ávallt til framkvæmda daginn eftir að það eru staðfest. Íslenska gámafélagið er með leigusamning í Gufunesi út árið 2022 og þau ákvæði í fyrirbyggjandi tillögum sem kunna að stangast á við núverandi starfsemi koma ekki til framkvæmda á umdræddum leigutíma

(1-2). Afmörkun miðsvæðis í aðalskipulagstillögu tók mið af afmörkun fyrsta áfanga deiliskipulags á svæðinu, eins og hann var skilgreindur í upphafi. Þessi fyrsti áfangi deiliskipulagsins var afmarkaður nokkuð þrengra í auglýstri tillögu en ekki voru gerðar samsvarandi breytingar á afmörkun miðsvæðisins fyrir auglýsingu tillagnanna. Íslenska gámafélagið er með leigusamning til ársins 2022 og mögulegt að endurnýja starfsleyf innan þess tímaramma. Því getur starfsemi fyrirtækisins lifað við að vera á skilgreindu miðsvæði að hluta. Mörg iðnaðarfyrirtæki eru í dag á svæðum þar sem iðnaður er víkjandi í stefnumörkun í aðalskipulagi sem gildir til ársins 2030. Malbikunarstöðin er t.a.m. á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð, en hefur fengið endurnýjun starfsleyfis með ákveðnum skilyrðum. Vegna athugasemdar Íslenska gámafélagsins er bætt við eftirfarandi setningu í skilgreiningu miðsvæðisins M24 (bls. 10 í greinargerð): **“Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins.”**

(3, 5 og 6). Fyrir liggur að núverandi starfsemi ÍG mun ekki skerðast meðan þeir eru á svæðinu, en mv. núverandi leigusamning þá vikur ÍG af svæðinu ekki síðar en árið 2022. Ekki er þó víst að moltugerð geti fengið starfsleyfi lengur á Gufunesi en til ársins 2019-2020, og er það í ákveðnu ferli. Rætt hefur verið um að girða svæði ÍG af frá nýrri starfsemi og umferð sem kemur inn á svæðið og er lagt til að það verði gert í samvinnu við Reykjavíkurborg, til að koma í veg fyrir misvísandi hugmyndir um landafnot og umferð um svæðið sem getur skapað ágreining.

(4). Það liggur fyrir að breytingar á bæði aðal- og deiliskipulagi grundvallast á ákveðnu samráði við Íslenska gámafélagið og samningum um hvenær starfsemi félagsins lýkur á svæðinu. Fulltrúi fyrirtækisins hefur tekið þátt fjölmörgum samráðsfundum við undirbúning deiliskipulagstillögu, en breytingin á aðalskipulaginu endurspeglar fyrst og fremst áform sem lýst er í deiliskipulaginu. Fyrirtækið ætti því að hafa verið vel meðvitað um þær skipulagsbreytingar sem hafa staðið fyrir dyrum. Atvinnusvæðið í Gufunesi var skilgreint sem blönduð byggð í eldra aðalskipulagi, þar sem iðnaður var strangt til tekið ekki heimill. Með staðfestingu aðalskipulagsins 2010-2030, í febrúar 2014, fékk iðnaður á svæðinu eilítið meira svigrúm, en undirstrikað var þó að iðnaður yrði víkjandi á seinni hluta skipulagstímabilsins. Tímamörk á starfsemi fyrirtækisins miðast við það, sbr. fyrirbyggjandi samninga. Skipulagsbreytingarnar eiga ekki að hafa för með sér skerðingu á starfsemi fyrirtækisins á gildistíma leigusamningsins. Það er því ekki ástæða til að svara frekar athugasemdum um skort á samráði við undirbúning tillagnanna.

(7) Um er að ræða orðalag sem víða er notað um iðnaðarsvæði í borginni sem ætlað að endurskipuleggja fyrir blandaða byggð. Það má vera að það sé orðum aukið að nota slíkt orðfæri um Gufunesið í ljósi núverandi starfsemi, þó ljóst sé að nýta má svæðið mun betur. Orðlag þetta kemur aðeins fyrir í almennri lýsingu í greinargerðinni og ekki ástæða til bregðast sérstaklega við því.

(8) Vísað er til inngangsmálgreinar og svars í lið 4.

Afgreiðsla breytingar:

Lagt er til að tillögurnar verði samþykkt með ofangreindum breytingum og lagfæringum. Jafnframt eru uppdrættir fyrir deiliskipulagið uppfærðir með ákveðnum breytingum, sjá nánar lista yfir breytingar hér að neðan, uppdrættir eru uppf. með dags. 7. september 2018.

Breytingar í uppdrætti og greinargerð frá 1. útgáfu greinargerðar (11. mars 2018)

1. Byggingarreit á lóð D.2.1 færð til vegna núverandi vatnslagnar, sem annars hefði lent undir húsi
2. Bílastæði á svæði A víkja fyrir auknu rými fyrir hjólastíg
3. Áætlaðar innkeyrslur fyrir lóðir á D-svæði teiknaðar í uppdrátt og skýringarmyndir
4. Opnanir í bílastæðaeypjum fyrir miðju Breiðgötu fyrir innkeyrslur inn á D-lóðir
5. Djúpgámar og lóðartafla tekin úr uppdráttum, texti um sorphirðu uppfærður í greinargerð
4. Lóðir fyrir fjarskiptastöðvar og dreifistöðvar settar inn á uppdrátt og skýringarmyndir í greinargerð
6. Skipulagsuppfærður samkvæmt forhönnun umferðar inn á svæði Sorpu
7. Í kafla 3.10, á blaðsíðu 16 er sagt að húsakönnun fyrir svæðið hafi verið unnin af Borgarsögusafni, en þetta er rangt, hún var gerð af Plús Arkitektum
8. Í umfjöllun um fornleifaskráningu, kafla 3.9, bls. er vísað í eldri skýrslu, þessu verður breytt og vísað í nýja skýrslu nr. 188, Gufunes 1. áfangi fornleifaskráning. Texti sem datt út í umbroti á milli lína 6 og 7 bætt við.
9. Bætt við í greinargerð umfjöllun um grænan öxull sem sker í gegnum D-svæðið, að nýta hann sem opinn farveg fyrir ofanvatn. Sama gildir um skurði meðfram aðkomuvegi Sorpu, breytt í blágrænan farveg

Björn Ingi Edvardsson
Haraldur Sigurðsson