

Reykjavík 30.06.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. júní 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Gufunes, áfangi 1 - Jöfursbás reitir A3 og A4

Lögð fram umsókn Hildar Gunnlaugsdóttur, f.h. Spildu ehf. dags. 4. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi áfanga 1 í Gufunesi vegna reita A3 og A4. Í breytingu felst tilfærsla á lóðarmörkum (fjöldi og lögun lóða er að breytast), aukning á fjölda íbúða, húshæðir aukast en þó innan marka sem tilgreint er í aðalskipulagi. Heildarbyggingamagn á svæðinu helst óbreytt m.v. gildandi heimildir og mun byggðarmynstur á uppbyggingarsvæði breytast, í stað randbyggðar, standa stakstæð hús í grænu garðrými. Almennings- og dvalarrými eykst og það gert samfelldara, m.a. með því að fella niður botnlangann Hilmisbás. Töluverð atvinnustarfsemi er í gildandi skipulagi og mun nær öll sú starfsemi í núverandi heimildum breytast í íbúðir, samkvæmt uppdr. dags. 3. maí 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.

Visað til borgarráðs.

Aheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Lögð fram umsókn Spildu ehf. dags. 4. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi áfanga 1 í Gufunesi vegna reita A3 og A4. Í breytingu felst tilfærsla á lóðarmörkum (fjöldi og lögun lóða er að breytast), aukning á fjölda íbúða, húshæðir aukast en þó innan marka sem tilgreint er í aðalskipulagi. Heildarbyggingamagn á svæðinu helst óbreytt m.v. gildandi heimildir og mun byggðarmynstur á uppbyggingarsvæði breytast, í stað randbyggðar, standa stakstæð hús í grænu garðrými eins og segir í kynningu á tillögunni. Þessar breytingar sem sótt er um breyta miklu að mati Flokks fólksins. Hætt verður við randbyggð sem breytir ásynnd og umhverfisgæðum og ekki er lengur jafnvægi á milli atvinnutækifæra og íbúa í hverfinu. Það er ekki gott því að sækja vinnu utan hverfis er ekki gott vegna umferðartafa og umferðarteppu víða í borginni. Það er hins vegar gott að atvinnutækifæri séu í hverfinu, og í samræmi sem síðasti meirihlutinn lagði áherslu á.

Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

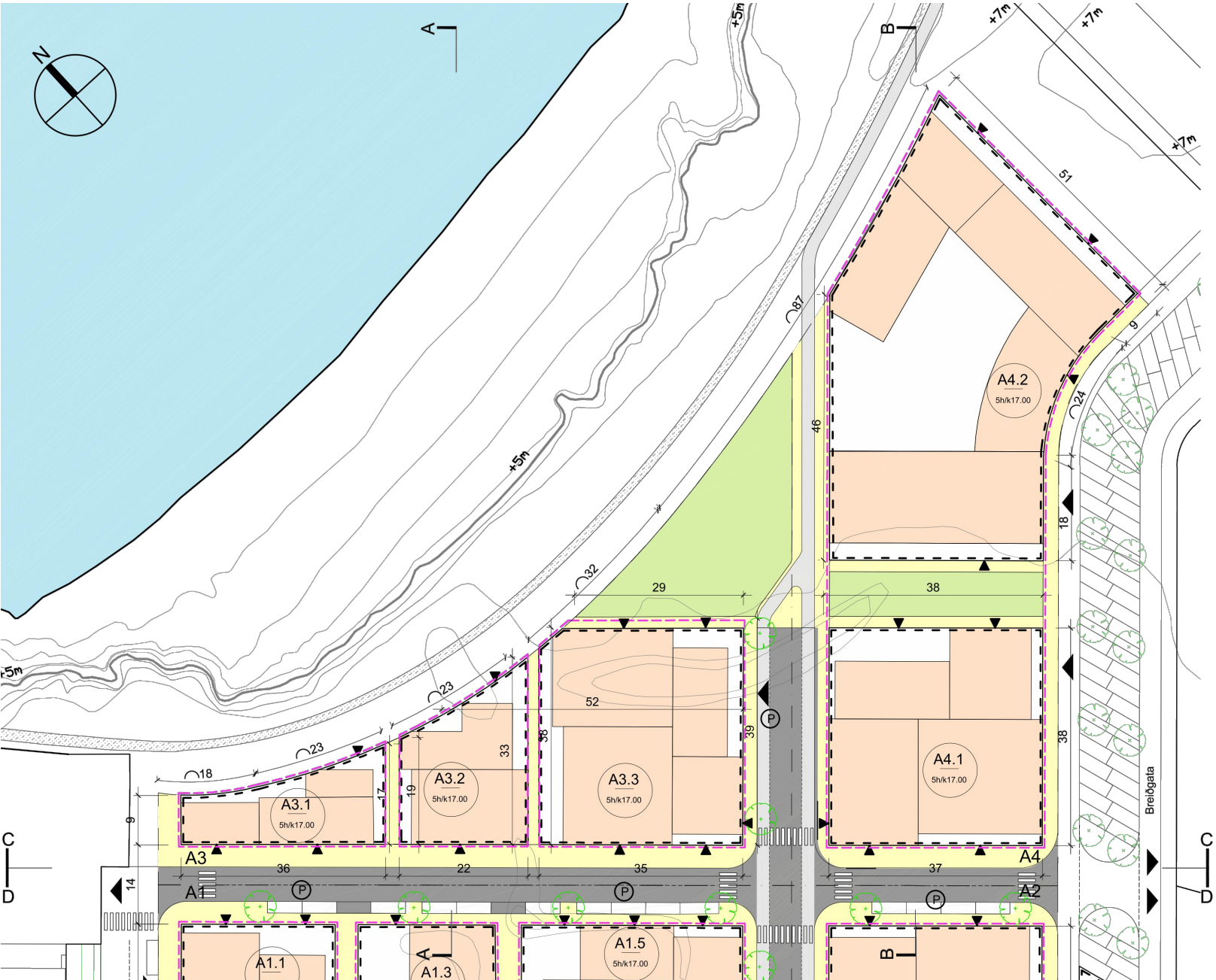
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. dags. 3. maí 2022.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, 1 af 3



SKÝRINGARMYND - GRÆNT GARÐRÝMI Á MILLI HÚSA



GILDANDI DEILISKIPULAG



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

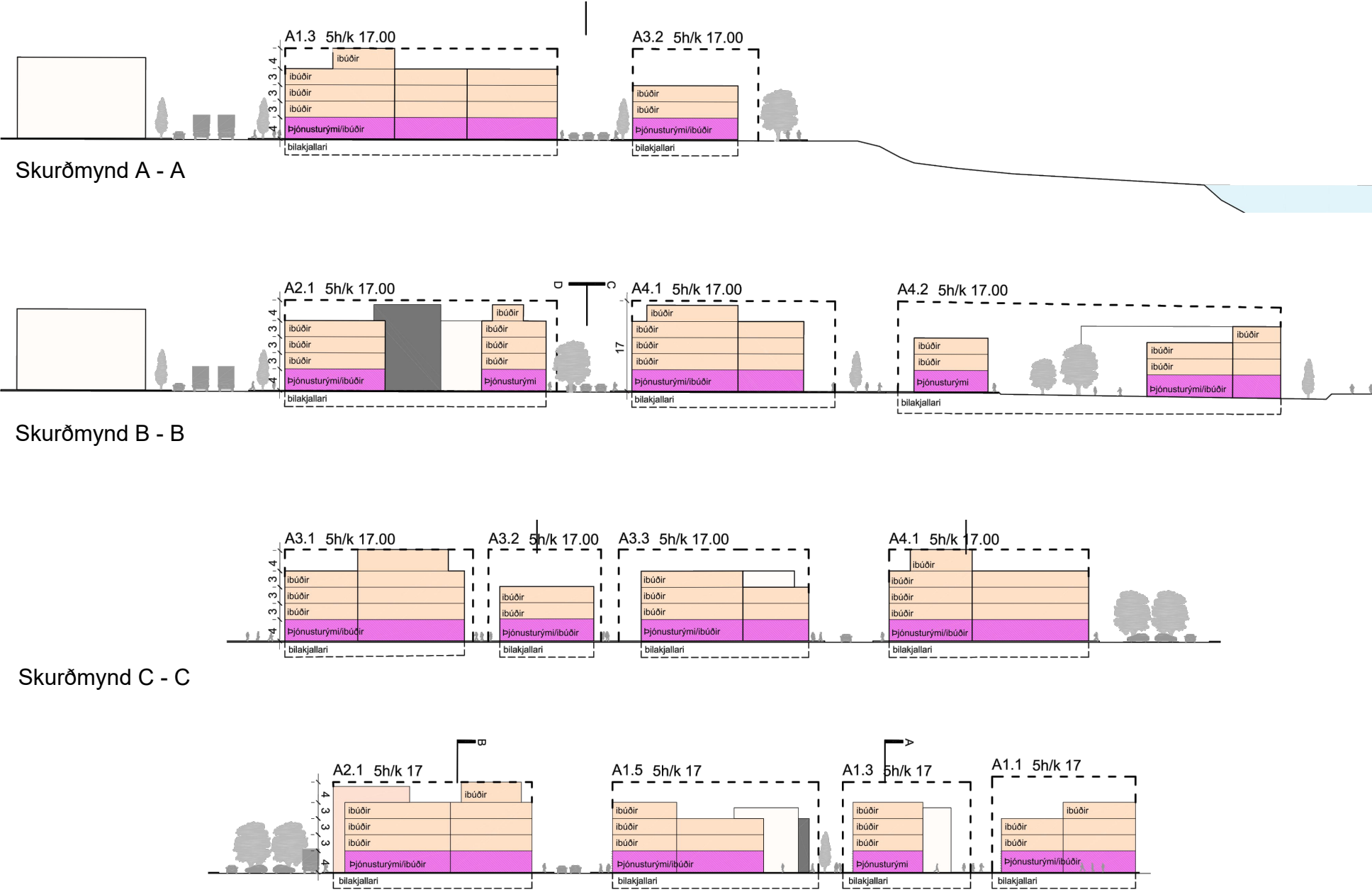
GUFUNES

Gildandi deiliskipulag:
Gildandi deiliskipulag fyrir Gufunes var samþykkt í Skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2018 og í Borgarráði 21. febrúar 2018.
Um er að ræða breytingar sem ná til lóða á reitum A3 og A4, nánar tiltekið A3.1, A3.2, A3.3, A4.1, A4.2. Athugið að minniháttar breyting verður á nafngift lóða.

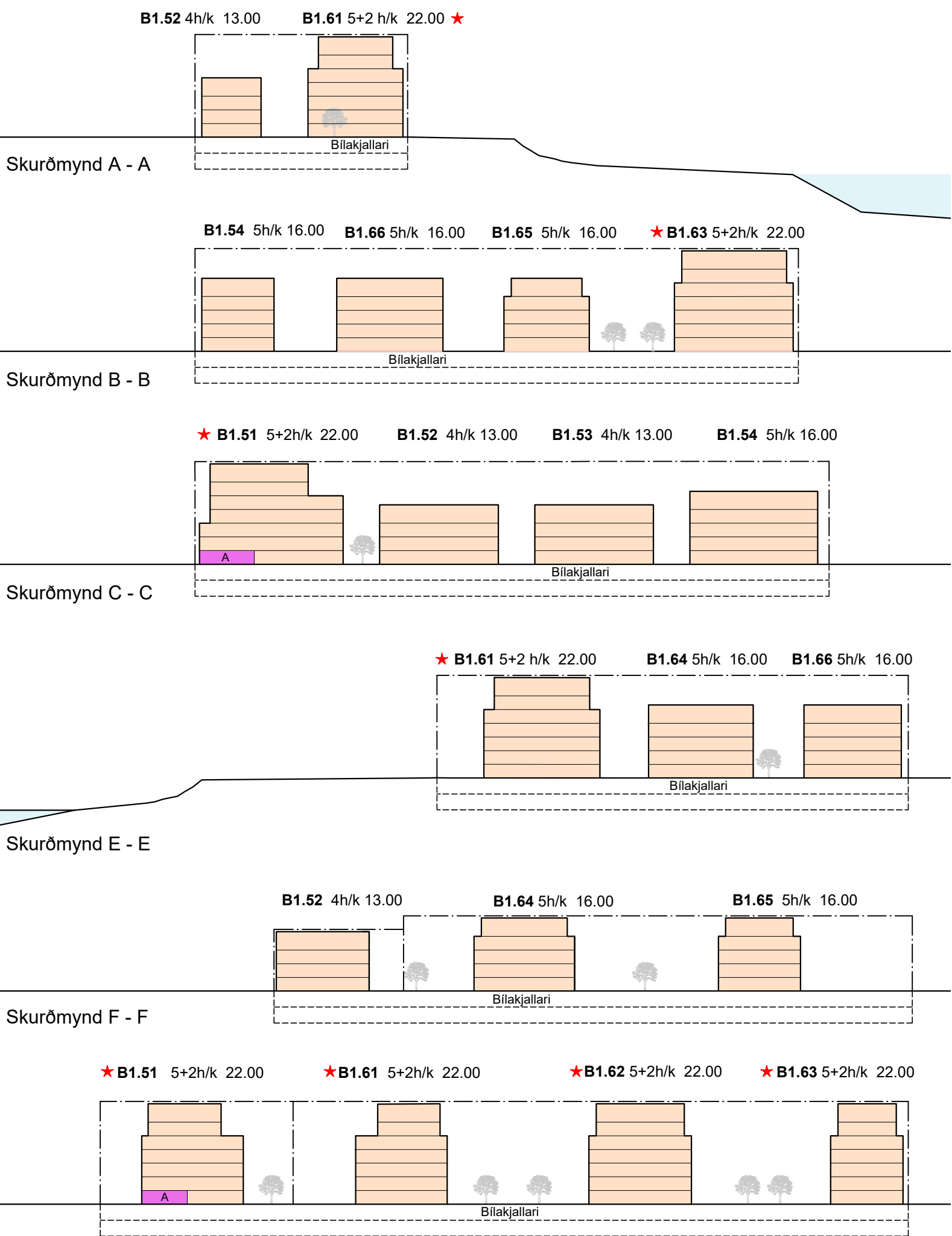
Um er ræða eftirfarandi breytingar:

- Svæði fyrir íbúðarbyggð (B) verður stækkað og mun ná yfir það svæði sem deiliskipulagsbreytingin nær til. Skilmálar fyrir „Íbúðarbyggð (B)“ munu því eiga við um svæðið en ekki skilmálar fyrir „Miðsvæði - blönduð byggð (A)“ eins og í gildandi skipulagi. Íbúðar fjöldi á svæði B verður aukinn sem um nemur fjölda íbúða í deiliskipulagsbreytingunni. Salarhæðir verða 3 m.
- Kjallarar eru líkt og í gildandi deiluskipulagi með nýtingarhlutfallið 1.
- Byggðarmynstur á uppbyggingsarsvæði breytist, í stað randbyggðar, standa stakstæð hús í grænu garðrými
- Heildarbyggingarmagn á svæðinu helst óbreytt miðað við gildandi heimildir
- Almennings- og dvalarrými eykst og það gert samfelldara, m.a. með því að fella niður botnlangann Hilmisbás
- Fjöldi og lögun lóða breytist, fótstíg minnkar til að bæta birtuskilyrði íbúða, húshæðir aukast en þó innan þeirra marka sem Aðalskipulag Reykjavíkur segir til um
- Nær öll atvinnustarfsemi í núverandi heimildum breytist í íbúðir
- Gert er ráð fyrir aðkomu neyðarbíla í breyttu skipulagi
- Sorpmál verða leyst samkvæmt leiðbeiningum frá Reykjavíkurborg og lausnir sýndar á aðaluppdráttum
- Lagnamál verða leyst samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum og lausnir sýndar á aðaluppdráttum
- Bílaþjallari: Bílastæðafjöldi verður í samræmi við skilmála, á einhverjum stöðum gæta bílaþjallari farið í 2 hæðir vegna hagræðingar í uppbyggingu kjallarans án þess að auka við fjölda bílastæða.
- Bílaþjallari: Bílastæðakjallarar geta verið undir lóðum, hægt er að sameina kjallara til að gæti hagræðingar í uppbyggingu þeirra og fækka innkeyrslum.
- Kennileiti: Þar sem kennileiti eru merkt er átt við að þar megi gera ráð fyrir að húsin skera sig á einhvern hátt úr og vera hærri en þó aldrei hærri en hámarks hæð í deiliskipulagi.
- Stígur fyrir gangandi og hjólandi færast til í samræmi við breytta legu húsa og lóða

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar í gildandi deiliskipulagi



SNID FYRIR BREYTINGU



SNID EFTIR BREYTINGU

Skurðmynd D-D er óbreytt, enda liggur það utan þess svæðis sem breytingar ná til



SAMÞYKKTIR:

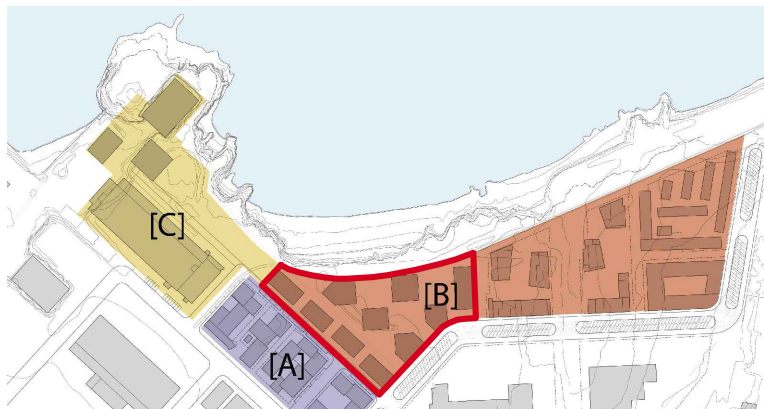
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann ____ og í _____ þann ____ og í _____ þann ____

Tillagan var auglýst frá ____ til ____ með athugasemdafresti til ____ Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild þann ____

Fh. Reykjavíkurborgar,



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagssvæðis sem breytingar ná til

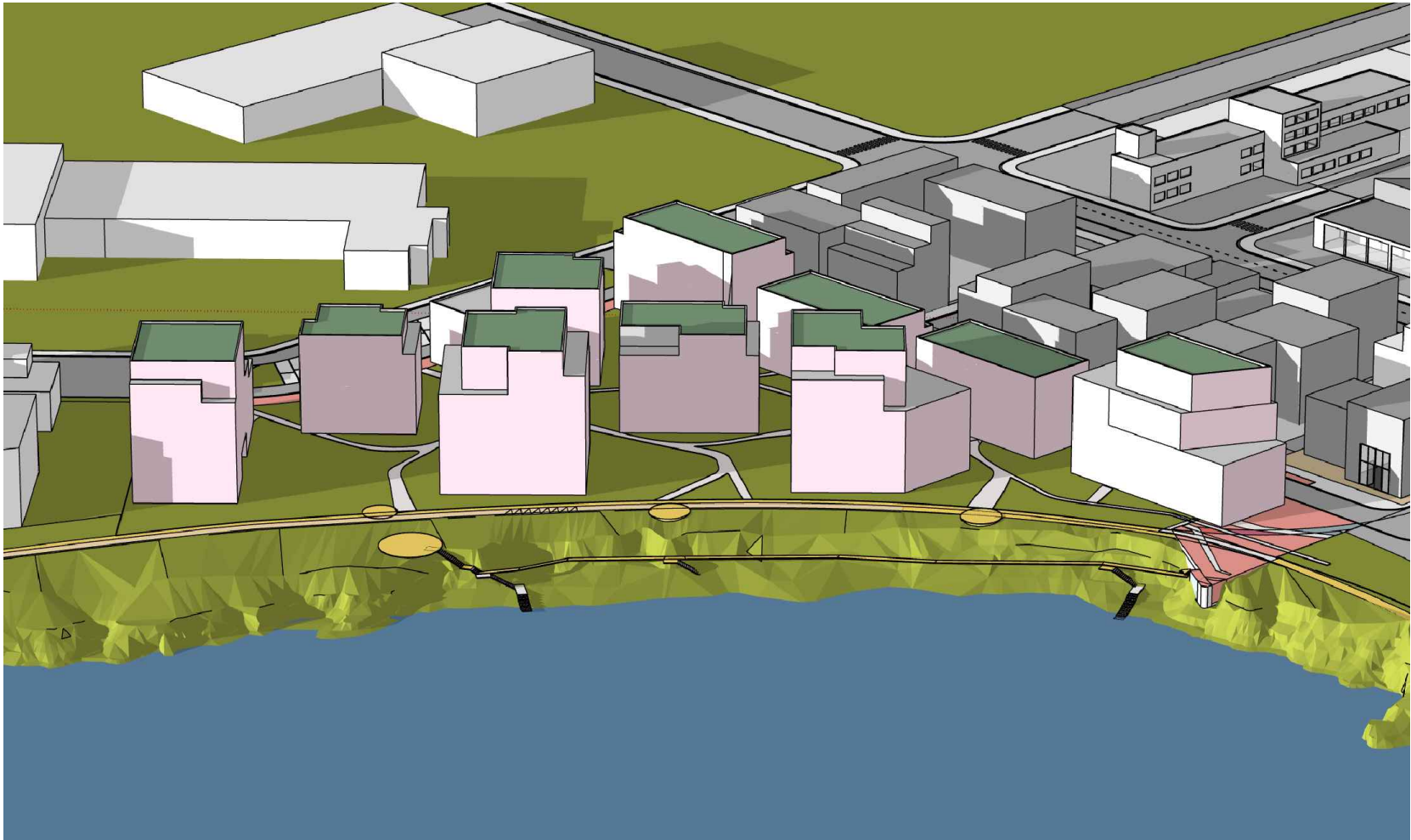
- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulagssvæði
 - Hæðarlínur
 - Strandlína
 - Sjór
 - Lóðarmörk
 - Byggingarneitur
 - Byggingarneitur bílaþjallara, leiðbeinandi
 - Fyrirhugaðar byggingar, leiðbeinandi
 - Númer byggingarrita
 - Þakktóti
 - Atvinnuhúsnæði
 - Bundin byggingarlína
 - Aðalíngangur húsa, leiðbeinandi
 - Inn- og útteyrsla úr bílaþjallara, leiðbeinandi
 - Græn almenningsrými
 - Akbraut
 - Gangstétt
 - Hjólreiðastígar
 - Göngustígur
 - Bílastæði a yfirbordi
 - Gangbraut
 - Leiksvæði
 - Kennileiti
 - Kvóð um aðkomu neyðarbíla

GUFUNES
BREYTING Á DEILISKIPULAGI REITA A3 og A4 í GUFUNESI

Efni: Deiliskipulagsuppdráttur
Kortagrunnur: LUKR
Mælikvarði: 1:1000 Blaðastærð: A1
Áfangi:
Dagsetning: 03.05.2022
Teikningarnúmer: 101
Útgáfa:
Breyting:
Dags. breytingar:



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, 2 af 3

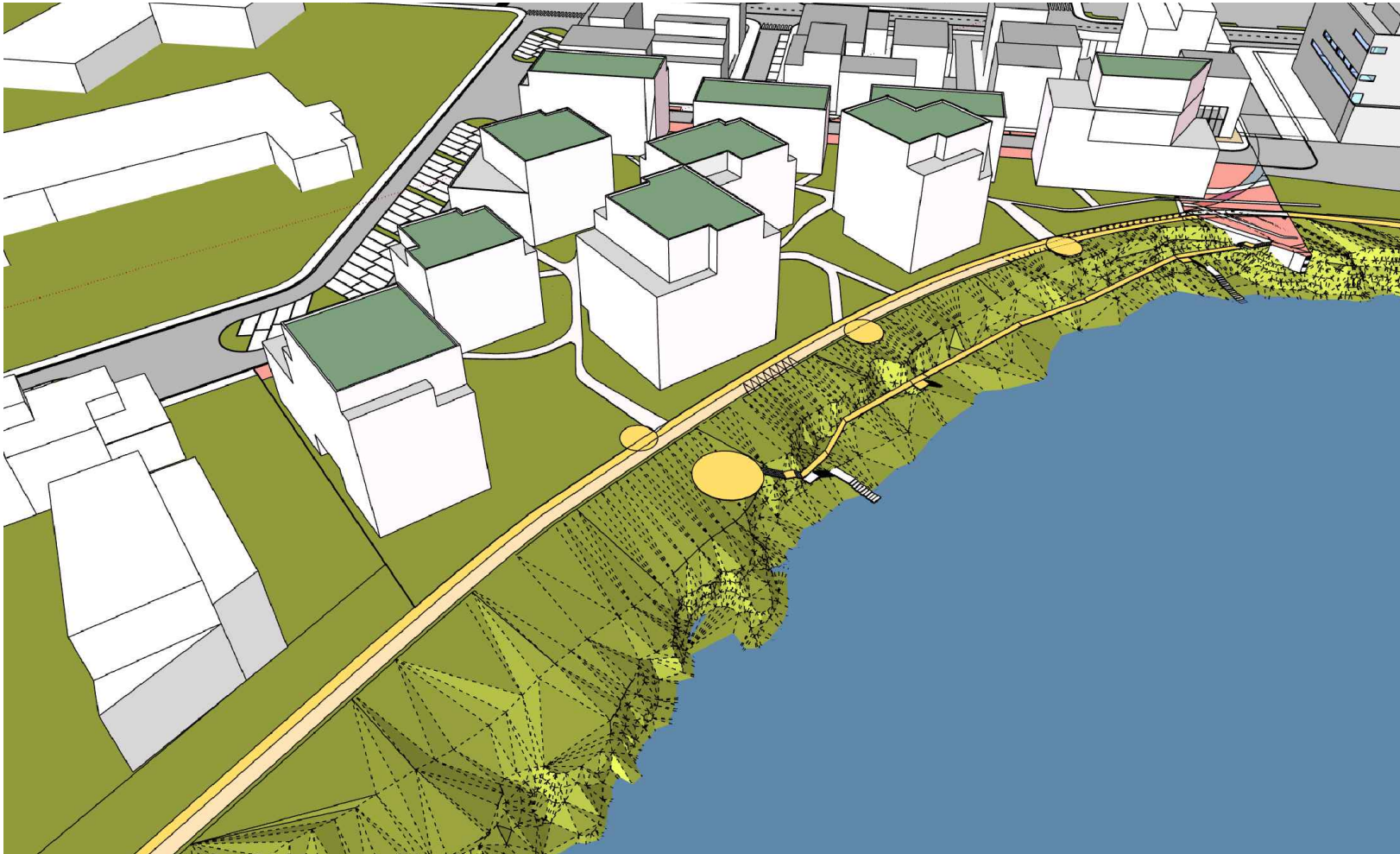


SKÝRINGAMYNDIR SEM SÝNA BYGGDARMYNSTUR OG RÝMD

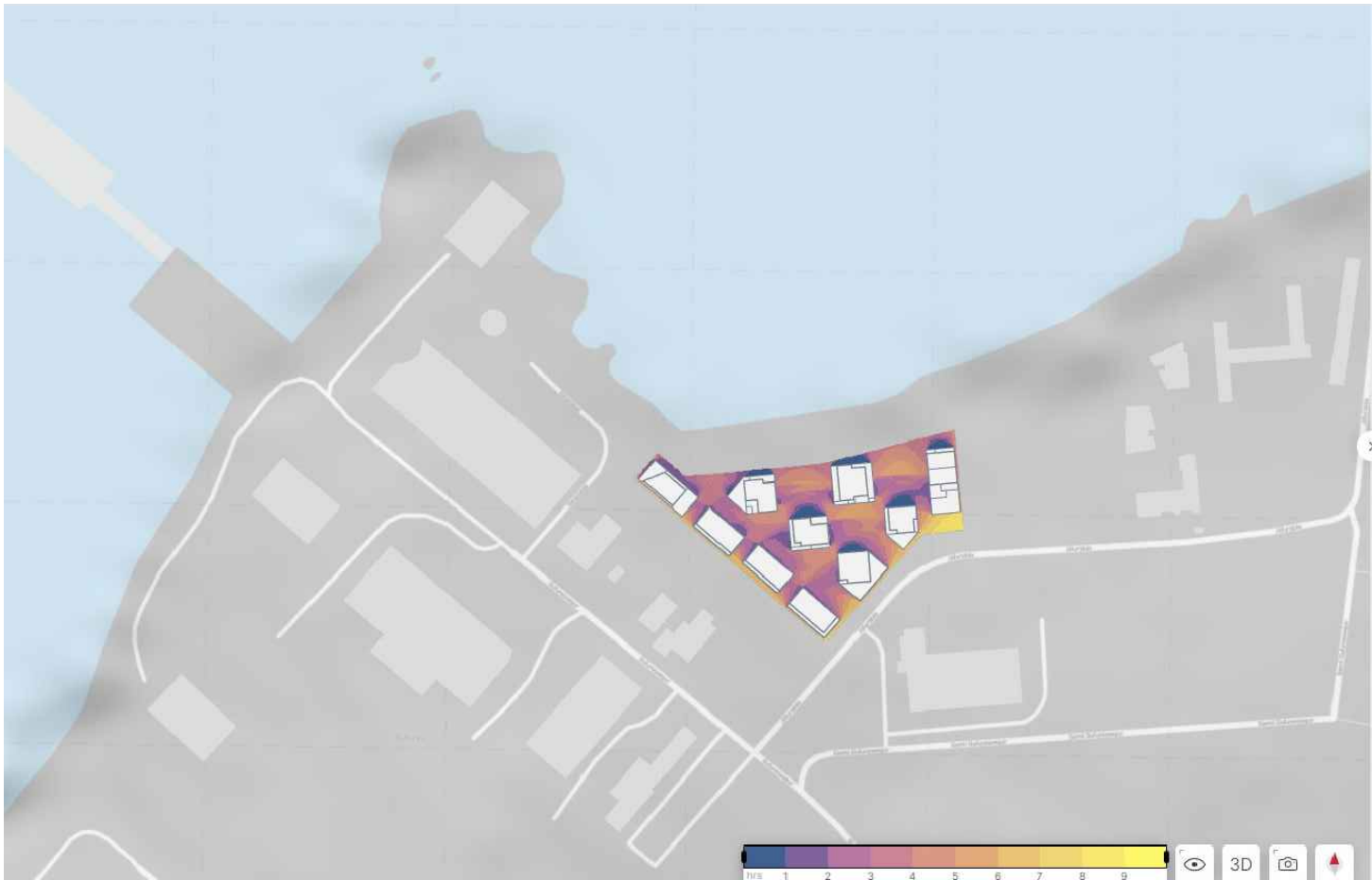
1



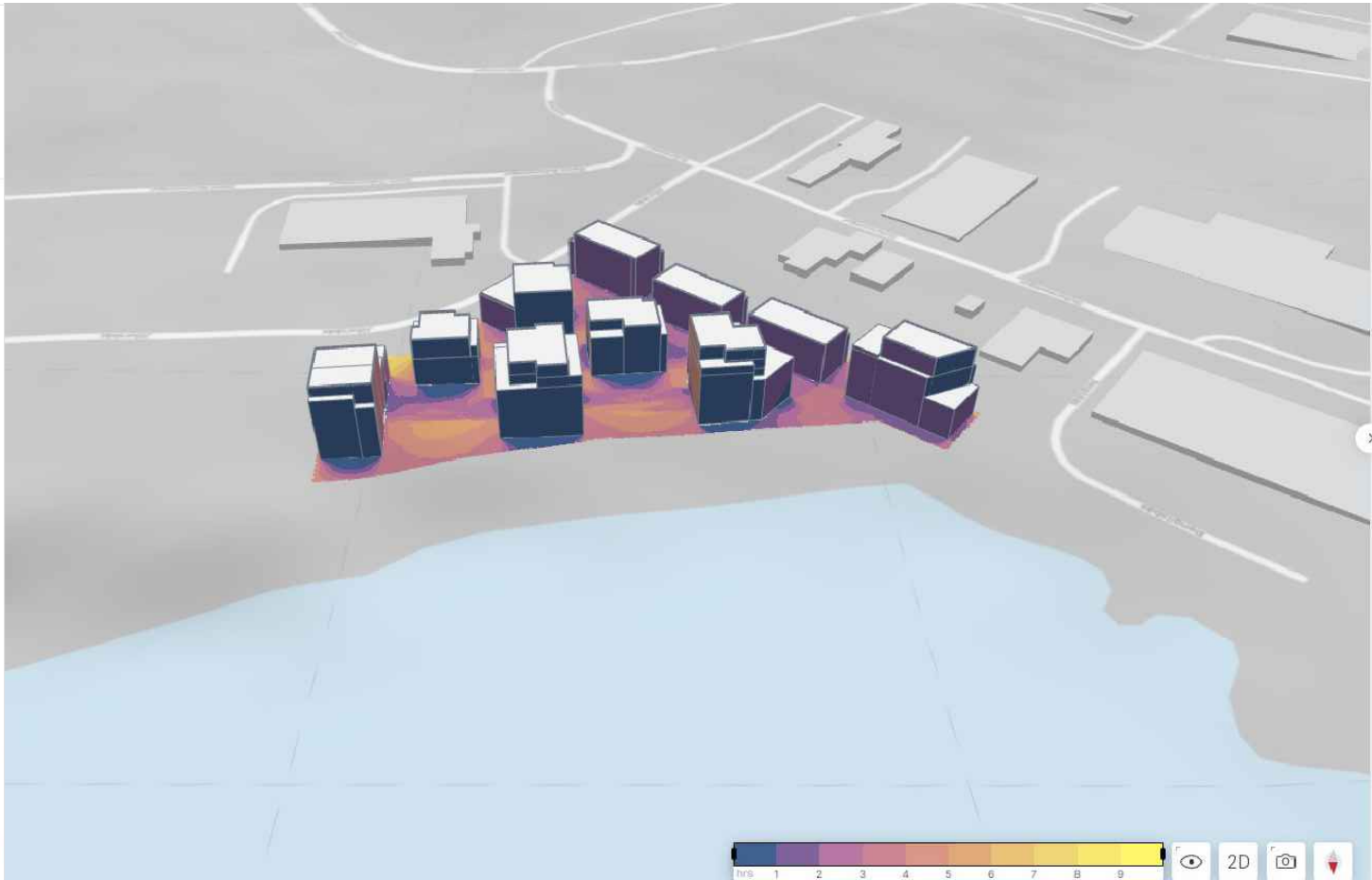
2



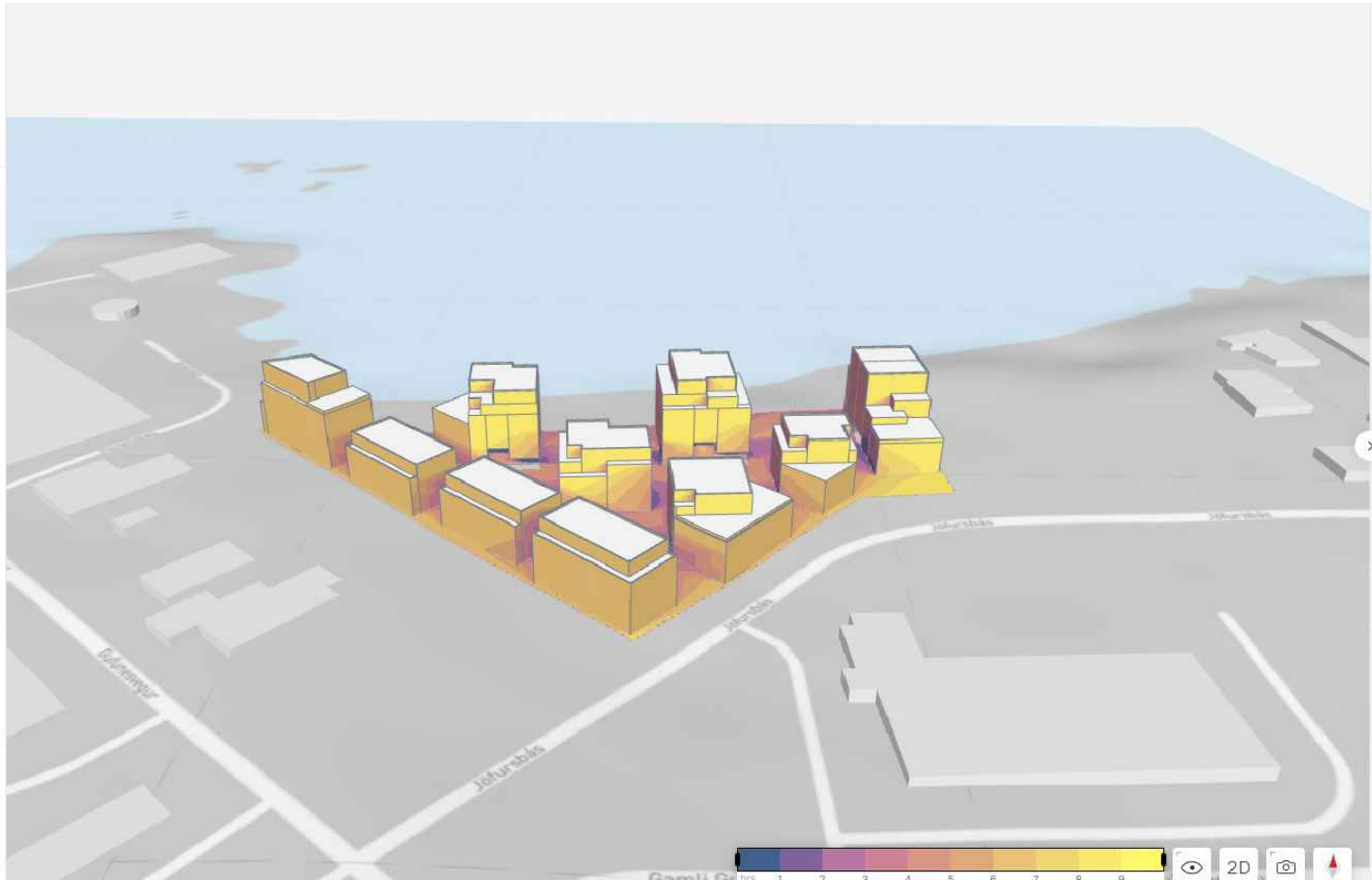
3



DVALASVÆDAGREINING, GRUNNMYND, MAÍ KL. 09.00 - 17.00



DAGSBIRTUGREINING, ÚTHLIDAR SEM SNÚA Í NORDLÆGA ÁTT



DAGSBIRTUGREINING, ÚTHLIDAR SEM SNÚA Í SUDLÆGA ÁTT

SAMÞYKKTIR:

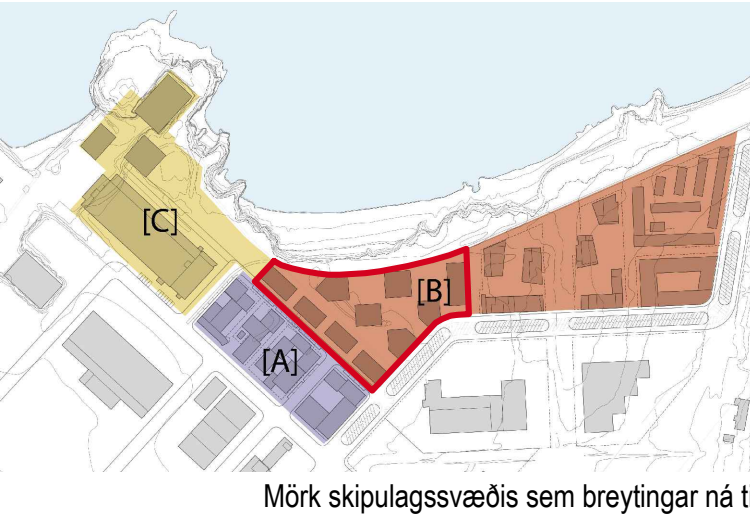
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann ____ og í ____

Tillagan var auglýst frá ____ til ____ með athugasemdafresti til ____ Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild þann ____

Fh. Reykjavíkurborgar,



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagssvæðis sem breytingar ná til

Hámarksbyggingarmagn fyrir íbúðir á lóðunum er 22.540 m², gera má ráð fyrir að 90% þeirra verði A fermetrar íbúðarhúsnæðis, sem er þá 20.286 m². Samkvæmt dvalarsvæðagreiningu þarf að minnsta kosti að vera 20% dvalarsvæði sem væri þá: 4.057 m² og 50% þeirra svæða, 2.029 m², þurfa að hafa vera með sól í 5 klukkustundir þann 1. maí frá kl. 9:00-17:00. Heildarsvæði utandyra á lóðunum er 7.315 m² og samkvæmt dagsbirtugreiningu er fullnægjandi dagsbirta á 31% svæðisins eða 2.267 m², **eða 56% af dvalarsvæðinu** sem óskað er eftir. Gera má ráð fyrir því að skuggasvæði verði nýtt undir hjólastæði, úrgang og þess háttar en sólríkustu svæðin nýtt fyrir dvalarsvæði og leiksvæði og dvalarsvæðagreiningin verði nýtt í hönnun lóðarinnar ásamt vindgreiningum og staðarhættum.

Hámarks byggingarmagn íbúða	22.540 m ²
Líklegir A fermetrar 90%	20.286 m ²
20% dvalarsvæði	4.057 m ²
50% svæði með fullnægjandi dagsbirtu	2.029 m ²
Svæði með fullnægjandi dagsbirtu samkvæmt greiningu	2.266 m ²

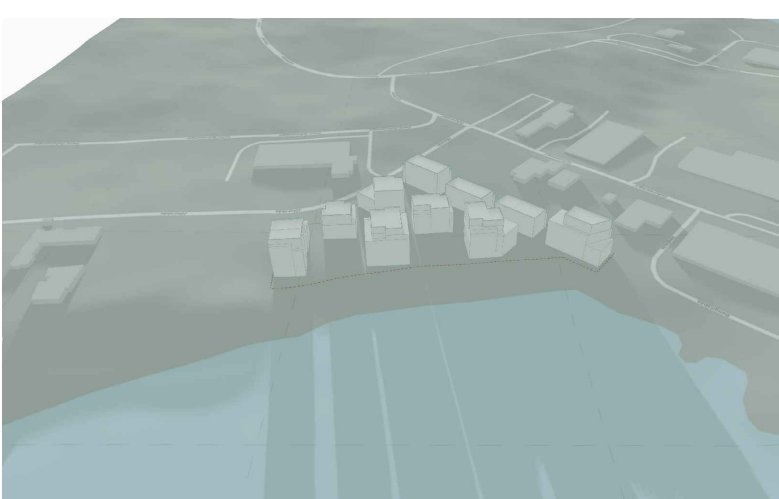
GUFUNES

BREYTING Á DEILISKIPULAGI REITA A3 og A4 í GUFUNESI

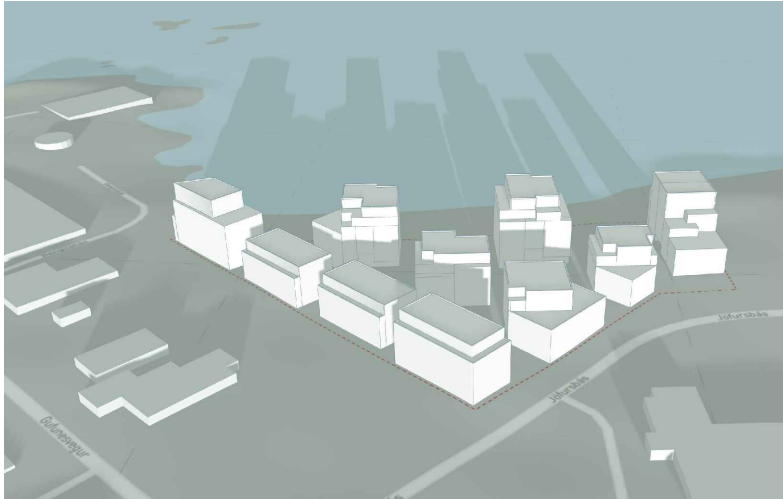
Efni: Deiliskipulagsuppráttur	
Kortagrunnur: LUKR	
Mælikvarði: Blaðastærð: A1	
Áfangi:	
Dagsetning: 03.05.2022	
Teikningarnúmer: 102	
Útgáfa:	
Breyting:	
Dags. breytingar:	



SKUGGAVARP 21. JANÚAR KL. 13.00



SKUGGAVARP 21. JANÚAR KL. 13.00 NORDUR



SKUGGAVARP 21. JANÚAR KL. 13.00 SUDUR



SKUGGAVARP 21. JANÚAR KL. 16.00



SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 07.00



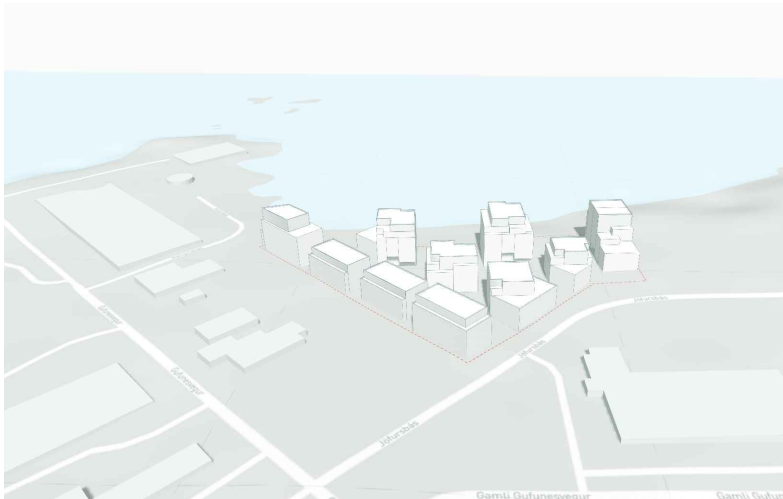
SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 10.00



SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 13.00



SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 13.00 NORDUR



SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 13.00 SUDUR



SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 16.00



SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 19.00



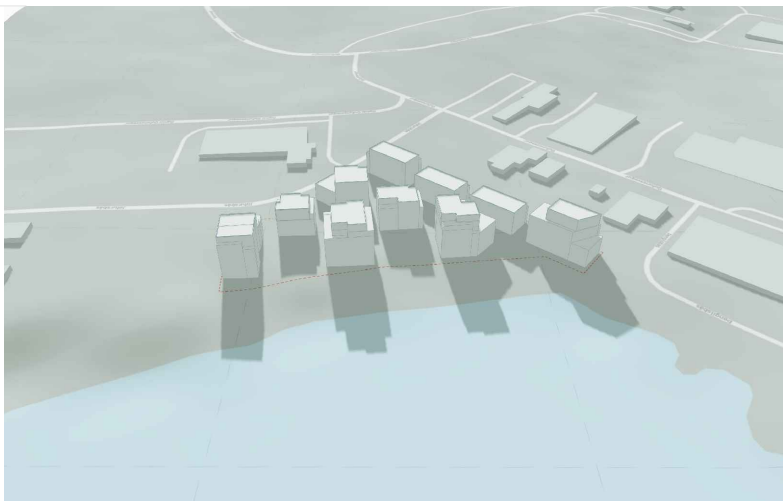
SKUGGAVARP 21. JÚNÍ KL. 22.00



SKUGGAVARP 21. MARS KL. 10.00



SKUGGAVARP 21. MARS KL. 13.00



SKUGGAVARP 21. MARS KL. 13.00 NORDUR



SKUGGAVARP 21. MARS KL. 13.00 SUDUR



SKUGGAVARP 21. MARS KL. 16.00



SKUGGAVARP 21. MARS KL. 19.00

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, 3 af 3

Hönnunarleiðbeiningar

Svæðið: Byggingar og almenningsrými eru í mannlegum kvarða með grænu yfirbragði.

Aðgengi og aðkoma:

Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er billaust á yfirborði en þar er þó heimiluð umferð neyðarbíla líkt og fram kemur á uppdrætti. Á dvalarsvæðum innan lóða skal tryggja aðgengi fyrir alla. Allir inngangar í hús verða að vera aðgengilegir öllum.

Lóðir:

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á jarðhæðum húsa. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum. Smáhýsi á lóð eru ekki heimil. Í skipulaginu er miðað við að allt útisvæðið sé opið svæði fyrir almenning að undanskildum merktum sérafnotafliötum íbúða á jarðhæðum.

Stígar og gönguleiðir:

Almennt er kvöð á lóðum um að opin gönguleið liggi um þær. Við hönnun dvalarsvæða og stíga á reitnum skal hafa að leiðarljósi að skapa aðlaðandi og fjölbreytt umhverfi. Stígar innan lóða skulu leiða íbúa að sjávarsíðu jafnt og að aðliggjandi götum. Lega stíga á skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra. Efnisval á stígum má gjarna vísa í umlykjandi svæði og náttúru.

Götugögn og girðingar:

Efnisval og útlit götugagna má gjarna vísa í umlykjandi svæði og náttúru. Girðingar eru ekki heimilar á lóðamörkum.

Gróður:

Gróðurþekja skal vera á að minnsta kosti 30% af dvalarsvæðum á lóðum, með að lágmarki 30 cm jarðvegslag þar sem það á við, ásamt því að það má gera upphækkuð beð fyrir hærri gróður. Gera skal ráð fyrir fjölbreyttum gróðri sem má gjarna vera valinn með tilliti til árstíðabreytinga. Gróður og umhverfishönnun skal taka mið af umhverfinu og má gjarna vera óheflað með sjávargrjóti, viðhaldsléttum gróðri með villtu yfirbragði og þess háttar. Stígar um svæðið skulu hannaðir þannig að þeir séu aðgengilegir öllum.

Lýsing:

Samræma skal alla útlýsingu á skipulagsreitnum. Við hönnun hennar skal þess sérstaklega gætt að hún valdi ekki glýju eða truflun inn í íbúðirnar. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotafliötum. Til þess að mynda eins vistlegt umhverfi og hægt er þá verða lampar (ljósaustaurar) ekki hærri en 4-5 metrar.

Sérafnotafletir:

Íbúðum á jarðhæð skal úthlutað sérafnotafleti sem skilgreinir mörk á milli einkarýma og almenningsrýmis. Sérafnotafletir skulu ná um 2 metra út frá húshlið. Gert er ráð fyrir því að annað yfirborð sé á sérafnotafliötum en á aðliggjandi svæðum til aðgreiningar. Afmarka má sérafnotafleti með lágum girðingum á milli íbúða á jarðhæð en ekki við enda sérafnotafleta. Það má afmarka fletina með gróðri, bekkjum eða öðru slíku.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru markaðir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. loftræsti- og reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná út fyrir byggingarreit. Hæðarkótar eru gefnir upp á sneiðingum, en einungis hámarkshæð er bindandi, millikótar eru leiðbeinandi. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Hæðir bygginga sem ná yfir 5 hæðir, þá 6. og 7. hæð, skulu vera inndregnar. Búndin byggingarlína er á tveimur stöðum en þar skal bygging snerta línuna á því svæði sem er tilgreint á uppdrætti.

Byggingar:

Val á klæðningum og litavali húsa skal vera fjölbreytt til að skapa líflega götummynd, hvert hús skal þó vera hannað sem ein heild. Gera má ráð fyrir fjölbreyttum þakgerðum og ekki eru settar skorður á uppbotr í þaklinu. Til að auka enn á uppbotr má nota annars konar klæðingu á efstu hæðum. Á uppdrætti eru kennileiti sýnd, þar má gera ráð fyrir því að byggingar nái upp í hámarkshæð deiliskipulags, þó aldrei yfir 7 hæðir, og geta haft ákveðin séreinkenni í hönnun. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Aðalinngangar fjölbýlishúsa skulu vera vel auðkenndir í götummyndinni. Þar sem atvinnuhúsnæði er verða virkar framhliðar.

Hjólástæði:

Fjöldi hjólástæða skal vera í samræmi við Bíla- og hjólástæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gera ráð fyrir góðu aðgengi bæði íbúa og gesta að hjólástæðum.

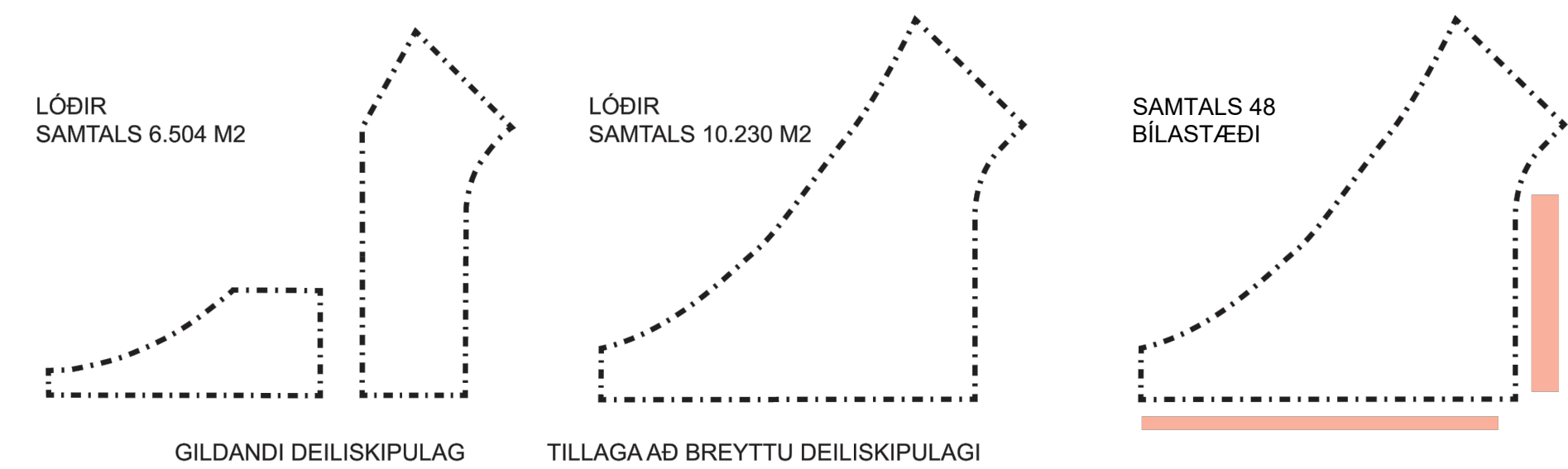
Bílastæðakjallarar:

Bílastæðakjallarar skulu hannaðir með aðgengi fyrir alla til hliðsjónar. Bílakjallarar mega vera á tveimur hæðum til að gæta hagræðingar í uppbyggingu en bílastæðafjöldi skal vera í samræmi við gildandi kröfur í deiliskipulagi.

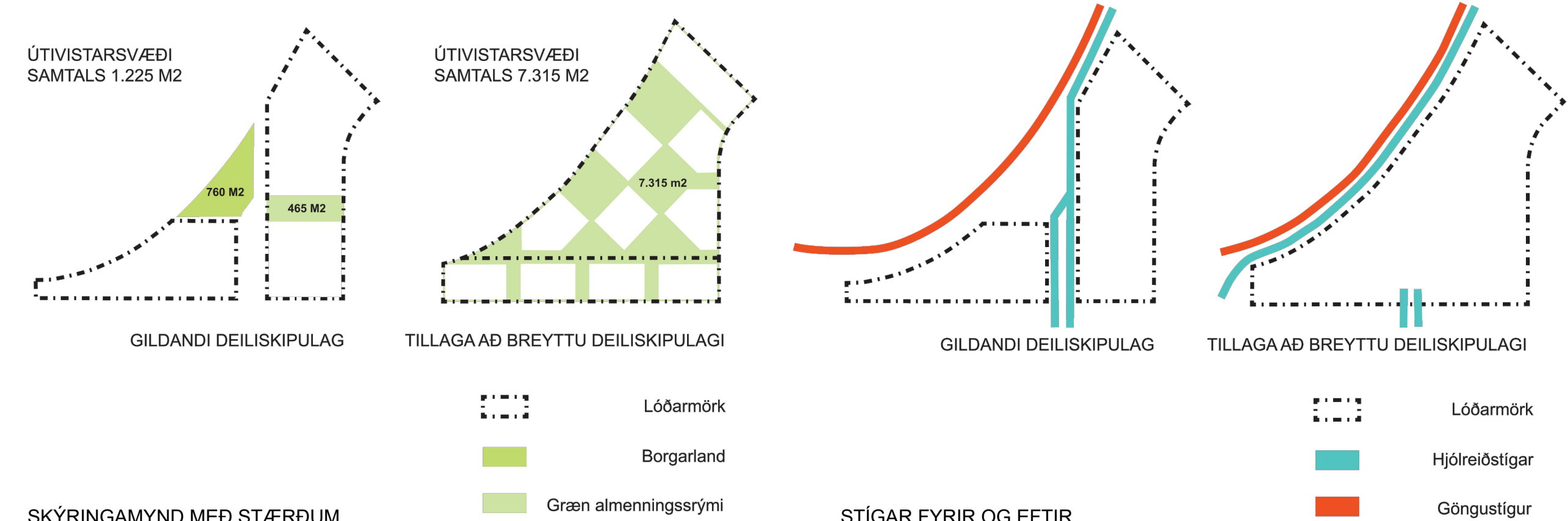
BYGGINGARMAGN													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðabörf	Bílastæði í almenningsrými
A3	A3.1	416		1223	233	1456	416			3.5	4.5	10	
	A3.2	561		1649	314	1963	561			3.5	4.5	14	
	A3.3	1330		3910	745	4655	1330			3.5	4.5	33	
A4	A4.1	1406		4134	787	4921	1406			3.5	4.5	34	
	A4.2	2791		8206	1563	9769	2791			3.5	4.5	68	
Svæði A		6504	0	19122	3642	22764	6504	20348	2.1	3.5	4.5	159	48

BYGGINGARMAGN										
Lóðir	Lóðir (m2)	Byggingarreitir	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðanjarðar (m2)	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðabörf*	Bílastæði í almenningssýrmi
B1.5	3345	B1.51 B1.52 B1.53 B1.54	7391	224	7615	3345	2.28	3.28	62	
B1.6	6885	B1.61 B1.62 B1.63 B1.64 B1.65 B1.66	15149		15149	6885	2.20	3.20	126	
	10230		22540	224	22764	10230	2.23	3.23	188	48
*samkv. Skilmálum gildandi deiliskipulags										

BYGGINGARMAGN EFTIR BREYTINGU

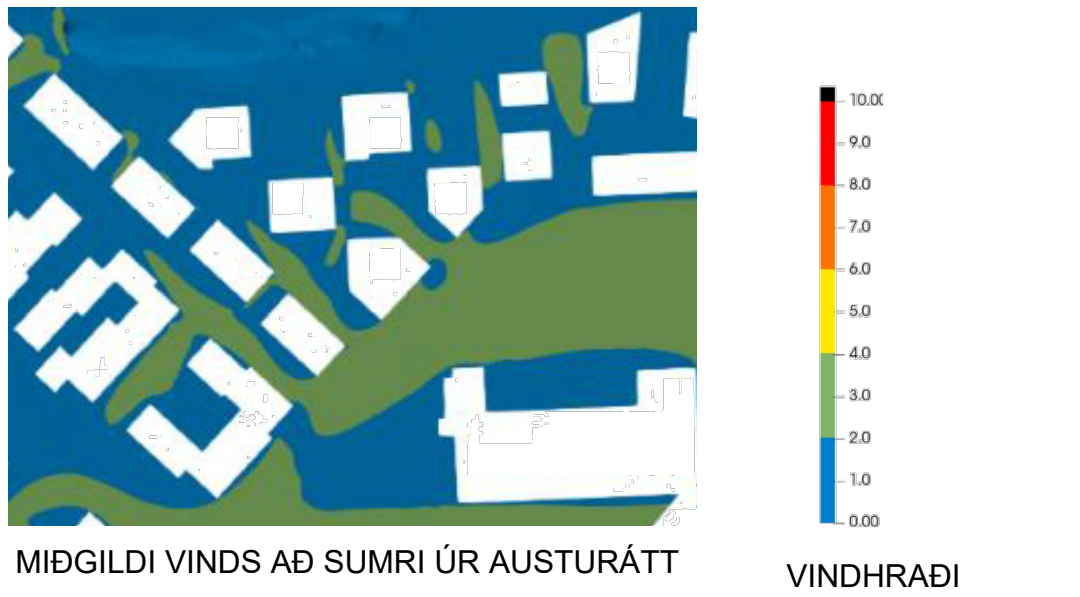


SKÝRINGAMYND MED STÆRÐUM



SKÝRINGAMYND MED STÆRÐUM

STÍGAR FYRIR OG EFTIR



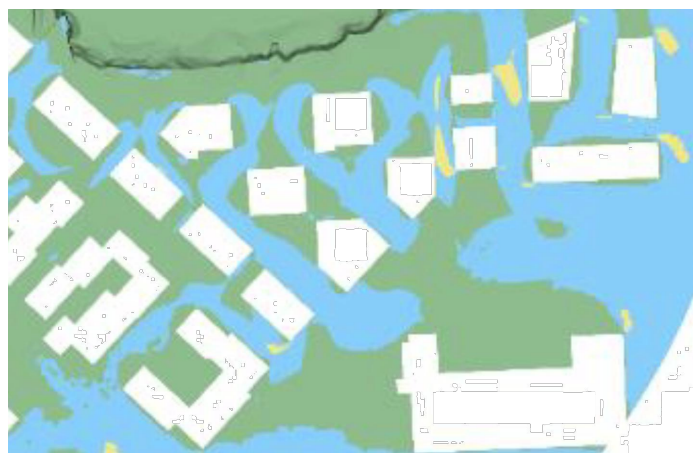
MÍÐGILDI VINDS AÐ SUMRI ÚR AUSTURÁTT



MÍÐGILDI VINDS AÐ SUMRI ÚR NORÐURÁTT



MÍÐGILDI VINDS AÐ SUMRI TIL ÚR SUDAUSTRI



VINDUR AÐ SUMRI



VINDUR AÐ VETRI TIL



VINDUR AÐ VORI



VINDUR AÐ HAUSTI

VIND SKALI

SAMÞYKKTIR:

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann ____/____/____ og í _____ þann ____/____/____

Tillagan var auglýst frá ____ til ____ með athugasemdafresti til ____ Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild þann ____/____/____

Fh. Reykjavíkurborgar,



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagssvæðis sem breytingar ná til

Veðurfarsgögnin voru fengin frá veðurstöðinni Reykjavík, 1475 sem staðsett er á Veðurstofureitnum. Veðurgögnin innihalda 10-mín meðaltalsgildi fyrir vindhraða og vindáttir og spanna tímabilið 2005-2019. Vindgögnin voru flokkuð í 12 vindáttir. Hnattræn staðsetning, hnit um miðbik svæðisins: 64.1535389, -21.8105003

GUFUNES
BREYTING Á DEILISKIPULAGI REITA A3 og A4 Í GUFUNESI

Efni: Deiliskipulagsuppdráttur
Kortagrunnur: LUKR
Mælikvarði: Blaðastærð: A1
Áfangi:
Dagsetning: 03.05.2022
Teikningarnúmer: 103
Útgáfa:
Breyting:
Dags. breytingar:

Reykjavíkurborg
Skipulagshöfundar:
JVST
felixx LANDSCAPE ARCHITECTS & PLANNERS
ANDERSEN SIGURDSSON