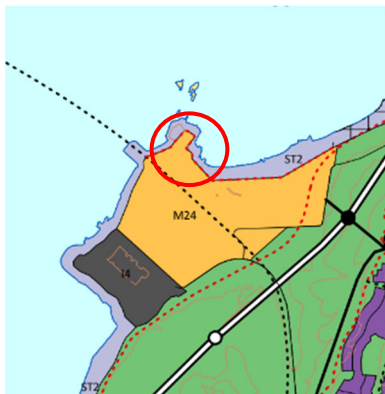
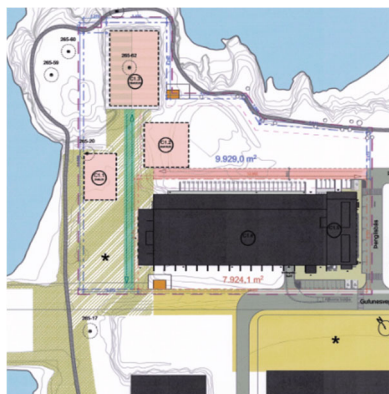


Pengilsbás 8 – Gufunes, 1. áfangi (fsp) br. deiliskipulag.

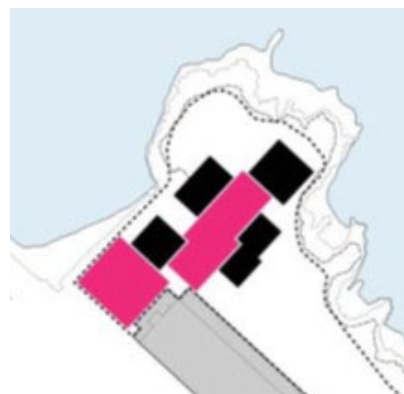
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. nóvember 2022 var lögð fram fyrirspurn GF 2 ehf., dags. 9. nóvember 2022, ásamt bréfi dags, 9. nóvember 2022 um breytingu á deiliskipulagi Gufunes 1. áfanga vegna lóðarinnar nr. 8 við Pengilsbás 8 sem felst í breyttu byggðamynstri á Klettasvæði og að koma fyrir samfelldri byggð í stað bílastæðaplans austan við kvikmyndaver, samkvæmt tillögu JVST.dags. 9. nóvember 2022.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulag, 2021.



Tillaga JVST, 2022.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Pengilsbás 8 á skilgreindu miðsvæði, nánar tiltekið M24.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 24. mars 2021 með áorðnum breytingum samþykktar 21. febrúar 2019.

Um deiliskipulagssvæðið

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur (AR 2040) er umrætt skipulagssvæði skilgreint sem miðsvæði (M24), þar sem einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I–III) og (I–IV) eru heimilir á svæðinu. Á afmörkuðu svæði næst hafnarsvæðinu er heimilt að gera ráð fyrir hærri byggingum (9 hæðir eða hærri) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. 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.

Gildandi deiliskipulag

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að mynda sterkan ramma almenningsvæðis utan um sveigjanlega og sjálfbæra byggðapróun með það að leiðarljósi að skapa forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag. Gufunesið á að vera blönduð og þétt borgarbyggð fyrir skapandi iðnað, atvinnurekstur, íbúðir, listir og menningu, afþreyingu o.fl. Stefnt er að þéttri og lágvaxinni randbyggð, þar sem 3-5 hæðir er skeytt inn í byggðamynstrið, og er svæðinu skipt upp í fimm mismunandi hverfi sem öll hafa sín séreinkenni þar sem er skerpt á andstæðum hverfanna og notað til þess er staðarandi hvers svæðis, mismunandi kvarði og starfsemi.

Deiliskipulag 1. áfanga

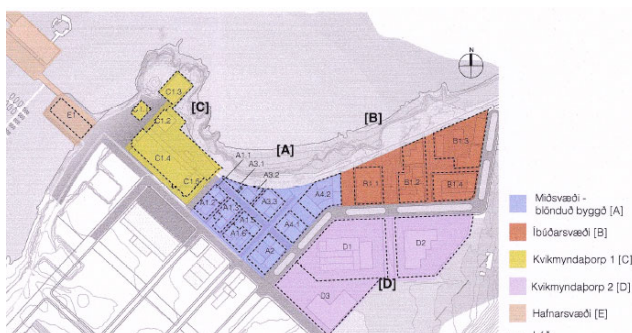


Úr gildandi deiliskipulagi svæði 1.

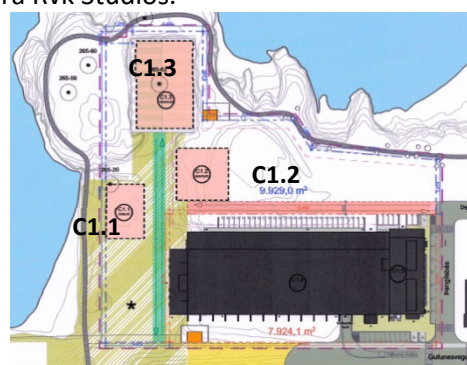
Deiliskipulagssvæðið nær yfir 1. áfanga skipulagssvæði Gufunes sem er skipt upp í fimm svæði: A, B, C, D og E.

Deiliskipulagssvæði C – Kvikmyndaborp 1.

Gerðar hafa verið lítilsháttar deiliskipulagsbreytingar á svæði C, sem tóku gildi 23. apríl 2021. Breytingarnar fólu í sér að skipta einni lóð upp í tvær lóðir: annars vegar lóð fyrir C1.1-3, sem tilheyra núna Spildu ehf og hins vegar lóð fyrir C1.4-5, sem tilheyra Rvk Studios.



Gildandi deiliskipulag svæðis C, 2021



Gildandi deiliskipulag svæðis C, 2021

Skilmálar deiliskipulagsins breytast hins vegar ekki. Hér er áfram gert er ráð fyrir starfsemi fyrir skapandi iðnað, með áherslur á kvikmyndaiðnað. Stórgerðar iðnaðarbyggingar með afgerandi ljósri ásýnd setja svip sinn á staðarandann. Iðnaðarskemman hefur fengið nýtt hlutverk sem kvikmyndver og 5 hæða viðbygging sem skrifstofuhúsnæði, hljóð- og myndver.

Á baklóð skemmunnar við ströndina er gert ráð fyrir þremur byggingum með blandaða starfsemi: Byggingin (C1.2) næst skemmunni, samanstendur af almennum skrifstofu- og atvinnustarfsemi, vinnustofum og (íbúðar)hótel. Byggingin fjærst á tanganum (C1.3) er 10 hæða bygging og er skilgreint sem nýtt kennileiti á svæðinu og eru hugmyndir um að verði hótél- og íbúðarhús með margvíslegri stoðþjónustu; kaffi- og veitingastað á jarðhæð. Þá er gert ráð fyrir 2ja hæða byggingu (C1.1) með veitingarekstri og útiverönd nyrst á tanganum, en mikill hæðarmunar er í landi þessara bygginga. Aðkoma kvikmyndaversins og byggingaþyrpinga á baklóð er um tengigötu sem gengur út frá Miðstrætinu/ Gufunesvegi.

Fyrirspurn

Lögð er fram fyrirspurn GF2 ehf. dags. 9. nóvember 2022 um breytingu á deiliskipulagi Gufunes 1. áfanga vegna lóðar að Þengilsbás 8, sem felur í sér tvær aðskildar fyrirspurnir.

Hugmyndaleit Spildu, forsendur að breytingu

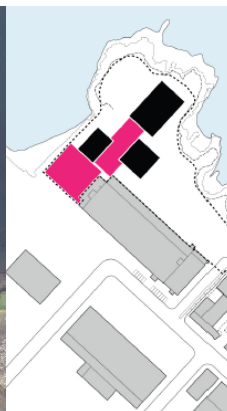
Vorið 2021 efndi Fasteignarþróunarfélagið Spilda ehf í samvinnu við Arkitektafélag Íslands til hugmyndaleitar í kjölfar opins forvals um framtíðaruppbyggingu og skipulag á svæði A og C við sjávarsíðuna í Gufunesi. Meginmarkmið hugmyndaleitarinnar var að fá fram tillögur að heildstæðu skipulagi sem undirstrikar náttúruna, landsvæðið og gott samræmi við nærliggjandi umhverfi. Áhersla lögð á samhengi milli svæða A og C með nýrri byggð þar sem nú er autt bílastæðaplan.

1. Hluti fyrirspurnar: Breytt byggðarmynstur á Klettasvæði

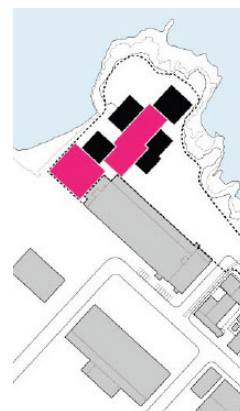
Óskað er eftir að breyta byggðarmynstri úr þremur byggingum í fjórar byggingar með sama byggingarmagni. Í tillögunni er fjallað um lausnir til að auka dagsbirtu, auka rýmd á milli kroppa og sólarljóss á útisvæði ofl.



Yfirlitsmynd af svæði, JVST 2022.



Byggðarmynstur í núverandi dsk.



Tillaga um breytt byggðarmynstur

Umsögn skipulagsfulltrúa vegna 1. hluta fyrirspurnar

Í tillögum hönnuða er byggingarmagni dreift á 5 mismunandi byggingar, sem eru mun hærrí en gildandi deiliskipulag segir til um. Færð eru rök fyrir þessum breytingum að verið sé að skapa meiri gæði hvað varðar gæði íbúða með tilliti til dagsbirtu, sólarljóss og útsýnis og gæði útirýmis með tilliti til stækkun þess, skjóls og sólarljóss. Vissulega má taka undir ofangreind rök að einhverju leyti, sérstaklega hvað varðar gæði íbúða með grynri húskroppum. En að auki hæð bygginganna muni skapa meiri gæði varðandi sólarljóss útisvæðisins er ekki nógu sannfærandi. Aukin hæð bygginga mun alltaf koma til með að skapa meira skuggavarp á dvalarsvæði og útisvæði milli bygginganna og í kringum þær. Einnig mun hæð þeirra hafa mikil áhrif á vindafar nærumhverfisins. Samkvæmt vindgreiningu virðist sterkari vindhviður skapast á milli húsanna.



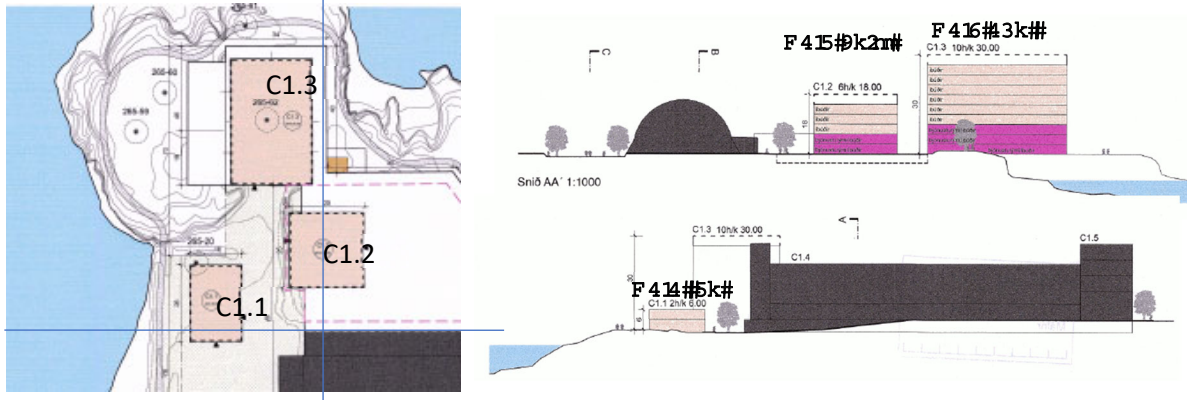
DEILISKIPULAG Í GILDI



FYRIRSPURN

Nýjar tillögur hönnuða – vindgreining, 2022.

Í gildandi deiliskipulagi eru fótspor eldri skemma notaðar sem byggingareitir fyrir C1.1 og C1.3 sem hefur haft mótandi áhrif á afstöðu þeirra og hlutföll. Hins vegar má gjarnan endurskoða núverandi deiliskipulag með tilliti til vindgreiningar, sólarljóss, uppbrots byggingarkroppa og engu að síður byggingarmagnsins sem án vafa var ofátlað.



Úr gildandi deiliskipulagi 2019: yfirlitsmynd og sneiðmyndir í bygginga.

Í gildandi deiliskipulagi hefur bygging á reit C1.1 upphaflega verið hugsuð sem atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum – efrihæðin hugsuð sem einkonar glerbygging. Í tillögu er hins vegar gert ráð fyrir 14 hæða byggingu í stað hennar. Við breytinguna muni skapast mikið skuggavarp á aðliggjandi hús og dvalarsvæði til norðurs sér í lagi seinnipart dags og á kvöldin og á morgnanna á strandsvæðið til vesturs. Einnig er búið að loka fyrir útsýnið til vesturs. Samkvæmt vindgreiningunni myndast vindstrengur á milli skemmunnar og byggingarinnar.

Í gildandi deiliskipulagi á reit C1.2 er áætlað að rísi 6 hæða bygging með bílakjallara fyrir blandaða starfsemi s.s. almennri skrifstofu- og atvinnustarfsemi, vinnustofum og (íbúðar)hótel. Í tillögu er reiknað með tveim greinri, misháum, hliðstæðum byggingum. Gæði mjórra byggingarkroppa myndi tvímælalaust henta íbúðarhúsi betur.



Úr gildandi deiliskipulagi 2019: Yfirbragð byggðar, kvikmyndaver, íbúðarhótel á tanga, ylströnd, sjóbað og þjónustubygging við Hafnarsvæði (mynd til vinstri). Viðburðir og uppákomur á milli kvikmyndavers og hafnarsvæðis (mynd til hægri).

Ár reit C1.3 í gildandi deiliskipulagi er áætlað að rísi 10 hæða bygging og er hún skilgreind sem nýtt kennileiti á svæðinu og eru hugmyndir um að hér rísi hotel- og íbúðarhús með margvíslegri stoðþjónustu; kaffi- og veitingastað á jarðhæð.

Í gildandi deiliskipulagi hefur hér átt sér ákveðin kennileitagreining, þar sem skemma áburðaverksmiðjunnar fær að njóta sýn með nýju 10 hæða kennileiti yst við tangann. Dýpt þessarar byggingar er mikil en augljóslega hafa hönnuðir séð fyrir sér yfirbyggt miðjurými úr gleri sem hleypir

dagsbirtu inn úr austri og þaki inn í djúpan húskroppinn. Samkvæmt greinargerð deiliskipulagsins hefur byggingin verið upphaflega hugsuð sem hótél- og íbúðarhús með margvíslegri stoðþjónustu á jarðhæðum.



AR 2040. Hæðir húsa skv. skilgreiningu, guli liturinn sýnir <5 hæðir, en brúni liturinn ≥9 hæðir á ákveðnum svæðum nær ströndinni.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er tilgreind stefna um hæðir húsa, mynd 6, bls. 84-85, í greinargerð AR2040 og er Gufunesið almennt með < (um og undir) 5 hæðir með mögulegum fráviki frá viðmiðum sem eru þá skilgreind í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, frávik til hækkunar) og séu rökstudd sérstaklega. Hærri hús séu jafnframt staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmarkuð.

Jafnframt þá er skilgreint í AR2040 að við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Hæðir húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af megin markmiðum stefnunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti

hámarks hæðar.

Í ljósi ofangreindra atriða er lagt til að haldið verði í núverandi deiliskipulag með meira uppbroti í byggingarkroppum sem myndi væntanlega fela í sér að heildarbyggingarmagn minnki. Á móti er hægt að skoða breytingu á hlutfalli íbúða á móti atvinnustarfsemi, en þó þannig að góð blöndun sé til staðar.

2. Hluti fyrirspurnar: Samfelld byggð í stað bílastæðaplans austan við kvikmyndaver

Óskað er eftir að koma fyrir samfelldri byggð í stað bílastæðaplans austan við kvikmyndaver. Áætlað byggingarmagn er um 8.552 m². Með breytingunum telur umsækjandi að gæði umhverfisins muni aukast til muna, m.a. auka skjólmyndun og tengja hverfishluta ofl.



Nýjar tillögur hönnuða – svæðið norðan kvikmyndavers, horft til vesturs, 2022.



DEILISKIPULAG Í GILDI



FYRIRSPURN

Nýjar tillögur hönnuða – vindgreining á svæði norðan kvikmyndavers, 2022.



Umsögn skipulagsfulltrúa vegna 2. hluta fyrirspurnar

Í umsögn UST dags. 19. janúar 2022 á vinningstillögunni sem þessi tillaga byggir á, telur stofnunin að leggja eigi sérstaka áherslu á að tryggja gott aðgengi með ströndinni og að mati þeirra þá sé verið að þrængja verulega að stígum við ströndina á svæði C.

Í tillögunni er lagt til að allt að 7 hæða íbúðablokkir rísi mjög þétt að klettabrúnum og mun því þrængja enn meir að stígnum sem liggur meðfram strandlengjunni. Vel er hægt að taka undir það að rýmið á milli skemmunnar og íbúðablokkanna myndi skjólgott dvalarsvæði/ vistgötu. Hins vegar mun stígurinn meðfram klettasvæðinu vera í skugga nánast allan daginn og upplifunin mun ekki vera sú sama og ef svæðið fengi að njóta þess rýmis sem það hefur í dag sem nýtur sólar á góðum dögum.

Verksmiðju- og vélahúsið er einstakt mannvirki hvað varðar stærð og lögun á Íslandi. Byggingin er mikilvægt kennileiti í umhverfinu með sterka skírskotun í nútíma atvinnusögu þjóðarinnar og má ekki drukna innan um byggingar.

Ekki er hægt að fallast á að náttúra svæðisins, ströndin, rofbakkar með sín hrjúfu klettabelti og kræklóttu smávíkur, verði mun aðgengilegri frá núverandi horfi við það eitt að það rísi röð stakstæra íbúðaturna þétt við rofbakkana. Þvert á mót þyrfti að forðast að þétta strandlínuna enn frekar með fleiri mannvirkjum en byggja þess í stað undir einfaldleikann. Hugsanlega mætti vinna með yfirborðsefni sem sjá má í tillögunni og skapa smágerðari rýmistengda upplifun. Hinsvegar er freistandi að koma bílastæðum og óþarfa umferð í burtu af planinu. Byggja má undir mannlíf og sólrík afdrepi í skjóli víðar á deiliskipulagssvæðinu, í minni skala og með minna raski en fjölda íbúðablokka sem munu óneitanlega varpa af sér skugga. Tengingar milli hverfishluta má einnig koma á með öðrum hætti en rýmisfrekum íbúðablokkum.

Niðurstaða

Ekki er fallist á tillögu hönnuða um uppbyggingu á reitnum sbr. umsögn hér að ofan.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.