

Deiliskipulag Gufunes

Fyrsti áfangi

Greinargerð og Skilmálar

3. útgáfa 22. nóvember 2018



Gufunes deiliskipulag fyrsti áfangi

Verkkaupi:

Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi & Skrifstofa Eigna og Atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:

jvantspijker arkitektar og skipulagsfræðingar, í samvinnu við Felixx landslagsarkitekta

jvantspijker

Urbanism Architecture Research bv



jvantspijker & partners

Mathenesserdijk 418 f

3026 GV Rotterdam

e. info@jvantspijker.com

w. www.jvantspijker.com

Rit þetta er unnið af teiknistofunni jvantspijker & partners 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	73
7. Sérskilmálar einstakra svæða og lóða	84

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 kvikmyndaver 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 viðburðargeiranum, m.a. með KUKL, Exton, Sonik og Loftkastalanum ofl.

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 sérstaklega 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 Steinarssonar fyrstu 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 aðdráttarafi 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. Lagt var upp með að 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 kysir óheflaða grósku og borgarbrag í stað úthverfa. Gufunes verður blönduð byggð fyrir íbúðir, skapandi iðnað og atvinnurekstur, menningu, menntun, ferðamannaíðnað og sjálfbærar samgöngur.

Mikil áhersla er lögð á hagkvæmar og fjölbreyttar lausnir í íbúðarmálum og staðarandi nýttur sem grunnur að nýju samfélagi.

Leiðarljós tillögunnar eru:

- 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 áherslu 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





Gufunes Deiliskipulag - fyrsti áfangi



Kafli 3

Deiliskipulagssvæðið – lýsing á núverandi ástandi

3.1 Lega deiliskipulagssvæðis í borgarlandinu, stærð og afmörkun

Um er að ræða nýtt deiliskipulag skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/201. Fyrsti áfangi er sýndur á skýringarmynd hér að neðan. 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 u.þ.b. 32 hektarar þar af er stærð fyrsta áfanga deiliskipulags um 17 ha 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 Almennings-samgöngur

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 rúmlega 500 íbúða í fyrsta áfanga þá er æskilegt að efla almennings-samgöngur 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

Húsin á svæðinu og stór kvarði andrýma mynda saman einstakan staðaranda Gufunes. Iðnaðarmannvirki með ljóst yfirbragð í bland við stórfenglega náttúrusti skapa afgerandi og einstök hughrif. Þyrping húsa í mórernískum byggingarstíl, stór andrými og sjónásar tengja svæðið við fjöll og firði. Við gerð deiliskipulag eru nánast öll mannvirki látin standa og endurnýtt með nýju hlutverki.

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, hvortveggja til uppbyggingar kvikmyndarþorps 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 neðansjárvar 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 þekktar.



3.7 Lífríki í fjöru

Kortlagning á fjörlífríki á Gufunesi fór fram í febrúar 2004. Gerð fjörubeðs 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. Fjörlífríkið 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 Eiðsvík 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 fýll, stökkönd, tjaldur, stelkur, hettumáfur, sílamáfur, hvítmáfur og hrafn. Grágæsir voru einnig áberandi og nokkuð mófuglavarp var austarlega á Gufunesinu, mest af hrossagauk, stelk og þúfuttilling 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.

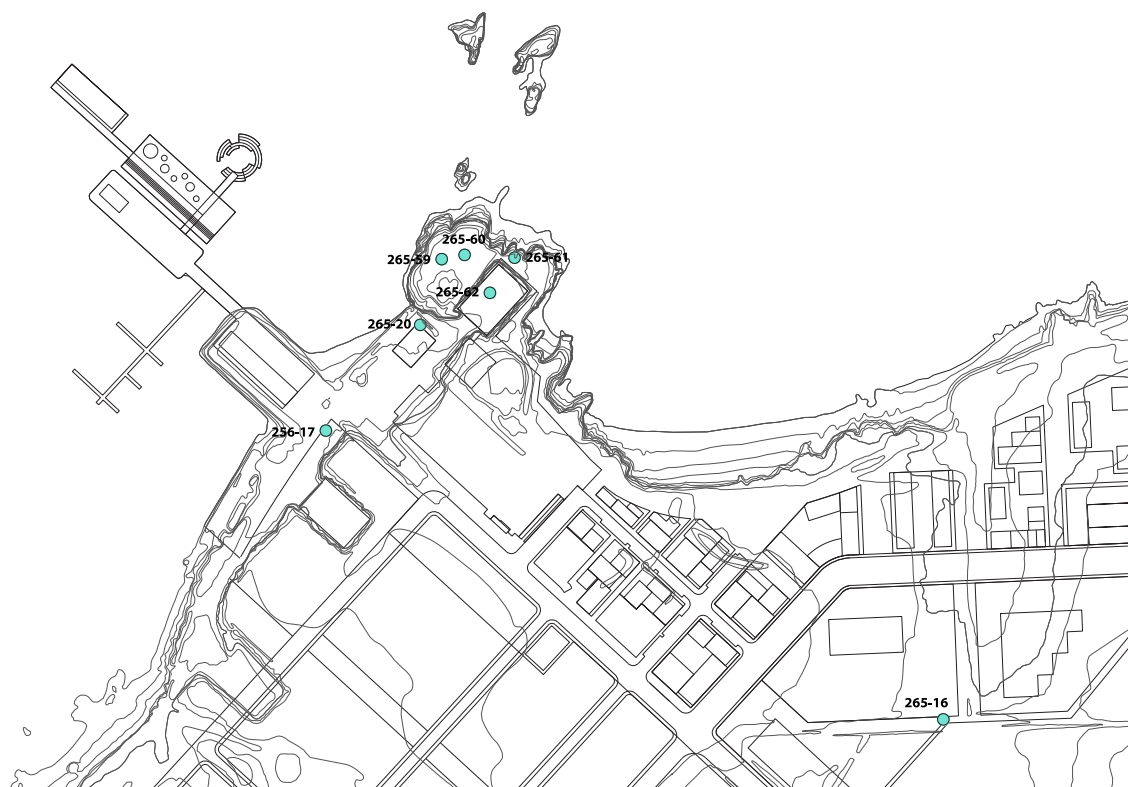
Við athugun á staðháttum þann 11. september 2017, var gróðurfar svæðisins metið gróflega. Reskigróður af ýmsum toga er ríkjandi á svæðinu – einkum stórgert gras eins og húsapuntur og vallarfoxgras, en einnig tegundir sem þrífast á sendnu undirlagi eins og gullkollur, tágamura, vallhumall og rauðsmári. Í sandfjörum voru hefðbundnar fjörotegundir eins og fjöruarfi, fjörukál, hrimblaðka, 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 bygja nýtt hús á sama stað.



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



Safnnúmer og staðir skráðra minja 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 Gufunesvegurinn	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	Niðurgröftur	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



3.10 Byggða- og húsakönnun

Húsakönnun sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er tvíþætt; annarsvegar byggðakönnun með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins og hinsvegar 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. Vinnan fór fram samhliða vinnu við deiliskipulag 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.

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



Ljósar iðnaðarbyggingar með mynda afgerandi staðaranda

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. 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. Umhverfisgildi er metið út frá mikilvægi hússins fyrir nærliggjandi hús, götmynd eða hverfi og færð rök fyrir mikilvægi þess í umhverfi sínu. Tæknilegt ástand er eingöngu sjónrænt mat á ytra byrði hússins. Varðveislugildi hússins er síðan metið út frá þessum þáttum en hafa ber í huga að mat á byggingarlist, menningarsögu og umhverfis vega þyngst. Undanfarin ár hefur áherslan í verndun byggðar ekki eingöngu verið á varðveislu einstakra húsa heldur líka



á varðveisluverðar heildir þ.e.a.s. húsaröðir, húsaþyrpingar 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 skolpðælustöðina.

3.11 Niðurstöður varðveislumats húsakönnunar

Niðurstaða varðveislumats er að ekkert hús á svæðinu skuli friðlýsa og að ekkert hús, húsaþyrping eða húsaröð skuli setja undir hverfisvernd. Aftur á móti er talið að þyrping 11 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.



Móðerniskur byggingarstíll og ljóst yfirbragð þyrpinga húsa einkenna staðarandann í Gufunesi



Kafli 4

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir og stefnur

4.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir svæði Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi var samþykktur 16.mars 1999. Ákveðið var að vinna nýtt heildarskipulag fyrir svæði Gufunes og byrja á fyrsta áfangum skv. vinningstillögu sem er lögð fram hér.

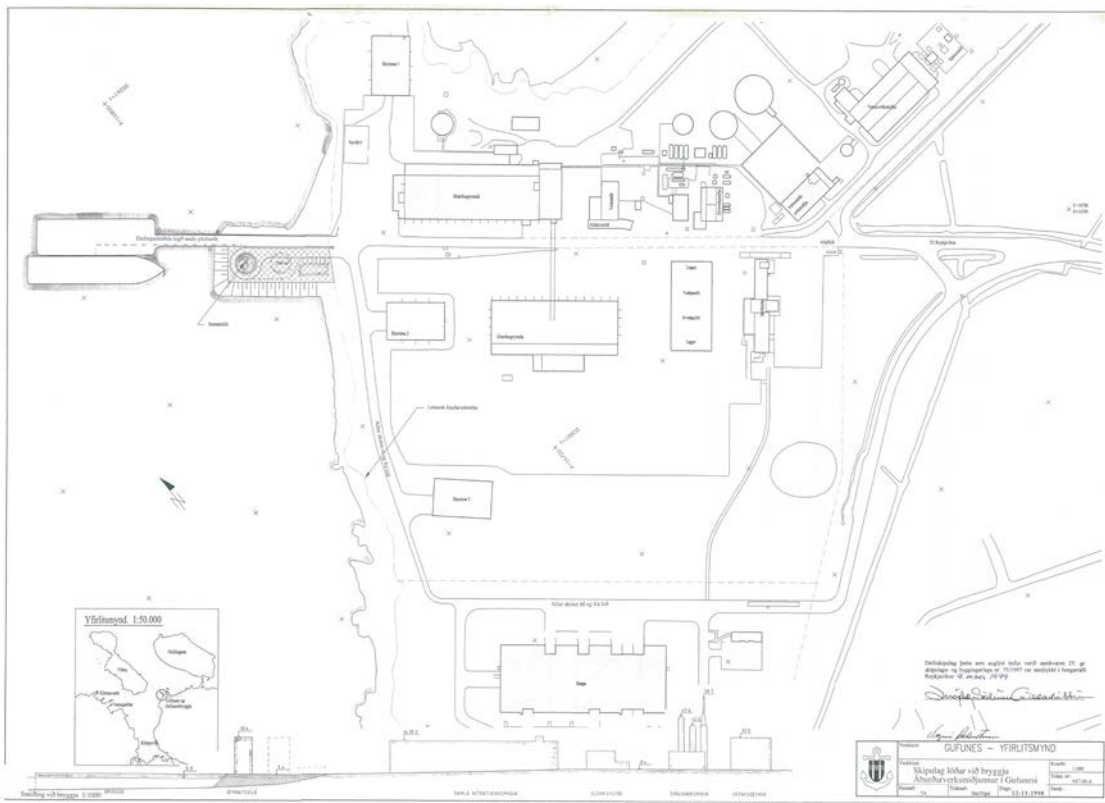
Jafnframt er fyrirbyggjandi breyting samþykkt í B-deild Stjórnartíðinda 19.mái 2017, þar sem gerðar voru lóðarmarkabreytingar í samræmi við þau vilyrði sem hafa verið samþykkt til fyrirtækjanna RVK studios og Kukl.

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 Gufunesveg 53-55 er um 0,83 hektari. Auk þess er til deiliskipulagsáætlun fyrir aðliggjandi svæði útivistarsvæðisins í Gufunesi, dags. 20.mái 2010 með síðari breytingum.

Með staðfestu nýju deiliskipulagi fellur núverandi deiliskipulag úr gildi.



Breytt lóðarmörk, samþykkt 2017



Gildandi deiliskipulagsuppráttur, samþykktur 1999, verður felldur úr gildi



4.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur þá kemur fram að hugmyndum um blandaða byggð í Gufunesi er slegið á frest þar til að skipulagstímabili loknu og er því gert ráð fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi í Gufunesi framan af skipulagstímabilinu. 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 þrífalegru 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.

4.3 Sundabraut

Samkvæmt aðalskipulagi þá má gera ráð fyrir að ráðið verði í gerð Sundabrautar, sem skv. uppdrætti 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 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 settur í frumhönnun og rannsóknir á árunum 1995 til 2002 við fyrsta áfanga verksins. Þá komu til frekari skoðunar nokkrar leiðir fyrir þverun yfir Kleppsvík en einungis 2



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 fyrir breytingu



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 eftir breytingu

þeirra fengu áframhaldandi útfærslu.

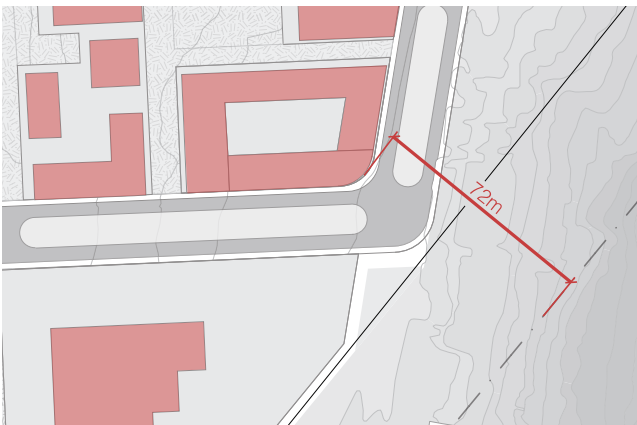
Á árunum 2004 til 2007 var nokkur uppgangur í þessu verkefni en Vegagerðin og Reykjavíkurborg voru ekki á sama máli með leiðirnar tvær sem valdar voru. Vegagerðin vildi gera veg á fyllingu sem myndi byrja fyrir botni Elliðaárvogs frá Gelgjutanga (Leið 3) en áherslur Reykjavíkurborgar var að gera jarðgöng 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 2010-2030 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



Lágmarksfjarlægð frá miðlínu Sundabrautar að íbúðum er 70 metrar

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

Blágrænu ofanvatnslausnum er beitt til að draga úr álagi á fráveitukerfi og viðhalda um leið heilbrigðum og sjálfbærum vatnsbúskap s.s. náttúrulegri hringrás vatns og grunnvatnsborð. Markmiðið er margþætt og felur m.a. í sér auðveldara og ódýrara viðhald fráveitukerfa, lengri líftíma þeirra og síðast en ekki síst ávinninginn sem felst í að hleypa vatni og gæðum þess aftur inn í hið byggða umhverfi á öruggan og markvissan hátt. Deiliskipulagið leggur upp með að yfirborðsvatn hafi aðgang að jarðvegi og plöntum og sé nýtt til að skapa gróðursæla byggð. Áhersla er lögð á blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu. Í almennum skilmálum er efninu gert nánar skil.

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 ferðaþjónustu 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 fjölbýlishúsum nýta upphitun betur en dreifð byggð. Einnig nýtist götulýsing og aðrir innviðir 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. Við niðurrif skal byggingarefni og sorp flokkað.

4.4.7 Vistvænar samgöngur

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

4.5 Gátlisti vegna hækkaðrar

sjávarstöðu

Vegagerðin hefur unnið gátlista yfir þá þætti sem taka skal tillit til þegar unnið er deiliskipulag á lágsvæðum. Við gerð deiliskipulagsuppdráttar skal gera skipulagsskilmála varðandi náttúruvá s.s. flóð. Afmarka skal svæði undir náttúruvá og sýna hættulínur á uppdrætti. 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. Viðmiðunarreglur fyrir landhæð eru

- lágmarkslandhæð á lágsvæðum í Reykjavík (bæjarkerfi) þar sem ölduáhláðanda gætir ekki er +3,92 m.y.s.

- lágmarksgólfhæð á lágsvæðum í Reykjavík (bæjarkerfi) þar sem ölduáhláðanda gætir ekki er +4,22 m.y.s.

Svæði A miðsvæði (blönduð byggð) 9 m.y.s.
Svæði B íbúðarsvæði er 9 m.y.s.
Svæði C kvikmyndaþorp 1 er 5-9 m.y.s.
Svæði D kvikmyndaþorp 2 er 9-13 m.y.s.
Svæði E Hafnarsvæði er 4-5 m.y.s.

Á svæðum D og E er ekki gert ráð fyrir íbúðum. Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýndar hæðarlínur og er 5 metra hæðarlína sérstaklega afmörkuð.

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, framlengir líftíma húsanna, jafnframt sem sagan 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. Almenningsamgöngur eru ágæt, en mælt er með að breyta leiðarkerfinu og tengja það betur við uppbyggingarsvæðið. 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 jákvæð áhrif á rekstur Fjölskyldu-

garðsins. Vatnastrætó mun hafa jákvæð áhrif á heimsókn ferðamanna til Gufunesar, Viðeyjar og hugsanlega fleiri áfangastaði, auk vistvænna áhrifa samgöngumátans.

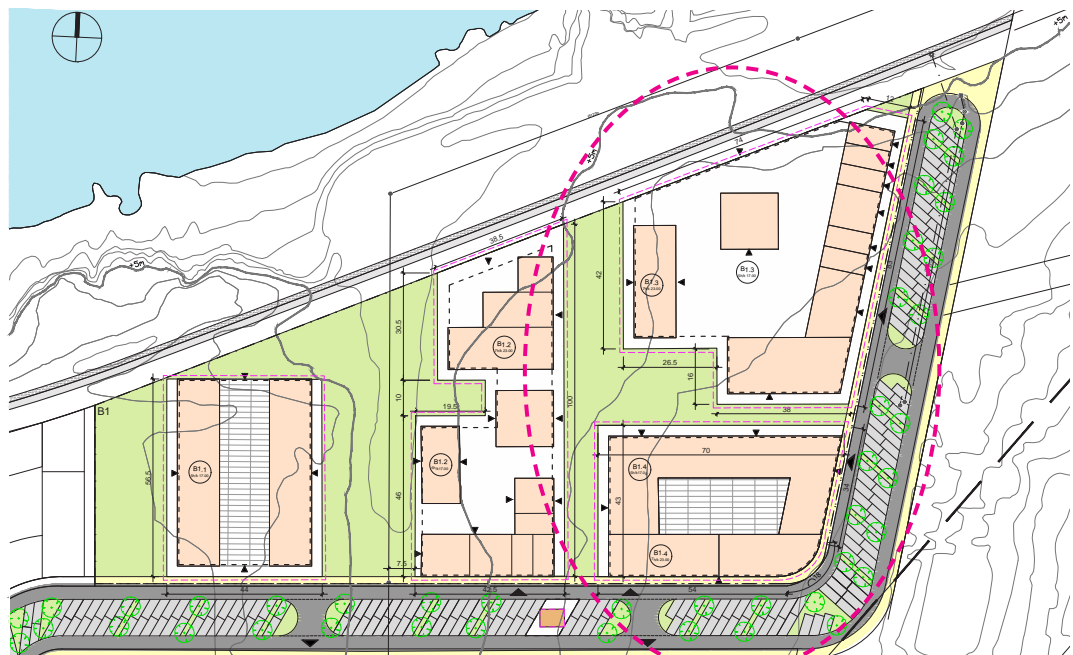
4.7 Neikvæð umhverfisáhrif

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

4.8 Hagkvæmar íbúðir

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 ásamt tillögum í húsnæðismálum. Þar á meðal voru tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem áhersla er

lögð á uppbyggingu á lóðum sem ríkið lætur af hendi, m.a. þróunarsvæði í Ártúnshöfða og nýtt skipulagssvæði í Gufunesi. Hlutverk hópsins er að vinna tillögur um tilraunakennd íbúðarform, 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 deiliskipulagsupprætti hafa lóðir B1.3 og B1.4 verið sérmerktar fyrir nýstárlegar, hagkvæmar, samfélags- og íbúðargerðir. (sjá skýringarmynd á bls. 23). Eftir að deiliskipulag hefur verið staðfest mun Reykjavíkurborg hefja samtalið við áhugasama samstarfsaðila um uppbyggingu á þessum lóðum.



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



Dæmi um tilraunakenndar íbúðir og svæði [B]



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



Dæmi um hagkvæmar íbúðir, vistleg sameiginleg rými



Kafli 5

Efnistöð og viðfangsefni deiliskipulags

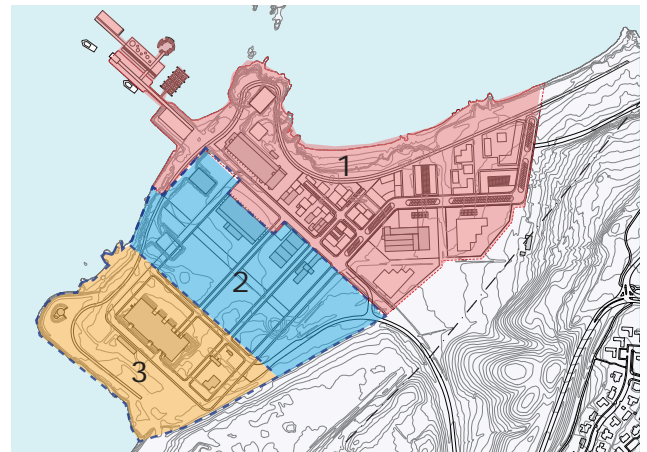
5.1 Stefna og markmið

Gufunesi er sjálfspotið umhverfi fyrir ungt fólk og skapandi fyrirtæki sem kys grósku og borgarbrag í stað úthverfa. Óhefluð umhverfisgæði og staðarandi er grunnur að nýju samfélagi þar sem blönduð byggð, hagkvæmni og upplifun eru í forgrunni. Tillagan leitast við að styrkja tengingar við nærumhverfið, sérstaklega við íbúðarhverfin í Grafarvogi.



5.2 Rammi almenningssvæðis

Meginmarkmið deiliskipulagsins 1.áfangs er að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfbæra byggðarþróun með það að leiðarljósi að skapa forsendur fyrir fjölbreytta byggð. Þéttri og lágvaxinni randbyggð, 3-5 hæðum að meðaltali, er skeytt inn í núverandi byggðarmynstur.



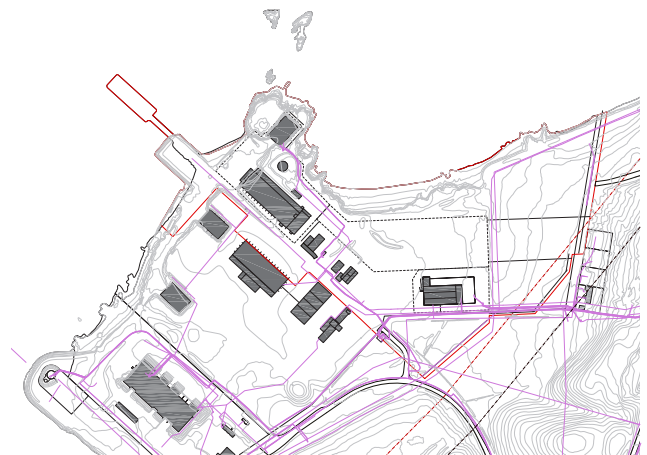
5.3 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða

Nánast öll núverandi (umferðar)mannvirki og byggingar á svæðinu eru endurnýtt og notuð sem undirstaða nýs deiliskipulags. Í fyrsta áfangi er gert ráð fyrir rúmlega 100.000 m² af blandaðri starfsemi, þar af eru u.m.þ. helmingur íbúðir og helmingur önnur starfsemi en íbúðir.

5.4 Áfangaskipting

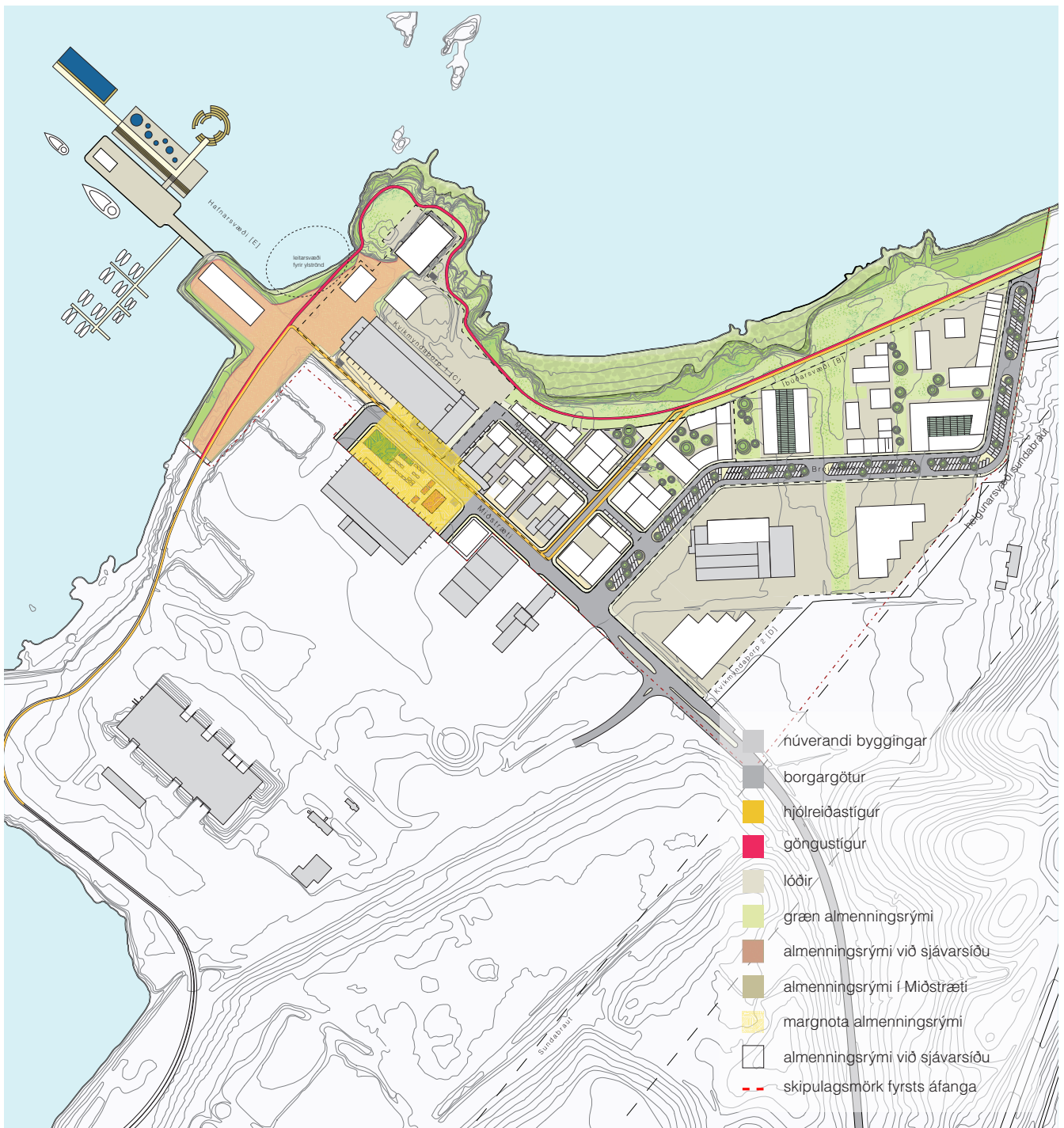
Gera má ráð að uppbyggingu í þremur áfangum. Uppbygging 2. áfangs er háður flutningi Ísenska Gámafélagsins frá svæðinu sem samkvæmt samningi á milli Reykjavíkurborgar og ÍG er áætlaður 2022. Uppbygging 3. áfangs er háður framtíð Sorpu, en ekki liggur fyrir hvort né hvenær fyrirtækið flytur frá Gufunesi.

1. áfangi 2018 - 2022
2. áfangi 2023 - 2030
3. áfangi (liggur ekki fyrir)



Rammi almenningssvæðis utan um sveigjanlega þróunarreiti.
Áætluð áfangaskipting
Núverandi innviðir og mannvirki





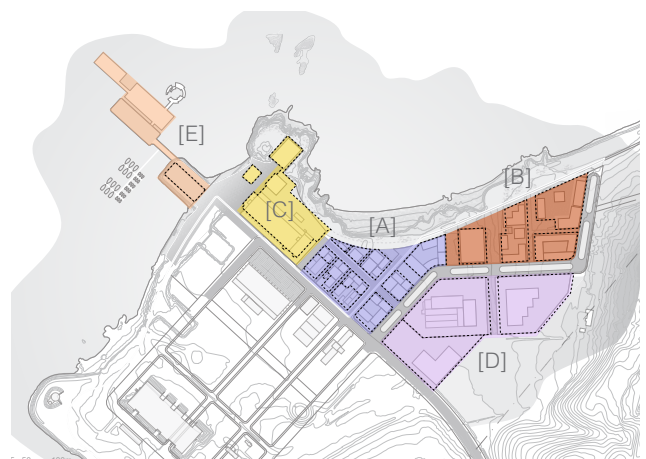
Deiliskipulagsuppdráttur 1. áfanga

5.5 Fimm hverfi, hvert með eigin séreinkenni

Svæðinu er skipt upp í fimm hverfi hvert með sitt séreinkenni, staðaranda, kvarða bygginga, almenningsrýmis og starfsemi. Leitast er við skapa jákvæðar þróunarfor-sendur fyrir alla starfsemi, hljóðlát, græn og lágstemd íbúðarhverfi í bland við hefðbundin atvinnusvæði.

Meginaðkoma er um Gufunesveg sem tengir saman hverfin fimm. Vegna krafna RVK studios til hljóðvistar er lagt upp með sveigjanlegt fyrirkomulag umferðar. Bílaumferð á Miðstræti að hafnarsvæði er beint frá kvikmyndaveri þegar unnið er að kvikmyndaupptökum.

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

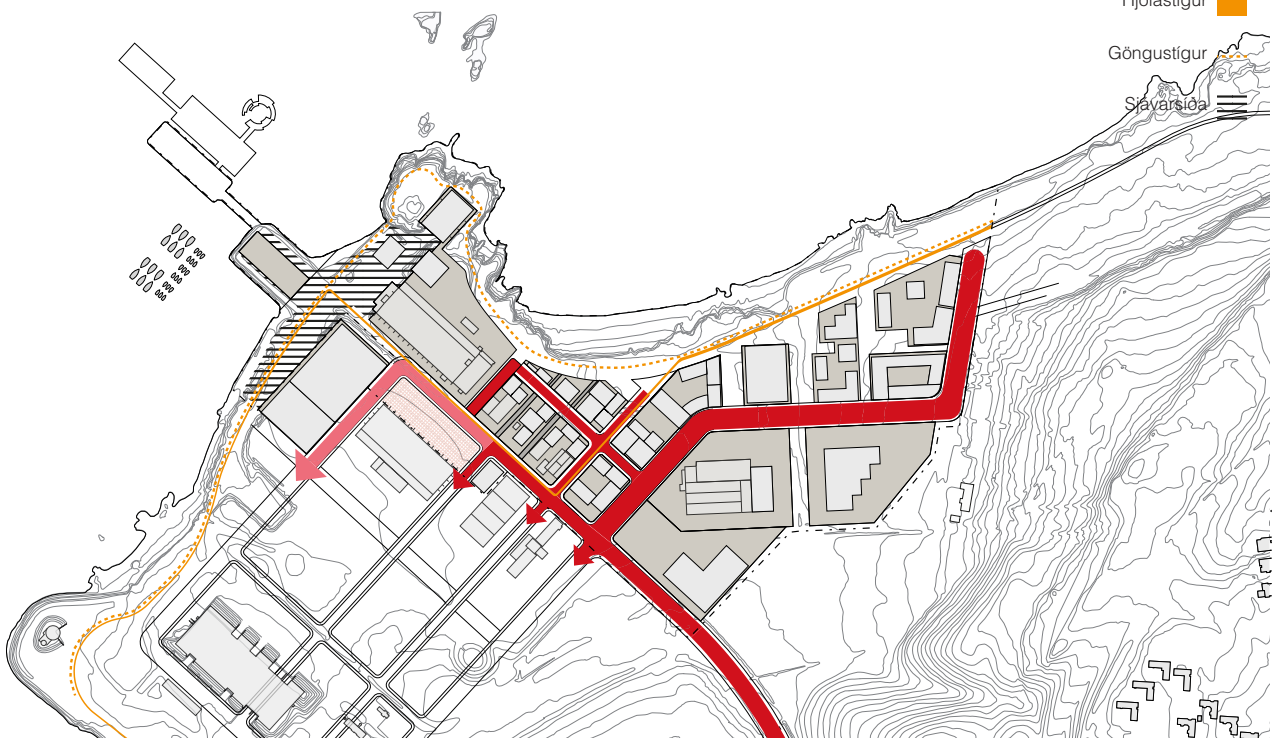


Uppbyggingarsvæðinu er skipt upp í 5 hverfi, hvert með sitt séreinkenni.

- [A] Blandað Miðsvæði
- [B] Grænt íbúðarsvæði
- [C] Kvikmyndaþorp 1
- [D] Kvikmyndaþorp 2
- [E] Hafnarsvæði

Skýringar

- Aðalumferð bíla um svæðið þegar kvikmyndaver er ekki í notkun
- Umferðargötur
- Hjólastígur
- Göngustígur
- Sjávarsíða



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

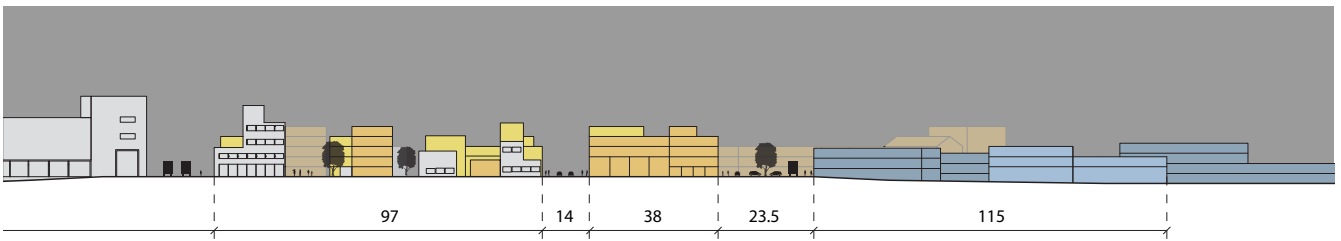
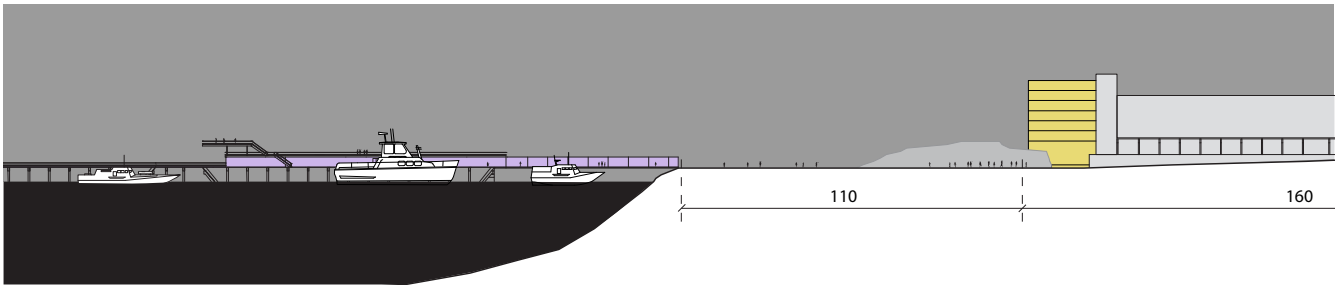
Hjóla- og göngustígur (gul lína) er meðfram strandlínu. Hjólastíg (óbrotin gul lína) er beint að Hafnarsvæði um Miðstræti.

Samfelldur göngustígur (brotalína) meðfram allri strandlengju.





Spennstöðvar
Bilastæði í almenningsrými

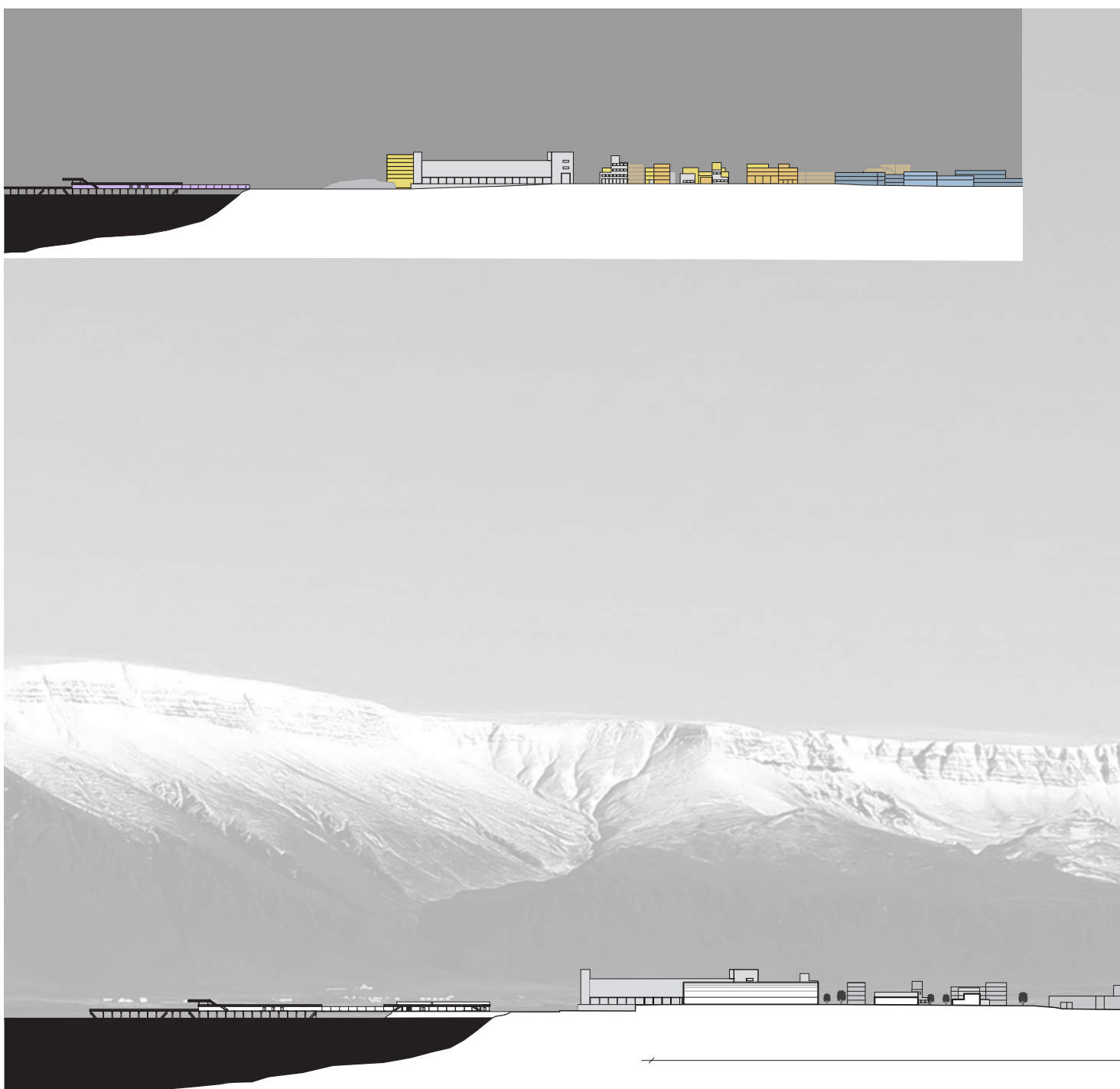


Sniðin sýna helstu stærðir uppbyggingarsvæðis, kvarða bygginga og gatna

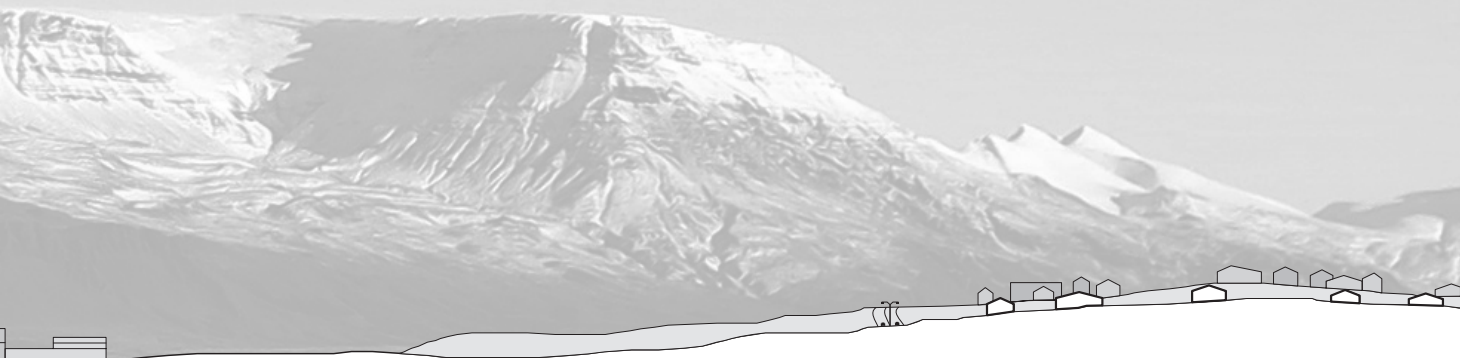


Rammi almenningssvæðis - sveigjanlegir þróunarreitir





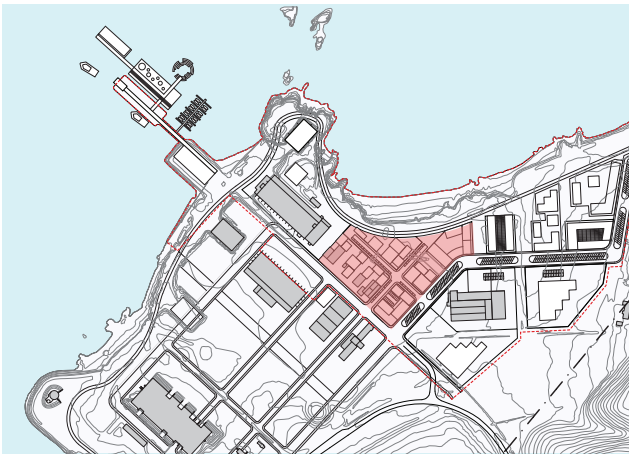
Snið sýnir legu uppbyggingarsvæðis og tengsl við nærliggjandi hverfi



1020



Miðsvæði - blönduð byggð [A]



Svæði A er miðlægt borgarhverfi 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. Gert er ráð fyrir almennri starfsemi í götuhæð, en ekki er útilokað að þar séu íbúðir. Hús og götur einkennist af smáum og manneskjulegum kvarða. Hús byggjast hlið við hlið, hvert með sitt séreinkenni. Þyrpingar húsa mynda saman þetta randbyggð með fjölbreyttri ásýnd.

Eldri iðnaðarbyggingum er skeytt inn í byggðarmynstrið og flétta saman fortíð og framtíð sem setur svip sinn á götumyndina og staðarandann. Hámarkshæð húsa er rúmlegar skilgreind en leyfilegt heildarbyggingarmagn lóða. Þetta skapar svigrúm fyrir hönnuði, s.s. til að koma fyrir byggingarmagni á lóðum, mynda uppbot og stöllum.



Yfirbragð götummyndar í Miðsvæði [A].

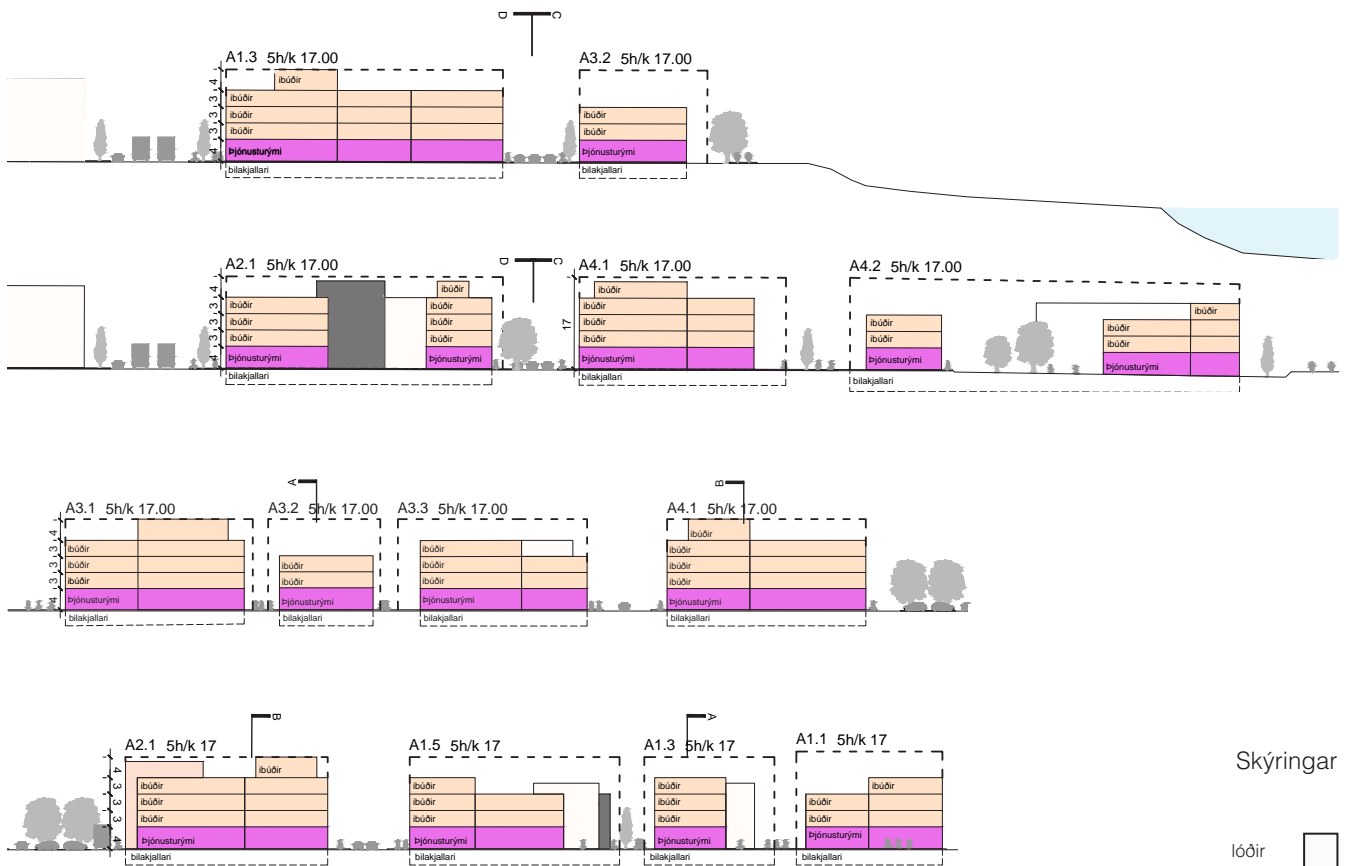
Aðkoma bílaumferðar að svæðinu er um Breiðgötu og/eða Miðstræti.

Einkenni byggðar eru smágerð hús, 3-5 hæðir og er efsta hæð inndregin, hvort sem það er 4. eða 5. hæð. Gert er ráð fyrir starfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika fyrir hönnuði til að koma fyrir byggingarmagni á lóðinni.



Heildaryfirbragð byggðar á Miðsvæði [A].

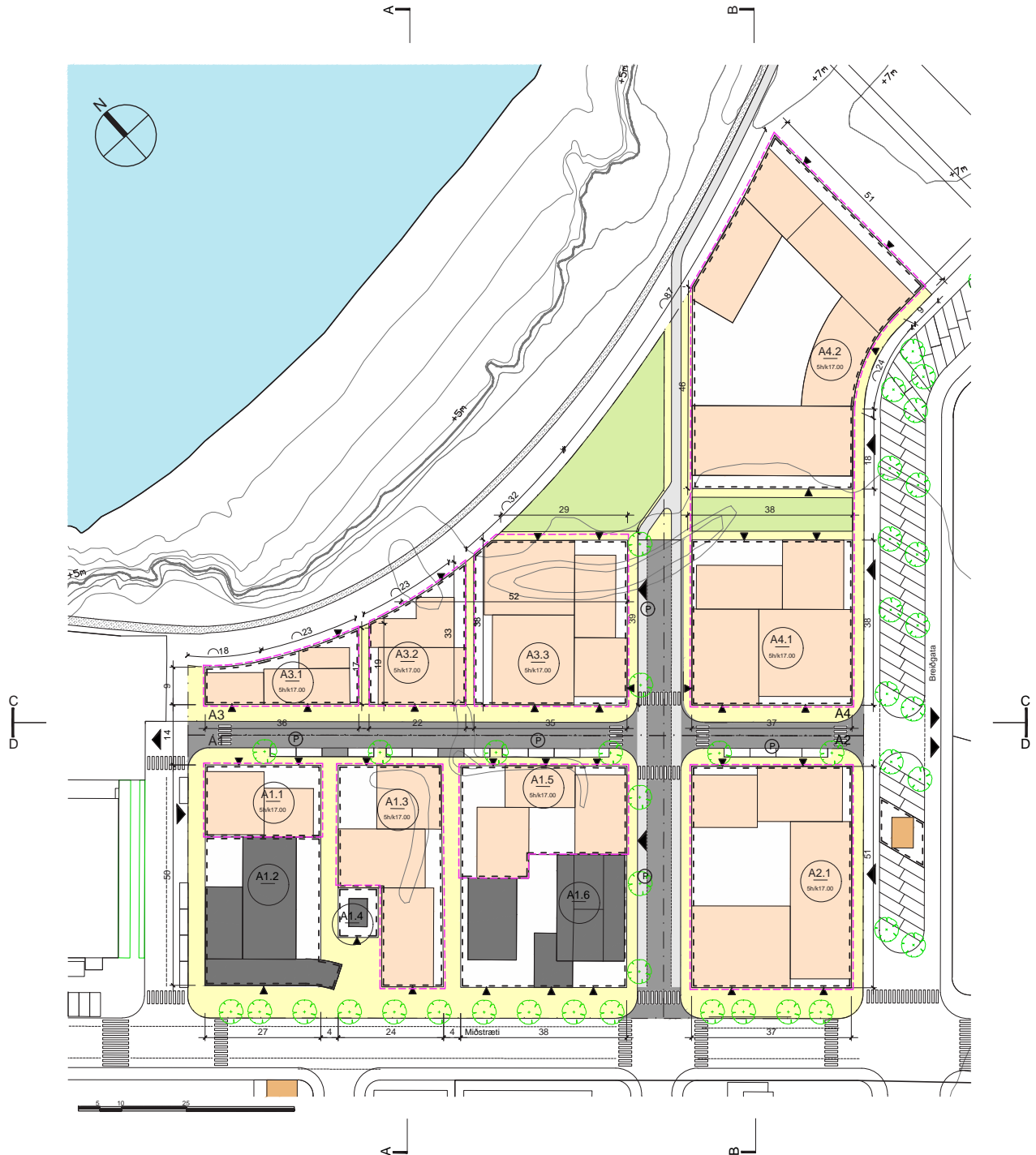




Skýringar

- lóðir 
- byggingarreitur 
- núverandi byggingar 
- götur 
- hús (dæmi um lausnir) 
- fótgangandi vegfarendur 
- græn almenningssvæði 
- hjólastígur 
- spennustöð 
- bilastæðakjallarar neðanjarðar 
- 5 metrar yfir sjávarmál 
- sleppistæði bílastæði 
- tré og runnar 
- lóðarnúmer / hárm. byggingarhæðir 
- bílastæði á yfirborði 
- aðalinngangur húsa 
- innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi) 

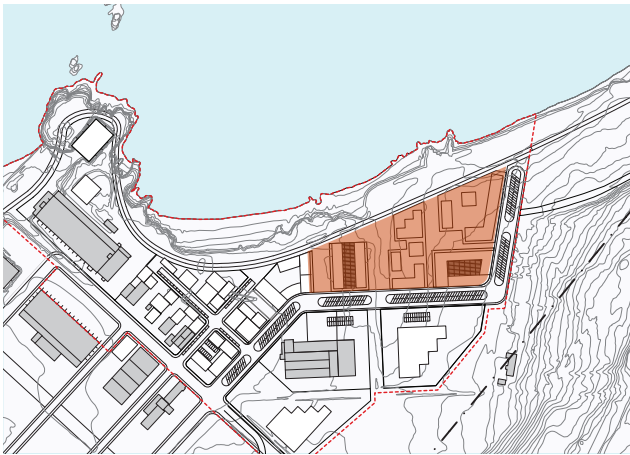
Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'



Uppdráttur Miðsvæðis [A]



Íbúðarsvæði [B]



Svæði [B] er grænt íbúðarsvæði við sjó sem rúmar 250-300 íbúðir. Uppbygging einkennist af þyrpingu fjölbýlishúsa af ýmsum stærðum, gerðum og hæðum. Leitast er við að skapa aðlaðandi og óheflað umhverfi með samfélagslegri blöndun, laust við umferð ökutækja. Samfelt, grænt svæði sem er aðgenglegt fótgangandi og hjólreiðandi vegfarendum, tengir saman stök hús og húsabyrpingar. Aðkoma og lausn bílastæða er um breiðgötu sem liggur á milli athafnasvæðis til suðurs og íbúðarsvæðis við sjó til norðurs.

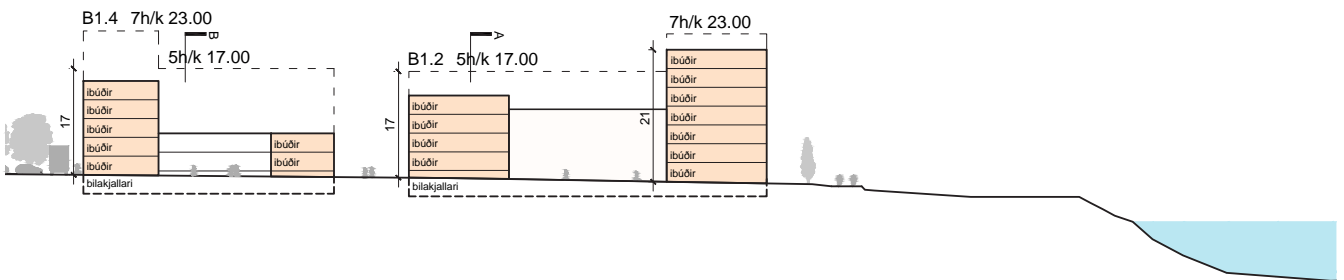
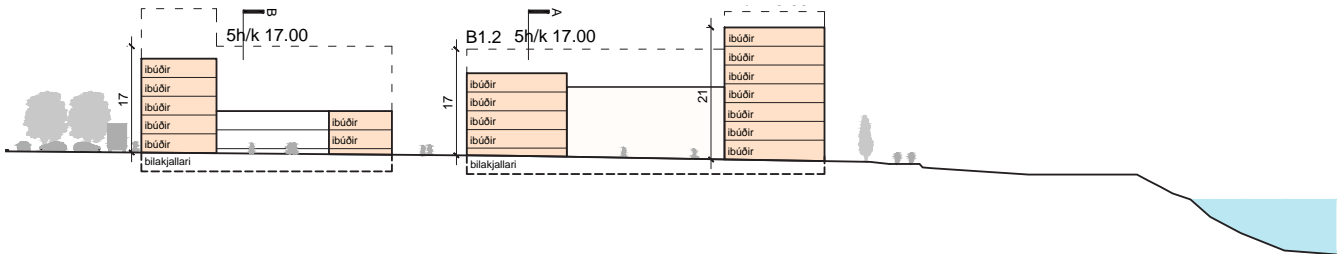
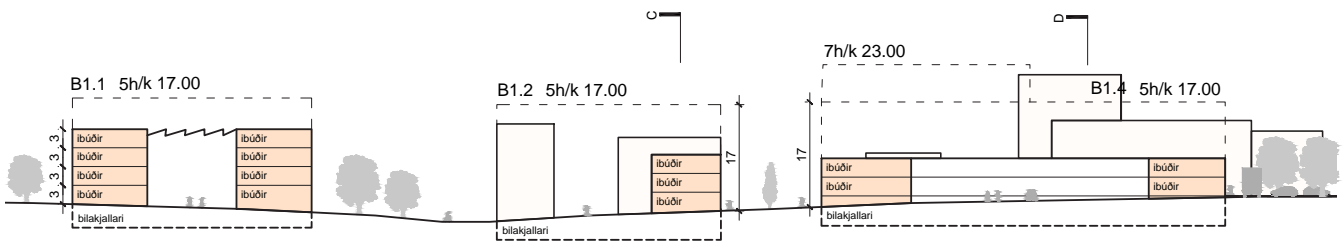
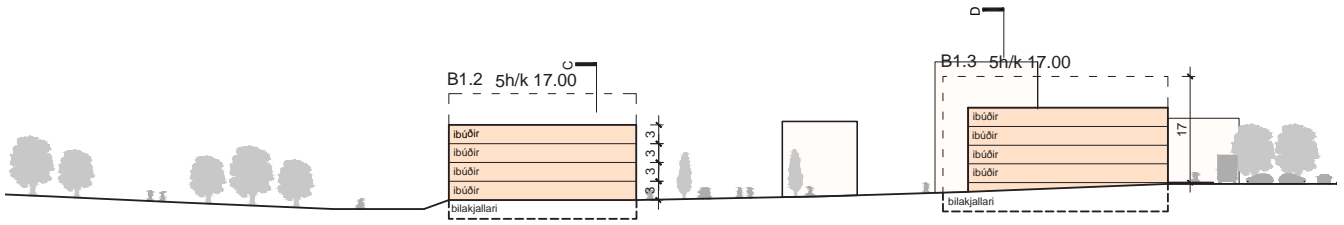
Í breiðgötu er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði sem skapar jákvæðar forsendur fyrir hagkvæmar íbúðargerðir. Áhersla er lögð á unga byrjendur á íbúðarmarkaðinum, virka íbúðapátttöku, deiliahagkerfi ásamt sameiginlegum svæðum, s.s. matjurtargörðum, leiksvæðum, grillaðstöðu osfrv.



Íbúðarbyggð í grænu umhverfi
Heildaryfirbragð og kvarði íbúðarsvæðis

Íbúðum á jarðhæð skal úthlutað sérafnotafleti sem skilgreinir mörk á milli einkarýma og almenningsrýmis. Á efri hæðum er gert ráð fyrir svalarrými. Leyfilegt er að byggja eins hæða bílastæðakjallara, bæði undir stök hús, eða þyrpingu húsa. Hálfniðurgrafnir bílakjallarar eru leyfilegir en þó með þeim skilyrðum að jarðhæðir húsa snerti yfirborð.





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

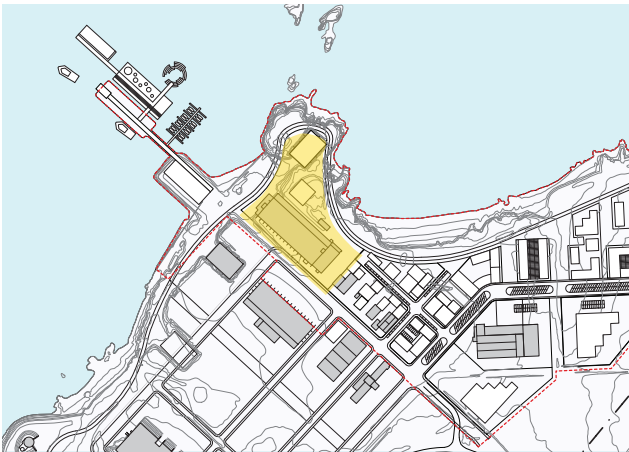


Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir og sameiginleg svæði





Kvikmyndarþorp 1 [C]



Svæð [C] – Kvikmyndarþorp 1 er á milli Miðstrætis og Hafnarsvæðis. Gert er ráð fyrir starfsemi fyrir skapan-
di iðnað, með áherslu á kvikmyndaiðnað. Stórgerðar
iðnaðarbyggingar með afgerandi ljósri ásýnd setja svip
sinn á staðarandann. Stór og löng iðnaðarskemma er
endurnýtt sem kvikmyndver, fyrirbyggjandi 5 hæða viðbyg-
ging fær nýtt hlutverk sem skrifstofuhúsnæði, hljóð- og
myndver.

Á baklöd er gert ráð fyrir þéttingu byggðar, auk
bílastæða. Hús með blandaða starfsemi s.s. almennri
skrifstofu- og atvinnustarfsemi, vinnustofum og
(íbúðar)hótel. Fjærst á tanganum er gert ráð fyrir 10 hæða
kennileiti. Hugmyndir eru um hótél(íbúðir) með mar-
gvislegri stoðþjónustu; kaffi- og veitingastað á jarðhæð.

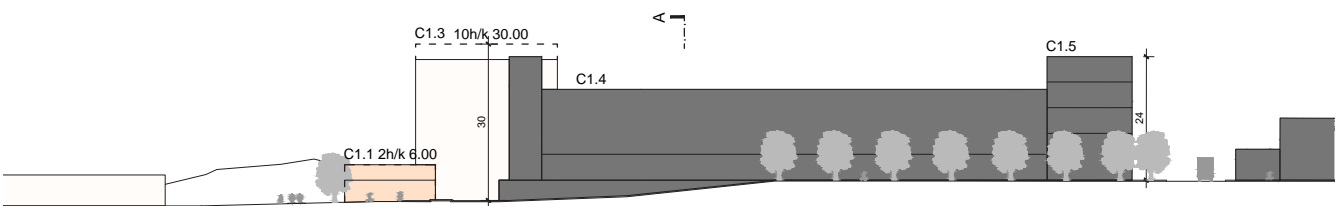
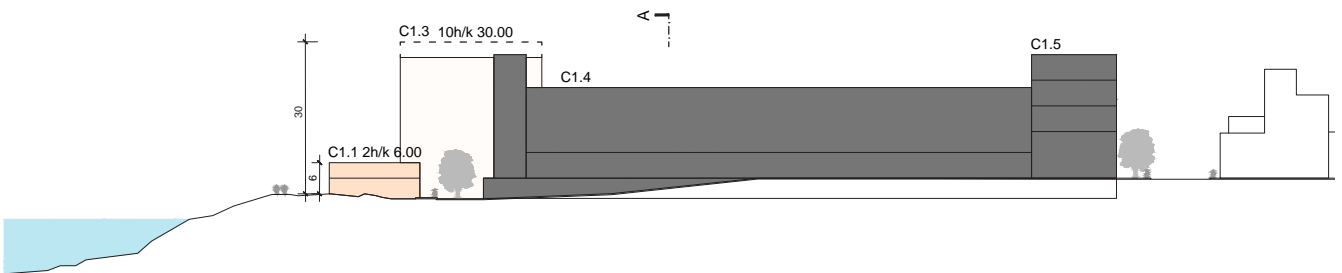
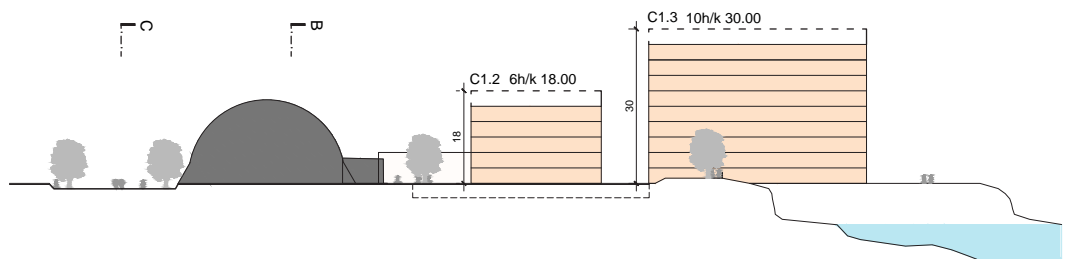


Yfiirbragð byggðar, kvikmyndaver, íbúðarhótel á tanga, smábátahöfn, ylströnd, sjóbað og þjónustubygging við Hafnarsvæði
Viðburðir og uppákomur á milli kvikmyndavars og hafnarsvæðis

Vegna mikils hæðarmunar í landi, þá er gert ráð fyrir útiverönd nyrst á tanganum, fyrir veitingarekstur.

Aðkoma kvikmyndaversins og byggingaþyrpinga á baklóð, er um tengigötu sem gengur út frá Miðstrætinu. Þar er að finna bílastæðaplan á einkalóð. Vegna rekstrarskilyðra kvikmyndaversins eru gerðar háar kröfur til hljóðvistar, þá er gert ráð fyrir að aðalumferðaræð hverfisins sé tímabundin beint frá kvikmyndaverinu um Miðstræti í suðvesturátt á meðan á tókum stendur. Þetta hefur ekki neikvæð áhrif á aðkomu annarra lóða.

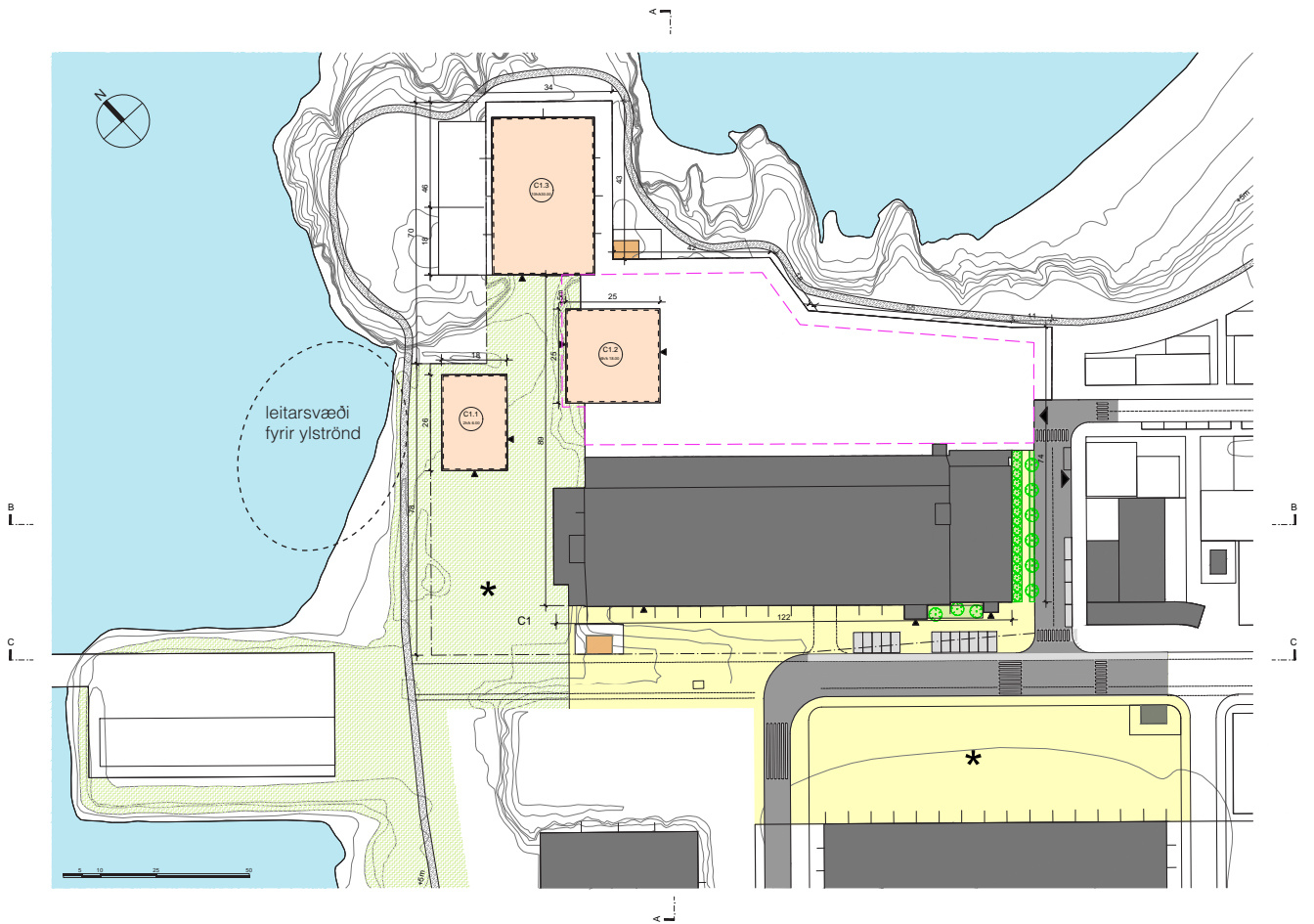




Snið AA', Snið BB', Snið CC'

Skýringar

- lóðir 
- byggingarreitur 
- núverandi byggingar 
- götur 
- hús (dæmi um lausnir) 
- fótgangandi vegfarendur 
- græn almenningssvæði 
- hjólástígur 
- spennustöð 
- heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar 
- 5 metrar yfir sjávarmál 
- sleppistæði / tímabundin bílastæði 
- tré og runnar 
- lódarnúmer / hámarks byggingarhæðir 
- bílastæði á yfirborði 
- aðalingangur húsa 
- innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi) 



Uppdráttur kvikmyndabörps 1 [C]



Kvikmyndarþorp 1 [C] - Yfirbragð byggðar



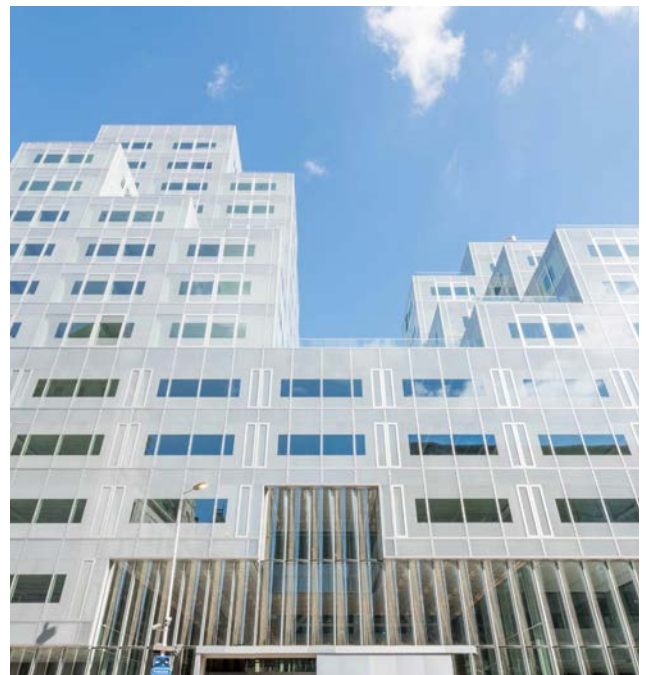
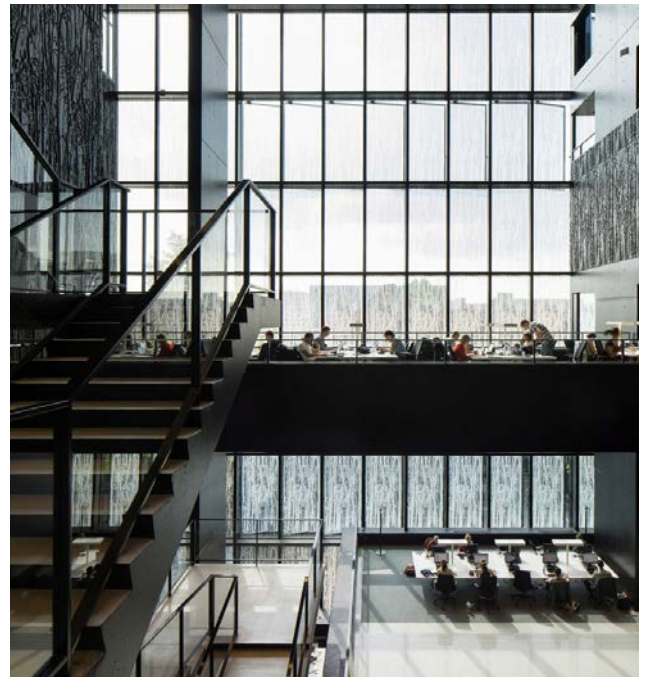
Íbúðarhótel og veitingastaður með verönd, útsýnispalli, ylströnd og þjónustumiðstöð
Horft frá enda skemmu kvikmyndavars í vestrátt.



Horft yfir kvikmyndaborp frá Hafnarsvæði í átt að Miðstræti



Kvikmyndarþorp 1 [C] - dæmi um yfirbragð byggðar

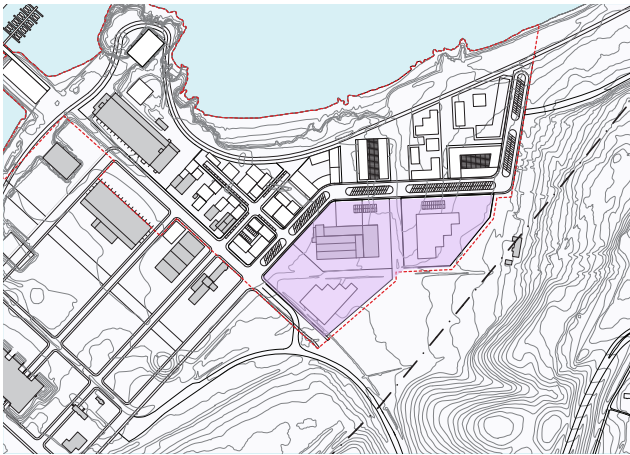




Horft yfir kvikmyndaborg frá Hafnarsvæði í átt að Miðstræti
Kvöldmynd frá Hafnarsvæði



Kvikmyndarþorp 2 [D]



Svæði D er ætlað stoðfyrirtækjum í kvikmynda- og viðburðargeiranum. Uppbygging svæðisins einken-
nist af þremur, stórum athafnalóðum, hefðbundnum
iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði D er
staðsett við jaðar Gufunes, gegnt fyrirhugaðri Sundabraut
og stóru grænu rými á milli byggðarkjarna Gufunes og
Grafarvogs. Umferð Gufunes á leið meðfram þessum
fyrirtækjun sem krefst góðrar lausnar á innra skipulagi
lóðanna og aðlaðandi ásýndar húsa, sérstaklega horn-
lóðarinnar D3.1 sem er andlit Gufunes út á við. Á lóð
D1.2 er gert ráð fyrir að fyrirliggjandi hús verði endurgert
og byggt við það norðanmeginn. Aðkomuvegur liggur
norðan athafnasvæðisins. Aðkoman inn á athafnalóðir er
um þessa svokallaða breiðgötu sem liggur í austur-vestur
átt og skilur að íbúðarsvæði við sjó og þyrpingu á athafn-



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

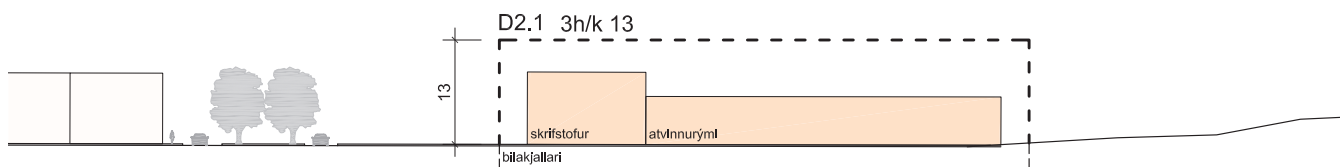
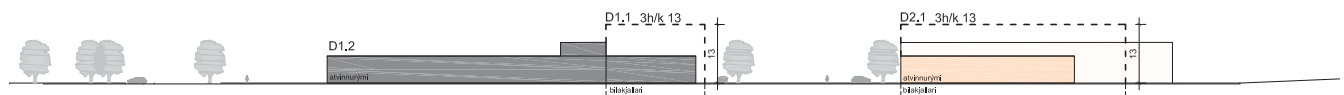
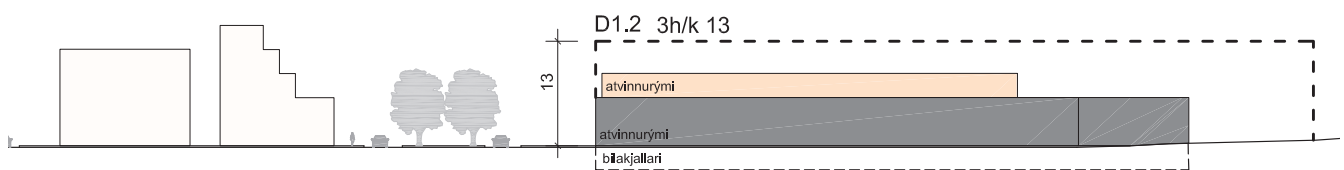
asvæðinu. Umferð um breiðgötuna er aðgengileg smærri sem stærri bílum. Vinnutímar þessara fyrirtækja miðast ekki við hefðbundna opnunartíma fyrirtækja, gera má ráð fyrir mögulegri afgreiðslu og umferð flutningabíla 24 tíma sólarhrings. Hluverk breiðgötu er að vera andrými á milli íbúðarsvæðis og athafnasvæðis, svo 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 einkalóðum fyrirtækja, en jafnframt gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir öllum húsum á svæði [D], á yfirborði fyrirtækjalóða, eða á þaki húsa.



Yfirbrað byggðar Kvikmyndaþorps 2 [D].



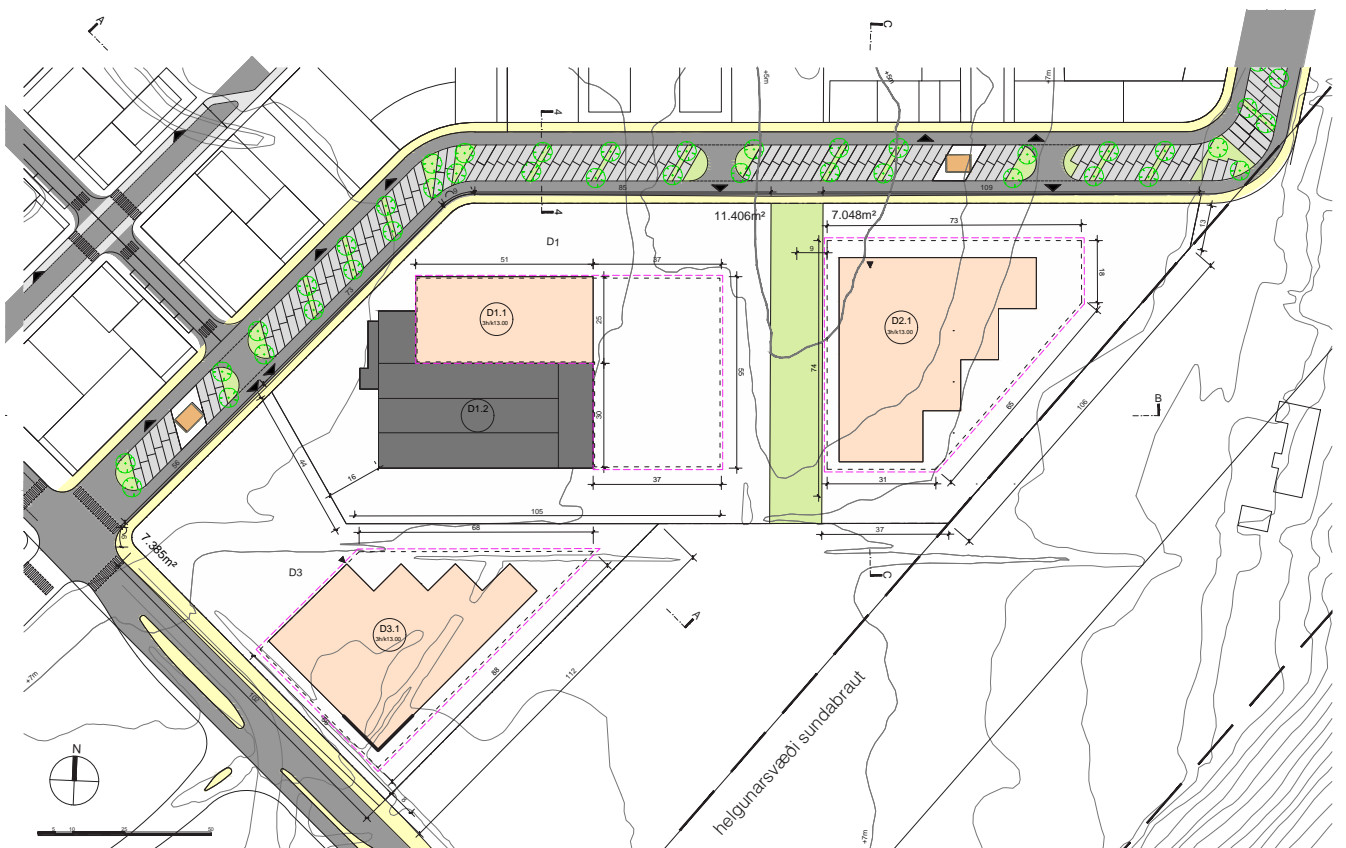
Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er hefðbundin atvinnuhúsnæði í bland við skrifstofuhúsnæði. Hámarkshæð húsa er 13 metrar. Byggingarreitur er stærrri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika til að koma fyrir byggingum á reit.



Snið AA', Snið BB', Snið CC'

Skýringar

- lóðir 
- byggingarreitur 
- núverandi byggingar 
- götur 
- hús (dæmi um lausnir) 
- fótgangandi vegfarendur 
- græn almenningssvæði 
- hjólastígur 
- spennustöð 
- heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar 
- 5 metrar yfir sjávarmál 
- sleppistöði / tímabundin bílastæði 
- tré og runnar 
- lóðarnúmer / hámarks byggingarhæðir 
- bílastæði á yfirborði 
- aðalingangur húsa 
- innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi) 



Uppdráttur kvikmyndaborgs 2 [D]

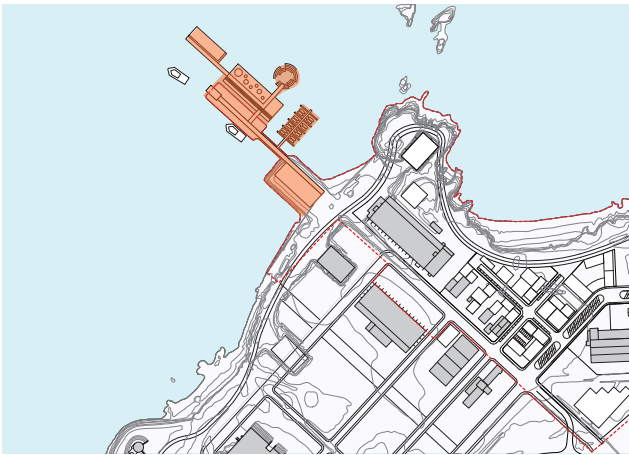


Kvikmyndarþorp 2 [C] - dæmi um yfirbragð byggðar





Hafnarhverfi [E]



Hafnarhverfi [E] – gegnir lykilhlutverki í Gufunesi sem miðstöð samgöngu- og afþreyingar. Hafnarhverfi markast af sjávarströnd og bryggju. Hér koma saman grænir samgöngumáttar, stoppistöð fyrir vatnastrætó, aðstæða fyrir hjólaleigu, göngu- og hjólreiðastígur sem liggur meðfram allri strandlengjunni og tengist stígakerfi nærliggjandi íbúðarhverfa.

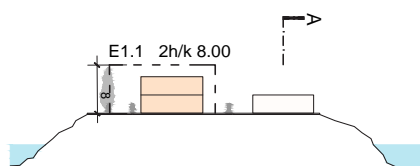
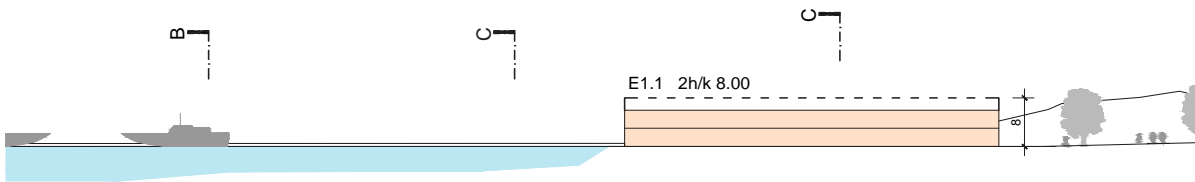
Á hafnarsvæðinu er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sjótengda afþreyingu, gufuböð, líkamsrækt og útivist, s.s. fyrir sjóskíði, seglbretti og smábátahöfn. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sjóbaðsiðkun, ylströnd sem nýtir heitt affallsvatn á svæðinu, heitum pottum og gufuböðum. Á seinni áföngum má gera ráð fyrir enn frekari uppbyggingu s.s. fljótandi sundlaugar og smábátahöfn



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

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

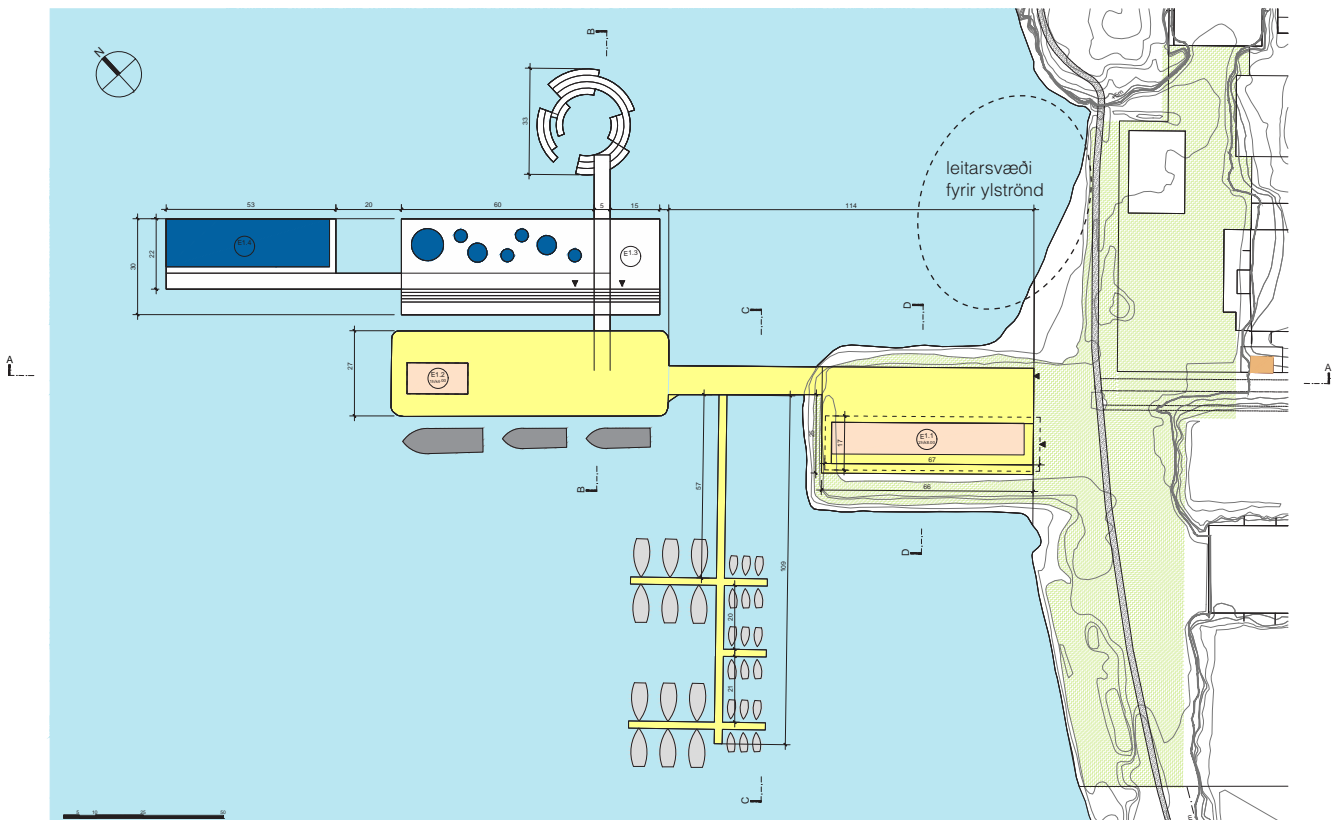




Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'

Skýringar

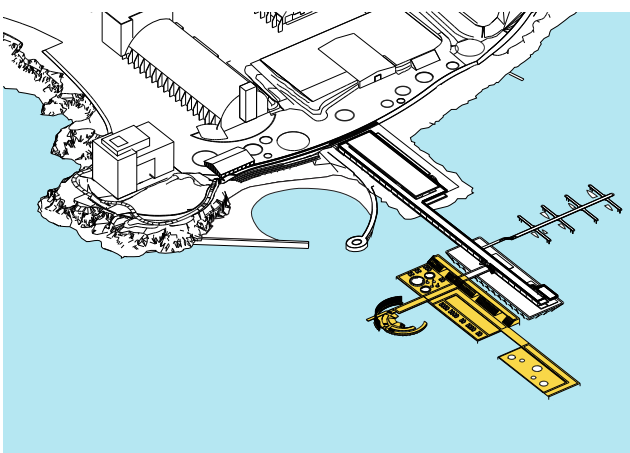
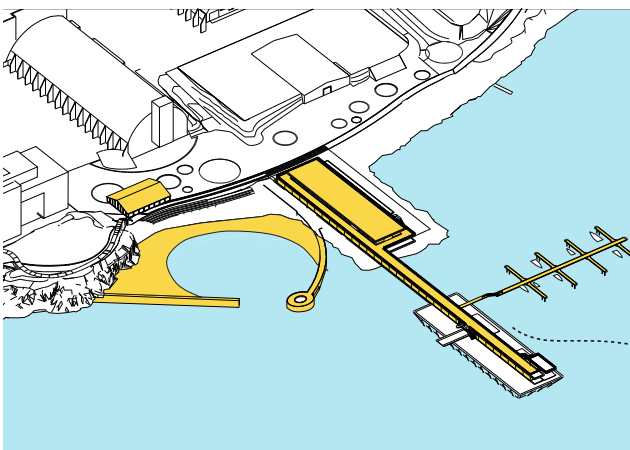
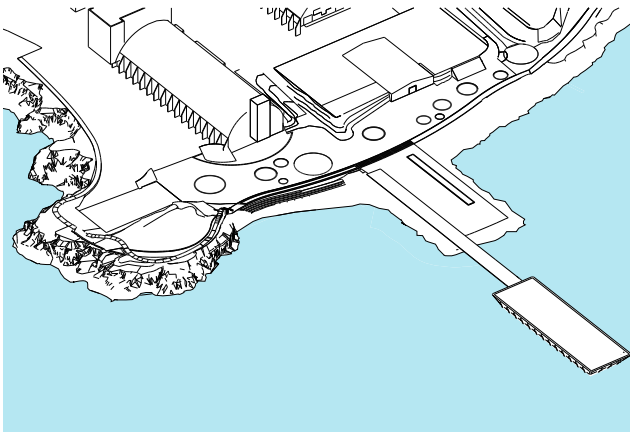
- lóðir 
- byggingarreitur 
- núverandi byggingar 
- götur 
- hús (dæmi um lausnir) 
- fótgangandi vegfarendur 
- græn almenningssvæði 
- hjólástígur 
- spennustöð 
- heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar 
- 5 metrar yfir sjávarmál 
- sleppistöði / tímabundin bílastæði 
- tré og runnar 
- lóðarnúmer / hámarks byggingarhæðir 
- bílastæði á yfirborði 
- aðalinngangur húsa 
- innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi) 



Dæmi um starfsemi og lausnir í Hafnarhverfi [E]



Vatnastrætó samþættir samgöngumáta
Dæmi um aðlaðandi útvistar- og afþreyingu á hafnarsvæðum eða við sjó



Núverandi ástand Hafnarsvæðis - bryggjan lagfærð, aðkoma bætt, stígar útfærð
Fyrsti áfangi - baðastaða fyrir sjósund og ylströnd, samgöngumiðstöð, hjólaleiga, veitingahús og smábátahöfn
Annar áfangi - aukning þjónustu útivistar á Hafnarsvæði, Vatnastræti, fljótandi sundlaugar og afþreying



5.5 Samgöngur, aðkoma og umferð

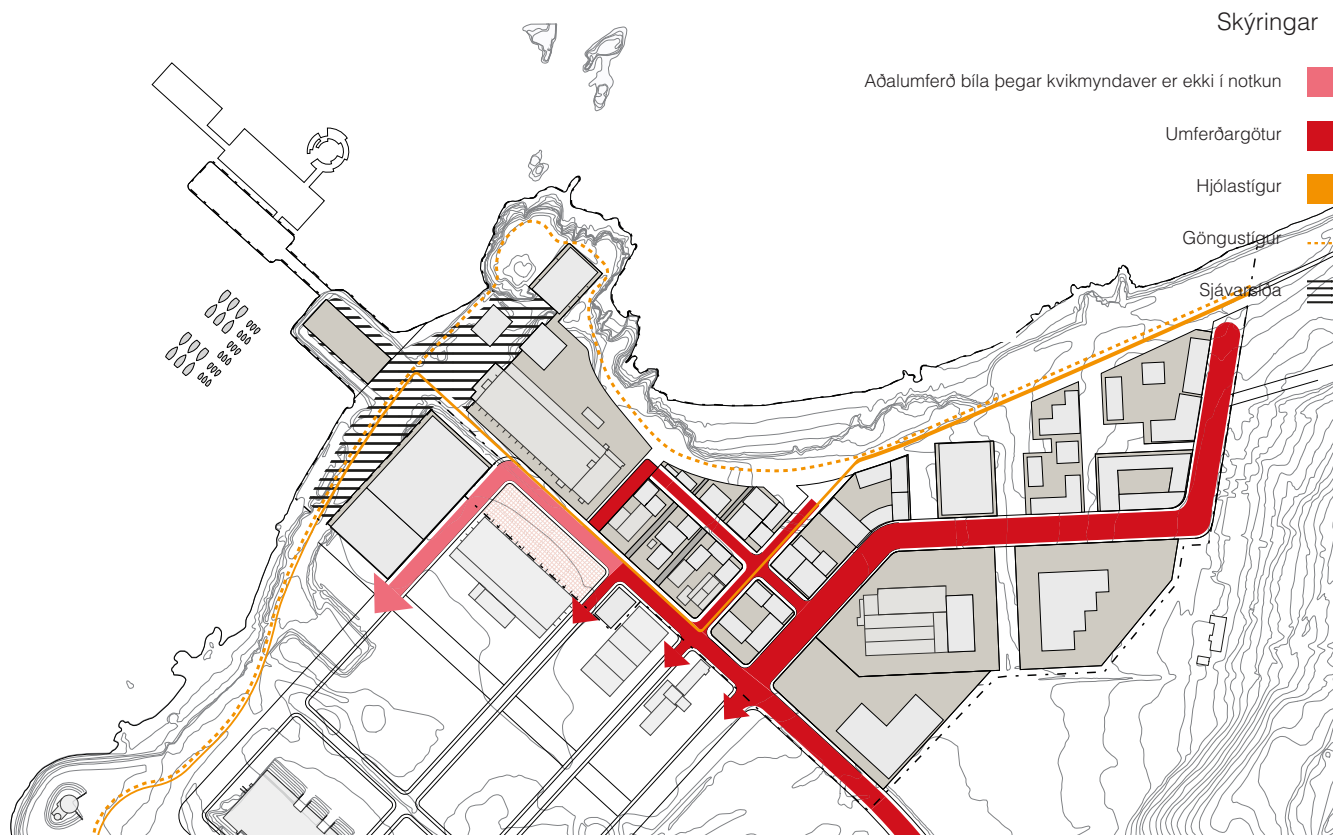
5.5.1. Aðkoma

Þétting byggðar í Gufunesi kallar á aðlögun umferðarmannivirkja að breyttum forsendum, bæta þarf aðkomu að svæðinu og tryggja umferðaröryggi. Verkfræðistofan VSÓ hefur unnið að greiningu og komið með tillögur að lausnum á mögulegum vegtengingum við skipulagssvæðið. Núverandi vegtenging liggur til suðurs frá Gufunesi og tengist Strandvegi við Rimafliót. Á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 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 í landinu.

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 aðalskipulagsbreytingu.

Meginaðkoma að uppbyggingarsvæðinu er um 400 langt Miðstræti, sem er megin lífæð hverfins. Gatan markar bæði aðkomu frá landi, sem og frá sjó. Við Miðstrætið rýsa nýjar byggingar í sátt við núverandi byggð. Í seinni áfanga uppbyggingar mun Miðstrætið verða hluti af hringvegi sem annast aðalumferðarflæði Gufunes. Til að tryggja ákjósanlega hljóðvist fyrir kvikmyndaver, þá mun Miðstræti á tókutímum vera lokað fyrir akandi ökutæki. Umferð verður beint áfram í suðvestur átt.



Aðkoma og umferð

5.5.2 Almenningsamgöngur

Samkvæmt núverandi leiðarkerfi, 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 uppbyggingarsvæðinu.

Ljóst er að með frekari uppbyggingu og þéttingu byggðar þá mun þurfa að endurskoða leiðarkerfið og 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, að tengja Gufunes við miðborg Reykjavíkur sjóleiðina á markvissan og vistvænan máta. Hugmyndin er að

hægt sé að taka með sér reiðhjól á bátinn, sem gerir notkun sveigjanlega og einstaklingsbundna. Fyrirmyndin er sprottin frá Norður-evrópskum hafnarborgunum eins og Stokkhólmi, Kaupmannahöfn, Rotterdam og Amsterdam.

Vatnastrætó mun bætast við þá grænu valkosti sem fyrir eru á höfuðborgarsvæðinu. Vatnastrætó mun skapa jákvæð áhrif á skipulagsforsendur Gufunes, og vera lyftistöng 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 mikilvægasta umferðargatan í Gufunesi, jafnt sem hún er miðlægur samkomustaður fyrir uppákomur og viðburði.

- Gatan tengir saman mismunandi hverfi
- Gatan er ekki bara umferðargata, heldur jafnframt margnota rými fyrir útiviðburði og uppákomur
- Gatan þjónar sem tímabundna bílastæðalausn t.d. vegna sjónvarpsupptaka
- Þegar upptökur eru í RVK studios þá mun umferð um Miðstrætið vera beint frá kvikmyndaverinu í suðvesturátt.

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

- Breiðgatan sem er tvíakstursgata, 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.

- Í breiðgötu er fjöldi bílastæða á yfirborði o.þ.a.l. forsendur fyrir þetta byggð, hagkvæmar íbúðir, grænt og bílalaust samfélag við sjó.
- Breiðgatan skapar tækifæri til að tengja Gufunesbyggð við fyrirhugaða Sundabraut.

5.6.3. Borgargötur

Á miðsvæðinu er þétt og blönduð randbyggð með 3-5 hæða húsum.

- Götur mynda samfelt og aðlaðandi almenningsrými
- Borgargötur eru hugsaðar sem samrými fyrir blandaða umferð með sérstaka áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur.
- Takmarkað magn bílastæða er komið fyrir á yfirborði í hverfinu.

5.6.4 Hjólreiða- og göngustígur við sjávarsíðu

Sjávarsíðan er mikilvægt almenningsrými í Gufunesi sem tengir saman Hamrana til norðausturs og Bryggjuhverf til suðvesturs.

- Samfelt stígakerfi hjólreiðafólks og gangandi vegfarenda verður tengt við núverandi stígakerfi, frá þyrpingu útilistaverka norðaustan byggðarinnar, meðfram grænu íbúðarsvæði, kvikmyndaporpi og að hafnarhverfinu til norðurs.
- Vegna hæðarmismunar í landinu er ekki tæknilega framkvæmalegt né öruggt að leggja stíginn meðfram sjávarsíðunni endilangri.
- Hjólreiðastígur liggur við sjávarsíðuna í norðaustri, en beygir inn á miðsvæðið meðfram Miðstrætinu og að Hafnarsvæðinu.

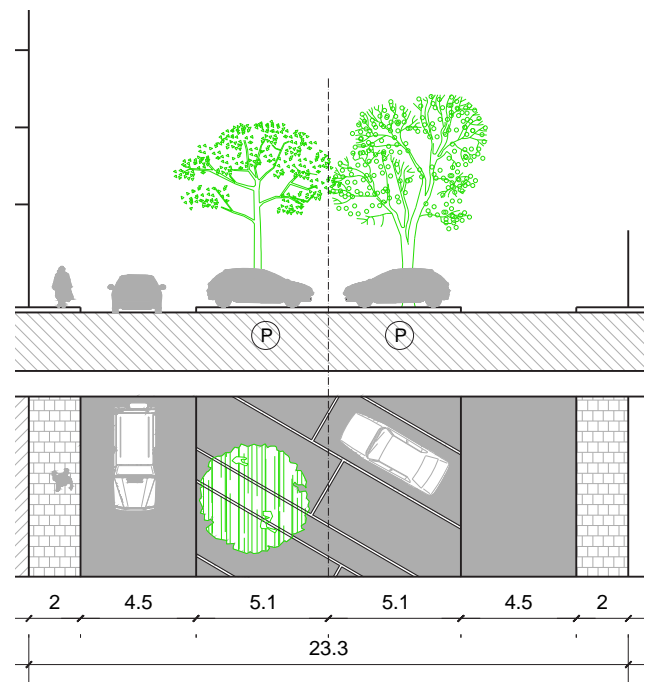
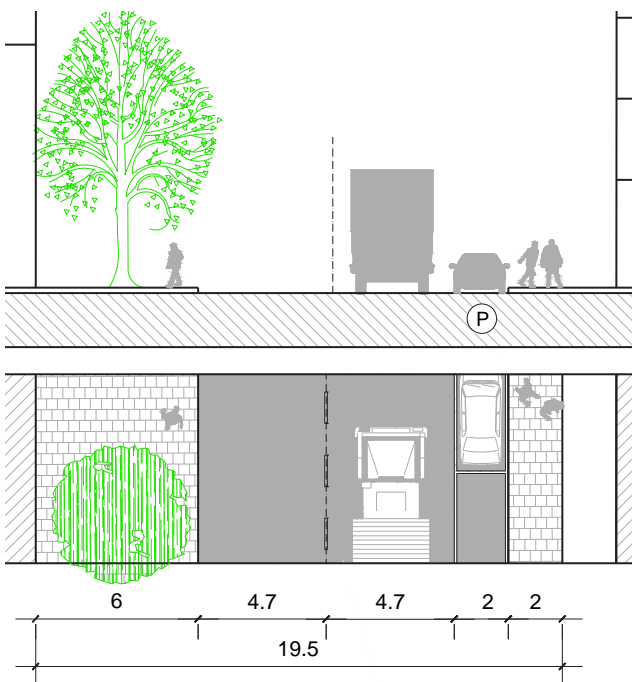
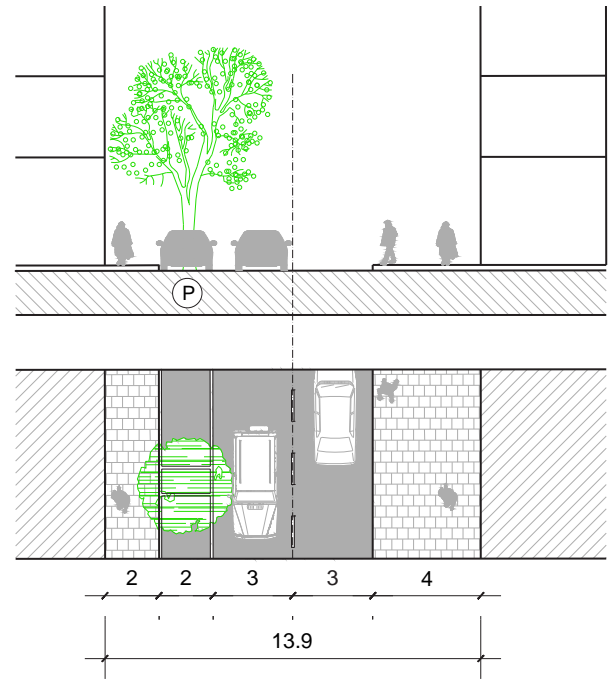
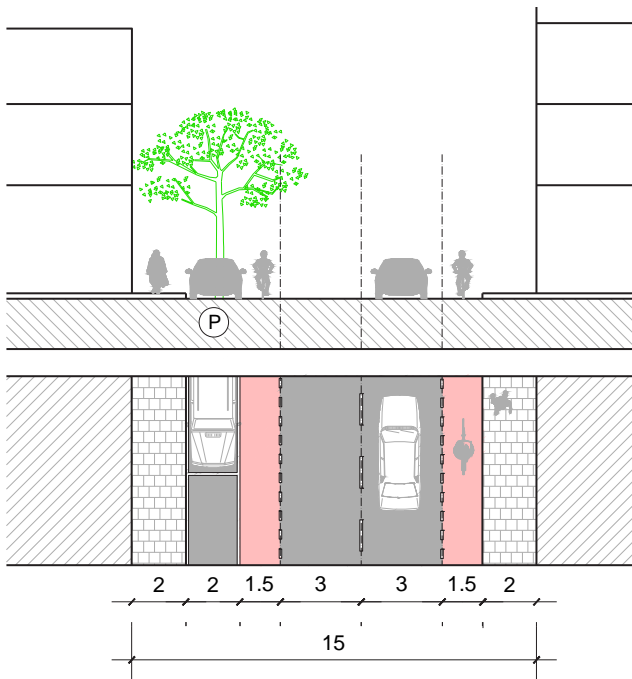


Götugerðir

1. Miðstræti
2. Breiðstræti
3. Borgargata
4. Borgargata
5. Borgargata
6. Sjávarsíða m göngu- og hjólreiðastíg

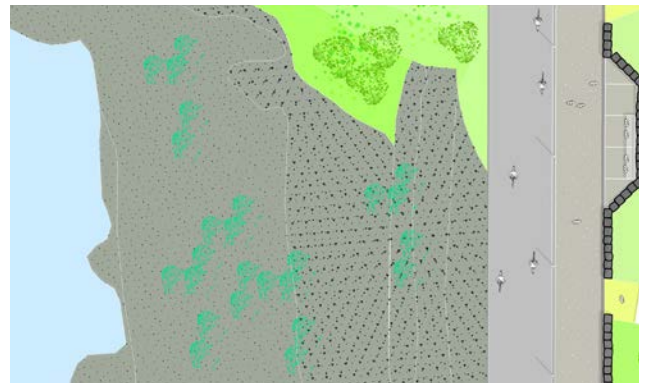
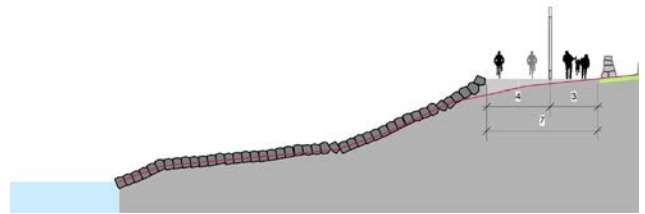


Götugerðir (Stærðir eru leiðbeinandi)

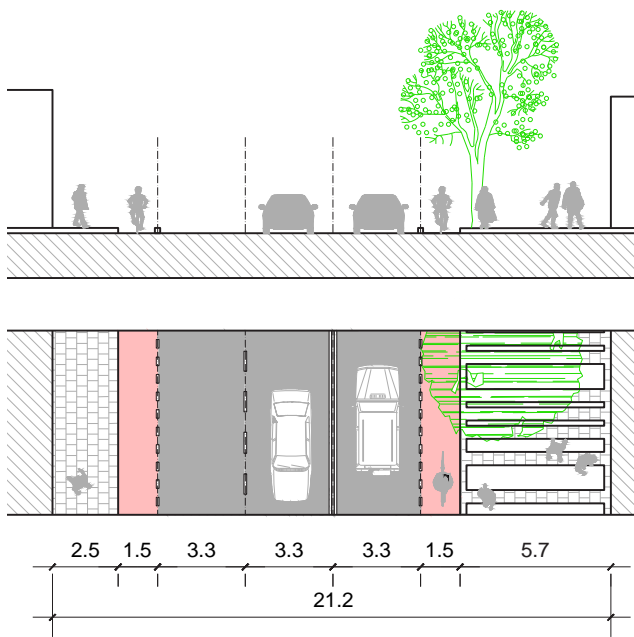


3. Borgargata

4. Borgargata
2. Breiðgata



6.



1. Miðstræti



Hjólreiða- og göngustígur
Sjávarsíða







- núverandi byggingar
- borgargötur
- hjólréiðastígur
- göngustígur
- lóðir
- græn almenningsrými
- almenningsrými við sjávarsíðu
- almenningsrými í Miðstræti
- margnota almenningsrými
- almenningsrými við sjávarsíðu
- skipulagsmörk fyrsts áfanga



Kafli 6

Almennir skilmálar



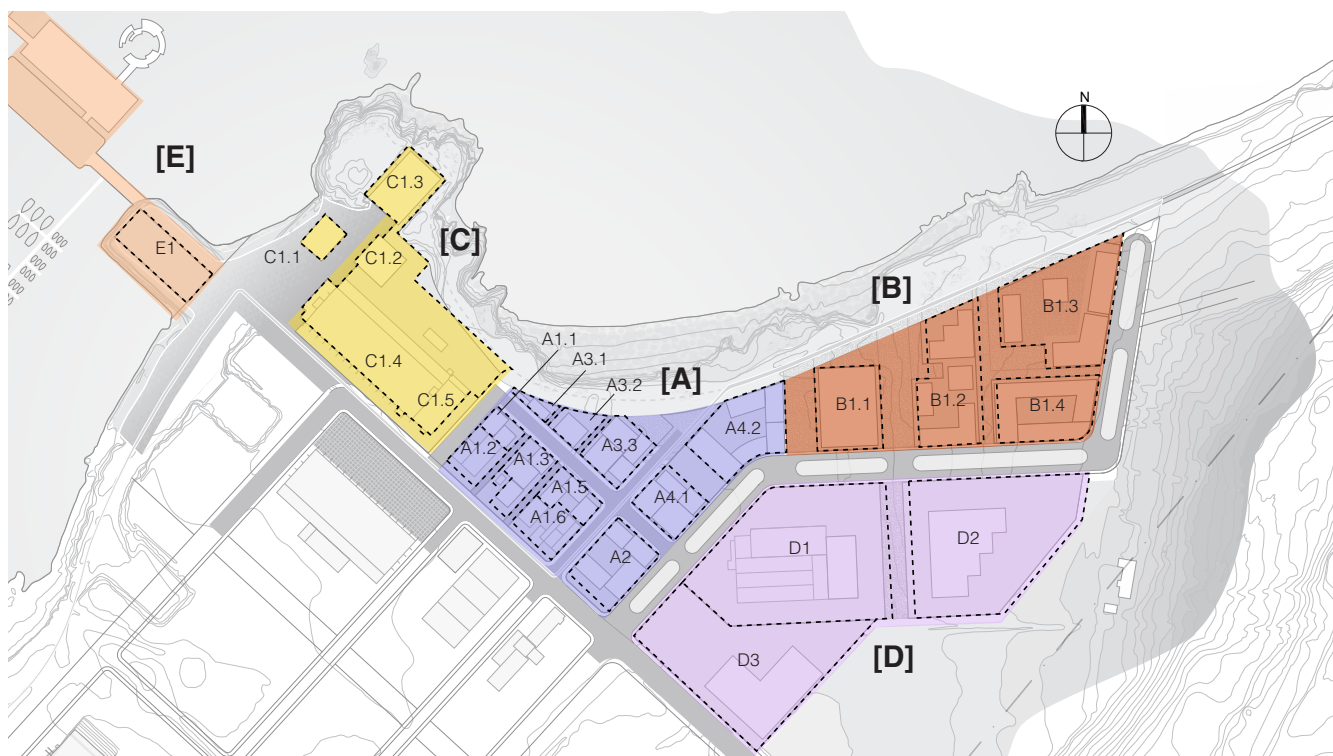
6.1 Almenningsrými

Séreinkenni borgarskipulagsins er að skapa blandað umhverfi sem byggir á staðaranda svæðisins, hrátt og óheflað iðnaðarsvæði í bland við grænt, vistleg og manneskjulegt svæði. Almenningsrýmið er órjúfanlegan hluta af heildarhönnun og ásýnd svæðisins. Blönduð fríríkjabyggð sem þessi kallar á aðra nálgun en staðlaðar lausnir og efnisnotkun sem nýtast að öllu jöfnu vel í hefðbundum íbúðarhverfum. Lagt er upp með að nota staðarandann hvers svæðis fyrir sig til að vera leiðandi í hönnun almenningssvæðis.

6.2 Lausn bílastæða

Við útreikninga fjölda bílastæða á lóð er reiknað með hámarks nýingu lóðar, starfsemi á lóðinni auk fjölda bílastæða á yfirborði sem dragast frá bílastæðakvöð hverrar lóðar fyrir fyrir sig.

- Miðsvæði - blönduð byggð [A]
- Íbúðarsvæði [B]
- Kvikmyndaborp 1 [C]
- Kvikmyndaborp 2 [D]
- Hafnarsvæði [E]
- Lóð



Fimm svæði og lóðanúmer

6.3 Veitumannvirki

Á svæðinu er kvöð um fimm dreifistöðvar á svæðum A, B, C og D. Sjá staðsetningu á uppdráttum og í skýringarmyndum. 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.

6.4 Heildarbyggingarmagn

Yfirlitstafla sýnir heimilað byggingarmagn á lóðum á svæðunum fimm. Taflan sýnir stærðir lóða og byggingarreita, flatarmál núverandi húsa, og heildarbyggingarmagn sem heimilað er á hverri lóð, bæði íbúðir atvinnustarfsemi. Tekið hefur verið saman nýtingarhlutfall á hverju svæði fyrir sig, bæði ofan- sem neðan- jarðar

BYGGINGARMAGN

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	starfsemi önnur en íbúðir (m2)	íbúðir a+b (m2)	heildarstarfsemi ofanjarðar	Kjallari	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofan- jarðar	NHF með kjallara	bílastæðipörf eining	bílastæði í almenningssými
A1	A1.1	441		353	1190	1543	441			3,5	4,5	17	
	A1.2	934	1698	1698	0	1698	0			1,82	1,82	34	
	A1.3	993		805	2673	3478,00	993			3,5	4,5	38	
	A1.4	105	28	28	0	28	0			0,27	0,27	1	
	A1.5	867		694	2340	3034	867			3,5	4,5	33	
A2	A1.6	1086	936	1445	2356	3801	0			3,5	3,5	49	
	A2.1	1879		1503	5073	6576	1879			3,5	4,5	72	
A3	A3.1	416		333	1123	1456	416			3,5	4,5	16	
	A3.2	561		449	1514	1963	561			3,5	4,5	22	
A4	A3.3	1330		1064	3591	4655	1330			3,5	4,5	51	
	A4.1	1406		1123	3798	4921	1406			3,5	4,5	54	
	A4.2	2791		2233	7535	9768	2791			3,5	4,5	107	
Svæði A		12809	2662	11728	31193	42921	10684	20348	2,1	3,35	4,18	494	87
B1	B1.1	2484		0	4476	4476	2484			1,8	2,8	37	
	B1.2	3519		0	5842	5842	3519			1,66	2,66	49	
	B1.3	4771		0	7706	7706	4771			1,62	2,62	64	
	B1.4	2811		0	4738	4738	2811			1,69	2,69	39	
Svæði B		13585	0	0	22762	22762	13585	17238	1,3	1,68	2,68	189	167
C1	C1.1			1362		1362	0					18	
	C1.2			3844		3844	4568					25	
	C1.3	12962		12823		12823	0			1,92	2,28	81	
	C1.4		4235	4235		4235	0					28	
	C1.5		2663	2663		2663	0					53	
Svæði C		12962	6898	24927	0	24927	4568	17238	1,4	1,92	2,28	205	39
D1	D1.1	11406		3880		7130	3324			0,63	0,92	39	
	D1.2		3250	3250								33	
D2	D2.1	7048		3500		3500	3832			0,5	1,04	35	
D3	D3.1	7385		2500		2500	3072			0,34	0,75	25	
Svæði D		25839	3250	13130	0	13130	10228	28496	0,5	0,51	0,90	132	0
E1	E1.1	2198		1628		1628	0			0,74	0,74	33	
	E1.2	2730				0	0					0	
	E1.3					0	0					0	
	E1.4					0	0					0	
Svæði E		4928	0	1628	0	1628	0	11138	0,1	0,33	0,33	33	0
Samtals		70123	12810	51413	53955	105368	39065	94458	1,1	1,50	2,06	1053	293
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 rúmlega íbúðum 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) Húsnæði og bílageymsla skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakkóti í hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast innan skilgreinds byggingarreits. Byggingarreitir eru rúmlega skilgreindir miðað við heimilað byggingarmagn á lóð. Hæðarkótar þaka og lands koma fram á deiliskipulagsupprætti.

6.5 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 þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu, starfsemi, aðalinngangi, inngangu í bílastæðakjallara, 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.

6.6 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.

6.7 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, aðalinnganga húsa, 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.

6.8 Byggingareitir og byggingalínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsupprætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Í uppdrætti eru tvennskona byggingarreitir, 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 120 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 og svalir út fyrir byggingarreit. Flóttastiga skal koma fyrir innan byggingarreits. Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1. hæðar að undanskildum flóttastigum.

6.12 Uppbrot, inndregnar hæðir og kennileiti

Byggingarreitir eru rúmfræði miðað við heimilað heildarbyggingarmagn. Þetta er gert til að hönnuðir fái svigrúm til að útfæra uppbot, inndregnar hæðir og smærri 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 í smáum kvarða, sterk séreinkenni, uppbot og stöllum. Almenn er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum, en hægt er að víkja frá þessu.
- **Svæði [B] Íbúðarsvæði:** Um hreinan íbúðarreit er að ræða, þ.e. ekki er gert ráð fyrir annarri starfsemi en íbúðum. Margvíslegar íbúðargerðir, að jafnaði 3-5 hæðir með nokkrum undantekningum; á B1.3 eru 7 hæðir leyfilegar, 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 tilraunakenndar / hagkvæmar íbúðir fyrir fyrstu kaupendur.

- **Svæði [C] Kvikmyndaþorp 1:** Blönduð starfsemi og margvíslegar byggingargerðir, 2 til 10 hæðir. C1.1 er tveggja hæða hús, C1.2 er 5 hæða fjölnota bygging, C1.3 er 10 hæða (hótel)íbúðarbygging
- **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, vatnastrætó, baðaðstöðu, veitingahúsi og hjólaleigu.

6.14 Þakform og lyftuhús

Á uppbyggingarsvæði eru þakform frjáls. Markmiðið er að skapa lífandi og fjölbreytta byggð. Gert er ráð fyrir bæði hallandi og flötum þakformum. Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er, svo framarlega sem þau eru hluti af alhönnun 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 íbúðargerðir 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, þar sem það á við, hver kroppur hefur sín eigin séreinkenni, yfirbragð og ásýnd.

Til þess að koma í veg fyrir einsleita götmynd þá ber að varast endurtekningar í efnis- og litavali. Lagt er upp með að skapa heildsteypt yfirbragð með opnu, virkum og aðlaðandi götuhæðum. Merkingar bygginga og notkun (ljósa)skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir



og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

6.16 Salarhæð

Skilyrt er lágmarks salarhæð jarðhæða 3.5 m. Þar sem halli er í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð 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 alhönnun húsa. Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum reita í inngördum. Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 25% 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 vegu: Heildarnýtingarhlutfall miðast við byggða fermetra a+b rýma. Bílageymslur, geymslur og kjallarárými eru ekki meðtalin í heildarnýtingarhlutfalli, nema þess sé sérstaklega getið í yfirlitstöflu.

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 bílgeymslukjallara takmarkast af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Ekki er heimilt að byggja bílakjallara utan lóðarmarkna viðkomandi byggingarreits. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir. Deiliskipulag Gufunes styðst við eftirfarandi bílastæðastuðla:

- 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. Hjólstæði 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, sjá skýringarmyndir.

6.19.2 Svæði [B] Íbúðarsvæði

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

Í breiðgötu eru bílastæðiverið á yfirborði, ætluð hagkvæmum íbúðargerðum. Í öðrum íbúðarbyggingum á svæði [B]reit er gert ráð bílakjöllurum undir húsum

6.19.3 Svæði [C] Kvikmyndaþorp 1

Á baklóð C1.4 og C1.5 eru bílastæði fyrir starfsemi kvikmyndavers, skrifstofu og atvinnuhúsnæðis. Heimilt að byggja bílastæðakjallara undir öllum einstökum lóðum og/eða að sameina bílastæðakjallar undir nokkrum lóðum, sjá skýringarmyndir.

6.19.4 Svæði [D] Kvikmyndaþorp 2

Á svæði [D]eru hreinir atvinnuhúsnæðisreitir. Lágrestar, 1-3 hæða iðnaðarskemmur í bland við skrifstofuhúsnæði. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir starfsmenn og viðskiptavini á einkalóðum. Ef þörf reynist vera fyrir fleiri stæðum, þá er mögulegt að koma þeim fyrir í kjallara undir

húsum, og/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. hjóla-leigu, stoppistöð fyrir vatnastrætó, fljótandi sundlaugum, sjóbaðsaðstöðu ásamt kaffi- og veitingahúsi. Ekki er gert ráð fyrir langtímastæðum á reitnum, en gert er ráð fyrir afgreiðslu og losun aðfanga, stæði fyrir fatlaða, auk slep-pistæða á þar til gerðum stöðum. Sjá uppdrátt og skýringarmyndir.

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, 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 bílafloata sem byggir á deiliahagkerfi íbúa á svæðinu. Með þessu má gera ráð fyrir að þörf á einkabílastæðum mun minnka. Tveir reitir hafa verið eyrnamerkir á deiliskipulagsuppdrætti fyrir tilraunakenndar íbúðargerðir; B1.3 og B1.4, samtals rúmlega 12.400 m² byggingarmagn, áætlaðar 100-140 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 breytilegri bílastæðapörf, sem ógerlegt er að greina til hlýtar, sérstak-

lega á álagstímum. Til að svara bílastæðapörf á álagstímum eru nokkrir staðir í almenningsvæðinu eyrnamerkir fyrir tímabundnar lausnir, s.s. í Miðstræti og á milli kvikmyndavers Rvk studio, C1.4 og byggingabyrpinga á reitum C1.1, C1.2, og C.1.3. Sjá uppdrátt og skýringarmynd.

6.20 Bílageymslur

Á reitum öllum er heimilt er að byggja bílakjallara undir hús (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, þ.e. hálf hæð ofan- og hálf neðanjarðar. Ef kjallarar eru í hálfri hæð undir húsum þá eru gerð þau skilyrði að amk 80% af byggingarlínu húsa skuli snerta yfirborð jarðar. Til að tryggja gæði, skal þess gætt að hámarka fjarlægð á milli innkeyrslna í bílakjallara og aðalinnganga íbúðarhúsa.

Bílastæði á yfirborði 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 norðurhlið 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 almenningsrými, s.s. göngustíga, græn svæði. Gott aðgengi skal vera í inngarða húsa.

6.21.2 Útlit og aðkoma hönnuða



Yfirbragð íbúðabygginga er silgreint í sérskilmálum. Það skal vera nýstárlegt, hlýlegt og fjölbreytilegt, endurspeglast í efnisvali, byggingargerðum og útliti bygginga.

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 frjálsari.

6.21.4 Útlit og yfirbragð lóða gróður

Lagt er upp með að skapa mannlegt en hrátt og óheflað umhverfi í Gufunesi, þar sem náttúrukostir fá að njóta sín. Uppbyggingaraðilar skulu í samráði 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. 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. Fordast 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, rúmlega 60.000 m². Hámarksfjöldi íbúða á uppbyggingarsvæðinu er háð stærð íbúða. Stefnt er að blöndun íbúðargerða og íbúðarstærða innan hvernar lóðar sem stuðlar að fjölbreytileika í samsetningu íbúa og félagslega blöndun. Gististarfsemi er heimil á svæðum [A] og [C]. Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

- eins herbergja íbúðir - 35-45 m²;
- tveggja herbergja íbúðir - 46-60 m²;
- þriggja herbergja íbúðir - 61-80 m²;
- fjögurra herbergja íbúðir - 81-110 m²;
- fimm herbergja íbúðir - 111-170 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 30%.

Ef íbúðir eru ætlaðar Félagsbústöðum, má hlutfall einnar íbúðargerðar 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 - 30 m², 35 m² brúttó
- tveggja herbergja íbúðir - 45 m², 53 m²
- þriggja herbergja íbúðir - 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 byggingarreitir, nálægt stigagöngum, með greiðu aðgengi út á borgarlandið til götunar. Ekki er heimilt að staðsetja sorp svo það skerði göngurými eða rýmd garða innan svæðisins.
 - Sorpgeymslur skulu staðsettar í vel aðgengilegum 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.

Djúpgámar er valkostur. 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 léttu 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. Lágmarksbreidd stíga er samkvæmd stöðlum Reykjavíkurborgar. Þar sem bílastæði liggja þvert á gangstíga eru gangstígar 1m breiðari til að veða 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 byggingar sem tilgreindar eru í 1. mgr. skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistar flokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45. Þó er heimilt að fylgja ákvæðum reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða varðandi viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða fyrir íbúðarhúsnæði á verzlunar, þjónustu og miðsvæðum. Íbreytingum aðal- skipulagsins er Gufunes skilgreint sem miðsvæði. Allar íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið. Ef ekki næst hljóðlát hlið að garði er heimilt að nýta byggingartæknilégar 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. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðalinn ÍST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis“. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.

Hönnuðir skulu ávallt leggja fram greinargerð vegna hljóðvistar með öðrum hönnunargögnum, sbr. 4.5.3. gr., vegna skóla, frístundaheimila, heilbrigðisstofnana, dvalarheimila, gististaða, stórra fjölbýlishúsa, stórra opinna vinnurýma, hávaðasamra vinnustaða og þegar um óhefðbundnar byggingaraðferðir er að ræða

6.26 Blágrænar ofanvatnslausnir

Nálægð við sjó skapar tækifæri til að beita blágrænum ofanvatnslausnum, hægja á ofanvatni, minnka álag á lagnakerfi og jafnframt auka upplifun og meðvitund fólks um umhverfi borgarinnar.

Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að:

- Draga úr rennsli ofanvatns frá lóðum og þ.a.l. til að minnka álag á lagnakerfi borgarinnar. á álagstímum
- Draga úr mengun í ofanvatni.

- Skapa líffræðilegan fjölbreytileika í borgarumhverfinu.
- Skapa fjölbreytt umhverfi.
- Auka fjölbreytta upplifun í almenningssými og meðvitund almennings um vistvænt umhverfi.
- Dæmi um lausnir eru græn þök, gegndræp yfirborðsefni, regngarða, ofanvatnsrásir og söfnunar- og siturbeð,
- Áhersla skal lögð á sýnileika rigningarvatn á yfirborði í rásum, lækjum, rennum og tjörnum þar sem upplifun notenda á náttúrulegu umhverfi verður í fyrirrúmi.
- Meðhöndla skal rigningarvatn með svokallaða ofanvatnskeðju í huga en þar er gert ráð fyrir að rigningarvatni sé ekki veitt beint í lagnakerfi svæðisins heldur leitt fyrst í röð af blágrænum ofanvatnslausnum
- Hámarka skal gegndræp yfirborð í inngörðum. Þessu má ná með notkun grænna þaka, gegndræpra yfirborða s.s. gegndræpar hellulagnir, grasstein, gróðurþekju með dýpt að lágmarki 30cm eða öðrum sambærilegum lausnum sem halda aftur afrennsli af lóð.
- Að minnsta kosti 50% af yfirborði inngarða skal vera grænt en hönnun skal útfærð með það að marki að grænir garðar séu hluti af blágrænum ofanvatnslausnum.
- Meðhöndlun á ofanvatni skal vinna í samráði við Veitur ohf. Tengingar við fráveitukerfi Veitna skulu ákveðnar í samhengi við heildarhönnun á meðhöndlun ofanvatns fyrir lóðir og inngarða snemma á hönnunarstigi.
- Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum og gróðri á yfirborði í inngörðum bygginga. Gera skal ráð fyrir auknu vaxtarrými fyrir gróður milli bygginga til þess að minnka vindálag og auka sveigjanleika inngarðalausna. Við val á gróðri skal huga sérstaklega að rótargerð hans svo rætur gróðurs hafi nægt vaxtarrými og skemmi ekki steypar plötur kjallara.



Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir



Kafli 7

Sérskilmálar einstakra svæða og lóða

Í sérskilmálum er gerð nánari grein fyrir, kvöðum og heimildum, s.s. starfsemi, hámarksbyggingarmagni, (A+B rými) fyrir húsnæði, bíla- og hjólastæðum, hæðum húsa, bílageymslur og magni neðanjarðar samkvæmt ÍST 50. Heildarbyggingarmagn í töflu miðast við byggingarmagn ofanjarðar, (A+B rými), en hámarksheimildir fyrir byggingarmagn neðanjarðar er einnig á yfirliti.

7.1 Þyrping ljósra iðnaðarhúsa

Þyrping 11 ljósra iðnahúsa beggja megin við Miðstræti er mikilvæg fyrir staðaranda og heildaryfirbragði Gufunes. Arkitektúr húsanna gefur sögu iðnaðarsvæðisins góð skil. Gera má ráð fyrir að með sölu lóðanna, þá munu húsin 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 almenningsrými
- Ásýnd húsa, efnis- og litanotkun er heildræn, þ.e. hönnun og yfirbragð húsa er heildsteypt.
- Litir útveggja hafa ljóst yfirbragð.
- Heimilt er að breyta gluggasamsetningu útveggja, bæta við eða fella niður hurðir, en mælt er sterkllega með að halda upprunalegum séreinkennum húsana, langir, lágréttir gluggar sem setja sterkan svip á útlit.

7.2 Svæði [B] Íbúðarsvæði

- Aðgengi að grænu svæði á milli húshluta skal vera tryggt;
- Inngangar bygginga skulu vera á jafri byggingarreis gegn almenningsrými
- Stiga- og lyftuhús er hluti af heildrænni hönnun og





Heimilað heildarbyggingarmagn Miðsvæði [A]

BYGGINGARMAGN

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	starfsemi önnur en íbúðir (m ²)	íbúðir a+b (m ²)	heildarstarfsemi ofanjarðar	Kjallari	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF með kjallara	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
A1	A1.1	441		353	1190	1543	441			3,5	4,5	17	
	A1.2	934	1698	1698	0	1698	0			1,82	1,82	34	
	A1.3	993		805	2673	3478,00	993			3,5	4,5	38	
	A1.4	105	28	28	0	28	0			0,27	0,27	1	
	A1.5	867		694	2340	3034	867			3,5	4,5	33	
	A1.6	1086	936	1445	2356	3801	0			3,5	3,5	49	
A2	A2.1	1879		1503	5073	6576	1879			3,5	4,5	72	
A3	A3.1	416		333	1123	1456	416			3,5	4,5	16	
	A3.2	561		449	1514	1963	561			3,5	4,5	22	
A4	A3.3	1330		1064	3591	4655	1330			3,5	4,5	51	
	A4.1	1406		1123	3798	4921	1406			3,5	4,5	54	
	A4.2	2791		2233	7535	9768	2791			3,5	4,5	107	
Svæði A		12809	2662	11728	31193	42921	10684	20348	2,1	3,35	4,18	494	87

Byggingarmagn

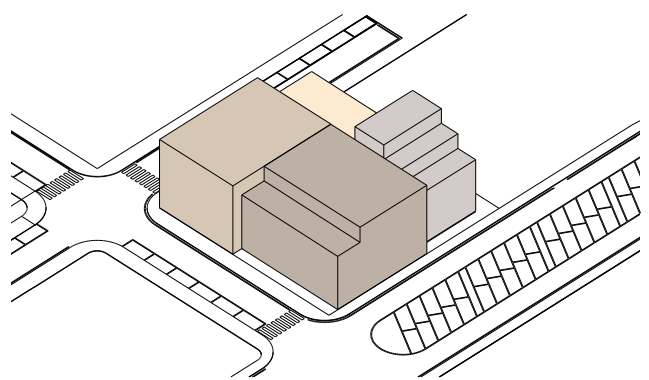
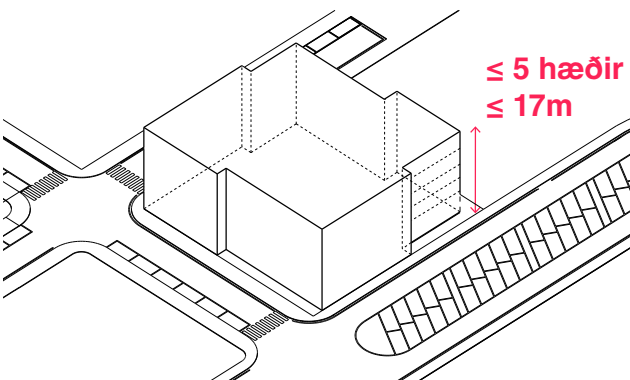
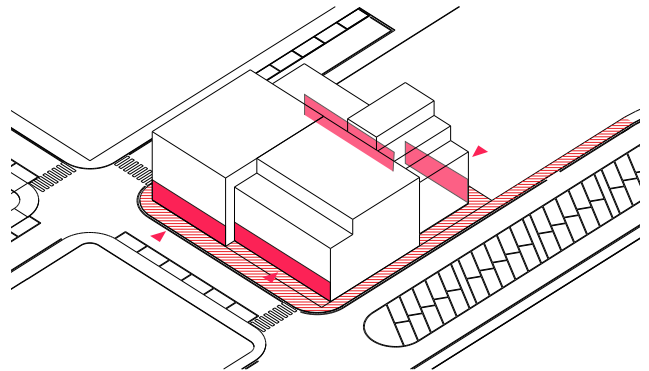
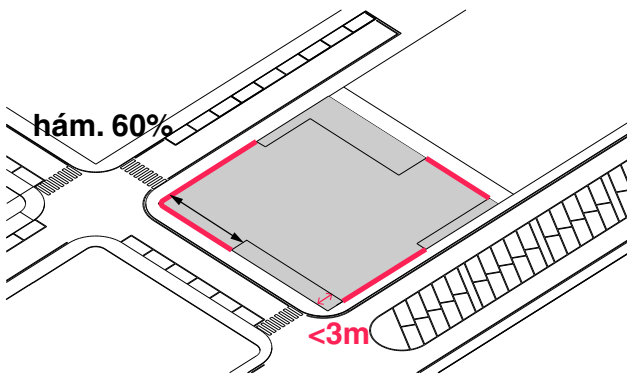
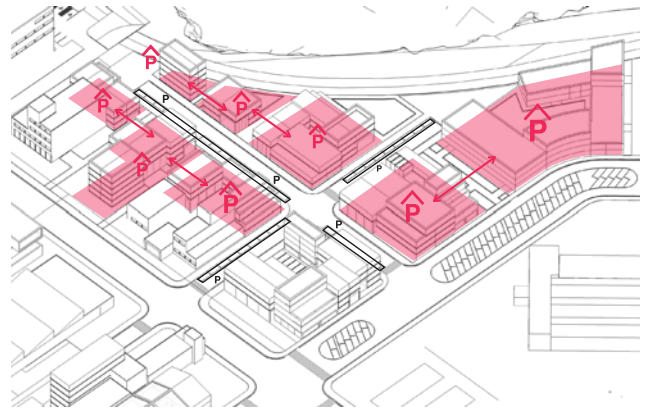
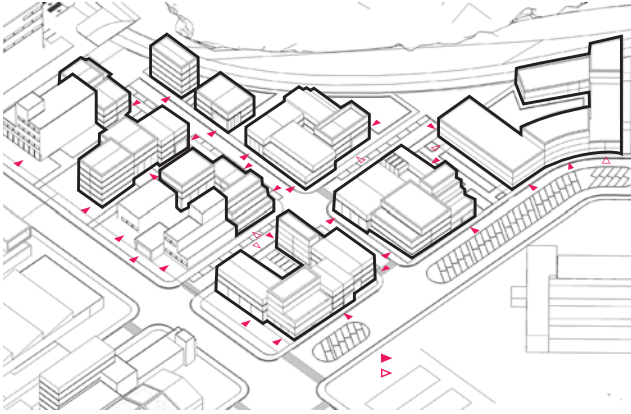


7.3 Skilmálar svæðis [A] Miðsvæði

- Framhliðar og aðalinngangar húsa snúa að almenningssvæðinu
- 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 en forðast skal miklar andstæður;
- Salarhæð jarðhæða er að lágmarki 3.5 metrar (frá gólfplötu að lofti)
- Efstu hæðir húsa sem eru 5 hæðir eru inndregnar
- Heimilað er að byggja sér bílakjallara undir öllum húsum, eða sameina bílastæðakjalla undir nokkrum lóðum
- Innkeyrslur bílastæða er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum íbúða/húsa.



Yfirbragð götu á Miðsvæði [A]



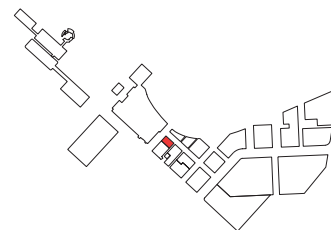
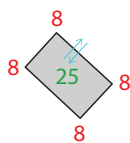
Aðalinngangar húsa og innkeyrslur í bílastæðakjallara við götu
Byggingar fylla út í umk 60% að lóðarmörkum
Heildarbyggingarheimildir rúmast vel fyrir á reitnum,
sveigjanleiki fyrir hönnuði að nota uppbot og stöllum

Leyfilegt er að byggja bílakjalla undir stakar lóðir og/eða
sameina undir nokkrum lóðum
Samspil á milli virkra götuhæða og almenningssýmis
Séreinkenni húsa, mannlegur kvarði, uppbot og stöllum



7.3 Sérskilmálar lóða á svæði [A] Miðsvæði

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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	441	

Starfsemi

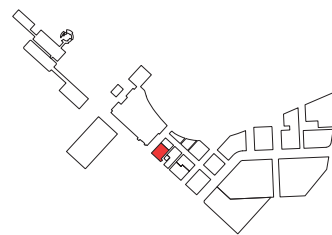
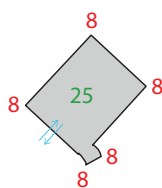
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	353
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	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	934	
Núverandi m ²	1698	
Heildarbyggingarmagn m ²	1698	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	1698	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

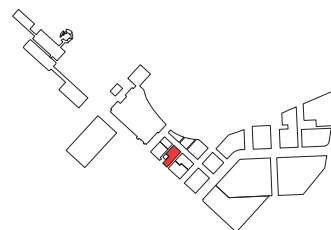
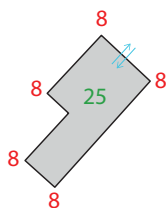
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

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



Lóð A1.3



Lóð A1.3	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	993	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	4471	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3478	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	993	

Starfsemi

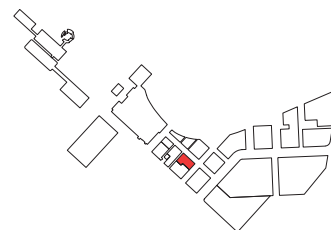
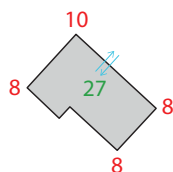
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	805
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	2715
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	16
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	23
Samtala	39
Bílastæði í almenningsrými	7
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	867	

Starfsemi

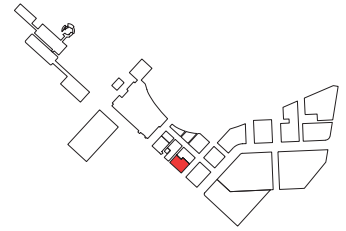
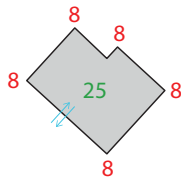
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	694
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	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

Lóð A1.6	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	1086	
Núverandi m ²	936	
Heildarbyggingarmagn m ²	3801	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3801	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

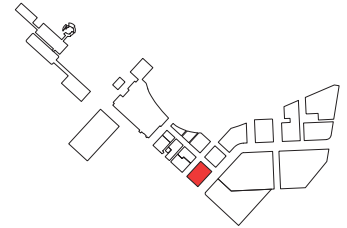
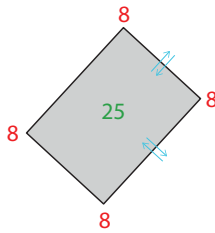
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1445
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1879	

Starfsemi

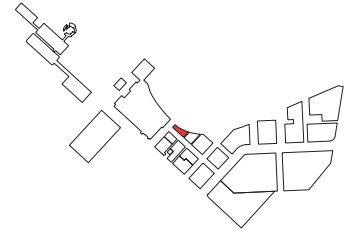
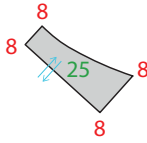
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1503
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	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 heildarfjölda 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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	416	

Starfsemi

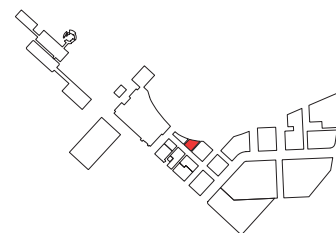
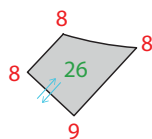
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	333
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	561	

Starfsemi

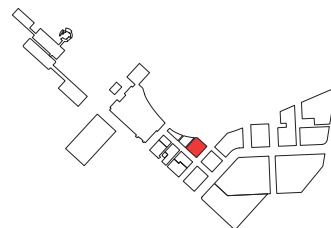
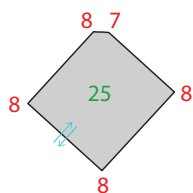
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

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



Lóð A3.3



Lóð A3.3	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	1330	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	5985	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	4655	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1330	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1064
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	3591

Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m² 21

Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m² 30

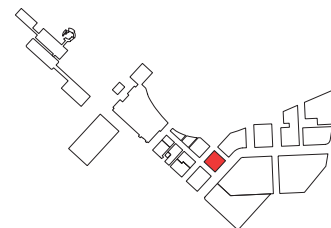
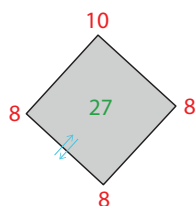
Samtala 51

Bílastæði í almenningsrými 9

Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými 42



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1406	

Starfsemi

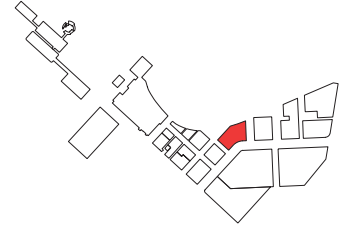
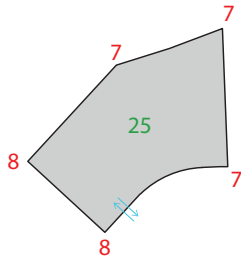
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1123
Íbúðarstarfsemi m ² (A+B)	3798
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	22
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	32
Samtala	54
Bílastæði í almenningsrými	10
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	2791	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	2233
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	7535
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	45
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	63
Samtala	107
Bílastæði í almenningsrými	20
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	88







Heimilað heildarbyggingarmagn Íbúðarsvæðis [B]

BYGGINGARMAGN

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	starfsemi önnur en íbúðir (m ²)	íbúðir a+b (m ²)	heildarstarfsemi ofanjarðar	Kjallari	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF með kjallara	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningssými
B1	B1.1	2484		0	4476	4476	2484			1,8	2,8	37	
	B1.2	3519		0	5842	5842	3519			1,66	2,66	49	
	B1.3	4771		0	7706	7706	4771			1,62	2,62	64	
	B1.4	2811		0	4738	4738	2811			1,69	2,69	39	
Svæði B		13585	0	0	22762	22762	13585	17238	1,3	1,68	2,68	189	167

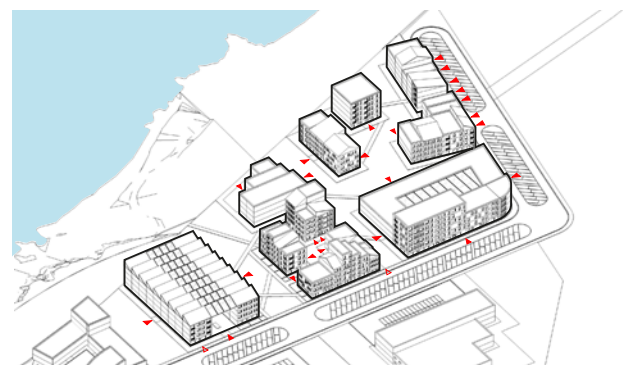
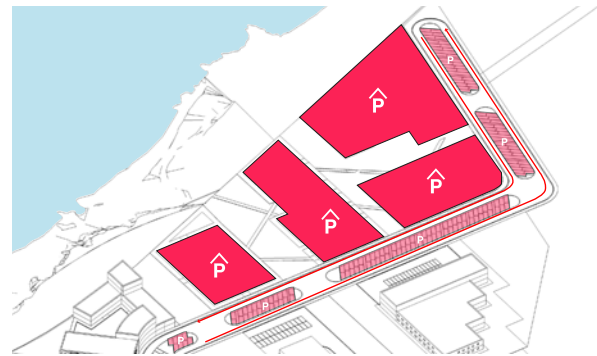
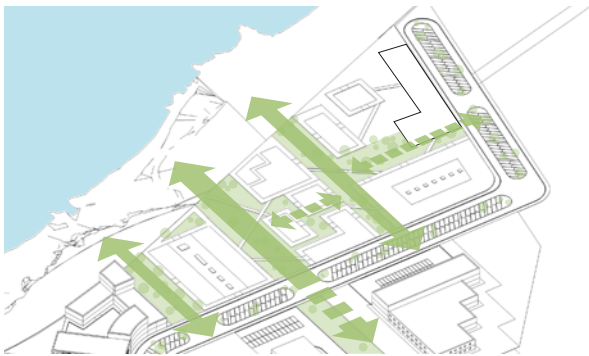
Heildarbyggingarmagn



7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði

- Aðgengi að grænu svæði á milli húshluta skal vera tryggt
- Inngangar bygginga skulu vera á jafri byggingarreiðs gegn almenningsrými
- Stiga- og lyftuhús er hluti af heildrænni hönnun og skulu vera leyst innanhúss
- Óheimilt er að hafa opin stigahús
- Ekki er leyfilegt að bakhlíðar húsa snúi að almenningsrými
- Svalargangar sem snúa að almenningsrými eru leyfilegir að hámarki 25% af hliðum húsa
- Innkeyrslur bílastæða eru í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum húsa

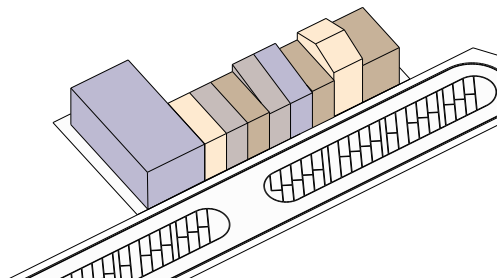
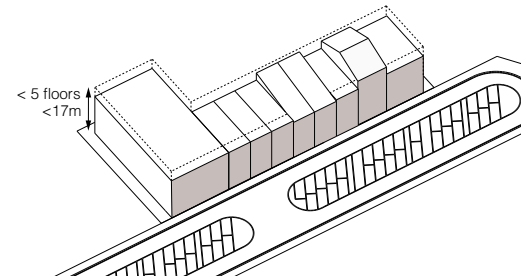
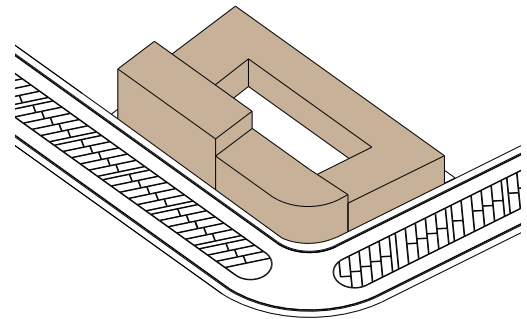
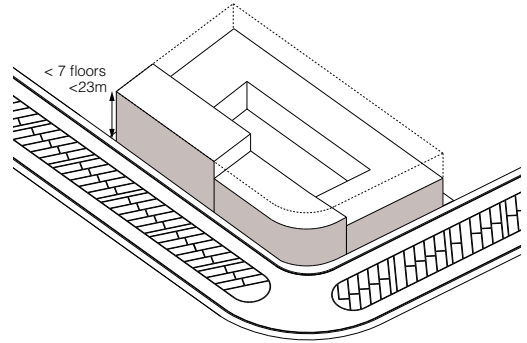
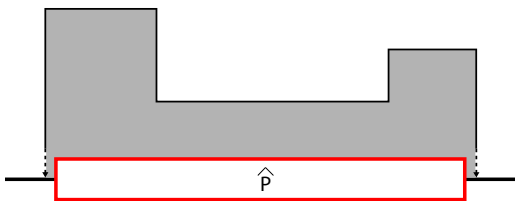
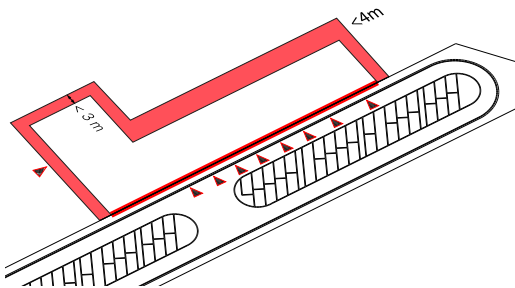
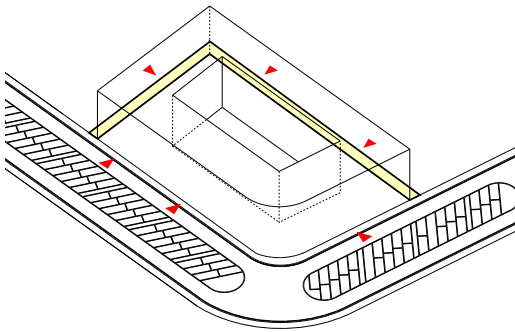
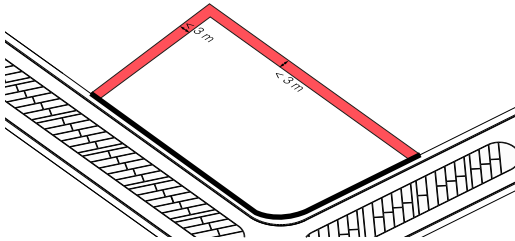
- Íbúðir á jarðhæð fá sérafnotafleti skv uppdráttum og skýringarmyndum
- Sameiginlegur garður skal vera aðgengilegur öllum íbúum
- Efsta hæð skal vera inndregnar að, lágmarki 3 m frá úthlið húsa
- Ásýnd húsa er lifandi, efnis- og litanotkun innan lóðar er fjölbreytt
- Undantekning er gerð á húsum B1.1, B.1.7 og B1.9, hér skal heildaryfirbragð njóta sín
- Hálfniðurgrafnir bílajakjallarar undir húsum eru leyfilegir, svo framarlega sem úthliðar húsa snerta yfirborð jarðar.



Aðgengi að grænu svæði á milli húshluta skal vera tryggt

Bílastæði eru leyfileg undir húsum í kjallara
Inngangar húsa frá almenningsrými, bæði götum og grænum svæðum

Skýringarmyndir

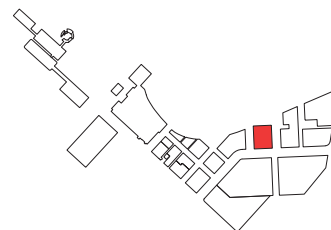
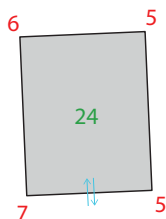


Inngangur húsa snúa að götu og/eða grænu almenningsrými
Íbúðir á jarðhæð sem snúa að grænu svæði fá sérnotafleti
Hálfniðurgrafinn bílakjallari er heimilaður, ef aðlaðandi ásynd
götuhlíðar er tryggð og úthliðar húsa snerta yfirborð.

Alhönnun einkennist af heildsteyptri ásynd húsa
Aðalinngangur húsa snúa að götu
Séreinkenni: Uppbrot, lítill kvarði, lifandi ásynd húsa

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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	2484	

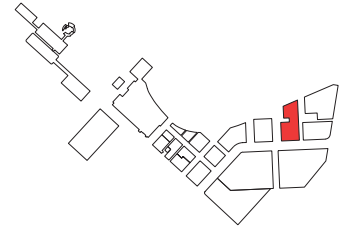
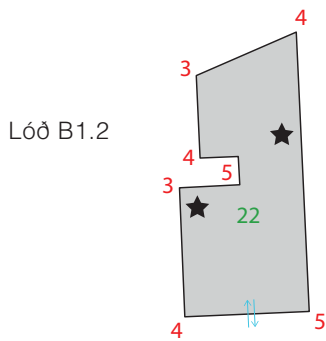
Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

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





Lóð B1.2	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	3519	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	9361	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	5842	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	3519	

Starfsemi

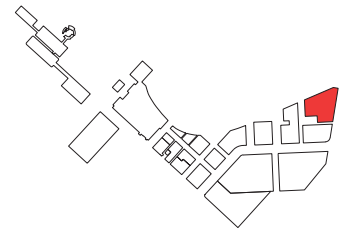
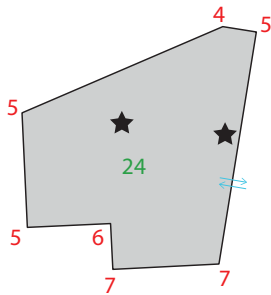
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	0
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	5842
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	49
Samtala	49
Bílastæði í almenningsrými	44
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	4771	

Starfsemi

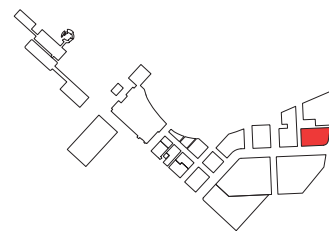
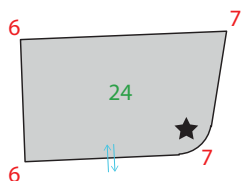
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	0
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	2811	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

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





Heimilað heildarbyggingarmagn Kvikmyndaþorp 1 [C]

BYGGINGARMAGN

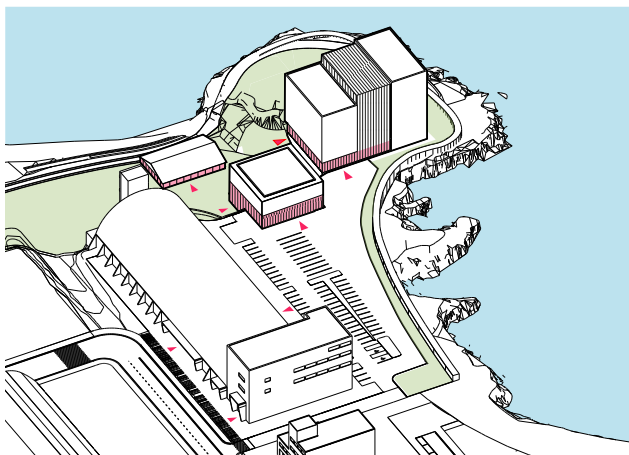
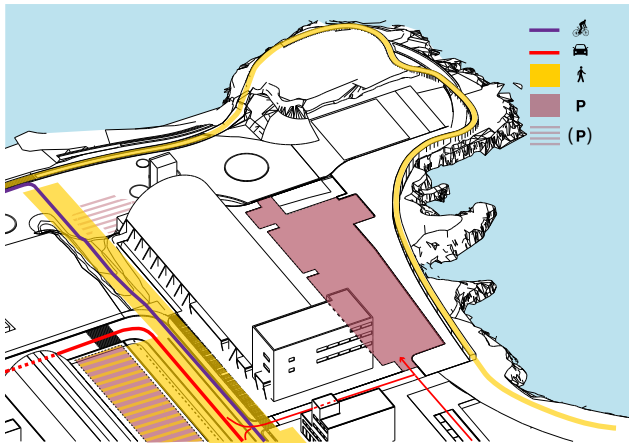
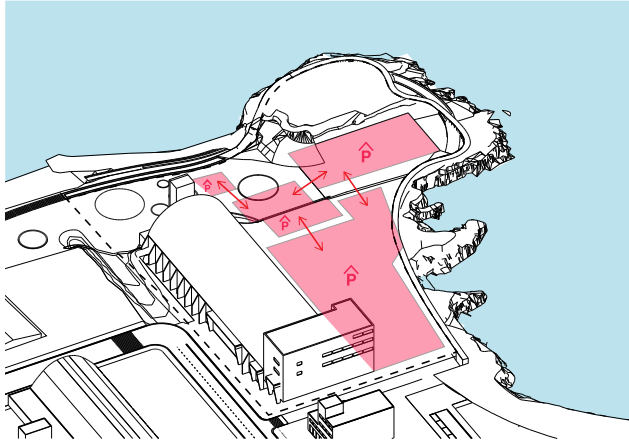
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	starfsemi önnur en íbúðir (m2)	íbúðir a+b (m2)	heildarstarfsemi ofanjarðar	Kjallari	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF með kjallara	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningssými
C1	C1.1	12962		1362		1362	0					18	
	C1.2			3844		3844	4568					25	
	C1.3			12823		12823	0			1,92	2,28	81	
	C1.4		4235	4235		4235	0					28	
	C1.5		2663	2663		2663	0					53	
Svæði C		12962	6898	24927	0	24927	4568	17238	1,4	1,92	2,28	205	39

Heildarbyggingarmagn



7.4 Svæði [C] Kvikmyndaporp 1

- Hús nýbygginga eru alhliða, þ.e. allar úthliðar húsa er aðlaðandi. Dæmigerðar bakhliðar húsa sem snúa að almenningsrýminu eru ekki leyfðar
- Aðalinngangar húsa snúa að almenningsrýminu
- 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 4 metrar (frá gólfplötu að lofti)
- Æskilegt er að innkeyrslur bílastæðakjallara er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum húsa

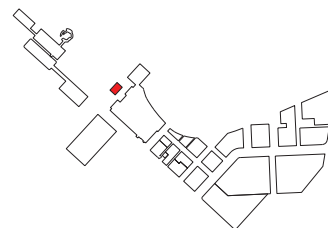
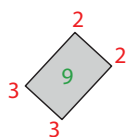


Byggingarreitur C1
 Heimilað er að byggja einn eða fleiri bílajakjallara, að hluta samtengda eða sjálfstæða. Aðgengi og umferðarlæði, hjólastígur (grænn), bílaumferð (rauður), hjólréiðastígur (fjólublár), samnýting / tímabundin bílastæði (appelsínugulur). Samfelt almenningsrými rammur inn þyrpingu húsa, aðalinngangar húsa eru merktir með



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

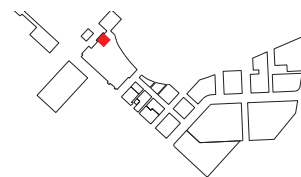
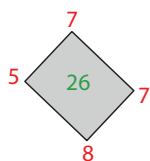
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	1362
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m ²	18
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	18
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	18



Lóð C1.2



Lóð C1.2	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	12962*	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	8412	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3844	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	4568	

Starfsemi

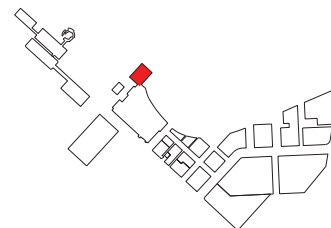
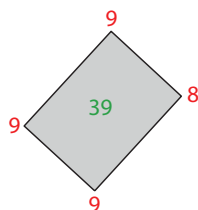
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	3844
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m ²	25
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	25
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	25



Lóð C1.3



Lóð C1.3

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	12962*	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	12823	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	12823	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

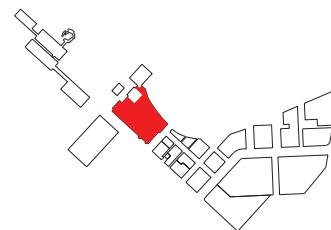
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	12823
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m ²	81
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	81
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	0	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m² 6898

Ibúðarstarfsemi m² (A+B)

Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/150m² 81

Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m² 0

Samtala 81

Bílastæði í almenningsrými 0

Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými 81





Heimilað heildarbyggingarmagn Kvikmyndaþorp 2 [D]

BYGGINGARMAGN

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	starfsemi önnur en íbúðir (m ²)	íbúðir a+b (m ²)	heildarstarfsemi ofanjarðar	Kjallari	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF með kjallara	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningssými
D1	D1.1	11406	3250	3880		7130	3324			0,63	0,92	39	
	D1.2			3250								33	
D2	D2.1	7048		3500		3500	3832			0,5	1,04	35	
D3	D3.1	7385		2500		2500	3072			0,34	0,75	25	
Svæði D		25839	3250	13130	0	13130	10228	28496	0,5	0,51	0,90	132	0

Heildarbyggingarmagn

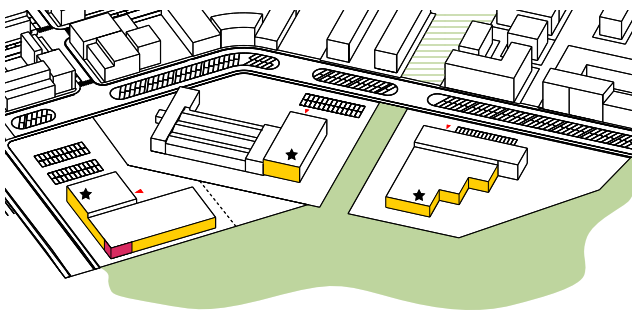
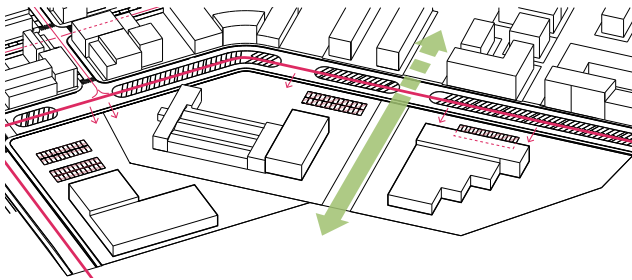
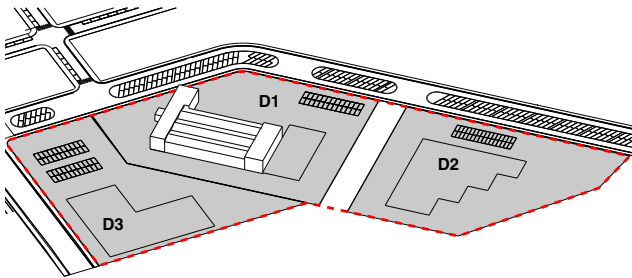


7.5 Svæði [D] Kvikmyndarþorp 2

- Útveggir húsa skulu vera í amk 5 m fjarlægð frá lóðarmörkum
- Yfirbragð, efnisval og ásýnd húsa á lóðunum er frjálst, en byggingar skulu vera hannaðar á heildrænan hátt, þ.e. form, efnisnotkun og litir húsa hafa heildstætt yfirbragð
- Bakhliðar húsa eru virkar og aðlaðandi, ýmist með gluggaopnunum eða hurðum
- (Ljósá)skilti eru leyfð, að hámarki 10% af flatarmáli úthliðar
- Sorpgámum er komið fyrir úr augsýn



Horft yfir Kvikmyndarþorp 2 frá aðkomuvegi

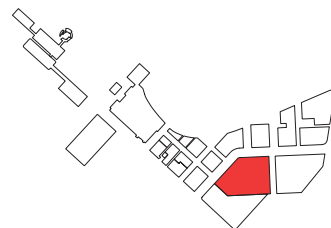
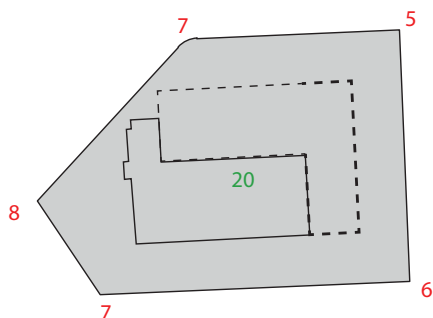


Svæðisleg áhersla
Grænir og hágæðis svæðinu
Heildsteypt á mynd húsa, kröfur um aðalhögnun
hógværða notkun skilta og lýsingar



7.10 Kvikmyndaporp 2 [D]

Lóð D1



Lóð D1

Hámark

Athugasemdir

Lóð m ²	11406	
Núverandi m ²	3250	
Heildarbyggingarmagn m ²	10454	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	7130	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	3324	

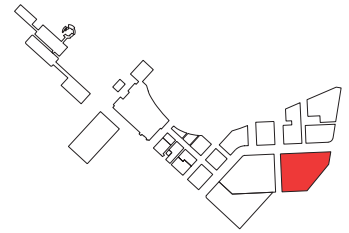
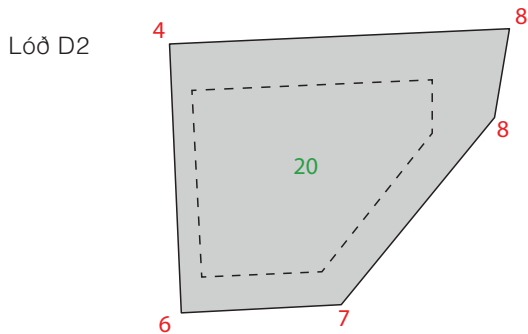
Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	7130	
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	0	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m ²	71	
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0	
Samtala	71	
Bílastæði í almeningsrými	0	
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almeningsrými	71	





Lóð D2	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	7048	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	7332	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3500	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	3832	

Starfsemi

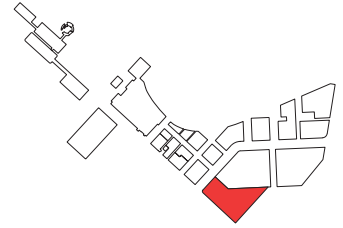
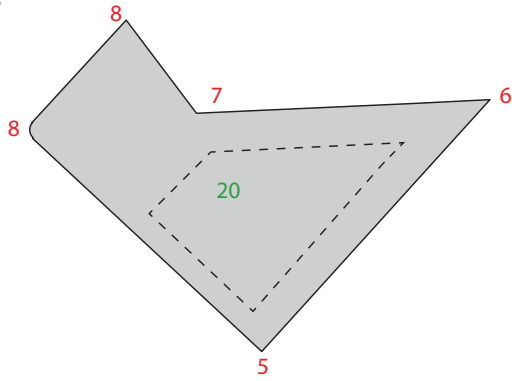
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	3500
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m ²	35
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	35
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	35



Lóð D3



Lóð D3	Hámark	Athugasemdir
Lóð m ²	7385	
Núverandi m ²	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	5572	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	2500	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	3072	

Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

Skilmálar

Atvinnustarfsemi m ²	2500
Ibúðarstarfsemi m ² (A+B)	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m ²	25
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m ²	0
Samtala	25
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	25







Heimilað heildarbyggingarmagn Hafnarsvæði [E]

BYGGINGARMAGN

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	starfsemi önnur en íbúðir (m2)	íbúðir a+b (m2)	heildarstarfsemi ofanjarðar	Kjallari	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF með kjallara	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
E1	E1.1	2198		1628		1628	0			0,74	0,74	33	
	E1.2	2730				0	0					0	
	E1.3					0	0					0	
	E1.4					0	0					0	

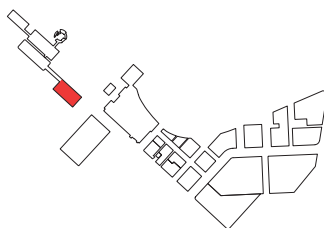
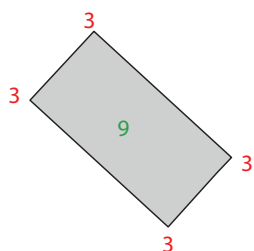
Heildarbyggingarmagn





7.11 Hafnarsvæði [E]

Lóð E1



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

Landnotkun

Afþreying, útivist og þjónusta

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

Landnotkun

Afþreying, útivist og þjónusta







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 grænan öxull sem sker í gegnum D-svæðið. Sama gildir um skurði meðfram aðkomuvegi Sorpu, þeim breytt í blágrænan farveg

Viðauki: leiðréttingar og breytingar frá 2. útgáfu vegna athugasemda Skipulagsstofnunnar 18. október 2018

- Tvítalning: orðalag hefur endurskoðað, texti gerður markvissari
- Í greinargerð er efnispáttum ákveðinna svæða og skilmála lóðarhafa gerð betur skil
- Sundarbraut: hljóðvist skv miðsvæði, helgunarsvæði og fjarlægð að íbúðum í skýringarmynd
- Tölur samræmdar við samþykktar heimildir í AR breytingum
- Nýtt deiliskipulag, í stað breytinara á eldra deiliskipulagi
- Vísað í rétta lagagrein 1. mgr. 41. gr. 123/2010 skipulagslaga undirskriftartexta á uppdráttum og greinargerð
- Dýpkað á kaflanum um blágrænar ofanvatnslausnir, kröfur á lóðarhafa og borgarlandið skilgreindar
- Skilgreining á uppdráttum, hugtakið „nýbyggingar“ tekið út, hugtakið „byggingareitir“ bætt við
- Skilgreining á uppdráttum „óbundin lína“ tekin út
- Skilgreining á uppdráttum, enska hugtakið „proposed road“ tekið út, bætt við „nýjar götur/vegir“
- Skilgreining á uppdráttum, enska hugtakið „kiss & ride“ tekið út, bætt við „sleppistæði“
- Byggingareitir neðanjarðar skýrður betur út, sýndir á uppdráttum og sneiðingum.
- Byggingareitir neðanjarðar, möguleg tengsl á milli lóða sýnd með skýringarmynd
- Kafli 4.5 „gátlisti vegna sjávarstöðu“, vísað í skýrslu frá Vegagerðinni
- 5 m.y.s. hæðarlínu er skilgreind sérstaklega á uppdráttum
- Ósamræmi í notkun hugtaksins „kennileiti“ í greinargerð og uppdrætti lagað, hugtak tekið út
- Skýringarmyndir með „kennileiti“ uppfærðar, hugtak tekið út
- Í kafla 7 í greinargerð um sérskilmála eru „sérafnotafletir“ betur útskýrðir, skýringarmyndir uppfærðar
- Hugtökin „bakbyggingar“ og „bakgarðar“ tekin út
- Hugtakið „kennileiti“ tekið út
- Aðaluppdráttur og skýringarmyndir samrýmd betur
- Hugtakið „íbúðarstarfsemi“ tekið út, hugtakið „íbúðir“ sett inn
- Skýringarmynd fyrir „ramma almenningsrýmis“ uppfærð og bætt við uppdrætti og greinargerð.
- Skýringarmynd fyrir „götuheiti / götugerðir“ uppfærð og bætt við uppdrætti og greinargerð.
- Fjöldi húsa hæða ásamt hámarks hæðarkóta bætt inn á sniðmyndir uppdrátta
- Atvinnustarfsemi í götuhæð á Miðsvæði [A] gert betur skil í sniðmyndum
- Skilmálar og heimildir fyrir hverja lóð gerð betur skil
- Skýringarmynd um áætlaða áfangaskiptingu bætt við greinargerð
- Málsgrein um djúpgáma í greinargerð uppfærð
- Bls. 93, villa leiðrétt, vitna í 22. hæðir sem er ekki rétt
- Ósamræmi í kafla. 6.9 og 6.11 lagað rúmir byggingarreitir
- Á uppdrætti C hefur brotalína verið tekin út
- Brotalína þar sem mögulega verður útfærður bílakjallari hefur verið teiknaður inn á uppdrætti
- Möguleg staðsetning fyrir ylströnd við Hafnarsvæði sýnd á uppdrætti með brotalínu
- Fornleifaskráning, vitnað í rétta lokaútgáfu skýrslunnar
- Húsakönnun, vitnað í réttan höfund
- Spennustöðvum hefur verið bætt inn á uppdrætti skv samtali við Veitur
- Skýringarmynd fyrir fjölda og staðsetningu spennustöðva bætt við í greinargerð
- Á uppdráttum hafa bílastæði á yfirborði svæðis [C] verið tekin út, þess í stað tákni um „sleppistæði“ bætt við
- „Skýringar og tákni“ á uppdráttum hafa verið uppfærð
- Almenningsvæði á uppdráttum er gert betur skil, uppdrættir verið uppfærðir
- Tafla um heimilað byggingarmagn hefur verið uppfærð, bætt við „byggingarmagni neðanjarðar“
- Tafla byggingarmagn, bætt við „íbúðir (A+B)“
- Tafla byggingarmagn, bætt við „heildarbyggingarmagn ofanjarðar“
- Tafla byggingarmagn, bætt við „heildarbyggingarmagn neðanjarðar“

Verkkaupi: Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur & skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:
jvantspijker í samvinnu við Felixx landslagsarkitekta

jvantspijker
Urbanism Architecture Research by

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.



