



Efla verkfræðistofa
Lynghálsi 4
Sími 4126000
Gsm : 8939137
www.efla.is

Reykjavík 20. maí 2019

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Borgartún 12 – 16, 101 Reykjavík.
Björn Axelsson / Björn Ingi Eðvarðsson

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu á svæði skemmtigarðsins í Gufunesi.

Eigendur Skemmtigarðsins í Grafarvogi óska eftir að fara í skipulagsbreytingar á svæði sínu í Gufunesi.

Nú er í gildi deiliskipulagsuppdráttur frá 2004 með nokkrum breytingum.
Upprunalega samþykkt í skipulagsráði 13 okt. 2004 og í borgarráði 21 okt. 2004.
Breytt: Samþykkt í skipulagsráði 24 okt. 2007 og í borgarráði 29 nóv. 2007
Breytt: Samþykkt í skipulagsráði 12 maí. 2010 og í borgarráði 20 maí. 2010
Breytt: Gufunes, aðstöðuhús, móttökuhús og bílastæði. Samþykkt í borgarráði 16 janúar 2015.

Nú sem áður eru áformað er að byggja á svæðinu aðstöðu fyrir skemmtanatengda starfsemi innandyra og tengja það við slíka starfsemi utandyra og geta boðið uppá meiri fjölbreytni og nýtingu svæðisins allt árið um kring.

Í gildandi deiliskipulagi er heimild til þess að byggja 3.720m² og nær byggingareitur yfir um 11.667 m² svæði.

Í tillögu að breytingu skipulags er byggingareitir nú þrjár og eru stækkaðir nægilega til þess að hafa ákveðið svigrúm við nánari hönnun bygginga. Gólfkóti aðalhæða er 21,0 metrar.y.s.

Reitur 1. Þjónustmiðstöð, móttökuhús, gólfplatarmál 2400 m² í tveimur eða fleirri byggingum, að hluta á tveimur hæðum og er hámarkshæð mænis 9.0 metrar frá gólfkóta, Gert ráð fyrir fjölbreyttri tómsundastarfsemi.
Heimild er einnig fyrir byggingu 5 smáhýsa innan reitsins sbr. smáhýsi sem lýst er fyrir reit 3. Bráðabirgðabyggingareitur vestan við núverandi byggingareit fyrir núverandi móttökuhús er nú innan byggingareits 120 m² að grunnfleti, að hámarki 4 metrar á hæð eins og áður.

Reitur 2. Byggingareitur fyrir móttökuhús. Stærð byggingareits er 3600 m², byggingarmagn 1200 m² að grunnfleti, kóti byggingar 21.0 metrar, hámarkshæð mænis 9.0 metrar frá gólfkóta,

Á síðasta árið voru gerðar nákvæmari hæðamælingar á svæðinu með drónaflugi sem gefur 20 sm hæðalínur á allt svæðið sem er mun nákvæmara og betra en áður var. Í ljós hefur komið að landið er mun hærra en hæðakótar úr LUKR korti sýna enda ónákvæmari grunnar. Í framhaldi af því kemur í ljós að kostur væri að hækka byggingar í landi fyrir margvíslegar sakir. Gerðar hafa verið sneiðingar til nánari skoðunar.

Umsóknin gengur því út á að fá leyfi til þess að stækka byggingarreit frá gildandi skipulagi, og hækka grunnhæð bygginga. Gólfhæð bygginga var 19 metrar en verður nú 21 meter. (sjá snið á meðfylgjandi teikningu)

Skemmtigarðurinn er í dag með starfsleyfi fyrir húsbíla og hjólhýsagistingu. Sú starfsemi lofar góðu og eru áform um að útvíkka þessa starfsemi og fá leyfi fyrir staðsetningu smáhýsa. Sýndur er nýr byggingareitur, **reitur 3** samtals 29.000 m² og innan hans yrði leyfi fyrir um 25 smáhýsum til útleigu. Hvert smáhýsi er að hámarki 45 m² að grunnflatarmáli með hæð frá gólfkóta í mæni 5.5 metra, staðsett ýmist stakstæð eða nokkur saman. Í tengslum við þessi smáhýsi eru byggðir tveir þjónustukjarnar, miðkjarnar sem þjóna smáhýsum, hvort um sig 150 m² að grunnfleti, hámarkshæð frá gólfkóta í mæni er 5.5 metrar. Byggingarreiturinn er hafður rúmur til að byrja með vegna óvissu hvar Sundabraut muni liggja. Leyfið yrði samkvæmt starfsleyfi Skemmtigarðsins í dag, þ.e.a.s. að það lofti undir húsin eða útloftun sé tryggð samkvæmt núverandi starfsleyfi. Það eru þá sömu skilyrði og fyrir húsbíla og hjólhýsagistingu, engin munur þar á nema að um varanleg hús yrði að ræða. Hugmyndin er að reisa timburhús/léttar byggingar sem hægt væri að færa ef eitthvað breytist.

Til áréttingar þá eru rekstraraðilar Skemmtigarðsins meðvitaðir um kröfur og leiðbeiningar heilbrigðiseftirlitsins vegna mögulegrar gasmyndunar á svæðinu og er vísað í minnisblað verkfræðistofunnar Eflu frá 2017 um Gasmælingar í Gufunesi : „ þar sem segir að : *að tryggð verði góð loftun allra mannvirkja eða rýma. Ef notkun lokaðra rýma er fyrirhuguð þá kemur einnig til greina að einangra undirliggjandi yfirborð með þéttum plastdúk og gropnu undirlagi fyrir neðan dúkinn sem tryggir streymi hauggass upp og út fyrir dúkinn. Slík aðgerð felur í sér hönnun í samræmi við fyrirhugaða notkun og stöðuga vöktun sem tryggir að fylgst sé með viðunandi virkni einangrunardúks. Í fyrrgreindu mati var jafnframt skilgreind sú strangasta krafa að ef byggja á mannvirki á haugnum séu þau byggð á lofti, þ.e. á súlum eða opnum sökklum, þannig að stöðug og virk loftræsting sé undir botn rýma. „*

Uppi eru áform um nýtingu hluta garðs fyrir vatnaleiki, vatnagarð norðan við fyrirhugaðar byggingar austast á landinu og nýta þar landhalla sem fyrir er í landinu m.a fyrir vatnsrennibrautir og aðra vatnstengda afþreyingu. Eftir á að útfæra það tæknilega en það verður gert í áframhaldandi vinnu.

Í dag liggur vegur í gegnum Skemmtigarðinn að fyrirtæki sem selur mold (Gæðamold ehf). Þetta er malarvegur og er verulegt ónæði vegna umferðar vörubíla og bíla með kerrur sem þarna fara um, rykmengun og slyshætta.

Auðvelt er að færa þessa tengingu að gæðamold frá afleggjara neðar, frá Gufunesvegi og er sú vinna þegar hafin hjá Reykjavíkurborg. Breytt deiliskipulag sýnir þennan veg aflagðan enda er það forsenda við samnýtingu svæða Skemmtigarðsins svo að ein heild skapist.

Tafla með samantekt yfir meginstærðir fyrir og eftir breytingu deiliskipulags

Skipulag í gildi	Nr. reits	Gerð byggingar	Byggingareitur m2	Byggingamagn m2	Gk h.y.s.
skilmálar nógildandi skipulags		Þjónustumiðstöð	11.667	3.000	19
		Móttökuhús		600	19
		Móttökuhús núverandi		120	
Samtals			11.667	3.720	
Breytt deiliskipulag	1	Þjónustumiðstöð	12.864	2.400	21
breyttir skilmálar	1	Móttökuhús			21
	1	Móttökuhús núverandi		120	
	1	Smáhýsi		225	
	2	Móttökuhús	3.600	1.200	21
	3	Smáhýsi	29.000	1.125	
	3	Þjónustukjarnar		300	
Samtals			45.464	5.370	

Unnið fyrir Fjörefli ehf sem er eigandi Skemmtigarðsins.

Pétur Jónsson landslagsarkitekt FILA



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Björns Inga Edvardssonar
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

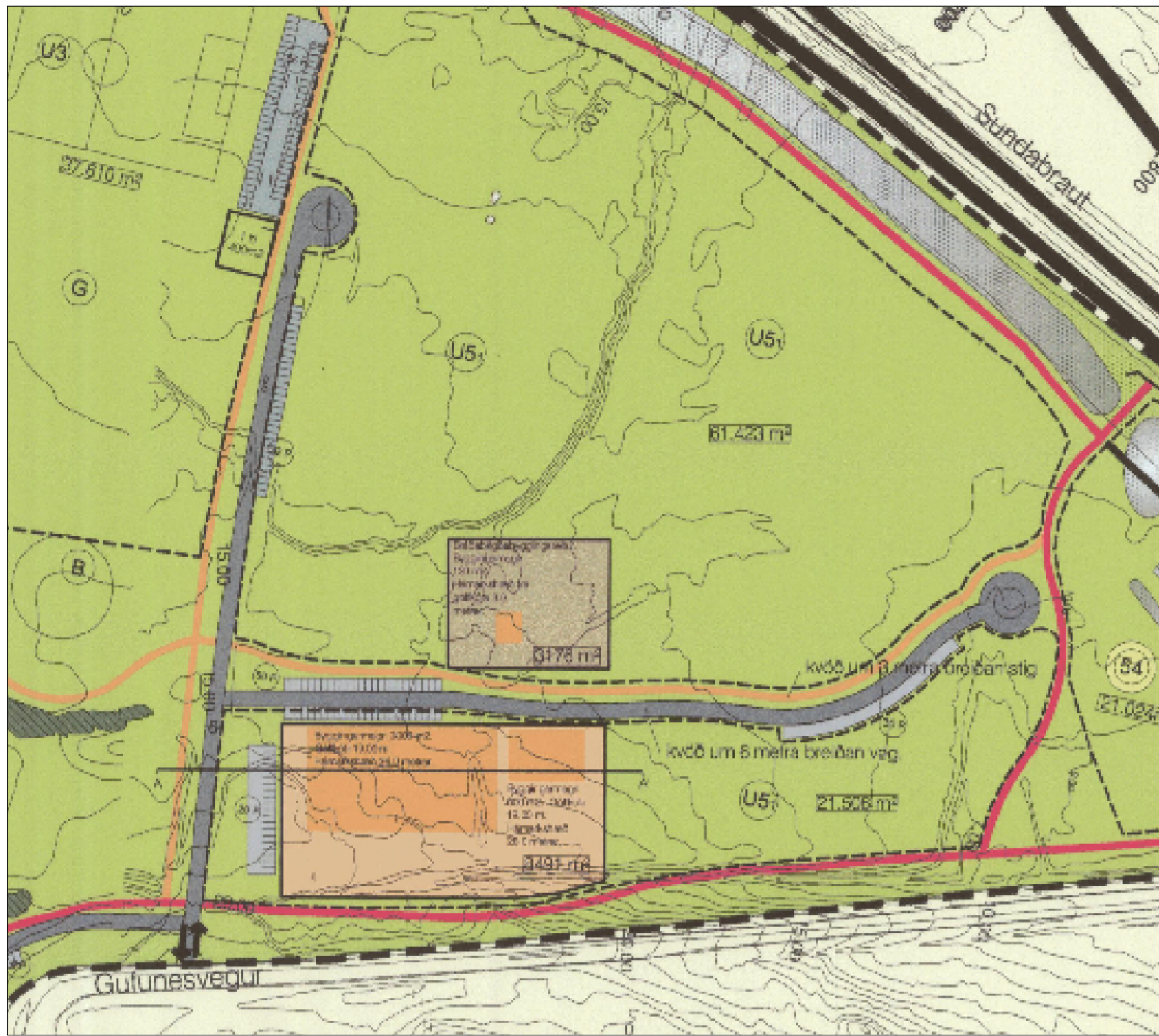
Reykjavík, 4. júní 2019
Tilvísun: 2019060056

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að breytingu á deiliskipulagi skemmtigarðs í Gufunesi

Vísað er til tölvubréfs skipulagsfulltrúa dags. 3. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að breytingu á deiliskipulagi skemmtigarðs í Gufunesi. Um er að ræða töluverða aukningu á byggingarmagni. HER gerir ekki athugasemdir við breytinguna enda verði farið að kröfum og leiðbeiningum HER vegna mögulegrar gasmyndunar á svæðinu sbr. minnisblað verkfræðistofunnar Eflu frá 2017 um Gasmælingar í Gufunesi, en þar segir : „að tryggð verði góð loftun allra mannvirkja eða rýma. Ef notkun lokaðra rýma er fyrirhuguð þá kemur einnig til greina að einangra undirliggjandi yfirborð með þéttum plastdúk og gropnu undirlagi fyrir neðan dúkinn sem tryggir streymi hauggass upp og út fyrir dúkinn. Slík aðgerð felur í sér hönnun í samræmi við fyrirhugaða notkun og stöðuga vöktun sem tryggir að fylgst sé með viðunandi virkni einangrunardúks. Í fyrrgreindu mati var jafnframt skilgreind sú strangasta krafa að ef byggja á mannvirki á haugnum séu þau byggð á lofti, þ.e. á súlum eða opnum sökklum, þannig að stöðug og virk loftræsting sé undir botn rýma. „

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Kristín L. Ólafsdóttir
heilbrigðisfulltrúi



HEITI SKIPULAGS: GUFUNES, mkv u.p.b. 1:2000

HLUTI AF GILDANDI SKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 16. JANÚAR 2015.

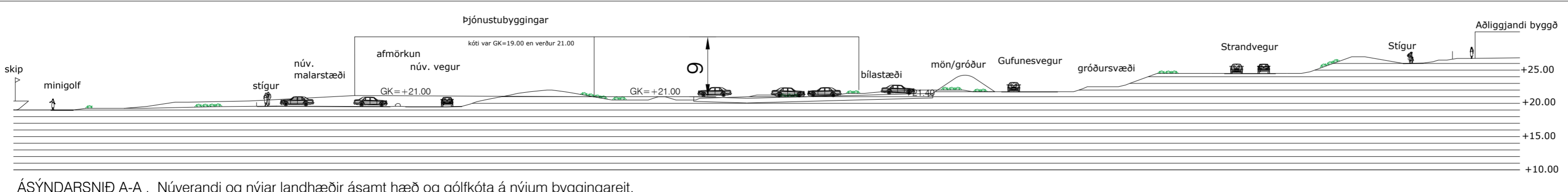
Núgildandi skilmálar:

- Byggingareitur fyrir aðstöðuhús á reit U 51 er 8491 m². Gólfkóti aðalhæðar er 19 metrar. Þjónustmiðstöð, golfflatarmál 3000 m², er að hluta á tveimur hæðum og er hámarkshæð á norðurgafli byggingar 9.0 metrar en 6 metrar á suðurgafli. Gert ráð fyrir fjölbreyttri tómsundastarfsemi. Við hlið þessa húss norðanmegin er móttökúhús að hámarki 600 m² að grunnfleti, með hámarks þakhæð 4 metrar á hæð, nema að á úthornum hússins og utan á húsið er sett leikmynd, einskonar turnar sem standa um 9 metra frá jörðu, eða um 5 metra upp fyrir þak. Þessar tvær byggingar eru tengdar saman með tengibyggingu. Varðandi grundun mannvirkja og fráganglagna þá skal leita samþykkt Heilbrigðiseftirlits Reykavíkur. Húsin skulu felld að landi og staðháttum
- Bráðabirgðabyggingareitur vestan við núverandi byggingareit er samtals 3176 m². Innan þess reits er móttökúhús sem er að hámarki 120 m² að grunnfleti, að hámarki 3 metrar á hæð. Efnisval og mænisstefna er frjálst. Almenn varðandi hönnun og frágang bygginga á lóð þá er vísað í gildandi deiliskipulag. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkt Heilbrigðiseftirlits Reykavíkur.

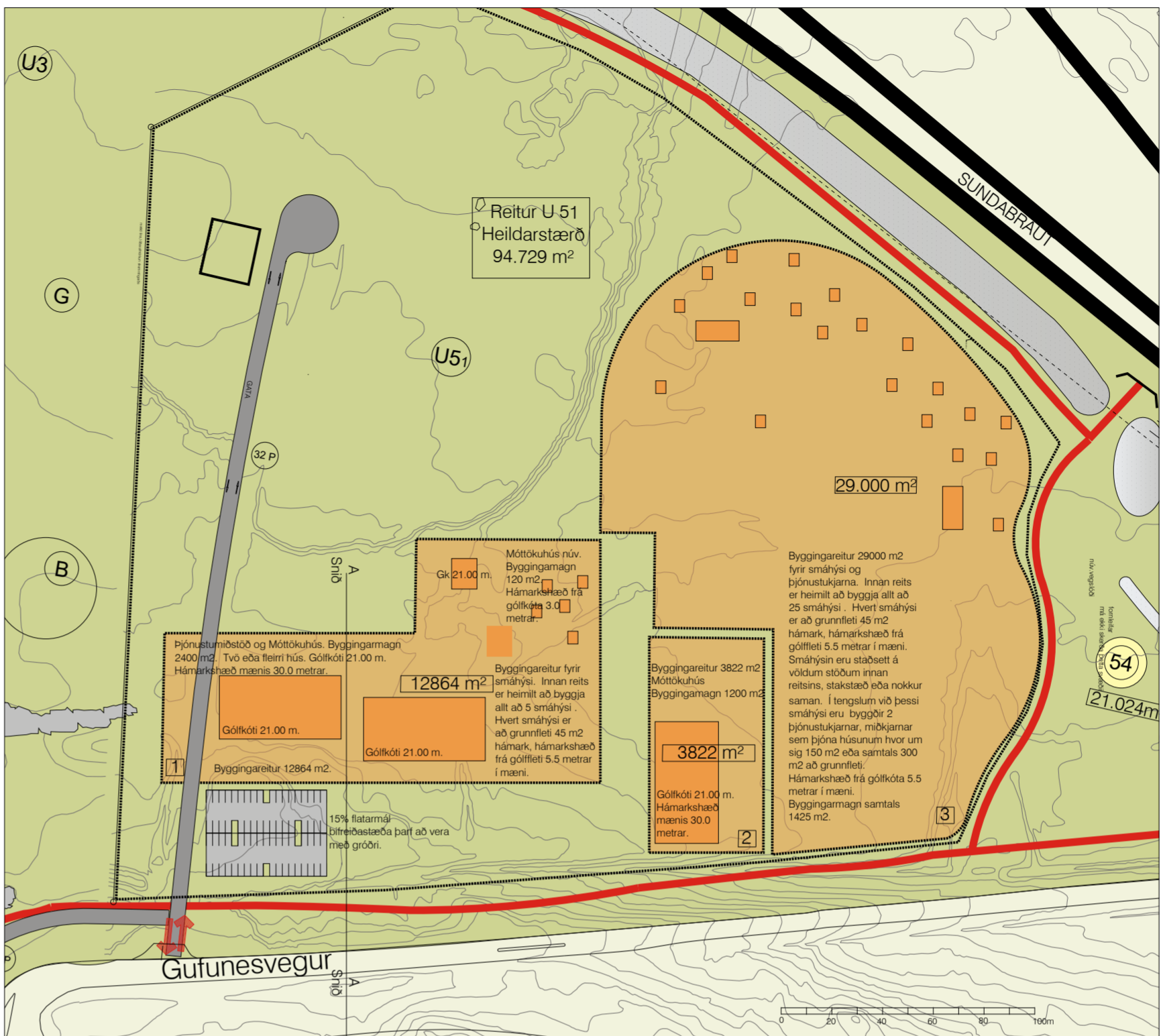
Gera skal sérstakan samning við lóðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk, frágang og útlit.

Nýjir skilmálar:

- Byggingareitir fyrir aðstöðuhús á reit U 51 er nú þrjár og eru stækkaðir nægilega til þess að hafa ákveðið svigrúm við nánari hönnun bygginga. Gólfkóti aðalhæða er 21,0 metrar.y.s.
- Reitur 1.** Þjónustmiðstöð, móttökúhús, golfflatarmál 2400 m² í tveimur eða fleirri byggingum, að hluta á tveimur hæðum og er hámarkshæð mænis 9.0 metrar frá gólfkóta, Gert ráð fyrir fjölbreyttri tómsundastarfsemi. Heimild er einnig fyrir byggingu 5 smáhýsa innan reitsins sbr. smáhýsi sem lýst er fyrir reit 3. Bráðabirgðabyggingareitur vestan við núverandi byggingareit fyrir núverandi móttökúhús er nú innan byggingareits 120 m² að grunnfleti, að hámarki 4 metrar á hæð eins og áður. **Reitur 2.** Byggingareitur fyrir móttökúhús. Stærð byggingareits er 3822 m², byggingarmagn 1200 m² að grunnfleti, kóti byggingar 21.0 metrar, hámarkshæð mænis 9.0 metrar frá gólfkóta,
- Reitur 3.** Svæði fyrir smáhýsi til útleigu og þjónustukjarnar því tengt. Um er að ræða 29.000 m² byggingareit. Innan hans yrði heimild til þess að reisa allt að 25 smáhýsi, hámarksstærð að grunnfleti 45 m² hvert hús, hámarkshæð í mæni húss 5,5 metrar frá gólfkóta. Tengt smáhýsum væru 2 þjónustukjarnar 150 m² að grunnfleti hver, hámarkshæð í mæni 5,5 metrar frá gólfkóta. Innan svæðis væri gróðusett markvisst og markaðir ákveðnir sjónásar frá húsum með tilliti til besta útsýnis. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkt Heilbrigðiseftirlits Reykavíkur. Húsin skulu felld að landi og staðháttum. Núverandi vegur sem liggur í gegnum svæði skemmtigarðsins að athafnasvæði Gæðamoldar verður aflagður. (kvöð er í eldra skipulagi um 6 metra veg í gegnum svæðið en sú kvöð er þá tekin út). Frágangur bifreiðastæða. Bifreiðastæði eru samtals 70. Kvöð er um að 15 prosent af yfirborði bílastæða sé gróðursett með trjáum eða á þann hátt að ásýnd og yfirbragð þeirra falli vel inni umhverfið.



ÁSÝNDARSNIÐ A-A . Núverandi og nýjar landhæðir ásamt hæð og gólfkóta á nýjum byggingareit.



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI Á REIT U 51 Í GUFUNESI MKV 1 : 2000



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Skipulagssvæði

Tákn	Skýringar
	Möguleg staðsetning bygginga
	Byggingareitur
	Grasflatur, Leikflatur
	Fjóræfi
	Gata
	Innkeyrta / úttekysla
	Bílastæði
	Núverandi hæðarlínur
	Helstu stærðir
	Stofnstígur
	Mörk deiliskipulags

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í þann 20 og í þann 20. Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdafresti til 20. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðinda þann 20.

Skipulag í gildi	Nr. reits	Gerð byggingar	Byggingareitur m ²	Byggingarmagn m ²	Gk h.y.s.
skilmálar		Þjónustumiðstöð	11.667	3.000	19
núgildandi skipulags		Móttökúhús		600	19
		Móttökúhús núverandi		120	
samtals			11.667	3.720	
Breytt deiliskipulag	1	þjónustumiðstöð	12.864	2.400	21
breyttir skilmálar	1	Móttökúhús			21
	1	Móttökúhús núverandi		120	
	1	Smáhýsi		225	
	2	Móttökúhús	3.822	1.200	21
	3	Smáhýsi	29.000	1.125	
	3	Þjónustukjarnar		300	
samtals			45.686	5.370	



GUFUNES - SKEMMTIGARÐUR DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS

VERK	BLAÐSTÆRÐ	UNNIÐ:	RÝNT:
12345	A1	PJ	PJ
00 00 01			
DAGS.	MÆLIKVARÐI	DAGS BREYTT.	
20.05.2019	1:1000	00.000000	

Samþykkt:
Uppruni korts: Lúkr landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar Hnitakerfi: ISNET 93

GUFUNES SKEMMTIGARÐUR - TILLAGA UM BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SKEMMTIGARÐS, REIT U 51.



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Skipulagssvæði

Tákn	Skýringar
	Möguleg staðsetning bygginga
	Byggingareitur
	Grasflatir, Leikflatir
	Fjorelli
	Gata
	Innkeyrsla / útkeyrsla
	Bilastæði
	Núverandi hæðarlínur
	Helstu stærðir
	Stofnstigur
	Mörk deiliskipulags

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann _____ 20. og í _____ þann _____ 20. Tillagan var auglýst frá _____ 20. með athugasemdafresti til _____ 20. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðinda þann _____ 20.



GUFUNES - SKEMMTIGARÐUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS

VERK	BLADSTÆRD	UNNID:	RÝNT:
12345	A1	PJ	PJ
00 00 01			
DAGS.	MÆLIKVARDI	DAGS BREYTT.	
20.05.2019	1:1000	00.000000	

Samþykkt:

Uppruni korts: Lukr
landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar
Hnitakerfi: ISNET 93

GUFUNES SKEMMTIGARÐUR - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR.