



Reykjavík 17.05.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. maí 2018 varðandi eftirfarandi mál.

### **Gufunes, áfangi 1**

Lögð er fram tillaga að deiliskipulagi fyrir 1.áfangi í Gufunesi, ásamt greinargerð og skilmálum dags. 11. maí 2018. Um er að ræða fyrsta áfangi í skipulagi Gufunessvæðisins. Markmiðið er að útbúa áhugavert og spennandi svæði fyrir kvikmyndahorpi í tengslum við blandaða byggð, þ.m.t. íbúðir. Jafnframt að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfsprottna byggðarþróun, með áherslu á að þar geti þróast forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem er gott að búa, starfa og njóta lífsins. Einnig er lögð fram húsakönnun dags. 8. desember 2017 og fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 2018.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: tillaga að deiliskipulagi, húsakönnun dags. 8. desember 2017 og fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 2018.

# Deiliskipulag Gufunes

Fyrsti áfangi

## Greinargerð og Skilmálar

1. útgáfa 11. maí 2018





# Gufunes deiliskipulag fyrsti áfangi

Verkkaupi: Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur & Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:  
jvantspijker arkitektar og skipulagsfræðingar, í samvinnu við Felixx landslagsarkitekta

**jvantspijker**  
Urbanism Architecture Research bv



jvantspijker  
Mathenesserdijk 418f  
3026 GV Rotterdam  
e. [info@jvantspijker.com](mailto:info@jvantspijker.com)  
w. [www.jvantspijker.com](http://www.jvantspijker.com)

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



# Efnisyfirlit

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

Kafli 1

# Aðdragandi og forsendur deiliskipulags

## 1.1 Samstarfshópur borgarstjóra

Framtíðarmöguleikar Gufuness og aðliggjandi útivistarsvæði voru til umræðu fyrir samþykkt aðalskipulagsins, af vinnuhópi sem bogarstjóri 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.

## 1.3 Hugmyndasamkeppni

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

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

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

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

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

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





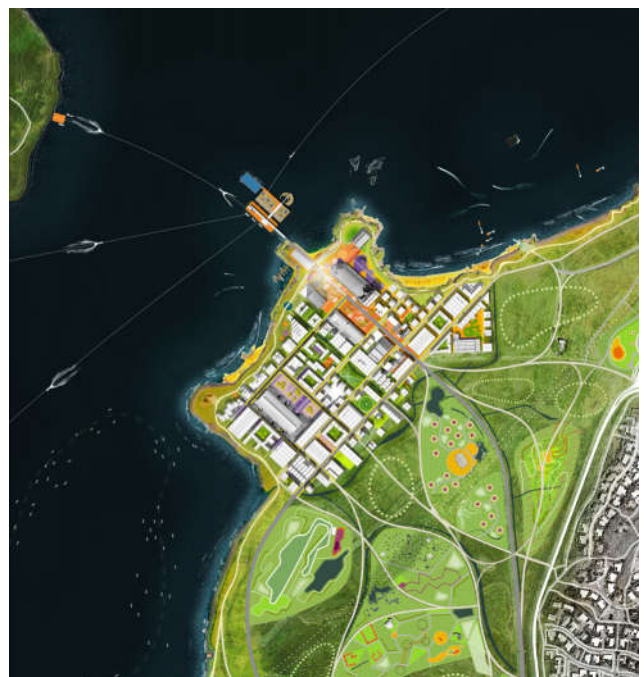
Kafli 2

## Samkeppnistillagan

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

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

- Að skipuleggja uppbyggingarsvæði undir kvikmyndaver og blandaða byggð.
- Að koma með ferskar og nýstárlegar tillögur um bættan nýtingarmöguleika með sveigjanlega og sjálfbæra þróun byggðar að leiðarljósi.
- Að nýta sterkan staðaranda sem grunn að fjölbreyttu og skapandi samfélag.
- Að mynda fallegt heildaryfirbragð svo svæðið geti þróast og öðlast samhangandi hlutverk til framtíðar sem stuðlar að fjölbreyttum notkunar- og atvinnumöguleikum.
- Að hafa í huga heildarskipulag svæðisins í vinningstillögu með það í huga að starfsemi Íslenska Gámafélagsins vikur í síðasta lagi árið 2022.
- Að þróa íbúðarbyggð með 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. gatnategingar, auk tenginga fyrir gangandi og hjólandi.
- Að útfæra skilvirkt og borgarmiðað gatnakerfi innan svæðis.



Myndir úr vinningstillögu í hugmyndasamkeppni 2016





Fríríki Frumkvóðla, eðis 1. áfangi

Kafli 3

## **Deiliskipulagssvæðið – lýsing á núverandi ástandi**

### 3.1 Lega deiliskipulagssvæðis í borgarlandinu, stærð og afmörkun

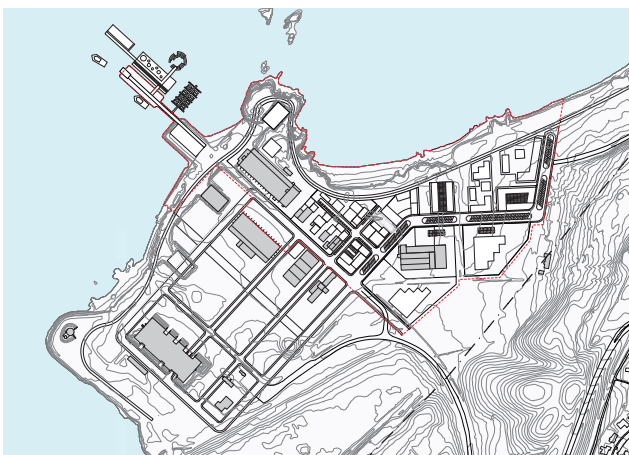
Um er að ræða fyrsta áfanga í skipulagi Gufunessvæðisins. Síðari áfangar verða deiliskipulagðir þegar Íslenska Gámafélagið vikur af svæðinu sem samkvæmt samningum við Reykjavíkurborg flytur fyrirtækið af svæðinu í síðasta lagi árið 2022. Heildaruppbyggingarsvæði Gufunes er 32,4 hektarar þar af er stærð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

### 3.2 Umferð og aðkoma

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

### 3.3 Almenningsgöngur

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



Afmörkun skipulagssvæðis 1. áfanga

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

### 3.4 Byggðarmynstur og staðarandi

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

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

### 3.6 Jarðminjar

Eina upprunalega strandlínan á Gufunesi er norðurströndin en annarsstaðar hafa landfyllingar raskað jarðminjum við ströndina. Sá hluti sem stendur eftir

óraskaður þykir hafa töluvert verndargildi en það er Gufunestangi, sem er móbergshöfði og skerin út frá tanganum, sem kallast Fjósaklettur. Aðrar jarðminjar á svæðinu eru ekki þekktarlífríki fjöru, lífríki á botni neðansjávar og fuglalíf sumar hverjar byggðar á nýjum athugunum og rannsóknunum.

### 3.7 Lífríki í fjöru

Kortlagning á fjörufríki á Gufunesi fór fram í febrúar 2004. Gerð fjörubeðs var metin og fjölbreytni þörung- og dýralífs metin. Tegundafjölbreytni var almennt lítil og vantaði alveg nokkrar algengar fjöruvegundir eða þær voru sjaldséðar og í litlu magni. Fjörubeður er víða gróf mól eða sandur sem er óhagstætt umhverfi flestum fjörulífverum. Fjörufríkið 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 æðarflug sé á svæðinu. Aðrir algengir fuglar voru fyll, stökkönd, tjaldur, stelkur, hettumáfur, sílamáfur, hvítmáfur og hrafn. Grágæsir voru einnig áberandi og nokkuð mófluglavarpar var austarlega á Gufunesinu, mest af hrossagauk, stelk og þúfutittling. 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.

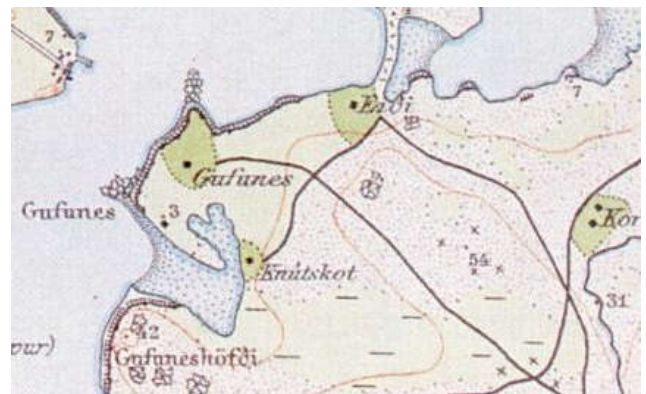
Við athugun á staðháttum þann 11. september 2017, var gróðurfar svæðisins metið gróflaga. Reskigróður af ýmsum toga er ríkjandi á svæðinu – einkum stórgert gras eins og húsapunktur og vallarfoxgras, en einnig tegundir sem þrífast á sendnu undirlagi eins og gullkollur, tágamura, vallhumall og rauðsmári. Í sandfjörum voru hefðbundnar fjöruvegundir eins og fjöruarfi, fjörukál, hrímblaðka, blálilja

og melgresi. Mest verndargildi er í gróðurlendum næst fjörunni.

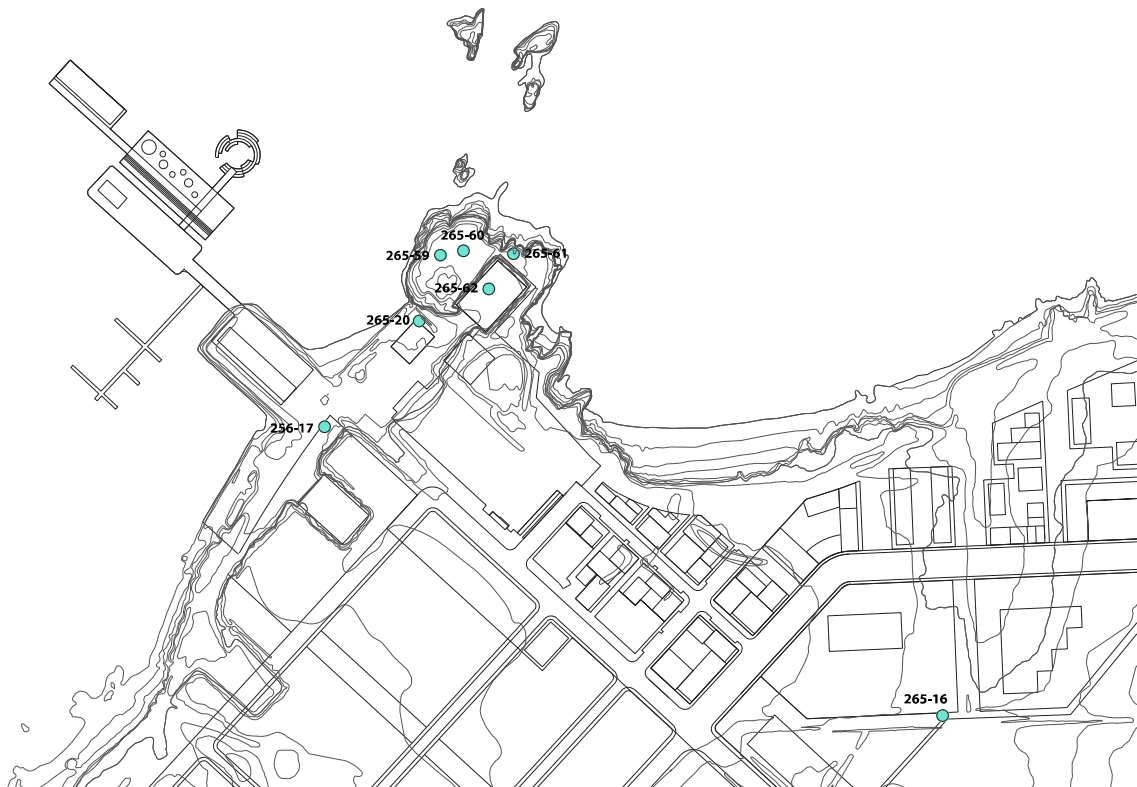
### 3.9 Fornleifaskráning

Að beiðni Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur hefur Borgarsögusafn Reykjavíkur skráð fornleifar á svæði fyrsta áfanga deiliskipulags Gufunes. Skráningin byggir á eldri fornleifaskráningu frá árinu 2004 þar sem tekin er fyrir jörðin Gufunes og hjáleiga hennar Knútskot. Skýrslan er nr. 115 og gefin út af Minjasafni Reykjavíkur, Árbæjarsafni. nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Þar sem stórum hluta bæjarstæðis Gufuness hefur verið raskað byggir skráning mikið á heimildum.

Niðurstöður rannsókna benda til þess að aðeins verður byggt yfir einar skráðar fornminjar nr. 265-62 (akur, þar sem nú stendur gömul skemma. Lagt er upp með að nýta bæjarstæði skemmunar og byggja nýtt hús á sama stað.



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



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

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-1	265-16	Gamli 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

Skráðar minjar í fyrsta áfanga deiliskipulagssvæðis



### 3.10 Byggða- og húsakönnun

Minjasafn Reykjavíkur, nú Borgarsögusafn Reykjavíkur, hefur um árabíl gert húsakannanir og eru þær hluti af gögnum vegna deiliskipulagsgerðar. Húsakönnun er „byggingarlistarleg og menningarsöguleg skoðun, könnun, greining, úttekt, skráning og mat bæjarumhverfis og einstakra húsa, studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda.“ Húsakönnun sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er tvíþætt; byggðakönnun með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins og húsakönnun með húsakrá og mati á varðveislugildi einstakra húsa.

Húsakönnun fyrir Gufunes var unnin að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar samhliða vinnu við deiliskipulag fyrsta áfanga skipulagsvinnu í Gufunesi og er það í samræmi við 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar segir m.a.: „Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar...“ Hönnuður flestra húsa sem Áburðaverksmiðja ríkisins lét byggja á svæðinu er Halldór H. Jónsson. Aðferðafræðin eða varðveislumatið byggir á því að meta tiltekna þætti á hverju húsi fyrir sig og þar með verður matið markvissara og samræmdara. Hvert hús er metið samkvæmt eftirtöldum þáttum og er matið miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið er framkvæmt:

- Byggingarlistarlegt gildi

- Menningarsögulegt gildi
- Umhverfisgildi
- Upprunaleg gerð
- Tæknilegt ástand

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

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



Ljósar iðnaðarbyggingar með mynda afgerandi staðaranda

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

### 3.11 Niðurstöður varðveislumats húsakönnunar

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



Móðernískur byggingarstíll og ljóst yfirbragð þyrpinga húsa einkenna staðarandann í Gufunesi

## Kafli 4

# Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir og stefnur

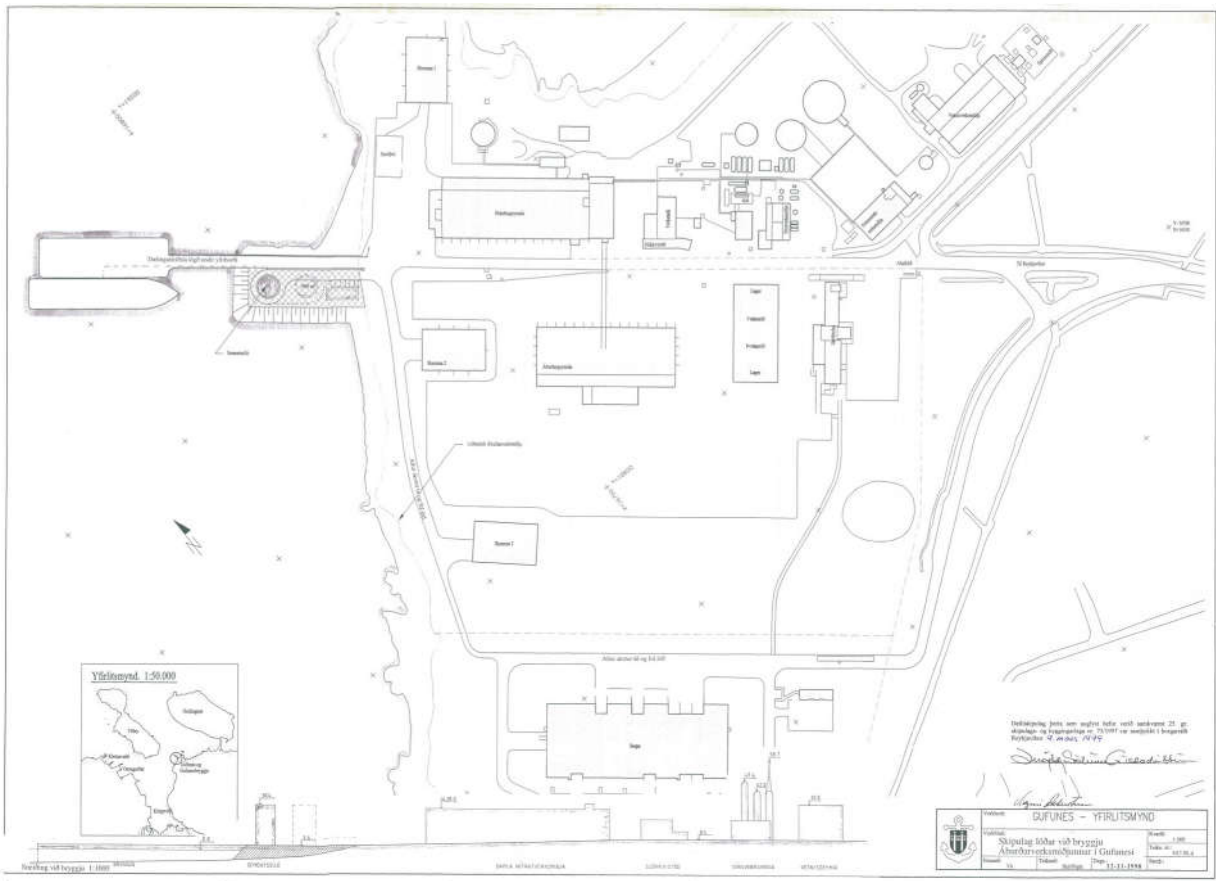
## 4.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir svæði Ábúðarvæðisins í Gufunesi var samþykktur 16. mars 1999.

Jafnframt er fyrirbyggjandi breyting samþykkt í B-deild Stjórnartíðinda 19. maí 2017, þar sem gerðar voru lóðarmarkabreytingar í samræmi við þau vilyrði sem hafa verið samþykkt til fyrirtækjanna RVK studios og Kuki. 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 aðbyggjandi svæði útivistarsvæðisins í Gufunesi, dags. 20. maí 2010 með síðari breytingum.



Breytt lóðarmörk, samþykkt 2017



Gildandi deiliskipulagsuppráttur, samþykktur 1999

## 4.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

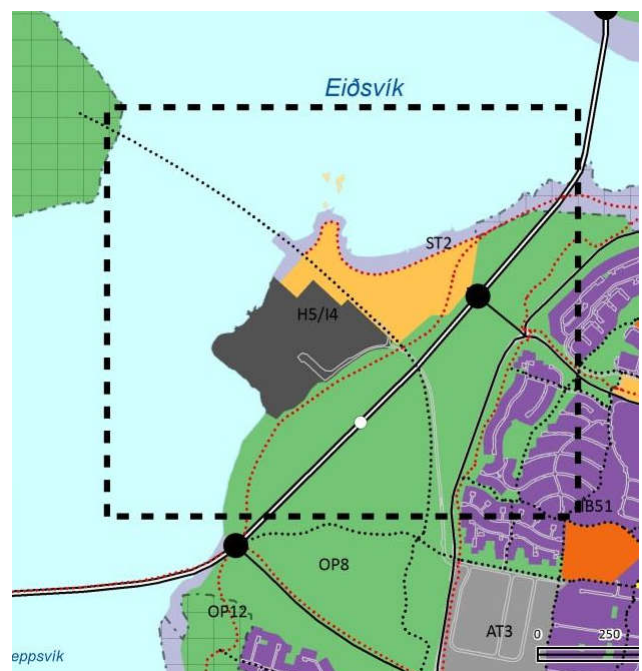
Blönduð byggð á Gufunessvæðinu í samræmi við hugmyndir í vinningstillögu í samkeppni kallar á breytingu á aðalskipulagi. Um svæði Þ88 Gufunes segir; „Gert er ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni“.

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

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 fyrir breytingu



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 eftir breytingu

## 4.3 Sundabraut

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

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

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

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

## 4.4 Umhverfis- auðlinda- og loftslagsstefna

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

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

### 4.4.1 Úrgangsstjórnun

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

### 4.4.1 Úrgangsstjórnun

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

### 4.4.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

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

### 4.4.3 Gróðursæld og líffræðileg fjölbreytni

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

### 4.4.4 Þétt og blönduð byggð

Land er auðlind sem mikilvægt er að nota í hófi og tryggja komandi kynslóðum aðgang að því. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að góðri nýtingu lands innan þéttbýlismarka. Deiliskipulag Gufunes er svar við þeirri stefnu. Byggðin samanstendur af þéttri byggð, fjölbreyttu

Íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Innan Gufunes verður hægt að búa, stunda atvinnu og sækja daglega þjónustu í göngu- og hjólaferi, ásamt því að njóta náttúru og útivistar í næsta nágrenni.

#### 4.4.5 Orka

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

#### 4.4.6 Framkvæmd

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

#### 4.4.7 Vistvænar samgöngur

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

### 4.5 Gátlisti vegna hækkaðrar

#### sjávarstöðuv

Unnin hefur verið gátlisti sem hefur það markmið að draga fram þá þætti sem skipulagshöfundar þurfa að hafa í huga og taka tillit til þegar unnið er deiliskipulag á lágsvæðum. Við gerð deiliskipulagsuppdráttar skal gera skipulagsskilmála varðandi náttúruvá s.s. flóð. Afmarka svæði undir náttúruvá, sýna hættulínur á uppdrátti. Við deiliskipulagserð á lágsvæðum ber að leggja mat á og taka afstöðu til hvort setja þurfi fram sérstaka skilmála vegna hækkandi sjávarstöðu eða aukinnar flóðahættu. Ef ekki eru settir skilmálar vegna þessa ber að rökstyðja þá ákvörðun. Mat á þörf og útfærslu

eftirfarandi atriða miðast við umsögn veiðeigandi stofnunar / aðila eða fyrirliggjandi gögn um sjávarflóð á skipulagssvæðinu.

Svæði A miðsvæði (blönduð byggð) 9 mys

Svæði B íbúðarsvæði er 9 mys

Svæði C kvikmyndaþorp 1 er 5-9 mys

Svæði D kvikmyndaþorp 2 er 9-13 mys

Svæði E Hafnarsvæði er 4-5 mys

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

### 4.6 Hagkvæmar íbúðir

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 ásamt tillögum í húsnæðismálum. Þar á meðal voru tillögur ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstukaupendur þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu á lóðum sem ríkið lætur af hendi, þróunarsvæði í Ártúnshöfða og nýtt skipulagssvæði í Gufunesi. Hlutverk hópsins er að vinna tillögur um tilraunakennd 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 deiliskipulagsuppdrátti hafa lóðir B1.3 og B1.4 verið sérmerktar fyrir nýstárlegar samfélags- og íbúðargerðir. Eftir að deiliskipulag hefur verið staðfest mun Reykjavíkurborg hefja samtal við áhugasama samstarfsaðila

## 4.6 Jákvæð umhverfisáhrif

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

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

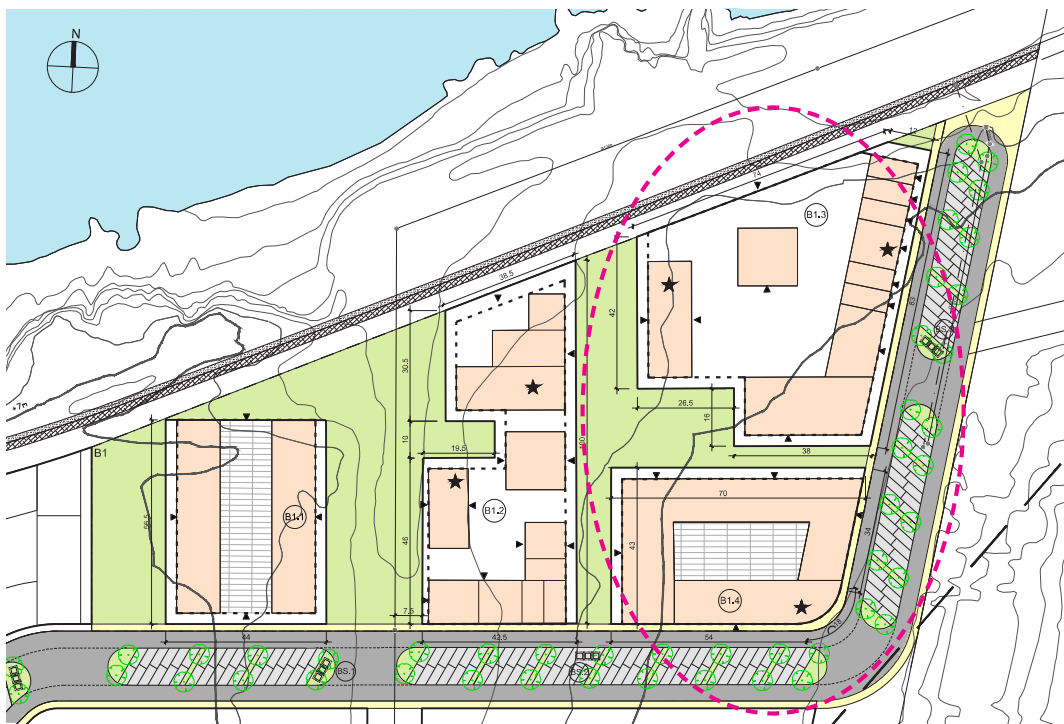
## 4.7 Neikvæð umhverfisáhrif

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

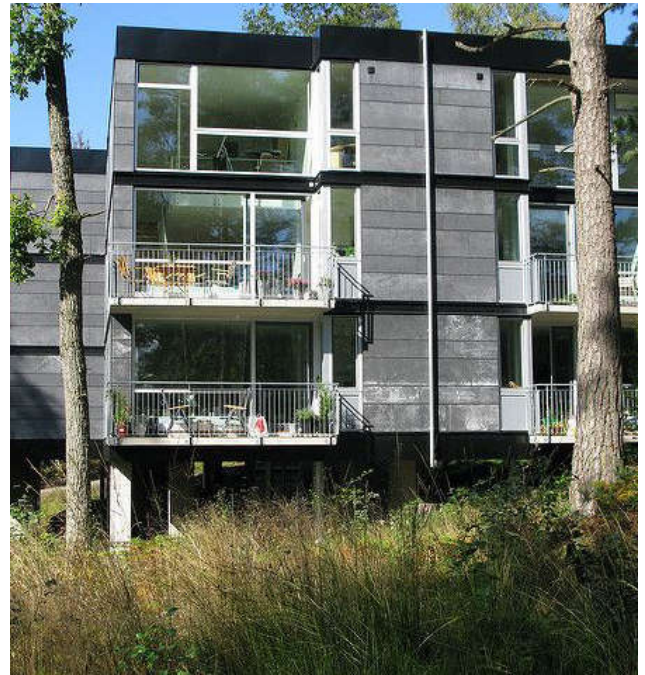


Lóðir B1.3 og B1.4 hafa verið sérmerktar fyrir fyrstu kaupendur.





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



Dæmi um hagkvæmar íbúðir, sameiginleg rými

Kafli 5

## **Efnistöð og viðfangsefni deiliskipulags**

## 5.1 Stefna og markmið

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



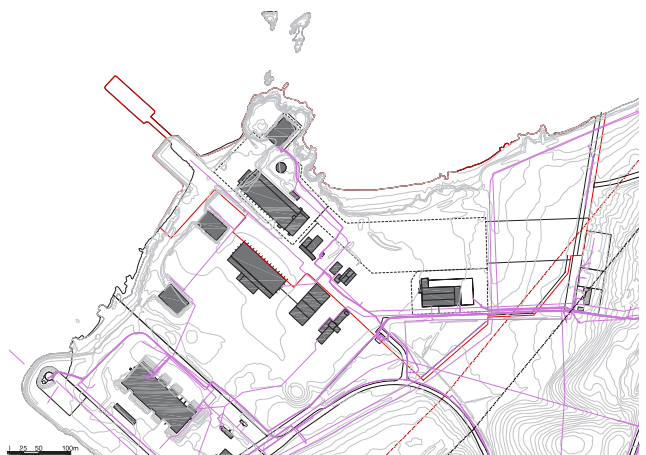
## 5.2 Rammi utan um sveigjanlega þróunarreiti

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

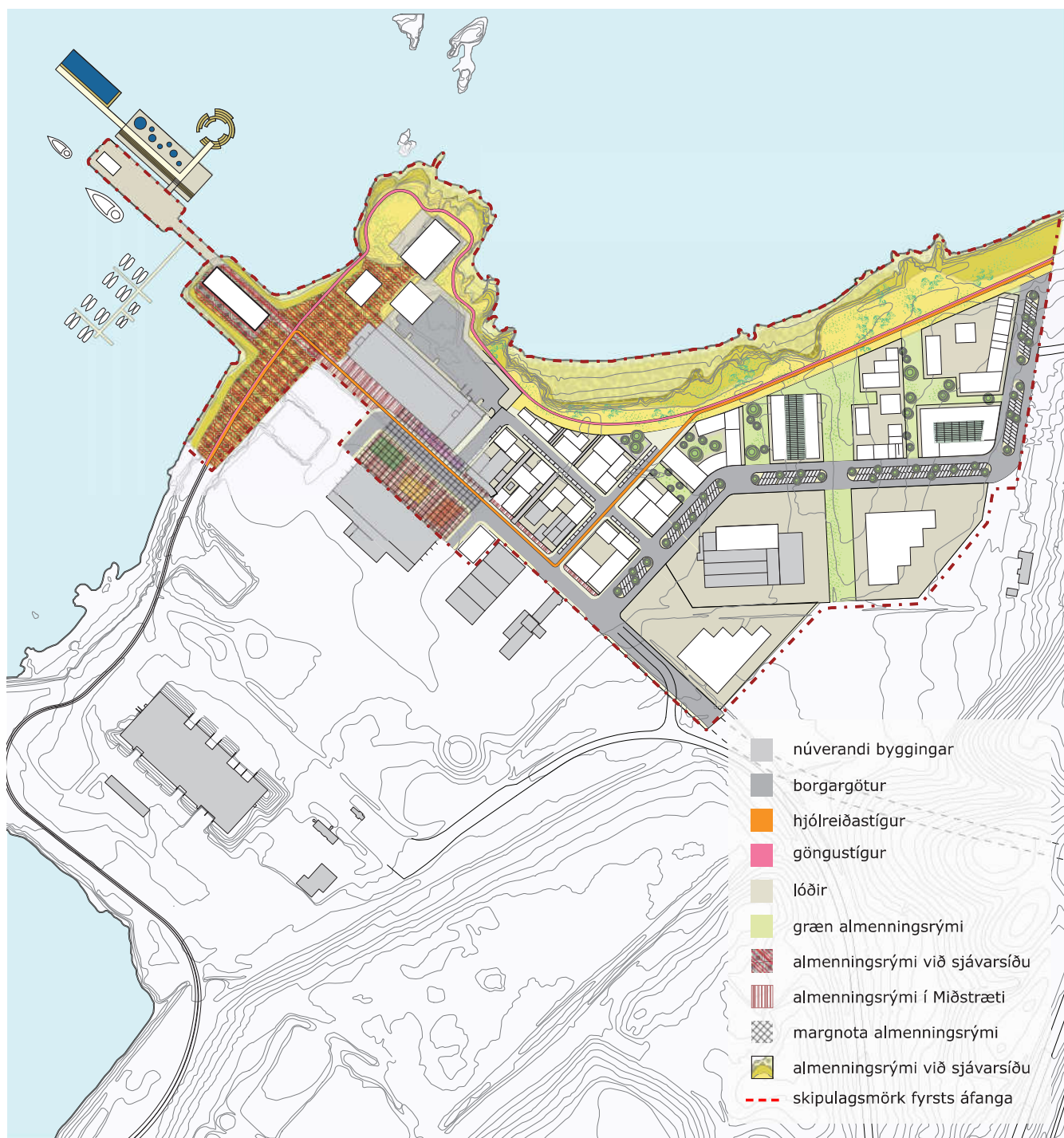


## 5.3 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða

Nánast öll núverandi (umferðar)mannvirki og bygging-ar á svæðinu eru endurnýtt og notuð sem undirstaða fyrir breytt deiliskipulag. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir 105.000 m<sup>2</sup> af blandaðri starfsemi á uppbyggingarsvæðinu, þar af eru 54.000 m<sup>2</sup> íbúðarstarfsemi og 51.000 m<sup>2</sup> starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi.



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



Deiliskipulagsuppráttur

## 5.4 Fimm hverfi, hvert með sitt séreinkenni

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

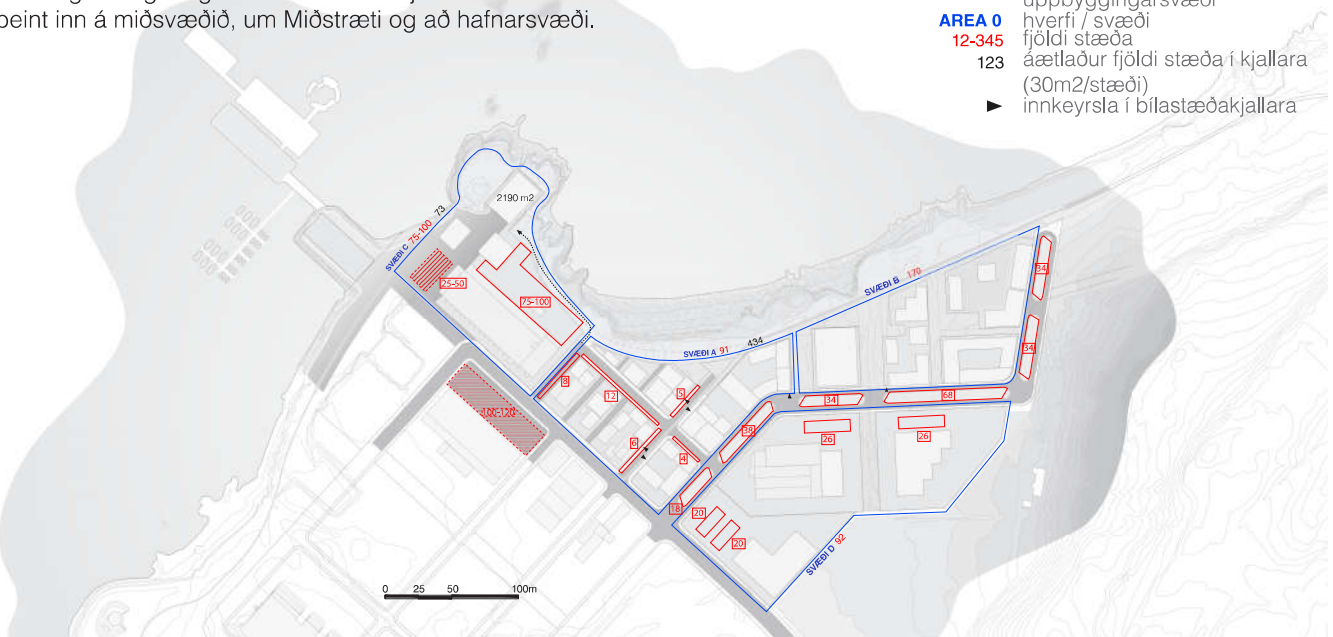
Meginaðkoma er um Gufunesveg sem tengir hverfin fimm saman. Vegna kröfu RVK studios um hljóðvistar er bílaumferð á Miðstræti að hafnarsvæði beint frá kvikmyndaveri þegar unnið er að kvikmyndaupptökum.

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



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

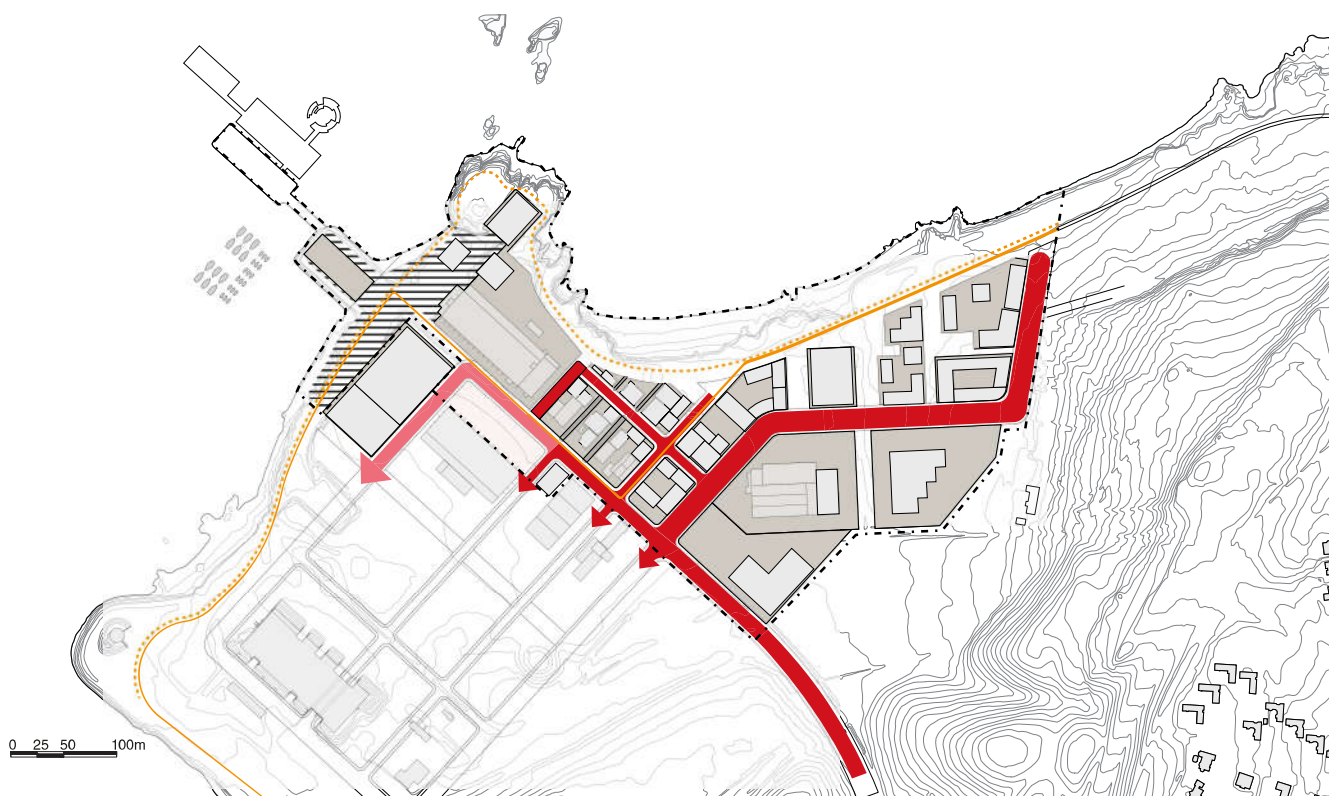
- bilastæði á yfirborði
- - - samþætt bilastæði á álagstíma
- bilastæðakjallara
- uppbyggingarsvæði hverfi / svæði fjöldi stæða
- AREA 0** 12-345
- 123 áætlaður fjöldi stæða í kjallara (30m<sup>2</sup>/stæði)
- ▶ innkeyrsla í bilastæðakjallara



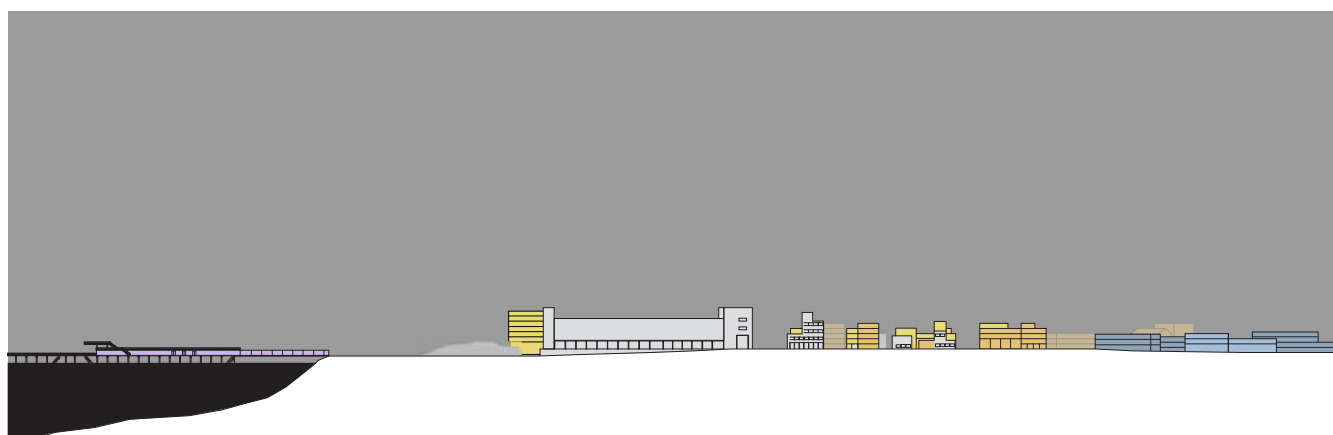
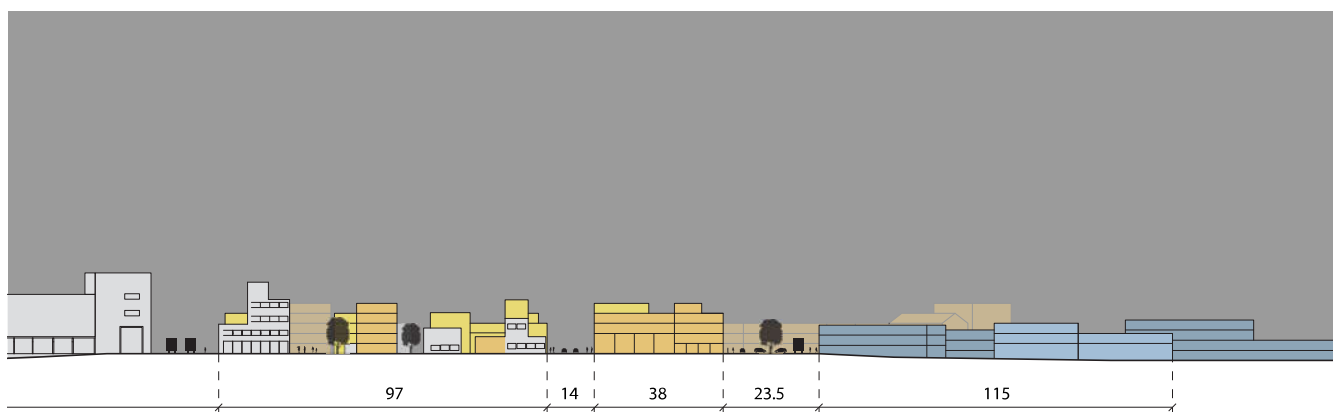
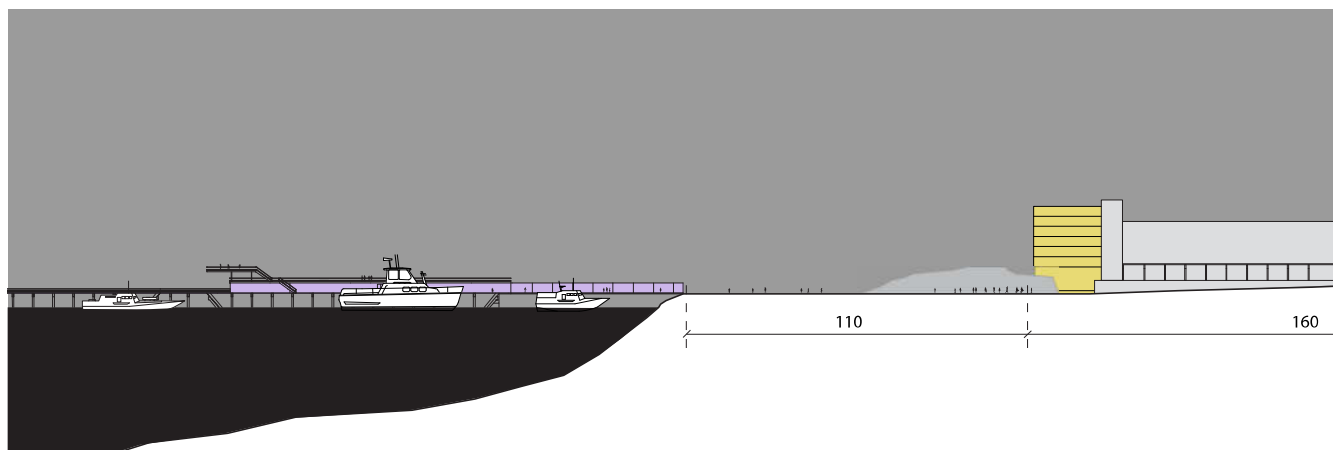
Bílastæði

### Skýringar

- Aðalumferð bíla um svæðið þegar kvikmyndaver er ekki í notkun █
- Umferðargötur █
- Hjólástígur █
- Göngustígur ⋯
- Sjávarsíða ≡



Umferð verður beint frá kvikmyndaveri til suðvesturs þegar myndatökur fara fram. Hjóla- og göngustígur (gul lína) liggur meðfram gervallri strandlínu, með þeirri undantekningu að hjólástíg er beitt inn á Miðsvæðið

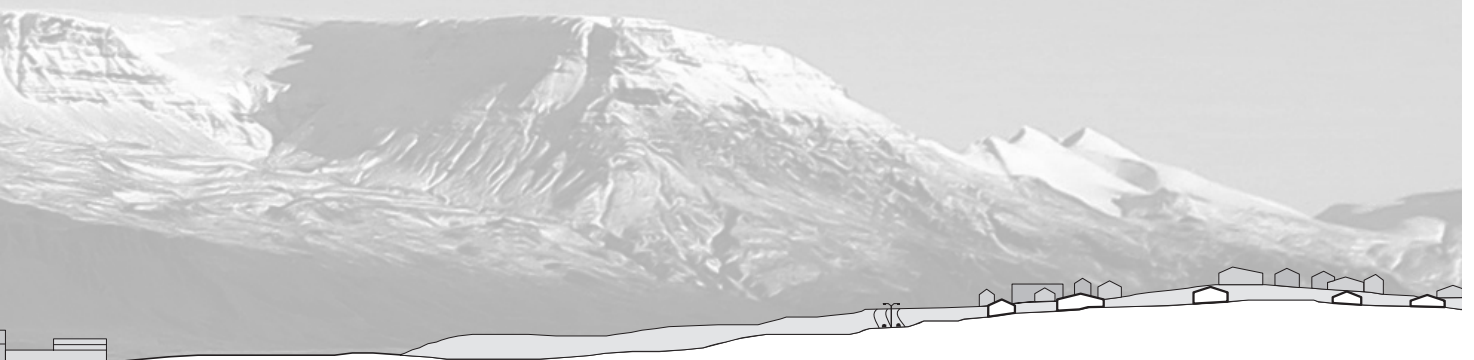
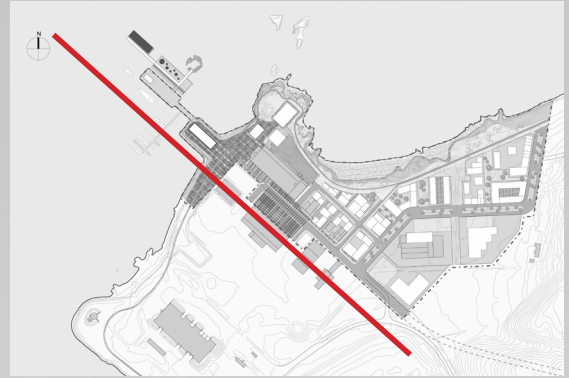


Snið BB





Snið AA



## Miðsvæði - blönduð byggð [A]



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

Eldri iðnaðarbyggingum er skeytt inn í bygðarmynstrið og flétta saman 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 mynda uppbrót og/eða til að skapa smærri kennileiti. Aðkoma



Yfirbragð götummyndar í Miðsvæði C.

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

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



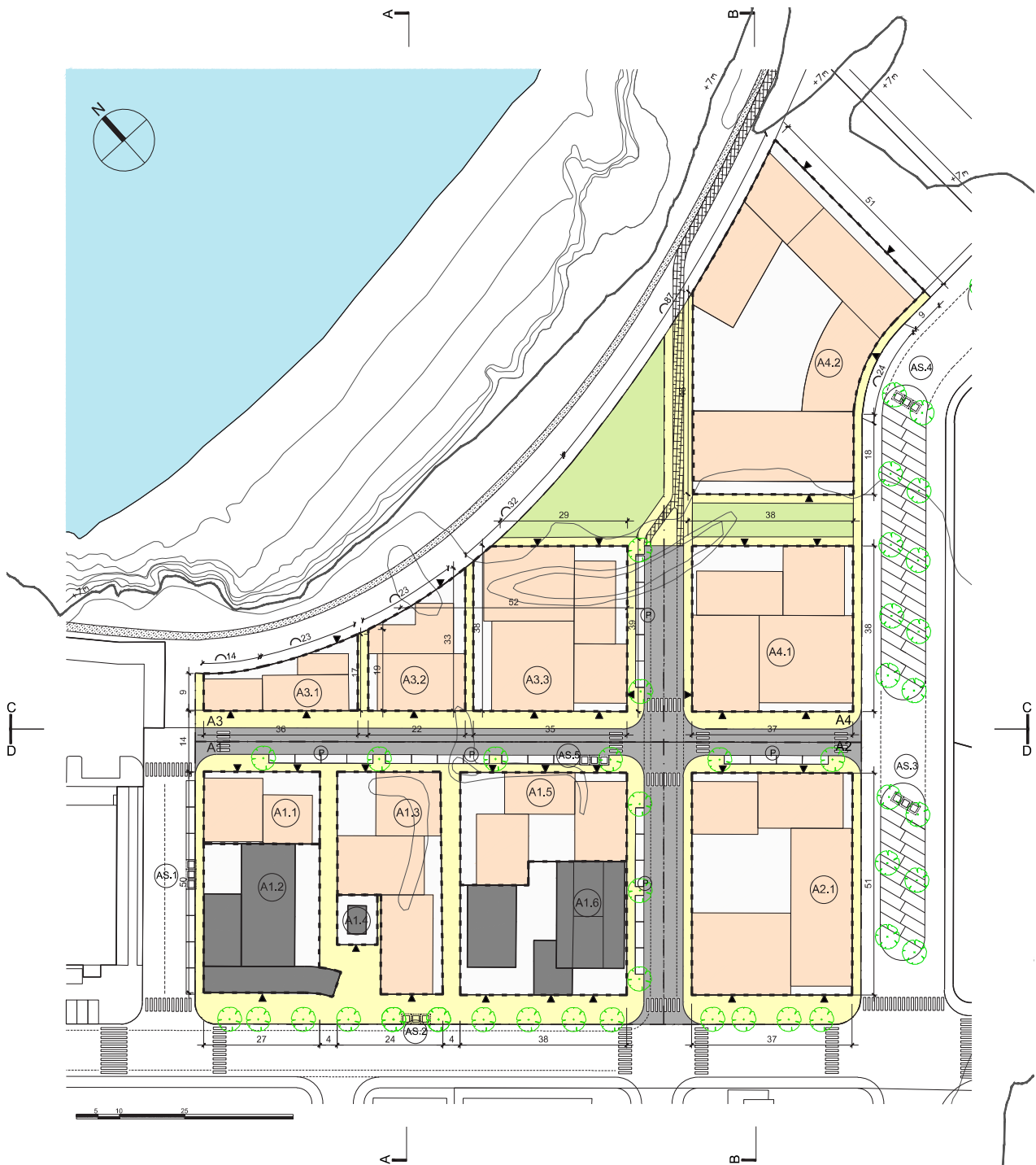
Heildaryfirbragð byggðar á Miðsvæði [A].

## Skýringar

lóðarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólastigar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlina	
tré og runnar	
lóðarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalíngangur húsa	

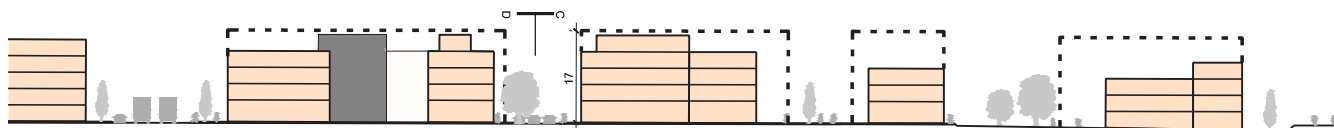
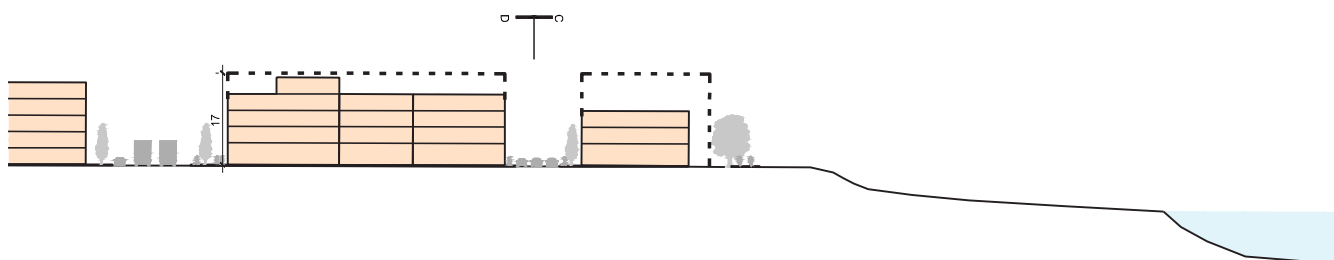
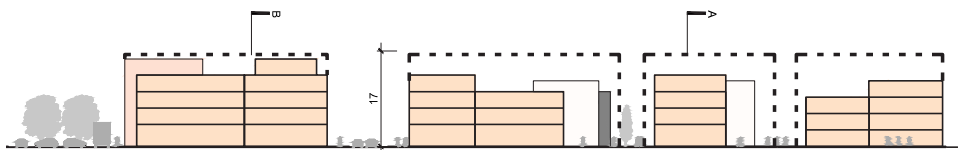
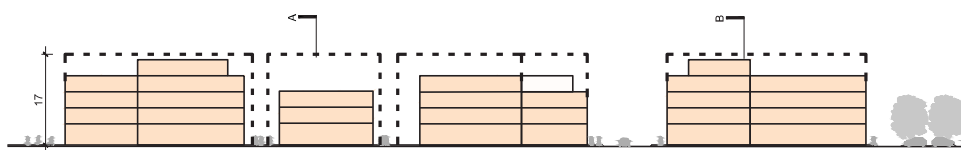
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m <sup>2</sup> )	heildarstarfsemi ofanjarðar	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningssvæði
A1	A1.1	441		1190	353	1543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

Heimilað heildarbyggingarmagn Miðsvæðis [A]

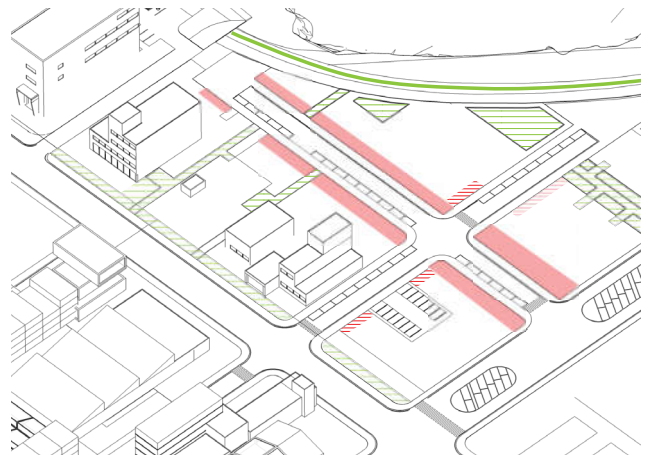
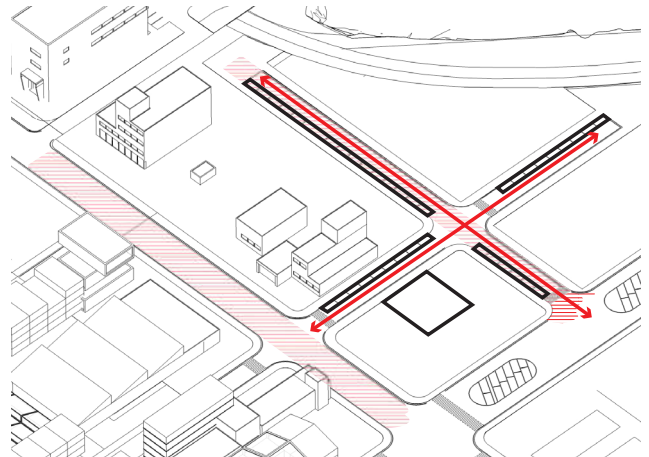
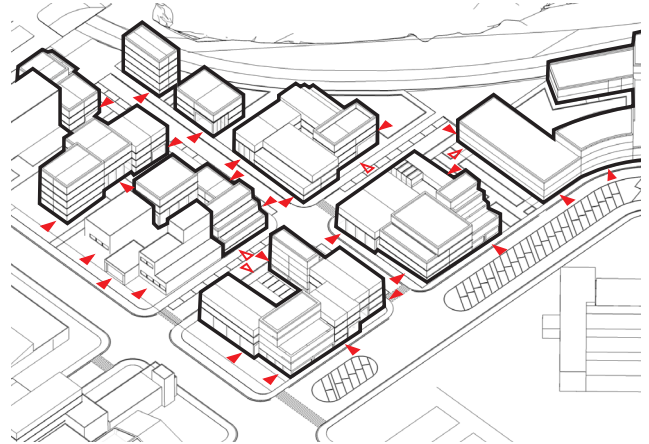


Uppdráttur Miðsvæðis [A]

Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reit. Byggð er smágerð, 3-5 hæðir og er efsta hæð inndregin. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika.



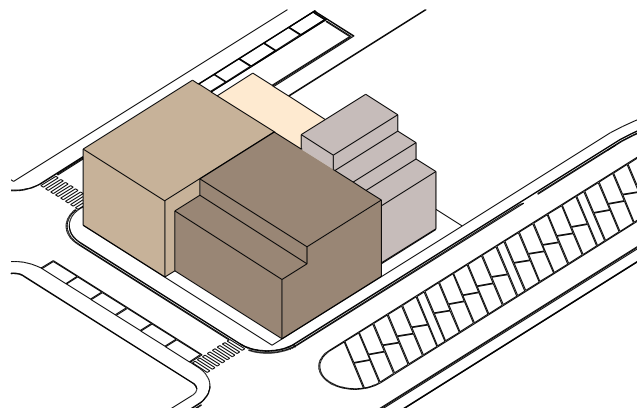
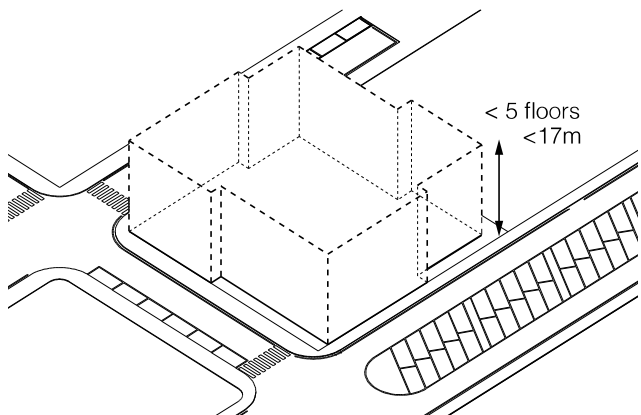
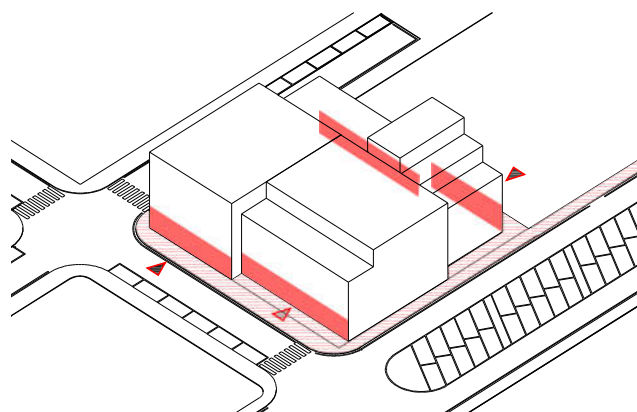
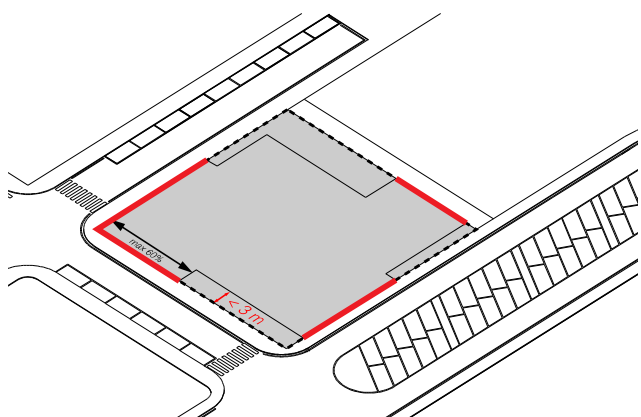
Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'



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

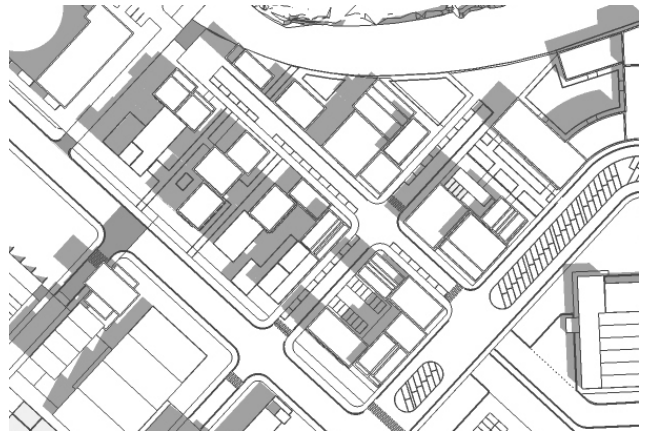
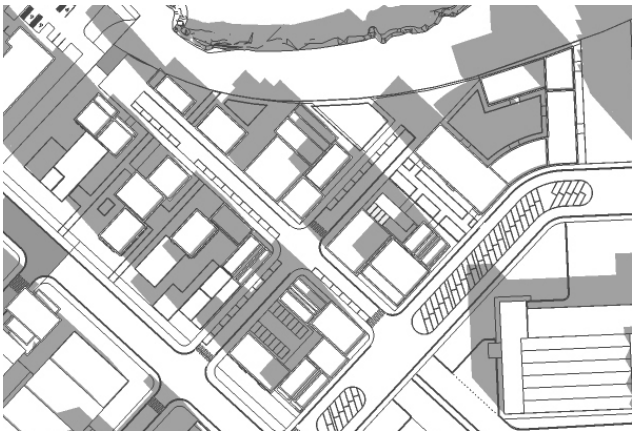


# Skýringarmyndir



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

# Skuggavarp



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

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

## Íbúðarsvæði [B]



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

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



Íbúðarbyggð í grænu umhverfi  
Heildaryfirbragð og kvarði íbúðarsvæðis

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

Allar íbúðarbyggingar eiga það sameiginlegt að tengjast græna svæðinu á afgerandi hátt, bæði með göngu- og hjólréiðastíg meðfram strandlengjunni, sjónásum og aðalinngöngum húsa. Allar íbúðir á jarðhæð fá verönd sem skilur að almennings- og einkarými. Á efri hæðum er gert ráð fyrir svalarrými, sem vegna veðursskilyrða er hægt að loka af með glervegg. Leyfilegt er að byggja bílastæðakjallara, bæði undir stök hús, eða undir þyrpingu húsa.



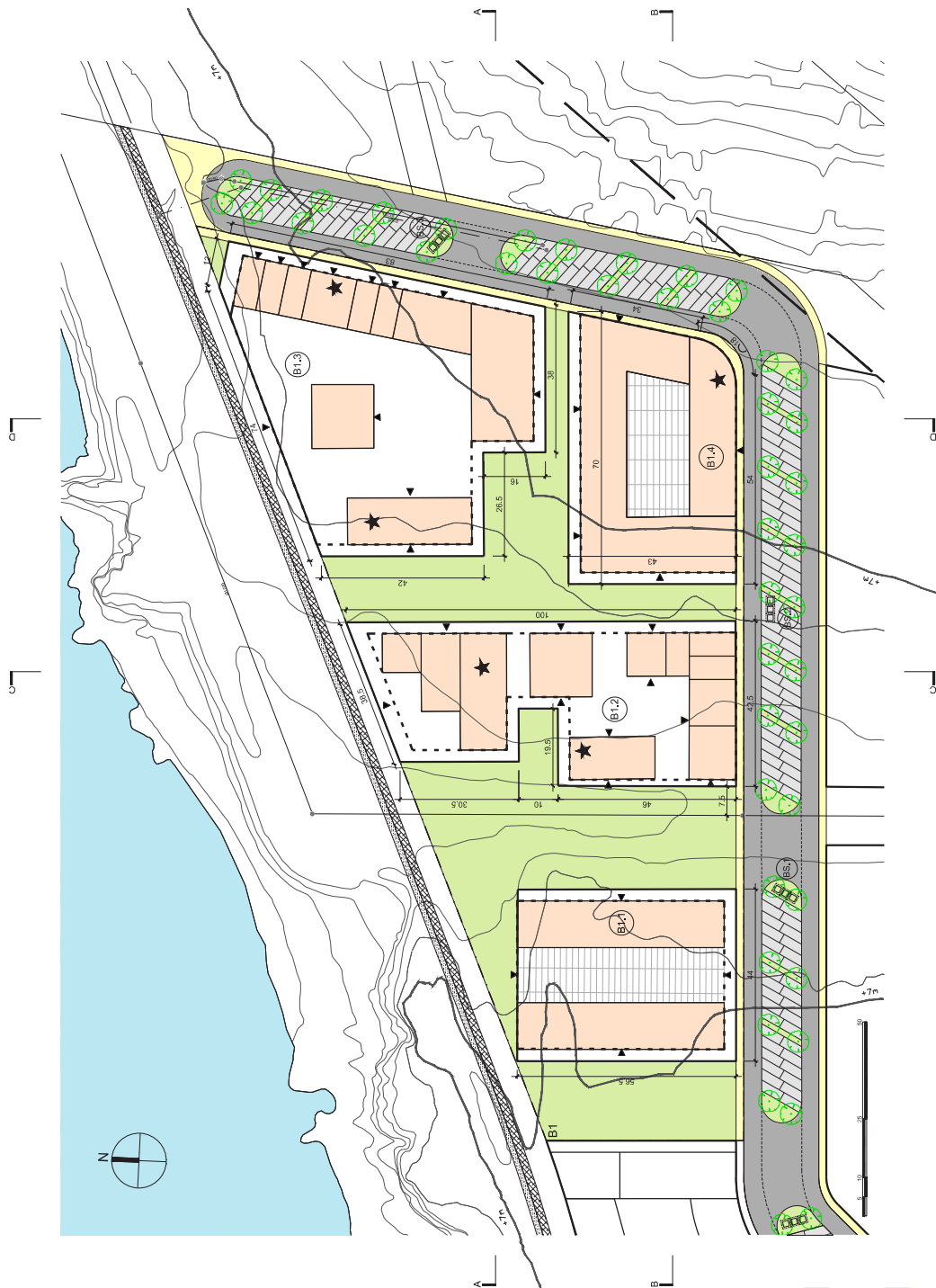
## Skýringar

lökkarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólástigar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lökkarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalíngangur húsa	

## BYGGINGARMAGN

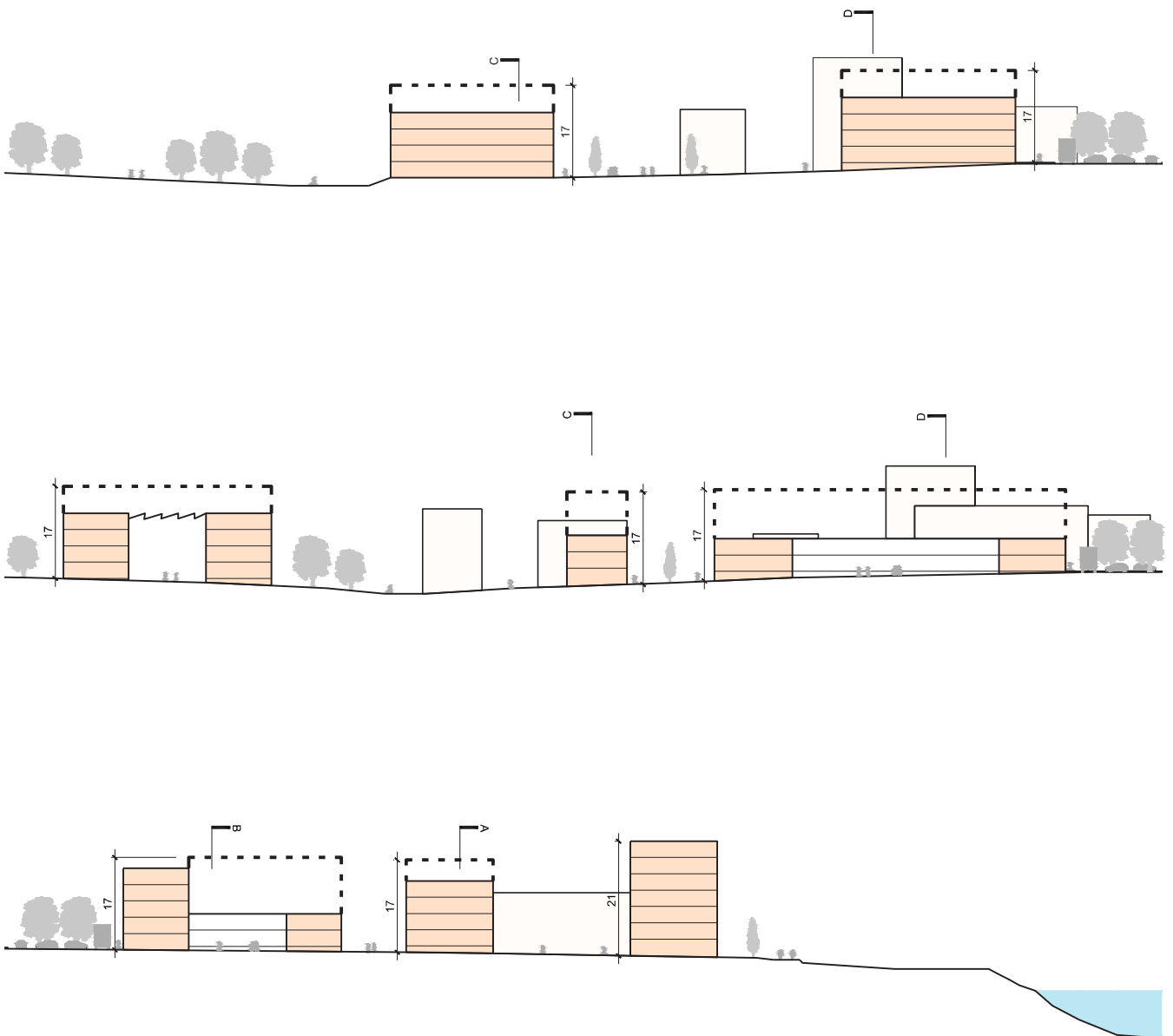
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m <sup>2</sup> )	heildarstarfsemi ofanjarðar	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningssvæði
B1	B1.1	2484		4476	0	4476	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

Heimilað heildarbyggingarmagn íbúðarsvæðis [B]

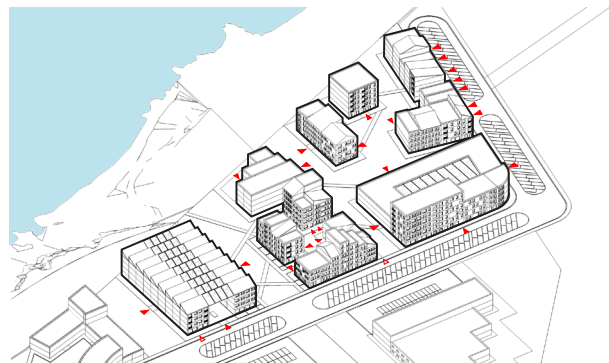
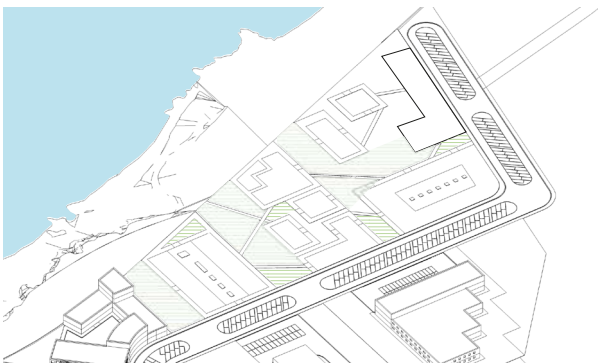
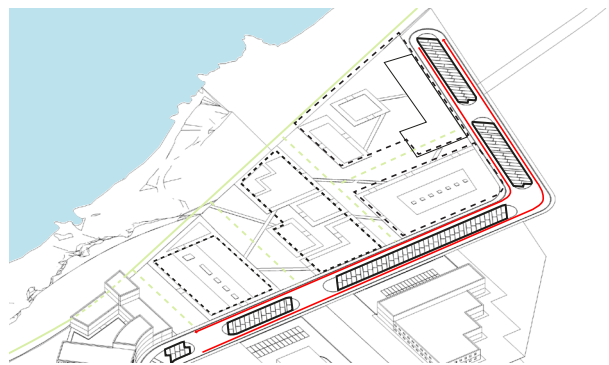
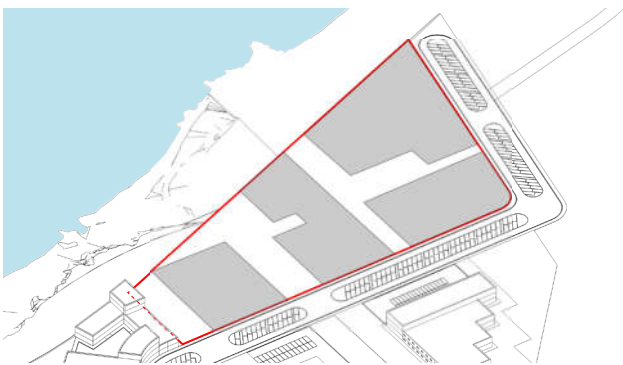


Uppdráttur Íbúðarsvæðis [B]

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



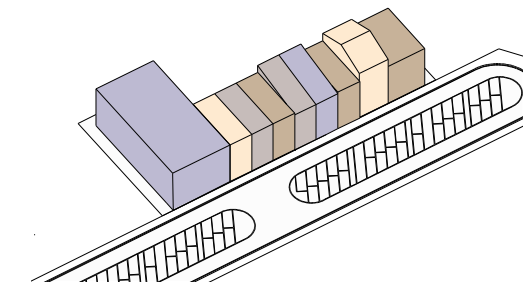
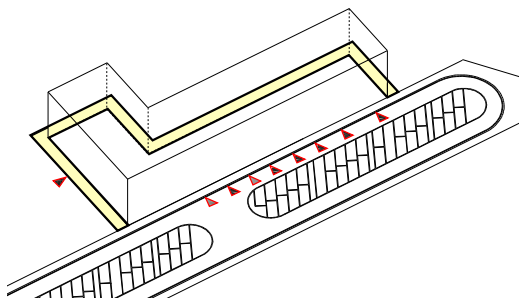
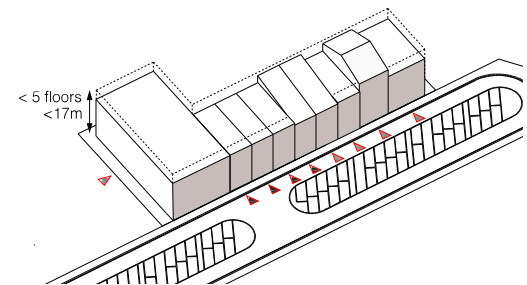
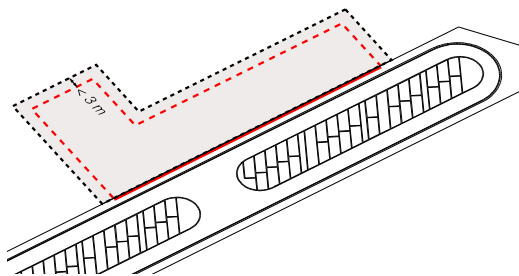
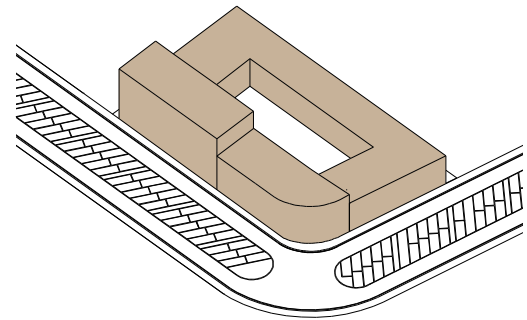
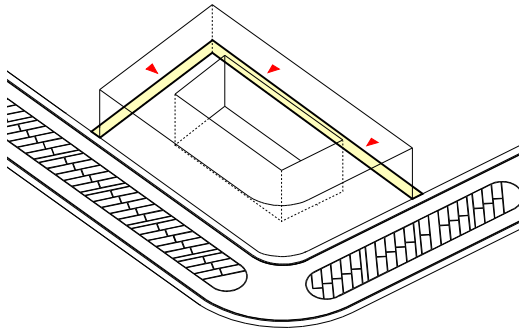
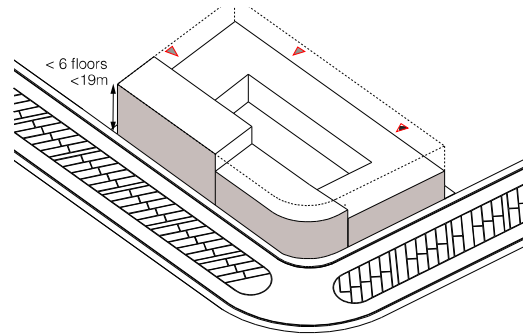
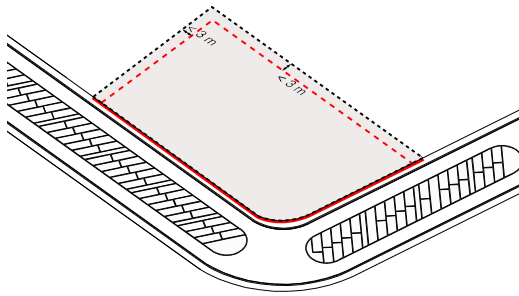
Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'



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



## Skýringarmyndir



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

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

## Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir



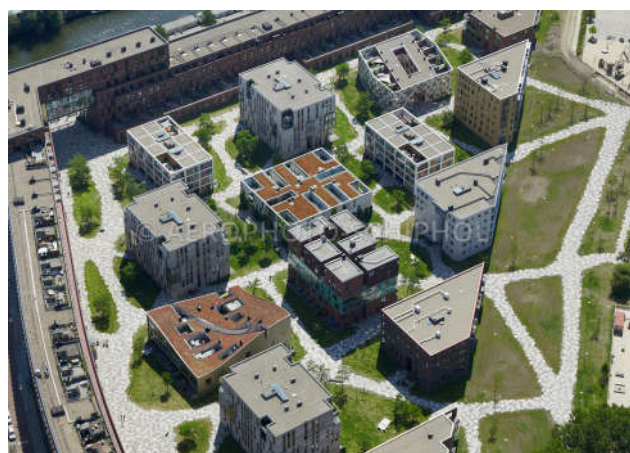
## Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir



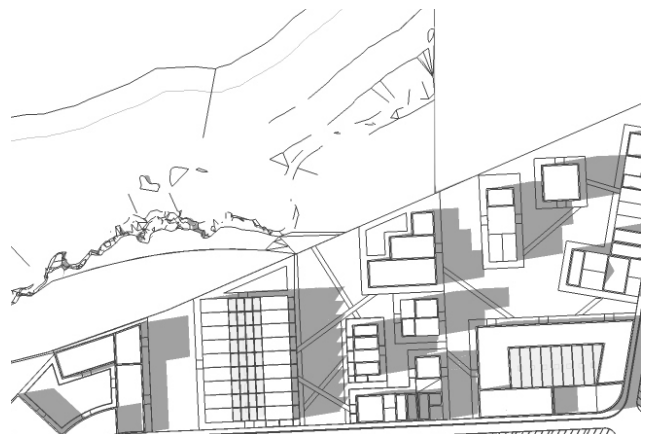
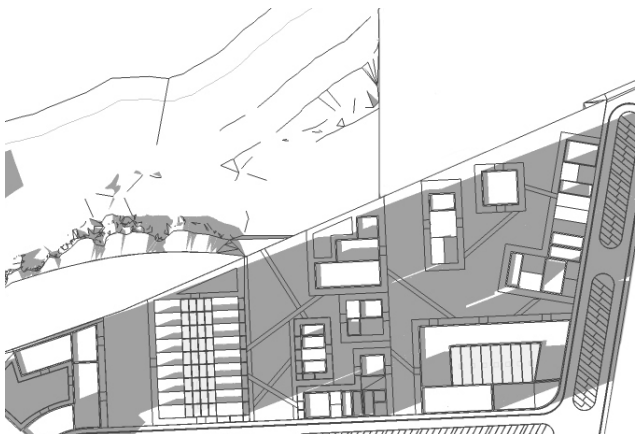
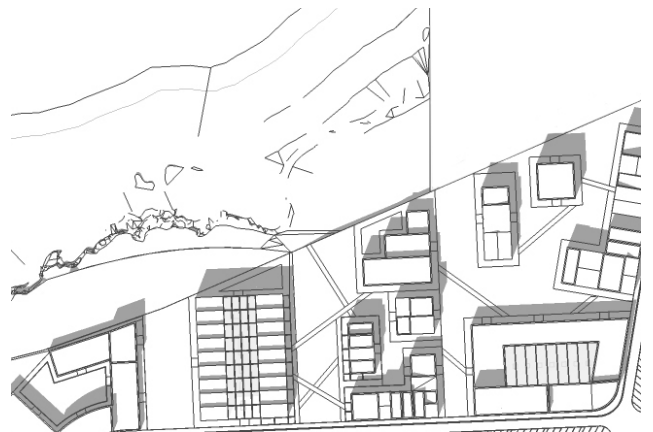
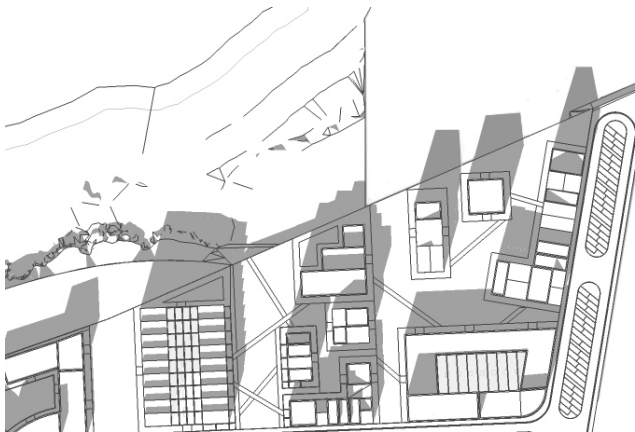
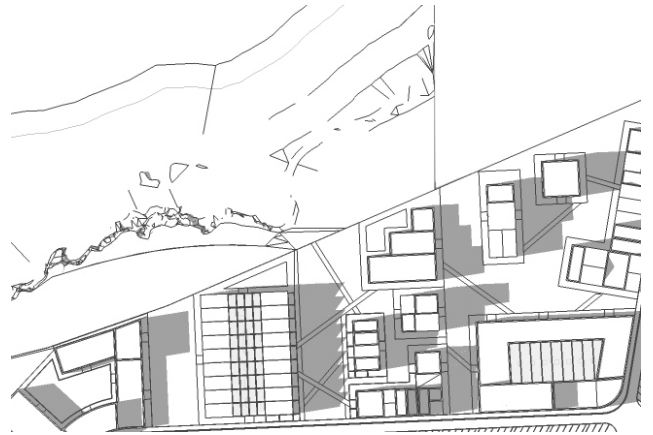
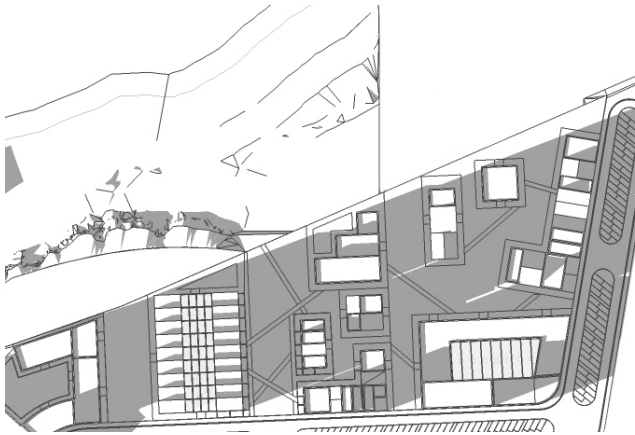
## Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir



## Dæmi um tilraunakenndar byggingargerðir



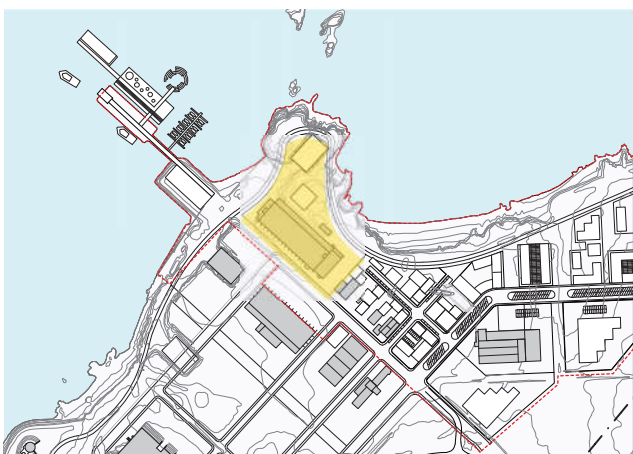
# Skuggavarp



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

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

## Kvikmyndarþorp 1 [C]



Svæð [C] – kvikmyndarþorp 1 er athafnasvæði á milli Miðstrætis, strandlengju og hafnarsvæðis. Starfsemin er blönduð, en þó eru aðaláherslur á kvikmyndaiðnað. Stórgerðar iðnaðarbyggingar með afgerandi ljósri ásýnd setja svip sinn á staðarandann. Stór og löng iðnaðarskem- ma er endurnýtt sem kvikmyndver, húsið við suðvesturgafi fær nýtt hlutverk sem skrifstofuhúsnæði, hljóð- og mynd- ver.

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



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

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

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





## Kvikmyndarþorp 1 [C] - Yfirbragð byggðar



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



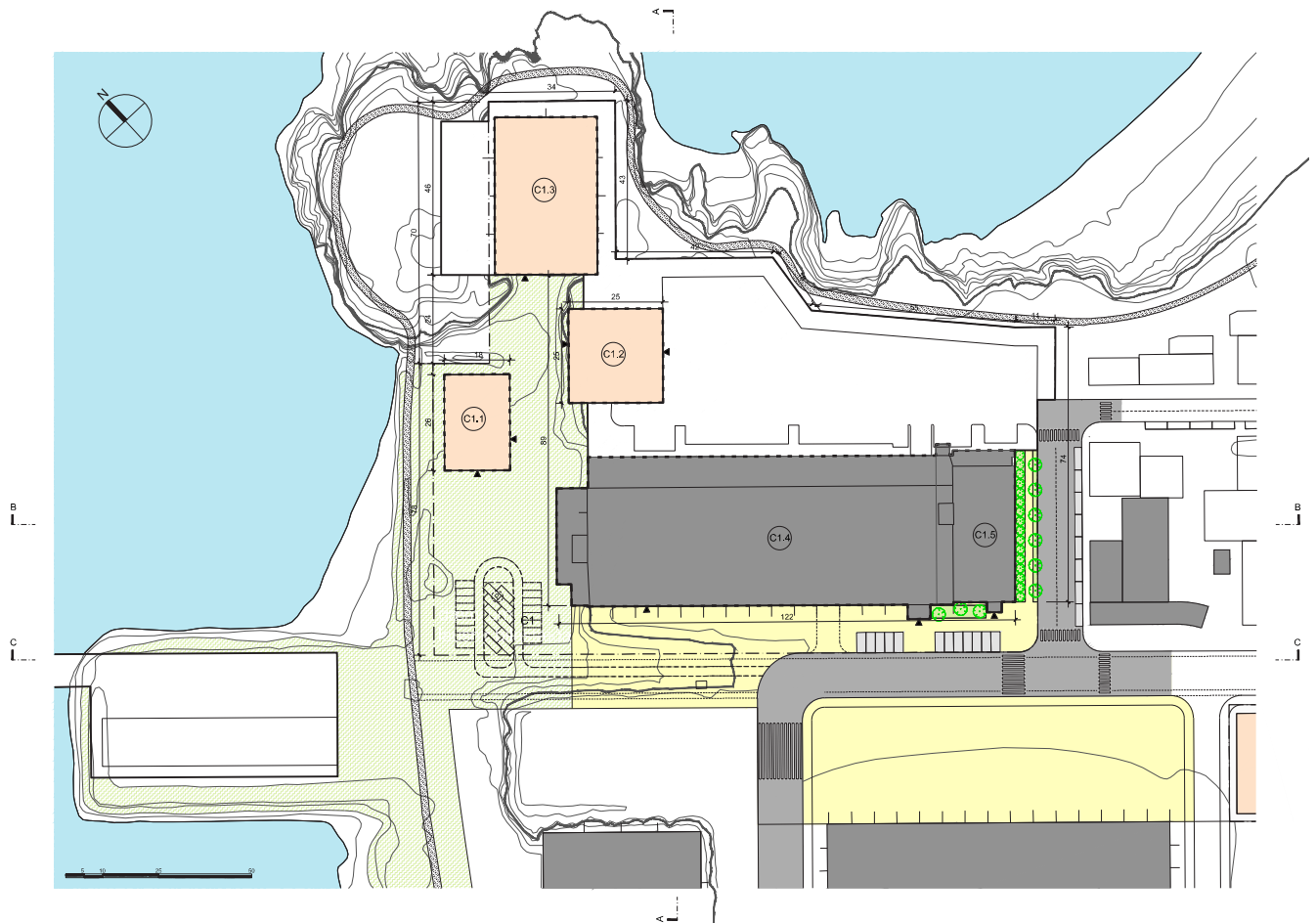
Horft yfir kvikmyndaborg í átt að Miðstræti  
Hafnarsvæði að kvöldi

## Skýringar

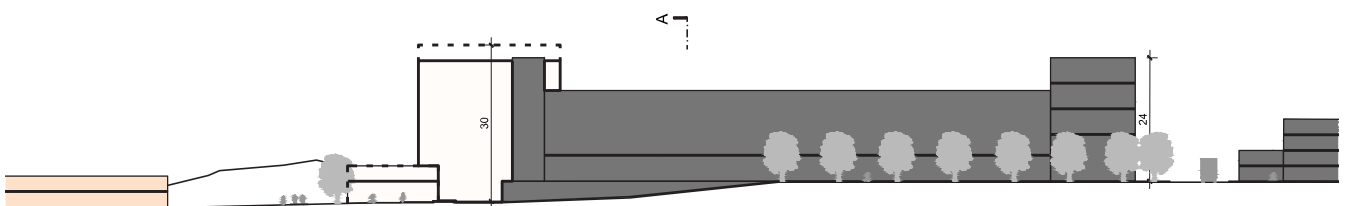
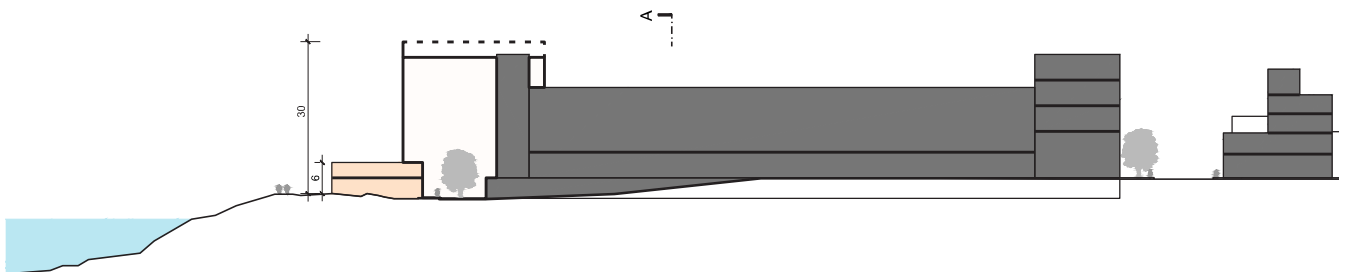
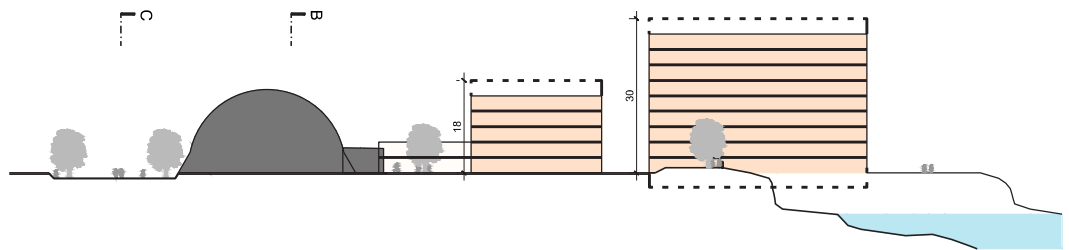
lóðarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningsvæði	
hjólastigar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lóðarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalíngangur húsa	

BYGGINGARMAGN											
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	starfsemi önnur en íbúðarstarfsemi (m <sup>2</sup> )	heildarstarfse mi ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF ofanjarðar	NHF/Lóð	bílastæðapörf eining	bílastæði í almenningsrými
C1	C1.1	12962	6898	0	1362	1362	17238	1.4	1.92	205	18
	C1.2				3844	3844					25
	C1.3				12823	12823					81
	C1.4				4235	4235					28
	C1.5				2663	2663					53
Svæði C		12962	6898	0	24927	24927	17238	1.4	1.92	205	39

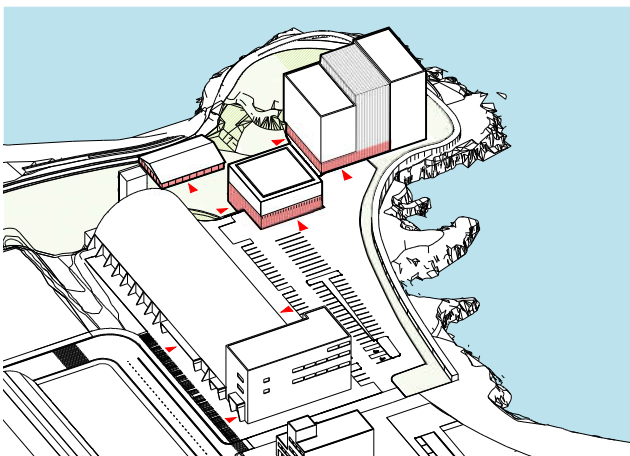
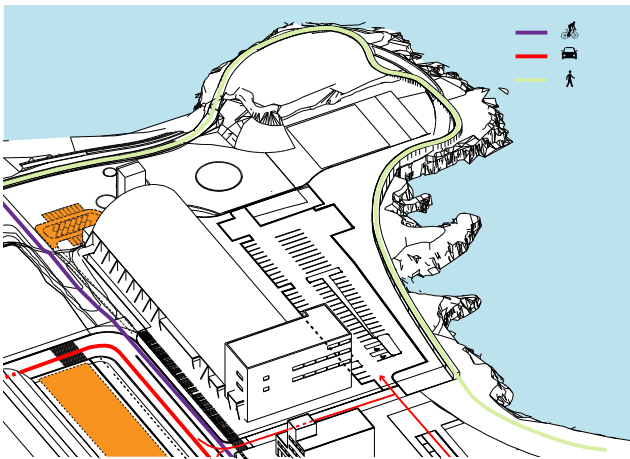
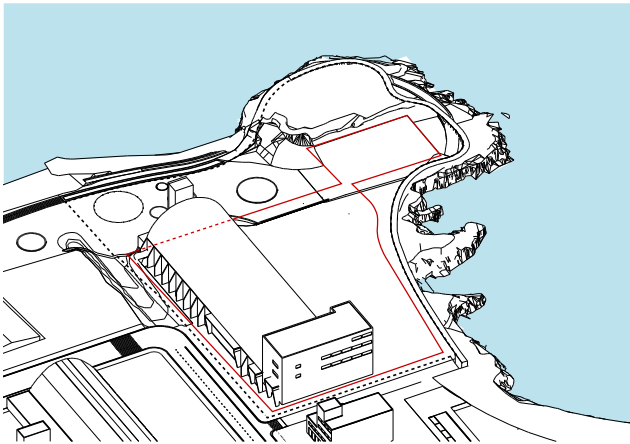
Heildarbyggingarmagn Kvikmyndaþorps 1 [C]  
 Uppdráttur kvikmyndaþorps 1 - Lóð RVK studios [C]



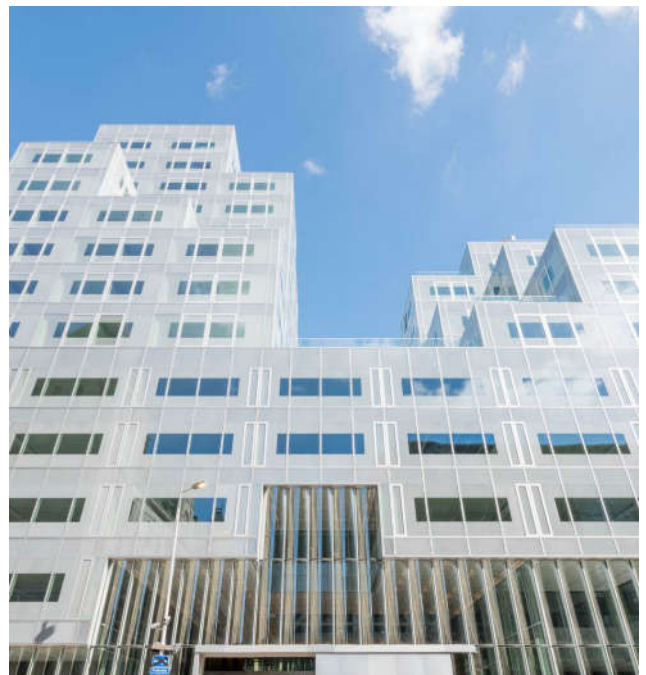
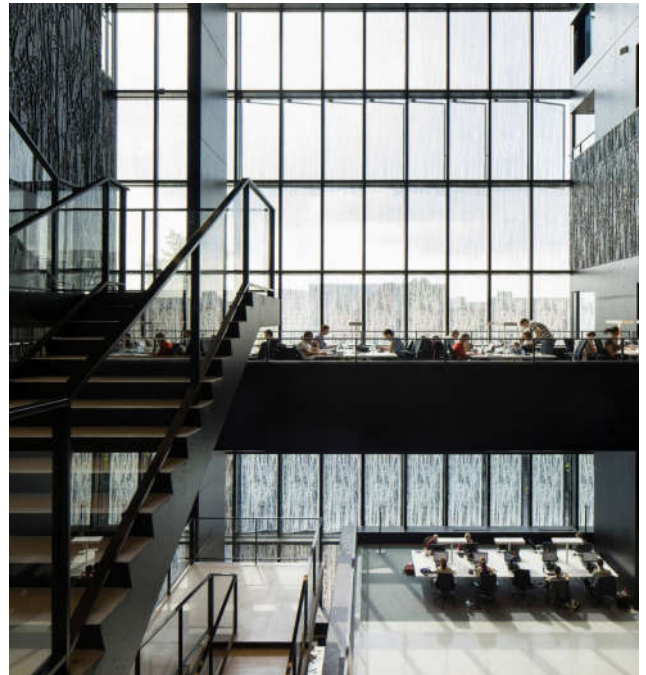
Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er stórgerð 6-10 hæðir. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika.



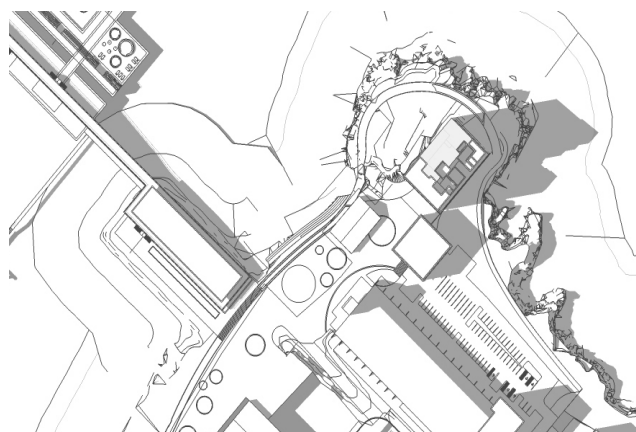
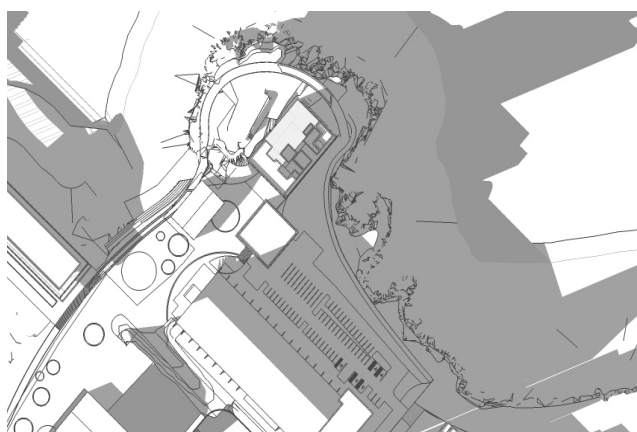
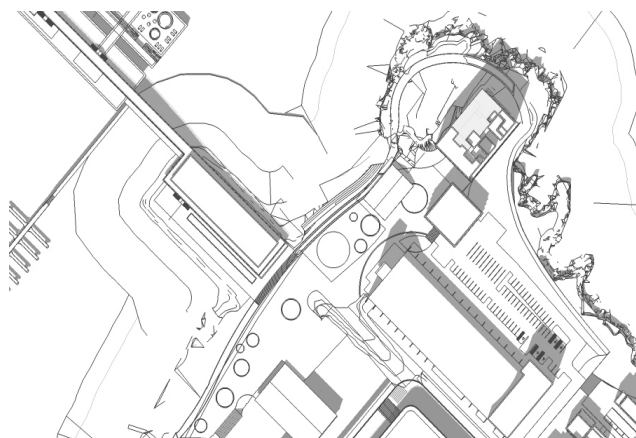
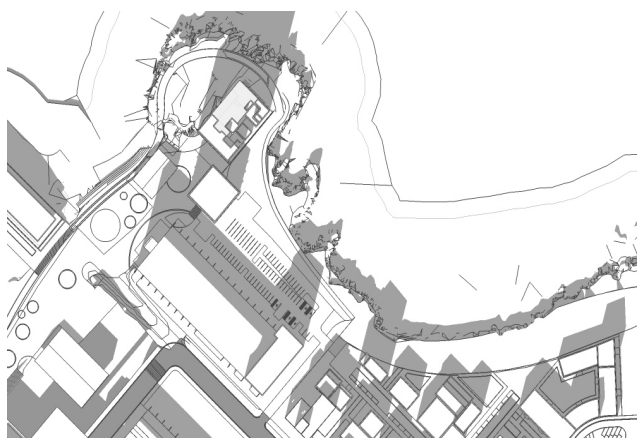
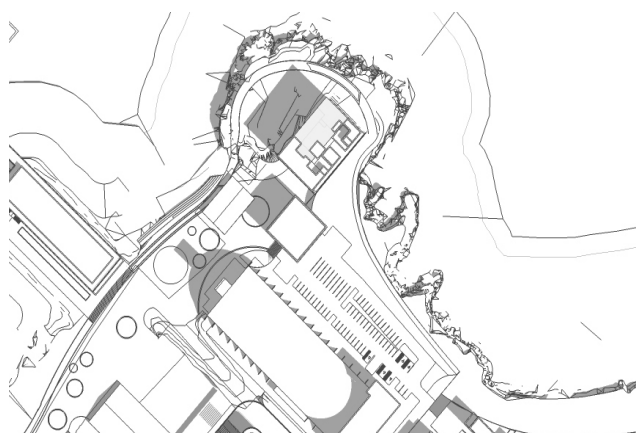
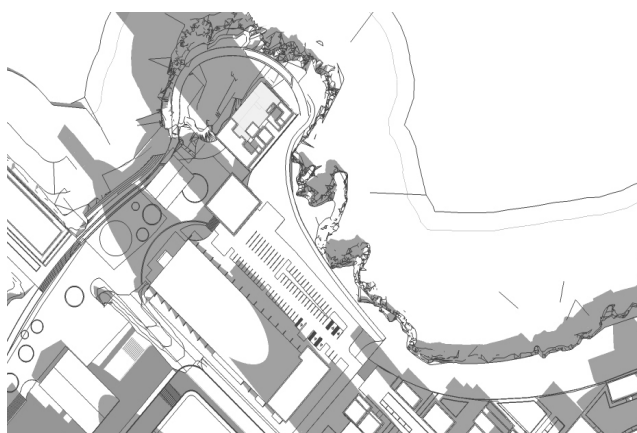
Snið AA', Snið BB', Snið CC'



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



# Skuggavarp

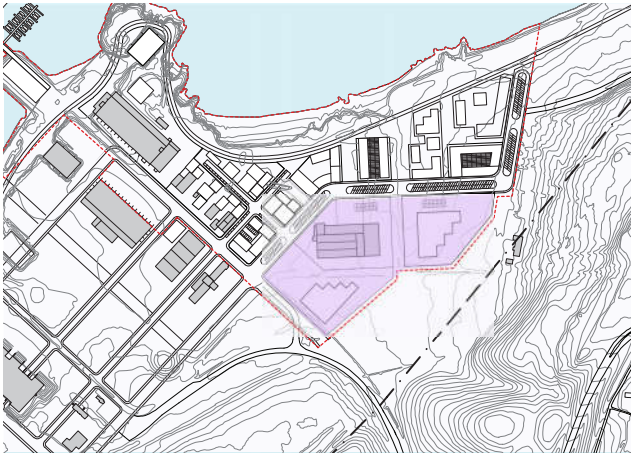


21 mar 10:00, 13:30, 17:00

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



## Kvikmyndaborp 2 [D]



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



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

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



Yfirbrað byggðar Kvíkmyndaþorps 2 [D].

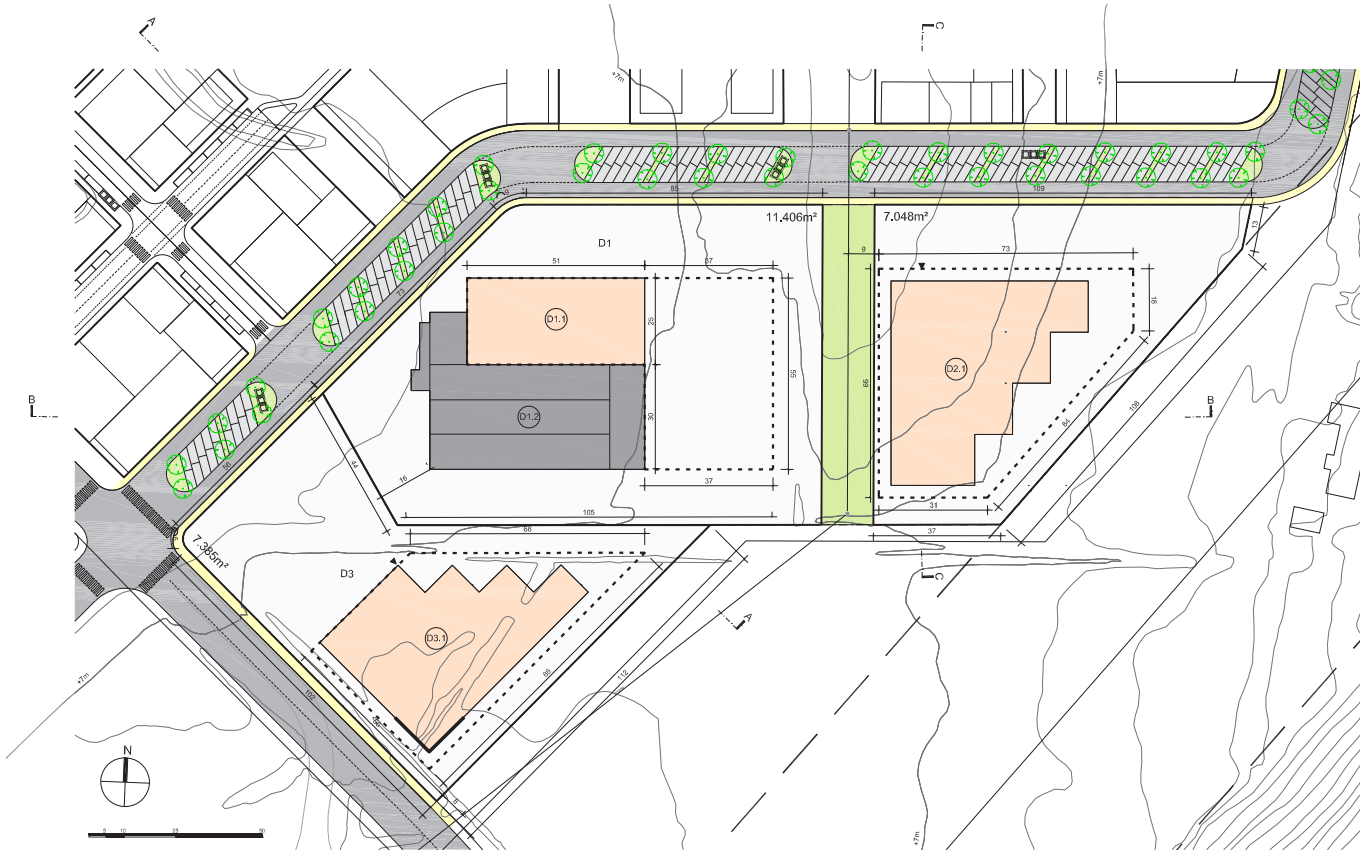
## Skýringar

lóðarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningssvæði	
hjólastígar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lóðarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalíngangur húsa	

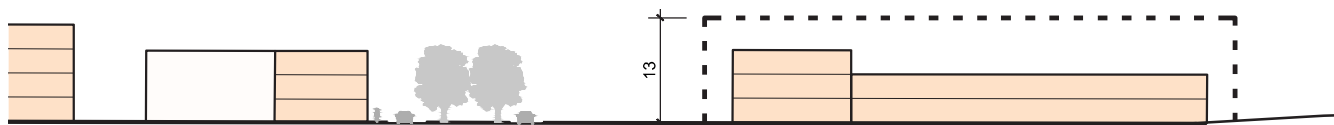
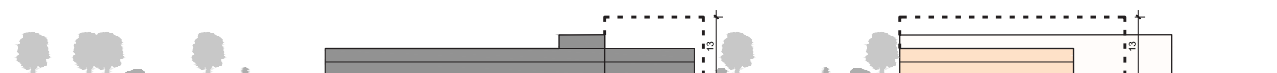
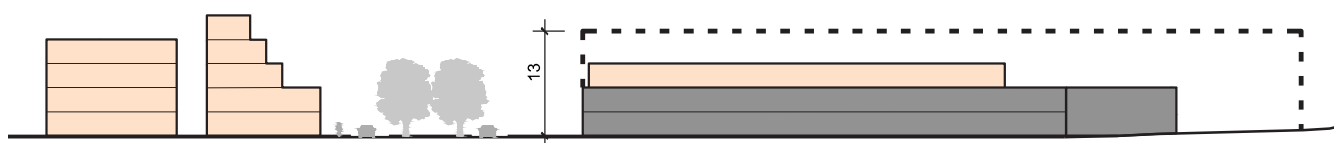
## BYGGINGARMAGN

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

Heimilað heildarbyggingarmagn Kvikmyndaþorps 2 [D]

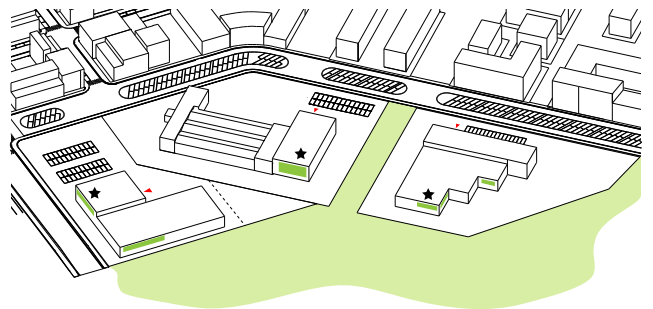
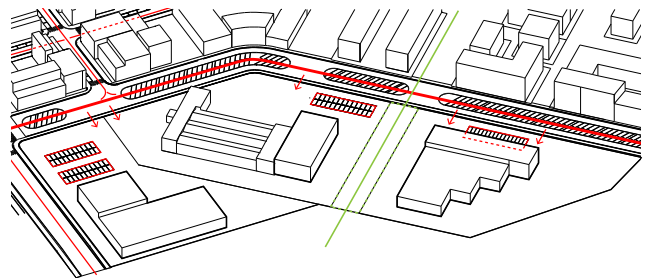
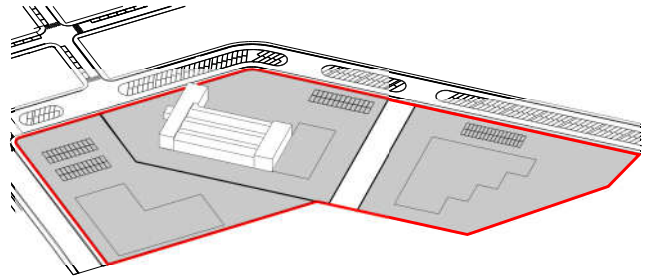


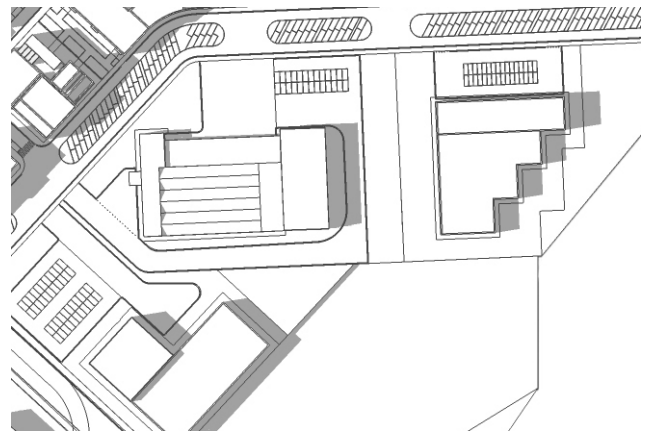
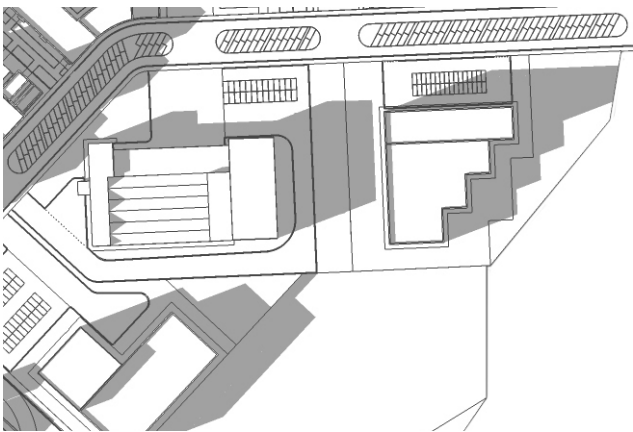
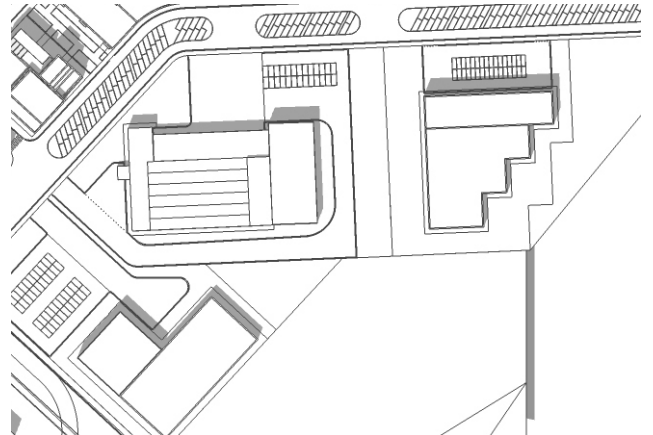
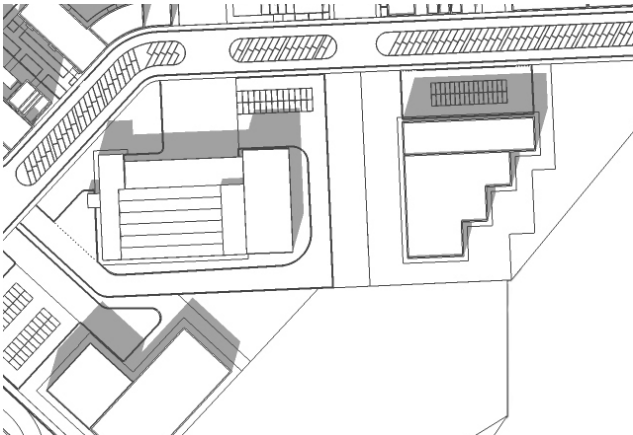
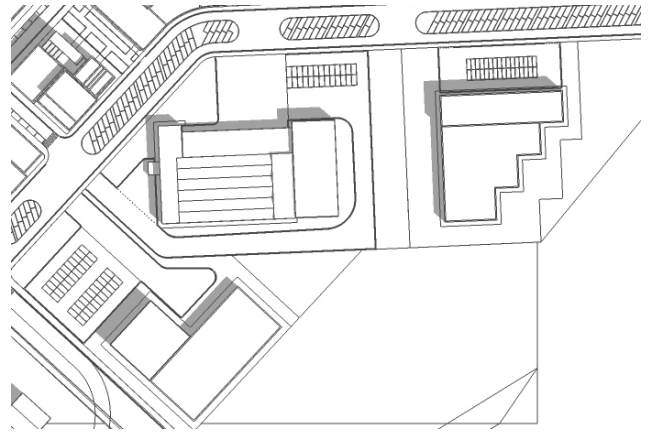
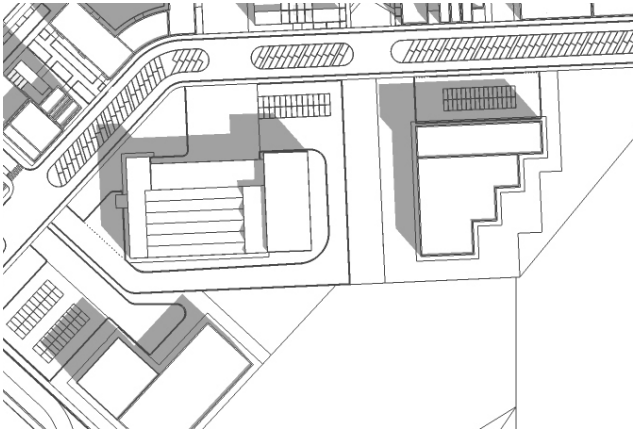
Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er hefðbundin atvinnuhúsnæði í bland við skrifstofuhúsnæði. Hámarkshæðir byggingar er 13 metrar. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika til að koma fyrir byggingum á reit.



Snið AA', Snið BB', Snið CC'







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

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



## Hafnarhverfi [E]



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

Miðstrætis, vestan kvikmyndahúss 1 Þar koma saman grænir samgöngumáttar eins stoppistöð fyrir vatnastrætó, aðstæða fyrir hjólaleigu og göngu- og hjólréiðastígur sem liggur meðfram allri strandlengjunni og tengist stígakerfi nærliggjandi íbúðarhverfa.

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



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



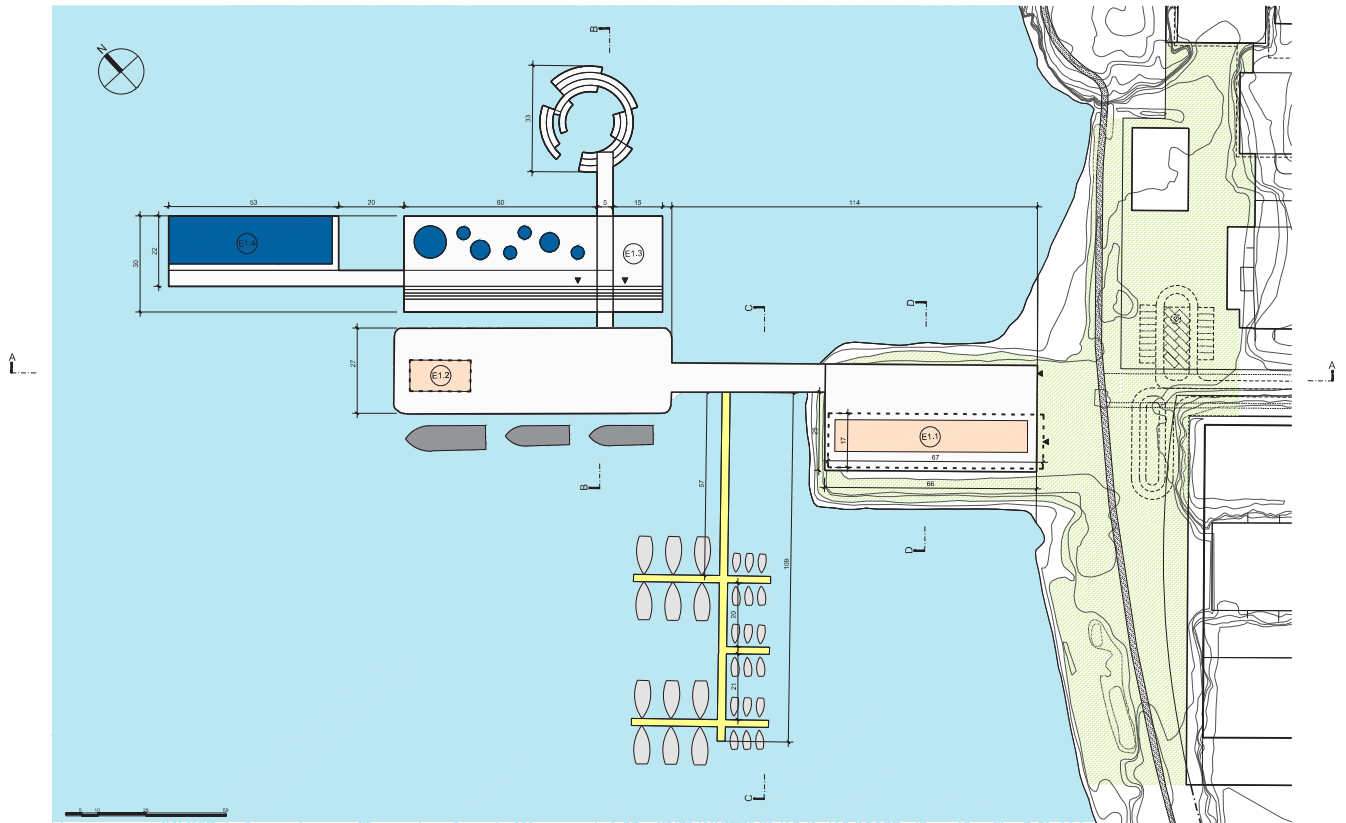
## Skýringar

lóðarmörk	
núverandi byggingar	
nýir vegir	
nýbyggingar	
fótgangandi vegfarendur	
græn almenningsvæði	
hjólastígar	
mörk skipulagssvæðis	
óbundin byggingarlína	
tré og runnar	
lóðarnúmer	
bílastæði á yfirborði	
aðalíngangur húsa	

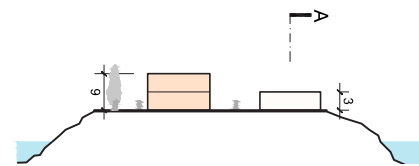
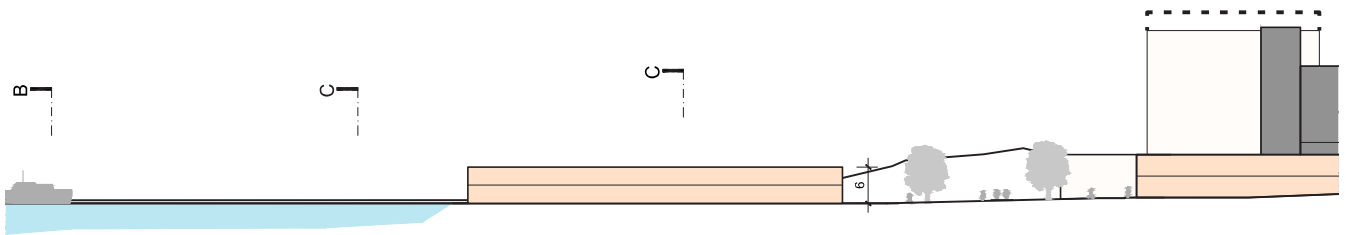
## BYGGINGARMAGN

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

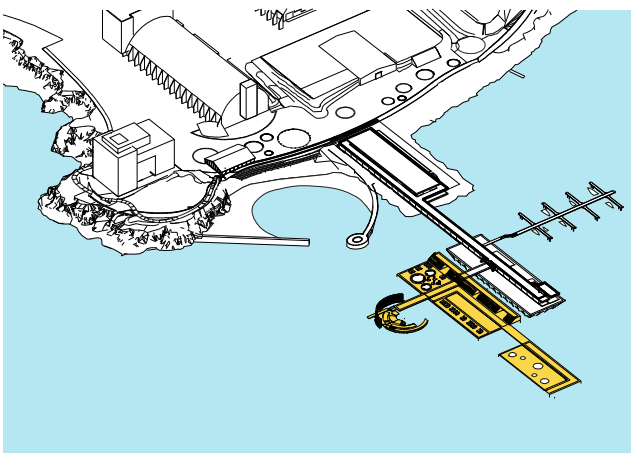
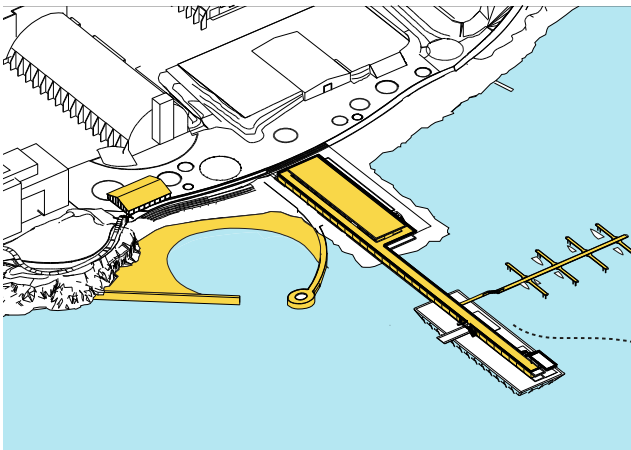
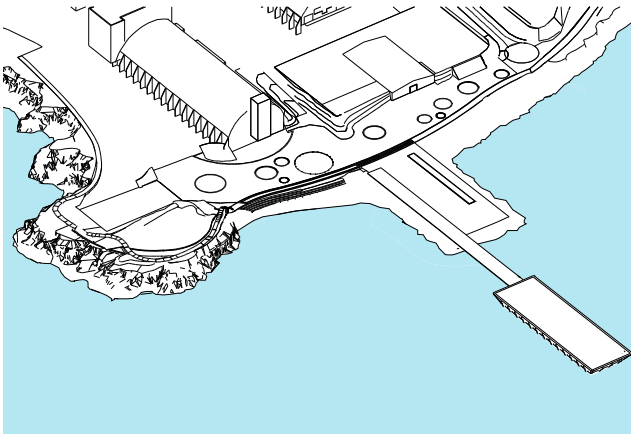
Heimilað heildarbyggingarmagn Hafnarsvæðis [E]  
Uppdráttur Hafnarsvæðis [E]



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



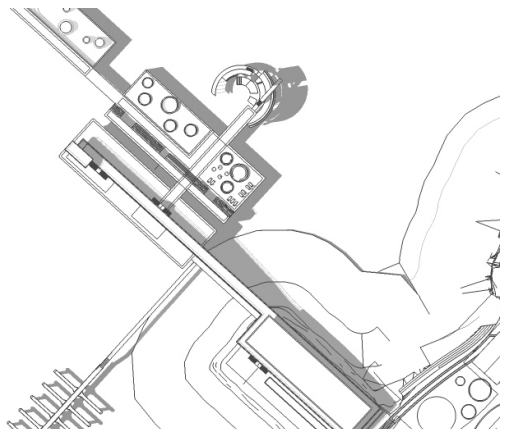
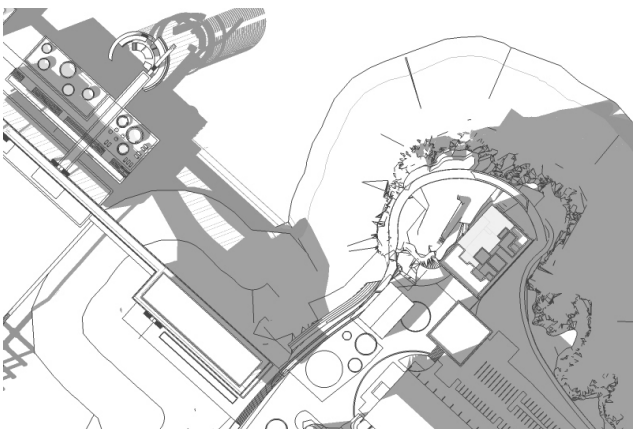
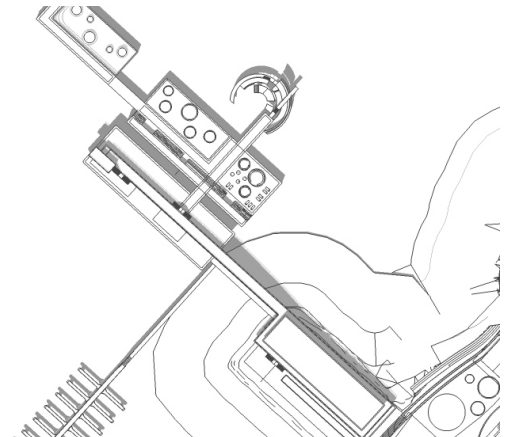
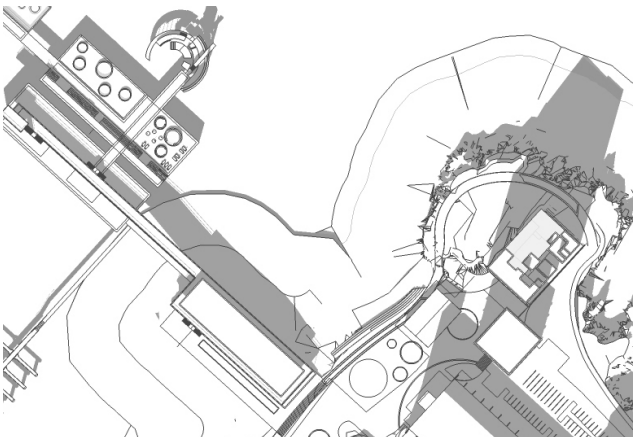
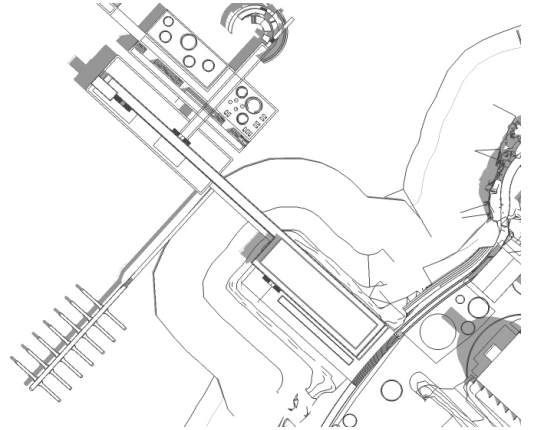
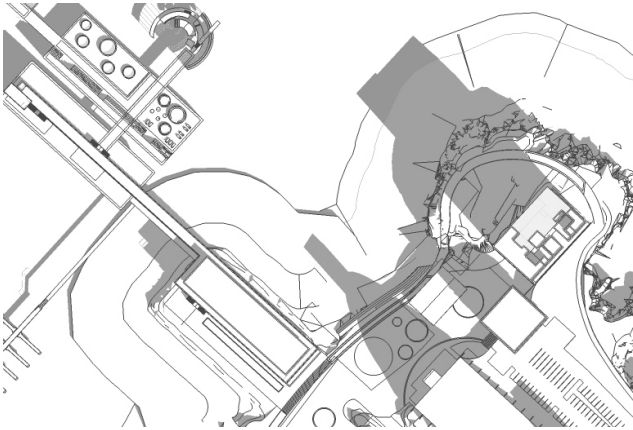
Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'



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



# Skuggavarp



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

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



## 5.5 Samgöngur, aðkoma og umferð

### 5.5.1. Aðkoma

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

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

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

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

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



Aðkoma og umferð

### 5.5.2 Almenningsgangur

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

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

### 5.5.3. Vatnastrætó

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

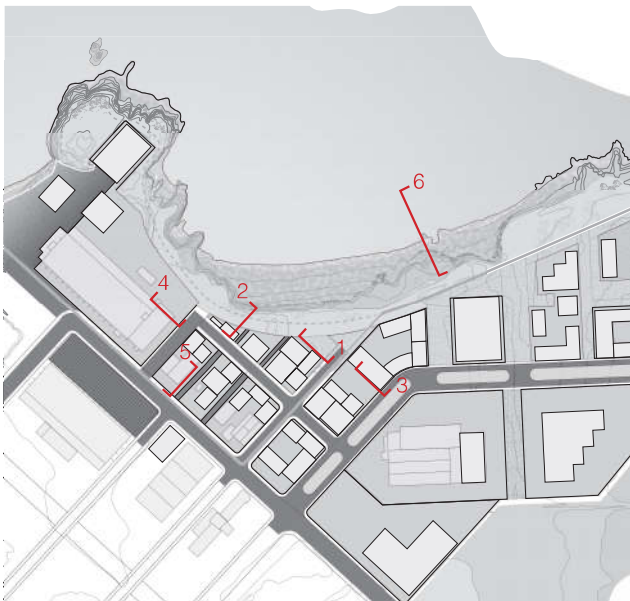
evrópskum hafnarborgum, s.s. Stokkhólmi, Danmörku, Rotterdam og Amsterdam.

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

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



## 5.6 Götugerðir



### 5.6.1. Miðstræti

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

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

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

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

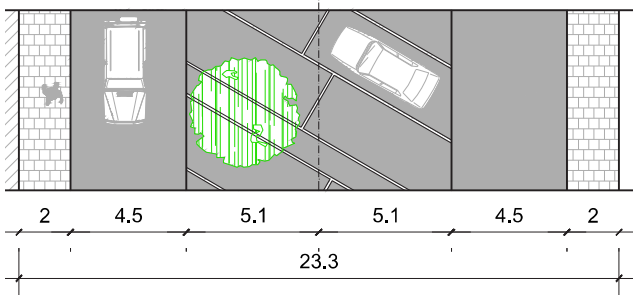
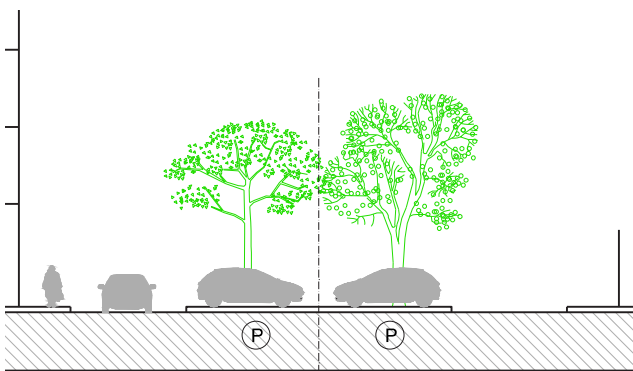
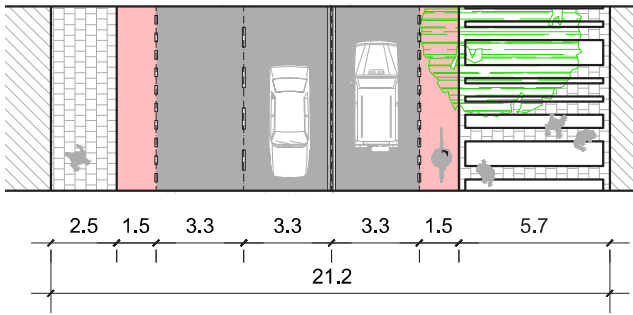
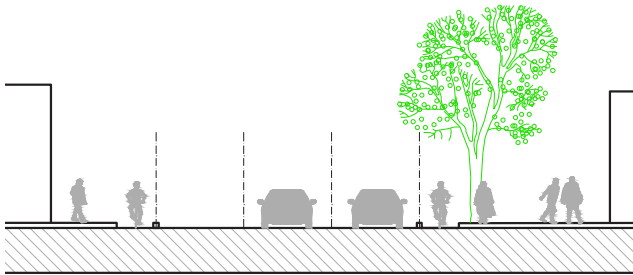
### 5.6.2. Breiðgata

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

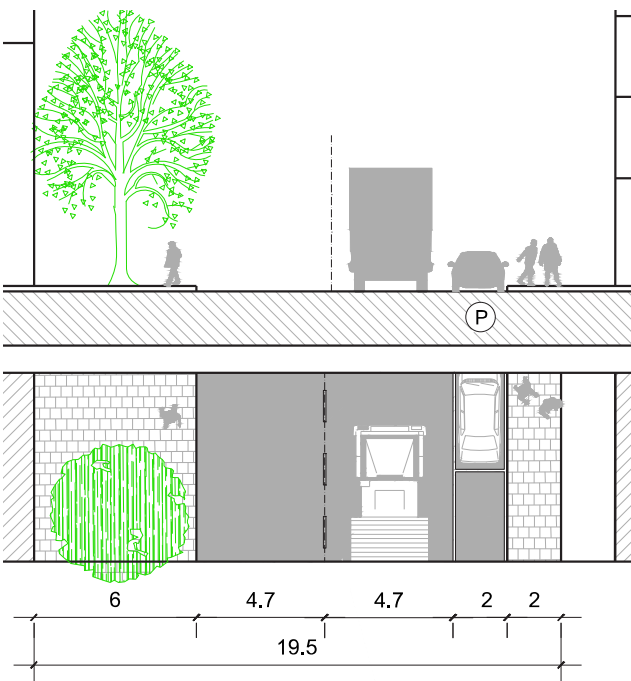
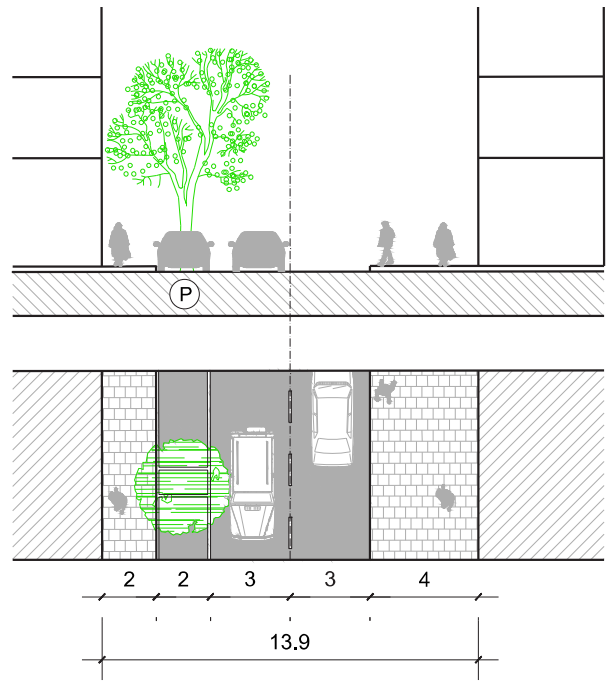
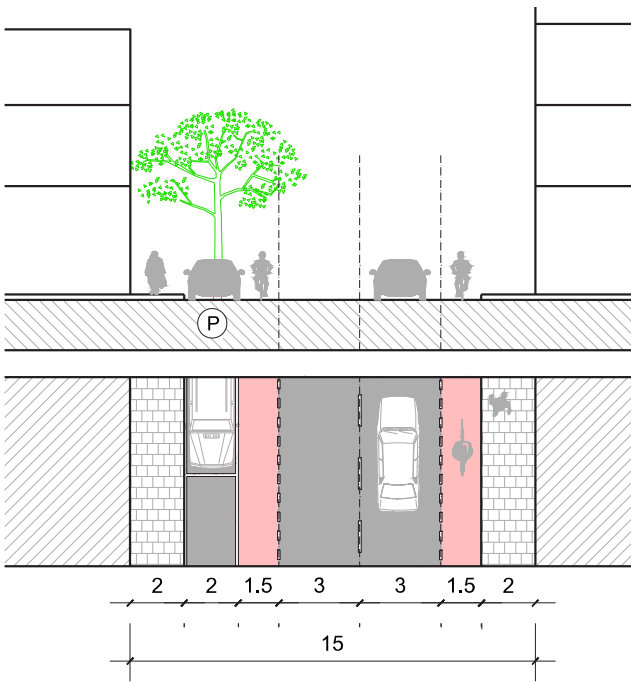
1. Breiðgatan sem er tvíakstursgata, er hugsuð sem grænt andrými á milli athafnasvæðis og íbúðarsvæðis. Fyrir miðju götunnar er bílastæðum á yfirborði ásamt gróðri komið fyrir sem myndar samfelt, grænt belti og mýkir jafnframt suðurhlið íbúðarhverfisins.
2. Breiðgatan hýsir bílastæði á yfirborði á heil-drænan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

### 5.6.3. Borgargötur

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



Snið 5,3



Snið 1,2,4

#### 5.6.4 Hjólreiða- og göngustígar við sjávarsíðu

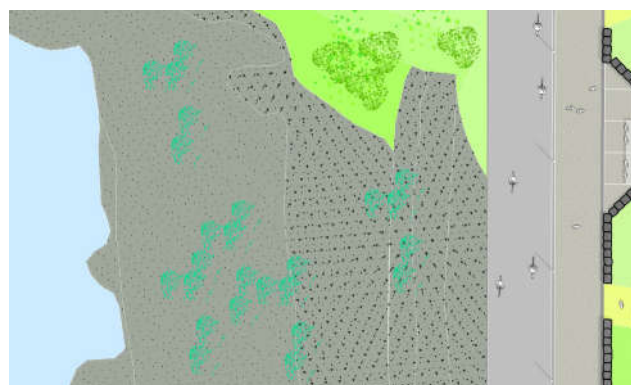
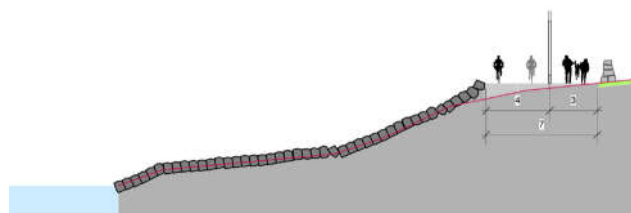
Sjávarsíðan er mikilvægt almenningsrými í Gufunesi sem tengist við Hamrana til norðausturs og við Bryggjuhverfið til suðvesturs. Strandlengjan er hluti af strandlengju í borgarumhverfinu og mun í nýju deiliskipulagi við Gufunes ávalt vera opið og aðgengilegt almenningi.

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

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

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

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



Snið 6



Kafli 6

## **Almennir skilmálar**



## 6.1 Lausn bílastæða

Skýringarmyndin sýnir hvernig bílastæðamál eru leyst, bæði á einkalóðum sem og í almenningsrými. Myndin sýnir áætlaðan fjölda stæða á yfirborði. Við útreikninga fjölda bílastæða á lóð er reiknað með hámarks nýingu lóðar, starfsemi auk bílastæða á yfirborði sem dragast frá bílastæðakvöð hvernar lóðar fyrir sig.

Myndin sýnir einnig hvernig bílastæðamál eru tímabundin leyst í almenningsrými, t.d. á álagstímum kvikmyndavars eða í tengslum við stóra viðburði.

- bílastæði á yfirborði
- - - tímabundin lausn bílastæði á álagstíma
- - - bílastæðakjallara
- uppbyggingarsvæði
- AREA 0** hverfi / svæði
- 12-345** fjöldi stæða
- 123** áætlaður fjöldi stæða í kjallara (30m<sup>2</sup>/stæði)
- innkeyrsla í bílastæðakjallara



Bílastæði

## 6.2 Heildarbyggingarmagn

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Hönnun og uppdrættir

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

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

### 6.4 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.

### 6.5 Mæli- og hæðarblöð

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

### 6.6 Byggingareitir og byggingalínur

Byggingareitir 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. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða innan byggingareits.

### 6.7 Byggingareitir

Byggingareitir 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. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða innan byggingareits. Í uppdrætti eru tvennskonar byggingareitir, annarsvegar reitir þar sem aðilum er frjálst að koma fyrir byggingum á reitum, og hinsvegar reitir þar sem kröfur eru gerðar um að byggja upp að skilgreindri byggingarlínu.

## 6.8 Byggingarlína

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

## 6.9 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.

## 6.10 Útbyggingar

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

## 6.11 Uppbrot, inndregnar hæðir og kennileiti

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

## 6.12 Húsagerðir

Gert er ráð fyrir margskonar húsagerðum eru á uppbyggingarsvæðinu:

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

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

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

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

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

## 6.13 Þakform og lyftuhús

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

## 6.14 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, hver kroppur með sjálfstætt yfirbragð og ásýnd.

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

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

## 6.15 Salarhæð

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

## 6.16 Stigahús og svalargangar

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

## 6.17 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.

## 6.18 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 bílastæðakjallara/hús utan lóðarmarkna viðkomandi byggingarreits. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir. Deiliskipulag Gufunes styðst við eftirfarandi bílastæðas-

tuðla:

- 1 bílastæði á 100 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis
- 0.2 bílastæði á námsmannaíbúð
- 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> verslunar, skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis
- 1 stæði á 130 m<sup>2</sup> hótels
- 1 stæði á 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Hjólástæði skulu vera sem næst inngangi

### 6.18.1 Svæði [A] Miðsvæði

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

### 6.18.2 Svæði [B] Íbúðarsvæði

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

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

### 6.18.3 Svæði [C] Kvikmyndaborp 1

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

#### 6.18.4 Svæði [D] Kvikmyndapörp 2

Reitur D eru hreinir atvinnuhúsnæðisreitir. Lágreistar, 1-3 hæða iðnaðarskemmur í bland við skrifstofuhúsnæði. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir starfsmenn og viðskiptavini á einkalóðum. Ef þörf reynist vera fyrir fleiri stæðum, þá er mögulegt að koma þeim fyrir í kjallara undir húsum eða á þaki atvinnuhúsnæðis.

#### 6.18.5 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. hjólréiðaleigu, stoppustöð fyrir vatnastrætó, búningasklefa, baðaðstöðu ásamt kaffihúsi. Ekki er gert ráð fyrir langtíma(stæðum) á reitnum, en gert er ráð fyrir afgreiðslu og losun aðfanga, stæði fyrir fatlaða, auk kiss&ride rýmis

#### 6.18.6 Samnýting bílastæða

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

#### 6.18.7 Deiliahagkerfi bíla

Borgarstjóri hefur skipað starfshóp sem falið er það verkefni að kanna grundvöll fyrir byggingu hagkvæmra tilraunaíbúða í Gufunesi. Hluti af vinnunni er að kanna hvernig deiliahagkerfi bíla geti minnkað eign og notkun einkabíla, m.a. með notkun bílaflota sem byggist á deiliahagkerfi íbúa á svæðinu. Með þessu má gera ráð fyrir að þörf á einkabílastæðum mun minnka. Tveir reitir hafa verið eyrnamerkir á deiliskipulagsupprætti fyrir tilraunakenndar íbúðargerðir; B1.3 og B1.4, samtals rúmlega 12.400 m<sup>2</sup> byggingarmagn, eða áætlaðar 120-160 íbúðir.

#### 6.18.8 Sveigjanlegar bílastæðalausnir á álagstímum

Í Gufunesi eru fyrirtæki í skapandi iðnaði mikilvægur hluti af fyrirtækjarekstri á svæðinu. Fyrirtæki viðriðin framleiðslu á kvikmyndum, skipulagningu á viðburðum eða sjónvarpsútsendingum þarf að þjóna með bílastæðapörf, sem ógerlegt er að greina til hlýtar, sérstaklega á álagstímum. Til að svara sibreytilegri bílastæðapörf eru nokkrir staðir í almenningssvæðinu eyrnamerkir fyrir tímabundnar lausnir, s.s. í Miðstræti og á milli kvikmyndavers Rvk studio, C1.4 og byggingaþyrpinga á reitum C1.1, C1.2, og C.1.3

## 6.19 Bílgeymslur

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

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

## 6.20 Útlit og yfirbragð

### 6.20.1 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.

### 6.20.2 Útlit og aðkoma hönnuða

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

### 6.20.3 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 frjáltsari.

### 6.20.4 Útlit og yfirbragð lóða gróður

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

hún tekin í notkun.

### 6.20.5 Lýsing

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

## 6.21 Íbúðargerðir, stærðir og fjöldi

Heimilaður fjöldi íbúða takmarkast við heildarbyggingarmagn fyrsta áfanga sem er ca 60.000 m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi íbúða á uppbyggingsvæðinu er háð stærð íbúða. Stefnt er að blöndun íbúðargerða og íbúðarstærða innan hverrar lóðar sem stuðlar að fjölbreytileika í samsetningu íbúa og félagslega blöndun. Gististarfsemi er heimil á öllum svæðum nema í svæði B. Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

- eins herbergja íbúðir frá ca 30-45 m<sup>2</sup>;
- tveggja herbergja íbúðir frá ca 46-60 m<sup>2</sup>;
- þriggja herbergja íbúðir frá ca 61-80 m<sup>2</sup>;
- fjögurra herbergja íbúðir frá ca 81-110 m<sup>2</sup>;
- fimm herbergja íbúðir frá ca 111-150 m<sup>2</sup>.

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

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%  
Ef íbúðir eru ætlaðar Félagsbústöðum, má hlutfall 1-2 herbergja íbúða fara upp í að hámarki 60%.

Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 33%.  
Ef íbúðir eru ætlaðar Félagsbústöðum, má hlutfall einnar íbúðagerðar fara upp í að hámarki 40%.

Ef íbúðir eru ætlaðar er til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, gilda eftirfarandi skilmálar um íbúðargerðir og stærðir. Íbúðarfjöldi miðast við að meðalstærð íbúða sé um 80 m<sup>2</sup> brúttó og sameign um 15%.

- eins herbergja íbúðir frá ca 30 m<sup>2</sup>, 35 m<sup>2</sup> brúttó
- tveggja herbergja íbúðir frá ca 45 m<sup>2</sup>, 53 m<sup>2</sup>

- þriggja herbergja íbúðir frá ca 70 m<sup>2</sup>, 82 m<sup>2</sup>
- fjögurra íbúðir frá ca 85 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>
- fimm herbergja íbúðir frá ca 100 m<sup>2</sup>, 118 m<sup>2</sup>

## 6.22 Sorp og endurvinnsla

Heimilisúrgangur er hirtur úr djúpgámum sem losaðir eru með krana. Gámarnir skulu 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.

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

## 6.23 Göngu- og hjólastígar

Göngu og hjólastígar eru teiknaðir á uppdrátt. Breidd stíga er samkvæmd stöðlum Reykjavíkurborgar. Þar sem bílastæði liggja þvert á gangstíga eru gangstígar 1m breiðari til að 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.

## 6.24 Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss

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

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



Kafli 7

## Sérskilmálar einstakra lóða

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

## 7.1 Núverandi þyrping iðnaðarhúsa

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

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



## 7.2 Svæði [A] Miðsvæði

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



### 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði

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

ra en 15% af flatarmáli þaka húsnæðis

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



## 7.4 Svæði [C] Kvikmyndaborp 1

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



## 7.6 Svæði [E] Hafnarsvæði

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

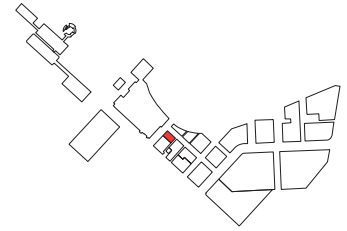
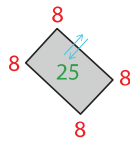


## 7.5 Svæði [D] Kvikmyndaborp 2

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

## 7.7 Miðsvæði - blönduð byggð [A]

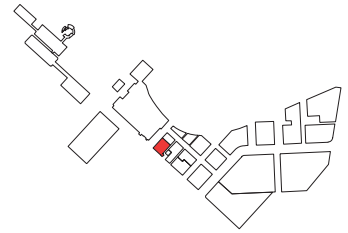
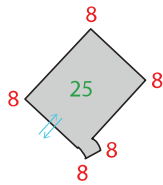
Lóð A1.1



Lóð A1.1	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	441	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	1984	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1543	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	441	
<b>Starfsemi</b>		
Sjá Gufunes - Deiliskipulag		
<b>Skilmálar</b>		
Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	353	
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	1190	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	7	
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	10	
<b>Samtala</b>	17	
Bílastæði í almenningsrými	3	
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	14	



Lóð A1.2



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

**Starfsemi**

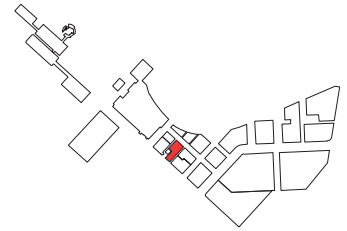
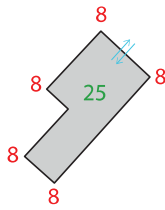
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

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



Lóð A1.3



Lóð A1.3	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	1006	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	4526	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3520	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	1006	

### Starfsemi

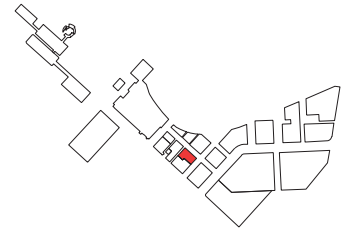
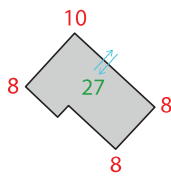
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	805
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	2715
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	16
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	23
<b>Samtala</b>	<b>39</b>
Bílastæði í almenningsrými	7
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningsrými	32



Lóð A1.5



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

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

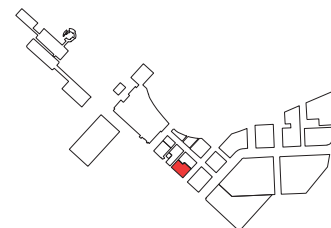
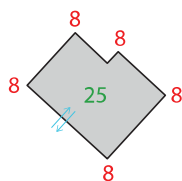
### Skilmálar

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





Lóð A1.6

**Lóð A1.6****Hámark****Athugasemdir**

Lóð m <sup>2</sup>	1086
Núverandi m <sup>2</sup>	936
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	4887
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3801
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	1086

**Starfsemi**

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

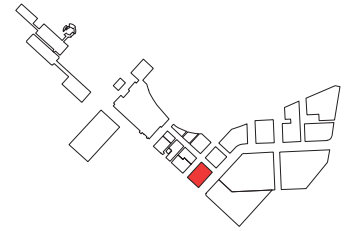
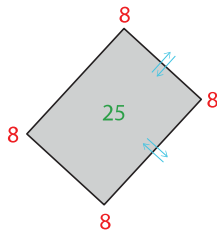
Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1445
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	2356

Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m<sup>2</sup> 29Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1879	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	8455	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	6576	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	1879	

### Starfsemi

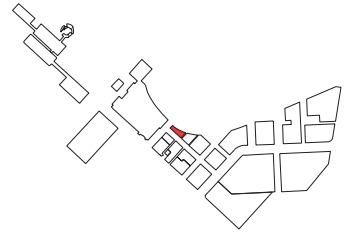
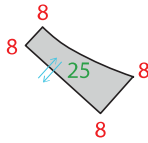
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

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



Lóð A3.1



Lóð A3.1	Hámark	Athugasemdir
----------	--------	--------------

Lóð m <sup>2</sup>	416	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	1872	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1456	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	416	

### Starfsemi

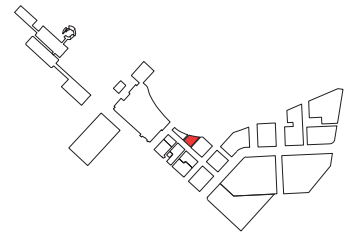
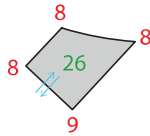
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

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



Lóð A3.2



**Lóð A3.2** **Hámark** **Athugasemdir**

Lóð m <sup>2</sup>	561	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	2524	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1963	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	561	

**Starfsemi**

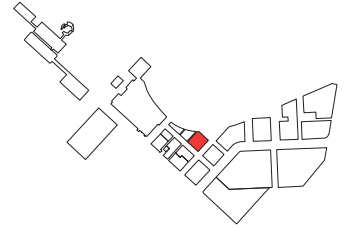
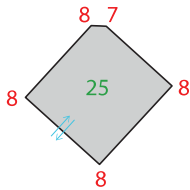
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

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



Lóð A3.3



Lóð A3.3	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	1330	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	5985	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	4655	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	1330	

### Starfsemi

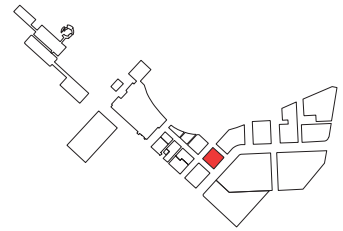
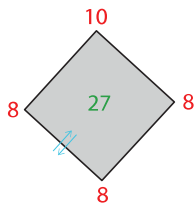
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1064
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	3591
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	21
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	30
<b>Samtala</b>	<b>51</b>
Bílastæði í almenningsrými	9
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	42



Lóð A4.1



Lóð A4.1	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	1406	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	6327	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	4921	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	1406	

### Starfsemi

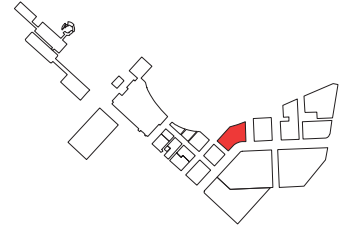
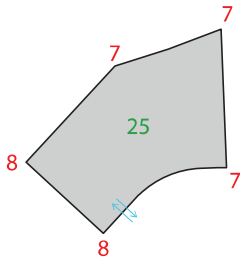
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

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



Lóð A4.2



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

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	2233
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	7535

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

**Samtala** 107

Bílastæði í almenningsrými	20
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	88

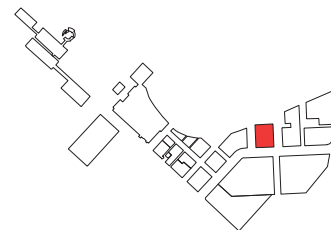
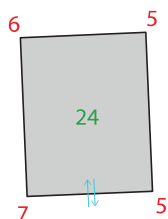






## 7.8 Íbúðarsvæði [B]

Lóð B1.1



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

**Starfsemi**

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

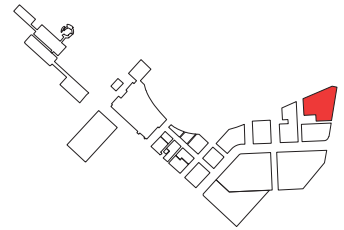
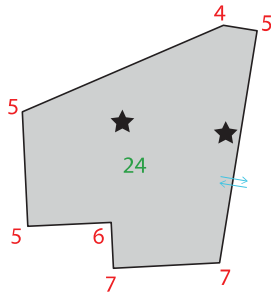
**Skilmálar**

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	0
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	4476
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	37
<b>Samtala</b>	<b>37</b>
Bílastæði í almenningsrými	34
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	4





Lóð B1.3

**Lóð B1.3**

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4771	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	12477	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	7706	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	4771	

**Starfsemi**

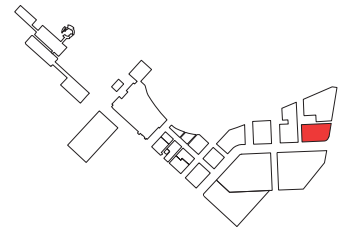
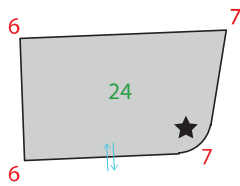
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

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



Lóð B1.4



Lóð B1.4	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	2811	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	7549	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	4738	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	2811	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

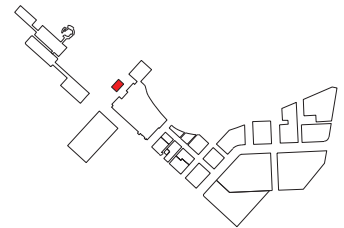
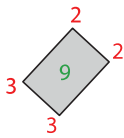
### Skilmálar

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



## 7.9 Kvikmyndaborp 1 [C]

Lóð C1.1

**Lóð C1.1**

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

**Starfsemi**

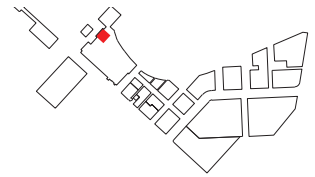
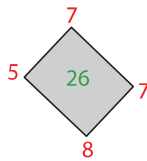
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1362
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	18
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	18
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	18



Lóð C1.2



Lóð C1.2	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	12962*	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	3844	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3844	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

### Starfsemi

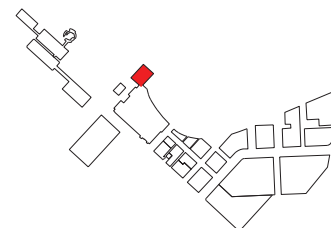
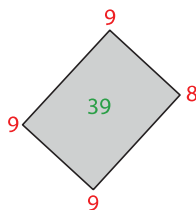
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	3844
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m <sup>2</sup>	25
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	25
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	25



Lóð C1.3

**Lóð C1.3**

	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	12962*	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	13989	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	12823	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	1166	

**Starfsemi**

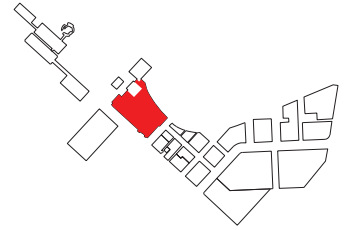
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	12823
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m <sup>2</sup>	81
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	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 <sup>2</sup>	12962*	
Núverandi m <sup>2</sup>	6898	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	6898	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	6898	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

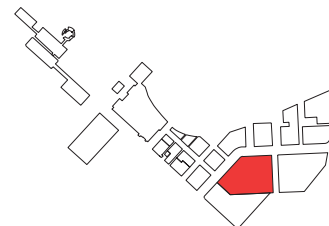
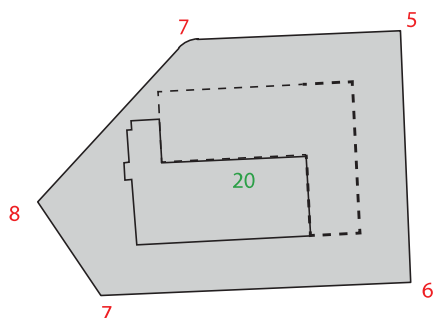
Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	6898
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/150m <sup>2</sup>	81
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	81
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningsrými	81





## 7.10 Kvikmyndarþorp 2 [D]

Lóð D1

**Lóð D1****Hámark****Athugasemdir**

Lóð m <sup>2</sup>	11406	
Núverandi m <sup>2</sup>	3250	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	7130	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	7130	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

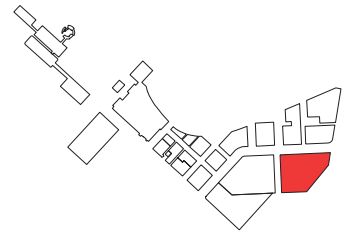
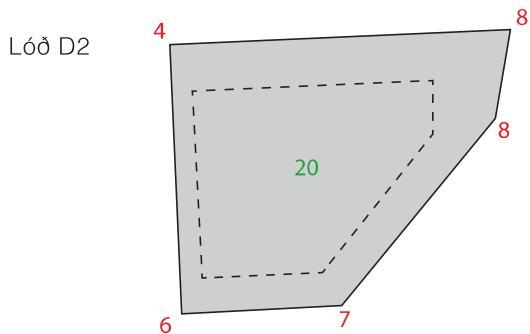
**Starfsemi**

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	7130	
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	0	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m <sup>2</sup>	71	
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0	
<b>Samtala</b>	71	
Bílastæði í almenningsrými	0	
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	71	





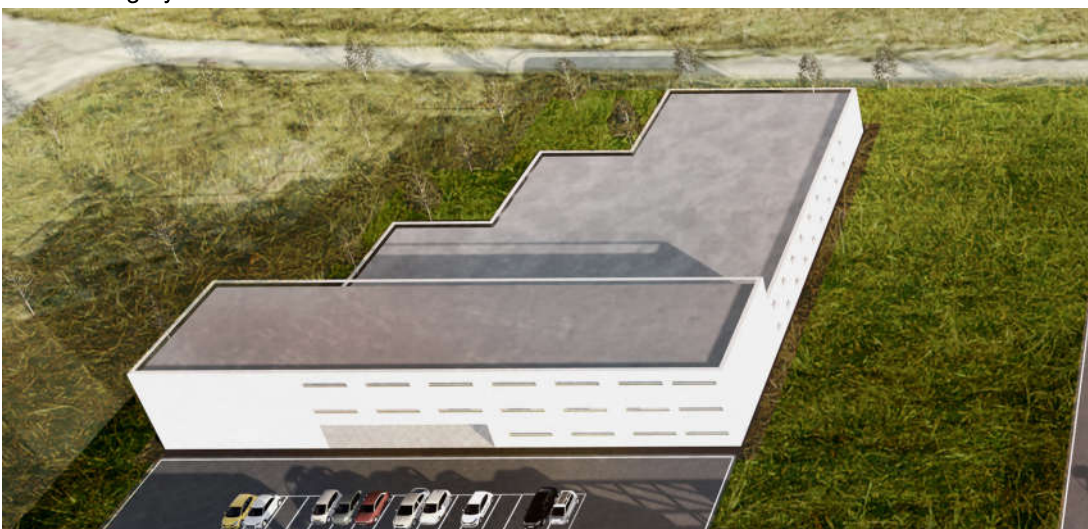
Lóð D2	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	7048	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	3500	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3500	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

### Starfsemi

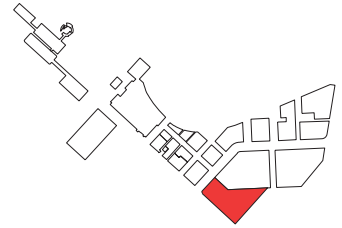
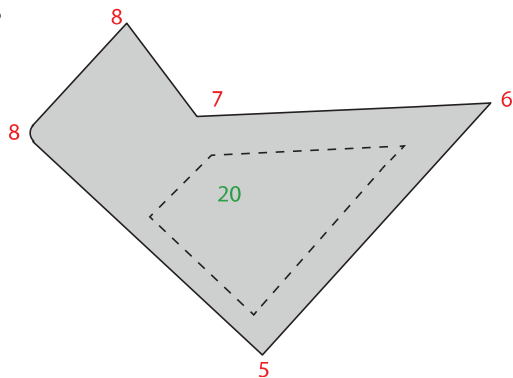
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	3500
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m <sup>2</sup>	35
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	<b>35</b>
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	35



Lóð D3



Lóð D3	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	7385	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	2500	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	2500	
Bilageymslur neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

**Starfsemi**

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

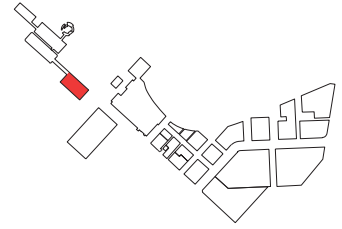
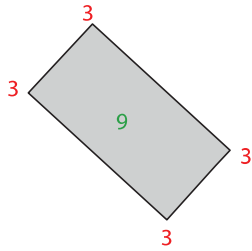
Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	2500
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup>	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m <sup>2</sup>	25
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	25
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	25





## 7.11 Hafnarsvæði [E]

Lóð E1



<b>Lóð E1</b>	<b>Hámark</b>	<b>Lágmark</b>
Lóð m <sup>2</sup>	2198	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	1628	
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	1628	
Bilageymslur m <sup>2</sup>	0	0
<b>Landnotkun</b>		

<b>Lóð E2</b>	<b>Hámark</b>	<b>Lágmark</b>
Lóð m <sup>2</sup>	2730	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	369	
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	369	
Bilageymslur m <sup>2</sup>	0	0
<b>Landnotkun</b>		

Verkkaupi: Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur & Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:  
jvantspijker í samvinnu við Felixx landslagsarkitektar

jvantspijker  
Urbanism Architecture Research by

jvantspijker  
Mathenesserdijk 418f  
3026 GV Rotterdam  
e. [info@jvantspijker.com](mailto:info@jvantspijker.com)  
w. [www.jvantspijker.com](http://www.jvantspijker.com)

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









# REYKJAVÍKURBORG

## UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ

### GUFUNES – HÚSAKÖNNUN



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

08.12.2017

UNNIÐ FYRIR UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ REYKJAVÍKURBORGAR

1. útgáfa 08.12.2017

Unnið að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2017

Húsakönnunin er unnin af Landslagi og Plúsarkitektum.

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

Varðveislumat: Plúsarkitektar; Páll Hjaltason og Arnar Sigurjónsson

Nýjar ljósmyndir: Landslag

Loftmyndir ásamt skýringartexta: LUKR og Landslag

Mynd á forsíðu: Landslag

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

© Reykjavíkurborg 2017

Öll réttindi áskilin

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

## 1 Inngangur

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

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

### 1.1 Afmörkun athugunarsvæðisins og stærð

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

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



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

## 1.2 *Aðferðafræði*

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

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

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

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

---

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

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

## 2 Húsakönnun

### 2.1 *Staðhættir*

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

### 2.2 *Byggðapróun*

#### 2.2.1 *Áburðarverksmiðjan í Gufunesi*

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

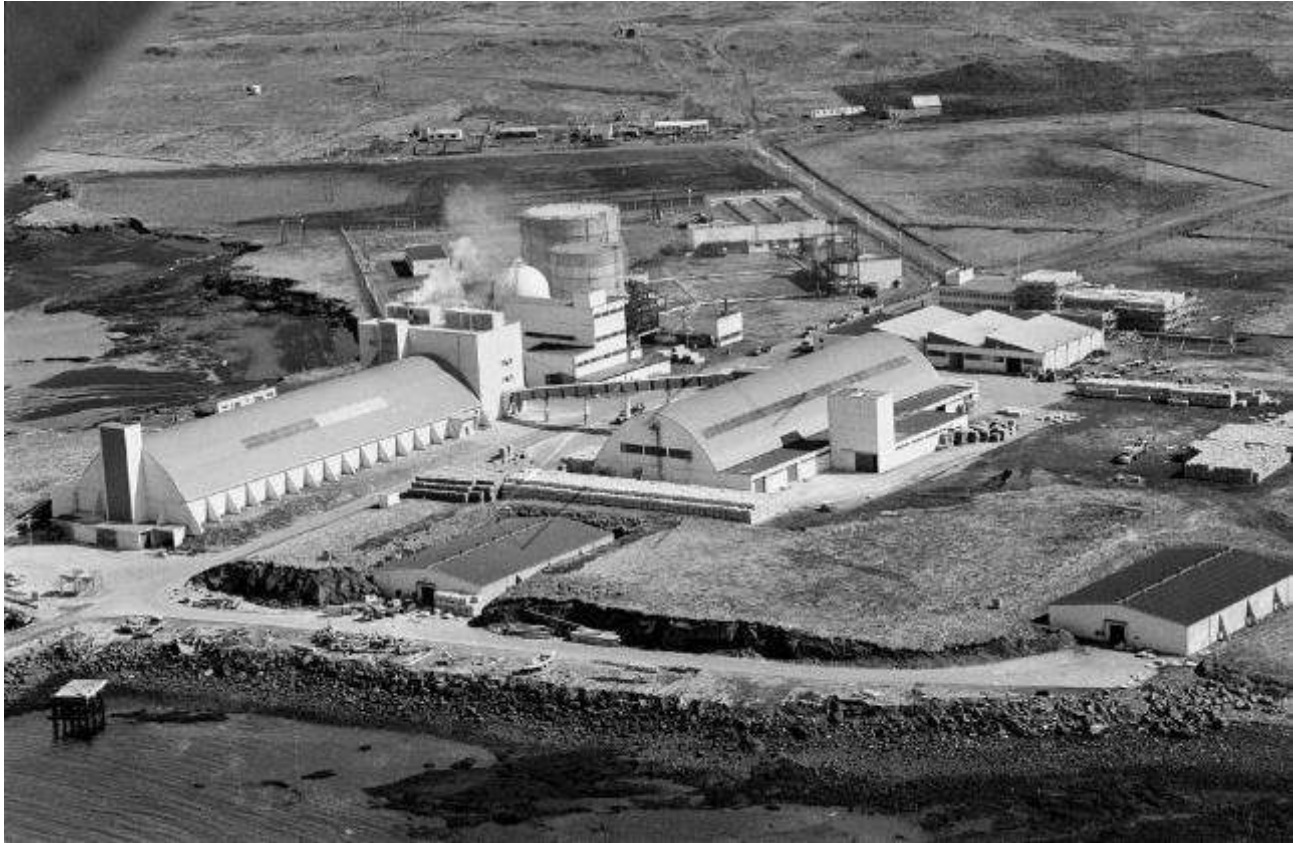
Rekstur Áburðarverksmiðjunnar og Áburðarsölunnar var fljótlega sameinaður og hafði verksmiðjan einkaleyfi á sölu á áburði á Íslandi til ársins 1995.

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

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

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

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



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

### 2.2.2 Íslenska Gámafélagið

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

### 2.2.3 Byggðasamlagið SORPA

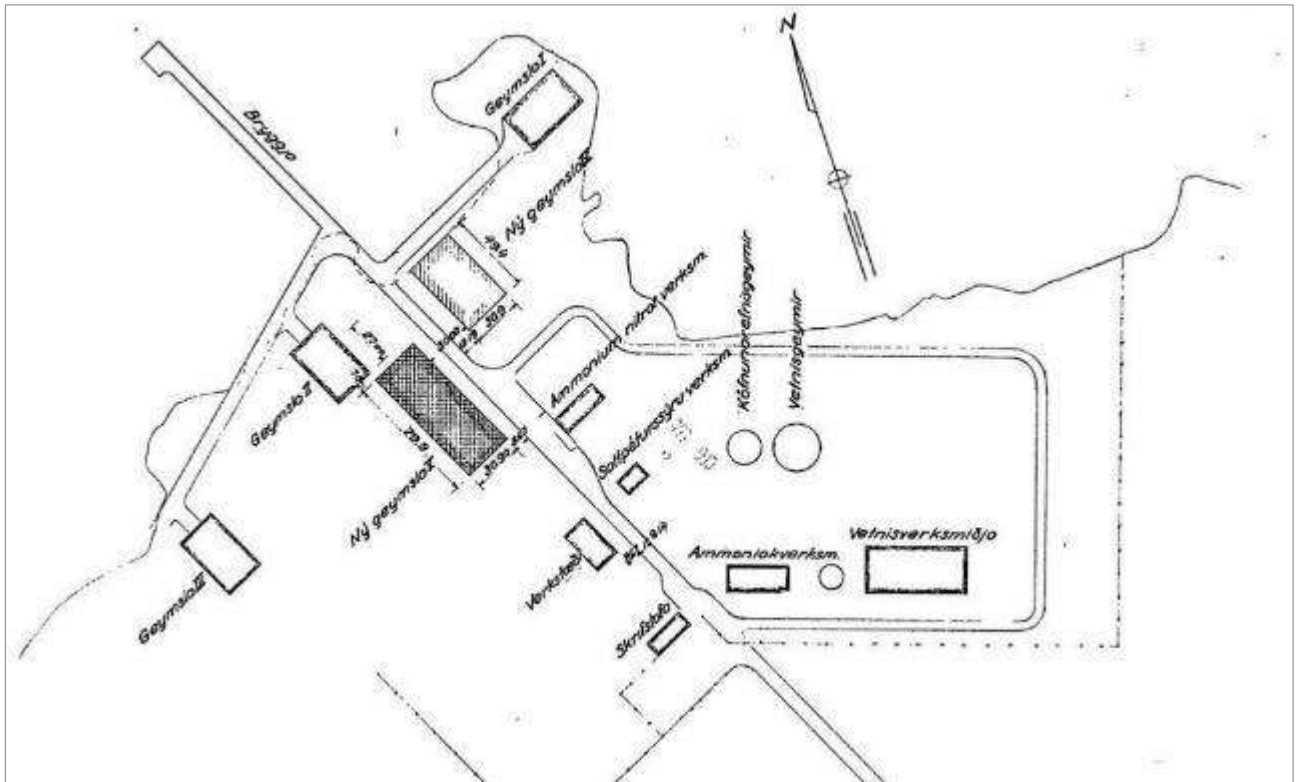
SORPA er byggðasamlag í eigu sveitarfélaganna sex á höfuðborgarsvæðinu sem eru Reykjavík, Hafnarfjörður, Kópavogur, Seltjarnarnes, Mosfellsbær og Garðabær.

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

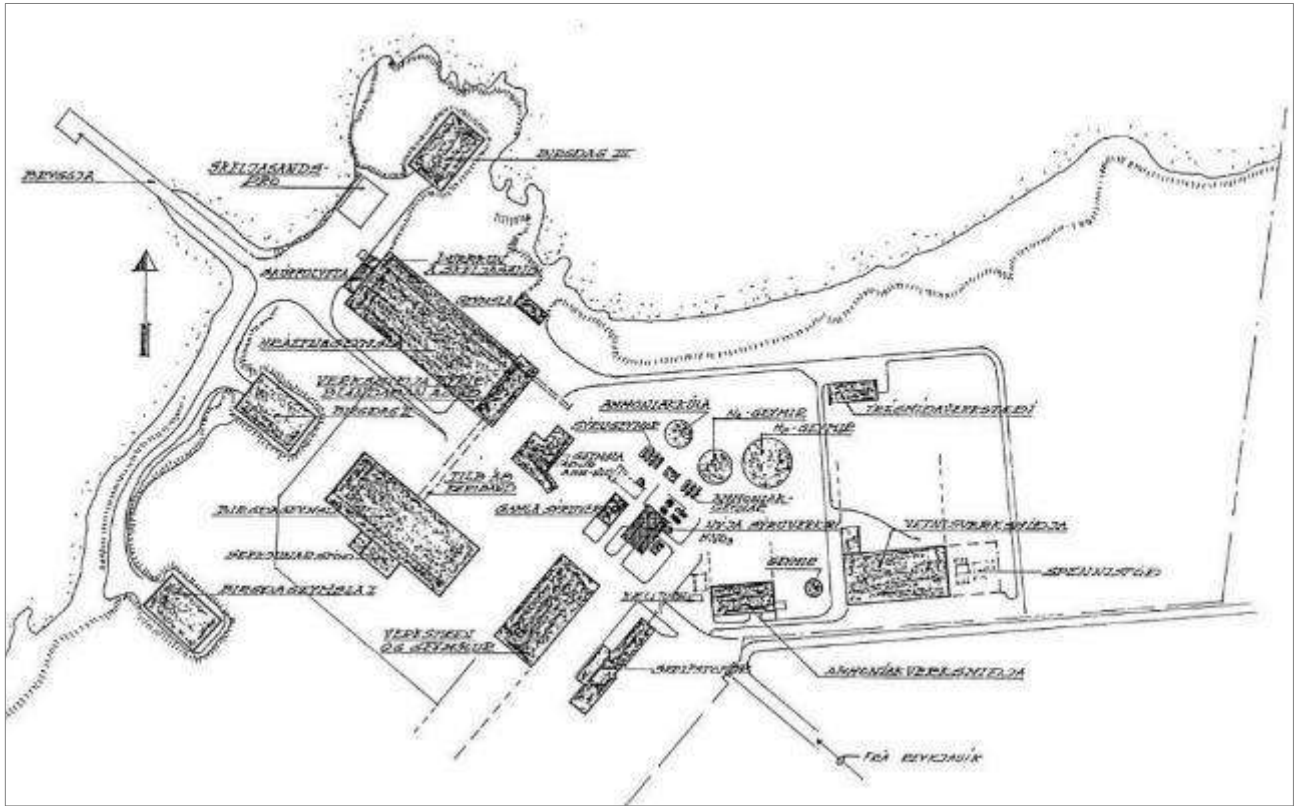
### 2.2.4 Veitur ohf

Skolpdælustöð í eigu Veitna ohf. er við ströndina.





Mynd 3. Afstöðumynd af svæði Áburðarverksmiðjunar í Gufunesi frá árinu 1960.



Mynd 4. Afstöðumynd af svæði Áburðarverksmiðjunar í Gufunesi frá árinu 1981.

### 2.2.5 Grafreitir í Gufunesi

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

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

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



Mynd 5. Séð yfir grafreit í Gufunesi.

### 2.3 Húsagerðir og byggingarstílar

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

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

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

## 2.4 *Upprunaleiki*

Flest húsin á svæðinu eru af upprunalegri gerð.

## 2.5 *Hönnuðir*

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

## 3 **Varðveislumat- mat á varðveislugildi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Undanfarin ár hefur áherslan í verndun byggðar ekki eingöngu verið á varðveislu einstakra húsa heldur líka á varðveisluverðar heildir þ.e.a.s. húsaðir, 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.

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

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

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

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

## **4 Niðurstaða varðveislumats**

### **4.1 Friðlýst hús, friðuð hús og hús sem eru umsagnarskyld**

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

### **4.2 Tillaga að friðlýsingu húsa**

Ekki eru gerðar neinar tillögur um friðlýsingu húsa á skipulagssvæðinu.

### **4.3 Tillögur um hverfisvernd í deiliskipulagi**

Ekki eru gerðar neinar tillögur um hverfisvernd húsa á skipulagssvæðinu.

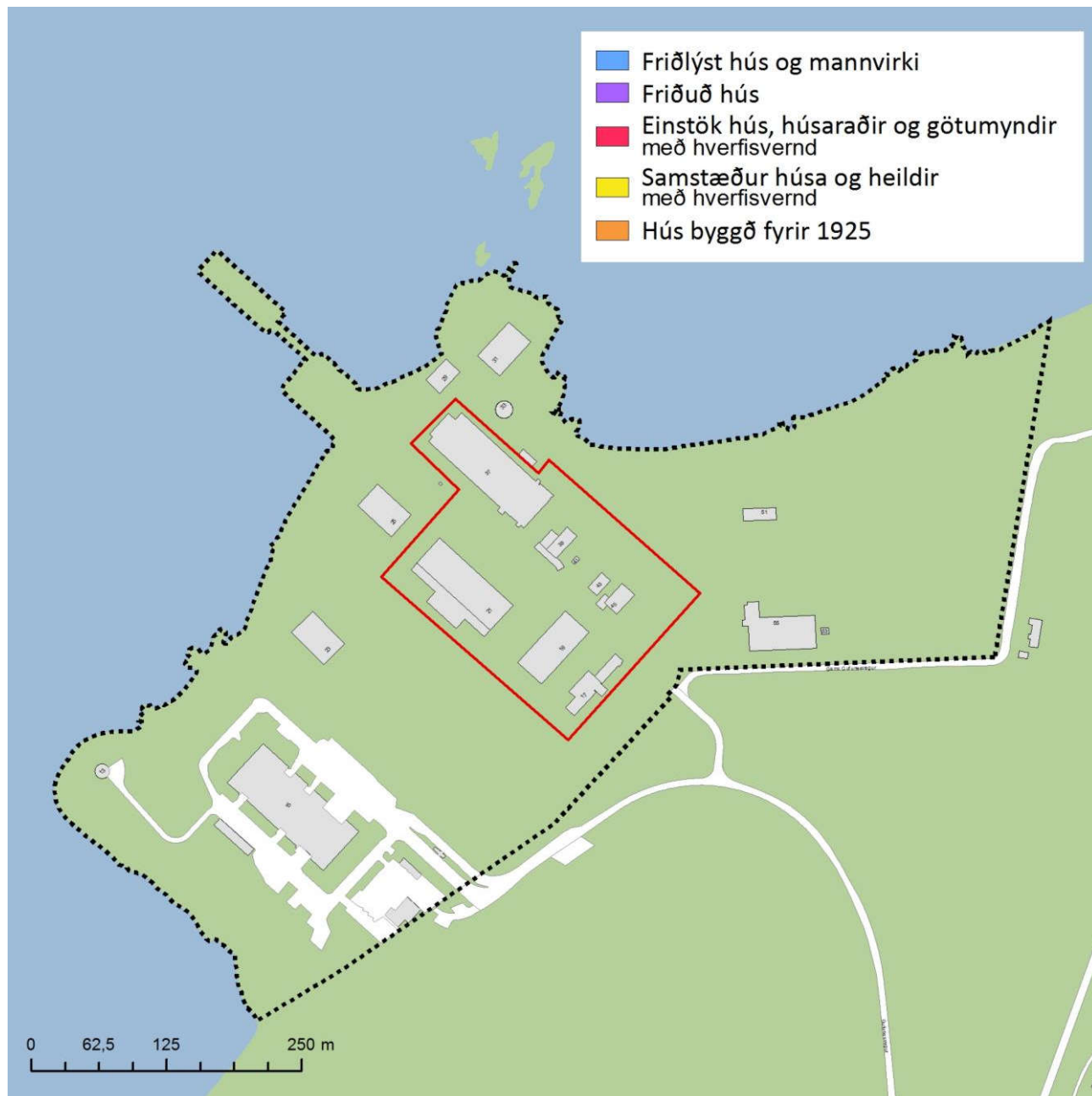
### **4.4 Skilmálar í deiliskipulagi og almenn tilmæli í varðveislu**

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

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

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

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

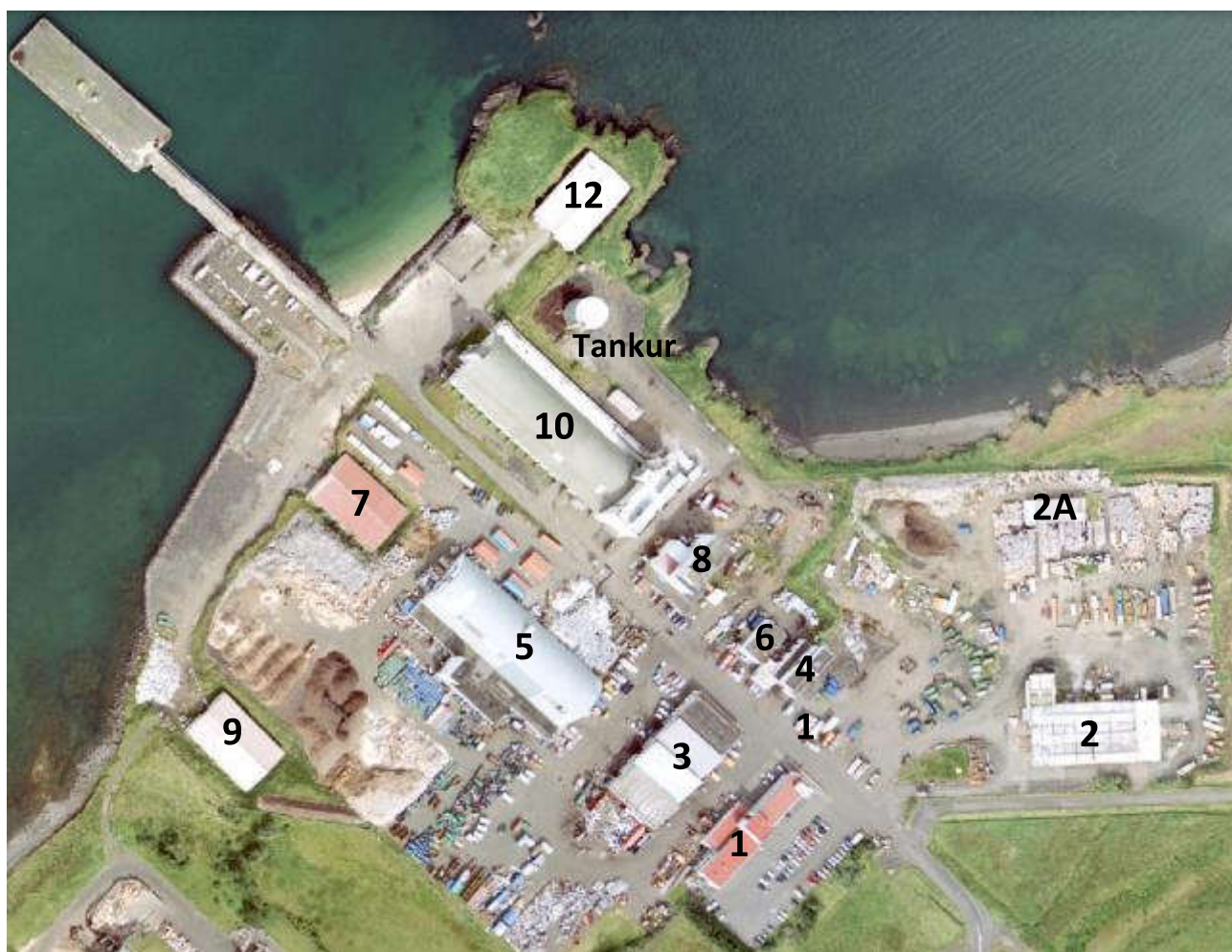


Mynd 6. Yfirlitsmynd af svæðinu, þyrping húsa á svæðinu sem talin eru mynda sterka heild í varðveislumati eru innan rauða rammans.

## 5 Húsaskrá

### 5.1 Svæði þar sem Áburðarverksmiðjan í Gufunesi var staðsett

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



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

## Gufunes 1



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunes 2



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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



## Gufunes 2A



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Húsið er í upprunalegri mynd.

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

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

## Gufunes 3



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

### Upplýsingar:

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

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunes 4



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

### *Upplýsingar:*

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

### *Varðveislumat:*

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

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

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

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

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

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

## Gufunes 5



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunes 6



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunes 7



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunes 8



Byggingarár:	1954, viðbygging 1957	Hönnuður:	Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Flatt þak	Þakklæðning:	Pappi
Undirstöður:	Steinsteypur	Útlit:	Einlyft til fimmylft, turn
Notkun:	Vinnustofur listamanna	Stærð:	1.326+177+129 m <sup>2</sup>

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

Tæknilegt ástand: Lágt. Húsið þarfnast almennra viðgerðar.

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

## Gufunes 9



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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



## Gufunes 10 – Hamraborg



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

### Upplýsingar:

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

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunes 12



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunes, stáltankur



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Svæði SORPU og skolpdælustöðvar Veitna í Gufunesi

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



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

## Gufunesvegur 10, sorpflokkunarstöð



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunesvegur 10, vörubygging



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

### *Upplýsingar:*

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

### *Varðveislumat:*

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

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

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

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

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

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

## Gufunesvegur 10, efnamóttaka og skrifstofur



Byggingarár:	1990	Hönnuður:	Arkþing
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Flatt þak, síðar bogapak	Þakklæðning:	Pappi, síðar bárujárni
Undirstöður:	Steinsteyptar	Útlit:	Tvílyft, viðbygging
Notkun:	Efnamóttaka, skrifstofur	Stærð:	307 m <sup>2</sup>

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## Gufunesvegur 10, vigtarhús



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

Menningarsögulegt gildi: *Lágt. Húsið hefur lítið menningarsögulegt gildi.*

Umhverfisgildi: *Lágt. Húsið er í litlu sambandi við nærliggjandi byggð.*

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

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

Varðveislugildi: *Lágt. Ekki þykir ástæða til að sérstaklega varðveita húsið.*



## Gufunesvegur, skolpdælustöð



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

### Upplýsingar:

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

### Varðveislumat:

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

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

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

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

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

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

## 6 Heimildaskrá:

### Prentaðar heimildir:

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### Munnlegar heimildir:

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

### Vefsíður:

Íslenska Gámafélagið. [www.gamur.is](http://www.gamur.is)

SORPA bs.: [www.sorpa.is](http://www.sorpa.is)

Veitur ohf.: [www.veitur.is](http://www.veitur.is)

Wikipedia. Áburðarverksmiðjan í Gufunesi.

[https://is.wikipedia.org/wiki/%C3%81bur%C3%B0arverksmi%C3%B0jan\\_%C3%AD\\_Gufunesi](https://is.wikipedia.org/wiki/%C3%81bur%C3%B0arverksmi%C3%B0jan_%C3%AD_Gufunesi)

### Aðrar heimildir:

Húsateikningar: Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), Borgarvefsjá:

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

Anna Lísu Guðmundsdóttir  
Margrét Björk Magnúsdóttir

# Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes



**Reykjavík 2018**

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 188

# Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes

Anna Lía Guðmundsdóttir  
Margrét Björk Magnúsdóttir

**Reykjavík 2018**

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 188

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

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

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

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir

Mynd á forsíðu:

Svæðið á loftmynd frá 1981. Ljós. Gunnar V. Andrésson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365  
Áburðaverksmiðjan Gufunesi 2.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla nr. 188

Reykjavík 2018

Öll réttindi áskilin.

## Efnisyfirlit

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

## Formáli

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

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

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

<sup>4</sup> Skráning fornleifa, e. d.

<sup>5</sup> Skráningarstaðlar fornleifa, 2013, 2.

## 1. Inngangur

Borgarsögusafn Reykjavíkur heldur utan um skráningu fornleifa í Reykjavík. Í þessari skýrslu er greint frá fornleifaúttekt á hluta af jörðinni Gufunes vegna 1. áfanga deiliskipulags á Gufunessvæðinu sem verður skipulagt í áföngum eftir því sem svæðið þróast. Það er norðaustur hluti af gömlu lóð Áburðarverksmiðjunnar, sjá mynd 1.<sup>6</sup>



Mynd 1. Deiliskipulagssvæðið er afmarkað með gulri brotalinu.<sup>7</sup>

Skráningin byggir á eldri skráningu frá árinu 2004, *Fornleifaskráning jarðarinnar Gufuness og hjáleigu hennar Knútskots*.<sup>8</sup> Sú skráning miðaðist við deiliskipulagsstig og þjóðminjalög þess tíma. Nú hefur fornleifaskráningin verði endurskoðuð miðað við lög um menningaminjar frá árinu 2013 og núgildandi reglur um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.<sup>9</sup> Þar sem stórum hluta bæjarstæðis Gufuness hefur verið raskað byggir skráning fornleifanna mikið á heimildum. Saga jarðarinnar er að mestu tekinn óbreytt úr eldri skýrslu en myndir voru uppfærðar þar sem það átti við. Anna Lísu Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir gerðu vettvangsrannsókn í október 2017 og sáu um skýrslugerð. Verkefnisnúmer Minjastofnunar Íslands er 1925.

<sup>6</sup> *Gufunes, 1. áfangi, skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags, 2017.*

<sup>7</sup> LUKR, Lofmynd af Reykjavík 2016. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir.

<sup>8</sup> Anna Lísu Guðmundsdóttir, 2004.

<sup>9</sup> Skráningarstaðlar fornleifa, 2013. Oddgeir Isaksen, 2016, 9.



## 2. Saga Gufunes - 181184-265

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

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

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Jakob Benediktsson, 1968, 166-167.

<sup>11</sup> *Íslenzkt fornbréfasafn*. I. bindi, 1857-1950, 269.

<sup>12</sup> *Íslenzkt fornbréfasafn*. I. bindi, 1857-1950, 496.

<sup>13</sup> *Íslenzkt fornbréfasafn*. I. bindi, 1857-1950, 496.

<sup>14</sup> *Sturlunga saga*, 1946, I. bindi, 268-269.

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

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

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



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

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

<sup>15</sup> Íslenzkt fornbréfasafn, I. bindi, 1857-1950, 497.

<sup>16</sup> Íslenzkt fornbréfasafn, I. bindi, 1857-1950, 497.

<sup>17</sup> Biskupasögur I., 1858.

<sup>18</sup> Íslenzkt fornbréfasafn, I., 511-513.

<sup>19</sup> Íslenzkt fornbréfasafn, XII. bindi, 137.

<sup>20</sup> Einar S. Arnalds, 1989, 4. bindi, 6.

<sup>21</sup> Íslenzkt fornbréfasafn, XV. bindi, 636.

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



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

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

Árið 1752 var fluttur úr Viðey í Gufunes svonefndur spítali sem mun hafa verið nokkurs konar gamalmennahæli. Spítalinn var lagður niður 1793.<sup>26</sup> Í Jarðabók Johnsen er Knútskot eina hjáleiga jarðarinnar. Jörðin var seld skömmu fyrir 1800, en Bjarni Thorarensen skáld bjó í Gufunesi á árunum 1816-1833 er hann gegndi dómastarfi í Landsyfirréttnum.

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

<sup>22</sup> Árni Magnússon og Páll Vídalín, 1923-1924, III., 300-303.

<sup>23</sup> Árni Magnússon og Páll Vídalín, 1923-1924, III., 300-301.

<sup>24</sup> Dönsku herforingjaráðskortin, 1909, Reykjavík 27 Reykjavík N.A.

<sup>25</sup> Árni Magnússon og Páll Vídalín, 1923-1924, III., 300-301.

<sup>26</sup> J. Johnsen, 1847, 96.



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



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

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

Túnakort var gert af jörðinni árið 1916. Tún töldust þá „10,6 h. (34d). Meirihluti túnsins sléttaður fyrir nokkrum árum (F. F.), jaðar við sjó sléttaður. Blettir eru kargapýfðir utarlega, og roturnar [fúnir graslausir blettir] eru með flögum í flestum þúfum.“ Kálgarðar mældust þá 1240 m<sup>2</sup>, en þá voru aðeins 400 m<sup>2</sup> í notkun það árið, mynd 4. Árið 1922 voru tún mæld upp aftur af Valtý Stefánssyni, vegna fyrirhugaðra skurða, mynd 6.

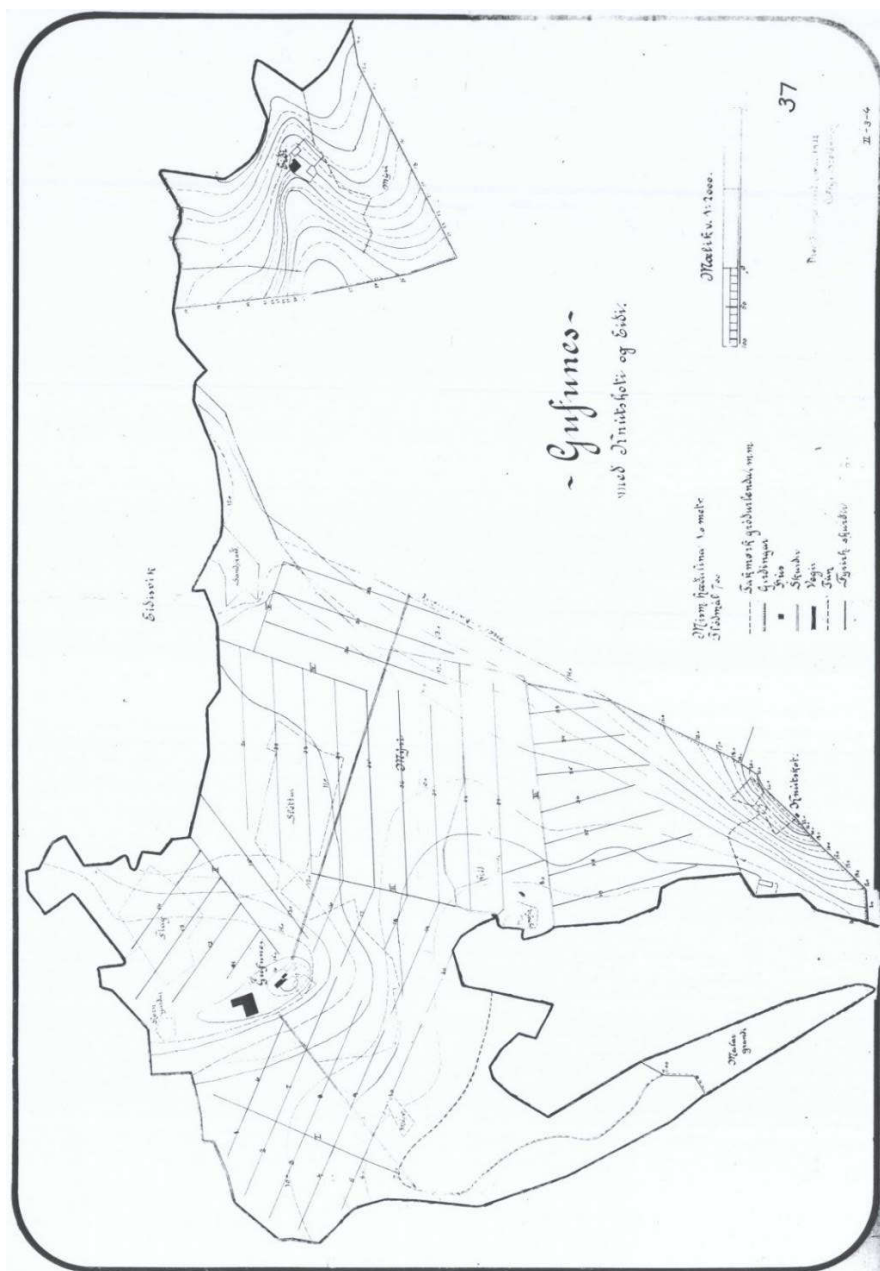
Bæjarsjóður keypti jörðina síðan árið 1924 ásamt Eiði og Knútskoti. Landsími Íslands lét reisa fjarskiptastöð á Gufunesmelum, þegar verið var að koma á talsambandi við útlönd 1935.

<sup>31</sup> Jón Magnússon Stardal, 1968.

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

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

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



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

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

<sup>34</sup> Atli Magnússon, 1989, 100.

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



Mynd 7. Gufunes á stríðstíma, hernaðarmannvirki voru norðurvestur af fjárhúsunum.<sup>36</sup>

Áburðarverksmiðja var byggð fyrir austan bæinn 1952.<sup>37</sup> Byggingarframkvæmdir við hana höfðu mikil áhrif á allt sem fyrir var. Flytja þurfti kirkjugarðinn og bæinn var byggður upp á nýjum stað 1954 eftir að verksmiðjan var komin í rekstur. Nýi bæinn stendur enn við fyrrum Gufunesvog en mun sunnar en sá gamli og þar er nú rekin frístundamiðstöðin Gufunesbær á vegum Reykjavíkurborgar. Hætt var að framleiða áburð í verksmiðjunni árið 2001 eftir öfluga sprengingu sem þá varð í efnaverksmiðjunni.<sup>38</sup> Í Gufunesvogi voru sorphaugar Reykjavíkur til langs tíma og var vogurinn þá fylltur upp með sorpi og hefur sú uppfylling breytt ásýnd umhverfisins mjög mikið.

---

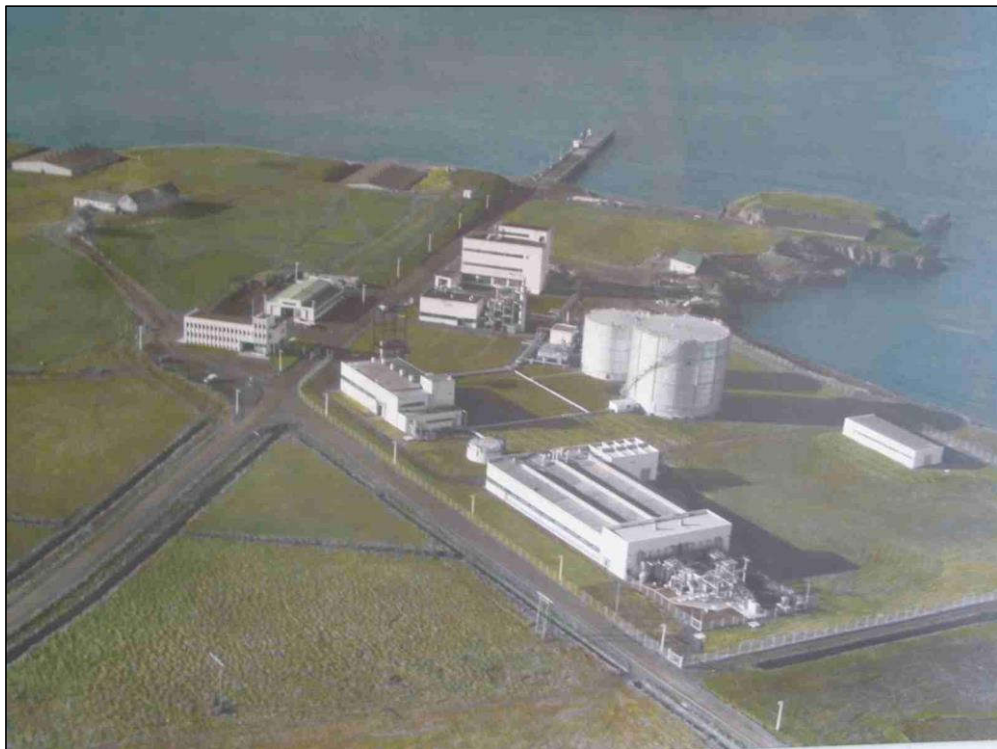
<sup>36</sup> AMS loftmynd, 1946, Nr. 9/10007/2-1. Landmælingar Íslands.

<sup>37</sup> Páll Lindal, 1987, 1. bindi, 185-186.

<sup>38</sup> Stærstur hluti af áburði fyrir næsta sumar tilbúinn, 2001.



Mynd 8. Guðfunes um 1955, síðasti bærin, útihús og braggi í forgrunn og Áburðarverksmiðjan í baksýn.<sup>39</sup>



Mynd 9. Áburðarverksmiðjan í Guðfunesi 1966, gamli bærin og útihúsin standa þá enn fyrir vestan verksmiðjuna.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup>Atli Magnússon, 1989, 64.

<sup>40</sup>Ljósmynd höf. ók. (PVB. Ábs 2002).



## 3. Skráning menningarminja

### 3.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa

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

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

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

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

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

**Tafla 1** Minjaflokkar

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

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

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

### 3.3 Staðhættir og örnefni

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla. Svæðið sem hér um ræðir er aðeins lítill hluti af Gufunes jörðinni, en stór hluti lóðar Áburðaverksmiðjunar. Örnefni á svæðinu hafa verið sett inn á loftmynd sjá mynd 10.<sup>43</sup>

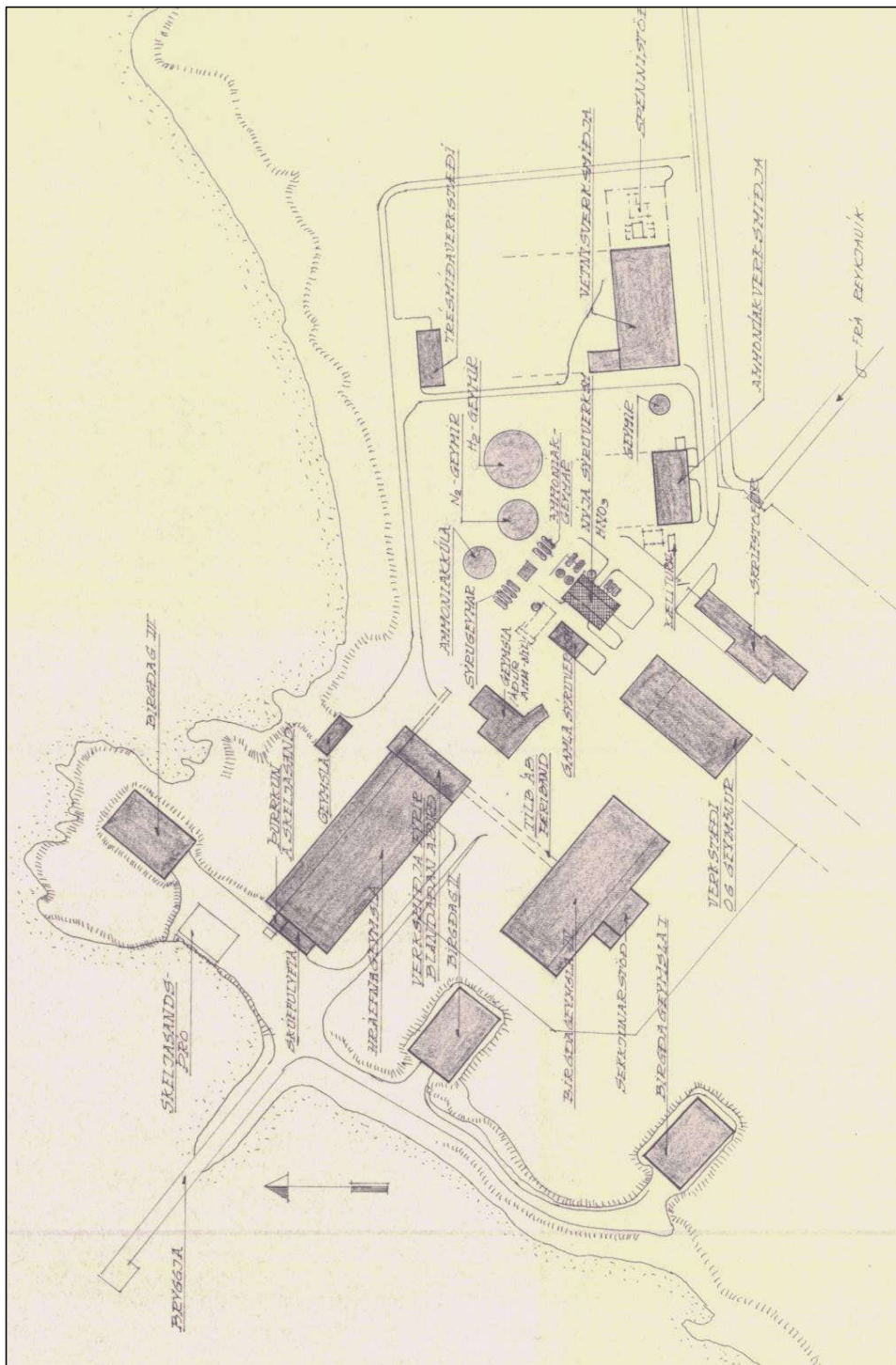


Mynd 10. Hluti af Gufunesjörðinni og örnefni á svæðinu, á loftmynd frá árinu 1971.<sup>44</sup>

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

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

<sup>44</sup> LUKR, Loftljósmynd frá árinu 1975. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir.

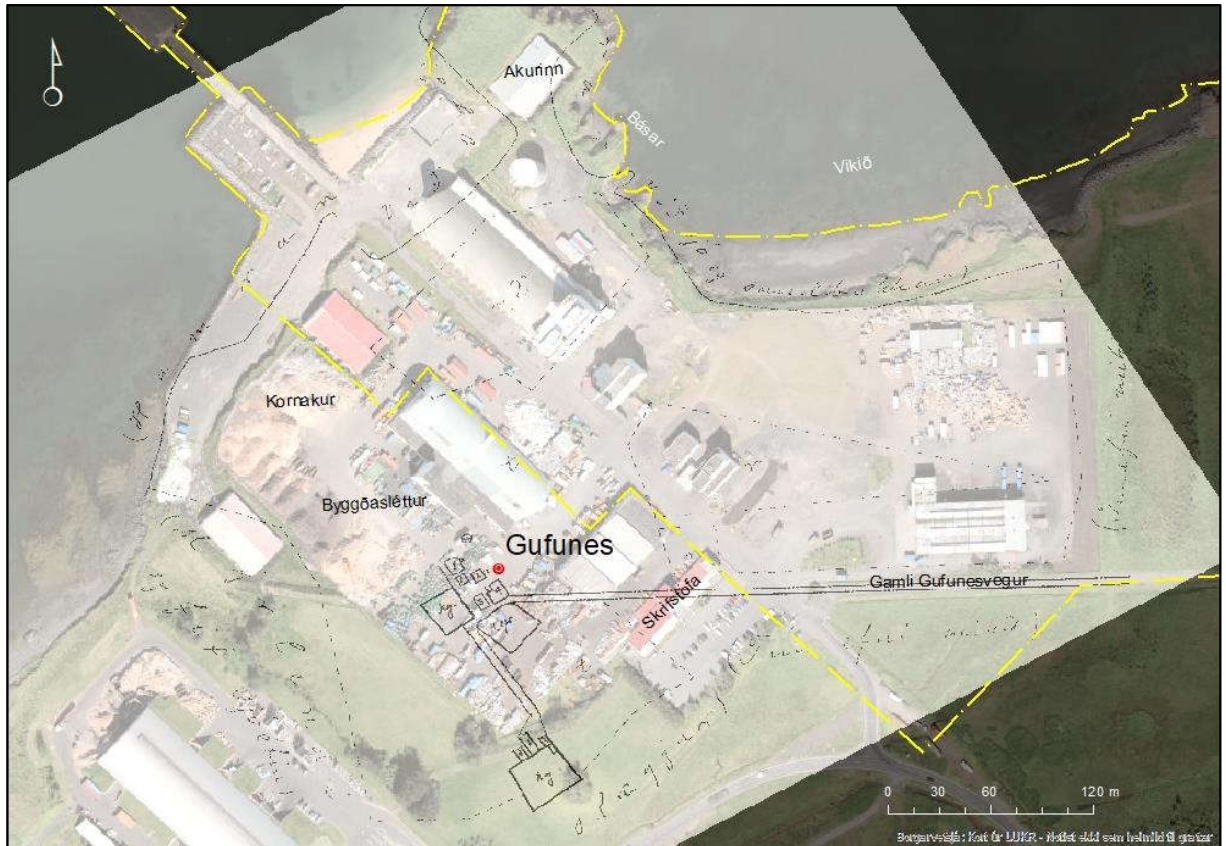


Mynd 11. Yfirlitsmynd af athafnarsvæði Áburðaverksmiðju ríkisins árið 1881.<sup>45</sup>

<sup>45</sup> Áburðarverksmiðja Ríkisins, yfirlitsmynd af athafnarsvæði, 1881. Sótt 9. apríl 2018 af [http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-Skjalasafn-RVK-%C3%96ll-s%C3%B6fn/Skjalasafn/Adaluppdraettir/2009/12/2009-12-18\\_103.tif.info](http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-Skjalasafn-RVK-%C3%96ll-s%C3%B6fn/Skjalasafn/Adaluppdraettir/2009/12/2009-12-18_103.tif.info)

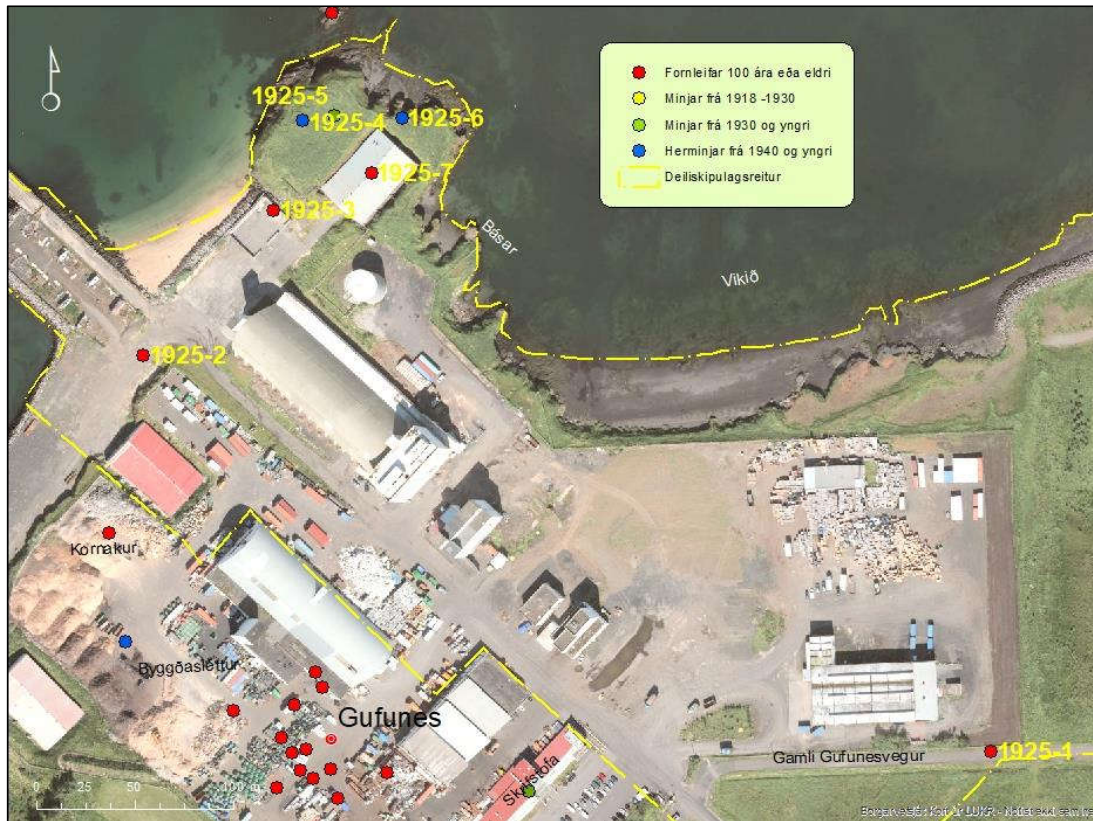
## 4. Fornleifaskrá

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



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

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



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

## Gufunes 1925-1 (265-16)

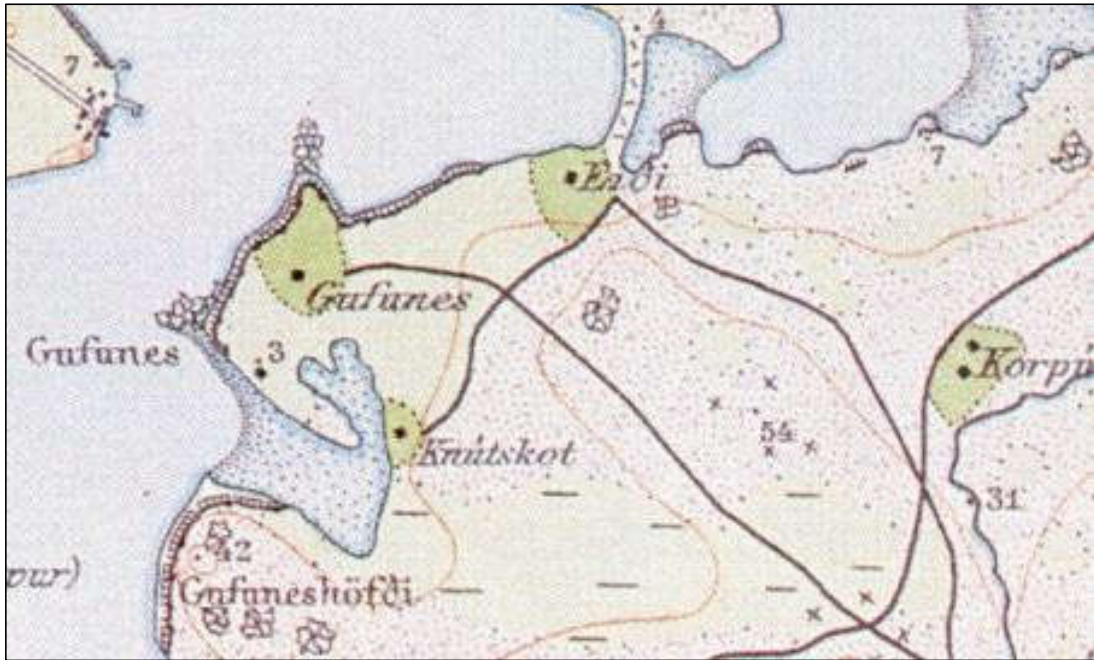
Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-1	265-16	Gamli Gufunesvegurinn	Vegur, tröð	Vegur	1900	363344	408573	443	3,5	Sæmilegt	Að hluta

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

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

<sup>47</sup> LUKR. Lágflugsmynd 2017. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir.

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



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



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

<sup>49</sup> LÍ: Herforingjaráðskort. Reykjavík 27 Reykjavík N.A.. Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909.



## Gufunes 1925-2 (265-17)

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



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

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

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

## Gufunes 1925-3 (265-20)

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



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

<sup>50</sup> Örnefnasafn, 1975, 181184-3 Gufunes.

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

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

**Lýsing:** Kletturinn er horfinn.

## Gufunes 1925-4 (265-59)

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



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

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

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

<sup>52</sup> Örnefnasafn, 1975, 181184-3 Gufunes.

<sup>53</sup> Örnefnasafn, 1975, 181184-3 Gufunes.

## Gufunes 1925-5 (265-60)

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

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

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



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

## Gufunes 1925-6 (265-61)

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

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

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



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

### Gufunes 1925-7 (265-62)

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



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

<sup>54</sup> LMÍ: 2571-27.

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

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

## 5. Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

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

**Tafla 2. Skráðar minjar á deiliskipulagssvæðinu**

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-1	265-16	Gamli 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

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

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

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

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

<sup>55</sup> Örnefnasafn, 1975, 181184-3, Gufunes.

<sup>56</sup> Valtýr Stefánsson, 1922, Kort: *Gufunes með Knútskoti og Eyði*.

## 6. Heimildaskrá

### Óprentaðar heimildir:

#### Borgarsögusafn Reykjavíkur (BSS):

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

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

#### Landmælingar Íslands (LMÍ):

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

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

#### Landsbókasafn Íslands- Háskólabókasafn. Íslandskort.is:

Dönsku herforingjaráðskortin. (1909). *Reykjavík 27 Reykjavík N.A.* Kaupmannahöfn.

Generalstabens topografiske Afdeling. Sótt 5. apríl 2018 af

<http://islandskort.is/is/map/show/666;jsessionid=301E2CB29049B98A2886C14B2CCC325C>

#### Minjastofnun Íslands (MÍ):

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

*Skráningarstaðlar fornleifa.* (2013). Reykjavík. Minjastofnun Íslands. Sótt 5. apríl 2018 af

[http://www.minjastofnun.is/media/skjol-i-grein/skraningarstadlar\\_2013\\_fornleifar.pdf](http://www.minjastofnun.is/media/skjol-i-grein/skraningarstadlar_2013_fornleifar.pdf)

Oddgeir Isaksen. (2016). *Skil á fornleifaskráningargögnum, landupplýsingagögn,*

*punktaskrár, línu- og flákagögn.* Reykjavík. Minjastofnun Íslands. Sótt 5. apríl 2018 af

[http://www.minjastofnun.is/media/skjol-i-grein/Skilaferli-skraningargagna\\_leidbeiningar\\_uppf.pdf](http://www.minjastofnun.is/media/skjol-i-grein/Skilaferli-skraningargagna_leidbeiningar_uppf.pdf)

#### Reykjavíkurborg (reykjavik.is):

*Gufunes, 1. áfangi, skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags, lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr.*

*skipulagslaga 123/2010.* (2017). Reykjavík. Skipulagsfulltrúi. Sótt 5. apríl 2018 af

<https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/gufunes-afangi-1-lysing>

Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgavefsjá.

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

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

#### Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum (SÁM):

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

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

### **Þjóðminjasafn Íslands (Þjms):**

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

### **Þjóðskjalasafn Íslands (ÞÍ):**

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

### **Prentaðar heimildir:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

J. Johnsen. (1847). *Jarðatal á Íslandi, með brauðlýsingum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágripi úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu*. Kaupmannahöfn: J. Johnsen.

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

Páll Líndal. (1987). *Reykjavík. Sögustaður við Sund. Saga og sérkenni höfuðborgarinnar í máli og myndum* I. bindi. Einar S. Arnalds (ritstjóri). Reykjavík: Örn og Örlygur hf.

Páll Líndal. (1987). *Reykjavík. Sögustaður við Sund. Saga og sérkenni höfuðborgarinnar í máli og myndum* II. bindi. Einar S. Arnalds (ritstjóri). Reykjavík: Örn og Örlygur hf.

*Sturlunga saga*, I. bindi. (1946). Jón Jóhannesson, Magnús Finnbogason og Kristján Eldjárn sáu um útgáfuna. Reykjavík: Sturlunguútgáfan.

Stærstur hluti af áburði fyrir næsta sumar tilbúinn. (3. október 2001). *Morgunblaðið*, bls. 6.

Sveinn Nielsson. (1950). *Prestatal og prófaste á Íslandi*. 2. útgáfa með viðaukum og breytingum eftir Dr. Hannes Þorsteinsson. Reykjavík: Hið íslenska bókmenntafélag.

Valtýr Stefánsson. (1922). *Kort af Gufunesi með Knútskoti og Eiði*, mælikvarði 1:2000. Frumrit á mælingadeild Reykjavíkur.



## Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

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