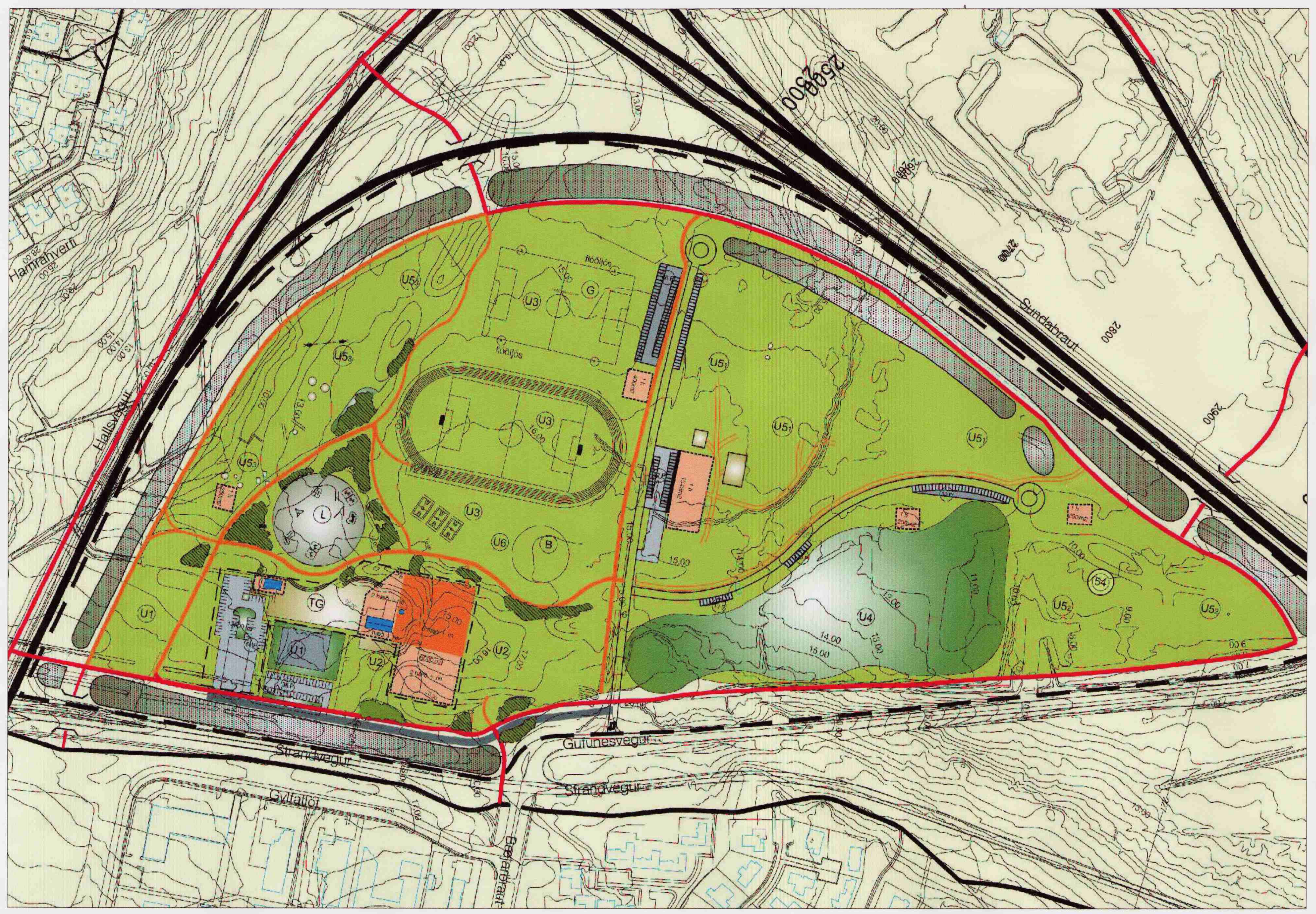
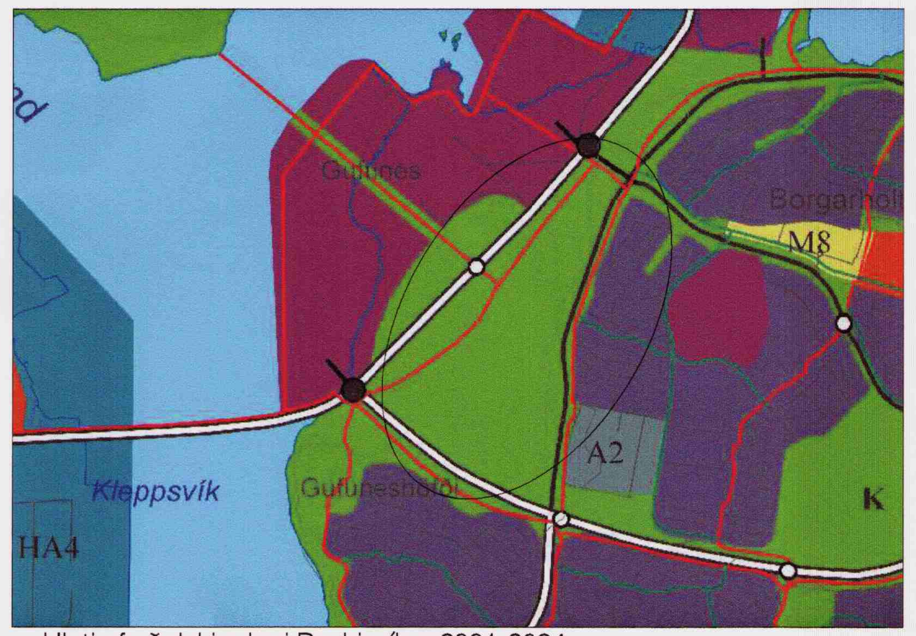


HEITI SKIPULAGS: GUFUNES, mkv.1:3000

GILDANDI SKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 29.11.2007.

TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI GUFUNESI, mkv.1:3000



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024.

GREINAGERÐ

Afmörkun svæðis

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi af Gufunessvæðinu. Eldri deiliskipulagsuppdráttur samþykktur 29.nóv 2007 í borgarráði, fellur úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Svæðið er u.þ.b 38 ha. að stærð og afmarkast af Strandvegi til austurs, fyrirhuguðum Hallsvegi til suðurs, fyrirhugaðri Sundabraut til vesturs og aðkomuvegi að Áburðarverksmiðju til norðurs. Svæðið er að stærstum hluta gamalt urðunarsvæði.

Helstu breytingar á deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Lítilsháttar breyting er á afmörkun og stærð byggingareits ÍTR og stækkar hann úr 6.000 m2 í 6.700 m2, til aðlögunar að frumhönnun sem nú liggur fyrir. Einnig er bætt inn akfærum stíg(þjónustuaðkomu) norðanmegin við klifurhús sem tengist aðkomuvegi.

Þjónustubygging fyrir skemmtigarð á reit U51, færist nær Gufunesvegi byggingareitur er stækkaður, byggingarmagn aukið og hæðamörk rýmkuð.
Byggingareitur fyrir reit U51 er færður til austurs frá fyrri tillögu.
Bifreiðastæðum á svæðinu er fjölgað.
Brennustæði er fært í norðvesturátt.
Gervigrasvöllur, ljósamöstur og tartanbraut eru tekin út en í stað þess er sett fjölnota grasflatir. Byggingareitur er áfam á svæði þar sem ráðgert var vallarhús, sem mögulegt þjónustu/ salernishús.
Stærðarmörk úthutaðra svæða hafa breyst óverulega og koma fram í greinargerð.
Bráðabirgðabyggingareit er bætt við í reit U51.

Aðrar breytingar eru minni og felast í lítilsháttar tilfærslu á stíg, götu.
Annað í skipulaginu er óbreytt frá fyrri tillögu.

Núverandi notkun

Byggingar á svæðinu nú er Gamli bærinn í Gufunesi, ásamt fjósi þar við ásamt súrheysturni.

Gufunesbærinn : Hann var fluttur á núverandi stað þegar Áburðarversmiðjan var reist. Í dag er byggingin notuð sem félagsmiðstöð ÍTR í Grafarvogi.

Fjósið: Fjósið hefur verið endurbyggt og nýtist nú í starfi ÍTR.

Súrheysturn: Í dag nýtist turninn fyrir klifur, og ísklifur í starfi ÍTR

Sáð hefur verið í allt svæðið og er því allt yfirborð bundið, einnig hafa verið gróðursett tré á nokkrum stöðum sérstaklega í nálægð við Gufunesbæinn.

Núverandi skipulag

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota. Umhverfis svæðið liggur einn stofnstígur en af honum er hliðartenging sem kemur til með að liggja út í Viðey um brú. Sundabraut kemur til með að liggja við vestanvert svæðið. Núverandi aðkoma að svæðinu er frá Strandavegi. Svæðið er að hluta gamall urðunarstaður og verður vöktun á gasútsteymi og sigvatni í samráði við umhverfis og heilbrigðisstofnun Reykjavíkurborgar.

Fornleifar

Á norðurhluta svæðis er rúst merkt nr. 54 á uppdrætti. Við ystu mörk fornminja er 20 metra helgunarsvæði og er það sýnt á uppdrætti.

Gróður.

Nokkuð hefur verið gróðursett á svæðinu, sérstaklega aðflutt stærri tré frá öðrum svæðum innan borgarinnar. Landark ehf. hefur fært upplýsingar um gróður inná yfirlitskort, sem grunnupplýsingakort vegna skipulagsins. Grasflatir eru næst Gufunesbænum og eru þær notaðar fyrir boltaíþróttir.

Hæðarlega:

Miðja svæðisns er í hæð 15 m.y.s. Annars er jaðar svæðisins að mestu í 10m og rís svo norðan við Gufunesbæinn í 15m.y.s. og fer hæðst í 20m.y.s. Svæðið rís einnig í austurátt að íbúðabyggð í Hamrahverfi. Nyrst fellur hæðin lítillega.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Markmið

Svæðið verður nýtt sem fjölbreytt og aðgengilegt útivistarsvæði fyrir alla aldurshópa.

Helstu markmið með deiliskipulagi og uppbyggingu svæðisins:
- Bæta nýtingu svæðisins með gróðursetningu, landmótun og myndun skjóls
- Styrkja núverandi starfsemi frístundarmiðstöðvarinnar í Gufunesbæ.
- Bæta aðgengi um og að svæðinu með stígatengingum sem tengjast stígakerfi borgarinnar
- Fjölbreytt og aðgengilegt útivistarsvæði fyrir alla aldurshópa
- Skapa aðstöðu fyrir margþætta tómstunda, -íþrótta og útivistariðkun í vistlegu umhverfi

Gert er ráð fyrir:

Aukinni aðstöðu fyrir frístundamiðstöð Gufunesbæjar auk klifur og hjólabrettahúss.
- Fjölnota grasvellir og útivistarsvæði sem nýtast almenningi og áhugamannahópum.
- Skrúðgarði með ræktun fjölbreytts gróðurs og góðu stíganeti.
- Úthlutun reita til tómstunda, og félagasamtaka sem tengist notkun svæðisins, og hefur úthlutun þegar farið fram.

Opin svæði til útivistar og trjáræktar.

Umhverfis svæðið, í útjörðum þess er gróðursett þétt gróðurbelti, ásamt gerð hljóðmana, til að minnka áhrif mikilla umferðarmannvirkja sem einkenna jaðra svæðisins. Gróðurbeltið og manirnar eiga stóran þátt í að ná þeirri stemningu sem óskað er eftir á svæðinu, þar sem fólk kemur til að njóta fjölbreyttrar útiveru. Gróður og manir er einnig notaðar til að mynda mismunandi rými, stærri og minni, og mynda skjól. Einnig er trjárækt í stærri þyrpingum víðsvegar á svæðinu. Á uppdráttum eru sýnd svæði sem ætluð eru fyrir hljóðmanir, eða meðfram Sundabraut, meðfram Hallsvegi og meðfram Strandvegi. Manirnar eru 3 - 4 metra háar og þær ásamt gróðursetningu, eiga að tryggja að hljóðstig sé alls staðar undir 55 (dB)A á svæðinu. Markmið trjáræktar á svæðinu er að auka gildi svæðisins til útivistar, draga úr hljóðmengun, skapa hlýleika og auka fuglalíf.

Leiksvæði.

Á svæðinu eru fjölbreytt leiksvæði. Þar er að finna áhugaverð leiktæki fyrir alla aldursflokka. Sér leiksvæði ætlað yngri börnum, síðan garður með grófari leiktækjum og þrautarbrautir ætlað breiðari aldurshóp. Innan um leiksvæðið og garðinn er fléttað svifdiskabraut.

Vegir.

Aðkoma að svæðinu er frá Gufunesvegi. Þaðan greinist vegurinn til suðurs og tengist bifreiðastæði við Gufunesbæinn. Þá er tenging til vesturs sem tengir grasvelli og útivistarsvæðið þar. Síðan er vegur til norðurs. Vegirnir eru botnlangavegir og eru bifreiðastæði í minni vösum meðfram vegum.
Við Gufunesbæ eru hugsuð bílastæði fyrir starfsmenn og gesti. Þau bílastæði mun einnig vera hægt að nota sem malbikaða íþróttavelli t.d körfuboltavelli. Álagsbifreiðastæði eru sýnd meðfram aðkomuvegi að Gufunesbænum sem bifreiðastæði á harðbala.
Bifreiðastæði eru sýnd á uppdráttum og einnig möguleg stækkun þeirra eftir sem svæðið byggist upp.

Gönguleiðir.

Gert er ráð fyrir gönguleiðum um svæðið eins og fram kemur á uppdráttum. Svæðið tengist stofnstígum borgarinnar um fyrirhuguð undirgöng undir Hallsveg til móts við Hamrahverfi, um undirgöng undir Strandveg til móts við Gylfaflöt, nær Hallsvegi um ljósstýrð gatnamót við Bæjarbraut, um undirgöng undir fyrirhugaða vegtengingu Sundabrautar í átt til Viðeyjar. Innan svæðisins eru stígarnir hugsaðir sem samhangandi net sem auðvelt er að ferðast um. Þeir skulu fléttast eðlilega um svæðið og tengjast öllum þeim fjölbreyttu rýmum sem svæðið býður upp á. Þetta gerir svæðið áhugavert til gönguferða þar sem fjölbreytni mun einkenna svæðið. Endanlega hæðarlega Sundabrautar liggur ekki fyrir og því ekki vitað með vissu hvernig framkvæmdum við undirgöng undir Sundabraut verður háttað, en það verður nánar ákveðið í samráði við Umhverfis og heilbrigðissvið. Gönguleiðir sýndar á uppdrætti eru leiðbeinandi og verða staðsettir við nánari útfærslu svæðis.

Íþróttavellir fjölnota.

Á svæðinu eru stór fjölnota grassvæði, ætluð til ýmissa leikja, mismunandi grasvellir sem hægt er að nota til boltaleikja, allkyns hreyfileikja og sem útivistarflatir ætlað almenningi.
Á svæðinu er gert ráð fyrir að áhugahópar og tómstundafélög geti sótt um reit til afnota fyrir starfsemi sína og myndast þannig fjölbreytt starfsemi á svæðinu.

Samkomusvæði / torg

Rúmgott svæði / torg myndast til hliðar við Gufunesbæinn, eða milli Gufunesbæjar og Hlöðu. Svæðið nýtist vel fyrir þær fjölmörgu uppákomur sem Grafarvogsbúar standa fyrir t.d 17. júní, Grafarvogsdagurinn, sumardagurinn fyrsti, þrettándagleði ofl.

Skógarstígur

Á svæðinu er gert ráð fyrir náttúrusvæði sem inniheldur bogadregnar þrautarbrautir, stíga sem nýtast sem brettabrautir, fyrir fjallahjól eða sem skógarstígar.

Brennustæði

Brennustæði er staðsett á uppdrætti og skal vera amk. 100 metra frá nærliggjandi mannvirkjum. Malarundirlag skal vera undir svæðinu sem hægt er að endurnýja eftir að árlegri brennu er lokið.

Bifreiðastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr.3.1.4. í skipulagsreglugerð (400/1998)
Bílastæði skulu vera 5 m. á lengd að lágmarki og minnst 2,5 metrar á breidd, en þar sem þau liggja hornrétt á aðkomuveg þá skulu þau vera 7 metrar á dýpt.
Bílastæði eru við Gufunesbæinn, við íþróttavellina, við reiti sem úthluta á til einstakra aðila eða félagasamtaka. Innan svæðis er gert ráð fyrir 285 stæðum, en með möguleika á stækkun um allt að 80 stæðum.

Byggingar/skilmálar

Gamli Gufunesbærinn á reit U2:

Gert er ráð fyrir möguleikum á stækkun Gufunesbæjar og er byggingarreitur skilgreindur þannig. Byggingarreitur samtals 277 m2. Ekki er gert ráð fyrir að mænishæð verði meiri en nú er.

Frístundamiðstöðin Gufunesbær á reit U2:

Gert er ráð fyrir að stækka núverandi hlöðu og byggja við hana frístundaaðstöðu fyrir frístundamiðstöðina Gufunesbæ. Í húsinu yrði m.a. smiðjur, æfingaraðstaða fyrir hljómsveitir, klúbbaherbergi og skrifstofur. Einnig er gert ráð fyrir veitingaaðstöðu. Byggingarreitur er sýndur í uppdrætti. Gert er ráð fyrir að súrheysturn geti nýst áfram sem klifurturn - sjá nánar klifurhús. Hámarkshæð 9 metrar.

Klifurhús á reit U2:

Gert er ráð fyrir að byggja klifurhús sem staðsett er norðan við hlöðu og fellur núverandi súrheysturn inní byggingareitin. Turninn getur staðið áfram ef það fellur að nýrri hönnun eða verður fjarlægður. Klifurhúsinu er ætlaður rúmur byggingareitur og er hámarkshæð klifurhúss 19 metrar. Í húsinu verður m.a. klifurveggir mismunandi gerðar í breidd og hæð.

Brettahús á reit U2:

Gert er ráð fyrir að byggja brettahús, sem er inniaðstaða hjólabretta með þrautarbrautum og áhorfendaaðstöðu. Brettahús er staðsett norðan við hlöðu sbr. teikningu. Hámarkshæð er 9. metrar.

Gert er ráð fyrir að samtengja áætlað húsnæði frístundamiðstöðvarinnar við brettahús og klifurhús. Byggingarreitur samtals 6700 m2. Húsnæðið yrði samtengt með yfirbyggðu torgi, og er stærð byggingareita miðað við þar. Svæðið umhverfis gamla Gufunesbæinn, ásamt hugsanlegri aðstöðu fyrir frístundamiðstöð , klifur og brettahús er merkt U2 á uppdrætti sem er samtals um 13.600 m2.

Þjónustuhús / Salerni á reit U3:

Gert er ráð fyrir möguleikum á byggingu þjónustuhús/salernis á reit U3. Gert er ráð fyrir húsi á einni hæð allt að 400 m2. Í húsi má m.a. komið fyrir almennu salerni fyrir konur og karla og fyrir fatlaða. Húsið skal fellt vel að landi og staðháttum. Hámarkshæð húss er 3.5 metrar. Ekki er sýndur sérstakur reitur fyrir vallarhús heldur að það sé innan afmarkaðs skilgreinds reits. Stærð reits U3 er 37.610 m2.

Aðstöðuhús á reitum ætluðum til úthlutunar :

Úthlutun hefur farið fram á einstökum stöðum til Fjöreflis, Ultima Thule og til Smábílaklúbbsins. Þessir reitir eru eftirfarandi:

U51 (Fjörefli)	afmarkað svæði samtals	81.838 m2
U52 (Smábílaklúbburinn)	afmarkað svæði samtals	21.024 m2
U53 (Ultima Thule)	afmarkað svæði samtals	22.185 m2

Á þessum svæðum er heimilað að byggja aðstöðuhús fyrir geymslur, félagsaðstöðu og salerni. Á þessum reitum er einnig heimild til þess að byggja sambyggð klifurtæki, klifurgrindur, leikmyndir, tjöld eða aðra umgjörð sem tilheyrir starfsemi aðilans sem fær úthlutað.

Aðstöðuhús á reit U51:

Gert er ráð fyrir byggingu þjónustuhúss vegna starfsemi á reit U51. Í húsinu er salernis og móttökuaðstaða ásamt tómstundastarfsemi s.s Litbolti, og ýmiss hópeflingarstarfsemi.
Gert er ráð fyrir að þjónustumiðstöðin verði að hluta á tveimur hæðum og skal hámarkshæð á norðurgafli byggingar vera 9.0 metrar, en 6.0 metrar á suðurgafli. Húsið skal fellt vel að landi og staðháttum. Gólfflatarmál byggingar er allt að 3000 m2, en afmarkaður byggingareitur er 5911 m2. Gólfkóti húss er 17.50 metrar.

Gert er ráð fyrir bráðabirgðabyggingareit til hliðar við afmarkaðan byggingareit aðstöðuhúss alls 2580 m2. Þar er gert ráð fyrir bráðabirgðaaðstöðu þar til nýbygging rís. Gólfflatarmál þessarar bráðabirgðabyggingar er að hámarki 1200 m2, þ.e. tómstundarhús 1000 m2 og skrifstofuhúsnæði 200 m2. Gera skal sérstakan samning við lóðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk og frágang og útlit.

Aðstöðuhús fyrir reit U52:

Gert er ráð fyrir byggingu aðstöðuhúss vegna starfsemi á reit U52. Húsið er á einni hæð allt að 250 m2 og skal það falla vel að landi og staðháttum. Hámarkshæð hússins er 3.5 metrar. Ekki er sýndur bindandi sérstakur reitur fyrir húsið heldur að það sé innan afmarkaðs úthlutaðs reits.

Aðstöðuhús fyrir reit U53:

Gert er ráð fyrir byggingu aðstöðuhúss vegna starfsemi á reit U53. Gert er ráð fyrir húsi á einni hæð allt að 250 m2. Húsið skal fellt vel að landi og staðháttum. Hámarkshæð hússins er 3.5 metrar.

Almennt varðandi hönnun og frágang bygginga og lóða.

Varðandi hönnun bygginga:
Taka skal mið af niðurstöðum rannsókna á hugsanlegu gasútstreymi frá urðunarsvæði þannig að þær safni ekki gasi í kjöllurum eða lokuðum rýmum. Sérstaklega skal hugað að því að gas geti ekki orðið í grunnum, sökklum eða kjöllurum. Leita skal samráðs varðandi frágang og staðsetningu frárennslis og lagna ásamt gerð grunna við Heilbrigðisnefnd Reykjavíkur. Ekki skal rjúfa núverandi yfirborð jarðvegs yfir urðunarhaugnum heldur skal frekar leggja jarðveg yfir núverandi yfirborð.

Varðandi útlit og frágang bygginga og umhverfis:
Við hönnun bygginga skal þess gætt að hús og bílastæði falli vel að landhæðum, þannig að byggingar sitji vel í landinu, lita og efnisval sé samræmt og falli vel umhverfinu.
Frágangur byggingar, bílastæða og lóðar skal almennt vera vandaður, gróðursetja skal í a.m.k. 20 % lóðar þar sem markmið er að Gufunessvæðið sé útivistarsvæði með grænt yfirbragð. Efnisval skal taka mið af þessu t.d. jarðlitar klæðningar, timburklæðningar, torfþök, eða jarðlit þök.

Skipulagssvæði

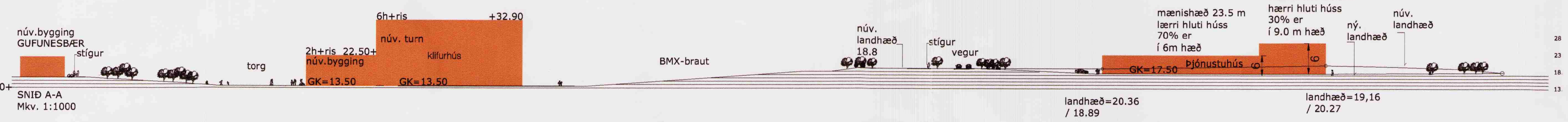
Tákn	Skýringar
	Mörk deiliskipulags
	Núverandi byggingar
	Byggingareitur nýbyggingar/ byggingareitur til bráðabirgða
	Lóðarmörk
S	Skrúðgarður
L	Leiksvæði
TG	Torg / garðsvæði
G	Grasflatir, Leikflatir
U	Þrautarbrautir,jaðaríþróttir
U1	Boltavellir, leikflatir
U2	Leikgarður (Bmx hjólabrautir,brettagarður)
U3	Íþróttasvæði,grasvellir
U51	Fjörefli
U52	Smábílaklúbburinn
U53	Ultima Thule
B	Brennustæði
	Núverandi gróður
	Gróðurbelti
	Vistgata
	Innkeyrsla / útkeyrsla
	Tengistígur,leiðbeinandi lega
	Stofnstígar
	Akfær stígur
	Bílastæði
) (	Undirgöng
	Núverandi hæðarlínur
000 m²	Stærð lóðar í fermetrum
00 P	Fjöldi bílastæða
54	Fornminjar
	3-4 metra háar manir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags og byggingarlaga nr.73/1997 var samþykkt í Skipulagsráði þann 12. maí 2010 og í Skipulagsráði þann 20. maí 2010.

Tillagan var auglýst frá 18. nóv. 2009 með athugasemdafresti til 4. janúar 2010.

x Ólöf Örvarsdóttir

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 200__.



Uppruni korts: LUKR - landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar
Hnitakerfi : ISNET 93

Unnið fyrir:

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

GUFUNES
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

LANDARK
PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITEKT
TEIKNISTOFA STÓRHÖFÐA 17
SÍMI 567-7737 FAX 567-7736

		BREYTING	DAGS:	TEXTI	SAMÞ:
MKV.	1:3000	A			
DAGS.	31.08.2009	B			
HANNAÐ	PJ,HHP	C			
TEIKNAÐ	HHP	D			
		E			