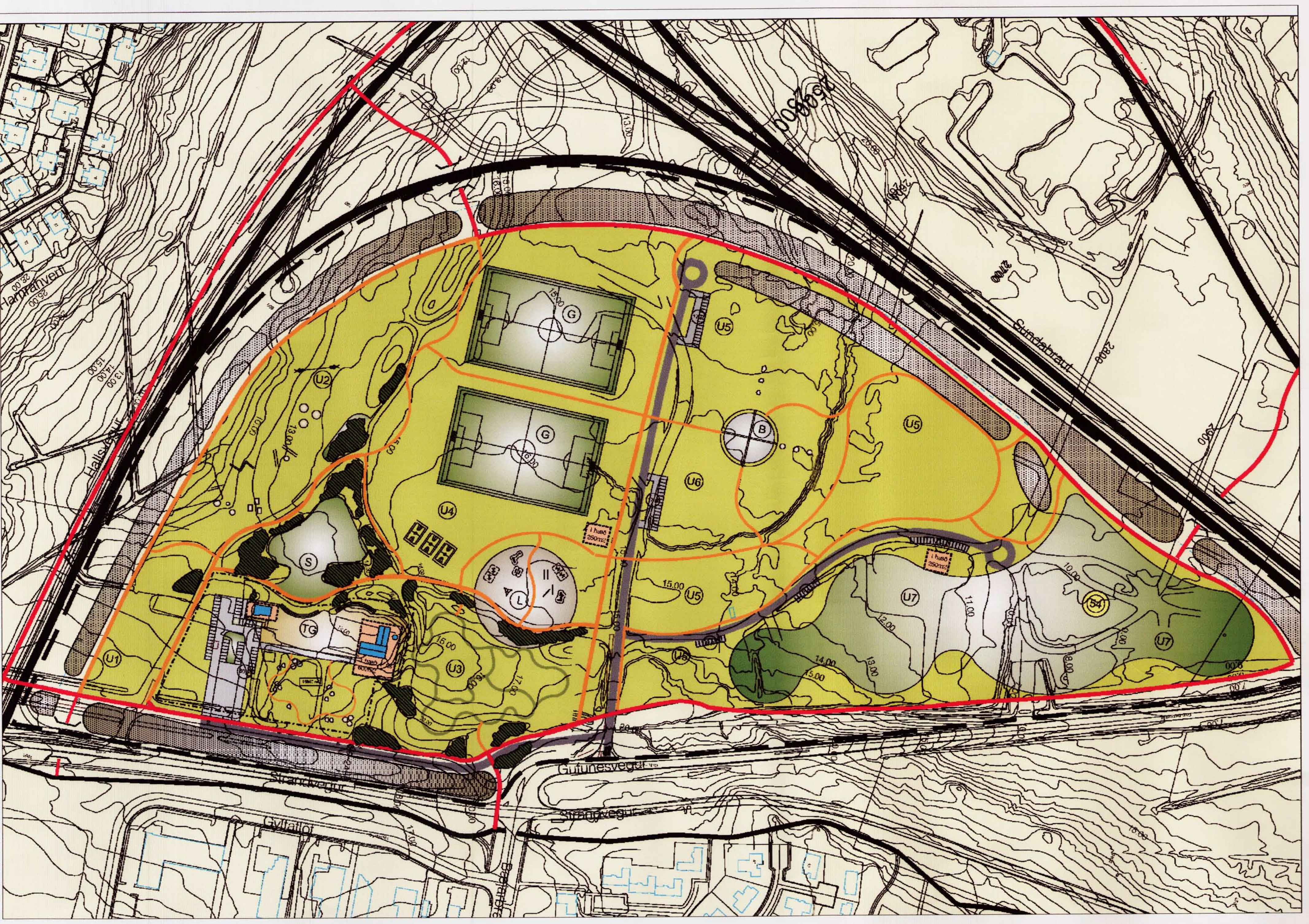
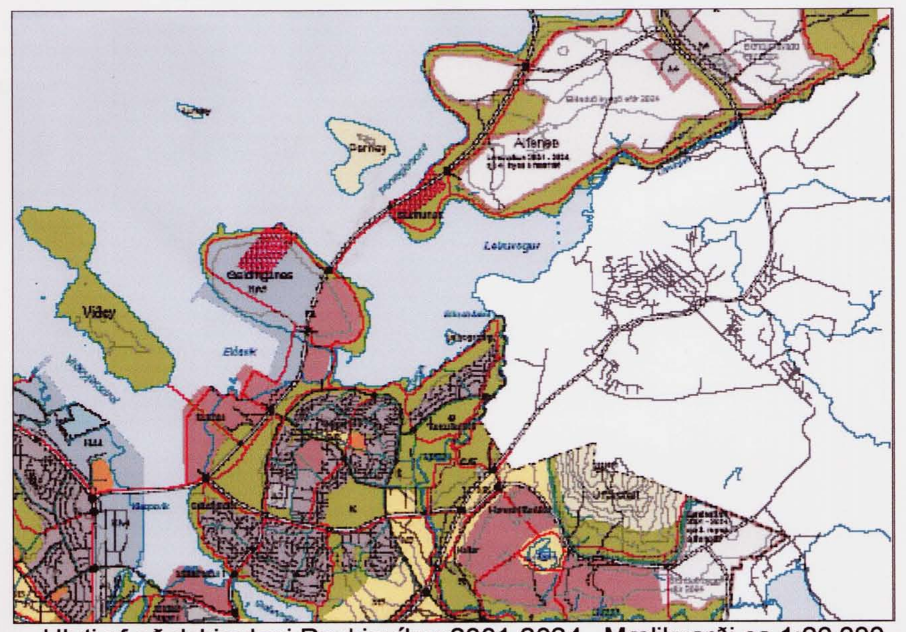


HEITI SKIPULAGS: GUFUNES, mkv.1:5000

GILDANDI SKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 21.10.2004

TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI GUFUNESI, mkv.1:5000



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Mælikvarði ca 1:20.000

Skipulagssvæði

Tákn	Skýringar
	Mörk deiliskipulags
	Núverandi byggingar
	Byggingareitur nýbyggingar
	Lóðarmörk ÍTR
G	Gervigrasvöllur
S	Skrúðgarður
L	Leiksvæði
TG	Torg / garðsvæði
U	Þrautarbrautir,jaðaríþróttir
U1	Boltavellir, leikflatir
U2	Leikgarður (Bmx hjólabrautir,brettagarður)
U3	Íþróttasvæði,gervigrasvellir,grasvellir
U4	Golfæfingarsvæði
U5	Svæði úthlutað til áhugafélaga,samtaka eða annara starfsemi sem samræmist starfsemi svæðisins
U51	U51,U52 og U53
U6	útivistarsvæði,samkomuflöt við brennustæði
B	Brennustæði
	Núverandi gróður
	Trjágróður
	Gróðurbelti
	Vistvæn akbraut
	Innkeyrsla / útkeyrsla
	Tengistígur,leiðbeinandi lega
	Stofnstígar
	Útivistarstígur
	Bílastæði
) (	Undirgöng
	Núverandi hæðarlínur
000 m²	Stærð lóðar í fermetrum
00 P	Fjöldi bílastæða
54	Fornminjar
	3-4 metra háar manir

GREINAGERÐ

Afmörkun svæðis

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi af Gufunessvæðinu. Eldri deiliskipulagsuppdráttur samþykktur í borgarráði 21.oktober 2004 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.

Núverandi notkun

Á svæðinu eru tvær byggingar þ.e Gamli bærinn í Gufunesi, og fjós 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: Fyrirhugað er að endurbyggja fjósið þannig að það nýtist sem salur fyrir ýmsar uppákomur og 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 stöðu 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 yfir 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 merkt 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.

- Aðstöðu fyrir íþróttafélagið Fjölni m.a. tveimur knattspyrnuvöllum
- Fjölnota grasvellir og útivistarsvæði sem nýtast almenningi og áhugamannahópum.
- Golfæfingasvæði
- Brennustæði
- Skrúðgarði með ræktun fjölbreytts gróðurs og góðu stíganeti.
- Úthlutun reita til tómstunda, og félagasamtaka sem tengist notkun svæðisins.

Opin svæði til útivistar og trjáræktar.

Umhverfis svæðið, í útjörðum þess er gróðursett þétt gróðurbelti, ásamt gerð hljóðmana 3 - 4 metra hárra, til að minnka áhrif mikilla umferðarmannvirkja sem einkenna jaðra svæðisins. Gróðurbeltið og maninrnar 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 og svo grófari viðartæki, þrautarbrautir ætlað breiðari aldurshóp. Þá er völlur á svæðinu fyrir svifdiska.

Vegir.

Aðkoma að svæðinu er frá Gufunesvegi. Þaðan greinist vegurinn til suðurs og tengist bifreiðastæði við Gufunesbæinn. Þá er tenging til vesturs sem tengir boltavöllum og brennustæði. Síðan er vegur til norðurs sem liggur að golfæfingasvæði. Vegirnir eru botnlangavegir og eru bifreiðastæði í minni vösum meðfram veginum, hugsað til þess að minnka áhrif bílastæða á svæðinu..

Við Gufunesbæ eru hugsuð bílastæði fyrir starfsmenn og gesti. Þau bílastæði mun einnig vera hægt að nota sem malbikaða íþróttavelli t.d körfuboltavelli. Á álagstímum nýtist svæðið sem bifreiðastæði. 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 undirgögn 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

Á svæðinu eru mismunandi íþróttavellir. Bæði eru fjölnota íþróttavellir og grasflatir fyrir almenning en einnig stærri fótboltavellir. 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.

Gervigrasvellir

Gert er ráð fyrir að byggja einn gervigrasvöll með fjórum 12 metra háum ljósamöstrum og grasvöll með tartan hlaupabraut umhverfis, og að uppbygging vallarins verði með aðstöðu fyrir frjálsar íþróttir. Stærð hvers vallar er 68 x 105 metrar með tilheyrandi öryggissvæði. Gera er ráð fyrir girðingu umhverfis þessa tvo velli, girðingarhæð 2.5 metrar á hæð.

Golfvellir

Golfæfingasvæði er staðsett við aðkomu inná svæðið. Gert er ráð fyrir æfingaaðstöðu fyrir stutta spilið í golfi ,vipp og púttvellir ásamt möguleika á nokkrum brautum.

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

Gert er ráð fyrir brennustæði á föstu afmörkuðu svæði með malarundirlagi 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 240 stæðum, en með möguleika á stækkun um allt að 80 stæðum.

Byggingar/skilmálar

Gamli Gufunesbærinn:

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.

Hlaðan og súrheysturnin:

Gert er ráð fyrir að stækka megi núverandi hlöðu, byggja við hana og breyta. M.a. er gert ráð fyrir álmu fyrir félags og skrifstofuaðstöðu fyrir frístundamiðstöðina Gufunesbæ. Byggingareitur er sýndur á uppdrætti.

Gert er ráð fyrir að súrheysturn geti nýst áfram sem klifurturn, sjá nánar klifurhús. Hámarkshæð er 9.metrar.

Klifurhús:

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:

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. Húsnæðið var samtengt með yfirbyggðu torgi, og er stærð byggingareita miðað við þar. Svæðið umhverfis gamla Gufunesbæinn, ásamt hugsanlegri aðstöðu fyrir frístundamiðstöð , klifur og brettahús er mörkuð sér lóð sem er samtals um 13.600 m2.

Vallarhús:

Gert er ráð fyrir möguleikum á byggingu vallarhúsa. Gert er ráð fyrir slíku húsi við íþróttaaðstöðu Fjölnis, og við golfæfingasvæði. Gert er ráð fyrir vallarhúsi á einni hæð allt að 400 m2. Í vallarhúsi skal komið fyrir almennu salerni fyrir konur og karla og fyrir fatlaða. Húsið skal fellt vel að landi og staðháttum. Hámarkshæð húsa er 3.5 metrar. Ekki er sýndur sérstakur reitur fyrir vallarhús heldur að sé innan afmarkaðs skilgreinds reits. Stærð afmarkaðs svæðis fyrir Fjölni er 37.610 m2 og er merkt U3 á uppdrætti.

Aðstöðuhús á reitum ætluðum til úthlutunar :

Gert er ráð fyrir að úthluta einstaka aðilum eða félagasamtökum s.s.Litbolti, Ultima Thule og Smábílaklúbburinn ákveðna reiti innan svæðisins. Þessir reitir eru eftirfarandi:

U51	afmarkað svæði samtals	43.238 m2
U52	afmarkað svæði samtals	20.340 m2
U53	afmarkað svæði samtals	8.158 m2

Á þessum svæðum er heimilað er að byggja aðstöðuhús fyrir, geymslur, félagsaðstöðu og salerni. Staðsetning húsa er frjáls innan afmarkaðs reits en hámarksbyggingarmagn er 300 m2 á hverjum reit. Hámarkshæð bygginga er 3.5 metrar. 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.

Almennt 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 kjöllurm.

Helstu breytingar á deiliskipulaginu eru eftirfarand

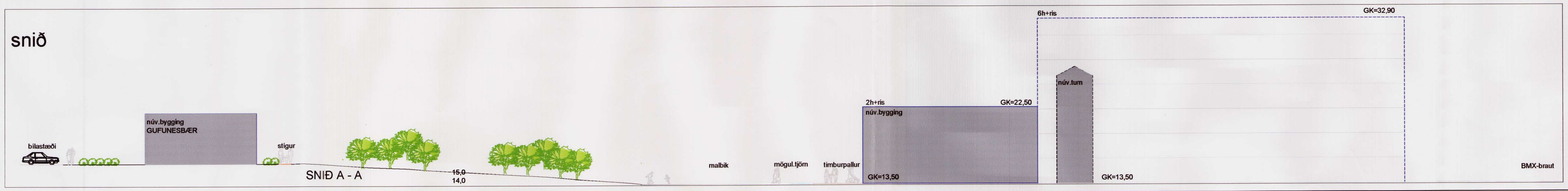
Breyting er á afmörkun og stærð lóðar ÍTR.

Byggingarmagn innan lóðar ÍTR er aukið, og hæðarmörk rýmkuð.

Bifreiðastæðum á lóðinni er fjölgað til samræmis við aukið byggingarmagn.

Svæði ætluð til úthlutunar eru skilgreind í stærðum.

Aðrar breytingar eru minni og felast í tilfærslum innan svæðis, t.d. golfæfingasvæði færist, og brennustæði og leiksvæði er fært.



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 24. okt. 2007 og í BORGARRÁÐI þann 29. nóv. 2007.

Tillagan var auglýst frá 20. júní 2007 með athugasemdafresti til 1. ágúst 2007.

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

MKV.	1:5000
DAGS.	18.06.2007
HANNAÐ	IRG,PJ
TEIKNAÐ	KÞ

BREYTING	DAGS:	TEXTI	SAMÞ:
A	27.11.07	bætt inn texta varðandi hættu á gasuppsöfnun .	
B			
C			
D			
E			