

# Deiliskipulag Gufunes

Fyrsti áfangi

## Greinargerð og Skilmálar

4. útgáfa 1. febrúar 2019





# Gufunes deiliskipulag fyrsti áfangi

Verkkaupi:

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar & Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:

jvantspijker & partner arkitekta og skipulagsfræðingar, í samvinnu við Felixx landslagsarkitekta

jvantspijker

Urbanism Architecture Research bv



jvantspijker & partners

Mathenesserdijk 418 f

3026 GV Rotterdam

e. [info@jvantspijker.com](mailto:info@jvantspijker.com)

w. [www.jvantspijker.com](http://www.jvantspijker.com)

Greinargerð þessi er unnin af teiknistofunni jvantspijker & partners fyrir Reykjavíkurborg  
Öll afritun er óheimil nema með leyfi höfunda.



## Efnisyfirlit

1. Aðdragandi og forsendur deiliskipulags	6
2. Samkeppnistillagan	8
3. Deiliskipulagssvæðið – lýsing á núverandi ástandi	12
4. Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir og stefnur	18
5. Efnistöð og viðfangsefni deiliskipulags	26
6. Almennir skilmálar	73
7. Sérskilmálar einstakra svæða og lóða	84

Kafli 1

# Aðdragandi og forsendur deiliskipulags

## 1.1 Samstarfshópur borgarstjóra

Framtíðarmöguleikar Gufuness og aðliggjandi útivistarsvæði voru til umræðu fyrir samþykkt aðalskipulagsins, af vinnuhópi sem borgarstjóri skipaði í mars 2013. Hópnun var ætlað að fjalla um tækifærin í Gufunesi og marka ákveðna sýn fyrir svæðið til framtíðar. Í framhaldi þeirrar vinnu var ákveðið að efna til hugmyndasamkeppni um heildarskipulag Gufunessvæðisins. Samkeppni hófst á fyrri hluta árs 2016 og lágu niðurstöður fyrir í lok ársins.

## 1.2 Samningar við RVK studios og fleiri aðila í kvikmyndageiranum

Nokkru áður en hugmyndasamkeppninni var hleypt af stað, þá var samþykktur í borgarráði samningur við RVK studios um kaup á fasteignum í Gufunesi undir kvikmyndaver í ákveðnum byggingum á svæðinu og vilyrði fyrir stærra svæði austan bygginganna. Kvikmyndaverið verður akkeri í framtíðarþróun Gufunessvæðisins og var ein af grunnforsendum í samkeppninni. Seinna hafa verið gerðir kaupsamningar og/eða vilyrði fyrir sölu á lóðum og fasteignum fyrir fyrirtæki í kvikmynda- og viðburðargeiranum, m.a. með KUKL, Exton, Sonik og Loftkastalanum ofl.

## 1.3 Hugmyndasamkeppni

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

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

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

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

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

Að mati dómnefndar þá sýndi vinningstillagan einstaklega vandaða vinnu og tókst það vandasama verk að vera frumleg á sama tíma og hún fer vel með anda staðar. Um er að ræða sannfærandi og raunhæfa tillögu með skýra heildarhugmynd. Borgarmiðað og skilvirkt gatnakerfi ásamt góðum útirýmum og mannlegum kvarða eru sterkir og mótandi þættir í byggðinni á svæðinu sem fær sitt eigið 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 sjálfspottna byggðarþróun. Lagt var upp með að skapa forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem gott væri að búa í, starfa og njóta lífsins. Gert er ráð fyrir að svæðið yrði vettvangur fyrir fólk sem kysir óheflaða grósku og borgarbrag í stað úthverfa. Gufunes verður blönduð byggð fyrir íbúðir, skapandi iðnað og atvinnurekstur, menningu, menntun, ferðamannaíðnað og sjálfbærar samgöngur.

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

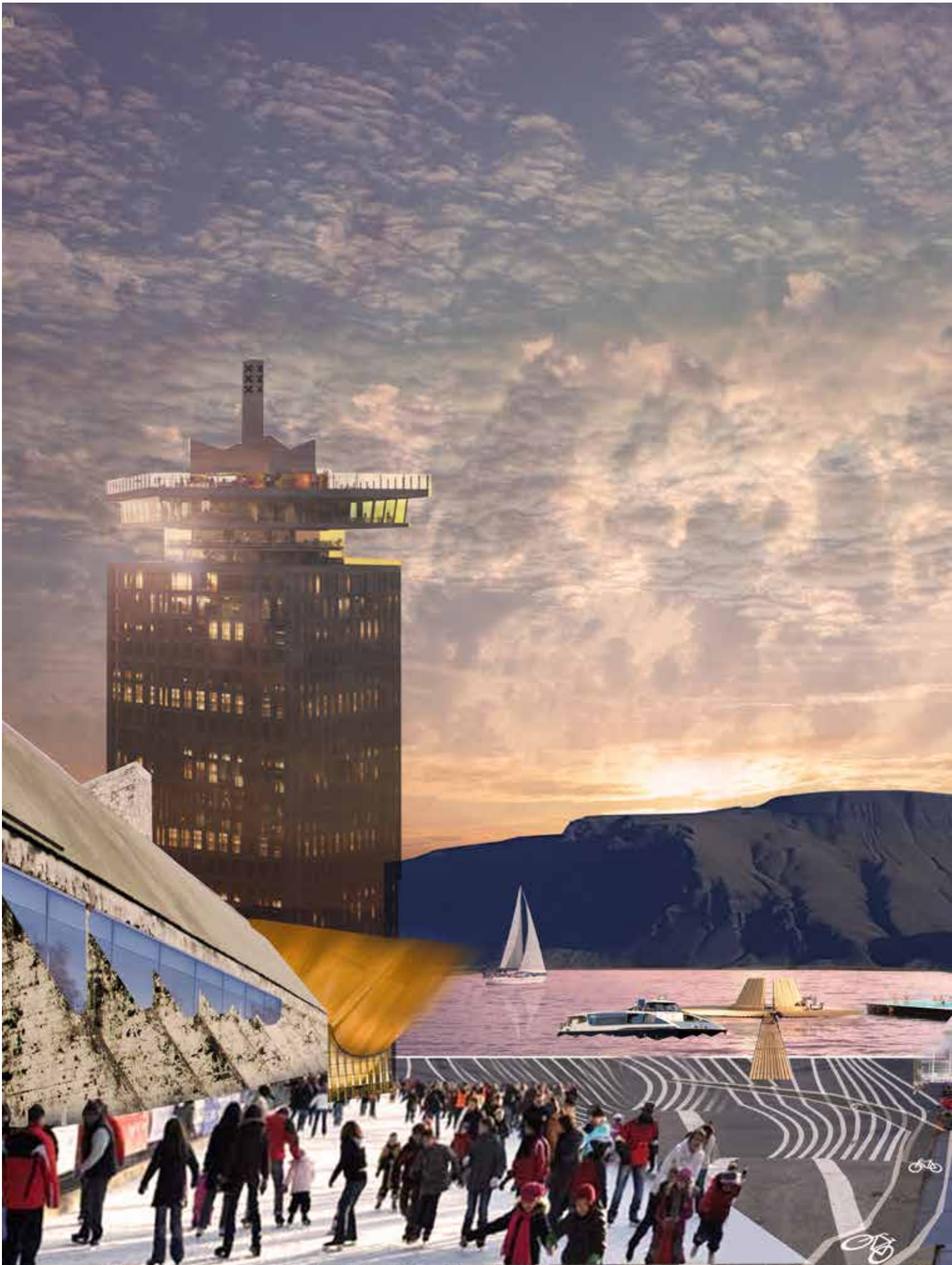
Leiðarljós tillögunnar eru:

- Að skipuleggja uppbyggingarsvæði undir kvikmyndaver og blandaða byggð.
- Að koma með ferskar og nýstárlegar tillögur um bættan nýtingarmöguleika með sveigjanlega og sjálfbæra þróun byggðar að leiðarljósi.
- Að nýta sterkan staðaranda sem grunn að fjölbreyttu og skapandi samfélag.
- Að mynda fallett heildaryfirbragð svo svæðið geti þróast og öðlast samhangandi hlutverk til framtíðar sem stuðlar að fjölbreyttum notkunar- og atvinnumöguleikum.
- Að hafa í huga heildarskipulag svæðisins í vinningstillögu með það í huga að starfsemi Íslenska Gámafélagsins vikur í síðasta lagi árið 2022.
- Að þróa íbúðarbyggð með áherslu á tilraunakenndar og hagkvæmar íbúðargerðir, deiliahagkerfi og grænar lausnir fyrir ungar fjölskyldur.
- Að opna svæðin og tengingar við uppbyggingarsvæðið verði hugsað í samhengi við heildarskipulag svæðisins og hverfahluta í Grafarvogi, þ.á.m. gatnatengingar, auk tenginga fyrir gangandi og hjólandi.
- Að útfæra skilvirkt og borgarmiðað gatnakerfi innan svæðis.



Myndir úr vinningstillögu í hugmyndasamkeppni 2016





Gufunes Deiliskipulag - fyrsti áfangi



Kafli 3

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

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

Um er að ræða nýtt deiliskipulag skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/201. Fyrsti áfangi er sýndur á skýringarmynd hér að neðan. Síðari áfangar verða deiliskipulagðir þegar Íslenska Gámafélagið vikur af svæðinu sem samkvæmt samningum við Reykjavíkurborg flytur fyrirtækið af svæðinu í síðasta lagi árið 2022. Heildaruppbyggingarsvæði Gufunes er u.þ.b. 32 hektarar þar af er stærð fyrsta áfanga deiliskipulags um 17 ha hektarar.

### 3.2 Umferð og aðkoma

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

### 3.3 Almennings­samgöngur

Tvær leiðir almenningsvagna Strætó eiga leið um uppbyggingarsvæðið, L4 og L6. Hvorug leiðin stoppar þó á Gufunesi. Stoppustöðvar í næsta nágrenni eru Rimar, Spöngin og Borgir sem eru í 1500-2000 metra göngufjarlægð frá svæðinu. Ljóst er að með þéttingu byggðar og komu rúmlega 500 íbúða í fyrsta áfanga þá er æskilegt að efla almennings­samgöngur og tengja svæðið betur við leiðarkerfi Strætó. Í vinningstillögu er gert ráð fyrir Vatnastrætó sem tengir austurhluta borgarinnar við Granda, Hörpu, miðbæ Reykjavíkur, með viðkomu í Viðey.



Afmörkun skipulagssvæðis 1. áfanga

### 3.4 Byggðarmynstur og staðarandi

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

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

### 3.5 Náttúrufar, vistkerfi og náttúruminjar

Ítarleg úttekt var gerð á náttúrufari á Gufunesi við gerð matsskýrslu fyrir landfyllingar sem áætlaðar voru á svæðinu, bæði á vestur- og norðurhluta svæðisins. Ekki varð úr landfyllingunum en í matsskýrslunni sem var gefin út árið 2004 er m.a. að finna upplýsingar um jarðminjar, lífríki fjöru, lífríki á botni neðansjárvar og fuglalíf sumar hverjar byggðar á nýjum athugunum og 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 þekktar.



### 3.7 Lífríki í fjöru

Kortlagning á fjörlífríki á Gufunesi fór fram í febrúar 2004. Gerð fjörubeðs og fjölbreytni þörungna- og dýralífs metin. Tegundafjölbreytni var almennt lítil og vantaði alveg nokkrar algengar fjörotegundir eða þær voru sjaldséðar og í litlu magni. Fjörubeður er víða gróf mól eða sandur sem er óhagstætt umhverfi flestum fjörlífverum. Fjörlífríkið á Gufunesi er almennt ekki talið sérstætt og hefur verið undir miklu álagi en ef lífræn mengun fer minnkandi gæti það haft jákvæð áhrif á fjölbreytni í framtíðinni. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér landfyllingar og er ólíklegt að skipulagsáformin muni hafa áhrif á lífríki á grunnsvævi.

### 3.8 Fuglalíf og gróðurfar

Athuganir á fuglalífi frá Gufuneshöfða að Eiðsvík fóru fram árið 2004. Sáust 39 fuglategundir á talningarsvæðinu og var æðarflug langalgengastur og notar svæðið við fæðuöflun og til að ala þar upp unga en ekki er talið að æðarvarp sé á svæðinu. Aðrir algengir fuglar voru fyll, stökkönd, tjaldur, stelkur, hettumáfur, silamáfur, hvítmáfur og hrafn. Grágæsir voru einnig áberandi og nokkuð mófuglavarp 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 gróflega. 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 fjörotegundir eins og fjöruarfi, fjörukál, hrímblaðka, blálilja og melgresi. Mest verndargildi er í gróðurlendum næst fjörunni.

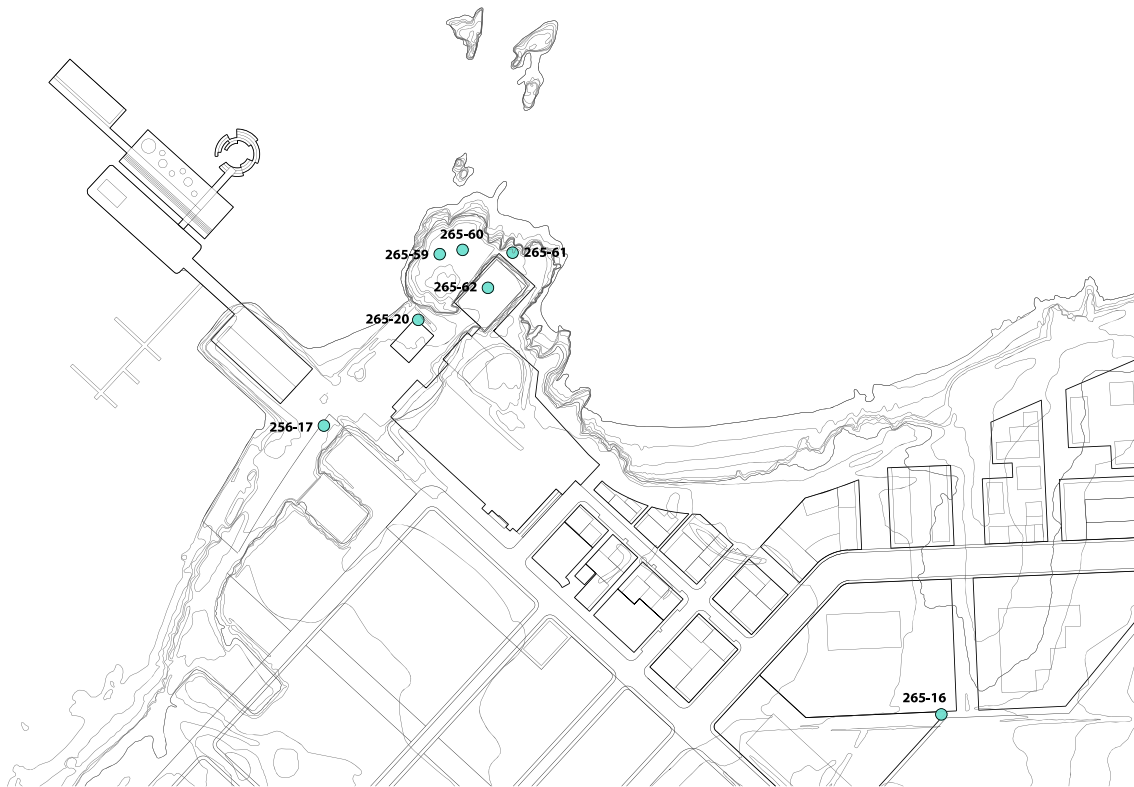
### 3.9 Fornleifar

Að beiðni Umhverfis- og skipulagssviði hefur Borgarsögusafn Reykjavíkur skráð fornleifar í skýrslu nr. 188 sem ber heitið: Fornleifaskráning vegna 1. áfanga deiliskipulags við Gufunes, gefin út 2018. Þar sem stórum hluta bæjarstæðis Gufunes 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.

Umsögn hefur borist frá Minjastofnun Íslands (MÍ) varðandi deiliskipulagstillöguna, dags. 25. janúar 2019 – umsögnin sendist með gögnum til Skipulagsstofnunar. Bætt er ákvæðum Minjastofnunar inn í skilmálana og staðsetning skráðra fornleifa er færð inn á skipulagsuppdrátt og gerð grein fyrir þeim í texta. MÍ staðfestir með þessari umsögn skráninguna og telst hún fullnægjandi, auk þess sem MÍ telur jákvætt að fyrirhugað er að varðveita og endurnýta hluta þeirra bygginga sem áður tilheyrðu Áburðarverksmiðjunni.



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



Safnnúmer og staðir skráðra minja byggt á hnitum hér að neðan. Staðirnir eru einnig teiknaðir inn á uppdrætti.

Mí nr.	Safn nr.	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1925-1	265-16	Gamli Gufunesvegurinn	Vegur, tröð	Vegur	1900	363344	408573	443	3,5	Sæmilegt	Að hluta
1925-2	265-17		Skemma	Heimild	1900	362912	408775			Ómetið	Já
1925-3	265-20	Uppskipunarklettur	Uppskipun	Heimild	1900	362978	408849			Ómetið	Já
1925-4	265-59		Herminjar	Hola	1940	362993	408895	2	2	Sæmilegt	Nei
1925-5	265-60		Garðrækt, Torftaka	Niðurgröftur	1960	363009	408898	20	13	Gott	Nei
1925-6	265-61		Herminjar	Hola	1940	363044	408896	2,5	2,5	Gott	Nei
1925-7	265-62	Akur	Akur	Heimild	1900	363028	408.868			Ómetið	Já



### 3.10 Byggða- og húsakönnun

Húsakönnun sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er tvíþætt; annarsvegar byggðakönnun með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins og hinsvegar húsakönnun með húsakrá og mati á varðveislugildi einstakra húsa.

Húsakönnun fyrir Gufunes var unnin af Páli Hjaltasyni arkitekt hjá Plúsarkitektum, að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Vinnan fór fram samhliða vinnu við deiliskipulag og er það í samræmi við 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar segir m.a.: „Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar...“ Hönnuður flestra húsa sem Áburðaverksmiðja ríkisins lét byggja á svæðinu er Halldór H. Jónsson.

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

- Byggingarlistarlegt gildi
- Menningarsögulegt gildi
- Umhverfsgildi
- 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. 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.

Byggingarstíll hússins er að lokum 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. Umhverfsgildi er metið út frá mikilvægi hússins fyrir nærliggjandi hús, götummynd eða hverfi og færð rök fyrir mikilvægi þess í umhverfi sínu. Tæknilegt ástand er eingöngu sjónrænt mat á ytra byrði hússins. Varðveislugildi hússins er síðan metið út frá þessum þáttum en hafa ber í huga að mat á byggingarlist, menningarsögu og umhverfis vega þyngst. Undanfarin ár hefur áherslan í verndun byggðar ekki eingöngu verið á varðveislu einstakra húsa heldur líka á varðveisluverðar heildir þ.e.a.s. húsaðir, húsaþyrpingar eða götummyndir sem teljast hafa varðveislugildi.



Yfirlit nokkurra iðnaðarbygginga á svæðinu





Þannig getur hús sem hefur jafnvel lágt varðveislugildi eitt og sér fengið hátt varðveislugildi sem hluti af húsaröð eða götummynd.

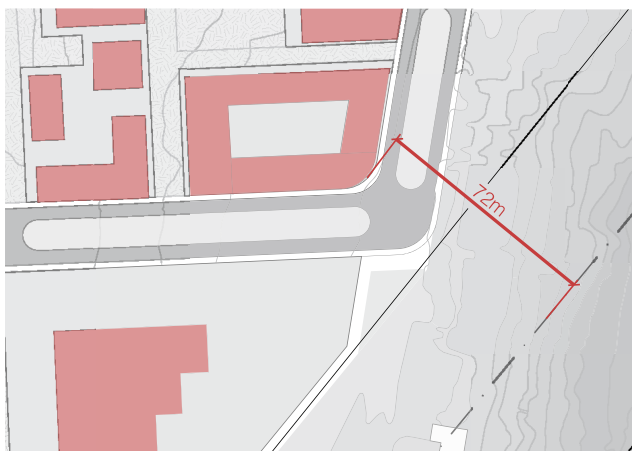
Arkitektastofan Arkþing hannaði flestar byggingarnar sem Íslenska Gámafélagið hefur byggt á svæðinu og Úti Inni arkitektar hönnuðu skolpdælustöðina.

### 3.11 Niðurstöður varðveislumats húsakönnunar

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

### 3.12 Hljóðvist

Hljóðvist byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Ekki liggur fyrir endanleg hönnun á Sundabraut og óvíst hvenær sú vinna fer af stað, eða hvort að yfirhöfuð ráðist verði í framkvæmdir á Sundabraut. Til að tryggja hljóðvist íbúða óháð komu Sundabrautat, þá eru skilmálar gerðir um útreikninga varðandi hljóðvistarákvæði, umfram það að miðað er við ákvæði um hljóðvist fyrir miðsvæði skv. reglugerð.



Lágmarksfjarlægð frá miðlinu Sundabrautar að íbúðum er 70 metrar

Hámarksuferð um Sundabraut er miðuð við 15.000 bíla, ökuhraði 70 km/klst og fjarlægð frá miðlinu Sundabrautar að næstu íbúðarbyggð er að lágmarki 70 metrar. Þá er hljóðvist sýnd 60 dB sem íbúðir þurfa að vera hannaðir útfrá. Ákvæði í skipulagi er þ.a.l. sett 59-61 dB.

Í hönnun skal sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða og byggingarreglugerð.

### 3.13 Jarðvegur

Ekki liggur fyrir heildarmat á mögulegri jarðvegsmengun í Gufunesi sem rekja mætti til þess að mengandi starfsemi hefur verið á svæðinu í áratugi. Einhver hættu er á að mengaður jarðvegur leynist á svæðinu og gera þarf rannsóknir áður en uppbygging hefst. Lóðarhafi og/eða Reykjavíkurborg skal gera úttektarskýrslu sem fylgir með uppbyggingaráformum. Komi í ljós mengun af einhverju tagi skal bregðast strax við og tilkynna það til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Lóðarhafi skal fjarlægja og farga menguðum efnum á sinn kostnað í samræmi við gildandi verklagsreglur og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Vilji lóðarhafar nýta sér möguleikann á blágrænum ofanvatnslausnum innan lóða, þá þarf mengun í jarðvegi að vera þekkt stærð til að meta megi hvernig hægt sé að nota það svæði sem lagt er til fyrir geymslu og flutning á vatni.



Kafli 4

## **Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir og stefnur**

## 4.1 Gildandi deiliskipulag

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

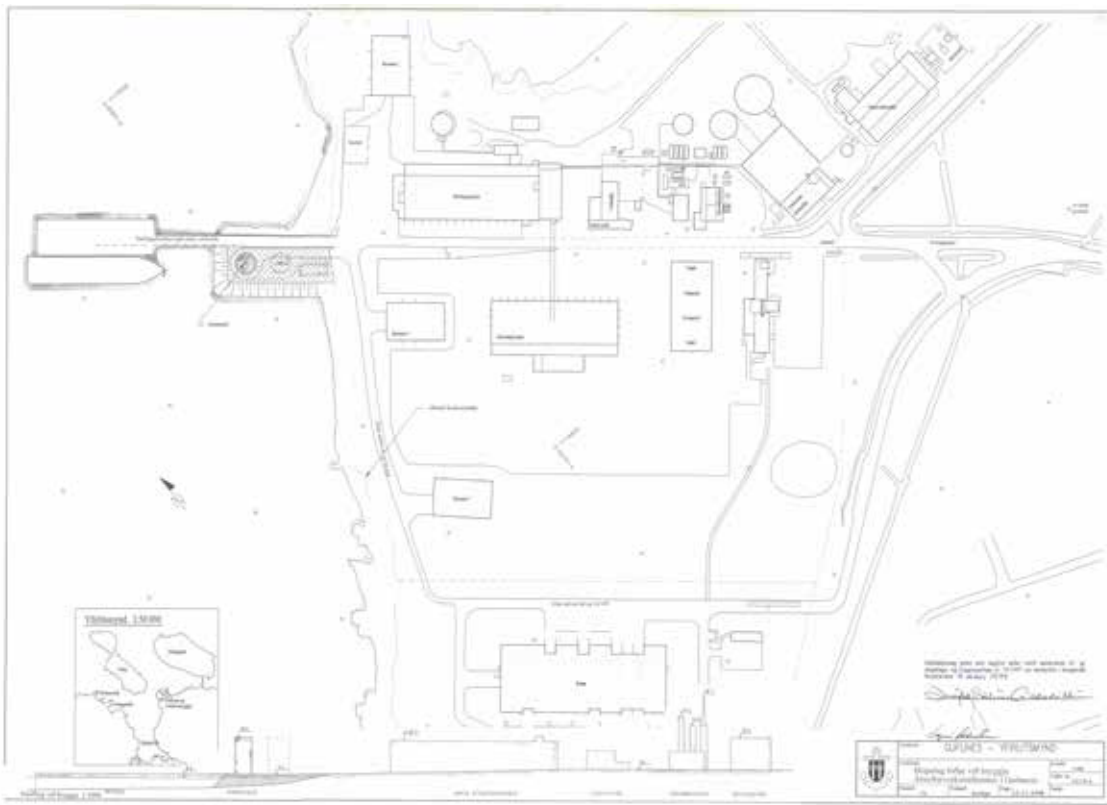
Jafnframt er fyrirbyggjandi breyting samþykkt í B-deild  
 Stjórnartíðinda 19.maí 2017, þar sem gerðar voru lóðar-  
 markabreytingar í samræmi við þau vilyrði sem hafa verið  
 samþykkt til fyrirtækjanna RVK studios og Kukl.

Samkvæmt því skipulagi þá eru núna til þrjár lóðir á  
 svæðinu, lóð Reykjavíkurborgar er um 19,5 hektari, lóð við  
 Gufunesveg 29-31 og 37 er um 1,8 hektari og lóð Gufu-  
 nesveg 53-55 er um 0,83 hektari. Auk þess er til deil-  
 iskipulagsáætlun fyrir aðliggjandi svæði útivistasvæðisins í  
 Gufunesi, dags. 20.maí 2010 með síðari breytingum.

Með staðfestu nýju deiliskipulagi fellur núverandi  
 deiliskipulag úr gildi.



Breytt lóðarmörk, samþykkt 2017



Gildandi deiliskipulagsuppráttur, samþykktur 1999, verður felldur úr gildi



## 4.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur þá kemur fram að hugmyndum um blandaða byggð í Gufunesi er slegið á frest þar til að skipulagstímabili loknu og er því gert ráð fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi í Gufunesi framan af skipulagstímabilinu. Blönduð byggð á Gufunes svæðinu í samræmi við hugmyndir í vinningstillögu í samkeppni kallar á breytingu á aðalskipulagi. Um svæði Þ88 Gufunes segir; „Gert er ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegru atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni“.

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

Breytingin felur í sér skerðingu á núverandi iðnaðarsvæði og er nýtt miðsvæði fyrir blandaða starfsemi



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 fyrir breytingu

og íbúðarbyggð skilgreint, sem tekur yfir að hluta opið svæði. Þess er gætt að skerða ekki náttúrulega strandlínu og er skilgreint strandsvæði í aðalskipulagi óskert eða óverulega breytt. Breytingin snertir ekki þann hluta sjávarsíðunnar sem nýtur hverfisverndar.

## 4.3 Sundabraut

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

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 eftir breytingu

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

Eftir 2008 var lítið rætt um þetta og var Sundabraut m.a. ekki sett á samgönguáætlun árána 2011 til 2022. Síðar var lagt fram á Alþingi að ríkið muni ekki koma til með að fjármagna Sundabraut en skoða eigi kosti þess til nýi vegurinn verði einkaframkvæmd. Þegar aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2030 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

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

### 4.4.3 Gróðursæld og líffræðileg fjölbreytni

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

### 4.4.4 Þétt og blönduð byggð

Land er auðlind sem mikilvægt er að nota í hófi og tryggja komandi kynslóðum aðgang að því.



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að góðri nýtingu lands innan þéttbýlismarkna. Deiliskipulag Gufunes er svar við þeirri stefnu. Byggðin samanstendur af þéttri byggð, fjölbreyttu íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Innan Gufunes verður hægt að búa, stunda atvinnu og sækja daglega þjónustu í göngu- og hjólaferi, ásamt því að njóta náttúru og útivistar í næsta nágrenni.

#### 4.4.5 Orka

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

#### 4.4.6 Framkvæmd

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

#### 4.4.7 Vistvænar samgöngur

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

### 4.5 Gátlisti hækkaðrar sjávarstöðu

Vegagerðin hefur unnið gátlista yfir þá þætti sem taka skal tillit til þegar unnið er deiliskipulag á lágsvæðum. Við gerð deiliskipulagsuppdráttá skal gera skipulagsskilmála varðandi náttúruvá s.s. flóð. Afmarka skal svæði undir náttúruvá og sýna hættulínur á uppdraetti. Við deiliskipulagserð á lágsvæðum ber að leggja mat á og taka afstöðu til hvort setja þurfi fram sérstaka skilmála vegna hækkaðrar sjávarstöðu eða aukinnar flóðahættu. Viðmiðunarreglur fyrir landhæð eru

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

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

Svæði A miðsvæði (blönduð byggð) 9 m.y.s.

Svæði B íbúðarsvæði er 9 m.y.s.

Svæði C kvikmyndaþorp 1 er 5-9 m.y.s.

Svæði D kvikmyndaþorp 2 er 9-13 m.y.s.

Svæði E Hafnarsvæði er 4-5 m.y.s.

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

### 4.6 Jákvæð umhverfisáhrif

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

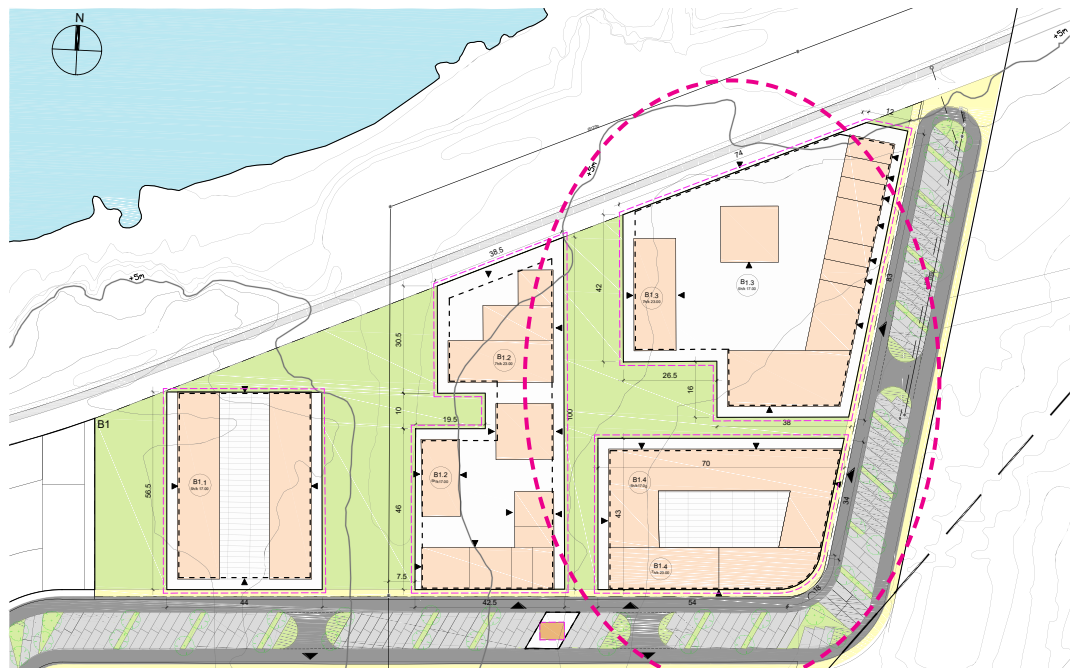
Staðsetning íbúðabyggðar er góð með tilliti til þjónustukjarna, skóla og verslana og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum hverfisins. Almenningsamgöngur eru ágæt, en mælt er með að breyta leiðarkerfinu og tengja það betur við uppbyggingarsvæðið. Viðbót íbúða styrkir innviði og þjónustu í nærumhverfi, skóla, verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir að nýtt samfélag ungra íbúa í Gufunesi muni hafa jákvæð áhrif á rekstur Fjölskyldugarðsins. Vatnastrætó mun hafa jákvæð áhrif á heimsókn ferðamanna til Gufunesar, Viðeyjar og hugsanlega fleiri áfangastaði, auk vistvænna áhrifa samgöngumátans.

### 4.7 Neikvæð umhverfisáhrif

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

## 4.8 Hagkvæmar íbúðir

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 ásamt tillögum í húsnæðismálum. Þar á meðal voru tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu á lóðum sem ríkið lætur af hendi, m.a. þróunarsvæði í Ártúnshöfða og nýtt skipulagssvæði í Gufunesi. Hlutverk hópsins er að vinna tillögur um tilraunakennd íbúðarform, hönnun og aðferðir við byggingar eins og einingahús ásamt því að vinna tillögur að úthlutunarskilmálum. Allt með það fyrir augum að það verði til ódýrar, vel hannaðar og hentugar íbúðir fyrir fyrstu kaupendur. Jafnframt skal horft til gæða, nýsköpunar, félagslegrar blöndunar og staðsetningu gagnvart samgöngum. Í deiliskipulagsupprætti hafa lóðir B1.3 og B1.4 verið sérmerktar fyrir nýstárlegar, hagkvæmar, samfélags- og íbúðargerðir. (sjá skýringarmynd á bls. 23). Eftir að deiliskipulag hefur verið staðfest mun Reykjavíkurborg hefja samtal við áhugasama samstarfsaðila um uppbyggingu á þessum lóðum.



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



Dæmi um tilraunakenndar íbúðir og  
svæði [B]



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





Dæmi um hagkvæmar íbúðir, vistleg sameiginleg rými



Kafli 5

## **Efnistöð og viðfangsefni deiliskipulags**

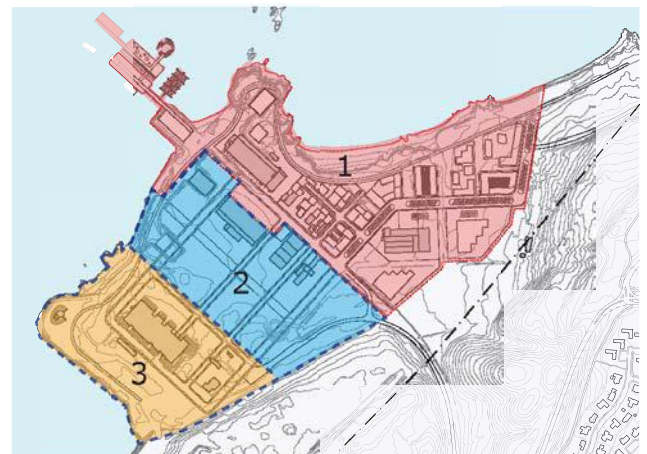
## 5.1 Stefna og markmið

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



## 5.2 Rammi almenningssvæðis

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



## 5.3 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða

Nánast öll núverandi (umferðar)mannvirki og byggingar á svæðinu eru endurnýtt og notuð sem undirstaða nýs deiliskipulags. Í fyrsta áfangi er gert ráð fyrir rúmlega 100.000 m<sup>2</sup> af blandaðri starfsemi, þar af eru u.m.þ. helmingur íbúðir og helmingur önnur starfsemi en íbúðir.

## 5.4 Áfangaskipting

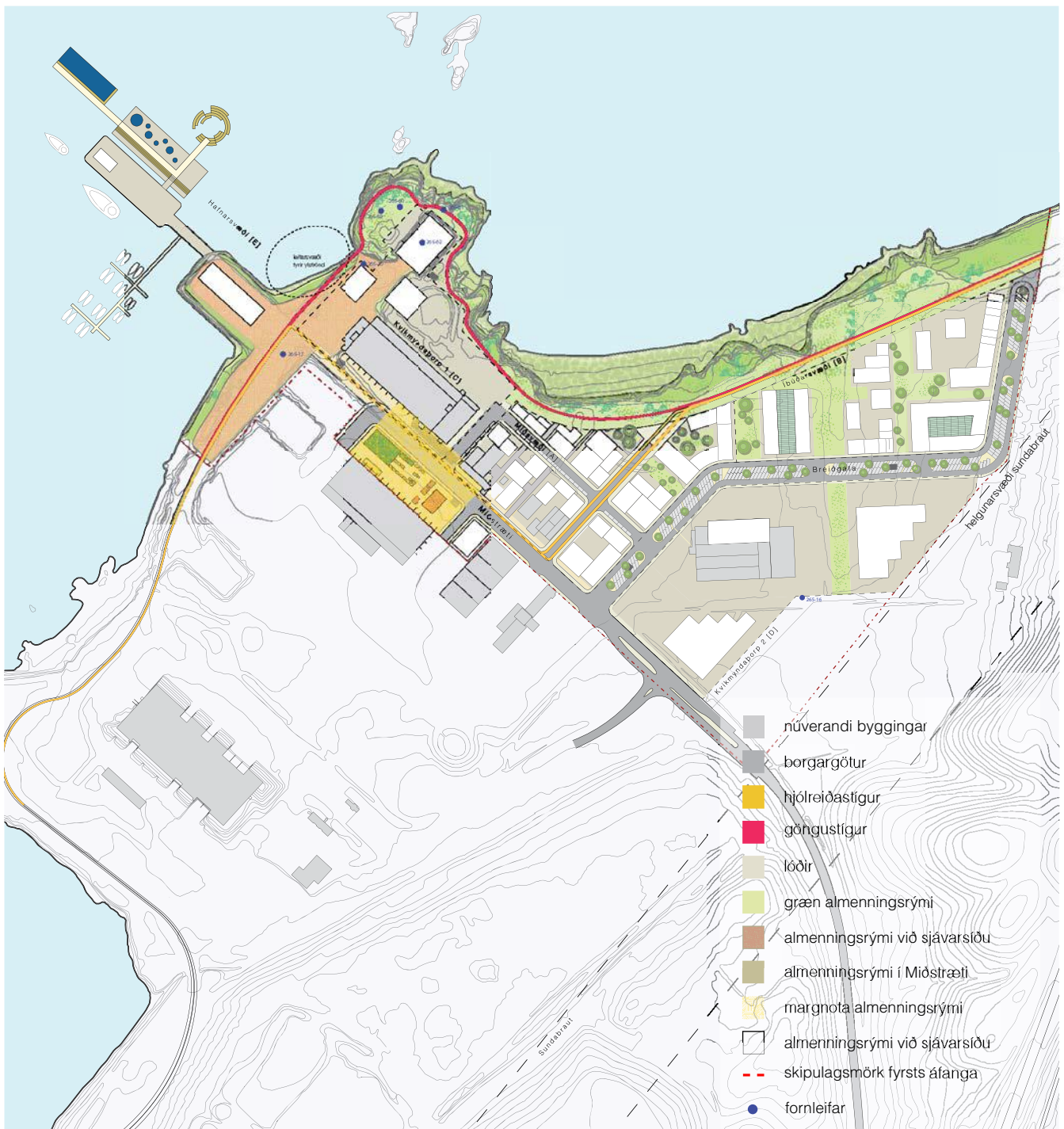
Gera má ráð að uppbyggingu í þremur áfangum. Uppbygging 2. áfangs er háður flutningi Ísenska Gámafélagsins frá svæðinu sem samkvæmt samningi á milli Reykjavíkurborgar og ÍG er áætlaður 2022. Uppbygging 3. áfangs er háður framtíð Sorpu, en ekki liggur fyrir hvort né hvenær fyrirtækið flytur frá Gufunesi.

1. áfangi 2018 - 2024
2. áfangi 2025 - 2030
3. áfangi (liggur ekki fyrir)



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





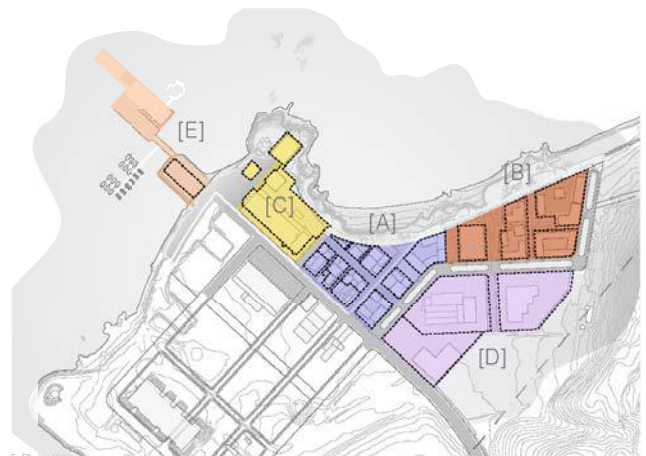
Deiliskipulagsuppráttur 1. áfanga

## 5.5 Fimm hverfi, hvert með eigin séreinkenni

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

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

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

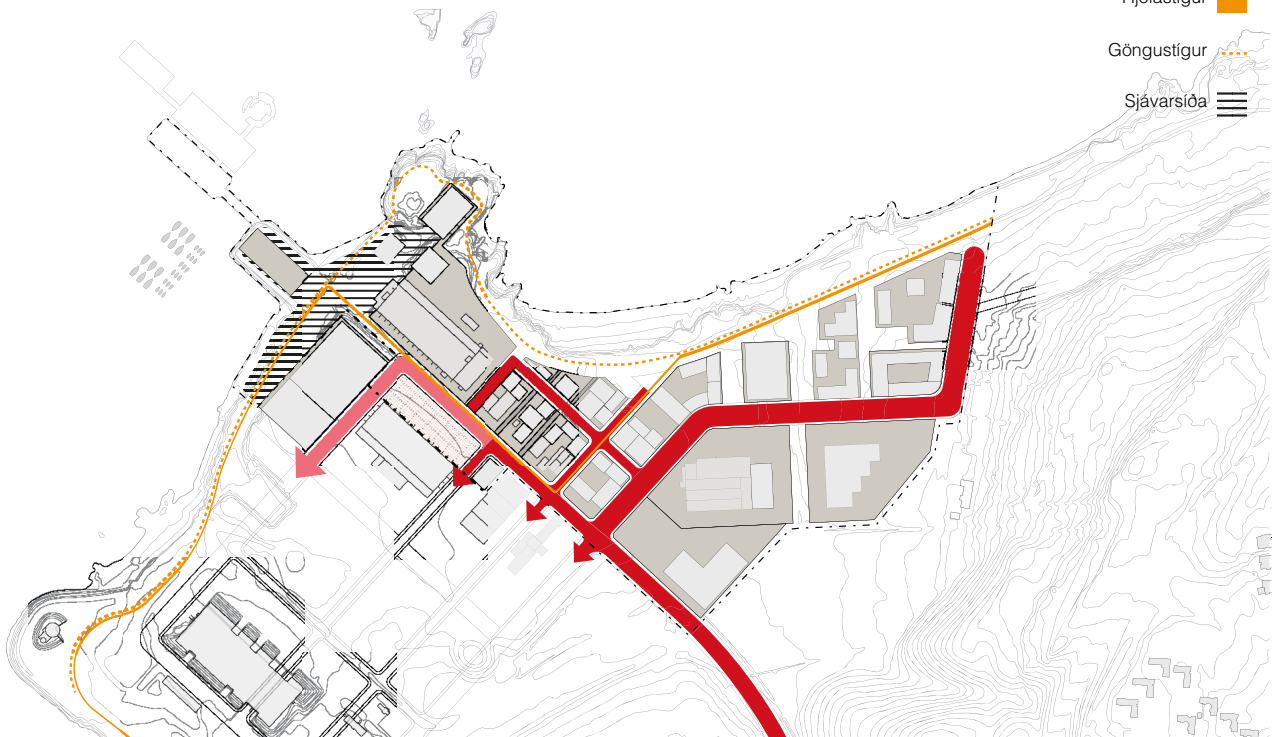


Uppbyggingarsvæðinu er skipt upp í 5 hverfi, hvert með sitt séreinkenni.

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

### Skýringar

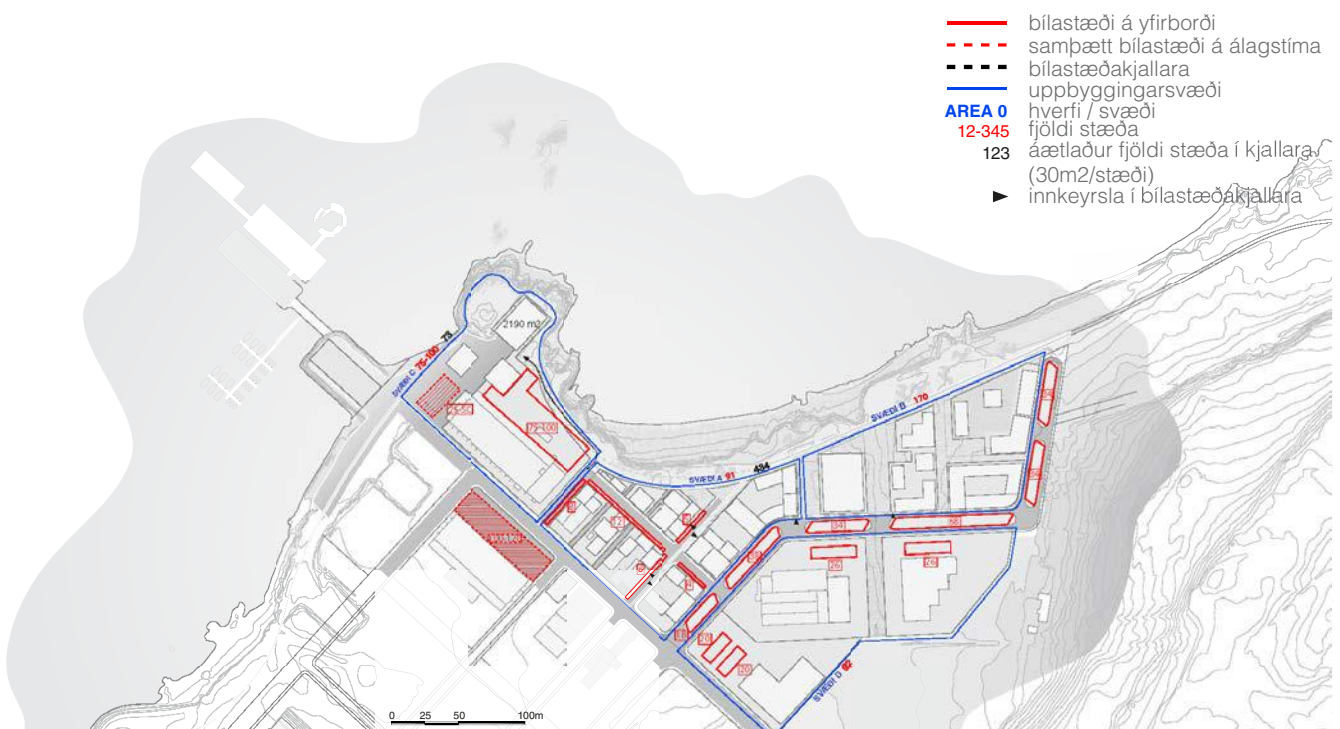
- Aðalumferð bíla um svæðið þegar kvikmyndaver er ekki í notkun ■
- Umferðargötur ■
- Hjólastígur ■
- Göngustígur - - -
- Sjávarsíða ▬▬▬



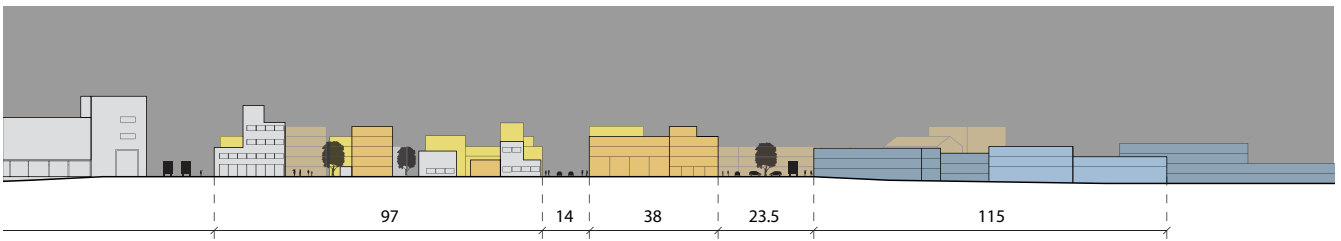
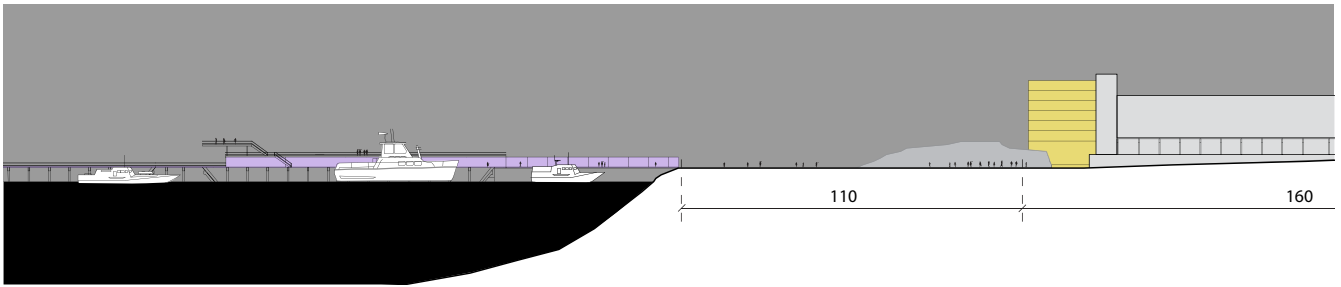
Umferð ökutækja verður beint frá kvikmyndaveri til suðvesturs þegar myndatökur fara fram.

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





Spennstöðvar  
Bilastæði í almenningsrými

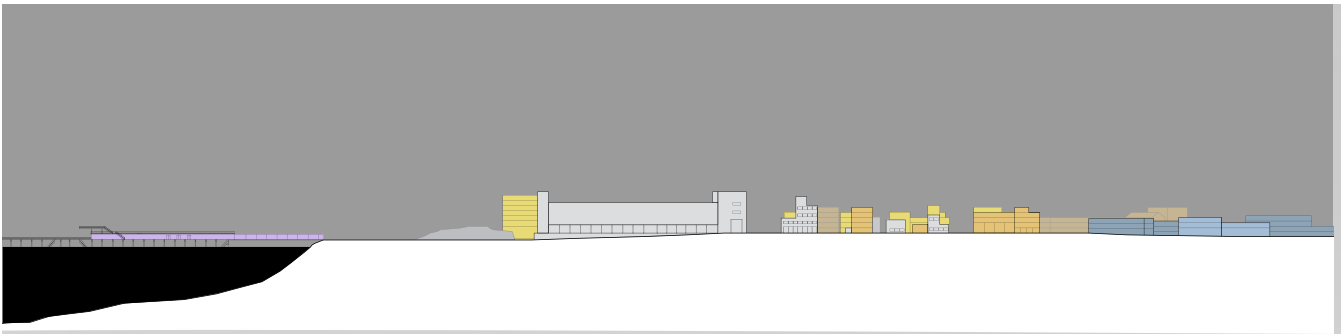


Sniðin sýna helstu stærðir uppbyggingarsvæðis, kvarða bygginga og gatna



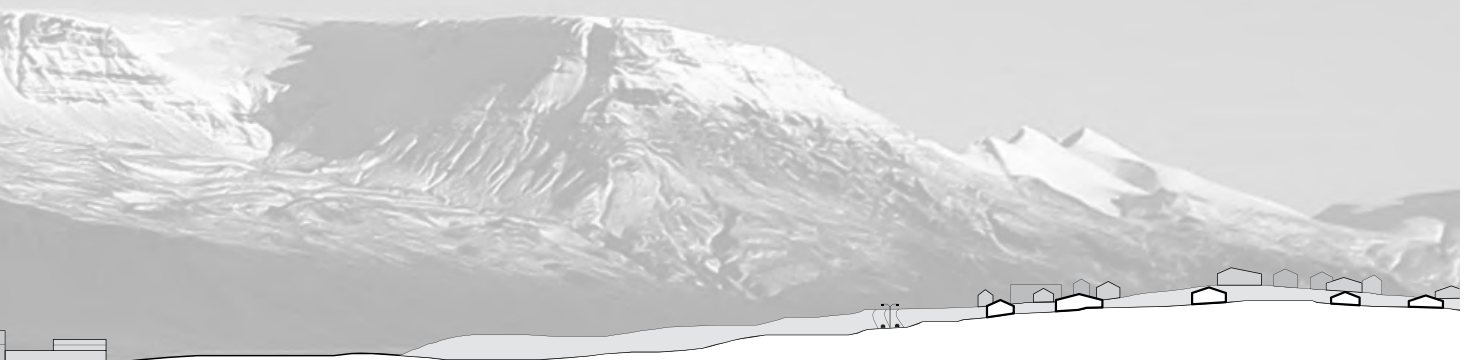
Rammi almenningssvæðis - sveigjanlegir þróunarreitir





Snið sýnir legu uppbyggingarsvæðis og tengsl við nærliggjandi hverfi





1020



## Miðsvæði - blönduð byggð [A]



Svæði A er þéttbyggt borgarhverfi þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum. Skilyrði eru sett fyrir 3.5 metra salarhæð á jarðhæðum húsa. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi í götuhæð, en ekki er útilokað að þar séu einnig íbúðir. Hús og götur einkenast af manneskjulegum kvarða. Hús byggjast hlið við hlið, hvert með sitt séreinkenni. Þyrpingar húsa mynda saman þetta randbyggð með fjölbreyttri ásýnd.

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



Yfirbragð götummyndar í Miðsvæði [A].

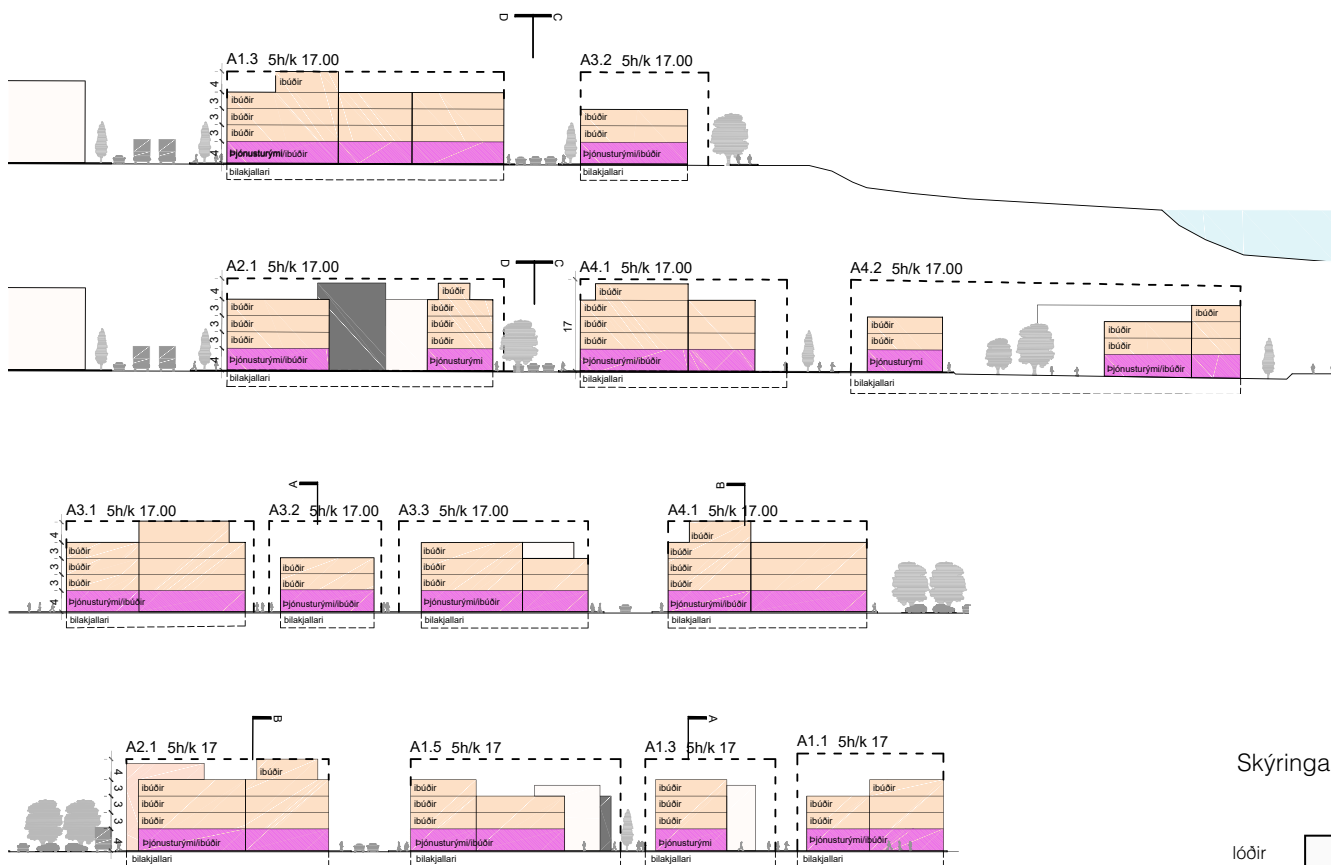
Aðkoma bílaumferðar að svæðinu er um Breiðgötu og/eða Miðstræti.

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




















Heildaryfirbragð byggðar á Miðsvæði [A].





Skýringar

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

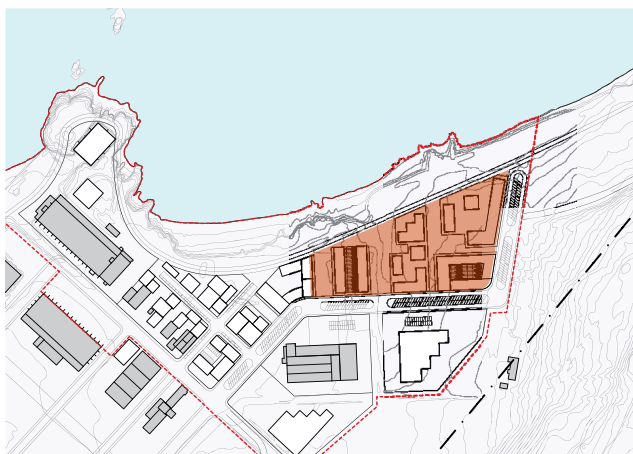
Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'



Uppdráttur Miðsvæðis [A]



## Íbúðarsvæði [B]



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

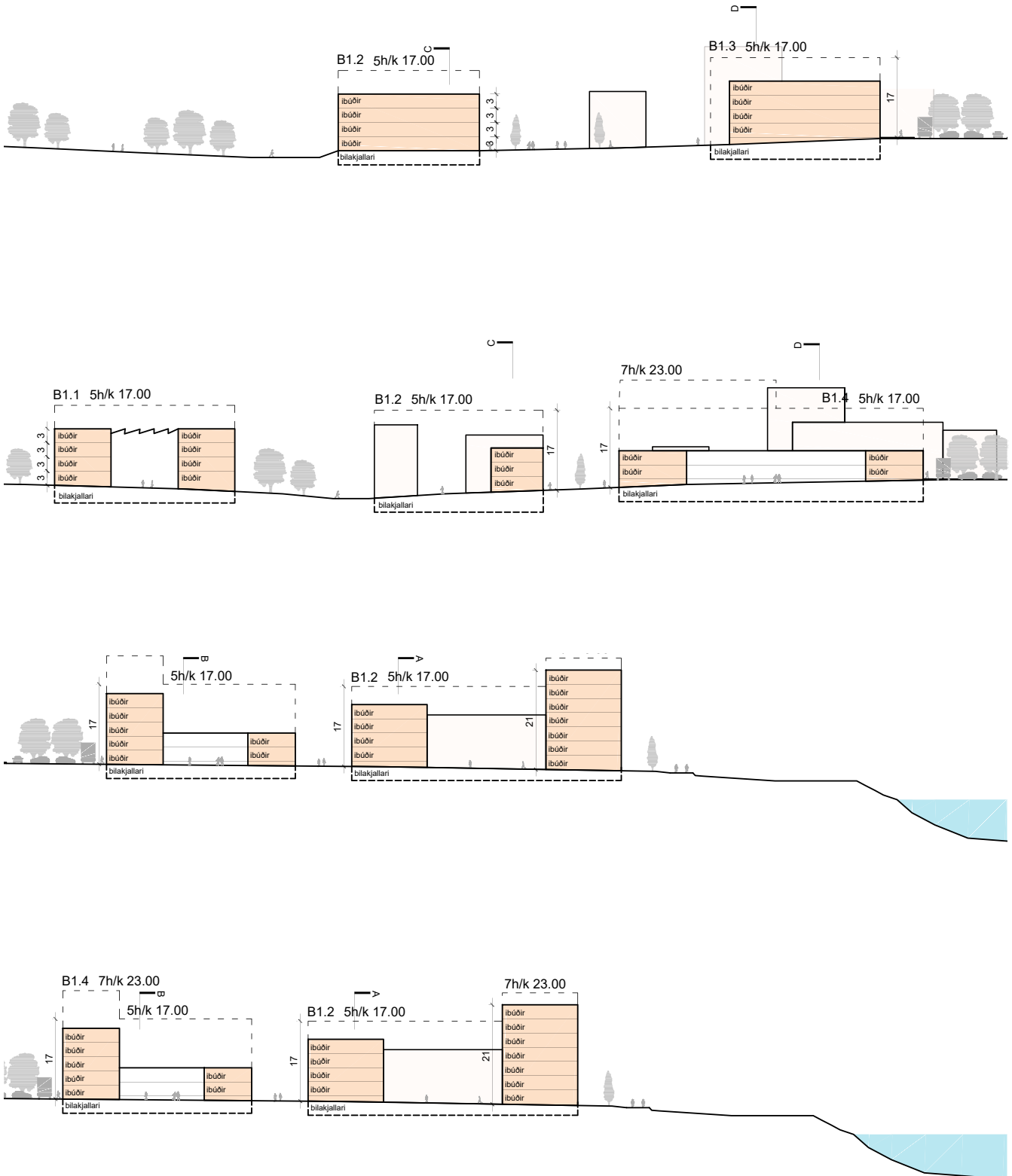
Í breiðgötu er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði sem skapar jákvæðar forsendur fyrir hagkvæmar íbúðargerðir. Áhersla er lögð á unga byrjendur á íbúðarmarkaðinum, virka íbúðapátttöku, deiliahagkerfi ásamt sameiginlegum svæðum, s.s. matjurtargörðum, leiksvæðum, grillaðstöðu osfrv.



Íbúðarbyggð í grænu umhverfi  
Heildaryfirbragð og kvarði íbúðarsvæðis

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





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



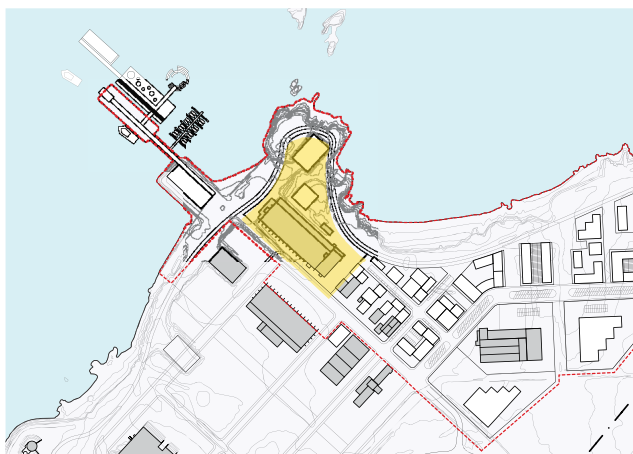


## Dæmi um tilraunakenndar íbúðargerðir og sameiginleg svæði





## Kvikmyndarþorp 1 [C]



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

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



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

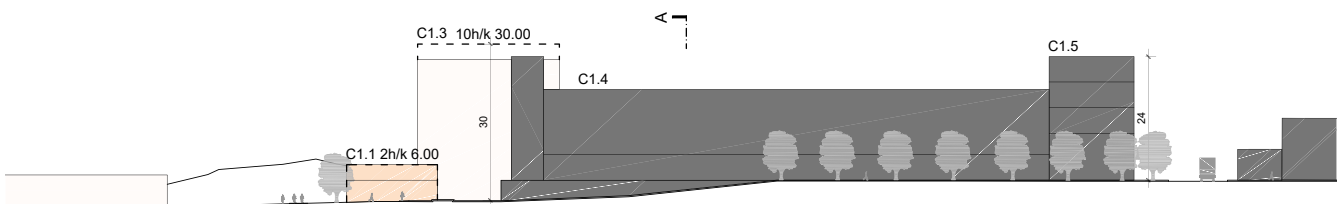
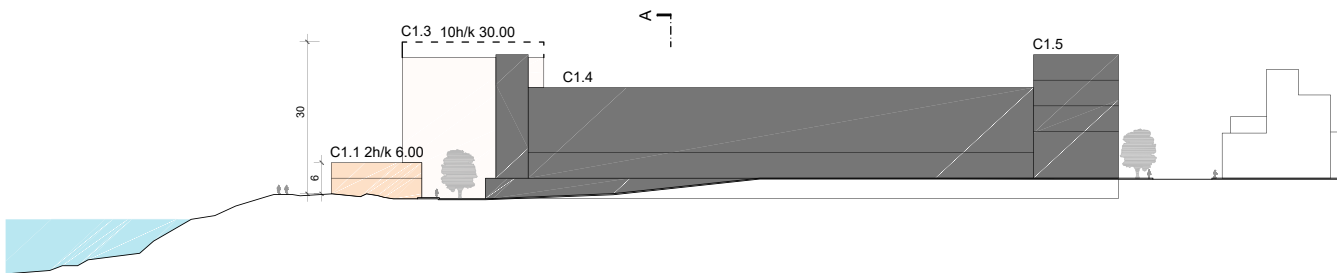
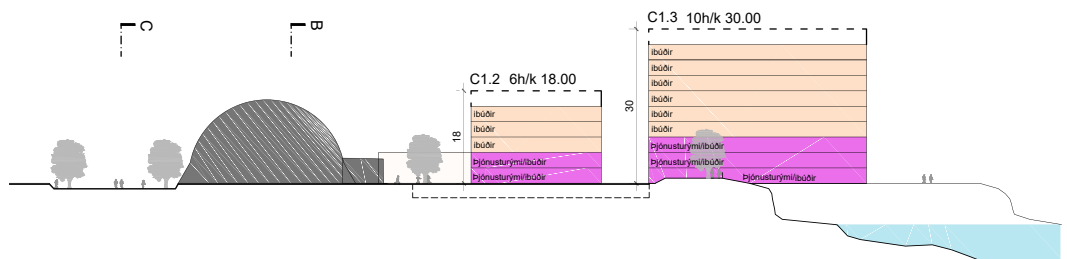
Vegna mikils hæðarmunar í landi, þá er gert ráð fyrir útiverönd nyrst á tanganum, fyrir veitingarekstur.

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



Viðburður í Kvikmyndaþorpi

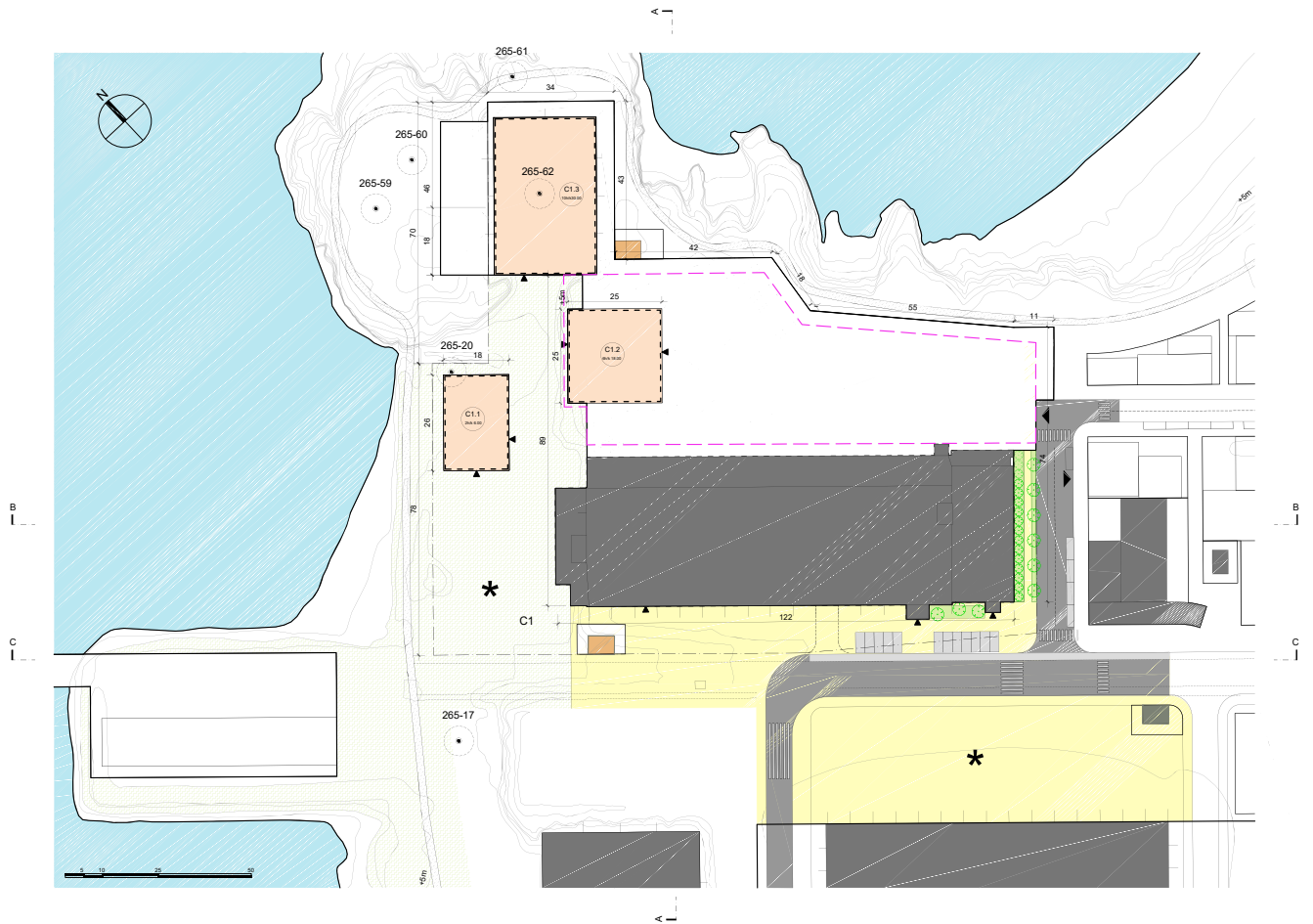




Snið AA', Snið BB', Snið CC'

Skýringar

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



Uppdráttur Kvikmyndaborp 1 [C]



## Kvikmyndarþorp 1 [C] - Yfirbragð byggðar



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





Horft yfir kvikmyndaborp 1 frá Hafnarsvæði



## Kvikmyndarþorp 1 [C] - dæmi um yfirbragð byggðar

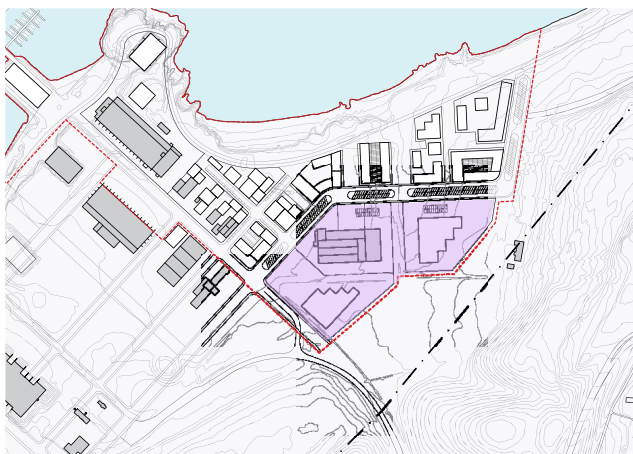




Kvöldmynd frá bryggju við Hafnarsvæði



## Kvikmyndaborp 2 [D]



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



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

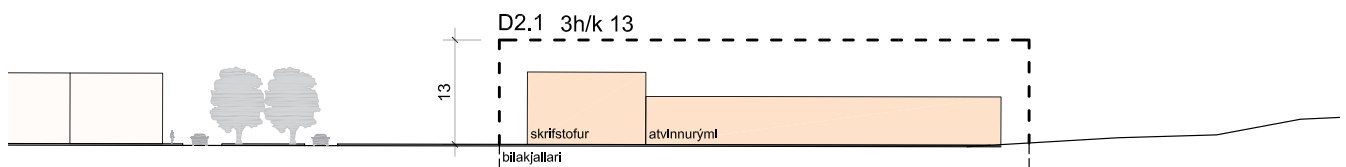
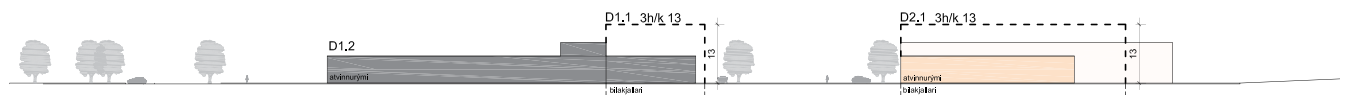
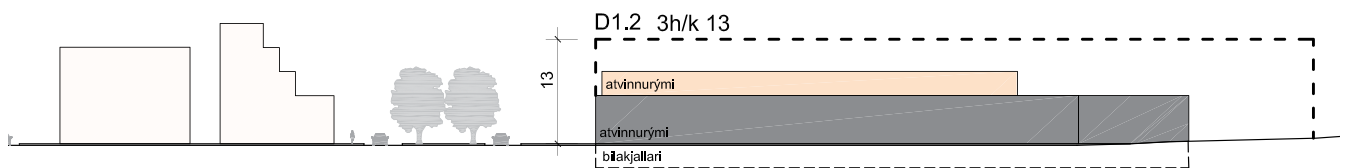
asvæðinu. Umferð um breiðgötuna er aðgengileg smærri sem stærri bílum. Vinnutímar þessara fyrirtækja miðast ekki við hefðbundna opnunartíma fyrirtækja, gera má ráð fyrir mögulegri afgreiðslu og umferð flutningabíla 24 tíma sólarhrings. Hluverk breiðgötu er að vera andrými á milli íbúðarsvæðis og athafnasvæðis, svo áreiti gagnvart nærliggjandi íbúðum er haldið í lágmarki. Á milli lóða D1 og D2 er opið, grænt svæði. Undir því er frárennislögn sem skal vera aðgengileg Veitum. Lausn bílastæða er alfarið á einkalóðum fyrirtækja, en jafnframt gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir öllum húsum á svæði [D], á yfirborði fyrirtækjalóða, eða á þaki húsa.



Yfirbrað byggðar Kvikmyndaþorps 2 [D].





















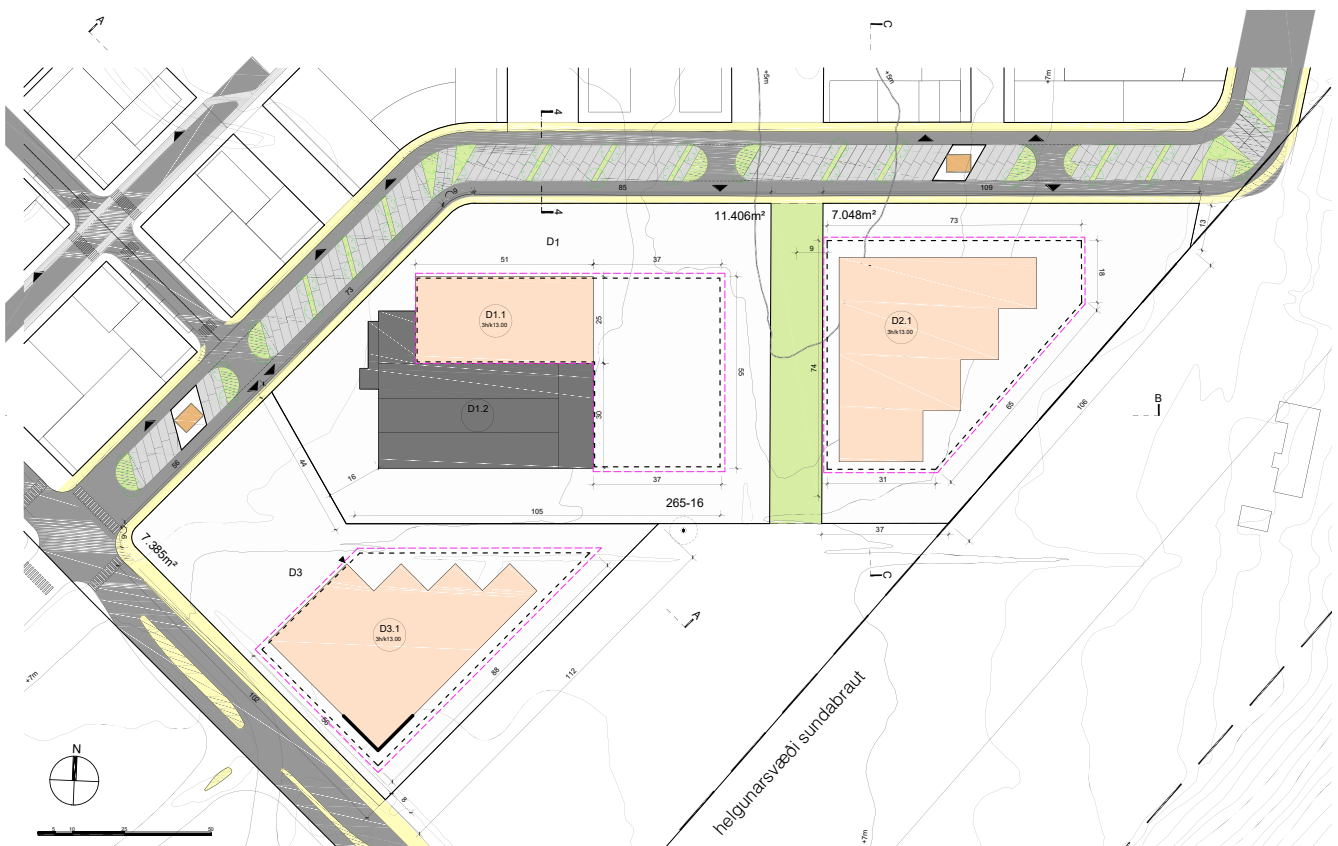
Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er hefðbundin atvinnuhúsnæði í bland við skrifstofuhúsnæði. Hámarkshæð húsa er 13 metrar. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn, sem skapar sveigjanleika til að koma fyrir byggingum á reit.



Snið AA', Snið BB', Snið CC'

Skýringar

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



Uppdráttur kvikmyndaborgs 2 [D]



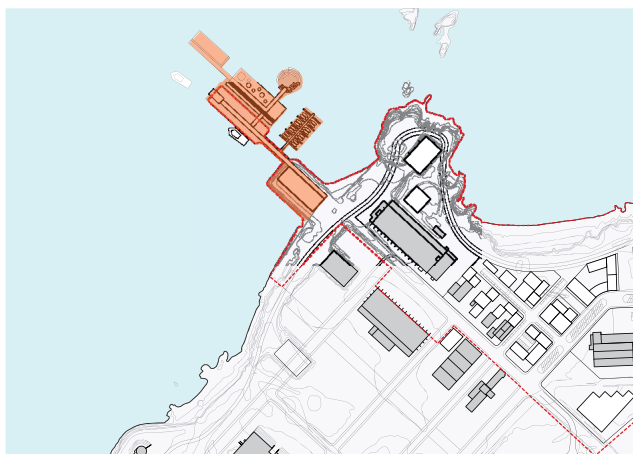
## Kvikmyndarþorp 2 [C] - dæmi um yfirbragð byggðar







## Hafnarhverfi [E]



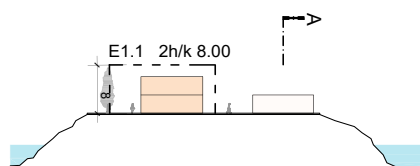
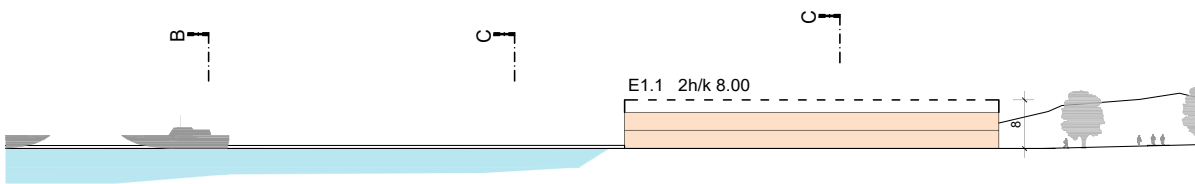
Hafnarhverfi [E] – gegnir lykilhlutverki í Gufunesi sem miðstöð samgöngu- og afþreyingar. Hafnarhverfi markast af sjávarströnd og bryggju. Hér koma saman grænir samgöngumátar, stoppistöð fyrir vatnastrætó, aðstæða fyrir hjólaleigu, göngu- og hjólréiðastígur sem liggur meðfram allri strandlengjunni og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

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



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

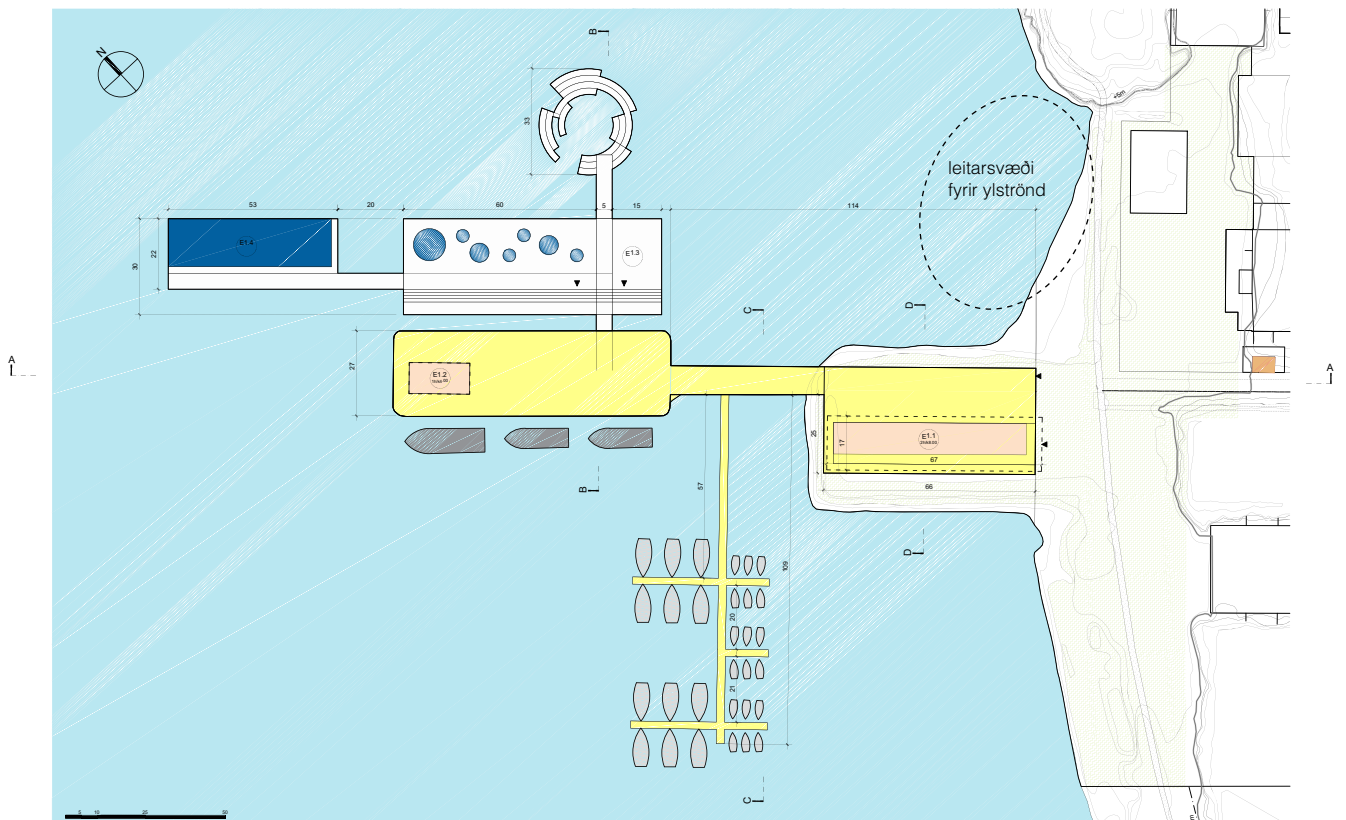




Snið AA', Snið BB', Snið CC', Snið DD'

Skýringar

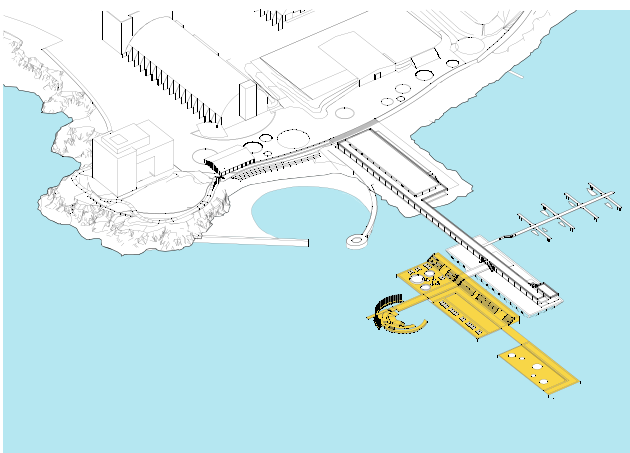
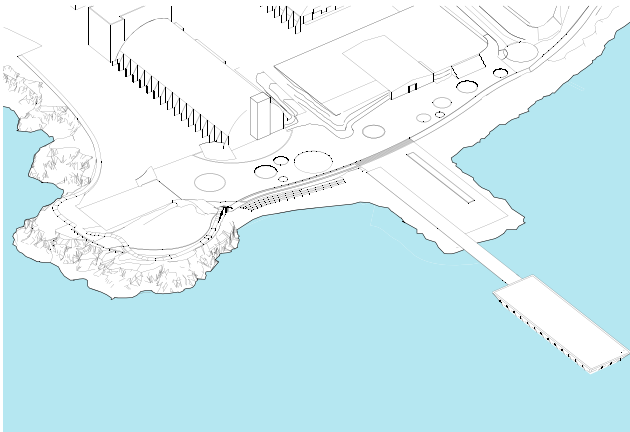
- lóðir 
- byggingarreitur 
- núverandi byggingar 
- götur 
- hús (dæmi um lausnir) 
- fótgangandi vegfarendur 
- græn almenningssvæði 
- hjólástígur 
- spennustöð 
- heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar 
- 5 metrar yfir sjávarmál 
- sleppistæði / tímabundin bílastæði 
- tré og runnar 
- lóðarnúmer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



## Dæmi um starfsemi og lausnir í Hafnarhverfi [E]



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



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



## 5.5 Samgöngur, aðkoma og umferð

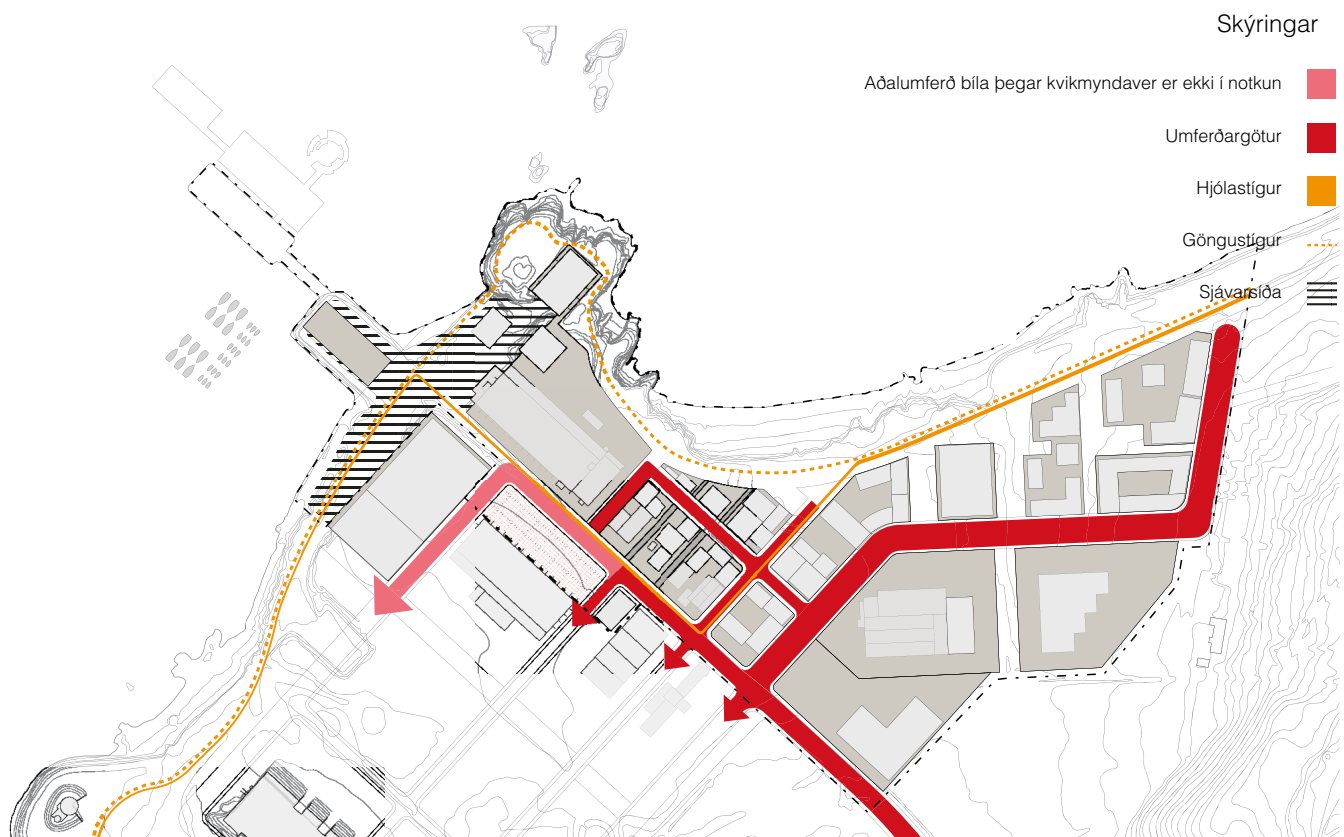
### 5.5.1. Aðkoma

Þétting byggðar í Gufunesi kallar á aðlögun umferðarmannivirkja að breyttum forsendum, bæta þarf aðkomu að svæðinu og tryggja umferðaröryggi. Verkfræðistofan VSÓ hefur unnið að greiningu og komið með tillögur að lausnum á mögulegum vegtengingum við skipulagssvæðið. Núverandi vegtenging liggur til suðurs frá Gufunesi og tengist Strandvegi við Rimafliót. Á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er sýnd vegtenging (tengibraut) við svæðið um mislæg gatnamót Sundabrautar og Borgavegar, sjá mynd að neðan til vinstri.

Með greiningu VSÓ og með tilliti til skipulagshugmynda í Gufunesi er ljóst að vegtenging frá Gufunesi að mislægum gatnamótum Strandvegar og Borgavegar er ekki fær vegna mikils hæðarmunar í landinu.

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

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



Aðkoma og umferð



### 5.5.2 Almennings-samgöngur

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

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

### 5.5.3 Vatnastrætó

Vatnastrætó er hugmynd úr samkeppnistillögu, að tengja Gufunes við miðborg Reykjavíkur sjóleiðina á markvissan og vistvænan máta. Hugmyndin er að hægt sé að taka með sér reiðhjól á bátinn, sem gerir

notkun sveigjanlega og einstaklingsbundna. Fyrirmyndin er sprottin frá Norður-evrópskum hafnarborgunum eins og Stokkhólmi, Kaupmannahöfn, Rotterdam og Amsterdam.

Vatnastrætó mun bætast við þá grænu valkosti sem fyrir eru á höfuðborgarsvæðinu. Vatnastrætó mun skapa jákvæð áhrif á skipulagsforsendur Gufunes, og vera lyftistöng fyrir atvinnu- og ferðamannatengda starfsemi með mögulega viðkomu í Gufunesi, Vogabyggð, Viðey, Sundahöfn, Hörpu og Marshallhúsinu á Grandi.



## 5.6 Götugerðir

### 5.6.1. Miðstræti

Miðstrætið er mikilvægasta umferðargatan í Gufunesi, jafnt sem hún er miðlægur samkomustaður fyrir uppákomur og viðburði.

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

### 5.6.2. Breiðgata

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

- Breiðgatan sem er tvíakstursgata, er hugsuð sem grænt andrými á milli athafnasvæðis og íbúðarsvæðis.
- Fyrir miðju götunnar er bílastæðum á yfirborði ásamt gróðri komið fyrir sem myndar samfelt, grænt belti og mýkir jafnframt suðurhlíð íbúðarhverfisins.

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

### 5.6.3. Borgargötur

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

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

### 5.6.4 Hjólreiða- og göngustígur við sjávarsíðu

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

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

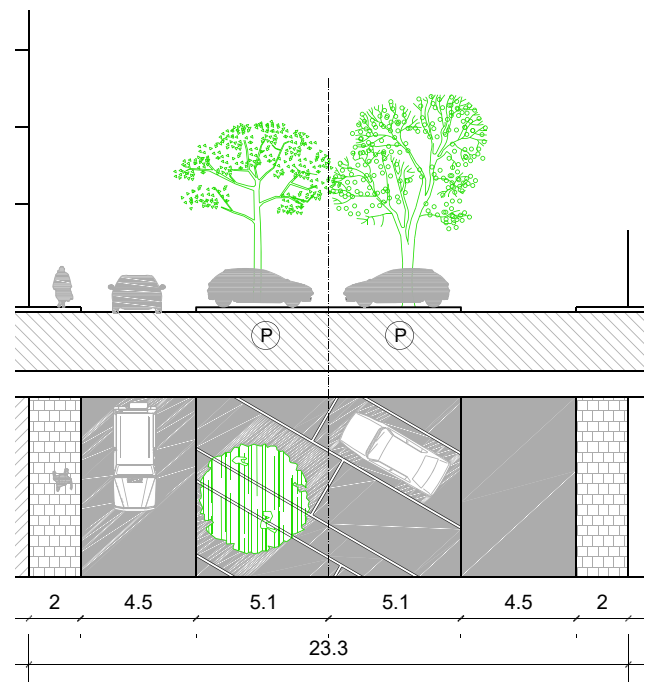
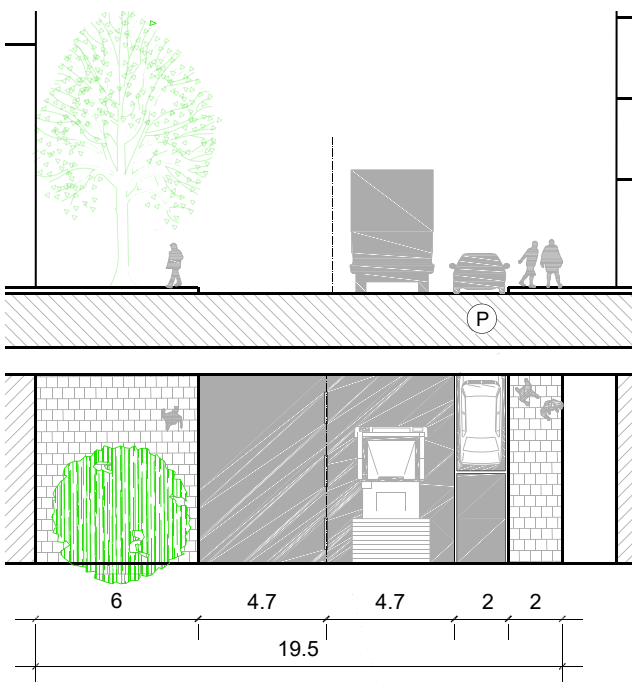
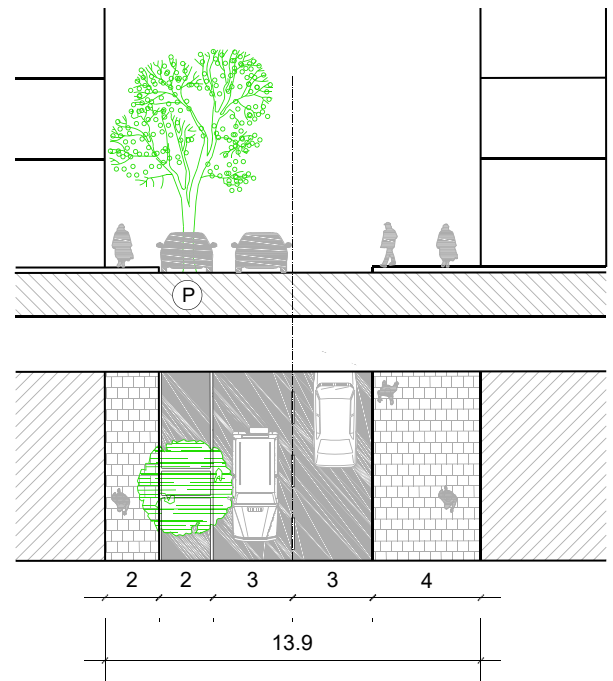
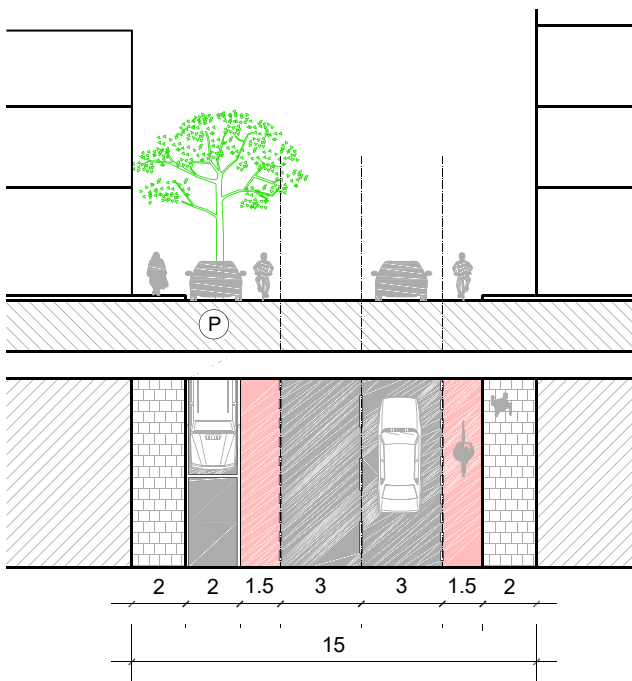


Götugerðir

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

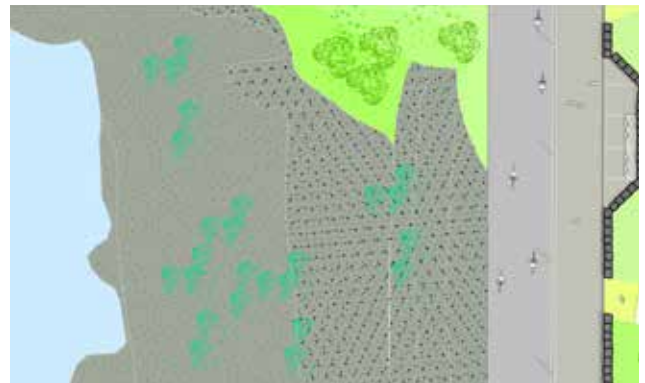
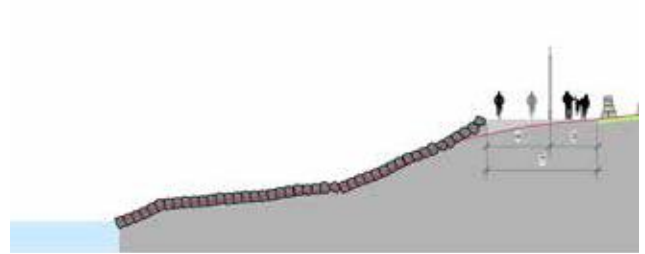


Götugerðir (Stærðir eru leiðbeinandi)

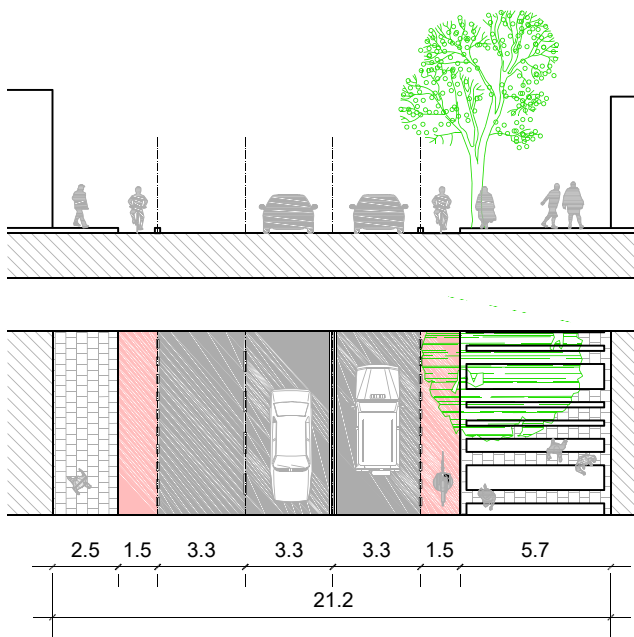


3. Borgargata

4. Borgargata  
2. Breiðgata



6.



1. Miðstræti



Hjólreiða- og göngustígur  
Sjávarsíða











## Kafli 6

# Almennir skilmálar

Efnistöð þessa kafla snúa að almennum skilmálum allra lóða. Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði fyrsta áfanga, en gera má ráð fyrir íbúðum á uppbyggingarsvæðinu auk fjölmargra fyrirtækja- og athafnalóða. Sérskilmálar fylgja hverri lóð og er þeim gerð nánar skil í kafla 7.



## 6.1 Almenningsrými

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

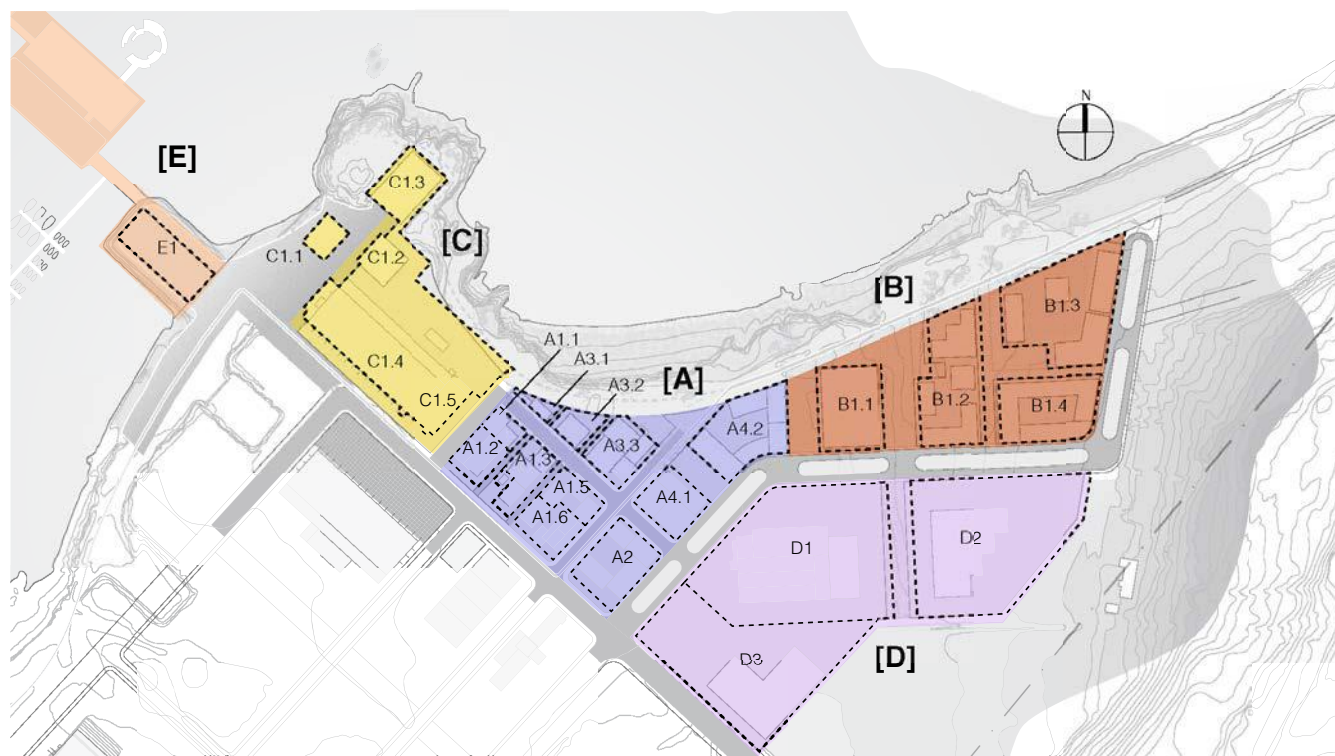
## 6.2 Bílastæði

Við útreikninga fjölda bílastæða á lóð er tekið tillit til hámarks nýingu lóðar, starfsemi á lóðinni auk fjölda bílastæða á yfirborði sem dragast frá bílastæðakvöð hvernar lóðar fyrir sig. Fyrir íbúðarhúsnæði er miðast við eitt bílastæði á hverja 120 m<sup>2</sup>.

## 6.3 Veitumannvirki

Á svæðinu er kvöð um fimm dreifistöðvar á svæðum A, B, C og D. Sjá staðsetningu á uppdráttum og í skýringarmynd bls. 30. Ýmsar lagnir eru innan skipulagssvæðisins. Allar núverandi kvaðir á svæðinu eru í fullu gildi þangað til um annað semst við hlutaðeigandi veitufyrirtæki. Samráð skal haft við Veitur um fyrirhugaðar framkvæmdir.

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



Fimm svæði og lóðanúmer

## 6.4 Heildarbyggingarmagn

Yfirlitstafla sýnir heimilað byggingarmagn ásvæðu-  
num fimm. Taflan sýnir stærðir lóða og byggingarreita,  
flatarmál núverandi húsa, og heildarbyggingarmagn  
sem heimilað er á hverri lóð, bæði íbúðir sem atvinnus-  
tarfsemi. Tekið hefur verið saman nýtingarhlutfall, bæði  
ofanjarðar sem og ofan- og neðanjarðar.

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

Byggingarreitir eru rúmlega skilgreindir miðað við  
heimilað byggingarmagn á lóð. Húsnæði og bílageyms-  
la skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakkóti í  
hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast  
innan skilgreinds byggingarreits.

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	Atvinnu- starfsemi (m <sup>2</sup> )	Heildarmagn ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Neðan- jarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bilastæðapörf	Bilastæði í almenningsrymi
A1	A1.1	441		1297	247	1544	441			3.5	4.5	16	
	A1.2	934	1698	0	1698	1698	0			1.82	1.82	34	
	A1.3	993		2919	556	3476	993			3.5	4.5	35	
	A1.4	105	28	0	28	28	0			0.27	0.27	0	
	A1.5	867		2549	486	3035	867			3.5	4.5	31	
	A1.6	1086	936	3193	608	3801	0			3.5	3.5	39	
A2	A2.1	1879		5524	1052	6577	1879			3.5	4.5	67	
A3	A3.1	416		1223	233	1456	416			3.5	4.5	15	
	A3.2	561		1649	314	1964	561			3.5	4.5	20	
A4	A4.1	1330		3910	745	4655	1330			3.5	4.5	47	
	A4.2	1406		4134	787	4921	1406			3.5	4.5	50	
	A4.2	2791		8206	1563	9769	2791			3.5	4.5	100	
Svæði A		12809	2662	34604	8317	42921	10684	20348	2.1	3.35	4.18	454	87
B1	B1.1	2484		4476	0	4476	2484			1.8	2.8	37	
	B1.2	3519		5842	0	5842	3519			1.66	2.66	49	
	B1.3	4771		7706	0	7706	4771			1.62	2.62	64	
	B1.4	2811		4738	0	4738	2811			1.69	2.69	39	
Svæði B		13585	0	22762	0	22762	13585	20548	1.3	1.68	2.68	189	167
C1	C1.1			0	1362	1362	0					27	
	C1.2			2563	1281	3844	4568					31	
	C1.3	12962		8162	3498	11660	0			1.92	2.19	95	
	C1.4		4235	0	4235	4235	0					28	
	C1.5		2663	0	2663	2663	0					18	
Svæði C		12962	6898	10725	13039	23764	4568	17238	1.4	1.83	2.19	199	39
D1	D1.1				3880	7130	3324			0.63	0.92	39	
	D1.2	11406	3250		3250	3500	3500			0.5	1.04	35	
D3	D3.1	7048			2500	2500	3072			0.34	0.75	25	
	D3.1	7385			2500	2500	3072			0.34	0.75	25	
Svæði D		25839	3250	0	13130	13130	10228	28496	0.5	0.51	0.90	132	0
E1	E1.1	2198			1628	1628	0			0.74	0.74	33	
	E1.2	2730				369	0					0	
	E1.3					0	0					0	
	E1.4					0	0					0	
Svæði E		4928	0	0	1628	1628	0	11138	0.1	0.33	0.33	33	0
Samtals		70123	12810	68091	36114	104205	39065	97768	1.1	1.49	2.04	1007	293
Samtals alls						104205							

Heildarbyggingarmagn 1. áfanga

Fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis á svæðinu taki mið af gildandi ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur. Samkvæmt gildandi ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (sjá breyting Gufrunes, M24, ágúst 2018, aðalskipulag.is), má byggja allt að 600 íbúðir á svæðinu (72.000 m<sup>2</sup> miðað við meðalstærð 120 m<sup>2</sup>) og 37.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis (nettóaukning 24.000 m<sup>2</sup> auk 13.000 m<sup>2</sup> sem er fyrir á svæðinu). Ákvæði aðalskipulags um byggingarmagn taka ekki til byggingarmagns neðanjarðar (s.s. bílageymslur og aðrar geymslur, tæknirými) enda hefur það ekki áhrif á ásynd og yfirbragð byggðar, samfélag eða umferð.



## 6.5 Hönnun og uppdrættir

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

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

## 6.6 Hönnun mannvirkja

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

## 6.7 Mæli- og hæðarblöð

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

## 6.8 Byggingareitir og byggingalínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Í uppdrætti eru tvöskonar byggingarreitir, annarsvegar reitir þar sem aðilum er frjálst að koma fyrir byggingum á reitum, og hinsvegar reitir þar sem kröfur eru gerðar um að byggja upp að skilgreindri byggingarlínu.

## 6.9 Byggingarlína

Á götuhliðum húsa má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 120 cm út úr byggingarlínu.

## 6.10 Byggingarlína að garði

Byggingarlína byggingarreits að inngarði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni eða meiri en gert er ráð fyrir í uppdrætti.

## 6.11 Útbyggingar

Heimilt er að byggja skilgreindar útbyggingar og svalir út fyrir byggingarreit. Flóttastiga skal koma fyrir innan byggingarreits. Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1. hæðar að undanskildum flóttastigum.

## 6.12 Uppbrot og inndregnar hæðir

Byggingarreitir eru rúmir miðað við heimilað heildarbyggingarmagn. Þetta er gert til að hönnuðir fái svigrúm til að útfæra uppbrot og inndregnar hæðir. Á fimm hæða húsum eða hærri, skal efsta hæð vera inndregin sem nemur a.m.k. 3 metrum frá útvegg.

## 6.13 Húsagerðir

Gert er ráð fyrir margskonar húsagerðum á uppbyggingarsvæðinu

- **Svæði [A] Miðsvæði:** 3-5 hæða blönduð byggð í smáum kvarða, sterk séreinkenni, uppbrót og stöllum. Almenn er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum, en leyfilegt er að víkja frá þessu.
- **Svæði [B] Íbúðarsvæði:** Um hreinan íbúðarreit er að ræða, þ.e. ekki er gert ráð fyrir annarri starfsemi en íbúðum. Margvíslegar íbúðargerðir, að jafnaði 3-5 hæðir með nokkrum undantekningum; á B1.3 eru 7 hæðir leyfilegar. B1.3 er 3ja hæða raðhúsabyggð. B1.3 og B1.4 eru sérmerktir fyrir tilraunakenndar / hagkvæmar íbúðir fyrir fyrstu kaupendur.
- **Svæði [C] Kvikmyndaporp 1:** Blönduð starfsemi 2 til 10 hæðir. C1.1 er tveggja hæða hús, C1.2 er 5 hæða fjölnota bygging sem og C1.3 er 10 hæða margnota hús með íbúðum, hóteli og atvinnurekstri.
- **Svæði [D] Kvikmyndaporp 2:** Í Kvikmyndaporpi 2 eru hreinir atvinnuhúsnæðisreitir, með hefðbundnum og lágreistum skemmum í bland við skrifstofuhúsnæði. Hús eru 1-3ja hæða.
- **Svæði [E] Hafnarsvæði:** Á hafnarsvæði er gert ráð fyrir samgöngu- og þjónustubyggingu. Um er að ræða 1-2 hæða skálabyggingu með blandaðri þjónustustarfsemi, vatnastrætó, baðaðstöðu, veitingahúsi og hjólaleigu.

## 6.14 Þakform og lyftuhús

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

## 6.15 Útlitshönnun bygginga

Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga. Gufunes er janframt fríríki frumkvöðla og því eru hönnuðir hvattir til að skapa nýstárlegar íbúðargerðir og tilheyrandi útlit. Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á uppbyggingarsvæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar, þar sem það á við, hver kroppur hefur sín séreinkenni, yfirbragð og ásynd.

Til þess að koma í veg fyrir einsleita götmynd þá ber að varast endurtekningar í efnis- og litavali. Lagt er upp með að skapa heildsteypt yfirbragð með opnu, virkum og aðlaðandi götuhæðum. Merkingar bygginga og notkun (ljósa)skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

## 6.16 Salarhæð

Skilyrt er lágmarks salarhæð jarðhæða 3.5 m. Þar sem halli er í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð. Önnur salarhæð húsa er samkvæmt byggingarreglugerð.

## 6.17 Stigahús og svalargangar

Ekki er heimilt að vera með sjálfstæð stigahús utan á húsum, heldur er stigahús eru hluti af alhönnun húsa. Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum reita í inngörðum. Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 25% af heildarlengd byggingarreits einstakra reita.

## 6.18 Bílastæði

Bílastæði á yfirborði almenningsrýmis eru almenn stæði ætluð íbúum, gestum og viðskiptavinum. Þar fyrir utan er heimilt að byggja bílastæðakjallara á yfirborði á lóð eða í bílakjallara undir húsum. Hámarksstærð bílakjallara takmarkast af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Ekki er heimilt að byggja bílakjallara utan lóðarmarka viðkomandi



byggingarreits. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir. Deiliskipulag Gufunes styðst við eftirfarandi viðmið:

- 1 bílastæði á 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæði
- 0.2 bílastæði á námsmannaíbúð
- 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> verslunarhúsnæðis
- 1 stæði á 130 m<sup>2</sup> hótels
- 1 stæði á 150 m<sup>2</sup> kvikmyndavers
- 1 stæði á hver 10 sæti í samkomuhúsi
- 1 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. Hjólstæði 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 bílastæðakjallara undir nokkrum lóðum, sjá skýringarmyndir.

#### 6.18.2 Svæði [B] Íbúðarsvæði

Reiturinn er laus við alla bílaumferð, fyrir utan bílaumferð, bílastæði á yfirborði og innkeyrslur í bílastæðakjallara frá breiðgötu.

#### 6.18.3 Svæði [C] Kvikmyndaþorp 1

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

#### 6.18.4 Svæði [D] Kvikmyndaþorp 2

Á svæði [D] eru hreinir atvinnuhúsnæðisreitir. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir starfsmenn og viðskiptavinum á einkalóðum. Ef þörf reynist vera fyrir fleiri stæðum, þá er mögulegt að koma þeim fyrir í kjallara undir húsum, og/eða á þaki atvinnuhúsnæðis.

#### 6.18.5 Svæði [E] Hafnarsvæði

Á hafnarsvæði er gert ráð fyrir ylströnd ásamt samgöngu- og þjónustubyggingu, s.s. hjólaleigu, stoppistöð fyrir vatnastrætó, fljótandi sundlaugum, sjóbaðsaðstöðu ásamt kaffi- og veitingahúsi. Ekki er gert ráð fyrir langtímas-tæðum á reitnum, en gert er ráð fyrir afgangi og losun aðfanga, stæði fyrir fatlaða, auk sleppistöðu á þar til gerðum stöðum. Sjá uppdrátt og skýringarmyndir.

#### 6.18.6 Samnýting bílastæða

Samnýting bílastæða á uppbyggingarsvæðinu er möguleg. Bílastæði í götum nýtast fyrirtækjastarfsemi á álagstímum á daginn, sem er öfugt við bílastæðaþörf íbúa á kvöldin.

#### 6.18.7 Deilihagkerfi 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 deilihagkerfi bíla geti minnkað einkaeign og notkun einkabíla, m.a. með bílaflota sem byggir á deilihagkerfi íbúa. Með þessu má gera ráð fyrir að þörf á einkabílastæðum mun minnka. Tveir reitir hafa verið eyrnamerkir á deiliskipulagsuppdrætti fyrir tilraunakenndar íbúðargerðir; B1.3 og B1.4

#### 6.18.8 Sveigjanlegar bílastæðalausnir á álagstímum

Í Gufunesi eru fyrirtæki í skapandi iðnaði mikilvægur hluti af fyrirtækjarekstri á svæðinu. Fyrirtæki viðriðin framleiðsla á kvikmyndum, skipulagningu á stórum viðburðum eða sjónvarpsútsendingum þarf að þjóna með breytilegri bílastæðaþörf, sem erfitt er að greina til hlýtar, sérstaklega á álagstímum. Til að svara bílastæðaþörf á álagstímum eru nokkrir staðir í almenningsvæðinu 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. Sjá uppdrátt og skýringarmynd.

## 6.19 Bílageymslur

Á öllum reitum er heimilt er að byggja bílakjallara undir hús (hjóla)gleymslur, tækni- og fylgirými. Stærð bílakjallara takmarkast af lóðamörkum.

Bílastæði á yfirborði skulu samnýttast og er því ekki heimilt að sérmerkja bílastæði. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera samkvæmt byggingarreglugerð. Tengingar fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla skulu vera á bílastæði en við hönnun bílastæða skal tryggja að hleðslustöðvum geti fjölgað í framtíðinni, t.d. með því að leggja ídráttarrör. Lóðarhafar skulu hafa samráð við Veitur þegar hugað er að hleðslustöðvum.

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

### 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

Lagt er upp með að skapa mannlegt en óheflað umhverfi í Gufunesi. Sérstök áhersla er lögð á að náttúrukostir fá að njóta sín. Uppbyggingaraðilar skulu í samráði við borgaryfirvöld útfæra leikvelli og dvalarsvæði fyrir börn og

fullorðna, til dæmis grillaðstöðu, samfélagsgarða, bekki til dvalar og hvíldar. Halda skal í séreinkenni gróðurs sem fyrir er auk þess sem bætt er við trjám og lággróðri. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurtegundir eru valdar. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum. Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála þessa og skal vera lokið um leið og lokaúttekt byggingar á sér stað og hún tekin í notkun.

### 6.20.5 Lýsing

Áhersla er lögð á að takmarka ljósmengun frá skiltum húsa. Forðast skal óparfa 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, 68.000 m<sup>2</sup>. Fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis á svæðinu taki mið af gildandi ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur. Samkvæmt gildandi ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (sjá breyting Gufunes, M24, ágúst 2018, adalskipulag.is), má byggja allt að 600 íbúðir á svæðinu (72.000 m<sup>2</sup> miðað við meðalstærð 120 m<sup>2</sup>) og 37.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis (nettóaukning 24.000 m<sup>2</sup> auk 13.000 m<sup>2</sup> sem er fyrir á svæðinu). Ákvæði aðalskipulags um byggingarmagn taka ekki til byggingarmagns neðanjarðar (s.s. bílageymslurog aðrar geymslur, tæknirými) enda hefur það ekki áhrif á ásjúnd og yfirbragð byggðar, samfélag eða umferð.

Stefnt er að blöndun íbúðargerða og íbúðarstærða innan hvernar lóðar sem stuðlar að fjölbreytileika í samsetningu íbúa og félagslega blöndun. Gististarfsemi er heimil á svæðum [A] og [C]. Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

- eins herbergja íbúðir 40 - 45 m<sup>2</sup>;
- tveggja herbergja íbúðir 46 - 70 m<sup>2</sup>;
- þriggja herbergja íbúðir 71 - 90 m<sup>2</sup>;
- fjögurra herbergja íbúðir 91 - 120 m<sup>2</sup>;
- fimm herbergja íbúðir 121-170 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 30%.

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

• Meðhöndlun sorps frá deiliskipulagsvæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum

• Gera skal ráð fyrir flokkun sorps í 6 flokka, gler, plast, ál, pappír, almennt sorp og lífrænt sorp.

• Sorpgeymslur skulu staðsettar innan byggingarreit, nálægt stigagöngum, með greiðu aðgengi út á borgarlandið til götunar. Ekki er heimilt að staðsetja sorp svo það skerði göngurými eða rýmd garða innan svæðisins.

• Sorpgeymslur skulu staðsettar í vel aðgengi- legum rýmum á jarðhæð eða í kjallara með losun um lyftu frá götu eða göngugötu. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma í opnum rýmum. Huga skal sérstaklega að því að sorpgeymslur fyrir lífrænan úrgang séu vel kældar og loftræstar.

Að öðru leyti vísast til 6.12.6 gr.

Byggingarreglugerðar nr. 12/2012 eða gildandi reglugerðar á hverjum tíma.

Djúpgámar eru valkostur. Ef djúpgámum er komið fyrir á svæðinu fyrir heimilisúrgang þá skulu gámarnir uppfylla ákvæði staðalsins IST EN 13071. Afla skal samþykkis sorphirðu Reykjavíkurborgar við val á gámum, fjölda þeirra og staðsetningu.

Kaup djúpgáma, 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. Djúpgámar skulu rúma það magn úrgangs sem til fellur frá fasteigninni. Djúpgámar skulu vera staðsettir á lóð viðkomandi fasteignar. Ætíð skal vera sami eigandi á lóð undir djúpgáma og eiganda lóðar.

Staðsetning djúpgámanna skal vera þannig að losun þeirra hindri ekki aðra umferð og öryggi vegfarenda sé tryggt. Lóðarhafi ber ábyrgð á rekstri gáma, hreinsun og umgengni um lóðina og nánasta umhverfi hennar eins og um annars konar sorpgeymslur sé að ræða. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt að hreinsa lóðina á kostnað eiganda sé talin ástæða til þess, sbr. 4. mgr. 16. gr. reglugerðar nr. 737/2003, um meðhöndlun úrgangs, með síðari breytingum. Snjóbræðsla skal létta aðkomu að djúpgámum.

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

## 6.23 Göngu- og hjólastígar

Göngu og hjólastígar eru teiknaðir á uppdrátt. Lágmarksbreidd stíga er samkvæmd stöðlum Reykjavíkurborgar. Þar sem bílastæði liggja þvert á gangstíga eru gangstígar 1m breiðari til að veða upp á móti að húdd bíla fari fram yfir gangstétt. Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstétta á gatnamótum. Kvöð er um lagnir fyrir snjóbræðslu í nýjum aðalstígum.



## 6.24 Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss

Allar byggingar sem tilgreindar eru í 1. mgr. skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistar flokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45. Þó er heimilt að fylgja ákvæðum reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða varðandi viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða fyrir íbúðarhúsnæði á verzlunar, þjónustu og miðsvæðum. Í breytingum aðalSKIPULAGSINS er Gufunes skilgreint sem miðsvæði. 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. Skipulagsyfirvöld 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.

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



## 6.25 Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að:

- Draga úr rennsli ofanvatns frá lóðum og þ.a.l. til að minnka álag á lagnakerfi borgarinnar. á álagstímum
  - Draga úr mengun í ofanvatni.
  - Skapa líffræðilegan fjölbreytileika í borgarumhverfinu.
    - Skapa fjölbreytt umhverfi.
  - Auka fjölbreytta upplifun í almenningsrými og meðvitund almennings um vistvænt umhverfi.
    - Dæmi um lausnir eru græn þök, gegndræp yfirborðsefni, regngarða, ofanvatnsrásir og söfnunar- og siturbeð,
    - Áhersla skal lögð á sýnileika rigningarvatn á yfirborði í rásum, lækjum, rennum og tjörnum þar sem upplifun notenda á náttúrulegu umhverfi verður í fyrirrúmi.
    - Meðhöndla skal rigningarvatn með svokallaða ofanvatnskeðju í huga en þar er gert ráð fyrir að rigningarvatni sé ekki veitt beint í lagnakerfi svæðisins heldur leitt fyrst í röð af blágrænum ofanvatnslausnum
      - Hámarka skal gegndræp yfirborð í inngörðum. Þessu má ná með notkun grænna þaka, gegndræpra yfirborða s.s. gegndræpar hellulagnir, grasstein, gróðurþekju með dýpt að lágmarki 30cm eða öðrum sambærilegum lausnum sem halda aftur afrennsli af lóð.
      - Að minnsta kosti 40% af yfirborði inngarða skal vera grænt en hönnun skal útfærð með það að marki að grænir garðar séu hluti af blágrænum ofanvatnslausnum.

- Meðhöndlun á ofanvatni skal vinna í samráði við Veitur ohf. Tengingar við fráveitukerfi Veitna skulu ákveðnar í samhengi við heildarhönnun á meðhöndlun ofanvatns fyrir lóðir og inngarða snemma á hönnunarstigi.

- Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum og gróðri á yfirborði í inngörðum bygginga. Gera skal ráð fyrir auknu vaxtarrými fyrir gróður milli bygginga til þess að minnka vindálag og auka sveigjanleika inngarðalausna. Við val á gróðri skal huga sérstaklega að rótargerð hans svo rætur gróðurs hafi nægt vaxtarrými og skemmi ekki steiptar plötur kjallara.



Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir



Kafli 7

## Sérskilmálar einstakra svæða og lóða

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

## 7.1 Ljóst yfirbragð iðnaðarhúsa

Þyrping 11 ljósra iðnaðarhúsa einkennir staðaranda og heildaryfirbragði Gufunes. Arkitektúr húsanna gefur sögu athafnasvæðisins góð skil. Gera má ráð fyrir að með sölu lóðanna, þá munu húsin vera endurgerð, þau einangruð og klædd að utan. Þetta mun hafa áhrif á innra skipulag og ásýnd húsa. Stefnt er að því að halda í séreinkenningu þyrpingarinnar sem slíkrar, en á sama tíma að veita hönnuðum rými til að breyta ásýnd húsanna. Eftirfarandi skilmálar hafa verið skilgreindir:

- Framhliðar og aðalinngangar húsa snúa að almenningsrými
- Ásýnd húsa, efnis- og litanotkun er heilðræn, þ.e. hönnun og yfirbragð húsa er heildsteypt.
- Byggingar skulu halda því ljósa yfirbragði sem þær hafa í dag. Mælt er til að nýta dekkri lit og yfirborðsefni í viðbyggingar t.a. að skerpja á andstæðum og gera upprunalegan arkitektúr læsilegan.

svo sem sinkklæðningu á nýjar þakhæðir húsa.

- Heimilt er að breyta gluggasamsetningu útveggja, bæta við eða fella niður hurðir, en mælt er sterklega með að halda upprunalegum séreinkennum húsanna, langir, lágréttir gluggar sem setja sterkan svip á útlit.





## Heildarbyggingarmagn Miðsvæði [A]

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	Atvinnu- starfsemi (m <sup>2</sup> )	Heildarmagn ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Neðan- jarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bilastæðapörf	Bilastæði í almenningssými
A1	A1.1	441		1297	247	1544	441			3.5	4.5	16	
	A1.2	934	1698	0	1698	1698	0			1.82	1.82	34	
	A1.3	993		2919	556	3476	993			3.5	4.5	35	
	A1.4	105	28	0	28	28	0			0.27	0.27	0	
	A1.5	867		2549	486	3035	867			3.5	4.5	31	
	A1.6	1086	936	3193	608	3801	0			3.5	3.5	39	
A2	A2.1	1879		5524	1052	6577	1879			3.5	4.5	67	
A3	A3.1	416		1223	233	1456	416			3.5	4.5	15	
	A3.2	561		1649	314	1964	561			3.5	4.5	20	
	A3.3	1330		3910	745	4655	1330			3.5	4.5	47	
A4	A4.1	1406		4134	787	4921	1406			3.5	4.5	50	
	A4.2	2791		8206	1563	9769	2791			3.5	4.5	100	
Svæði A		12809	2662	34604	8317	42921	10684	20348	2.1	3.35	4.18	454	87

Heildarbyggingarmagn



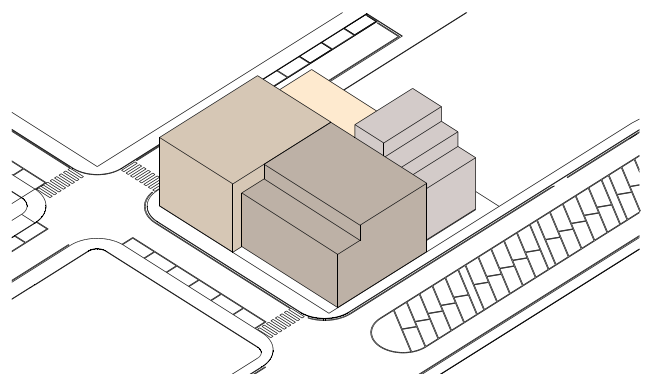
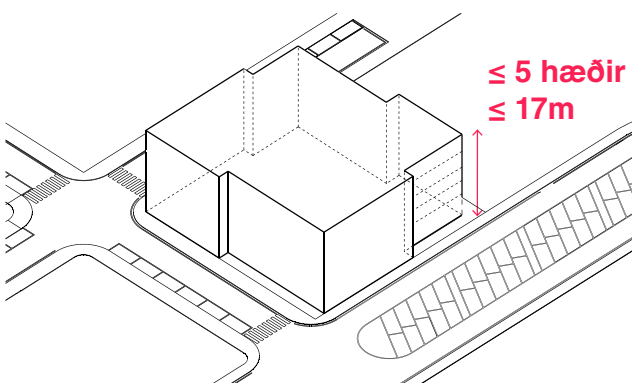
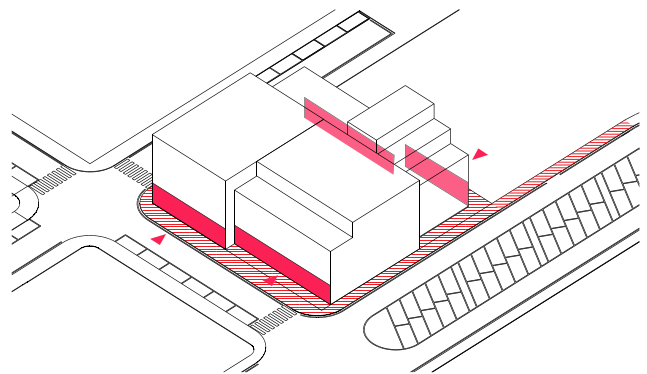
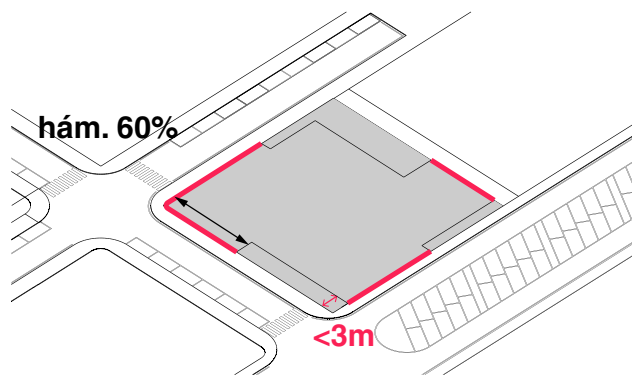
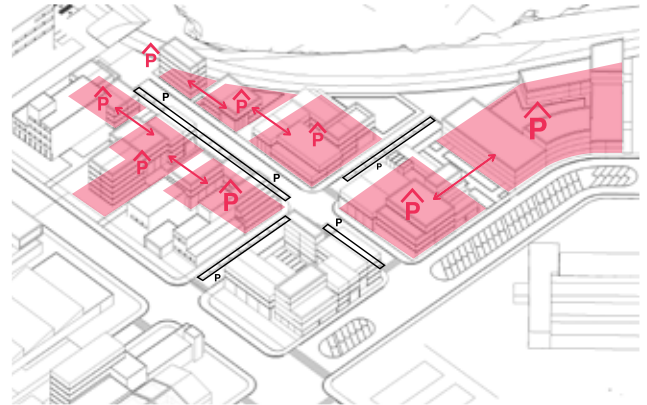
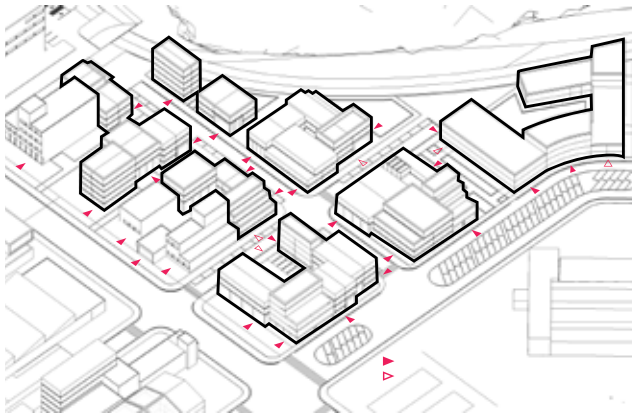
## 7.3 Skilmálar svæðis [A] Miðsvæði

- Framhliðar húsa snúa að almenningssvæðinu
- Götuhliðar eru opnar, virkar og aðlaðandi
- Reitir eru uppbyggðir með smáum byggingarkvarða og hámarks uppbroti
- Ásýnd húsa er lifandi, efnis- og litanotkun innan lóðar er fjölbreytt en forðast skal miklar andstæður
- Salarhæð jarðhæða er að lágmarki 3.5 metrar (frá gólfplötu að lofti)
- Efstu hæðir húsa, sem eru 5 hæðir, eru inndregnar
- Heimilað er að byggja sér bílakjallara undir öllum húsum, eða sameina bílastæðakjalla undir nokkrum lóðum
- Innkeyrslur bílastæða er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum íbúða/húsa.



Yfirbragð götu á Miðsvæði [A]





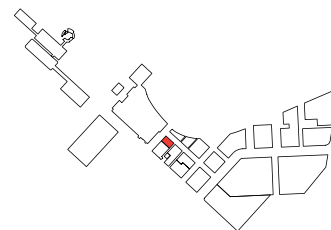
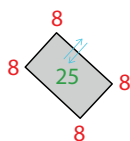
Aðalinngangar húsa og innkeyrslur í bílastæðakjallara við götu  
Byggingar fylla út í amk 60% að lóðarmörkum  
Heildarbyggingarheimildir rúmast vel fyrir á reitnum,  
sveigjanleiki fyrir hönnuði að nota uppbot og stöllum

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



## 7.3 Sérskilmálar lóða á svæði [A] Miðsvæði

Lóð A1.1



Lóð A1.1	Hámark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	441	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	1985	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1544	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	441	

### Starfsemi

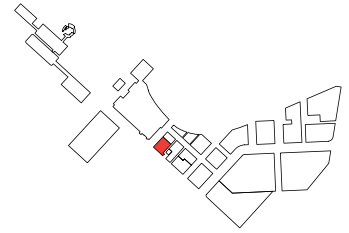
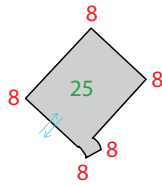
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	247
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	1297
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	5
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	11
<b>Samtala</b>	<b>16</b>
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>	934	
Núverandi m <sup>2</sup>	1698	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	1698	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1698	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

**Starfsemi**

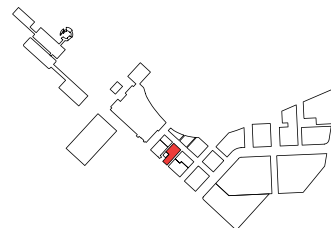
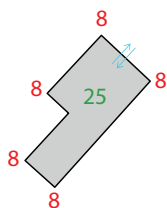
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

**Skilmálar**

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1698
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	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>	993	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	4469	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3476	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	993	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	556
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	2919

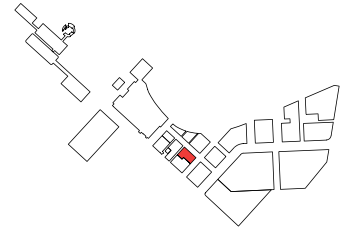
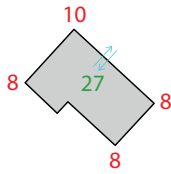
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	11
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	24

<b>Samtala</b>	35
Bílastæði í almenningsrými	6

Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	29
---	----



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>	3902	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3035	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	867	

### Starfsemi

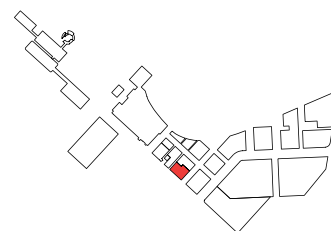
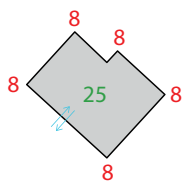
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	486
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	2549
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	10
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	21
<b>Samtala</b>	<b>31</b>
Bílastæði í almenningsrými	6
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	25



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>	3801	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3801	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

### Starfsemi

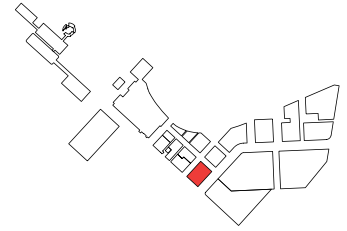
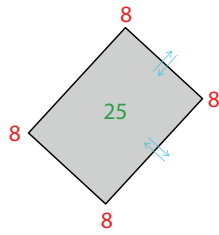
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	608
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	3193
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	12
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	27
<b>Samtala</b>	39
Bílastæði í almenningsrými	7
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	32



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>	8456
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	6577
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	1879

### Starfsemi

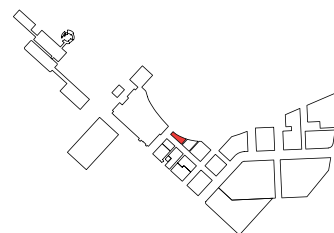
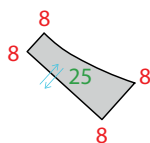
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1052
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	5524
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	21
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	46
<b>Samtala</b>	67
Bílastæði í almenningsrými	12
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	55



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	416	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

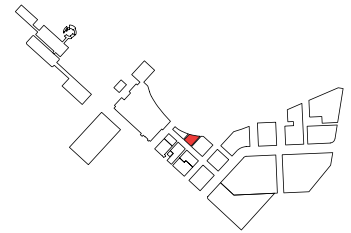
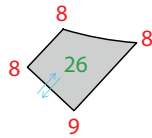
### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	233
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	1223
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	5
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	10
<b>Samtala</b>	15
Bílastæði í almenningsrými	3
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	12





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>	2525	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1964	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	561	

### Starfsemi

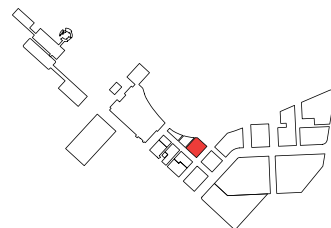
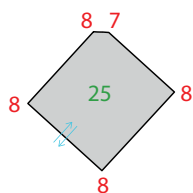
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	314	
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	1649	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	6	
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	14	
<b>Samtala</b>	20	
Bílastæði í almenningsrými	4	
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	16	



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	1330	

### Starfsemi

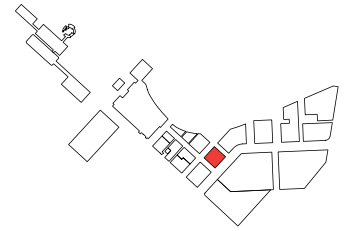
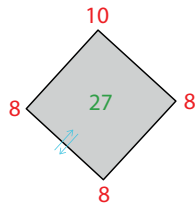
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	745
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	3910
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	15
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	33
<b>Samtala</b>	47
Bílastæði í almenningsrými	9
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	39



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	1406	

### Starfsemi

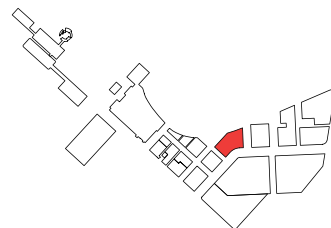
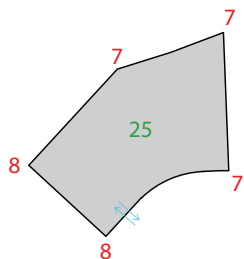
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	787
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	4134
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	16
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	34
<b>Samtala</b>	<b>50</b>
Bílastæði í almenningsrými	9
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	41



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	2791	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1563
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	8206
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	31
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	68
<b>Samtala</b>	100
Bílastæði í almenningsrými	18
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	81







Heildarbyggingarmagn  
Íbúðarsvæði [B]

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Loð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	Atvinnu- starfsemi (m <sup>2</sup> )	Heildarmagn ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Neðan- jarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bilastæðapörf	Bilastæði i almenningsrymi
B1	B1.1	2484		4476	0	4476	2484			1.8	2.8	37	
	B1.2	3519		5842	0	5842	3519			1.66	2.66	49	
	B1.3	4771		7706	0	7706	4771			1.62	2.62	64	
	B1.4	2811		4738	0	4738	2811			1.69	2.69	39	
<b>Svæði B</b>		<b>13585</b>	<b>0</b>	<b>22762</b>	<b>0</b>	<b>22762</b>	<b>13585</b>	<b>20548</b>	<b>1.3</b>	<b>1.68</b>	<b>2.68</b>	<b>189</b>	<b>167</b>

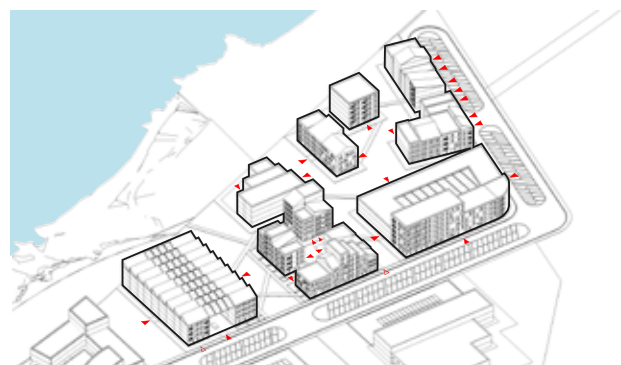
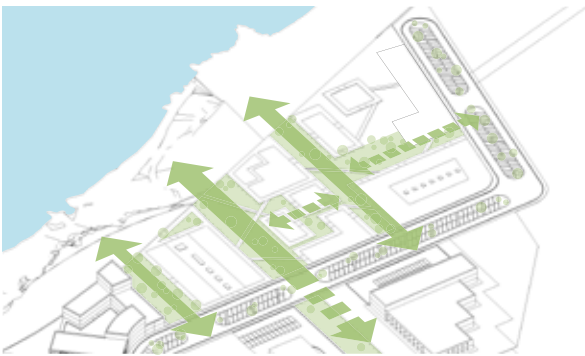
Heildarbyggingarmagn



### 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði

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

- Íbúðir á jarðhæð fá sérafnotafleti skv uppdráttum og skýringarmyndum
- Sameiginlegur garður skal vera aðgengilegur öllum íbúum
- Efsta hæð skal vera inndregnar að, lágmarki 3 m frá úthlið húsa
- Ásýnd húsa er lifandi, efnis- og litanotkun innan lóðar er fjölbreytt
- Undantekning er gerð á húsum B.1.1, B.1.7 og B.1.9, hér skal heildaryfirbragð njóta sín
- Hálfniðurgrafnir bílakjallarar undir húsum eru leyfilegir, svo framarlega sem úthliðar húsa snerta yfirborð jarðar.

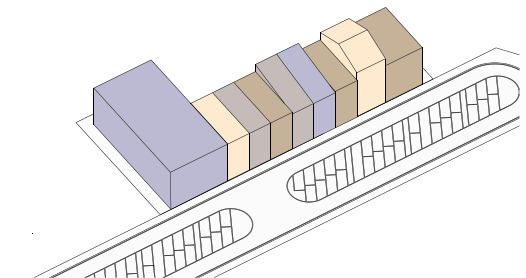
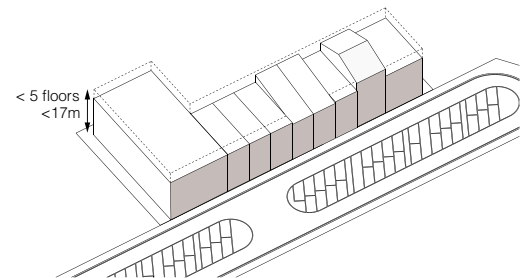
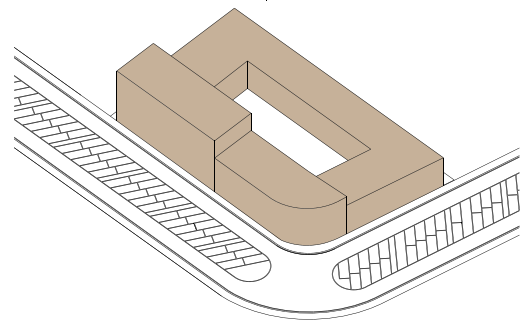
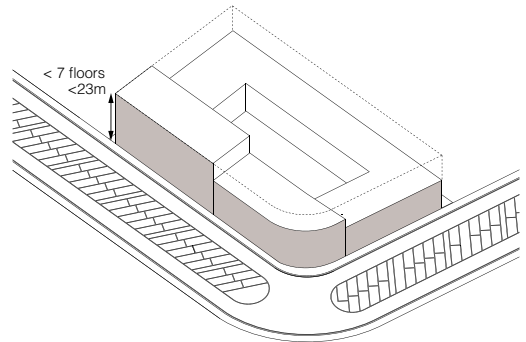
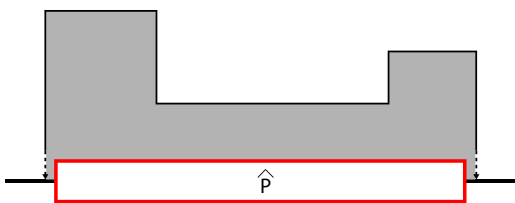
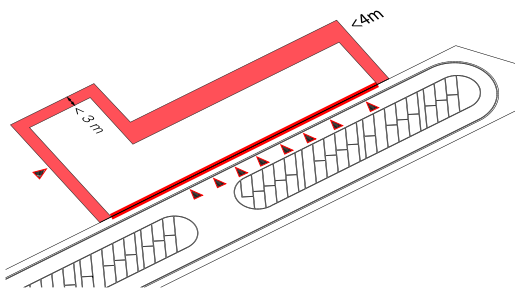
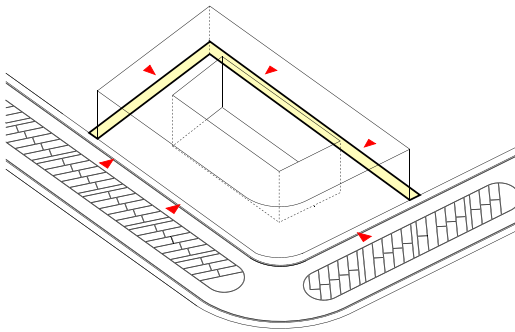
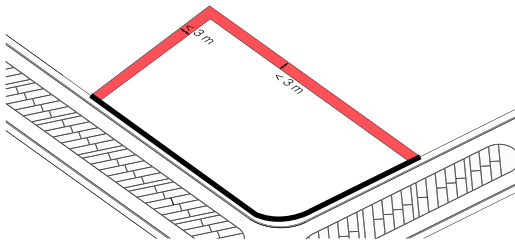


Aðgengi að grænu svæði á milli húshluta skal vera tryggt

Leyfilegt er að byggja bílakjallarar undir húsum  
Aðalinnangangar húsa frá almenningssvæði, bæði götum og grænum svæðum



## Skýringarmyndir

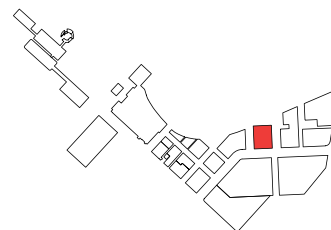
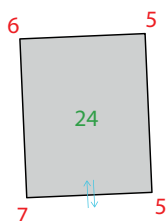


Inngangur húsa snýr út að götu eða grænu almenningsrými  
 Íbúðir á jarðhæð sem snúa að grænu svæði fá sérnotafleti  
 Hálfniðurgrafinn bílakjallari er heimilaður, ef aðlaðandi ásynd  
 götuhliðar er tryggð og úthliðar húsa snerta yfirborð.

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

## 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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	2484	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	0
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	4476

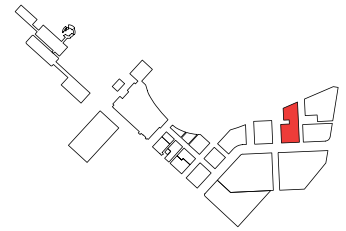
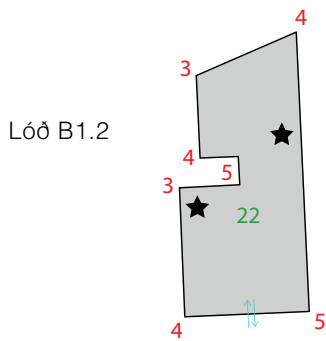
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	37

<b>Samtala</b>	37
Bílastæði í almenningsrými	34

Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými

4





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

### Starfsemi

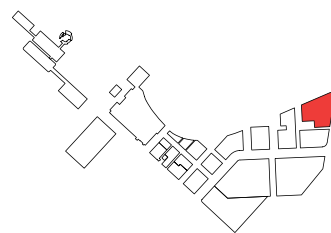
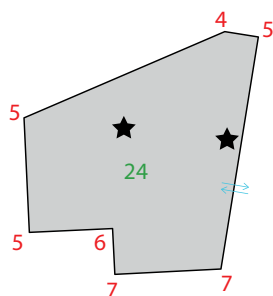
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	0
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	5842
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	0
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	49
<b>Samtala</b>	49
Bílastæði í almenningsrými	44
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	5



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	4771	

### Starfsemi

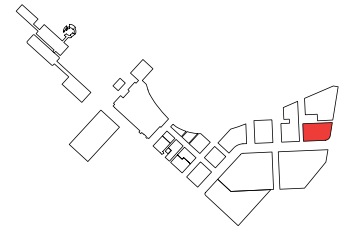
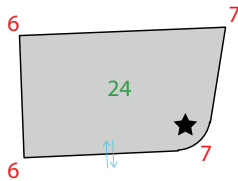
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	0
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	2811	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	0
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	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 heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningsrými	4





## Heildarbyggingarmagn Kvikmyndarorp 1 [C]

BYGGINGARMAGN														
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningssými	
C1	C1.1	12962		0	1362	1362	0			1.92	2.19	27		
	C1.2			2563	1281	3844	4568					31		
	C1.3			8162	3498	11660	0					95		
	C1.4			4235	0	4235	4235	0					28	
	C1.5			2663	0	2663	2663	0					18	
<b>Svæði C</b>		<b>12962</b>	<b>6898</b>	<b>10725</b>	<b>13039</b>	<b>23764</b>	<b>4568</b>	<b>17238</b>	<b>1.4</b>	<b>1.83</b>	<b>2.19</b>	<b>199</b>	<b>39</b>	

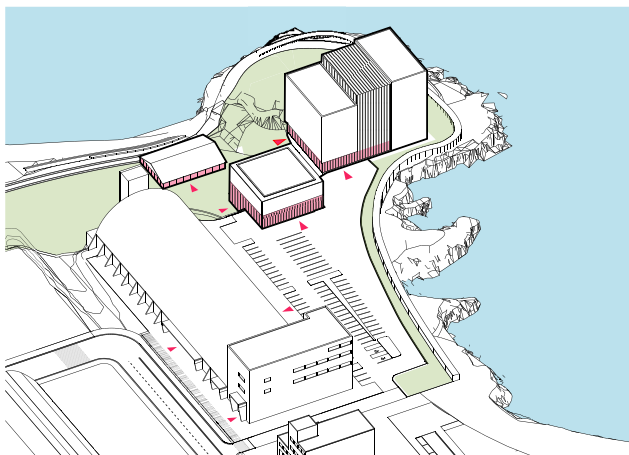
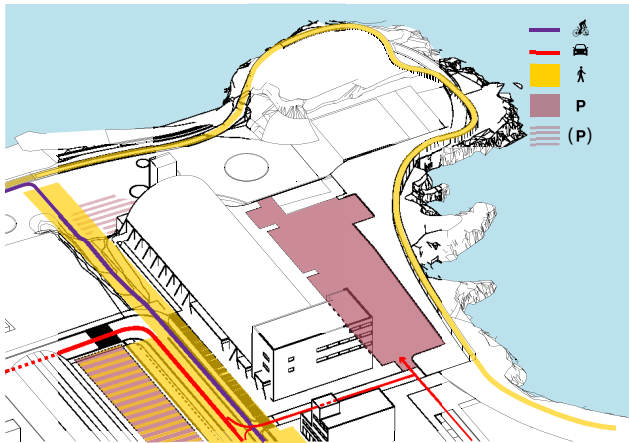
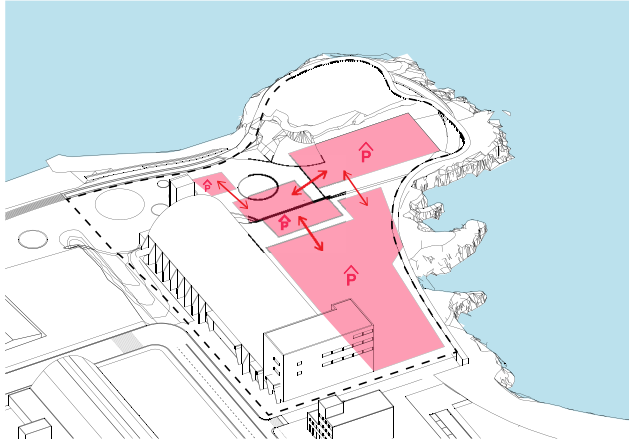
Heildarbyggingarmagn



## 7.4 Svæði [C] Kvikmyndaporp 1

- Hús nýbygginga eru alhliða, þ.e. allar úthliðar húsa er aðlaðandi. Dæmigerðar bakhliðar húsa sem snúa að almenningsrýminu eru ekki leyfðar
- Aðalinngangar húsa snúa að almenningsrýminu
- Yfirbragð og ásýnd húsa á reitnum er frjáls, hver bygging hefur sín eigin séreinkenni, efnis- og litaáferð
- Götuhliðar húsa C1.1, C1.2 og C1.3 eru opnar, virkar og aðlaðandi
- Salarhæð jarðhæða húsa C1.1, C.2 og C1.3 er að lágmarki 4 metrar (frá gólfplötu að lofti)
- Æskilegt er að innkeyrslur bílastæðakjallara er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum húsa



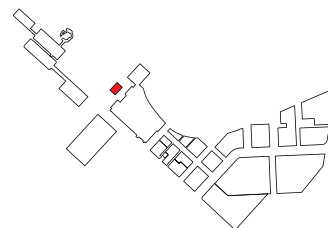
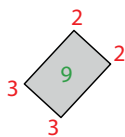


Byggingarreitur C1  
 Heimilað er að byggja einn eða fleiri bílakjallara, samtengda eða sjálfstæða.  
 Aðgengi og umferðarflæði, hjólastígur (grænn), bílaumferð (rauður), hjólréiðastígur (fjólublár), samnýting / tímabundin bílastæði (appelsínugulur).  
 Samfelt almenningsrými rammur inn þyrpingu húsa, aðalíngangar húsa sem merktir eru með rauðum örvum eru leiðbeinandi



## 7.9 Kvikmyndaborp 1 [C]

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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

### Starfsemi

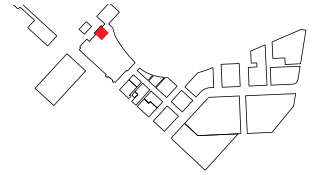
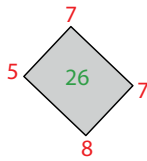
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1362
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/50m <sup>2</sup>	27
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	27
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	27



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>	8412	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3844	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	4568	

### Starfsemi

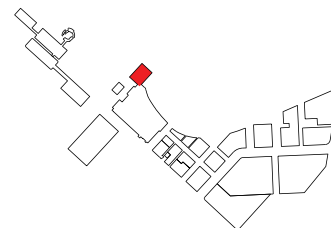
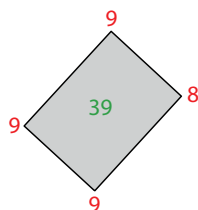
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	1281
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	2563
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m <sup>2</sup>	10
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	21
<b>Samtala</b>	<b>31</b>
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningsrými	31



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>	11660	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	11660	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

### Starfsemi

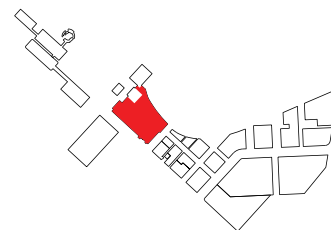
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	3498
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	8162
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/130m <sup>2</sup>	27
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	68
<b>Samtala</b>	95
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	95



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	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	0	

### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	6898
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/150m <sup>2</sup>	46
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	46
Bílastæði í almenningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almenningsrými	46





## Heildarbyggingarmagn Kvikmyndapörp 2 [D]

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Löð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningssými
D1	D1.1	11406	3250		3880	7130	3324			0.63	0.92	39	
	D1.2				3250								33
D2	D2.1	7048			3500	3500	3832			0.5	1.04	35	
D3	D3.1	7385			2500	2500	3072			0.34	0.75	25	
Svæði D		25839	3250	0	13130	13130	10228	28496	0.5	0.51	0.90	132	0

Heildarbyggingarmagn



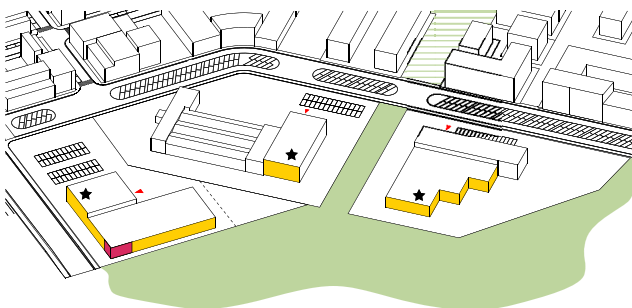
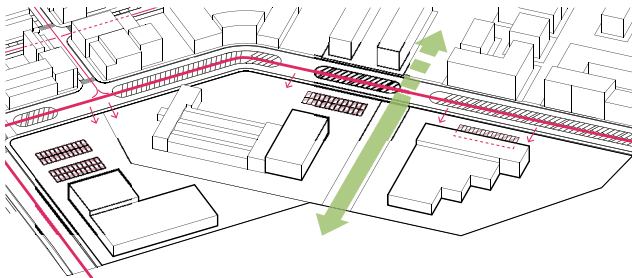
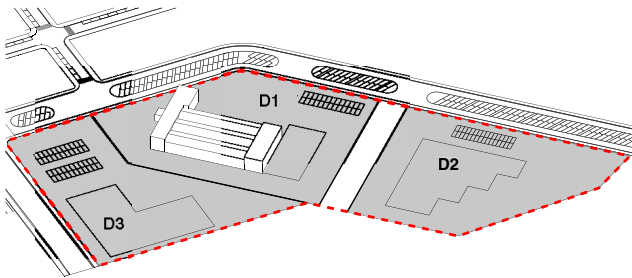
## 7.5 Svæði [D] Kvikmyndarþorp 2

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



Horft yfir Kvikmyndarþorp 2 frá aðkomuvegi



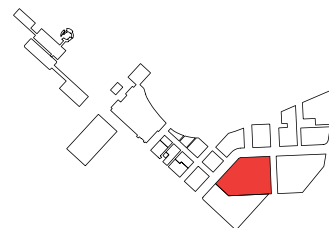
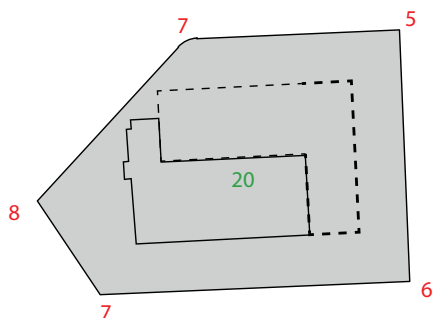


Svæðis- og byggingarlist  
Grænir og hálgrænir svæðir  
Heildsteypt á mynd húsa, kröfur um aðal- og högnundaða byggingarlist,  
hógværða notkun skilta og lýsingar



## 7.10 Kvikmyndaporp 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>	10454	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	7130	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	3324	

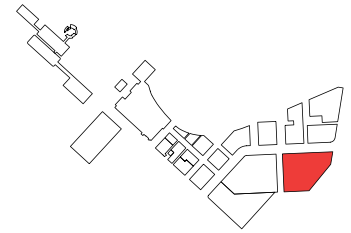
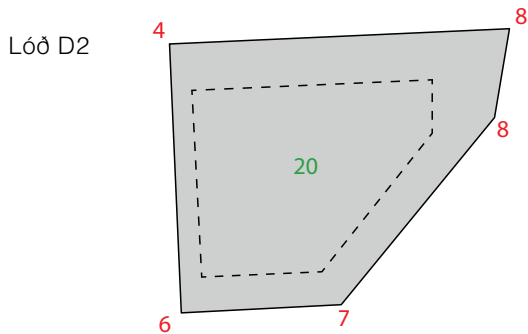
### Starfsemi

Sjá Gufunes - Deiliskipulag

### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	7130
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	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 almeningsrými	0
Kröfur um heildarfjöldi eftir frádrátt stæða í almeningsrými	71





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

#### Starfsemi

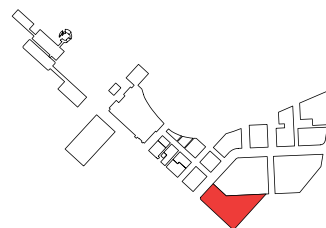
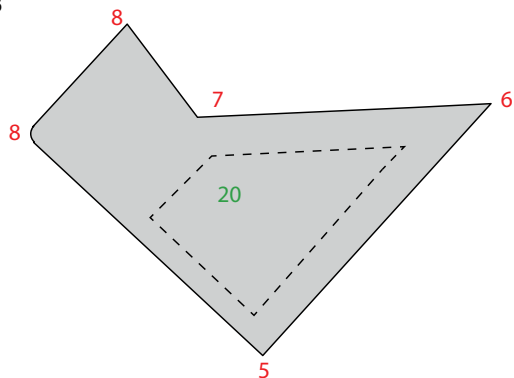
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

#### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	3500
Íbúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	0
Fjöldi bílastæða f. atvinnust. 1/100m <sup>2</sup>	35
Fjöldi bílastæða f. íbúðarst. 1/120m <sup>2</sup>	0
<b>Samtala</b>	35
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>	5572	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	2500	
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	3072	

#### Starfsemi

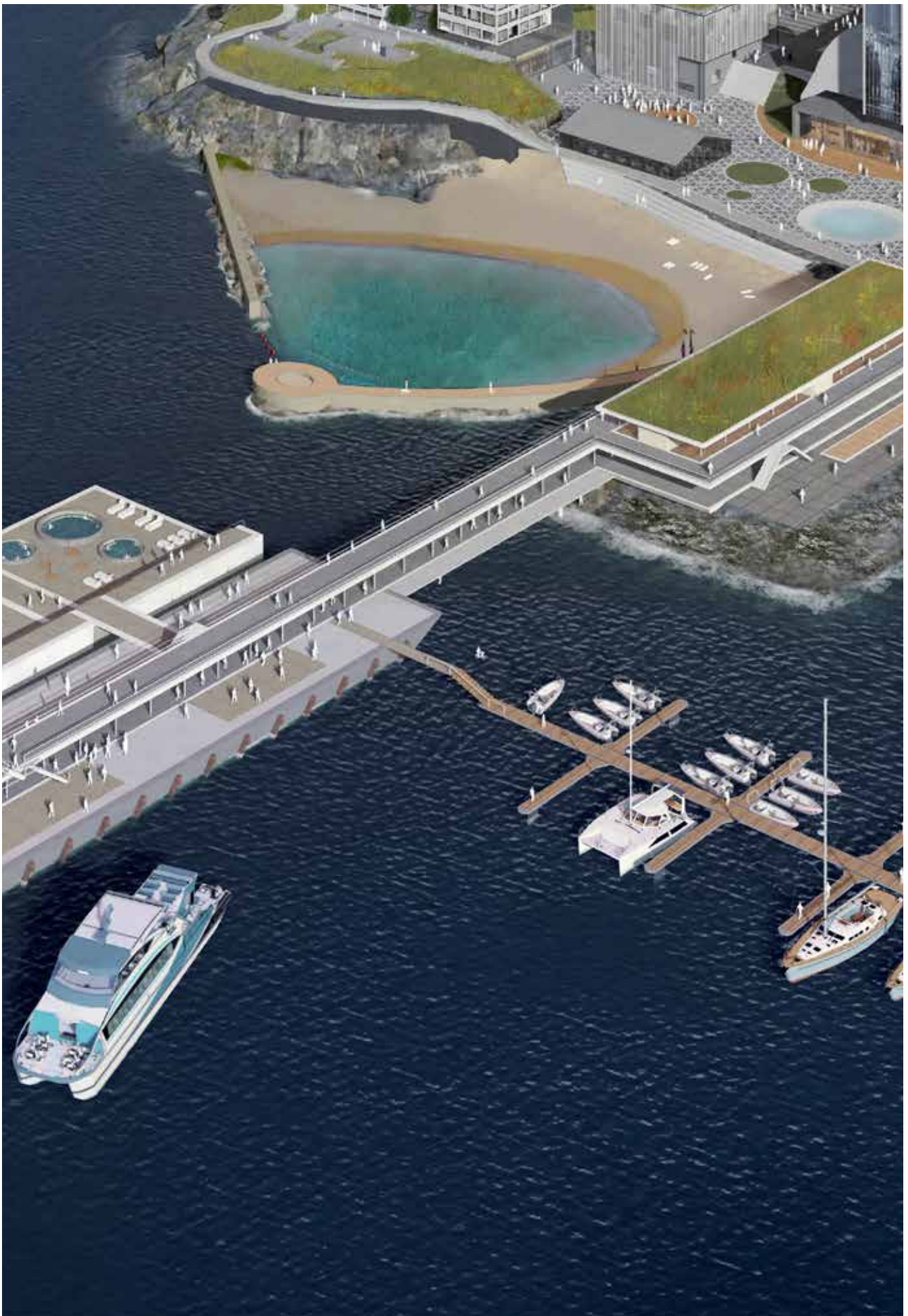
Sjá Gufunes - Deiliskipulag

#### Skilmálar

Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	2500
Ibúðarstarfsemi m <sup>2</sup> (A+B)	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







## Heildarbyggingarmagn Hafnarsvæði [E]

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	Atvinnu- starfsemi (m <sup>2</sup> )	Heildarmagn ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Neðan- jarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningssrymi
E1	E1.1	2198			1628	1628	0			0.74	0.74	33	
	E1.2	2730				369	0					0	
	E1.3					0	0					0	
	E1.4					0	0					0	
Svæði E		4928	0	0	1628	1628	0	11138	0.1	0.33	0.33	33	0

Heildarbyggingarmagn

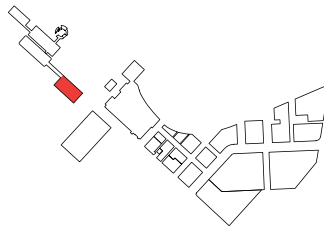
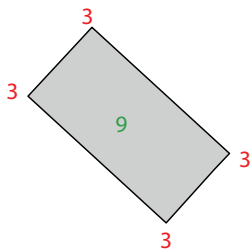






## 7.11 Hafnarsvæði [E]

Lóð E1



Lóð E1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
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	

### Landnotkun

Afþreying, útivist og þjónusta

Lóð E2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
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	

### Landnotkun

Afþreying, útivist og þjónusta





## Viðauki: leiðréttingar og breytingar frá 1. útgáfu 11. maí 2018

7. september 2018

1. Byggingarreitur á lóð D.2.1 færður til vegna núverandi vatnslagnar sem annars hefði lent undir húsi
2. Bílastæði á á yfirborði á svæði A víkja fyrir auknu rými fyrir hjólastíg
3. Innkeyrslur fyrir lóðir (leiðbeinandi) hefur verið bætt inn á uppdrátt
4. Opnanir í bílastæðaeyjum fyrir miðju Breiðgötu fyrir innkeyrslur inn á D-lóðir teiknaðarinn á uppdrátt
5. Djúpgámar og lóðartafla tekin úr uppdráttum, texti um sorphirðu uppfærður í greinargerð, bls. 95 í greinargerð
4. Lóðir fyrir fjarskiptastöðvar settar inn á uppdrátt og skýringarmynd í greinargerð, bls 88.
6. Skipulagsuppdráttur uppfærður samkvæmt forhönnun umferðar inn á Sorpu-svæðið
7. Í kafla 3.10, á blaðsíðu 16 er sagt að húsakönnun fyrir svæðið hafi verið unnin af Borgarsögusafni, hið rétta er að hún var gerð af Páli Hjaltasyni arkitekt, Plús Arkitektum
8. Í umfjöllun um fornleifaskráningu, kafla 3.9, bls. er ranglega vísað í eldri skýrslu, þessu verður breytt og vísað í nýja skýrslu nr. 188, Gufunes 1. áfangi fornleifaskráning. Texti sem datt út í umbroti á milli lína 6 og 7 bætt við.
9. Bætt við í greinargerð umfjöllun um grænan öxull sem sker í gegnum D-svæðið. Sama gildir um skurði meðfram aðkomuvegi Sorpu, þeim breytt í blágrænan farveg

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

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

## Viðauki: leiðréttingar og breytingar frá 3. útgáfu 22. nóvember 2018, vegna athugasemda Skipulagsstofnunnar og Minjastofnunnar Íslands

1. Greinargerð, vísað í umsögn Minjastofnunnar Íslands um fornminjar, bls. 14
2. Greinargerð, 'Jarðvegur', bls. 17
3. Greinargerð, 'Hljóðvist', bls. 17
4. Greinargerð, magntölur deili- og aðalskipulags samræmdar, textaskýringu bætt við
5. Greinargerð orðalag um byggingarmagn neðan- og ofanjarðar bætt, bls. 79
6. Greinargerð: 'Sorphirða', texti uppfærður varðandi djúpgáma sem eru valkostur, bls. 80
7. Greinargerð: Tölur um bílastæði samræmdar, 1:120 fyrir íbúðir, bls. 74
9. Greinargerð: Snið uppfærð fyrir svæði A og C, starfsemi jarðhæða sveigjanleg, íbúðir og atvinnustarfsemi
10. Uppdrættir: Staðsetning fornminja teiknaðar inn á uppdraetti, svæði C og D
11. Uppdrættir: Snið uppfærð fyrir svæði A og C, starfsemi jarðhæða sveigjanleg, íbúðir og atvinnustarfsemi
12. Uppdrættir: Tafla sem sýnir byggingarmagn uppfærð, textaskýringu bætt við
13. Greinargerð: Ósamræmi á milli töflu heildarbyggingarmagn og töflu í skilmála fyrir svæði A og C lagað



Verkkaupi:

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar & Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Skipulagshöfundar:

jvantspijker & partner arkitektar og skipulagsfræðingar, í samvinnu við Felixx landslagsarkitekta

jvantspijker  
Urbanism Architecture Research bv

jvantspijker & partners  
Mathenesserdijk 418 f  
3026 GV Rotterdam  
e. [info@jvantspijker.com](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.





