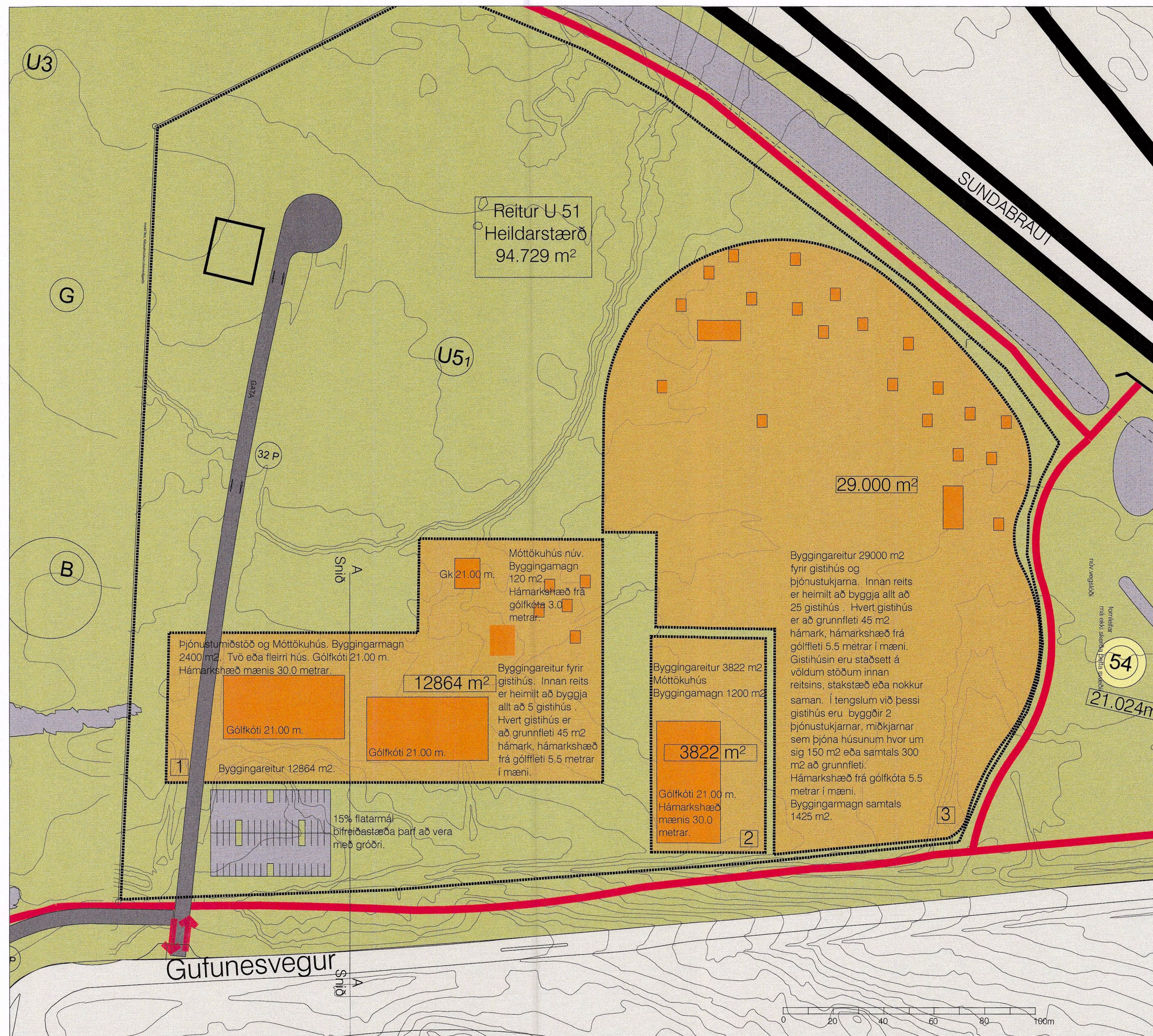
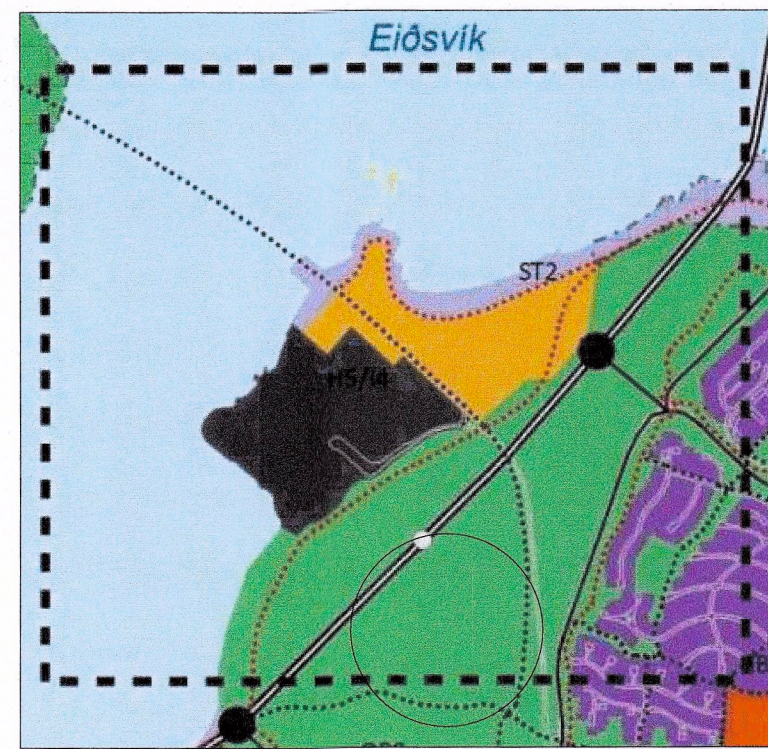


HEITI SKIPULAGS: GUFUNES, mkv u.þ.b. 1:2000
HLUTI AF GILDANDI SKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 16. JANÚAR 2015.



DEILISKIPULAGI Á REIT U 51 Í GUFUNESI MKV 1 : 2000



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skipulagssvæði

Tákn	Skýringar
	Möguleg staðsetning bygginga
	Byggingareitur
	Grasflötir, Leikflötir
	Fjóræfi
	Gata
	Innkeyrsla / Útkeyrsla
	Bílastæði
	Núverandi hæðarlínur
	Helstu stærðir
	Stofnstígur
	Mörk deiliskipulags

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bergarráði þann 22 ágúst 2019 og er emb. afg. f. skipulagsráttur þann 19. ágúst 2019.
Tillagan var auglýst frá 10. september 2019 með athugasemdafrestri til 22. október 2019.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðna þann 20.



Núgildandi skilmálar:
1. Byggingareitur fyrir aðstöðuhús á reit U 51 er 8491 m². Gólfkóti aðalhæðar er 19 metrar. Þjónustumiðstöð, gólfflatarmál 3000 m², er að hluta á tveimur hæðum og er hámarks hæð á norðurgaffli byggingar 9,0 metrar en 6 metrar á suðurgaffli. Gert ráð fyrir fjölbreyttri tómsundastarfémi. Við hlið þessa húss norðanmegin er móttókuhús að hámarki 600 m² að grunnfleti, með hámarki þak hæð 4 metrar á hæð, nema að á úthornum hússins og utan á húsíð er sett leikmynd, einskonar turnar sem standa um 9 metra frá jörðu, eða um 5 metra upp fyrir þak. Þessar tvær byggingar eru tengdar saman með tengibyggingu. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkist Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Húsin skulu felld að landi og staðhátum
2. Bráðabirgðabyggingareitur vestan við núverandi byggingareit er samtals 3176 m². Innan þess reits er móttókuhús sem er að hámarki 120 m² að grunnfleti, og að hámarki 3 metrar á hæð. Efnisval og mænissstefna er frjáls. Almenn varðandi hönnun og frágang bygginga á lóð þá er vísað í gildandi deiliskipulag. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkist Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Gera skal sérstakan samning við lóðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk, frágang og útlit.

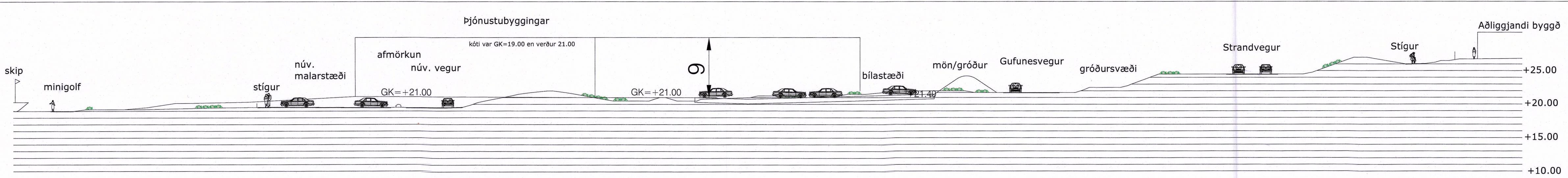
Nýjir skilmálar:
1. Byggingareitur fyrir aðstöðuhús á reit U 51 er nú þrjár og eru stækkaðir nægilega til þess að hafa ákveðið svigrúm við nánari hönnun bygginga. Gólfkóti aðalhæða er 21,0 metrar y.s.
Reitur 1. Þjónustumiðstöð, móttókuhús, gólfflatarmál 2400 m² í tveimur eða fleiri byggingum, að hluta á tveimur hæðum og er hámarks hæð mænis 9,0 metrar frá gólfkóta, Gert ráð fyrir fjölbreyttri tómsundastarfémi. Heimild er einnig fyrir byggingu 5 gistihúsa innan reitsins sbr. gistihús sem lýst er fyrir reit 3. Bráðabirgðabyggingareitur vestan við núverandi byggingareit fyrir núverandi móttókuhús er nú innan byggingareits 120 m² að grunnfleti, að hámarki 4 metrar á hæð eins og áður.

Reitur 2. Byggingareitur fyrir móttókuhús. Stærð byggingareits er 3822 m², byggingarmagn 1200 m² að grunnfleti, kóti byggingar 21,0 metrar, hámarks hæð mænis 9,0 metrar frá gólfkóta.

Reitur 3. Svæði fyrir gistihús til útleigu og þjónustukjarnar því tengt. Um er að ræða 29.000 m² byggingareit. Innan hans yrði heimild til þess að reisa allt að 25 gistihús, hámarksstærð að grunnfleti 45 m² hvert hús, hámarks hæð í mæni húss 5,5 metrar frá gólfkóta. Tengt gistihúsum væru 2 þjónustukjarnar 150 m² að grunnfleti hver, hámarks hæð í mæni 5,5 metrar frá gólfkóta. Innan svæðis væri gróðusett markvíst og markaðir ákveðin sjónarsnár frá húsum með tilliti til besta útsýnis. Fjöldi gistirýma í gistihúsum á svæði 1 og 3 er 120 að hámarki.

Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkist Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Úr greinargerð verkfræðistofunnar Eflu frá 2007 um gasmælingar í Gufunesi; vegna mögulegrar gasmyndunar þá verður að tryggja góða loftun allra mannvirkja eða rýma. Ef notkun lokaðra rýma er fyrirhuguð þá kemur einnig til greina að einangra undirliggjandi yfirborð með þéttum plastdúk og gropnu undirlagi fyrir neðan dúkinn sem tryggir streymi haugass upp og út fyrir dúkinn. Slík aðgerð felur í sér hönnun í samræmi við fyrirhugaða notkun og stöðuga vöktun sem tryggir að fylgst sé með viðunandi virkni einangrunardúks. Í fyrrgreindu mati var jafnframt skilgreind sú strangasta krafa að ef byggja á mannvirki á haugnum séu þau byggð á lofti, þ.e. á stúlum eða opnum sökkjum, þannig að stöðug og virk loftræsting sé undir born rýma. Húsin skulu felld að landi og staðhátum. Núverandi vegur sem liggur í gegnum svæði skemmtigarðsins að athafnasvæði Gæðamoldar verður aflagður. (kvöð er í eldra skipulagi um 6 metra veg í gegnum svæðið en sú kvöð er þá tekin út).

Frágangur bifreiðastæða. Kvöð er um að 15 prosent af yfirborði bílastæða sé gróðusett með trjáum eða á þann hátt að ásýnd og yfirbragð þeirra falli vel inni umhverfið. Bifreiðastæði eru samtals 70.



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

GUFUNES SKEMMTIGARÐUR - DEILISKIPULAG, REITUR U 51.

Skipulag í gildi	Nr. reits	Gerð byggingar	Byggingareitur m ²	Byggingarmagn m ²	Gk h.y.s.
skilmálar		þjónustumiðstöð	11.667	3.000	19
núgildandi skipulags		Móttókuhús		600	19
		Móttókuhús núverandi		120	
Samtals			11.667	3.720	
Breytt deiliskipulag breyttir skilmálar	1	þjón.míðst og móttaka	12.864	2.400	21
	1	Móttókuhús núverandi		120	
	1	Gistihús		225	
	2	Móttókuhús	3.822	1.200	21
	3	Gistihús	29.000	1.125	
	3	þjónustukjarnar		300	
Samtals			45.686	5.370	

ÚTG. DAGS. BREYTING. UNNIÐ AF.
A 10/21-2019 Leiðrétt skv. athugasemdum skipulagsstofnunar, lagfært orðalag í f. texta. Innbætt umsögn heilbrigðisvirkvalda.



GUFUNES - SKEMMTIGARÐUR DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS

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

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