

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, 3 af 3

Hönnunarleiðbeiningar

Svæðið:

Byggingar og almenningsrými eru í mannlegum kvarða með grænu yfirbragði.

Aðgengi og aðkoma:

Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er billaust á yfirborði en þar er þó heimilud umferð neyðarbíla líkt og fram kemur á upprætti. Á dvalarsvæðum innan lóða skal tryggja aðgengi fyrir alla. Allir inngangar í hús verða að vera aðgengilegir öllum.

Lóðir:

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mælibleði. Þar sem misræmi er gildir mælibleði. Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á jarðhæðum húsa. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum. Smáhýsi á lóð eru ekki heimil. Í skipulaginu er miðað við að allt útisvæðið sé opið svæði fyrir almenning að undanskildum merktum sérafnotafötum íbúða á jarðhæðum.

Stígar og gönguleiðir:

Almennt er kvöð á lóðum um að opin gönguleið liggi um þær. Við hönnun dvalarsvæða og stíga á reitnum skal hafa að leiðarljósi að skapa aðlaðandi og fjölbreytt umhverfi. Stígar innan lóða skulu leiða íbúa að sjávarsíðu jafnt og að aðliggjandi götum. Lega stíga á skipulagsupprætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra. Efnisval á stígum má gjarna vísa í umlykjandi svæði og náttúru.

Götugögn og girðingar:

Efnisval og útlit götugagna má gjarna vísa í umlykjandi svæði og náttúru. Girðingar eru ekki heimil á lóðamörkum.

Gróður:

Gróðurþekja skal vera á að minnsta kosti 30% af dvalarsvæðum á lóðum, með að lágmarki 30 cm jarðvegslag þar sem það á við, ásamt því að það má gera upphækkuð beð fyrir hærri gróður. Gera skal ráð fyrir fjölbreyttum gróðri sem má gjarna vera valinn með tilliti til árstíðabreytinga. Gróður og umhverfishednun skal taka mið af umhverfinu og má gjarna vera óheflað með sjávargrjóti, viðhaldsléttum gróðri með villtu yfirbragði og þess háttar. Stígar um svæðið skulu hannaðir þannig að þeir séu aðgengilegir öllum.

Lýsing:

Samræma skal alla útlýsingu á skipulagsreitnum. Við hönnun hennar skal þess sérstaklega gætt að hún valdi ekki glýju eða trúfn inn í íbúðirnar. Lóðum skal skilað fullfrægnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotafötum. Til þess að mynda eins vistlegt umhverfi og hægt er þá verða lampar (ljósastaurar) ekki hærri en 4-5 metrar.

Sérafnotafletir:

Íbúðum á jarðhæð skal úthlutað sérafnotafleti sem skilgreinir mörk á milli einkarýma og almenningsrýmis. Sérafnotafletir skulu ná um 2 metra út frá húshlið. Gert er ráð fyrir því að annað yfirborð sé á sérafnotafötum en á aðliggjandi svæðum til aðgreiningar. Afmarka má sérafnotafleti með lágum girðingum á milli íbúða á jarðhæð en ekki við enda sérafnotafleta. Það má afmarka fletina með gróðri, bekkjum eða öðru slíku.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru markaðir á deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. lofttræsti- og reykháfar, skýggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná út yfir byggingarreit. Hæðarkótar eru gefnir upp á sneiðingum, en einungis hámarkshæð er bindandi, millikótar eru leiðbeinandi. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál. Hæðir bygginga sem ná yfir 5 hæðir, þá 6. og 7. hæð, skulu vera inndregnar. Bundin byggingarlína er á tveimur stöðum en þar skal bygging snerta línuna á því svæði sem er tilgreint á upprætti.

Byggingar:

Val á klæðningum og litavali húsa skal vera fjölbreytt til að skapa líflega götmynd, hvert hús skal þó vera hannað sem ein heild. Gera má ráð fyrir fjölbreyttum þakgerðum og ekki eru settar skorður á uppbot í þaklínu. Til að auka enn á uppbot má nota annars konar klæðingu á efstu hæðum. Á upprætti eru kennileiti sýnd, þar má gera ráð fyrir því að byggingar nái upp í hámarkshæð deiliskipulags, þó aldrei yfir 7 hæðir, og geta haft akveðin séreinkenni í hönnun. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Aðalinnangangar fjölbýlishúsa skulu vera vel auðkenndir í götumyndinni. Þar sem atvinnuhúsnæði er verða virkar framhliðar.

Hjólstæði:

Fjöldi hjólstæða skal vera í samræmi við Bíla- og hjólstæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gera ráð fyrir góðu aðgengi bæði íbúa og gesta að hjólstæðum.

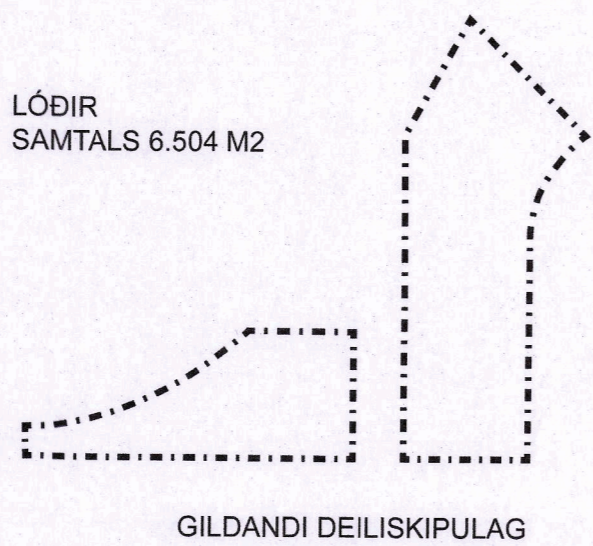
Bílastæðakjallarar:

Bílastæðakjallarar skulu hannaðir með aðgengi fyrir alla til hlíðsjónar. Bílakjallarar mega vera á tveimur hæðum til að gæta hagræðingar í uppbyggingu en bílastæðafjöldi skal vera í samræmi við gildandi kröfur í deiliskipulagi.

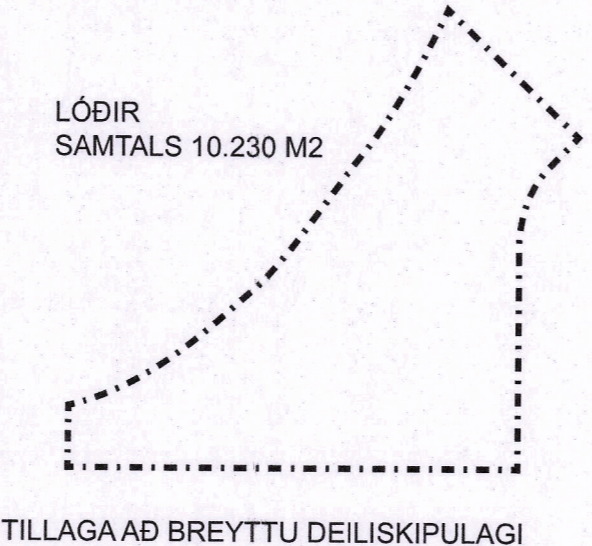
BYGGINGARMAGN SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI													
Lóðir A3.1, A3.2, A3.3, A4.1 og A4.2 verða að lóðum B1.5 og B1.6													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)*	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningsrými
A3	A3.1	416		1223	233	1456	416			3,5	4,5	10	
	A3.2	561		1649	314	1963	561			3,5	4,5	14	
	A3.3	1330		3910	745	4655	1330			3,5	4,5	33	
	A4.1	1406		4134	787	4921	1406			3,5	4,5	34	
A4.2	2791		8206	1563	9769	2791			3,5	4,5	68		
Svæði A		6504	0	19122	3642	22764	6504	20348	2,1	3,5	4,5	159	48
*20.340 m2 er heildarstærð svæðis A. Deiliskipulagsbreyting nær einungis til hluta af því svæði													
BYGGINGARMAGN EFTIR BREYTINGU													
Lóðir A3.1, A3.2, A3.3, A4.1 og A4.2 verða að lóðum B1.5 og B1.6													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðanjarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf*	Bílastæði í almenningsrými
B1	B1.5	3345		7391	224	7615	3345			2,28	3,28	62	
	B1.6	6885		15149		15149	6885			2,20	3,20	126	
		10230	0	22540	224	22764	10230	10230	2,23	2,23	3,23	188	48
*samkv. skilmálum gildandi deiliskipulags													

"Ekki talin þörf á jafn miklu atvinnuhúsnæði á skipulagssvæðinu, áhersla er lögð á að atvinnustarfsemi verði staðsett við vel valin svæði þar sem torgmyndun getur átt sér stað. Fermetrar fyrir atvinnuhúsnæði á skipulagssvæðinu voru áður 3.642 en verða nú 224, fermetrar fyrir íbúðarbyggð voru 19.122 fyrir breytingu en verða nú 22.540. Í gildandi skipulagi var gert ráð fyrir að á svæði B1 (sem áður hét svæði A3 og A4) yrðu 250-300 íbúðir.

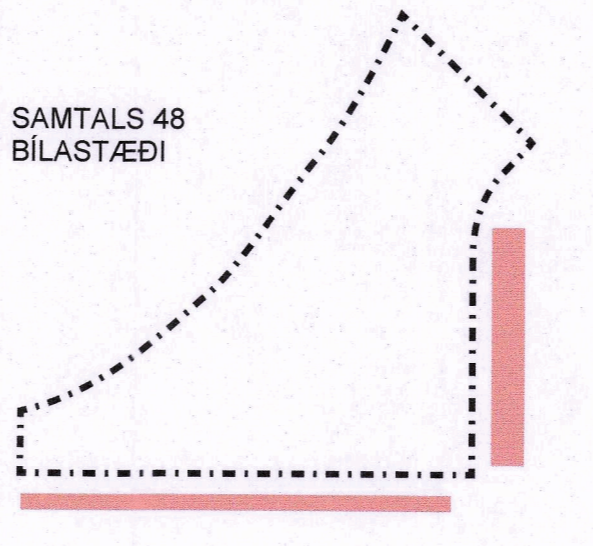
Fjöldi íbúða á svæðinu eykst með ca. 40 íbúðum (miðað við að hver íbúð sé um 85 m2) sem samsvarar 3.418 fermetrum sem er breytt úr fermetrum atvinnuhúsnæðis í fermetra fyrir íbúðir. Áður samþykktar breytingar hafa einnig aukið íbúðarfjölda um áþekkan fjölda á svæðinu þannig að nú má gera ráð fyrir að íbúðarfjöldi verði 330-380 ef miðað er við að hver íbúð verði að meðaltali um 85 fermetrar."



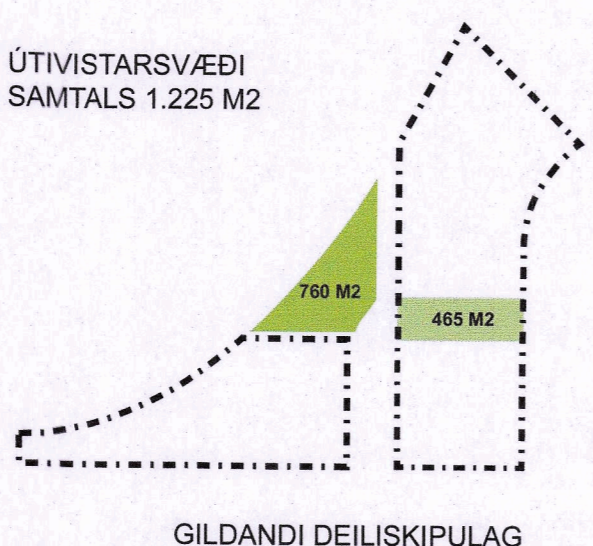
GILDANDI DEILISKIPULAG



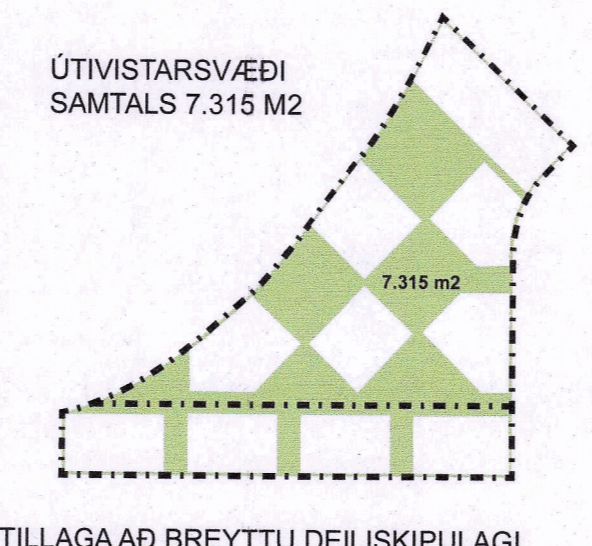
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



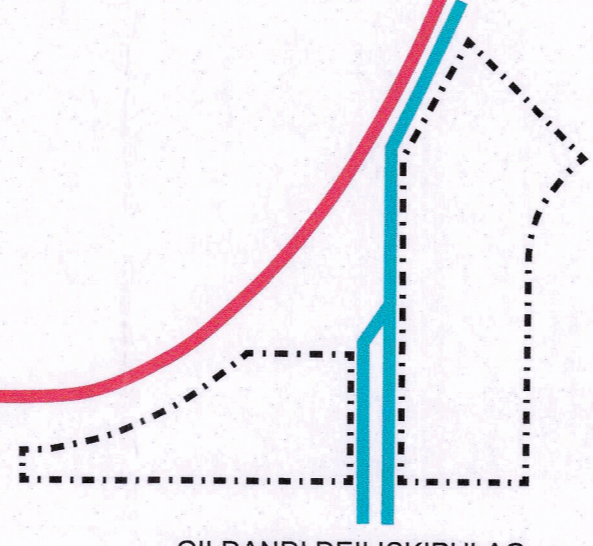
BÍLASTÆÐI Á BORGARLANDI



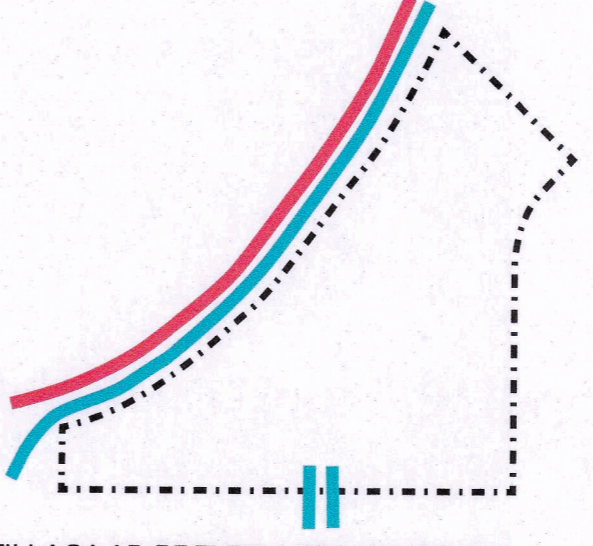
GILDANDI DEILISKIPULAG



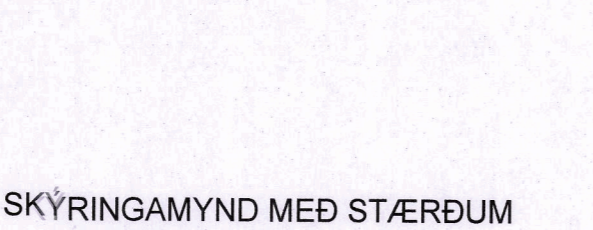
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



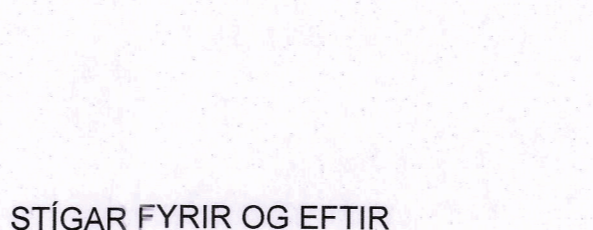
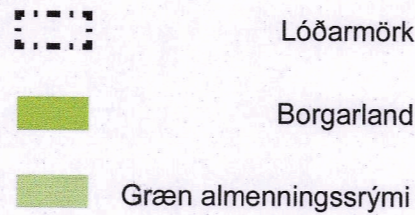
GILDANDI DEILISKIPULAG



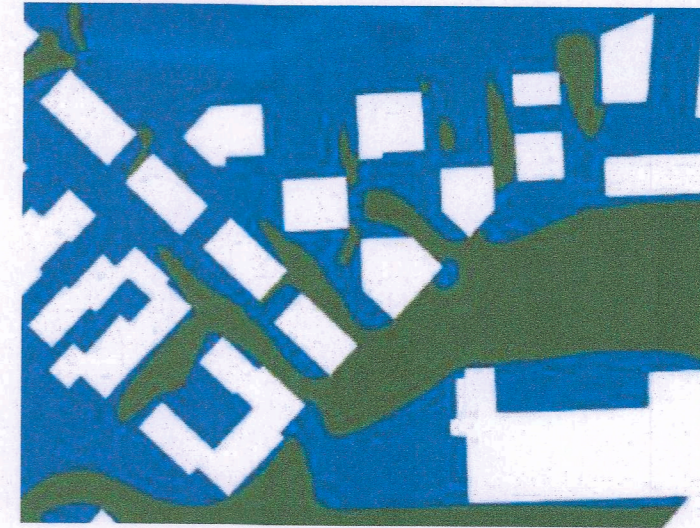
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



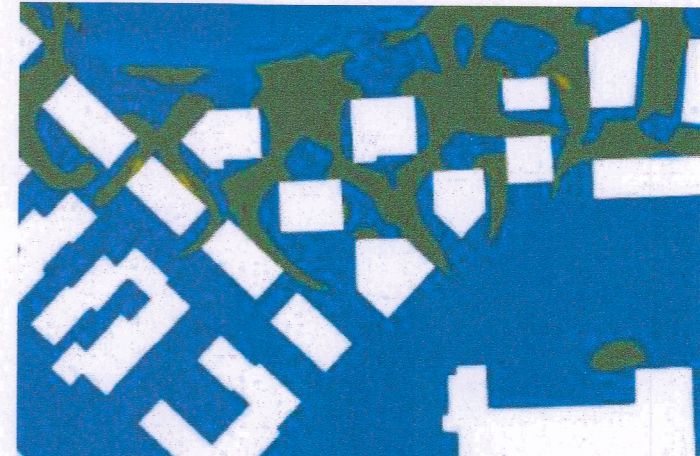
SKÝRINGAMYND MEÐ STÆRÐUM



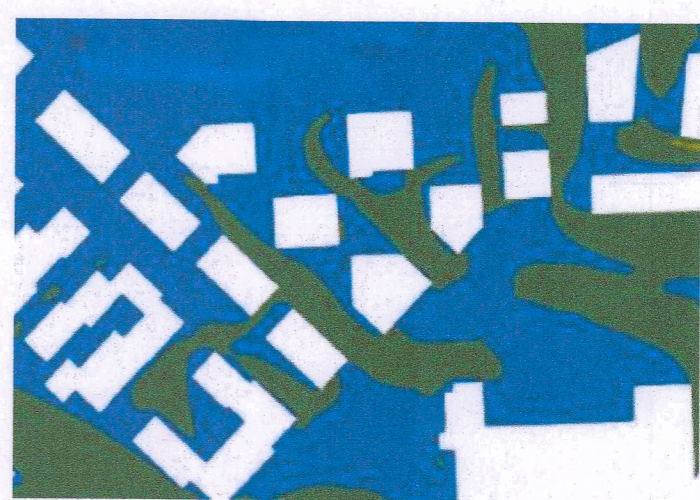
STÍGAR FYRIR OG EFTIR



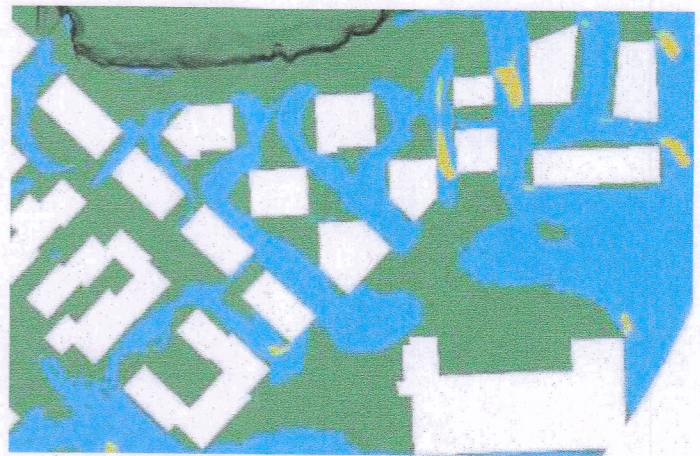
MIÐGILDI VINDS AÐ SUMRI ÚR AUSTURÁTT



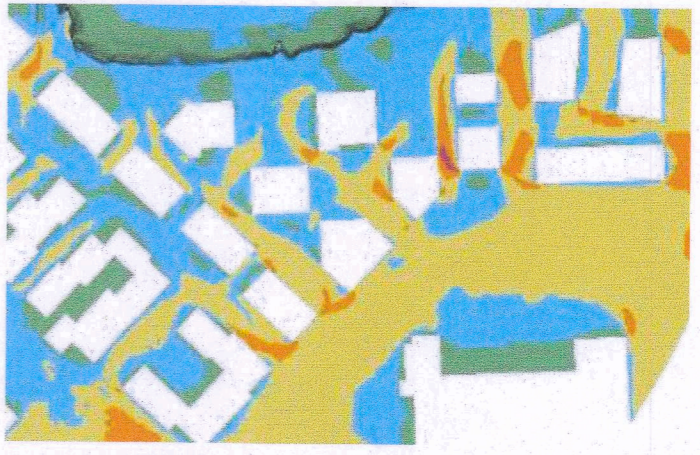
MIÐGILDI VINDS AÐ SUMRI ÚR NORÐURÁTT



MIÐGILDI VINDS AÐ SUMRI TIL ÚR SUÐAUSTRI



VINDUR AÐ SUMRI



VINDUR AÐ VETRI TIL

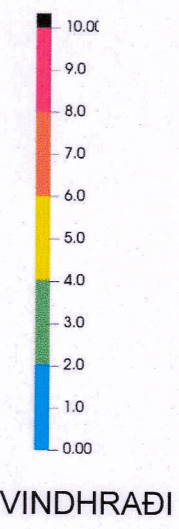


VINDUR AÐ VORI

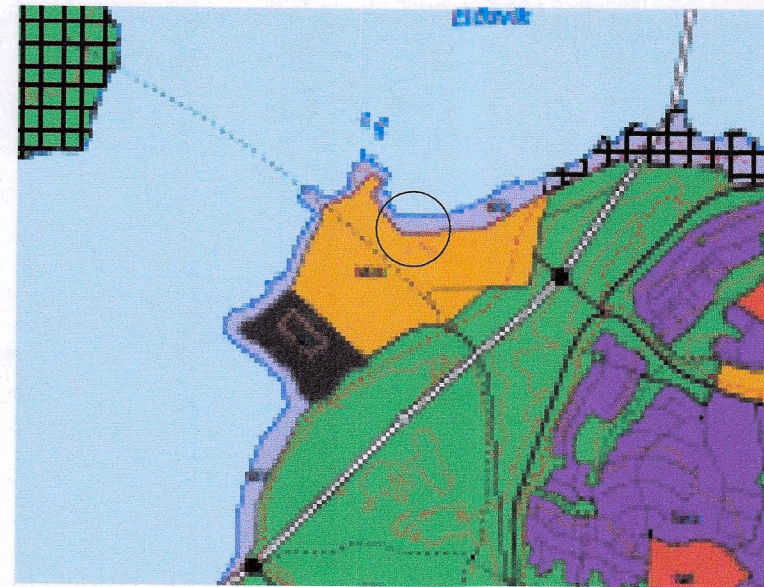


VINDUR AÐ HAUSTI

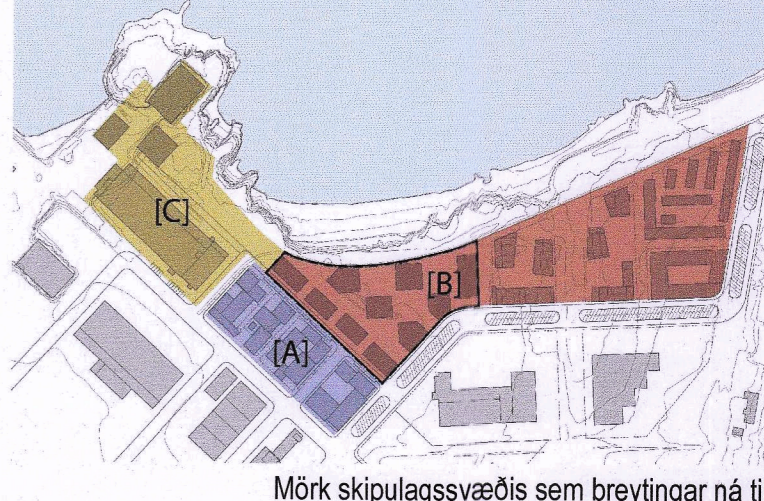
VIND SKALI



VINDHRAÐI



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagssvæðis sem breytingar ná til

SKÝRINGAR:

Veðurfarsgögnin voru fengin frá veðurstöðinni Reykjavík, 1475 sem staðsett er á Veðurstofureitnum. Veðurgögnin innihalda 10-mín meðaltalsgildi fyrir vindhraða og vindáttir og spanna tímabilið 2005-2019. Vindgögnin voru flokkuð í 12 vindáttir. Hnattræn staðsetning, hnit um miðbik svæðisins: 64.1535389, -21.8105003

SAMÞYKKTIR:

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 21/9/22 og í efnisráði skipulagsmáttalsráðs þann 21/9/2022

Tillagan var auglýst frá 21/9/2022 með athugasemdafresti til 21/9/22 Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild þann 21/9/2022

Fh. Reykjavíkurborgar,



GUFUNES

BREYTING Á DEILISKIPULAGI REITA A3 og A4 Í GUFUNESI

Efni: Deiliskipulagsuppráttur

Kortagrunnur: LUKR

Mæliskvæði: 1:1000 Bláastærð: A1

Áfangi:

Dagsetning: 03.05.2022

Teikningarnúmer: 103

Útgáfa:

Breyting: A

Dags. breytingar: 21.12.2022

Reykjavíkurborg

Skipulagshöfundar:

JUST

felixx LANDSCAPE ARCHITECTS & PLANNERS

ANDERSEN SIGURDSSON