Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

GUFUNES, 1.ÁFANGI

SKIPULAGSLÝSING VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS
Lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010

Dags. 9. júní 2017

Efnisyfirlit

INNGANGUR 3
AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS 3
STÆRÐ SVÆÐIS, STAÐSETNING OG AFMÖRKUN 4
HUGMYNDASAMKEPPNIN 4
LÝSING Á UMHVERFI OG STAÐHÁTTUM – NÚVERANDI ÁSTAND 7
DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ 7
GILDANDI DEILISKIPULAG 8
UMFERÐ OG AÐKOMA 8
FORNLEIFASKRÁNING, BYGGÐA- OG HÚSAKÖNNUN 9
HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ 10
TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR 11
AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030 11
SAMRÁÐS- OG UMSAGNARAÐILAR 12
SKIPULAGSFERLIÐ 12

INNGANGUR

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina.

Í lok árs 2016 þá voru kynntar niðurstöður í hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag Gufunessvæðisins í Grafarvogi. Markmið Reykjavíkurborgar með samkeppninni var að kalla eftir hugmyndum að skipulagi og hönnun, sem væri í samræmi við meginstefnu í gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Skipulag svæðisins hefur lengi verið órætt og miklar umræður um framtíðarþróun þess og kominn tími til að fá upp hugmyndir að framtíðarþróun og raunhæfar tillögur á svæðinu. Jafnframt að svæðið fái fallegt heildaryfirbragð og geti þróast og öðlast samhangandi hlutverk til framtíðar sem stuðlar að fjölbreyttri notkun þess.

AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS

Í mars 2013 þá skipaði borgarstjóri hóp til að fjalla um tækifærin í Gufunesi, fjalla um framtíðarsýn þess og útivistarsvæði í grennd við Gufunesbæinn. Jafnframt nýtingarmöguleika á svæði gömlu öskuhauganna og svæði Áburðarverksmiðjunnar. Heildarstærð svæðis sem um var að ræða er um 1,3 km2 og telst þá með svæði Gufunesbæjar, Áburðarverksmiðjunnar og að Geldinganesi. Nokkur uppbygging hafði átt sér á síðustu árum í eldri byggingum gömlu Áburðarverksmiðjunnar.

Fyrir hugmyndasamkeppnina, sem var nefnd hér að ofan, 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 byggginganna. Kvikmyndaverið yrði hluti af framtíðarmynd Gufunessvæðisins og var ein af grunnforsendum í samkeppninni. Eignarhald á byggingum er alfarið í eigu Reykjavíkurborgar en til stendur að selja byggingar tengt kvikmyndaveri/þorpi. Núverandi hagsmunaaðilar á svæðinu eru með mislanga leigusamninga en uppsegjanlega á nokkrum árum.

Mynd 1
Flugmynd tekin af svæðinu. Íslenska Gámafélagið hefur verið með aðstöðu í húsunum í nokkurn tíma.

STÆRÐ SVÆÐIS, STAÐSETNING OG AFMÖRKUN

Um er að ræða fyrsta áfanga í skipulagi Gufunessvæðisins. Síðari áfangar myndu fara í skipulag þegar Íslenska Gámafélagið (ÍG) víkur af svæðinu en gert er ráð fyrir að ÍG verði farið árið 2022. Alls er skipulagssvæðið um 12,5 hektarar. Nokkrar eldri byggingar eru á þessu svæði og verður unnin húsakönnun fyrir svæðið tengt skipulagsvinnunni.

Sjá afmörkun skipulagssvæðisins hér að neðan.

Mynd 2
Áætluð afmörkun skipulagssvæðisins (gula línan). Gufunes, 1.áfangi.

HUGMYNDASAMKEPPNIN

Haldinn var hugmyndasamkeppni um heildarskipulag Gufunessvæðisins árið 2016 og lágu niðurstöður fyrir í lok árs. Meginmarkmið samkeppninnar var að skoða hvernig svæðið myndi nýtast best fyrir nærliggjandi hverfishluta í Grafarvogi og borgina í heild, og var leitast eftir sterkri heildarsýn fyrir Gufunessvæðið.

Vinningstillagan verður höfð sem grunnur fyrir 1.áfanga að deiliskipulagi Gufunessvæðisins sem verður skipulagt í áföngum eftir því sem svæðið þróast.

Helstu markmið samkeppninnar voru að:

- 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 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 þvantspijker + Felixx fyrstu verðlaun. Að móti 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 aðdráttarafl með spennandi áherslu á frumkvöðla og framtíðaratvinnuþróun á svæðinu. Dómnefnd ákvað einnig að veita tveimur öðrum tillögum sérstaka viðurkenningu. Það eru Hornsteinar arkitektar sem fá viðurkenningu fyrir frábæra landslagshönnun og hönnun útivistarsvæða, ásamt Plús arkitektum og Landslagi sem fá viðurkenningu fyrir sterka framtíðarsýn á frekari uppbyggingarmöguleika á svæðinu. Báðar tillögurnar hafa þætti sem gætu styrkt vinningstillöguna við frekari úrvinnslu.

Um vinningstillöguna: Meginmarkmið tillögunnar var að mynda ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfbæra byggðarþróun með það að leiðarljósi að skapa forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem gott væri að búa, starfa, upplifa og njóta lífsins. Í tillögunni var Gufunesi falið það hlutverk að losa um þrýstinginn sem myndast hefur á miðborginni. Einskonar ventill fyrir ungt fólk sem kýs grósku og borgarbrag í stað úthverfa. Það liggur nánast við að nýta óhefluð umhverfisgæði og staðaranda sem grunn að samfélagi þar sem tækifæri, hagkvæmni og upplifun verða í forgrunni. Gufunes verður blönduð byggð fyrir íbúðir, smávaxinn atvinnurekstur, skapandi iðnað, menningu, menntun, sýningar- og atburði, ferðamannaiðnað og sjálfbærar samgöngur. Þessi náttúru- og iðnaðarperla mun skera sig úr fjöldanum og þjóna þeim sem kunna að meta óhefluð séreinkenni svæðisisins og kjósa að búa í suðupotti borgarbragsins.

Mynd 3
Vinningstillaga, skýringarmynd – þvantspijker + Felixx.

Mynd 4
Vinningstillaga, skýringarmynd – þvantspijker + Felixx.

LÝSING Á UMHVERFI OG STAÐHÁTTUM – NÚVERANDI ÁSTAND

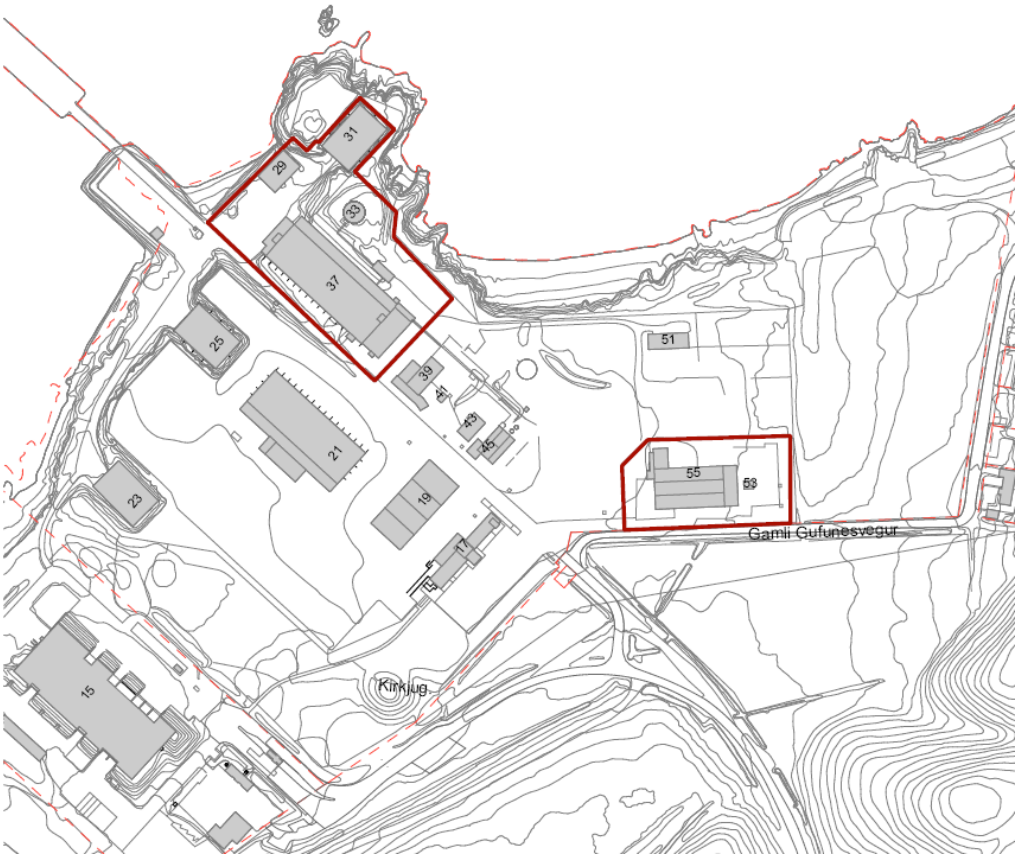
DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Á síðustu árum hefur einhver uppbygging átt sér stað á svæðinu í tengslum við eldri byggingar gömlu Áburðarverksmiðjunnar. 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 til stendur að selja nokkrar byggingar til einkaaðila sem hafa fengið lóðarvilyrði.

Mynd 5
Eldri mynd af svæði gamla Áburðarverksmiðjunnar frá 1966.
Gamli bærinn stendur enn fyrir vestan verksmiðjuna.

GILDANDI DEILISKIPULAG

Til er eldri deiliskipulagsuppdráttur (ígildi deiliskipulags) fyrir svæði Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi, samþ. dags. 16.mars 1999. Fyrirliggjandi er breyting samþ. dags. í B-deild Stjórnartíðinda 19.maí 2017 þar sem gerðar voru lóðarmarkabreytingar í samræmi við þau vilyrði sem hafa verið samþykkt til 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 Gufunesvegar 53-55 er um 0,83 hektari. Sjá uppdrátt að neðan. Auk þess er til deiliskipulagsácetlun fyrir aðliggjandi svæði útivistasvæðisins í Gufunesi, dags. 20.maí 2010 með síðari breytingum.



Mynd 6
Gildandi skipulag, dags. 2017 af svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar,
Lóðarmörkum var breytt í nýlegri skipulagsbreytingu.

UMFERÐ OG AÐKOMA

Umferð inn á svæðið er frá Strandvegi inn á Gufunesveg sem liggur að svæðinu. Nokkuð ljóst er að tengja þarf svæðið betur við aðliggjandi hverfi, sérstaklega m.t.t. aðkomu og umferð um svæðið fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur.

FORNLEIFASKRÁNING, BYGGÐA- OG HÚSAKÖNNUN

Til fornleifaskráning frá árinu 2004 þar sem tekin er fyrir jörðin Gufunes og hjáleiga hennar Knútskot. Skýrslan er nr. 115 og gefin út af Minjasafni Reykjavíkur, Árbæjarsafni. Borgarsögusafn Reykjavíkur mun yfirfara skýrsluna og gefa út byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun tengt skipulagsvinnunni fyrir svæði Gufunes. Sbr. kemur fram í 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010; þar segir: *Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.*“ Ákvæði um skráningu menningarminja er að finna í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætíð fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.

Minjasafn Reykjavíkur, nú Borgarsögusafn Reykjavíkur, hefur um árabil gert húsakannanir og eru þær hluti af gögnum vegna deiliskipulagsgerðar. Húsakönnun er „byggingarlistarleg og menningarsöguleg skoðun, könnun, greining, úttekt, skráning og mat bæjarumhverfis og einstakra húsa, studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda.“Húsakönnun sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er tvíþætt; *byggðakönnun* með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins og *húsakönnun* með húsaskrá og mati á varðveislugildi einstakra húsa.

Fornleifaskráning felur í sér skráningu fornleifa eftir heimildum og yfirborðskönnun en minjar geta einnig leynst undir yfirborði. Forsenda þess að geta verndað fornleifar og komið í veg fyrir að framkvæmdaaðilar brjóti óafvitandi lög með því að skemma þær er að hafa vitneskju um tilvist þeirra og staðsetningu. Þegar fornleifaskráning er unnin fyrir hefðbundið deiliskipulag eru gerðar „auknar kröfur til vettvangsvinnunnar, aðallega um uppmælingu minja og ítarlegri leit að fornleifum á framkvæmdarsvæðum“.

Mynd 7
Fornleifar sýndar stjörnumerktar. Teiknaðar ofan á loftmynd af svæðinu frá 2016.
Ekki virðist vera mikið um skráðar fornleifar innan skipulagssvæðis fyrsta áfanga.

HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ

- Að skipuleggja hluta svæðis undir kvikmyndaver og blandaða byggð og koma með ferskar og nýstárlegar tillögur um frekari nýtingarmöguleika með sveigjanlega og sjálfbæra þróun byggðar að leiðarljósi.

- Að skapa sterkan staðaranda með áherslu á umhverfisgæði fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag.

- Að svæðið fái fallegt heildaryfirbragð og geti þróast og öðlast samhangandi hlutverk til framtíðar sem stuðlar að fjölbreyttum notkunarmöguleikum.

- Að hafa í huga heildarskipulag svæðisins í vinningstillögu með það í huga að starfsemi Íslenska Gámafélagsins víkur eftir árið 2022.

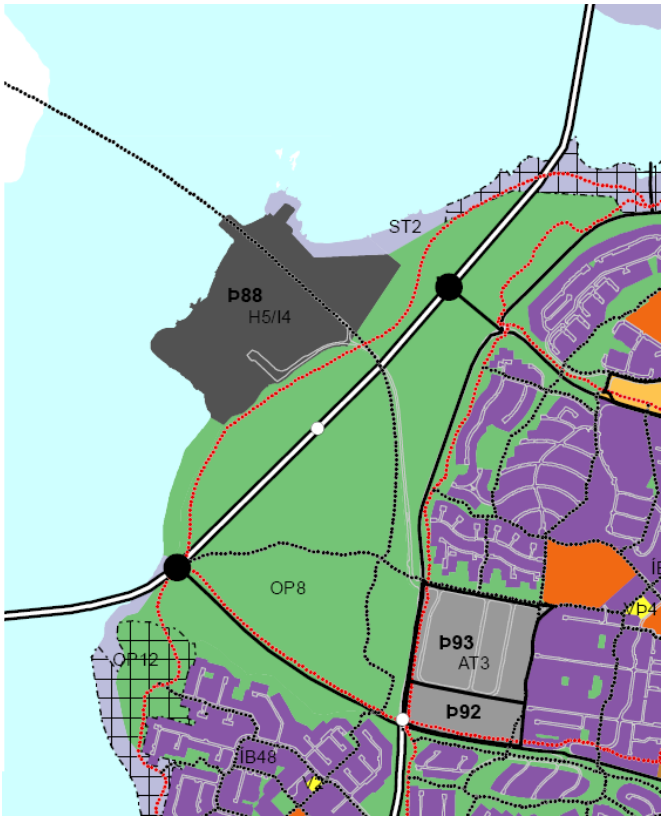
- Að skoða möguleikann á því að þróa fljótlega íbúðarbyggð á svæðinu þó slíkt muni kalla á breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur

- Að opnu svæðin og tengingar til/frá svæði verði hugsað í samhengi við heildarskipulag svæðisins og nærliggjandi hverfahluta í Grafarvogi, þ.á.m. gatnatengingar, auk tenginga fyrir gangandi og hjólandi.

- Að útfæra skilvirkt og borgarmiðað gatnakerfi innan svæðis.

TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Mynd 8
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Í gildandi 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. 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 þrifalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni“.

Gera má ráð fyrir að verði skipulögð blönduð byggð á Gufunessvæðinu (miðsvæði skv. skilgreiningu landnotkun í aðalskipulagi) í samræmi við hugmyndir í vinningstillögu í samkeppni þá þurfi að gera breytingu á aðalskipulagi.

Samkvæmt aðalskipulagi þá má gera ráð fyrir að ráðist verði í gerð Sundabrautar, sem skv. uppdrætti liggur þvert í gegnum Gufunessvæðið en vegna óvissu um tímasetningu framkvæmda hefur ekki verið unnið í því að fá endanlega niðurstöðu um legu og útfærslu brautarinnar. Hallsvegur var verið 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.

SAMRÁÐS- OG UMSAGNARAÐILAR

Skipulagsstofnun
Hverfisráð Grafarvogs
Faxaflóahafnir
Vegagerðin
Íbúasamtök í Grafarvogi
Umhverfisstofnun
Náttúrufræðistofnun
Minjastofnun Íslands
Borgarsögusafn Reykjavíkur
OR/Veitur
Sorpa

Umsagnir óskast sendar á: skipulag@reykjavik.is

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Samgöngudeild (USK)
- Heilbrigðiseftirlitið (HER)
- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds (USK)
- Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar (SEA)

SKIPULAGSFERLIÐ

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

Júní/júlí 2017	Lýsingin samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og skipulagsráði og samþykkt í borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Júní/júlí 2017	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir hér að framan.
Ágúst/september -	Deiliskipulagstillaga í vinnslu.
Október 2017 -	Drög að deiliskipulagi tilbúin .
Nóvember 2017 -	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
Nóvember 2017	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst. Opinn fundur/ opið hús.
Janúar/feb 2018	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði og í borgarráði.
Mars 2018	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Mars 2018	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar:
http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu