



Frítki Frumkvöðla

ÁBURÐUR FYRIR GUFUNES

Hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag Gufunessvæðis í Grafarvogi
16979

11. október 2016







0. Greinagerð

Gufunus er einstakur staður þar sem iðnaðarmannvirki, manngert landslag, afþreying, útivist, spennandi atvinnu- og íbúðarhverfi og stórfengleg sjávarsíða munu mynda órjúfanlega heild. Vegna staðaranda og legu hefur Gufunes alla burði til þess að verða borgarhluti sem sker sig úr fjöldanum, einskonar fríríki þar sem tækifæri og upplifun verða í forgunni. Gufunes verður blönduð byggð fyrir íbúðir, smávaxinn atvinnurekstur, skapandi iðnað, menningu, menntun, sýningar- og atburði, ferðamannaiðnað, íþróttir og sjálfbærar samgöngur. Þessi náttúru- og iðnaðarperla mun skera sig úr fjöldanum og þjóna þeim sem kunna að meta óhefluð séreinkenni svæðisins og kjósa að búa í suðupotti borgarbragsins.

Meginmarkmið tillögunnar er 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 er að búa í, starfa, upplifa og njóta lífsins.

Fríríki Frumkvöðla

Framtíðarsýn

Vegna staðaranda og legu hefur Gufunes alla burði til þess að verða borgarhluti sem sker sig úr fjöldanum, einskonar fríríki frumkvöðla þar sem tækifæri og upplifun verða í forgunni. En hvaða markhópi erum við að þjóna og hverskonar samfélag viljum við byggja? Í tillögu okkar felum við Gufunesi það hlutverk að losa um þrýstinginn sem myndast hefur á miðborginni. Einskonar ventill fyrir ungt fólk sem kys 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 svæðisins og kjósa að búa í suðupotti borgarbragsins.

Metnaður tillögunnar er að nýta þá kosti sem fyrirfinnast á svæðinu;

- að endurnýta sem flest iðnaðarmannvirki á svæðinu, bæði til styttri og til lengri tíma
- að virkja sjávarsíðuna með aðlaðandi stígakerfi, merkingum og áfangastöðum
- að styrkja aðgengi og tengingu fyrir alla markhópa og farartæki, bæði innbyrðis og eins við nánasta umhverfi
- að nýta kvarða iðnaðarsvæðisins í núverandi mynd, en mynda mannleg, hlý og skjólgóð svæði þar sem það á við
- að nýta náttúrulegan landhalla á svæðinu fyrir meðhöndlun á yfirborðsvatni
- að nýta stórfenglega fjallasýn til norðurs og vesturs
- að efla forsendur fyrir sjálfbærar samgöngur, hvetja til betri lýðheilsu og hreyfingar með bættum aðbúnaði s.s. hjólaleigum og hjólageymslum, sameiginlegum bílakosti og ferjutengingum
- að nýta sjóleiðina fyrir t.d. vatnastrætó á milli Gufuness, Viðeyjar, Sundahafnar og Hörpu/ miðbæjarins. Bæði fyrir fólk í úthverfunum sem stundar vinnu í borginni og fyrir ferðamenn í leit að nýrri upplifun og afþreyingu
- að gera ráð fyrir legu Sundabrautar án þess að gera þróun svæðisins háð komu hennar

Markvisst rammaskipulag sem grunnur fyrir sjálfbæra og sveigjanlega þróun

Sjálfbær þróun er meira en bara mælanleg eining eða tæknileg útfærsla á hugmynd. Sjálfbær þróun er samþætt aðgerð sem nær yfir hluti eins og efni og rými, vatn, orku, úrgang, lífríki, samgöngumáta, hverfishagkerfi og samfélagsmyndun. Skipulagsþátturinn hefur áhrif á öll þessi svið.

Við viljum skapa hverfi sem bæði endurspeglar tíðaranda líðandi stundar, en sem jafnframt stendur tímans tönn. Það er bæði hlaðið staðbundnum staðareinkennum og að sama skapi er það sveigjanlegt og getur aðlagast breyttum skipulags- og markaðsforsendum.

Meginuppbygging rammaskipulagsins er tvíþætt; annarsvegar opið útivistar- og afþreyingarlandslag og hinsvegar þéttbyggður borgarkjarni. Tillagan leitast við að styrkja andstæður á milli þessara svæða, en að sama skapi að auka tengsl innbyrðis og við umhverfið. Lagskipt rammaskipulagið byggist á núverandi samgöngukerfi og byggðarmynstri sem er einfalt og hagkvæmt. Samfeldt hjóla- og göngustígakerfi verður lagt meðfram sjávarsíðunni og í grænabeltinu á milli byggðarkjarnans og úthverfanna verður óformlegu stígakerfi komið fyrir sem tengir saman fjölbreytta starfsemi útivistar- og afþreyingarlandslags. Til að þurrka landið og gera það klárt fyrir nýrri starfsemi eru vatnsskurðir grafnir sem jafnframt auka upplifun á svæðinu. Þá er lagt til að nýta sjóleiðina og hefja öflugar samgöngur, m.a. með Vatnastrætó á milli Gufuness og miðbæjarins, með millikomu í Viðey, Vogabyggð, Sundahöfn þar sem skemmtiferðaskip flytja ferðamenn, og jafnvel fleiri áfangastöðum.

Fyrsti áfangi

Fyrsti áfanginn hefur mikil áhrif á ímynd Gufuness og er því mjög mikilvægur fyrir frekari þróun svæðisins. Mikilvægt er að fyrsti áfanginn er afmörkuð og sjálfstæð heild, óháður komu næstu áfanga á eftir eða hraða uppbyggingarinnar. Metnað verður lagt í að skapa vistlegan og auðþekkjanlegan íverustaði sem fær það hlutverk að verða hjarta samfélagsins, þungamiðja grósku og atvinnulífs í hverfinu.

Við leggjum til að mynda þetta hverfishjarta í nálægð við áhugaverða starfsemi þar sem hinn sérstaki staðarandi Gufuness og umhverfisgæði koma saman í einum brennipunkti. Ákjósanlegur staður er við bryggjuhverfið, sem er hluti af þróunarási fyrsta áfanga. Við bryggjuna sjáum við fyrir okkur litla samgöngumiðstöð þar sem ýmsir ólíkir samgöngumátar og lífleg starfsemi koma saman. Matarmarkaður, íbúðir og atvinnustarfsemi fyrir frumkvöðla,

kvikmyndaver RVK Studios ásamt hóteli, kaffi- og veitingahúsi munu rísa við samgöngumiðstöðina.

Þar mun einnig vera hjólréiðaleiga, bílastæði og stoppistöð fyrir vatnastrætó sem ferjar fólk á hjólum til og frá miðbænum. Meðfram sjávarsíðunni liggur samfeldur hjólréiða- og göngustígur sem tengir saman ólk svæði og starfsemi, s.s. skemmtigarðinn, samgöngumiðstöðina, kvikmyndaverin og aðra þróunarreiti meðfram sjávarsíðunni.

Ekki er nauðsynlegt að bíða þangað til Íslenska Gámafélagið (ÍG) flytur starfsemi sína á nýjan stað heldur leggjum við til að skilja lóð ÍG og uppbyggingu fyrsta áfanga að með einfaldri og hagkvæmri leið. Með því að koma fyrir girðingu fyrir miðju þróunarássins verður bryggjuhverfið gert aðgengilegt jafnframt sem ÍG getur haldið áfram starfsemi. Þegar ÍG flytur verður lóðin endurskipulögð, gamlar byggingar endurnýttar og girðingin fjarlægð. Alemningsrýmið verður útfært í hráum stíl en verður engu að síður aðlaðandi og hlýtt. Gamlar byggingar í bland við ný kennileiti setja svip sinn á staðinn og mynda umgjörð utan um fjölbreytta starfsemi og staðaranda sem er bæði tröllvaxinn og vistlegur í senn. Hægt er að taka með sér reiðhjól í vatnastrætóinn sem gerir frekari ferðalög innan borgarinnar greiðvirknari og vistvænni. Þetta er spennandi kostur fyrir ferðamenn á höfuðborgarsvæðinu, en einnig fyrir fólk sem býr í úthverfunum og vinnur í miðborginni (og öfugt). Vatnastrætó hefur viðkomu í Viðey, Vogabyggð, Sundahöfn (skemmtiferðaskip) og endar við kolaportið/Hörpu í miðbænum eða jafnvel út á Granda. Miðlægt og gróskumikið hverfistorg og mismunandi samgöngumátar verður auðþekkkanlegur suðupunktur hverfisins. Ef vel er að staðið mun fyrsti áfangi leiða af sér jákvæða ímynd og virka sem hvati fyrir frekari þróunarmöguleika í Gufunesi.

Bygginargerð Gufuness: hús með sameiginlegri stásstofu

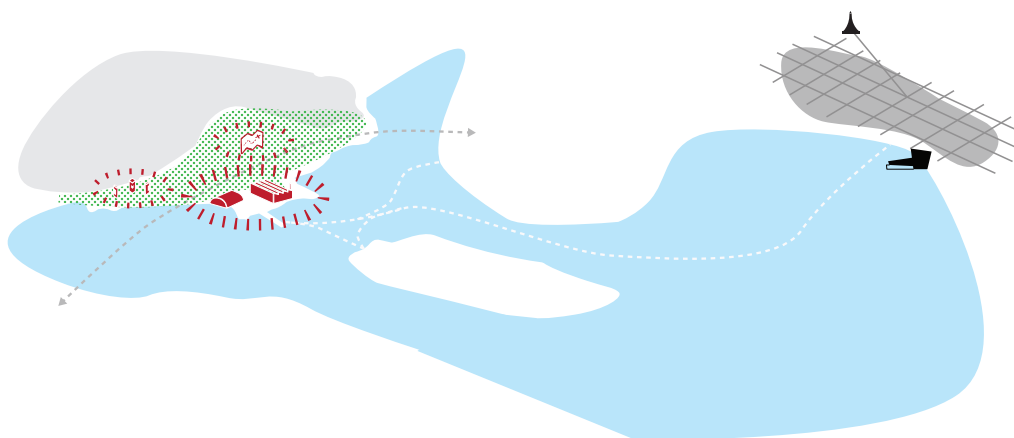
Í sveigjanlegu rammaskipulag er mögulegt að bjóða lóðir af mismunandi stærðum sem hæfa mismunandi byggingargerðum. Áhersla er þó lögð á að þjóna þeim markhópi sem líklegastur sækir í grósku og borgarbrag hverfisins, þ.e. fólki sem kys að búa í borg og deila sameign, bílum og svæðum fremur en fólki í leit að hefðbundnum, einstaklingsbundnum húsakosti í úthverfunum. Kvarði bygginga verður því að vera nægilega stór til að hýsa sameingulegt rými eða almenningsskými í götuhæð, svokallaða stásstofu. Byggingargerð þessir hæfir hverfinu vel, hún blandast inn í núverandi byggðarmynstur stærri iðnaðarbygginga, auk þess sem hún gerir mögulegt er að þróa hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk. Byggingarhæð húsanna er ekki lægri en 5 hæðir ofan á götuhæð, en efri hæðir verða inndregnar til að mynda ákjósanleg birtuskilyrði fyrir fólk og trjágróður í almenningsskýmunum.

Tillöguhöfundar telja að Gufunus geti orðið einstakt hverfi í borginni þar sem iðnaðarmannvirki, manngert landslag, afþreying- og útivist, spennandi atvinnu- og íbúðarhverfi og stórfengleg fjallasýn við sjávarsíðu mynda órjúfanlega heild. Tillagan byggir á sterkum ramma almenningssvæðis sem heldur utan um sveigjanlega og sjálfbæra byggðarþróun með það að leiðarljósi að skapa forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi frumkvöðlasamfélag þar sem gott er að búa, starfa, upplifa og njóta.



Efnisyfirlit

0. GREINAGERÐ	5
1. TÆKIFÆRI	11
1.1. umhverfisgæði	13
1.2. núverandi aðstæða	15
1.3. Fyrir hvern er gufunes?	29
2. TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI	45
2.1. Yfirlitsmynd af skipulagsupphætti Guðuness í borginni	47
2.2. sjálfbær þróun	49
2.3. Stefnumótun og grunntónn fyrir starfsemi	51
2.4. samþætt rammaskipulag	53
2.5. Þéttleiki og Byggingargæði	61
2.6. fyrsti áfangi: hjarta samfélagsins	67
2.7. Rammaplan fyrir afþreyingar- og útivistarsvæði	75
2.8. Upplýsingar um atburði og starfsemi með margmiðlunartækni	81
3. ÞRÓUN UPPBYGGINGAR OG ÁFANGASKIPTING	83
4. BYGGINGARGERÐ: STÁSSTOFA SAMFÉLAGSINS	89



1. TÆKIFÆRI



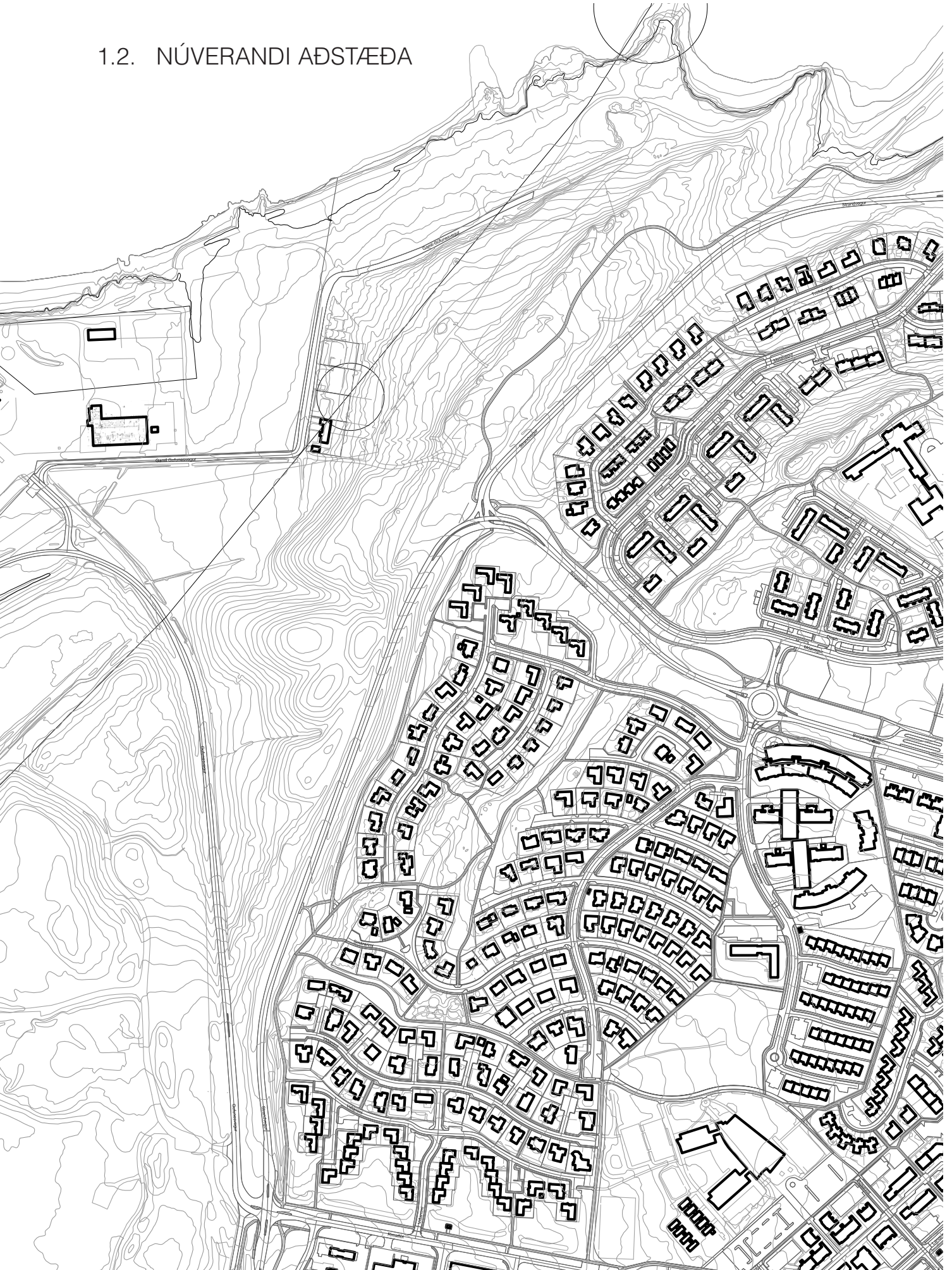
1.1. UMHVERFISGÆÐI

Metnaður tillögunnar er að nýta þá kosti sem fyrirfinnast á svæðinu

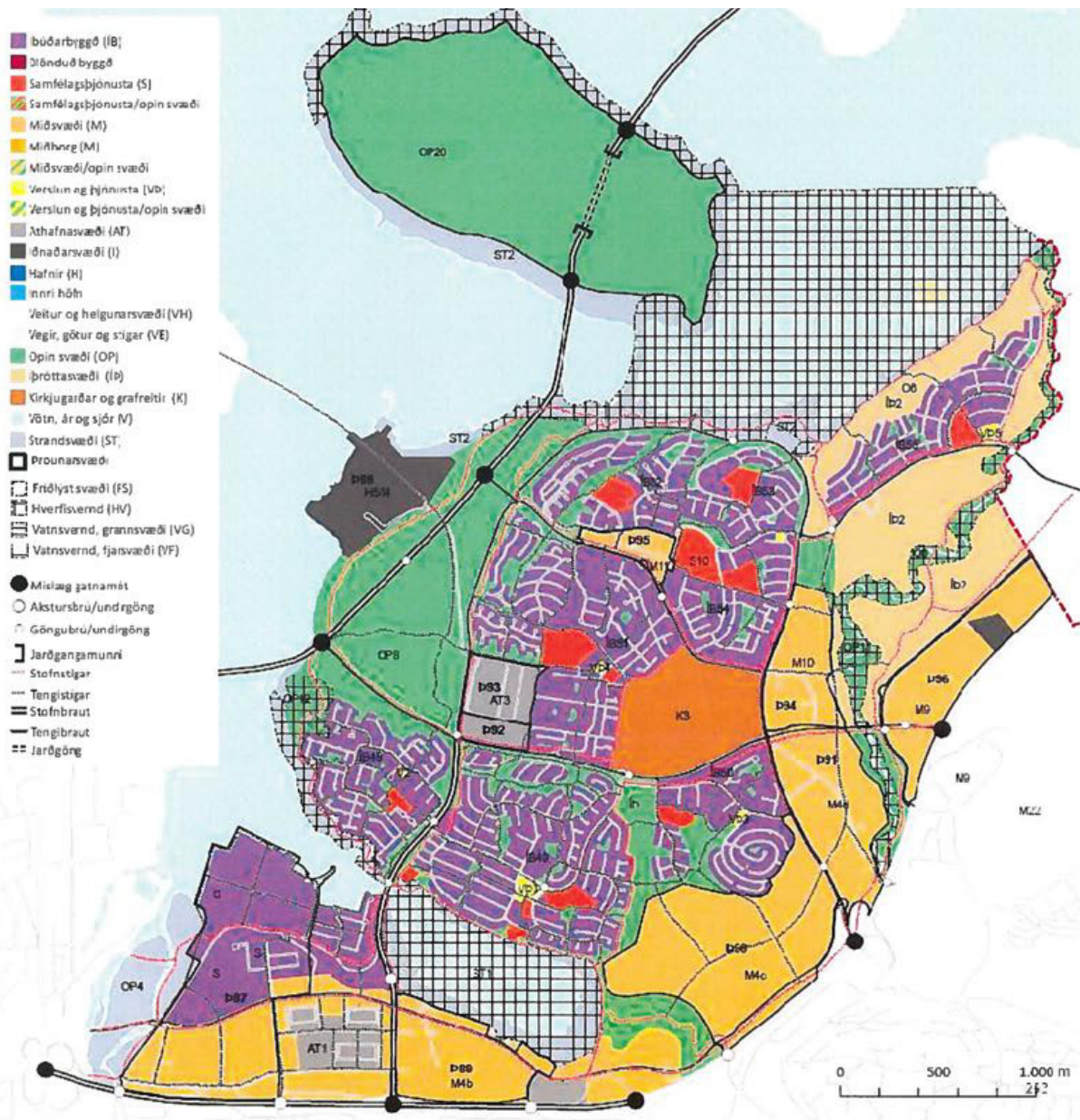
- að endurnýta sem flest iðnaðarmannvirki á svæðinu, bæði til styttri og til lengri tíma
- að virkja sjávarsíðuna með aðlaðandi stígakerfi, merkingum og áfangastöðum
- að styrkja aðgengi og tengingu fyrir alla markhópa og farartæki, bæði innbyrðis og eins við nánasta umhverfi
- að nýta kvarða iðnaðarsvæðisins í núverandi mynd, en mynda mannleg, hlý og skjólgóð svæði þar sem það á við
- að nýta náttúrulegan landhalla á svæðinu fyrir meðhöndlun á yfirborðsvatni
- að nýta stórfenglega fjallasýn til norðurs og vesturs
- að efla forsendur fyrir sjálfbærar samgöngur, hvetja til betri lýðheilsu og hreyfingar með bættum aðbúnaði
- að nýta sjóleiðina fyrir t.d. vatnastrætó á milli Gufuness, Viðeyjar og Hörpu/miðbæjarins. Bæði fyrir fólk í úthverfunum sem stundar vinnu í borginni og fyrir ferðamenn í leit að nýrri upplifun og afþreyingu
- að gera ráð fyrir legu Sundabrautar án þess að vera háð komu hennar



1.2. NÚVERANDI AÐSTÆÐA



16979



Aðalskipulag Reykjavíkur (2010-2030) byggir á vistvænni, fjölbreytilegri og mannlegri borg

Borg fyrir fólk

Gatan sem borgarrými
Mannlegur kvarði
Hæðir húsa
Húsnæði fyrir alla



Græna Borgin

Samhengi við byggð og nærsvæði
Vistvænar samgöngur
Náttúra, landslag og útivist
Einkabíll sem gestur



Skapandi Borg

Blönduð borg
Forsendur fyrir atvinnulíf
Stuðla að atvinnu við íbúðarbyggð



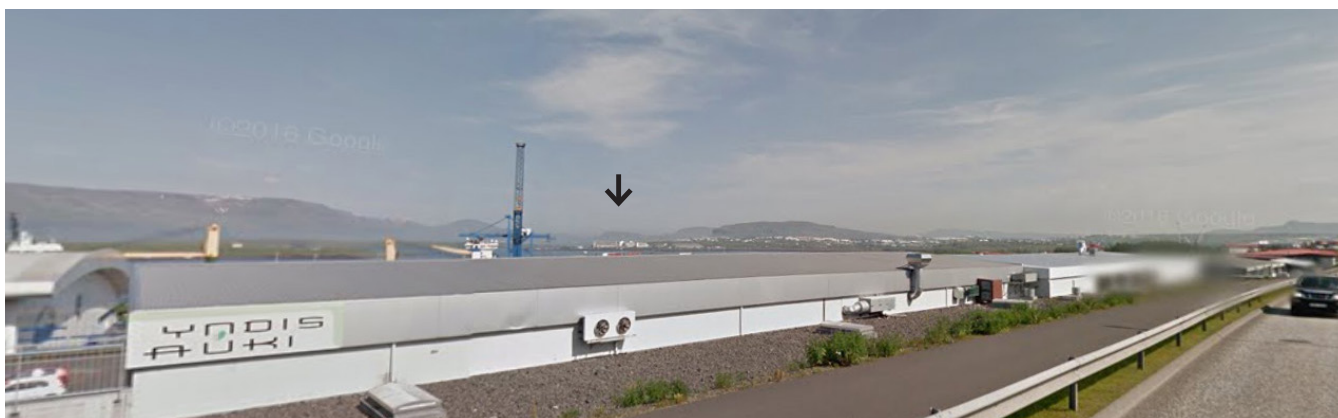
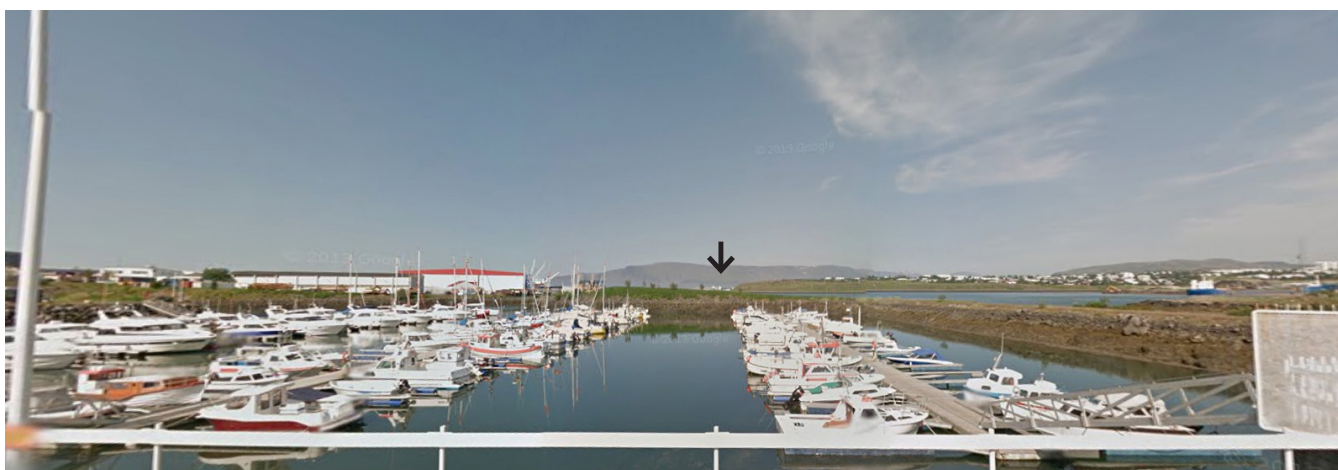
Borgin við Sundin

Þétting byggðar
Meiri gæði í borgarumhverfið
Samfélagsmyndun

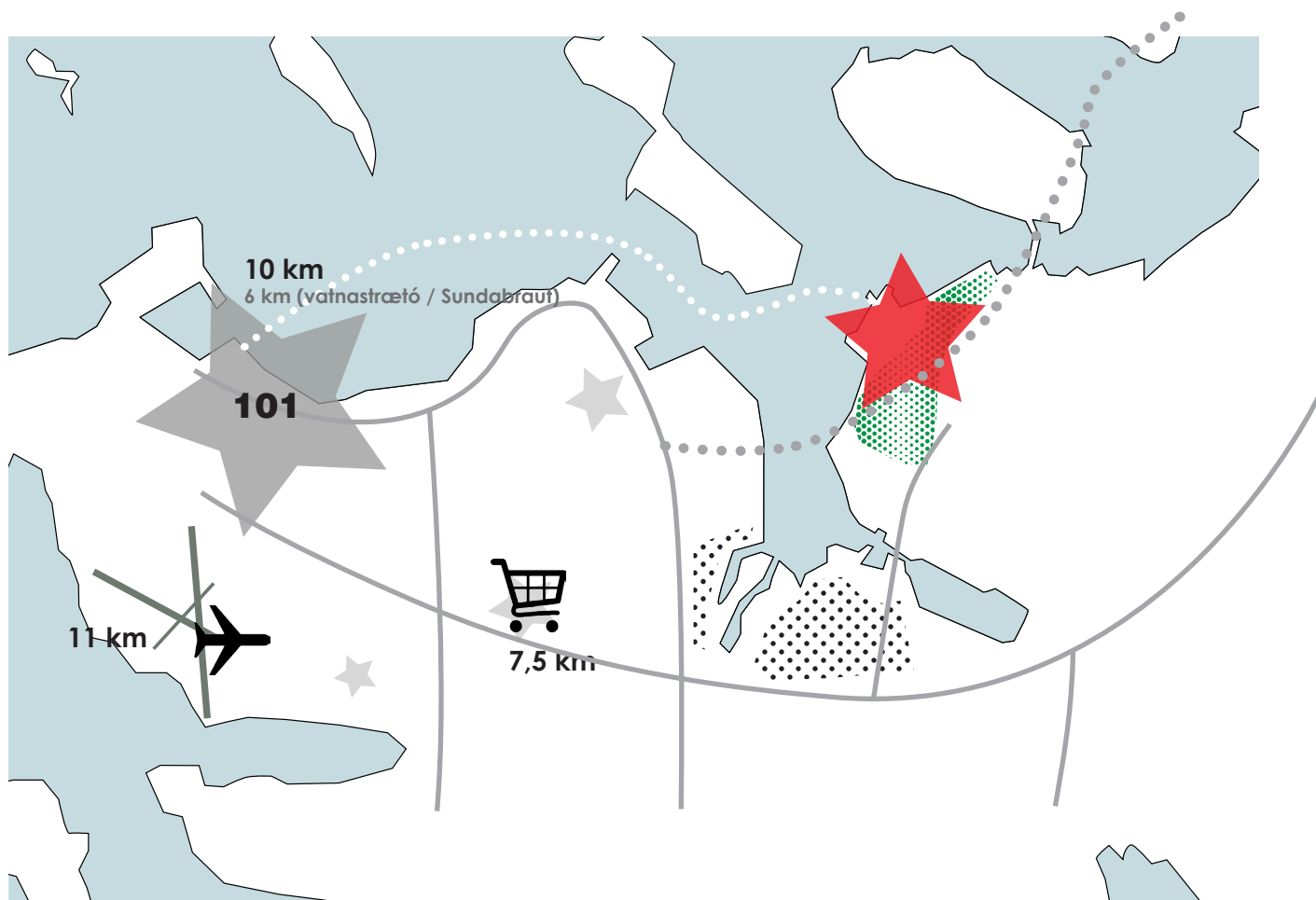


Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

Gufunes er sýnileg frá Vogabyggð og hafnarsvæðinu



Helstu gæði Gufuness er einangruð lega, sýnileiki frá vegum og sjó en jafnframt mikil nálægð við verslun- og þjónustu, menntastofnanir og afþreyingu

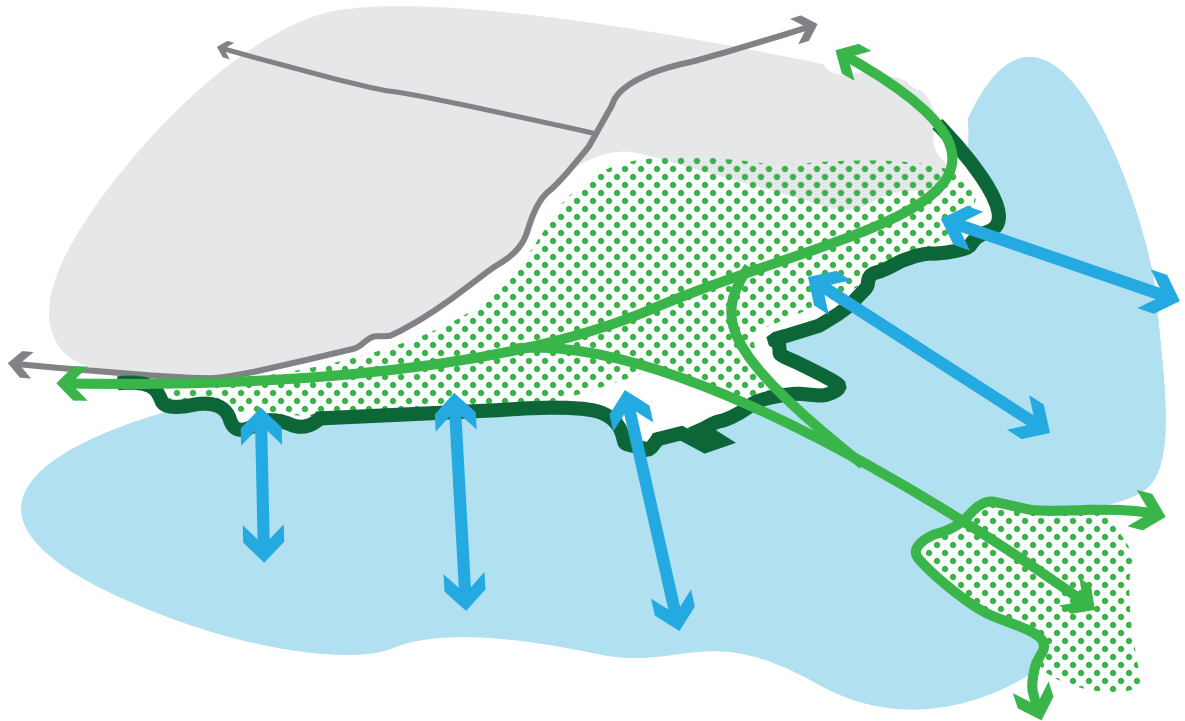




Stærð Gufuness og vegalengdir í samanburð við miðbæ Reykjavíkur

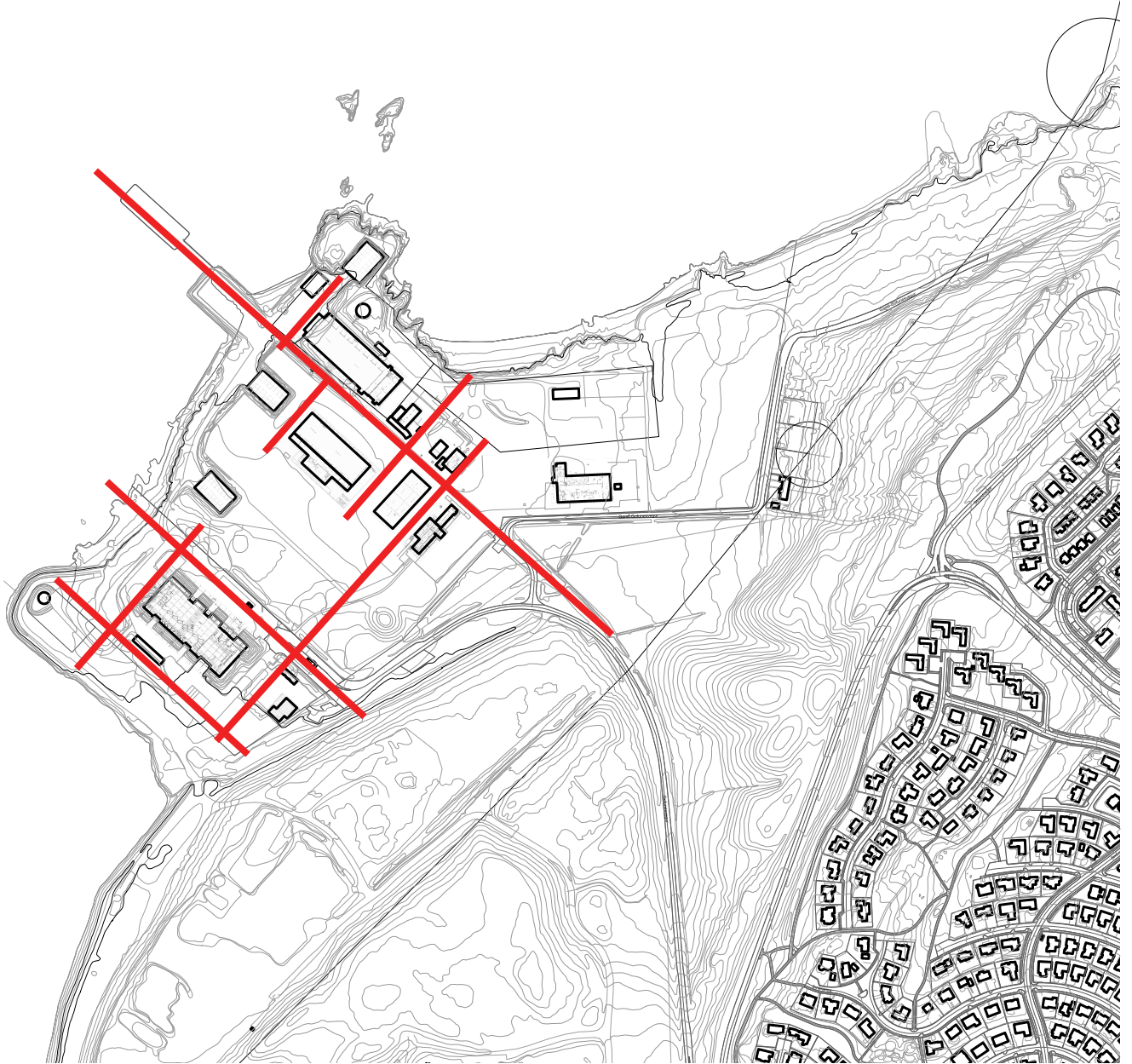








Núverandi vegakerfi er einfalt og hagkvæmt



Tröllvaxin iðnaðarmannvirki í óhefluðu umhverfi leggja svip sinn á staðaranda og
ímynd staðarins



borgarbragur innandyra og utan



óhefluð efnisnotkun....



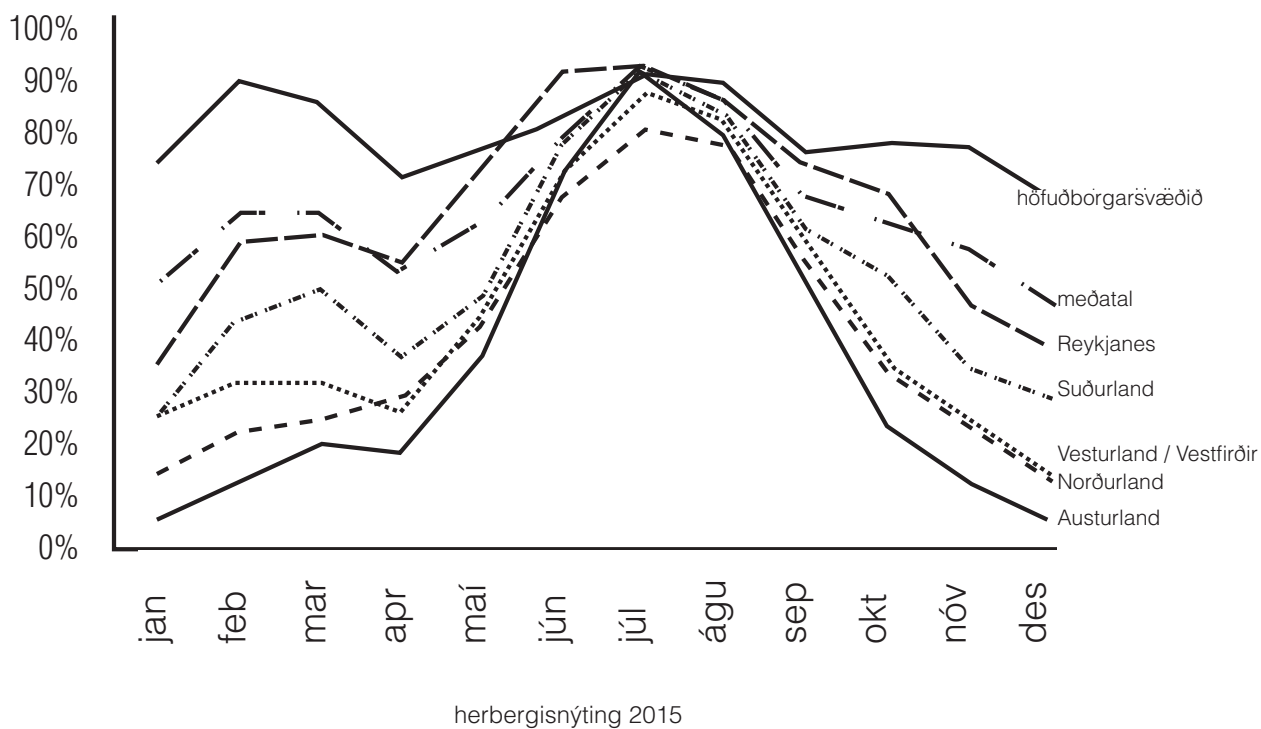
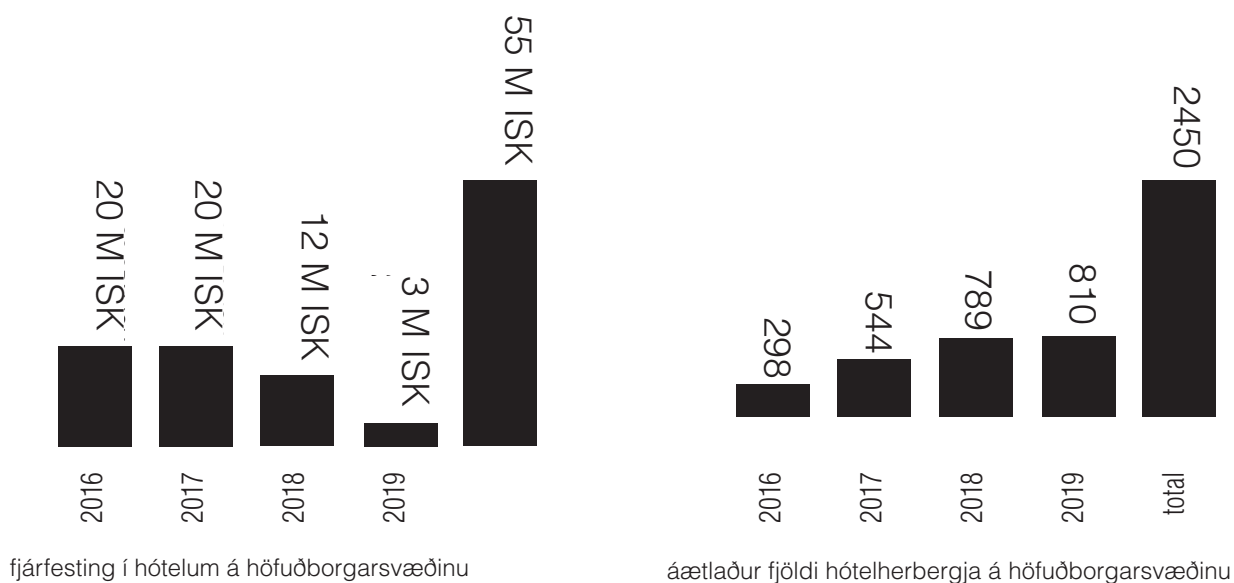
.....hágæða efnisnotkun

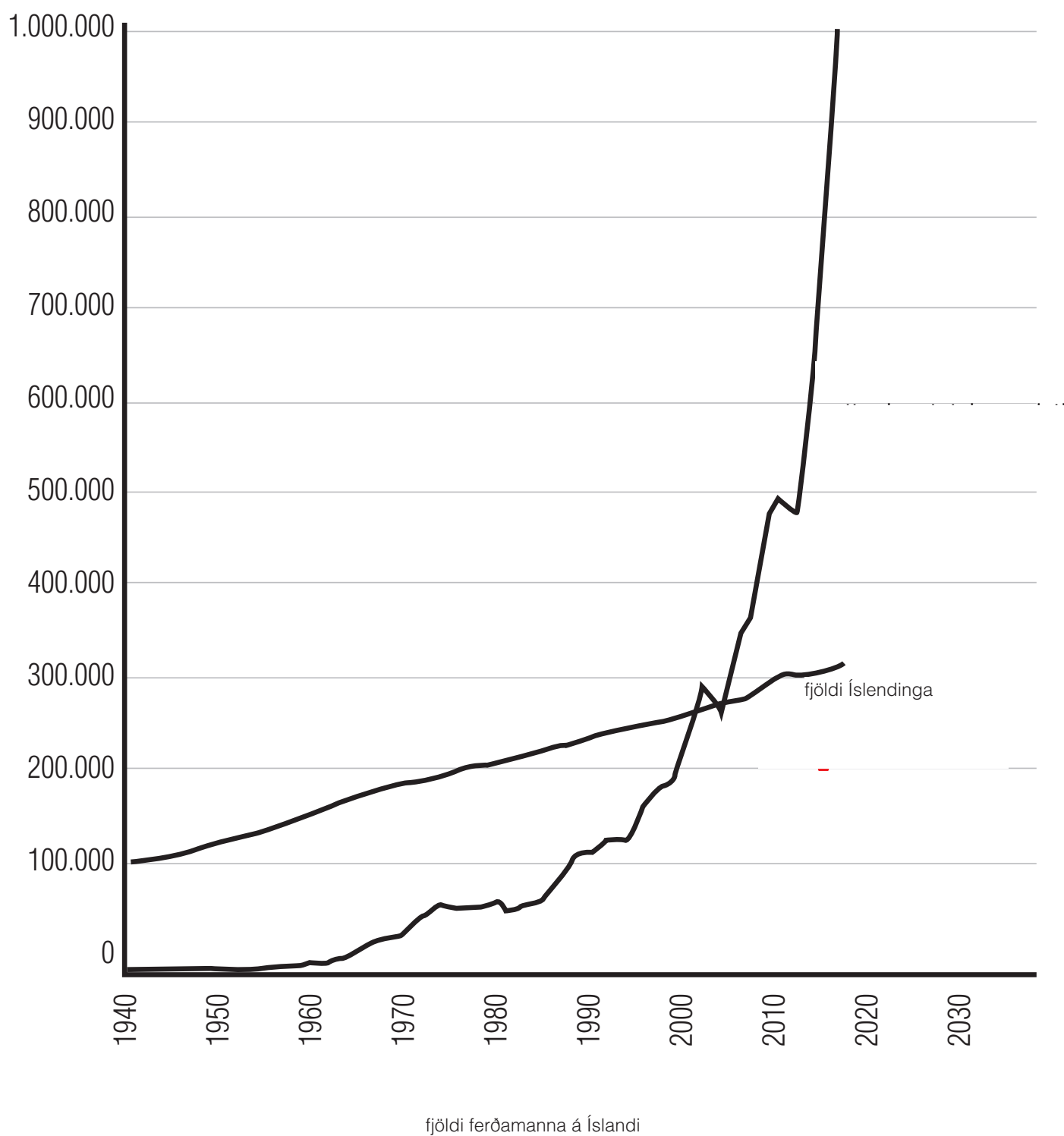
1.3. FYRIR HVERN ER GUFUNES?

- Í Gufunesi felast óteljandi þróunartækifæri; fyrsta spurningin sem við þurfum að velta fyrir okkur er: hverjum erum við að þjóna - hvers konar umhverfi og samfélag viljum við byggja upp?
- Móta sameiginlega stefnu um starfsemi: hvaða starfsemi hæfir svæðinu og hvaða markhóp viljum við þjóna?
- Leiðarljós og markmið: Þjóna starfsemi sem hentar illa innan borgarmarkanna / miðbæ Reykjavíkur
 - Losa um pressu sem m.a. ferðamannaíðnaðurinn setur á miðborgina og önnur nærliggjandi svæði
 - Skapa jákvæðar forsendur fyrir skapandi iðnað, frumkvöðlastarfsemi, menningu og atburði á sviði tónlistar, kvikmynda, lista, hönnunar og tísku, ásamt sprotafyrirtækjum og öðrum smágerðum og hreinlegum atvinnurekstri
 - Þjóna ævintýralegum frumbyggjum og ungum fjölskyldum sem kann að meta óhefluð séreinkenni svæðisins og kýs að búa í suðupotti borgarbragsins.
- Nýta það sem fyrir er og skapa ímynd fyrir Gufunes byggða á andstæðum gæðum miðborgarinnar; einskonar fríríki þar sem tækifæri, hagkvæmni og upplifun verða í forgunni



Heimild: Tourism in Iceland, Íslandsbanki febrúar 2016





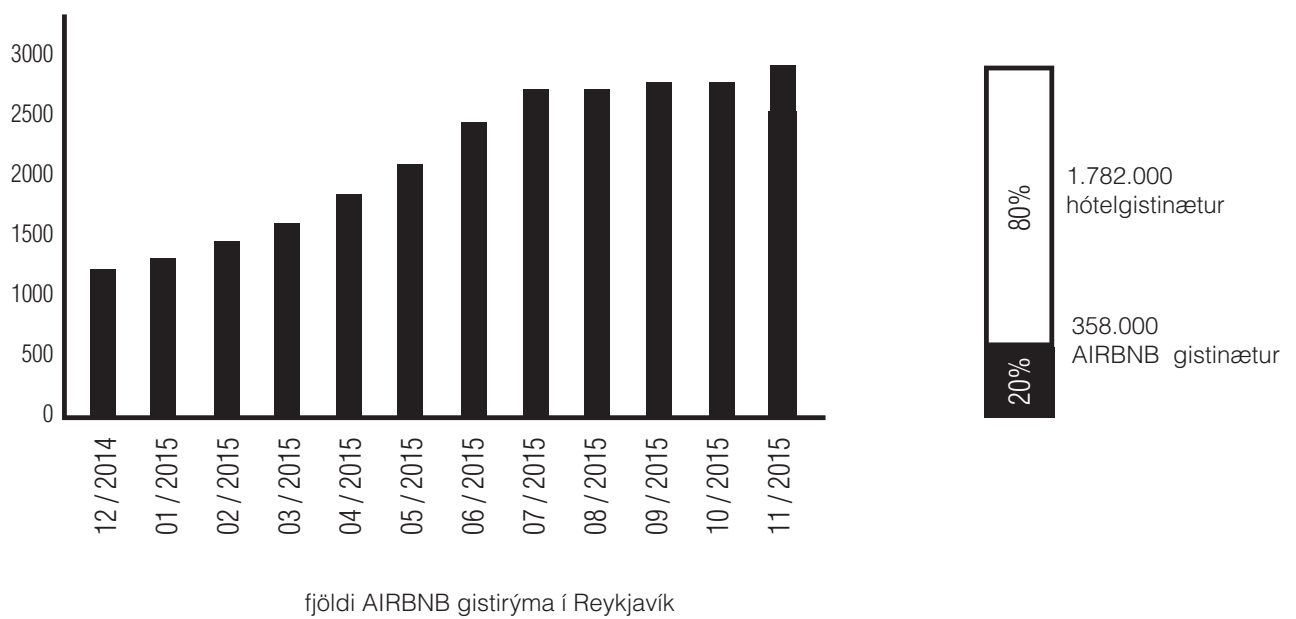


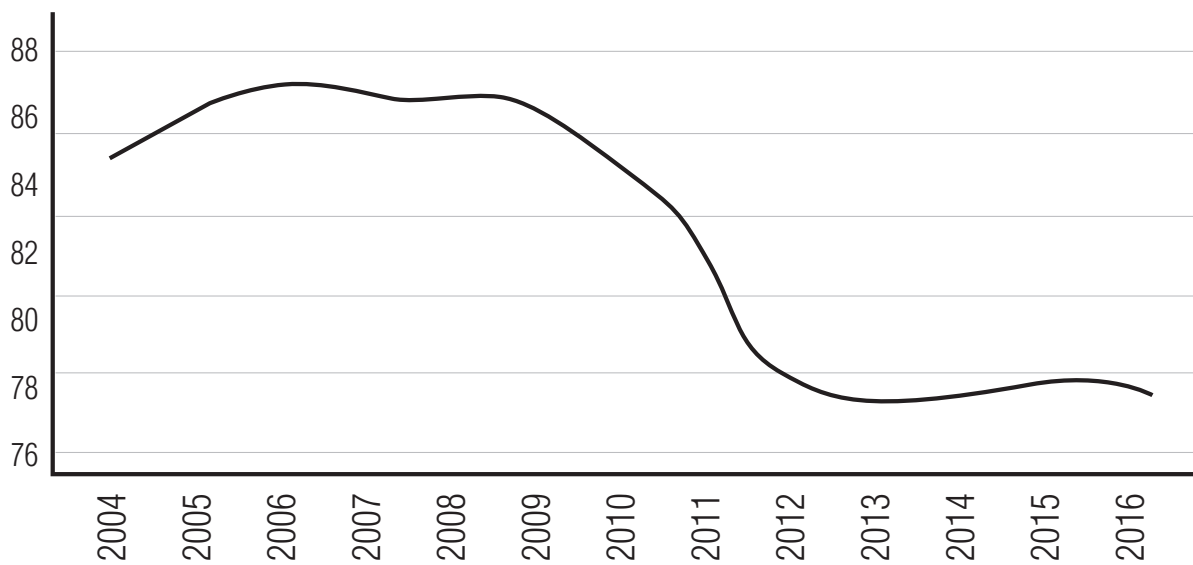
Hitakort sem sýnir flæði og borgarbrag



Gistirými

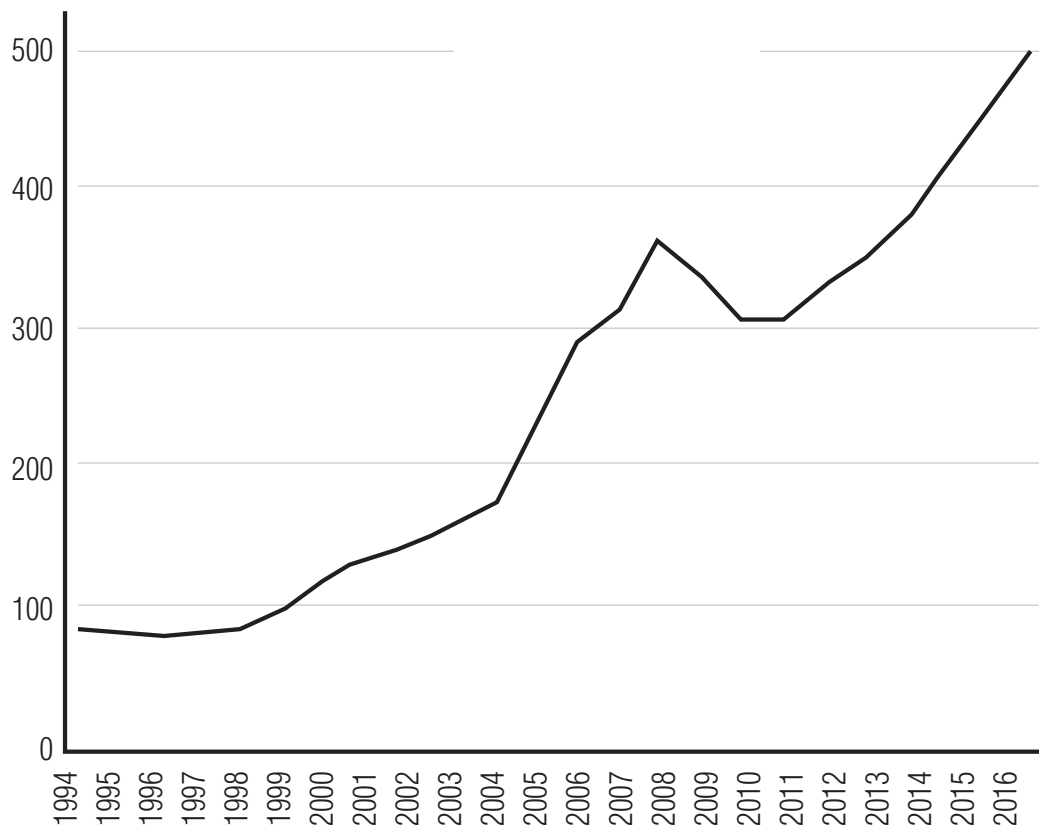
AIRBNB í Reykjavík: Áhrif á íbúðarmarkað borgarinnar





fjöldi íbúða í einkaeign á Íslandi

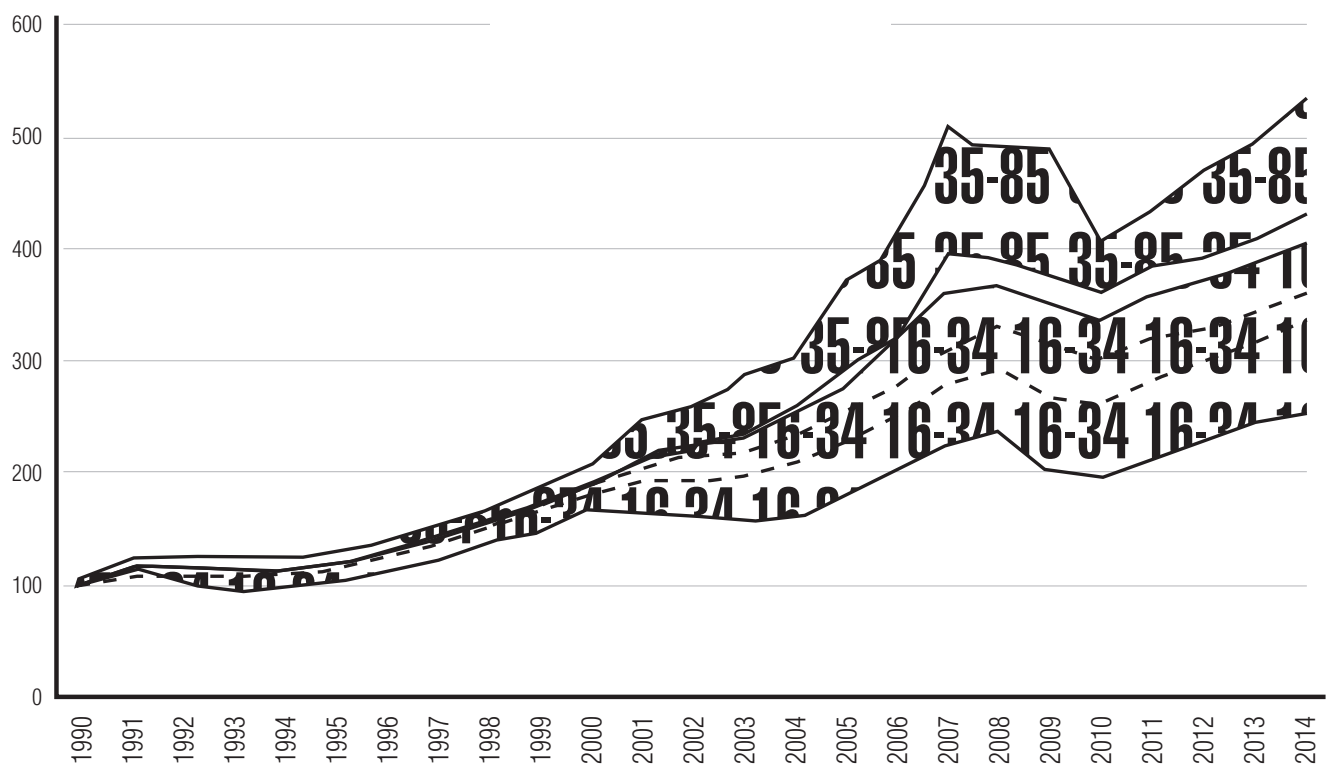
<http://www.tradingeconomics.com/iceland/home-ownership-rate>



<https://www.skra.is/markadurinn/visitala-ibudaverds/>

verðþróun íbúða

AIRBNB í Reykjavík: Áhrif á efnahagslegt umhverfi



<http://www.statice.is/statistics/business-sectors/industry/building-cost-index/>

meðalaldur og kaupmáttur íbúðareiganda

TÍÐARANDI....

**SPRENGING Í FJÖLDA
FERÐAMANNA, ÁRSTÍÐABUN-
DINN STRAUMUR**

**MINNKANDI EIGNARHALD
/ HÆKKANDI MEÐALALDUR
ÍBÚÐAREIGANDA**

**UNGT FÓLK OG FJÖLSKYLDUR
EIGA ERFIÐAR MEÐ AÐ FINNA
ÓDÝRAR ÍBÚÐIR**

**GRÓSKA Í GUFUNESI;
SPROTAFYRIRTÆKI, SKAPANDI
IÐNAÐUR OG LISTAMENN**

...HEFUR BEIN ÁHRIF Á FRUMBYGGJASAMFÉLAGIÐ

GUFUNES



Kvikmyndaiðnaður



Ferðamenn



Skapandi iðnaður og listamenn



Ungt fjölskyldufólk / sameiginleg rými



Smágerð fyrirtæki í sameign

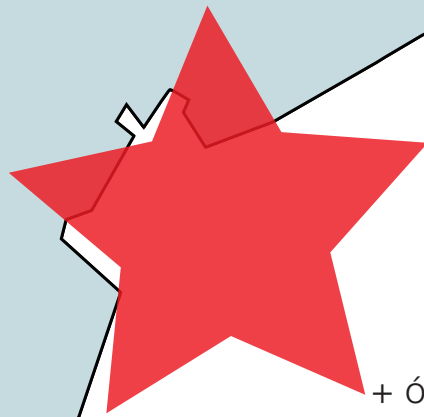


Háskólaþólk / sameiginleg rými



- + þétt, smágerð og viðkvæmhágæði
- + formleg og fyrirsjáánleg
- + mettaður borgarbraguryfirverðlögð
- + harpa og laugavegur

GUFUNES: ANDSTÆÐA VIÐ REYKJAVÍK 101



- + ófyrirsjáanlegt frjálsríki
- + hrá og spennandi
- + ung og aðgengileg
- + skapandi og gróskumikil
- + borgarbragur í iðnaðarumgjörð
- + síbreytileg og sveigjanleg
- + adrenalín og ævintýri

REYKJAVÍK 101



METTUÐ OG DÝR



ÞÉTT OG VIÐKÆM



REYKJAVÍR
HÁGÆÐI



ÞRÖNG & FORMLEG



SÍGILD OG FALLEG



GUFUNES



AFSLAPPADUR LÍFSSTÍLL



ÓFORMLEG OG
ÓFYRIRSJÁNLEG



ÓDÝRT HUSNÆÐI



GRÆN OG RÚM



SKAPANDI



UNG OG FERSK

FYRIRTÆKI Í SAMEIGN



FJALLASÝN



FRÍRÍKI FRUMKVÖÐLA



VIRK AÐPREYING



HRÁ OG SPENNANDI FEGURÐ



STAÐARANDI

HRÁLEIKI
TENGING VIÐ SJÁVARSIÐU
LÍFLEGT ALMENNINGSRÝMI
SETUSTOFA
KENNIEITI



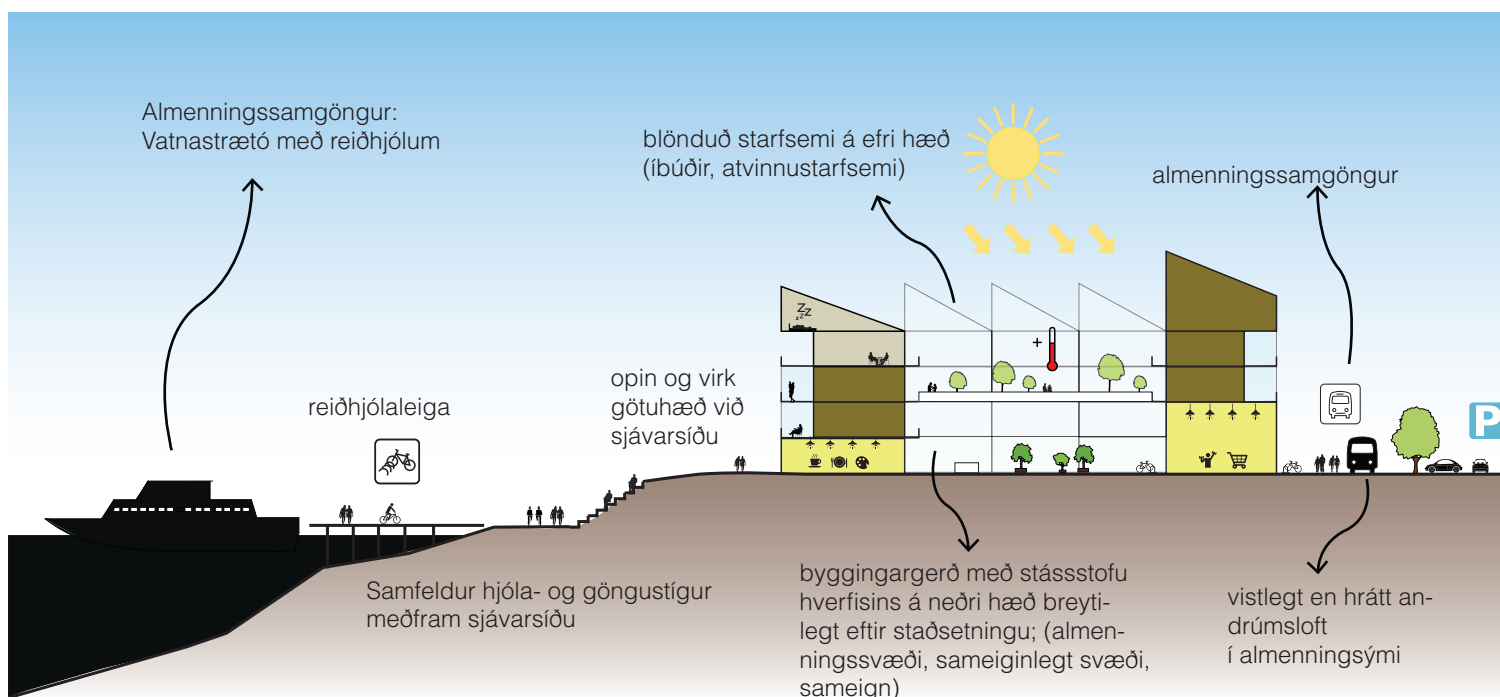
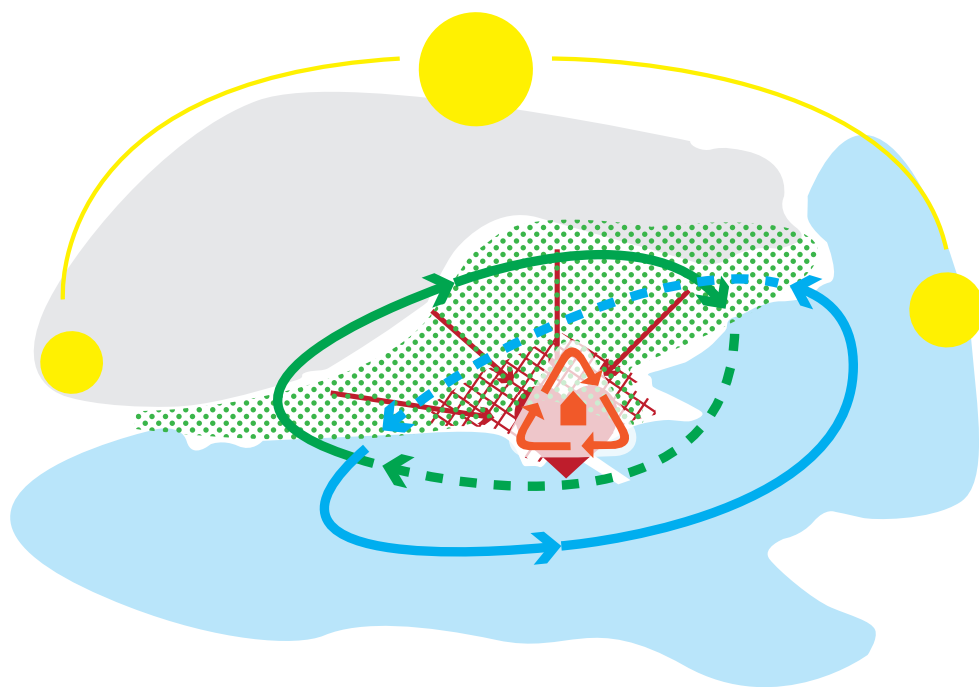


2. TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI



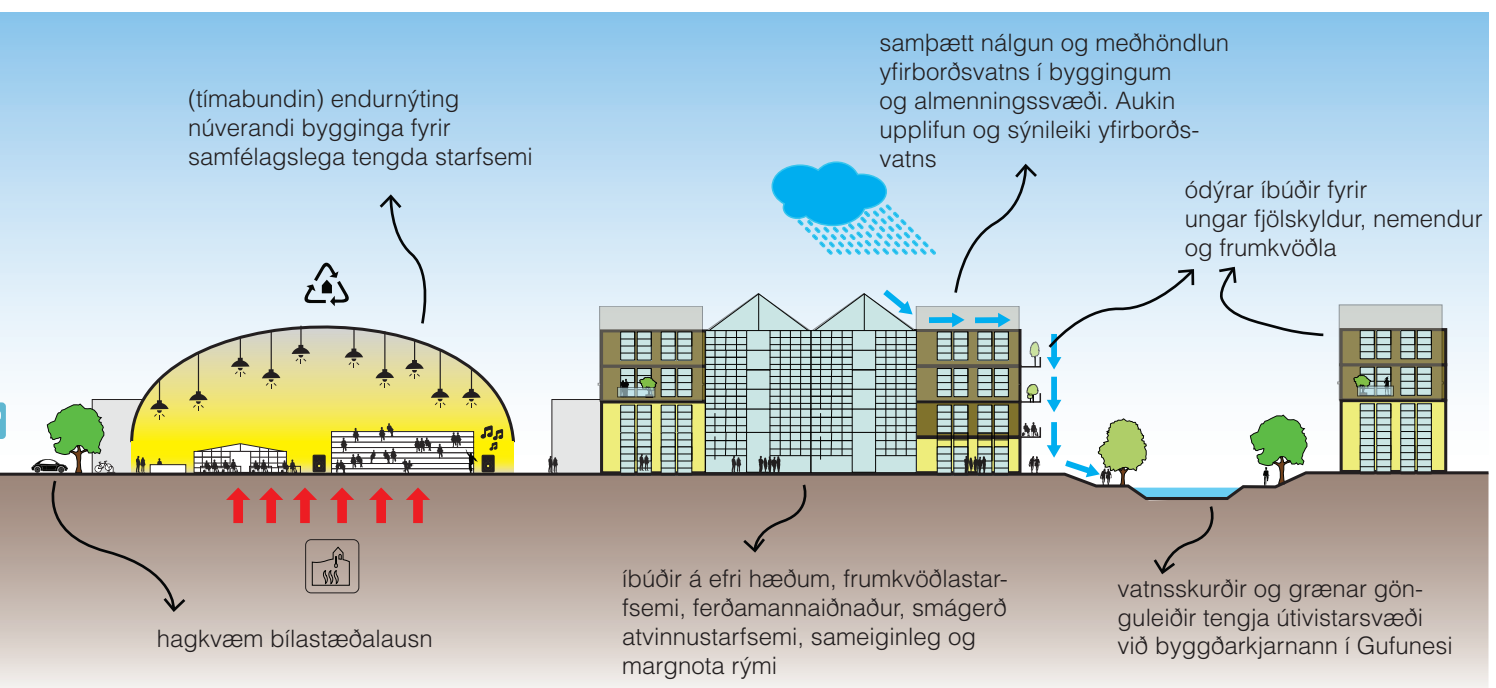
2.1. YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSUPPDRAETTI GUFUNESS Í BORGinni





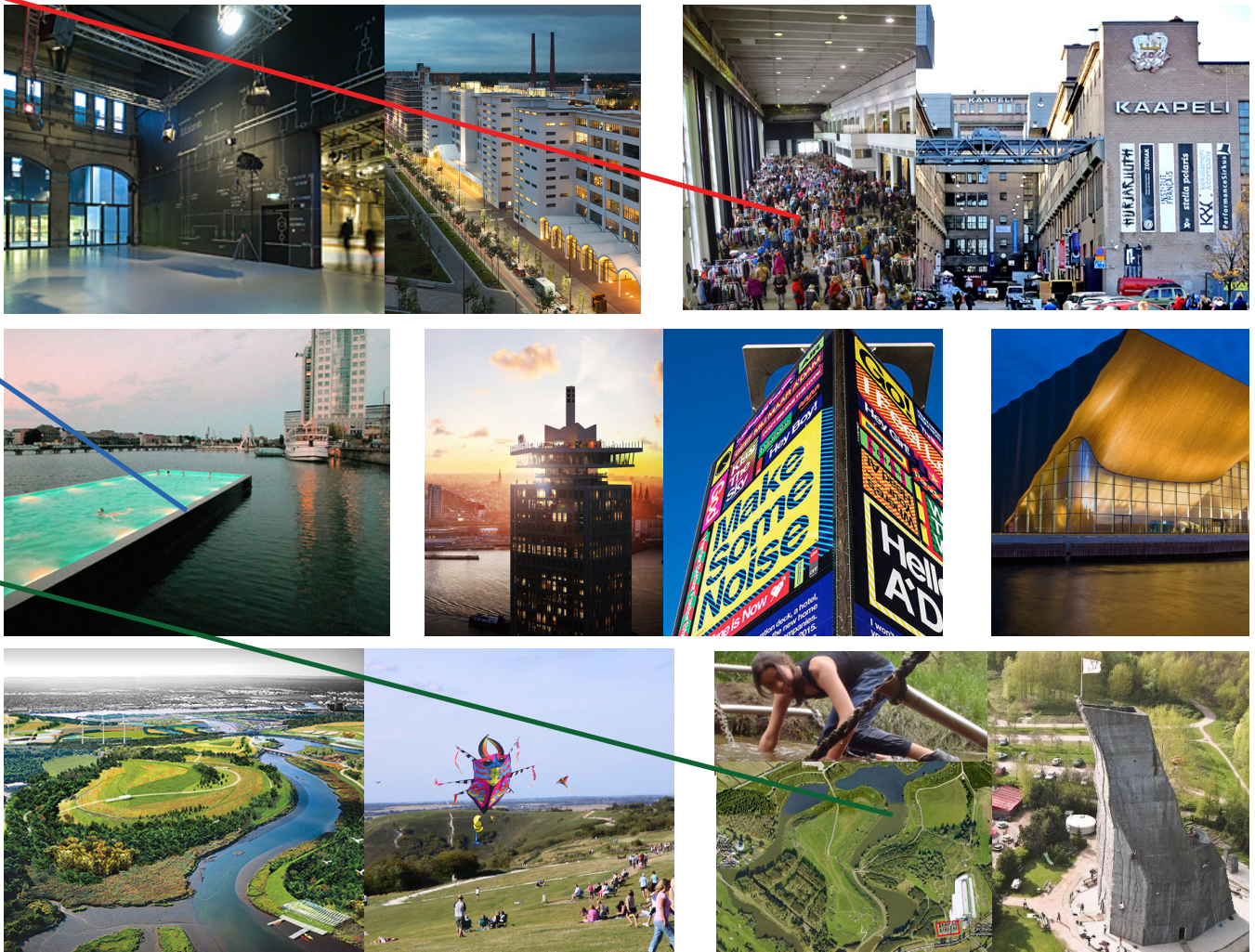
2.2. SJÁLFBÆR ÞRÓUN

Sjálfbær þróun er meira en bara tæknileg útfærsla. Hún er alhliða og samþætt nálgun sem nær til rýmis og efna, úrgangs, vatns, orku, lífríkis, samgöngumáta og samfélagsþátta.



2.3. STEFNUMÓTUN OG GRUNNTÓNN FYRIR STARFSEMI

Við leggjum til að starfsemi á svæðinu verði ekki skilgreind í þaula, heldur verði stuðst við nokkrar temur sem eiga vel við frumkvöðlasamfélagið á Gufunesi; smágerð fyrirtæki undir sameiginlegu þaki, íbúðir fyrir ungar fjölskyldur, námsmenn, afþreying og útivist, sameign og sameiginleg, öðruvísi ferðamennska, hótél og veitingarekstur, (matar)markaðir í líkingu við tendensa erlendis og Kolaportið, atburðir og upplifun, menning, listir og næturlíf. Innan þessara marka er mikill sveigjanleiki, bæði með því að hólfa niður og aðskilja starfsemi, og eins að sameina ólíka starfsemi og hlutverk undir einu þaki eða í nærveru hvert við annað, allt eftir þörfum og eftirspurn markaðarins. Með þessu móti skapast markviss grunntónn á svæðinu, í bland við fjölbreytileika.





2.4. SAMÞÆTT RAMMASKIPULAG

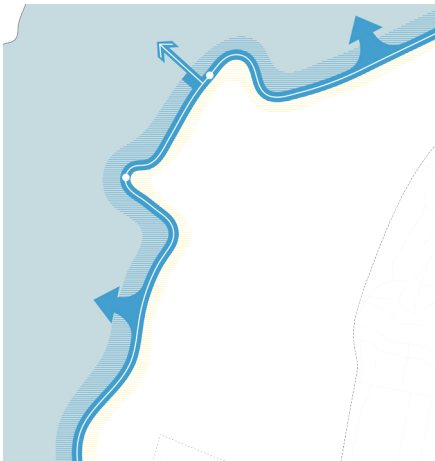
Rammaskipulag Gufuness er tvíþætt: annarsvegar grænt, opið svæði útivistar og afþreyingar og hinsvegar þéttbyggður borgarhluti

Meginmarkmið tillögunar er: sterk tenging við umhverfið og jafnframt að skapa forsendur fyrir líflegt og sjálfbært samfélag í blandaðri byggð

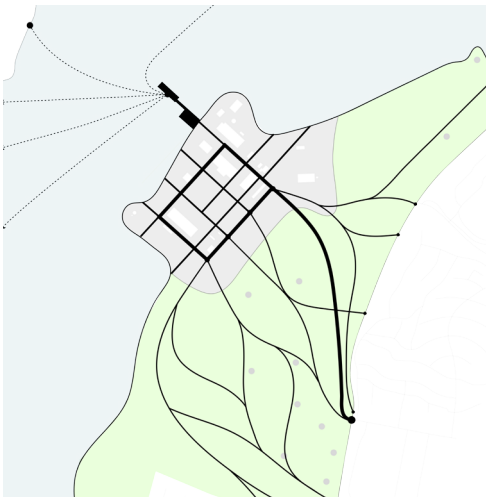
Rammaskipulagið er lagskipt og skiptist í eftirfarandi þætti

- hagkvæmt og hnitmiðað vegakerfi sem byggist á núverandi byggðarmynstri,
- frjálslegt stígakerfi í umhverfinu og meðfram strandlengjunni tengir saman ólíka starfsemi og svæði
- tenging fyrir vatnastrætó á milli R101 og Gufuness með viðkomu í Viðey, Vogabyggð og Sundahöfn (skemmtiferðaskip). Í vatnstrætó er hægt að taka með sér reiðhjól, eða taka reiðhjól á leigu við höfnina
- Miðlægt hverfistorg við höfnina, skýr og aðgengilegur brennipunktur samfélagsins. Öll þessi samgöngukerfi mynda sterka heild, gera svæðið aðgengilegt og sýnilegt og hafa jákvæð áhrif á þróunarmöguleika

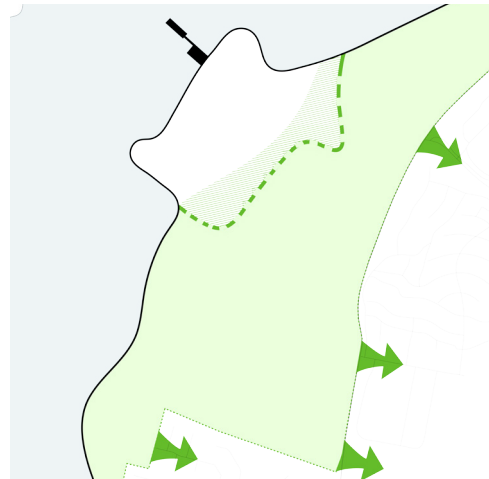




samfelt stígakerfi meðfram sjávarsíðu fyrir göngu- og hjólreiðafólk ásamt góðum tengingum og sjónlínunum við byggðarkjarnann



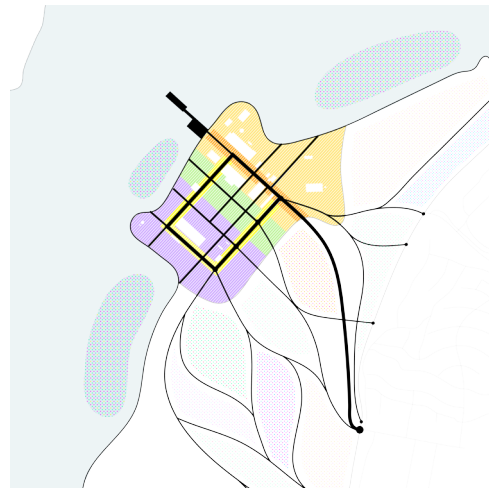
öflugt stígakerfi gerir tengir græna beltið við umhverfið og gerir það aðgengilegra og sýnilegra



útvíst- og afþreying myndar opið og grænt belti á milli úthverfanna og þéttar borgarbyggðar í Gufunesi syðri rönd byggðarkjarnans er 'mjúk' og óformleg sem veitir tækifæri fyrir samspili á milli byggingargerða og umhverfi

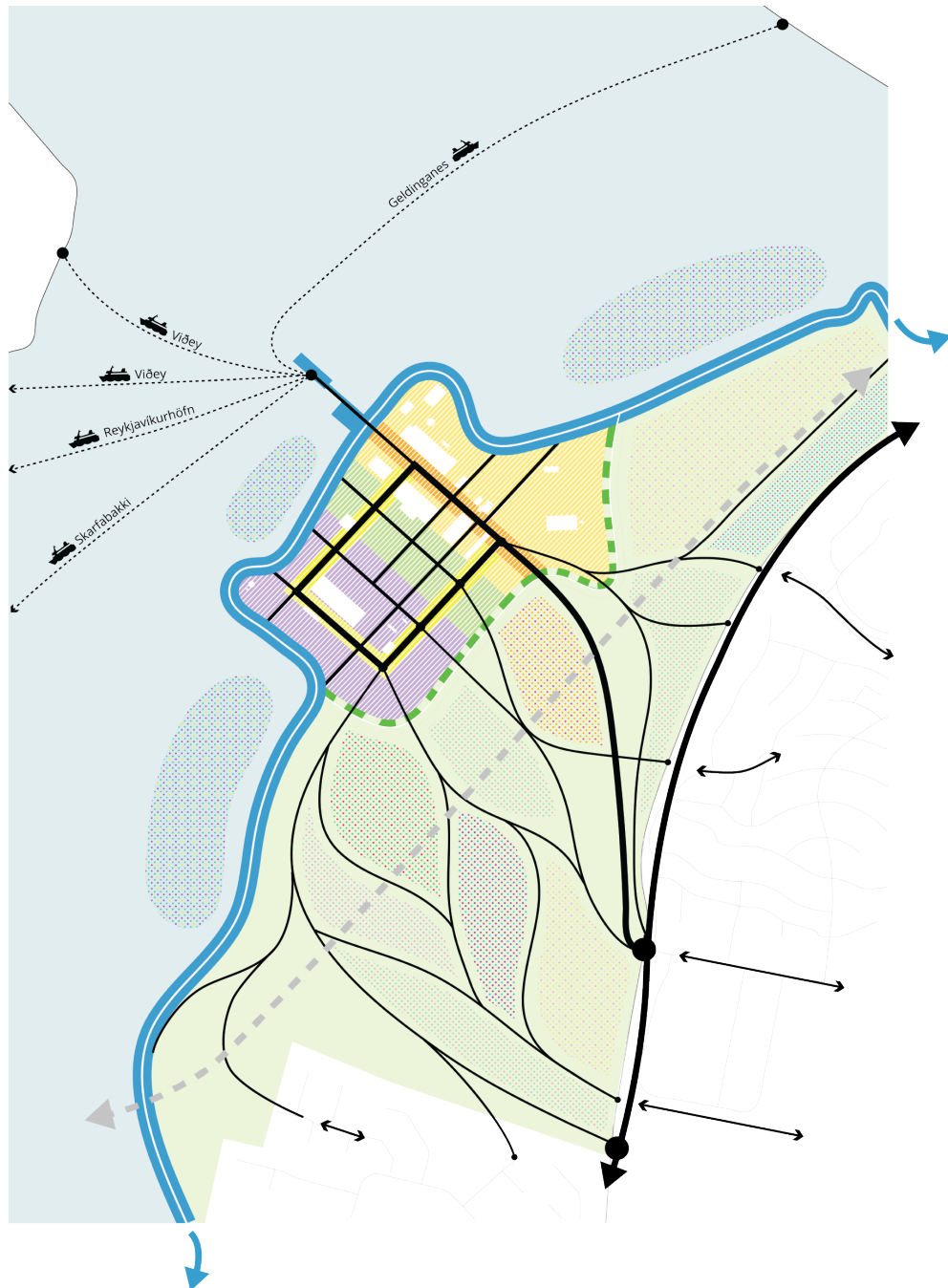


endurgerð á gömlum byggingum og endurnotkun á byggingarefnum sem falla frá



þróunarreitir og niðurbólfun á starfsemi
- í byggðarkjarna
- á afþreyingar- og útvístarsvæði (ásamt sjósporti)

Rammaskipulag: Vel skilgreindur rammi almenningssvæðis heldur utan um sveigjanlega þróunarreiti, bæði fyrir byggðarkjarnann, sem og á grænu beltí útivistar- og afþreyingar.





Skipulagsuppdráttur

Möguleg útkoma til lengri tíma



hjarta samfélagsins (the place to be)

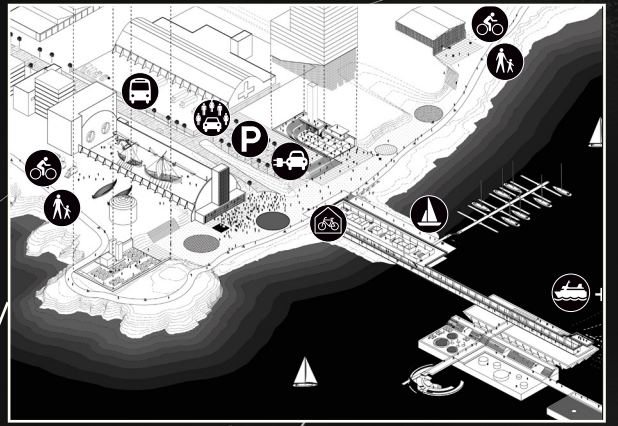
svæði 4,5 m yfir sjávarmáli
verður ekki byggð

grænt og vístlegt svæði
ásamt vatnsskudum
skerst inn í byggðina

sjávarsíða er samfelt og
hágæða almenningssvæði

Þróun svæðisins er óháð
komu Sundabrautar en
útilokar ekki komu hennar

mögulegir framtíðarþróunarreitir
fyrir útivist og afþreyingu

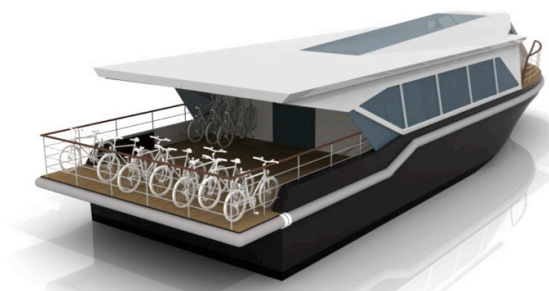


Samgöngumiðstöð er í hjarta samfélagsins og er jafnframt hluti af fyrsta áfanga þróunar í Gufunesi



Með tilkomu byggðar í Gufunesi skapast ákjósanlegar forsendur til að hefja sjálfbærar samgöngur, bæði á vatni sem og á landi.

Sambætt samgöngukerfi vatnastrætós, hjólreiða, sameignabifreiða (car-share), ásamt öflugra almenningssamgangna dregur úr bílanotkun á milli úthverfa og miðbæjar Reykjavíkur. Samgöngumiðstöð með stoppustöð fyrir vatnastrætó, hjólreiðaleigu og bílastæðum er komið fyrir í hjarta hverfisins





2.5. ÞÉTTLEIKI OG BYGGINGARGERÐ

Byggingargerð sem hæfir hverfinu og frumkvöðlum Gufuness er stór bygging með blandaðri starfsemi og stásstofu á neðri hæð. Starfsemin í götuhæð getur opin almenningu eða verið hluti af sameiginlegu svæði/ sameign íbúa og notenda, eftir því hvar bygging er staðsett í hverfinu.



núverandi byggð
- grunnflötur : 21.111 m²
- flatarmál samtals: 26.000 m²



ný byggð
- grunnflötur: 67.860 m²
- flatarmál samtals: 157.160 m²

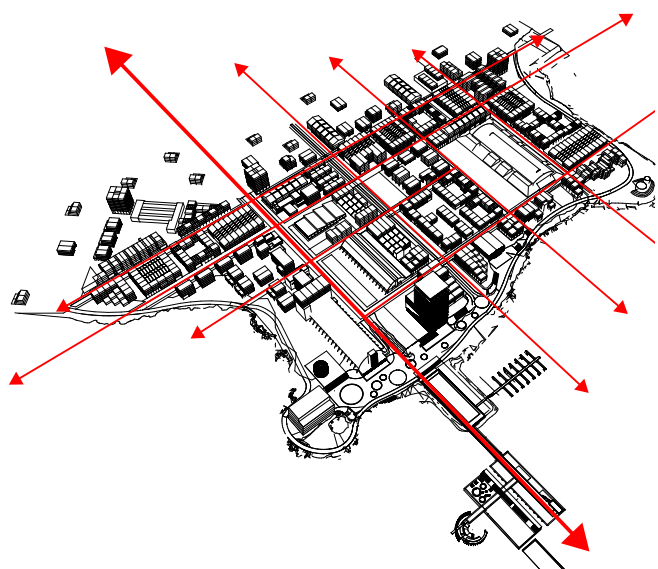


samtals
- grunnflötur: 88.971 m²
- flatarmál samtals: 183.160 m²

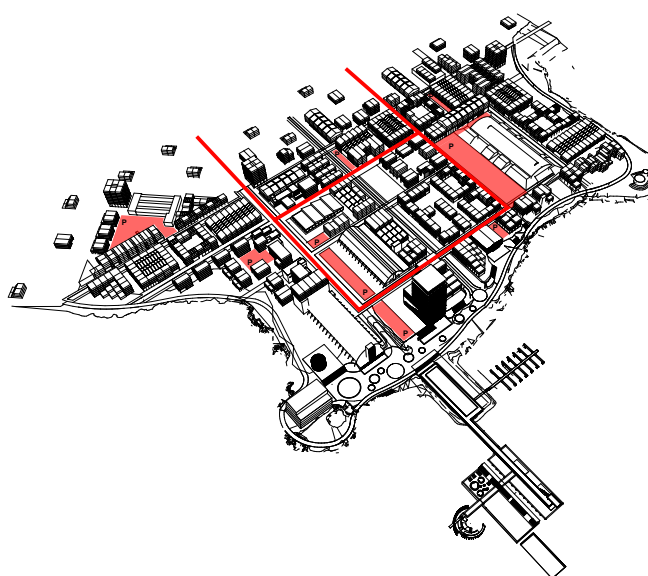




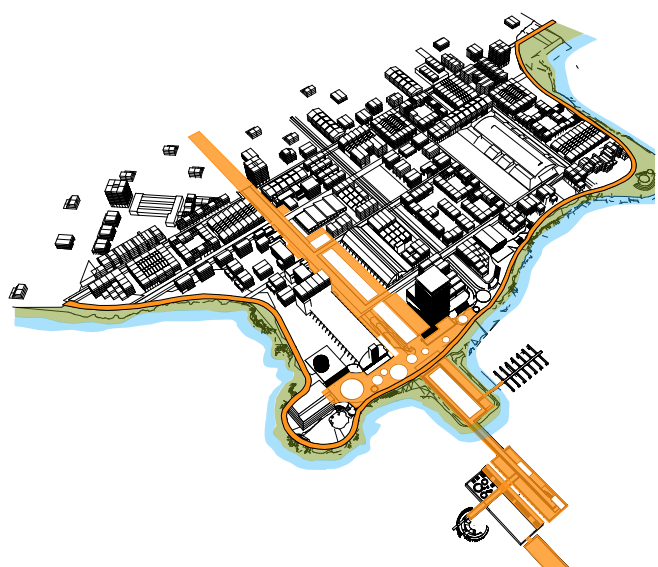
Staðarandi byggðarkjarnans einkennist af hrárrí efnisnotkun, tímabundinni notkun og óhefluðum byggingum í skapandi umhverfi



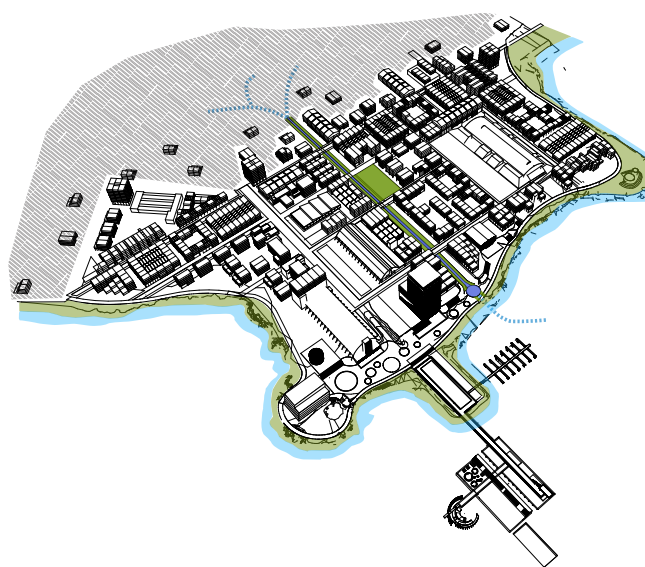
gatnakerfi og sjónlínur



aðaltengigötur og bílastæði í almenningssvæði

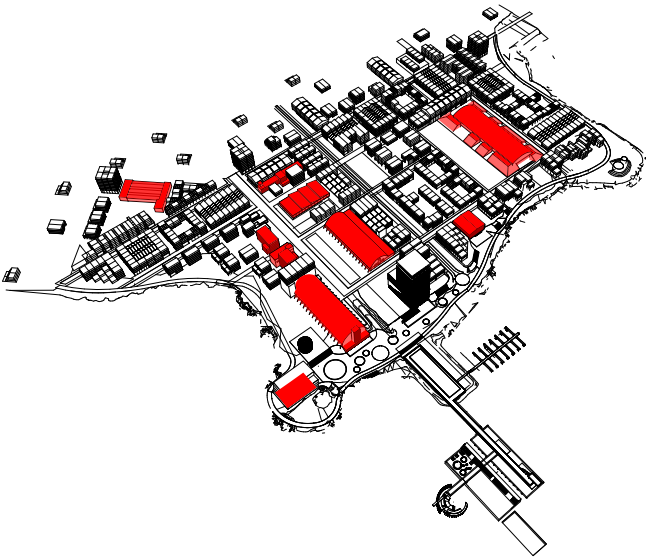


þróunarás í fyrsta áfanga. myndun hjarta samfélagsins, samgöngumiðstöð, samfelldir hjóla- og göngustígar meðfram sjávarsíðu

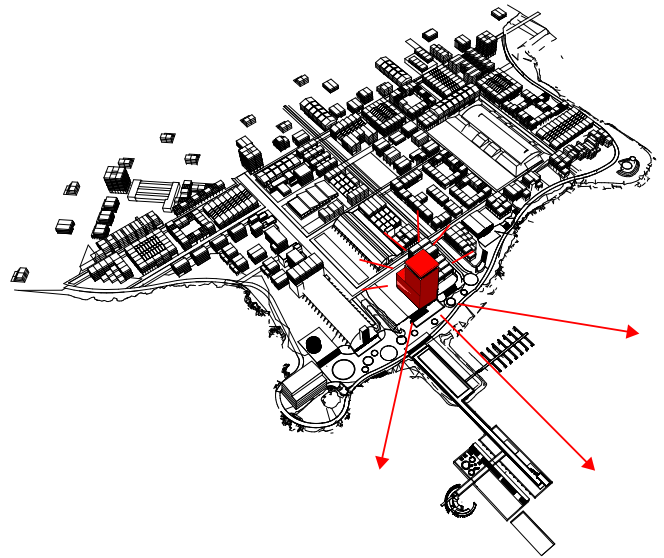


græn, vistleg og aðlaðandi almenningssvæði og íverusvæðu

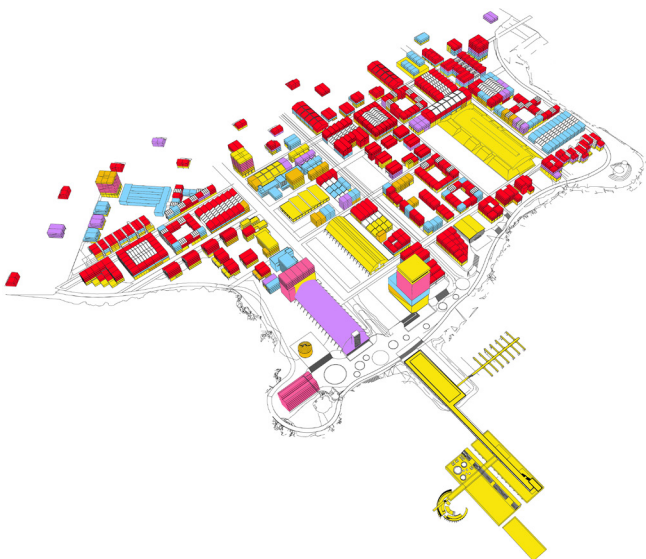
Temur og skýringarmyndir



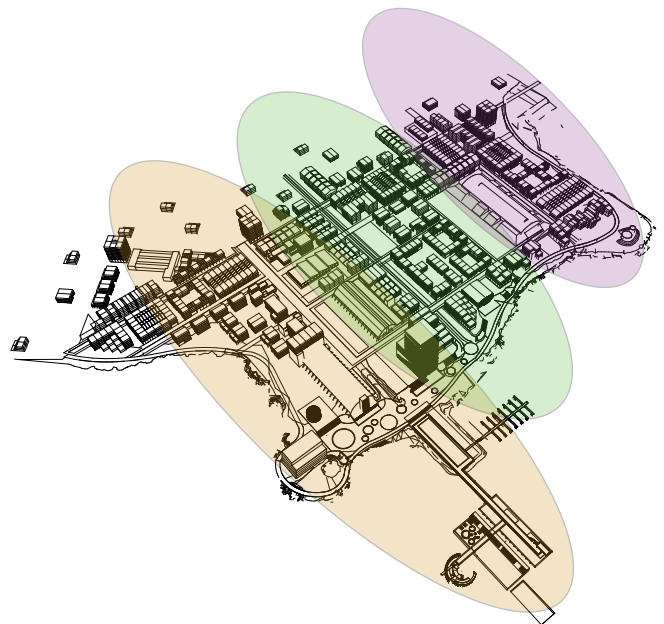
allar nýtilega byggingar sem verða endurnýttar, sumar tíma-
bundið fyrir frumkvöðlastarfsemi, listir og menningu, aðrar til
lengri tíma



kennileiti í hjarta hverfisins og sjónlínur til allra átta



blönduð starfsemi; íbúðir, atvinnurekstur, listir og
menning, verslun, afþreying og útvist



mögulegur grunntónn starfsemi;

(gulur) áhersla á skapandi iðnað, frumkvöðlastarfsemi, men-
ningu og listir, samgöngumiðstöð, verslun, matarmarkað ofl.

(grænn) áhersla á blandaða byggð, hagkvæmar íbúðir og
sameiginlega aðstöðu og starfsemi ásamt smágerðari atvin-
nustarfsemi

(fjólublár) áhersla á rólegan borgarbrag, íbúðarhverfi fyrir
ungar fjölskyldur, vistlegar íbúðargötur og góð tengsl við
smágerð leik- og útvistarsvæði



Svipmynd af fyrsta áfanga - hjarta hverfisins



stásstofa Gufuness

2.6. FYRSTI ÁFANGI: HJARTA SAMFÉLAGSINS

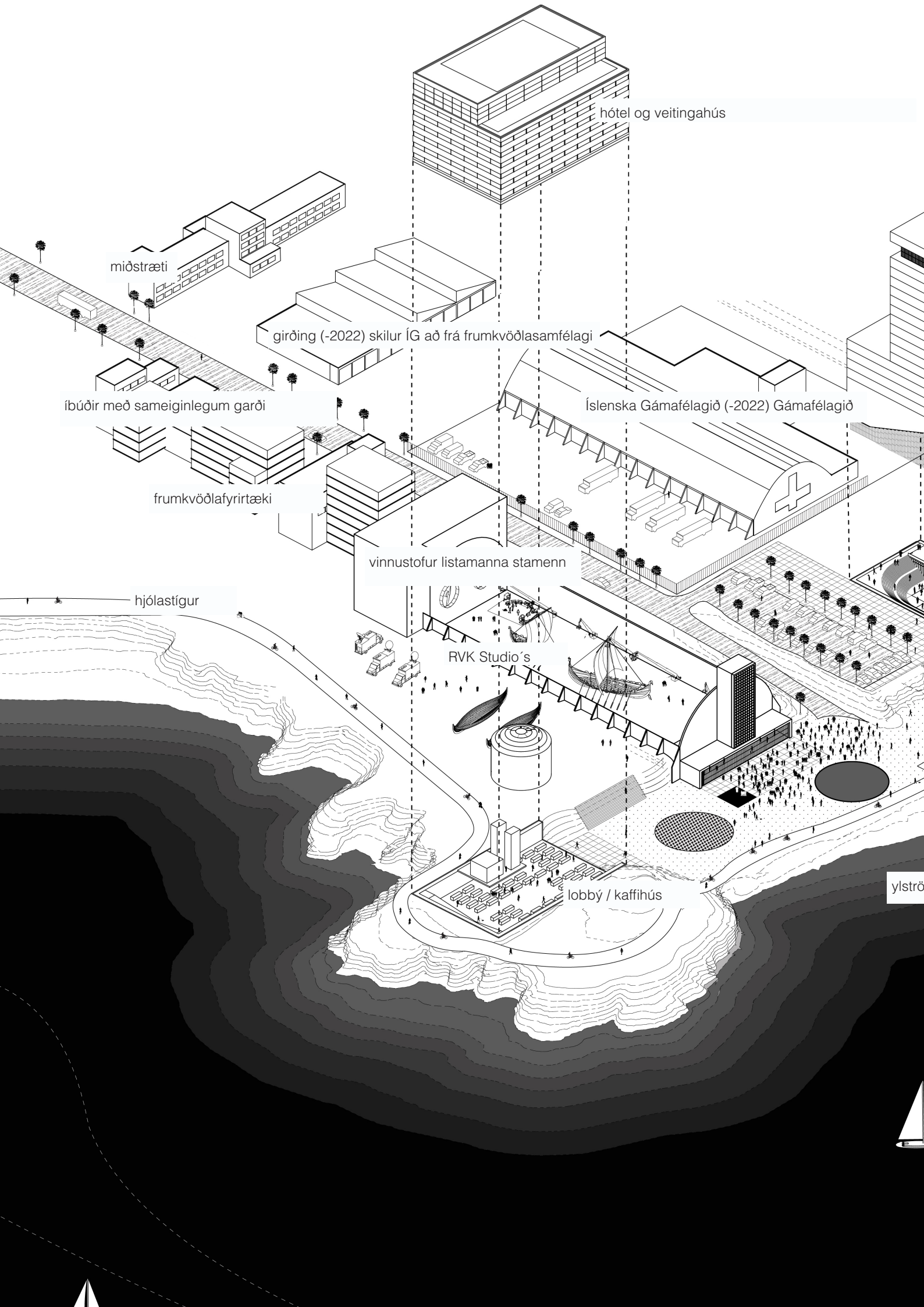
Mikilvægt er að fyrsti áfangi sé afmörkuð heild og standi sjálfstætt óháð uppbyggingu og hraða uppbyggingar í Gufunesi. Einnig er mikilvægt að skapa íverusvæði sem þjónar sem hjarta samfélagsins, og verður þungamiðja grósku og aðdráttarafl hverfisins. Við leggjum til að skapa þetta svæði í nálægð við áhugaverða starfsemi og umhverfiskosti sem eru afgerandi fyrir staðarandann í Gufunesi; ákjósanlegur staður fyrir slíkan stað liggur við þróunarárs 1sta áfanga, við samgöngumiðstöð sem verður byggð við bryggjuhverfið, við hjólréiðastíginn sem liggur meðfram sjávarsíðunni og í góðri tengingu við kvikmyndaver RVK Studio's. Lagt er til að skilja að aðgengi og atvinnustarfsemi Íslensku Gámaþjónustunnar frá uppbyggingu fyrsta áfanga uppbyggingarinnar á einfaldan en markvissan hátt. Með því að koma fyrir girðingu fyrir miðju Miðstrætis þróunarárssins þarf ekki að bíða eftir flutningi ÍG (2022) til að þróun á nærliggjandi reitum geti hafist. Gamlar byggingar í bland við nýjar setja svip sinn á staðinn og mynda umgjörð utan um fjölbreytta starfsemi tendri ferðamannaíðnaði, hótél, veitinga- og kaffihús, matarmarkaði og íbúðum og atvinnurekstri fyrir frumkvöðla.







Yfirlitsmynd af hjarta hverfisins í fyrsta áfanga



miðstræti

hótel og veitingahús

gíróing (-2022) skilur ÍG að frá frumkvöðlasamfélagi

Íslenska Gámafélagið (-2022) Gámafélagið

íbúðir með sameiginlegum garði

frumkvöðlafyrirtæki

vinnustofur listamanna stamenn

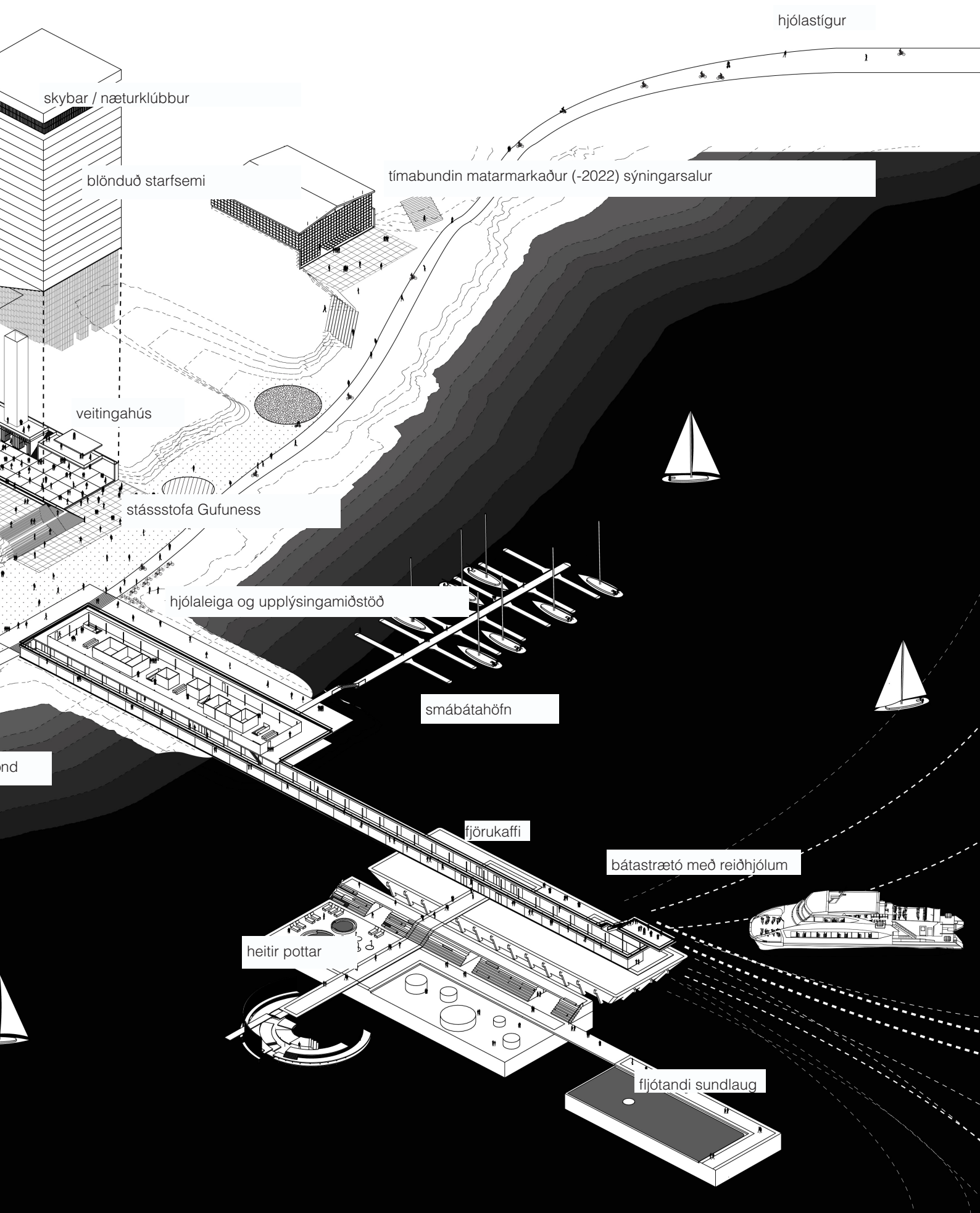
hjólastígur

RVK Studio's

lobby / kaffihús

ylströ

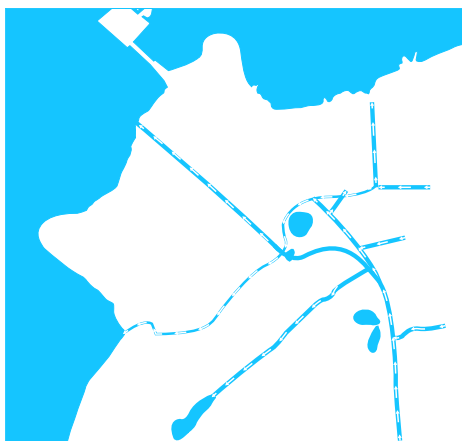
Fyrsti áfangi







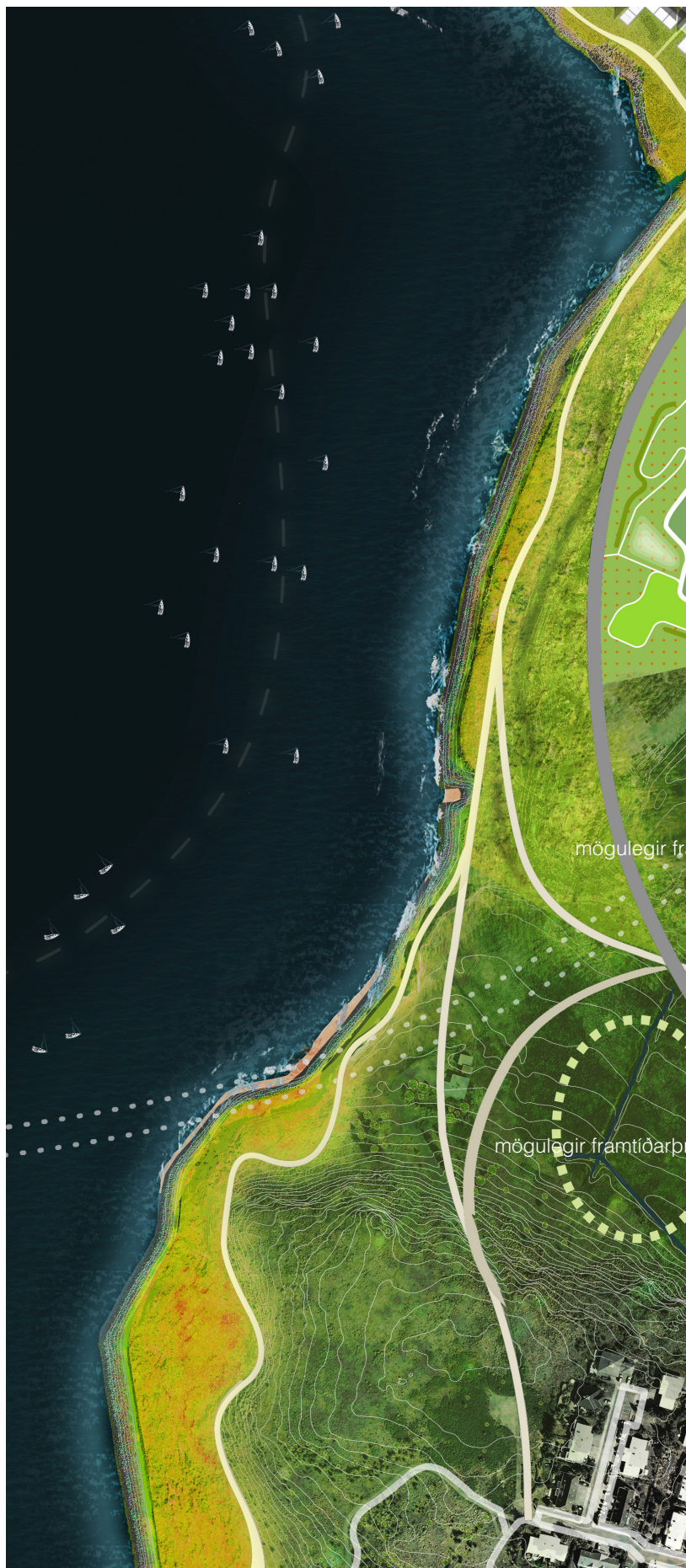
Yfirlitsmynd af hjarta hverfisins séð frá þaki RVK Studio's



Vatnabúskapur er samþættur liður í hönnun og upplifun á afþreyingar- og útivistarlandslagi



Frjálst og óformlegt stígakerfi fyrir hjólræiða- og göngufólk tengir saman ólíka starfsemi og umhverfiskosti.



2.7. RAMMAPLAN FYRIR AFBREYINGAR- OG ÚTIVISTARSVÆÐI







Útsýni frá Skenmtigarðinum að byggðarkjarna



Hótel og veitingahús byggt á sökli byggingar 01

RVK Studios



Nýbygging með blandaðri starfsemi verður kennileiti í Gufunesi
Hún getur verið útfærð í allt að 20 hæðum en mikilvægasti
hlutinn fyrir samfélagið er opin og aðlaðandi stásstofa

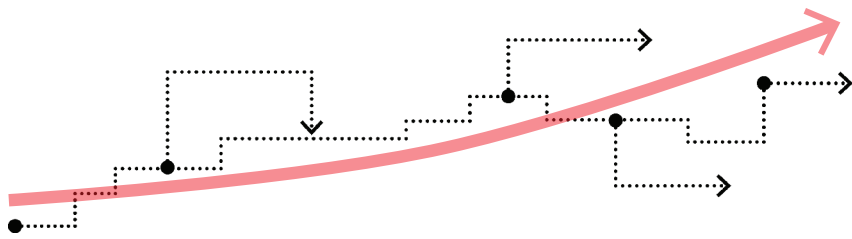
Stásstofa Gufuness er byggð á sökli bygginar nr. 02

Svipmynd af hjarta samfélagsins eftir framkvæmd fyrsta áfanga

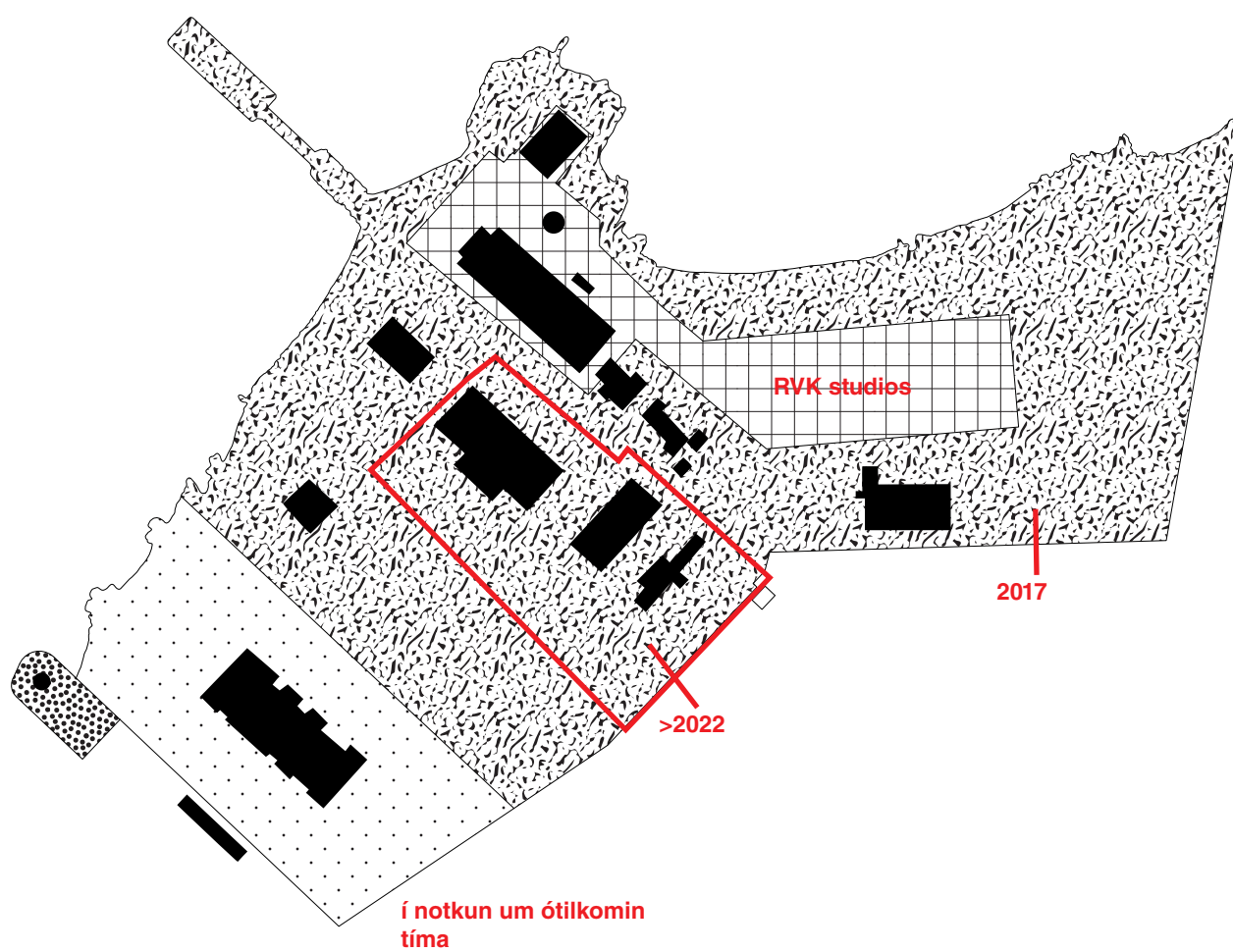


2.8. UPPLÝSINGAR UM ATBURÐI OG STARFSEMI MEÐ MARGMIÐLUNARTÆKNI

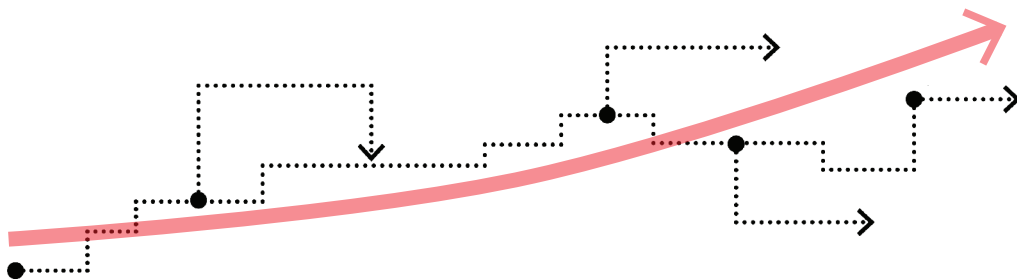




3. ÞRÓUN UPPBYGGINGAR OG ÁFANGASKIPTING

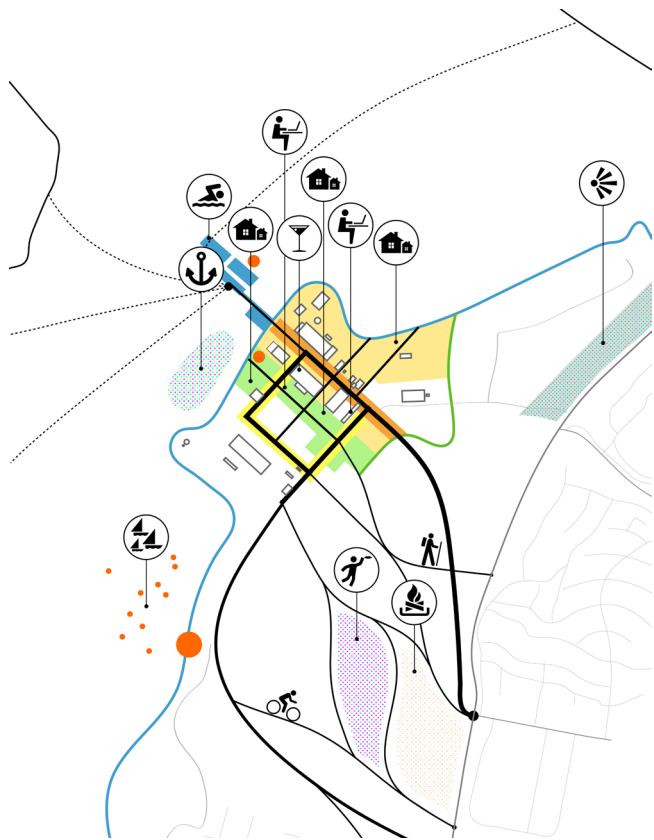


Fyrir uppbyggingu svæðisins eru tveir þættir mikilvægir;
á hvaða tímabili er hægt að þróa reiti og ófyrirsjáanleiki starfseminnar.
Rammaskipulagi stuðlar að sveigjanlegri þróun óháð hraða og eftirspurn
markaðarins. Áfangaskipting sem kynnt er í tillögunni er einungis hugmynd
sem hægt er að endurskoða með verkkaupa og hagsmunaaðilum.



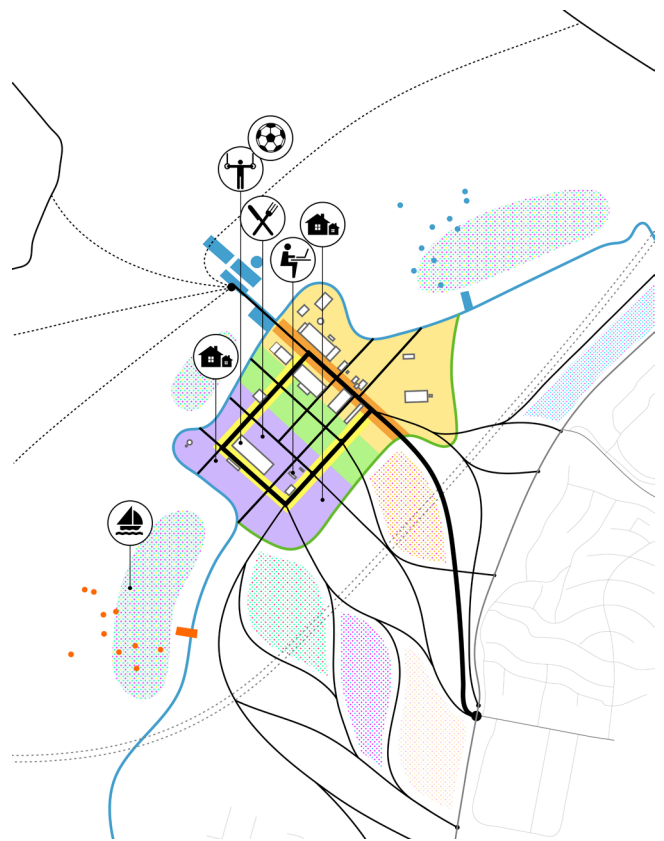


T= 1



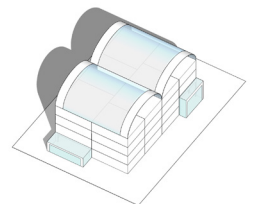
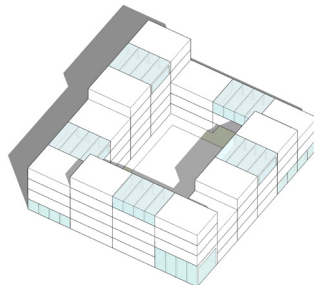
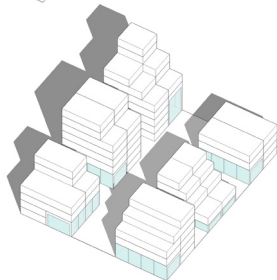
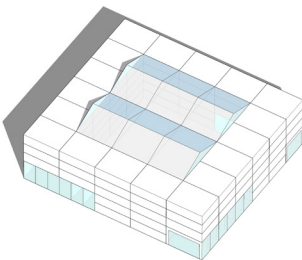
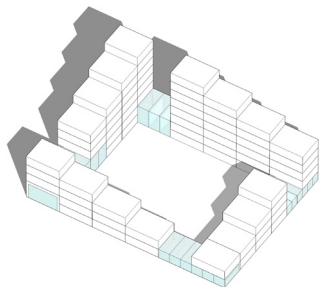
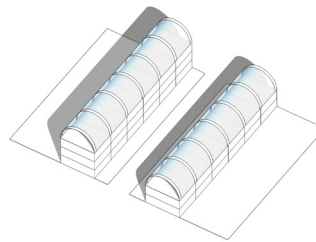
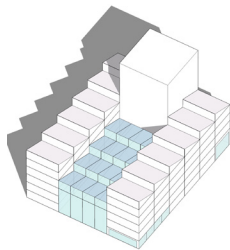
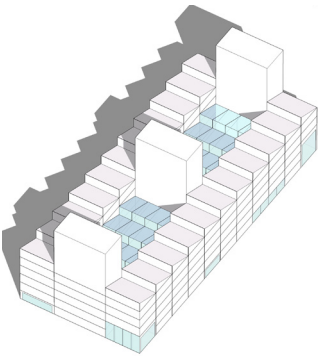
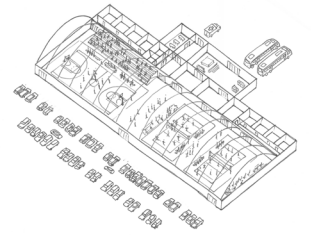
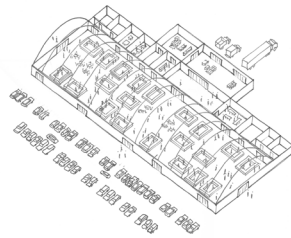
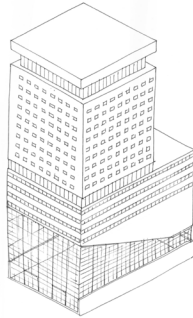
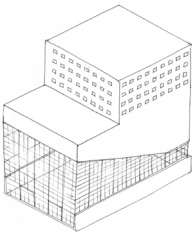
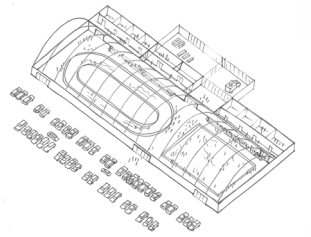
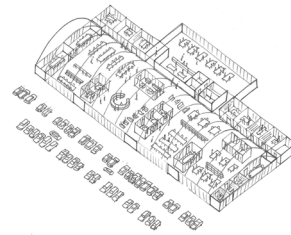
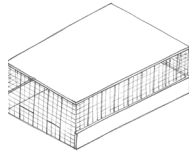
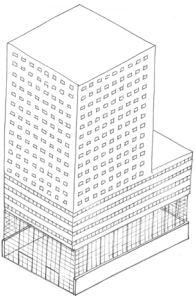
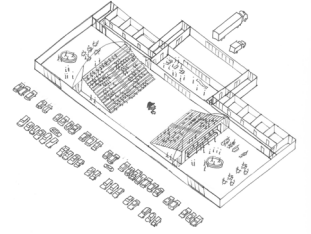
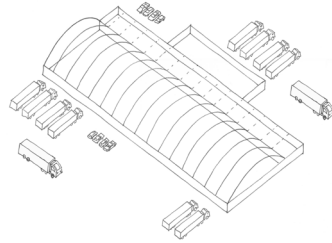
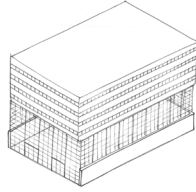
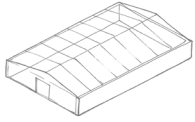
T= 2

Möguleg áfangaskipting


$$T = 3$$

$$T = 4$$



4. BYGGINGARGERÐ: STÁSSSTOFA SAMFÉLAGSINS



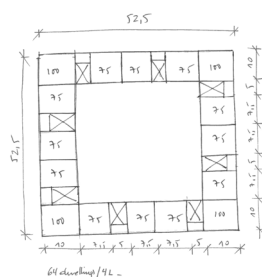
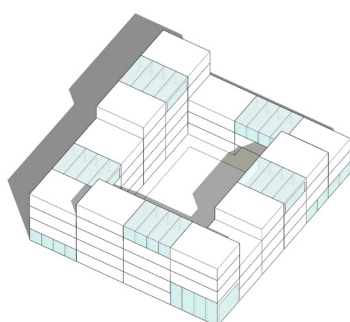
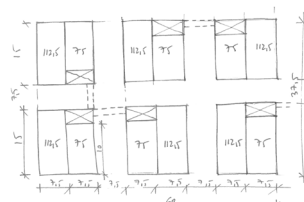
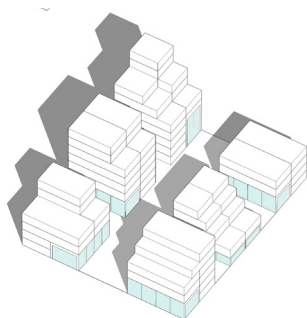
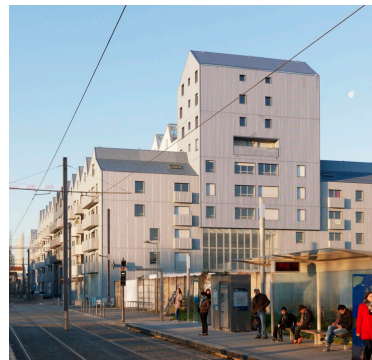
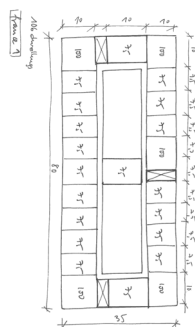
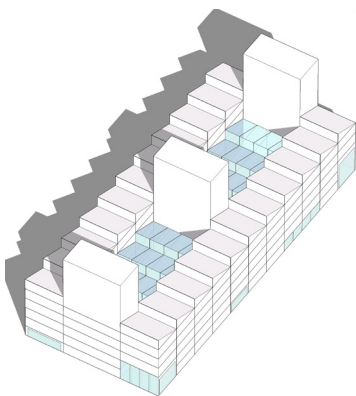
Bygginargerð

Ýmsar gerðir af byggingum eru mögulegar, svo framarlega sem góð áhersla er lögð á gæði og starfsemi í götuhæð bygginganna. Í hverri byggingu er gert ráð fyrir stásstofu bæði með almennri og/eða sameiginlegri starfsemi. Sjá gulan lit í skýringarmynd. Stásstofa núverandi bygginga sem verða endurnýttar er óheflaður og hýsir áhugaverða starfsemi eins og matarmarkað, skautasvell osfrvr.

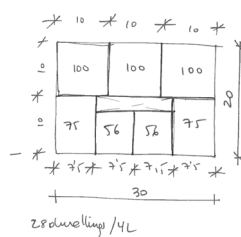
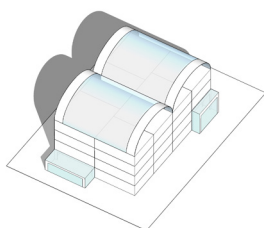
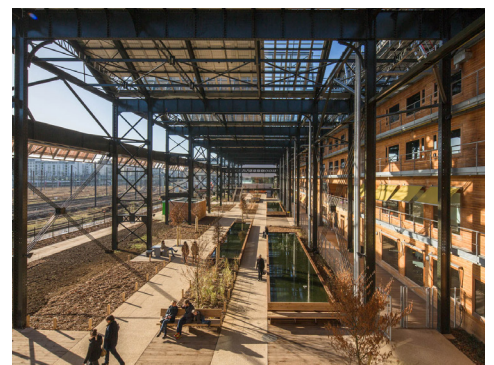
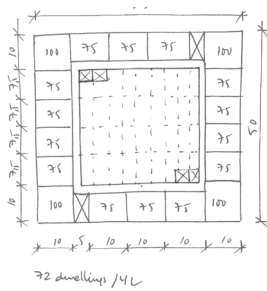
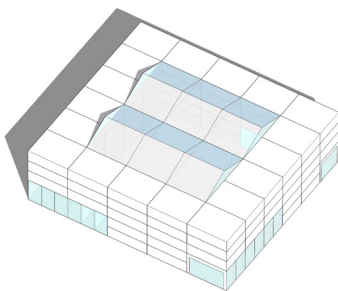
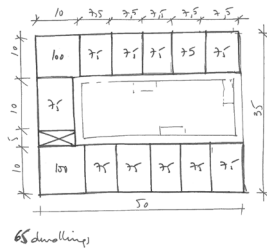
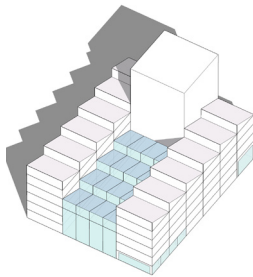


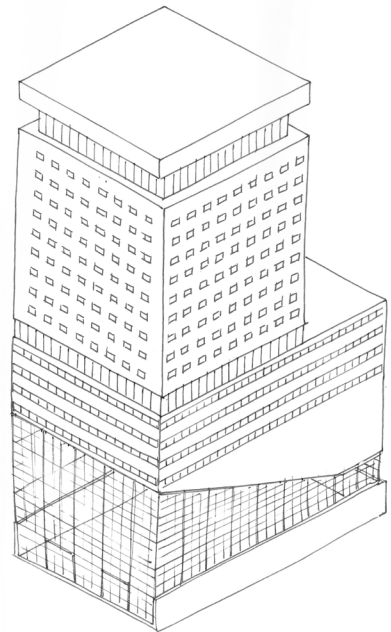
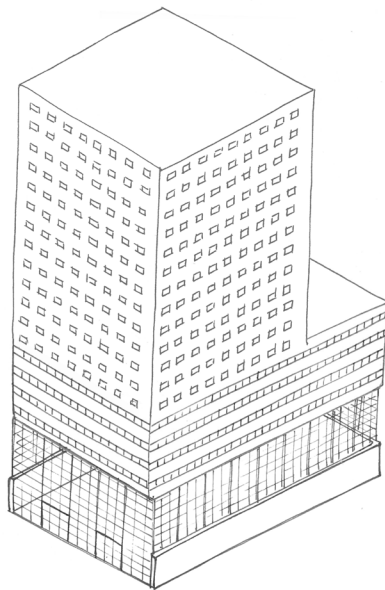
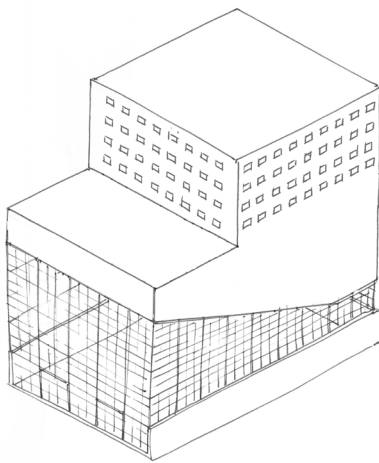
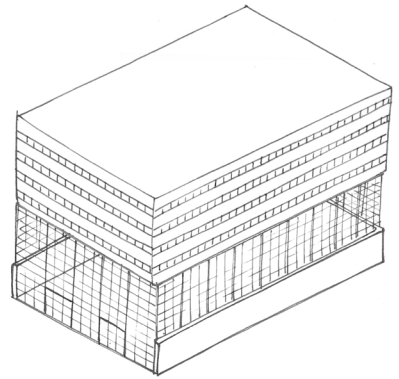
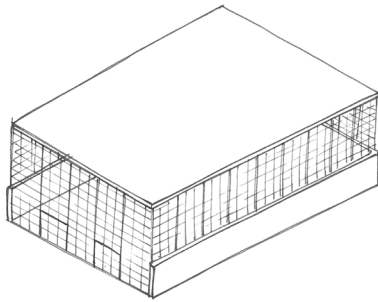
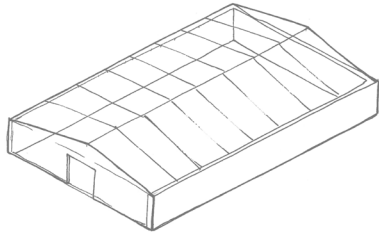






Íbúðargerðir



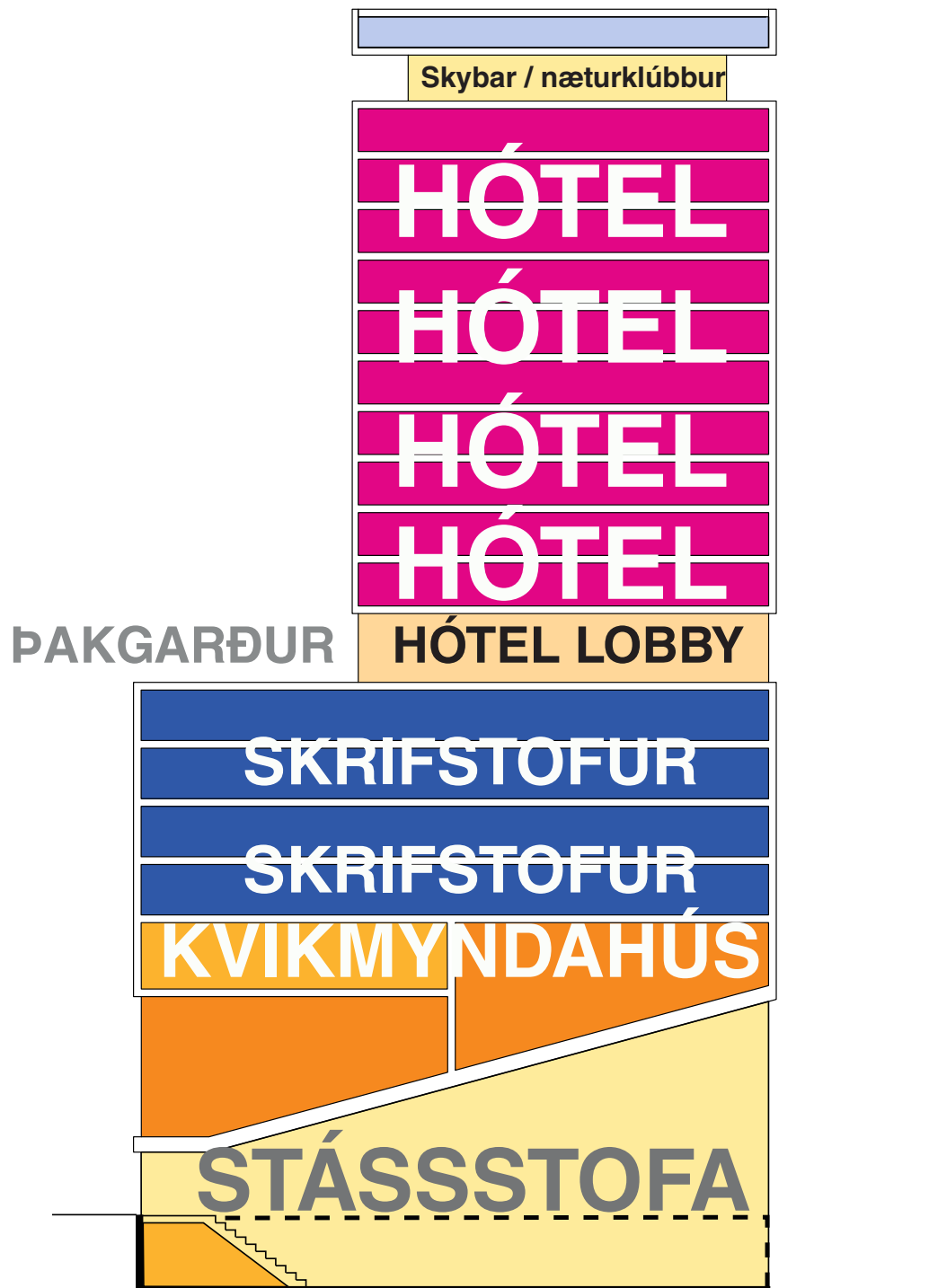


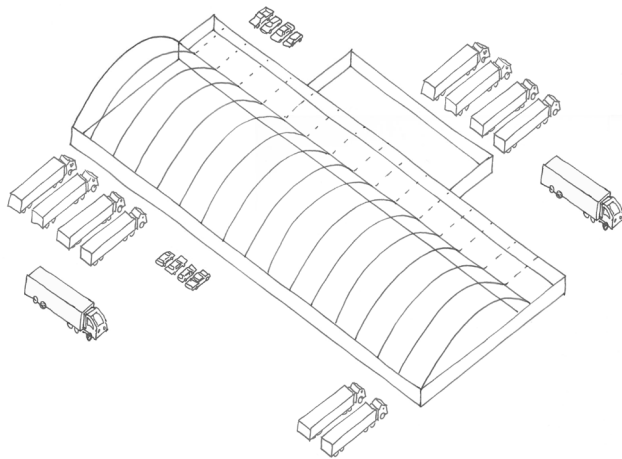
Mögulegt kennileiti ofan á sökkli byggingar nr. 2

Nýbygging með blandaðri starfsemi verður kennileiti í Gufunesi

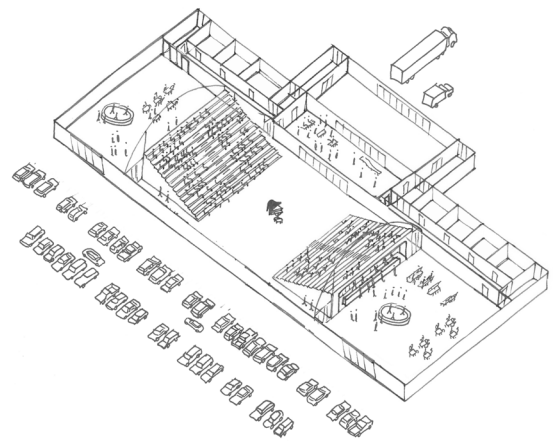
Hún getur verið útfærð í allt að 20 hæðum en mikilvægasti

hlutinn fyrir samfélagið er opin og aðlaðandi stásstofa - óháð hæð byggingarinnar

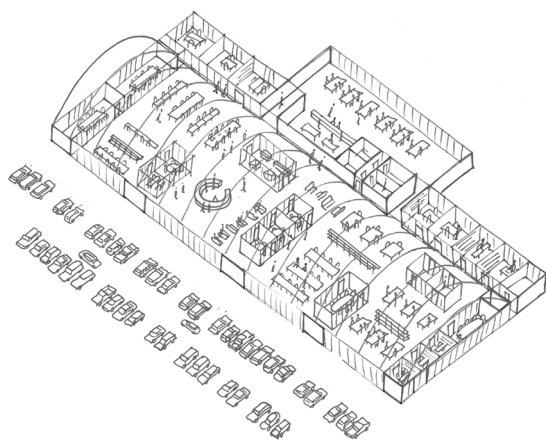




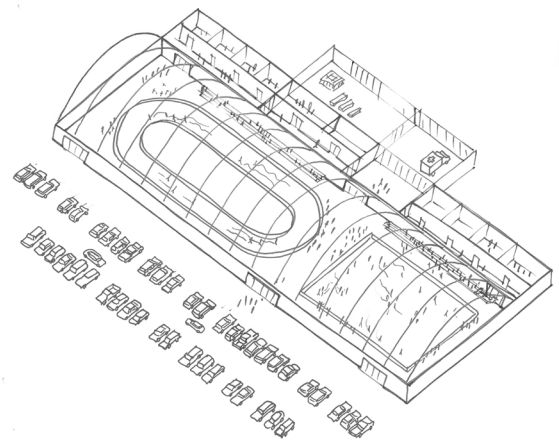
núverandi atvinnustarfsemi



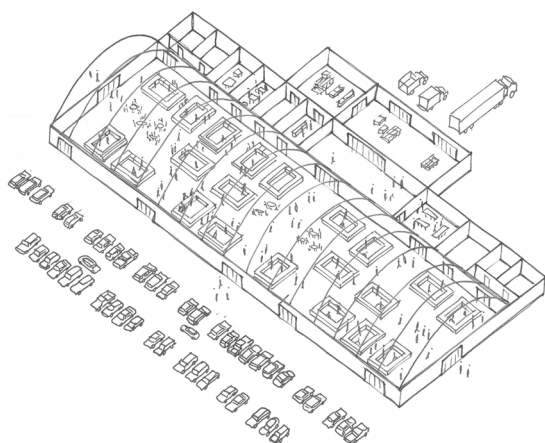
atburðir og hátíðahöld



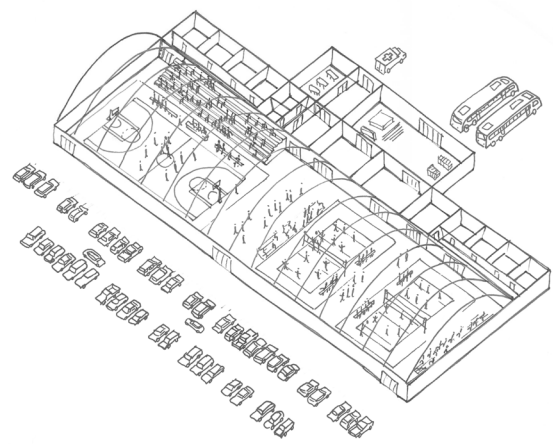
matarmarkaður (kolaport)



íþróttir; skautasvell og jólamarkaður



sýningarbásar



tennis og körfuknattleikur

HUGMYNDIR AÐ ENDURNOTKUN BYGGINGAR NR.04/52

