

Borgartúnsreitir vestur (Vegagerðarreitur)

Skipulagsforsögn

Tilgangur og aðdragandi



Núverandi staða á reitnum. Mynd: VSÓ Ráðgjöf

Tilgangur deiliskipulagsbreytingarinnar er að skýra og móta byggingarheimildir á lóðunum Borgartúni 5 og 7 ásamt Guðrúnartúni 6. Í gildi er deiliskipulag frá 2011 sem tilefni er til að uppfæra með tilliti til nýrra ákvæða í aðalskipulagi auk þess að taka mið af reynslu við uppbyggingu á þróunarreitum í mótaðri byggð. Í gildi er deiliskipulag þar sem heimild er til að auka byggingarmagn um 4.061 m² og er þar innifalið niðurrif bygginga. Væntingar standa til að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er.

Núgildandi staða og heimildir (samantekt: VSÓ Ráðgjöf):

Lóð	Lóðarstærð [m ²]	Byggingar [m ²]	Heimilað byggingarmagn [m ²]	Heimilað nýtingarhlutfall
Borgartún 5 / Guðrúnartún 6	6.051	3.674	7.329	1,21
Borgartún 7	3.894	7.481	7.887	2,03
Samtals	9.945	11.155	15.216	1,53

Þessar lóðir hafa verið nýttar af Vegagerðinni og öðrum ríkisstofnunum um margra árabíl. FSRE hefur fyrir hönd Ríkissjóðs áhuga á að þróa deiliskipulag fyrir reitinn sem nýtir þau verðmætu tækifæri sem þar eru til að byggja upp blandaða byggð íbúða, þjónustu og atvinnu. Reiknað er með að selja lóðirnar og byggingar en standa með ábyrgum hætti að undirbúningi þróunar reitsins með því að ljúka endurskoðun deiliskipulags á reitnum.



Áherslur

Áherslur deiliskipulagsins eru að gera áætlun sem rúmar aukna þörf fyrir íbúðarhúsnæði og felur í sér raunhæf áform um uppbyggingu atvinnu- og þjónusturýma. Tekið verði mið af nærliggjandi byggð og umhverfispáttum við endurmótun byggingareita og varðveislu bygginga. Þá verði horft til þróunar og markmiða í samgöngumálum. Skipulagið miði að því að styrkja grundvöll atvinnu og þjónustu við þá hlið reitsins sem snýr að Borgartúni sérstaklega.

Viðfangsefni

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru að endurmóta byggingareiti og heimilaðar hæðir bygginga, endurskoða áform um niðurrif og endurnýtingu bygginga, setja fram skilmála um byggingarmagn og íbúðafjölda, hlutfallslega skiptingu íbúðastærða, koma til móts við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um húsnæði á viðráðanlegu verði, afmarka inngarða, móta aðkomuleiðir fyrir alla ferðamáta, tilgreina fjölda hjóla- og bílastæða og kanna hvernig megi koma til móts við þörf fyrir félagslega innviði svo sem skóla og leikskóla. Hugað verði að lausnum vegna sorphirðu, m.a. djúpgámalausnum. Hugað verði að tengingum við veitukerfi. Ákvæði aðalskipulags um götuhliðastýringu og þéttleika byggðar verði skýrð.

Meginmarkmið

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að auka við byggingarmagn, endurskilgreina byggingareiti og auka hlutdeild íbúðarhúsnæðis á reitnum. Stefnt verði að því að auka við fjölda íbúða á lóðunum frá því sem nú er heimilað enda standist þær kröfur um birtuskilyrði og dvalarsvæði utanhúss í samræmi við íbúðargerðir.

Einkenni og aðstæður

Um er að ræða reit sem er að miklu leyti randbyggður með bakhúsum. Núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir niðurrifi allra bakhúsa en stendur vörð um jaðar reitsins. Reiturinn stendur opin fyrir hafgolu að norðan en sú hlið er að litlu leyti byggð. Borgartún 7 sem stendur á horni Borgartúns og Katrínartúns er sterkt kennileiti í hverfinu sem og Kaaber húsið norðan til á reitnum utan umfjöllunar þessarar deiliskipulagsbreytingar.

Frá því gildandi deiliskipulag var staðfest hafa nær samfelld staðið yfir framkvæmdir á Höfðatorgsreit, næsta reit fyrir sunnan og göturými Borgartúns hefur verið endurnýjað. Nærliggjandi gatnamót við Snorrabraut hafa verið endurhönnuð og fram er kominn samgöngusáttmáli fyrir höfuðborgarsvæðið sem felur í sér miklar breytingar á fjárfestingum í almenningsamgöngum og hjólreiðainnviðum. Þá hafa verið gerðar breytingar á skipulagi næsta reits til suðausturs, Borgartúns 18-24 með tilkomu íbúðarhúsnæðis á lóð Borgartúns 24.

Rannsóknir

Gerðar verða tillögur að deiliskipulagi sem falla að framangreindum áherslum. Tillögurnar byggi m.a. á eftirtöldum greinargerðum:

- Metin verða áhrif tillögunnar á birtuskilyrði og vindafar innan reitsins.
- Gert verður samgöngumat í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um hjóla- og bílastæði.
- Könnuð verði áhrif umferðarhávaða og hugað að mótvægisáðgerðum.

- Gerð verður greinargerð um ástand veitumannvirkja.
- Gerð verður greinargerð um áhrif skipulagsins á þörf fyrir leik- og grunnskóla.
- Fyrir liggur húsakönnun Borgarsögusafns frá 2001 þar sem lagt er til að Borgartún 7 verði varðveitt til að vernda götmyndina. Húsakönnunin verður endurgerð.

Ákvæði aðalskipulags og túlkun markmiða á skipulagssvæðinu

Hér á eftir er farið yfir þau ákvæði í aðalskipulagi sem kunna að eiga við þróun reitsins.

Um landnotkunarreitinn segir (leturbreyting FSRE):

Guðrúnartúnsreitur er hluti af miðborgarsvæði og er svæði M1b.

Miðborg(M1-M4) og nokkur svæði miðsvæðis eru skilgreind sem meginkjarni. Þar er starfsemi sem þjónar landinu í heild sinni, stjórnýslu ríkisins, ráðuneyti, stjórnýslu- og menningarstofnanir, mennta og heilbrigðisstofnanir og höfuðstöðvar verslunar og viðskipta. Auk þess að þjóna nærliggjandi svæðum, borgarhlutum og hverfum.

M1: Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttara íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnýslu- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar til austurs og vesturs verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu auk hótela og gistiheimila. Tryggt verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.

M1b: Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningsi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. Sjá nánar kafla 19. Frekari markmið í B2.

Nýting og þéttleiki

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfall á lóðinni Borgartún 5/Guðrúnartún 6 verði 1,21 (ofan- og neðanjarðar) og á lóðinni Borgartún 7 verði nýtingarhlutfallið 2,03. Breytingar á skipulagi verði til að auka við nýtingarhlutfallið, sérstaklega á Borgartúni 5/Guðrúnartúni 6.

Þar sem jaðar reitsins er innan við 300m frá Hlemmi að styðjast ætti við efri mörk í nýtingarflokki III. Viðmið þessi liggja einnig til grundvallar samgöngumati.

Byggingarmagn verði ákvarðað í samræmi við gæðakröfur sem fram koma í kafla 3.6 Aðalskipulags Reykjavíkur 2040:

- Við strandlengju í norðri eru heimiluð hærri hús, þ.e. 5-8 hæðir á umræddum reit.
- Stefnt skal að því að helmingur dvalarsvæða utandyra geti notið sólar í 5 klukkustundir þann 1. maí milli klukkan 9 og 17.
- Garðrymi verði um 20% af íbúðafermetrum.
- Hugað verði að dagsbirtu innandyra í íbúðum ásamt loft- og hljóðgæðum við ákvörðun um nýtingu.



Stýring götuhliða

Borgartún er borgargata. Borgartún frá Snorrabraut að Katrínartúni er skilgreint götusvæði með 50% hámark sömu starfsemi. Guðrúnartún og Katrínartún frá Borgartúni að Sæbraut er skilgreint götusvæði með 50% hámark sömu starfsemi. Hámarkshlutfallið undanskilur smásölustarfsemi við götuhlið. Markmiðið er að skapa heildargötumynd og lifandi göturými. Þjónustustarfsemi skal almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Nánar er kveðið á um þetta í deiliskipulagi.

Hönnun lóðar

Umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Inngarður sé opinn með almennum umferðarleiðum fyrir gangandi. Góð sjónræn tengsl séu tryggð milli íbúða og leiksvæða.

Það er markmið deiliskipulagsins að gönguleiðir frá austri til vesturs og norðri til suðurs gegnum reitinn séu aðgengilegar. Gert er ráð fyrir að nýta djúpgámalausnir fyrir sorphirðu þar sem því verður viðkomið og það þykir fýsilegt og að þeim gámum verði komið fyrir innan lóðar enda sé öruggur gegnumakstur sorphirðubíla mögulegur.

Ákvæði um veitinga- og gististaði

Allar gerðir gististaða eru heimilar samkvæmt aðalskipulagi. Á reitnum gilda almennar heimildir fyrir vínveitingar, veitingastaðir í flokki 1-3 eru heimilir þó ekki skemmtistaðir. Það þýðir að hafa má opið til 23 á virkum dögum og 3 um helgar. Útveitingar eru heimilar til 23. Spilasalur 1 kann að vera heimill sé þess getið í deiliskipulagi.

Í skilmálum deiliskipulagsins skal koma fram að skammtímaleiga íbúða umfram það sem heimagisting í flokki I leyfi sé óheimil, þ.e. að ekki verði veitt rekstrarleyfi fyrir gististaði.

Dagvöruverslun

Hvatt er til þess að gert sé ráð fyrir dagvöruverslunum sem lagi sig að byggðamynstri en að verslunarrými sé hóflegt en að stærri verslana sé getið í deiliskipulagi. Hugað verði að því að ekki séu of langar hliðar án opnana við götuhliðar. Tæplega 600m eru í næstu dagvöruverslanir og því myndi ný verslun styðja við það markmið að auka fjölda dagvöruverslana í göngufæri.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar skal tiltekið hlutfall íbúða vera ætlað fyrir uppbyggingu almennra leiguíbúða annars vegar og skulu félagsbústaðir hins vegar eiga forkaupsrétt að ákveðnum fjölda íbúða. Ákvæði þessi verði skýrð með sérstöku samkomulagi.

Nærliggjandi framkvæmdaáform

Fyrirhugaðar eru framkvæmdir á vestari hluta reitsins og væri æskilegt að framkvæmdir færu fram samtímis að hluta eða heild til að stytta þann tíma sem nærliggjandi umhverfi verður fyrir áhrifum af framkvæmdum.

Skipulagsferlið - Áætlun

- Maí 2024 - Forsögn kynnt Umhverfis- og skipulagsráði
- Maí/júní - Mótun tillagna.
- Júní - Auglýsing tillögu (6 vikur)



- Ágúst/September - Fjallað um umsagnir um athugasemdir. Afgreiðsla USK á tillögu.
- Ágúst/september – Könnun Skipulagsstofnunar á auglýstri tillögu.
- September/október – Deiliskipulag staðfest og birt í B deild Stjórnartíðinda

Kynningarferli og umsagnaraðilar

Ráðgert er að tillaga að deiliskipulagi verði kynnt með þeim hætti sem mælt er fyrir um í 40.-43. gr. skipulagslaga. Tillagan verði auglýst í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og standi auglýsingin í 6 vikur.

Eftirtaldir aðilar fá tillöguna til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundsvið Reykjavíkurborgar

Umhverfismat

Umhverfismat vegna verkefnisins tekur helst til áhrifa á samfélag og innviði ásamt umfjöllun um losun gróðurhúsalofttegunda. Fjallað verður um þörf fyrir mótvægisaðgerðir vegna áhrifa loftslagsbreytinga á sjávarstöðu og ráðstafanir vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Skipulagsstofnun

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

UMSÖGN BIRT 25.06.2024

Skipulagsstofnun hefur borist erindi, þann 30. maí 2024 þar sem óskað er umsagnar um ofangreinda deiliskipulagslýsinu. Skipulagsstofnun hefur ekki tök á að yfirfara lýsinguna og gefa umsögn vegna verkefnaálags og orlofstíma hjá stofnuninni en ef það er eitthvað sérstakt sem óskað er eftir að stofnunin skoði eða leiðbeini með þá er sjálfsagt að hafa samband vegna þess.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 25. júní 2024
MÍ202405-0201/ 6.09 / 0645

Efni: Borgartúnsreitir vestur (Vegagerðarreitur) - breyting á deiliskipulagi

Minjastofnun barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 30. maí sl. þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um skipulagslýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Borgartúnsreit vestur, mál nr. 0654/2024. Meðfylgjandi erindinu var greinargerð unnin af Framkvæmdasýslunni – Ríkiseignum (*FSRE*) dagsett í maí 2024. Reiturinn afmarkast af Borgartúni til suðurs, Katrínartúni til austurs og Guðrúnartúni til norðurs og vesturs. Í gildi er deiliskipulag frá árinu 2011 þar sem heimild er fyrir auknu byggingarmagni ásamt niðurrifi bygginga. Með ofangreindri skipulagsbreytingu á að skýra og móta byggingarheimildir á eftirtöldum lóðum; Guðrúnartúni 6, Borgartúni 5 og 7 fyrir íbúðabyggð, þjónustu og atvinnu. Endurvinnna á húsakönnun frá árinu 2001, en í þeirri skýrslu er lagt til að Borgartún 7 verði varðveitt til að vernda götumyndina. Einnig er markmið nýs deiliskipulags að taka tillit til nýrra ákvæða í aðalskipulagi, en reiturinn er skilgreindur sem uppbyggingarreitur nr. 32 í AR2040 og er þar nefndur Guðrúnartúnsreitir.

Fyrir liggur *Húsakönnun Borgartún og nágrenni*, unnin af Árbæjarsafni árið 2001, skýrsla nr. 83. Í þeirri skýrslu eru húsunum á reitnum gerð góð skil með byggingarsögu og varðveislumati. Húsin eru reist á árunum 1939-1999. Þar af eru húsin á þeim lóðum sem hér eru til umsagnar reist eftir árið 1940; Borgartún 5 reist árið 1943, Borgartún 7 árið 1947 og Guðrúnartún 6 árið 1945. Þau hús falla ekki undir ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar og er því ekki gerð krafa um skráningu þeirra sbr. 16. gr. laganna.

Einnig liggur fyrir *Byggðakönnun – Borgarhluti 4 Laugardalur*, unnin af Minjasafni Reykjavíkur árið 2013, skýrsla nr. 162. Í þeirri skýrslu er fjallað um sögu og einkenni byggðarinnar ásamt fornleifum. Þar segir m.a.: „Svæðið byggðist að mestu leyti á árunum 1939-1950. Það er fyrsta svæðið í Reykjavík sem skipulagt

var sérstaklega sem athafnasvæði með einkennum samfelldrar borgarbyggðar. [...] Sú staðreynd að elstu húsin á svæðinu eru byggð fyrir atvinnustarfsemi gerir tilurð þeirra og hönnun mjög áhugaverða.“ Ljóst er að þegar hefur átt sér stað mikil uppbygging og mikið niðurrif húsa á þessu svæði og er það mat Minjastofnunar að fara þurfi varlega í ákvörðunartöku um áframhaldandi niðurrif á þessu svæði svo að sérkenni og söguleg dýpt svæðisins hverfi ekki. Engar heimildir eru um fornleifar á ofangreindum skipulagsreit.

Minjastofnun gerir ekki frekari athugasemdir við ofangreinda skipulagslýsingu.

Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,



Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur: Mál nr. 0654/2024 í skipulagsgátt, Borgartúnsreit Vestur

Vísað er til máls nr. 0654/2024 í skipulagsgátt, Borgartúnsreit Vestur. Tilkynning um skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi fyrir Borgartúnsreit vestur. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Skv. skipulagslýsingu er gert ráð fyrir blandaðri byggð að hluta, auk íbúða verði leyfð starfsemi og er nefnt í lýsingunni að gert sé ráð fyrir virkum jarðhæðum. HER vill benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm reynsla hefur verið af því að hafa hávaðasama starfsemi á jarðhæðum eða starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. HER vill sérstaklega benda á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa. Sé fyrirhugað að heimila einhverja slíka starfsemi, sem getur haft í för með sér sérstakar hljóðvistaráskoranir s.s vegna þungs bassataks eða skella frá lóðum, þarf að gæta að því að húsnæði sé hannað með tilliti til starfseminnar í þeim tilgangi að koma í veg fyrir ónæði frá henni á efri hæðir húsa. Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. Almenn mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé aðeins með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni. Huga þarf einnig að aðgengi að virkum jarðhæðum m.t.t vörutæmingar og sorphirðu sem tengist atvinnustarfseminni, og gæta að því að nægjanlegt rými sé fyrir flokkun úrgangs og meðhöndlunar í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 803/3023 um meðhöndlun úrgangs, auk þess að gera þarf ráð fyrir rými fyrir mengunarvarnarbúnað eins og fituskilju þar sem fyrirhugað er að hafa veitingastaði.

HER vill einnig benda á að ef leyft er að hafa veitingastaði í flokki III á svæðinu í bland við íbúðir þá þarf að taka fram að skv. íslenskum hljóðvistarstaðli skal almennt ekki hafa slíka staði, sem og líkamsræktarstöðvar, fyrir neðan íbúðir. Taka skal fram að ónæði getur einnig verið frá veitingastöðum í flokki II og höfum við nýleg dæmi um það í Reykjavík. HER telur að ekki sé ráðlegt að hafa leyfilegan opnunartíma til kl. 3 ef einnig á að vera íbúðarbyggð á sama svæði.

HER vill einnig ávarpa að hávaða- og loftmengun vegna umferðar um Sæbraut getur verið áskorun á hluta skipulagssvæðisins. Huga þarf að því við uppbyggingu að unnt sé að koma fyrir viðunandi mótvægisáðgerðum vegna hávaða. Þá bendir HER á að þar sem

dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Loks vill HER benda á að náist ekki að uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar um hljóðstig við íbúðarhúsnæði á skipulagsreitnum þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar um hávaða. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli.

HER vill benda á að vegna nálægðar við Sæbraut getur það orkað tvímælis að heimila starfsemi leik- og grunnskóla eða starfsemi fyrir viðkvæma hópa s.s. sambýli á skipulagssvæðinu. Um er að ræða viðkvæma hópa bæði vegna loftgæða og hávaða og getur nábyli við umferðarpunga götu haft veruleg heilsufarsleg áhrif á þessa hópa vegna loftmengunar, hávaða og ónæðis sem umferðinni fylgir. HER telur að ekki eigi að heimila slíka starfsemi á skipulagssvæðinu nema að undangengnum ítarlegum loftgæða- og hávaðamælingum sem sýni að loftgæði og hávaða sé viðunandi í ljósi starfseminnar.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

████████████████████

heilbrigðisfulltrúi

████████████████████

heilbrigðisfulltrúi