

Borgartúnsreitir vestur (Guðrúnartúnsreitir) – Skipulagsforsögn

Tilgangur og aðdragandi



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. 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 uppfæra byggingarmagn í takt við markmið gildandi aðalskipulags og auka hlutdeild íbúðarhúsnæðis á reitnum. Stefnt verði að því að allt að 250 íbúðir verði heimilar á lóðunum 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 hjólreiðainniðum. 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 götumyndina. Húsakönnunin verður endurgerð.

Ákvæði aðalskipulags og túlkun markmiða á skipulagssvæðinu

Guðrúnartúnsreit 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, stjórnslu ríkisins, ráðuneyti, stjórnslu- 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 stjórnslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttara íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnslu- 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

ferðapjónustu auk hótela og gistiheimila. Tryggð 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 íbúðarbyggingu. 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 almenningi 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. Svæðisnýting væri þá 1,2 og íbúðafjöldi um 120 á hektara. Reiturinn í heild er um 2,5 ha og íbúðafjöldi á reitnum í heild er því heimill allt að 300. Alls mætti heimila viðbótarbyggingarmagn 30.000m² á reitnum m.v. fyrrgreinda svæðisnýtingu. Deiliskipulagið tekur þó einvörðungu til 40% af reitnum.

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.
- Garðrými verði á bilinu 14-24 m² á íbúð.
- 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 opin 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 ekki stærra en 700m² og að stærri en 400m² sé getið í deiliskipulagi. 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 - Mótun tillagna.
- Júní - Auglýsing tillögu (6 vikur)
- Ágúst - Fjallað um umsagnir um athugasemdir. Afgreiðsla USK á tillögu.

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.