

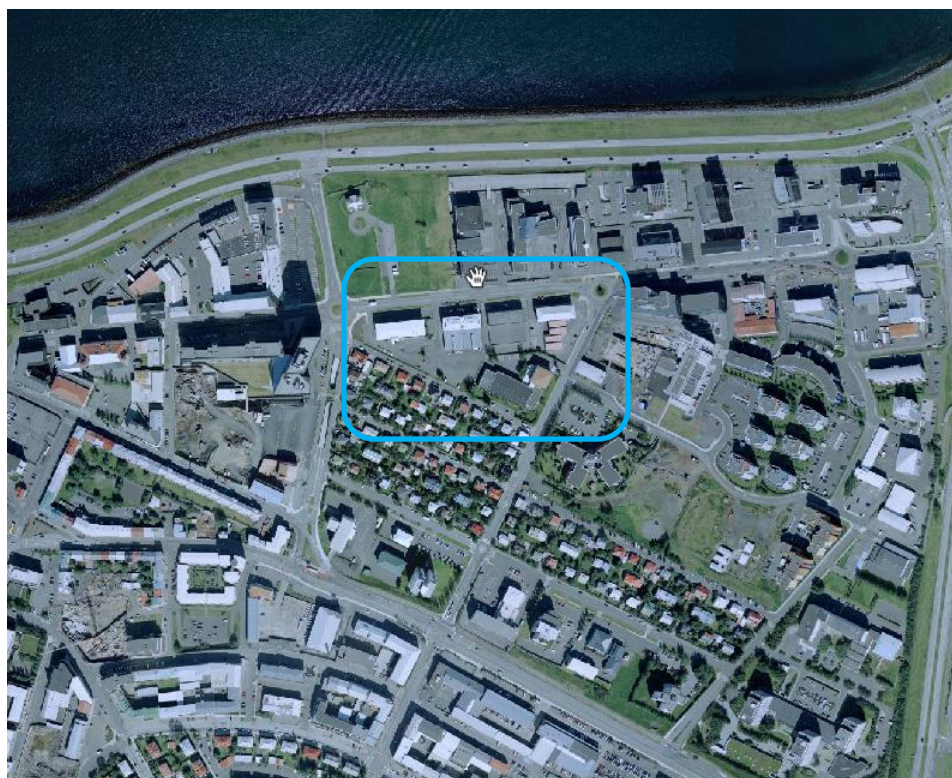


BORGARTÚN 18-24 og NÓATÚN 4

Lýsing vegna deiliskipulags

Sbr.1.mgr.40.gr.skipulagslaga nr.123/2010

Dags. 10 nóvember 2014



1. Inngangur

Tilgangur lýsingar fyrir götoreitinn, þar sem lóðirnar Borgartún 18-24 og Nóatún 4 eru staðsettar, er að vera leiðbeinandi við gerð nýs deiliskipulags. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur (AR 2010-2030) tilheyrir svæðið borgarhluta 4 „Laugardal,“ og er skilgreint sem miðsvæði M6a, en sú grunnstefna sem þar kemur fram er höfð að leiðarljósi við mótun verkefnisins.

2. Staðsetning og afmörkun svæði

Deiliskipulagsreiturinn er mjög miðsvæðis í borginni, steinsnar frá Hlemmi og Laugarveginum og afmarkast af Borgartúni, Nóatúni og Samtúni.



3. Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið á miðsvæði M6a og þróunarsvæði Þ42.

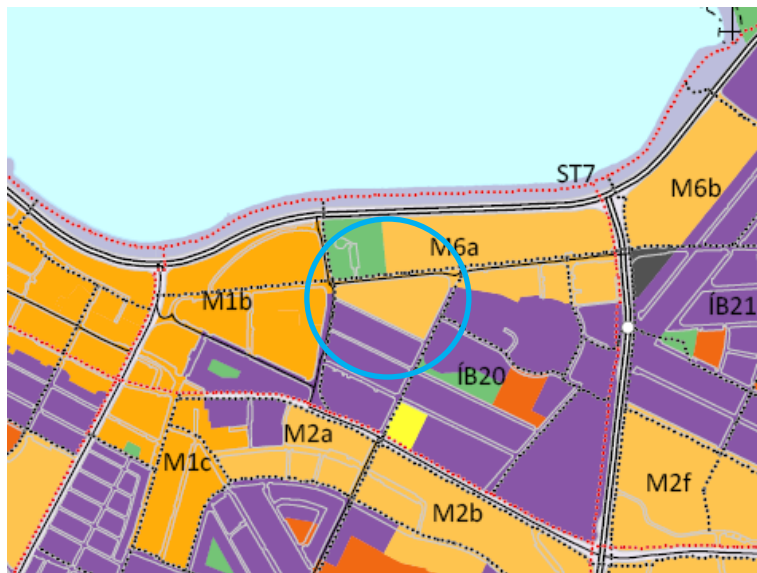
Um M6a segir:

„M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b)

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

Um Þ42 segir:

Þ42 Borgartún. Miðsvæði (M6a). Gert ráð fyrir skrifstofum og fjölþættri verslun og þjónustu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis um 50 þúsund fermetrar á skipulagstímabilinu.



Upphaflegt deiliskipulag reitsins „Skipulag á horni Samtúns og Nóatúns“, var samþykkt í borgarráði 19.10.1973. Í upphaflegu deiliskipulagi var reiknað með að húsin að Borgartúni gætu orðið allt að 2 hæðir. Síðan hafa verið samþykktar nokkrar breytingar á því.

Eftirfarandi er listi yfir samþykktar breytingar á deiliskipulagi reitsins:

- 1999; Nóatún 4 – helsta breytingin fólst í breyttri aðkomu og breyttu fyrirkomulagi bílastæða í kjölfar stækkunar vöruskemmu.
- 2001; Borgartún 20 – helsta breytingin fólst í breyttri notkun vöruskemmu yfir í skrifstofuhúsnæði ásamt breytingum á bílstæðafyrirkomulagi.
- 2001; Borgartún 24 – helsta breytingin fólst í nýrri skrifstofuhæð að Borgartúni, ásamt hækkun nýtingarhlutfalls og fjölgun bílastæða.



Upphaflegt deiliskiplag frá árinu 1973, samþykkt í Borgarráði 19.10.1973

Aðliggjandi skipulagsáætlanir:

- *Túnin* samþykkt í Borgarráði 22.07.2010
- *Höfðatorg* – samþykkt í Borgarráði 27.febrúar 2007
- *Borgartúnsreitir* – samþykkt í Borgarráði 07.apríl 2011

- Drög að *Borgartúnssreitum norður* – borgarráð samþykkir 11.06.2009 að hafa drögin að leiðarljósi við uppbyggingu.
- *Bílaustreitir* – samþykkt í Borgarráði 29.09.2005

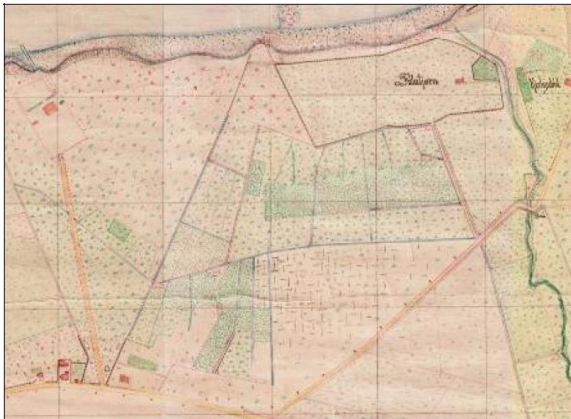
4. Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Upphaflegt deiliskiplag fyrir reitinn, sem er heildstætt skipulagssvæði, er frá árinu 1973. Nokkuð langt er síðan það var gert og hefur margt breyst er byggðapróun varðar í borginni. Meðal annars hefur Borgartúnssvæðið breyst frá því að vera iðnaðarsvæði yfir í að vera blómlegt verslunar- og viðskiptasvæði í hjarta borgarinnar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á upphaflegu deiliskipulagi vegna óska eigenda um uppbyggingu sem ekki var í samræmi við það. Þær breytingar sem gerðar hafa verið hafa því verið vegna framkomins þrýstings vegna framkvæmda en ekki vegna heildstæðrar stefnu um framtíðarsýn reitsins í því samhengi sem hann er í nú. Í ljósi þess og þeirrar miklu uppbyggingar og endurskoðunar á deiliskipulagi sem hefur átt sér stað á Borgartúnssvæðinu þykir því tímabært að þessi hluti svæðisins verði endurskoðaður miðað við breytta þróun og framtíðarsýn als svæðisins og í takt við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Eigendur að Borgartúni 24 hafa óskað eftir töluvert miklum uppbyggingarheimildum og þykir því eðlilegt að endurskoða deiliskipulag reitsins í heild sinni enda er þessi reitur sá eini sem ekki hefur verið endurskoðaður á undanförunum árum.

5. Lýsing á umhverfi og staðháttum

Reiturinn mótast í sögulegu samhengi af nálægð sinni við Höfða frá um 1910, uppbyggingu smágerðs íbúðahverfisins í Túnunum í kringum 1940 og vegna legu sinnar við Borgartún og þeirrar uppbyggingu sem þar hefur átt sér stað frá 1980.



Svæðið á korti frá 1910, allt óbyggt. Efst vinstra megin má sjá Höfða

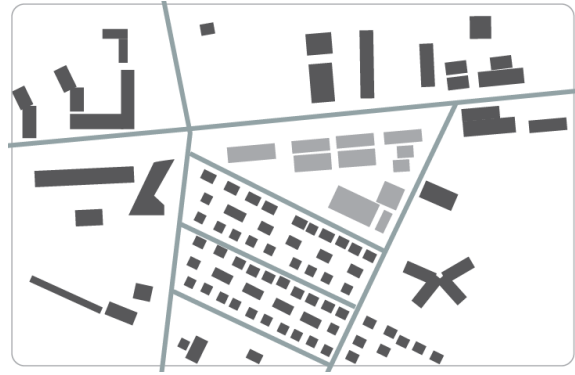


Loftmynd af svæðinu. c.a 1946. Bráðabirgðar í Höfðaborg

Sögulega séð er athyglisvert að horfa á nærliggjandi byggðarmynstur í austur og vestur en ekki síður í norður og suður, með Höfða á opnu svæði til norðurs og smágerð íbúðahverfið (Túnahverfið) til suðurs.



Yfirlitsmynd af Túnahverfi árið 1960



Skemamynd sem sýnir mismunandi form húsa á svæðinu

Megin yfirbragð reitsins í dag er 2-3 hæða atvinnuhús, þriggja hæða verslunar- og skrifstofuhús sem snúa að Borgartúni og einnar hæðar skemmubyggingar á baklóðum. Ástand húsanna er ágætt og í þeim er nokkuð blómleg starfsemi í dag. Reiturinn sem er þríhyrningslaga er rammaður inn af reitum af ólíkri gerð. Til suðurs af smágerðu íbúðarsvæði, til vesturs af stórgerðri uppbyggingu á Höfðatorgi, til norðurs af opnu svæði við Höfða og blómlegu þjónustu svæði og til austurs af stórgerðri uppbyggingu við Sól- og Mánatún.

Núverandi staða einstakra lóða innan reitsins:

Götuheiti og nr.	Starfsemi	Bygg.ár	Stærð húss m ²	Stærð lóðar m ²	Nýtingarhlif	Fj.hæða
Borgartún 18	Skrifstofur og þjónusta	1977	2.835m ²	5.075m ²	0,5	3
Borgartún 20	Skrifstofur og þjónusta	1978	2.816m ²	3.816m ²	0,7	3
Borgartún 22	Skrifstofur og þjónusta	1978	2.610m ²	3.015m ²	0,86	3
Borgartún 24	Verslun og þjónusta	1969	2.512m ²	3.904m ²	0,64	4
Nóatún 4	Þjónusta og verslun	1973/83	3.425,5m ²	5.541m ²	0,61	3/1

6. Helstu viðfangsefni og meginmarkmið deiliskipulagsins

- Að styrkja götmynd Borgartúns og bæta borgarrýmin.
- Að skoða frekari þróunar og uppbyggingar möguleika lóðanna á reitnum, þar með talið hæðir húsa.
- Að skoða nýtingarhlutfall húsanna á reitnum.
- Að skoða bílastæðafyrirkomulag fyrir reitinn í heild sinni þar með talið bílakjallara.
- Að skoða bílastæðakröfur með möguleika á aukinni samnýtingu stæða við götuna en vegna mismunandi starfsemi húsunum eru álagstímar mismunandi og bílastæðaparfir ólíkar.
- Að flétta byggðina innan reitsins sem eina heild við byggðina við Borgartún og aðliggjandi byggð ekki síst í suður þar sem reiturinn snýr að smágerðri íbúðabyggð.

7. Áherslur og viðfangsefni.

Ein megin áhersla deiliskipulagsáætlunarinnar er að móta spennandi og eftirsóknavert atvinnuhúsnæði við Borgartún. Haft verður að leiðarljósi við gerð deiliskipulags svæðisins eftirfarandi þættir: yfirbragð og hæðir byggðar, tenging við nánasta umhverfi, aðgengi og fjölbreytt atvinnuform sem geti tekið breytingum.

Eftirfarandi þættir eiga að einkenna skipulag svæðisins:

- **Samfélag:** Mynda ákjósanlegt fyrirkomulag atvinnuhúsnæðis sem tekur mið af nærliggjandi byggð. Blöndun af atvinnuhúsnæði, skrifstofum, verslanir og þjónusta.
- **Gæði byggðar:** Í götummynd Borgartúns verður lögð áhersla á 3-5 hæða byggð (efsta hæðin inndregin). Í götummynd Nóatúns verður lögð áhersla á að húshliðar (Borgartún 24) leggist að götu og að horft verði til þeirrar umhverfismótunar og fyrirkomulags sem einkennir Nóatún 4. Að öðru leyti verður lögð áhersla á að byggð innan reitsins lækki og taki mið af smágerðari byggð sunnan hans.
Áhersla á góða byggingarlist jafnt sem góðan landslagsarkitektúr, þar sem að unnið verði markvisst áfram með umferð gangandi, hjólandi og akandi.
- **Útirými:** Græn svæði: Fjölbreyttar lausnir almenningsrýma þar sem því verður komið við og þar sem áhersla verður lögð á sól, skjól og upplifun.
- **Samgöngur:** Vistvænar samgöngur verða í fyrirrúmi, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almenningsgöngur. Bílastæði og fyrirkomulag í samræmi við borgarmiðað gatnakerfi og heildstæða götummynd.
Borgartún hefur tekið miklum breytingum á sl. árum þar sem fjölbreyttar samgöngur hafa verið efldar.
- **Vistkerfi og minjar:** Húsakönnun var gerð af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2. júlí 2014. „Á því svæði sem hér er til umfjöllunar stóð áður Höfðaborgin. Eftir stríð var húsnæðisskortur enn tilfinnanlegur í Reykjavík. Í september 1941 samþykkti bæjarstjórn gerð 100 bráðabirgðaíbúða. Þeim var fundinn staður skammt frá Höfða við Borgartún og fluttu fyrstu fjölskyldurnar inn um jólin 1941. Þetta voru einlyft timburhús sem í voru að jafnaði sex íbúðir og nefndust húsin Höfðaborg. Árið 1942 bjuggu nærri 600 manns í Höfðaborginni. (Undir bárujárnsboga, Reykjavík 2000) Sá hluti Höfðaborgarinnar sem fellur innan þess svæðis sem hér er til skráningar var rifin á árunum 1971-1972. Þar kemur fram heildaryfirlit þeirra húsa sem eru reitnum sem skoðað er útfrá listrænu gildi, menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og upprunalegri gerð.

Húsakönnunin leggur til að **Nóatún 4** – reist á árunum 1973 til 1979 fari í rauðan flokk; einstök hús, húsaðir og götummynd, sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Nóatún 4 er „mikilvægt höfundarverk Jóns Haraldssonar arkitekts. Húsið hefur mikið umhverfisgildi og er kennileiti í umhverfinu. Jón hannaði húsið sem skrifstofu- og verslunarhús fyrir fyrirtækið Smith og Norland sem lagði mikinn metnað í byggingu hússins sem og hönnun lóðarinnar. Viðbyggingar voru reistar árið 1983 og 1996 eftir teikningum Gunnars S. Óskarssonar arkitekts og falla vel að eldri húsinu.“ Pétur Jónsson landslagsarkitekt sá um hönnun lóðarinnar og er listaverkið í tjörninni fyrir framan verslunina eftir Magnús Tómasson.

Húsin við **Borgartún 18-24** teljast ekki hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Byggingarnar bera einkenni síns tíma en ekki þau sérkenni að ástæða sé til að setja sérstök ákvæði um verndun þeirra.

- **Orka og auðlindir:** Stuðla að sjálfbærri nýtingu orku og auðlinda, s.s. vatns og rafmagns.
- **Mannvirki:** Taka tillit til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð

8. Skipulagsferlið

Gerð lýsingar og tillögur að deiliskipulagi er í höndum Reykjavíkurborgar í samvinnu við hagsmunaaðila. Ferill verkefnisins skal vera í samræmi við eftirfarandi meginverkpætti:

- gagnaöflun og vettvangsferðir og önnur frumvinna
- forsendur, landgreining og frumdrög (lýsing)
- tillaga að lýsingu lögð fram og kynnt
- tillaga að deiliskipulagi unnin ásamt fylgigögnum
- umsagna leitað um tillöguna
- fullunnin tilaga og lögbundið kynningarferli

Helsu atriði samráðs

- lýsing lögð fyrir umhverfis og skipulagsráð Reykjavíkur til samþykktar og kynningar (02.07 2014)
- lýsing send hagsmunaaðilum og skipulagsstofnun til yfirlstrar og athugasemda (ágúst 2014)
- lýsing gerð aðgengileg opinberlega á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur ásamt því sem hún verður til sýnis í þjónustuveri Borgartúni 12-14 (september 2014)
- skipulagstillaga kynnt hagsmunaaðilum (október 2014)
- skipulagstillaga kynnt fyrir almenningi með opinberri auglýsingu og kynningarfundum, skv.ákvæðum skipulagslaga nr.123/2010
- gildistaka auglýst í B-deild stjórnartíðinda
- tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samráði og samvinnu við helstu hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila

9. Helstu umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun, Umhverfis- og skipulagsráð, Hverfisráð, Umhverfis- og samgöngusvið og önnur svið borgarinnar og stofnanir ríkisins eftir því sem við á.

10. Aðrar upplýsingar

Lýsingin verður auglýst og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar/athugasemdir. Ábendingar verða teknar til skoðunar en ekki er þörf á að svara þeim formlega.