Greinargerð fyrir deiliskipulag á Stjórnarráðsreit

Afmörkun skipulagssvæðis og megin breyting:

Stjórnarráðsreiturinn afmarkast af Skúlagötu, Klapparstíg, Lindargötu og Ingólfsstræti.
Innan þessa svæðis eru þrír staðgreinireitir, 1.151.100, 1.151.200 og 1.150.300.
Svæðið er hluti þess svæðis sem Skúlagötuskipulag frá 1985 fjallar um.
Tillagan gerir ráðfyrir að sá hluti þess, sem fjallar um framangreint svæði falli úr gildi.

Markmið deiliskipulagstillögunnar:

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að skapa hönnunargrundvöll fyrir byggingar, sem falla vel að umhverfi sínu og þjóni þörfum lóðareiganda til langrar framtíðar.
Skapa hönnunargrundvöll fyrir gerð aðlaðandi umhverfis sem laði að fólk, bæði starfsmenn og gesti þeirra.

Til að þessum markmiðum verði náð leggja skipulagshöfundar til að:

- fjarlægðar verði þær byggingar sem ekki er hægt með skynsamlegum aðgerðum að breyta í stjórnsýsluhús 21. aldar
- byggja upp í skörð milli húsa, þar sem hægt er, með húsum sem falla vel að aðlægum byggingum í hæðarafsetningu og útliti, þannig að heilsteypt götumynd fáist.
- gera Sölvhólsgötu og Skuggasund að vistlegum hægakstursgötum.
- koma megninu af bílastæðum fyrir neðanjarðar.
- gera innigarða þá sem myndast með randbyggingunum að vistlegum útivistarsvæðum.
- leggja göngustíga um svæðið þvert í gegnum innigarðana.
- tengja gömlu byggðina í Skuggahverfinu sjónrænt við Stjórnarráðsreitinn.

Forsendur:

Við gerð deiliskipulagsins er stuðst við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í:
- Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 - 2016
- Þemaheftinu Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar/ Snorrabrautar.
- Þróunaráætlun fyrir miðborg Reykjavíkur.
- Skipulagsforsögn JSK. dags. 13/18/20. 11.98 / 02.12.98 fyrir staðgreinireitina 1.151.100, 1.151.200 og 1.130.300
- Húsakönnun - Skýrslur Árbæjarsafns LXXII.

Markmið aðalskipulags 1996-2016:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 - 2016 segir að markmið varðandi miðborgina séu:

Stuðla að því að miðstöð stjórnsýslu verði áfram í miðborginni.
Gera miðborgina aðlaðandi til útivistar og afþreyingar.
Efla menningarstarfsemi í miðborginni.
Styrkja miðborgina sem aðalverslunarsvæði borgarinnar.
Vernda sögulega ímynd Kvosarinnar.
Efla hlutverk miðborgarinnar í ferðaþjónustu.
Tryggja búsetu í miðborginni.

Starfsemi:

Í stefnumörkun fyrir landnotkun á Stjórnarráðsreit er gert ráð fyrir að ríkjandi starfsemi verði skrifstofur og viðskipti þ.e. að stjórnsýsla ríkisins muni aukast á svæðinu, en hún er nú þegar verulegur hluti landnotkunarinnar.
Fjölgun íbúða eða fyrirferðamikillar atvinnustarfsemi verður ekki leyfð.
Hafa ber í huga að mikill fjöldi núverandi og væntanlegra starfsmanna stjórnsýslunnar þarfnast þjónustu og eiga kröfu á umhverfisgæðum í næsta nágrenni, sjá nánar kaflann um atvinnusvæði í Þróunaráætlun fyrir miðborg Reykjavíkur.

Nýting á landi:

Samkvæmt skilgreiningu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 - 2016 (landnotkunarkort) er gert ráð fyrir að allt deiliskipulagssvæðið falli undir skilgreininguna "Miðborg og miðhverfi" (City center and main shopping centers).
Þar er gert ráð fyrir nýtingu 1,5 til 2,5, (A.R. 1996-2016 á bls. 30).
Í tillögu deiliskipulagshöfunda er unnið út frá nýtingartölunni 2,3 á reit 1 (1.151.100),
2,5 á reit 2 (1.150.300) og 1,7 á reit 3 (1.151.200). Nýtingin er allsstaðar reiknuð án bílkjallara.

Bílastæði:

Í skipulagsforsögn fyrir Stjórnarráðsreitinn segir: Við áætlun á þörf á bílastæðum skal miða við 1.bílastæði á hverja 35 m2 nýbygginga og það kannað með hvaða hætti mætti fullnægja bílastæðaþörf allra bygginga, núverandi og fyrirhugaðra.
Heildarfjöldi bílastæða verðu 873 stæði þar af 849 stæði í bílgeymslum sem heimilt er að byggja neðanjarðar innan lóða sbr. tölulegar upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti. Fjöldi bílastæða á reitunum er í dag 396 stæði, öll ofanjarðar, eða 1 stæði á hverja 68 m2 í núverandi byggingum. Fjölgun stæða er 475 stæði, eða 1 stæði á hverja 55 m2 í nýbyggingum. Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 61 m2 af endanlegu byggingamagni. Með tilliti til nálægðar miðstöðvar almenningssamgangna og nálægðar opinberra bílgeymslna er þessi fjöldi talinn nægjanlegur.
Aðkomur að bílageymslum eru frá Sölvhólsgötu á reit 1, frá Skúlagötu og / eða Klapparstíg á reit 2 og frá Klapparstíg á reit 3.
Sérskilmálar gilda um bílastæði fyrir Ingólfsstræti 1 sbr umfjöllun í geinargerð.

Yfirbragð byggðar:

Í drögum að skipulagsforsögn fyrir Stjórnarráðsreitinn (frá 18. nóv.98) segir að leggja beri áheslu á að fylgja því fordæmi sem helstu byggingar á Stjórnarráðsreitnum gefi. Byggja skuli með jöðrum og götuhliðum reita, svokallaðar randbyggingar.
Þetta byggðamunstur kallar á það, að sérstaklega þarf að gefa gaum að innrýmun reita og þeir gerðir aðlaðandi og metnaður lagður í frágang þeirra.
Ekki er gert ráð fyrir að reitir tengist saman ofanjarðar.

Lagt er til að á reit 1 og 3 verði hús byggð sem hreinar randbyggingar en á reit 2 verði randbyggð einungis að Skuggasundi og Sölvhólsgötu.
Horn þess reits sem snýr í suð-austur verði látið halda sér nánast óbreytt m.a. til að mæta óskum borgaryfirvalda um verndun gamalla götumynda.
Þetta fyrirkomulag tengir, á skemmtilegan hátt, aðliggjandi byggð Stjórnarráðsreitnum.
Lagt er til að á reit 1 og 3 verði nýbyggingar 3 og 4 hæðir og á reit 2 verði nýbyggingar 4 og 7 hæðir.

Umferðarkerfi:

Umferðarkerfið, tengt Stjórnarráðsreitnum, er skilgreint í Skúlagötuskipulagi frá 1985
(bls. 18).
Reiturinn tengist Sætúni, sem er stofnbraut, inn á Skúlagötu á móts við húsið no. 6.
Það tengist Hverfisgötu, sem er tengibraut, um Ingólfsstræti og Klapparstíg.
Ekki er gerð tillaga um breytingar á umferðarkerfinu að svo stöddu, en meta þarf umferðarflæðið að og frá svæðinu þegar áformaðar breytingar hafa verið skilgreindar endanlega.

Götur:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 - 2016 segir m.a.:
- Að stefnt skuli að öruggari og vistvænni samgöngum (bls.48).
- Að fegra skuli götur og umhverfi þeirra þannig að ásýnd borgarinnar batni og umferðaröryggi aukist (bls.58).
- Að efla hlut göngu- og hjólreiðastíga í umferðarkerfinu (bls.52).

Lagt er til að Sölvhólsgata og Skuggasund verði gerðar að svokölluðum hægakstursgötum, sem er einn flokkur "vistgatna", og samhliða því verði göturnar fegraðar með landmótun og gróðursetningu.
Átak verði gert í því að fagurfræðileg sjónarmið ráði gerð allra skilta og merkinga við götur og á húsum á svæðinu.

Almenningssamgöngur:

Almenningssamgöngur tengjast Stjórnarráðsreitnum mjög vel, um Hverfisgötu.
Ekki eru nema um 160 m frá biðskýli SVR við Hverfisgötu 30 að gatnamótum Sölvhólsgötu og Skuggasunds.

Stígar og umferð gangandi:

Stjórnarráðsreiturinn liggur, mjög vel, mitt á milli tveggja stofnstíga í umferðarkerfi gangandi og hjólandi manna.
Þetta er stofnstígur meðfram Sæbraut (sjávarmegin) og stofnstígur eftir Laugavegi.

Göngustígar um svæðið tengjast fyrst og fremst stofnstígunum báðum.
Einnig er gert ráð fyrir að gönguleiðir verði í gegnum innigarða sem myndast með randbyggingu reitanna.
Leitast verður við að fegra þessa innigarða sem kostur er , starfsmönnum ráðuneytanna svo og gestum og gangandi til yndis og ánægju.

Breyting á lóðarmörkum / stærðum:

Reitur 1:
Lóðirnar Lindargata 1-3, Lindargata 7, Sölvhólsgata 4, 6, 8, 10 og 10B eru sameinaðar í eina lóð.

Reitur 2: ◇1
Lóðirnar Skúlagata 4 og 6, Sölvhólsgata 7, 9,11, og 13 eru sameinaðar í eina lóð.
Önnur lóðamörk eru óbreytt.

Reitur 3:
Lóðirnar Skuggasund 3, Lindargata 9, 13, 15 og 17, Sölvhólsgata 8 og 14 eru sameinaðar í eina lóð.
Önnur lóðamörk eru óbreytt.

Núverandi byggingarmagn:

Núverandi byggingarmagn skiptist eftir eignaraðild þannig:

• Húsnæði í eigu ríkisins, sem nýtist áfram	25.169 m²
• Húsnæði í eigu ríkisins, sem á að rífa	3.673 m²
• Húsnæði í eigu einstaklinga.	1.836 m²
samtals	30.678 m²

Í þessum tölum eru taldir allir byggðir m2 að kjöllurum meðtöldum.

Kvöð um staðsetningu dreifistöðva Orkuveitu Reykjavíkur:

Kvöð er á öllum reitum (1, 2 og 3) um staðsetningu dreifistöðva í bílkjöllurum reitanna, ef Orkuveita Reykjavíkur óskar eftir.
Stærð hverrar dreifistöðvar er 4,0 x 5,0 m með lofthæð a.m.k.2,3 m og ca. 0,9 m strengjagryfju undir.

◇1	Breytt texta	okt. 2003

Breytt 19.11.2001 í samræmi við athugasemdir skipulagsstofnunar

Verkheiti:
Stjórnarráðsreitur deiliskipulag
Breyting á texta sem varðar staðgreinireit 1.151.300

Verkhluti: Greinargerð

Teikninúmer:

Mælikvarði:

Teiknað: Ólafur

Yfirfarið:

Samþykkt:

Verknúmer: 9808

Útgáfudagur: oktober 2003

Teiknislóð:
V:\9808-stjornarradsreitur\9808-teikningar\9808_br._okt. 2003\Greinargerð\9808_br._texti_ok

Útprentað:
Oct 15, 2003 - 10:07

ARK bING
BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK
SÍMI: 551 0870 - FAX: 551 0875
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

GUÐMUNDUR KR. GUÐMUNDSSON,		ARKITEKT
ÓLAFUR SIGURÐSSON,	050835-2869	ARKITEKT
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON,	170753-3109	ARKITEKT
HJÖRTUR PÁLSSON,	080152-4429	BYGG.FR.