Greinargerð

Inngangur

Svæðið sem deiliskipulagstillagan tekur til markast af Kringlumýrarbraut í austri, Borgartúni í suðri, Höfðatúni í vestri og Sæbraut í norðri. Þetta eru reitirnir 1.217, 1.218 og 1.219 í borgarhluta 3.

Sögulegt yfirlit:

Deiliskipulagssvæðið er á hluta jarðarinnar Rauðarár, en sögur fara af henni allt frá árinu 1395 er hún verður eign Viðeyjarklausturs. Árið 1835 er jörðin lögð undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkur og hún síðan seld bæjarstjórn Reykjavíkur 1886. Að Rauðará var stundaður mikill búskapur fram til ársins 1930. Stóðu bæjarhúsin þar sem nú er hús Frímúrarareglu við Skúlagötu.

Á loftmyndakorti frá 1951 eru sjáanlegar 3 byggingar sem enn standa, þ.e. Höfði, risnuhús Reykjavíkurborgar (1909), Höfðavík, Borgartúni 19 (1936) og Defensor, Borgartúni 25-27 (1914). Þar má einnig sjá af þáverandi strandlínu hversu miklar uppfyllingar hafa verið gerðar norðan af svæðinu.

Eftir seinna stríð var mikill húsnæðishörgull í borginni og var þá reist bráðabirgðahúsnæði sunnan við Höfða, svokölluð Höfðaborg.

Eldri skipulagstillögur:

Deiliskipulag reits milli Nóatúns, Samtúns og Borgartúns var samþykkt í skipulagsnefnd 15.10.1973 (áður Höfðaborgin). Má segja að byggð beggja vegna Borgartúns í austur hafi tekið mið af því deiliskipulagi hvað varðar ákveðna byggingarlínu frá götu og hæðir og dýptir húsa. Þó hefst uppbygging af alvöru meðfram Borgartúni upp úr 1965 með tilkomu Kringlumýrarbrautarinnar.

Til eru drög að deiliskipulagi þeirra reita sem hér eru til umfjöllunar, samþykkt í skipulagsnefnd 26.9.1977. Þar eru m.a. sýndar lóðarafmarkanir og frágangur við lóðarmörk.

Lýsing

Í inngangi er getið um afmörkun svæðis. Það liggur miðsvæðis í borgarmyndinni. Þaðan er víðsýnt og fagurt útsýni í norður til sjávar og Esjunnar. Stærð svæðisins er um 84 þús. m² (u.þ.b. 8.4 ha), með smávægilegum halla í norður. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 1990-2010 skiptist það í garðsvæði við Höfða og athafnasvæði með verslun, skrifstofum og léttum, opnum athafnasvæðum að austan. Reitanýting samkvæmt A.R. 1984-2004 er 0.3 á garðsvæði og 0.5 - 0.69 á athafnasvæði. Viðmiðunarnýting í A.R. 1990-2010 er 0.4 - 1.5 eftir aðstæðum.

Gatnakerfi er þannig að Kringlumýrarbraut (15 þús. bílar á sólarhring) og Sæbraut (21 þús. b/s) eru stofnbrautir með 60 km hámarkshraða og Borgartún (14 þús. b/s) og Höfðatún (15 þús. b/s) eru tengibrautir með 50 km hraða. Þannig er svæðið í góðum tengslum við megin umferðaræðar til vesturs, suðurs og austurs.
Þarna er fjölbreytt starfsemi og virðist sem þau fyrirtæki og stofnanir sem þarna eru hyggist vera áfram í náinni framtíð, þótt þröngt sé orðið um sum þeirra og skortur á athafnasvæði og bílastæðum.

Byggingarlag er margbreytilegt, mismunandi þakform, hæðir og staðsetningar húsa og ólíkt nýtingarhlutfall á lóðum. Þó er ákveðin byggingarlína við Borgartún.
Yfirbragð reitanna í heild sinni er heldur óhrjálegt og óreglulegt og ber þess keim að ekki hefur endanlega verið gengið frá byggingum og lóðum í kring, einkum að Sæbraut, eftir allt að 30 ára uppbyggingartíma. Aðkoma að lóðum er frá Borgartúni, en segja má að baklóðir Borgartúns hafi fengið ákveðinn "front" við Sæbraut með tilkomu þeirrar stofnbrautar. Töluverð umferð er um Borgartún, sérstaklega milli Nóatúns og Kringlumýrarbrautar og margar innkeyrslur að lóðum. Samþykkt var í skipulagsnefnd þann 4.1. sl. að unnið skyldi umferðarskipulag af götunni samhliða deiliskipulagi og stendur sú vinna nú yfir. Yfirborð gangstétta og gatna er víða ósamstætt og sums staðar ófrágengið og þarfnast endurskoðunar, en Borgartúnið er vinsæl gönguleið milli útivistarsvæðis í Laugardal og miðbæjarins. Geta má þess hér hversu áberandi ný gerð af niðurfallsstútum er hér í umhverfi sínu og mætti leysa á annan hátt.

Meginmarkmið og hugmynd deiliskipulagstillögu:

Meginmarkmið deiliskipulagstillögunnar eru:

- Að styrkja götumyndir og umgjörð svæðis með nýbyggingum, landmótun og gróðri og ná fram ákveðnu heildaryfirbragði.
- Að setja fram raunhæfa uppbyggingarmöguleika miðað við starfsemi á svæðinu og umhverfi.
- Að fegra og bæta sjálft umhverfið.

S.l. haust var sent bréf til lóðarhafa og hagsmunaaðila á viðkomandi reitum og var þeim gefinn kostur á að koma upplýsingum og ábendingum á framfæri m.a. varðandi framtíðaráætlanir fyrirtækja sinna. Töluvert var um viðbrögð og þau tekin til athugunar við vinnslu skipulagsins.

Gert er ráð fyrir að almennt verði hámarksnýting á lóðum geti orðið allt að 0.7, nema þar sem annað hefur áður verið samþykkt í byggingar- eða skipulagsnefnd.

Lagt er til að við Borgartún verði gegnumgangandi 3ja hæða byggingar sem styrki götumynd. Þar sem því verður ekki komið við verði plantað trjám sem mynda ákveðinn vegg. Á mörkum borgarlands og norðurhluta lóða við Sæbraut verði komið fyrir 2-3ja metra hárri jarðvegsmön. Í sumum tilvikum stendur hún ein og sér, í öðrum er stoðmúr að sunnanverðu, í þriðja lagi er um nokkurs konar "varnarvegg" að ræða, en út úr honum geta "vaxið" byggingar í suður, allt að 16 m djúpar, og 10-30 m breiðar einingar sem gætu byggst í áföngum. Hæsti punktur þeirra væri + 11.00 (sjá skýringarmynd). Þessar byggingar geta nýst á ýmsan hátt, t.d. einnig sem yfirbyggð geymslusvæði. Samræma þarf hönnun og gerð mananna að framkvæmd gatnadeildar.

Við Borgartún 19 verður leyfð nýbygging (2 h. og kj.) og lögð áhersla á að hún myndi ramma með Borgartúni 17, austan við Höfða (sjá dæmi um uppbyggingu og byggingarreit).

Við Borgartún 21 er sýndur byggingarreitur að 3ja hæða byggingu, að því tilskildu að bakbygging hverfi.

Austast á lóðinni Borgartúni 25-27 er vélsmiðjuskemma, sem er þar samkvæmt ótímasettu bráðabirgðaleyfi. Lagt er til að hún verði fjarlægð.
Í deiliskipulagstillögunni er sýnt dæmi um uppbyggingu og byggingareit við Borgartún 33, 5 hæða há bygging, ferningur í grunnmynd sem gefur einnig til kynna stefnubreytingu í norðaustur að Kirkjusandi. Nýbygging þarna hefur sérstöðu vegna hornlóðar og breytingar á byggðarmynstri í austri og suðri.
Sjá einnig teikningar, tölulegar upplýsingar og athugasemdir og ábendingar.
Lagt er til að umhverfi Höfða verði gert til góða með smávægilegum breytingum sem gera svæðið nothæfara t.d. til útisamkomuhalds. Vestari hluti túnsins verði "formlegur", þ.e. með stígatengingu, styttu, fánum og lýsingu. Austari hlutinn verði náttúrulegri með sjávarklöppum í norðri og mön að austanverðu. Einhver gróður verði syðst á túni. Listaverk sem unnið var eftir friðarfundinn 1986 mætti staðsetja við aðkomu Höfða með upplýsingum um sögu hússins. Einnig mætti útbúa einhverja "svörun" við Höfða, þ.e. listaverk við fyrirhugaðan göngustíg norðan Sæbrautar.

Í deiliskipulaginu hafa bílastæði verið þetur afmörkuð og er kvöð um 1 bílastæði á hverja 50 m² eða 100 m² eftir starfsemi í byggingu. Í nýbyggingum má notfæra sér svokallaða 1/4 reglu með bílastæði innan byggingarrýmis.

Mikilvægt er að lóðarhafar nýti sér þau tækifæri sem gefast til að koma fyrir gróðri, því ljóst er að ekki þarf að koma til stórframkvæmda til að prýða umhverfi með gróðri og mikilvægt að samstaða náist milli fyrirtækja um að umhverfi og mannvirki í heild verði falleg.

Með þessari deiliskipulagstillögu telst reiturinn fullbyggður.

Umsögn Árbæjarsafns

" Varðandi Borgartún 19, Höfðavík.

Árið 1936 byggði Lárus Ottesen hús úr timbri til að herða í fisk á lóð sem hann fékk úthlutaða fyrir vestan fiskverkunarstöð Defensor hf. Þessi lóð telst nú vera Borgartún 19.

Árið 1940 keypti Sveinn Sveinsson húsið. Sama ár byggði hann eina hæð ofaná það auk þess sem hann lengdi það til austurs úr steinsteypu. (netaþurrkun), og gerði ýmsar fyrirkomulagsbreytingar í húsinum.

1942 var húsið enn lengt til austurs úr steinsteypu.

Enn voru gerðar útlits og fyrirkomulagsbreytingar á húsinu árið 1944. Meðal annars var sett í húsið húsvarðaríbúð

Árið 1948 var húsið lengt til ~~austurs~~ suðurs úr steinsteypu í þriðja sinn á átta árum.

Milliloft var sett í hluta hússins árið 1980.

Lengst af var í þessu húsi, (frá 1940 til ?), netagerðin Höfðavík hf. "

" Varðandi Borgartún 25-27 (Defensor).

Árið 1914 byggði fiskveiðahlutafélagið Defensor fiskþurrkunarhús, fiskgeymsluhús og fiskþvottahús úr steinsteypu við Fúlutjörn. 1915 byggði sama félag verkamannaskála vestan við vinnsluhúsin, sem hefur verið rifin.

Fiskþurrkunar og geymsluhúsin standa enn að mestu óbreytt, og teljast til Borgartúns 25. Borgartún 27 er að grunni til fiskþvottahúsið, en byggt hefur verið ofaná það þrjár hæðir. Það gerði Byggingafélagið Brú, sem eignaðist húsin árið 1953. Brú var þá eitt stærsta byggingarfélag í Reykjavík og reisti m.a. Fæðingarheimilið og Borgarspítalann. "

Tölulegar upplýsingar

Heiti	Eigandi	Notkun	Lóðarst. m²/ ný lóðarstærð	Byggingar-magn m²/ viðbótarbygg.-magn skv. deiliskipulagi	Nýting/ áætluð nýting	Bygg-ingar-ár	Hæðir/ þakform	Bygg-ingar-efni	Bila-stæði skv. afst.mynd/ skv. mælibl.
Höfði	Reykjavíkurborg	Sérst.	4.997 / 16.600	634,8	0,12/ 0.03	1909	1 kj. ris, mansard.	timbur	23
Borgartún 11	Reykjavíkurborg	Lóð	2.108 / 0		0				
Borgartún 17	Teiknist. OþG og ÓH, Rafteikning hf. Stórhöfði hf.	Skrifstofur	2.043	1772,7	0,86	1981	2 kj. ris, mansard.	stein-steypa	35/35
Borgartún 19	Héðinshöfði hf. Kristján Oddgeirsson Höfðavík, Netagerð	Iðnaður, vörug. fjölbýli skrifstofur	3.889	1108,5/1141,5	0,28 / 0,57	1936 1942 1948	2 ris, mænir	timbur steinst.	34/33
Borgartún 21	Vöruflutningamiðst. Sendibílast., Fasteign. ríkissj., Kaupsel hf.	vörug. skrifstofur iðnaður	12.231	3556,9/1800	0,29 / 0,43	1967 1980 1983	1, mænir /2 kj., flatt	stein-steypa	38/37
Borgartún 23	Hegri hf.	iðnaður, versl.	2.091	1294,9/290	0,61 / 0,75	1970	2 kj., flatt	steinst.	22/25
Borgartún 25-27	Guðni Helgason hf. Vélsm. Jóns Bergss.	iðnaður	6.381	2162/1760	0,33 / 0,57	1914,'26 '58, '72	1-3 ris, mænir	steinst.	38/
Borgartún 29	Bústaður sf.	versl., skrifst.	3.574	2868,8/685	0,8 / 0,99	1973	2 kj. flatt	steinst.	44/47
Borgartún 31	Sindra-Stál hf. Byggfél. Gylfa og Gunnars sf.	iðnaður, skrifst. versl.	8.606 / 8.850	5298,6	0,59	1974,'85 1992	1-3 ris, mænir	steinst. stálgrind	103/
Borgartún 33	Ólafur Hilmarsson, Olíufél. hf. Sjúkra og styrktarsj. Vbf. Þróttar, Sigurður I Halldórsson, Þróttur, vörubílastöð	vörugeymslur skrifstofur sérst.	16.323	2707/4485	0,16 / 0,44	1957 1966 1968 1969	3 kj. ris, mænir	stein-steypa	83
Viðbótarbyggingarmagn skv. deiliskipulagi				Samtals 10.161.5 m²					
Viðbótarbyggingarmagn skv. hámarksnýtingu 0.7				Samtals 19.500 m²					