

FYRIRSPURN

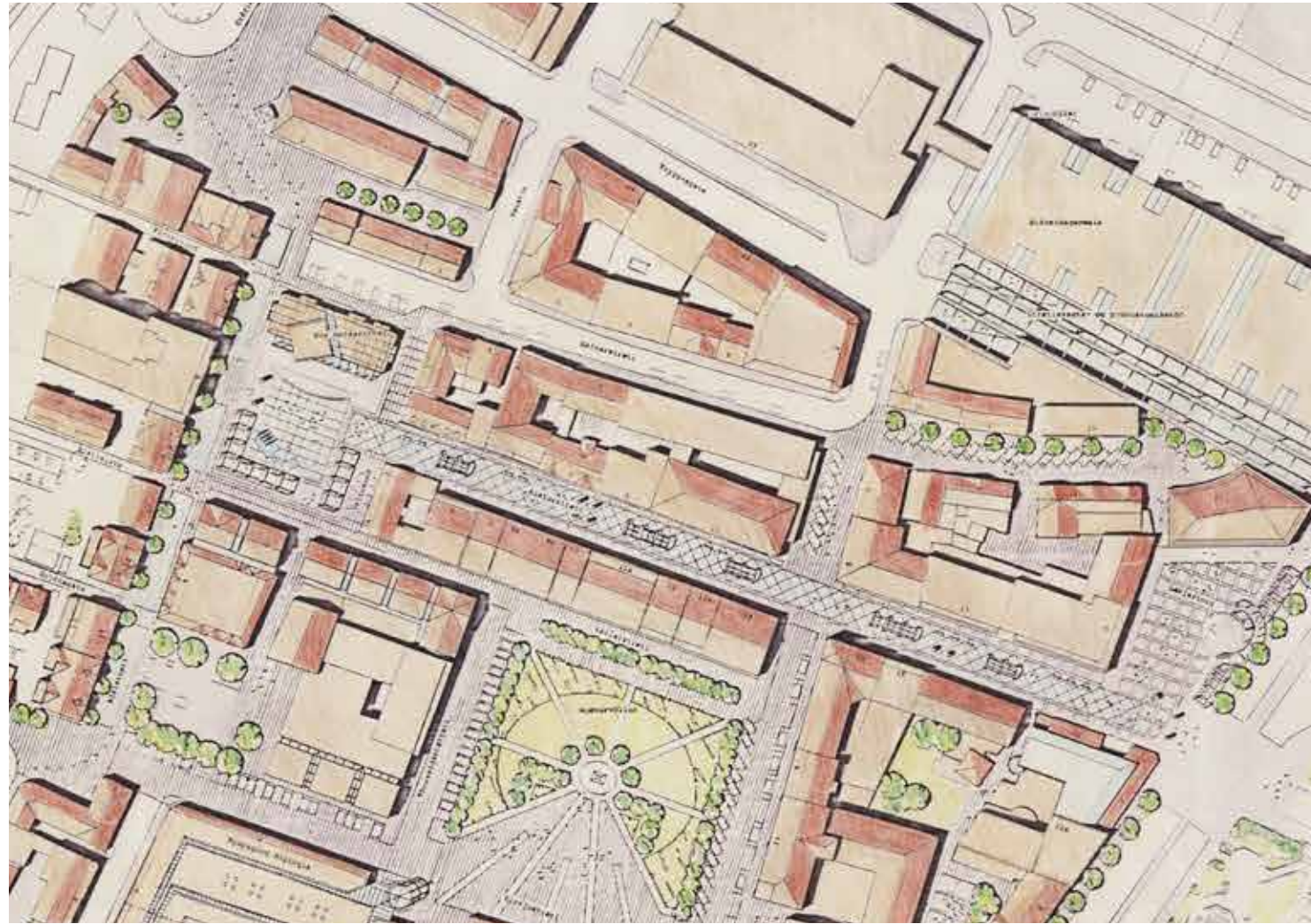


HAFNARSTRÆTISREITIR Í REYKJAVÍK

TILLÖGUR AÐ ÞRÓUN REITA - ÚTG 1

SKIPULAGSFORSENDUR

Deiliskipulag frá 1986



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Úr greinargerð aðalskipulags Reykjavíkur 2040,
M1a. Miðborgarkjarni á bls. 91.

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

* Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í IV hluta, sjá Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og ennfremur skjalið B2. Miðborgin. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III hluta. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.

Úr greinargerð aðalskipulags Reykjavíkur 2040, kaflí 19 á bls 117 og 118.

19. Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar

19.1. Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni

Götuhliðar eða framhliðar við jarðhæðir bygginga er tengiflöturinn milli göturýmis og starfsemi sem fram fer innandyr. Götuhliðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásýnd og andrúm göturýmis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhliðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni.

Starfssemiskvótar
Starfssemiskvótar eru tvenns konar. Í fyrsta lagi kvótar með það að markmiði að vernda og efla smávöruverslun. Er með þeim kveðið á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar við ákveðin götusvæði. Í öðru lagi kvótar sem ákveðnir eru til að tryggja fjölbreytilega starfsemi. Er með þeim kveðið á um hámarkshlutfall sömu starfsemi við ákveðin götusvæði eða torg.

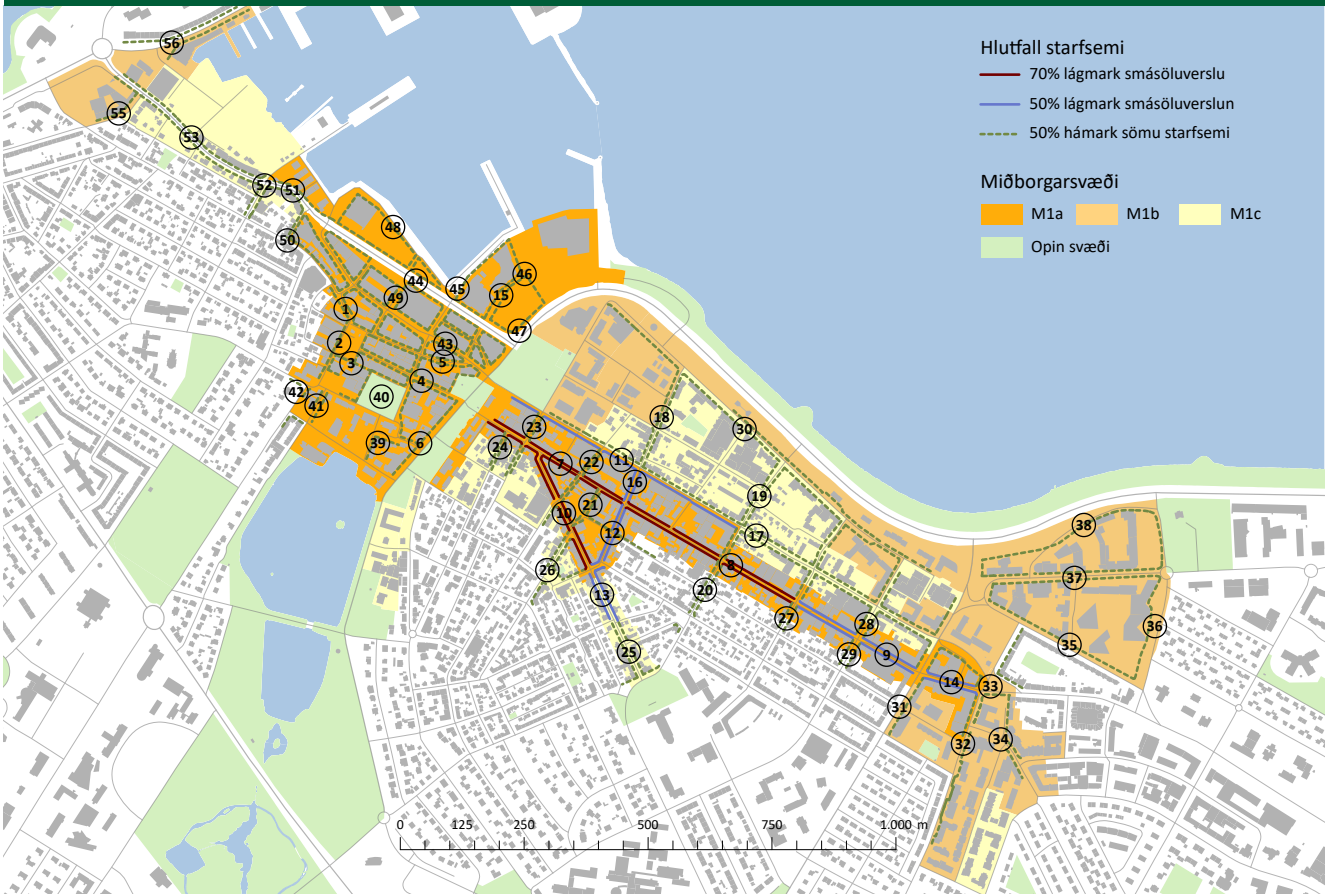
Hlutföll starfsemi eru reiknuð útfrá skilgreindum götuhliðum sem afmarkast eins og sýnt er á mynd 17. Reiknireglur eru settar fram á mynd í Viðauka 1. Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á

skilgreindu götusvæði sem leiðir til þess að viðkomandi notkun fer lítillega fram yfir skilgreind viðmið, er heimilt að taka jákvætt í erindið. Frávikið verður þó að vera innan við 3% af notkun á viðkomandi götusvæðum þar sem lágmark smásöluverslunar er 70% og innan við 5% af notkun á götusvæðum þar sem er gildir 50% viðmið. Hvert frávik verður metið sérstaklega og tekið til umfjöllunar í Skipulags- og samgönguráði.

70% lágmark
Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 70%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 30% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 70% við skilgreinda götuhlið.

50% lágmark
Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 50%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 50% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 50% við skilgreinda götuhlið. Hámarkshlutfall starfsemi, að smávöruverslun undanskilinni, 50%.

Mynd 17. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar. Eftirfarandi markmið er lögð til grundvallar: Stuðla að heildarmynd göturýmisins með því að samræma útlit og umhverfi; Efla mannlíf í göturýmum; Tryggja samfellu í verslunargötuhliðum; Stuðla að fjölbreyttri starfsemi; Vernda og efla smávöruverslun; Styrkja samþjöppun smásöluverslunar.



50 % hámark
Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina, að smásöluverslun undanskilinni, fari ekki yfir 50%. Við skilgreind miðborgartorg er hámarkshlutfall starfsemi, að smásöluverslun og veit-ingastarfsemi undanskilinni, 50%.

Virkar götuhliðar og -horn
Götur og torg sem lúta starfssemiskvótum, sbr. mynd 3, eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna (M1a) skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð (M1b og M1c) skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Kveða skal nánar á um virkar götuhliðar í deili- og hverfisskipulagi.

Breyting á starfsemi
Við breytingu á starfsemi gatna með götuhliðastýringu skal stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhliða á jarðhæð. Ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og

þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Í þeim tilfellum sem starfsemi við götuhliðar er ekki opin almenningi og framhliðar því óvirkar skal framtíðaruppbygging og endurbætur miða að því að að auka hlutfall virkra götuhliða og auka þéttleika innganga, þ.e inngöngum má ekki fækka.

Nýbyggingar
Nýbyggingar sem reistar eru við skilgreindar götuhliðar hafa kvaðir um virkar götuhliðar og starfsemi opna almenningi allan daginn. Kveðið er nánar á um virkar götuhliðar og -horn í deiliskipulagi.

Breyting á útliti
Sækja þarf um leyfi byggingarfulltrúa til breytinga á framhliðum húsa við skilgreindar götuhliðar. Á það við um glugga, framhliðar og yfirborðsefni. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem áhrif hafa á yfirbragð heildarinnar. Breytingar eru samþykktar aðeins í þeim tilfellum þar sem eftirfarandi er uppfyllt:

- Breytingarnar séu í takt við sérkenni, efni stíl, skala og hlutföll bygginga í kring.
- Mikilvægir þættir byggingar séu ekki fjarlægðir eða huldur.

VERKEFNIÐ

Hafnarstrætisreitir, norður og suður, eru umfangsmikið og metnaðarfullt þróunarverkefni í hjarta Kvosarinnar sem ætlað er að verða ein helsta miðja borgarlífs í Reykjavík til framtíðar.

Norðurreiturinn nær yfir húsin Hafnarstræti 5, 7, 9 og 11, Tryggvagötu 26 og 28 auk Pósthússtrætis 2.

Suðurreiturinn nær yfir húsin Hafnarstræti 8, 10–12 og 14 auk Austurstrætis 5, 7, 9 og 11.

Með uppbyggingunni verður til samfelld og fjölbreytt borgarheild þar sem sögulegt yfirbragð miðborgarinnar er varðveitt og styrkt um leið og ný og nútímaleg starfsemi fær að þróast innan svæðisins.

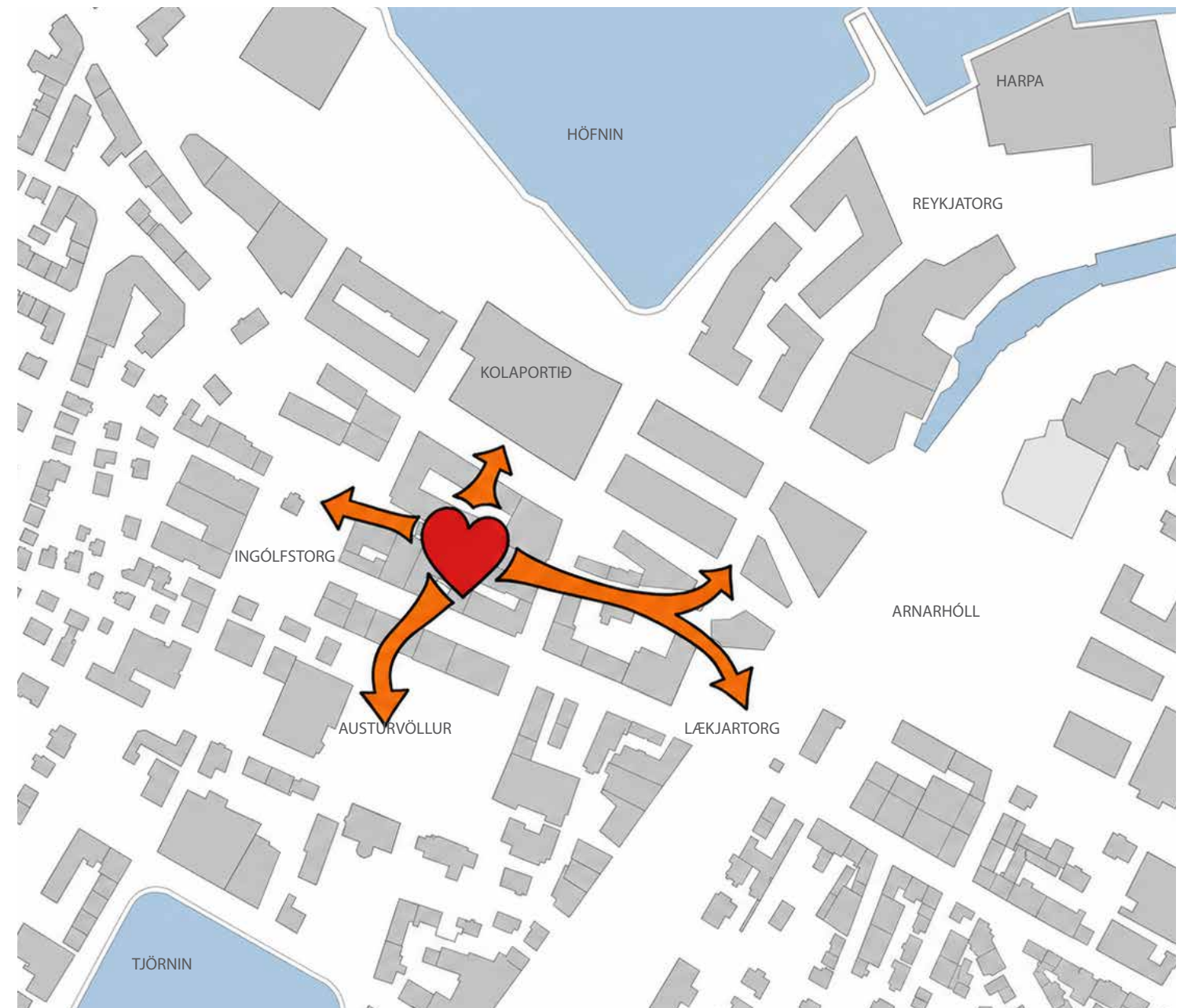
Meginmarkmið verkefnisins er að efla Kvosina sem lifandi miðpunkt Reykjavíkur þar sem verslun, þjónusta, menning og mannlíf mætast í aðlaðandi borgarumhverfi. Á reitunum verður fjölbreytt nýting sem skapar virkni allan daginn og allt árið. Þar verða hótél, veitingastaðir, kaffihús, verslanir, skrifstofur og almenn þjónusta sem saman mynda sterka heild og stuðla að aukinni atvinnu, þjónustu og upplifun fyrir íbúa, gesti og ferðamenn. Með þessari blönduðu starfsemi verður svæðið bæði áfangastaður og náttúrulegur samkomustaður fólks í miðborginni.

Í verkefninu verður sérstök áhersla lögð á að styrkja gönguvænt borgarumhverfi og bæta tengingar milli gatna, húsa og opinna rýma. Þannig verður verkefnið mikilvægur hlekkur í tengingu hafnarinnar við Austurvöll og áfram að Tjörninni. Gert er ráð fyrir að inngarðar innan reitanna verði yfirbyggðir með gleri og umbreyttir í björt og skjólgóð sameiginleg rými sem nýtast árið um kring óháð veðri. Þessir yfirbyggðu inngarðar munu skapa ný tækifæri fyrir verslun, veitingarekstur, viðburði og almenna dvöl og verða mikilvægur þáttur í því að efla mannlíf á svæðinu. Með vandaðri hönnun verður leitast við að skapa skemmtilega upplifun þar sem innra og ytra borgarrými tengjast á eðlilegan hátt.

Við þróun Hafnarstrætisreitanna verður jafnframt lögð rík áhersla á að virða og varðveita sögulegan karakter svæðisins. Byggðin í Kvosinni hefur sterka sérstöðu í sögu Reykjavíkur og mikilvægt er að ný uppbygging falli vel að þeirri arfleifð. Endurgerð og endurnýjun eldri húsa verður því mikilvægur þáttur verkefnisins samhliða nýrri uppbyggingu og nútímalegum lausnum. Markmiðið er að skapa heildstætt borgarumhverfi þar sem saga staðarins og framtíðarsýn mætast með jafnvægi og gæðum að leiðarljósi.

Hafnarstrætisreitir munu þannig gegna lykilhlutverki í áframhaldandi þróun miðborgarinnar og styrkja stöðu Kvosarinnar sem helstu miðju verslunar, þjónustu, menningar og mannlífs í Reykjavík fyrir Reykvíkinga jafnt sem landsmenn alla. Ferðamenn bætast síðan í hópinn því þeir vilja vera þar landsmenn eru. Með fjölbreyttri starfsemi, vönduðum almenningssrýmum og áherslu á gæði byggðar verður svæðið aðlaðandi fyrir fólk til búsetu, vinnu og afþreyingar og mikilvægt framlag til framtíðaruppbyggingar borgarinnar.

MIÐJA KVOSARINNAR



FYRIRSPURN

Fyrirspurn til Reykjavíkurborgar.

Lóðarhafar á þessum götoreitum hafa tekið saman höndum og látið vinna metnaðarfullar tillögur um breytingar og endurbætur á fasteignum sínum til þess að efla Kvosina sem áfangastað. Það yrði gert með bættum göngutengingum, aukinni blöndun starfsemi frá því sem nú er, með áherslu á fjölbreytta starfsemi sem skapar mannlíf og með því að breyta séreignum í yfirbyggðar göngugötur.

Umræddir götoreitir eru innan M1a í aðalskipulagi þar sem óheimilt er að breyta núverandi húsnaði í gististarfsemi. Þá gildir um reitina sérstakar kvaðir um virkar götuhliðar, nánar tiltekið að 50% húshliða skuli ekki vera sama starfsemi (að smásöluverslun undanskilinni).

Grundvallarforsenda fyrir því að tillögur lóðarhafa geti náð fram að ganga er að gerðar verði tilteknar tilslakanir á kvöðum um starfsemi en einnig óska lóðarhafar eftir afstöðu skipulagsyfirvalda gagnvart útlitsbreytingum og tillögum um viðbyggingar.

Aðalskipulag

1. Lóðarhafar óska eftir að horft verði framhjá kvöð um starfsemi sömu tegundar á báðum götoreitum. Að horft verði til þess að í meðfylgjandi tillögum er lagt til að opna leið í gegnum báða reiti, norðurreit og suðurreit frá Tryggvagötu yfir Hafnarstræti og út í Austurstræti og Pósthússtræti. Miðað er við að þetta svæði verði opið á opnunartíma verslunar og þjónustu. Við það lengjast lifandi jarðhæðir á reitunum tveimur úr u.þ.b. 285 lengdarmetrum í 552 lengdarmetra eða næstum tvöföldun. Til viðbótar kemur opið yfirbyggt almennigrými upp á u.þ.b. 1.140 fermetra.

2. Lóðarhafar óska eftir að heimild til að breyta skrifstofustarfsemi á efri hæðum á báðum götoreitum í gististarfsemi að hluta, sbr. framlögð dæmi um blöndun starfsemi. Umferðarskipulag

3. Lóðarhafar óska eftir afstöðu skipulagsyfirvalda til þeirrar hugmyndar að breyta Hafnarstræti úr hefðbundinni götu yfir í göngugötu.

4. Ef afstaða til göngugötu er jákvæð, þá er jafnframt óskað eftir afstöðu skipulagsyfirvalda gagnvart tillögu um að byggja yfir götuna glerþak frá Naustum að Pósthússtræti að hluta eða heild. Slík framkvæmd yrði samvinnuverkefni lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulag

5. Óskað er eftir afstöðu til hugmynda lóðarhafa um glerþök yfir inngörðum götoreitanna. Lagt er til að breytingar verði gerðar á viðbyggingu við húsinn Austurstræti 11 og Hafnarstræti 14 þannig að gerð verði stór opnun frá Pósthússtræti inn á göngusvæði sem myndað verður þar fyrir innan (inngangur í inngarð). Lagt er til að sá hluti þaks sem er yfir einnar hæðar hluta garðbyggingar verði rifin og byggð verði gleryfirbygging. Samtímis verði teknar niður lyftur sem tengja saman Austurstræti 11 og Hafnarstræti 10-12 og loka af garð milli austur- og vesturhluta. Lyftum verði fundinn annar staður í byggingunum.

6. Í tillögunum er reiknað með að útlit Hafnarstrætis 10-12 verði fært nær upprunalegu útliti þess. Þessu samfara er hugmyndin að bæta við þakhæð á

húsið og einnig sambyggt hús nr. 14 við Hafnarstræti. Mænir þaka mun þó ekki ná upp í mænishæð Austurstrætis 11, gamla Landsbankahússins. Þá er gert ráð fyrir opnun inn á jarðhæð Austurstrætis 5 frá inngarði. Óskað er eftir afstöðu skipulagsyfirvalda fyrir þessum útlitsbreytingum.

7. Lagt er til að fella niður núverandi inngang í Austurstræti 11 með niðurrifi á vindfangi, endurgerð glugga þar sem nú er dyraop og útlitsbreytingu á viðbyggingu. Tröppur verði fjarlægðar og inngangur sem var vestast á gamla húsinu í Austurstræti verði endurvakinn. Óskað er eftir afstöðu skipulagsyfirvalda gagnvart þessari breytingu

8. Í tillögunni eru teiknaðar 2 tillögur að hækkun Austurstrætis 9 um 2 hæðir til þess að fá samfellu í hæðir bygginga inn í garðinn.

a. Óskað er eftir heimild til að hækka húsið um 2 hæðir samkvæmt upprunalegum teikningum höfundar.

b. Óskað er eftir heimild til að hækka húsið um 2 hæðir með inndregnum hæðum að götu skv. tillögu.

Samtímis því að borgaryfirvöld fjalla um fyrirspurnina munu höfundar óska eftir umsögn Húsafriðunarnefndar á þeim spurningum sem snúa að deiliskipulagi, þ.e. spurningum 5, 6, 7 og 8.

Fermetrar á jarðhæðum

Reitir	m ² eftir breytingu	þar af göngusvæði
Norðurreitur	2.755	455
Suðurreitur	2.558	685
Samtals	5.313	1.140

Lengdarmetrar (l.m.) lifandi jarðhæða

Reitir	l.m. núvernadi	l.m. eftir breytingu	Mismunur	Aukning í %
Norðurreitur	156	298	142	191%
Suðurreitur	129	254	125	197%
Samtals	285	552	267	194%

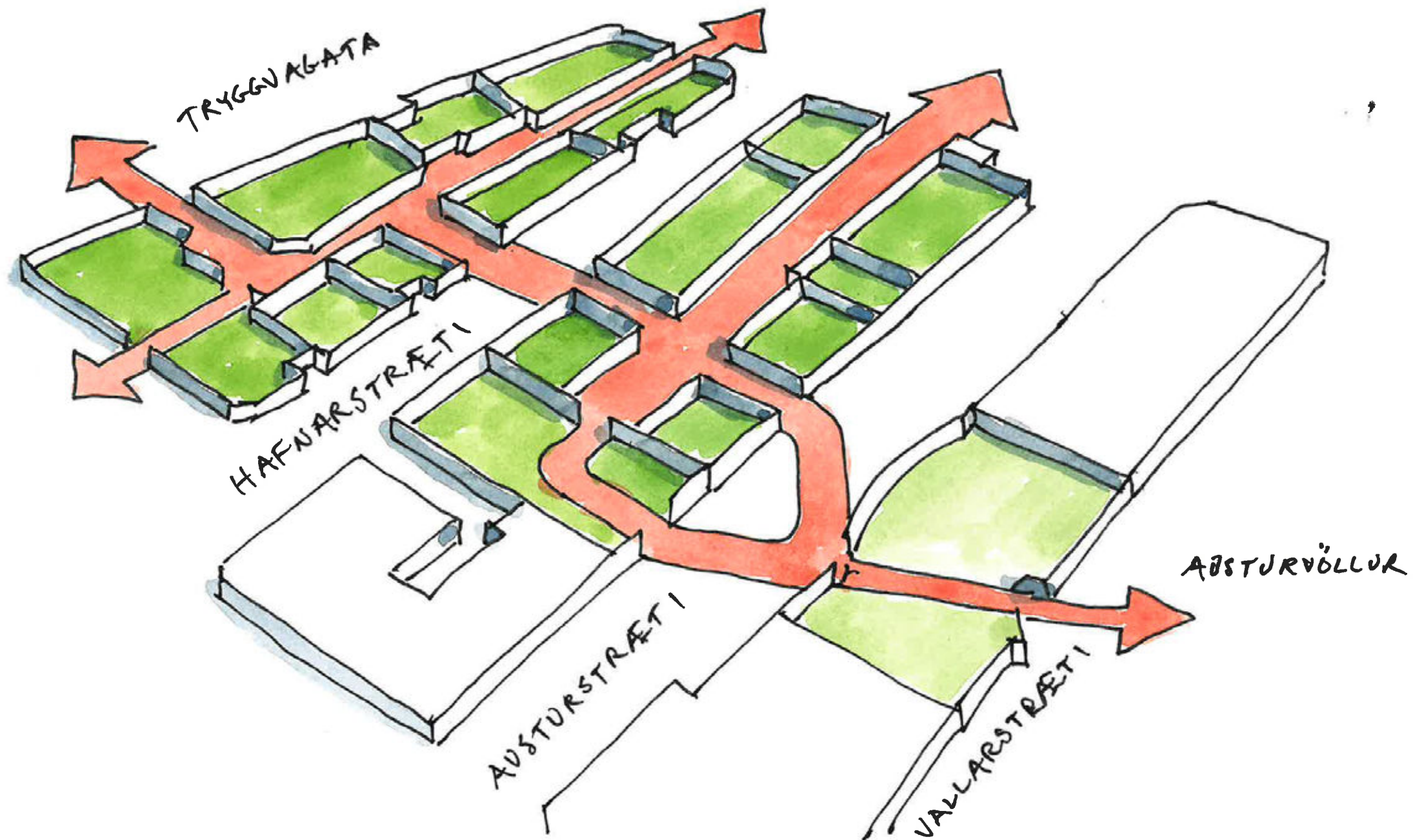
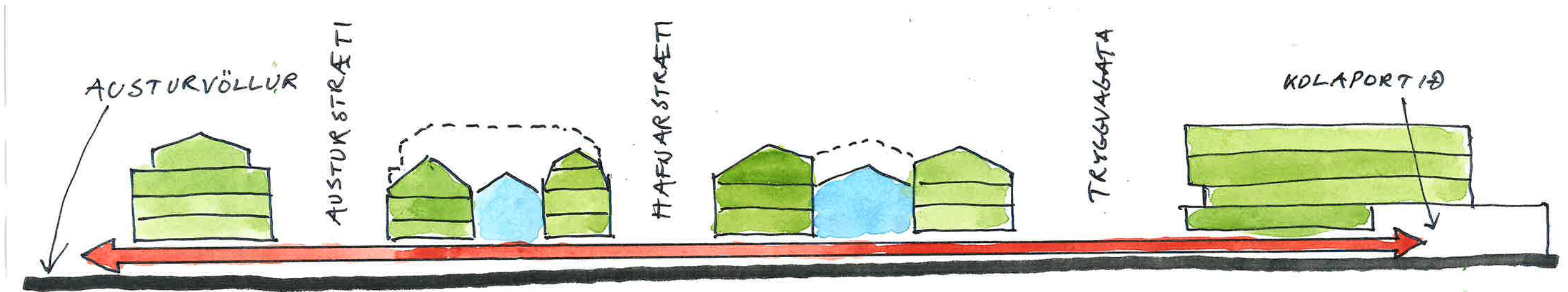
NÚVERANDI STAÐA



HUGMYNDIR AÐ BREYTINGUM

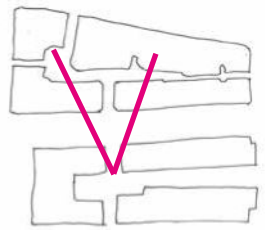


SAMHENGJI BYGGINGA Í KVOSINNI



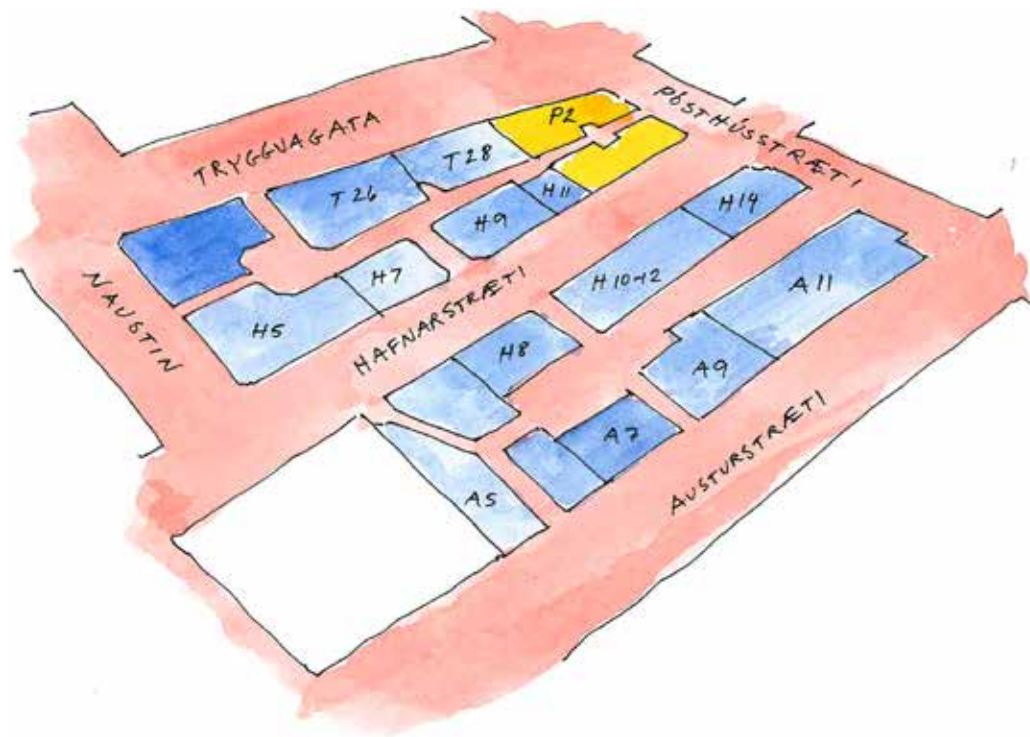
SAMHENGFI BYGGINGA Í KVOSINNI

Horft yfir Hafnarstræti frá suðureit yfir á norðurreit

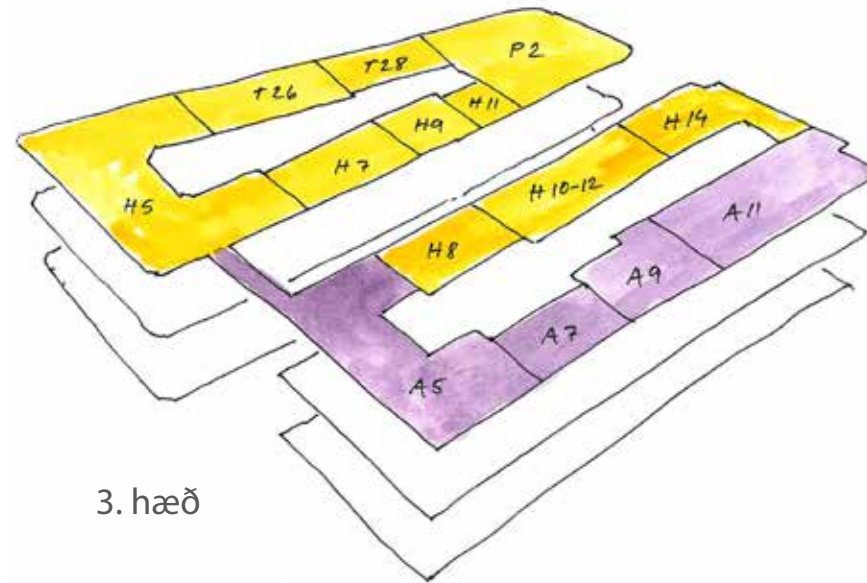


DÆMI UM BLÖNDUN STARFSEMI Á REITUNUM

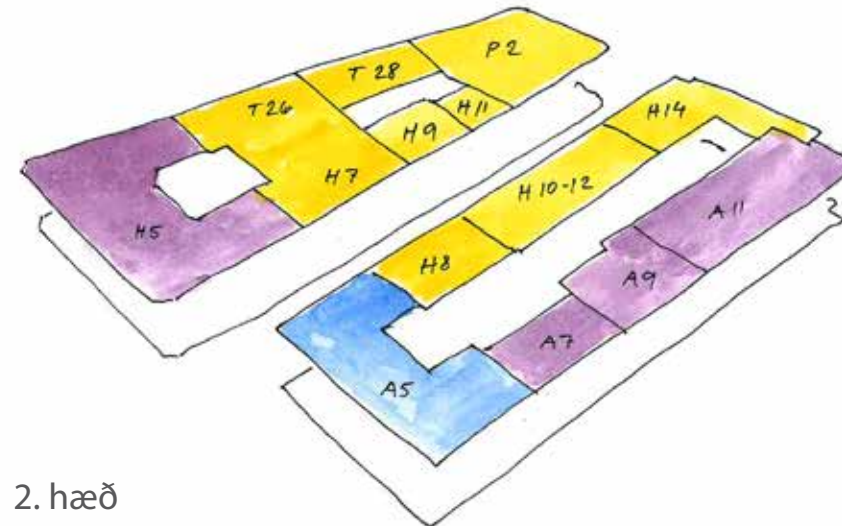
- GÖNGUSVÆÐI
- VERSLUN/ÞJÓNUSTA
- HÓTEL
- SKRIFSTOFUR



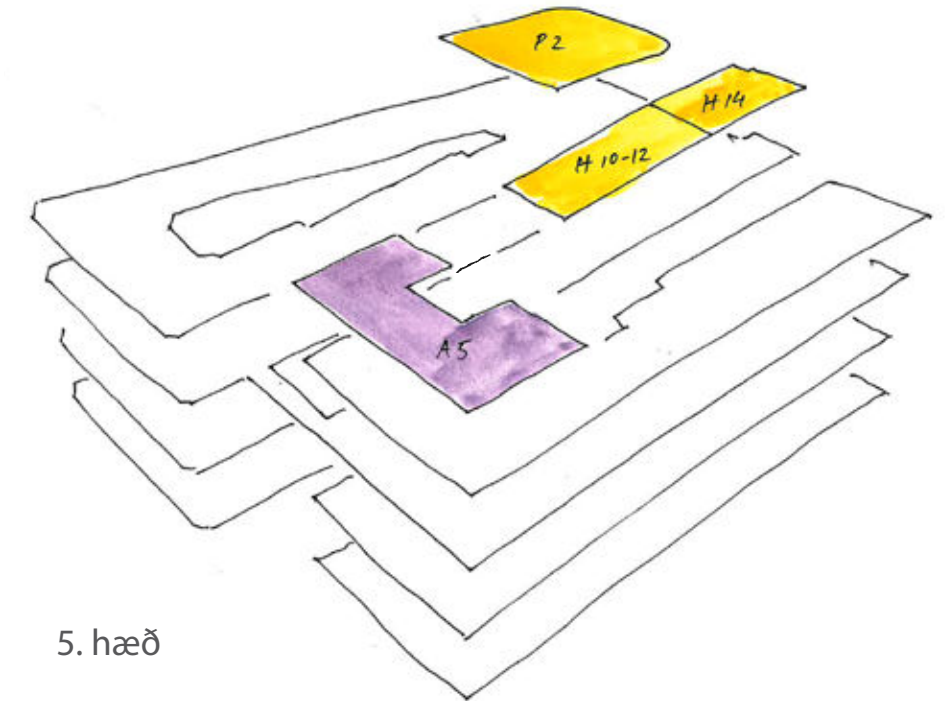
1. hæð



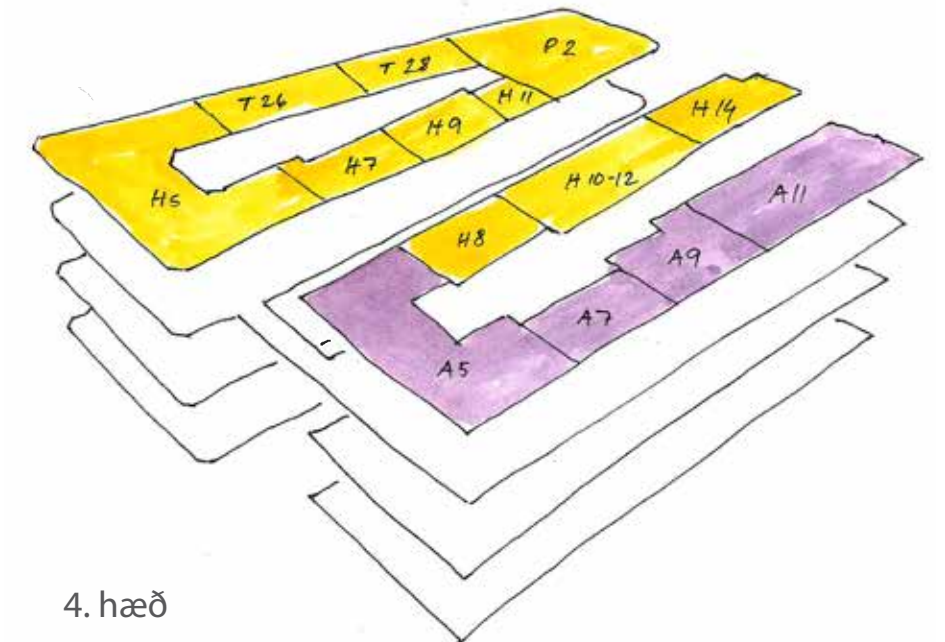
3. hæð



2. hæð

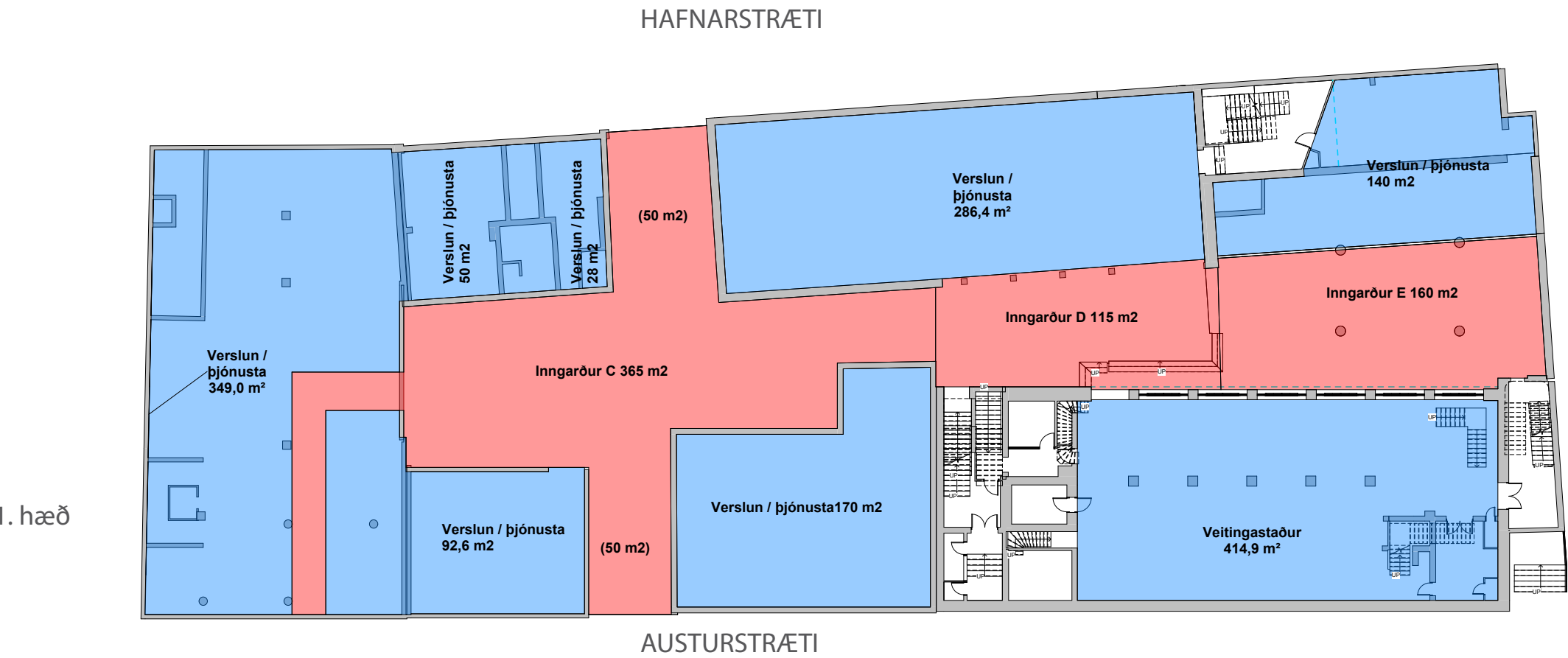
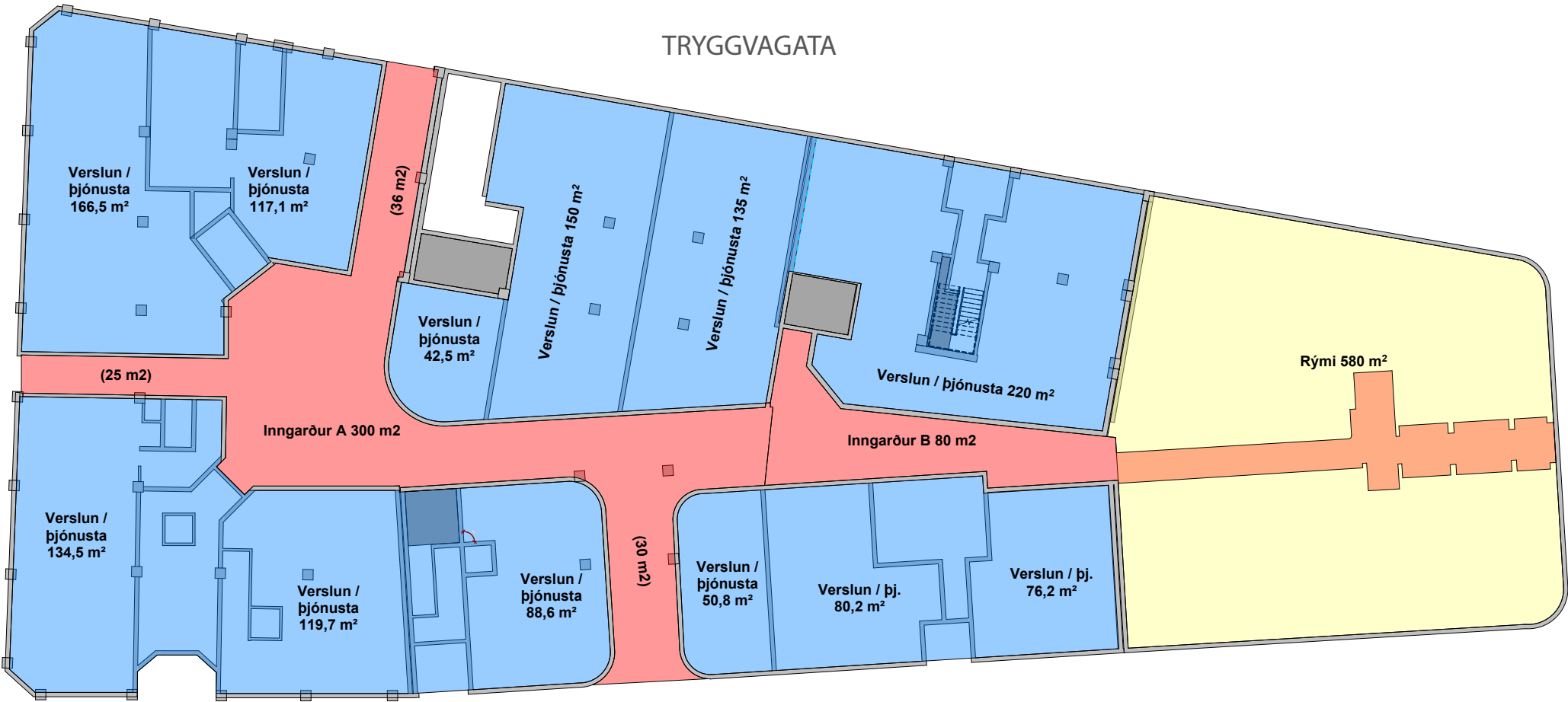


5. hæð



4. hæð

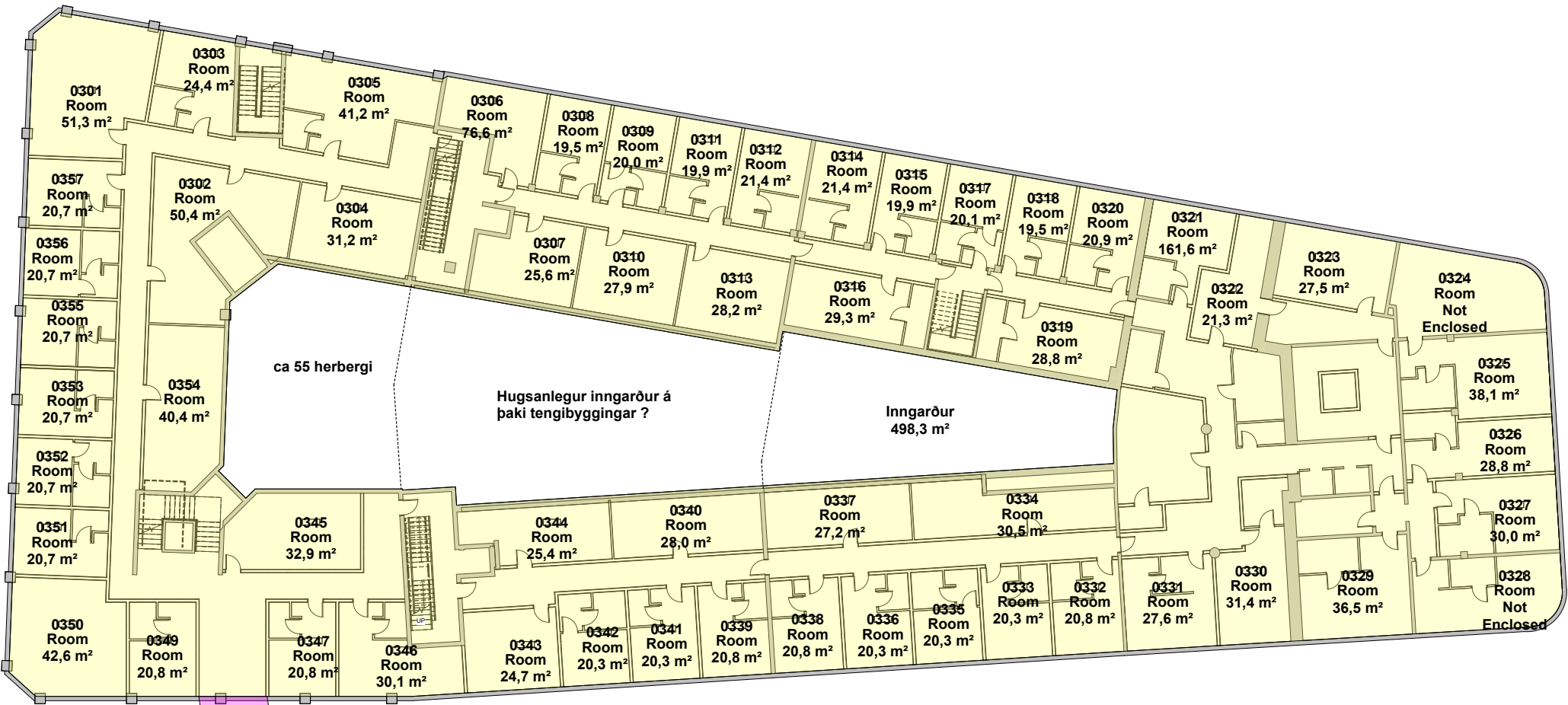
DÆMI UM BLÖNDUN STARFSEMI Á REITUNUM



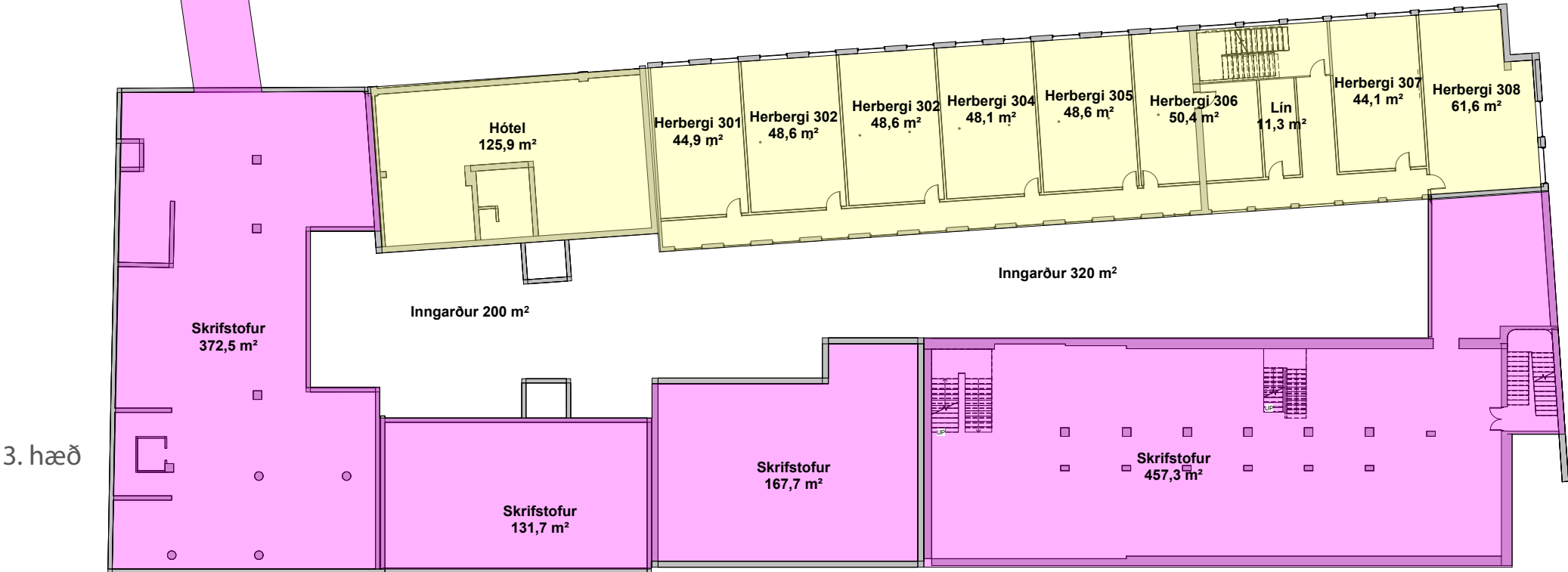
1. hæð

[illegible]

DÆMI UM BLÖNDUN STARFSEMI Á REITUNUM



HAFNARSTRÆTI

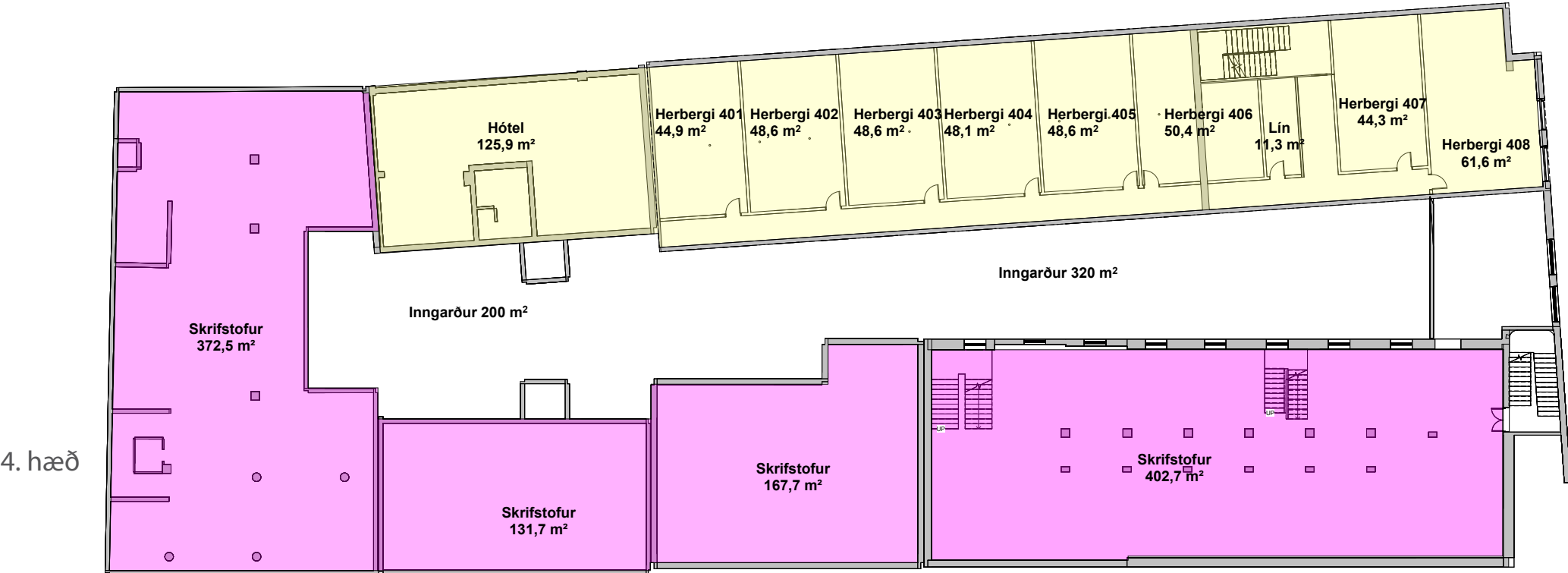


3. hæð

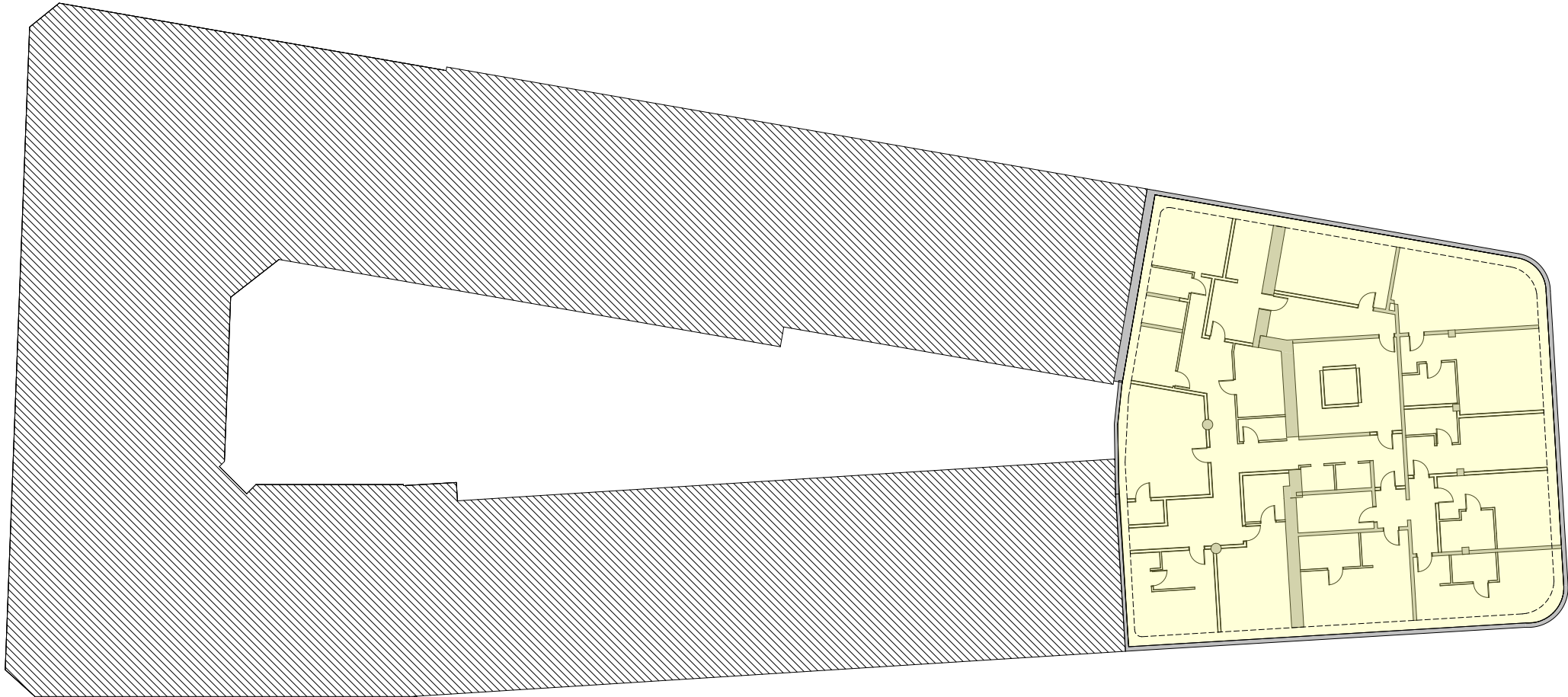
DÆMI UM BLÖNDUN STARFSEMI Á REITUNUM



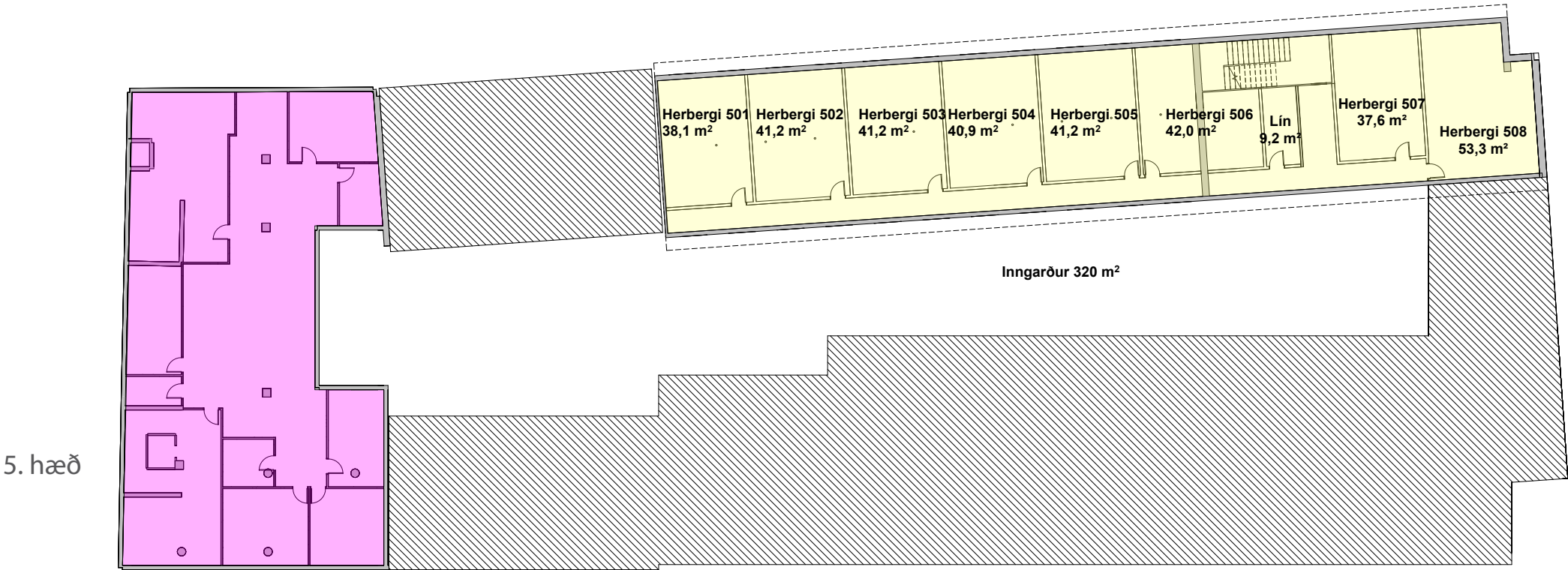
HAFNARSTRÆTI

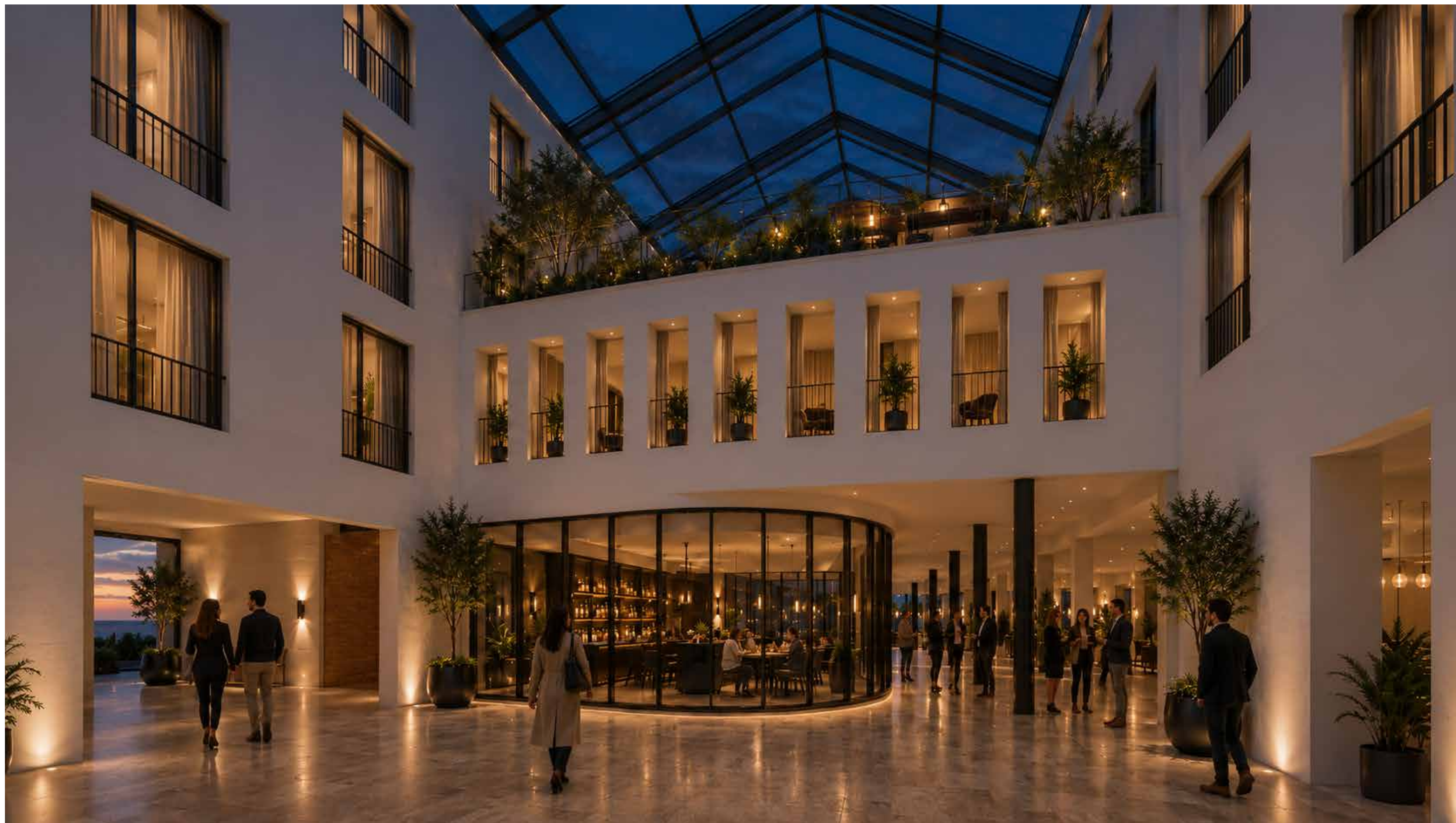


DÆMI UM BLÖNDUN STARFSEMI Á REITUNUM

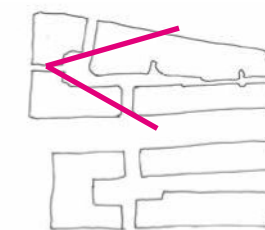


HAFNARSTRÆTI



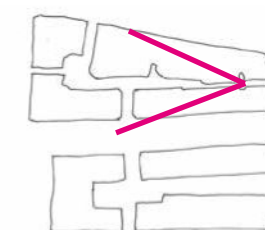


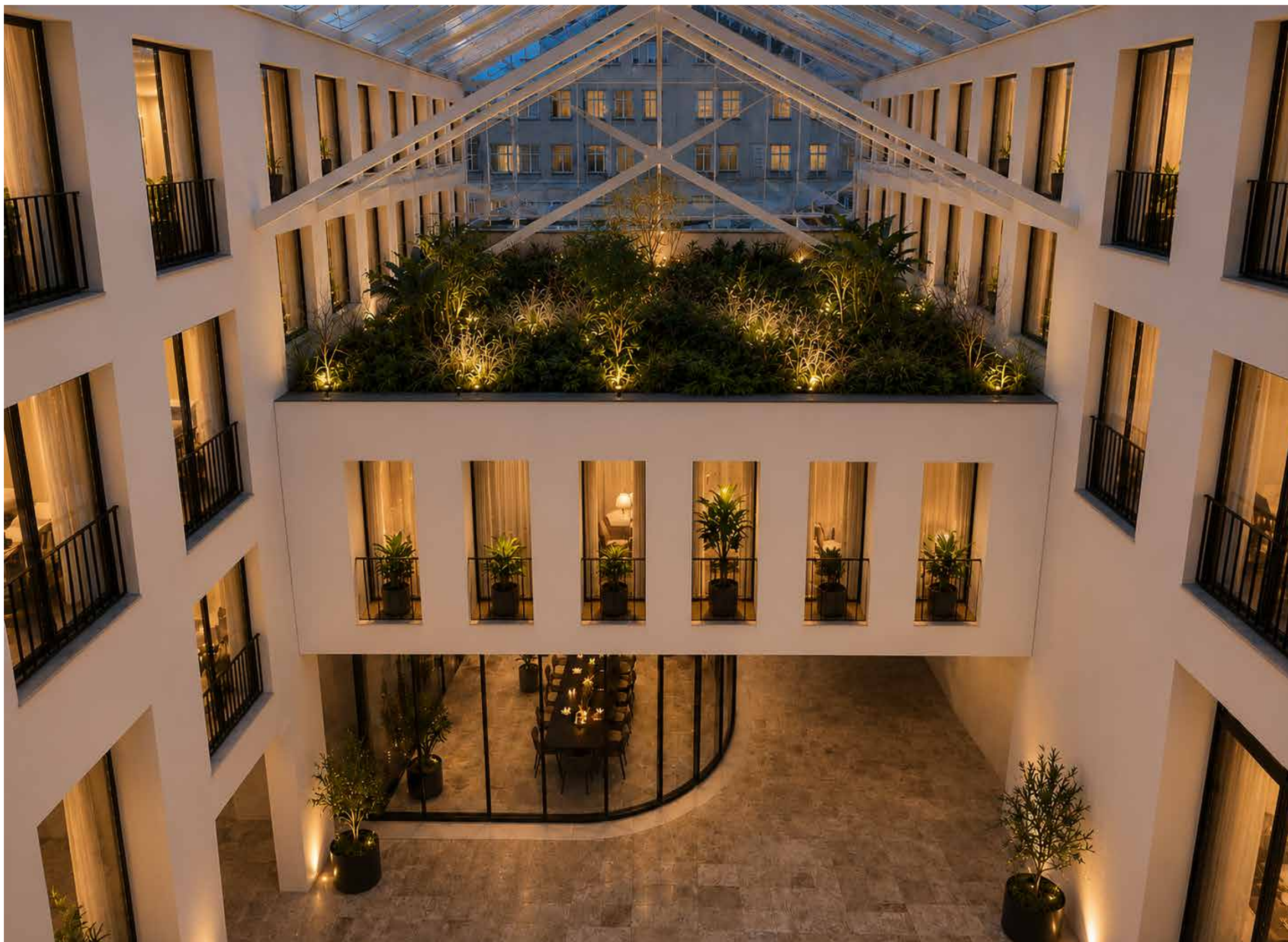
Tilaga að uppfærslu garðrýmis með gleryfirbyggingu



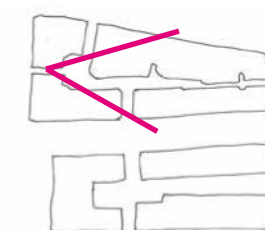


Tilaga að uppfærslu garðrýmis með gleryfirbyggingu



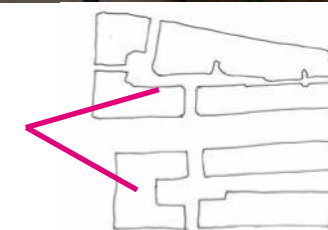


Tilaga að uppfærslu garðrýmis með gleryfirbyggingu



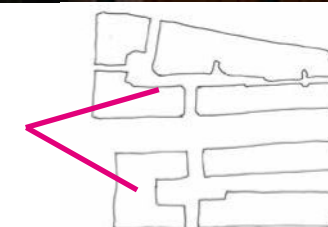


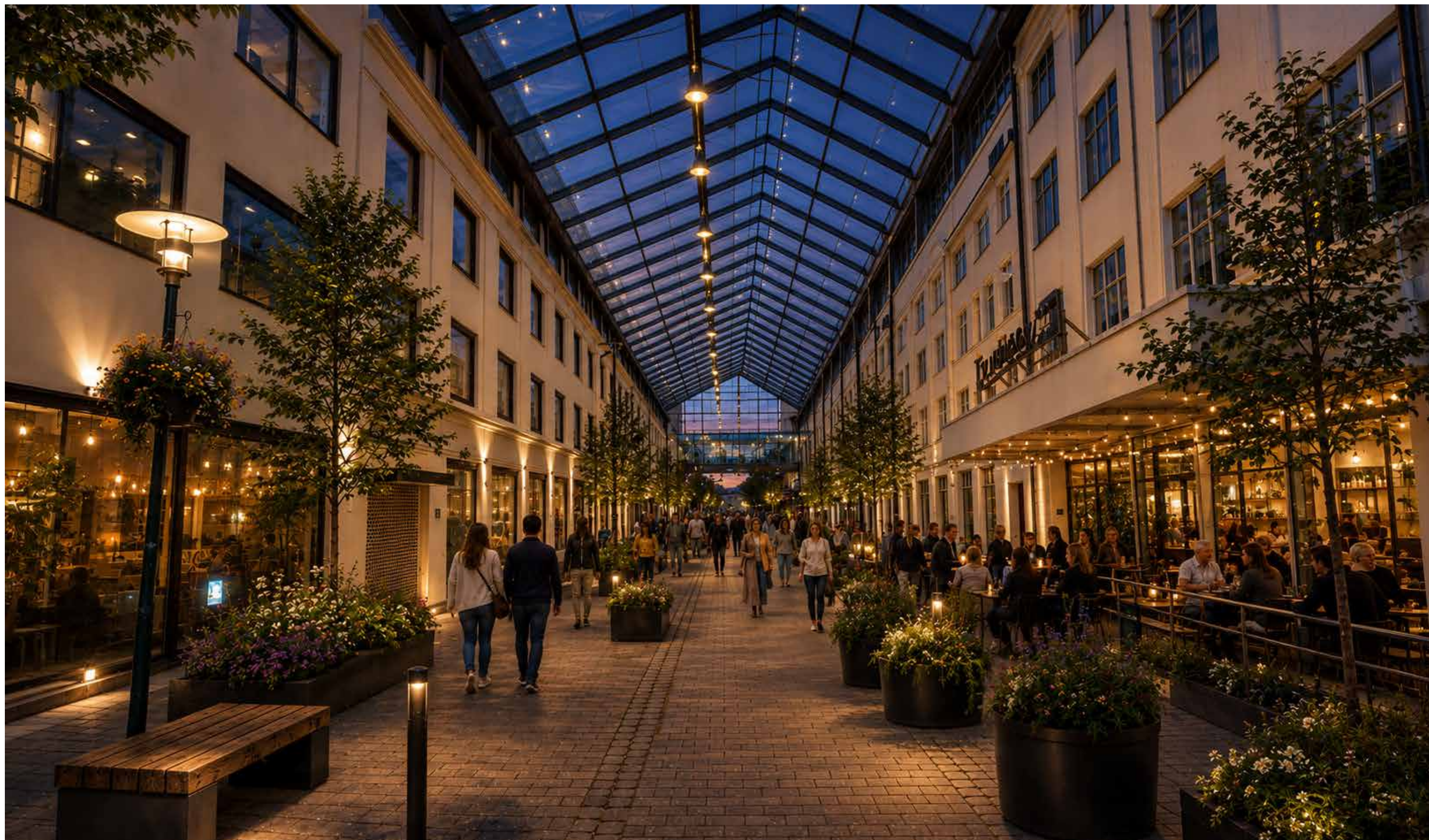
Tillaga þar sem Hafnarstræti er gert að göngugötu



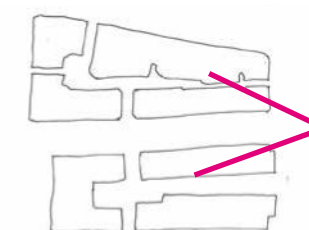


Dæmi þar sem búið er að byggja yfir Hafnarstræti að hluta



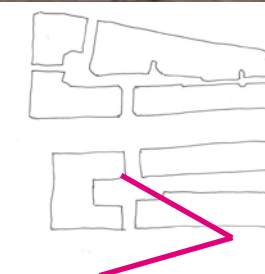


Dæmi þar sem búið er að byggja yfir Hafnarstræti að hluta

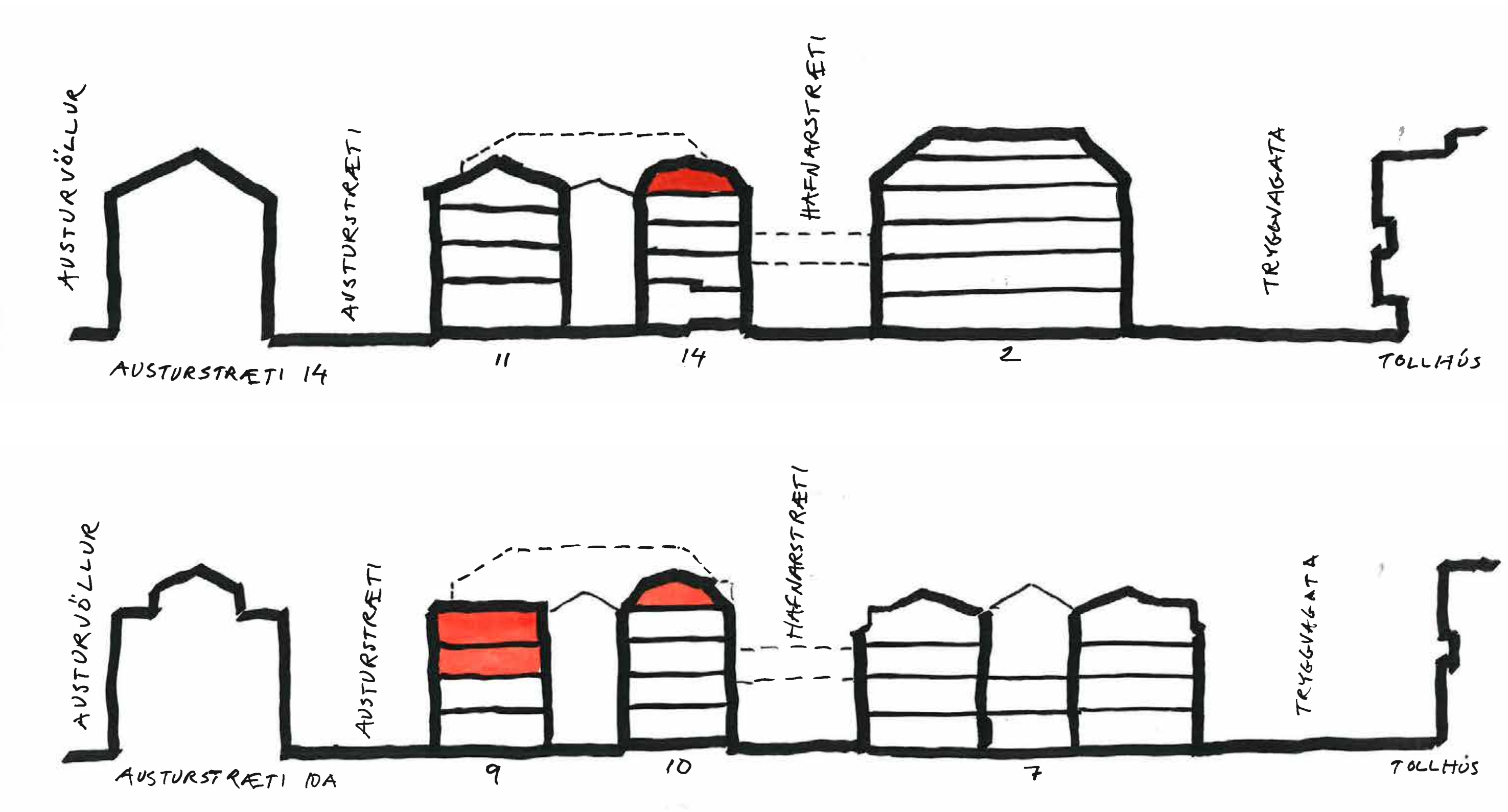




Austurstræti eins og það hefur verið hugsað sem göngugata. Suðurreitur opnast að Austurstræti í gegnum hús nr. 7 sem svo er tengt Austurvelli í gegnum jarðhæð Austurstrætis 8.



Sneiðingar í gegnum hús sem lagt er til að verði hækkuð



Tillaga að endurgera útlir Hafnarstrætis 10-12. Samtímis því að byggja mansard þak á það hús sem og Hafnarstræti 14.



Hugmynd að nýju útliti



Eldra útlit



Hugmynd að nýju útliti



Núverandi útlit



Núverandi útlit



Eldra útlit

Sögulegt samhengi - staðarandi



Mansard þak á húsum í Pósthússtræti og Hafnarstræti

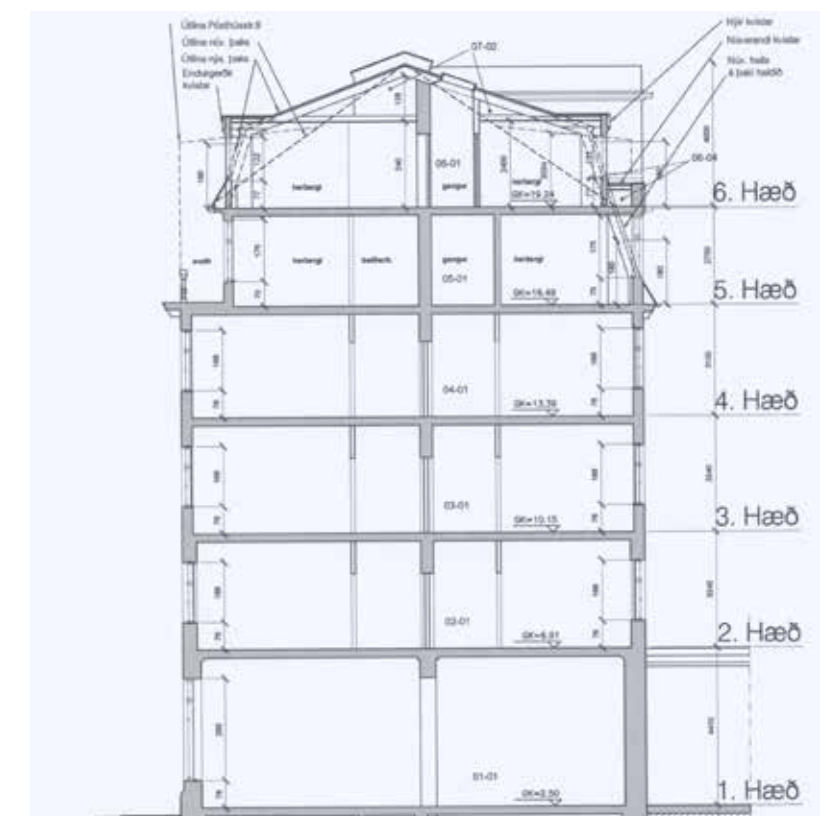


Tillaga að útliti að Pósthússtræti

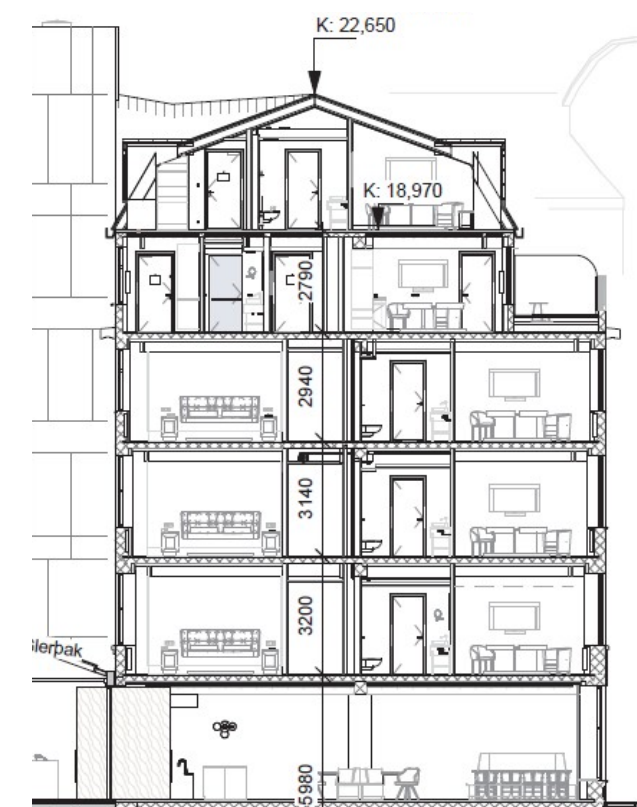
Við gerð tillögu að byggja 5. hæðina ofan á Hafnarstræti 10-14 með hallandi þaki, var horft til sambærilegra stækkana í Kvosinni. Byggt var ofan á Hótel Borg, Pósthússtræti 11 og Landsímahúsið Thorvaldsenstræti 2, í báðum þeim tilfellum var bætt við 6. hæð.



Hótel Borg, Pósthússtræti 11



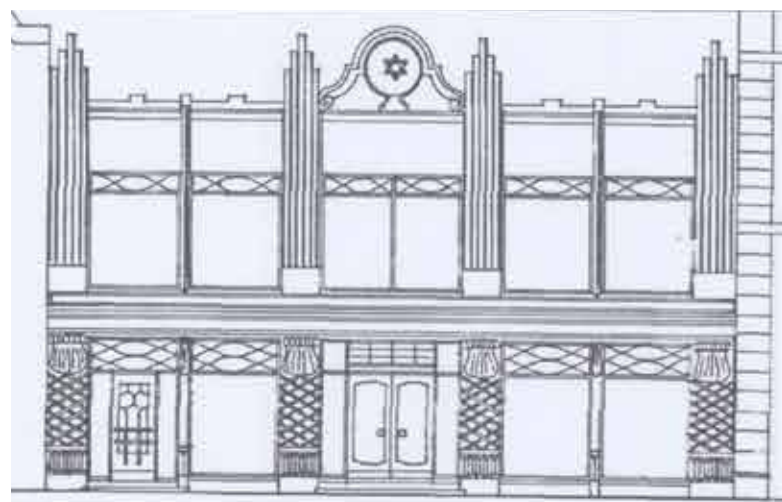
Landsímahúsið, Thorvaldsenstræti 2.



Tillögur að hækkan á Austurstræti 9 um 2 hæðir - úr 2 hæðum í 4.



Núverandi útlit



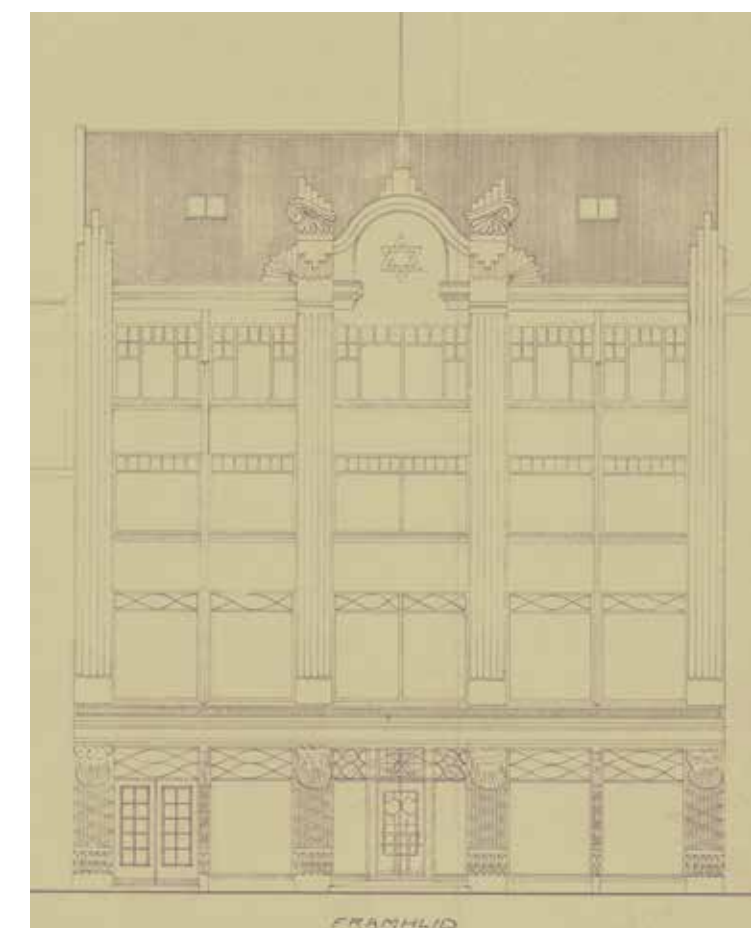
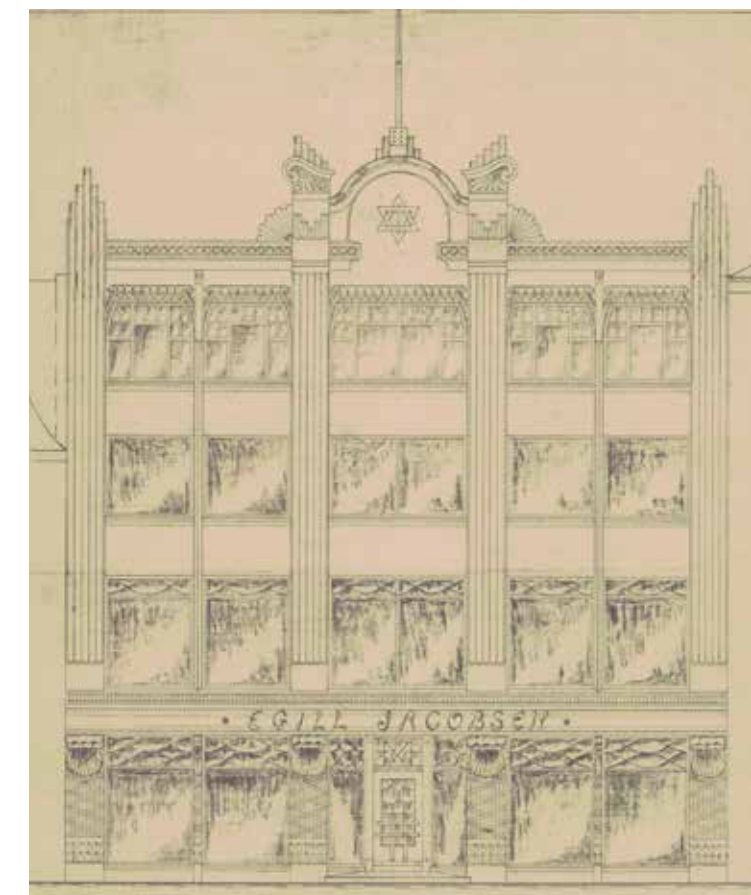
Núverandi útlit



3.- og 4. hæð inndregnar í nýrri byggingarstíl



3.- og 4. hæð eins og höfundur hugsaði húsið upphaflega.



Gamlar tillögur á teikningavef borgarinnar að fjögurra hæða byggingu

Tillögur að hækkun á Austurstræti 9 um 2 hæðir - úr 2 hæðum í 4.



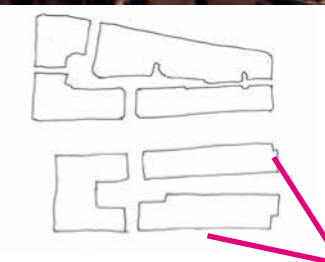
3.- og 4. hæð inndregnar í nýrri byggingarstíl

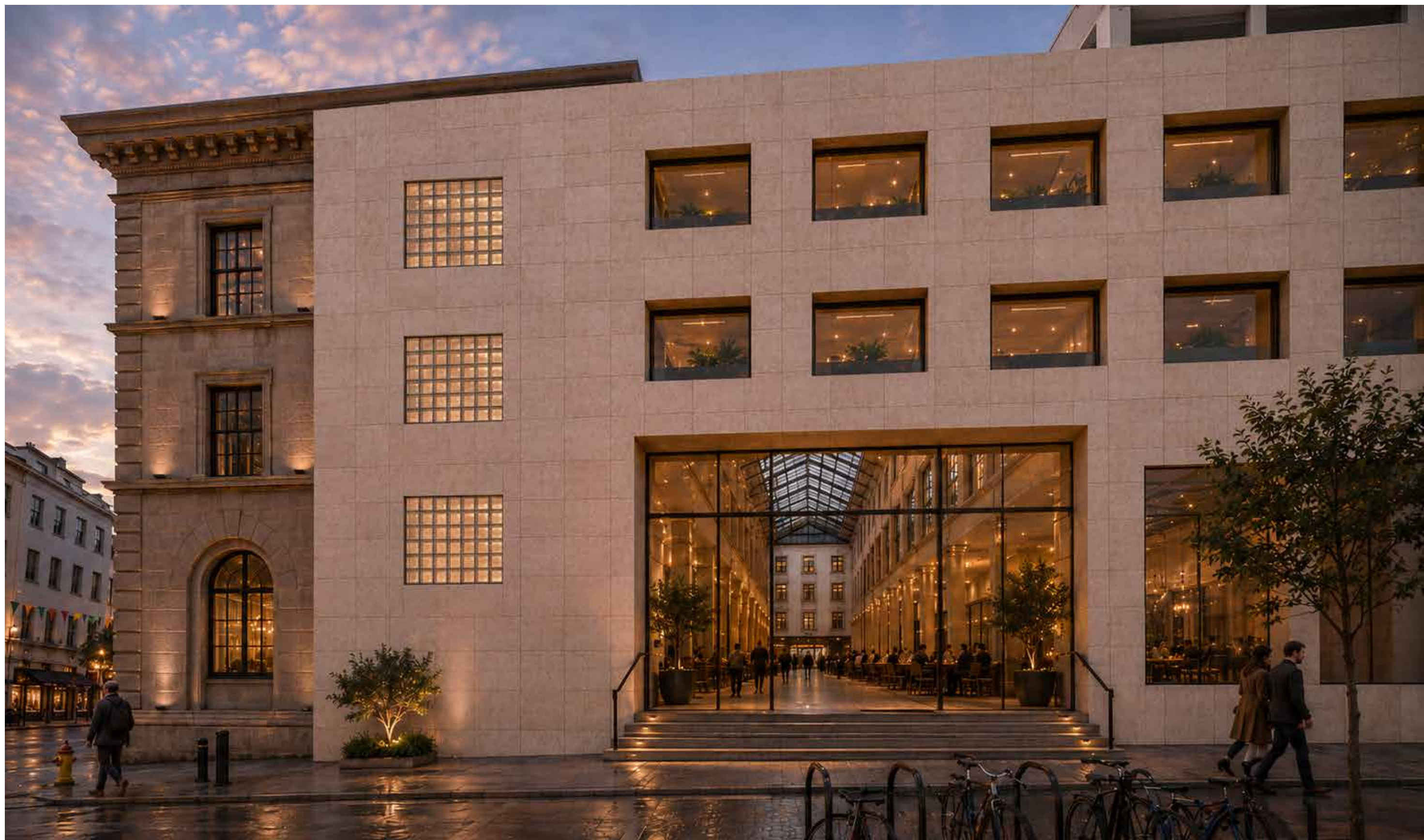


3.- og 4. hæð eins og höfundur hugsaði húsið upphaflega.

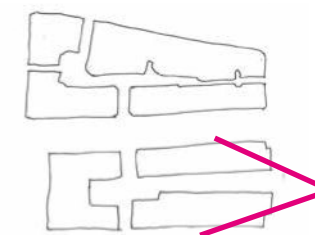


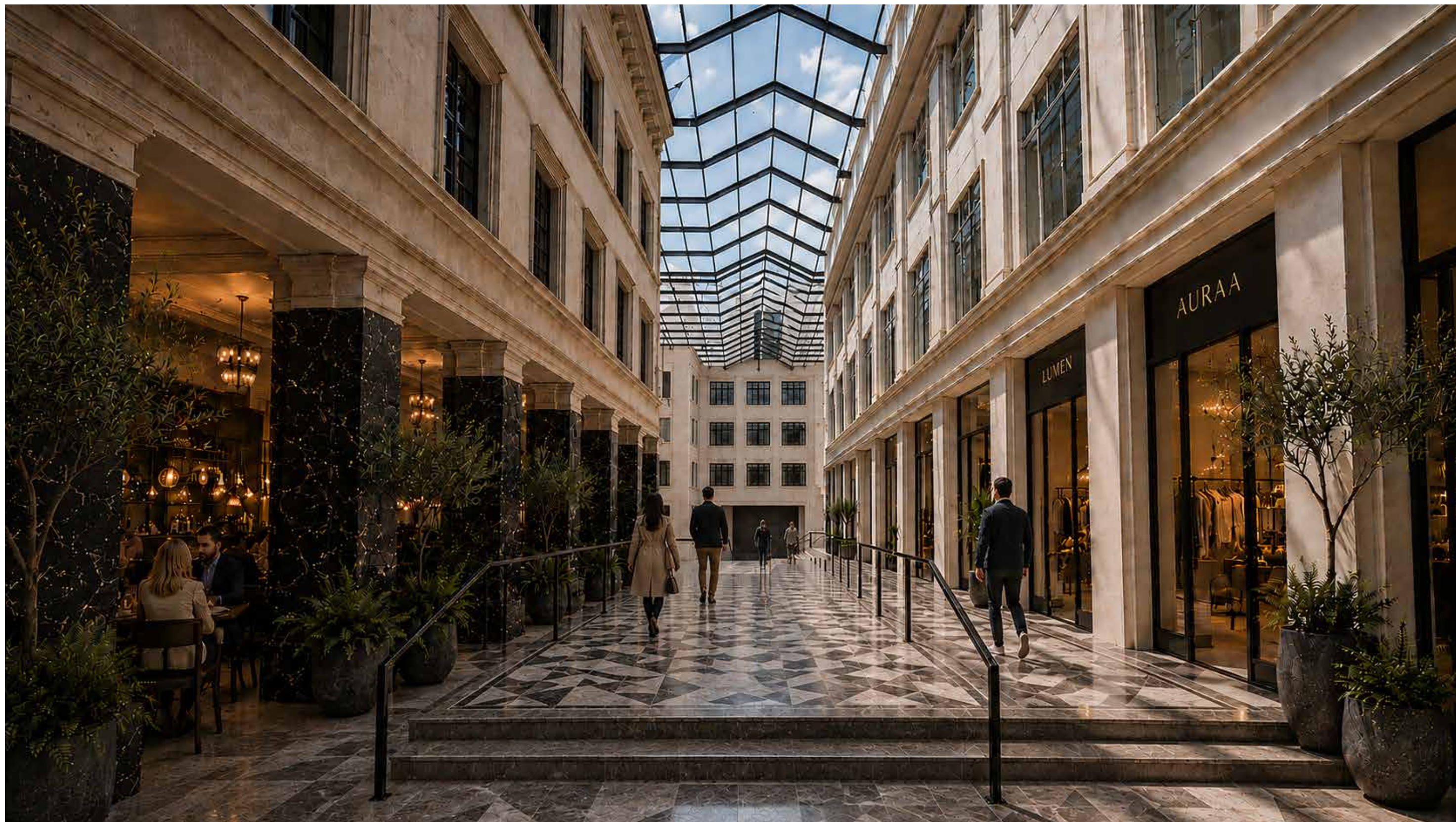
Lagt er til að fella niður inngang á gafl Landsbankahúss að Pósthússtræti og endurvekja upprunalegan inngang að Austurstræti



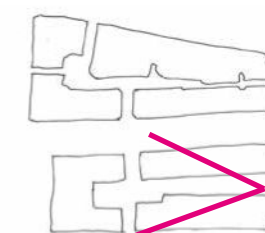


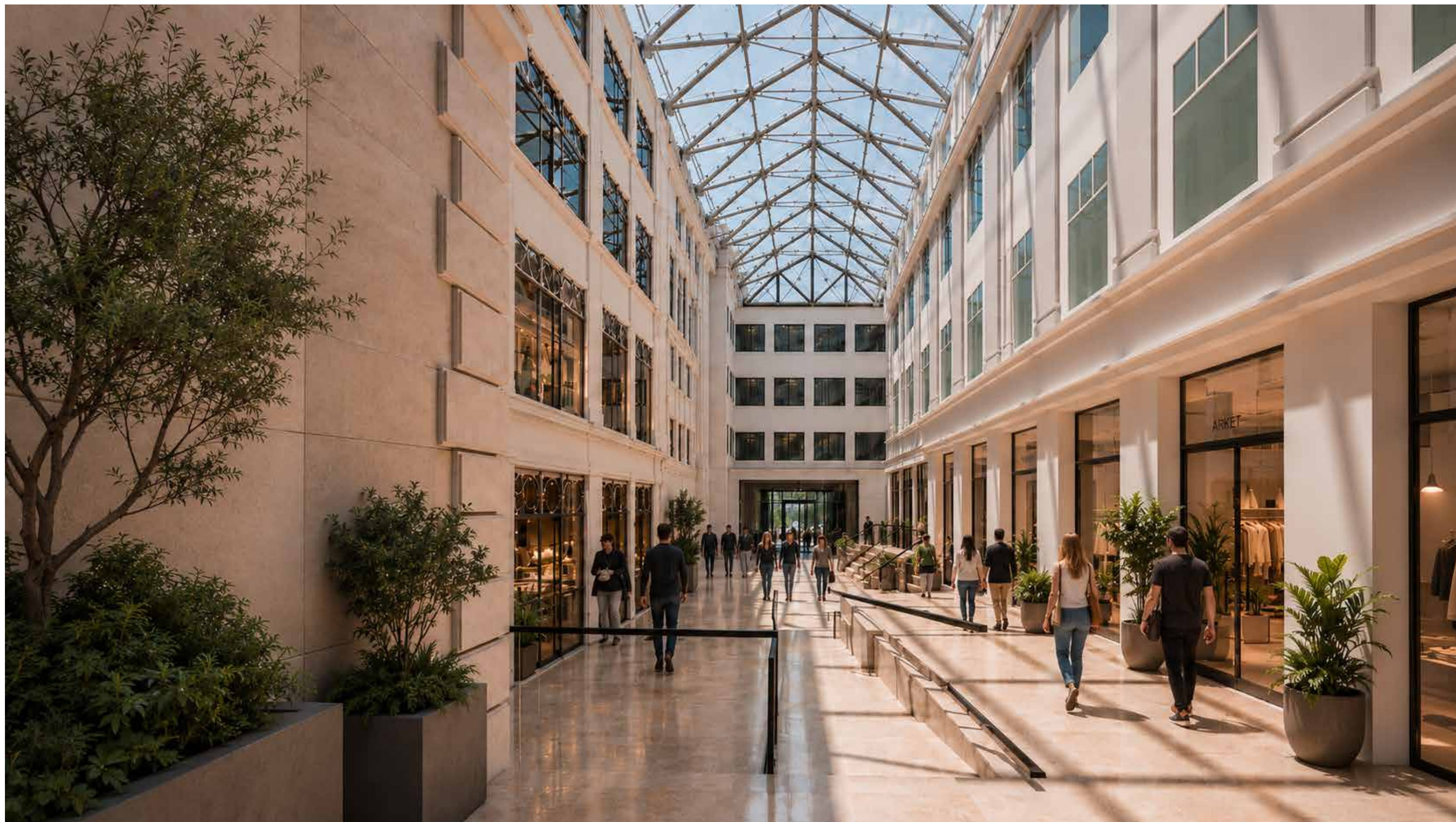
Lagt er til að gera nýjan inngang frá Pósthússtræti í yfirbyggðan garð





Tilaga að uppfærslu garðrýmis með gleryfirbyggingu





Tilaga að uppfærslu garðrýmis með gleryfirbyggingu

