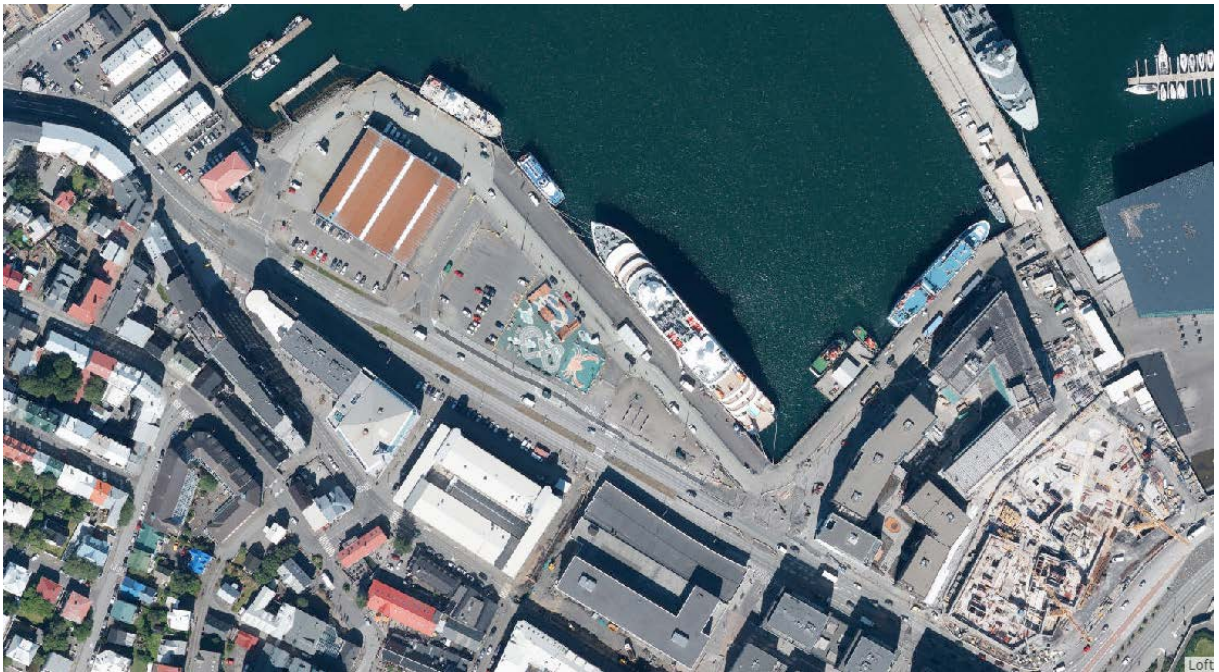




Varðar: Miðbakki / Geirsgata 11, 13 og 15.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. júní 2020 var lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta dags. 13 maí 2020 ásamt greinargerð dags. 7. maí 2020 um mögulega uppbyggingu á lóðum nr. 11, 13 og 15 við Geirsgötu sem felur í sér að reisa fjölnotabyggingu á Miðbakknum, samkvæmt tillögu Yrki Arkitekta dags. 21 febrúar 2020. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar Faxaflóahafna og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn Faxaflóahafna sf. dags. 27. október 2020 .

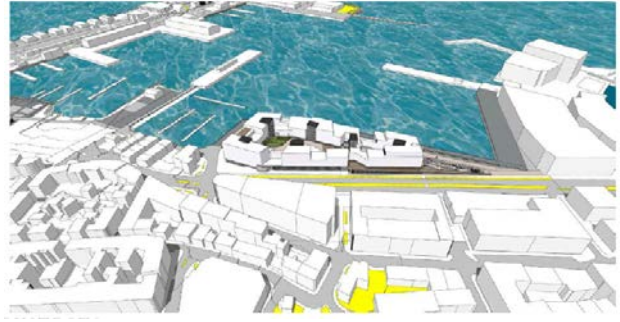
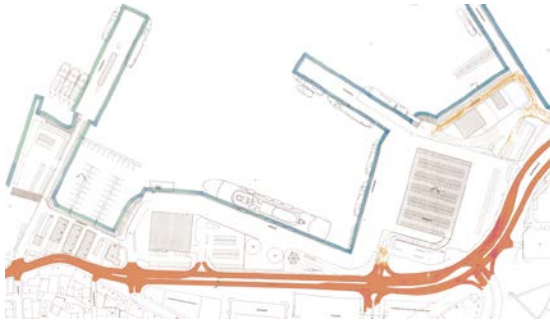


Loftmynd af Miðbakka úr Borgarvefsjá.

Skipulag:

Í aðalskipulagi er svæði Miðbakka skilgreint sem miðborgarsvæði, M1a, miðborgarkjarni: „Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rými veitingaheimildir. Sjá nánar kaflanum Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.“

Ekki er formlegt deiliskipulag í gildi fyrir lóðina en árið 1993 var í skipulagsnefnd og borgarráði samþykktur „Yfirlitsuppdráttur Reykjavíkurhafnar af nýtingu hafnarsvæðis Austurhafnar dags. 1. febrúar 1993.“



Yfirlitsuppráttur Reykjavíkurhafnar af nýtingu hafnarsvæðis Austurhafnar dags. í febrúar 1993 og tillaga Yrki arkitekta.

Umsögn:

Á lóð Geirsgötu 11 er í dag tæplega 2575 m² vörugæmsla úr forsteyptum einingum, byggð árið 1982, á leigulóð í eigu Faxaflóahafna. Engar aðrar byggingar eru á Miðbakka eða Geirsgötu 11 -15. Fyrirspurn Yrki arkitekta sem hér er til umföllum var vísað til umsagnar Faxaflóahafna á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. júní 2020. Umsögn Faxaflóahafna dagsett 27. október hefur nú borist.

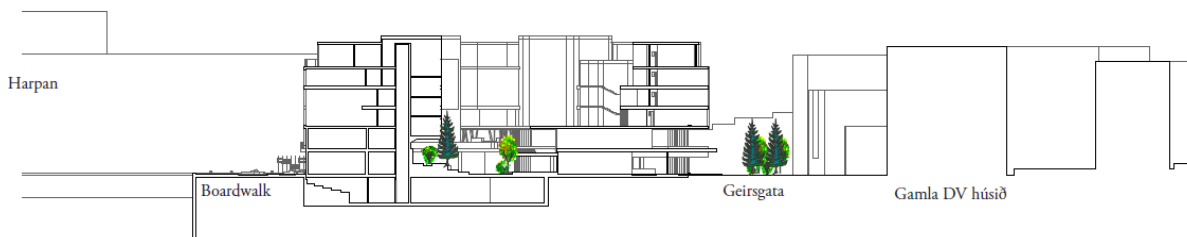
Í meðfylgjandi greinargerð Yrki arkitekta segir um verkefnið:

Markmiðið með uppbyggingu á Miðbakka er að tengja aftur borgina við bryggjuna með því að glæða bakkann lífi. Er það gert með því að koma fyrir fjölnotabyggingu á bakkanum með starfsemi og þjónustu fyrir almenning, skapar borgarrými fyrir iðandi mannlíf og gönguleiðir þar í gegn og meðfram hafnarbakkanum. Uppbygging á Miðbakka tengir saman og brúar á milli svæðisís við Hörpuna og Granda.

Hugmyndin byggir á að tengja aðliggjandi starfsemi saman og teygja út á hafnarbakkann. Þannig verði til fjölnota rými, úti og inni, þar sem mætast almenningsrými, sýningarsvæði, móttaka alþjóðlegra farþegaskipa, verslanir, veitingastaðir, kaffihús, fimm stjörnu hótél og íbúðir.

Gert er ráð fyrir 33.500 m² byggingu á allt að 6 hæðum með göngu og hjólastíga umhverfis byggingu og almenningsrými þvert í gegnum bygginguna. Starfsemi er fjölbreytt, eins og fram kemur í úrklippu úr greinargerð hér að ofan. Í greinargerð er komið inn á helstu áherslur tillögunnar. Þær eru:

- Að styrkja tengsl miðborgar og hafnar með uppbyggingu sem dregur aðliggjandi starfsemi út á hafnarbakkann og tengir ólíka starfsemi á bakkanum
- Að bæta aðstöðu og aðkomu fyrir farþega skemmtiskipa
- Að halda í almenningsrými og styrkja þau sem hluta af stærri heild
- Að koma til móts við aukinn fjölda ferðamanna
- Að bæta göngu- og hjólatengingar á svæðinu.



Sneiðmynd í gegnum nýbyggingu.

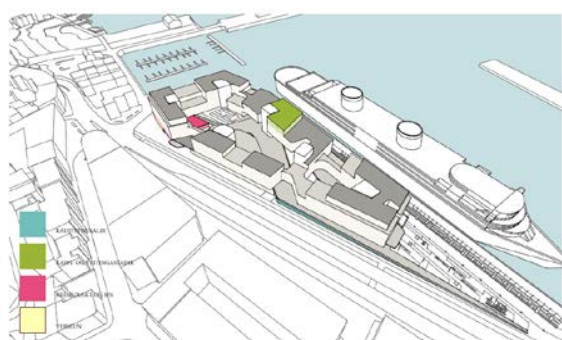


Meðfylgjandi tillaga að breytingu á deiliskipulagi og byggingu fjölnotahúss.

Mikil uppbygging hefur átt sér stað við gömlu höfnina á undanförunum árum og hefur allt hafnarsvæðið breyst frá því að vera vannýtt hafnarsvæði, oft undirlagt bílastæðabreiðum í miðsvæði sem skv. skilgreiningu í aðalskipulagi „...fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnáslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin megin kjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnáslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar.“

Nú er svo komið að byggt hefur verið, eða skipulögð byggð, nánast út á hafnarkantinn báðum megin Miðbakkans við Austurhöfn og Vesturhöfn. Hefur byggðin þannig teygst sig sífellt lengra út á hafnarsvæðið og skilið einungis eftir hafnarkantinn sem farþegaskip leggja upp að og hinn almenni borgari getur gengið meðfram. Miðbakkinn er þar af leiðandi eina hafnarsvæðið sem er tiltölulega stórt, opið rými norðan Geirsgötu með opna sýn út á sjó.

Undanfarið hefur Miðbakkinn verið nýttur í ýmiskonar viðburði og s.l. sumar var hafnarsvæðið á Miðbakka innréttað með ýmiskonar aðstöðu og afþreyingu fyrir fólk og var aðstaðan vel nýtt af ungmennum borgarinnar. Miðbakkinn hefur því virkað sem almenningsrými hingað til og óvíst er að hann geri það áfram ef fyrirhuguð uppbyggingaráform verða að veruleika. Almenningsrými sem gert er ráð fyrir í gegnum byggingu virkar lokað út á við og óvíst hvort að almenningur sem ekki á erindi á hótelið eða skylda starfsemi nýti almenningsrýmin og inngarðinn.



Skýringarmyndir sem sýna almenningsrými grá á fyrri mynd og fullbyggða tillögu á seinni.

Umsögn Faxaflóahafna vísar í gildandi skipulagslýsingu Yrki arkitekta fyrir Miðbakkann dags. í júní 2017 og segir uppbyggingaráformin nú ekki vera í samræmi við þá lýsingu. Faxaflóahafnir hafa ekki hug á fara í uppbyggingu á Miðbakka umfram það sem gildandi skipulagslýsing sýnir. Úr umsögn Faxaflóahafna dags. 27.október 2020:

Ljóst er að verkefni sem þetta yrði tekjuskapandi fyrir Faxaflóahafnir í gegnum lóðargjöld og lóðarleigusamning. Að svo stöddu hafa Faxaflóahafnir samt sem áður ekki áform um að fara í uppbyggingu á Miðbakka umfram það sem sýnt er í gildandi skipulagslýsingu, enda er það í samræmi við tillögu skipulagslýsingarinnar um að ekki verði hugað að uppbyggingu á Miðbakka fyrr en eftir að Vesturbugtin hefur byggst upp og að fenginni reynslu borgarbúa af þeirri tegund byggðar. Í skipulagslýsingunni segir jafnframt að uppbygging á Miðbakka sé fyrir margra hluta sakir vandmeðfarin. Það er álit Faxaflóahafna að Miðbakkinn sé eitt af dýrmætustu svæðunum í hjarta Reykjavíkurborgar og að uppbygging þar muni ekki fara fram nema að undangengnu ferli með hugmynda- og skipulagsvinnu, hugsanlega hönnunarsamkeppni og útbóði á þeim framkvæmdum sem ráðist yrði í. Faxaflóahafnir taka því neikvætt í erindið.

Niðurstaða:

Tillaga að uppbyggingu á lóðum Geirsgötu 11 -15 og hafnarsvæði Miðbakka er stórtæk og ekki í samræmi við eigið markmið um að að styrkja tengsl miðborgar og hafnar og halda í almenningsrými. Faxaflóahafnir hafa með umsögn tekið neikvætt í erindið. Embætti skipulagsfulltrúa tekur sömuleiðis neikvætt í fyrirspurn.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ, verkefnastjóri.