

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Vegna: Fyrirspurn um mögulega uppbyggingu á Miðbakka

Faxaflóahöfnum barst erindi frá skipulagsfulltrúa, 8. júní 2020 með ósk um umsögn Faxaflóahafna um mögulega uppbyggingu á Miðbakka.

Meðfylgjandi er minnisblað skipulagsfulltrúa Faxaflóahafna um málið, dagsett 17. ágúst 2020 og vísast til þess varðandi ýmsar staðreindir um málið, svo sem um aðalskipulag, deiliskipulag og skipulagslýsingu og jafnframt um lýsingu á svæðinu í dag auk hugmynda lóðarhafa Geirsgötu 11.

Faxaflóahafnir hafa nokkrar athugasemdir eða ábendingar er varða hugmyndir lóðarhafa:

- Búið er að byggja þétt í kringum höfnina á þessu svæði og frekari uppbygging með háreistum byggingum hindrar sjónlínur til hafnar og sjávar.
- Faxaflóahafnir leggja áherslu á að forgangsraða uppbyggingu á hafnarssvæðum þannig að hún þjóni hafnsækinni starfsemi, þ.m.t. hafnsækinni ferðaþjónustu, og skerði ekki framtíðartækifæri í þeirri starfsemi. Líklegt getur talist að uppbygging sem þessi geti orðið til þess að þrýstingur myndist á núverandi hafnarstarfsemi í Reykjavíkurborg.
- Sýnd uppbygging umsækjanda, lóðarhafa á Geirsgötu 11, er utan þeirrar lóðar og ekki í samræmi við gildandi skipulagslýsingu á svæðinu, (Yrki arkitektar, júní 2017, Lýsing fyrir deiliskipulag Miðbakka)

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 útboði á þeim framkvæmdum sem ráðist yrði í. Faxaflóahafnir taka því neikvætt í erindið.

Við bendum jafnframt á að Faxaflóahafnir eiga aðrar lóðir, til að mynda við vesturhluta Vesturhafnar sem eru óbyggðar með óhindruðu útsýni og gætu verið hentugar undir starfsemi sem þessa. Faxaflóahafnir sjá sóknarfæri í auknum byggingarheimildum í Vesturhöfn með því að hækka nýtingarhlutfall þeirra lóða úr 0,5 í 1,0 og jafnvel hærra á einhverjum lóðum.

Reykjavík, 27. október 2020



Magnús Þór Ásmundsson
Hafnarstjóri

Minnisblað vegna hugmynda um hótél á Miðbakka

Faxaflóahöfnum hafa borist hugmyndir lóðarhafa Geirsgötu 11 um hótéluppbyggingu á Miðbakka á lóðunum Geirsgötu 11, 13 og 15.

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem H3 - Hafnarsvæði miðborgarsvæðis. Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:

„Hafnarbakkinn í jaðri miðborgar. Fjölbreytt hefðbundin hafnarstarfsemi með áherslu á þjónustu við skemmtiferðaskip, fiskiskip og báta, menningarstarfsemi og ferðaþjónustu. Verslun og þjónusta og hótél og veitingastaðir eru heimil á þessu svæði.“

Svæðið er einnig skilgreint sem þróunarsvæði, þ12 Hafnarsvæði miðborgar:

„Blönduð byggð íbúða, verslana, veitingastaða og skrifstofa. Markmiðið er að stuðla að þróun miðborgarinnar að sjávarsiðunni og efla tengsl hafnar og miðborgar. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af rammaskipulagi.“

Rammaskipulag fyrir svæðið sem vitnað er gerði ráð fyrir 2-4 hæða byggingum við Vesturbugt og á Miðbakka, með áherslu á sjónása niður að sjó. Rammaskipulagið var ekki staðfest fyrir Miðbakka og það hefur ekki staðið til að vinna deiliskipulag á grunni þess.

Deiliskipulag og skipulagslýsing

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið. Árið 2017 var unnin skipulagslýsing fyrir Miðbakkann, lýsingunni var ætlað að vera forsenda fyrir deiliskipulagi svæðisins. Yrki arkitektar unnu skipulagslýsinguna í samráði við Faxaflóahafnir sf. Undir 7. kafla, helstu viðfangsefni, segir:

„Ekki verður ráðist í íbúðaruppbyggingu á Miðbakkannum en uppbygging á íbúðarsvæðum bæði austan við svæðið, við Austurhöfn, og vestan við svæðið, við Vesturhöfn, verður lokið á næstu árum. Helstu markmið þessarar vinnu eru að styrkja tengsl miðborgar og hafnar með uppbyggingu á vönduðu almenningsrými og koma til móts við þá þörf sem aukin fjöldi ferðamanna og skipa kallar á.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru að:

- *Skoða staðsetningu fjölnota þjónustuhúss í samræmi við skýrslu starfshóps um móttöku skemmtiferðaskipa og farþegaskipta.*
- *Skoða aðstöðu fyrir tæknirými Faxaflóahafna sf. fyrir landtengingar skipa, rafmagn, heitt og kalt vatn ásamt geymslu fyrir búnað hafnarþjónustu.*
- *Nýja aðkomu frá Geirsgötu að Miðbakka sem miðar að því að farþegabílar komist með góðu móti að móttöku farþega.*
- *Aðkoma þjónustuumferðar að og frá Miðbakka, Austurbakka og Faxagarði.*
- *Endurskoðun á bílastæðum og þjónustustæðum vegna móttöku skemmtiferðaskipa og annarra skipa.*
- *Umferðatengingar frá Miðbakka að Geirsgötu og stýringar vegna þeirra.*
- *Tryggja greiðar og öruggar göngu- og hjólaleiðir milli Hörpu, miðborgar og Suðurbugtar.*
- *Á Miðbakka verði áfram almenningsrými til sýningarhalds, fyrir uppákomur og upplýsingagjafir til almennings.*
- *Skoða uppbyggingarmöguleika við Geirsgötu 9.“*

Í skipulagslýsingunni var ekki gert ráð fyrir mikilli uppbyggingu á Geirsgötu 11 en þó ekki lagst gegn niðurrifi hússins sem stendur þar nú.

Svæðið í dag

Lóðin Geirsgata 11 er 4.805 m² og á henni er 2.573,7 m² vörugeymsla. Aðliggjandi lóðir eru Geirsgata 13, 2.572 m², og Geirsgata 15, 1.573 m², lóðirnar eru skilgreindar sem bílastæðalóðir en stór hluti þeirra, eða um 2.400 m², var breytt í almenningsrýmið sumarið 2019. Faxaflóahafnir hafa látið vinna nýtt lóðarblað fyrir svæðið þar sem lagt er til að almenningsrýmið verði skilgreint sem slíkt í stað bílastæðalóðar. Svæðið er í dag nýtt undir körfuboltavöll, hjólabrettasvæði og íverusvæði með aðstöðu fyrir matarvagna. Haldnir hafa verið vinsælir matarmarkaðir á svæðinu.

Hugmyndir lóðarhafa

Hugmyndir lóðarhafa Geirsgötu 11, sjá kynningu Yrkis arkitekta, gera ráð fyrir hótélbyggingu, ásamt íbúðum, atvinnuhúsnæði og menningarstarfsemi, á lóðunum Geirsgötu 11, 13 og 15 ásamt göturými milli Geirsgötu 11 og 13. Gert er ráð fyrir 33.500 m² byggingu á sex hæðum á sameinaðri lóð. Gert er ráð fyrir því að byggingin samanstandi af 111 íbúðum sem þjónustaðar verða af hótelinu, 124 hótélherbergjum, verslunarrými, móttöku og öðru tengdu.

Helstu stærðir

	Núverandi	Hugmyndir lóðarhafa
Lóð	4.804 m ²	10.310 m ²
Byggingarmagn	2.573,7 m ²	33.500 m ²

Aðstaða fyrir móttöku skemmtiferðaskipa er sýnd sem hluti af byggingunni en staðið hefur til að hanna móttökumannvirki á svæðinu á næstu árum. Inngarður og stígar í gegnum bygginguna eru samtvinnaðir hótelinu með stöðu fyrir útlistaverk í samstarfi við listasöfn.

Reykjavík, 17. ágúst 2020

Hildur Gunnlaugsdóttir
Skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna