Kristín Hildur Sætran:

„Aftaka Reykjavíkur"

Um og uppúr næstu aldamótum, munu nær öll hús byggð fyrir síðustu aldamót og á fyrstu tugum þessarar aldar, vera horfin af svæðinu vestan Snorrabrautar og norðan Hringbrautar.

Skipulagssýningin að Kjarvalsstöðum

Fram hefur farið endurskoðun á aðalskipulagi Reykjavíkur sem var samþykkt 1965. Breytingartillögurnar, sem fram hafa komið, eru það miklar að rétt er að nefna þær nýtt skipulag. Tillögurnar hafa nú verið samþykktar af skipulagsnefnd, en bíða samþykktar borgarráðs og borgarstjórnar. Borgaryfirvöld héldu sýningu til að borgarbúar gætu komið með ábendingar sínar og athugasemdir, áður en þau gæfu sitt endanlega samþykki. Þróunarstofnun Reykjavíkurborgar hefur unnið að endurskoðun aðalskipulagsins frá 1965, undir yfirstjórn skipulagsnefndar.

Skipulagssýningin var yfirgripsmikil og til að geta kynnt sér hana til hlítar hefði þurft marga klukkutíma, jafnvel daga og hve stór hluti borgarbúa gefur sér þann aukatíma? Enda hefur vinnan við hina ýmsu þætti tillaganna tekið mörg ár. Þessi grein er tilraun til kynningar á framtíðarskipulagi gamla borgarhlutans í Reykjavík.

Kvosin og Grjótaþorpið samkvæmt nýju tillögunum

Kvosin (milli Aðalstrætis og Lækjargötu) eftir 10 til 20 ár: Húsaröðin frá bókaverslun Eymundssonar í Austurstræti að Lækjartorgi, meðfram Lækjargötu frá Lækjartorgi (ekki Nýja Bíó) að Skólabrú, eftir Skólabrú og Pósthússtræti að Hótel Borg, verður með öllu horfin. Í þeirra stað verða komin 4ra hæða hús, sambyggð, með efstu hæðina dregna inn frá götuhliðinni.

Öll húsin á svæðinu Vonarstræti, Tjarnargata, Kirkjustræti (utan Alþingishússins) og Templarasund verða horfin og í stað þeirra komin 4ra hæða hús. Húsið sunnan Vonarstrætis og austan Tjarnargötu, í krikanum við Tjörnina; horfið. Búið verður að loka Austurvelli með því að bæta viðbyggingu framan við hús Pósts og síma, alveg fast að Kirkjustræti. Húsin meðfram Vallarsundi (við Hallærisplanið), Veltusundi og inn eftir Hafnarstræti, til og með bókaverslun Snæbjarnar verða með öllu horfin og í þeirra stað komin 4ra hæða hús með efstu hæðina inndregna. Einnig verður búið að fjarlægja mörg fleiri hús við Hafnarstræti.

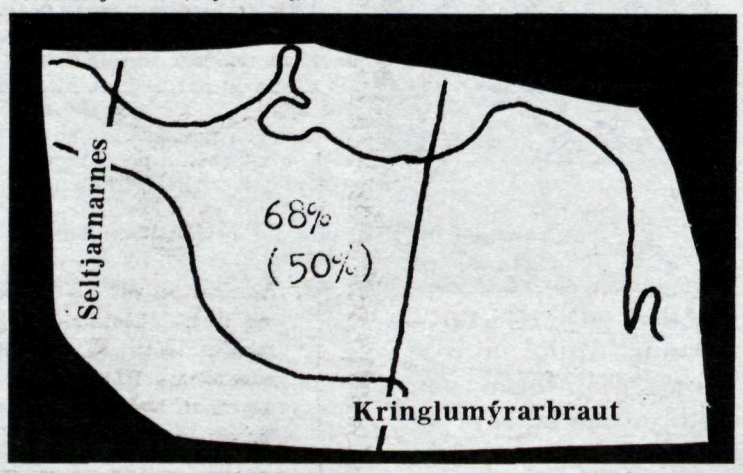
Grjótaþorpið eftir 10 til 20 ár: Grjótaþorp takmarkast af Aðalstræti, Túngötu, Garðastræti og Vesturgötu. Grjótaþorp verður búið að endurbyggja með 3ja og 4ra hæða húsum og fyrirtæki komin í stað núverandi íbúa. Göturnar og götuheitin verða enn þau sömu, en að öðru leyti verður hverfið óþekkjanlegt frá því sem er í dag.

Margar fleiri byggingar munu hverfa.

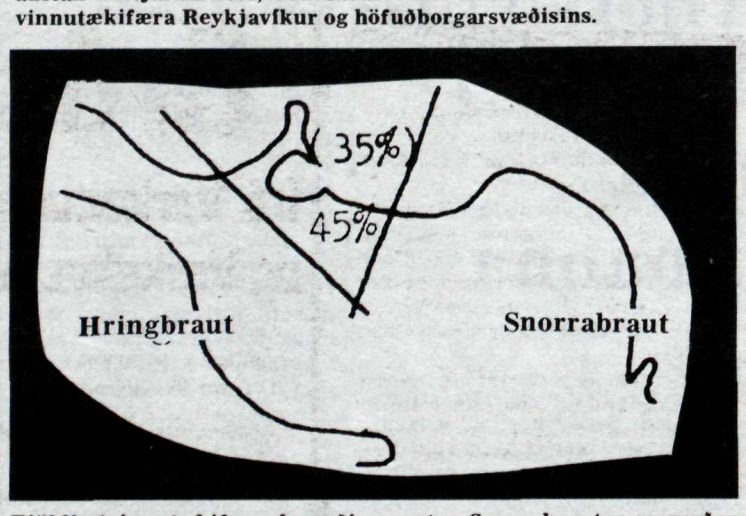
Skipulagsyfirvöld hafa skýrt tekið fram, að þau hafa ekki tekið nákvæmlega afstöðu til hvaða hús skuli fjarlægð og hvaða ekki, að þau hafi aðeins gefið upp hámarksramma. Eingöngu hafa verið samþykktir þeir hlutar tillagnanna, er lúta að gatnagerð, hæð húsa og nýtingarhlutfalli lóða. Nýtingarhlutfall er ákveðin tala, sem gefur til kynna hve stórt hús megi byggja á hverri einstakri lóð.

Atvinnutækifæri á höfuðborgarsvæðinu

Neðangreindar tölur eru frá Þróunarstofnun Reykjavíkurborgar. Tölur utan sviga eru miðaðar við íbúatölu Reykjavíkur, en tölur innan sviga eru miðaðar við íbúatölu alls höfuðborgarsvæðisins. Höfuðborgarsvæðið er Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðahreppur, Bessastaðahreppur og Hafnarfjörður. (Mynd 1 og 2)



Fjöldi atvinnutækifæra á svæðinu vestan Kringlumýrarbrautar og austan Seltjarnarness, reiknaður sem hlutfall af heildartölu atvinnutækifæra Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins.



Fjöldi atvinnutækifæra á svæðinu vestan Snorrabrautar og norðan Hringbrautar, reiknaður sem hlutfall af heildartölu atvinnutækifæra í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu.

Fermetrafjöldi í miðborginni

Eftir upplýsingum frá Þróunarstofnun Reykjavíkurborgar, eru 63% alls atvinnuhúsnæðis í Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar.

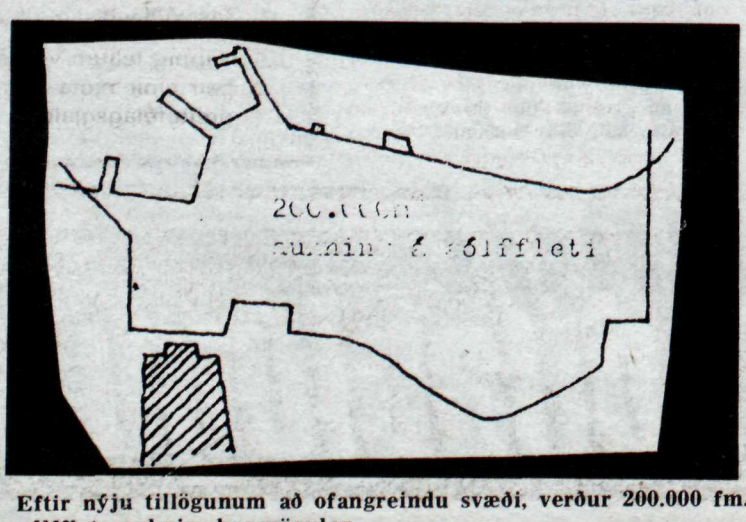
Sérstakt skipulag var gert af svæði, sem afmarkast af Aðalstræti, Vonarstræti, Amtmannsstíg, Þórsgötu, Snorrabraut/ Bergþórugötu og Rauðarárstíg.

200.000 fm.
aukning á gólffleti

Spá Þróunarstofnunar Reykjavíkurborgar um aukningu gólfflatar í Reykjavík 1975—1995:
Verslanir 100.000 fm.
Skrifstofur 120.000 fm.
Sérhæfðar stofnanir 300.000 fm.

	Reykjavík	Höfuðb.sv.
1950	55.000	65.000
1975	85.000	120.000
1995	102.000	157.000
1950-1995	47.000 aukning	92.000 aukning
1975	85.000	120.000
	47.000	92.000
2020	132.000	212.000 lágm.

Hvað er áætlað í langtíma skipulagningu höfðuðborgarsvæðisins að hluti atvinnutækifæra, vestan Kringlumýrarbrautar og austan Seltjarnarness, verði eftir 43 ár, árið 2020? Þar eru í dag 50% atvinnutækifæra alls höfuðborgarsvæðisins.



Eftir nýju tillögunum að ofangreindu svæði, verður 200.000 fm. gólfflataraukning þar möguleg.

Fólksfjöldi á höfuðborgarsvæðinu

Neðangreindar tölur, frá árunum 1950 og 1975 og spáin 1995, eru frá Þróunarstofnun Reykjavíkurborgar.

Íbúar/ekki íbúar í miðbænum, hver er raunveruleg ætlun skipulagsyfirvalda?

Í skipulagstillögunni að svæðinu milli Aðalstrætis og Rauðarárstígs, mynd 3, kemur fram íbúðaþróun þess svæðis.

1945 voru þar 12.000 íbúar.
1975 voru þar 5.000 íbúar.
Í skipulagstillögunni er stefnt að íbúar verði um 7.000..

Skipulagsnefnd hefur, eins og áður hefur komið fram, einungis samþykkt þann hluta tillaganna, er lúta að gatnagerð, hæð húsa og nýtingarhlutfalli lóða. Varðandi íbúðaþróun leggur nefndin til að gefin verði út þinglýst kvöð um íbúðanotkun, fari nýtingarhlutfall lóða yfir 1,5 í nýbyggingum.

Þetta ákvæði gildir líklega ekki fyrir Kvosina, Laugaveginn eða svæðið sunnan Skúlagötu. Á þetta ákvæði kannski eingöngu að ná yfir Grjótaþorp. Þar er skipulagsnefnd búin að samþykkja nýtingarhlutfallið 1,5 fyrir allt svæðið, en það má hækka upp í 2,0 ef um íbúðir er að ræða. Það hefur ekki komið skýrt fram hvar þessi þinglýsta kvöð um íbúðanotkun á að gilda.

Eins og fyrr segir, gefur nýtingarhlutfallið til kynna, hve stóra byggingu megi byggja á hverri einstakri lóð. T.d. nýtingarhlutfallið 2,0 á 300 fm. lóð þýðir að á þeirri lóð megi reisa byggingu, sem hefur 600 fm. gólfflöt. Nýtingarhlutfallið 2,0 x 300 fm. lóð = 600 fm. gólfflöt. Byggingar fylla sjaldan út nema hluta af lóðinni, þannig að þessir 600 fm. eða nýtingarhlutfallið 2,0, þýða nokkurra hæða byggingu.

Til skýringar má geta þess að Morgunblaðshúsið hefur nýtingarhlutfallið 5,0.

Verndun/ ekki verndun, hver er ætlun yfirvalda?

Mörg hús miðbæjarsvæðisins, henta illa fyrir fyrirtæki og stofnanir. Þau voru byggð fyrir íbúðanotkun og eru enn í fullu gildi sem íbúðir. Öll hús þarfnast viðhalds. Gömlu íbúðarhúsunum hefur ekki verið haldið við sem skyldi. Sérfræðingar telja, að flest húsanna sé hægt að gera við, fyrir 70% af byggingarkostnaði nýrrar byggingar, þannig að þau standist ströngustu kröfur um íbúðarhúsnæði.

Aðalvandi verndunar að sögn skipulagsyfirvalda, er fjárhagslegs eðlis. Ef lóðareiganda væri meinað af hálfu skipulagsyfirvalda að hafa jafnstóra byggingu á sinni lóð og nágranninn, hlytu þau hin sömu yfirvöld að vera eiganda lóðarinnar skaðabótaskyld, fyrir þessar takmarkanir og um leið fjárhagstap. Við að byggja fleiri gólffermetra á lóðinni, hækkar lóðarverðið og því meira sem lóðin er nær miðbænum. Með aðgerðum eins og að ákveða frekar hátt nýtingarhlutfall í Grjótaþorpi, áður en afstaða er tekin gagnvart verndun núverandi húsa, þá hækka hin sömu yfirvöld lóðaverðið sjálfkrafa og þar með mögulegar skaðabætur, ef ákvörðun um verndun yrði tekin.

Engin ákveðin stefna hefur verið tekin um hvaða eldri hús skuli fjarlægð og hvaða ekki, á sama tíma og ákvarðanir um hæð nýbygginga og nýtingarhlutfall lóða er tekið.

Framtíðarþróun miðborgar Reykjavíkur.

Aðalathafnasvæði fjölmargra fyrirtækja og stofnana er í miðbænum. Eðlilega. Fólksfjölgun, bættur efnahagur o.fl. skapar þörf fyrir stærra húsnæði hjá þessum aðilum. Önnur fyrirtæki eru í samkeppni við þau, sem fyrir eru í miðbænum, en myndu standa betur að vígi, ef þau gætu verið í næsta nágrenni. Fleiri eiga erindi í gamla miðbæinn en nokkurt annað svæði innan höfuðborgarinnar. Að sjálfsögðu sækjast fyrirtæki og stofnanir eftir aðstöðu í gamla miðbænum. Að sjálfsögðu reyna þau að fá máli sínu fremgengt.

Auk þess sem áður er greint um Kvosina og Grjótaþorpið, er gamli Vesturbærinn óskipulagður. Enda er nýtingarhlutfallið hátt á þeim lóðum, sem nýbyggingar hafa risið á, í stað gömlu húsanna.

Þróun síðastliðinna ára sýnir greinilega hvert stafnir. Því er ekki óreunhæft að halda fram að eftir 25 til 50 ár, verði varla íbúðarhús sjáanlegt í gamla miðbænum, byggt fyrir eða á fyrri helmingi 20. aldarinnar.

Hvar er það fólk, sem ann Reykjavík eins og hún er í dag? Er það ekki til? Ætlar það aðeins að smámótmæla í hvert sinn, sem eldra hús er rifið?

Augljóst er, að þeir aðilar er hafa efnahagslegra hagmuna að gæta varðandi uppbyggingu og endurbyggingu gamla miðbæjarins, hafa túlkað og munu túlka skoðanir sínar gagnvart yfirvöldum. Til að skapa heilbrigða þróun þarf að taka tillit til margra þátta og mismunandi þarfa og því verða talsmenn mismunandi skoðana að tala hátt og skýrt og rökstyðja mál sitt vel. Fulltrúar efnahagslegra sjónarmiða fylgja máli sínu fast eftir og þeirra sjónarmið munu ráða þróuninni, nema því aðeins fulltrúar félags- og menningarsjónarmiða hafi sig jafn mikið í frammi.

Þá mætti vera að skapaðist alhliða þróun í framtíðarskipulagi Reykjavíkur.

Skipulagstillögur um miðborg Reykjavíkur, sem fram komu að Kjarvalsstöðum