



Reykjavík, 13. febrúar 2024

MSS22040218

Borgarráð

### **Almenningsmarkaður í miðborg: Greining á þörfum og staðsetningum og tillaga um undirbúning markaðskönnunar**

Lagt er til að borgarráð samþykki fela skrifstofu borgarstjóra og borgarritara að undirbúa markaðskönnun vegna nýrrar staðsetningar á almenningsmarkaði í miðborg Reykjavíkur. Útfærslan byggir m.a. á hjálögðri greiningu á þörfum og mögulegri staðsetningu nýs markaðar. Ósk um heimild til framkvæmdar markaðskönnunar verði lögð fyrir forsætisnefnd þegar útfærsla liggur fyrir.

*Greinargerð:*

*Tilgangur og markmið markaðskönnunar og næstu skref*

Tilgangur markaðskönnunar er að laða fram hugmyndir og upplýsingar frá áhugasömum aðilum um mögulega staðsetningu fyrir nýjan almenningsmarkað í miðborginni og er markmiðið að hefja viðræður við þá aðila sem kunna að eiga hentugt húsnæði og/eða svara auglýsingu. Könnunin, sem verði framkvæmd á fyrsta ársfjórðungi 2024, er næsta skref í þeirri framvindu sem lýst er í erindisbréfi starfshóps um almenningsmarkað í miðborginni og felast í:

- Þarfagreiningu á húsnæði undir flóamarkað
- Kortlagningu mögulegrar staðsetningar
- Framkvæmd markaðskönnunar
- Viðræðum við aðila sem eiga hentugt húsnæði og/eða svara auglýsingu
- Tillögu til borgarráðs að næstu skrefum

*Viðmið í greiningu m/studio\_ á húsnæðisþörfum og mögulegum staðsetningum*

Haustið 2022 var leitað til hönnunarstofunnar m/studio\_ um greiningu á húsnæðisþörfum og mögulegum staðsetningum. Hjálögð greining byggir m.a. á vettvangsrannsókn í Kolaportinu í Reykjavík og mati á rýmisþörf almenningsmarkaða og var gerð árið 2023.

Í greiningunni er lögð áhersla á mannlíf og bent á að skv. rannsóknnum séu félagslegir þættir ein helsta ástæða þess að fólk sækir almenningsmarkaði. Til að njóta velgengni þurfi þeir að vera samkomustaðir heimafólks en þeir séu meðal fárra staða þar sem fólk af ólíkum félags- og menningarlegum uppruna safnist saman. Almenningsmarkaðir þurfi að endurspeglar fjölbreytni samfélagsins svo öll hafi þangað eitthvað að sækja og finni sig velkomin.



**Reykjavík**



Þá er rætt um mikilvægi markaðanna fyrir upplifun ferðafólks, að vöruframboð höfði til ólíkra hópa og sé fyrirsjáanlegt en líka óvænt, að leiga á sölubásum sé lág, að boðið sé upp á fjölbreytta viðburði, að staðsetning sé góð og húsnæði sé aðgengilegt, hentugt, eftirminnilegt, aðlaðandi og bjóði upp á gott flæði. Þá er talað um heildstætt yfirbragð og mikilvægi sterks vörumerkis.

Í greiningunni er stuðst við ramma sem byggir m.a. á greiningum og rannsóknum sem samtökin *Project for Public Space* ([www.pps.org](http://www.pps.org)) hafa tekið saman. Stuðst er við nokkur viðmið sem talin eru hafa hvað mest áhrif á velgengi almenningsmarkaða en þau eru:

- Sýnilegt og eftirtektarvert húsnæði
- Nálægð við aðra þjónustu og á svæði sem fólk safnast nú þegar saman á
- Gott aðgengi fyrir fótgangandi og akandi, nálægð við almenningsgöngur
- Góð aðkoma fyrir vöruflutninga og bílastæði í grennd
- Húsnæði henti vel undir starfseminna

#### *Rýmisþörf og vænlegar staðsetningar*

Í greiningu m/studio\_ er ekki talað um einhverja eina ákveðna stærð varðandi heildar rýmisþörf almenningsmarkaðar en fremur horft til framangreindra viðmiða. Fjallað er um rýmisþörf sölubása, göngu-, veitinga- og viðburðasvæða og rætt um að hentugast sé að húsnæði sé á einni hæð, að það sé sveigjanlegt og að þar sé hátt til lofts og vítt til veggja. Fram kemur að Kolaportíð sé í dag um 2.250 m<sup>2</sup> að heildargólfleti og talað er um að 1.200 m<sup>2</sup> markaður væri í minni kantinum.

Litið er til ýmissa fyrirmýnda erlendis og teft fram hugmyndum um nokkrar staðsetningar í Reykjavík sem höfundar telja að gæti verið spennandi að skoða frekar og þær greindar út frá framangreindum viðmiðum. Sjá nánar í skýrslu m/studio.

Einar Þorsteinsson  
borgarstjóri

Hjálagt:

Almenningsmarkaðir: þarfagreining/úttekt – unnið af m/studio\_ fyrir Reykjavíkurborg (skýrsla)



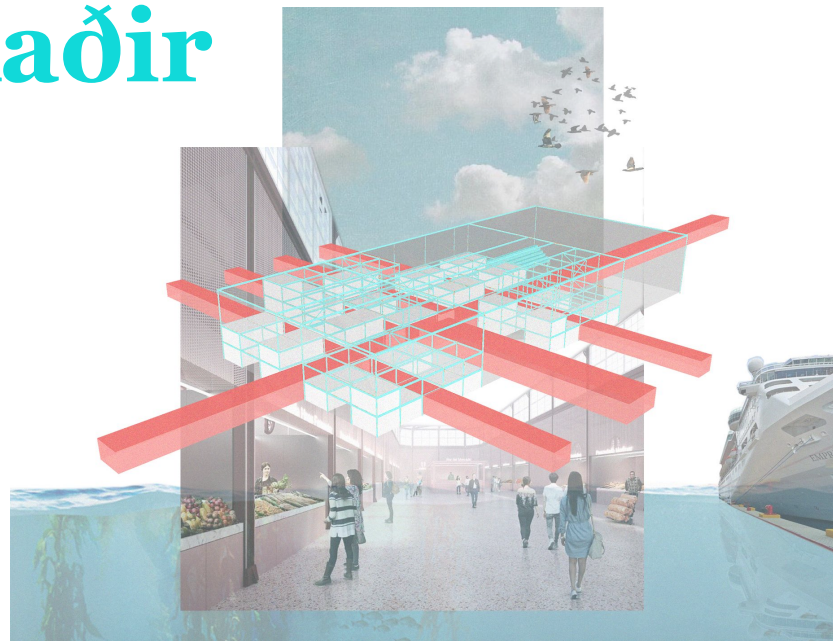
# Almenningsmarkaðir

þarfagreining / úttekt

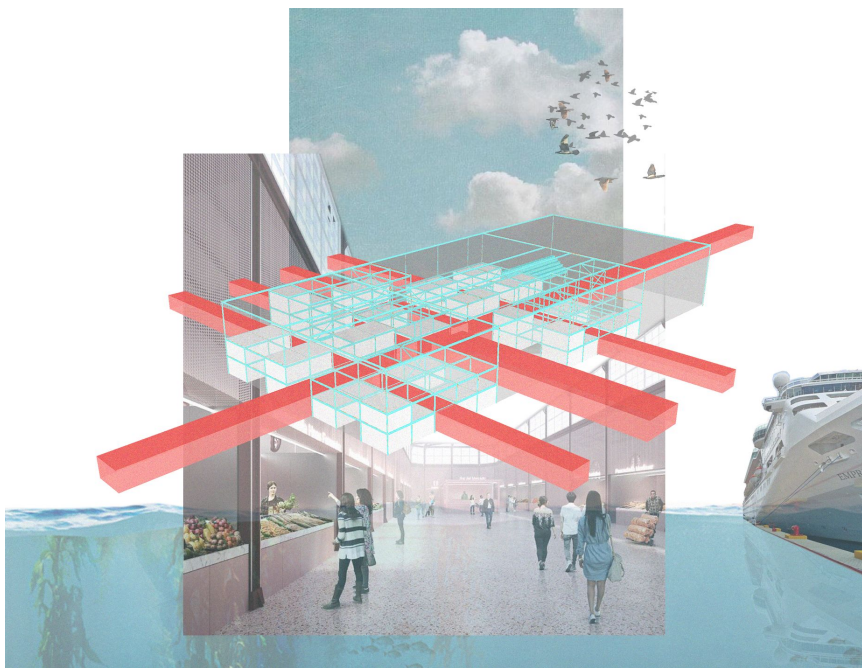
- unnið af **m/studio\_** fyrir Reykjavíkurborg -

Janúar 2024

[www.mstudioreykjavik.com](http://www.mstudioreykjavik.com)



# Inngangur\_



## Forsendur verkefnis\_

Almenningmarkaði Kólaportsins var fyrst komið á laggirnar árið 1989 í bílageymslu undir Seðlabanka Íslands, og er hann fyrsti og eini almenningmarkaður okkar Íslendinga. Fimm árum síðar, 1994, flutti Kólaportið í Tollhúsið við Tryggvagötu og hefur verið þar síðan. Nú hefur verið tekin ákvörðun um að flytja Listaháskóla Íslands í Tollhúsið, og því ljóst að þörf er á því að finna nýtt húsnæði undir almenningmarkað í borginni.

**m/studio\_** var falið það verkefni af Reykjavíkurborg að gera þarfagreiningu/úttekt á framtíðarhúsnæði undir almenningmarkað. Það fól meðal annars í sér að kortleggja núverandi húsnæði Kólaportsins, skoða sambærilega starfsemi í borginni og vöntun á framboði samanborið við nágrannalönd okkar, sem og skoða mögulegar staðsetningar. Að lokum varpa fram hugmyndum fyrir áframhaldandi þróun almenningmarkaðar í borginni, að undangenginni rannsóknarvinnu.



## 6. Skapar gott andrúmsloft

Almenningsmarkaðir iða af lífi. Þeir eru spennandi og sibreytilegir. Markaðir geta umbreytt áður óspennandi stöðum í perlur innan borgarinnar. Ef vel til tekst mætti líkja vel heppnuðum almenningsmörkuðum við leikhús - upplifunin er slík.

## 5. Ýtir undir bættan lífsstíl

Hrávörumarkaðir geta gegnt lykhlutverki í að draga úr lífsstílstengdum heilsufarsvandamálum með bættu aðgengi að hollri hrávöru. Virkar einnig sem almennur samkomustaður og dregur þannig úr félagslegri einangrun.

## 4. Skapar viðskiptatækifæri

Almenningsmarkaðir eru kjörinn staður fyrir lítil fyrirtæki að koma sér á framfæri. Hvort sem um er að ræða markaði sem eru einu sinni í viku eða þá sem eru opnir alla daga vikunnar. Ekki síður mikilvægt fyrir minnihlutahópa til að efla sinn rekstur sem og almenna borgara.



## 1. Tengir ólíkra hópa

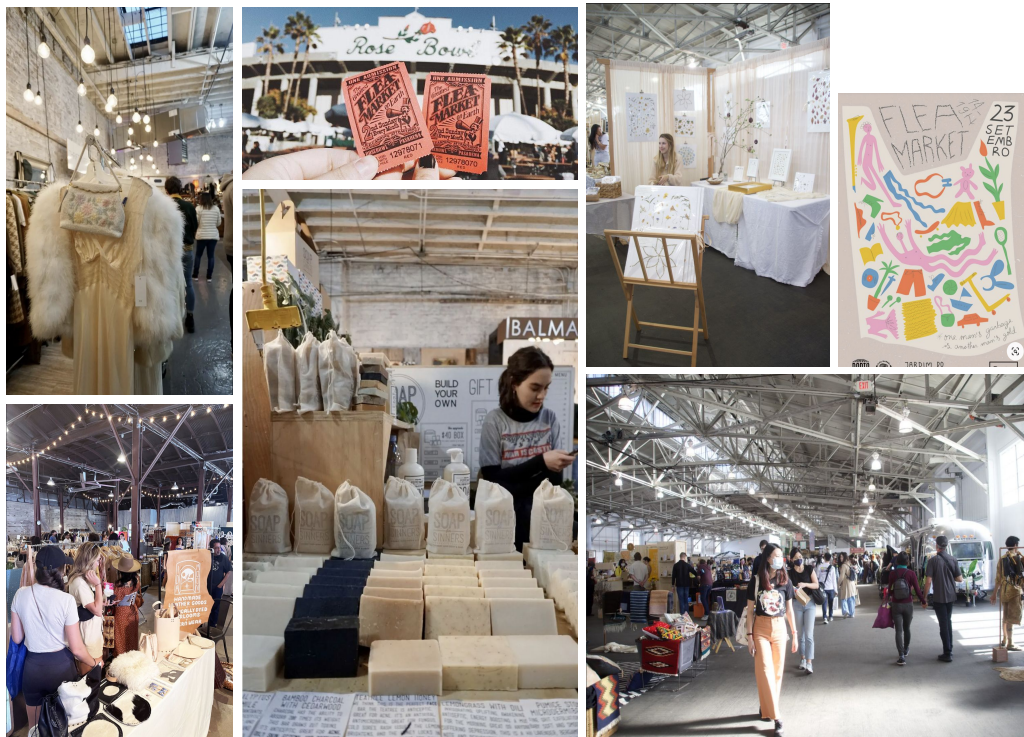
Á almenningsmarkaði kemur saman fólk á mismunandi aldri, af ólíku þjóðerni og félagslegri stöðu, í kringum upplifun af mat, verslun, tónlist og samskiptum.

## 2. Lyftistöng fyrir hverfi

Vel heppnaðir almenningsmarkaðir eru hjarta miðbæjarkjarna og hverfa. Þeir glæða borgir magnaðri orku bæði með félagslegri og efnahagslegri starfsemi sinni.

## 3. Tengir hagkerfi

Með verslun og samtali tengja almenningsmarkaðir þéttbýli við dreifbýli - hagkerfi og samfélög. Þessir markaðir geta orðið leiðandi afl í enduruppbyggingu staðbundinna matvælaakerfa.



# Upplifun í núttíma samfélagi\_

Almenningsmarkaðir eru ekki einungis sölusvæði fyrir vörur af ýmsum toga heldur upplifun og menningarleg reynsla fyrir þá sem markaðina sækja. Viðskiptavinir skapa oftan en ekki sínar hefðir í inkaupum og halda fast í þær. Almenningsmarkaðir eru oft staðsettir í gömlum byggingum sem fá þá endurnýjun lífdaga við komu þeirra í rýmin. Það mætti segja að þessir markaðir líkist oftan en ekki elstu formum viðskipta.

Fjölbreytt flóra einstaklinga sækir jafnan almenningsmarkaði til að eiga samskipti við annað fólk eða til að finna eitthvað sem er ófáanlegt annars staðar. Þessi félags- og menningarlegi fjölbreytileiki er gríðarlega mikilvægur í nútíma samfélögum þar sem einmanaleiki er sívaxandi vandamál. Innlit á almenningsmarkað felur í sér mikilsverða upplifun fyrir fólkið sem þá sækir þar sem spennandi leit eftir áhugaverðum hlutum verður að eins konar fjársjóðsleit!

# Parfagreining\_





## Fyrsti almenningsmarkaðurinn\_

Kolaportið er fyrsti og eini eiginlegi almenningsmarkaður, eða flóamarkaður okkar Íslendinga.

Fyrsti markaðurinn í Kolaportinu var haldinn laugardaginn 8. apríl 1989 í bifreiðageymslu Reykjavíkurborgar við Seðlabanka Íslands. Í upphafi þjónaði geymslan kolavinnslu við höfnina, en þegar kola var ekki lengur þörf var rýminu breytt í bílastæði sem kallaðist Kolaport. Þaðan er nafnið sprottið. Á næstu þremur árum blómstraði markaðurinn og gestafjöldinn að meðaltali um 12.000 hverja helgi.

Árið 1994 var Kolaportsmarkaðurinn fluttur í Tollhúsið, ástæðan var sú að þar átti að vera hægt að selja alls kyns fersk matvæli, sem ekki mátti í því gamla. Nú er svo komið að Listaháskóli Íslands mun flytja í Tollhúsið fljótlega. Kolaportinu vantar því nýjan samastað.

Til þess að átta sig betur á hvers konar húsnæði hentar undir starfsemi sem þessa var farið í kortlagningu á húsnæðinu og starfseminni eins og hún er í dag. Vettvangsferð og greining á starfseminni var framkvæmd í febrúar 2023.





## Fyrirkomulag

Kolaportið er einungis opið um helgar og býður bæði upp á langtíma og skammtíma leigusamninga.

## Vöruframboð

Vöruframboðið er fjölbreytt en nýjar hágæðavörur eru þó í minnihluta nema þá helst í matvörunni og einstaka gersemar inn á milli. Notaðar vörur eru á stærstum hluta bása, eða um 30 talsins, og er þar áberandi mikið úrval af antíkmunum. Nýjar vörur voru á 14 básum, að mestu ódýr varningur af litlum gæðum. Handverk og list var seld á 16 básum og var markhópurinn sjáanlega fyrst og fremst ferðamenn. Matvörur voru seldar á 4 básum - vinsælar bæði hjá ferðamönnum sem og heimamönnum.

## Söluaðilar

Nokkrir söluaðilar voru teknir tali í vettvangsferðinni í Kolaportinu.

Skartgripasmiður sagðist hafa hrökklast af Laugaveginum vegna háls leiguverðs og hafði hann því flutt starfsemi sína alfarið í Kolaportið.

Handverkssali frá Afríku sagðist vera í Kolaportinu á veturna en með sölubás í Austurstræti á sumrin.

Annar söluaðili með fastan bás sagðist hafa þurft að losa um heima hjá sér því allt var að fyllast af dóti og enn annar að hann keypti upp dánarbú og seldi í Kolaportinu.

## Notendur

Samkvæmt söluaðilum er meirihluti gesta ferðamenn (allt að 80-90%) og stóðu söluaðilar í þeirri meiningu að það væri fótur fyrir því að hafa opið alla daga vikunnar yfir sumartímam þegar ferðamannastraumur er hvað mestur.

## Vankantar

Vöruframboð Kolaportsins í dag markast að einhverju leyti af því að meirihluti gesta eru ferðamenn og því vantar þónokkuð upp á breidd í vöruframboði. Framboðið mætti bjóða upp á meiri breidd hvað varðar gæði og verð sem og fjölbreyttara úrval innan hvers vöruflökks.

Samkvæmt erlendum rannsóknum er félagslegi þátturinn ein helsta ástæða þess að fólk sækir almenningsmarkaði. Ef markaðir eiga að njóta velgengni þurfa þeir að draga að og vera samkomustaður fyrir íbúa svæðisins. Á markaði sækja ferðamenn til að upplifa menningu lands og þjóðar og ef íbúarnir sækja ekki markaðinn missa þeir aðdráttarafl og trúverðugleika með tímanum.

Til að almenningsmarkaður í Reykjavík gæti notið velgengni þyfti vöruframboðið og mannlífið á markaðinum að endurspegla betur það litríka og fjölbreytta samfélag sem við búum í.



Matvörur





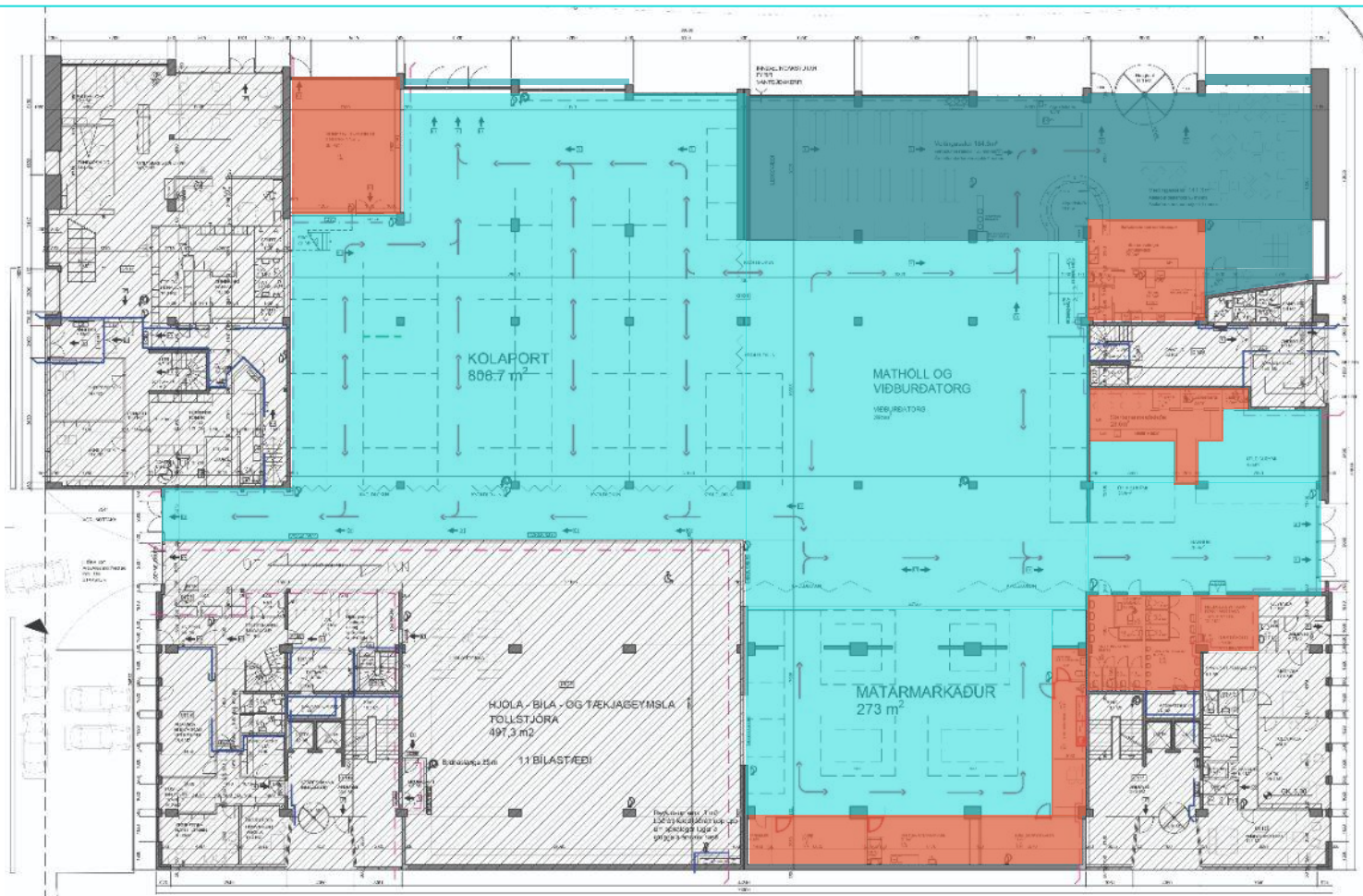


Antik



Mannlíf



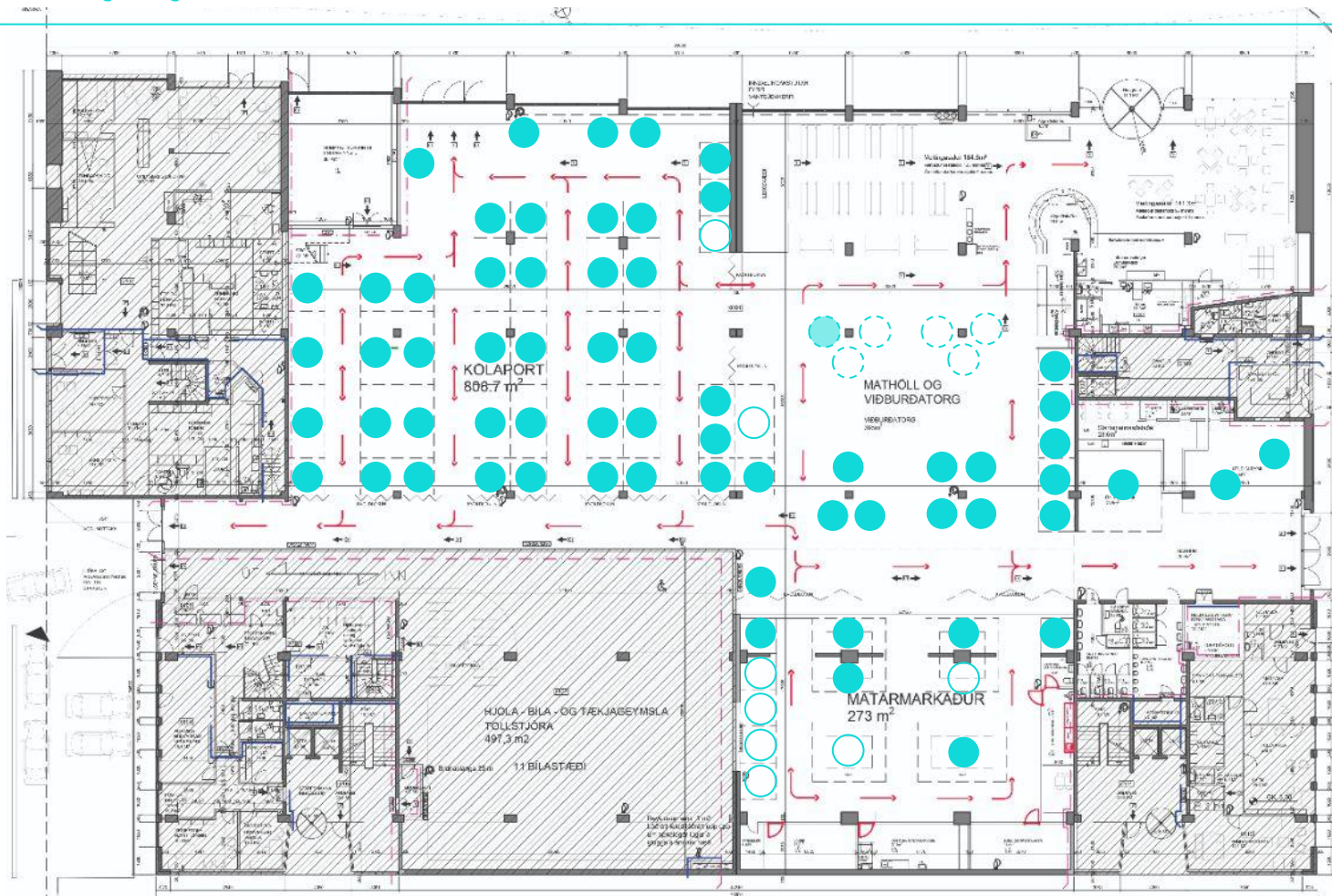


fm alls: 2.250

Sölusvæði / gangrymi  
1.629 fm

Veitingasalur / viðburðir  
330 fm

Stoðrymi  
290 fm



Sölubásar í útleigu og notkun,  
alls 78 básar

19. feb 2023

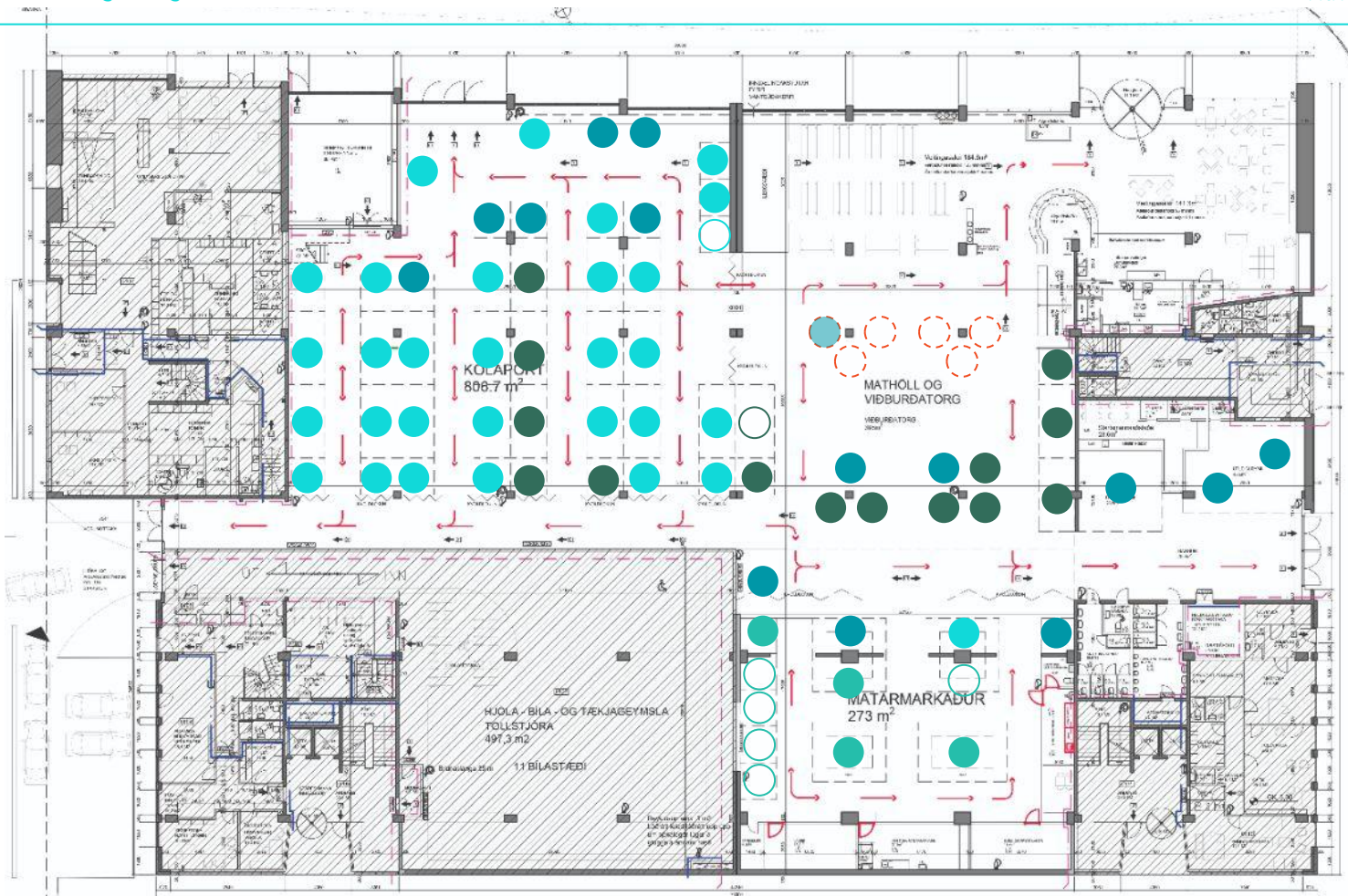
● Básar í langtímaleigu: 64

○ Básar í langt.leigu,  
ekki í notkun: 8

● Básar í skammtímaleigu: 1

○ Básar í skammt.leigu,  
Ekki í notkun: 5





## Flóamarkaðir

Mikil vitundarvakning hefur átt sér stað í samfélaginu um endurnýtingu og umhverfisvernd sem hefur skilað sér í aukinni eftirspurn eftir notuðum fatnaði og munum. Fyrir utan sölu á samfélagsmiðlum hefur sprottið upp fjöldi verslana sem selja notaðar vörur, þar sem leigðir eru út básar til viðskiptavina sem selja varning sinn í gegnum þriðja aðila. Þar þarf seljandinn ekki að vera á staðnum heldur sér rekstraraðili um söluna og allt umstang.

*Má því spyrja sig hvort flóamarkaðir í sinni upprunalegu mynd hafi misst mikilvægi sitt á undanförunum árum?*

## Sælkeraverslanir

Þegar stórmarkaðirnir fóru að taka yfir matvöru-markaðinn, og leggja upp úr framboði á lífrænum og sælkeraaufurðum, fækkaði sérvöruverslunum með matvöru.

*Nokkrar sérvöru og sælkeraverslanir eru þó enn til staðar, en þær eru á við og dreif um borgina og væri óneitanlega þægilegra ef hægt væri að nálgast þær allar á sama stað.*

## Erlendir matvörumarkaðir

Ísland var lengi einsleitt samfélag en á síðastliðnum árum hafa orðið miklar breytingar þar á, og samfélagið orðið mun fjölbreyttara og fjölmennigarlegra. Matvörur sem áður voru óaðgengilegar íslenskum neytendum eru nú fluttar inn vegna mikillar eftirspurnar íbúa af erlendum uppruna og hefur matvöruverslunum með erlendum vörum fjölgað til muna.

*En eru Íslendingar að sækja þessar verslanir og hefði það áhrif ef aðgengið að þessum framandi vörum væri auðveldara?*

## Mathallir

Hlemmur Mathöll opnaði árið 2017 og var fyrsta mathöllin í Reykjavík en síðan þá hafa mathallir sprottið upp um alla borg og notið mikillar velgengni. Upphaflega átti Hlemmur mathöll bæði að selja ferskvöru til matargerðar en fallið var frá þeim áformum og í dag eru þar einungis veitingastaðir.

*Í mathöllunum sem hér hafa sprottið upp er eingöngu að finna veitingastaði, en erlendis, og í okkar nágrannalöndum, er þar oftast bæði boðið upp á ferskvöru og veitingar í bland. Mætti því spyrja sig af hverju matarmarkaðir af þeim toga hafi ekki verið opnaðir hér á landi?*

## Nágrannaþjóðir - samanburður

Ef litið er til nágrannaþjóða okkar er þar að finna bæði samfélagshús/menningarhús og almenningsmarkaði þar sem íbúarnir hafa vettvang til að hittast, eiga samskipti og skiptast á vörum og hugmyndum.

*Í Reykjavík er framboð af þessum toga til staðar, en á við og dreif um borgina. Má vera að okkur vanhagi um vettvang, þar sem fjölbreyttum þörfum íbúa er mætt og allir upplifa sig velkomna? Hvort sem þú ert ungur eða gamall, Íslendingur eða af erlendum uppruna, úr efri eða neðri lögum samfélagsins. Eins konar "fjölmennigarlegt athafnahús" þar sem fjölbreytt starfsemi fer fram?*



**Nytjamarkaðir**

Fatnaður

**Barnaloppa**Notuð barnaföt  
Skeifunni 11**Extraloppa**Notuð föt  
Smáralind**Verzlanahöllin**Notuð föt  
Laugavegur 26**Hringekjan**Notuð föt  
Þórunnartún 2a**Rauðakrossbúðin**Notuð föt  
Laugavegur 116  
Kringlan  
Þönglabakki 1**Nytjamarkaður Samhjalpar**Notuð föt og smærri hlutir  
Lóuhólar 2-4**Nytjamarkaðir**

Húsgögn og húsbúnaður

**Kolaportið**Notuð föt og húsbúnaður  
Tryggvagata 19**Góði hirðirinn**Notuð húsgögn og húsbúnaður  
SORPA  
Köllunarklettsvegur 1**Efnisveitan**Notuð byggingar- og  
framkvæmdarefni  
SORPA  
Skeifan 7**Basarinn**Gamlar bækur  
Háaleitisbraut 68**Bókin**Gamlar og nýjar bækur  
Klapparstígur 25**Nytjamarkaður ABC**Notuð húsgögn og húsbúnaður  
ABC barnahjálpar  
Nýbýlavegur 6**Antikbúðin**Notuð húsgögn  
Auðbrekka 4**Notað og nýtt**Notuð húsgögn og húsbúnaður  
Skemmuvegur 6**Mathallir**

Veitingastaðir

**Grandi mathöll**

Grandagarður 16

**Hafnartorg Gallery**

Geirsgata 17

**Pósthús mathöll**

Pósthússtræti 5

**Hlemmur mathöll**

Laugavegur 107

**Borg29 mathöll**

Borgartún 29

**Kúmen mathöll**

Kringlan

**Höfði mathöll**

Bíldshöfði 9

**Sælkeraverslanir**

Sérvöruverslanir

**Frú Lauga**Beint frá bónda  
Laugalækur 6**Ostahúsið / Í einum grænum**Ostar og grænmeti  
Brúarvogi 2**Kjötbúðir**Sælkerabúðin  
Kjötbúðin  
Kjötkompaní  
Kjöthöllin  
Kjöthúsið  
Kjötsmiðjan**Fiskbúðir**Fiskbúðin Vegamót  
Fiskbúð Fúsa  
Fiskbúðin Sundlaugavegi  
Fiskikóngurinn  
Hafberg  
Sæbjörg  
Hafið og fl.**Bakarí**Sandholt  
Brauð og Co.  
Brikk  
Röff  
Gulli Amar og fl.**Erlendir matvöru-**

markaðir

**Afro Zone**Vörur frá Afríku og Karabíahafi  
Lóuhólar 2-6**Istanbul market**Vörur frá Tyrklandi  
Grensásvegur 10**Hyalin**Franskar sælkeravörur  
Skólavörðustígur**Blóm í eggj**Vörur frá Suður-Ameríku  
Laugavegur 178**Asískir markaðir**Fiska.is  
Hong Phat Market  
City Market**Indian Food Shop**Vörur frá Indlandi  
Langirimi 21**Pólskar vörur**Euro market  
Vogus  
Polka.is  
Pylsumeistarinn og fl



Grandi mathöll

Kolaportíð

Hafnartorg Gallery

Pósthús mathöll

Bókin

Verzlanahöllin

Borg 29 mathöll

Hringekjan

Hlemmur mathöll

Rauðakrossbúðin

Blóm í eggi

Vera mathöll

Istanbul Markett

Rauðakrossbúðin

Kúmen mathöll

Basarinn - fornbókabúð

Efnisveitan

Bamaloppa

Höfði mathöll

Nytjamarkaður ABC

Antikbúðin

Notað og nýtt - húsgögn

Rauðakrossbúðin

Ístro Zone

Nytjamarkaður Samhjalpar

Extraloppa

m2studio

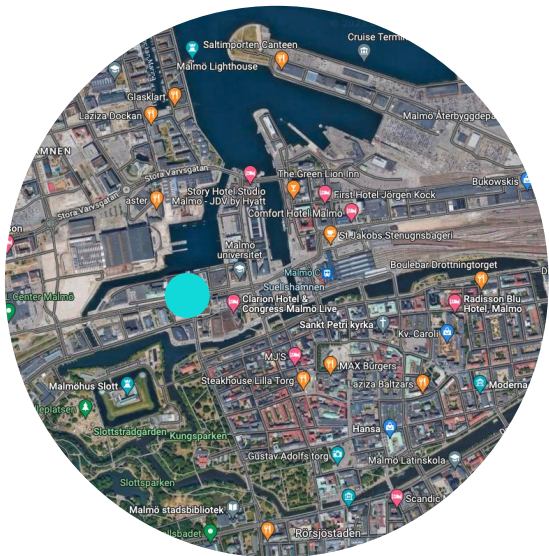
# Fyrirmyndir erlendis\_

## Fyrirmyndir erlendis\_

Ef lítið er til okkar nágrannaþjóða og borga, er þar að finna bæði samfélagshús/menningarhús og almenningsmarkaði þar sem íbúarnir hafa vettvang til að hittast og skiptast á vörum og hugmyndum. Til að átta sig betur á þeim **eiginleikum** sem þess konar starfsemi þarf að búa yfir voru skoðuð nokkur dæmi í borgum af svipaðri stærðargráðu og Reykjavík, bæði í okkar nágrannalöndum og sunnar í álfunni.

Til að dæmin séu hvað fjölbreyttust voru bæði teknar til athugunar **nýbyggingar/viðbyggingar**, sem og **eldri byggingar** sem gengið hafa í endurnýjun lífdaga og þjóna nú nýju hlutverki. Einnig var horft til menningarmiðstöðva, samfélagshúsa og matarmarkaða, staðsettra á ólíkum stöðum innan borgarlandsins. Teknar voru fyrir byggingar af ólíkri stærðargráðu og starfsemin rannsökuð, sem og ástæður þess að starfsemi þessara bygginga hefur notið velgengni.



**Staðsetning:**

Västra hamnen, Malmö  
325.000 íbúar

**Stærð alls: 1500 fm****Jarðhæð: 950 fm**

Setsvæði: 125 fm alls

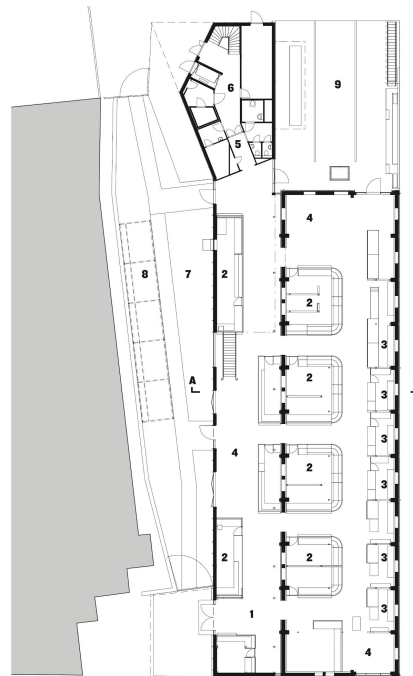
Sölubásar: 10 x 10 fm, veitingabásar: 10 x 18 fm

Rými fyrir starfsfólk og almenningssalerni: 95 fm

Kjallari sem rúmar geymslur, þar á meðal kaldar: 550 fm



Snið



- 1 main entrance
- 2 vendor kitchen
- 3 shop stall
- 4 eating area
- 5 toilets
- 6 staff rooms
- 7 courtyard
- 8 orangery
- 9 square



Grunnmynd



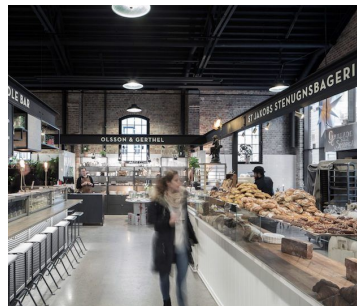
# Malmö Saluhall

Malmö Saluhall er matarmarkaður, staðsettur í gömlu vöruhúsi frá 1889, í hverfi sem nefnist Gäddan, sem er **gamalt iðnaðarsvæði** mitt á milli hafnarinnar og miðbæjar Malmö.

Framkvæmdum á viðbyggingu og endurbótum á húsnæðinu lauk árið 2016, og hefur markaðurinn notið mikilla vinsælda síðan. Malmö Saluhall er orðinn áfangastaður sem dregur að þúsund gesti daglega og hefur blásið nýju lífi í borgarhluta sem áður var fyrst og fremst iðnaðarsvæði og óaðgengilegt almenningi.

Malmö Saluhall er **opið alla daga vikunnar** frá morgni til kvölds og býður upp á hrávörur í miklu úrvali sem og veitingar. Markaðurinn er það sem kalla má "one stop shop", því hægt er að versla inn gæðahráefni hjá fisksala, kjötsala, grænmetissala, í ostabúð, bakaríi og fleira. Margir eru einnig með einhverja veitingasölu samhliða hrávörusölu. En þarna eru líka hefðbundnir veitingastaðir í miklu úrvali.

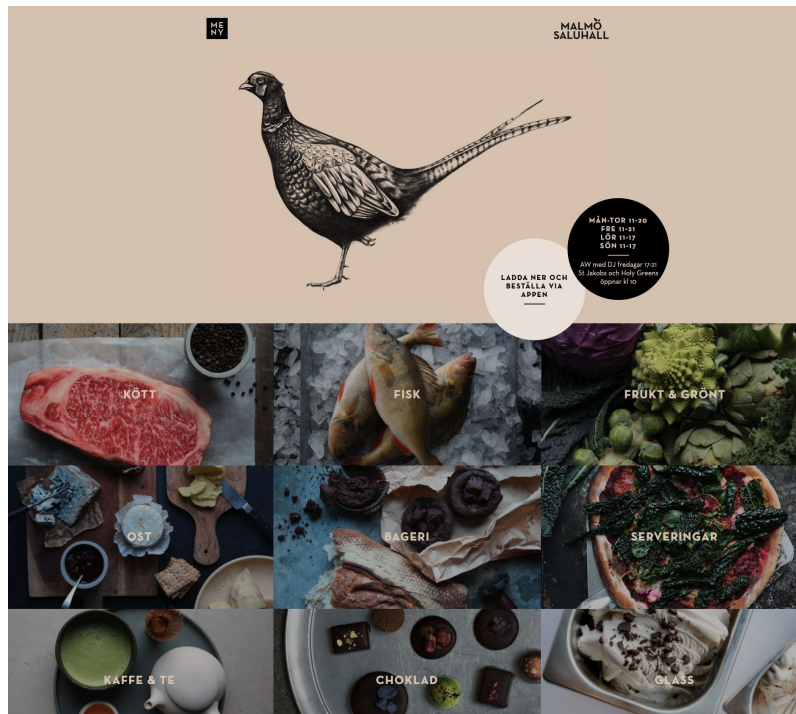
Innanhússhönnunin er lágstemmd og vöruframbóðið í forgrunni. **Sölubásarnir eru einfaldir** í útliti en bjóða upp á að leigjendur setji sinn brag á, þó innan ákveðins **ramma og reglna** sem settar eru fram í hönnunarhandbók. Setsvæði er bæði að finna meðfram veitingastöðum og á stærri svæðum sem er dreift um bygginguna.



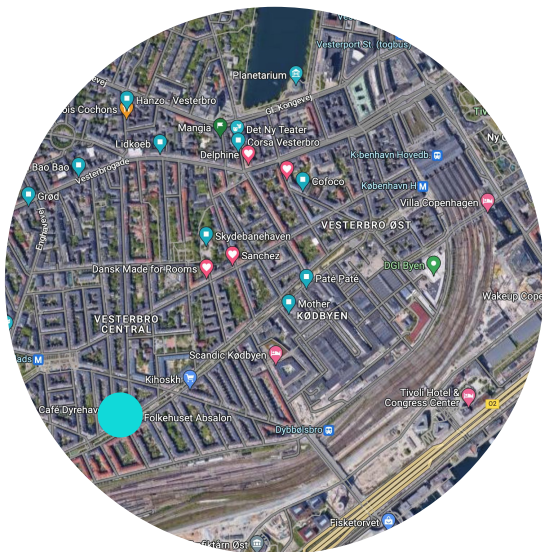
# Malmö Saluhall\_

Gríðarlegur metnaður hefur verið settur í **vörumerkið** sem slíkt og greinilegt að hönnuðir hafa unnið þétt með stofnendum allt frá upphafi.

Í nútíma samfélagi skipta kynningar- mál og útlitshönnun miklu máli þegar kemur að aðsókn og upplifun gesta. Mikilvægt er að heimasíða og annað efni sé skýrt og auðlesíð, aðlaðandi og eftirsóknarvert.



<https://www.malmosaluhall.se/>

**Staðsetning:**

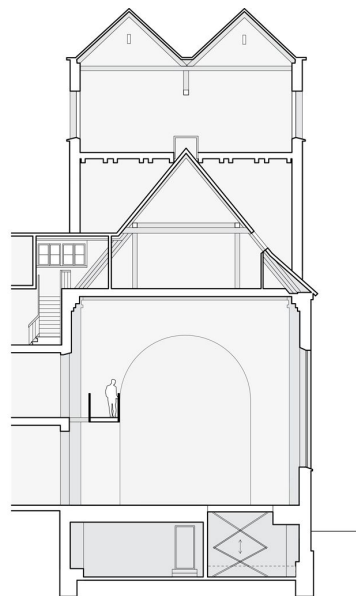
Vesterbro, Kaupmannahöfn

**Stærð alls: 530 fm**

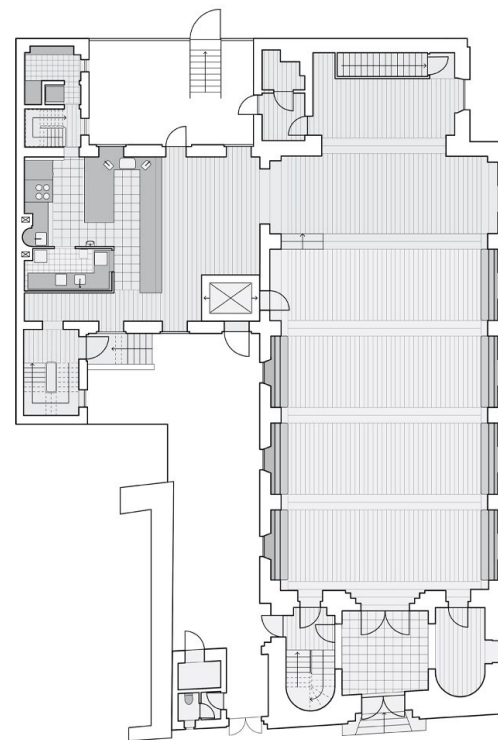
Fjölnýttur salur: 240 fm

Eldhús/bar: 80 fm

Kennslurými og fl.: 210 fm



Snið



Grunnmynd



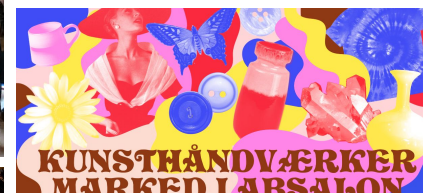
## Folkehuset Absalon\_

Í Vesterbro, í miðborg Kaupmannahafnar, hefur gamalli kirkju verið breytt í félagsmiðstöð fyrir hverfið.

Um 350 þúsund gestir sækja húsið ár hvert og þar eru um **60 viðburði** haldnir í hverri viku. Þar er hægt að sækja námskeið, dansa, leika eða spila og um helgar eru **oft haldnir markaðir með tilteknu þema** hverju sinni. Má til dæmis nefna keramikmarkaði, lista- og hönnunarmarkaði, vínplötumarkaði, potta-plöntumarkaði og svo mætti lengi telja.

Miðstöðin hýsir einn af frægustu stöðunum fyrir **“fællesspisning”** í Kaupmannahöfn, sem nýtur mikilla vinsælda meðal borgarbúa. Setið er við langborð og allir borða það sama á tilteknum tíma. Gestir geta tekið þátt í að útbúa matinn og ganga frá, og þannig er verðinu haldið í lágmarki. En fyrst og fremst er “fællesspisning” hugsað sem samverustund fyrir íbúa.

Innanhúss hefur verið innréttað á **óformlegan**, líflegan og litríkt hátt, sem endurspeglar skemmtilega og **fjölbreytta starfsemi** í húsinu.





### Staðsetning:

Godsbanearealet, Århus  
285.000 íbúar

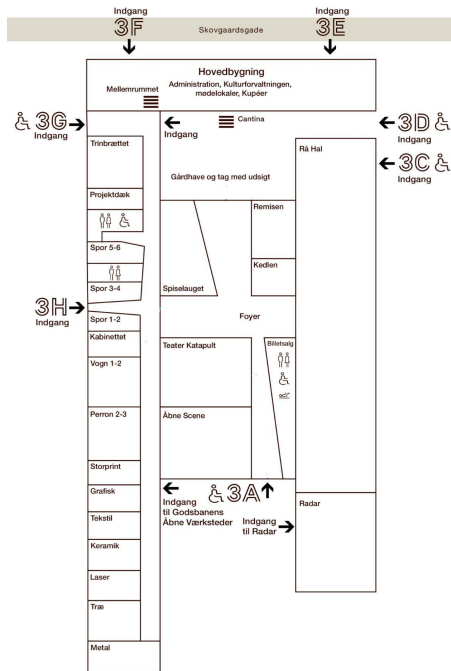
### Stærð alls: ca. 10.500 fm

Óeinangraður fjölnýttur salur ("Rá hal"): 1.125 fm

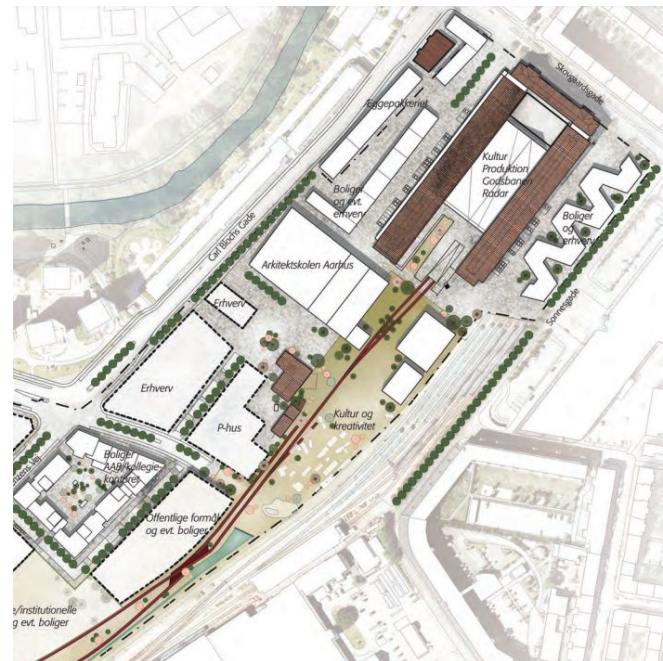
Sýningarsalur: 485 fm

3 fyrirlestrasalir: milli 111 og 156 fm

8 verstæði, 30 skrifstofur, 6 minni rými til útleigu og fl.



Grunnmynd



Afstöðumynd



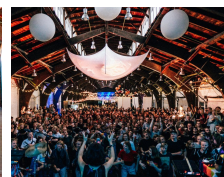
## Kulturcenter Godsbanen\_

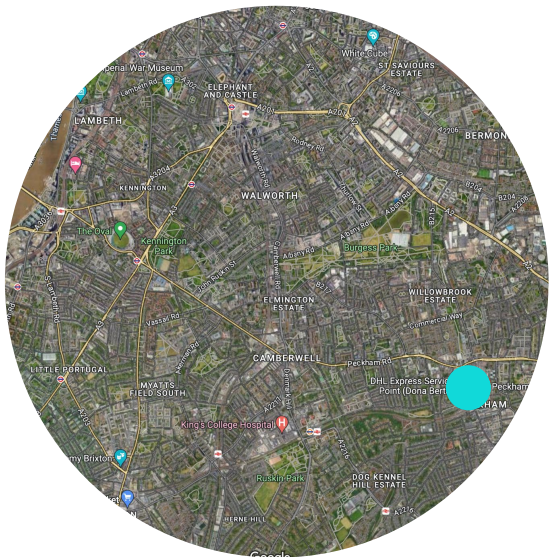
Kulturcenter Godsbanen er 10.500 fm **menningar-miðstöð** sem staðsett er í og við gömlu lestarstöðina í Árósum. Miðstöðin opnaði 2012 og samanstendur af gömlum byggingum sem hafa verið **endurgerðar með tilliti til nýs hlutverks**, sem og viðbyggingum og nýbyggingum á gömlu brautarteinunum.

Í menningarmiðstöðinni er gömul skemma sem áður var notuð til viðhalds og viðgerða á lestum, en nýttist nú sem **stórt viðburðarrými**. Þar eru haldnir allskyns markaðir, listasýningar og tónleikar svo eitthvað sé nefnt. Á svæðinu er líka að finna ráðstefnusal, sýningarrými, fundarými, verkstæði og kaffihús ásamt ýmsu öðru.

Miðstöðin er algjör **suðupunktur menningar og lista**, enda eru allar helstu menningarstofnanir borgarinnar í innan við hálfis kílómetra fjarlægð við miðstöðina. 2019 voru þar haldnir 570 viðburðir sem sýnir hversu vel miðstöðin nýttist og virkar vel.

**Arkitektúrinn er spennandi**, með hallandi þaki sem hægt er að ganga um og njóta útsýnis yfir borgina. Útisvæðið er hrátt en nýttist hvort sem er til veitingasölu og setsvæðis eða til jaðaríþróttar. Framboðið á svæðinu er **fjölbreytt** svo allir íbúar Árósa getað fundið þar eitthvað við sitt hæfi. Fyrir borgarbúum er miðstöðin fyrst og fremst **samkomustaður**, þar sem allir upplifa sig velkomna.

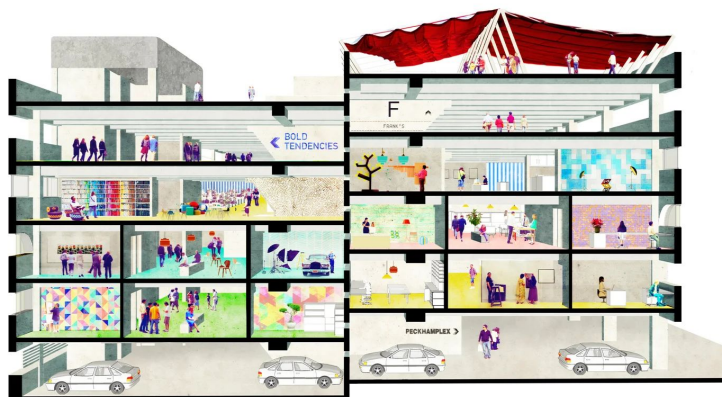




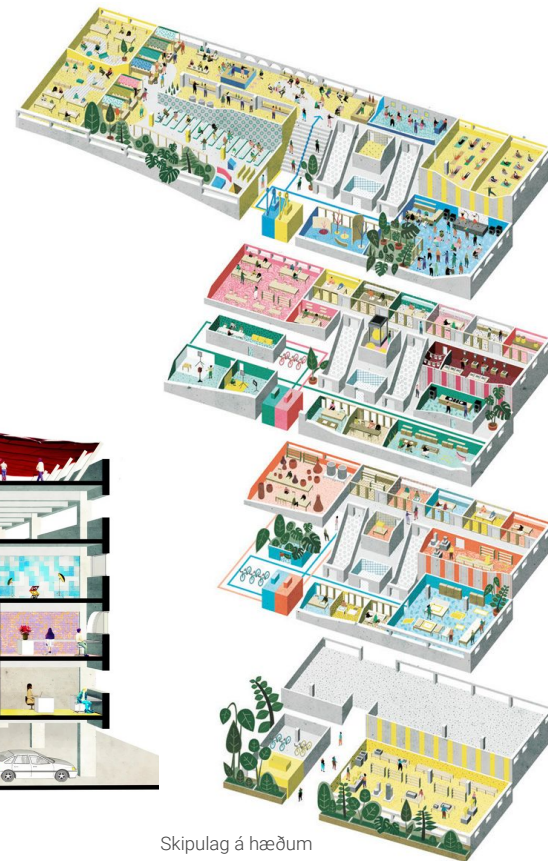
### Staðsetning:

Suð-Austur London, Bretlandi  
9,6 milljónir íbúar.

Stærð: 9100 fm



Snið



Skipulag á hæðum



## Peckham Levels\_

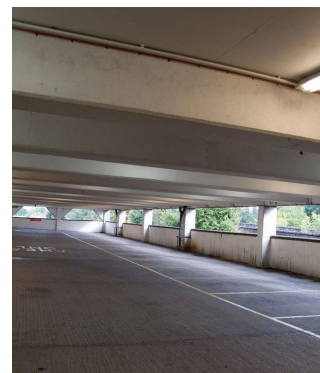
Síðastliðin ár hefur Peckham hverfið í Suðaustur London orðið einn af eftirsóknaverðari áfangastöðunum fyrir lista og menningar áhugafólk. Þessi þróun hófst í kjölfar þess að gömlu vannýttu bílastæðahúsi í hverfinu var umbreytt og tekið í notkun með gjörbreyttum tilgangi í lok 2017.

Bílastæðahúsið var endurhannað með það að markmiði að skapa aðstöðu fyrir hönnuði og listamenn en ekki síst íbúa hverfisins. Að utan er byggingin trú upprunanum og er enn, á að líta, eins og fábrotið sex hæða bílastæðahús. En þar sem einu sinni stóðu bílar, starfa nú meira en 100 sjálfstætt starfandi einstaklingar og fyrirtæki. Yfirbragðið innanhúss er þar hrátt og frjálstlegt og um leið haldið í ýmis minnismerki um fyrra hlutverk, til að mynda merkingar á gólfum.

Að aðlaga bílastæðahús nýju hlutverki hafði sínar áskoranir. Gólfpletir halla til að mynda lítillaga til að tryggja frárennsli vatns. Einnig er burðarþol fyrir bíla allt að tvöfalt minna en gera þarf ráð fyrir þegar byggingin hýsir fólk. Kostnaði var haldið í lágmarki þar sem um tímabundið verkefni er að ræða. Súlar voru styrktar með koltrefjum, notuð voru ódýr en endingagóð efni og skipulagið innanhúss mjög sveigjanlegt.

Hæðirnar laða allar að mismunandi leigjendur og gesti. Þar er að finna veitingastaði, bar, jógaútdið og viðburðarrými þar sem haldnir eru tónleikar, listasýningar og fleira. Á neðri hæðunum eru opin rými fyrir mismunandi workshop og á miðhæðum eru opin og lokuð vinnurými fyrir fyrirtæki og einstaklinga. Lagt er upp með að starfsemin gefi til baka til samfélagsins og er þar boðið upp á fjölbreytta viðburði, starfsþjálfun og vinnustofur fyrir íbúa hverfisins.

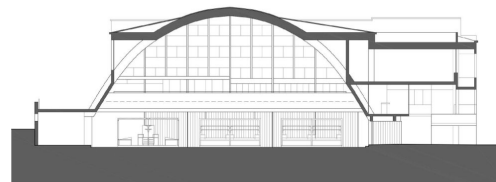
Leigjendur þurfa að leggja til að minnsta kosti klukkutíma vinnu á viku, og er leiguverði þannig haldið í lágmarki. Rýmin öll eru nánast stöðugt í útleigu og langur biðlisti að komast að.





**Staðsetning:**  
Sanremo, Ítalía.  
55.000 íbúar.

**Stærð:** 3300 fm



Snið



0 10 20m

PIANTA PIANO TERRA

Grunnmynd

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 1 gæni alimentari       | 10 flori                |
| 2 salumeria-gastronomia | 11 cottivatori diretti  |
| 3 macelleria-polleria   | 12 conferimento rifiuti |
| 4 bar-cafferteria       | 13 book crossing        |
| 5 panetteria            | 14 servizi igienici     |
| 6 dolciumi              | 15 guardianeria         |
| 7 surgelati             | 16 ufficio veterinario  |
| 8 articoli per la casa  | 17 pescheria            |
| 9 alimenti per animali  | 18 sedute               |

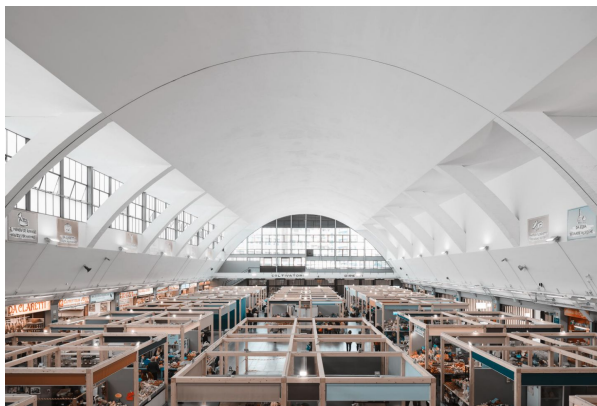
## Sanremo Annonario Market

Bygging *Annonario* í *Sanremo* markaðarins á Ítalíu er upphaflega teiknuð um miðjan fimmta áratuginn. Byggingin er einkennandi fyrir þennan tíma bæði þegar litið er til stærðar hennar og miðlægrar staðsetningar í borginni. Stærð hennar er um þrjú þúsund fermetrar og einkennist byggingin af hvelfingu sem nær tæplega fimmtán metra hæð.

**Skortur á framtíðarsýn** og stefnu varð til þess að markaðurinn var við það að líða undir lok árið 2019. Viðhald var á undanhaldi og almennt skipulagsleysi. Þetta sama ár var arkitektastofan *Calvi Ceschia Viganò* fengin að borðinu til að gera tilraun til að snúa rekstrinum við - en framkvæmdartími mátti aðeins vera 4 mánuðir.

Niðurstöður vinnunnar voru básar úr **viðarstrúktúr** sem skilgreina einfalda og sameiginlega notkun í rýminu. Hillur, húsgögn og söluvarningur þarf að vera innan þessa ramma. **Litrik gluggatjöld gefa** til kynna þegar sölubásar eru lokaðir.

Markaðurinn hefur aldrei verið vinsælli og **hrein upplifun** fyrir öll skilningarvit að ganga í gegnum fallett rýmið þar sem vöruúrval er mikið. Markaðurinn er það sem kalla má **“one stop shop”**. Auk ávaxta- og grænmetismarkaðarins, sælkeraverslana og slátrara, hýsir húsið fiskmarkað, dýralæknastofur, nokkrar bæjarskrifstofur, skrifstofur INPS og bókasafn.. Ýmsir viðburðir eins og til að mynda tónleikar hafa sömuleiðis farið fram í rýminu við góðar undirtektir.



<https://www.archdaily.com/939897/restructuring-of-the-sanremo-annonario-market-calvi-ceschia-vigano-architetti-associati>





## Samantekt\_

*Hvað er það sem einkennir þessa markaði sem hér hafa verið teknir til skoðunar? Af hverju hefur tekist vel til og getum við dregið lærdóm af þeim?*

Þegar dregið er saman hvað einkennir þessa markaði/samfélagshús sem hér hefur verið fjallað um er ýmislegt sem þeir eiga sameiginlegt.

Staðsetningin er miðsvæðis eða á svæði sem er í uppbyggingu og íbúar hafa margt að sækja. Mikið er lagt upp úr upplifun og aðlaðandi umhverfi og er séð til þess að sú upplifun sé gegnumgangandi hvort sem litið er til inni í byggingunni eða þegar kemur að heimasíðu og kynningarefni. Á mörkuðunum er vöruframboð fjölbreytt og séð til þess að þörfum mismunandi markhópa sé mætt. Einnig bjóða allir þessir samkomustaðir upp á fjölbreytta dagskrá sem dregur fólk að allan ársins hring.



# Kortlagning

## möguleg staðsetning\_



# Spennandi staðsetningar?

Eftirfarandi þættir eru taldir hafa hvað mest áhrif á velgengni almenningsmarkaða þegar litið er til staðsetningar:

Að húsnæðið sé **sýnilegt og veki eftirtekt**, það sé í **nálægð við aðra þjónustu** og á svæði sem **fólk safnast nú þegar saman á**. Að **aðgengi** sé gott, hvort sem fyrir fótgangandi eða akandi, og sé í nálægð við almenningsamgöngur. **Aðgengi vöruflutninga** sé gott og **bílastæði í nágrenninu**. Einnig er mikilvæg að **húsnæðið henti vel** undir starfsemina.

Sex staðsetningar/byggingar voru valdar til að taka til skoðunar fyrir nýjan almenningsmarkað, **Grandinn, Miðbakkii, Gamla Landsbankahúsið, Traðarkot, Þjóðskjalasafnið og Skeifan**, og voru ofangreindir áhrifaþættir hafðir til hliðsjónar við það val. Vert er að taka fram að listinn er ekki tæmandi, og væri vel mögulegt að skoða ýmsar aðrar staðsetningar fyrir almenningsmarkað í Reykjavík.

Af þessum sex staðsetningum voru fjórar skoðaðar nánar, Grandinn, Miðbakkii, bílastæðahúsið Traðarkot og húsnæði Þjóðskjalasafnsins. Eins og sjá má á næstu síðu er hægt að draga þá niðurstöðu að þessar staðsetningar hafi komið hvað best út þegar kemur að þeim þáttum sem hafa hvað mest áhrif á velgengni markaða hvað varðar staðarval, samkvæmt samtökum *Project for Public Space* ([www.pps.org](http://www.pps.org)).

Viðmið við mat á mögul. staðsetningum	● Grandinn	● Miðbakkinn	Gamli Landsbankinn	● Traðarkot	● Þjóðskjalasafnið	Skeifan
Sýnileiki og eftirtekt?	Óvist Nákvæm staðs. ekki ljós	Mikill	Mikill	Óvist	Mikill	Nei
Aðgengi fyrir fótg., með almenningssamg. eða einkabíl?	Aðgengi gott f. einkabílinn og með almenningssamg. en síður fótg.	Mjög gott	Mjög gott	Gott	Mjög gott	Aðgengi gott f. einkabílinn og með almenningssamg. en síður fótg.
Nálæg bílastæði?	Já	Já	Já	Já	Já Bílastæði gætu verið að hluta til innan reits	Já
Gott aðgengi fyrir vöruflutninga?	Já	Já	Erfitt	Erfitt	Já	Já
Nálægð við aðra þjónustu?	Já	Já	Já	Já	Já, Myndi bæta og lyfta upp svæðinu	Já en ekki alla þjónustu
Nálægt íbúðarhúsnæði? (byggir upp fastakúnnna)	Nei, ekki í dag	Já	Fyrst og fremst Atvinnuhúsnæði og þjónusta	Já	Já	Nei en stendur til bóta
Kemur fólk þegar saman á svæðinu?	Í einhverju mæli Almenningsmarkaður gæti lyft svæðinu upp	Já	Já	Já	Nei	Já
Hentar húsnæðið undir starfseminum?	Markaðurinn gæti verið staðs. í gömlu verksmiðjuhúsnæði	Nýbygging á hafnarbakknum	Fyrsta hæðin takmarkandi fyrir almenningsmarkað	Óvist	Já Með breytingum	Já

Af þessum sex staðsetningum voru **fjórar sérstaklega skoðaðar** í greiningarvinnunni þegar fyrrnefnd viðmið voru tekin inn í myndina.

Grandi

Miðbakkinn

Gamla Landsbankahúsið

Traðarkot

Þjóðskjalasafnið

Skeifan



# Grandinn\_

Tengsl verslunar við Örfirisey má rekja allt til daga einokunarverslunarinnar frá 1602 til 1787. Á fyrri hluta 20. aldar var eyjan **vinsælt útivistarsvæði** og sjósundstaður allt þar til breska setuliðið lagði eyjuna undir sig á hernámsárunum. Verbúðirnar byrjuðu að rísa árið 1946 og árið 1950 hóf Guðrún Ingólfsdóttir að **selja kaffi og meðlæti** við miklar vinsældir á svæðinu. Um var að ræða eins konar kaffivagn á hjólum sem síðar var breytt í lítið timburhús sem hefur verið í stöðugum rekstri síðan. Mikil uppbygging hefur átt sér stað í Örfirisey það sem af er 21.öld. Árið 2012 flutti **Íslenski Sjávarklasinn** inn í gömlu Bakkaskemmuna við Grandagarð 16. Þar er Mathöllin Grandi á jarðhæð og starfa nú yfir 70 fyrirtæki í húsinu. **Fjölbreytt starfsemi hefur blómstrað** á svæðinu og hefur straumur fólks sífellt aukist í takt við **aukna þjónustu og afþreyingu**.

Skiptar skoðanir eru um hvort íbúðabyggð skuli rísa á svæðinu og hafa hugmyndir um nýsköpunarbyggð að erlendri fyrirmynd sem hafa risið á eldri hafnar-svæðum komið til tals. **Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir frekari íbúðabyggð á svæðinu.**

Að staðsetja almenningsmarkað á Grandanum er **spennandi möguleiki** þegar litið er til sögu svæðisins, starfsemi og uppbyggingu síðustu ára.

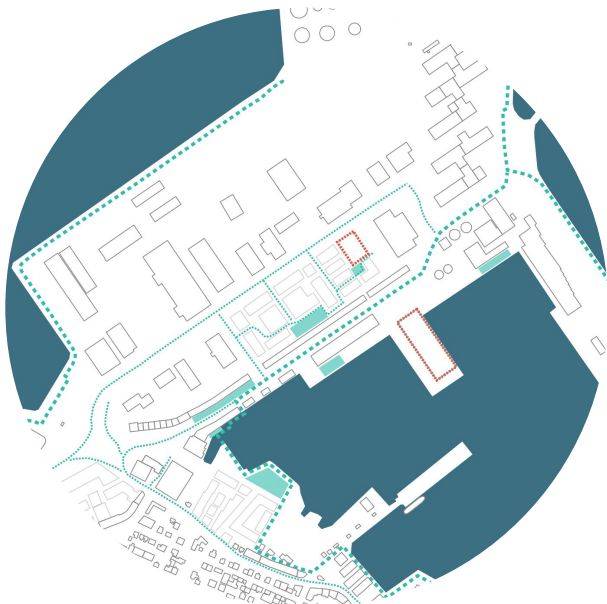




## Starfsemi, þjónusta og íbúðabyggð í nágrenni við mögulegar lóðir\_

- Menning
- Starfsemi
- þjónusta
- Íbúðabyggð



## Stígar og torg



-  Torg og garðar
-  Göngu og hjólastígar



## Almenningssamgöngur



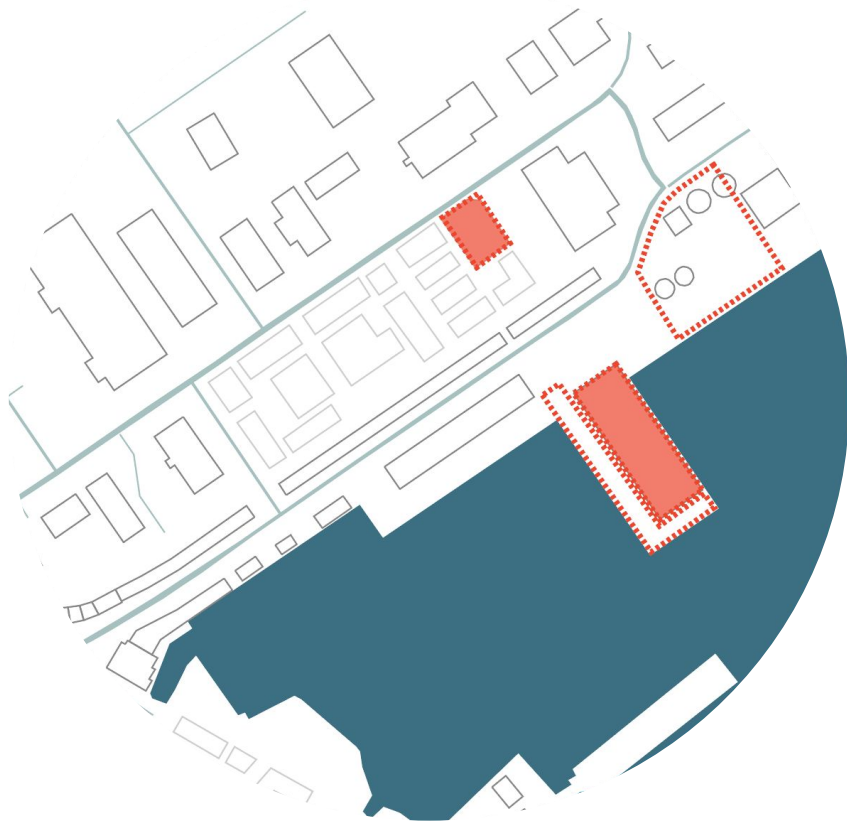
-  Stoppistöðvar
-  Strætó

## Umferðaræðar og bílastæði



-  Helstu umferðaræðar
-  Bílastæði og bílastæðahús



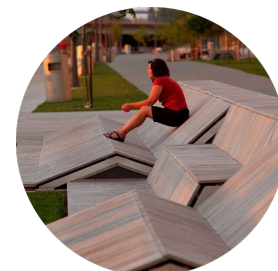
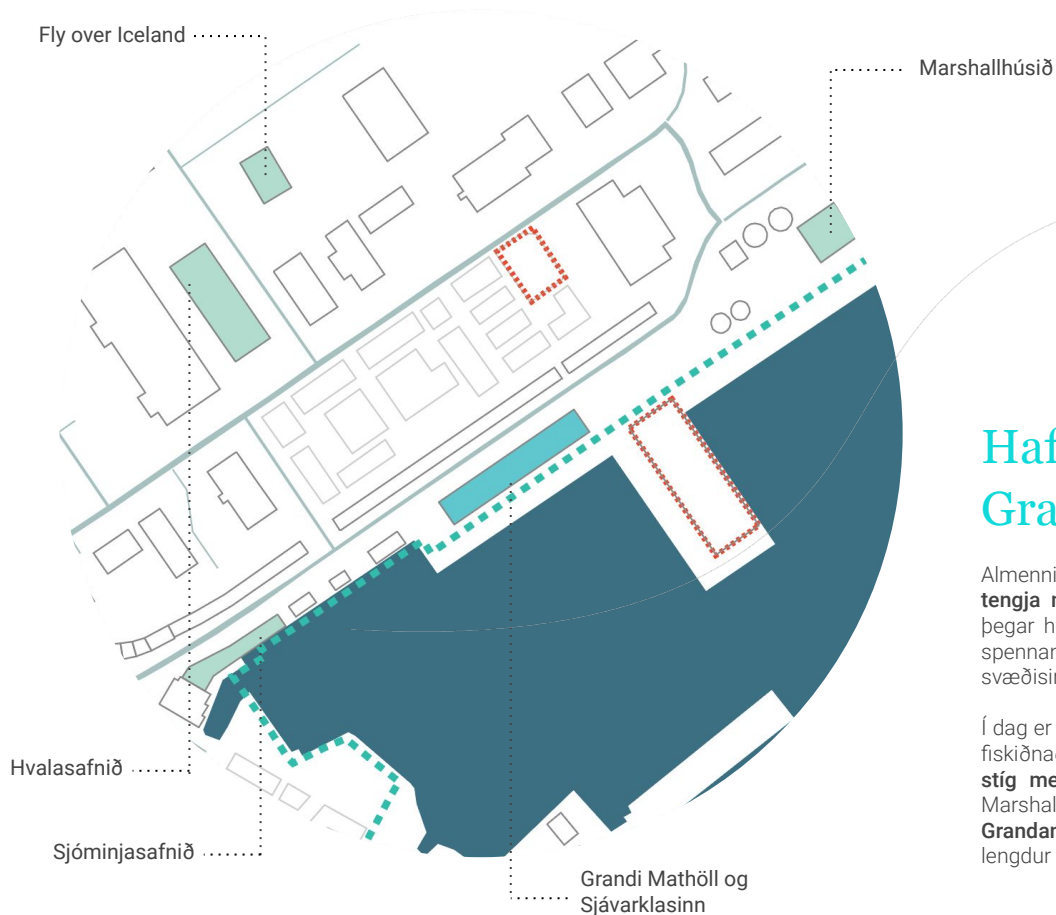


## Grunnflötur mögulegs byggingarreits og útisvæðis\_

Innan reitsins aftan verbúðanna er ráðgert að byggja **bílastæðahús** samkv. núverandi deiliskipulagi. Á jarðhæð bílastæðahússins væri hægt að koma fyrir almenningssmarkaði í minni kantinum, eða ca. 1.200 fm að stærð.

**Grandagarður 18** er dæmi um húsnæði sem væri kjörið undir starfsemi almenningssmarkaðar þegar litið er til þeirra þátta sem einkenna farsæla markaði. Staðsetningin býði upp á þann möguleika að virkja hafnarbakkann enn frekar, meðal annars með **skipulögðu útisvæði** þar fyrir framan. Dæmið sem hér er tekið gæti hýst markað allt að 3.600 fm að stærð.

Við vestanvert Marshallhúsið er **iðnaðarsvæði** sem er að hluta til ekki í notkun. Þar væri ef til vill hægt að koma fyrir úti og/eða innisvæði fyrir til dæmis **jaðarsports-iðkun og ungmenni**. Svæðið gæti á einhvern hátt tengst almenningssmarkaði á svæðinu.



## Hafnarbakkinn og Grandinn virkjaður\_

Almenningsmarkaður í Örfirisey gæti átt þátt í að **tengja miðbæinn** enn frekar við Grandann. Nú þegar hefur nokkur uppbygging átt sér stað og spennandi möguleikar fyrir framtíðarþróun svæðisins til staðar.

Í dag er Vesturhöfnin að miklu leyti athafnasvæði fiskiðnaðar og því óaðgengileg almenningi. Með **stíg meðfram hafnarbakkanum** sem leiðir að Marshallhúsinu væru **tengsl miðbæjarins við Grandann styrkt** og miðbæjarásinn þannig lengdur til vesturs.



## Grandinn\_

Tekið skal fram að einungis er verið að skoða spennandi staðsetningar og áhugavert húsnæði sem hentar undir starfseminu út frá þeim viðmiðum sem nefnd voru hér að ofan burt séð frá því hvort núverandi starfsemi sé á förum eða ekki. Fjöldi annarra húsa á svæðinu kæmi eflaust til greina. Hér er einungis um dæmi að ræða.



# Miðbakkinn\_

Miðbakkinn er **spennandi svæði** til uppbyggingar í miðborginni. Samkvæmt núverandi skipulagi er ekki gert ráð fyrir íbúðaupbyggingu á svæðinu, heldur að svæðið taki þátt í því að styrkja tengsl miðborgar og hafnar með uppbyggingu á **vönduðu almenningsskými**, til sýningarhalds, fyrir upptakomur og upplýsingagjöf til almennings.

Mikil þörf er á **fjölnota þjónustuhúsi** þar sem hægt væri að sinna móttöku skemmtiferðaskipa og farþegaskipa en á sama tíma er mikilvægt **að svæðið ýti undir það sjónarspil sem höfnin hefur upp á að bjóða og það borgarlíf sem miðborgin býr að.**

Nokkur fjöldi bílastæða og starfsemi tengd höfninni hefur einkennt svæðið um langa hríð. Nýlega hafa þó verið sett upp ýmiss tímabundin verkefni svo sem hjólabretta-, hjólaleikja-, og körfuboltavöllur. Matarvagnar hafa jafnframt verið á svæðinu á sumrin og myndað eins konar **matartorg**. Áfram væri því mikilvægt að lögð yrði áhersla á að svæðið væri **varanleg viðbót við menningar- og tómstundaiðkun borgarbúa.**



## Starfsemi, þjónusta og íbúðabyggð í nágrenni við Miðbakka\_





## Stígar og torg



- Torg og garðar
- Göngu og hjólastígar

## Almenningssamgöngur



- Stoppistöðvar
- Strætó
- Borgarlínan

## Umferðaræðar og bílastæði



- Helstu umferðaræðar
- P Bílastæði og bílastæðahús



## Grunnflötur mögulegs byggingarreits og útisvæðis\_

Ef horft er til svæðisins þar sem núna eru bílastæði og tímabundið íþróttasvæði, er grunnflöturinn allt að 6.000 fm að stærð, en **aldrei væri byggt nema á hluta reitsins**. Aðeins er leyfilegt að byggja einnar hæðar hús með flötu þaki

**Almenningsmarkaður og móttökuhús** á þessu svæði gæti verið eins og **yfirbyggt almenningsrými eða torg**, þar sem íbúar sem ættu leið hjá gætu labbað um og upplifað mannlíf og menningu borgarinnar í **sjónrænni tengingu við hafnarbakkann**. Byggingin gæti einnig rúmað móttökuaðstöðu fyrir skemmtiferðaskipin og væri **það fyrsta sem tæki við gestum þegar lagt er við bryggju**. Útisvæðið gæti ennþá nýst sem svæði til íþróttar og tómstundaiðkunar svo mannlífið á svæðinu væri **sem fjölbreyttast**.

Byggingin væri því ekki einvörðungu að þjónusta útlendinga, og farþega skemmtiferðaskipanna, heldur **hefðu íbúar borgarinnar líka eitthvað þangað að sækja**.



## Tengiliður milli miðborgar og hafnarbakka\_

Almenningsmarkaður og móttökuhús á Miðbakknum hefði afgerandi áhrif á **endurheimt tengsla miðborgarinnar við höfnina og hafið.**

**Yfirbyggt almenningsrými** á svæðinu hefði aðráttarafl og myndi styðja við aðra afþreyingu og þjónustu sem nú þegar er boðið upp á meðfram höfninni. Gönguás meðfram hafnarbakknum myndi styrkjast sem og **gönguásar úr Kvosinni.**



## Miðbakki - þar sem menning, listir og hafnarbakkinn mætast\_

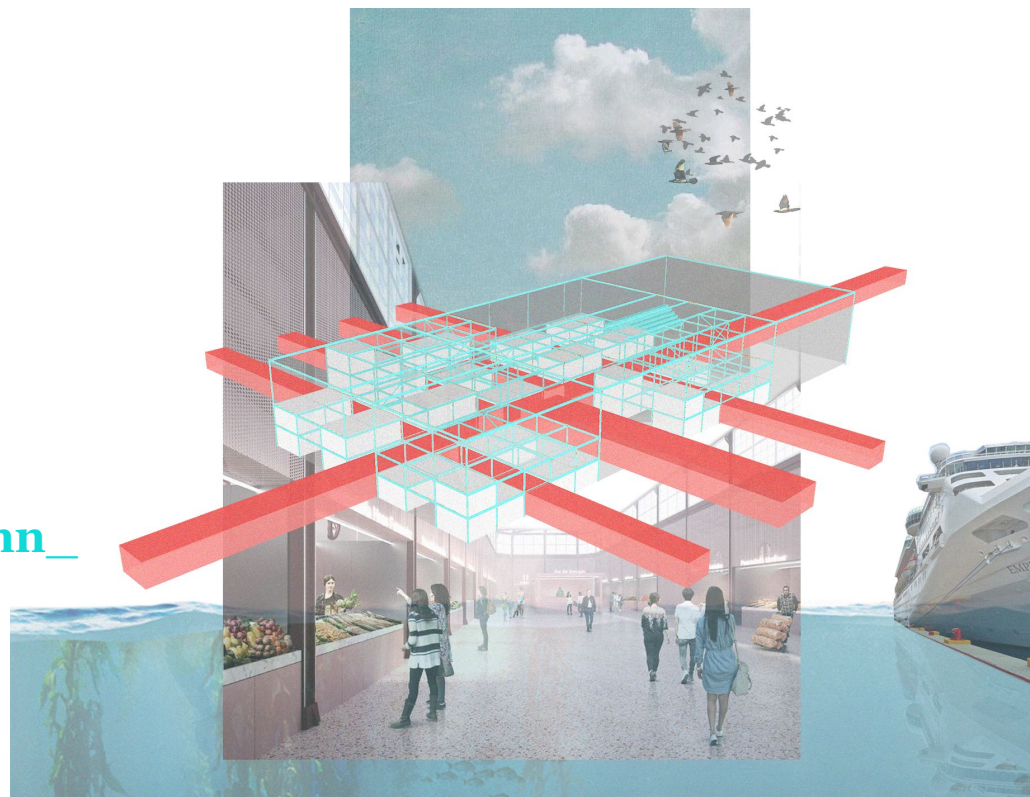
Svæðið um og við Miðbakkann er orðin ákveðinn **menningarmiðja miðborgarinnar**, og væri hægt að sjá fyrir sér að samlegðaráhrif af almenningsmarkaði á svæðinu gætu orðið mikil.

Listaháskólinn mun brátt flytjast í Tollhúsið og verður þar mikil gróska hönnunar og lista. Væri hægt að sjá fyrir sér að **skólastarfið gæti samtvinnað starfseminni í almenningsmarkaðinum**. Til að mynda mætti halda markaði þar sem nemendur fá tækifæri til að selja afrakstur sköpunar sinnar eða tónlistarnemar fengju tækifæri til að stiga á stökk fyrir gesti og gangandi. Öflugt **markaðsstarf** væri lykill í kynningarstarfseminni og þar fengju nemendur sömuleiðis kynningu út á við eins og aðrir viðburðir og aðilar á svæðinu.

Harpan hefur nú þegar tryggt sér fastan sess í hugum landsmanna sem **"Hús tónlistar"**. Grófarhús, verður lifandi menningar og samfélagshús í anda breytinga sem hafa verið að eiga sér stað á bókasöfnum í nágrennlöndunum. Það hefur stundum verið nefnt **"Hús orðsins"**. Í Hafnarhúsinu er Listasafn Reykjavíkur og væri hægt að nefna það **"Hús lista"**. Ef almenningsmarkaður og móttökuhús á miðbakkann fengi að rísa yrði það því **"Hús fólksins"**. Yfirbyggt almenningsskými og samkomustaður, þar sem allir íbúar borgarinnar upplifðu sig velkomna og hefðu þangað eitthvað að sækja.



## Miðbakkinn\_





## Gamla Landsbankahúsið\_

Nýlega lauk um 99 ára samfelldri sögu Landsbankans að Austurstræti 11 þegar höfuðstöðvar bankans fluttu á Austurbakkann, að Reykjastræti 6.

Þetta sögufræga hús var friðað af mennta málaráðherra árið 1991, en húsið er einstaklega fallett og gæti mögulega hýst almenningsmarkað að hluta til. Spannandi tillögur að breytingum í Kvosinni sem *TP Bennett* unnu fyrir fasteignafélagið *EIK*, sem er eigandi aðliggjandi húsa, eru áhugaverðar í þessu samhengi. Þar koma fram hugmyndir um nýja *menningarmiðju* í Reykjavík.

Takmarkandi þættir við þessa staðsetningu er aðkoma fyrir vöruflutninga sem gæti reynst erfið. Einnig er fyrsta hæðin ekki mjög stór, en talað er um að almenningsmörkuðumi eigi helst ekki að dreifa yfir margar hæðir. Því gætu breytingar á húsnæðinu flækst fyrir og reynst takmarkandi fyrir starfsemi sem þessa.





## Starfsemi, þjónusta og íbúðabyggð í nágrenni við Gamla Landsbankahúsið\_

- Menning
- Starfsemi
- þjónusta
- Íbúðabyggð
- Ríkisstarfsemi



## Stígar og torg



-  Torg og garðar
-  Göngu og hjólastígar



## Almenningssamgöngur



-  Stoppistöðvar
-  Strætó
-  Borgarlínan

## Umferðaræðar og bílastæði



-  Helstu umferðaræðar
-  Bílastæði og bílastæðahús



# Traðarkot\_

Við Hverfisgötu 20 er Traðarkot, steinsteypt bygging sem er annars vegar bílastæðahús og hins vegar verslun og þjónusta. Byggingin er reist árið 1991 og hönnuð af Gunnari S. Óskarssyni arkitekt.

Ekið er inn og út úr bílastæðahúsinu við Hverfisgötu. Bílum er lagt á 6 hæðum, 2 neðanjarðar og 4 ofanjarðar, og rúmar húsið samtals 271 bílastæði. Við norðlæg og vestlæg horn byggingarinnar eru rými hönnuð fyrir þjónustu, verslanir eða veitingahús, annars vegar við Smiðjustíg og hins vegar við Traðarkotssund. Rýmið eru að hluta til innbyggð í húsið og jafnframt að hluta útskot yfirbyggð með glerþaki.





## Starfsemi, þjónusta og íbúðabyggð í nágrenni við Traðarkot\_

- Menning
- Starfsemi
- Þjónusta
- Íbúðabyggð
- Ríkisstarfsemi

## Stígar og torg



-  Torg og garðar
-  Göngu og hjólastígar



## Almenningssamgöngur



-  Stoppistöðvar
-  Strætó
-  Borgarlínan

## Umferðaræðar og bílastæði



-  Helstu umferðaræðar
-  Bílastæði og bílastæðahús





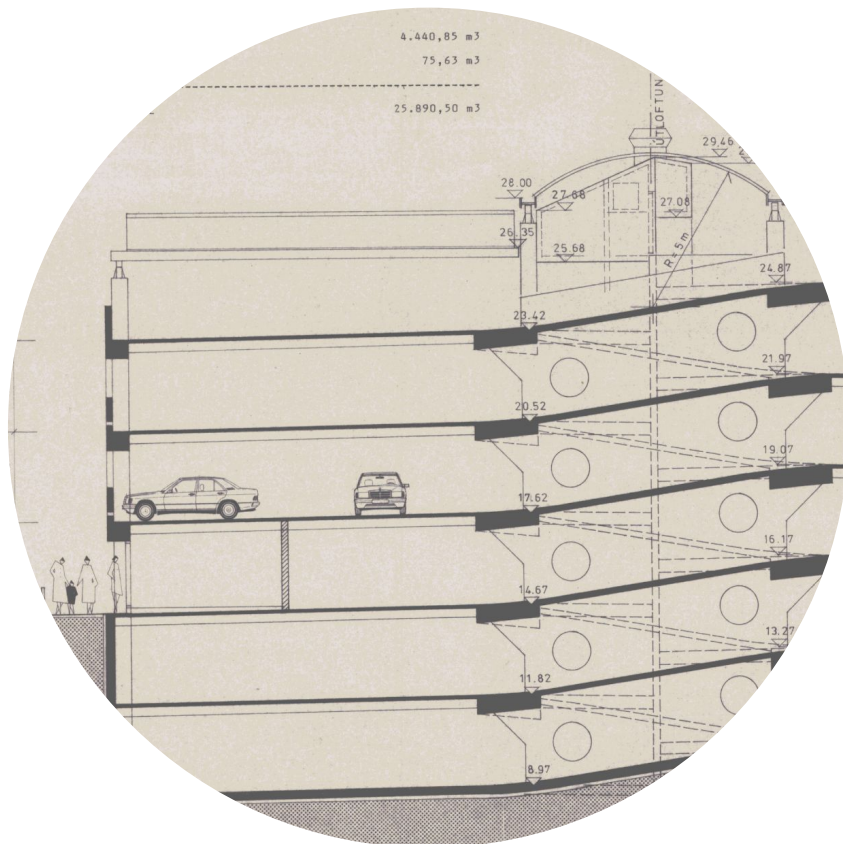
## Húsnæðið og mögulegt útisvæði\_

Bílastæðahúsið Traðarkot við Hverfisgötu 20 er nokkuð vel staðsett ef tekið er mið af þeim þáttum sem sagðir eru hafa hvað mest áhrif á velgengni almenningsmarkaða. En þó svo staðsetningin hafi allnokkra kosti eru ýmsir vankantar á húsnæðinu í núverandi mynd.

Aðrar kröfur eru gerðar til bílastæðahúsa en mannvirka til almennra nota. Kröfur um burðarþol eru allt að tvöfalt minni fyrir bíla en manneskjur, og minni kröfur eru gerðar til lofthæðar í rýmunum svo eitthvað sé nefnt.

Almennt er talið að best sé að skipuleggja almenningsmarkaði á einni hæð og að lofthæð sé á bilinu 3,5 til 6 metrar. Traðarkot er skipulagt á sex hæðum og tólf pöllum. Húsið er 8.593 fm, þar af fara 8.100 fm undir bílastæði og 425 fm undir verslunar og þjónusturými. Í bílastæðahúsinu er fyrsta hæðin 1.079 fm en er á tveimur pöllum. Ef jarðhæðin væri sameinuð rýmunum sem í dag fara undir veitingastaði væri hægt að ná allt að 1.400 fm fyrstu hæð. Í bílastæðahúsinu er salarhæðin þó einungis 2,95 m.

Takmarkaðir möguleikar eru á útirými á lóðinni, en hægt væri að sjá fyrir sér að efstu hæðina væri hægt að nýta sem útisvæði þegar svo bæri undir.



## Endurbætur eða niðurrif ?

Það þyrfti að fara í töluverðar breytingar á bílastæðahúsinu við Hverfisgötu 20, ef skapa ætti ákjósanlegt húsnæði fyrir almenningsmarkað.

Byggingin er eftirtektaverð í göturýminu og meta þyrfti kosti þess og galla að fara í niðurrif eða endurbætur á húsnæðinu. Taka þyrfti mið af fjárhagslegum, umhverfislegum og fagurfræðilegum þáttum, en einnig þyrfti að meta hversu ákjósanlegt húsnæðið gæti orðið ef þar ætti að vera hægt að skapa aðlaðandi og eftirsóknaverðan almenningsmarkað fyrir borgarbúa.

Ýmsir möguleikar eru þegar kemur að breytingum á húsnæðinu. Hægt væri að opna á milli hæða til að ná meiri lofthæð á aðkomuhæð. Þá væri hægt að sameina jarðhæðina í bílastæðahúsinu að einhverju leyti við þjónusturými sem snúa að Smiðjustíg og Traðarkotssundi og ná þannig stærri grunnfleti á fyrstu hæð undir almenningsmarkað. Kjallara væri hægt að nýta undir ýmiskonar stöðrymi en efri hæðir til dæmis sem einhverskonar samfélagshús, þar sem boðið væri upp á opnar vinnustofur fyrir hópa og lokuð vinnurými fyrir einstaklinga. Einnig gætu þar átt sér stað ýmiskonar viðburðir.

Yfirbyggða þakhæðin gæti hýst útmarkaði þegar veður leyfir, ýmisskonar ræktun eða leiksvæði svo eitthvað sé nefnt.

## Traðarkot





## Þjóðskjalasafnið

Þjóðskjalasafnið stendur á tímamótum og hafin er leit að nýju húsnæði sem hýsa á starfsemina.

Byggingar Þjóðskjalasafns Íslands eru staðsettar við Laugaveg 162-164. Skrifstofu- og geymslurými eru **9.200 fm** og eru þar varðveittir 44 hillukílómetrar af skjölum í **fimm byggingum**. Flatarmál reitsins í heild að meðtöldu núverandi bílastæða-porti er um 8.000 fm.

**Mjólkurstöðin** við Laugaveg 162 var um skeið einn vinsælasti skemmtistaðurinn á höfuðborgarsvæðinu. Annarskonar samkomur voru einnig haldnar í húsinu, skákmót, fegurðarsamkeppnir, fundir og önnur mannamót en dansleikirnir voru þó alltaf aðalmálið í Mjólkurstöðinni. Þjóðskjalasafnið hefur hins vegar verið til húsa í Mjólkurstöðvarhúsinu síðan um miðjan níunda áratuginn.







## Starfsemi, þjónusta og íbúðabyggð í nágrenni við Þjóðskjalasafnið\_

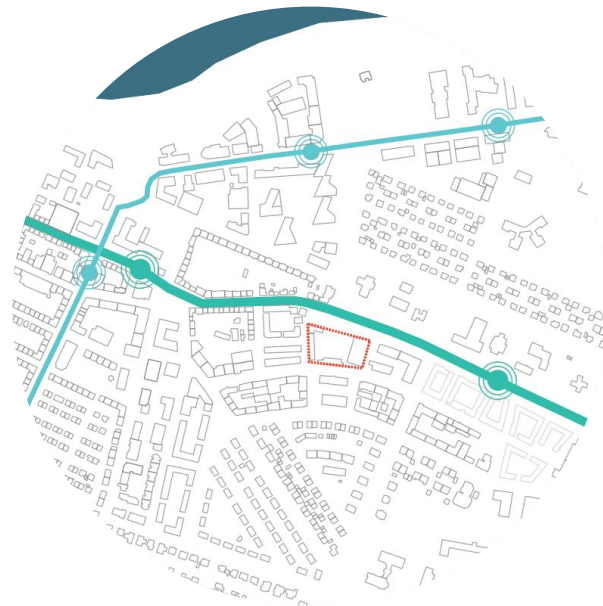





## Stígar og torg



-  Torg og garðar
-  Göngu og hjólastígar



## Almenningssamgöngur

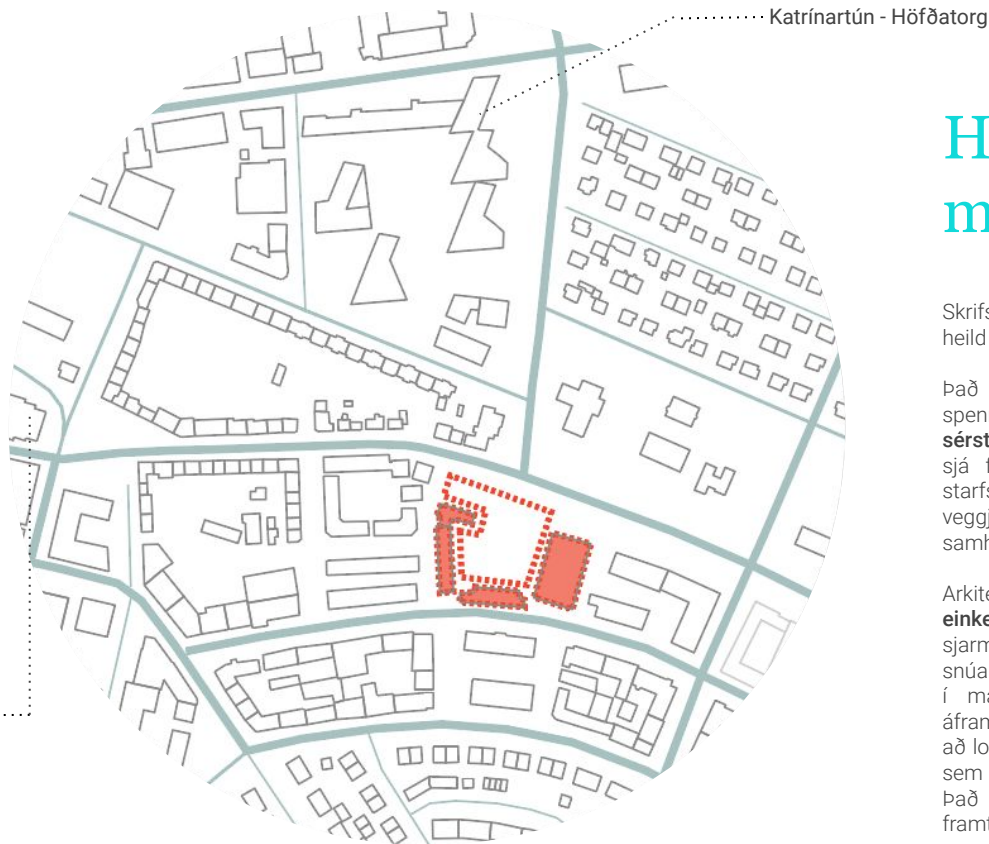


-  Stoppistöðvar
-  Strætó
-  Borgarlínan

## Umferðaræðar og bílastæði



-  Helstu umferðaræðar
-  Bílastæði og bílastæðahús

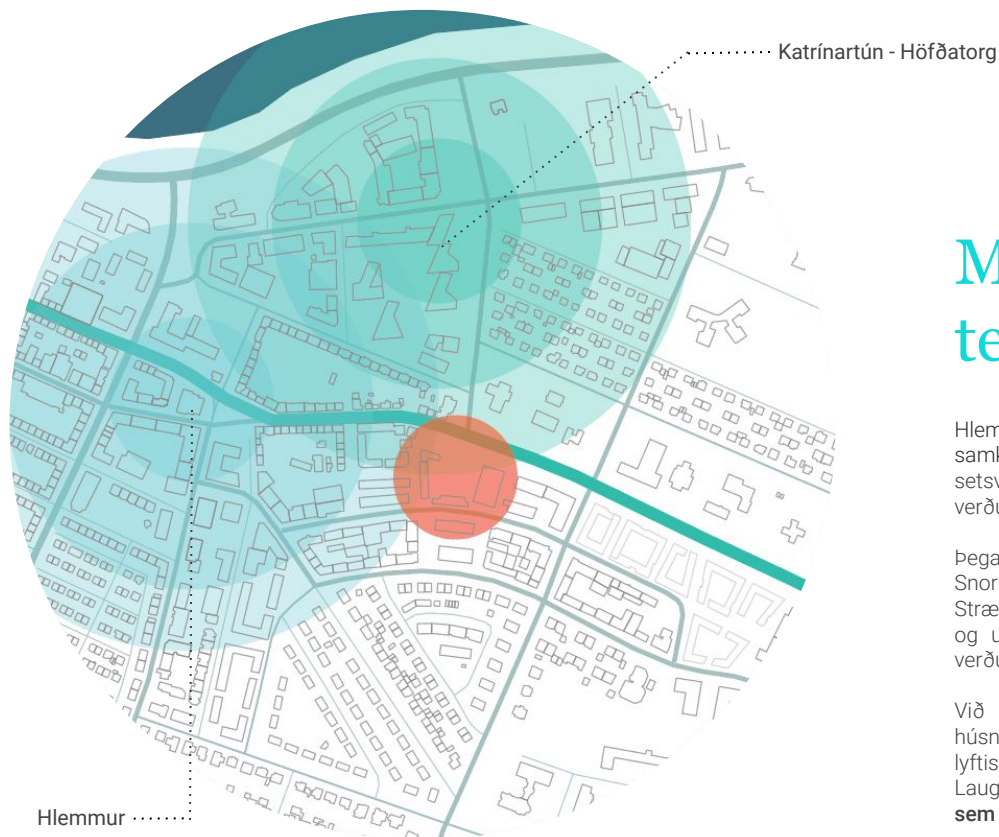


## Húsnæðið og mögulegt útisvæði\_

Skrifstofu- og geymslurými eru 9.200 fm. Grunnflötur reitsins í heild að meðtöldu núverandi bílastæðaporti eru um 8.000 fm.

Það er því um að ræða ansi **veglegt húsnæði** þar sem spennandi væri að koma fyrir almenningsmarkaði. **Portið er sérstaklega áhugavert** í þessu samhengi þar sem hægt er að sjá fyrir sér skjólgóðan garð/torg í góðum tengslum við starfsemi markaðarins. Portið er afgirt með fallegum steypum veggjum og veglegu hliði sem væri afar fallegt í þessu samhengi.

Arkitektúr húsnanna er jafnframt einkar fallegur þar sem **einkennandi gluggar og turnhús** með afgerandi yfirbragð gefa sjarmerandi blæ. Hægt er að sjá fyrir sér gólfsíða viðarhlera sem snúa inn í portið þar sem væru bæði sölubásar og inngangar inn í markaðinn. Íbúum á svæðinu fer ört fjölgandi með áframhaldandi uppbyggingu t.a.m. á Heklureit. Einnig er ráðgert að loka Laugaveginum fyrir almennri bílaumferð að Katrínartúni sem myndi ýta undir umferð gangandi vegfarenda frá Hlemmi. Það ætti því ekki að vanta viðskiptavini á svæðið í náinni framtíð.



## Miðbæjarásinn teygður til austurs\_

Hlemmur mun taka stakkaskiptum á næstu árum samkvæmt nýju deiliskipulagi. Þar á að setja niður gróður, setsvæði, hjólastæði og óformleg leikrymi auk þess sem gert verður ráð fyrir að veitingastaðir geti vaxið í göturýmið.

Þegar framkvæmdum lýkur verður Laugavegur milli Snorrabrautar alla leið að Katrínartúni lokaður fyrir umferð. Strætisvagnar einir munu keyra um Laugaveg frá Katrínartúni og um Hverfisgötu við Hlemm, þar sem stoppistöðvum verður komið fyrir.

Við þessar breytingar getur Almenningsmarkaður í húsnæðinu sem í dag hýsir Þjóðskjalasafnið orðið mikil lyftistöng fyrir svæðið og átt þátt í að leiða gesti lengra upp Laugavegin. **Gæti starfsemin á Hlemmi og breytingarnar sem þar eru í vændum stutt við starfsemina og öfugt.**





## Þjóðskjalasafnið\_



# Skeifan\_

Skeifan er eftirsótt verslunar- og þjónustusvæði ekki síst vegna miðlægrar staðsetningar í borginni og nálægðar við stórar stofnbrautir. Svæðið er hins vegar ekki sérlega aðlaðandi og einkennist mjög af bílastæðaflæmum fyrir framan verslanir sem slíta þær frá götunni og hefta aðgengi gesta sem ekki nýta einkabílinn.

Samkvæmt deiliskipulagi er svæðið tæpir 20 ha að stærð og afmarkast af Suðurlandsbraut til norðurs, Skeiðarvogi til austurs, Miklabraut til suðurs og Grensásvegi til vesturs. Svæðið byggðist að mestu leyti upp á 8. og 9. áratug síðustu aldar.

Til stendur að uppbygging á Skeifureitnum verði þó nokkur á næstu áratugum í takt við það sem er að gerast annars staðar í borginni, og að íbúðir þar verði í meira mæli í bland við verslun. Nýtt deiliskipulag fyrir svæðið hefur þó ekki verið samþykkt.

Almenningsmarkaður á þessu svæði gæti komið til greina samhliða uppbyggingunni en skorar þó ekki eins hátt og aðrar staðsetningar þegar tekið er mið af þeim þáttum sem hafa áhrif á velgengi almenningsmarkaða hvað varðar staðsetningu.





## Starfsemi, þjónusta og íbúðabyggð í nágrenni við Skeifuna\_

- Menning
- Starfsemi
- þjónusta
- Íbúðabyggð
- Ríkisstarfsemi

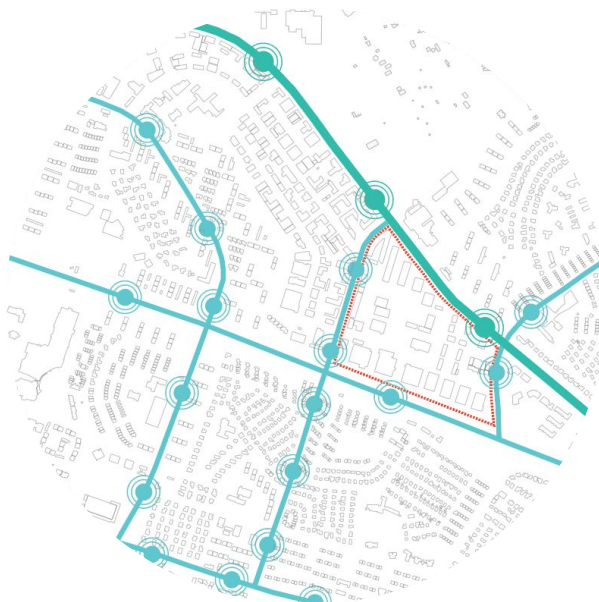





## Stígar og torg



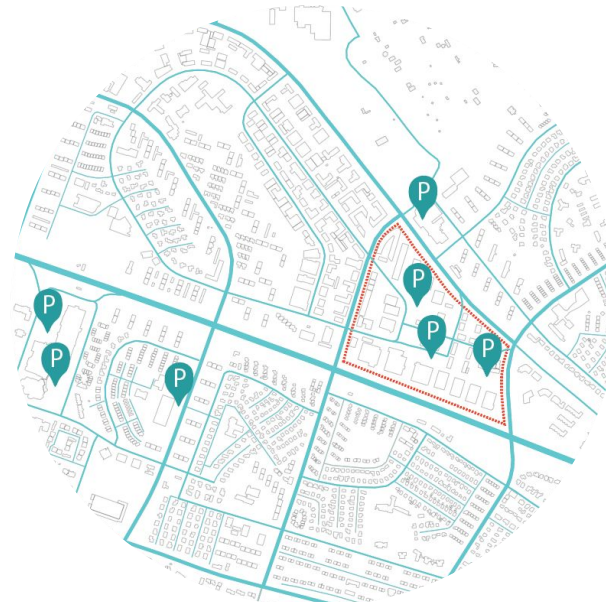
-  Torg og garðar
-  Göngu og hjólastígar



## Almenningssamgöngur



-  Stoppistöðvar
-  Strætó
-  Borgarlínan

## Umferðaræðar og bílastæði



-  Helstu umferðaræðar
-  Bílastæði og bílastæðahús



# Framtíðarsýn\_

## Nýr almenningsmarkaður

Vöruframboð Kolaportsins í dag markast að einhverju leyti af því að meirihluti gesta eru ferðamenn og því vantar þó nokkuð upp á **breidd í vöruframboði**. Til að almenningsmarkaður í Reykjavík gæti notið velgengni þyfti vöruframboðið og mannlífið á markaðinum að endurspegla betur það litríka og fjölbreytta samfélag sem við búum í. Vera staður þar sem íbúarnir hafa vettvang til að hittast, eiga samskipti og skiptast á vörum og hugmyndum.



## Hrávörumarkaður

Í mathöllum sem spröttið hafa upp í Reykjavík undanfarin ár er eingöngu að finna veitingastaði, en í okkar nágrannalöndum er þar oftast að finna **bæði ferskvörur og veitingar í bland**. Mætti því spyrja sig af hverju matarmarkaðir af þeim toga hafi ekki opnað hér á landi?

Umræða og áhugi á matvælum hafa breyst á undanförunum árum og einkennast meira af meðvitund um umhverfisvernd, gæði, sem og sérstöðu íslensks hráefnis og matarmenningar. Bændur sýna því meiri áhuga að færa sig ofar í virðiskeðjuna og er að sjá mikla grósku í heimaframleiðslu. (*matarauður.is*) Neytendur vilja vita hvaðan maturinn kemur sem aftur ýtir undir **milliliðalaus viðskipti**.

Ísland var lengi einsleitt samfélag en á síðustu árum hefur íbúum af erlendum uppruna fjölgað, sem hefur leitt til aukinnar fjölmenningar. Matvörur sem áður voru óaðgengilegar íslenskum neytendum eru nú fluttar inn vegna mikillar eftirspurnar.

**Á nýjum almenningsmarkaði væri gaman að sjá fjölbreytt úrval ferskra matvæla beint frá býli eða sjó, sem og matvæli sem endurspegla fjölbreytileika þjóðarinnar.**

## Breytilegur markaður

Farsælir almenningsmarkaðir draga fólk að allan ársins hring með því að **bjóða sífellt upp á nýjungar og fjölbreytta viðburði**.

Í nýjum almenningsmarkaði væri hægt að skipuleggja **afmarkað svæði sölubása sem byðu upp á vörur í afmarkaðan tíma, allt eftir þema hverju sinni**.

Til dæmis væri hægt að vera með markaði fyrir **smærri fyrirtæki** til að kynna vörur, kanna áhuga viðskiptavina og greiða þeim leið til að koma sér á markað.

Tímabundna markaði fyrir **hönnuði og listamenn** þar sem þeir hefðu tækifæri til að koma sér á framfæri, selja vörur sem þeir hafa verið að vinna að og **kanna viðtökur**.

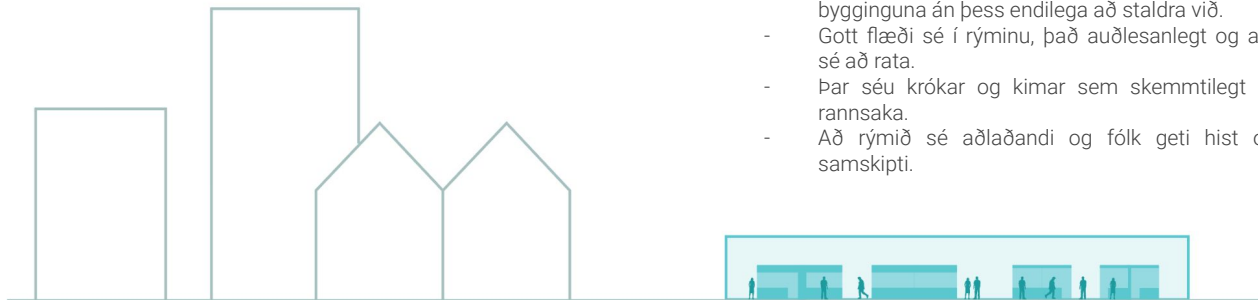
Ög þó svo að sala á notuðum fatnaði og varningi fari nú að miklu leyti fram á netinu og í loppuverzlunum, gætu líka verið haldnir flóamarkaðir á afmörkuðu svæði. Því **flóamarkaðir** eru ekki aðeins sölusvæði fyrir ódýrar, notaðar vörur, heldur skemmtileg upplifun, sem ekki er í boði í hefðbundnum verslunum.

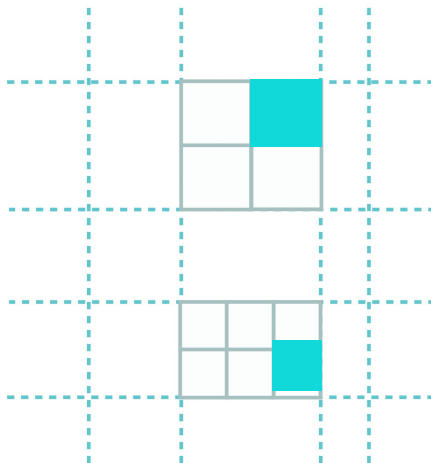
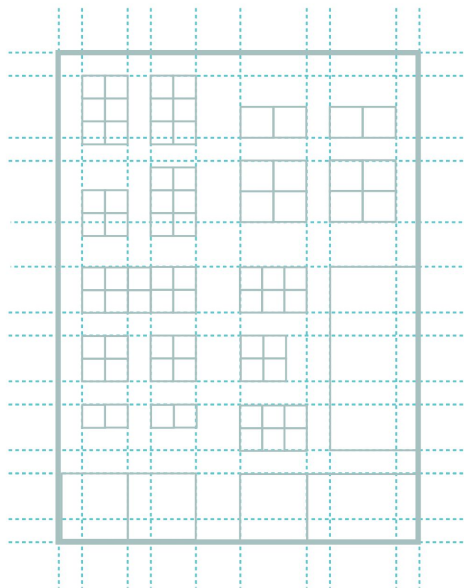
# Húsnæði undir nýjan almenningssmarkað\_

Eiginleikar húsnæðisins undir almenningssmarkað geta verið grunnurinn af því að skapa góðan og farsælan markað.

Nokkrir eiginleikar eru taldir hvað mikilvægastir.

- Að húsnæðið sé minnisstætt og veki eftirtekt en sé þó partur af borgarlandslaginu.
- Það sé staðsett þar sem fólk kemur þegar saman.
- Inngangar augljósir og að auðvelt sé að fara um bygginguna án þess endilega að staldra við.
- Gott flæði sé í rýminu, það auðlesanlegt og auðvelt sé að rata.
- Þar séu krókar og kimar sem skemmtilegt sé að rannsaka.
- Að rýmið sé aðlaðandi og fólk geti hist og átt samskipti.





## Göngurými á milli bása\_

**Aðalgötur: 3,5 - 4,2 m** á breidd  
Þar sem 3 - 4 manns geta mæst og  
fólk staðið við bása sitthvorumegin.

**Hliðargötur: 2,1 - 2,5 m** á breidd  
Þar sem fólk getur staðið við bása  
sitthvorumegin og 1 - 2 manns mæst.

## Standard stærðir á básun\_

**Fyrir matvæli: 10-12 fm**  
**Fyrir annað: 4-6 fm**

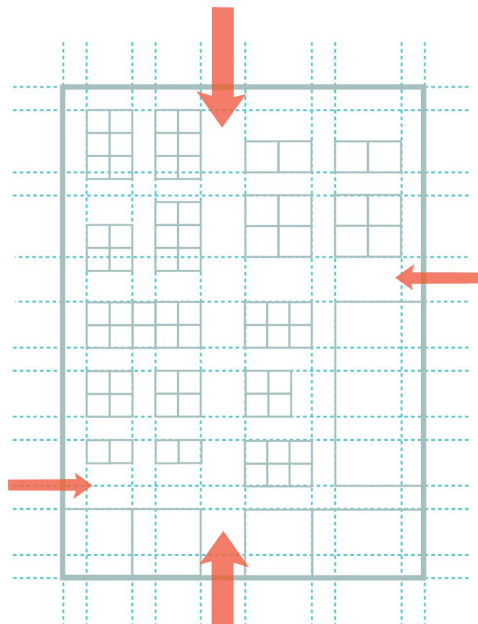
Í einhverjum tilfellum væri hægt  
að nýta tvo samliggjandi bása.

## Lofthæð\_

**Lofthæð: 3,5 - 6 m**

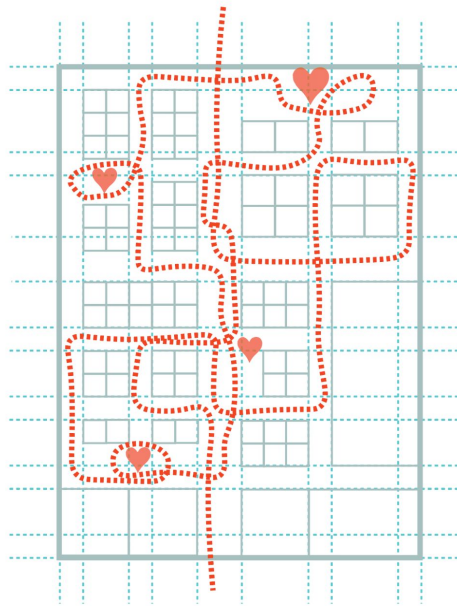
Hátt til lofts og rýmið bjóði upp á  
sveigjanleika í skipulagi allt eftir  
starfsemi og viðburðum hverju sinni.  
Einnig hefur reynst best að skipuleggja  
almenningsmarkaði á **einni hæð**.





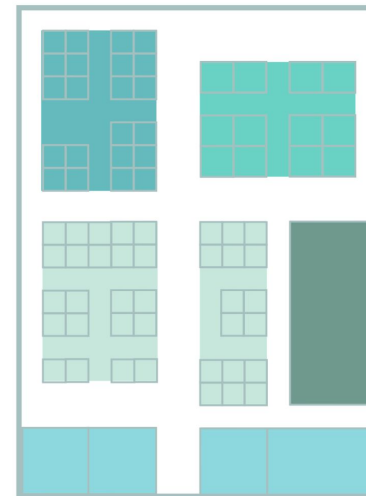
### Inngangar\_

Til að auðvelda aðgengi og ýta undir notkun á byggingunni ættu inngangar að vera sýnilegir. Helst ætti byggingin að vera í alfaraleið og auðvelt fyrir gesti að stytta sér leið þar í gegn og staldra við þegar svo ber undir.



### Flæði og samkomustaðir\_

Mælst er til að skipuleggja markaði á einni hæð. Mikilvægt er að gott flæði sé í rýminu, það auðlesanlegt og auðvelt sé að rata. Á markaðnum séu krókar og kimar sem skemmtilegt er að rannsaka og samkomustaðir þar á milli sem hægt er að staldra við, fylgjast með mannlífínu og setjast niður yfir kaffibolla.



### Uppröðun\_

Mikilvægt er að básar sem selja svipaðan varning raðist saman. Það auðveldar viðskiptavinum að átta sig á vöruframboðinu og eykur þægindi. Skipulagið ætti að hluta til að vera frekar fastmótað og formlegt, en að hluta til óformlegra og sveigjanlegt. Að rýmið bjóði upp á að þar séu haldnir alls kyns viðburðir. Kostur er ef hægt er að færa starfseminu út að hluta, þegar vel viðrar og þannig stendur á.

## Sviðsmynd / Skipulag

Mánuður	Virkir dagar	Helgi	Virkir dagar	Helgi	Virkir dagar	Helgi	Virkir dagar	Helgi
<b>Fastir básar alla vikuna</b> Fyrst og fremst hrávörumarkaður.								
<b>Báasar í tímabundinni leigu um helgar</b> Hugsanlega líka með opið virka daga yfir sumar-tímann og jólin.								
<b>Lausir báasar um helgar</b> Breytilegt eftir þema markaðarins hverju sinni.								



## Fastir básar\_\_

### Fjöldi bása\_\_

Mælst er til að fastir básar fyrir hrávörur og sælkeravörur verði á bilinu 8-14 til að koma til móts við fjölbreyttar þarfir viðskiptavina. Matarmarkaðurinn væri svokölluð "one stop shop" og væri opinn alla daga vikunnar. Þar væri að finna fisksala, slátrara, grænmetis og ávaxtasala, bakarí, ostabúð, sælgæti og súkkulaði og fleira. Sælkeraverslanirnar gætu verið með veitingasölu að hluta til en færstar eingöngu.

**Alls 8 - 14 basar.**

### Rýmisþörf\_\_

Rýmisþörf bása sem selja matvæli er á bilinu 10-12 fm að stærð (með gangsvæði væri hægt að gera ráð fyrir um 40 fm á bás) og hugsanlegt að sumir gætu nýtt samliggjandi bása og aðrir deilt með sér básum. Stoðrými væru samnýtt, rými fyrir starfsfólk, salerni og kaldar geymslur. Setsvæði væru samnýtt og að einhverju leyti dreift um svæðið.

**Alls væri hægt að áætla um 320-560 fm í sölubása, 54-95 fm í setsvæði, 40-72 fm í starfsmannarými og salerni, og 240-420 í geymslur, þar á meðal kaldar.**

(útreikningar taka m.a. mið af Malmö Saluhall)

**Alls 654-1.147 fm**



## Fastir básar Hrávörumarkaður\_

Hrávöru- og veitingamarkaðurinn væri á föstum básum, og væri opinn alla vikuna. Ekki er talið arðbæart eða eftirsóknarvert fyrir fyrirtækin að vera eingöngu með opið um helgar.

Á föstum básum markaðarins væri gaman að sjá fjölbreytt úrval ferskra matvæla beint frá býli eða sjó, sem og matvæli sem endurspegla fjölbreytileika þjóðarinnar. Til að koma til móts við fjölbreyttar þarfir viðskiptavina væri markaðurinn svokölluð "one stop shop", það er, hægt að nálgast þar matvörur í sem flestum vöruflokkum..





# Tímabundnir & lausir básar\_\_

## Fjöldi bása?

Eins og Kolaportið er skipulagt í dag eru þar alls 78 básar. Þar af eru 16 básar með handverk og hönnun, 14 básar með nýjar vörur og 30 básar með notuðum vörum. Matvörur eru með 9 bása og 7 básar eru ekki í notkun. Ef tekið er mið af þessu væri hægt að gera ráð fyrir að ákveðið hlutfall bása væri leigt út í tímabilum og hinn hlutinn einungis leigður út 1-2 tvær helgar í röð, allt eftir þema tímabundna markaðins hverju sinni. Hlutfall þessarar skiptingar væri hægt að ákvarða þegar reynsla væri komin á eftirspurn.

**Miða mætti við að heildarfjöldi bása væri á bilinu 30-60.**

## Rýmisþörf?

Sölubásar sem selja ýmiskonar varning eru á bilinu 4-6 fm að stærð (með gangsvæði um 20 fm á bás), og væri hugsanlegt að sumir gætu nýtt samliggjandi bása en aðrir deilt með sér básum. Þeir básar sem væru leigðir út staka helgi gætu verið staðsettir næst setsvæðum og auðvelt að taka niður þegar stærri viðburðir væru í vændum.

**Væri því alls hægt að gera ráð fyrir að þessir básar tækju all frá 600-1.200 fermetra og stoðrými 78-153 fm**

(Útreikningar taka mið af Kolaportinu og Malmö Saluhall)

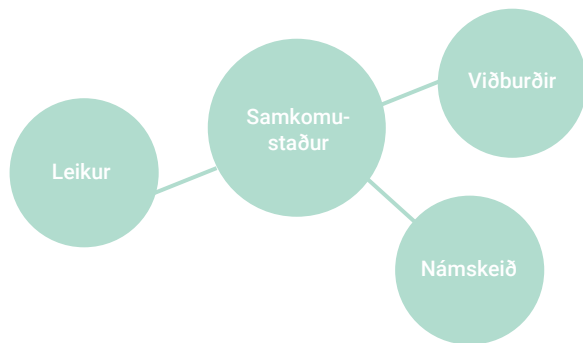
**Alls 678-1.350 fm**



## Lausir básar Breytil. markaður\_

Farsælir almenningsmarkaðir draga fólk að allan ársins hring með því að bjóða sifellt upp á nýjungar og fjölbreytta viðburði. Á afmörkuðu svæði innan almenningsmarkaðarins væri hægt að staðsetja sölubása í tímabundinni leigu, með fjölbreyttu vöruúrvali. Á öðru svæði innan markaðarins væri hægt að vera með bása með sibreytilegu vöruúrvali, sem ákvarðaðist af þema hverju sinni.

Mætti til dæmis nefna markaði fyrir smáframleiðendur í matvælagarð, bændamarkaði, markaði fyrir hönnuði og listamenn, fyrir fyrirtæki að kanna viðtökur á nýrri vöru, söluaðila með erlend matvæli og varning, flóamarkaði, jólamarkaði, bókamarkaði, vínplötumarkaði, plöntumarkaði, kökubasar, pop up markaði fyrir netverslanir, og svo mætti lengi telja.



## Samkomustaður / Viðburðir\_

Farsæll almenningsmarkaður hefur upp á margt að bjóða. Til að draga fólk að allan ársins hring og sjá til þess að gestir komi aftur og aftur þarf markaðurinn að **bjóða upp á fjölbreytta dagskrá sem höfðar til mismunandi markhópa**. Til dæmis gæti verið boðið upp á ýmisskonar kennslu eða workshop til að fræðast um ólíka menningarheima, matargerð, ræktun eða annað. Einnig væri hægt að halda viðburði í anda “fællesspising” í Danmörku, vera með tónlistaratriði eða annað.

### Rými\_

Skipulagið ætti að hluta til að vera frekar fastmótað og formlegt, en að hluta til óformlegra og sveigjanlegt til að hægt væri að rýma til og halda viðburði með ólíku sniði. Ákjósanlegt væri að opin rými og setsvæði dreifðust að einhverju leyti um bygginguna. Mynda þannig andrými á milli litríka bása, þar sem hægt er að staldra við og fylgjast með mannlífinu.

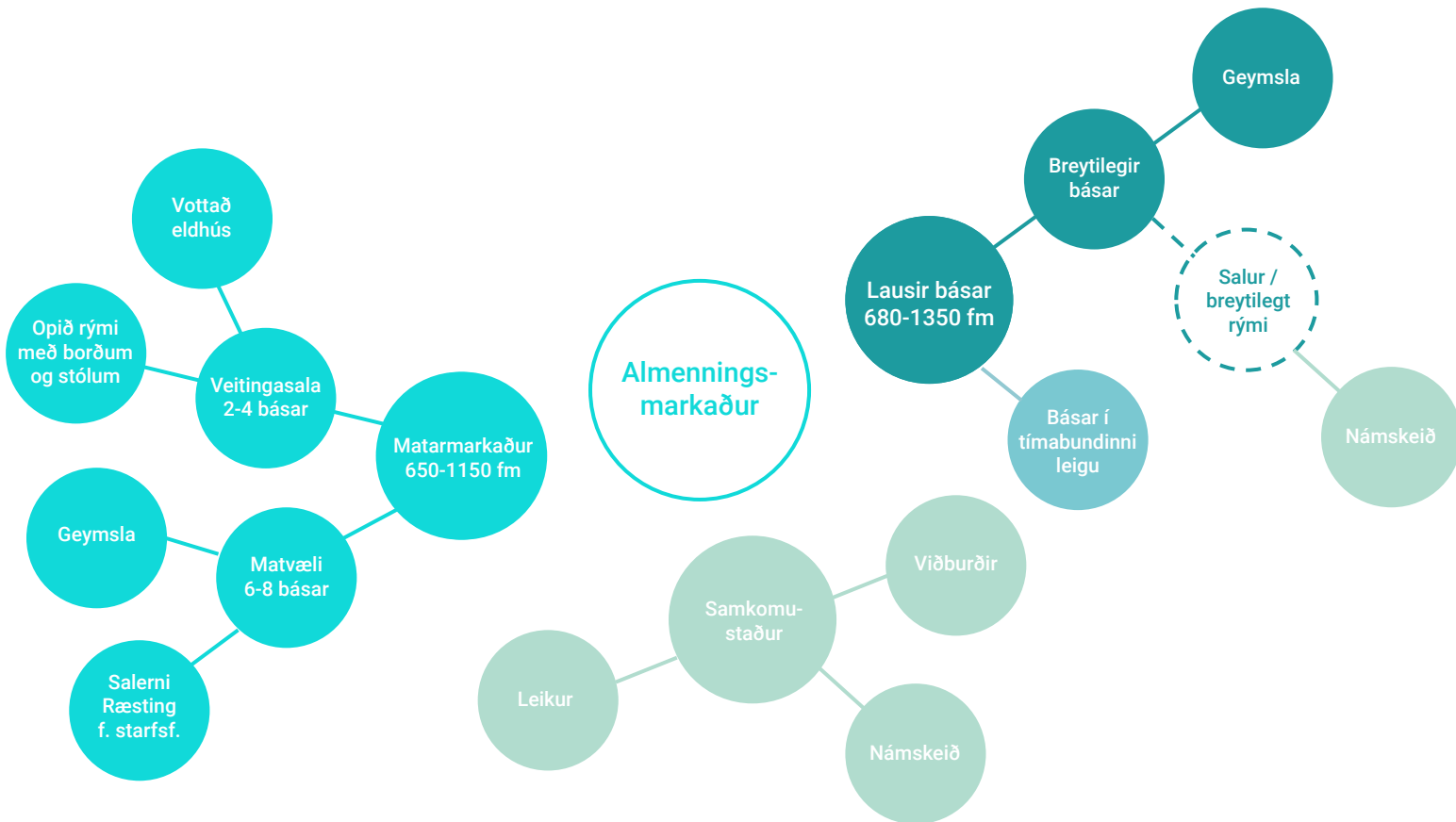
Þeir básar sem væru leigðir út staka helgi gætu verið staðsettir næst setsvæðum sem auðvelt væri að taka niður þegar stærri viðburðir væru í vændum.



## Samkomustaður / Viðburðir\_

Almenningsmarkaðir eru meðal fárra staða þar sem fólk af mismunandi þjóðernum, sem og félagslegum og menningarlegum uppruna, safnast saman á einum stað, í annars frekar aðgreindu samfélagi. Almenningsmarkaður á að vera staður sem allir hafa eitthvað að sækja, og hver og einn upplifir sig velkominn.







## Heildstætt útlit

Mikilvægt er að hönnun alls sem kemur að upplifun og útliti á almenningsmarkaðinum sé heildstæð og gengið út frá alveg frá upphafi. Leiðarvísi væri hægt að setja fram í hönnunarhandbók fyrir markaðinn sem væri leiðbeinandi í allri útlitshönnun.

Innanhússhönnunin ætti að vera lágstemmd og vöruframboðið í forgrunni. Sölubásarnir með samræmt en einfalt útlit, en bjóða upp á að leigjendur setji sinn brag á innan ákveðins ramma.

Lausu básarnir ættu að vera einfaldir í uppsetningu, færnanlegir eða samanbrjótanlegir, til að hægt sé að rýma til á stærrri viðburðum. Þar sem þeir væru ekki í notkun á virkum dögum væri mikilvægt að hægt væri að loka þeim á auðveldan og smekklegan hátt.



# Markaðssetning

## Brand

Í upphafi er mikilvægt að hanna sterkt vörumerki fyrir almenningsmarkaðinn, sem verði leiðandi í allri hönnun sem viðkemur markaðinum, hvort sem er innanhúss, á heimasíðu eða í auglýsingarefni. Leiðarvísir væri settur fram í hönnunarhandbók markaðarins.

## Heimasíða

Á heimasíðunni kæmu fram **allir viðburðir** sem eru í vændum og dagatal þar sem kæmu fram áætlanir um innihald tímabundna og **breytilega markaðarins**. Þannig gætu bæði söluaðilar gert ráðstafanir til að koma vörum sínum á framfæri þegar við á og viðskiptavinir vitað hvenær hægt er að nálgast tiltekna vörur á breytilega hluta markaðarins.

Einnig væru föstu básarnir með efni á heimasíðunni til að koma sínum vörum á framfæri.



# Niðurlag\_



# Hvað þarf til?

Ýmislegt þarf að hafa í huga

## Mannlíf\_

Samkvæmt erlendum rannsóknum er **félagslegi þátturinn ein helsta ástæða þess að fólk sækir almenningsmarkaði**.

Ef markaðir eiga að njóta velgengni þurfa þeir að draga að og vera samkomustaður fyrir íbúa svæðisins. Almenningsmarkaðir eru meðal þeirra fáu staða þar sem fólk af mismunandi þjóðerni, sem og félagslegum og menningarlegum uppruna, safnast saman í annars frekar aðgreindu samfélagi. **Mannlíf á mörkuðum þarf að endurspeglar það litríka og fjölbreytta samfélag sem við búum í**, vera staður sem allir hafa eitthvað að sækja, og hver og einn upplifir sig velkominn.

## Ferðamenn\_

Ferðamenn sækja almenningsmarkaði til að upplifa menningu lands og þjóðar. **Ef heimamenn sækja ekki markaðina missa þeir aðdráttarafi og trúverðugleika** með tímanum.

## Vöruframboð\_

Vöruframboð þarf að höfða til mismunandi þarfa gesta með **fjölbreytni og breiðu verðbili**, þangað eiga allir að hafa eitthvað að sækja. Það þarf að vera ákveðinn fyrirsjáanleiki í vöruframboði svo að viðskiptavinir viti að hverju þeir ganga en jafnframt möguleiki á að uppgötva eitthvað óvænt og nýtt um leið.

Leiguverði á básum þarf að halda í lágmarki til að útiloka ekki rekstraraðila heldur stuðlar að sem fjölbreyttustu framboði.

## Viðburðir\_

Farsælir almenningsmarkaðir **draga fólk að allan ársins hring** með því að bjóða sífellt upp **nýjungar í vöruframboði og fjölbreytta viðburði**. Til að sjá til þess að gestir komi aftur og aftur þarf dagskráin að vera fjölbreytt og höfða til sem flestra.

## Staðsetning\_

Eftirfarandi þættir eru taldir hafa hvað **mest áhrif á velgengni almenningsmarkaða þegar litið er til staðsetningar**:

Að húsnæðið sé sýnilegt og veki eftirtekt, það sé í nálægð við aðra þjónustu og á svæði sem fólk safnast nú þegar saman á. Að aðgengi sé gott, hvort sem er fyrir fótgangandi eða akandi, og sé í nálægð við almenningssamgöngur. Aðgengi vöruflutninga sé gott og bílastæði í nágrenninu. Einnig er mikilvæg að húsnæðið henti vel undir starfseminu.

## Húsnæði\_

**Eiginleikar húsnæðis** undir almenningsmarkað geta verið grunnurinn að því að skapa góða upplifun gesta. Nokkrir eiginleikar eru taldir hvað mikilvægastir.

Að húsnæðið sé minnisstætt og veki eftirtekt en sé þó partur af borgarlandslaginu.

Til að auðvelda aðgengi og ýta undir notkun á byggingunni ættu inngangar að vera sýnilegir, byggingin vera í alfaraleið og auðvelt fyrir gesti að stytta sér leið þar í gegn og staldra við þegar svo ber undir.

Þegar inn er komið er mikilvægt að markaðurinn sé skipulagður á einni hæð, þar sé gott flæði, það auðlesanlegt og auðvelt að rata. Þar séu krókar og kimar sem skemmtilegt er að rannsaka og samkomustaðir þar á milli sem hægt er að staldra við, fylgjast með mannlífínu og setjast niður. Síðast en ekki síst er mikilvægt að rýmið sé aðlaðandi og fólk hafi löngun til að dvelja í lengri eða styttri tíma.

Mikilvægt er að básar sem selja svipaðar vörur raðist saman. Það auðveldar viðskiptavinum að átta sig á vöruframboðinu og eykur þægindi. Skipulagið ætti að hluta til að vera frekar fastmótað og formlegt, en að hluta til óformlegra og sveigjanlegt. Rýmið bjóði upp á að þar séu haldnir ólíkir viðburðir

Ef markaðurinn á að vera samkomustaður fyrir sem flesta er nauðsynlegt að aðgengi sé haft í forgrunni allrar hönnunar. Hugað sé að þörfum hreyfihamladra, sjón og heyrnaskerta, að upplýsingar séu aðgengilegar á mismunandi tungumálum og miðlum og að boðið sé upp á kynhlutlaus salerni svo eitthvað sé nefnt.

## Heildrænt yfirbragð\_

Í upphafi er mikilvægt að hanna sterkt vörumerki fyrir almenningsmarkaðinn, gegnumgangandi þema sem er leiðandi í allri hönnun sem kemur að markaðinum, hvort sem er innanhúss, á heimasíðu eða í auglýsingarefni.

# Áður en lengra er haldið\_



## Velja staðsetningu\_

Í þessari úttekt voru teknar til skoðunar staðsetningar úr frá þeim þáttum sem taldir eru hafa hvað mest áhrif á velgengi almenningsmarkaða þegar kemur að staðarvali. Listinn er þó ekki tæmandi og væri hægt að taka til skoðunar ýmsar aðrar staðsetningar.

En mikilvægt er að taka afstöðu til hvaða staðsetningar eru taldar eftirsóknarverðastar undir starfsemi sem þessa, hvort húsnæði sé aðgengilegt á svæðinu sem um ræðir eða hvort svæðið gæti hentað til uppbyggingar.

## Finna/byggja húsnæði undir starfseminu\_

Eiginleikar húsnæðisins undir almenningsmarkað geta verið grunnurinn af því að skapa góða upplifun gesta og því mikilvægt að vanda til verka. Í þessari greinargerð hefur verið farið yfir helstu þætti sem hafa þarf í huga við uppbyggingu á slíkri starfsemi hvað varðar eiginleika og skipulag sem mun nýtast í áframhaldandi þróunarvinnu. Stærð húsnæðis ræðst af ýmsum þáttum, bæði hverskonar almenningsmarkað eigi að skapa, fyrirkomulagi og vöruframboði.

## Rekstur\_

Kanna þarf möguleika á fjármögnun á almenningsmarkaðinum, ákvarða eignarhald og fyrirkomulag á rekstri.

## Ávinningur\_

Farsælir almenningsmarkaðir eru ekki einungis sölusvæði fyrir vörur af ýmsum toga heldur upplifun og menningarleg reynsla fyrir þá sem markaðina sækja. Almenningsmarkaðir eru meðal þeirra fáu staða þar sem fólk af mismunandi þjóðernum, sem og félagslegum og menningarlegum uppruna, safnast saman á einum stað, í annars frekar aðgreindu samfélagi.

Með vel heppnuðum almenningsmarkaði í Reykjavík væri hægt að skapa miðstöð mannlífs sem endurspeglar það litríka og fjölbreytta samfélag sem við búum í. Vettvang þar sem allir íbúar landsins upplifa sig velkomna og hafa þangað eitthvað að sækja.

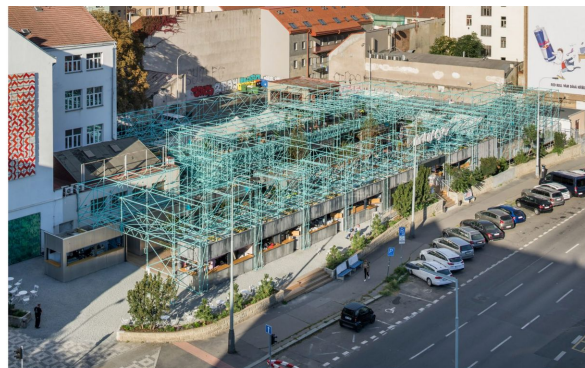
***Ef vel tekst til er því til mikils að vinna!***

# Viðauki\_

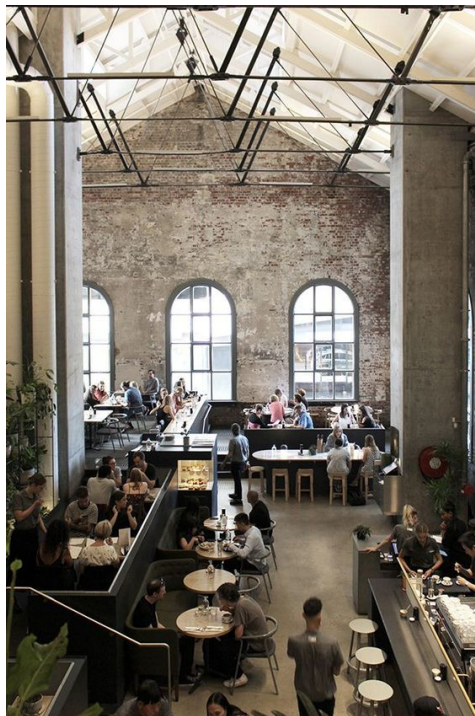
Hrátt - jaðariþróttir, grafíti







Hugm:  
Gro spiseri





Framhald af Brim skemmunni á höfninni....möguleikar?



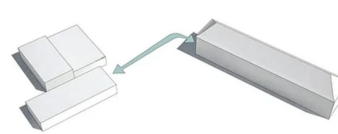
Möguleikar á  
höfninni....horft til  
sjávar...



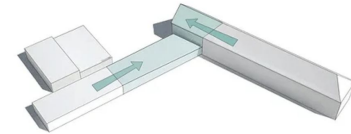
# Menningarmiðstöð (dæmi)

<https://www.ae-ark.com/mariehoj-kulturcentre>

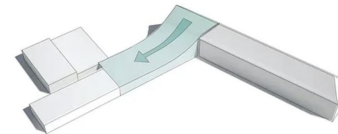
The new foyer for Mariehøj Cultural Centre in Holte, north of Copenhagen, draws a clear profile in the landscape, functioning as a heart that brings people together and highlights the many users and activities in the house.



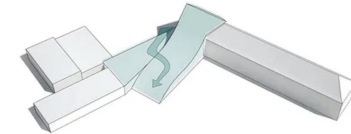
En ny foyerbygning forbinder og samler kulturcentrets bygningkroppe.



Bygningerne ekstruderes ud så de forbinder både i 1. og 2. sal

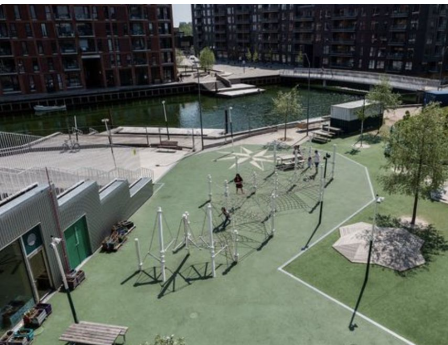


De to nye bygningkroppe forbindes og sammensmelter i én form.



Bygningen splittes og foldes ned, så der skabes en udendørs forbindelse mellem for- og bagside over bygningen.





Gæti höfnin verið spennandi staður fyrir einskonar menningarmiðstöð þar sem flóamarkaður er hluti af lifandi heild...



## Menningarmiðstöð (dæmi)

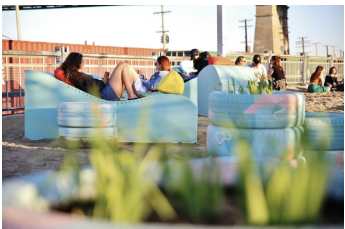
<https://www.dezeen.com/2016/06/07/kulturhus-i-skelleftea-white-arkitekter-cultural-centre-hotel-sweden-wooden-timber-frame/>



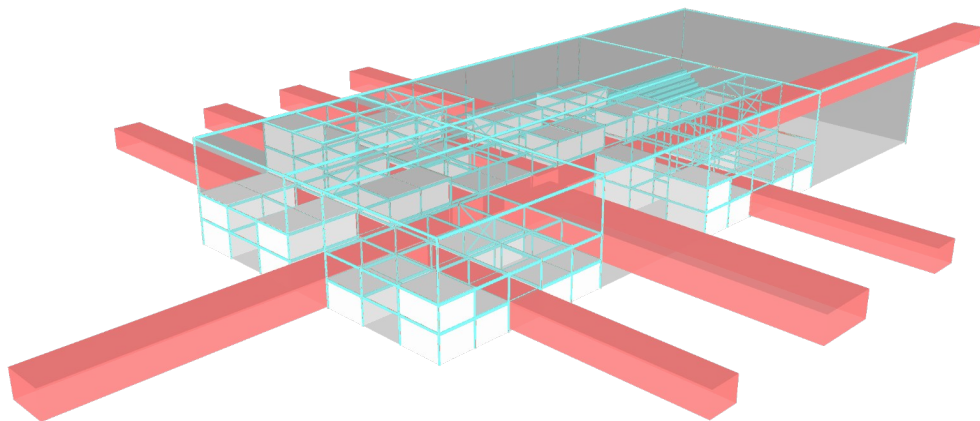
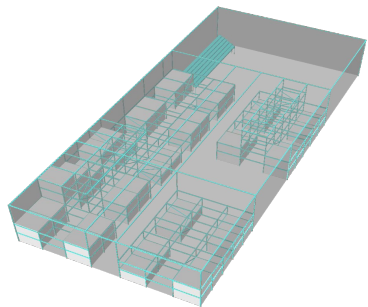
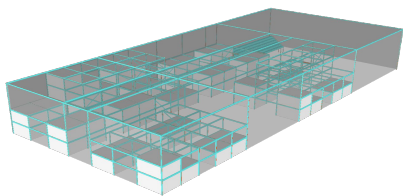




<https://www.aupiedducourant.ca/welcome>







# Tíu einkenni farsælla markaða.

Margar ástæður eru fyrir því að fólk sækir markaði en sú sem trónir á toppi allra er *upplifun*. Hitta fólk, óvænt samtöl; þessi óvænta skynjunargleði. Það er það sem dregur fólk á þessa staði aftur og aftur.

Margt af því sem einkennir farsæla markaði á einnig við um farsæl almenningssvæði í borgarumhverfi.

*Tíu einkenni farsælla markaða eru:*

1. Réttir söluaðilar
2. Rétt staðsetning
3. Rétt blanda
4. Rétt markmið
5. Rétt svæði
6. Réttar tengingar
7. Rétt hagkerfi
8. Rétt kynningarefni
9. Rétt gildi
10. Rétt stjórnun.

# Heimildir\_

Market Cites. (2023, 7.júní.). <https://www.marketcities.org/>

Faxaflóahafnir. *Þróunarverkefni-Faxaflóahafnir*. (2023, 7.júní.). <https://www.faxaflaohafnir.is/throunarverkefni/>

PPS. *A (Market) Place for Everyone*. (2023, 7.júní.). <https://www.pps.org/article/a-market-place-for-everyone>

ThomsonAddset. *The transformative benefits and enduring popularity of public markets*. (2023, 7.júní.). <https://thomsonadsett.com/the-transformative-benefits-and-enduring-popularity-of-public-markets/>

PPS. *Making multicultural places*. (2023, 7.júní.). <https://www.pps.org/article/multicultural-places>

Faxaflóahafnir. *Atvinnustarfsemi í gömlu höfninni í Reykjavík*. (2023, 7.júní.). <https://www.faxaflaohafnir.is/wp-content/uploads/2018/09/Gamla-h%C3%B6fnin.pdf>

PPS. *Endless Bounty*. (2023, 7.júní.). <https://www.pps.org/article/the-benefits-of-public-markets>

Heimildir. *Paradísarmissir*. (2023, 7.júní.). <https://heimildir.is/grein/14197/>

Fodors. *12 best flea markets around the world*. (2023, 7.júní.). <https://www.fodors.com/news/photos/12-best-flea-markets-around-the-world>

Your friend Reykjavík. *Reykjavík's favorite flea market*. (2023, 7.júní.). <https://yourfriendinreykjavik.com/reykjavik-flea-market/>

Planetizen. *10 common characteristics of successful markets*. (2023, 7.júní.). <https://www.planetizen.com/node/68364>

Architectural-review. *Places of exchange*. <https://www.architectural-review.com/essays/places-of-exchange-the-market-and-the-city>



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Matarauður Íslands. <https://www.matarauður.is>