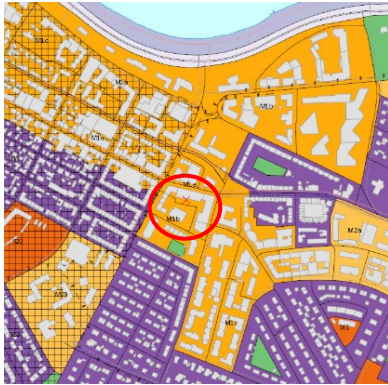


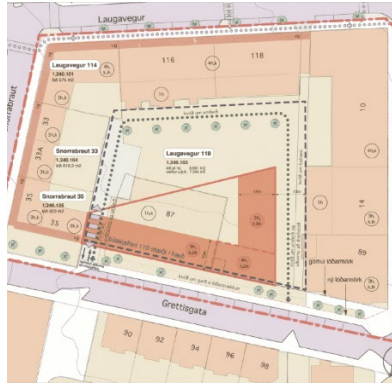


Tryggingarstofnunarreitir, Myndlistaskólinn í Reykjavík (fsp) breyting á deiliskipulagi – USK24030040

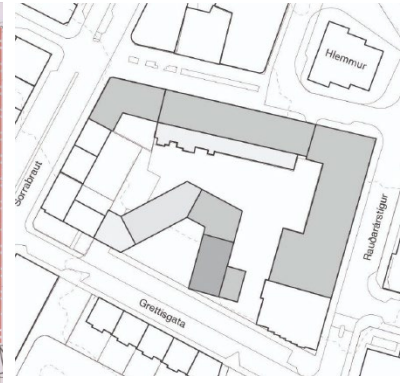
Lögð fram fyrirspurn Helga Mars Hallgrímssonar, dags. 15. mars 2024, um breytingu á deiliskipulagi Tryggingarstofnunarreits vegna lóðarinnar nr. 87 við Grettisgötu, sem felst í uppbyggingu Listakjarnans við Hlemm, samkvæmt uppdr. Nordic Office of architecture dags. 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulag, 2006.



Tillaga Nordic, 2024.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Grettisgata 87 á skilgreindu miðsvæði, nánar tiltekið M1b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði þann 20. júlí 2006.

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að götummynd við Grettisgötu vestanverða (Snorrabraut 35) og götummynd að Snorrabraut (nr. 33 og 32) og götummynd við Laugaveg (nr. 112, 116 og 118) njóti verndar í dökkgulum flokki, verndun götummynda, hornhús Laugavegs (nr. 114) sem hornhús í mótternískum anda og vegna heildar þar sem hús nr. 114, 116 og 118 mynda sbr. Húsvendarskrá Reykjavíkur. Í deiliskipulaginu er lagt til að risi íbúðarhúsnæði í beinu framhaldi af Snorrabraut 35, þrjár hæðir og fjórar hæðir á suðausturhorni við Grettisgötu 89 og að heimilt sé að byggja inn í garðinn sem nemur 10 metrum frá húsunum við Grettisgötu og Rauðarárstíg 14. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingunum. Einnig er gert ráð fyrir að lóð stækki til suðurs með garðyrmi fyrir framan hús og Grettisgötu 89 til samræmis við Snorrabraut 35.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur tilheyrir nyrðri hluti reitsins M1a og syðri hlutinn M1b.

Í blandaðri miðborgarbyggð (*M1b*), segir að menningarsöguleg gildi skuli höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum. Hönnun og skipulagning byggðar skal fela í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.

Í AR2040 eru ekki sett fram bindandi ákvæði um nákvæman fjölda íbúða á einstökum reitum og svæðum. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, sbr. kafla 3.6.

Í miðborgarkjarna, M1a, segir m.a. að ekki megi breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem



hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.

Fyrirspurn

Fyrirspurnin felur í sér uppbyggingu Listkjarna við Hlemm á Tryggingarstofnunarreitnum. Um er að ræða uppbyggingu fyrir Myndlistaskólann í Reykjavík, Art Hótel, vinnustofur listamanna og íbúðir. Við Rauðarárstíg og Laugaveg gerir tillagan ráð fyrir einhverjum breytingum á núverandi húsum og hækkun þeirra um eina hæð. Við Grettisgötu gerir tillagan ráð fyrir nýbyggingu fyrir íbúðir. Tillagan býr til nýja götutengingu frá Hlemmi að Grettisgötu.

Miðpunktur Kjarnans verður Myndlistaskólinn í Reykjavík í uppgerðu húsi á horni Laugavegar og Rauðarárstígs. Gert er ráð fyrir verkstæðum listamanna og hönnuða á efri hæðum Rauðarárstígs (fyrir ofan Gallerí Fold). Á horni Laugavegar og Snorrabrautar er gert ráð fyrir gestamóttöku og veitingastað í tengslum við nýtt hótél með fókus á myndlist. Hótelherbergjum er komið fyrir á efri hæðum núverandi húsa að Laugavegi 114 - 118. Húsin eru hækkuð um eina hæð. Lögð er áhersla á að hótelið yrði hluti af listakjarnanum og náin samvinna þar á milli.

Við Grettisgötu er gert ráð fyrir að risi nýtt íbúðarhús. Húsið yrði úr timbri og BREEAM vottað. Hér yrði unnið náið með myndlistamönnum við útfærslu hússins eins og annarra húsa verkefnisins.

Reiturinn er gerður aðgengilegur almenningi með nýrri gönguleið frá Laugavegi inn í innigarð sem myndar einskonar borgarvin. Inn í garðinn opnast starfsemi á jarðhæðum eins og veitingastaðir, gallerí og anddyri myndlistaskólans sem glæða hann lífi.

Umsógn

Í heild sinni sýnir verkefnið fram á metnaðarfulla og mjög áhugaverða uppbyggingu fyrir listir og skapandi greinar við Hlemm.

Skipulagsfulltrúi gerir athugasemdir við nokkur atriði og er farið yfir þau hér í eftirfarandi greinagerð:

Um byggðina

Tryggingastofnunarreitur afmarkast af Snorrabraut, Laugavegi, Rauðarárstíg og Grettisgötu. Yfirbragð byggðarinnar einkennist af samfelldri randbyggð að stórum hluta, en við Grettisgötu stóð einlyft verkstæðisbygging reist á 6. áratugnum í tengslum við iðnaðarstarfsemi á reitnum.

Við Snorrabraut er samfelld röð íbúðarhúsa í „fúnkísstíl“ reist á árunum 1939 og 1946. Við Laugaveg 114-118 voru reist sambyggð verslunar- og skrifstofuhús í módernískum stíl á fimmta og sjötta áratug síðustu aldar. Á árunum 1977 -1987 var Rauðarárstígur 14 og Grettisgata 89 reist sem áframhald á randbyggðinni sem fyrirhuguð var. Saman mynda þessi hús samfellda og óslitna húsaröð meðfram vestur-, norður og austurmörkum reitsins.

Myndlistaskólinn í Reykjavík og verkstæði listamanna og hönnuða.

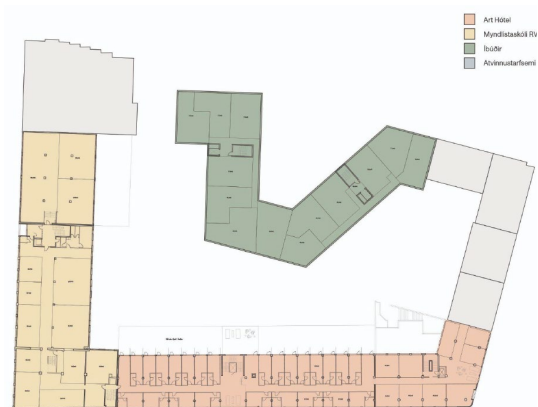
Miðpunktur kjarnans verður Myndlistaskólinn í Reykjavík og í tillögu er gert ráð fyrir að koma starfsemi skólans fyrir á þrem efri hæðum í uppgerðum húsum að Laugavegi 118b og Rauðarárstíg 6-12. Við Rauðarárstíg 14 (fyrir ofan Gallerí Fold) er gert ráð fyrir verkstæðum listamanna og hönnuða og eru þau aðgengileg frá myndlistaskólanum á öllum hæðum.



Ekki er gerð athugasemd við staðsetningu og legu skólans og verkstæðanna. Þó væri áhugavert að gera inngang inn í skólann veglegri á jarðhæð til að gera skólann sýnilegri frá jarðhæð.



Fjarviddarmynd úr tillögu, Nordic 2024.



Grunnmynd 2. hæðar. Nordic 2024.

Listahótel

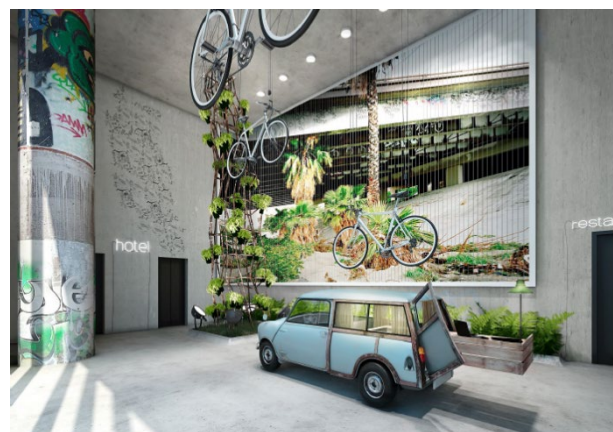
Í tillögum er gert ráð fyrir að Listahótel á horni Laugavegs og Snorrabrautar, þar sem áður var starfsemi Tryggingarstofnunar sem reiturinn er kenndur við.

Í texta tillögu segir meðal annars: „Lögð er áhersla á að hótelið yrði hluti af listakjarnanum og að samvinna væri á milli hótelsins, myndlistaskólans og þeirra listamanna og hönnuða sem starfa á verkstæðunum við Rauðarárstíg. Þessi samvinna myndi t.d. felast í samningi um gistingu fyrir gestakennara, erlenda nemendur sem sækja námskeið og erlenda listamenn sem myndu tímabundið nota verkstæðin. Einnig myndi samvinnan felast í listskreytingum fyrir hótelið. Markmiðið er að gestir hótelsins upplifi myndlist með áþreifanlegum hætti á hótelinu – bæði á herbergjum og í sameiginlegum rýmum. Framkvæmdir vegna breytinga eldri húsa og ofanábygginga verða BREEAM vottaðar.“

Á jarðhæð er gert ráð fyrir gestamóttöku og veitingastað í tengslum við nýtt hótél með myndlistapema. Reiknað er með að hótélherbergin verði á efri hæðum húsanna við Laugaveg og í nýjum ofanábyggingum við Laugaveg og Rauðarárstíg.



Grunnmynd 1. hæðar. Nordic 2024.



Tilvísun í hótél í Berlin „25 Hours Bikini“

Í tillögu er ekki reiknað með að byggt verði ofan á núverandi byggingu að horni Laugavegs og Snorrabrautar og fær inndregin 5. hæð byggingar að halda sér. Hins vegar er reiknað með að byggja ofan á núverandi hús Laugavegar 116 – 118b og Rauðarárstíg 6-14, sem myndi liggja ofan á fyrirhuguðu uppgerðu húsnæði myndlistaskólans og verkstæðanna.



Grunnmynd 5. hæðar. Nordic 2024.



Sneiðing í gegnum reit frá Rauðarárstígi og Snorrabraut. Nordic



Sneiðing í gegnum reitinn frá Laugavegi til Grettisgötu. Nordic 2024.

Bent er á að hér þarf að skoða vel hvernig ofanábygging samræmist heildarútliti götummyndar, þar sem 5 hæðin á hornbyggingu að Laugavegi 114 er inndregin. Einnig skal skoða vel aðgengi að efstu hæð hótelsins ásamt ákvæðum byggingarreglugerðar um flóttaleiðir gististaða.

Í AR2040 er ekki gert ráð fyrir hótélrekstri í þessum hluta reitsins, þó með ákveðinni undanþágu, þar sem hér er um nýja uppbyggingu þar sem verið er að nota eldra hús. Einnig þarf að skoða það í ljósi heildarsamhengi verkefnisins, þar sem listahóтелиð verður órjúfanlegur hluti af listakjarnanum. Gera þarf samkomulag um heildaruppbyggingu á reitnum til að sýna fram á það.

Innigarður „græn vin fyrir alla milli húsanna“

Tillagan gerir ráð fyrir nýjum gönguleiðum fyrir almenning um inngarð reitsins. Innigarðurinn er hugsaður sem græn vin með villtum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum, þar sem starfsemi á jarðhæðum opnast út í garðinn og glæða hann lífi.

Þessi hugmynd um almenningsgarð gefur verkefninu mikið samfélagslegt gildi, þar sem innigarðurinn hefur hingað til verið malbikað port og aðallega hugsaður sem bílastæði og aðkomuvegur fyrir aðföng starfseminnar á jarðhæðum reitsins. Í nánari útfærslu skal þó hafa í huga þjónustu við áframhaldandi starfsemi á jarðhæðunum m.t.t. öryggis gangandi og hjólandi, sem og aðgengi körfubíla að húsunum baka til. Huga þarf einnig að góðri staðsetningu sorps og þjónustu við það á svæðinu öllu,



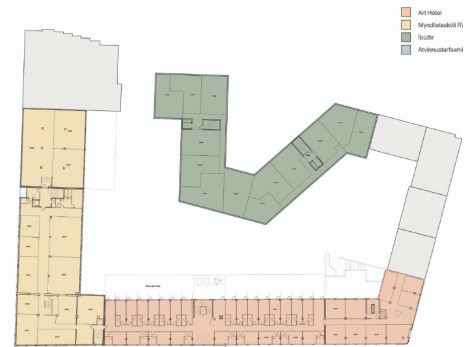
Þrívíddarmynd af innigarð, horft á íbúðarhús við Grettisgötu. Nordic 2024.

Nýtt íbúðarhúsnæði að Grettisgötu 87

Sunnanmegin á lóðinni, þar sem brunarústir gamla verkstæðisins standa í dag, eru hugmyndir um að reisa BREEAM vottað íbúðarhús úr timbri með allt að fimm hæðum. Á jarðhæð er gert ráð fyrir veitingarrými með aðgengi að innigarði og nýju torgi fyrir framan húsið til suðurs. Undir húsinu öllu er gert ráð fyrir bílakjallara.



Þrívíddarmynd af íbúðarhúsi við Grettisgötu 87. Nordic 2024.



Grunnmynd 1. hæðar. Nordic 2024.



Sneiðing í gegnum reitinn frá norðri til suðurs. Nordic 2024.

Form íbúðarhúss og nýtt götutorg við Grettisgötu.

Í gildandi deiliskipulagi er lagt til að rísi íbúðarhúsnæði í beinu framhaldi af Snorrabraut 35, að jafnaði þrjár hæðir og fjórar hæðir á suðausturhorninu.

Tillagan gerir ráð fyrir að nýtt íbúðarhús taki á sig hlykk inn á reitinn. Þannig verður til nýtt götutorg til suðurs. Gönguleið liggur um torgið og gegnum tvenn portgöng og tengir við gönguleið milli Grettisgötu og Laugavegs. Gert er ráð fyrir veitingarými á jarðhæð með útiveitingarsvæði á torginu.

Þetta óvenjulega form brýtur upp götuhliðina líkt og faðmur mót suðri enda eykst flatarmál gluggahliða og svala mót suðri margfalt á við hefðbundna framhlið randbyggðar sem liggur þétt samhliða við götu. Torgið sem myndast yrði án vafa góð viðbót inn í göturýmið við Grettisgötu, við það verður aðkoman að húsinu meira afgerandi og gönguleiðin leiðir forvitinn vegfaranda inn í innigarðinn, fólðu grænu vinina í borgarlandslaginu.

Útlit hússins í fyrirspurnaruppdráttum ber ekki merki um að hér sé um íbúðarhús að ræða, enda engar svalir sjáanlegar á tillögum. Í texta fyrirspurnaruppdráttanna er talað um samstarf listamanna um hönnun klæðninga á nýbyggingum og eru vonir bundnar við að það skili sér betur í frekari útfærslu hússins. Hér ætti að rísa sérstök bygging sem er í senn aðlaðandi og framandi sem byggir undir listrænt inntak reitsins.

Í tillögu stallast byggingin upp frá vesturs til austurs, reiknað er með að þremur hæðum næst Snorrabraut og fimm hæðum innst á lóðinni og á suðausturhorninu. Fimm hæðir þykir of mikið og eykur það óneitanlega skuggavarpið sem rýrir gæði innigarðsins. Hér þarf að huga að vel að gæðum innigarðsins ásamt dvalarsvæðum íbúa. Sjá neðangreint um dagsbirtu sól og skugga.

Svalagangar:

Samkvæmt tillögu eru aðkomuleiðir að íbúðum um svalaganga og tvö stigahús. Svalagangar hafa almennt séð þann ágalla að dagsbirtan úr norðri inn í íbúðir er mjög takmörkuð. Lagt er til að sleppa svalagöngum og fjölga stigahúsum þess í stað.

Íbúðir: Endanleg dýpt húskroppa þarf að rýna með hliðsjón af dagsbirtuskilyrðum innandyra. Ríka áherslu skal leggja á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum. Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta og skal það koma fram í skilmálum deiliskipulags. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir minnstu íbúðirnar svo framarlega sem þær snúa að sólríkri hlið.

Ekki er að sjá svalir á íbúðarhúsi á teikningum tillögu. Við nánari útfærslu skal hafa eftirfarandi í huga: Svalir skulu staðsettar með þeim hætti að ávallt sé hægt að sjá til himins út um þá glugga sem undir þeim eru. Ef það er ekki hægt (t.d. vegna of stuttrar vegalengdar til næsta húss) þarf að breyta þeim.

Til að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála að engin íbúðargerð megi vera umfram 35% af heildarfjölda íbúða og að samanlagður fjöldi 1-2 herbergja íbúða skuli vera hámark 50%. Meðalstærð birts flatarmáls íbúða skal ekki fara undir 85 m² og skulu þau viðmið koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð.

Skipulagsfulltrúi hvetur einnig til innbyggðs sveigjanleika í hönnun íbúða þannig að íbúar geti með einföldu móti breytt herbergjafjölda eftir þörfum.

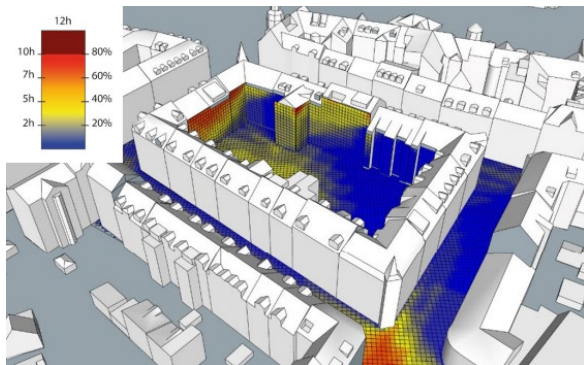
Dagsbirta, sól og skuggi

Tryggja þarf ákveðna stærð dvalarsvæðis fyrir íbúa hússins og sýna þarf fram á að þau séu skjólgóð og sólrík. Hafa skal eftirfarandi í huga við nánari útfærslu:

Skv. aðalskipulagi skal ennfremur gera ráð fyrir því að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á tímabilinu kl. 9.00-17.00 þann 1. maí. Í deiliskipulagsgerð skal sýna fram á að ákvæði þetta sé uppfyllt.

Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða og 5% af flatarmáli atvinnuhúsnæðisins. Dvalarsvæði skulu vera á lóðinni sjálfri (á jörðu niðri) en skipulagsfulltrúi getur heimilað það að hluti þess sé leystur með öðrum hætti, t.a.m. með þakverönd sem aðgengileg er öllum íbúum hússins. Slík lausn er þó ávallt samtal og metur skipulagsfulltrúi þær mótvægisáðgerðir sem lagðar eru til sérstaklega.

Með endanlegri tillögu þarf einnig að leggja fram **privítt skuggavarp á jafndægri sem sýnir hvernig sólin fellur á húshliðarnar**. Jafnframt þarf að leggja fram skuggavarp með endanlegri tillögu fyrir dagsetningar sýndar í töflu.



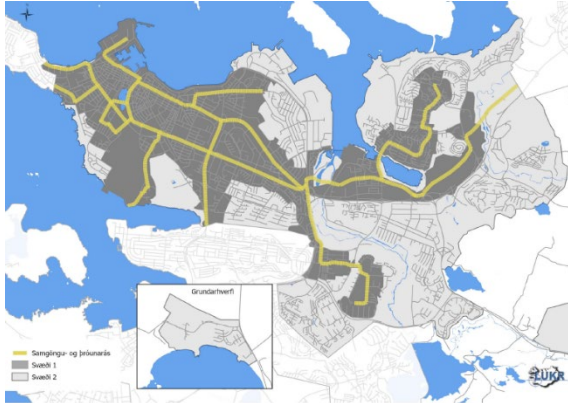
	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

Tafla um dagsetningar sól og skugga á dvalarsvæðum.

Mynd til vinstri sýnir dæmi um dagsbirtugreiningu á framhliðar húsa í miðbæ Árósa.

Samgöngur, bíla- og hjólastæði

Í tillögu er gert ráð fyrir bílakjallara. Vinna skal *samgöngumat* fyrir reitinn (sbr. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar) þar sem nálægð við almenningssamgöngur og möguleikar á samnýtingu bílastæða eru meðal annars skoðuð. Bílastæðafjöldi á lóð skal byggja á niðurstöðu samgöngumatsins og þá þarf að koma í ljós hvort bílakjallari sé heppilegasta lausnin fyrir lóðina.



Mynd. Afmörkun svæða 1 og 2.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI		(stæði/íbúð)				
Fjölbylli/sérbyili ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		
Námannaíbúðir ²	1-2 herbergi	0	0,2	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,4	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili ³	Míða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal með hverju sinni.					

Tafla. Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði.

Í bíla- og hjólastefnu Reykjavíkur „[Reglur um fjölda bíla- og hjólastæðastefnu í Reykjavík](#)“ er kröfum um fjölda bíla- og hjólastæða innan lóða, í Reykjavík lýst. Hverfið er hluti af svæði 1, Miðkjarna Reykjavíkur sem er svæði á samgöngu- og þróunarásum borgarinnar. Þar segir m.a.:

„Á þessu svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum (og þar með dregið úr eftirspurn eftir bílastæðum), en innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu), ásamt aðgengi að góðum almenningssamgöngum innan göngufjarlægðar. Þessir þættir, ásamt öflugum göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar stuðla að því að besti kosturinn er að ferðast með vistvænum ferðamáta.“

Niðurstaða

Innkoma Myndlistaskóla Reykjavíkur í þessu verkefni er það sem myndi hafa góð áhrif á þróun þessa svæðis. Blöndun og innihald núverandi húsa rímar vel við blöndun byggðar skv. AR 2040. Þá er jafnframt unnið með gott flæði og borgarrými á milli húsanna og sérstaklega jákvætt að sjá byggðina opnaða þvert á reit – frá Hlemmi að Grettisgötu.

Byggingarmassinn nýi við Grettisgötu er of mikill að umfangi, sérstaklega í hæð húss og þyrfti að endurskoða hann. En uppbrotið og þau rými sem hann gefur að Grettisgötu er jákvætt og því mætti skoða þetta form frekar, en draga þarf úr magni, og skoða sérstaklega skuggavarp og birtugreiningu á dvalarsvæði og nánasta umhverfi.

Að ofan sögðu þarf einnig að liggja fyrir heildarsamkomulag um uppbyggingu á reitnum áður en lengra er haldið.

„Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Umsögn skipulagsfulltrúa er ekki sjálfstæð stjórnvaldsákvörðun sem bindur enda á meðferð máls og veitir ekki heimild til framkvæmda.“

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.