

Borgarráð

Sýning um upphaf og þróun Reykjavíkur – og kaup á Aðalstræti 10

Lagt er til að borgarráð samþykki að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að ganga frá kaupum á Aðalstræti 10 af Minjavernd hf. Umsamið kaupverð er 260,5 m.kr. og skal koma af handbæru fé.

Þá er lagt til að borgarráð samþykki að verja 150 m.kr. af fjárfestingalið til að setja upp sýningu um Reykjavík enda sé slík sýning markmið þessara kaupa.

Jafnframt er lagt til að verja skuli 40 m.kr. af fjárfestingalið til breytinga á húsinu vegna aðgengis fyrir fatlaða og til að bæta salernisaðstöðu. Samanlögð fjárveiting af fjárfestingalið yrði því 190 m.kr. Þar af á þessu ári 55 m.kr og rúmast það innan gildandi fjárfestingaáætlunar.

Greinargerð

Hundrað ára afmæli fullveldis Íslands á næsta ári og nýlegir fornleifauppgreftir í hjarta borgarinnar sem hafa dýpkað og að sumu leyti breytt sýn á upphaf byggðar í Reykjavík gefa margþætt tilefni til að setja upp safn um upphaf, sögu og þróun Reykjavíkur frá landnámi til okkar dags. Tillagan gerir ráð fyrir að þetta verði að veruleika með fjármögnun slíkrar sýningar sem þróuð verði undir forystu Borgarsögusafns og kaupa á Aðalstræti 10, og tengdum byggingum, sem er eitt elsta hús borgarinnar.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hefur verið í viðræðum við Minjavernd hf. um kaup á eignum Minjaverndar að Aðalstræti 10 að frumkvæði Minjaverndar. Með samningi milli Reykjavíkurborgar og Minjaverndar dags. 7. febrúar 2005 voru Minjavernd hf. fengin full umráð fasteignarinnar Aðalstræti 10, matshluta 01 með kauprétti Reykjavíkurborgar og skyldi kaupverð vera kr. 30.0000.000.- miðað við byggingarvísitölu frá febrúar 2005. Uppreiknað á vísitölu júní 2017 er kaupverð kr. 65.150.335. Að baki hússins byggði Minjavernd síðan nýtt hús og tengibyggingu úr gleri sem tengir gamla húsið við það nýja. Undir nýja húsinu við Aðalstræti 10 er góður kjallari sem möguleiki er að tengja sýningarými Landnámssýningarinnar, sem er neðanjarðar, undir Aðalstræti 16. Steyptur veggur skilur þessi tvö rými að í dag, en við framkvæmdir á sínum tíma var gert ráð fyrir þeim framtíðarmöguleika að tengja rýmin og setja sýningu upp í húsunum við Aðalstræti 10.

Það er ljóst að með kaupunum skapast möguleikar á að koma þarna upp afar áhugaverðri sýningu um sögu og þróun Reykjavíkur í hjarta Kvosarinnar. Þessa nýju sýningu ásamt Landnámssýningunni mætti tengja sérstaklega við sögu og minjar í næsta nágrenni Aðalstrætis, svo sem Víkurgarðsins, en uppi eru hugmyndir um að gera honum betri skil í tengslum við uppbyggingu á Landsímareit. Á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs er unnið að hugmyndum um slíkt, m.a. í samvinnu við Minjastofnun. Jafnframt mun ný sýning verða

vettvangur til að miðla sögu og minjum sem nýlega hafa komið í ljós í miðborginni, s.s. á Alþingisreit og við Lækjargötu. Á þann hátt munu Landnámssýningin, hin nýja sýning og nærumhverfið mynda sterka heild og festa sig í sessi sem miðstöð minja og sögu Reykjavíkurborgar. Sjá meðfylgjandi minnisblað Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Afleiddur aukinn rekstrarkostnaður vegna þessara áforma eru 30 m.kr. og er gert ráð fyrir að á árinu 2018 verði tekið tillit til þriðjungs þessarar upphæðar (10 m.kr) en gert er ráð fyrir að sýningin opni í september 2018.

Aðilar hafa fengið tvo fasteignasala til að verðmeta viðbygginu og er mat þeirra krónur 290 m.kr. og 350 m.kr.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Minnisblað Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 15. ágúst 2017.

Verðmöt frá Eignamiðlun dags. 12. júlí 207 og Miklaborg dags. 13. júlí 2017.

Minnisblað til borgarstjóra

***Hugmyndir um sýningar
í húsunum við Aðalstræti 10
og tenging við umhverfið í elsta hluta borgarinnar***

Borgarsögusafn Reykjavíkur (BSS)

17. ágúst 2017



Borgarsögusafn Reykjavíkur
Reykjavík City Museum

Grandagarði 8 • 101 Reykjavík • Sími 411 6300
borgarsogusafn.is • borgarsogusafn@reykjavik.is



Efnisyfirlit

- 1. Inngangur**
- 2. Sögusýning – þróun Reykjavíkur (frá býli til borgar)**
- 3. Sýningarýmin**
- 4. Mögulegur kostnaður við gerð sýninga**
- 5. Rekstur – tekjur og gjöld**
- 6. Framkvæmdir**
- 7. Umhverfið – miðstöð sögu og minja**
- 8. Niðurstaða**

1. Inngangur

Aðalstrætið

Aðalstræti er elsta og tívmælalaust ein merkasta gata Reykjavíkur, en hún var að öllum líkindum hin upphaflega sjávargata frá landnámsbyggðinni í Kvosinni og síðan bændanna í Reykjavík. Þegar þéttbýli fór að myndast eftir 1750 voru fyrstu húsin sett niður við þessa gömlu götu, samkvæmt einföldu skipulagi. Nefndist hún eftir það ýmsum nöfnum, svo sem Hovedgaden, Adelgaden, Klubgaden eða Klúbbgata. Árið 1848 var henni formlega gefið nafnið Aðalstræti. Svipmót Aðalstrætis breyttist lítið fyrr en undir aldamótin 1900, með því að gömlu Innréttindahúsin voru þá tekin að týna tölunni og háreistari byggingar komu í kjölfarið.

Innréttindahúsin og Aðalstræti 10

Innréttindahúsin voru stofnaðar árið 1751 og hófu starfsemi í Reykjavík árið 1752, en jörðin var konungsjörð og var lögð til fyrirtækisins. Flest hús Innréttindahúsa voru reist við Aðalstræti. Fyrsta húsið sem var reist þar sem Aðalstræti 10 stendur nú, var reist árið 1752 sem dúkvefnaðarstofa Innréttindahúsa. Það hús brann 1764 og núverandi hús var reist á rústum þess og er elsta uppistandandi hús miðborgarinnar. Það er grindahús með múrsteini og hýsti ýmsa starfsemi fyrirtækisins, m.a. bókhaldara, klæðageymslu og lóskurð. Þar var einnig íbúð undirforstjóra Innréttindahúsa en húsið var nefnt „Kontor- og Magazinhús“. Er þetta eina hús Innréttindahúsa sem enn stendur, auk Viðeyjarstofu og –kirkju. Árið 1807 fékk biskup Íslands húsið til íbúðar og nefndis það þá „Biskupsstofa“. Jens Sigurðsson rektor Lærða skólans bjó í húsinu eftir miðja 19. öldina, síðar landlæknir og loks Matthías Johannessen kaupmaður, svo nokkrir séu nefndir. Húsinu var breytt í verslunarhúsnæði árið 1889 og árið 1926 hófst þar verslunarrekstur á vegum Silla og Valda, er störfuðu þar í um hálföld. Frá árinu 1984 hafa ýmsir veitingastaðir verið starfræktir í húsinu, meðal annars „Fógetinn“.

Endurgerðin á 21. öld

Árið 2001 hófust miklar framkvæmdir við Aðalstræti 10, sem miðuðu að því að færa gamla húsið til upprunalegs horfs. Að baki hússins var byggt nýtt hús og tengibygging úr gleri sem tengir gamla húsið við það nýja. Undir nýja húsinu við Aðalstræti 10 er góður kjallari sem tengist sýningarými Landnámssýningarinnar, sem er neðanjarðar, undir Aðalstræti 16. Steyptur veggur skilur þessi tvö rými að, en við framkvæmdir var gert ráð fyrir þeim framtíðarmöguleika að tengja rýmin og setja sýningu upp í húsunum við Aðalstræti 10. M.a. var gert ráð fyrir ýmsum tengingum, fyrir rafmagn og net, möguleikum á snyrtingum o.fl. Segja má að þegar sé til staðar ákveðinn grunnur að slíkri starfsemi í húsunum við Aðalstræti 10 og gerir það allar framkvæmdir mun einfaldari en ella.

2. Sögusýning – þróun Reykjavíkur (frá býli til borgar)

Elsta húsið við elstu götu Reykjavíkur hefur afar mikið sögulegt vægi – sem og tilfinningalegt gildi fyrir borgarbúa. BSS telur það því mikils virði að Reykjavíkurborg eigi elsta hús borgarinnar og að það væri gríðarlega mikill fengur í sögusýningu í húsunum við A10. Það myndi sýna metnað borgarinnar á sviði menningarstarfsemi og virðingu fyrir sögu borgarinnar, sem stendur einmitt á tímamótum mikilla breytinga í miðbænum. Sögusýning af þessu tagi væri jákvæð og þakklát viðbót við menningarstarf borgarinnar, ferðaþjónustu á svæðinu, lyftistöng fyrir mannlífið í Kvosinni og fyrir ásýn og ímynd þessarar elstu götu borgarinnar.

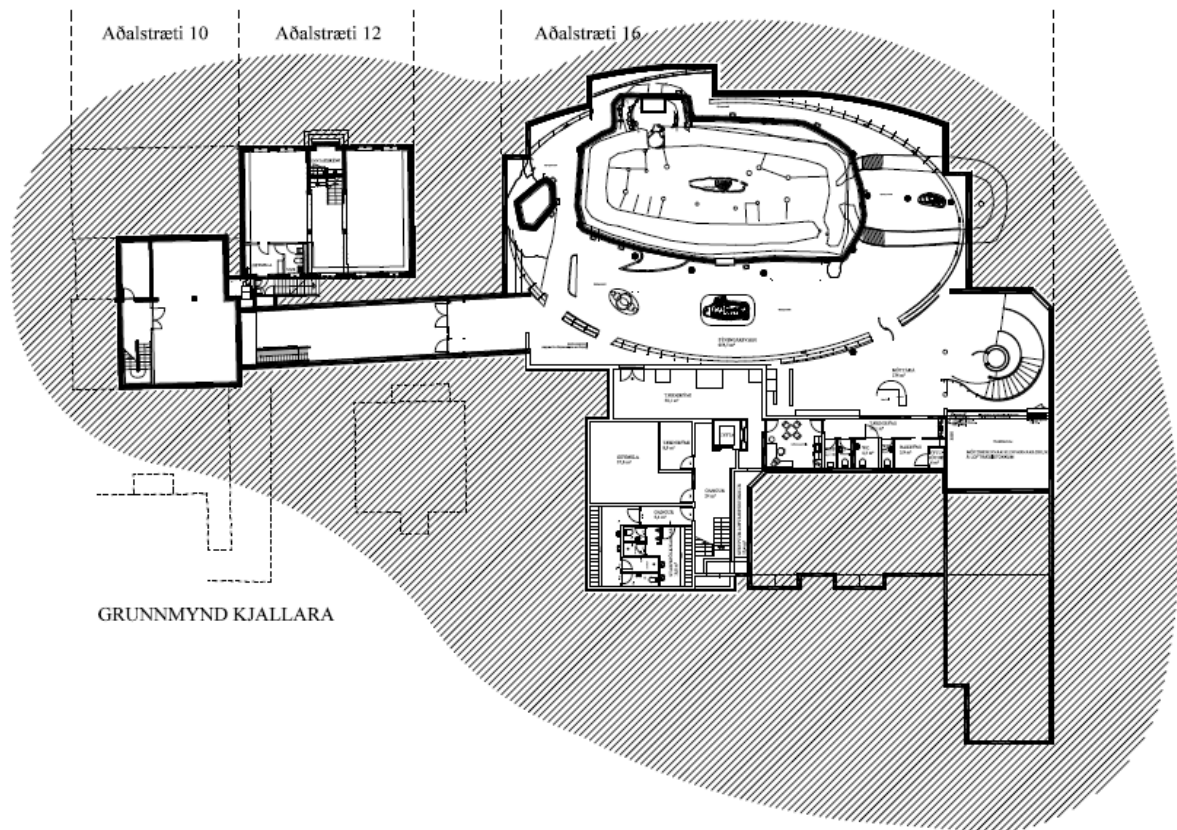
Það er álit BSS að slík sýning skuli vera tengd Landnámssýningunni og í eðlilegu framhaldi við hana hvað varðar miðlun og efnistöð. Þar með verður Aðalstrætið n.k. tímalína og á vissan hátt hið eiginlega Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Með þessari samtvinnun við Landnámssýninguna er mögulegt að samnýta vissa hluta starfseminnar þar og nýta þann meðbyr sem sú sýning hefur nú þegar og auka við og bæta miðlun á sögu Reykjavíkur til muna. Þess má geta, að með sífellt auknum gestafjölda til Reykjavíkur og á Landnámssýninguna, fer sú aðstaða að nálgast ákveðin þolmörk og því mun þessi hugmynd leysa ákveðinn vanda sem blasir við.

Lagt er til að í þessum rýmum sem um ræðir, verði settar upp afmarkaðar sýningar með skýra áherslu og frásögn. Það er engu að síður afar mikilvægt að þær nýju sýningar sem lagt er til að verði settar upp, séu í eðlilegu framhaldi við Landnámssýninguna, taki mið af efnistöfum hennar og framsetningu og þannig myndi allar sýningarnar eina heild – frásögn sem gesturinn fær auðveldlega skilið. Innihald sýninganna þarf að vera fræðilegt og byggt á nýjum rannsóknum, en engu að síður létt og aðgengilegt öllum. Áhersla skal vera á að sýna valda lykilgripi sem tengjast sögunni, sjónræna framsetningu (ljósmyndir og módel) og miðlun með gagnvirkum sýningarbúnaði. Huga þarf vel að öllu aðgengi við hönnun og frásögn og gera ráð fyrir börnum og skólahópum.

Lagt er til að öll vinna við sýningagerðina taki mið af þeirri sem fram fór við Landnámssýninguna, enda mun það skila sér í sýningu sem getur staðið sómasamlega árum saman, 15-20 ár, líkt og þar hefur reynst tilfellið. Þannig nýtist stofnkostnaður best.

3. Sýningarými (sjá teikningu)



- i. **Kjallararými undir A16 (núverandi Landnámssýning):** Lagt er til að Landnámssýningunni verði í fyrstu atrennu breytt sem minnst. Þó þarf að gera vissar ráðstafanir til þess að flæðið milli sýningarýmanna verði sem best og hugsanlega að endurnýja sýningarbúnað á ákveðnum svæðum. Færa þarf svokallaðan endurbyggingarskjá í hliðarrými sýningarinnar og taka niður léttan vegg til að opna sýningarrýmið í norður, í átt að undirgöngunum milli A10 og A16. Þetta eru tiltölulegar einfaldar aðgerðir.
- ii. **Gangur milli A16 og A10:** Lagt er til að þar verði n.k. framhald af Landnámssýningunni, þar sem efnið er nýjustu fornleifarannsóknir í Reykjavík. Þannig styrkist staða þessara sýninga, sem miðstöð Landnáms og fornleifarannsókna í Reykjavík. Á þessu svæði verður komið fyrir skápum með mikilvægum munum frá rannsóknunum á Alþingisreit, við Lækjargötu og Kirkjustræti og undir NASA – og sérstakur hluti helgaður Viðey. Söggunni verði einnig miðlað með gagnvirkum búnaði, snertiskjám og

hreyfimyndum. Þessi hluti sýningarinnar verður áþekkur því sem sjá má inni á Landnámssýningunni og eðlilegt framhald við hana. Gæta þarf að flæði um svæðið verði gott.

- iii. **Kjallari undir nýbyggingu A10:** Lagt er til að þar verði sýning sem fjallar um tímabilið eftir landnámsöld Lýkur (en það er nokkuð þögult tímabil í sögu Reykjavíkur) og upphaf þéttbýlis í Reykjavík á 18. öld, Innréttingatímenn. Þar verði til sýnis ýmsir munir sem komið hafa í ljós við fornleifarannsóknir á svæðinu, en einnig aðrar heimildir, eins og frumskjöl og teikningar. Árið 2011 var sett upp sýning í hliðarsal Landnámssýningar, í tilefni 300. árstíðar Skúla Magnússonar, svo ákveðinn grunnur er þegar til í þá sýningu. Í hluta kjallarans var gert ráð fyrir snyrtingum og lagt er til að þær verði settar upp, með áherslu á gott aðgengi.
- iv. **Jarðhæð nýbyggingar við A10:** Lagt er til að allt rýmið á jarðhæð nýbyggingarinnar við A10 verði helgað sýningu um þróun og skipulag Reykjavíkur á tímabilinu eftir miðja 18. öld, fram yfir brunann mikla árið 1915 og að skipulaginu 1927. Áhersla verður lögð á 19. aldar Reykjavík og sérstaklega fjallað um skipulagsmál og félagslega þróun í vaxandi bæ – sem síðar verður borg. Þarna verður og varpað ljósi á líf og störf íbúanna, með svipuðum áherslum og gert er á Landnámssýningunni. Þessari sögu verður miðlað með ákveðnum lykilgripum, en einnig vönduðum módelum¹ sem sýna þróun borgarinnar. Þá verður notast við gagnvirk yfirlitskort og þrívíddarteikningar, sem og annan gagnvirkan margmiðlunarbúnaði, svo sem *virtual reality* og *augmented reality*. Leitast verður við að þróa miðlunarbúnað sem gestir geta tekið með sér í eigin snjalltæki og tengir sýninguna við nærumhverfið, Aðalstrætið og Grjótaborpið. Gríðarlegt magn ljósmynda er til á BSS sem nýta má til að fjalla um þessa sögu og draga hana skýrt fram, með áherslu á sjónræna framsetningu.
- v. **Efri hæð eða ris nýbyggingar við A10:** Lagt er til að rýmið á efri hæð nýbyggingarinnar verði nýtt undir sérsýningar sem skipta má út með vissu millibili. Í fyrstu atrennu er lagt til að fjallað verði annars vegar um hernám Reykjavíkur og þær breytingar á þróun Reykjavíkur, sem áttu sér stað í kjölfar þess og hins vegar um skipulagshugmyndir 20. aldar, sem ekki urðu að veruleika. Árið 2010 var sett upp á Árbæjarsafni, sýning um stríðsárin, auk ljósmyndasýningar um hernámsdaginn (sem einmitt var í fremri stofum gamla hússins við A10), þá hefur nýlega komið út bók, byggð á rannsókn um skipulagsmál, svo segja má að til sé viss grunnur að báðum þessum sýningum.

¹ Í fórum BSS er til gagnvirkt módel sem sýnir brunann mikla árið 1915 og auk þess er mögulegt að fá afar vandað módel af Aðalstræti um aldamótin 1900.

- vi. **Jarðhæð gamla hússins við A10:** Lagt er til að rýmið á jarðhæð A10 verði inngangur á sýninguna og safnverslun, en hún verði jafnframt sýning á verslunarsögu Reykjavíkur og hafi sterk einkenni og verði í anda verslunar Silla og Valda sem var í húsinu. Mögulegt er að hafa einfalt kaffihús í hluta rýmisins, sem henta þessu litla rými og einföldum aðstæðum fyrir slíka þjónustu (en mjög einfalt eldhús er í einu rými hússins). Í vörslu Minjaverndar eru til innréttingar úr húsinu, sem rétt væri að nota við uppsetningu safnverslunarinnar.
- vii. **Ris gamla hússins við A10:** Brattur og þröngur stigi liggur upp í ris gamla hússins og snúið er að nýta það sem opið rými fyrir almenning. Lagt er til að þar verði lagerrými og önnur aðstaða sem tengist starfsemi og aðstaða fyrir starfsfólk.

4. Mögulegur kostnaður við gerð sýninga

Það er erfitt að meta kostnað við gerð allra sýninganna, en hér er varpað fram hugmyndum um nokkra helstu þætti.

Rannsókn og handrit: Líkt og fram hefur komið, er til ákveðinn grunnur að flestum efnispáttum sem nýta má og þróa frekar. Nýjar rannsóknir liggja fyrir um 18. öldina (Hrefna Róbertsdóttir), þróun Reykjavíkur í kjölfar hernámsins (Eggert Þór Bernharðsson) og skipulagsmál (Anna Dröfn Ágústsdóttir). Engu að síður kallar sýningagerðin á frekari rannsóknarvinnu og vinnu við handritsgerð. Gera má ráð fyrir að kostnaður við aðkeypta sérfræðivinnu gæti verið allt að 10.000.000 kr, auk vinnu sérfræðinga BSS.

Hönnunarvinna og ráðgjöf: Lagt er til að hönnun taki að ákveðnu marki mið af Landnámssýningunni, fyrst og fremst í kjallarárymum, en lagi sig svo að nýbyggingunni við A10. Þess þarf að gæta að sýningarnar myndi þó eina heild og gera má ráð fyrir að hönnunarvinna og ráðgjöf varðandi rýmin geti kostað allt að 10.000.000 kr.

Framleiðsla sýningarspjalda, texta og mynda: Gera má ráð fyrir kostnaði allt að 10.000.000 kr. fyrir þessa þætti.

Smíði sýningaskápa: Smíða þarf sérstaka skápa undir alla þá muni sem verða til sýnis og kalla á sérstakar aðstæður (svo sem varðandi hita- og rakajöfnun og öryggi). Gera má ráð fyrir að kostnaður við gerð sýningaskápa, auk veggja fyrir skjái, myndir og textaspjöld gæti verið um 20.000.000 kr.

Módel: BSS og Reykjavíkurborg eiga þegar einhver módel af hlutum miðborgarinnar, sem vel má nota við miðlun á sýningunni, auk þess sem afar fallett módel ef Aðalstræti býðst safninu (framleiðslukostnaður var 4.000.000 kr. á sínum tíma, svo

það gefur ákveðna verðhugmynd). Mögulega þarf að lagfæra eldri módel, hreinsa og mála og jafnvel bæta við ákveðnum hlutum. Gera má ráð fyrir kostnaði við módel, allt að 10.000.000 kr.

Lýsing: Stór hluti þess rýmis sem hér um ræðir er með mikilli birtu, stórum gluggum á veggjum og í lofti, of lítil birta er því ekki vandamál, nema síður sé. Hins vegar þarf að huga vel að birtustýringu og hanna hana sérstaklega m.t.t. sýningargerðarinnar. Þá kalla sýningarýmin í kjallara á sérstaka sýningalýsingu, svipaða og sjá má á Landnámssýningu. Gera má ráð fyrir kostnaði við sýningalýsingu og birtustjórnun, allt að 15.000.000 kr.

Margmiðlun: Þessi þáttur sýningargerðarinnar er stærstur og flóknastur og því afar erfitt að leggja mat á hann. Þá má segja að umfang margmiðlunar getir verið mjög teygjanlegt, eftir efni og aðstæðum. Hér er þó lagt til að margmiðlun verði nokkuð fyrirferðarmikil, líkt og á Landnámssýningunni og gróft mat er að kostnaður við það gæti verið allt að 50-80.000.000, að búnaði meðtöldum.

Heildarkostnaður við sýningargerðina gæti legið á bilinu 125.000-155.000 kr.

5. Rekstur – tekjur og gjöld

Landnámssýningin var opnuð vorið 2006 og frá þeim tíma hefur átt sér stað gríðarleg fjölgun gesta, ekki síst erlendra gesta og útlit er fyrir að sú þróun haldi áfram.

2011 – 27.462

2012 – 27.926

2013 – 36.858

2014 – 48.792

2015 – 61.841

2016 – 76.376

2017 – Áætlaður gestafjöldi er 80.000 (29.288 fyrstu 5 mánuði ársins)

Heildartekjur Landnámssýningarinnar árið 2016 voru um 103.000.000 kr. (tekjur af aðgangseyri voru 87.000.000 kr. og þar af 10.000.000 vegna handritasýningar. Tekjur af safnbúð voru um 16.000.000).

Ljóst er að tekjur Landnámssýningarinnar skipta gífurlega miklu máli fyrir rekstur Landnámssýningarinnar og Borgarsögusafns í heild. Verði af þessum hugmyndum má gera ráð fyrir auknum fjölda gesta á sýningarnar, en þó skal fara varlega í að áætla að um tvöföldun gesta verði að ræða, jafnvel þó sýningarýmið nánast tvöfaldist. Með áframhaldandi fjölgun ferðamanna til borgarinnar, má gera ráð fyrir að gestafjöldinn nái innan fárra missera 100.000 gesta markinu. Það er ekki auðvelt að spá í hver aukningin kunni að verða með tilkomu nýrra sýninga, en ekki er óeðlilegt að gefa sér þær forsendur að heildaraukning verði um 20% ofan á þá aukningu sem spár gera ráð fyrir á Landnámssýninguna eina og sér.

Tveir möguleikar eru í stöðunni varðandi gjaldtöku, annars vegar að selja inn í hvort sýningarými fyrir sig og bjóða jafnframt upp á sameiginlegan miða á sérkjörum og hins vegar einvörðungu miða sem gildir á allar sýningarnar. Hér er lagt til horft verði til þess að að sameiginlegur aðgangur verði seldur að öllum sýningunum, það er að segja einn miði fyrir allt safnið² og að verðið taki mið af því og hækki þar með nokkuð. Það þarf þó að skoða vel, m.t.t. þróunar síðustu mánuði í gestafjölda og tekjum, en vísendingar eru um að of hátt miðaverð geti dregið úr aðsókn.

Safnbúð og einföld veitingasala í gamla húsinu við A10 getur gefið mikla möguleika hvað varðar miðlun, þjónustu og tekjutækifæri. Áhersla er lögð á að búðin taki mið af sögu hússins og hafi ákveðinn sérkenni og verði jafnframt nokkurskonar sýning um verslunarsögu, sem gerir hana frábrugðna þeim verslunum sem finna má víða í miðborginni.

Til að áætla hugsanlega auknar tekjur með nýjum sýningum og safnbúð, þarf að uppreikna gestafjöldaspá, hugsanlega breyttan aðgangseyri og áhrif safnbúðar. Byggt á tölum fyrir árið 2017, má áætla að gestafjöldi yrði um 96.000 (20% auking)

Hér er gerð tilraun til að varpa ljósi á mögulega tekjuaukningu, byggt á áætluðum tölum fyrir árið 2017:

- Tekjur af aðgangseyri fyrir allt safnið (miði á 2.000 kr): 120.000.000 kr. Tekjur af núverandi sýningu eru áætlaðar 80 m.kr. og tekjuaukning þess vegna 40 m.kr. í aðgangseyri
- Tekjuaukning með nýrri safnverslun má ráðgera að verði sem samsvarar 30% aukningu miðað við núverandi verslun, eða samtals um 24.000.000 fyrir báðar safnbúðir.
- Samanlögð tekjuaukning vegna nýrrar sýningar 48.000.000 kr

Töluverðir möguleikar liggja í því að samnýta þá innviði sem þegar eru fyrir hendi á Landnámssýningunni, svo sem í mönnun, öryggismálum og öðrum rekstri. Þó verður að gera ráð fyrir að viðbót af þessari stærðargráðu kalli á aukinn rekstrarkostnað og mönnun. Gera má ráð fyrir að grunnrekstrarkostnaður við hinar nýju sýninga verði nokkuð nærri því sem er nú þegar á Landnámssýningunni (hiti, vatn, rafmagn, þrif, viðhald sýningar og húsnæðis – innri leiga og UTD ekki talin með), sem var um 9.000.000 árið 2016. Gert er ráð fyrir aukinni mönnun á nýju sýningunum og miðað er við 2,5 stöðugildi, sem er gróflega áætlað í heildina um 13.000.000 kr. á ársgrundvelli. Aukinn rekstrarkostnaður og mönnun, samtal 22.000.000 kr. á ári og því má gera ráð fyrir að fjárfestingin í heild verði nokkur ár að borga sig, enda gert ráð fyrir að sýningin standi uppi lengi, 15-20 ár.

² Nokkur reynsla fékkst af því að rukka inn á tvær sýningar, þegar handrit voru til sýnis í hliðarsal Landnámssýningar. Reynslan var sú að gestir nýttu sér í minna mæli en ráð var fyrir gert aðgang að báðum sýningum og meiri hluti gesta kaus eingöngu að sjá Landnámssýninguna.

6. Framkvæmdir

Það liggur fyrir að þau rými sem hér er rætt um, eru á vissan hátt tilbúin fyrir uppsetningu sýninga og kalla ekki á miklar framkvæmdir. Mikilvægt er þó að huga vel að aðgengismálum (sjá sérkafla) og öryggismálum, svo sem brunavarnir með eldhólfum, loftræstingu í kjallara og snyrtingum. Aðrar framkvæmdir, s.s. niðurtaka og uppsetning létttra veggja, lýsing, lagnavinna og frágangur ættu ekki að reynast umfangsmiklar eða flóknar.

Aðgengismál: Það er lykilatriði að huga vel að aðgengi um rýmið og því er lagt til að sunnan við nýbygginguna við A10 verði reist lyftuhús, sem tengir saman kjallarann, jarðhæð og ris nýbyggingarinnar við A10. Að sama skapi er lagt til að aðgengi frá Aðalstræti inn í gamla húsið við A10 verði bætt, þannig að hjólastólar komist þar inn. Eftir sem áður er aðgengi að jarðhæð nýbyggingarinnar frá Bröttugötu.

Helstu framkvæmdir sem BSS leggur til að SEA láti vinna:

- lyftuhús bak við nýbyggingu sem tengir kjallara, jarðhæð og ris þess. Þetta er langstærsti og flóknasti þátturinn í öllum framkvæmdum við húsið.
- aðgengi inn í gamla húsið frá Aðalstræti (rampur svipaður og sjá má við Aðalstræti 8).
- setja upp snyrtingar í hluta kjallara undir nýbyggingu við A10 (lagnir og dælurými eru til staðar).
- saga niður vegg á milli rýma í kjallara og taka niður létttra vegg í göngum milli A10 og A16.
- taka niður létttra vegg í við stigahús í kjallara nýbyggingar við A10 og setja handrið við stiga.
- taka niður létttra vegg í norðurhluta Landnámssýningar, til að bæta flæði milli rýma
- gera brunahólfun við milli gangs frá Landnámssýningu og kjallararýmis undir nýbyggingu við A10.
- fara yfir og bæta við (ef þörf krefur) nýlegt loftræstikerfi í kjallara, huga að brunalokum.

Nánari útlistun á framkvæmdakostnaði verður unnin af SEA.

7. Umhverfið – miðstöð sögu og minja

Samhliða nýrri sýningu um sögu Reykjavíkur og byggðapróun er rétt að líta til nærumhverfisins, það er að segja gamla Víkurgarðsins (Fógetagarðs) og Grjótaborpsins, en segja má að það sé einnig sögusvið borgarinnar. Uppi eru hugmyndir um að gera sögu og minjum í Víkurgarði hátt undir höfði og því er eðlilegt að hugsa alla þá framkvæmd samhliða sýningargerðinni í Aðalstræti 10. Þannig má sjá fyrir sér að sagan fléttist saman inni á sýningunum (í Aðalstræti 16 og Aðalstræti 10) og tengist minjum og miðlun í Víkurgarði og myndi þannig eina heild. Jafnframt er rétt að huga að tengingu við Grjótaborpið, sem segja má að feli í sér dýrmæta sögu og umhverfi. Jafnvel má tengja þessa hugmynd við Gröndalshús við Fischersund, sem er í eigu borgarinnar og hefur nýlega verið opnað eftir flutning frá Vesturgötu og mikla viðgerð. Þannig mun elsti hluti borgarinnar verða sannkölluð sögumiðja Reykjavíkur, þar sem menningarminjum borgarinnar er gert hátt undir höfði og sögunni miðlað á markvissan hátt.

8. Niðurstaða

BSS mælir með að af þessari hugmynd verði, að Reykjavíkurborg eigi þessi merkilegu hús og að í þeim verði sett upp sögusýning sem tengist Landnámssýningunni og varpi þar með ljósi á sögu Reykjavíkur frá býli til borgar – í Borgarsögusafni. Slík starfsemi er mikils virði á þessum stað í borginni, lyftistöng fyrir mannlífið og fyrir Aðalstræti og góð viðbót í ferðapjónustu á svæðinu.

Nokkur samlegð og ákveðið rekstrarhagræði felst í tengingunni við Landnámssýninguna og gera má ráð fyrir að gestafjöldi muni verða það mikill, að fjárfestingin geti borgað sig á líftíma grunnsýninganna, sem gæti verið 15-20 ár, ef vel er að verki staðið (sem er einungis lág prósentu af heildaraldri hússins, til að setja hlutina í ákveðið samhengi).

Þær hugmyndir sem hér hafa verið reifaðar eru að sjálf sögu ekki eini möguleikinn í sýningargerð í Aðalstræti 10. Margt annað gæti komið til greina bæði í efnisvali, efnistöku og miðlunarleiðum. Það þarf að skoða með góðum hópi fólks og gera má ráð fyrir að metnaðarfull sýning, af þeirri stærð og gerð sem hér er til umfjöllunar, taki nokkurn tíma í meðgöngu og vinnslu og mikilvægt er að hugsa sýningarnar einnig í tengslum við nærumhverfið, í elsta hluta borgarinnar – hinni sögulegu Reykjavík.

Verðmat

Aðalstræti 10

101 Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer.	Mhl.	Nh.	Nr. íb.	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál (íb. geymslu bílsk.)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
2002000	01	01	01	65.150.000	24.580.000	8.620.000	33.200.000	145,3	Timbur		1770

Undirritaður hefur að beiðni eiganda verðmetið húseignina Aðalstræti 10 í Reykjavík. Eignin var skoðuð 11. júlí 2017. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 145,3 fm að heildarflatarmáli.. Brunabótamat eignarinnar er kr. 65.150.000,-. Fasteignamat er kr. 33.200.000,-. Fastanúmer er 200-2000 og matshluti 01.01.01. Skráður eigandi er Minjavernd hf. kt. 700485-1039.

Húsið er timburhús og var reist árið 1762 og er elsta hús í miðbæ Reykjavíkur en það var byggt sem hluti af Innréttingum Skúla Magnússonar en er í daglegu tali hin síðari ár nefnt Fógetinn. Byggt var við húsið árið 2006 og er steypt nýbyggingin vestan megin við húsið húsið og glerskáli tengir húsin saman.

Húsin eru hvort um sig sjálfstæð eign í veðmálabókum en í verðmati þessu er eingöngu verið að meta upprunalega húsið.


Húsið hefur allt verið endurnýjað frá grunni. Húsið er tvilyft. Á neðri hæðinni er forstofa, tvö verslunarrými, kaffistofa, snyrting og bakrymi en úr því er gengið inn í glerskálann. Á efri hæðinni er hol og tvö herbergi. Stór og breiður hlaðinn skorsteinn setur sterkan svip á miðrymið.

Húsin tvö munu alltaf nýtast saman og gætu hentað undir ýmisskonar starfssemi t.d. veitingarhús.

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. **115.000.000,-** skrifað krónur eitthundrað og fimmtán milljónir 00/100

Reykjavík 12. júlí 2017


Kjartan Hallgeirsson löggiltur fasteignasali

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluforfa.

Verðmat

Aðalstræti 10

101 Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer.	Mhl.	Nh.	Nr.	ib.	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál (ib. geymslu bílsk.)	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
2286811	02	01	01		115.000.000	72.150.000	16.050.000	88.200.000	297,0	Tímbur		2006

Undirritaður hefur að beiðni eiganda verðmetið húseignina Aðalstræti 10 í Reykjavík. Eignin var skoðuð 11. júlí 2017. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 297 fm að heildarflatarmáli. Brunabótamat eignarinnar er kr. 115.000.000,-. Fasteignamat er kr. 88.200.000,-. Fastanúmer er 2286811 og matshluti 02.01.01. Skráður eigandi er Minjavernd hf. kt. 700485-0139.

Húsið er byggt árið 2006. Um ræðir viðbyggingu vestan megin við elsta hús í miðbæ Reykjavíkur. Glerskáli tengir húsin saman en þau eru hvor um sig sjálfstæð eign í veðmálabókum. Í verðmati þessu er eingöngu verið að meta nýbygginguna.

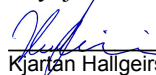
Í húsinu er opið rými á neðri hæðinni. Í kjallara eru gluggalaus rými og inntaksrými. Góð lofthæð. Kjallarinn er skráður 103,1 fm. Í risið er einn geimur. Á gólfum eru gólfborð. Gólf í kjallara er lakkað.

Húsin tvö munu alltaf nýtast saman og gætu hentað undir ýmisskonar starfssemi t.d. veitingarhús.

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 235.000.000,- skrifað krónur tvöhundruð þrjátíuogfimm miljónir oo/1oo.

Reykjavík


Kjartan Hallgeirsson B.Sc. löggiltur fasteignasali

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluforfa.

Verðmat

Aðalstræti 10

Samkvæmt beiðni Óla Jóns Hertervig f.h. Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar, hefur undirritaður, Þröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali verðmetið skrifstofu og verslunarhúsnæði við Aðalstræti 10 í Reykjavík. Þinglýstur eigandi eignarinnar er Minjavernd hf, kt: 700485-0139. Skoðun eignarinnar fór fram 10. júlí s.l. Viðstaddur skoðunina var Þorsteinn Bergsson starfsmaður hjá Minjavernd.

Nánari lýsing:

Á lóðinni við Aðalstræti 10 standa tvö hús en opið er á milli húsanna og geta húsin því nýst saman eða í sitthvoru lagi. Það hús sem stendur framur í lóðinni er samkv. Þjóðskrá Íslands byggt árið 1770 og er talið elsta hús í miðbæ Reykjavíkur. Húsið er allt endurgert á vandaðan hátt. Neðri hæð skiptist í tvær rúmgóðar skrifstofur, eldhús, baðherbergi og litla setustofu í miðrymi sem er með arinn. Skrifstofur að framanverðu hafa líka verið notaðar sem verslunarrými. Gengið er upp fallegan timburstiga á efri hæð þar sem eru tvær rúmgóðar skrifstofur ásamt setustofu í miðrymi. Húsið er samkv. Þjóðskrá Íslands skráð með fastanr. 200-2000. Skráð notkun er skrifstofa. Fasteignamat er kr. 33.200.000,- Brunabótamat er kr. 65.150.000,- Stærð samkv. Þjóðskrá Ísl. 145,3 m².

Bakhús er skráð með fastanr. 228-6811. Skráð notkun er verslun og er húsið byggt árið 2006. Fasteignamat er kr. 88.200.000,- Brunabótamat er kr. 115.000.000,- Húsið er skráð 297 m² og er á þremur hæðum. Í kjallara sem er gluggalaus eru geymslur og þjónusturými. Miðhæð hússins er opin og björt með mikilli lofthæð og fallegu parketi á gólfum. Efsta hæðin er einnig opin og björt með þakgluggum og fallegu parketi á gólfum.

Niðurstaða:

Húsin eru bæði glæsileg og geta nýst bæði saman eða í sitthvoru lagi. Húsin eru staðsett á mjög eftirsóttum stað í miðbæ Reykjavíkur. Áætlað markaðsverðmæti fasteignanna miðað við ástand fasteignamarkaðarins um þessar mundir og almenn greiðslukjör er kr. 290.000.000,- skrifað tvö hundruð ögnítíumilljónir 00/100 og miðast verðmatið við markaðsaðstæður í júlí 2017. Verðmæti framhússins er að mati matsmanns kr. 95.000.000,- og verðmæti bakhússins kr. 195.000.000,-

Reykjavík, 13. júlí 2017.



Þröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali