

Skúlagata 26 – Fyrihuguð hótél og íbúðabygging

Verkefnið er unnið að beiðni byggingafulltrúans í Reykjavík og fellst í að rýna hönnun fyrihugaðrar byggingar horni Skúlagötu og Vitastígs. Byggingin er hótél og sambyggt því íbúðhús skv. samþykktu deiliskipulagi unnið af teiknistofnunni Tark ehf. Byggingin er í samræmi við hið samþykkt skipulag og hönnuð af KRark arkitektum.

Fagrýnihópur er skipaður hönnuðum frá FAÍ og FÍLA, þeim Áslaugu Traustadóttur landslagsarkitekt FÍLA, Baldri Ó. Svavarssyni arkitekt FAÍ og Olgu Guðrúnu Sigfúsdóttur, arkitekt FAÍ.

Vinna fór þannig fram að haldinn var fundur með byggingafulltrúa og fulltrúum eigenda lóðarinnar þar sem farið var yfir fyrirliggjandi uppdrætti og þrívíddarmyndir af fyrirhuguðum húsum og önnur gögn. Því næst fundaði rýnihópurinn sérstaklega fjórum sinnum þ.e. þann 7. feb., 12. feb., 19. feb og loks 26.feb., þar sem farið var yfir gögn og hönnun. En auk þess vann hópurinn sjálfstætt milli funda.

Eftirfarandi er niðurstaða fagrýnihópsins.

Ásýnd

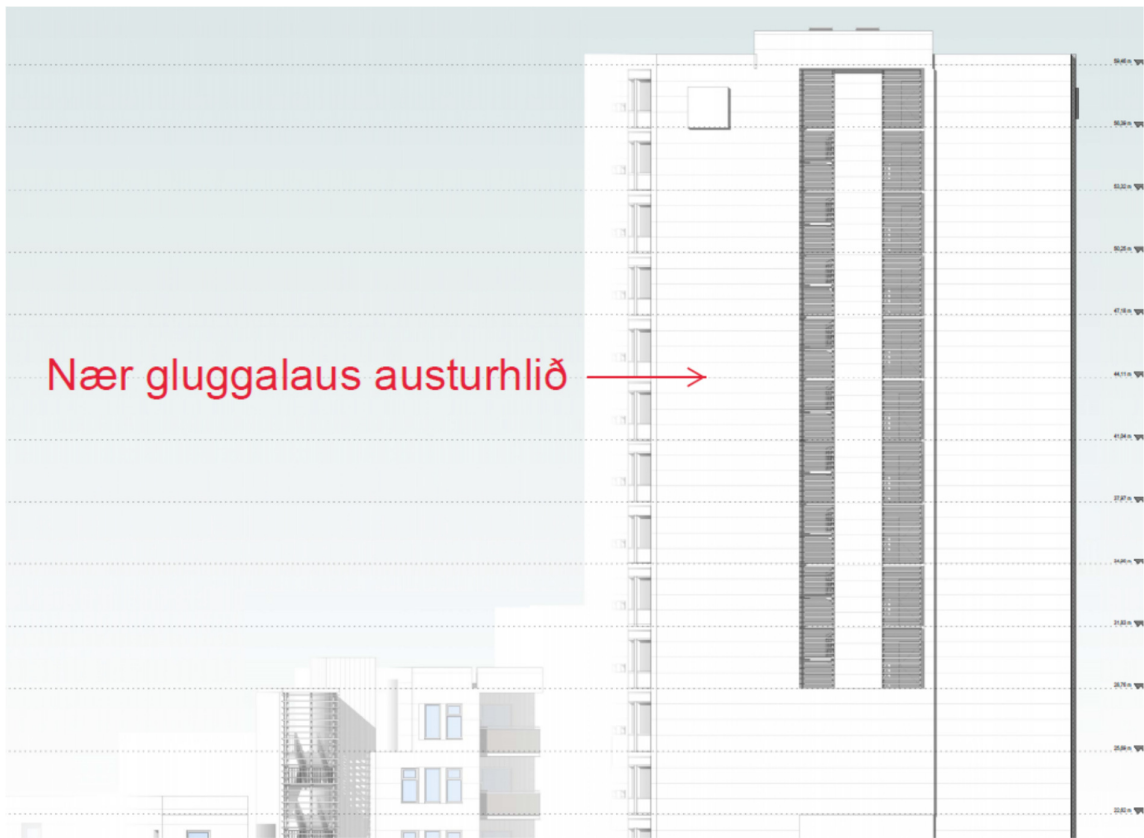
Fyrirhuguð bygging við Skúlagötu 26 verður mjög áberandi í borgarmyndinni og því mikilvægt að vel takist til.

Ásýnd byggingarinnar er í takti við væntingar sem deiliskipulag kallar fram og fylgir byggingin því, eins og gera má ráð fyrir. Ásýnd byggingarinnar þá turnsins sérstaklega virkar hins vegar ekki aðlaðandi í samburði við önnur háhýsi í nágrenninu að mati rýnenda. Neðri hluti byggingarinnar og íbúðahlutinn eru ágætlega leyst m.t.t. útlits og ásýndar en efri hluti hótelsins þ.e. turninn ofar 9. hæðar og upp úr er of einsletur og uppbot sáralítð nema þá á klæðningarflötum. Hér hefði þurft í deiliskipulagi að skilyrða frekar veigameira uppbot en aðeins það að heimila að hámarki 385 m² per hæð ofar 9. Hæð. Það hámark virðist hér nýtt til fulls frá 9. hæð og upp úr, án frekari stöllum eða afgerandi uppbrota t.a.m. á þakfleti. Aðrir turnar í götumyndinni eru allir brotnir upp með þakformi og stöllum. Austurhlið turnsins virkar fráhrindandi, dökk klæðning og nær gluggalaus hlið, líkt og hugmynd sé að byggja við þá hlið síðar meir - Sjá mynd 1.

Hægt væri að brjóta upp efri hluta byggingar til að „grenna“ ásýndina – t.d. með dökkum lit, en efri hlutinn er með ljósri klæðningu sem í raun ýkir hæð og breidd efsta hlutans.

Samkvæmt stökum teikningum, þ.e. norðurásýnd sýnir að turninn breiðkar eftir því sem ofar dregur. Ef það er reyndin er það ekki til bóta. -Sjá mynd 2

Ekki virðist hafa verið tekið tillit til ábendinga faghóps byggjanda hvað varðar uppbot byggingarinnar.



Mynd 1 – Austurhlið



Mynd 2 – Efri hluti norðurhlið

Vindstúdíur

Byggingin hefur verið skoðuð með tillit til vindálags og er vinnulag til eftirbreytni. Samkvæmt framlögðum gögnum hefur verið tekið tillit til þess með uppbroti klæðningarflata.

Ekki er hægt að finna vindstúdíur af austurhliðinni í gögnunum. Hópurinn hefur áhyggjur af því að uppbot klæðningarinnar sé ekki nægilegt til að koma í veg fyrir vindhviður sem geta myndast í bakgarðinum við Kex hostel.

Lóð og aðkoma

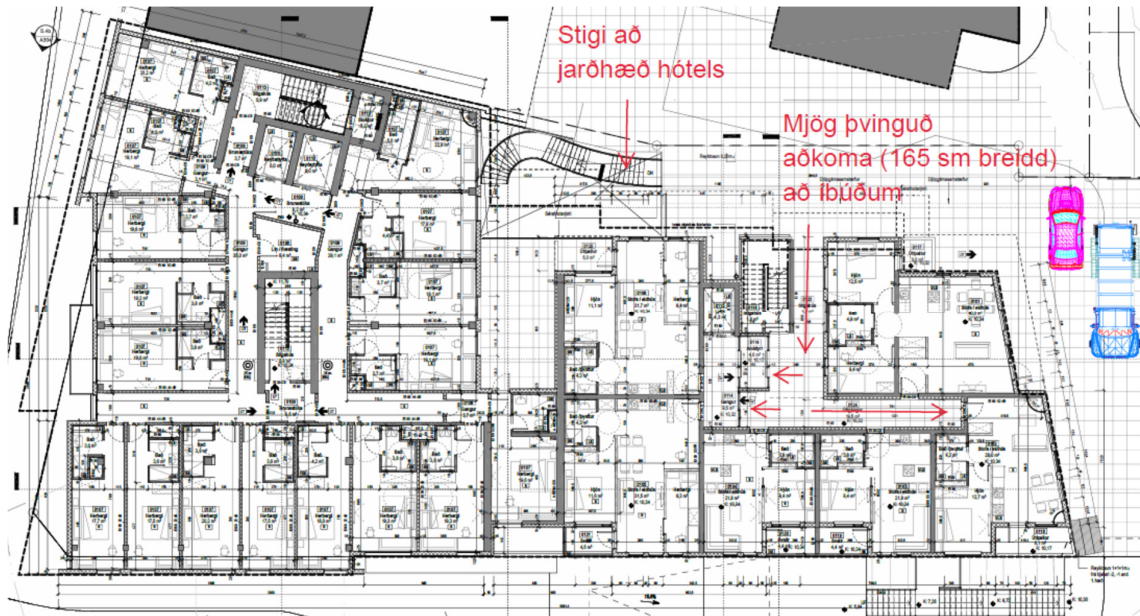
Aðalaðkoma að hótelinu er frá Skúlagötu. Þá er einnig aðkoma að móttöku- og veitingasal hótelsins bakatil (að sunnanverðu). Göngustígur liggur frá Laugarvegi í gegnum hverfið að inngangi að móttökusal hótelsins að sunnaverðu.

Aðalinngangur hótelsins er undirstrikaður með léttbyggðu skyggni borið uppi af súlum, nokkurs konar „trjám“. Trjáformið teygir sig einnig upp eftir hluta norðurhliðar byggingarinnar skv teikningum. Þetta gefur ásýnd og aðkomunni nokkurn léttleika. Vinna mætti með þetta form einnig við aðkomutröppur frá baklóð að sunnanverðu. Tröppurnar sem þar eru sýndar virka frekar ómarkvissar. Er lagt til, skv. teikningum, að þarna sé „listskeyting“ sem er jákvætt. Hugsanlega mætti gera tröppurnar að listaverki í sjálfum sér t.d. til samræmis við „trjáskúlptúra“ við inngang, en þetta þarf að útfæra betur í hönnun að mati hópsins.

Aðkoma að íbúðarhluta er um vistgötu sunnan við bygginguna og göngutenging þaðan niður að anddyri bakatil eins og áður er sagt. Vistagatan virkar ágætlega leyst skv teikningum, hellulögn með sama mynstri milli veggja gefur yfirbragð borgartorgs, um leið og gatan rúmar götutré og djúpgáma. Skv. deiliskipulagi eiga íbúðir á fyrstu hæð eiga sérafnotareiti á lóð. Teikningar af lóð eru á vinnslustigi, en svo virðist sem eingöngu ein íbúð muni njóta sérafnotareitar skv. grunnmynd af 1. hæð (íb 0101). Aðrar íbúðir, 0102 og 0106 virðast hafa „útíall“ á þaki bílakjallara sem eru engu stærri en svalir.

Inngangar í íbúðir og stigagang eru um útigang sem virkar mjög þröngur (1,65 m), langur, dimmur og vart boðlegur. -Sjá mynd 3

Innakstur í bílakjallara á að vera beint frá Vitastíg. Vitastígur en nokkuð brattur á þessum kafla en ekki er hægt að sjá að tekið hafi verið tillit til þess við hönnun byggingarinnar og er því innaksturinn nokkuð vandræðalegur og krefst lyftu í stað rampa. Tillaga að yfirbyggingu yfir innkeyrsluna þarf að skoða sérstaklega enda utan lóðar.



Mynd 3 – 2.hæð

Þaksvalir

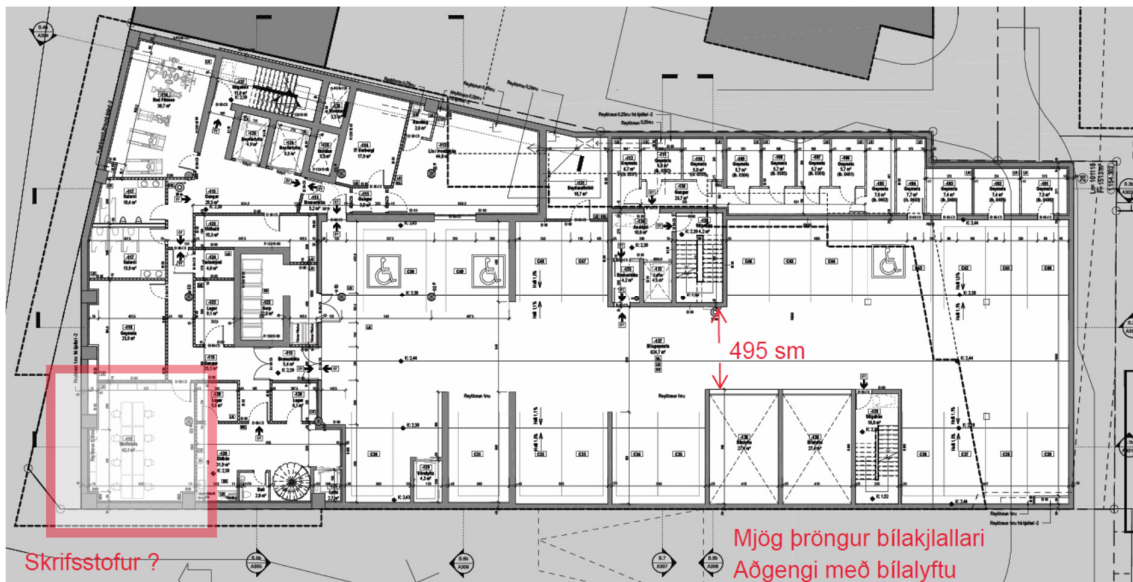
Þaksvalir þarf að skoða betur. Útfærsla á beði meðfram handriði/beði virkar mjög mjó (50 cm) og er hætta á að svona lítið moldarlag haldi t.d. illa raka. Þarf að fá úr því skorið hvað átt er við með 80 cm breidd skv. skilmálum í deiliskipulagi. Er hér um að ræða allt handriðið eða beðið sjálf? Þá þarf jafnframt að tryggja að handrið þar framan við standist hæðarkröfur byggingareglugerðar (120 m).

Skoða mætti að þaksvalir hafi sameiginlegt aðgengi á fleiri stöðum. Einnig má benda á að hér gefst tækifæri á að stækka glerfleti til að auka birtuflæðið inn á hótलगanginn.

Bílakjallari

Fyrirkomulag bílajakjallara sýnist varla ganga upp. Bílastæðin þurfa að vera breiðari þar sem akbraut er aðeins er 5.4 m breið á milli stæða á köflum. Stigahús og lyftuhús ganga langt inn í kjallarann og þrengja um of að akstursleiðum og beygjuradíus væntanlegra bifreiða sem þarna þurfa að komast um.

Beygjuás fyrir bíla úr lyftu er of þröngur og til efs að bílajakjallarinn gangi upp sem skildi fyrir þann skilgreinda fjölda bíla sem gefinn er upp – Sjá mynd 4



Mynd 4 – Bílakjallari -1

Hótel og innra fyrirkomulag

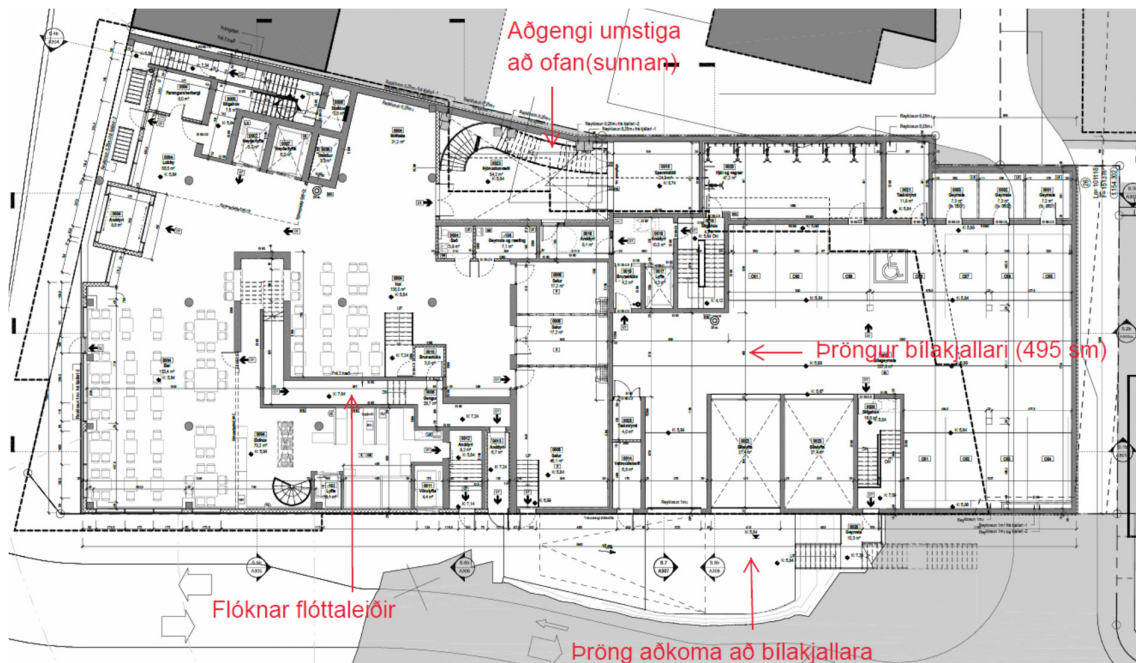
Anddyri og aðkoma er ágætlega leyst og tengingin við göngustíg að sunnan í gegnum móttöku að Skúlagötu mjög áhugaverð og skapar samfélagslega tengingu hótelgesta við aðra gesti og íbúa. Hins vegar þarf að bæta hönnun þessarar tengingar utanhúss sbr. kafla um lóð og aðkomu hér á undan.

Fyrirkomulag hótelrýma er leyst á hefðbundinn hátt. Hins vegar leikur vafi á að starfsrými og skrifstofur í kjallara gangi upp, en samkvæmt byggingarreglugerð eru slík rými ekki heimil til viðvarandi veru, þar sem engir gluggar eru á þessum rýmum.

Flóttaleiðir úr stigahúsum eru mjög flóknar á köflum t.a.m. á jarðhæð milli eldhúss og móttöku/lobbýs – Sjá mynd 5 hér á undan.

Skoða þarf tengsl salernis í eldhúsi í kjallara, en það opnast beint inn í starfsrými eldhússins. Einnig þyrfti að athuga betur hvað reglugerðir varðar í brunamálum lín- og þvottahúss. Innra fyrirkomulag hótelherbergis á suðvestur horni turnsins á 7. hæð, má einnig endurhugsa. Gengið er inn í hálfgerð anddyri eða gang og þaðan inn í hótelherbergið sjálft. Engir gluggar eru til suðurs, sem er falleg útsýnisátt. Stærð og staðsetning herbergisins gefur marga möguleika sem ekki eru nýttir.

Margt í lausnum grunnmynda orkar tvímælis og á stundum erfitt að átta sig á. Að mati hópsins líður hótelbyggingin fyrir það að reynt er að koma of mörgum herbergjum fyrir þarna.



Mynd 5 - Jarðhæð

Íbúðarhús

Aðkoma að íbúðum á jarðhæð frá austurhlið eins og áður segir. Aðkoman eru um langan og þröngan gang inn af þröngu sundi og vart boðleg að mati undirritaðra. Þessi aðkoma endurtekur sig svo um opin svalagang á efri hæðum. Aðgengi að lyftu og stigahúsi fyrir efri hæðir íbúðahlutans er um þetta þrönga sund og er gengið fram hjá svefnherbergisglugga íbúðar á jarðhæð, sem er í um 1,65 m frá aðalinngangi! - Sjá mynd 3 hér á undan.

Lyfta og stigahús að íbúðum efri hæða er ekki vel fyrir komið, þar sem stigi og lyfta eru í aðskildum rýmum og lyfta opnast beint inni brunastúku framan við íbúðir að sunnanverðu. Gera þarf sérstakar ráðstafnir varðandi frágang lyftu eigi hún að opnast á þennan hátt, en ekki að tilheyra sigahúsi eins og hér virðist lagt til. Mun betur færi á því að sameina stiga og lyftu í eitt rými, ekki síst m.t.t. öryggis- og brunavarna. Það má gagnrýna það að þetta sé „kalt“ stigahús þar sem það nær upp margar hæðir - Sjá mynd 3 hér á undan.

Grunnmyndir margra íbúðana liða fyrir það að reynt er gjörnýta hvern leyfðan fermeter. Þetta á t.d. við um íbúðir 0105 og 0106 á fyrstu hæð þar sem verið að reyna að koma fyrir viðbótar herbergi í stofu í annars ágætri 2ja herbergja íbúð.

Svalir úr íbúðunum sem snúa í norðaustur að hótélbyggingunni verða alltaf í skugga og vart nothæfar til annars til útloftunar.

Skoða mætti íbúðir á suðurenda 5. hæðar, þar sem minni íbúð hefur aðgang að litlum svölum til suðurs. Hins vegar er stærri íbúðin með einar svalir til vesturs og stórar þaksvalir til suðurs. Einkennilegt virðist að svalir minni íbúðarinnar eru staðsettar við hlið þaksvalanna. Spyrja má hver ástæðan fyrir því að þaksvalirnar geti ekki nýst báðum íbúðum? Eða jafnvel aðgengilegar öllum á hæðinni, sem myndi stuðla að félagslegum athöfnum. Einnig hvað varðar birtuflæði inn á svalagang. Sama er að segja um þaksvalirnar á 6. hæð. Hér væri tilvalið að hafa aðgengi fyrir báðar íbúðirnar.

