

Almennar upplýsingar:

Nafn THG Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2020-05-13-0025
Kennitala 4407032590
Heimilisfang FAXAFENI 9
Póstnúmer 109
Símanúmer 6992819
Netfang freyr@thg.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 4407032590
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang halldor@thg.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Landsímareitur

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Óskað er eftir breytingum á deiliskipulagi í nokkrum liðum. Frekari lýsing er í fyrirspurnarbréfi

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
fyrirspurn ǝ þar sem við
á

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn MB---Landsimalod---DSK-fyrirspurn---13-mai-2020.pdf
skjals

Lýsandi nafn
skjals
Minnisblad-vegna-skipulagsmala-a-Landssimareit---Icelandair-Group---17.3.2020.pdf

-
-

Landsímareitur

Fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu

13.5.2020

Varðar: Kvosin, Landsímareitur – breytingar á deiliskipulagi

Reykjavíkurborg er í stöðugri þróun og hefur miðbærinn tekið miklum breytingum undanfarin ár og enn eru miklar breytingar í framkvæmd sem ýta undir þörf á endurskoðun á nýtingu reita og lóða í Kvosinni. Dæmi um slíkar breytingar er mikil fjölgun á íbúðum og verslunarrými við Hafnartorg og Austurhöfn. Á sama tíma hefur orðið mikil aukning á atvinnu og skrifstofurými í Kvosinni og má þar helst telja skrifstofur Alþingis, Landsbankans og við Hafnartorg.

Þá hefur markaðsaðstæðum í ferðaþjónustu hrakað verulega vegna COVID-19 faraldurs sem ekki sér fyrir endann á, sem gerir það að verkum að tryggja þarf hagkvæmari einingar fyrir rekstur í geiranum þannig að hann fái þrífist. Með skynsamlegum útfærslum skipulags má bregðast við framangreindum breytingum, a.m.k. tímabundið, á sama tíma og bætt er við þjónustu gagnvart almenningi og stutt er við skipulagsmarkmið Reykjavíkurborgar.

Vegna framangreinds er óskað eftir breytingum á deiliskipulagi fyrir Landsímareit í nokkrum liðum:

1. Efri hæðir Thorvaldsensstræti 2, 3-4. Hæð. Fá leyfi fyrir gistirými (áður tekið neikvætt við fyrirspurn 12.7.19)
2. Stækkun og nýting á kjallara Thorvaldsensstrætis 6 (tekið jákvætt í fyrri fyrirspurn 12.7.19)
3. Efri hæðir Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4, fá leyfi fyrir gistirýmum eða hótélíbúðum.
4. Jarðhæð Thorvaldsensstrætis 6, breytt í eitt alrými fyrir viðburði og veitingarekstur.
5. Sólstofu fyrir setustofu og bar á 5. hæð á þaksvölum Thorvaldsensstrætis 6.

Liður 1:

Thorvaldsensstræti 2 – 3. Og 4. Hæð: Óskað er eftir að fá að nýta 3. og 4. hæð ofan við tónleika og ráðstefnusal fyrir hótélrekstur. Markaðsaðstæður ferðaþjónustu eru mjög slæmar og nauðsynlegt að bregðast við þannig að fyrirhugaður rekstur í einingunni fái þrífist. Með tímanum hefur komið í ljós að ekki þykir álitlegt að leigja út skrifstofur eða íbúðir ofan á tónleika og ráðstefnusal. Einnig er hótélstarfsemi á móti sundinu (Vallarstræti) og þykir lóðarhafa og leigutaka ekki forsendur til annars en að nýta þessar hæðir fyrir hótélgistingu. Með þessu er ekki verið að stækka starfsemi hótels á reitnum heldur færa til hótél fermetra til innbyrðis. Þá er einnig gert ráð fyrir að fá aðra rekstraraðila að rekstur verslunar á jarðhæð við Kirkjustræti og veitingastað við Austurvöll. Ekki er verið að óska eftir öðru er breytingu á starfsemi efri hæða hússins.

Samantekt á þessum breytingum í stærðum er að hótélið er að draga saman sinn rekstur um ca. 1.500 m² (kjallari Thorv.6, veitingastaðir, tónleika og ráðstefnusalur og verslanir) og óskar því eftir því að fá 650 m² á móti á 3. og 4. hæð ofan Nasa.

Liður 2:

Thorvaldsensstræti 6 – kjallari. Þá er óskað eftir að fá að nýta allan kjallarann undir nýbyggingu fyrir heilsulind og líkamsrækt. Fyrirhugað er að þjónustan yrði opin almenningi en engin slík þjónusta er í boði í Kvosinni eins og stendur. Þessi kjallari hefur þegar verið byggður skv. núgildandi skipulagi og er aðeins um að ræða breytingar á notkun fermetra í kjallara en skv. núgildandi skipulagi segir: „*Heimilt er að byggja kjallara undir húsum þar sem*

aðstæður leyfa og eru skilgreindir á uppdrætti. Stærðir bygginga eru sýndar í töflum á uppdrætti.“

Skýringarmynd – Snið:



Liður 2:
Almenningsrými í kjallara
fyrir hreyfi og heilsulind

Liður 1:
3-4. hæð gistirými

Fyrir breytingu

Deiliskipulagstillaga

Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Byggmagn. kjallari	Byggmagn. A-rými ofan	Byggmagn. B-rými ofan	Byggmagn. samt. ofan A-B rými	Nhl. ofanjarðar	Heildar- byggingarm	Nhl. allt	Hæðir	Aths.
Aðalstræti	7	Þjón./skrifst./íbúðir	303,7	303,7	900	80,0	980,0	3,2	1283,7	4,2	3-4	Núv. hús+nýbygg.
Vallarstræti	4	Þjón./skrifst./íbúðir	276,2	276,2	700	100,0	800,0	2,9	1076,2	2,9	3-4	Núv. hús+nýbygg.
Thorvaldsenstræti	2	Þjón./skrifst./íbúðir	2.527,8	1.715,0	9.857	150,0	10.007,0	4,0	11722,0	4,6	2-4	Núv. hús+nýbygg.
Thorvaldsenstræti	4, 6	Miðbæjarstarfsemi									6	Núv. hús+nýbygg.
Aðalstræti	11	Miðbæjarstarfsemi	566,0	542,6	2.551	X	2.551	4,5	3093,6	5,5	6	Öbreytt að mestu
Aðalstræti	9	Þjón./skrifst./íbúðir									5	Öbreytt
Samtals			3673,7	2837,5	14008,0		14.338,0	3,9	17.175,5	4,7		

Skýringar við töflur

X - ekki til upplýsingar um B rými í Aðalstræti 9

Eftir breytingu

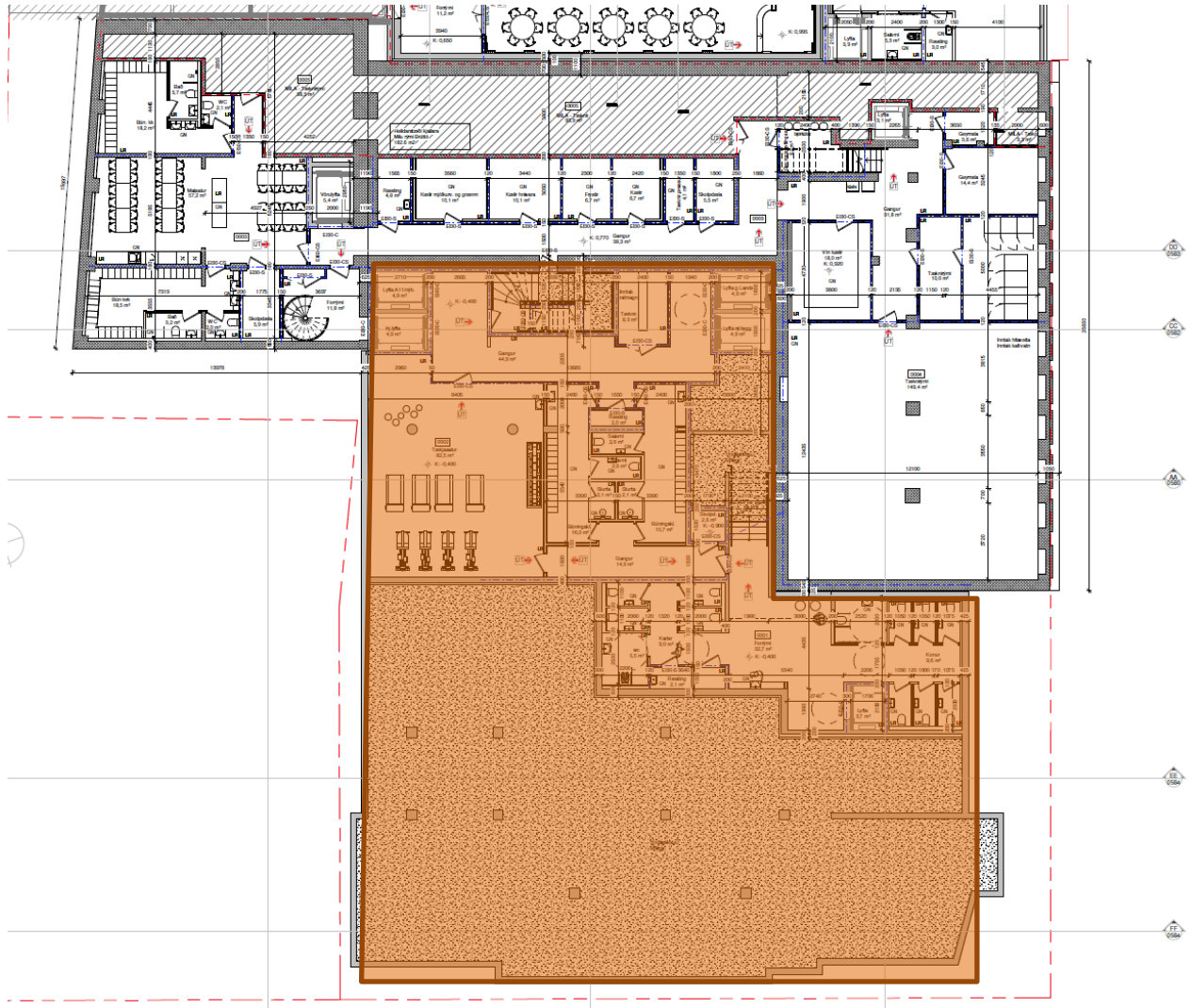
Deiliskipulagstillaga

Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Byggmagn. kjallari	Byggmagn. A-rými ofan	Byggmagn. B-rými ofan	Byggmagn. samt. ofan A-B rými	Nhl. ofanjarðar	Heildar- byggingarm	Nhl. allt	Hæðir	Aths.
Aðalstræti	7	Þjón./skrifst./íbúðir	303,7	303,7	900	80,0	980,0	3,2	1283,7	4,2	3-4	Núv. hús+nýbygg.
Vallarstræti	4	Þjón./skrifst./íbúðir	276,2	276,2	700	100,0	800,0	2,9	1076,2	2,9	3-4	Núv. hús+nýbygg.
Thorvaldsenstræti	2	Þjón./skrifst./íbúðir	2.527,8	2.155,0	9.857	150,0	10.007,0	4,0	12162,0	4,8	2-4	Núv. hús+nýbygg.
Thorvaldsenstræti	4, 6	Miðbæjarstarfsemi									6	Núv. hús+nýbygg.
Aðalstræti	11	Miðbæjarstarfsemi	566,0	542,6	2.551	X	2.551	4,5	3093,6	5,5	6	Öbreytt að mestu
Aðalstræti	9	Þjón./skrifst./íbúðir									5	Öbreytt
Samtals			3673,7	3277,5	14008,0		14.338,0	3,9	17.615,5	4,8		

Skýringar við töflur

X - ekki til upplýsingar um B rými í Aðalstræti 9

Skýringarmynd - grunnmynd kjallara:



Viðauki við þessa fyrirspurn er:

Minnisblað vegna skipulagsmála á Landsímareit – Icelandair Group – 17.3.2020

Í því minnisblaði er betur farið yfir alla liði og þeir rökstuddir vel af eigendum Landsímareits. Þá er það hagsmunamál eigenda að þessar breytingar verði jákvæðar fyrir bæði eigendur og borg þar sem þessi uppbygging mun hafa gífurlega jákvæð áhrif á miðborgina og auka við fjölbreytta starfsemi bæði í verslun, veitingum og menningarstarfi.

Tekið saman: Freyr Frostason, arkitekt - THG arkitektar

MINNISBLAÐ

Til Borgarstjóra

Frá Icelandair Group f.h. Icelandair Hotels og Lindarvatns

Dagsetning 17.3.2020

Efni Tillögur að breyttu skipulagi á Landssímareit

1. Inngangur

Minnisblað þetta er tekið saman vegna nýrra tillagna Icelandair Group hf. f.h. Flugleiðahótela ehf. (Icelandair Hotels) og Lindarvatns ehf. Tillögunum er ætlað að auka vægi almennings- og menningarrýma á Landssímareit á sama tíma og brugðist er við gjörbreyttum rekstrarskilyrðum í ferðaþjónustu. Fordæmalausar aðstæður í ferðaþjónustu gera það að verkum að gera þarf skynsamlegar breytingar á hönnun Landssímareits, á sama tíma og skipulagsmarkmið borgaryfirvalda eru höfð að leiðarljósi. Að öðrum kosti er hætt við því að rekstur á reitnum standi ekki undir sér til skamms og meðallangs tíma og jafnvel lengri tíma ef keðjuáhrif raska heildarsamhengi hönnunar og notagildis í húsunum á reitnum. Tillögur framkvæmdaaðila miða því að því að tryggja rekstrargrunn, auka viðspyrnu til lengri tíma á sama tíma og boðið er upp á fjölbreyttari þjónustu fyrir borgarbúa og gesti með áherslu á menningartengda starfsemi.

Lindarvatn er fasteignaþróunarfélag í helmingseigu Icelandair Group og eigandi fasteigna á Landssímareit. Icelandair Hotels er leigutaki og rekstraraðili á reitnum að framkvæmdum loknum. Verklok eru áætluð fyrir lok árs 2020.

2. Aðdragandi, forsaga og lærdómur úr fyrri verkefnum

Lindarvatn og Icelandair Hotels hafa átt náið og gott samstarf við skipulagsyfirvöld um uppbyggingaráform á Landssímareit. Á reitnum deila allir sem koma að málinu þeirri sýn að boðið sé upp á fjölbreytta og aðgengilega þjónustu með það fyrir augum að gera miðbæ Reykjavíkur að líflegum, áhugaverðum og eftirminnilegum áfangastað.

Icelandair Hotels hefur einnig átt samstarf við skipulagsyfirvöld um önnur þróunarverkefni, þ.e. á Hljómalindarreit við Hverfisgötu og Laugarveg, Marina við Mýrargötu og Konsúlat við Hafnarstræti. Á Hljómalindarreit er rekið hótél undir merkjum Canopy by Hilton auk verslana og íbúða. Við Mýrargötu er rekið hótél, veitingastaður og bar undir merkjum Icelandair Hotels. Við Hafnarstræti er rekið hótél, veitingahús og bar undir merkjum Curio Collection by Hilton.

Að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld var ráðist í uppbyggingu á Hljómalindarreit og voru gerð skilyrði um að verslanir í litlum leigurýmum yrðu á jarðhæðum. Var hugmyndin sú að samhliða gistirýmum yrði boðið upp á fjölbreytta þjónustu og starfsemi fyrir íbúa og gesti í miðbæ Reykjavíkur. Skyldi aðgengi að leigurýmum vera úr tveimur áttum til að auka flæði um Hljómalindarreit með það að markmiði að Hjartatorg yrði að vinsælum áfangastað fyrir gesti og gangandi. Framkvæmdum á hóteli lauk í júlí 2016. Því miður dróst framkvæmd á húsnæðinu sem staðsett

er við Klapparstíg 28 – 30 og sneri út í Hjartagarðinn fram í ágúst 2018. Markmið um að Hjartagarður yrði að líflegum viðkomustað gesta og gangandi raungerðust því miður ekki.

Að sama skapi var það gert að skilyrði að inngangar í verslanir sem staðsettar eru við Laugaveg 17 – 21 væru úr báðum áttum af torginu, eins og gert var við jarðhæð Hverfisgötu 32 – 34. Reynsla af rekstri rýma á Hljómalindarreit hefur því miður einkenst af erfiðleikum frá fyrsta degi. Mjög erfitt hefur reynst að fá leigutaka í verslunarrými og hefur þurft að ráðast í breytingar á rýmum, að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld, til að hverfa frá fyrri áforum og einfalda rekstrarskilyrði (eins og gert var í tilviki Skelfiskmarkaðarins). Þá standa rými enn auð, þrátt fyrir að Icelandair Hotels hafi boðið kjör undir markaðsvirði og jafnvel boðið afnot af þeim án endurgjalds.

Framkvæmdaaðilar vilja að auki góðfúslega benda á að langdregnar framkvæmdir á Hverfisgötu reyndust Icelandair Hotels afar erfiðar og kostnaðarsamar vegna ónógs aðgengis og erfiðleika með aðkomu aðfanga á Hljómalindarreit. Þá er frágangi lóðar og aðkomu við Marina enn ólokið, sem hefur haft mjög neikvæð áhrif á rekstur í einingunni. Á þetta er bent þar sem reynslan hefur kennt framkvæmdaaðilum að huga þurfi snemma að lóðafrágangi og skipuleggja slíkar framkvæmdir í tæka tíð. Tækifæri er til að forðast kostnað og óþægindi vegna þessa á Landssímareit, en slíkt er með öllu nauðsynlegt vegna þeirrar viðkvæmu stöðu sem blasir við rekstri á reitnum að framkvæmdum loknum. Er því óskað eftir liðsinni borgaryfirvalda til að forða óþarfa tjóni.

3. Landssímareitur: Núgildandi skipulag og breytingatillögur

Eins og fyrr greinir deila Lindarvatn og Icelandair Hotels þeirri sýn með skipulagsyfirvöldum um að Reykjavík sé og verði áhugaverður, aðlaðandi, aðgengilegur og eftirminnilegur áfangastaður, bæði fyrir íbúa og gesti borgarinnar. Má þar sem dæmi nefna samstöðu aðila um að endurbyggja NASA í Thorvaldsensstræti 2, sem verður afar þýðingarmikil viðbót í menningarflóru borgarbúa. Að fenginni reynslu og vegna breyttra aðstæðna telja framkvæmdaaðilar tilefni til að gera tvær breytingar á gildandi skipulagi til þess að styðja við þessi markmið.

Breytingatillögurnar miða að því að auka vægi almenningsrýma, bjóða upp á fjölbreyttari þjónustu, auka framboð á menningartengdum viðburðum og bæta notagildi Landssímareits fyrir borgarbúa og gesti þeirra. Samhliða þessu styrkja tillögurnar rekstrargrunn einingarinnar og tryggja samfellu í leigusambandi.

Skrifstofurými á efri hæðum í Thorvaldsensstræti 2

Samkvæmt núgildandi uppdráttum eru um 650 fermetrar af skrifstofurými skipulagðir á 3. og 4. hæð fyrir ofan NASA í Thorvaldsensstræti 2. Það liggur fyrir að Icelandair Hotels mun ekki nota skrifstofurnar undir eigin rekstur, þar sem félagið hefur þegar yfir nægu skrifstofurými að ráða. Leigutaka er heimilt að framleigja skrifstofurými til annars leigutaka en enginn sérinngangur er að rýmum, heldur er aðkoma í gegnum hótélanga í gamla Landssímahúsinu. Eru rýmin því einkar óhentug til framleigu.

Árið 2019 lauk framkvæmdum á Hafnartorgi. Á reitnum eru 6.500 fermetrar af skrifstofuhúsnæði, sem bættust við framboð á slíkum rýmum í miðbænum. Landsbankinn byggir nú nýjar höfuðstöðvar, sem eru um 16.500 fermetrar að stærð. Samkvæmt upplýsingum frá Landsbanka munu um 21.000 fermetrar af skrifstofurýmum losna í nokkrum byggingum í miðbænum. Landsbankinn áætlar að nýta sjálfur 10.000 fermetra af þeim 16.500 fermetrum sem eru í byggingu, en leigja út eða selja það sem eftir stendur, um 6.500 fermetra. Þá hefur Alþingi hafið framkvæmdir við 6.000 fermetra viðbyggingu undir skrifstofu fyrir eigin starfsemi. Má búast við að skrifstofur sem þingið hefur haft á leigu í Kvosinni losni þegar framkvæmdum lýkur.

Samtals eru því um 40.000 fermetrar að bætast við framboð af skrifstofuhúsnæði til sölu eða leigu yfir tiltölulega skammt tímabil. Samkvæmt upplýsingum frá Seðlabanka hefur verð á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu hækkað skarpt undanfarið á sama tíma og verðvísitala atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er komin töluvert yfir langtímaleitni. Þá benda leiðandi verðvísar, þ.e. fjöldi starfa, hagvaxtaspar o.fl. til þess að markaður með

atvinnuhúsnæði sé þegar orðinn mettaður. Telur Seðlabanki að þróun á þessum markaði sé orðinn sjálfstæður áhættuþáttur í framtíðarstöðu hagkerfisins.



Á aðaluppdráttum er gert ráð fyrir skrifstofurýmum á 3. og 4. hæð Thorvaldsensstrætis 2. Samkvæmt skipulagsskilmála er óheimilt að reka þar hótelfarþingi. Rýmin verða ekki nýtt af leigutaka og framleiga er óhentug, auk þess sem mikið framboð er af skrifstofurými í miðbæ.

Með vísan til þess að skrifstofuhúsnæði á Landssímareit sé óhentugt fyrir aðra rekstraraðila en Icelandair Hotels, sem hefur þegar yfir nægu slíku rými að ráða, auk þess sem hagræðsla benda til þess að markaður með slíkt húsnæði sé þegar að mettast, telja Lindarvatn og Icelandair Hotels ekki forsendur til rekstrar í þeim rýmum sem eru skipulögð sem skrifstofuhúsnæði á Landssímareit. Eins og sakir standa verða umrædd rými því ekki innréttuð umfram það sem þörf krefur til að hljóta lokaúttekt byggingarfulltrúa.

Í ljósi þessa er lögð til breyting á sérskilmála sem leggur bann við rekstri hótelfarþinga þar sem nú er gert ráð fyrir um 650 fermetrum af skrifstofurýmum á 3. og 4. hæð Thorvaldsensstrætis 2. Breytingartillögurnar miða að því að fækka óvirkum rýmum, styrkja rekstrargrunn, viðhalda samfelli í leigusambandi á milli framkvæmdaaðila og veita svigrúm til að bæta við þjónustu í öðrum rýmum með áherslu á menningartengd almenningsrými.

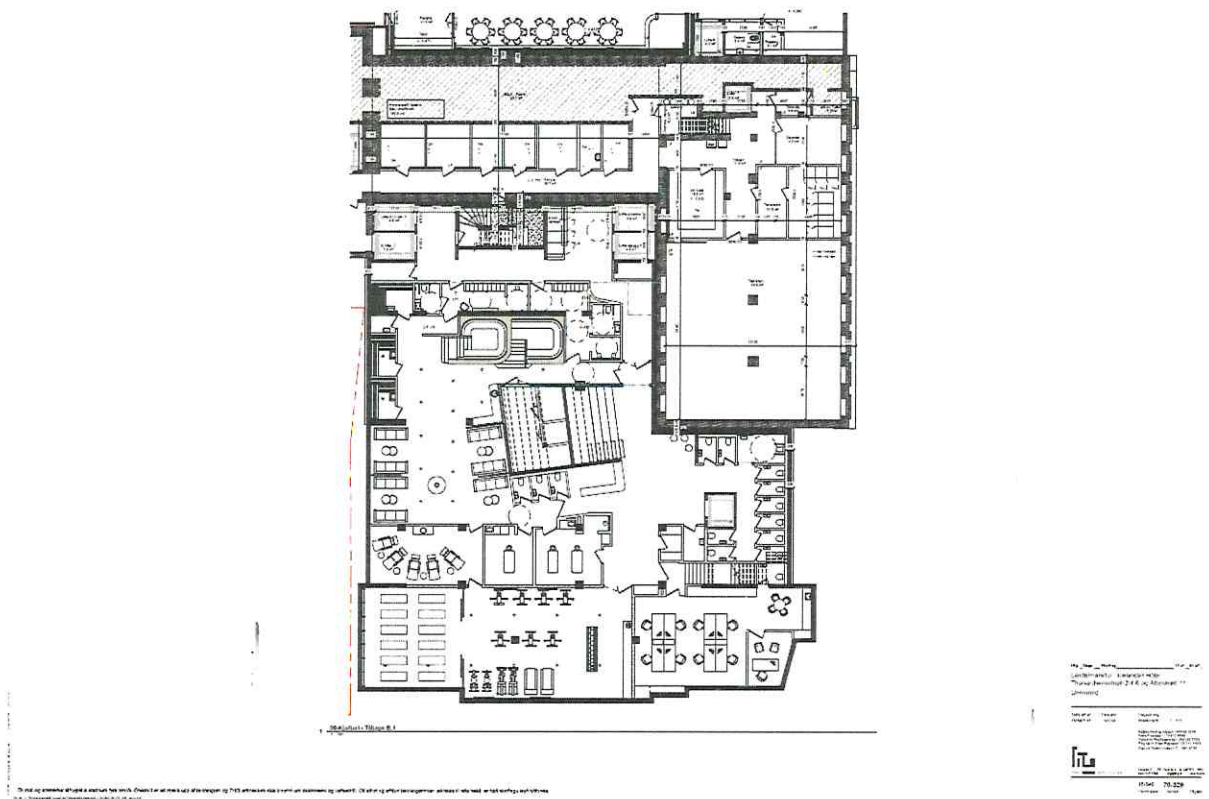
Framkvæmdaaðilar hafa þegar fengið svar við fyrirspurn um þetta skipulagsatriði frá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, sem dagsett er 12. júlí 2019. Samkvæmt tilvitnuðu svari er tekið neikvætt í tillöguna. Enginn rökstuðningur fylgdi þeirri afstöðu.

Breytingartillögur eru ekki til á uppdráttum að svo stöddu.

Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir fylltum kjallara í Thorvaldsensstræti 6. Engin not yrðu af rýminu miðað við núgildandi skipulag. Svæðið má sjá á meðfylgjandi grunnuppdrætti:



Á meðfylgjandi uppdrætti og myndum má sjá hönnunartillögur:



Móttökusvæði yfir í kjallara fyrir spa og líkamsrækt. Þjónustan yfir opin gestum hótelsins og almenningi í gegnum bókanir. Móttökusvæðið er staðsett þar sem komið er niður stiga eða með lyftu af jarðhæð.



Í spa er gert ráð fyrir setusvæði, meðferðarrýmum, næðiskössum. Boðið yrði upp á léttar veitingar og drykki..



Í spa er einnig gert ráð fyrir heitum potti, gufubaði og saunu.

4. Önnur atriði varðandi skipulag og áform framkvæmdaaðila

Auk framangreindra breytingatillagna vilja framkvæmdaaðilar upplýsa um aðrar hönnunartillögur sem eru á teikniborðinu og er ætlað að ná fram sömu markmiðum, þ.e. að auka við þjónustu og tryggja rekstrarskilyrði á Landssímareit.

Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4

Í núverandi skipulagi er gert ráð fyrir 17 íbúðum í Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4. Íbúðirnar eru flestar um 50 fermetrar, en nokkrar eru nær 30 fermetrum og ein um 80 fermetrar.

Byggingarkostnaður á Landssímareit er hár, ekki síst þar sem byggt er í og við friðuð hús. Þá er aðstaða mjög þröng sem hækkar byggingarkostnað frekar. Auk þess var kaupverð lóðarinnar hátt. Það er því ljóst að fermetraverð íbúðanna þarf að vera mjög hátt til að standa undir áföllnum kostnaði við verklok. Má því telja afar ólíklegt að íbúðirnar henti yngri kaupendum eða þeim sem leita að fyrstu eign, ekki síst ef efnahagsleg áhrif kórónaveiru verða veruleg eða langvarandi.

Yrði því líklega um tvo markhópa að ræða. Annars vegar eldri kaupendur með meiri fjárráð sem vilja búa miðsvæðis í litlum íbúðum án aukaherbergja. Framkvæmdaaðilar telja að þessi kaupendahópur sé ekki stór og má t.d. líta til

nýbyggingar í Tryggvagötu til móts við Exeter hótelið. Hins vegar efnameiri erlenda aðila sem vilja annað hvort kaupa til fjárfestinga eða eiga áningarstað á Íslandi. Framkvæmdaaðilar telja að þeir sem tilheyri þessum kaupendahóp vilji síður kaupa jafnlitlar eignir og raun ber vitni. Auk þess má velta því upp hvort æskilegt sé að stór hluti íbúa í einum kjarna séu í eigu slíkra kaupenda, enda þá tæplega líflegt um að litast í húsinu. Framkvæmdaaðilar telja sölumöguleika á íbúðunum því mjög takmarkaða.

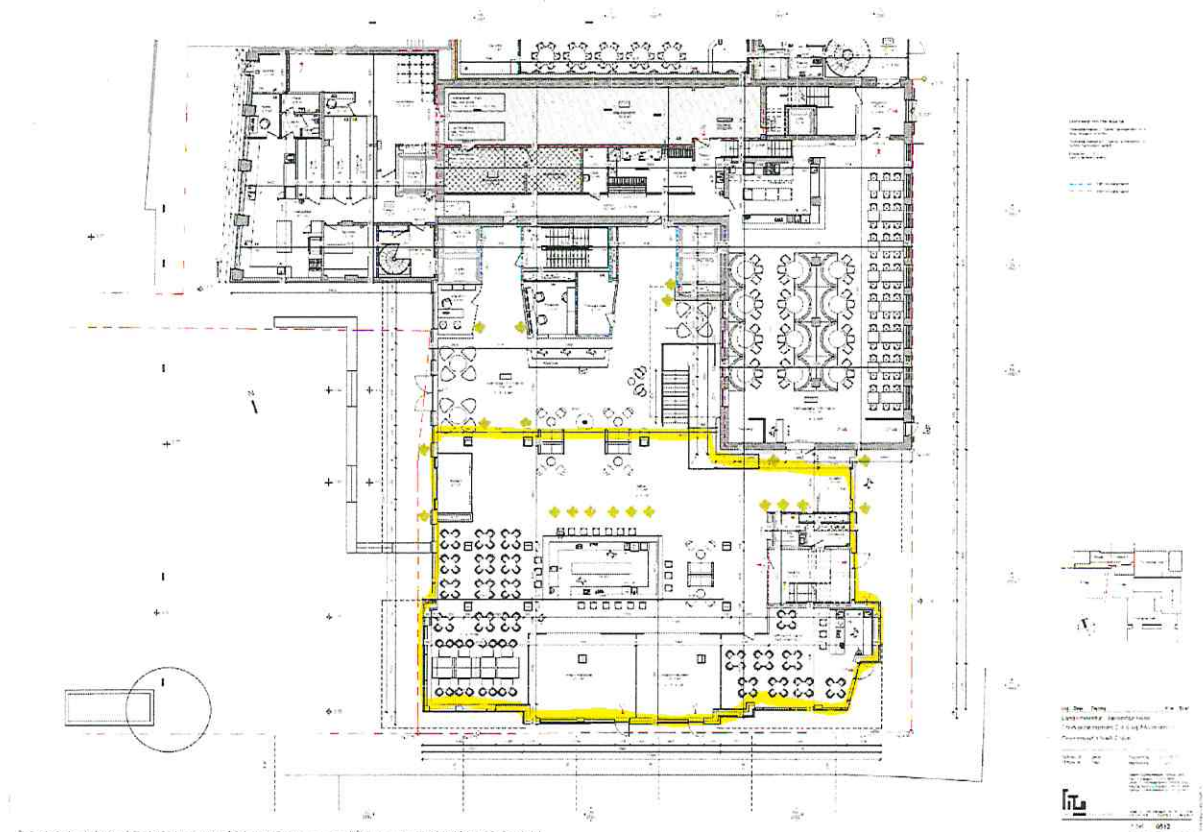
Við þetta má bæta að gert er ráð fyrir veitingastarfsemi með vínveitingaleyfi á jarðhæð Aðalstrætis 7. Það takmarkar möguleika á starfsemi þar að hafa íbúðir á næstu hæð fyrir ofan. Jafnframt hefur Ingólfstorg verið miðstöð viðburða og notað sem samkomustaður íbúa og gesta hluta úr ári, t.d. með skautasvelli og hljóðkerfi yfir jól og áramót, auk þess sem stór skjár og svið hefur verið sett upp í tengslum við íþróttaviðburði (t.d. EM í knattspyrnu). Íbúar gætu haft litla þolinmæði fyrir slíku beint fyrir utan svefnherbergisglugga. Myndu íbúðir því takmarka möguleika borgarinnar til að viðhalda líflegri menningarstarfsemi á Ingólfstorgi, eins og verið hefur.

Framkvæmdaaðilar telja það þjóna hagsmunum þeirra sem hlut eiga að máli að reisa hótélíbúðir í húsunum við Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4, í stað lítilla en dýrra íbúða. Hugmyndin miðar að því að fækka óvirkum rýmum, styrkja rekstrargrunn, viðhalda samfellu í leigusambandi á milli framkvæmdaaðila og veita svigrúm til að bæta við þjónustu í öðrum rýmum með áherslu á menningartenga starfsemi. Icelandair Hotels hefur lýst yfir áhuga að leigja íbúðirnar og gera að hótélíbúðum. Slíkar hótélíbúðir hafa gefið góða raun við Marina. Þær myndu auka sveigjanleika í rekstri, styrkja við rekstrargrunn leigutaka og í öðrum einingum á reitnum á sama tíma og hægt væri að auka við menningartengda starfsemi á Landssímareit og við Ingólfstorg.

Jarðhæð Thorvaldsensstrætis 6

Á jarðhæð Thorvaldsensstrætis 6 gerir skipulag ráð fyrir lifandi götuhliðum og almenningsrýmum. Framkvæmdaaðilar telja þetta skynsama nálgun og taka heilshugar undir mikilvægi þessa. Hins vegar telja framkvæmdaaðilar að gera megi breytingar á hönnun sem krefjast þó ekki breytinga á skipulagi, til þess að bjóða upp á fjölbreyttari starfsemi og aukið mannlíf með áherslu á menningartengda viðburði.

Núverandi hönnun gerir ráð fyrir litlum verslunum og stóru setusvæði fyrir hótélgesti. Er þannig um nokkuð hefðbundin rými í tengslum við hótélrekstur að ræða, þ.e. að þegar komið er inn á móttökusvæði séu t.d. litlar minja- eða skartgripaverslanir auk kaffihúss í grennd við innritunarsvæði. Leigutaka er heimilt að framleigja rými á jarðhæð í þágu þessa og hafa af því leigutekjur. Núgildandi hönnun í samræmi við framangreint má sjá á grunnuppdrætti:



Samkvæmt aðaluppdráttum er gert ráð fyrir verslunarrýmum á jarðhæð Thorvaldsensstrætis 6, sem hægt yrði að framleigja. Þess í stað vilja framkvæmdaaðilar útbúa fjölnota menningar- og viðburðarými, opið almenningi, auk kaffihúss.

Framkvæmdaaðilar telja, með vísan til fyrri reynslu, að erfitt geti reynst að finna hentuga leigutaka að rýmum, a.m.k. til lengri tíma. Auk þess sé þegar drjúgt framboð af leigurýmum undir sambærilega starfsemi og því bæti starfsemi þeirra litlu við að teknu tilliti til skipulagsmarkmiða eða þjónustu við borgarbúa. Engu að síður má vænta þess að leigutekjur verði af rýmum til lengri tíma.

Hönnunaráform framkvæmdaaðila miða að því að í stað drjúgs móttökusvæðis og lítilla verslana verði rýmið endurskilgreint og notað sem opið almenningsrými undir menningartengda viðburði. Áformin miða að fjölbreyttari starfsemi en annars væri. Yrði jarðhæðin þannig að aðráttarafl fyrir almenning og gesti miðbæjarins með listasýningum og menningartengdum viðburðum á borð við Listahátíð í Reykjavík, Hönnunarmars, Iceland Airwaves, Food & Fun o.p.h. en þess á milli undir ýmsar listasýningar og gallerý. Framkvæmdaaðilar telja raunar að um einstakt rými yrði að ræða í Reykjavík þar sem boðið yrði upp á fjölbreytta menningarstarfsemi og viðburði, opið öllum, án þess að beinlínis sé um að ræða safn eða lokaðan sal.

Jafnframt er mjög gott aðgengi að annarri afþreyingu og þjónustu á sama svæði, s.s. kaffihúsi, veitingastöðum, bar og að auki að spa ef tillögur um breytt skipulag þess efnis raungerast.

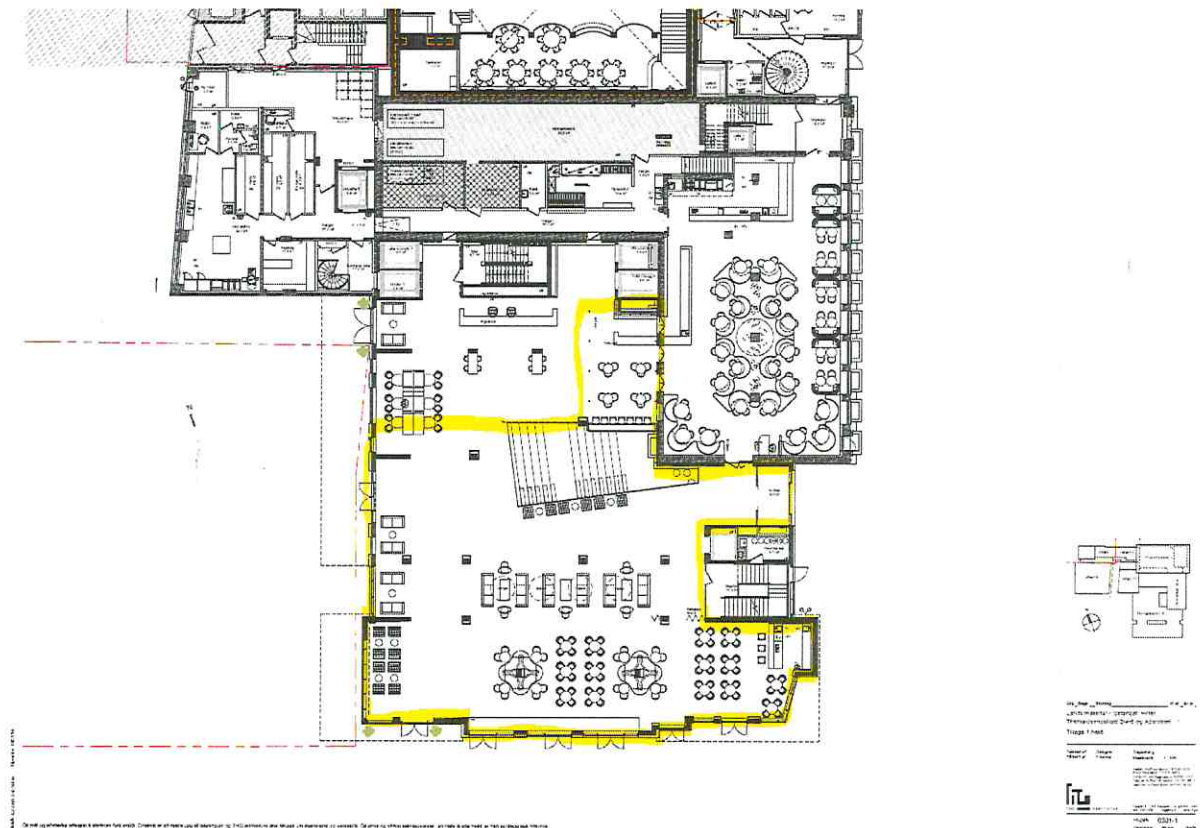
Hagsmunir leigutaka af breytingunni felast í því að auka aðráttarafl Landssímareits og gera hann eftirminnilegan fyrir gesti og gangandi. Helsti ókostur tillögunnar hvað varðar framkvæmdaaðila er sá að með henni þyrfti leigutaki að gefa eftir mögulegar leigutekjur af framleigu verslunarrýma á jarðhæð. Framkvæmdaaðilar telja þó að þrátt fyrir að menningartengt viðburðarými skili takmörkuðum tekjum með beinum hætti geti breytingin, samhliða öðrum sem

eru lagðar til í minnisblaði þessu, bætt rekstrargrunn til lengri tíma litið. Á sama tíma væri um áhugaverða viðbót að ræða við menningarflóru borgarbúa.

Á meðfylgjandi uppdrætti og mynd má sjá hvernig skipulagi innanhúss gæti verið háttað í slíku rými. Það athugist að borð og stólar á uppdrætti og mynd eru eingöngu til viðmiðunar:



Á myndinni er horft frá móttökusvæði yfir í viðburðatengt almennings- og menningarrými.

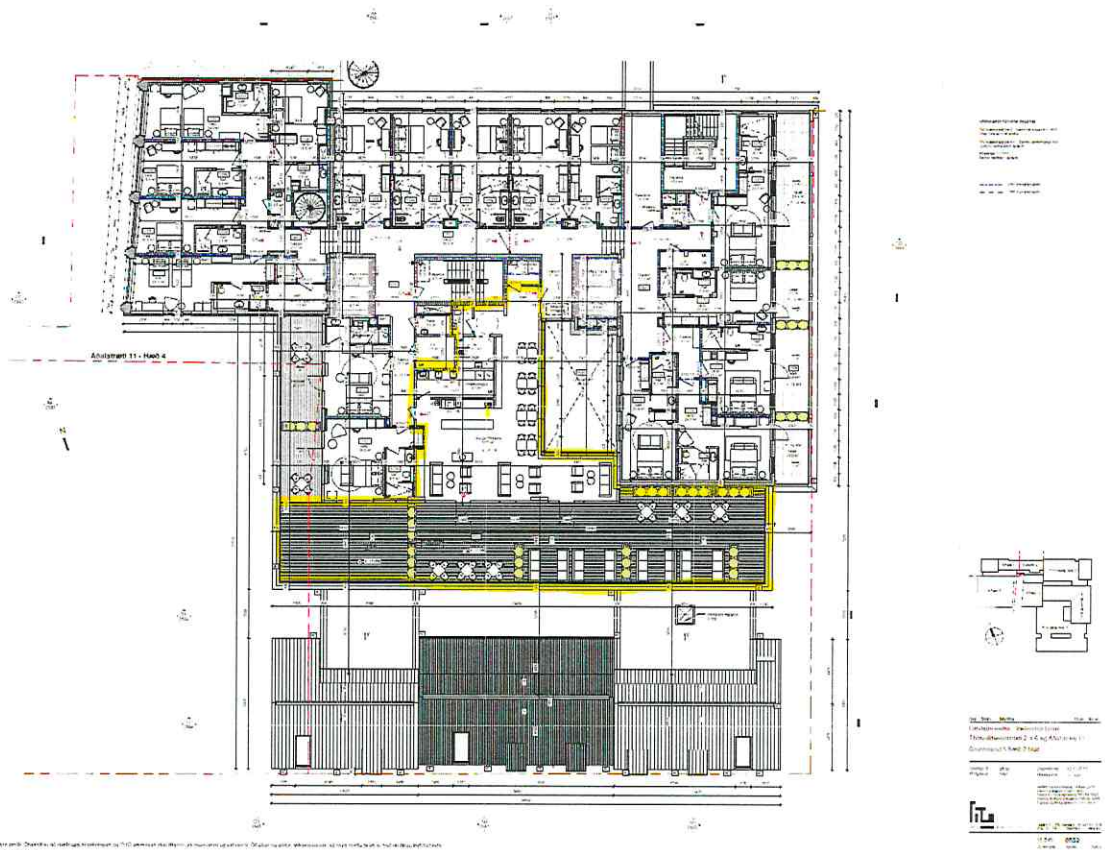


Samkvæmt tillögudrögum yrði móttökusvæði minnkað og smáar verslanir fjarlægðar, utan kaffihúss. Þess í stað yrði stærstur hluti jarðhæðar Thorvaldsensstrætis 6 nýttur sem fjölnota viðburða- og menningarrými, opið almenningi. Ætluð not væru einkum tengd lista- og menningarviðburðum í Reykjavík, s.s. Listahátíð í Reykjavík,

*Hönnunarmars, Food & Fun, Iceland Airwaves o.p.h. Þess á milli yrði rýmið nýtt undir listasýningar og gallery.
Áfram yrði litið kaffihús í suðausturhorni. Athugið að uppstilling innréttinga og húsgagna á teikningu er
eingöngu til viðmiðunar.*

Setusvæði og þaksvölur á 5. hæð og hluta af þaki Thorvaldsensstrætis 6

Á 5. hæð og hluta af þaki Thorvaldsensstrætis 6 er gert ráð fyrir setusvæði innandyrna og þaksvölum. Svæðið verður að óbreyttu opið hótélgestum, en lokað almenningi. Ókostir við nágildandi skipulag og hönnun eru einkum þeir að notagildi þaksvala er mjög árstíðabundið. Auk þess býður nágildandi hönnun ekki upp á að rýmin séu aðgengileg öðrum en hótélgestum. Er því að óbreyttu ekki um viðbót í þjónustu að ræða fyrir aðra en hótélgesti. Umrætt svæði má sjá á meðfylgjandi grunnuppdrætti:



*Samkvæmt aðaluppdráttum er gert ráð fyrir setusvæði innanhúss á 5. hæð og þaksvölum Thorvaldsensstrætis 6.
Rýmið yrði að óbreyttu notað fyrir hótélgesti og hópa sem sækja Landssímareit heim í tengslum við viðburði.*

Framkvæmdaaðilar íhuga því breytingu á hönnun svæðisins. Vegna veðurfars verður notagildi þaksvala, miðað við núverandi hönnun, fyrst og fremst bundið við sumar og fáeina góðviðrisdaga á öðrum árstíðum. Því hafa framkvæmdaaðilar til skoðunar að setja upp opnanlegt skýli á hluta af þaksvölum til að auka notagildi rýmanna og geta boðið fleiri en aðeins gestum eða sérstökum hópum aðgengi að rýmunum. Þannig mætti opna rýmin almenningi, en þaksvölurnar gætu orðið vinsæll áfangastaður fyrir gesti og gangandi. Fyrirhugað væri er að bjóða upp á léttar veitingar og drykki.

Á meðfylgjandi teikningu má sjá hönnunartillögur:



Á þaksvölum Thorvaldsensstrætis 6 miða tillögur að því að auka notagildi utan sumartíma, auk þess að bjóða upp á meiri þjónustu. Þá er gert ráð fyrir að hægt yrði að opna rýmin almenningi. Breytingin myndi felast í því að bæta við opnanlegu skjli á þaksvölir, sem sést á mynd.

Umrædd breyting myndi útheimta breytingu á deiliskipulagi. Framkvæmdaaðilar gera ekki slíka umsókn að svo stöddu en óska engu að síður eftir viðbrögðum borgaryfirvalda við hugmyndunum og útfærslu þeirra. Verði slík viðbrögð jákvæð má taka tillögurnar til frekari skoðunar.

5. Ábatagreining

Að mati framkvæmdaaðila fela breytingarnar í sér ábata fyrir alla sem hlut eiga að máli:

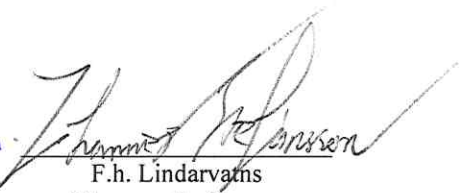
Hagsmunaaðili	Ábati
Reykjavíkurborg	Styður við markmið aðalskipulags um fjölbreyttara mannlíf í almenningsrymum, einkum á jarðhæðum. Býður upp á aukið framboð menningar- og viðburðarýma, án tilkostnaðar af hálfu borgarinnar. Nýtt kennileiti í Kvosinni með fjölbreyttri þjónustu.
Icelandair Hotels	Styrkir rekstrargrunn á Landssímareit. Eykur aðdráttarafl á reitnum, bætir ímynd einingarinnar og bætir í stuðning samstæðunnar við menningarstarfsemi.
Lindarvatn	Dregur úr líkum á rekstrarerfiðleikum leigutaka og tryggir samfellu í leigusambandi.
Almenningur	Aðgengi að fjölbreyttara mannlífi í miðbæ. Aukið framboð af menningartengdum viðburðum. Fjölbreyttara framboð þjónustu. Nýr og spennandi áfangastaður.

6. Samantekt

Framkvæmdaaðilar hafa mótað nýjar hugmyndir um nýtingu á kjallara, jarðhæð 5. hæð og þaksvölum Thorvaldsensstrætis 6 og á efri hæðum í Thorvaldsensstræti 2. Hugmyndirnar fela í sér aukið framboð á rýmum undir fjölbreytta menningartengda starfsemi, sem yrðu opin almenningi, auk fjölbreyttari þjónustu. Á sama tíma er rekstrargrunnur á Landssímareit styrktur, einkum með breytingum á notum 3. og 4. hæðar Thorvaldsensstrætis 2. Hugmyndirnar falla vel að markmiðum í aðalskipulagi og þjóna vel hagsmunum þeirra sem hlut eiga að máli. Þá hafa aðstæður í ferðaþjónustu gjörbreytt og því nauðsynlegt að bregðast við með þeim hætti sem hægt er.

Framkvæmdaaðilar óska eftir liðsinni skipulagsyfirlit til að láta hugmyndirnar verða að veruleika og eru tilbúin til frekara samstarfs og viðræðna um útfærslur og hönnun þar sem markmiðið er að tvinna saman hagsmuni allra og bregðast við fyrirsjáanlegum þrengingum. Þá verða frekari kynningar eða upplýsingar um umræddar tillögur góðfúslega veittar.

Virðingarfyllst,

		
F.h. Icelandair Group Bogi Nils Bogason	F.h. Flugleiðahótela Magna Þórey Hjálmsdóttir	F.h. Lindarvatns Jóhannes Stefánsson

Jóhannes Stefánsson
Lindarvatn
Reykjavíkurlflugvelli
101 Reykjavík

Reykjavík, 3.7.2020

Varðar: Hljóðeinangrun NASA salar

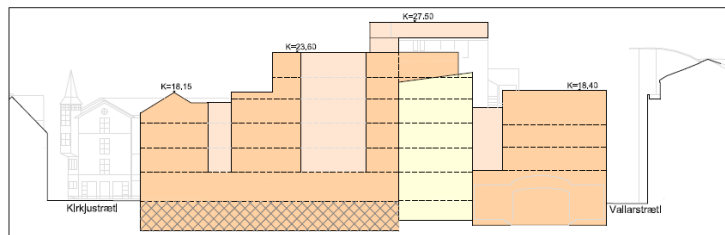
EFLA hefur verið ráðgefandi við útfærslu á hljóðeinangrun og hljómburði við endurnýjaðan tónlistarsal NASA. Hönnun, efnisval og einangrun hefur miðað að því að draga úr hættu á ónæði vegna notkunar salarins. Í þá veru hefur tónlistarsalurinn t.d. verið byggður með sk. box-í-box lausn þar sem salurinn sjálfur er steptur inn í ytra byrði og þannig notast við tvöfalt steypulag í þágu hljóðeinangrunar. Á milli steypulaga er notast við hljóðeinangrandi lausnir. Auk þessa hefur EFLA verið arkitektum til halds og traust við hönnun hljóðvistar og hljóðeinangrunar að öðru leyti. Öllum þessum atriðum er ætlað að bæta hljóðvist í gistirýmum og öðrum nærliggjandi rýmum og svæðum vegna notkunar á NASA salnum.


Ólafur Danielsson



Varðar: Kvosin, Landsímareitur, (fsp) breyting á deiliskipulagi

Skoðuð var fyrirspurn THG Arkitekta ehf. dags. 13. maí 2020 ásamt greinargerð dags. 13. maí 2020 um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar, Landsímareits sem felst í að heimilt verði að vera með gististað á 3 og 4 hæð hússins að Thorvaldsensstræti 2, stækka og breyta nýtingu á kjallara hússins að Thorvaldsensstræti 6 ásamt því að breyta jarðhæð í eitt alrými fyrir viðburði og veitingarekstur, vera með gististað eða hótélíbúðir á efri hæðum húsanna að Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4 og gera sólstofu fyrir setustofu og bar á 5. hæð á þaksvölum Thorvaldsenstrætis 5. Einnig er lagt fram minnisblað Icelandair Group f.h. Icelandair Hotels og Lindarvatns dags. 17. mars 2020 og bréf Eflu varðandi hljóðeinangrun NASA salar dags. 3. júlí 2020.



Skipulagsleg staða: Lóðin er á miðborgarsvæði M1a samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Fyrir liggur deiliskipulag fyrir reitinn „Landsímareitur“ samþykkt í borgarráði 25.07.2013, deiliskipulag þetta var breyting á deiliskipulagi Kvosarinnar frá 1987. Í deiliskipulagi eru m.a. settir fram byggingarreitir, hámarkshæðir og fjölbættir skilmálar um uppbyggingarheimildir á reitnum. Þann 8.11.2017 og 30.01.2019 var samþykkt breyting á deiliskipulagi fyrir reitinn.

Í skilmálum deiliskipulagsins segir um kjallara og nýtingu 3. og 4. hæða aðlægt Vallarstræti:

- **Byggingareitir:** Heimilt er að byggja kjallara undir húsum þar sem aðstæður leyfa og eru skilgreindir á uppdrætti. Stærðir bygginga/kjallara eru sýndar í töflum á uppdrætti.
- **Landnotkun/notkunarheimildir:** Á efri hæðum húsa sem liggja að Vallarstræti er gert ráð fyrir þjónustuhúsnæði, skrifstofum eða íbúðum. Ekki er heimilt að hafa hótelfarfsemi í húsum aðliggjandi Vallarstræti.

Eldri fyrirspurn: Sumarið 2019 var fjallað um og tekin afstað til sambærilegs erindis þar sem óskað var eftir að auka byggingarmagn í kjallara um ca 440 m² og að heimilt verði að nýta efri hæðir húss aðlægt Vallarstræti fyrir gistiherbergi, *afgreiðslan var:*



„Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. júlí 2019 samþykkt.“

Niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa dags 12.07.19: Tekið er jákvætt í að deiliskipulagi verði breytt hvað varðar kjallara stærð og nýtingu, en ekki nýtingu húsa aðlægt Vallarstræti.

Lóðarhafi lætur vinna breytingu á deiliskipulagi/skilmálabreytingu á sinn kostnað og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa kjósi hann það.

Minnisblaðið Icelandair group dags 17.3.2020: Minnisblaðið lýsir áhrifum vegna ríkjandi ástands, vonum og væntingum til uppbyggingarinnar/starfseminnar og reynslu af áþekkri uppbyggingu í miðbæ Reykjavíkur og þeim kvöðum sem á henni hvíli.

Settar eru fram óskir/tillögur um breytingar á ákveðnum þáttum deiliskipulags reitsins til þess að aðlaga komandi starfsemi að breyttum aðstæðum sem felst m.a. í því að auka vægi almenningsskýma, bjóða upp á fjölbreyttari þjónustu, auka framboð á menningartengdum viðburðum og bæta notagildi Landsímareits fyrir borgarbúa og gesti þeirra, samhliða þessu eru væntingar um að tillögurnar styrki rekstrargrunn einingarinnar og tryggi samfellu í leigusambandi.

A. Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi varðandi tvö atriði:

1. Skrifstofurými, samkvæmt aðaluppdráttum, á efri hæðum Thorvaldsensstræti 2.

Að heimilt verði að 650 m² rými, skrifstofurými á 3. og 4. hæð Thorvaldsensstrætis 2 aðliggjandi Vallarstræti verði nýtt undir hótélherbergi.

Þetta er rökstutt með upplýsingum um mikið framboð skrifstofuhúsnæðis í miðborginni og að fyrirhugaður hótélrekstraraðili hafi ekki þörf fyrir skrifstofuhúsnæðið sem þó er samtengt hótelinu og því óhentugt til útleigu. Fjallað hefur verið um fyrirsögn er þetta varðar 2 sinnum áður og synjað.

2. Kjallari Thorvaldsensstræti 6

Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir takmarkaðri stærð kjalla þannig að útfærsla gæti miðað að því að kjallari sé uppfylltur að hluta til.

Áður hefur komið fram ósk um stækkun kjalla með tilliti til aukinna möguleika á strafsemi til almennra nota. Fallist hefur verið á það, breyta þarf skilmálum mtt töflu vegna þess.

B. Aðrar breytingar sem unnið er með/óskað er eftir að tekin verði afstaða til eru:

1. Breyta íbúðum að Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4 í hótélíbúðir.

Þetta er rökstutt með fyrirséðu háu fermetraverði nýju íbúðanna og skertum búsetugæðum sökum návígis við torgið.

2. Nýting götuhæðar sú sama og á aðaluppdráttum til almennra nota.

3. Þaksvalir á 5. hæð gera þar skýli og hafa svæðið opið almenningi t.d. bjóða upp á léttarveitingar og drykki.

Þetta er rökstutt með auknum nýtingarmöguleikum.



Niðurstaða:

A. Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi varðandi tvö atriði:

1. **Skrifstofurými, á efri hæðum Thorvaldsensstræti 2 geti fallið undir fjölbreyttari notkun svo sem hótél-/gististarfsemi.**

Þar sem byggingarmagn fyrir hótél á reitnum er hluti af kóta fyrir hótélstarfsemi í Kvosinni og að því tilskyldu að það byggingarmagn sem til staðar er fyrir slíka starfsemi á honum sé óbreytt, þá er fallist á að heimila skilmálabreytingu á deiliskipulagi sem inniber endurskoðun á uppskiptingu byggingarmagns/húshluta í nýtingarflokka og að nýta megi efri hæðir nýbygginga aðlægt Vallarstræti/Thorvaldsensstræti 2 undir fjölpætta þjónustustarfsemi svo sem skrifstofur, gistipjónustu og til búsetu.

2. **Kjallari Thorvaldsensstræti 6 megi verða stærri.**

Fallist hefur verið á að heimila breytingu á skilmálum vegna þessa atriðis.

B. Aðrar breytingar sem unnið er með/óskað er eftir að tekin verði afstaða til eru:

1. **Breyta íbúðum að Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4 í hótélíbúðir.**

Ekki er fallist á þetta.

2. **Nýting götuhæðar sú sama og á aðaluppdráttum til almennra nota.**

Þessi nýting er í samræmi við skilmála

3. **Þaksvalir á 5. hæð gera, skála og nýta svalirnar fyrir veitingaþjónustu.**

Fallist er á að unnið verði að því að þetta verði hluti deiliskipulagsbreytingar.

Fyrirspyrjendum er heimilað að láta vinna breytingu á deiliskipulagi samanber ofangreint á eigin kostnað og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri