



Borgarráð

Grandagarður 2 - sala - niðurstaða samkeppnisferlis

Óskað er eftir heimild borgarráðs til þess að ganga til samninga við Alliance þróunarfélag um sölu á fasteigninni Grandagarði 2 og tengdum byggingarrétti á grundvelli innsendrar tillögu.

Greinargerð

Reykjavíkurborg festi kaup á húsinu árið 2012. Ytra byrði hússins er friðað og fór Reykjavíkurborg fljótlega eftir kaup framkvæmdir við ytra byrðið sem var gert upp í anda fyrri tíma. Í dag er starfrækt í húsinu Sögusafnið og veitingastaðurinn Matur og Drykkur ásamt því að nokkrir listamenn hafa aðstöðu á efri hæðum hússins. Húsið verður selt með núverandi leigusamningum.

Ákveðið var að vinna nýtt deiliskipulag fyrir húsið og umhverfi þess sem myndi miða að því að auka nýtingu á lóðinni í samræmi við markmið borgarinnar um góða borgarþróun eins og hún er tilgreind í aðalskipulagi. Nýja skipulagið var unnið fyrir borgina af Basalt arkitektum og var það samþykkt í borgarráði í mars 2018. Á fundi borgarráðs þann 28. júní síðastliðinn var samþykkt að hefja söluferli á fasteigninni og meðfylgjandi byggingarrétti með samkeppnisfyrirkomulagi.

Með hliðsjón af sögulegu mikilvægi hússins og staðsetningar var þar lagt til að í stað beinnar sölu væri haldin samkeppni þar sem kaupverð myndi hafa 50% vægi en matsblað þar sem umsóknir verða metnar eftir ákveðnum þáttum eins og hugmyndafræði, hönnun og samráð við nærumhverfi myndi hafa 50% vægi. Þann 27. ágúst 2018 var Grandagarður auglýstur til sölu og áhugasömum gefinn frestur til þess að skila inn tillögum til 3. október sl.. Sérstakt kynningarhefti var unnið fyrir verkefnið sem innihélt matslíkan samkeppninnar, núverandi leigusamninga og samþykkt deiliskipulag ásamt myndum af húsinu.

Þrjár aðilar skiluðu inn tillögum. Verðtilboðin voru eftirfarandi:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Alliance þróunarfélag | 900 milljónir |
| Skipan | 650 milljónir |
| Átak | 300 milljónir |

Starfshópur Reykjavíkurborgar sem var skipaður Óla Erni Eiríkssyni fulltrúa skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Jóni Kjartani Ágústssyni, fulltrúi skipulagsfulltrúa og Hildi Gunnlaugsdóttur skipulagsfulltrúa Faxaflóahafna fór yfir tillögurnar með tilliti til matsblaðsins og gaf þeim stig. Hópnum til ráðgjafar voru sérfræðingar frá Verkís, Trípólí arkitektum og KPMG ráðgjöf. Niðurstöður hópsins voru að Alliance hópurinn hefði fengið flest stig eða 88 af 100 mögulegum. Næstir þeim kom Skipan með 81 stig og þriðju voru

Átak með 39 stig.

Að Alliance hópnum standa M3 Capital og Eldborg Capital. Hönnuðir að tillögu þeirra voru THG arkitektar og Argos arkitektar. Með teyminu vinna einnig Sögusafnið og veitingastaðurinn Matur og Drykkur.

Hér má sjá stigagjöfina eftir flokkum. Nánari rökstuðningur með hverjum þætti er í fylgiskjali.

Stigagjöf

| | Alliance | Átak | Skipan |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Frumleiki og tenging við | | | |
| 1 umhverfi | 6 | 7 | 9 |
| 2 Samfélagsleg tenging | 8 | 7 | 8 |
| 3 Aðgengi | 5 | 3 | 5 |
| 4 Hönnun | 14 | 2 | 18 |
| 5 Sjálfbærni | 5 | 3 | 5 |
| 6 Verðtilboð | 50 | 17 | 36 |
| Samtals: | 88 | 39 | 81 |

Með hliðsjón af niðurstöðu starfshópsins er óskað eftir heimild borgarráðs til þess að hefja viðræður við Alliance hópinn um kaup á Grandagarði 2.

Kaupsamningur verður lagður fyrir borgarráð.

Virðingarfyllst

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Deiliskipulag Grandagarðs 2
Kynningarheftir Grandagarðs 2
Grandagarður 2 stigagjöf starfshóps
Tilboðsgögn

Stigagjöf

| | Alliance | | Átak | | Skipan | |
|--|--|-----------|---|-----------|--|-----------|
| | Rökstuðningur | Stig | Rökstuðningur | Stig | Rökstuðningur | Stig |
| 1 Frumleiki og tenging við umhverfi (10) | Frumleiki fremur lítt en þó nokkur fjölbreytileiki "Matur og drykkur flyst í stærra hús í nýbyggingu til vesturs sem sér líka um morgunmat hótels. Önnur þjónusta mun taka mið af því og því handverksbakari, vegan mat- eða djússtaður og í móttöku hótels í Allianze húsi verður auk þess kaffihús (bls.13) Handverks og hönnunarverslanir (bls.15) 95 herbergi á hóteli, 29 í Alliance og 66 í nýbyggingu til norðurs." | 6 | Matvælamarkaður, frumkvöðlasetur, leggja áherslu á miðnætursól og norðurljós | 7 | Smíðaverkstæði opið almenningi er skemmtileg og frumleg hugmynd, leggja áherslu á tengingu við umhverfið með því að vera ekki að fókusa á það sem er þegar á svæðinu en leggja frekar áherslu á atriði sem styrkja frumkvæðlaanda svæðisins. Hvetja til fíksölu frá útgerðum á svæðinu. | 9 |
| 2 Samfélagsleg tenging (10) | Ætla að bjóða upp á vinnuástöðu, sölupláss og leigubúðir sérstaklega fyrir listamenn, setja upp einhverskonar framlingu af Sjóminjasafninu, leggja áherslu á sögu svæðisins. Tryggja núverandi rekstraraðilum á svæðinu áframhaldandi aðgang að húsnæði | 8 | Tryggja núverandi rekstraraðilum áframhaldandi veru á svæðinu. | 7 | Nemendahúsnæði, tryggja sögusafninu áframhaldandi veru á svæðinu, íbúðir fyrir fólk sem vinnur á svæðinu dregur úr umferð | 8 |
| 3 Aðgengi (5) | | 5 | Talað er um að halda Sögusafni og Mat&Drykk á jarðhæð gamla hússins. Safnastarfsemi með kaffihúsi og matarmarkað í nýbyggingu-norður en íbúðum í nýbyggingu-austur. Eitt stig dregst frá fullri einkunn fyrir að vera ekki með lifandi starfsemi á jarðhæð austurhúss og annað fyrir að skila engum teikningum inn. | 3 | | 5 |
| 4 Hönnun | | | Engar teikningar eru lagðar fram og fást því engin stig að undantöldum stigum vegna nýbreytni | | | |
| 4.1 Framúrskarandi hönnun (4) | Hönnun er mikið unnin og ágætlega leyst, en þó ekki það framúrskarandi að fullt hús stiga fái í þessum lið. | 2 | | 0 | | 4 |
| 4.2 Gæði tenginga / aðlögun við umhverfi (4) | | 4 | Engar teikningar | 0 | | 4 |
| 4.3 Gæði borgarhönnunar (4) | | 4 | Engar teikningar | 0 | | 4 |
| 4.4 Gæði einkarýma (4) | Hótelherbergi á 2. og 3. hæð gamla húss með mjög litla glugga. Flest herbergi á 2. hæð eru þó með 2 glugga og jafnvel fleiri. Á 3. hæð eru kvistgluggar einstaklega litlir og eingöngu einn á hvert herbergi, sem vekur spurningar um hvort það standist lágmarkskröfur í byggingarreglugerð. Stórt miðrymi gamla hússins á 2. hæð er gluggalaust sem verður að teljast galli, þó svo ætlunin sé að vera þar með líkamsrækt og þjónusturými. | 2 | Engar teikningar | 0 | Íbúðir í nýbyggingu-norður í einhverjum tilvikum með fáa glugga og/eða litla glugga. Eingöngu ein flóttaleið er úr öllum íbúðum í nýbyggingu-norður, sem athuga þarf hvort standist reglugerðir. Aðkoma í „stúdentabúðir“ gegnum brú á annari hæð ekki óaðfinnanleg og auk þess þarf að kanna flóttaleiðir úr „stúdentabúðum“ í nýbyggingu-austur. | 2 |
| 4.5 Nýbreytni (4) | Ekki er gefið fullt hús stiga fyrir efnisval, enda það illa skilgreint og eingöngu talað um múrhúðaða veggj en burðarvirki ekki sérstaklega tilgreint. Þó er skilgreint í flokknum Sjálfbærni og umhverfi: "Efnisval: Nota endurnýtanleg byggingarefni sem eru endingargóð og hafa ekki neikvæð áhrif á umhverfið." Auk þess er nýbreytni almennt ekki mikil í tillögunni. | 2 | 2 stig fyrir notkun á timbureiningum | 2 | | 4 |
| Hönnun - samtals (20): | | 14 | | 2 | | 18 |
| 5 Sjálfbærni og kolefnisfótspor (5) | Umsækjandi tilgreinir fjölda þátta sem geta stuðlað að sjálfbærni verkefnissins ásamt því að stefnt er á BREEAM vottun. | 5 | Umsækjandi tilgreinir ákveðna þætti sem stuðla sannarlega að sjálfbærni ásamt því að stefnt er á BREEAM vottun. | 3 | Umsækjandi tilgreinir fjölda þátta sem geta stuðlað að sjálfbærni verkefnissins ásamt því að stefnt er á Svansvottun. | 5 |
| 6 Boðið kaupverð | 900 milljón krónur. Fullt hús stiga. | 50 | 300 milljónir | 17 | 650 milljónir | 36 |
| Samtals | | 88 | | 39 | | 81 |



Reykjavíkurborg

Alliance húsið að Grandagarði 2 er til sölu með uppbyggingarrétti

Reykjavíkurborg auglýsir hér með eftir áhugasömum kaupendum að fasteign sinni að Grandagarði 2 og meðfylgjandi uppbyggingarréttindum.

Við mat á tilboðum verður notast við matsblað þar sem verðhugmynd gildi 50% og aðrir þættir munu gilda 50%.

Hluti hússins er í dag leigður til nokkurra aðila. Afrit af leigusamningum eru aftar í skjalinu. Boðið verður upp á vettvangsferð um húsið 12. september.

Tilboð skulu innihalda greinagerð þar sem umsækjandi gerir grein fyrir hugmyndum sínum um uppbyggingu á reitnum ásamt uppdráttum.

Umsóknum skal skilað í lokuðu umslagi í þjónustuver Reykjavíkurborgar eigi síðar en kl. 12 á hádegi þann 3. október 2018.



Efnisyfirlit

| | |
|-----------------------|--------|
| Um Grandagarð 2. | Bls. 4 |
| Ljósmyndir | Bls. 5 |
| Matslíkan | Bls. 7 |
| Leigusamningar | Bls. 8 |

Um Grandagarðar 2

Reykjavíkurborg festi kaup á húsinu árið 2012. Lokið er framkvæmdum við ytra byrði hússins sem hefur verið gert upp í anda fyrri tíma. Í dag er starfrækt í húsinu Sögusafnid, Norðurljóssasýning og veitingastadurinn Matur og Drykkur. Einnig eru nokkrir listahópar að leigja aðstöðu á efri hæðum hússins.

Í greinagerð deiliskipulags fyrir lóðina kemur eftirfarandi fram varðandi húsið:

Grandagarður 2, Alliance húsið var friðað afmenntamálaráðherra 3. Febrúar 2010 meðvísan til 1.mgr 4.gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðun nær til ytra borðs aðalhúss. Húsið er steinsteypuhús og var byggt á árunum 1924 til 1925 eftir teikningum Guðmundar H. Þorlákssonar húsameistara og er talið hafa mikið byggingarlistarlegt gildi sem dæmi um glæsilegt höfundarverk hans. Alliance-húsið er í góðum hlutföllum, tvær sambyggðar álmur með inndreginni millibyggingu, sem eru í gullinsniði hvor við aðra hvað breiddina varðar. Húsið er ekki ofhlaðið skrauti, enda atvinnuhúsnæði, en með markvissri og fagurri gluggasetningu sem sniðin er afupphaflegri notkun þess. Einfalt útlit þess getur því vel talist vitnisburður um góða byggingarlist. Húsið var byggt sem saltverkunarhús og hefur mikið menningarsögulegt gildi sem vitnisburður um þá atvinnustarfsemi er eitt sinn einkenndi gamla Vesturbæinn. Það er lítið breytt frá upprunalegri gerð og hefur mikið gildi fyrir umhverfi sitt á hafnarsvæðinu.

Nýverið var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir lóðina þar sem tækifæri skapast til þess að byggja nýja, áhugaverða starfsemi á lóðinni.

Með hliðsjón af sögulegu mikilvægi hússins og staðsetningar er haldin samkeppni þar sem kaupverð mun hafa 50% vægi en matsblað þar sem umsóknir verða metnar eftir ákveðnum þáttum munu hafa 50% vægi.



Ljósmyndir





Matslíkan

Við mat á innsendum hugmyndum verða eftirtalin atriði lögð til grundvallar:

| Atriði: | Dæmi / skýring: | Stig: |
|---|--|------------|
| 1. Frumleiki og tenging við umhverfi | Hugmynd er áhugaverð, trúverðug og til þess fallin að skapa áhugaverðan áfangastað við gömlu höfnina fyrir íbúa, fólk sem starfar á svæðinu og gesti. | 10 |
| 2. Samfélagsleg tenging | Hugmyndin hefur að hluta til samfélagslegan vinkil. Dæmi um slíkt er frumkvöðlasetur, heilsueflandi starfsemi og sýninga-, menningar- og fræðslustarfsemi. Einnig er hægt að fá stig fyrir gott samráði við nærumhverfið (t.d. íbúafundur þar sem leitað er eftir hugmyndum íbúa um starfsemi), tengingum við félagsstarf í hverfinu o.s.frv.. | 10 |
| 2. Aðgengi | Hefur almenningur aðgengi að jarðhæðum eða er lokuð starfsemi fyrirhuguð í húsinu? Mest aðgengi gefur hæst stig. | 5 |
| 3. Hönnun | Við mat á gæði hugmynda verður lagt mat á skýringarmyndir m.t.t. gæða hönnunar, arkitektúrs og borgarhönnunar. Stigagjöf verður eftirfarandi (hámark 20 stig): <ul style="list-style-type: none"> • Framúrskarandi hönnun (0, 2 eða 4 stig) • Gæði tenginga við aðliggjandi byggð og aðlögun uppbyggingar að ríkjandi staðháttum í byggðu umhverfi (0, 2 eða 4 stig) • Gæði borgarhönnunar, þ.á m. opinna rýma, gangstétta, gatna og grænna svæða (0, 2 eða 4 stig) • Gæði einkarýma (0, 2 eða 4 stig) • Athyglisverð hugmynd út frá nýnæmi og nýjungum (0, 2 eða 4 stig) | 20 |
| 4. Sjálfbærni og kolefnisspor | Stig verða gefin fyrir atriði í verkefninu sem stuðla að sjálfbærni og lágmarka kolefnisfótspor. Dæmi um slíkt er að verkefni stefni að BREEAM eða LEED vottun (hámark 5 stig) Engin dæmi gefin um sjálfbærni eða lágmarkun kolefnisspor: (0 stig). Tilgreindir ákveðnir þættir verkefnisins sem munu sannarlega stuðla að meiri sjálfbærni verkefnisins umfram önnur sambærileg verkefni: (3 stig). Fjöldi þættir tilgreindir sem munu stuðla að sjálfbærni verkefnisins eða framkvæmdaáætlun um að verkefnið stefni að viðurkenndri sjálfbærnivottun. (5 stig). | 5 |
| Samtals gæðapættir: | | 50 |
| 5. Boðið kaupverð | Hæst kaupverð mun gefa hámarksstig og önnur tilboð verða kvörðuð í hlutfalli við hæsta tilboð. Dæmi: hæsta tilboð er 1.000 milljónir og fær þá 50 stig. Næst hæsta tilboð er 800 milljónir og fær því 40 stig (800/1000 x 50) | 50 |
| Samtals kaupverð: | | 50 |
| Samtals stig: | | 100 |

Núverandi leigusamningar.

R 12 11 00 75
Ln-477

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMÉR: 100058 FASTANÚMÉR 200-0181

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á vinnustofu á 2 hæð í Grandagarði 2, 104 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Gjörningarklúbburinn, kt. 600799-3049
Pósthólf 311, 121 Reykjavík
ilc@ilc.is, símar 8227130, 6982332, 6906225

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er rými á 2 hæð hússins að Grandagarði 2, Reykjavík, sem leigutaki mun nota fyrir vinnustofu. Nánar tiltekið er um að ræða vinnustofu á 2 hæð merkt C samkvæmt meðfylgjandi teikningu á fylgiskjali 1.

2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. janúar 2013. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er einn mánuður.

3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 15.000.-

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir desember 2012, (400,7 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalldaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti.

SH
LTH

Ekki má nýta húsnæðið til að halda samkvæmi né sýningar. Um er að ræða húsnæði sem er að hluta byggt úr timbri, flóttaleiðir takmarkaðar og eru því reykingar að öllu óheimilar innanhúss.

Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigusali greiðir orkukostnað miðað við eðlilega notkun. Verði um verulegar breytingar á orkunotkun leigutaka skal semja um það sérstaklega.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra. Leigutaki áætlað að fara í verulegar viðhaldsframkvæmdir á næstu árum sem geta haft áhrif á notkunarmöguleika leigutaka. Eins er áætlað að inrétta húsnæðið á 1 hæð.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhús.

7.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

8.gr.
Afnót leigutaka

Hið leigða er leigt til reksturs vinnustofu og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

9.gr.
Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala.

10.gr.
Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 3. grein, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

11. gr.
Sérákvæði

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 21. nóvember 2012

F.h leigusala

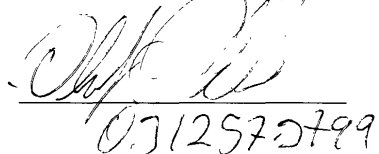


F.h. leigutaka

F.h. Gjarningsaklöbbsinn
Segnin Hlöðsdóttir

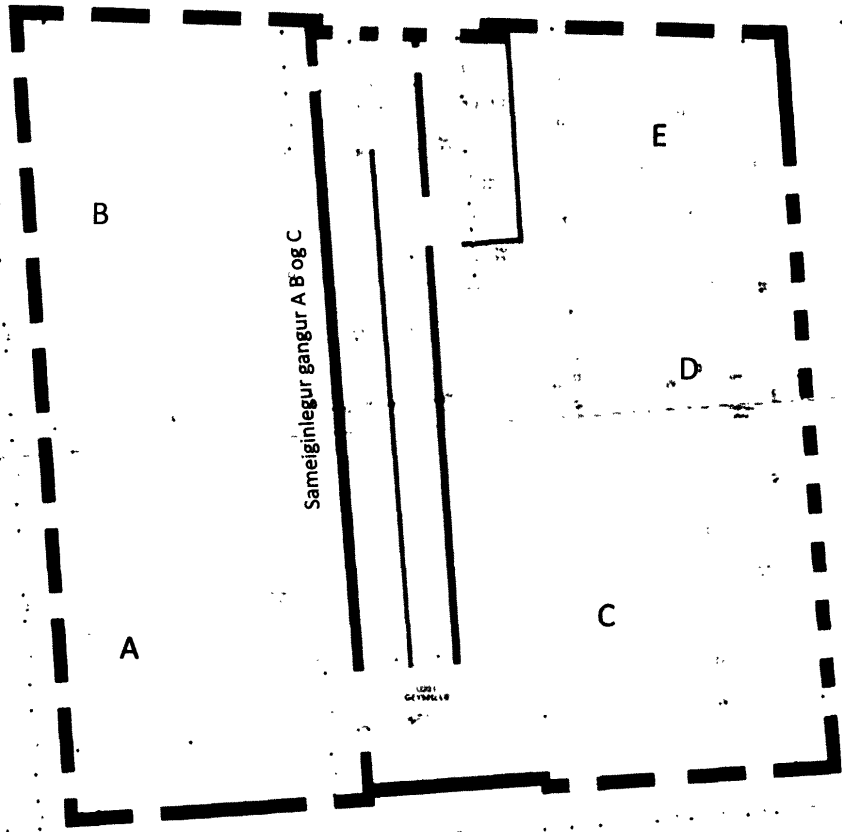
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að rétttri dagsetningu, og undirskrift aðila.



0312572799

Fylgiskjal 1 með leigusamningi um Grandagarð 2, 2hæð



SiH *CH*

Leigusamningur vegna Grandagarðs 2, 2hæð B

R12110075

En-477

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMÉR: 100058 FASTANÚMÉR 200-0181

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á vinnustofu á 2 hæð í Grandagarði 2, 104 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Hrafnkell Sigurðsson, kt. 201263-5309
Hringbraut 58, 101 Reykjavík
hrafnkell@hrafnkellsigurdsson.com, sími 663-9193

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er rými á 2 hæð hússins að Grandagarði 2, Reykjavík, sem leigutaki mun nota fyrir vinnustofu. Nánar tiltekið er um að ræða vinnustofu á 2 hæð merkt B samkvæmt meðfylgjandi teikningu á fylgiskjali 1.

2.gr.

Leigutími

Leigutími hefst 1. janúar 2013. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er einn mánuður.

3.gr.

Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 15.000.-

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir desember 2012, (400,7 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4.gr.

Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti.

HS 2011

Ekki má nýta húsnæðið til að halda samkvæmi né sýningar. Um er að ræða húsnæði sem er að hluta byggt úr timbri, flóttaleiðir takmarkaðar og eru því reykingar að öllu óheimilar innanhúss.

Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigusali greiðir orkukostnað miðað við eðlilega notkun. Verði um verulegar breytingar á orkunotkun leigutaka skal semja um það sérstaklega.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra. Leigutaki áætlað að fara í verulegar viðhaldsframkvæmdir á næstu árum sem geta haft áhrif á notkunarmöguleika leigutaka. Eins er áætlað að inrétta húsnæðið á 1 hæð.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhús.

7.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

HS
GM

**8.gr.
Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til reksturs vinnustofu og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

**9.gr.
Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala.

**10.gr.
Riftun**

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 3. grein, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

**11. gr.
Sérákvæði**

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

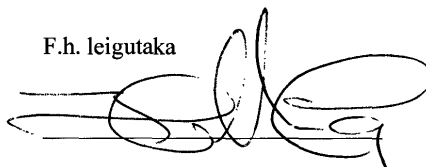
Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 21. nóvember 2012

F.h. leigusala

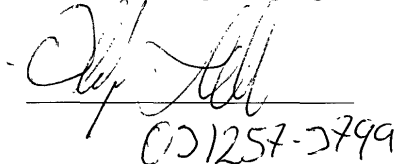


F.h. leigutaka



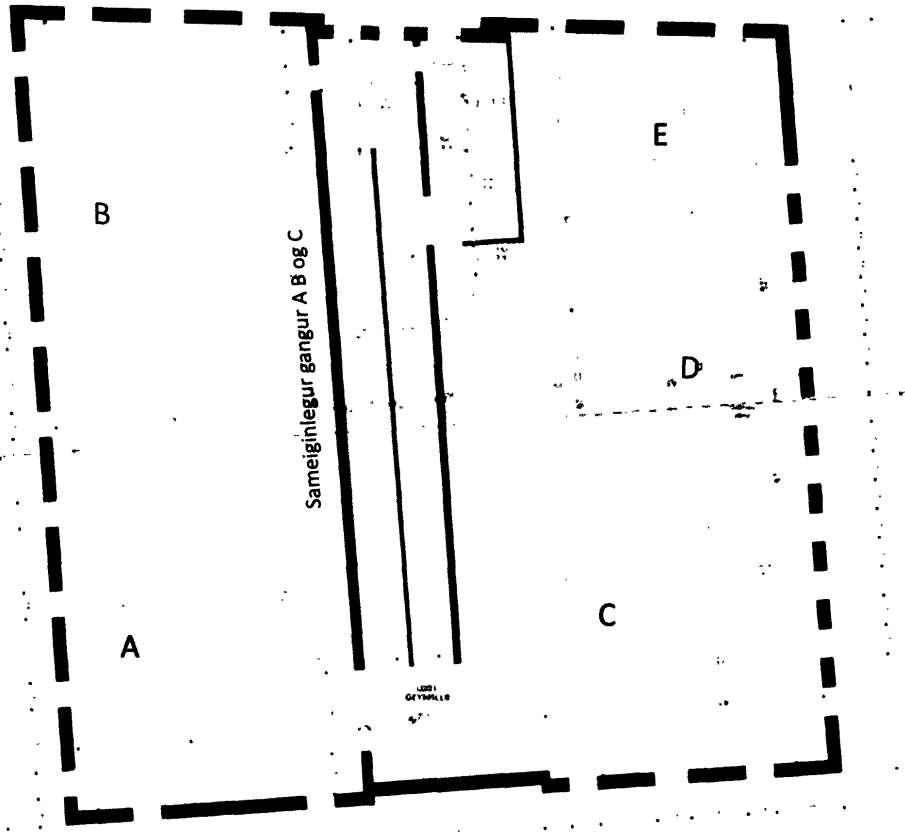
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.



001257-2799

Fylgiskjal 1 með leigusamningi um Grandagarð 2, 2hæð



HS 2011

Leigusamningur vegna Grandagarðs 2, 2hæð E

R12110075
Bn-477

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMÉR: 100058 FASTANÚMÉR 200-0181

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á vinnustofu á 2 hæð í Grandagarði 2, 104 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Sigrún Inga Hrólfsdóttir, kt. 020573-3259
Lindargötu 14, 101 Reykjavík
sigrunhrolfisdottir@gmail.com, sími 690-6225

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er rými á 2 hæð hússins að Grandagarði 2, Reykjavík, sem leigutaki mun nota fyrir vinnustofu. Nánar tiltekið er um að ræða vinnustofu á 2 hæð merkt E samkvæmt meðfylgjandi teikningu á fylgiskjali 1.

2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. janúar 2013. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er einn mánuður.

3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 15.000.-

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysliverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir desember 2012, (400,7 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti.

SiH

Ekki má nýta húsnæðið til að halda samkvæmi né sýningar. Um er að ræða húsnæði sem er að hluta byggt úr timbri, flóttaleiðir taknarkaðar og eru því reykingar að öllu óheimilar innanhúss.

Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigusali greiðir orkukostnað miðað við eðlilega notkun. Verði um verulegar breytingar á orkunotkun leigutaka skal semja um það sérstaklega.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra. Leigutaki áætlar að fara í verulegar viðhaldsframkvæmdir á næstu árum sem geta haft áhrif á notkunarmöguleika leigutaka. Eins er áætlað að inrétta húsnæðið á 1 hæð.

Sérstakt samþykkt leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhús.

7.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

8.gr.
Afnót leigutaka

Hið leigða er leigt til reksturs vinnustofu og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

9.gr.
Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala.

10.gr.
Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 3. grein, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

11. gr.
Sérákvæði

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

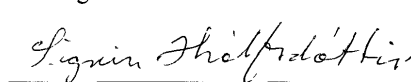
Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 21. nóvember 2012

F.h leigusala




F.h. leigutaka

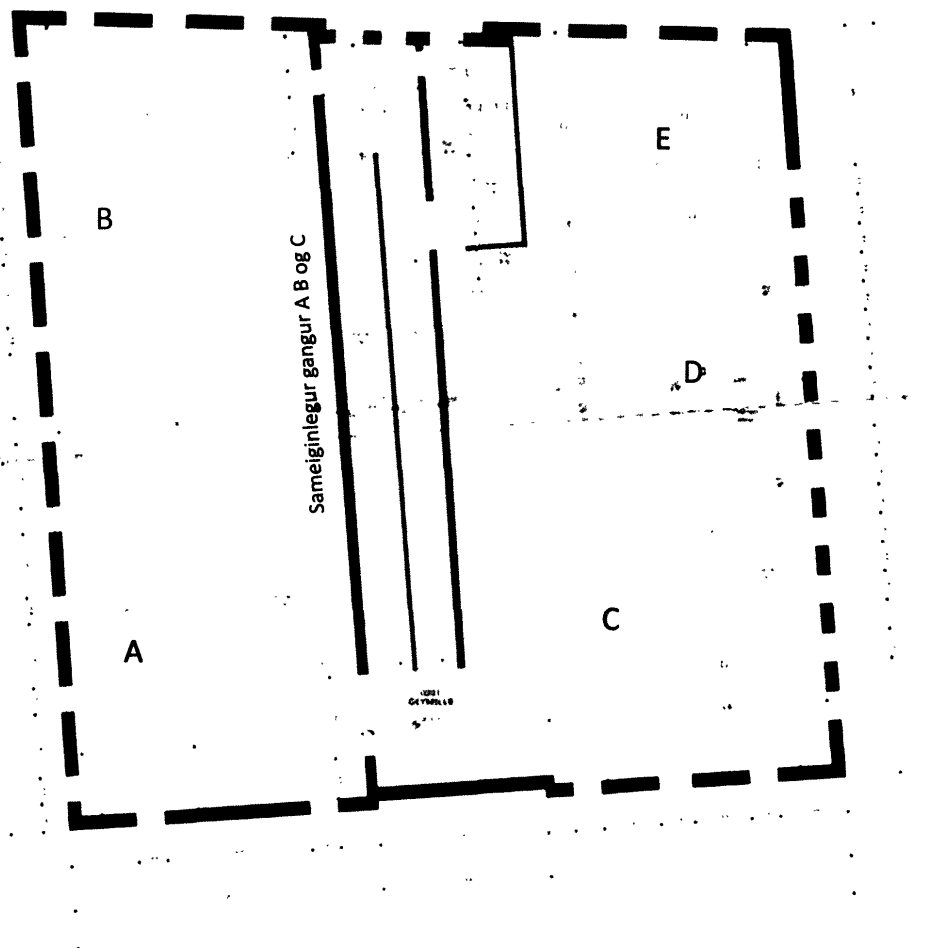


Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.


031257-3799

Fylgiskjal 1 með leigusamningi um Grandagarð 2, 2hæð



S: H *ott*

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMÉR: 100058 FASTANÚMÉR 200-0181

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á vinnustofu á 2 hæð í Grandagarði 2, 104 Reykjavík.

Sammingsaðilar.

Leigusali: Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Sigurður Guðjónsson, kt. 061075-6079
Hávallagötu 44, 101 Reykjavík
sgudjonsson@gmail.com, sími 866-9134

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er rými á 2 hæð hússins að Grandagarði 2, Reykjavík, sem leigutaki mun nota fyrir vinnustofu. Nánar tiltekið er um að ræða vinnustofu á 2 hæð merkt A samkvæmt meðfylgjandi teikningu á fylgiskjali 1.

2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. janúar 2013. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er einn mánuður.

3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 15.000.-

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir desember 2012, (400,7 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti.

S.G. 10/11

Ekki má nýta húsnæðið til að halda samkvæmi né sýningar. Um er að ræða húsnæði sem er að hluta byggt úr timbri, flóttaleiðir takmarkaðar og eru því reykingar að öllu óheimilar innanhúss.

Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigusali greiðir orkukostnað miðað við eðlilega notkun. Verði um verulegar breytingar á orkunotkun leigutaka skal semja um það sérstaklega.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra. Leigutaki áætlað að fara í verulegar viðhaldsframkvæmdir á næstu árum sem geta haft áhrif á notkunarmöguleika leigutaka. Eins er áætlað að inrétta húsnæðið á 1 hæð.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhús.

7.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

**8.gr.
Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til reksturs vinnustofu og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

**9.gr.
Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala.

**10.gr.
Riftun**

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 3. grein, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

**11. gr.
Sérákvæði**

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

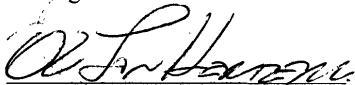
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

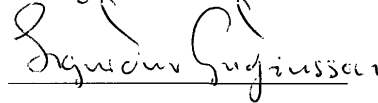
Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 21. nóvember 2012

F.h. leigusala

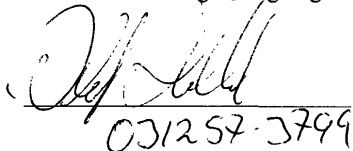


F.h. leigutaka



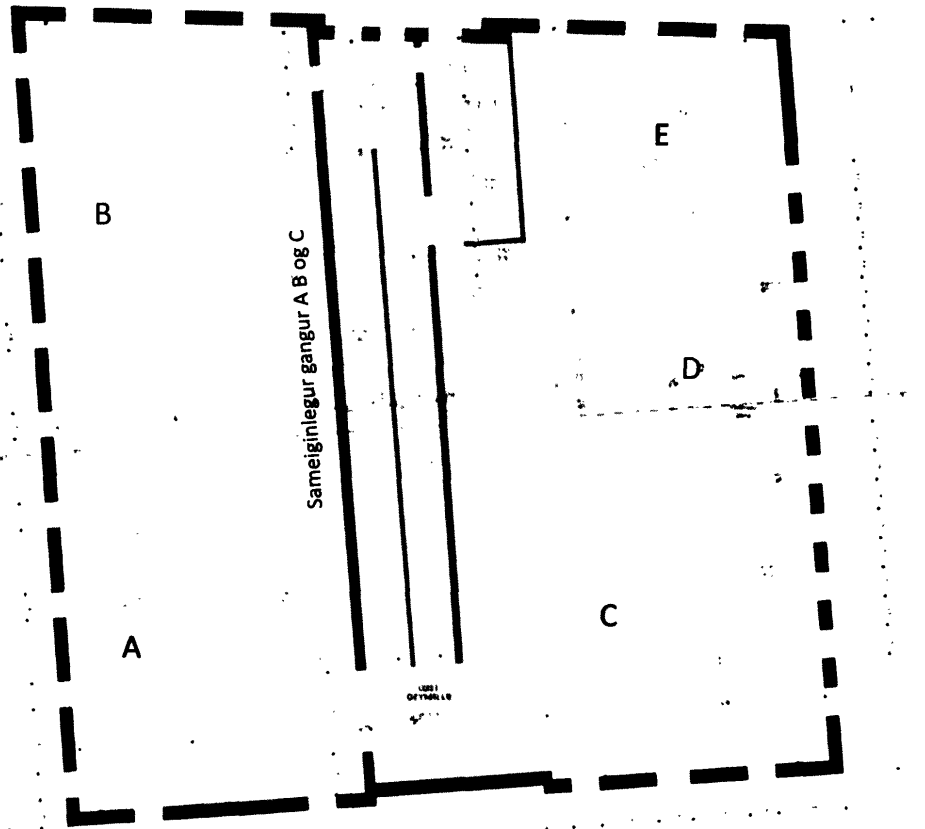
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.



031257-3799

Fylgiskjal 1 með leigusamningi um Grandagarð 2, 2hæð



S.S. *[Signature]*

Leigusamningur vegna Grandagarðs 2 við Bismarck ehf

R 1303 0008
Bm-422

HÚSALEIGUSAMNINGUR
LANDNÚMÉR: 100058 FASTANÚMÉR 200-0102

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á atvinnuhúsnæði að Grandagarði 2, 101 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Bismarck ehf, kt. S20911-1700, Grandagarði 2, 101 Reykjavík. Sími 897-3246.

1. gr.
Húð leigða

Húð leigða er hluti hússins að Grandagarði 2, Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða um 444,0 m² lágbyggingu að norðanverðu við aðalbygginguna.

2. gr.
Leigutími

Leigutími hefst 1. júní 2013. Leigutaki fær húsnæðið alþent ekki síðar en í byrjun mars til að hefja breytingavinnu. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsæðanlegur að hálfu leigutaka með eins mánaða fyrirvara og af hálfu leigusala með 12 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg, miðast við mánaðarmót.

3. gr.
Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 400.000.-

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neyðsverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir mars 2013, (405,3 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

GJ
GJ

4.gr.

Ástand hios leigða og umgengni.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við. Leigutaki skal eins og kostur er í rekstri sínum gæta að því að afnót hans trulli **ekki** aðra umráðamenn hússins og lóðarinnar, skerði eða törveldi afnot þeirra af húsinu og lóð þess.

Leigutaka er skytt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni íreinalæti og hollustuvænti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaka eru heimilur breytingar á hinu leigða með samþykki leigusala til að aðlaga það þörfum sýningar. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig **ekki** til kaupa á innréttingu og/eda öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímamum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan almennan rekstrarkostnað svo sem fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað ásamt leigu til veitustofnanna fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skytt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnót þess. Leigutaki annast á sínu kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra. Leigusali mun sjá um að gera við þak, niðurföll og slíkt. Leigutaki tekur að sér málum utanhúss. Ákvarðanir leigusala um viðhald og endurnýjun húsnæðisins tekur mið af því að um er að ræða húsnæði sem mögulega gæfi verið breytt í skipulagi.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit. Allar breytingar sem þarf að gera á húsnæðinu vegna krafna af þessu tagi eru á ábyrgð og kostnað leigutaka.

Sérstakt samþykkt leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhúss.

GJ
08/11

7.gr.
Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnsljóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kemt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hættu af rafleiðsnum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sínu kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnarséttirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem samræðlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

8.gr.
Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt sem atvinnuhúsnæði og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskýldan rekstur í húsnæðinu. Ákvæði er í samningi leigusala við leigutaka á 1. hæð í aðalbyggingu um að ekki má vera samkeppnisrekstur í húsinu. Að þessum sökum er leigutaka ekki heimilt að selja veitingar.

Leigutaka er heimilt að selja miðjagrip, myndir og annan varning sem tengjast Norðurljósum sérstaklega ef vörur verða ekki í samkeppni við aðra leigutaka í húsinu.

9.gr.
Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala.

Leigutaka er þó heimilt að framleigja hið leigða í heild eða hluta, án samþykkis leigusala, til dótturfélaga í eigu leigutaka eða aðila sem eru með öðrum hætti tengdir starfssemi leigutaka og stunda rekstur sem tengist og samræmist rekstri leigutaka.

10.gr.
Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 3. grein, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýti húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Komt til þess að fasteignin verði sold á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

GJ
OAH

11. gr.

Sérákvæði

Að áðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eflir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigðu húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita lýrnisvarsmenn aðila nðfr: sin hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 28. febrúar 2013

F.h. leigusala

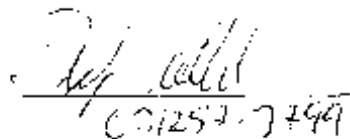
F.h. leigutaka

The image shows an official seal of Reykjavíkurborg (City of Reykjavík) with a handwritten signature over it. The seal is circular and contains the text 'REYKJAVÍKURBORG' and 'Stjórn og aðild'. The signature is written in cursive.

Stéttar Jónsson

Með lýrrivara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrifti aðila.

The image shows a handwritten signature in cursive, followed by the number '05257-7497' written below it.

2012060105

Leigusamningur um Grandagarð 2.

Landnúmer: 100058 Fastanúmer: 200-0181

Samningsaðilar:

Leigusalar: Framkvæmda- og eignasvið Reykjarvíkurbogar kt. 570480-01499 f.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Leigutaki: Sögusafnið Perlunni ehf. kt. 600602-3490, Lindlaflöt 36, 210 Garðabæ

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er sýningaaðstaða fyrir Sögusafnið Perlunni ehf að Grandagarði 2. Um er að ræða 725,6 m² sem er l.hæðin öll að undaskildum stigagagangi í suðurhlíð og geymslu inn af stigagagangi, þetta tvennt verða samnotaeiningar. Sjá meðfylgjandi teikningu.

2.gr.

Leigutími

Gildistími samnings þessa er til 31. desember 2037 eða 25 ár og lýkur samningnum þann dag án sérstakrar uppsagnar. Þrátt fyrir gildistíma samningsins samkvæmt því sem hér að framan greinir getur leigutaki sagt upp samningnum fyrir sitt leyti með 24 mánaða fyrirvara. Leigusali getur einnig sagt upp samningnum fyrir sitt leyti með 24 mánaða fyrirvara en þó ekki fyrir en eftir 1. janúar 2023. Uppsagnarfrestur samkvæmt ákvæði þessu miðast við mánaðamót.

3.gr.

Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 580.480.- (800 kr/m²). Þessi upphæð verður endurskoðuð ef breyting verður á fermetrafjölda sem leigutaki nýtir.

Fermetratölur miðast við mælingar af samþykktum bygginganefndarteikningum en meðfylgjandi teikningar sýna hvaða rými er um að ræða.

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir maí 2012, (395.1 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga er á gjaldaga og eindaga 15. hvers mánaðar. Dráttavextir reiknast eftir eindaga.

Þrátt fyrir ákvæði hér að framan og í ljósi þess að leigutaki þarf fyrirsjáanlega nokkurn tíma til að koma hinu leigða húsnæði í viðunandi horf fyrir starfsemi sína eru aðilar sammála um að leiga sé ekki greidd fyrir en frá 1. júní 2014 nema leigutaki geti opnað Sögusafnið almenningi fyrir en það og þá 6 mánuðum eftir opnun þess.

[Handwritten signatures]

4.gr.

Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu þess til leigutaka

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða, sem hann sættir sig við. Allar breytingar á húsnæðinu, útliti eða búnaði þess af leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og skulu verða eign leigusala að samningstíma liðnum. Húsnæðinu, ásamt tilheyrandi fylgifé, skal skila hreinu í lok leigutíma og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað ásamt einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innahúss meðan leigutíminn varir. Leigusali sér um og lætur framkvæma allt viðhald utandyra. Sérstakt samþykkt leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhús.

Leigutaki ber sjálfur straum af kostnaði við endurbætur á hinu leigða rými svo það henti starfsemi leigutaka. Leigutaka er jafnframt ljóst að lóðin er ekki deiliskipulögð og mun Reykjavíkurborg ganga frá deiliskipulagi hennar. Endanlegu deiliskipulagi gæti fylgt aukinn byggingarréttur. Leigusala er ljóst að starfsemi leigutaka byggir m.a. á greiðu og snyrtilegu aðgengi viðskiptavina (safngesta) að hinu leigða húsnæði og Sögusafninu sem leigutaki hyggst reka þar. Sama á við um hvers kyns hagnýtingu byggingaréttar sem húsinu fylgir og skal leigusali, eða hver sá sem leiðir rétt sinn frá leigusala, gæta þess að hagnýting byggingaréttar hafi sem minnsta röskun í för með sér fyrir starfsemi leigutaka. Leigutaka er ljóst að leigusali mun hugsanlega láta rífa viðbygginguna á fyrstu hæð sem ekki er hluti af leigusamningi þessum og sættir sig að öllu leyti við þá ákvörðun.

7.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

JH GH

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

8.gr.

Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala. Leigutaka er þó heimilt að framleigja hið leigða í heild eða hluta, án samþykkis leigusala, til dótturfélaga í eigu leigutaka eða aðila sem eru með öðrum hætti tengdir starfsemi leigutaka og stunda rekstur sem tengist og samræmist rekstri Sögusafnsins. Leigusali mun gæta þess að leigja ekki öðrum sem eru í samkeppni við leigutaka aðra hluta hússins.

9. gr.

Sérákvæði

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík 22. júní.2012

F.h Framkvæmda- og eignasviðs
Reykjavíkurborgar.



Ólafur H. Þorsteinsson


F.h. Sögusafnsins Perlunni ehf.
sem leigutaka



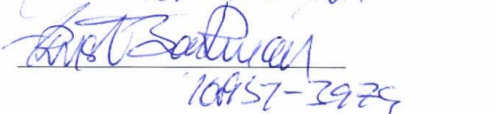
Agneta Hreinnadóttir

Samþykkt í borgarráði 7. júní 2012.

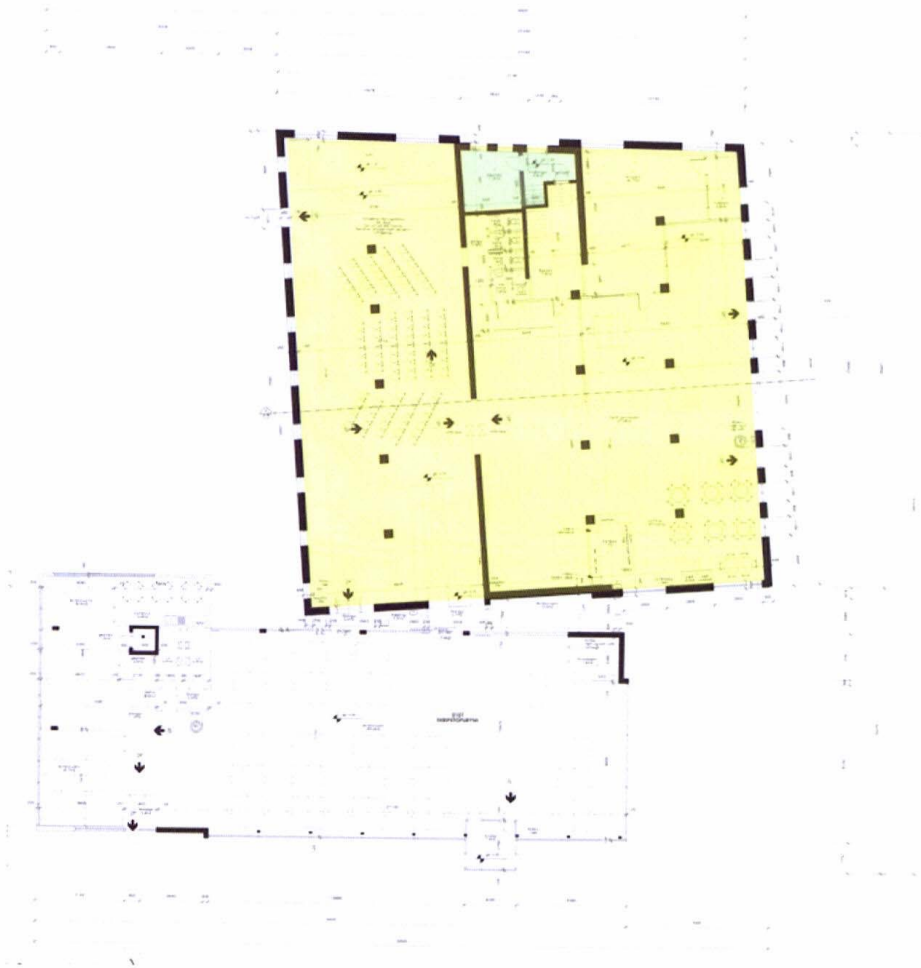
Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.



Magna Eyrí Þórháttadóttir
Kt 030565-4619 n.d.l.



Ólafur H. Þorsteinsson
10957-3924



Handwritten signature or initials in blue ink.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignsjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigusali (áður Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar), og Sögusafnið ehf., kt. 410202-2630, Lindarflöt 36, 210 Garðabæ (félagið hét áður Sögusafnið Perlan ehf. þegar gerður var leigusamningur um Grandagarð 2, dags. 22. júní 2012, en nafninu var síðar breytt í Leikmyndagerð Backman ehf.) í samningi þessum nefnt leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðauka I vegna leigu á Grandagarði 2

1.gr. Gildisvið

Ákvæði leigusamnings aðila frá 22. júní 2012 milli aðila gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi.

2.gr. Leigutími

Grein 2. í leigusamningi breytist og verður eftirfarandi.

Gildistími samnings þessa er til 31. desember 2037 eða 25 ár og lýkur samningnum þann dag án sérstakrar uppsagnar. Þrátt fyrir gildistíma samningsins samkvæmt því sem hér er að framan greinir getur leigutaki sagt upp samningnum fyrir sitt leyti með 24 mánaða fyrirvara. Leigusali getur einnig endurskoðað leigukjör samningsins sbr. 3. gr. með 24 mánaða fyrirvara en þó ekki fyrr en eftir 1. janúar 2023. Kjósi leigusali að nýta sér slíkan rétt skulu tveir óháðir matsmenn sem aðilar koma sér saman um meta sameiginlega eðlilegt leiguverð miðað við markaðsleigu og taka þá leigukjör breytingum í samræmi við það mat.

3.gr. Viðhald og breytingar

Fyrirsögn ákvæðis gr. 6 í leigusamningnum breytist og verður svohljóðandi: „Viðhald og breytingar“. Við niðurlag ákvæðis 6. gr. leigusamningsins bætist við ný málsgrein, þ.e. 3. mgr. sem er svohljóðandi:

Leigusali vinnur að endurskoðun á deiliskipulagi fyrir lóðina Grandagarð 2. Fyrirséð er að breytt deiliskipulag fyrir lóðina muni fela í sér auknar byggingarheimildir og hugsanlega einnig breytingar á aðkomu, útsýni og útliti hússins, auk þess sem efri hæðir hússins verða innréttaðar og teknar í notkun. Gera má ráð fyrir verulegum framkvæmdum og ónæði á meðan á uppbyggingu stendur. Leigutaki sættir sig við þessar fyrirhuguðu framkvæmdir að óbættu en leigusali mun kappkosta við að valda starfsemi leigutaka sem minnstri röskun á meðan á framkvæmdum stendur.

**4.gr.
Framleiga**

Eftirfarandi setning í niðurlagi ákvæðis 8. gr. leigusamningsins fellur niður:

„Leigusali mun gæta þess að leigja ekki öðrum sem eru í samkeppni við leigutaka aðra hluta hússins.“

Að öðru leyti heldur 8. gr. gildi sínu.

Reykjavík 29. september 2017.



F.h. leigusala


Samkvæmt samþykkt borgarstjórnar
dags. 10. ágúst 2017

F.h. leigutaka

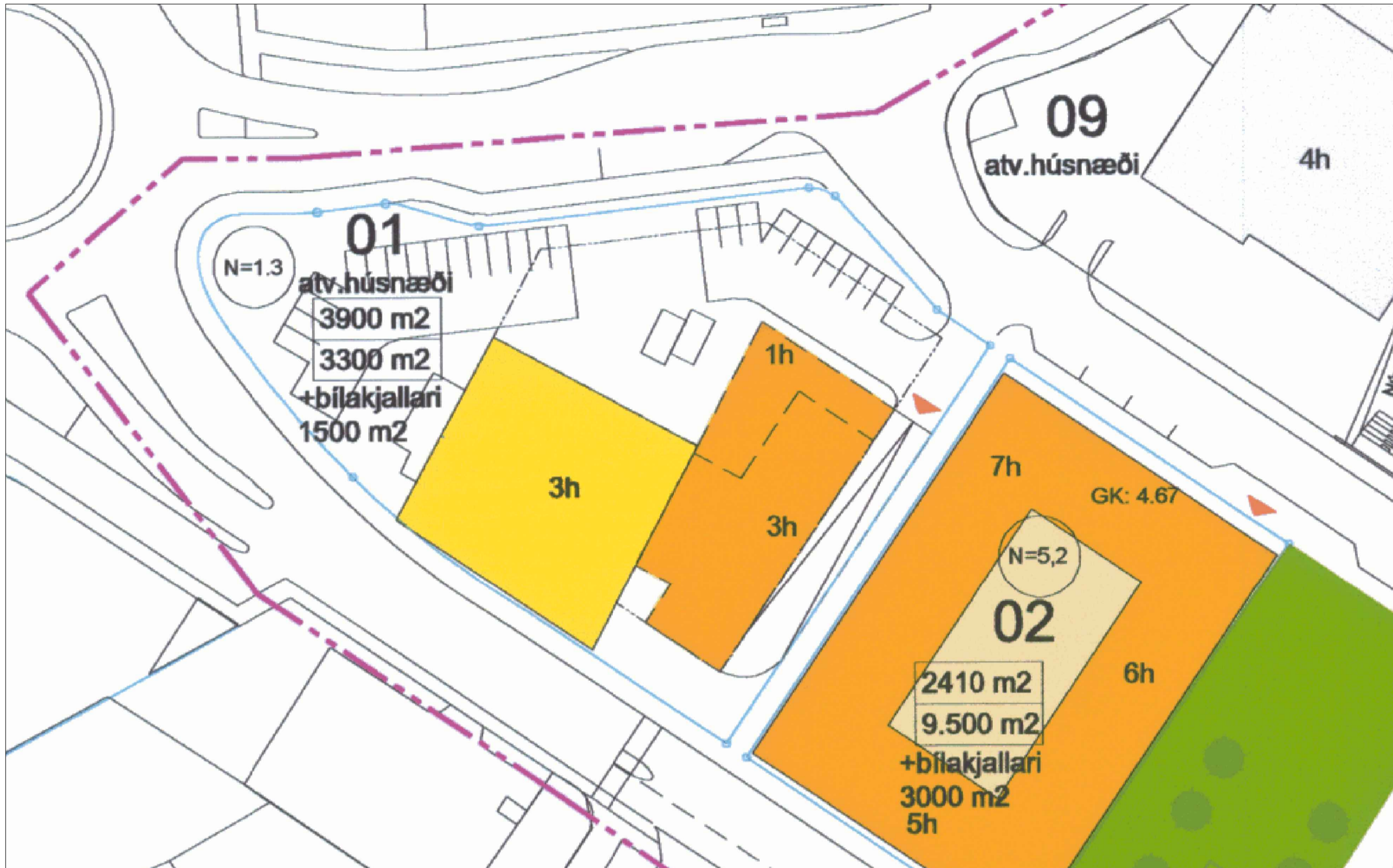


Vottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjárræði:


1664181-3779

141253-7277



Reykjavíkurborg



GILDANDI DEILISKIPULAG VESTURBUGT FRÁ 2013

MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1

GREINARGERÐ MED TILLOGU AD BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI:

Afmörkun
Deiliskipulagsbreyting þessi tekur til lóðar innan Slippa-Ellingsenreits, sem liggur milli Mýrargötu, Grandagarðs og Rastargötu. Nánar tiltekið þeirri lóð sem Alliance húsið stendur á.

Gildandi skipulagsáætlanir
Í gildi er Aðalskipulagið Reykjavíkur 2010-2030 samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Landnotkun svæðisins skv. aðalskipulagi er M1b: Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta. Gert er ráð fyrir stofnumum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistinguþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhlíðastyringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Svæðið er á svokölluðum þéttingarreit nr. 6 skv. aðalskipulagi, Slippsvæði. Nýlendureitur sem gerir ráð fyrir uppbyggingu um 330 íbúða, að hæðir húsa séu 1-5 hæðir og þéttleiki íbúða 100 íbúðir/ha.

Gildandi deiliskipulagsuppráttur af Slippa-Ellingsenreit var samþykktur í borgarráði hinn 26.04.2007 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 11.6.2007. Í deiliskipulaginu er svæðið merkt með númerinu 01, sjá upprátt. Breyting á því deiliskipulagi, Vesturbugi, var samþykkt 20.11.2013 og birt í B-deild 3.2.2014. Hluti þess sem snýr að umræddri lóð verður fellt úr gildi með þessari breytingu.

Forsendur breytingar
Gildandi deiliskipulagsbreyting frá 2013 gerir ráð fyrir niðurrifi viðbyggingar við húsið byggt árið 1973 og 1974, matshluti 02 og 03 skv. skráningu fasteignaskrár, og gerð nýrrar viðbyggingar í staðinn. Stærð núverandi viðbyggingar er 505m², en ný viðbygging var ráðgætt 1600m² að stærð. Viðbygging var ráðgætt 3 hæða, þar sem jarðhæðin er 670m². Efri hæðirnar 2 skulu inndregnar að norðan og vestanverðu.

Við nánari greiningu á löðinni þýkja áform um þessa viðbyggingu ekki styrkja stöðu Alliance hússins sem gegnir sögulegu hlutverki í borgarmynd Reykjavíkur. Meginmarkmið nýrra breytinga á lóð miða því að því að skapa stað með sterkari heldarsvip og að það ríki gott samskipt milli þess gamla og nýja.

Gildandi deiliskipulagsbreyting frá 2013 gerir einnig ráð fyrir bilakjallara með a.m.k. 33 bílastæðum og að koma megi fyrir allt að 25 viðbótarbílastæðum ofanjarðar á löðinni. Vegna góðrar staðsetningar reitsins sem nokkurs konar inngangur að Granda, er lagt fram í nýrri deiliskipulagsbreytingu að öll bílastæði verði höfð í bilakjallara. Það er gert til þess að svæðið nýtist betur til torgmyndanar til suðvesturs og á milli bygginga. Með þessari breytingu er verið að stuðla að fjölbreyttu mannlífi í almenningsrymum og gangandi vegfarendur settir í forgang. Einnig er lögð áhersla á að reiturinn hafi enga bakhlíð heldur opin sig til allra hliða og myndi góðar tendingar á milli svæða. Jarðhæðir skulu vera verslunar- og þjónusturyrmi.

Skv. deiliskipulagsbreytingunni frá 2013 átti langur rampur að liggja meðfram allri nýbyggingu. Svo stór rampur ýkir hæðarmun milli bygginga og gefur lítið pláss til annarra athafna. Ný deiliskipulagsbreyting leggur því til að rampurinn verði mun minni í sniðum svo að gönguleið milli bygginganna verði rýmri. Einnig er gert ráð fyrir sundi í gegnum bygginguna til að tengja íverusvæðin saman.

Breytt tillaga setur fram skilmála um gróður og lóðahönnun. Hanna skal öll svæði sérstaklega með tilliti til gróðurs og landslagshönnunar og skila þarf sérteikningum af lóðum.

Alliance húsið, Grandagarður nr. 2, er fríðlýst skv. lögum um menningarmánn nr. 80/2012. Óheimilt er aðgera nokkrar breytingar á fríðlystu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands.

- Lóðarmörk** haldað óbreytt fyrir utan það að ekki er lengur gert ráð fyrir sleppistaði fyrir langferðabíla innan lóðarmarka við Grandagarð.
- Lýsing á breytingunni / helstu breytingar frá gildandi skilmálum**
- Byggingarmagn ofanjarðar er aukið miðað við gildandi skipulag og byggingarreit er breytt. Byggingarnar mynda sterkari götumynd bæði við Rastargötu og við Grandagarð og nýting lóðarinnar eykst.
 - Byggingarreit jarðhæðar eykst og myndar byggingarnar skjólsæl útirými og göngugötur. Nýbyggingar eru 3 hæðir. Ennfremur eru sett skilyrði um uppbotr á úteggjum og 4 þakformi og mænistefna er fastbundin. Kvöð um inndregnar hæðir er feld niður. Kvöð um viðbótarbílastæði á lóð er feld niður. Öll bílastæði skulu leyst í bilakjallara.
 - Kvöð er um fjölbreytt verslunar- og veitingarymi á jarðhæðum, opin almenning, alls 1.400m²
 - Gert er ráð fyrir bilakjallara með a.m.k. 45 bílastæðum, miðað við 1/100m² atvinnuhúsnæði og 1/130m² fyrir Hótel.
 - Nýtingarhlutfall lóðar eykst úr 1,3 með bilakjallara 1,9 með bilakjallara.

ALMENNIR SKILMÁLAR

- Byggingarreitir nýbygginga eru táknaðir með línun og brotnum línun, bindandi byggingarlína annars vegar og hins vegar óbundin byggingarlína.
- Stigahúsið og svalir skulu vera innan byggingarreitara, þó mega svalir ná út fyrir byggingarreit sem nemur 0,5 m til að ná fram markmiðum um uppbotr. Svalir skulu vera 50% gegnsjárar.
- Heimilaður fjöldi hæða innan byggingarreitanna kemur fram á grunnumynd / afstöðumynd. Hámarks mænís- og veggþéð hvers húshluta kemur fram á sniðmyndum. Stíga- og lyftuhúsið mega fara upp fyrir hámarks mænísþéð þó ekki meira en 1m og dregin aftur frá þakkinni. Milli loftu eru heimil á jarðhæðum. Þar sem þeim verður komið fyrir skal draga milli loftu að lágmarki 2 metra aftur frá aðkomuhúðum mót götu / portu. Milli loftu skulu vera hluti af starfsemi og nýtingu jarðhæða. 30% af jarðhæðum má nota undir milli loftu. Einnig er heimilt að nota 15% af efstu hæðum undir milli loftu. Öll milli loftu skulu vera opin, lokin skal annars efnis s.s. glieri eða handrúti. Milli loftu reiknast sér í nýtingarhlutfalli.*
- Nýbyggingar skulu standa innan byggingarreitanna. Gerð er grein fyrir þakformi á upprætti og megin mænísstefna er fastbundin.
- Þök skulu vera ríspök, mænísstefna er sýnd á upprættum og gerð er grein fyrir hvar skulu vera hallandi þakflötir í útlitsmyndum. Gerð er krafa um uppbotr útteggjar 14 einingar, sem taka mið af Alliance húsinu, bæði í stærð og formi. (sjá skýringarmynd 1)

- Jarðhæðir nýbyggingar skulu vera í heildina a.m.k. fimm virk verslunar- og þjónusturyrmi opin almenning. Inngangur skulu vera bæði frá aðliggjandi götum og porti við Alliance húsið.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. setja svalir, kvisti, skýggi án þess að koma þyrfti til breytinga á deiliskipulagi, enda séu breytingar í samræmi við ákveðin byggingarreglugerð, meðfylgjandi skilmála og aðalskipulag.

Stærðir.
Allar stærðir er að finna í skilmálatóflu.

- Starfsemi.**
- **Efri hæðir nýbyggingar:** Gististarfsemi og/eda önnur skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Í nýbyggingu við Mýrargötu skulu vera íbúðir.
 - **Jarðhæðir nýbyggingar:** Verslun, veitingastarfsemi og létt atvinnustarfsemi á borð við hágreiðslustofur, snyrtistofur o.s.frv. Lágmark fimm aðskilin atvinnuryrmi. Mismunandi starfsemi skal vera í hverju rými og óheimilt að sameina eða opna á milli. Kvöðin nær yfir allar nýbyggingar þ.á.m. við Mýrargötu og meðfram Mýrargötu 26 að Grandagarði/Rastargötu. Fundarsalur eða önnur stóðrymi fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum óheimil. Heimilt að koma fyrir lyftu og/eda stigahúsum fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum og skal lágmarka útlitsleg áhrif.
 - **Alliance húsið.** Starfsemi frjálst. Núverandi starfsemi er safn.

- Bíla- og hjólastæði.**
- Öll bílastæði eru í bilakjallara og gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í borgarlandi umhverfis reitsins.
 - Aðkoma að bilakjallara er frá Rastargötu og er undir nýbyggingu að hluta. Heildarfjöldi stæða í bilakjallara er áætlaður 45. Koma skal fyrir hjólastæðum á lóð nálægt inngöngum í samræmi við kröfur aðalskipulags.
 - Reglur um bíla- og hjólastæði á reitnum eru í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir svæði M1b.
 - Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð. Undanskildir í bílastæðatreikningum eru fermtar í bílarömpum og bílalyftum. Ekki er hægt að greiða sig frá bílastæðum fyrir hreyfihlaða.
 - Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldskráv, skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bílastæðagjald í Reykjavík sem í gildi er hverju sinni.

Götur og umferð.

- Kvöð er um almenna umferð gangandi innan lóðarmarka.

- Útirými.**
- Á milli húshluta er göngugata / íverusvæði ásamt torgi sem skal vera opið almenningi.
 - Verslanir við torg skulu hafa virka innganga inn á torgið.
 - Aðgengi gangandi er frá Grandagarði, Rastargötu og Mýrargötu.

- Frágangur á lóðum og lóðarmörkun.**
- Staðsetning gróðurs á upprætti er til viðmiðunar og háð nánari útfærslu / hönnun viðgerðaðauppdráttanna. Gerð skal grein fyrir landmótun, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingarleyfissúmsökn.
 - Söngmymsla skal vera leyst innan byggingarleit, aðgangur að sorplátum skal vera auðveldur, greiður og án hindrana en þess jafnframt gætt að sorplát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorplátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningum. Allur frágangur skal vera vandaður og hæfa húsum á þessum mikilvæga stað í miðborginni. Leysa skal aðkomu fyrir aðföng þegar fullnaðarhönnun liggur fyrir.
 - Taka skal tillit til að brunnur Veitna er staðsettur á löðinni (sjá upprátt) og samráð skal hafa við Veitur við hönnun og framkvæmdir á löðinni.

- Ofanvatslausnir.**
- Að lágmarki 20% yfirborðs lóðar skal vera gegndræpt eða hafa burði til að meðhöndla/geyma vatn ofanjarðar og leiða inn á gegndræpt svæði innan lóðar. Miðað skal við að leyra sem mestan hluta ofanvats ofanjarðar.
 - Lausnir sem teljast til gegndræpa svæða eru:
 - Blágrænar ofanvatslausnir (Græn þök, regngarðar og svelgir).
 - Gegndræpt yfirborð (Gróðurbeði, grasflötir og gegndræpt yfirborðsefni (pallar, grindur og hellur)).

Efnisval.

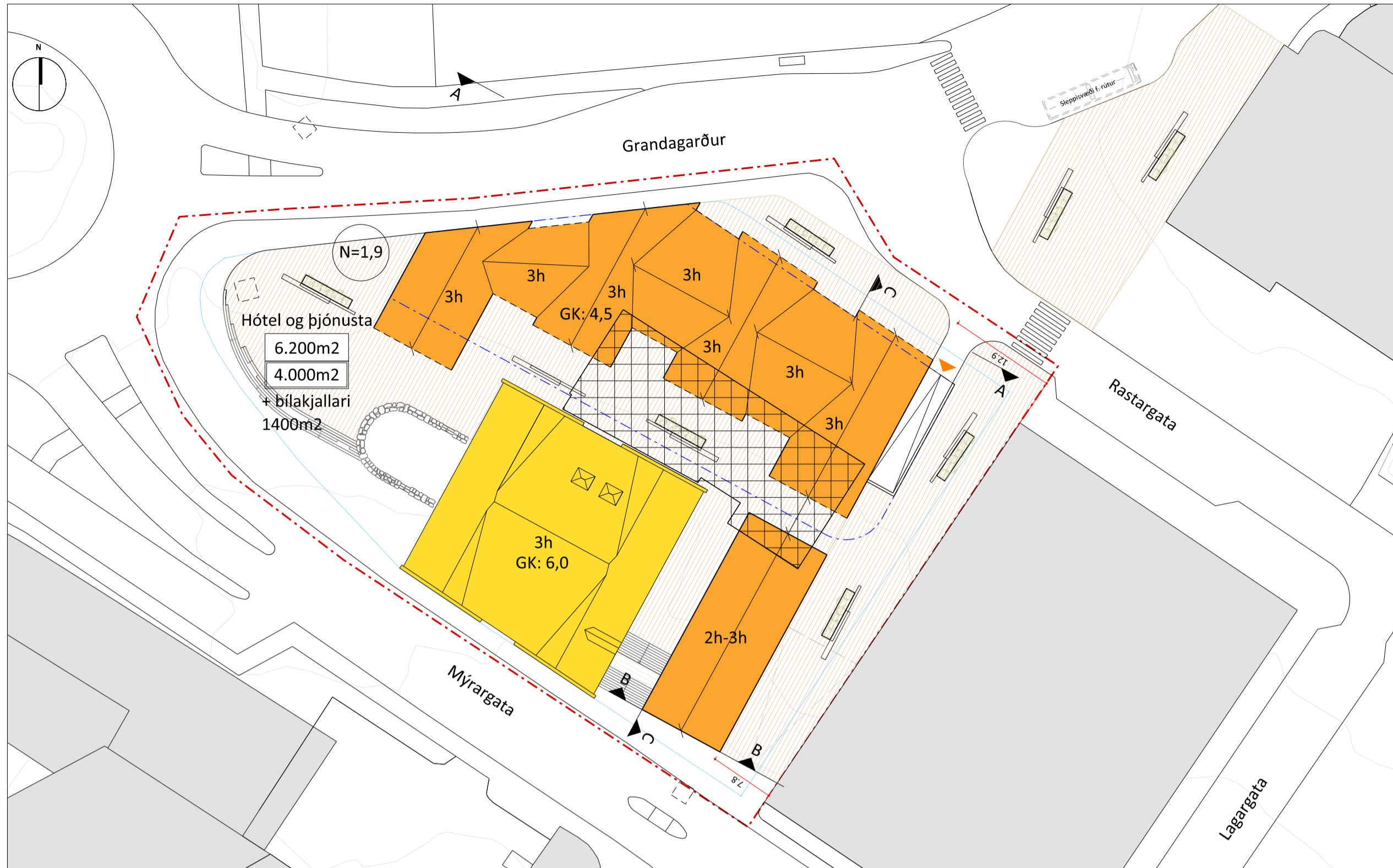
- Á jarðhæð eru stórir fletir að megin hluta glerjarðir, dregið er úr speglunaráhrifum slíkra flata meðvíðeigandi aðgerðum. Dekk gler er óheimil.

Niðurrifshemildir

- Öbreyttar frágildandi skipulagi þ.á.e. heimilt er að rífa lága viðbyggingu við Alliance húsið, matshluti 02 og 03 skv. fasteignaskrá.

Húsvendur.
Innan skipulagssvæðisins stendur Grandagarður 2, Alliance húsið sem var fríðað af menntamálaráðherra 3. febrúar 2010 með vísan til 1.mgr 4.gr. laga um húsafríðun, nr. 104/2001. Húsið er steinsteypuhúsið og var byggt á árunum 1924 til 1925 eftir teikningum Guðmundar H. Þorlákssonar húsmáeistara og er talið hafa mikið byggingarlistarlegt gildi sem dæmi um glæsilegt höfundarverk hans. Alliance húsið er í góðum hlutföllum, tvær sambygðar álmar með inndreginni millibyggingu, sem eru í gullsníði hvor við aðra hvað breiddina varðar. Húsið er ekki óhliðað skauti, enda atvinnuhúsnæði, en með markvisni og fagurri gluggasetningu sem snúin er af upphaflegri notkun þess. Einfalt útlit þess getur því vel talist vitnisburður um góða byggingarlist. Húsið var byggt sem salverkurhúsbú og hefur mikið menningarsögulegt gildi sem vitnisburður um góða atvinnustarfsemi er eitt sinn einkennandi gamla Vesturbarninn. Það er lítið breytt frá upprunalegri og hefur mikið gildi fyrir umhverfi sitt á hafnararsvæðinu.

- Fríðun nær til ytra borðs aðalhúss Grandagarðs 2, Alliance húss.
- Heimilt er fyrir utanáljagandi stígaðsúsi fyrir Alliance húsið, utan við byggingarreit. Hönnun og frágangur stigahússins er háð samþykki Minjastofnunar Íslands og Reykjavíkurborgar.
- Háfa skal samráð við Minjastofnun Íslands um hönnun nýbygginga á löðinni og um allar breytingar á Alliance húsinu.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI FYRIR GRANDAGARÐ 2

MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1

| SAMÞYKKT DEILISKIPULAG / NÚVERANDI ÁSTAND | | | | | | TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI | | | | | | |
|---|------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|
| LÓÐ m ² | BYGGINGAR-MAGN M2 ofanjarðar | Bílakjallari | BYGGINGAR-MAGN M2 með kjallara | NHLF ofanjarðar | NHLF með kjallara | LÓÐ m ² | BYGGINGAR-MAGN M2 ofanjarðar | Bílakjallari | BYGGINGAR-MAGN M2 með kjallara | NHLF ofanjarðar | NHLF ofanjarðar með milliloftum* | NHLF með kjallara |
| 3900 | 3300 | 1500 | 4800 | 0,8 | 1,3 | 4000 | 6200 | 1400 | 7600 | 1,6 | 1,7 | 1,9 |

*sjá skilmála

SKILMÁLATAFLA



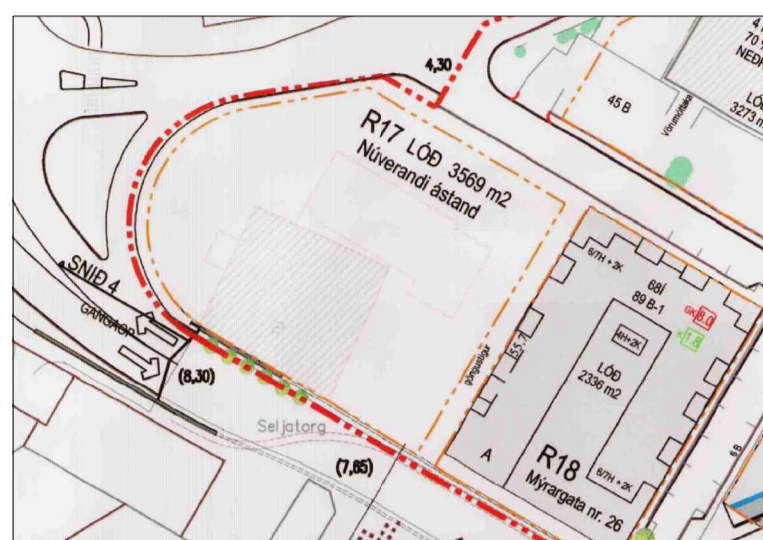
ÞRÍVÍDDARMYND - TILLAGA UM MÖGULEGT ÚTLIT

- Umhverfisáhrif.**
Í samræmi við 5.mgr. 12. gr. skipulagslaga er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar. Breytingar þær sem hér eru kynntar eru óverulegar hvað varðar umhverfisáhrifin.
- **Byggingarmagn.** Engin breyting er á niðurrifshemildum en byggingarmagn eykst ofanjarðar og útirými /torg milli bygginga myndast. Þessi breyting er metin óveruleg.
 - **Umferð og hljóðst.** Nýting á svæðinu verður að stærstum hluta hótelistarfsemi. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu eða léttu atvinnustarfsemi á jarðhæð. Þessi breyting er metin óveruleg.
 - **Útlit.** Tillaga að deiliskipulagi gerir kröfu um 4 hæðliðar verði birtar niður í 4 einingar. Þetta er gert til að form nýbygginganna falli betur að Alliance húsinu og virki sem ein heild. Þessi breyting er metin óveruleg.
 - **Menningarmínjar.** Skipulagsvæðið nær utan um eitt fríðað húsið. Engar meiriháttar breytingar eru fyrirhugaðar á þessu húsi. Þessi breyting telst óveruleg.

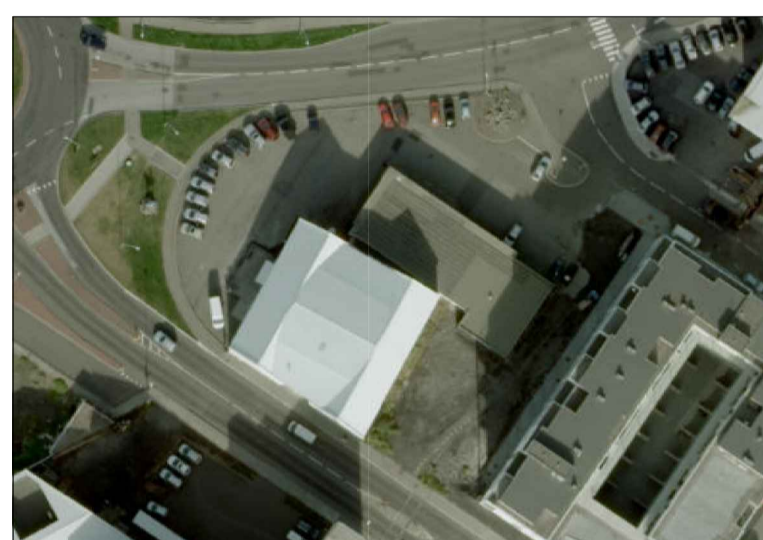
Skil á gögnum.
Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:
1. Fyrirsparnarteikningar í mælikvarða 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem meginatriði koma fram, þ.á.m. efnisval, lóðahönnun og útfærsla jarðhæða m.t.t. markmiða um lifandi götuhlíðar.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar sem sýna landslagshönnun skv. fylgja aðaluppdráttum.



ÚR AÐALSKIPULAGI



DEILISKIPULAG SAMÞ. 26.06.2007



LOFTMYND

Skýringar:

- Mörk skipulagssvæða
- Lóðarmörk
- 000 m² Stærð lóðar í fermetrum
- 000 m² Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðamynstur
- Byggingarreitir, hámark
- Niðurrifshemildir
- Byggingarreitir bilakjallara
- Innakstur í bilakjallara
- Staðsetning á bekkjum, gróðri og gróthéðustu er lóðbeinandi
- Mænísstefna
- Nýtingarhlutfall lóðar með bilakjallara
- Fjöldi hæða í húsi
- GK: Góðkoti neðstu aðgangshæðar
- Brunnar

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1, MGR. 43. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

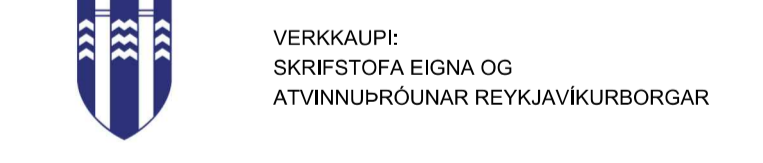
_____ PANN _____ 20 _____ OG I _____ PANN _____ 20 _____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 _____ MED ATHUGASEMDARFREST.

TIL _____ 20 _____
AUGLÝSING UM GILDISTÖÐU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN _____ 20 _____.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á upprætti: 29.09.2017
1. Texta í greinargerð breytt varðandi rútuástöðu við Rastargötu
2. Bætt við texta í greinargerð um aðstöðu fyrir aðföng.
3. Bætt við texta í greinargerð um brunur Veitna á lóðinni og brunur merktur á upprætti.
4. Nýbygging við Mýrargötu lækkuð um eina hæð + tafa uppfærð 26.02.2018

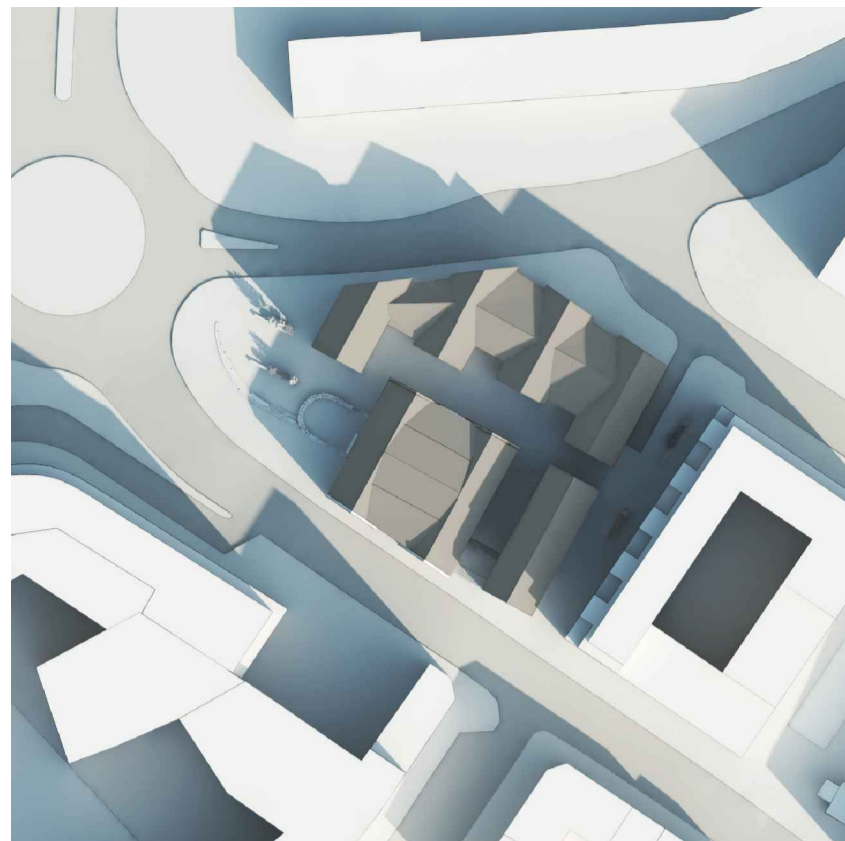
ENDURSKOÐUN: _____ DAGS: _____



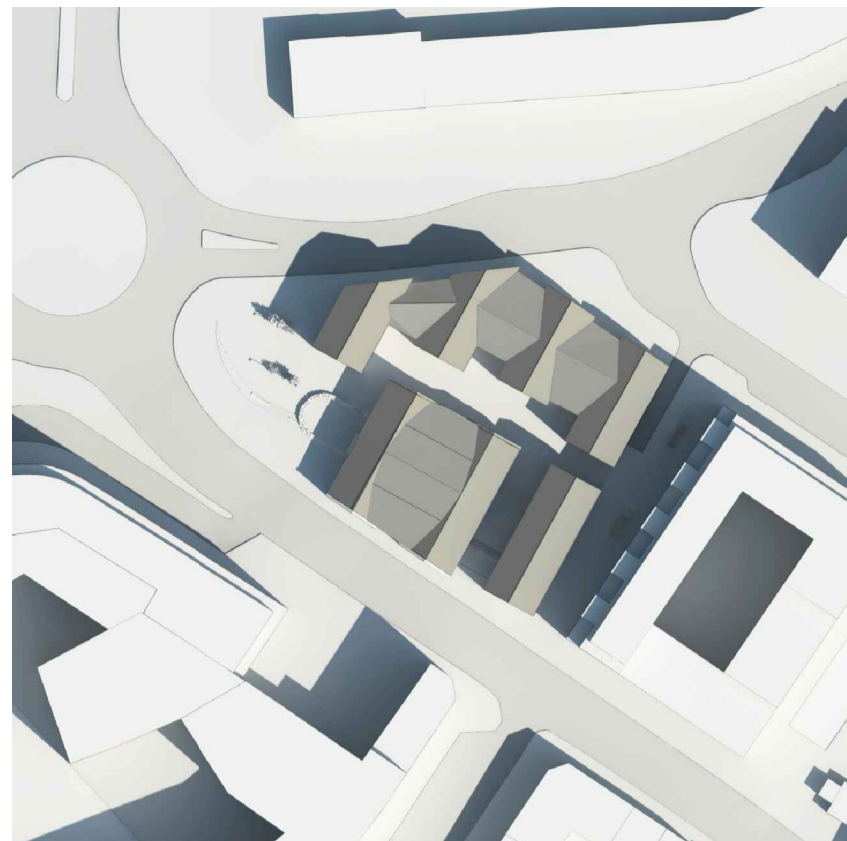
ALLIANCE REITUR VESTURBUGT
GRANDAGARÐUR 2
DEILISKIPULAGSBREYTING

| | | |
|--------------------|-------------------------|----------------|
| EFNI: | DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR | |
| MÆLIKVARÐI: | 1:500 | VERKNR: 1608 |
| FRUMTÆRÐ BLADS: | A1 | TEKNI. NR: 1/2 |
| TEIKNAD: | ABA, EP, ABS | YFIRFARID: HCC |
| DAGSETNING ÚTGÁFU: | 29.05.2017 | ÚTGÁFA: 8 |

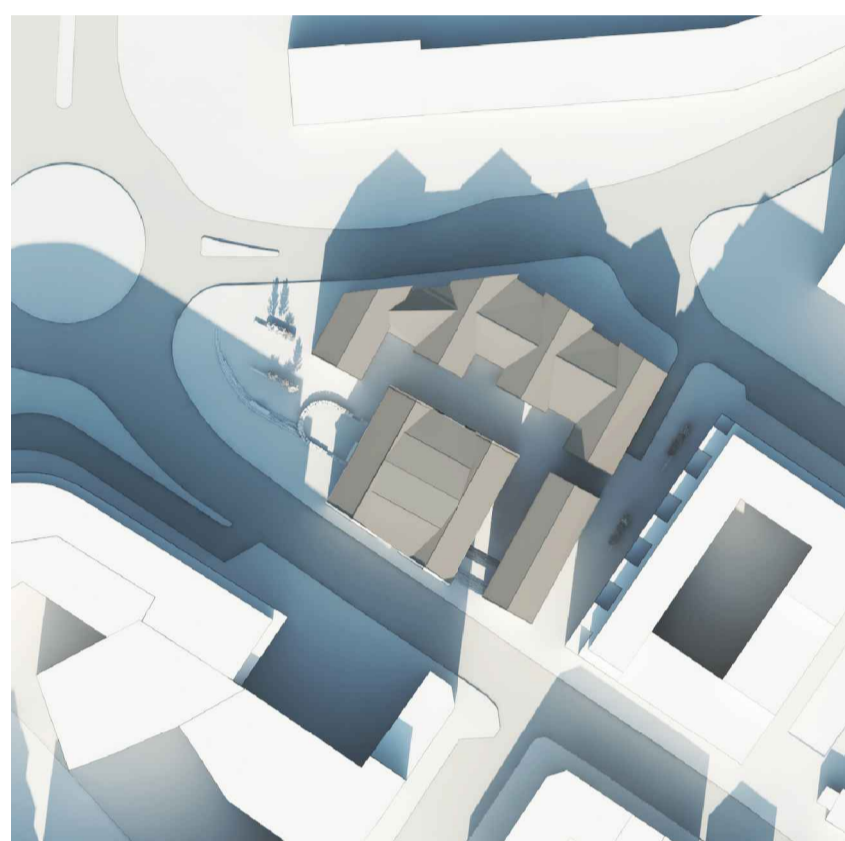
basalt arkitektaur
Laugavegi 51
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar:basalt.is
kt: 660609-1050
kt: 300653-3169



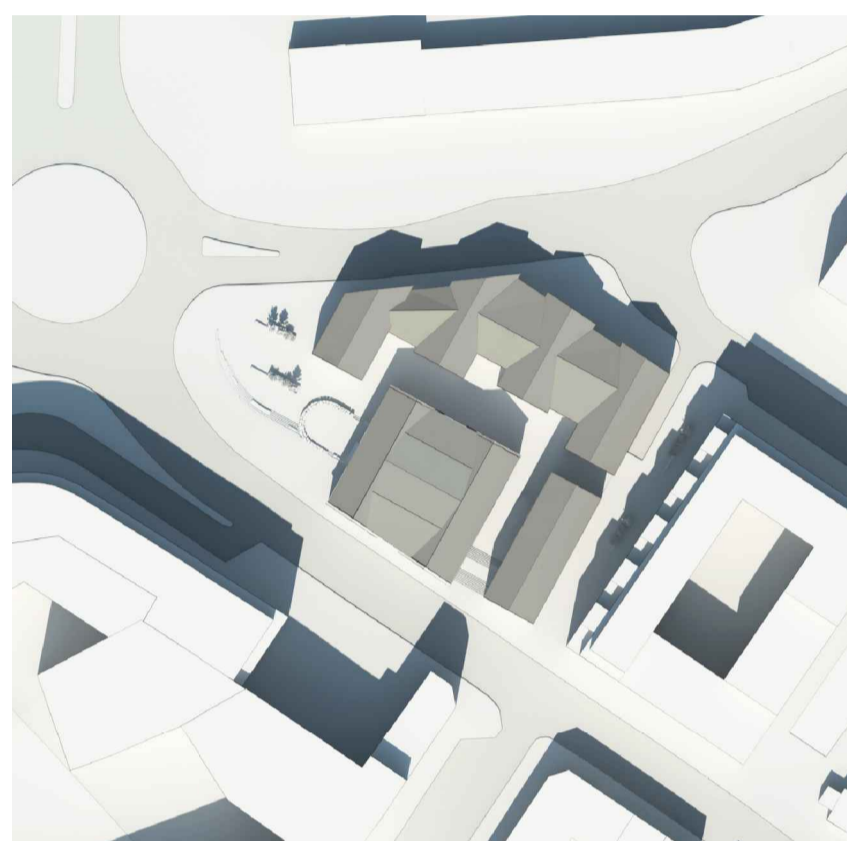
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 11



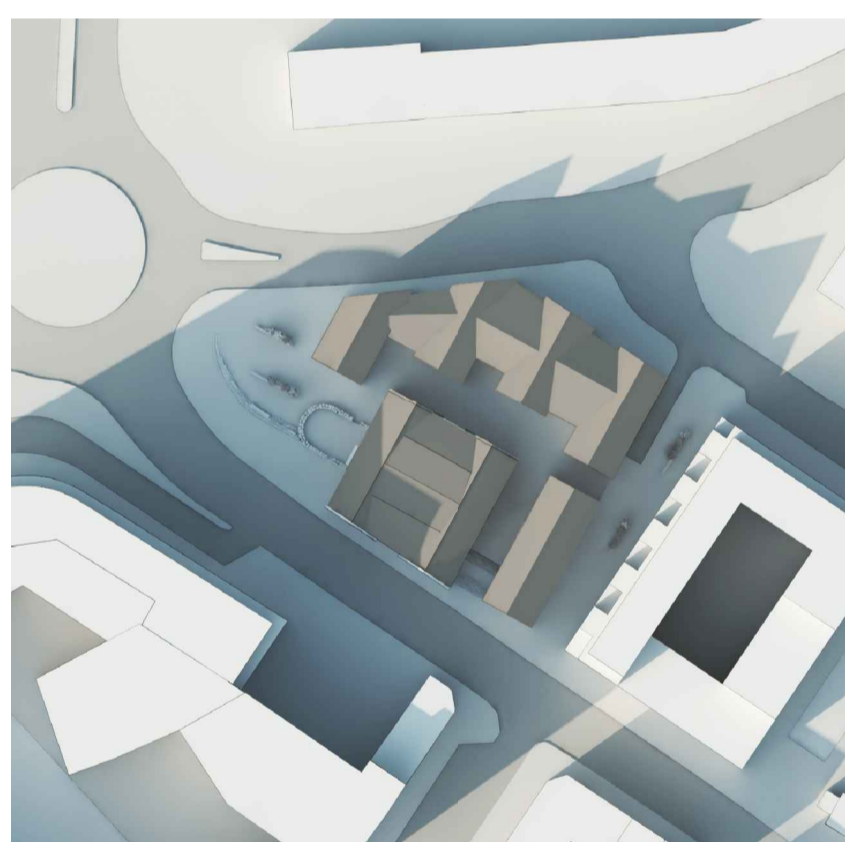
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 11



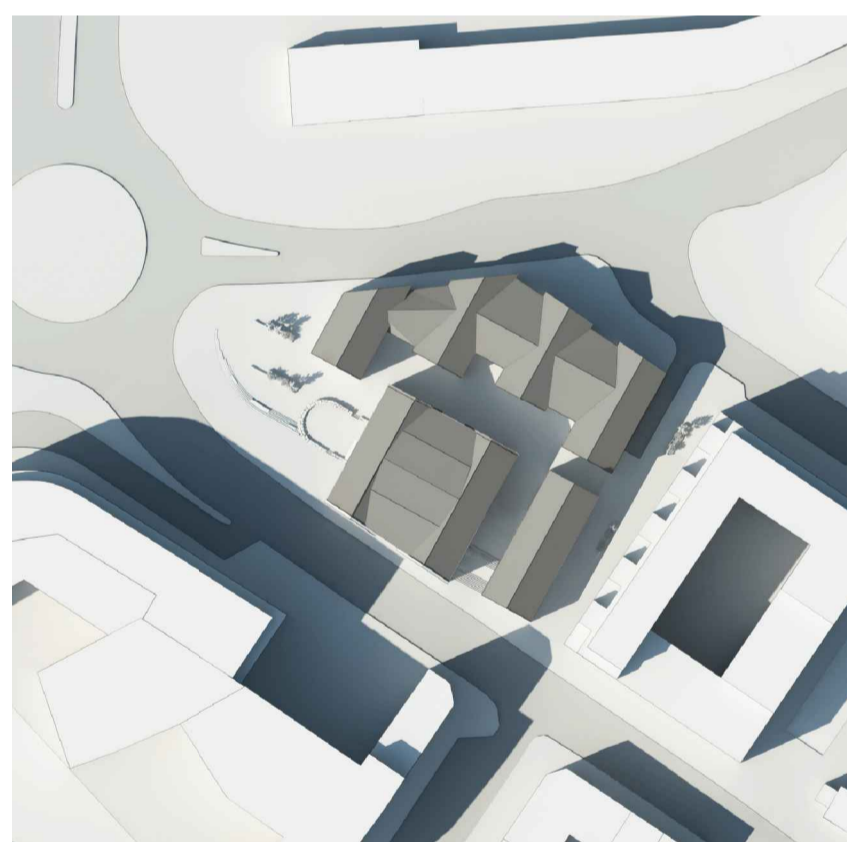
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 14



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 14



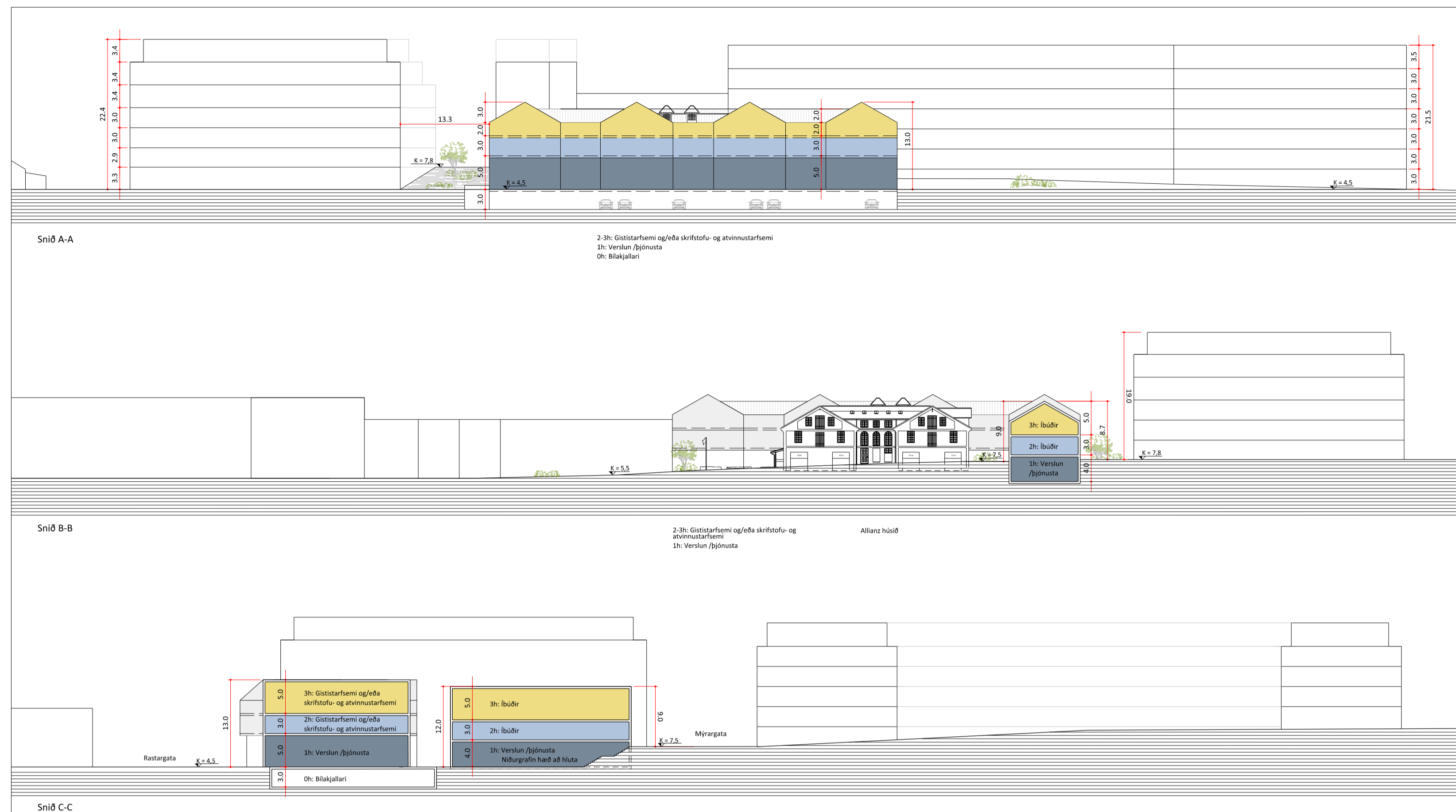
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 17



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 17



SKÝRINGARMYND 1 FORM OG STÆRÐ NÝBYGGINGA TAKA MIÐ AF ALLIANCE HÚSINU

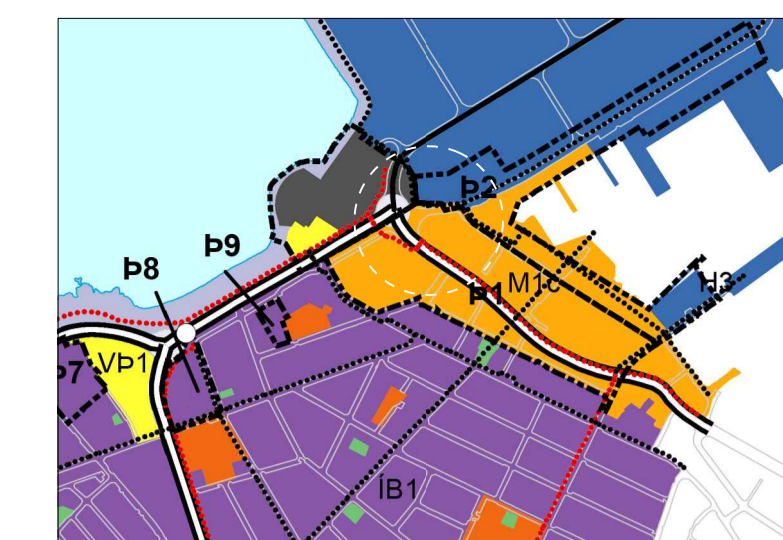


SKILMÁLASNEIÐINGAR

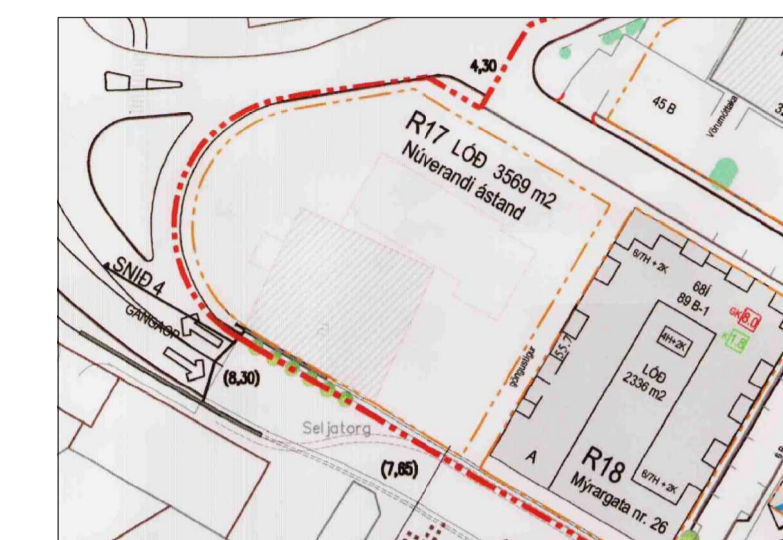
MKV. 1:500m.v blaðstærð A1



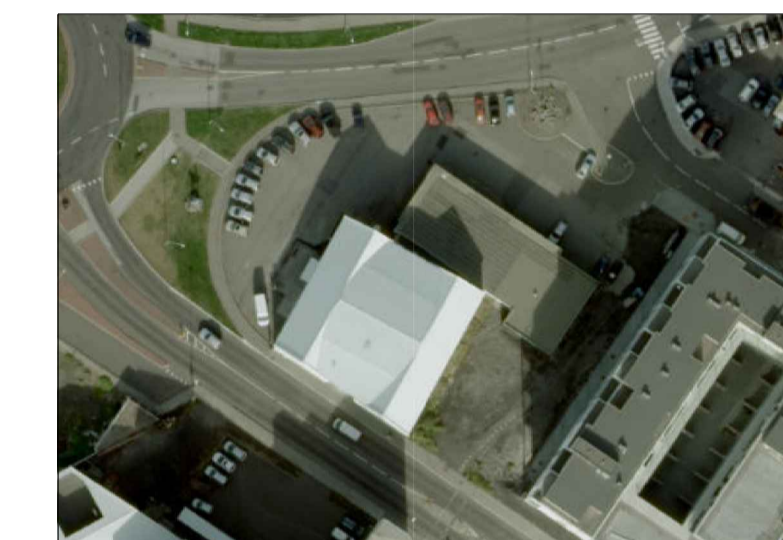
ÞRÍVIDDARMYND - MANNLÍF Á TORGI



ÚR ADALSKIPULAGI



DEILISKIPULAG SAMÞ. 26.06.2007



LOFTMYND

Skýringar:

- 3. hæð
- 2. hæð
- 1. hæð
- 0. hæð (niðurgreint hæð að hluta)

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD I SAMRÆMI VID ÁKVÆÐI 1, MGR. 43. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT I

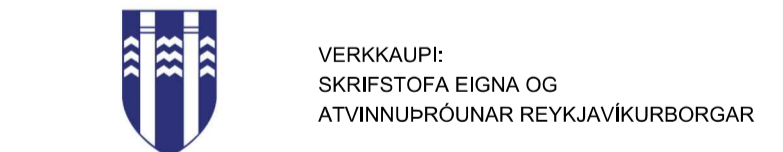
_____ PANN _____ 20 ____ OG I _____ PANN _____ 20 ____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 ____ MED ÁTHUGASEMDARFREST

TIL _____ 20 ____
 AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT I B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN _____ 20 ____

- Eftirfarandi breytingar voru gerðar á uppdætti: 29.09.2017
1. Texta í greinargerð breytt varðandi rútaeðli við Rastargötu
 2. Blátt við texta í greinargerð um aðstöðu fyrir aðlöng.
 3. Blátt við texta í greinargerð um brunni Veitna á loftinni og brunmur merktur á uppdætti.
 4. Nýbygging við Myrargötu lækkuð um eina hæð + taffa uppfærð 26.02.2018

ENDURSKOÐUN: _____ DAGS: _____



ALLIANCE REITUR VESTURBUGT
 GRANDGARÐUR 2
 DEILISKIPULAGSBREYTING

| | | |
|--------------------|-------------------------|----------------|
| EFNI: | DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR | |
| MÆLIKVARÐI: | 1:500 | VERKNR: 1608 |
| FRUMSTÆRÐ BLADS: | A1 | TEKNI. NR: 212 |
| TEIKNAD: | ÁBA, EP, ABS | YFIRFARID: HKC |
| DAGSETNING ÚTGÁFU: | 29.05.2017 | ÚTGÁFA: B |



Laugavegi 51
 101 Reykjavík
 sími: 515 1400
 svar@basalt.is
 kt: 660609-1050
 kt: 300653-3169

Öll mál skal staðfesta á staðnum áður en smíði hefst




ALLIANCE GRANDI

KYNNING FYRIR:



3. OKTÓBER 2018

TRÚNAÐARMÁL



Kynningu þessari er ætlað að vera greinagerð sem hluti tilboðs Alliance þróunarfélags í fasteign Reykjavíkurborgar að Grandagarði 2 og meðfylgjandi uppbyggingarréttindum.

Yfirlit

1

INNGANGUR

2

HUGMYNDAFRÆÐIN

3

SKIPULAG OG HÖNNUN

4

NÁNARI ÚTFÆRSLUR

5

SAMANTEKT

Viðauki: myndband sem sýnir hugmyndir um heildarútlit og flæði reitsins.

1

INNGANGUR

Inngangur

- **Alliance þróunarfélag** er félag þar sem saman munu koma núverandi langtíma leigutakar í Alliance húsinu, (eigendur Mat og Drykkjar og eigendur Sögusafnins), ásamt M3 og Eldborg Capital sem eru félög sem sérhæfa sig í fasteignaþróun og hafa mikla reynslu af slíkum verkefnum.
- Félagið vill byggja upp á Alliance reitnum **margþætta og lifandi starfsemi sem heiðrar sögu Alliance hússins og umhverfi Grandans í heild sinni.**
- Félagið hefur unnið að hugmyndum fyrir Alliance reitinn **síðastliðið ár.**
- Bein aðkoma þeirra sem eru með starfsemi í húsinu í dag og eru með langtíma leigusamninga **skapar besta möguleikann á að skipuleggja reitinn.**
- Áherslan er að ná fram réttri samsetningu menningar, mannlífs, matar og þjónustu **fyrir Granda svæðið sem og íbúðarhverfin í kring.**
- Félagið hefur síðan fengið til liðs við sig **tvær sterkar arkitektastofur** til að þróa hugmyndir á sem bestan hátt á reitnum en þar er annars vegar horft á reynslu í **enduruppbyggingu eldri/friðaðra mannvirka og hins vegar reynslu í uppbyggingu stærri þróunarreita í blandaðri starfsemi.**
- Við teljum að þetta teymi okkar geti byggt upp **farsæla starfsemi á reitnum.**

Alliance reiturinn - sagan

- Alliance húsið er byggt á árunum 1924-1925 sem saltverkunarhús.
- Þetta var einstakt hús á þessum tíma þar sem saltverkun fór fram á 3 hæðum með þurrkblásurum.
- Túnin í kring voru einnig notuð til að breiða út saltfisk til þurrkunar.
- Húsið var friðað 2010 og nær friðunin til ytra byrði hússins.
- Hús með menningarsögulegt gildi og er vitnisburður um atvinnustarfsemi fyrri tíma sem einkenndi gamla Vesturbæinn og hafnarsvæðið.
- Reykjavíkurborg eignast húsið 2012.



Alliance reiturinn – í dag

- Sögusafnið er á 730 fm á jarðhæð, leigusamningur til 2037.
- Matur & Drykkur veitingastaður leigir 170 fm af Sögusafninu.
- Á 2. hæð eru leigð rými til listamanna í skammtímaleigu enda hæðin óinnréttuð sem slík.
- 3. hæðin er rishæð og þar er engin starfsemi enda hæðin í ekki í nothæfu ástandi og þarnast algerar endurbyggingar.
- Norðurljósasafnið er í viðbyggingu sem verður rifin til að rýma fyrir nýbyggingum. Leigusamningur með 12 mánaða uppsagnarfresti leigusala.



Teymið

FASTEIGNAUPPBYGGING

Fagaðilar í þróun og uppbyggingu á fasteignamarkaði



- Fjárfestingar- og þróunarfélag í eigu Brynjólfs J. Baldurssonar, Harvard Business School, PLD / CCU, b.s. finance
- Yfir 20 ára reynsla á fjármálamarkaði – ýmsar stjórnunarstöður hérlandis og erlendis (Landsbréf, LÍ, Heritable Bank, MP banki/Kvika), meðstofnandi og framkvæmdastjóri Alfa Verðbréfa.
- Mikil reynsla á fasteignamarkaði - þ.m.t. meðstofnandi og stjórnarformaður FÍ fasteignasjóðs, fasteignapróun, fasteignafjárfestingar og uppbygging, sala og ráðgjöf fasteigna.
- **Brynjólfur ber ábyrgð á þróunarvinnunni ásamt Erni.**

M3 Capital

- Fasteigna- og þróunarfélag í eigu Arnar Kjartanssonar, Florida University, b.s. Finance/marketing.
- 25 ára reynsla á fasteignamarkaði – ýmsar stjórnunarstöður þ.m.t framkvæmdastjóri Kringlunnar, framkvæmdastjóri Landic Properties Iceland (Reitir), meðstofnandi og framkvæmdastjóri FÍ fasteignasjóðs, sala og ráðgjöf fasteigna, fasteignapróun og uppbygging. Meðal nýlegra verkefna má nefna Center hótel Miðgarður við Hlemm, Hótel Esja Brautarholti 10-12 og uppbygging að Laugavegi 55.
- **Örn ber ábyrgð á þróunarvinnunni ásamt Brynjólfi.**

REKSTUR

Fagaðilar í rekstri og langtímaleigutakar á reitnum



- M&D og Sögusafnið eru í eigu sömu fjölskyldu.
- Elma Backman er í forsvari fyrir M&D og faðir hennar Ernst Backman er í forsvari fyrir Sögusafnið.
- Fyrirtækin hafa verið til húsa í byggingunni síðastliðin 5 ár og eru með langtímasamning á jarðhæð húsin.
- **Forsvarsmenn fyrirtækjanna munu koma að hugmyndavinnu varðandi reitinn, með sérstaka áherslu á samspil veitinga, afþreyingu og hótels.**

HÖNNUN

Fagaðilar í hönnun og útfærslu á þróunarreitum og enduruppbyggingu



- Argos arkitektastofa er með með mikla reynslu í breytingum/endubótum á friðuðum eldri húsum.
- Stefán A. Stefánsson er meðeigandi stofunnar og hefur hann unnið alla teikningar og endurbætur í Alliance húsinu.
- **Stefán mun koma að ráðgjöf við endurbætur Alliance hússins.**
- Ein stærsta og virtasta arkitektastofa landsins.
- Mikil reynsla í stærri verkefnum og þróunarreitum þar sem mismunandi starfsemi er fyrir hendi, þ.m.t. hótel
- **THG mun leiða vinnu við útfærslu og teikningar á reitnum ásamt kostnaðargreiningu og eftirlit.**

2

HUGMYNDAFRÆÐIN

Hugmyndafræði

- Alliance reiturinn er fyrsti viðkomustaðurinn á Grandanum og má segja að hann sé eins konar „hlið“ (e. gateway) inn á sjálft **Grandasvæðið**.
- Gera þarf þetta „hlið“ inn á Grandasvæðið að áhugaverðu svæði sem **tengir saman menningu, mannlíf, mat og þjónustu** á áhugaverðan og skemmtilegan hátt fyrir breiðan hóp fólks og gefur þannig forsmekk af því sem Grandasvæðið allt stendur fyrir.
- Mikilvægt er að ná **tengingu við hin nýju íbúðarhverfi** sem eru að byggjast upp á svæðinu með því að bjóða íbúum í nærumhverfinu spennandi þjónustu í göngufæri.
- Útisvæði Alliance reitsins verða hönnuð með áherslu á sögu reitsins og svæðisins í heild og þannig verður til **spennandi áningarstaður fyrir gesti og íbúa svæðisins**.

MEGINÁHERSLUR

MENNING

við viljum stuðla að menningu á svæðinu í gegnum sögu svæðisins, listir, hönnun og upplifanir.

VEITINGAR

við viljum bjóða uppá fjölbreytileika í mat og drykk.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

við viljum bjóða uppá áhugaverða verslun og þjónustu sem fellur best að Grandasvæðinu.

HÓTEL

við viljum bjóða upp á hótalgistingu sem upplifun þannig að gestir tengi við sögu svæðisins og nærumhverfið.

ÚTISVÆÐI OG GRANDINN

við viljum búa til líflegt útisvæði og stuðla að samstarfi við rekstraraðila og íbúa á Grandasvæðinu.

Menning - áherslur

LISTAGATAN

- Alliance þróunarfélag mun skipuleggja jarðhæð austurbyggingar (íbúðarhússins) sem **menningar- og lista aðstöðu**. Göngugatan þar fyrir utan verður nefnd **Listagatan**.
- Jarðhæðinni verður skipt upp í 3-5 minni bil þar sem leigð verða út pláss til listamanna þar sem möguleiki er á að sameina **vinnustofu og verslun**.
- Einnig verður skoðað að í hluta svæðisins verði rekið **Gallerí** þar sem listamenn á Grandasvæðinu geti sýnt list og hönnun.

ÍBÚÐIR FYRIR LISTAMENN

- Á efri hæðum hússins er **gert ráð fyrir allt að 10 íbúðum**. Gert er ráð fyrir þær verði reknar sem íbúðir í langtímaleigu með lágmarks 2 ára leigusamningum og **áhersla verði á útleigu til listamanna** á Grandasvæðinu sem og annara.
- Með þessum hætti má ná tengingu við vinnustofur/verslanir listamanna, galleríð og **efla þannig list og hönnun á Grandasvæðinu** enn frekar.

SÖGUSAFNIÐ

- Sögusafnið verður rekið áfram í óbreyttri mynd en gert ráð fyrir mögulegri **samnýtingu hótels við Sögusafnið** með nýtingu fundaraðstöðu hótelsins sem og stærri veitingasalar M&D við stutta leikþætti um sviðsmyndir sögusafnsins og gistingu á hóteli því samhliða.

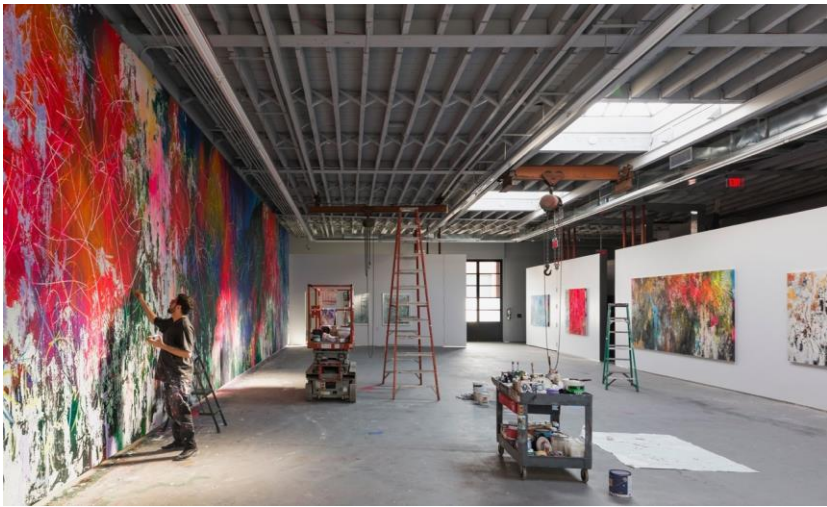
GAGNVIRK SÝNING

- Við hönnun útisvæðis verður skoðað að setja upp gagnvirka sýningu um útgerðarsögu Alliance reitsins í **samstarfi við Sjóminjasafnið** sem er með starfsemi á Grandasvæðinu. Í máli og myndum verður útisvæðið þannig í raun sögusýning um Alliance reitinn.

HEILDRÆN HUGSUN

- Með því að leggja áherslu á listir og menningu í austurbyggingu, tengingu við Sögusafnið, hótelið og útisvæðið þá mun Alliance reiturinn gefa **forsmekkinn af því sem er að finna á Grandasvæðinu**.

Menning – „mood board“



Veitingar

MATUR OG DRYKKUR

- **Matur og Drykkur** er veitingastaður með sérstöðu í borginni sem tekur gömlu matarhefðirnar og teflir þeim fram með nýstárlegum hætti.
- Veitingarstaðurinn hefur notið mikillar vinsælda og þarf að stækka og mun því flytja í stærri nýbygginguna og vera þar sem **hornsteinn matarframboðs** á Alliance reitnum sem og að sjá um morgunmat fyrir gesti hótelsins sem styrkir þannig rekstrargrundvöll veitingastaðarins.

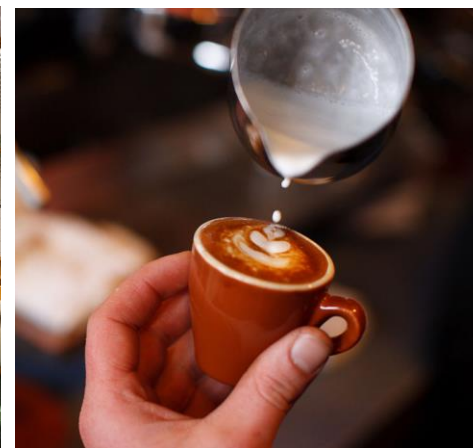
FJÖLBREYTT ÚRVAL

- Tegund veitinga og þjónustu sem fyrirhuguð er í öðrum rýmum á jarðhæð mun taka mið af því **sem vantar og bætir** við Grandasvæðið.
- Má þar nefna t.d. **handverksbakarí, vegan matstað og djússtað**.

KAFFIHÚS Í ALLIANCE HÚSINU

- Með flutningi Matar og Drykks þá opnast leið til að koma fyrir **móttöku hótels í Alliance húsinu** og tenginu við efri hæðir hússins.
- Þessi móttaka verður einnig **kaffihús sem mun nýtast sameiginlega fyrir hótलगesti, gesti Sögusafnsins og almenning**.

Veitingar – „mood board“



Verzlun og þjónusta

LÍTIL OG MEÐALSTÓR ÞJÓNUSTURÝMI

- Eftirspurn er eftir góðum verslunar- og þjónusturýmum á Grandasvæðinu.
- Á jarðhæð norðurbyggingar er tækifæri á að bjóða upp á **lítil og meðalstór verslunar- og þjónusturými**.

NÆRSAMFÉLAGIÐ

- Lögð verður áhersla á að draga að **þjónustu fyrir nærsamfélagið**.
- Má þar nefna t.d. hárgreiðslustofu, heilsuverslun, skósmið ásamt annari þjónustu.

FJÖLBREYTNÍ

- Áhersla er á að **auka fjölbreytni** í verslun með rýmum sem verða til leigu á Alliance reitnum.
- Handverks- og hönnunarverslanir verða hluti af fjölbreytni verslanna.

Verzlun og þjónusta – „mood board“



Alliance hótelið

ALLIANCE HÚSIÐ Í FORGRUNNI

- Í þeirri hugmyndavinnu sem unnin hefur verið er það meginmarkmið að **Alliance húsið sé aðalbygging svæðisins** og hótelið sé kennt við það.
- Hönnun hótelsins mun sækja **innblástur í sögu svæðins** og þann arkitektúr sem húsið gefur.

SAMKOMULAG VIÐ NÚVERANDI LEIGUTAKA

- **Samkomulag liggur fyrir við núverandi leigutaka á jarðhæð** um að koma fyrir móttöku gesta og tengingu við efri hæðir hússins.
- Þetta er **lykilatriði í því að nýta Alliance húsið** (einnig óheimilt að hafa slíka aðstöðu á jarðhæð nýbygginga).

ÍTARLEG ÚTFÆRSLA HÓTELS

- Móttaka gesta, lyftutenging við efri hæðir og sameiginlegt kaffihús hótels og Sögusafnsins á jarðhæð mun gera **Alliance húsið að meginbyggingu hótelsins**. Þar verða 29 herbergi á efri hæðum en 66 herbergi verða á efri hæðum stærri nýbyggingar.
- Við höfum unnið að **ítarlegum útfærslum** á reitnum og gerum ráð fyrir **95 herbergja hóteli**.

VILJAYFIRLÝSING VIÐ STERKAN HÓTEL AÐILA LIGGUR FYRIR

- **Viljayfirlýsing við hótél aðila liggur fyrir** um að reka hótél á Alliance reitnum. Um er að ræða hótél innan Guldsmeden dönsku hótél keðjunnar sem í dag rekur 9 hótél í Danmörku, Noregi, Berlín og Ísland (Hótél Eyja Skipholt og fyrirhuguð opnun 2019 Hótél Von Laugavegi 55).
- **Guldsmeden hefur reynslu á útfærslu hótela í gömlum byggingum.**
- Áhersla hótelsins er á sjálfbærni, náttúruleg efni og „organic“ morgunmat.

Guldsmeden Hotels



Útisvæði og Grandinn

GRANDATORG

- Það er vöntun á opnum almenningsrýmum og samkomusvæðum fyrir Grandann. Við viljum búa til „Grandatorg“.
- Það er okkar hugmynd að skipuleggja útsvæðið á Alliance reitnum sem **almenningssvæði** sem verði sambland af **setusvæði og sýningarsvæði** þar sem hægt er að halda ýmsa viðburði.

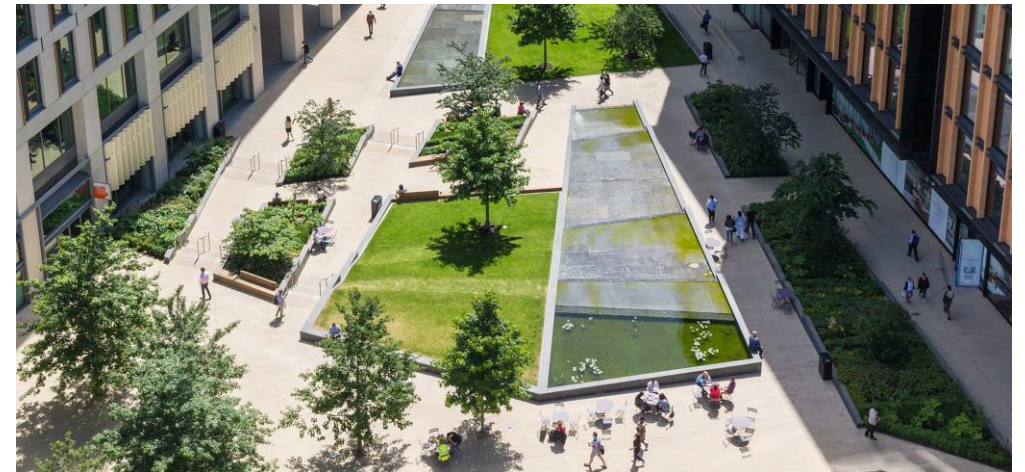
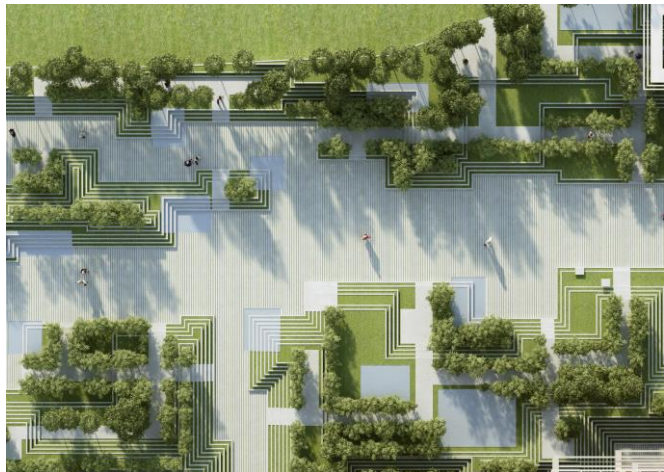
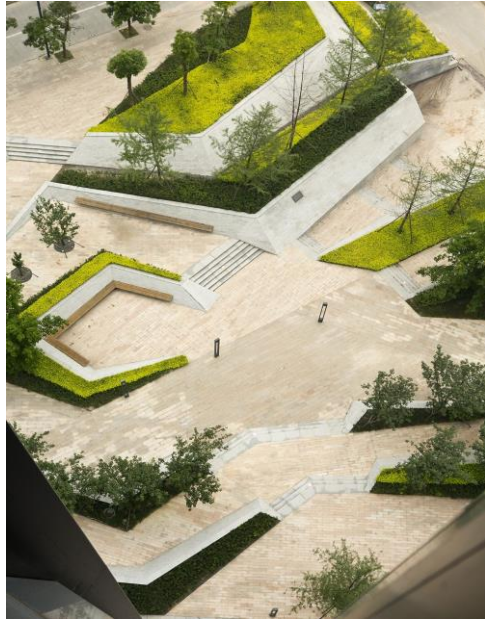
GAGNVIRK SÝNING FYRIR ALMENNING

- Frábært tækifæri er að skipuleggja í samvinnu við **Sjóminjasafnið** gagnvirka útisýningu í máli og myndum af þeirri starfsemi sem var áður á svæðinu.
- Sýningin verður dreifð um alla göngugötuna og þannig samtvinnuð setuaðstöðu og gróðri sem verður í göngugötunni. Sýningin er **öllum aðgengileg** og undirstrikar enn frekar mikilvægi Alliance hússins og dregur að gangandi vegfarendur sem nýta um leið verslun og þjónustu.

SAMVINNA Á GRANDANUM

- Vera í forystu með að **efla samvinnu fyrirtækja** og stofna samtök sem yrði málssvari svæðisins. Markmiðið yrði að efla mannlíf, verslun og þjónustu á svæðinu öllu með öflugu markaðsstarfi í samvinnu við **Faxaflóahafnir og borgaryfirvöld**.
- Einnig munum við leita eftir **hugmyndum íbúa** um nýtingu og starfsemi á Grandatorgi og þannig **efla félagsstarf** í hverfunum í kring.
- Í teyminu eru aðilar sem hafa **mikla reynslu** í að koma á fót slíkri samvinnu.

Útisvæðið og Grandinn – „mood board“



3

SKIPULAG OG HÖNNUN

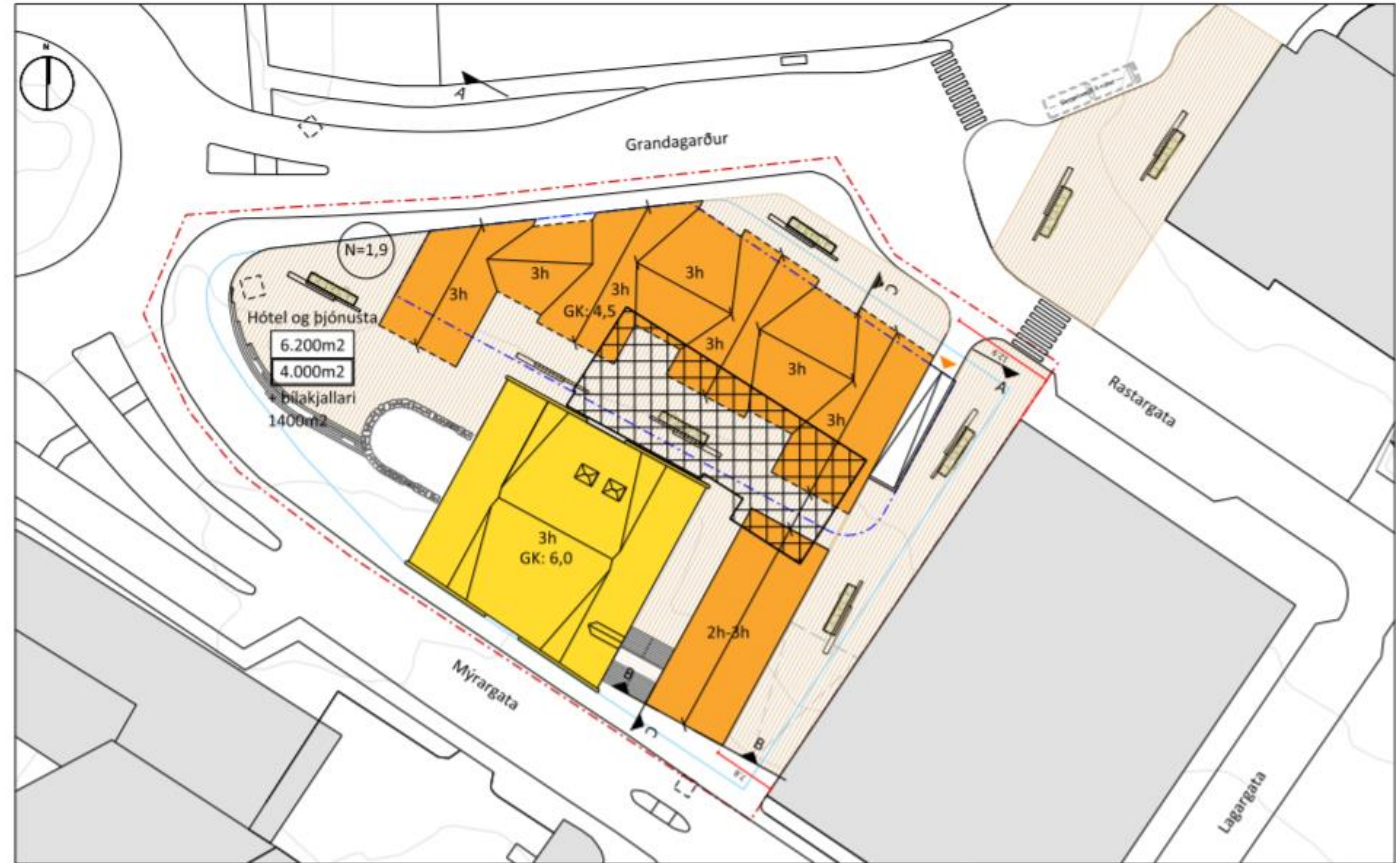
Samþykkt deiliskipulag



Samþykkt deiliskipulag

| SAMÞYKKT DEILISKIPULAG / NÚVERANDI ÁSTAND | | | | | |
|---|--|--------------|--|-----------------|-------------------|
| LÓÐ m ² | BYGGINGAR-MAGN M ² ofanjarðar | Bílakjallari | BYGGINGAR-MAGN M ² með kjallara | NHLF ofanjarðar | NHLF með kjallara |
| 3900 | 3300 | 1500 | 4800 | 0,8 | 1,3 |

| TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI | | | | | | |
|---------------------------|--|--------------|--|-----------------|----------------------------------|-------------------|
| LÓÐ m ² | BYGGINGAR-MAGN M ² ofanjarðar | Bílakjallari | BYGGINGAR-MAGN M ² með kjallara | NHLF ofanjarðar | NHLF ofanjarðar með milliloftum* | NHLF með kjallara |
| 4000 | 6200 | 1400 | 7600 | 1,6 | 1,7 | 1,9 |

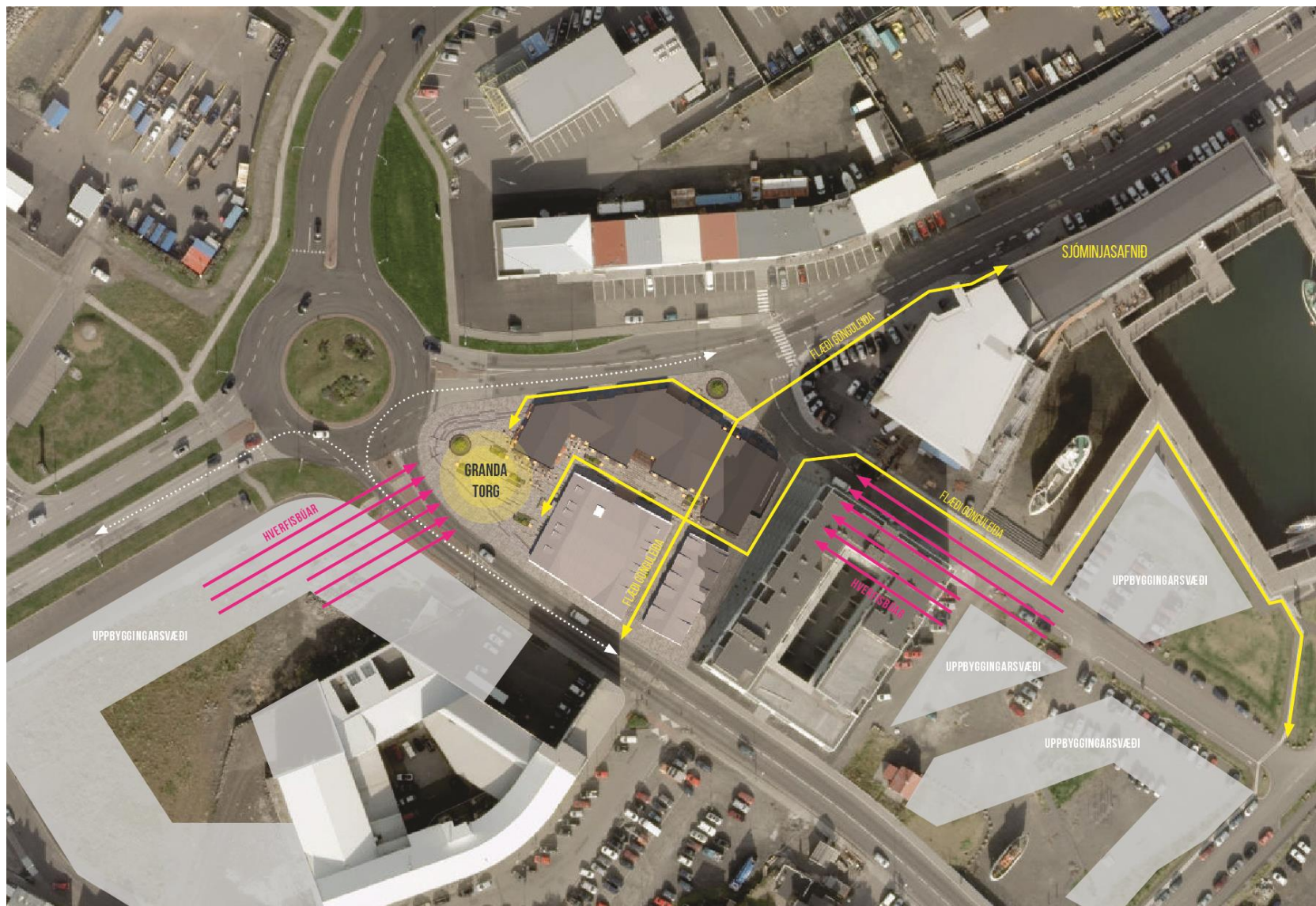


TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI FYRIR GRANDAGARÐ 2

MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1

Flæðið um reitinn

- Í allri heildarhönnun hefur verið í forgrunni að **hámarka almenningaþgang** um svæðið, tengingu við nærumhverfið þar sem er að rísa ný íbúðarbyggð og þannig ná samfélagslegu gildi fyrir Alliance reitinn.
- Horft er á hið nýja Grandatorg sem „hlið“ inn á Grandasvæðið og einnig sem almenningssvæði og **samkomustaður fyrir Vesturbæinn og Grandasvæðið** og þannig tengja saman íbúa hverfanna í kring og gesti.
- Megin áhersla verður á að **virka flæði** um Mýrargötu inn að göngugötum á reitnum og gegnum verslunarganga og Rastargötu inn á Grandasvæðið.
- Áhersla er á að **auka gangandi og hjólandi flæði um svæðið og draga þannig úr umferð** sem og tengja leiðir við ný íbúðarsvæði sem eru að rísa s.s. Vesturbugt og Héðinsreit.



Grandatorg – nýtt almenningsvæði



- > Grandatorg býður fólk velkomið og er **nýr almennings samkomustaður** fyrir Grandasvæðið.
- > Efnistöð á almenningsvæðinu **endurspeglar efni hafnarinnar** og nær þannig tengingu við hafnarsvæðið. (Corten stál, steypa og gras).
- > Form nýbygginga og efnistöð taka mið af eldri byggingunni þannig að **samhljómur verði milli allra bygginganna** á reitnum. Byggingarefnin (corten stál, múrhúðaðir veggir og stálrammar) munu gefa svæðinu sameiginlegt yfirlit án þess að taka frá Alliance byggingunni sem er í forgrunni.

Hönnun útisvæða



- > Öll yfirborðsefni á opnum svæðum hafa verið sérstaklega valin til að falla að og **endurspegla íslensku höfnina** og þau efni sem eru ráðandi þar (corten stál, steiptar flísar og gras).
- > **Skilti á útisvæðinu** munu kynna útgerðarsögu Alliance reitsins með gagnvirkum hætti með því að nota QR kóða til hlustunar á sögubrotum sem falla að myndefninu. Hugmyndin er að vinna þessa **opnu almenningssýningu í samstarfi við Sjóminjasafnið** og þannig tengja safnið strax við svæðið og vekja áhuga gesta á því.

Lifandi göngugötur



- > *Samvera, tenging við íbúa og gesti verður náð í göngugötunni þar sem auðvelt aðgengi er að verslunum og veitingastöðum, bæði frá Grandagarði og Rastargötu.*
- > *Öll rými á jarðhæð eru opin almenningi.*

Iðandi mannlíf



- > *Kaffihús og verslanir í göngugötu gefa nærliggjandi íbúðarhverfum samfélagslega upplifun allt árið um kring.*
- > *Nýja göngugatan er í skjóli frá sterkum vetrarvindum án þess að það búi til skugga í göngugötunni sjálfri.*

Listagatan – ný almenningstenging að Grandasvæðinu



- > Listagötunni er ætlað að vera **ný tenging** frá Myrargötu inn á Grandavegin.
- > **Nýjar litlar íbúðir** munu auka fjölbreytni á reitnum með tengingu við listarýmin fyrir neðan (listamanna íbúðir) og göngugötuna.

Göngugötur tengja byggingarnar saman



> Sögusafnið verður áfram í forgrunni auk viðbótar sem kemur með rýmum í Listagötunni þar sem bæði er tækifæri til að setja list á vegg og rými fyrir listamenn og menningartengda starfsemi í göngugötunni.

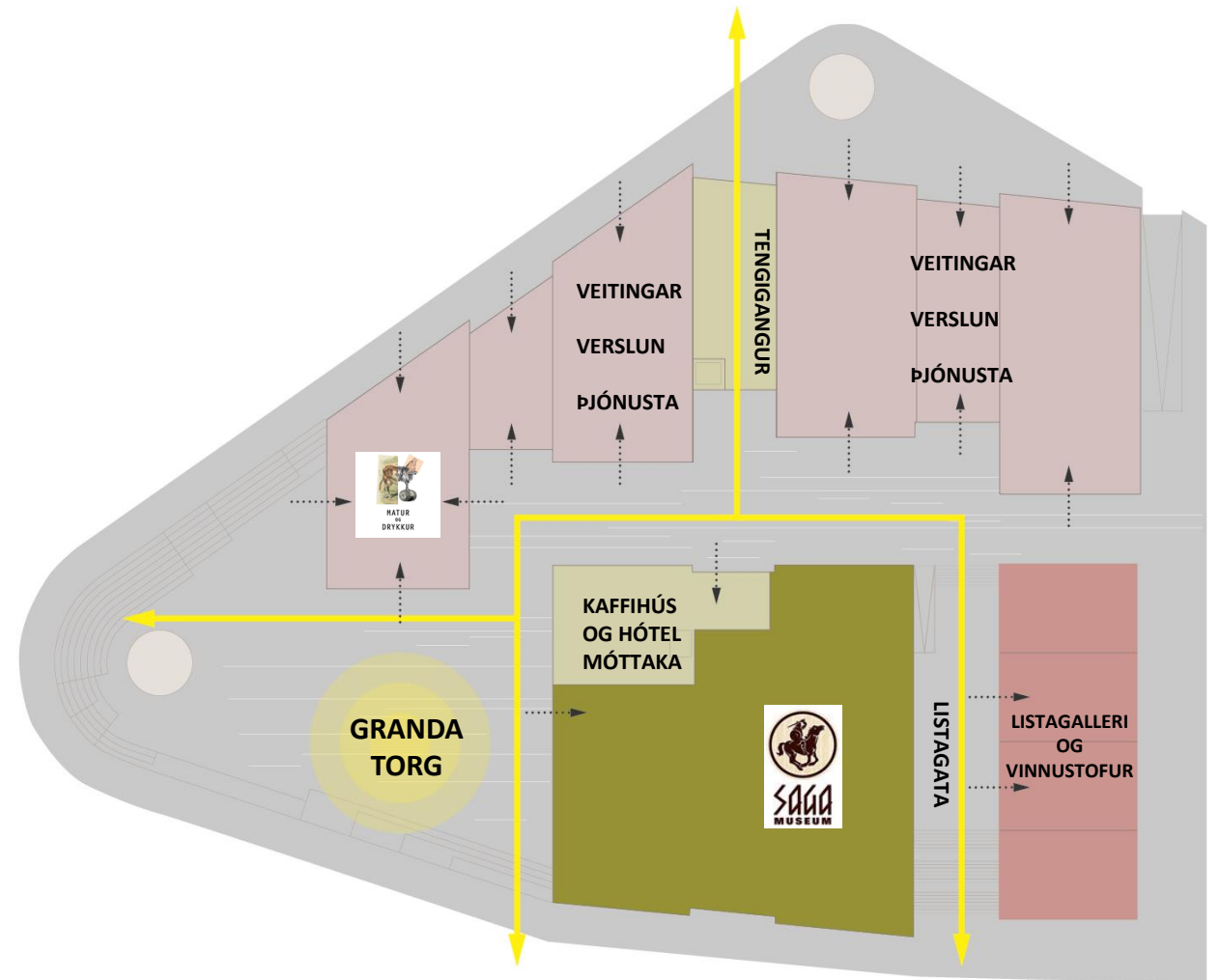
Útlit og form nýbygginga – lifandi starfsemi frá öllum hliðum



- > Form nýbygginga bera svip eldri bygginga og **tengir þannig heildina saman**. Efnistöð í nýbyggingum (corten stál, múrhúðun og stálrammar) auka sameiginlegt heildaryfirbragð á reitnum og tengingu við höfnina.
- > Notkun klæðninga á milli múrhúðaðra byggingarluta **brýtur heildarbygginguna upp** í smærri einingar.
- > Hallandi mænisþök kallast á við framhlið Alliance hússins og þannig næst fram **heildrænt útliti milli hins gamla og nýja**.

Nánara skipulag - jarðhæð

- Öll rými á jarðhæð eru opin fyrir almenning og flæði verður frá aðkomugötum að rýmum.
- Tengiaðgangur er frá Rastargötu að göngugötu með lyftuaðgengi að efri hæðum nýbyggingar.
- Veitingastaðurinn Matur & Drykkur flytur í stærra rými í norður nýbygginguna.
- Móttaka hótels verður á jarðhæð í Alliance byggingunni þar sem veitingastaðurinn staðsettur nú.
- Þar verður komið fyrir tengingum við 2. og 3. hæð hússins með stigagangi og lyftu fyrir gesti.
- Kaffihús fyrir hótलगesti, safngesti og almenning verður hluti af móttökusvæðinu og gerir rýmið þannig að almenningsrými opið öllum.
- Í Listagötunni er hugmyndin sú að rýmin á jarðhæð undir íbúðarhúsinu verði undir list og menningu og tengjast þannig safninu í Alliance húsinu.



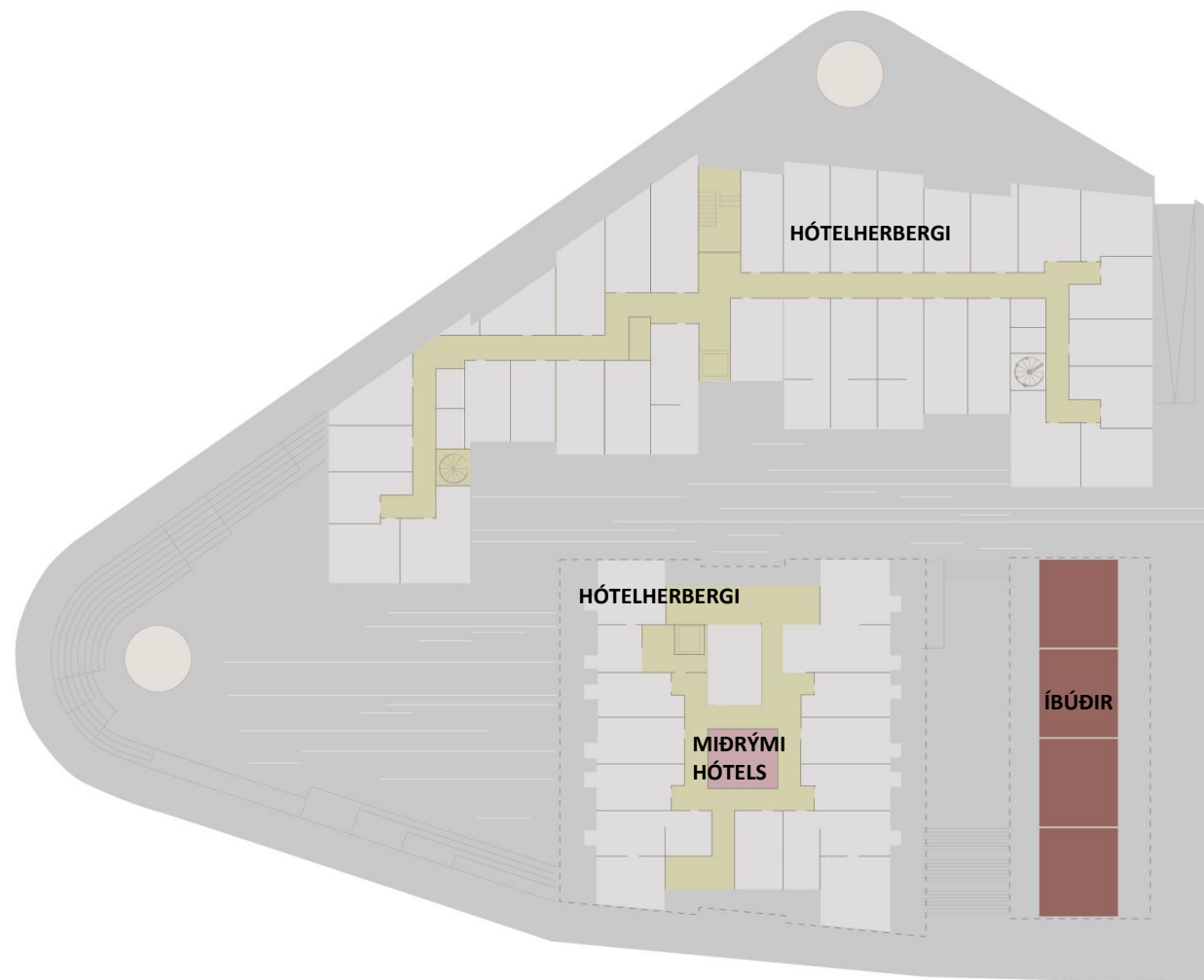
Nánara skipulag – 2. hæð

- Hótel Alliance verður á allri 2. hæð norðurhúss nýbyggingar sem og á 2. hæð í Alliance húsi.
- Hönnun hótelsins tekur mið af friðuðu ytra byrði hússins er varðar gluggasetningar herbergja.
- Gluggalaust miðrými gefur tækifæri til að setja þar líkamsrækt eða heilsutengda starfsemi sem gæti verið öllum opin auk þjónusturýma fyrir hótelið.
- Litlar íbúðir verða á 2 hæð nýbyggingar í austur.



Nánara skipulag – 3. hæð

- Hótel Alliance er á allri 3. hæð nýbyggingar í norðurhúsi.
- Hóтелиð nýtir einnig 3. hæð Alliance hússins þar sem endurbygging hæðarinnar og þaksins gefur tækifæri til að setja kvisti líkt og voru á eldra tímabili á húsinu.
- Litlar íbúðir verða á 3. hæð austurhúss.



Sjálfbærni og umhverfi

- Verkefnið stefnir á BREEAM vottun og eru í hönnunarhópnum nú þegar ráðgjafar sem hafa réttindi sem vottunaraðilar fyrir BREEAM International.
- Þá er stefnt að sjálfbærni og lágmarka kolefnispor skv. BREEAM kröfulistu ásamt **jákvæðum áhrifum á umferð** og áhrif á nærliggjandi byggð.
- Dæmi um slíkt er útfærsla á **göngu og hjólaleiðum um lóðina** sem og tengingum við nágrennið sem gert er hátt undir höfði með göngugötum og torgi.
- Einnig verður gert ráð fyrir vistvænum umferðarkostum svo sem **rafhleðslustöðvar fyrir bíla í bílakjallara**.
- Skipulag bygginga og notkun verður í **góðum tengslum við nærumhverfi** sitt og koma til með að styrkja núverandi byggð. Því er mikilvægt að halda í þann rekstur sem er til staðar og styrkja svæðið með nýrri starfsemi, verslun og þjónustu.

Varðandi hönnun og tæknilegar útfærslur bygginga verður farið eftir þeim 9 meginatriðum sem BREEAM kerfið gerir ráð fyrir:

1. Stjórnun og framkvæmd verkefnis: Lágmarka kolefnispor og neikvæð áhrif á nágrennið á framkvæmdartíma.
2. Heilsa og innivist: Samspil dagsbirtu og lýsingar, hitastýring, hljóðvist og loftgæða (hámarka náttúrulega loftræstingu).
3. Orka: Lágmarka kolefnispor í framkvæmd og við val á tæknilegum lausnum, efni og búnaði.
4. Umferð: Tengjast vel við almenningsamgöngur, efla göngu og hjólaleiðir og greitt aðgengi fyrir alla.
5. Vatn: Stefna að lágmarka vatnsnotkun (bæði heitt og kalt).
6. Sorp og úrgangur: Huga vel að úrgangi á byggingartíma og hámarka endurnýjun á úrgangi.
7. Landnotkun: Huga að góðri nýtingu á landi og náttúru með vistvænum lausnum, td. nýtingu á rigningavatni.
8. Efnisval: Nota endurnýtanleg byggingarefni sem eru endingargóð og hafa ekki neikvæð áhrif á umhverfið.
9. Hafa jákvæð áhrif: Verkefnið á að hafa jákvæð áhrif á framkvæmdir á Íslandi varðandi sjálfbæra byggð.

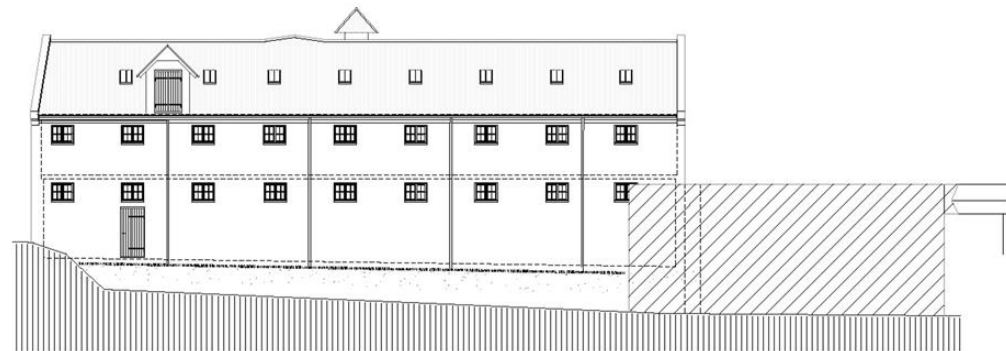
4

NÁNARI ÚTFÆRSLUR

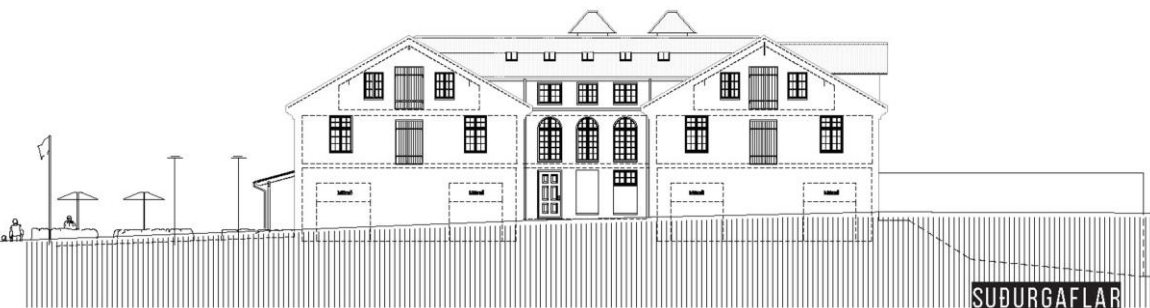
Alliance húsið



VESTURHLÍÐ



AUSTURHLÍÐ



SUÐURGAFLAR

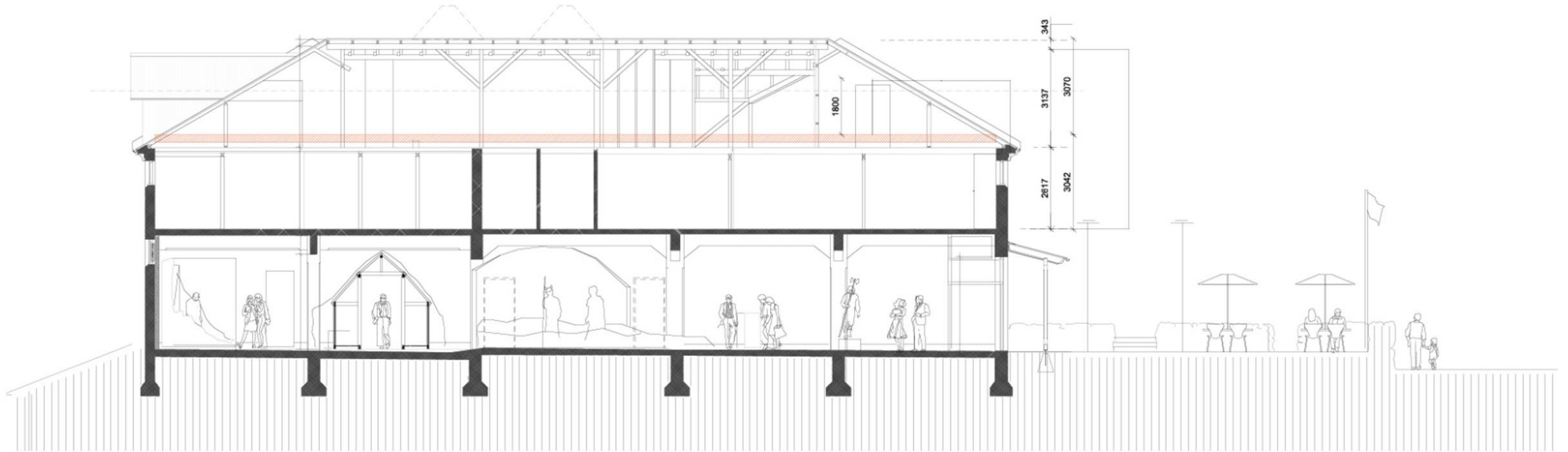


NORÐURGAFLAR

Alliance húsið – útfærslur og breytingar

- Veitingastaður færður yfir í nýbyggingu og það svæði í Alliance húsinu nýtt sem **móttaka hótels og kaffihús** sem tengist inn í Sögusafnið. Þar verða einnig lyftur og stigagangur við efri hæðir.
- Við nánari skoðun var ljóst að **endurbyggja þarf þriðju hæð hússins** sem og að endurgera og einangra þak hússins.
- **ARGOS** hefur útfært hugmyndir um hvernig framkvæma megi það þannig að það **breyti ekki friðuðu steypa ytra byrði hússins og taki mið af fyrra útliti á þakinu.**
- Líkt og sést á sniðteikningum þá er lofthæð 2. og 3. hæðar jöfnuð út og endurbyggt þak sett örlítið hærra og þannig næst **nauðsynleg nýting á hverja hæð fyrir sig.**
- Settir eru kvistir á þakið sem **falla að fyrra útliti** þess þ.e. þegar kvistir og þurrkblásarar voru á þakinu.
- Með þessum breytingum og útfærslum á Alliance húsinu höfum við hannað **95 herbergja hótél** þar sem 29 herbergi auk móttöku eru í Alliance húsinu og 66 herbergi í nýbyggingu.

Alliance húsið - breytingar



SNEIÐING AA

Þverskurðarmynd af Alliance húsinu sýnir að endurbygging þriðju hæðar hússins og endurnýjun á þaki, gefur tækifæri til að jafna lofthæð milli 2. og 3. hæðar til að ná nauðsynlegri nýtingu á hæðunum án þess að eiga við friðað steypa ytra byrði hússins.

Útfærsla á hóteli - jarðhæð

- Flutningur Matar & Drykks yfir í stærra rými í nýbyggingu norðurhúss gefur **tækifæri til að koma fyrir í því svæði móttöku hótels og nauðsynlegum tengingum við efri hæðir í Alliance húsi.**
- EKKI er heimilt að koma fyrir móttöku hótels á jarðhæðum í nýbyggingum skv. deiliskipulagi og því er **þessi lausn góð fyrir rekstur hótels** sem verður í tveimur byggingum sem ekki eru samtengdar.
- Kaffihús verður hluti af móttöku hótelsins í Alliance húsinu og verður það einnig opið inn í Sögusafnið og býr þannig til **almenningsrými sem nýtist safngestum, hótलगestum og almenningi.**
- Fyrir miðju nýbyggingar norðurhúss verður tengigangur frá Grandavegi inn að göngugötunni. Í ganginum verða **lyftur fyrir efri hæðir sem og stigagangur.**
- **Tengigangurinn er almenningssvæði** og yrði opin lengur en verlanir í kring og tryggir þannig góða gönguleið frá Grandavegi yfir að Mýrargötu sem og aðgengi hótलगesta að Alliance húsinu.



Nákvæm útfærsla á hóteli – 2. hæð

- Á 2. hæð Alliance húss er búið að leggja í mikla yfirlegu og útfæra nákvæmlega 17 herbergi sem **passa að núverandi gluggasetningu hússins.**
- Miðrými 2. hæðar í Alliance húsinu gefur **tækifæri á** heilsueflandi starfsemi s.s. líkamsrækt sem gæti verið öllum opin sem og þjónusturými fyrir hótelið.
- Núverandi stigagangur Alliance húss Mýrargötumeginn þjónar sem **flóttaleið fyrir hæðina og því ekki þörf á utánaliggjandi stigahúsi** við Alliance húsið sem myndi alltaf skyggja á útlit hússins.
- Búið er að útfæra 33 hótélherbergi á 2. hæð norðurhúss sem **passa við nýtt deiliskipulag og byggingarlínur þess.**

Alliance húsið



17 HERBERGI

Nýbygging - norðurhús



33 HERBERGI

Nákvæm útfærsla á hóteli – 3. hæð

- Í endurbyggðri 3. hæð Alliance hússins er búið að útfæra 12 hótélherbergi.
- Þar er einnig miðrymi sem hægt er að útfæra sem t.d. fundaraðstöðu eða þjónusturými fyrir hótelið.
- Á 3. hæð norðurhússins er einnig búið að útfæra 33 hótélherbergi sem passa við nýtt deiliskipulag og byggingarlínur þess.
- Samtals nákvæm útfærsla á 95 herbergja hóteli sem fellur vel bæði að Alliance húsinu og nýbyggingunni og nær að tengja þannig hótélstarfsemi saman í báðar megin byggingarnar á reitnum án þess að ganga á svæði jarðhæðar eða gera hluta af þeim svæðum óaðgengileg fyrir almenning.
- Einnig er leyst úr tengingum milli hæða og flóttaleiða með þeim hætti sem hafa minnst áhrif á ytra útlit bygginga á reitnum.



5

SAMANTEKT

Aðgerðaráætlun

- Alliance þróunarfélag stefnir að því að vinna **hratt í uppbyggingu** á svæðinu.
- Undirbúningur okkar síðustu mánuði í að skoða lausnir og skipulag gefur okkur **forskot í hönnunar og framkvæmdartíma**.
- Aðkoma núverandi leigutaka að félaginu mun einnig **auðvelda allar framkvæmdir við Alliance húsið** og á reitnum.
- Ekki er gert ráð fyrir **neinum breytingum á núverandi deiliskipulagi** fyrir svæðið heldur að hefja strax nánari hönnun á þeim lausnum sem þegar hafa verið skoðaðar.
- Tímaáætlun gerir ráð fyrir að **framkvæmdum ljúki á árinu 2020** og að allir rekstraraðilar hefji starfsemi í lok þess árs (með fyrirvara um að samið verði um skemmri lok leigusamnings vegna Norðurljósasafnsins sem er með 12 mánaða uppgagnarfrest).

Samantekt

Sterkt teymi sérfræðinga standa að tilboðinu í Alliance reitinn.

Mikil undirbúningsvinna hefur verið unnin til að ná fram áhugaverðum og trúverðugum hugmyndum um þróun reitsins þar sem áherslan er á **menningu, mannlíf og mat**.

Mikið hefur verið lagt í **raunhæfar lausnir á skipulagi og hönnun á öllum byggingum og útisvæðum** þar sem allt **aðgengi almennings er gott**.

Áhugaverð og nýstárleg hugmyndafræði sem gengur út á blandaða starfsemi sem mun gera Alliance svæðið að lifandi **samkomustað íbúa og gesta**.

Alliance húsið í forgrunni og endurbyggt af kostgæfni ásamt áherslu á að ná fram heildrænu útliti reitsins sem heiðrar **sögu hússins og umhverfi Grandans**.

Ítarleg útfærsla á hóteli liggur fyrir í **nauðsynlegri samvinnu við núverandi leigutaka** ásamt **viljayfirlýsing við hótelaðila** sem og skipulag annara leiguréttahafa.

Áhersla á **öflugt samstarf á reitnum og Grandasvæðinu** í heild sinni þar sem fyrirtæki og íbúar vinna saman og samfélagsleg gildi eru höfð að leiðarljósi.

Áhersla á **sjálfbærni og lágmarkun á kolefnaspori**.

Framkvæmdatími stuttur vegna mikils undirbúnings teymisins.

VIÐAUKI: Myndband

LINKUR: <https://vimeo.com/293031895>

LYKILORÐ: AllianzTHG2018



ALLIANCE GRANDI

MENNING – MANNLÍF – MATUR

Hugmyndir að Grandagarði 2

Tilboð í Alliance reit að Grandagarði 2.

Skilað inn fyrir hönd:

Átaks sf. kt 590580-0749

og

Habilus ehf. Kt. 690818-1910

Upplýsingar og umsjón er hjá:

Grétar Jónsson kt. 170277-5899 (Aurora Reykjavík)

Grandagarði 2

101 Reykjavík

gretar@aurorareykjavik.is

Sími 897-3246

1. Frumleiki og tenging við umhverfi.

Hugmyndin er að gera reitinn að miðpunkti Grandans og tengingu milli miðbæjar og hafnarsvæðis. Með okkar hugmyndum erum við að brúa bilið milli allra nýju frumkvöðla fyrirtækjanna á Grandanum og miðbæjarins.

- i. Grænalínan, það verður gönguleið á milli nýbyggingar og Alliance húss þar sem flóra Íslands mun fá að njóta sýn. Grænalínan mun ekki aðeins vera á jörðu niðri, heldur mun hún flykjast upp og niður um reitinn með nokkrum stærri reitum, t.d. að hluta til á þaki nýbyggingar. Þessi grænalína mun að einhverju leiti mynna á Highline Park í New York.
- ii. Á fyrstu hæð nýbyggingar við Rastargötu er gert ráð fyrir að starfsemi Aurora Reykjavík, The Northern Lights Center, sem nú er staðsett á reitnum, muni halda sér. Auk þess er gert ráð fyrir hliðstæðum fyrirtækjum þar sem annars vegar er tekin fyrir miðnætursól og hins vegar lundi. Gert er ráð fyrir rými fyrir markað, t.d. matvælamarkað þar sem íslenskir framleiðendur gætu komið sinni framleiðslu á framfæri. Kaffihús yrði svo kjarninn á þessari hæð þar sem gestir og gangandi geta sest niður í rólegu og afslappandi umhverfi. Gert er ráð fyrir aðgangi að grænulínunni þar sem einnig er hægt að sitja úti og njóta kaffisins.
- iii. Á fyrstu hæð Alliance hússins er áætlað að halda óbreytri starfsemi Sögusafnsins og veitingastaðarins Matar og Drykkjar
- iv. Á annari hæð nýbyggingar er gert ráð fyrir fjármála og ferðamála klösum, þar sem ný fyrirtæki geta komið sér fyrir

- í viðráðanlegu skrifstofuhúsnæði. Þar muni vera aðstaða fyrir fundi og sameiginleg kaffi aðstaða.
- v. Í Alliance húsi er gert ráð fyrir að rífa milligólf milli annarar og þriðju hæðar og skapa þannig mikið loftrými á annari hæð. Þar er gert ráð fyrir að útbúa stóran fyrirlestrarsal, sem geti nýst fyrir starfsemi í húsinu. Þennan sal væri einnig hægt að nýta fyrir kennslu, íbúafundi, móttökur, tónleika, leikrit, dans, jóga og aðra viðburði.
 - vi. Á þriðju hæð nýbyggingar við Rastargötu eru áætlaðar skrifstofur og hefur þegar verið talað við nokkra aðila sem hafa sýnt þeim áhuga. Einnig er hægt að nota þessi rými til ýmiskonar einkakennslu t.d. tónlistarkennslu þar sem nemendur hafa útsýni yfir flóann.
 - vii. Í nýbyggingu við Mýrargötu munu vera íbúðir eins og skilyrt er í skipulagi. Áætlað er að um 1000 fermetrar af bygginga magni reitsins fari í þennan hluta. Reynt verður að stýla inná litllar íbúðir þar sem fermetraverð verður ódýrara heldur en þekkst hefur í nýbyggingum á þessu svæði. Áætlað er að koma fyrir 12-16 íbúðum í húsinu.
 - viii. Gert er ráð fyrir bílastæðahúsi í kjallara sem notast bæði fyrir húsnæði á reitnum og fólki sem er að sækja Grandan, t.d. til að komast á alla þá veitingastaði sem eru í boði. Þar verður boðið uppá margar hleðslustöðvar fyrir rafbíla.

2. Samfélagsleg tenging.

Okkar hugmyndir gera ráð fyrir miklu lífi á reitnum. Þar munu frumkvöðlar í fjármálastarfsemi stíga sín fyrstu skref. Gestir komi víða að til að fræðast um norðurljós, miðnætursól, lunda og sögu Íslands. Njóta veitinga á kaffi- og veitingahúsi reitsins. Sitja úti í grænum reit fullum af flóru íslenskrar náttúru. Viðburðir í salnum á efri hæð Alliance húsin

muni draga að grasrót íslenskrar tónlistar, opnir og lokaðir fyrirlestrar munu draga að fólk til að fræðast. Dans- og jógatímar eiga eftir að vekja mikla hrifningu.

Með því að hafa matvælamarkað með íslenskum afurðum, fiski, kjöti og grænmeti, er verið að sækja í menningu sem þekktist víða erlendis þar sem íbúar sækja sambærilega markaði til að versla við heimabyggð.

3. Aðgengi.

Gott aðgengi verður fyrir almenning á reitnum. Grænalínan með flóru

4. Íslands verður aðgengileg öllum, með sætum og bekkjum og útsýni út á flóann. Á sumrin væri hægt að færa dans- og jógatímana út úr salnum og inná grænulínuna. Fyrirlestrarsalurinn býður svo líka upp á mikla möguleika fyrir almenning, t.d. tónleika, litlar leiksýningar og íbúafundi. Allt í kringum húsið er gert ráð fyrir göngu og hjólaleiðum með blómlegum skreytingum. Sérstaklega verður gert ráð fyrir hjólastæði við nýbygginguna.

5. Hönnun.

Áætlað er að reisa timbureiningahús með stórum gluggum til vesturs og norðurs svo að útsýnið nái að njóta sín hvað mest út á flóann. Útlit húsana verður svipað til þessara



á meðfylgjandi myndum. Timburklædd með gluggum í mismunandi hæð og lögun.

Þakhalli húsana verður sá sami og á Alliance húsinu og hæð húsanna sambærileg. Þannig er gert ráð fyrir að hið gamla hús fái að njóta sýn hvað best á meðan nýbyggingin muni

falla meira inní landslagið. Grænalínan mun svo gefa reitnum fallegt og jákvætt líf sem mun hrýfa borgarbúa.

Reyna á að hafa byggingartíman sem stystan til að forðast rask á svæðinu. Einnig á að haga byggingarframkvæmdum á þann veg að þær verði ódýrar og hagkvæmar. Þessu á að ná fram með því að flytja inn fyrirfram smíðaðar einingar sem settar eru upp á nokkrum mánuðum og gert er ráð fyrir að rask á svæðinu verði í aðeins 6 mánuði. Til að ná þessu hefur verið haft samband við Habilus sem er íslenskur byggingaraðili og umboðsaðili á Íslandi fyrir einingarframleiðandann Eges. Eges hefur framleitt fullbúnar timbureiningar undir ströngustu EN stöðlum og kröfum byggingarreglugerða í Skandinavíu í áraraðir. Einingar Eges eru EN vottaðar og henta því vel fyrir íslenskar aðstæður. Eges hefur unnið fjölda verkefna m.a. í Noregi þar sem byggingarnar eru mjög fjölbreyttar og samkvæmt nútíma arkitektúr. Eges og Habilus vinna saman að því að lágmarka framkvæmdartíman, lágmarka kostnað en hámarka gæði. Framleiðandi og uppsetningaraðili einingarkerfisins hefur mikla reynslu af sambærilegum verkefnum og gefur dæmi um að byggingu á 2000m² íbúðarhúsnæði er hægt að full klára á 25 vikum frá því að framleiðsla hefst.

Með þessu móti er hægt að bjóða uppá ódýrari valkosti fyrir fyrirtæki á miðlægri staðsetningu í hjarta Reykjavíkur. Þarna geta þrifist fyrirtæki sem þjóna samfélagslegum tilgangi án þess að þurfa að hafa háar tekjur. Einnig hentar þetta vel fyrir frumkvöðla sem eru að stíga sín fyrstu skref og eru oft í vandræðum með að fjármagna starfsstöðvar.

6. Sjálfbærni og kolefnisspor.

Habilus og framleiðendur Eges eininganna leggja mikla áherslu á sjálfbærni, kolefnisspor og gæðavottun.

- a. Allt hráefni keypt frá birgjum sem geta sýnt fram á vistvæn upprunavottorð.

- b. Notuð eru hættuminnstu efni á markaðnum til að lágmarka umhverfisáhrif. Meðferð á öllum við uppfyllir formaldehyde class E1 (EN 13986, EN 14080 and EN 14374).
- c. Húsin eru hönnuð með það fyrir augum að lágmarka alla orkuþörf eins og kostur er. Ekki liggur fyrir heildarkolefnisspor framkvæmdarinnar. En einingarnar eru úr viði úr vistvænum skógum sem tryggir að losun gróðurhúsategunda er í lágmarki vegna léttleika og litillar losunar í framleiðslu.
- d. Framleiðsla eininga er vottuð samkvæmt kröfum ETA (European Technical Assessment) og SINTEF.
- e. Framkvæmdir verða að öllu leyti í samræmæmi við kröfur Mannvirkjastofnunar til gæðakerfa. Framleiðslan uppfyllir kröfur byggingareglurgerðar. Að auki er unnið samkvæmt sérstöku gæðatryggingarkerfi á öllum stigum framkvæmdarinnar. Ári eftir afhendingu er gerð gæðaúttek á staðnum til að tryggja samræmi við kröfur.
- f. Eigendur Habilus hafa tekið þátt í BREEAM vottun þriggja verkefna fyrir hið opinbera á seinustu tveimur árum. Þeir munu nýta reynslu sína til að ná BREEAM vottun fyrir þetta verkefni einnig.
- g. Einnig notast Habilus við LEAN LPS straumlínustjórnun í verkefnastýringu og Procore gæðastjórnun.
- h. Fyrri verk framleiðanda hafa áunnið sér gott orð íbúðareiganda fyrir áreiðanleika og góð gæði við afhendingu.

7. Boðið kaupverð.

Með hliðsjón af því að þetta verkefni hefur mikið samfélagslegt gildi þá er reynt að halda öllum kostnaði í lágmarki. Fjármagnskostnaður, launakostnaður á byggingatíma og kaup lóðar miðast allt við að tekjur viðkomandi húsa á reitnum standi undir afborgunum af verkefninu.

Verkefnið sjálft er áætlað að muni kosta um 3 milljarð króna, þar af er byggingakostnaður um 2.700 milljónir og kaupverð lóðar **300 milljónir**. Áætlað er að fjármagna 80% með lánum og 20% milljónir með hlutafé. Fjármögnunin er gerð til 20 ára og gert er ráð fyrir að greiða lánin niður með leigutekjum sem áætlaðar eru um 9,5 milljónir á mánuði og sölu á íbúðum. Markaðsverð íbúðana er áætlað um 550 milljónir.

300 milljónir þykir vera hámarsks boð í reitinn þar sem stórhloti af Alliance húsinu er með fastan leigusamning með mjög lágum tekjum. Einnig er stórhloti af verkefninu ætlað til samfélagslegra verkefna sem ekki er hægt að ætlast til markaðsleiguverðs.

8. Teymið.

Á bakvið þessa hugmynd standa nokkrir aðilar sem hafa áhuga á því að bæta borgar myndina að því leyti að borgin verði aðgengileg fleirum og verði en meira aðlaðandi en hún er í dag.

a. Grétar Jónsson framkvæmdastjóri Aurora Reykjavík

- i. Frumkvöðull í ferðabjónustu
- ii. Hefur unnið á Grandagarði 2 síðastliðin 5 ár og hefur fylgst vel með þróun og uppbyggingu Grandans. Á þessum tíma hafa þróast hugmyndir að betrum bótum svæðisins, og einnig þekking á því hvað vantar á svæðið.
- iii. Bakgrunnur í endurskoðun, reiknings- og skattaskilum, meðal annars frá KPMG og Skýrslum og skilum.
- iv. Mastersgráða í fjármálum og alþjóðaviðskiptum

b. Sigurður Sigurbjörnsson, Habilus

- i. Bókhald, skattskil og áætlanagerð
- ii. Sér um rekstur framkvæmdafélagsins
- iii. 2007 – Skýrslur og skil (Óskirnar þrjár ehf.)- Bókhald, skattskil, áætlanagerð, endurskipulagning fyrirtækja, kaup og sala fyrirtækja, aðstoð við fjármögnun fyrirtækja,

frumkvöðlaaðstoð, fjármála- og rekstrarráðgjöf ásamt ýmsum öðrum verkefnum tengdum viðskiptum.

- iv. 2004 – 2007 Fjárhús ehf. - Bókhald, skattskil, áætlanagerð, endurskipulagning fyrirtækja, kaup og sala fyrirtækja, aðstoð við fjármögnun fyrirtækja, frumkvöðlaaðstoð, fjármála- og rekstrarráðgjöf ásamt ýmsum öðrum verkefnum tengdum viðskiptum.
- v. 2002- 2004 Sjálfstætt starfandi - Bókhald, skattskil, áætlanagerð og ráðgjöf
- vi. 1999 – 2002 Deloitte hf. – Reikningshald, skattskil, endurskoðun og ráðgjöf.
- vii. 1999 SH Endurskoðun – Bókhald, reikningshald og skattskil.

c. Rúnar Þór Guðmundsson, Habitus

- i. Verk- og verkefnastjóri
- ii. Hefur komið að fjölda byggingarframkvæmda fyrir ýmsa framkvæmdaraðila á Íslandi
- iii. Tengiliður við einingarframleiðanda
- iv. Undanfarin 12-13 ár umsjón byggingaverktaka fyrirtækis, tilboðsgerð, mannráðningar og starfsmanna utanum hald
- v. Verkefnastýringu, áætlanagerð og undirverktaka í:
 - 1. Hraunvallaskólinn í Hafnarfirði.- Uppsteypa. Aðalverktaki Fjarðarmót.
 - 2. Alcoa Reyðafirði, Stjórnunarbygging - Léttir veggir og gífs. Aðalverktaki Atafl ehf.
 - 3. Harpan Reykjavík.- Uppsteypa. Aðalverktaki ÍAV.
 - 4. Hellisheiðarvirkjun.- Utanhúsklæðning Aðalverktaki ÞG verktakar

5. Steypustöð MEST Malarhöfða.- Uppsteypa.
Aðalverktaki Eykt.
6. Fjölbrautarskólinn við Ármúla-viðbygging.-
Uppsteypa. Aðalverktaki Spöng ehf.
7. Mýrargata 26, 15.000fm léttir veggir og gifs
Aðalverktaki Atafl ehf.
8. Mýrargata 26, gluggaísetning Aðalverktaki Atafl ehf.
9. 20 hæða blokk auk bílakj. í Skuggahverfinu.
Uppsteypa Aðalverktaki ÍSTAK.
10. Fosshótel að Höfðatorgi, 17.000fm gifs og léttir
veggir. Aðalverktaki Eykt..
11. Holtsvegur 8 Íbúðablokk 25 íbúðir Urriðaholt,
uppsteypa. Aðalverktaki VHE ehf.
12. Urriðaholtsskóli. Uppsteypa. Aðalverktaki Ris ehf.

d. Erlingur E. Jónasson, Habitus

- i. Umhverfisverkfræðingur UOW Seattle USA
- ii. Byggingarverkfræði B.Sc. Háskóli Íslands
- iii. Margra ára reynsla í stýringu gæða og öryggismála hjá
stærstu verktökum á Íslandi og Noregi.
- iv. Núverandi Öryggis og gæðastjóri PCC á Bakka.
- v. Rýnir og stýrir framleiðslu og framkvæmd m.t.t. gæða og
öryggismála

e. Svanur Daníelsson, Habitus

- i. Rekstrarverkfræðingur UOW Ástralíu
- ii. Véla- og orkutækni-fræðingur Háskólinn í RVK
- iii. Verkefnastjóri í fjölda iðnaðar og byggingarframkvæmda
fyrir m.a. RTA ISAL og Munck Íslandi.
- iv. Verkefnastjóri og eigandi Glerfell Consulting ehf

- v. Verkefnastjóri í framkvæmdarráði LNS Saga -> Munck Íslandi
- vi. Helligheiðarvirkjun 6. Áfangi (2014-2016)
- vii. Þeistareykjavirkjun 1. Áfangi (2015-2017)
- viii. Mánaþún 1 (2015-2017)
- ix. Dalskóli (2016-2018)
- x. Hjúkrunarheimili Seltjarnarness (2017-2018)
- xi. Ásamt stuðningi við flest verk innan fyrirtækisins

Fyrir hönd Átaks sf og Habilus ehf.

Gretey Jónsson

FRAMTÍÐARUPPBYGGING Á ALLIANCE REIT



TENGING VIÐ UMHVERFI OG SAMFÉLAG

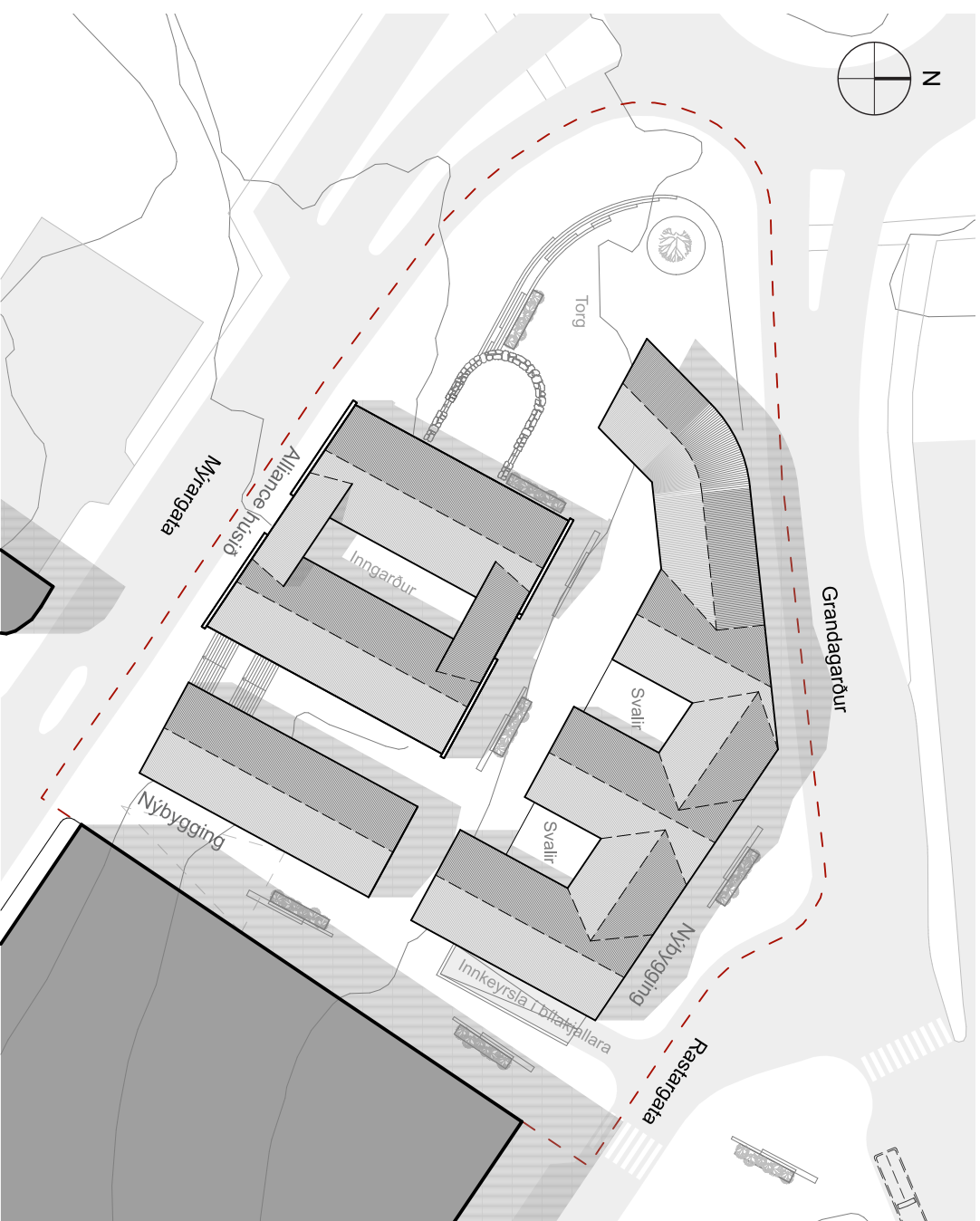
Hafnarsvæðið úti á Granda hefur á seinustu árum fest sig í sessi sem líflégt og spennandi atvinnusvæði þar sem nýsköpunarfyrirtæki hafa sprottit fram í bland við fjölbreytta flóru veitingastaða. Opnun sjóþúðanna við Grandagarð heppnaðist vel og í kjölfar aukins ferðamannastraums hefur þessi þróun að miklu leyti verið sjálfsprottin en einnig má draga þá ályktun að framboð húsnæðis hafi verið lykilaðttur þessarar þróunar. Á Granda hefur verið mikið af eldri og vannýttu húsnæði þar sem fyrirtæki af öllum stærðum og gerðum hafa fengið frelsi til að vaxa og dafna. Þetta frelsi hefur gefið svæðinu orðspor sem spennandi atvinnusvæði þar sem fyrirtækjum og fólki er gefið rými til tilrauna og til þess að skapa eitthvað nýtt og óvænt.

NÝR STADUR

Á næstu árum mun byggðabéttung á Grandasvæðinu verða mikil þar sem reitir á jafri svæðisins og innan þess fara í uppbyggingu. Við Vesturbuigt og á Hóðinsreit stendur til að byggja fjóða íbúða auk hotels og lengra út á hafnarsvæðinu eru uppi hugmyndir um frumkvóðlasetur í bland við skrifstofur og aðra þjónustu. Við viljum taka þátt í að styrkja Granda sem skapandi atvinnusvæði þar sem fjölbreytt mannlíf blandast saman við hráa hafnarstarfsemi.

Alliance reiturinn liggur á einskonar brottinu gamla Vesturbæjarins og Granda. Það er því við hæfi að þar standi til að byggja upp í miklu náoyni við hið fornfræga Alliance hús. Þessi skórun er athyglisverð og skapar spennu milli þess nýja og gamla. Til verður nýtt borgaryrmi þar sem starfsemi og húsagerð myndu eftirsóttan og einstakan áfangastað í borginni.

Alliance húsið er svipsterk og falleg bygging. Það er mikilvægt að nýbyggingar á svæðinu standist samanburð við húsið. Við hönnun ytra byrðis húsanna er tekið mið af gamla húsinu í formgerð og efnisvali. Innra skipulag, gólfhæðir, gluggasetning og nútíma byggingatækni mun hinsvegar leiða til ólíks yfirbragðs húsanna. Við teljum það styrk verkefnisins og skapar áhugavert samtali milli þess nýja og gamla.



UMHVERFI OG STADARHÆTTIR

Gildandi deiliskipulag setur uppbyggingu reitsins nokkuð skýr mörk og er Alliance húsið fyrirmynd nýbygginga á reitnum. Við tökum undir þá megin hugmyndatræði skipulagsins en teljum þó æskilegt að losa um þann þrönga ramma sem skipulagið setur í einstaka útfærslum.

Ínan reitsins röðum við upp startsemi húsanna með nokkuð öðrum hætti en deiliskipulagið leggur til. Það teljum við mikilvægt til að nýja þau ólíku gæði sem reiturinn býður uppá og til að auðga mannif við ætlaða uppbyggingu.

Öllum viðmiðum skipulagsins um hæðir húsa og byggingamassa er fylgt en vikið er frá bundnum byggingarlínum á völdum stöðum. Við einföldum þannig ytra form hússins við Grandagarð og Rastargötu en höldum hinum einkennandi mænisdóflum Alliance hússins sem koma skýrt fram í götumyndinni.

Til að opna betur gönguásinn milli húsanna sveigjum við vestasta hluta hússins og aðlöguðum að Grandagarði sem stýrkir götumyndina við Grandagarð. Þannig tengist torgið enn betur við gönguásinn milli bygginganna og Alliance húsið fær meira andrými frá nýbyggingunni. Sólar nýtur þar að auki lengur við á skjólgóðum útsvæðum heldur en núgildandi skipulag býður upp á. Þetta opnar svo möguleika á að veitingasala geti flætt út á gönguásinn og jafnvel torgið á sólríku góðvörðsdögum.



Sumarsólstöður kl. 13:30

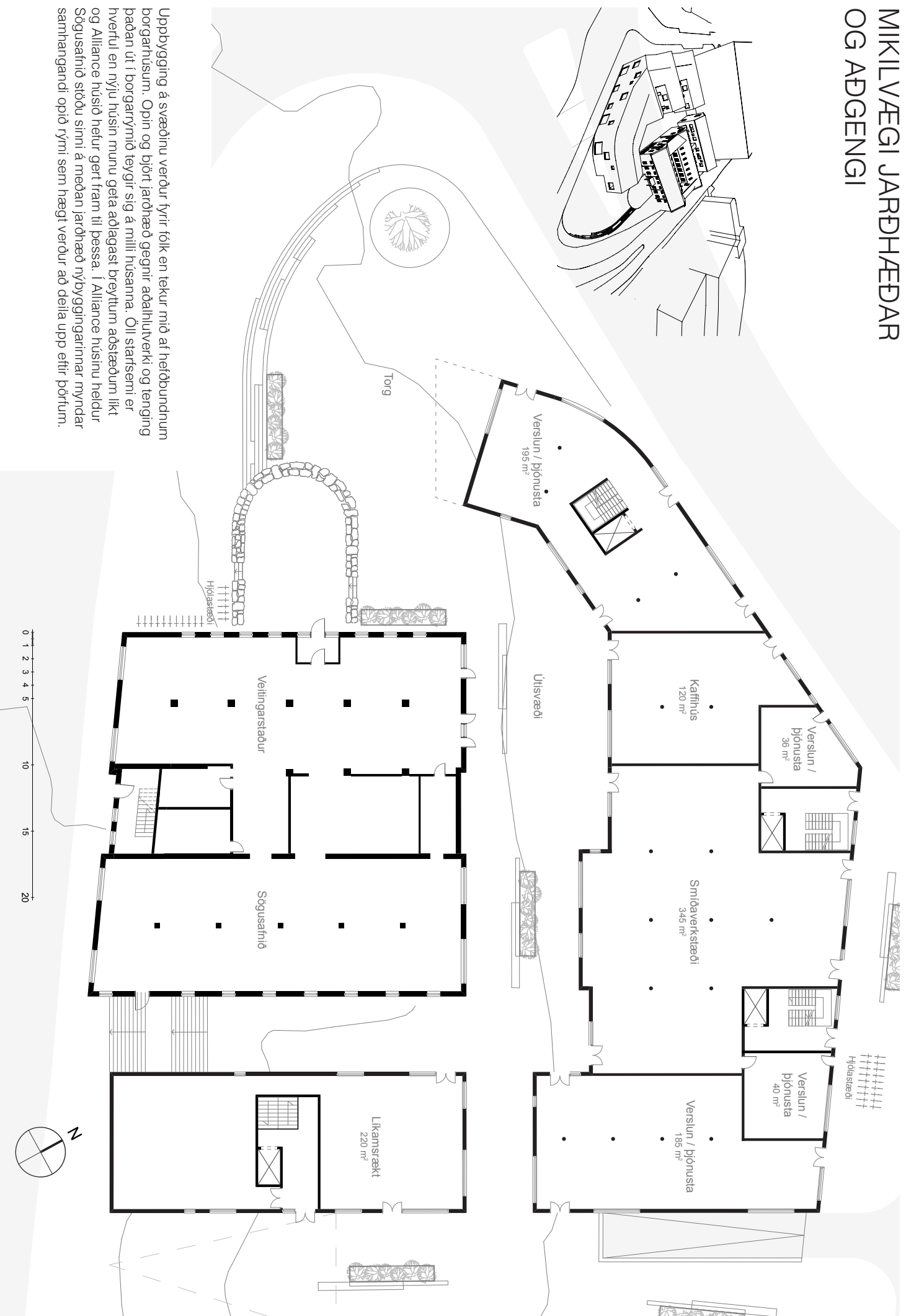
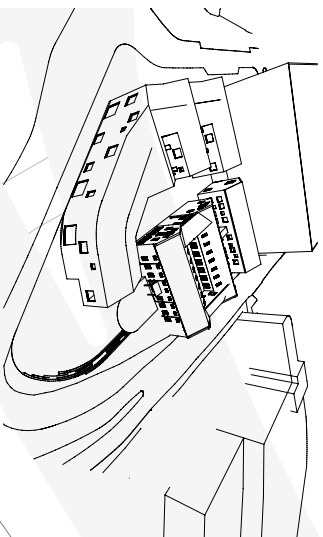


Sumarsólstöður kl. 17:00

HVETJANDI VIÐBÓT
VIÐ SKAPANDI SAMFÉLAG

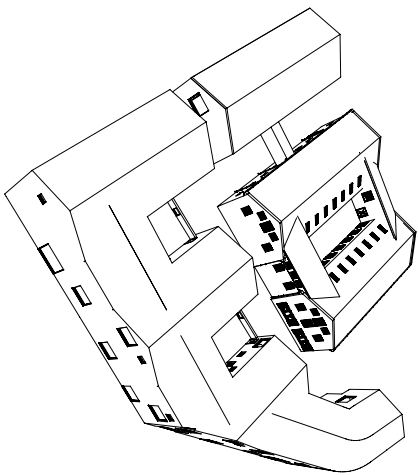


MIKILVÆGI JARDHÆÐAR OG ADGENGI



Uppbygging á svæðinu verður fyrir fólk en tekur mið af hefðbundnum borgarhúsum. Opin og björt jarðhæð gegnir aðalhlutverki og tenging þaðan út í borgarýmið teygir sig á milli húsanna. Öll startsemi er hverful en nýju húsin munu geta aðlagast breyttum aðstæðum líkt og Alliance húsið hefur gert fram til þessa. Í Alliance húsinu heldur Sögu safnið stöðu sinni á meðan jarðhæð nýbyggingarinnar myndar samhangandi opið rými sem hægt verður að deila upp eftir þörfum.

STARFSEMI SEM GEFUR AF SÉR



Sú starfsemi sem við leggjum til grundvallar tillöggunni miðar að því að virkja nærliggjandi umhverfi sitt.

Þar sem mikið er fyrir af veitingarekstri og verslun á svæðinu teljum við að vænlegt væri að tlenka stórum hluta jarðhæðar annarskonar starfsemi.

Löggó er áhersla á fjölbreytta lifandi starfsemi sem styrkir frumkvöðlaanda svæðisins. Stór hluti jarðhæðarinnar verður

frátekin fyrir veglegt smíðaverkstæði, opið almenningi, ekki ósvipað hugmyndarféði Fab Lab. Þar gætu fyrirtæki á svæðinu og aðrir

borgarbúar greitt fyrir aðild og nýtt sér aðstöðuna. Smíðaverkstæðið væri segull og sérstada hussins og gæfi hinum fjölbreyttu

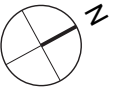
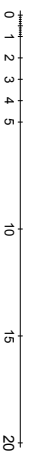
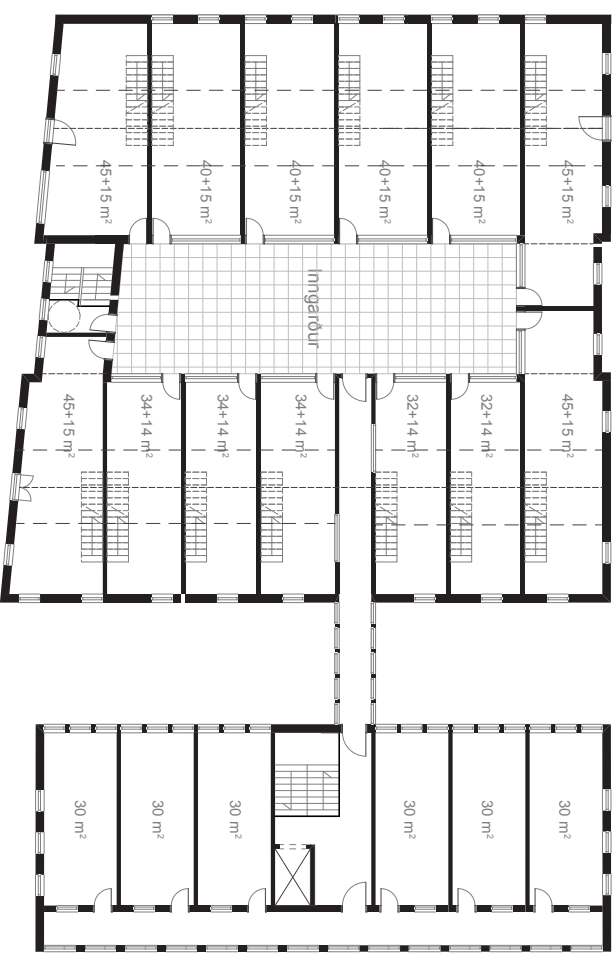
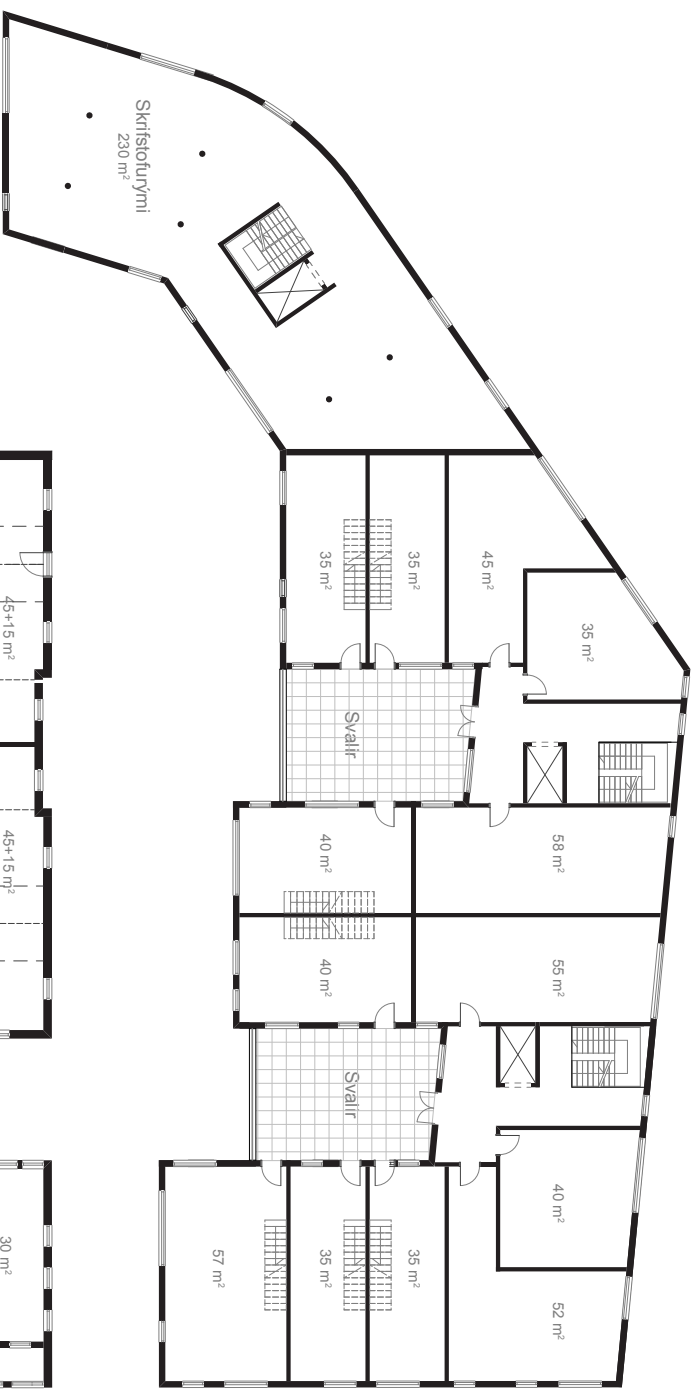
fyrirtækjum Grandans aðstöðu í gæða smíðaverkstæði til að þróa sínar hugmyndir.

I tengslum við smíðaverkstæðið væri viðgerðarverkstæði þar sem hægt væri að yfir fara og laga húsgögn og stunda aðrar smáviðgerðir eins og aðstæðan leyfir. Verkstæðið væri þó ekki einungis spennandi starfsemi heldur væri lagt upp með að verkstæðisrýmið væri bjart og opið gagnvart götunum í kring. Jarðhæðin er þannig virkið með starfsemi sem getur lif út á götuna.

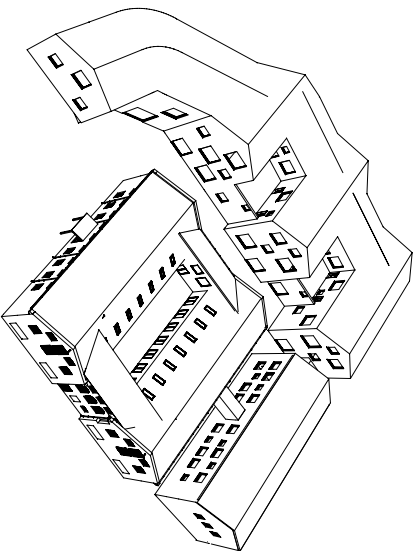
Sótt verður eftir starfsemi sem styrkir það fjölbreytta samfélag sem hefur flust á Grandann. Til dæmis með minni verslunaryrjum í

tengslum við uppbyggingu hönnunar- og sérvöruverslana á svæðinu og hjólaverslun og -verkstæði þar sem hægt væri að leigja tíma til viðgerða. Likamsræktarstöð færir vel í hálf niðurgrafinni jarðhæðinni næst Myrar götu. Tívalið væri að hvetja til fiskisölu á svæðinu sem seldi ferskan fisk frá sjávarútflutningsfyrirtækjunum í Öfrirsey og

hefðra þannig anda staðarins. Sólríkt torgið framman við Alliance húsið verður mjög sýnilegt á horni Myrar götu og Grandagards og má sjá fyrir sér að þar myndi kaffihús koma sér fyrir.



FJÖLBREYTT BÚSETUFORM Í LANDSLAGI DEILIHAGKERFIS



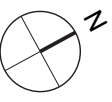
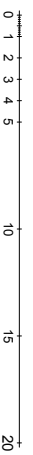
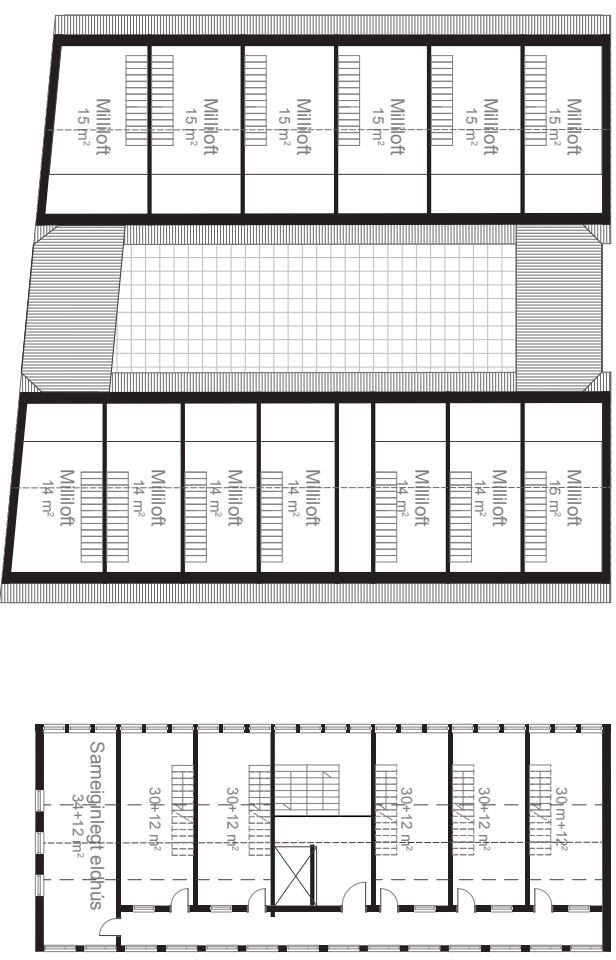
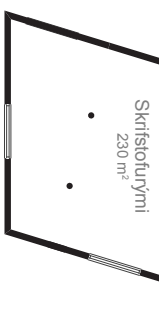
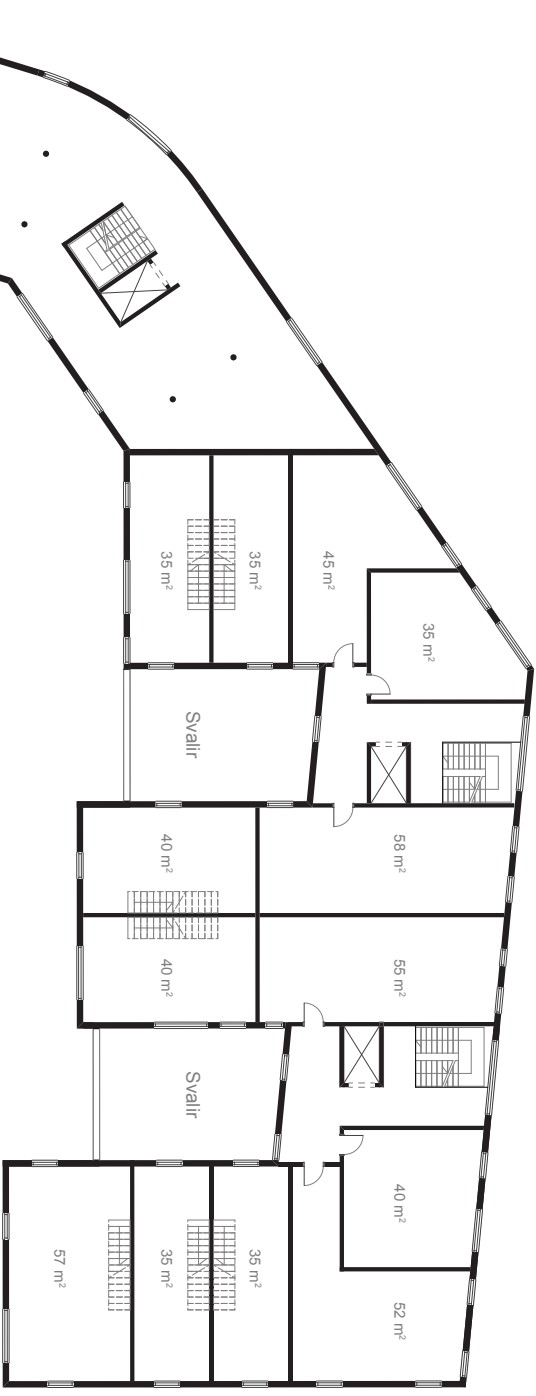
ÍBÚÐIR

Við teijum lyklatríði að fjölga búsetuvalkostum í grennd við Grandann. Það myndi efla svæðið til lengri tíma og virkja það yfir stærri hluta sólarhringsins. Á hafnar svæðinu er í dag töluvert af húsnæði fyrir skrifstofur og fyrirtæki og fyrir séð er að það muni aukast á næstu árum. Fleiri störf munu skapa enn meiri ásköfn eftir því að búa í nálægð við þetta öfluga og fjölbreytta atvinnusvæði. Því leggjum við til að á efri hæðum á löðinni verði fjölbreytt íbúðarhúsnæði.

Íbúðirnar við Rastargötu eru fjölbreyttar, misstórar og sumar á tveimur hæðum. Gengið er inn í hluta íbúða beint úr tveinur stíga húsum en einnig eru gengið inn í íbúðir af þakgörðum á annari hæð. Íbúðirnar er flestar tveggja eða þriggja herbergja. Íbúðir á efstu hæðinni verða undir þaki og margar með mikilli loft hæð. Efri hæðir þess hluta nýbyggingarinnar sem sýnir að torfinu og Grandagarði eru hugsaðar sem atvinnuhúsnæði. Það blandar nokkun í húsinu og gefur líf á svæðið og út á torgið yfir daginn.

NEMENDAHÚSNÆÐI

Í nýbyggingu næst Myrargötu og á efri hæðum Alliance eru stúdentalíbúðir með sameiginlegum þakgarði í Alliance húsinu. Mögulegt er að leigja íbúðirnar út sem sumarhótel í anda Gamla garðs. Þessi tvö hús deila inngangi og stíga húsi í nýbyggingunni en efri hæðir Alliance yrðu aðgengilegar með lokadri brú á annari hæð. Þessi blanda stúdenta- og ferðamannaíbúða gefur möguleika á því að skapa hagstæðara leiguverð fyrir nemendur yfir skólaárið, á sama árstíma og ferðamenn eru færri. Tvínýlningin er til þess fallin að skapa meira líf á reitnum, allt árið um kring.



VIRÐING VIÐ NÆRUMHVERFI



HÖNNUN

Hönnun nýbygginga á reitnum er að mörgu leyti skilgreind út frá deiliskipulagi sem nú hefur verið samþykkt fyrir reitinn. Alliance húsið er þar heisti útgangspunktur, en okkar hönnun miðar að því að lyfta því fram, en um leið að hanna byggingu sem hefur sinn eigin stíl og karakter.

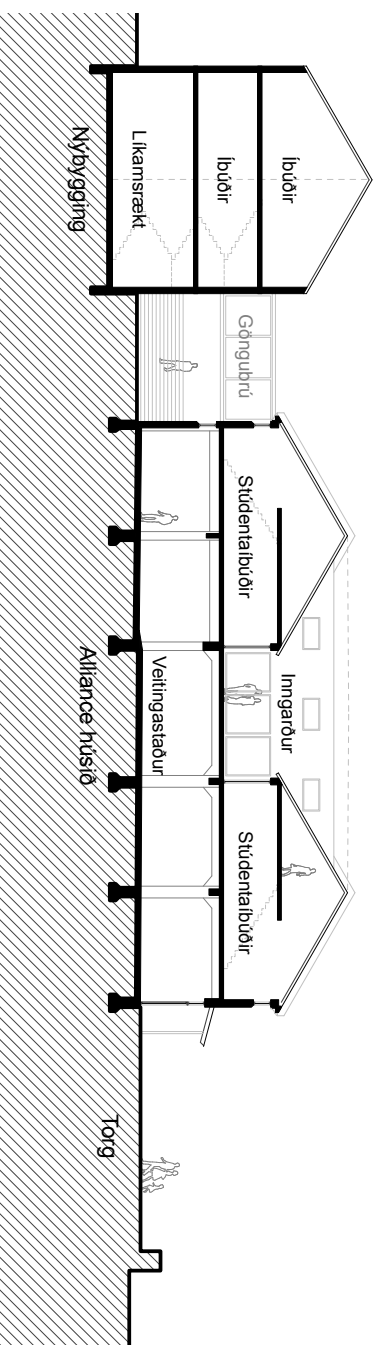
Skuggavarpsathugarir sýna að með því að teygja þann hluta hússins sem snyr að Grandagarði fram á torgið opnast skjólgott borgarymi fyrir sölu fram eftir degi.

Útiti og form nýbygginga tekur mið af einkennandi mænisgöflum Alliance hússins, þeir koma skýrt fram í hliðinni sem snyr að Rastargötu en einnig á svifandi gatlinum við torgið. Form og hjúpur hússins er þó einfaldur í samanburði við Alliance. Útveggir og þök mynda einn samfelldan hjúp þar sem horn og skil mynda hrein brot í formi. Nýbyggingarnar eru byggðar úr timbureiningum (CLT) en einangraðar að utan og múraðar með hvítu múrkerfi sem er sérstaklega hannað fyrir timburbyggingar (t.d. StoTherm eða sambærilegt). Þök eru úr innbrenndu hvítu bárujámi. Bæði formrænt og í ytra efnisvali tala nýbyggingarnar því skýrt við Alliance húsið á meðan rýmisgerð og strúktur hússanna er gjörólíkur. Þessum ólíka karakter milli hússanna er lyft enn frekar fram með gluggasetningu þar sem ferningslaga gluggar í mismunandi stærðum ræða sér með jafnri en óreiðukenndri dreyingu yfir úthliðar hússins.

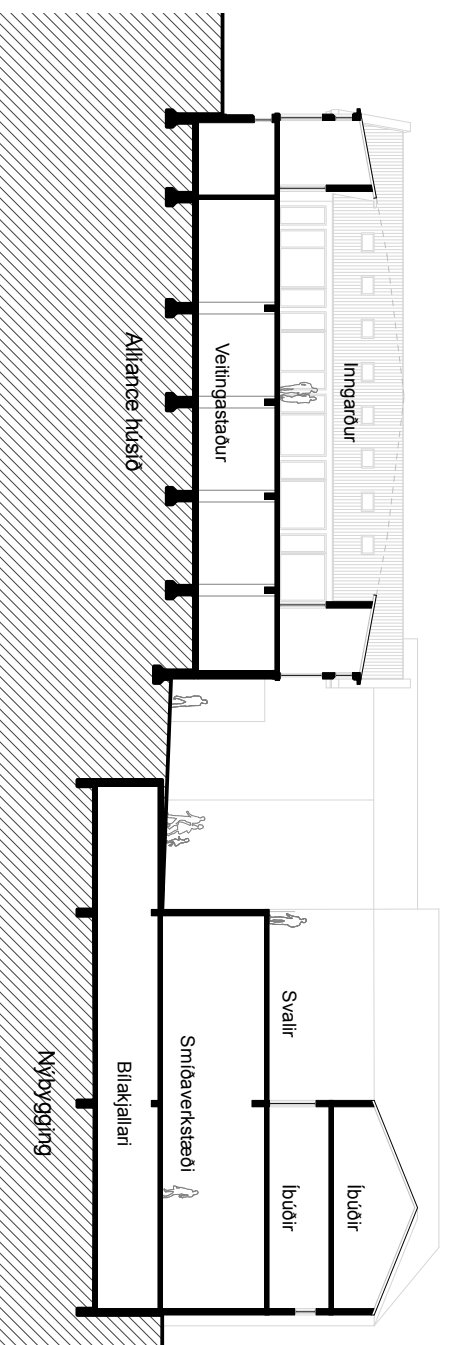
Innahús sjáum við fyrir okkur að halda timbureiningunum ómeðhöndluðum þar sem aðstæður leyfa sem gefur rýmunum og íbúðunum einstakan en um leið mjúkan og þægilegan karakter.

Ytri ásynd Alliance hússins er friðuð sem setur breytingum á húsinu fastar skorður. Inni rými hússins eru þó mjög djúpi með litlum gluggum á útveggjum og því leggjum við til að þak Alliance hússins verði opnað fyrir miðju. Það hleypir birtu inn í miðju hússins og skapar svigrúm til að útbúa litlar íbúðir á efri hæðum með sameiginlegum inngarði. Með þessum hætti tekst okkur að glæða þetta fallega húsi lífi sem að okkar mati er besta leiðin til halda heildri þess á lofti og auka við mannlf á reitnum. Þessi aðgerð kann að virka stórgerð en þess verður gætt að ásynd hússins frá götu haldist óbreytt og allar viðbætur verði hannaðar af virðingu við útiti og yfirbragð Alliance hússins. Breytingin er þó háð samþykki borgarfrivalda og húsafrjóðunarnefndar.

Farið verður eftir viðmiðum um algilda hönnun við hönnun bygginganna.



Sneiðing Austur - Vestur



Sneiðing Norður - Suður

NÚTÍMALEGT YFIRBRAGÐ



MANNESKJULEGUR SKALI



SJÁLFBÆRNI OG KOLEFNISSPOR

Okkur er umhugað um að verkfernið hafi sem minnst umhverfisáhrif, bæði við byggingu þess og yfir líftíma þess. Því sjáum við sem spennandi valkost að nota gegnheiljar þver-samlimdar timbureiningar (CLT) sem megin byggingarefni húsanna. Þessar timbureiningar hafa verið í vaxandi notkun erlendis á seinustu árum, m.a. vegna lágs kolefnisspors sem slík byggingaraðferð skilur eftir sig. Þessar timbureiningar bjóða einnig uppá spennandi byggingatæknilegar lausnir sem mun geta húsunum einkennandi karakter.

Milki vægt er að húsið verði vottað af viðurkenndum þriðja aðila.

Þess vegna stefnum við á að fá húsið vottað með norræna umhverfismerkni Svaninum.

Svanurinn er opinbert umhverfismerki norðurlandanna með skristofu á Íslandi. Svanurinn á norðurlöndum er búið að votta byggingar síðan 2009. Kerfið tekur tillit til aðstöðu í hverju landi fyrir sig með tilvitiunum í byggingarreglugerðir hvers lands. Það skal tekið fram að enn hata ekki verið þróuð vistvæn viðmið fyrir íslenskar byggingar.

Svansvottun byggir á markmiðssetningu og framkvæmdaraðilum er í sjálfsveldi sett hvernig þeir ná markmiðinu. Lögd er áhersla á að virkja frumkvæði og sköpunargáfu hönnuða til að finna lausnir sem henta viðkomandi verkferni.

Vistvænt hús notar minni orku, minna vatn og náttúrulegar auðlindir, leiðir af sér minni úrgang og sóun auk þess sem það er heilbrigðara fyrir þú á miðað við venjulegt hús. Lausnir eru fjölbreyttar, allt frá vali á orkusparandi eldhústækjum til trjárættar í garðinum. Vistvæn hús eru ekki aðeins mannvæn og umhverfisvæn heldur eiga þau einnig að vera hagkvæm í rekstri og viðhaldi í líftíma sínum.



Dæmi um notkun CLT innanhúss

SJÁLFBÆRNI OG KOLEFNISSPOR

Hér eru tunduð heilstu markmið sem fylgt verður í tillögunni en lykllinn að vistvænni byggð felst í ótalmeðgum þáttum sem tvinnast saman. Markmiðin yrðu leiðarljós í allri ákvarðartöku við þróun og hönnun reiltsins.

Alliance reitur er í göngu- eða hjólaflarlægð frá biðstöðvum almenningsgangana, almenningsgöðum, skólum og verslunum. Hleðslustöðvar fyrir rafngansbíla eru í blakjallara auk hjólageymslu, bunningsklera og sturtuadstöðu. Aðgengis- og öryggismál verða í fyrirrúmi og öllum fararnátum verður gert jafn hátt undir höfði með tilliti til rýmis, efnisvals og lýsingar, einkum og sér í lagi í almenningsrýmum.

Húsið er vel nýtt og innra skipulagi haganlega fyrirkomið. Húsið á að vera hannað þannig að það taki af vind og beini honum frá husinu. Gluggar og þakgluggar sjá til þess til að dagsljósið nái inn í húsið. Þröfalt gler minnkar hitatap á vetrurn. Þakið er ljóst á lit og endurkastar hita vel.

Vistvænt hus þarf að vera byggt úr heilbrigðum eiturnefnafríum byggingarefnum og innreitingum, máluð og þétuð með eiturnefnafríum efnum eins og strápióttum í milligófi. Timburveggir (CLT) eru úr við sjálfbærun skógum (FSC). Endurnytt framleiðsla er valin eins og kostur er. Húsið skal verða laust við PVC í fræmstisliðgnum eða annars staðar, sé það mögulegt.

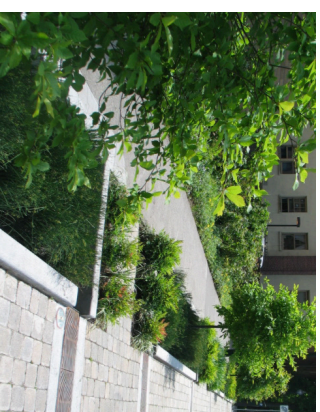
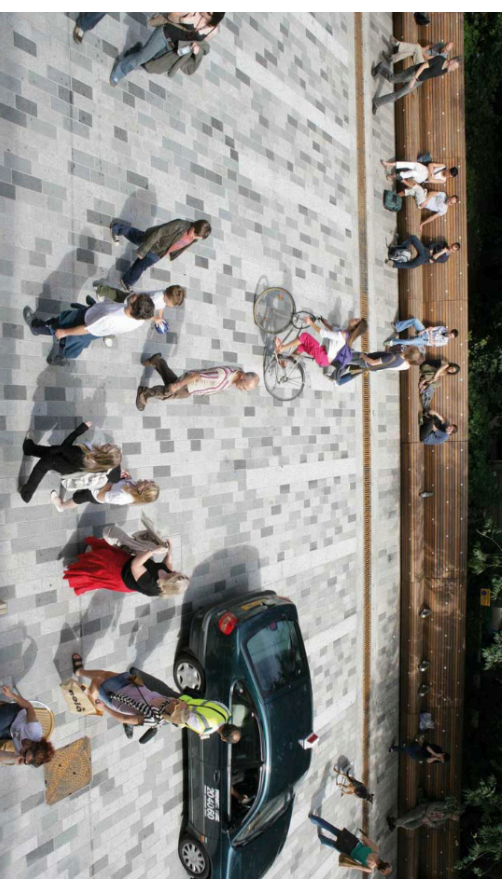
Leiðast verður við að nota eiturnefnafría einangrun, t.d. úr sojabáunum eða bormull með háu hitaþoli í veggj og gólf. Gluggar og útiðyr ættu að hafa Energy Star orkumerkið.

Ljósabunadur, hitakerfi og heilmiiistæki verða orkusparandi með Energy Star orkumerki.

Heimilisstækin í þesta orkuflökki sem völ er á, stefnt er á að öll tæki séu í orkuflökki A+++.

Vatnssparandi kerfi og vatnssparneyin eldhússtæki og baðtæki verða valin í bygginguna og hluti af uppsöfnuðum varma endurnyttur.

Náttúruleg dagsþirta þarf að ná til a.m.k. 75% af innarnými hússins. Náttúruleg loftun með oppanlegum hlerum, gluggum og vindstropum hleypir hreinu lofti inn í húsið. Hitunar og loftunarkerfi hússins verður með hitaskipi til að endurnýta allt að 80% varmans inni þar sem hreinsað loft sem kemur hreyfingu á kyrrt loft.



Misöfnum tegundum ferðarátta gert jafn hátt undir höfði

TÍÐARANDAR MÆTAST



Að baki **SKIPAN** stendur reynslumikill hópur einstaklinga sem búa yfir umfangsmikilli þekkingu á þróun, fjármögnun & stjórnun fasteignaverkefna. Verkefni SKIPAN spanna öll svið fasteignabróunar, hvort sem er á undirbúnings- eða skipulagssstigi, framkvæmdastigi, við rekstur eða sölu fasteigna. Í gegnum fjölbreytta reynslu jafnt á Íslandi sem erlendis býr starfsfólk SKIPAN yfir mikilli reynslu á öllum sviðum bygginga- og skipulagsmála ásamt fjármögnun og rekstri fyrirtækja. Starfsmenn SKIPAN hafa komið að fjárfestingu, fjármögnun, hönnun, greiningu, skipulagningu, byggingu og sölu þúsunda íbúða og hundruð þúsunda fermetra atvinnuhúsnæðis. Eignendur SKIPAN eru Gisill Hauksson hagfræðingur, Arnar Hauksson húsnæðisameistari og Guðmundur Kristján Jónsson borgarskipulagsfræðingur.

+ARKITEKTAR er reynslumikill arkitektastofa og frá árinu 2000 hefur stofan sinnt fjölbreyttum verkefnum á sviðum arkitektúrs, hönnunar og skipulags á Íslandi og erlendis. +ARKITEKTAR hafa tekið þátt í alþjóðlegum hönnunarsamkeppnum með góðum árangri og eftir stofuna liggur íbúðar- og atvinnuhúsnæði, hótolum, veitingastöðum og skipulagstillögum. Umhverfisleg sjálfbærni og félagsleg ábyrgð eru leiðarlífs í verkum +ARKITEKTA og bera mörng verk stofunnar þess merki í gegnum finlegar og nútímalegar útfærslur þar sem vel heppnaðar nýbyggingar upphelja söguleg einkenni borgarumhverfisins. +ARKITEKTAR er í elgu arkitektanna Páls Hjaltonar og Haraldar Ingvarssonar.