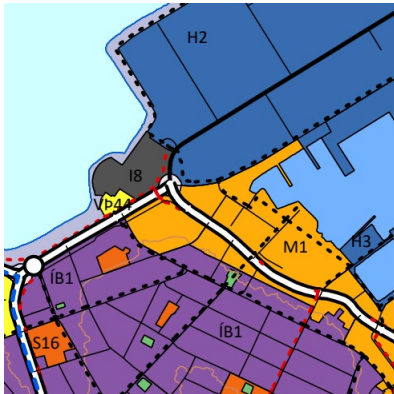


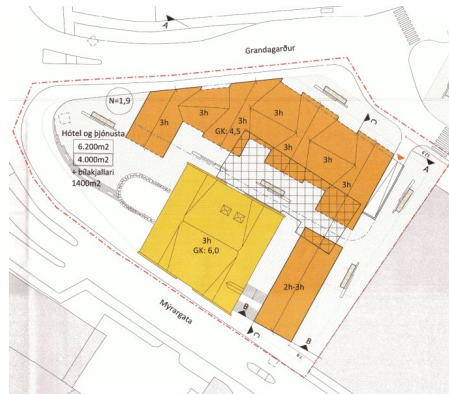


## Grandagarður 2 - Fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. apríl 2023 var lögð fram fyrirspurn Arcus ehf., dags. 11. apríl 2023, ásamt bréfi Glámu-Kím, dags. 11. apríl 2023, um breytingu á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits vegna lóðarinnar nr. 2 við Grandagarð þar sem óskað er eftir að færa innkeyrslu að bílakjallara til austurs, stækka bílakjallara, minnka salarhæð götuhæðar og auka porthæð rishæðar í stærri nýbyggingu, nýta efri hæðir sem hótélherbergi sem nú eru skilgreindar sem íbúðir við Mýrargötu. Tengja nýbyggingar saman á efri hæðum með glerjuðum gangi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag fyrir Grandagarð 2

## Skipulag í gildi

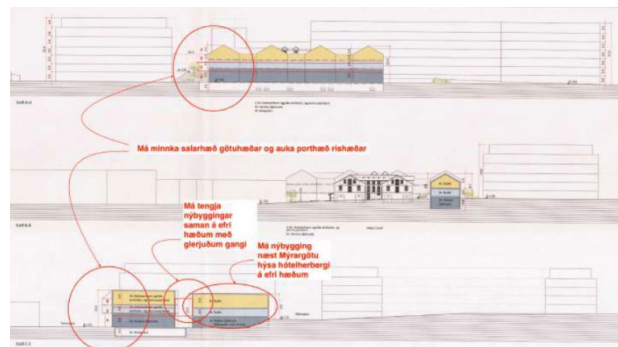
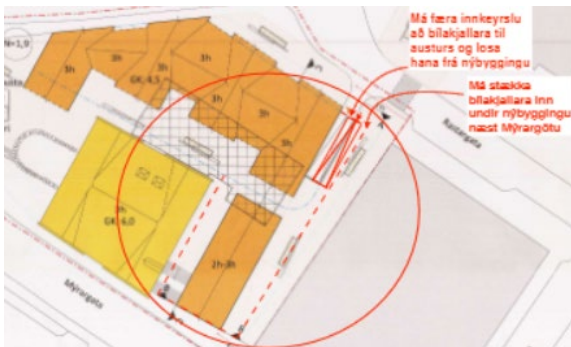
**Aðalskipulag:** gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er lóðin innan Miðborg (M1).

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag *Slippa- og Ellingsenreitur*, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þ 11. júní 2007 ásamt síðari breytingu fyrir lóðina nr. 2 við Grandagarð, *Alliance reitur*, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þ. 8. maí 2018.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að gera eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar:

- Má færa innkeyrslu að bílakjallara til austurs og losa hana frá nýbyggingu
- Má stækka bílakjallara inn undir nýbyggingu næst Mýrargötu
- Má minnka salarhæð götuhæðar og auka porthæð rishæðar í stærri nýbyggingu
- Má nýbygging næst Mýrargötu hýsa hótélherbergi á efri hæðum
- Má tengja nýbyggingar saman á efri hæðum með glerjuðum gangi



Tillögur hönnuða á möguleikum breytingum skv. greinargerð dags. 11.04.2023

Skýrt er í gildandi deiliskipulagi blöndun byggðar, að ákveðinn hluti af nýbyggingum voru ætlaðar sem íbúðir. Skilmálar þessir voru jafnframt hluti af sölu á lóðinni sem fór fram í fyrrahaust þegar val stóð á milli uppbyggingaraðila.

Við val á kaupanda/núverandi eiganda var horft til þess að í kaupsboðinu var gert ráð fyrir saltverkssýningu í núverandi sýningarrými Alliance-hússins sem snýr að öllum almenningi sem er mikilvægt þar sem gæðum er einnig veitt til baka til umhverfisins og samfélagsins. Eins má telja fram allmikla gluggahlíð er samkvæmt gildandi deiliskipulagi sem mætir almenningi á jarðhæð með ríflegri salarhæð. Innan lóðarinnar er einnig gert ráð fyrir blöndun í formi íbúða einnig svo koma mætti í veg fyrir einhæfni í starfsemi innan lóðarinnar.



Mynd tekin í júlí 2022

#### Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í breytingar á gildandi deiliskipulagi varðandi fjölgun gistirýma á kostnað íbúðarhúsnæðis, eða minnka salarhæð jarðhæðar.
- Ekki er gerð athugasemd við að hnika til rampa, þá inn undir húskropp og fá þar með lokaða niðurkeyrslu með áföstum dyrum, stækka bílakjallara og tengja nýbyggingar við eldri byggingu með glerjuðum gangi/porti. Ekki er heimild til að fjölga stæðum í kjallara.

#### f.h skipulagsfulltrúa

Borghildur Sölvey Sturludóttir – arkitekt  
deildarstjóri deiliskipulagsáætlana