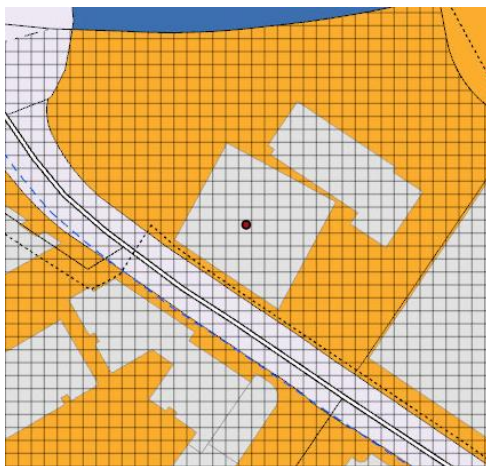




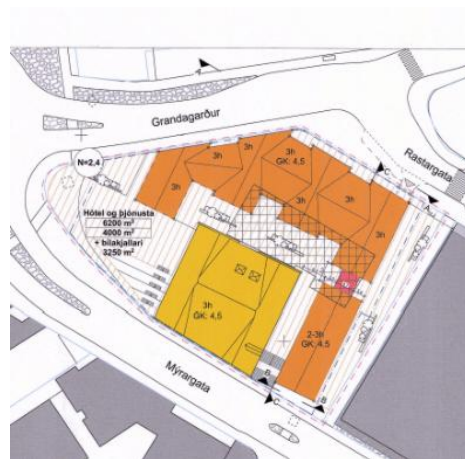
Reykjavík, 21. október 2025
USK25070325

Grandagarður 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn ÞG verktaka ehf., dags. 24. júlí 2025, um uppbyggingu á lóð nr. 2 við Grandagarð, samkvæmt fyrirspurnarteikningum Glámu-Kím, dags. 11. júlí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Grandagarði 2 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af svæði M1b, blönduð miðborgarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir slippa- og Ellingsensreit, samþykkt í borgarráði 26. apríl 2007, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að sækja um byggingarleyfi fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni að Grandagarði 2 í samræmi við meðfylgjandi uppdrætti.

Lóðin að Grandagarði 2, L100058, er 4033 m² að flatarmáli. Á henni standa tvö hús sem þó hafa sama staðfang. Það eldra stendur alveg upp við Mýrargötu og var það byggt árið 1925 af útgerðarhúsinu Alliance. Það seinna var byggt árið 1974 og stendur þétt upp að norðausturhlið eldra hússins. Á milli húsanna er tengibygging sem tengir þau saman.

Árið 2009 gerði Minjasafn Reykjavíkur húsakönnun fyrir Öreyrisey og Granda. Húsið að Grandagarði 2 er það elsta sem kannað hefur verið á svæðinu í húsakönnun. Í húsakönnun segir:

„Þrjú þeirra húsa sem hér eru könnuð teljast hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt eða byggingarsögulegt gildi, menningarsögulegt gildi og umhverfisgildi. Þau eru Grandagarður 2, verbúðirnar við Grandagarð 15-39 og 41-99 og Grandagarður 14.“



Reykjavík



Eldra húsið er friðlýst og því skal leita til Minjastofnunnar vegna framkvæmdarinnar. Að auki hafa fundist fornminjar á lóðinni og skal því hafa samráð við Minjastofnun vegna þess þegar farið er í framkvæmdir á umræddri lóð.

Gerð var breyting á deiliskipulagi fyrir Slippa- og Ellingsensreit sem samþykkt var í borgarráði þann 14. mars 2024. Breytingin nær eingöngu til lóðarinnar að Grandagarði 2.

BREYTINGARLÝSING

Tillaga er gerð um eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar:

- Heimilt verði að stækka kjallara undir byggingum þannig að hann nái að rúma tilskilinn fjölda bílastæða samkvæmt samgöngumati fyrir reitinn auk nauðsynlegra stoð- og tæknirýma fyrir verslun og þjónustu á götuhæð. Innkeyrsla í kjallara verði færð af opnu svæði milli Alliance reits og Mýrargötu 26 inn undir nýbygginu við Rastargötu.
- Salarhæð götuhæðar í stærri nýbyggingu lækki úr fimm metrum í fjóra án þess að það hafi áhrif á vegg- eða heildarhæð byggingar.
- Nýbygging næst Mýrargötu megi hýsa hótél.
- Heimilt verði að tengja nýbyggingar saman á annarri og þriðju hæð með glerjuðum tengigangi og að skilgreindur verði byggingarreitur fyrir þann tengigang.
- Ákvæði gildandi deiliskipulags; „Fundarsalir eða önnur stoðrymi fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum óheimil.“ verði fellt út.

Mynd 1. Skjáskot af breytingarlýsingu í umræddri deiliskipulagsbreytingu.

DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR LÓÐINA GRANDAGARÐUR 2, SLIPPA- OG ELLINGSENREITUR - ALLIANCEREITUR

Eftirfarandi breytingar eru gerðar:

ALMENNIR SKILMÁLAR

- Byggingarreitir nýbygginga eru táknaðir með línunum og brotnum línunum, bindandi byggingarlína annars vegar og hins vegar óbundin byggingarlína. Gerður er byggingarreitur fyrir tengigang á annarri og þriðju hæð milli nýbygginga.
- Heimilaður fjöldi hæða innan byggingarreita kemur fram á grunnmynd / afstöðumynd. Hámarks mænis- og veggahæð hvers húsluta kemur fram á sniðmyndum. Stiga- og lyftuhús mega fara upp fyrir hámarks mænishæð þó ekki meira en 1m og dregin aftur frá þakkanti. Heimilt að nota allt að 30% af efstu hæðum undir milliloft. Milliloft reiknast sér í nýtingarhlutfalli.*
- Nýbyggingar skulu standa innan byggingarreita. Heimilt er að flóttastígahús úr kjallara opnast upp á lóð ef þörf krefur. Gerð er grein fyrir þakformi á uppdrætti og megin mænisstefna er fastbundin.
- Þök skulu vera risþök nema þak á tengigangi, mænisstefna er sýnd á uppdráttum og gerð er grein fyrir hvar skulu vera hallandi þakfletir í útlitsmyndum. Gerð er krafa um uppbrot útveggjar í 4 einingar, sem taka mið af Alliance húsinu, bæði í stærð og formi. (sjá skýringarmynd 1)

Bíla- og hjólastæði.

- Öll bílastæði eru í bílarkjallara og gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í borgarlandi umhverfis reitinn.
- Aðkoma að kjallara er frá Rastargötu og skábraut að honum er alfarið undir nýbyggingu. Samgöngumat fyrir reitinn er unnið í samræmi við „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“. Í bílarkjallara er heimild fyrir allt að 61 bílastæði og á lóð er krafa um a.m.k. 102 hjólastæði.

Starfsemi

- **Efri hæðir nýbygginga:** Íbúðir, hótél og/eða önnur skrifstofu- og atvinnustarfsemi.
- **Jarðhæðir nýbygginga:** Hótél, verslun, veitingastarfsemi og létt atvinnustarfsemi á borð við hárgreiðslustofur, snyrtistofur o.s.frv. Lágmark fimm aðskilin atvinnurými. Mismunandi starfsemi skal vera í hverju rými og óheimilt að sameina eða opna á milli. Kvóðin nær yfir allar nýbyggingar þ.á.m. við Mýrargötu og Grandagarði/Rastargötu. Heimilt að koma fyrir lyftum og/eða stigahúsum fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum og skal lágmarka útlitsleg áhrif.
- **Alliance hús.** Starfsemi frjáls.

Deiliskipulagsmörk hafa verið færð að lóðamörkum.

Mynd 2. Skjáskot af skilmálum deiliskipulagsbreytingar sem samþykkt var í borgarráði 14. mars 2024.



Reykjavík



Bílastæði

Í tillögu A eru sýnd 60 bílastæði í kjallara og 1 bílastæði á lóð, 4 stæði fyrir hreyfihamlaða, skv. deiliskipulagi mega vera 61 bílastæði í kjallara, að auki segir í deiliskipulagi að öll bílastæði skuli vera í bílakjallara. Því er ekki hægt að fallast á bílastæði á lóð ofanjarðar, þeim skal koma fyrir í bílakjallara.

Í tillögu B eru sýnd 62 stæði í kjallara og 1 bílastæði á lóð, 4 stæði eru fyrir hreyfihamlaða. tillaga B rúmast því ekki innan skipulags. Skv. deiliskipulagi mega vera 61 bílastæði í bílakjallara, engin ofanjarðar. Fækka þarf því stæðum og koma þeim fyrir í bílakjallaranum.

Breyta þarf skipulagi bílastæða.

Á lóðinni skulu vera 102 hjólastæði að lágmarki. Merkja þarf fjölda hjólastæða á uppdrætti.

Starfsemi

Á aðaluppdráttum er gert ráð fyrir móttöku fyrir hótél, verslunum, hótélherbergjum og skrifstofum á jarðhæð. Ekki er heimilað að vera með skrifstofur á jarðhæð Alliance hússins, þar sem það samræmist ekki ákvæðum aðalskipulags um götuhliðar.

Í aðalskipulagi segir um virkar götuhliðar og horn

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum, sbr. Mynd 3, eru skilgreind sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými. Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna (M1a) skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð (M1b og M1c) skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Kveða skal nánar á um virkar götuhliðar í deili- og hverfisskipulagi.

Skrifstofurými er ekki þjónusta sem er opin almenningi.

Ekki er hægt að fallast á skrifstofur á jarðhæð Alliance hússins.

Á

Annað

Flestar byggingar eru innan byggingarreita og byggingarmagn er í samræmi við deiliskipulag.



Reykjavík



Vantar byggingarreit fyrir hjólaskýli.

Vegna framkvæmdanna skal leyfi Minjastofnunnar Íslands fylgja með innsendum gögnum.

Leysa þarf í samráði við Faxaflóahafnir legu hafnarmarka þar sem hafnarmörkin teygja sig inn á norðvesturhluta lóðarinnar.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækji um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni en þó skal ganga úr skugga um að þau atriði séu nefnd hér að ofan séu löguð.
- Erindið verður tekið aftur til skoðunar þegar byggingarleyfisumsókn berst til byggingarfulltrúa.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík