



Reykjavík, 14. júlí 2026
USK25090070 (HS)

Grandagarður 2 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. apríl 2026 þar sem sótt er um leyfi til þess að endurnýja og færa til fyrra horfs Alliancehúsið, byggingu A, mhl.01, rífa verslunarhús, mhl.02, og byggja þriggja hæða verslunar- og hótellbyggingu, byggingar B og C ásamt tengigangi og kjallara/bílageymslu með 61 bílastæði, mhl.02, og innrétta sem hótell í flokki IV tegund A með 117 herbergjum, veitingastað í flokki II og skrifstofur á 1 hæð í byggingu A á lóð nr. 2 við Grandagarð. Einnig eru lagðar fram umsögn Faxaflóahafna vegna Grandagarðs 2, dags. 6. júlí 2026, minnisblað um Grandagarð 2, samgöngur og borgarhönnun, dags. 10. júlí 2026 og umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Alliance reit við Grandagarð 2, dags. 23. maí 2024.



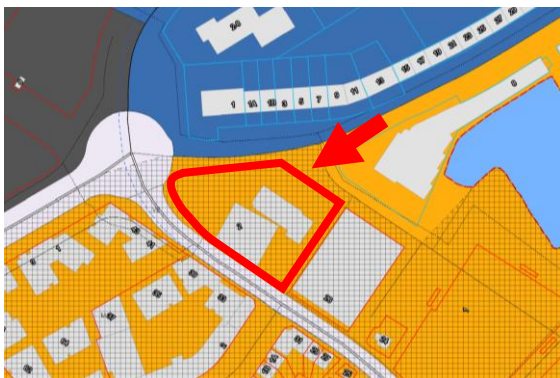
Loftmynd og kort af Grandagarði 2 og nágrenni.



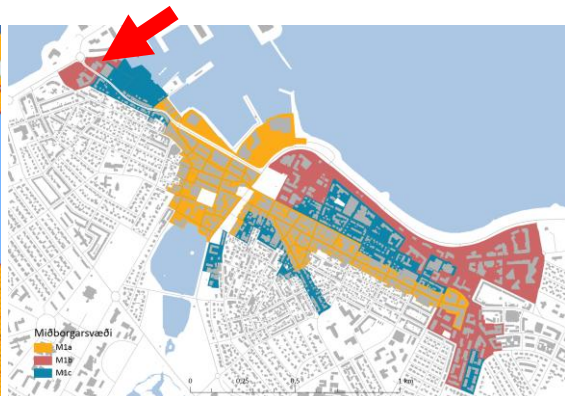
Séð yfir lóðina Grandagarði 2 og nágrenni.

Skipulag í gildi

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. AR2040 tilheyrir lóðin og byggingin á Grandagarði 2 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af svæði M1b, blönduð miðborgarbyggð og H26. Hverfisvernd innan Hringbrautar



Lóðin Grandagarður 2 afmörkuð á uppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



Mynd 8 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 bls. 95 sýnir skiptingu miðborgarsvæðisins í 3 svæði með mismunandi áherslur á landnotkun, þ.e. M1a, M1b og M1c. Grandagarður 2 tilheyrir miðsvæði M1b, blönduð miðborgarbyggð.



M1b. Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. [...]

Hverfisvernd (HV). Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruvinnur, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð).

H26. Hverfisvernd innan Hringbrautar, sjá kaflann Borgarvernd í IV. hluta.

Sjá nánar um verndarsvæði byggðar sem skilgreind er í deili-og/eða hverfisskipulagi í Viðauka 8.



Mynd 17 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2024 bls. 122, Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar. Grandavegur 2 er við hliðarverslunarsvæði nr. 53. **Mýrargata milli Ánanausta og Ægisgötu**, þar sem hlutfall starfsemi má vera 50% hámark sömu starfsemi.



Mynd 19a í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 bls. 141 sýnir svæðið innan Hringbrautar sem skilgreint er sem verndarsvæði skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga.

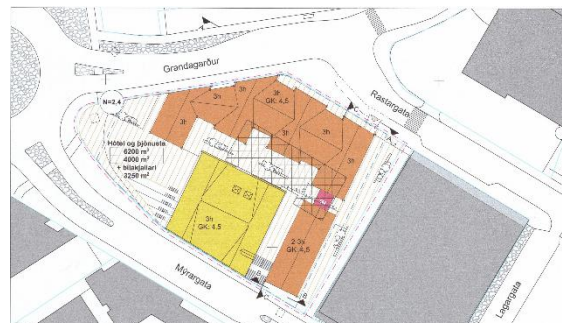
Grandagarður 2 tilheyrir svæði þar sem gilda sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almenningi skilgreiningu landnotkunar. Lóðin liggur að hliðarverslunarsvæði nr. 53, sbr. mynd 17 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar má hlutfall sömu starfsemi vera 50% hámark. Ákvæðin taka annars vegar til starfsemi og hins vegar er varða útlit og virkni.

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreind sem virkar götuhliðar.

Í blandaðri miðborgarbyggð (M1b og M1c) skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

Nýbyggingar sem reistar eru við skilgreindar götuhliðar hafa kvaðir um virkar götuhliðar og starfsemi opna almenningi allan daginn.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Slippa- og Ellingsensreit, samþykkt í borgarráði 26. apríl 2007, ásamt síðari breytingum. Breytingar á deiliskipulagi vegna Grandagarðs 2 voru gerðar árin 2013, 2018 og 2024 sem er gildandi deiliskipulag.



Gildandi deiliskipulagsupphráttur frá 2024

Umsögn

Húsið á Grandagarði 2, Alliance húsið, er steinsteypt hús sem var byggt árið 1925. Húsið var friðað af menntamálaráðherra 3. febrúar 2010 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðun nær til ytra borðs aðalhúss. Á heimasíðu Minjastofnunar Íslands stendur eftirfarandi:

Húsið 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 af upphaflegri 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.

Um allar breytingar og framkvæmdir á húsinu gilda lög um menningarminjar nr. 80/2012. Alliance húsið telst friðlýst skv. lögnum. Óheimilt er að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Húsafriðunarnefnd skal fjalla um breytingar á friðlýstum húsum og mannvirkjum. Við endurbætur og viðhald friðlýstra húsa og mannvirkja skal leita leyfis Minjastofnunar Íslands með minnst sex vikna fyrirvara. Jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands fylgir erindinu.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa innsendum aðalupphráttum í byggingarleyfisumsókn.



Teikningasett í byggingaleyfisumsögn, dagsett 18. mars 2026, arkitektar Gláma-Kím. Auk þess fylgir lóðarupphráttur, dagsettur 10. febrúar 2026 teiknað af Landslagi.



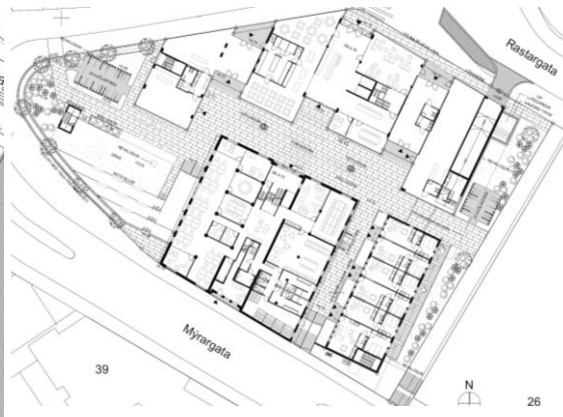
Með umsögninni fylgja umsögn Faxaflóahafna vegna Grandagarðs 2, dags. 6. júlí 2026, minnisblað um Grandagarð 2, samgöngur og borgarhönnun, dags. 10. júlí 2026 og umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Alliance reit við Grandagarð 2, dags. 23. maí 2024 þegar síðasta breyting á deiliskipulaginu var gerð.

Hæð húss

Á gildandi deiliskipulagsuppdraetti og skilmálasneiðingum stendur að gólfkóti aðkomuhæðar eigi að vera 4,5. Miðað við hversu mikill halli er í lóðinni og að þetta hefur ekki áhrif á hæð hússins er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við hækkun gólfkóta aðkomuhæðar.

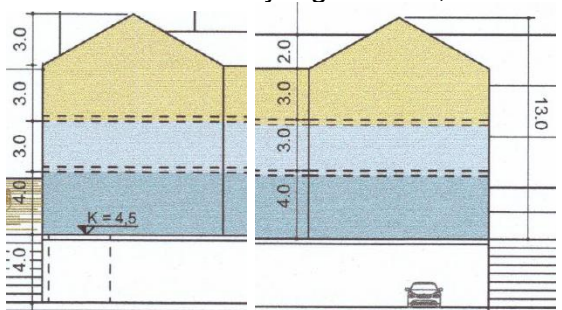


Gólfkóti bygginga á deiliskipulagsuppdraetti er 4,5.

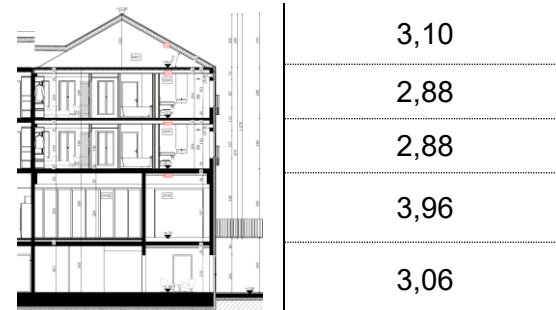


Gólfkóti á innsendum aðaluppdrautum er 4,75.

Skilmálasneiðingar sýna salarhæðir skulu vera og að hámarkshæð nýbyggingar skuli mest vera 13 metra yfir gólfkóta 4,5.



Hlutar úr sneiðingu A-A í gildandi deiliskipulagi, sýna hvernig gert er ráð fyrir salarhæð í nýbyggingu á norðurhluta lóðar út frá gólf kóta 4,5.



Sneiðing úr aðaluppdrautum, n.t.t. B-01. Þar sést að salarhæð er ekki nákvæmlega eins og er gert ráð fyrir í deiliskipulagi. Aftur á móti breytir þessi salarhæð, hæð hússins sjálfs og því er ekki gerð athugasemd við þessa skiptingu.

Í byggingarleyfisumsókn eru óveruleg frávik á salarhæð skv. deiliskipulagi. Þrátt fyrir þessi frávik er heildarhæð hússins sú sama og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi, þ.e. í kóta 17,5. Þar sem munurinn er óverulegur og eingöngu innanhúss er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við þessa skiptingu.

Byggingarmagn

Heimilt byggingarmagn í gildandi deiliskipulagi er sett fram í skilmálatöflu. Í byggingarlýsingu og skráningartöflu í byggingarleyfisumsókn kemur byggingarmagn fram. Bent er á að þessum gögnum ber ekki saman og mikilvægt að þessar tölur verði samræmdar og réttar. Aftur á móti eru þessar stærðir innan heimilda deiliskipulags, sbr. töflu. Í deiliskipulagi er stærð lóðar 4000 m² en í mannvirkjaskrá HMS er hún skráð 4033 m².

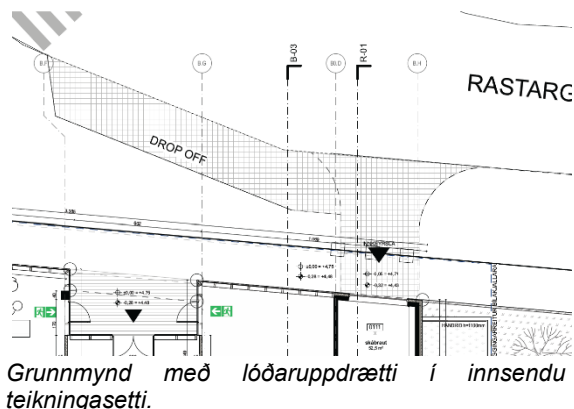
	Lóð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Bílakjallari	Byggingarmagn m ² með kjallara	NHLF ofanj.	NHLF ofanj. m. milliloftum	NHLF með kjallara
Deiliskipulag	4000	6200 m ²	3250 m ²	9450 m²	1,6	1,7	2,4
Byggingarlýsing	4033	6178,5 m ²	2767,4 m ²	8945,9 m²			
Skráningartafla	4033			1949,8 m ²			
Skráningartafla samtals	4033			9049,3 m²			2,2

Starfsemi

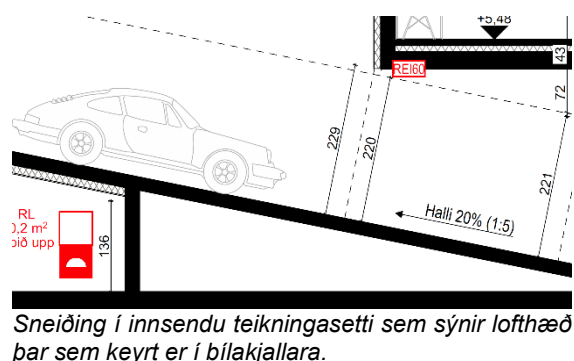
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og deiliskipulagi eru nokkuð strangar kröfur um starfsemi í byggingum á lóðinni. Gæta þarf að því þegar starfsemi er valin inn í húsið.

Bílakjallari, bílastæði og aðkoma bíla.

Á Rastargötu er gert ráð fyrir innkeyrslu í bílakjallara og drop off stæðum. Ekki kemur fram í byggingarlýsingu fyrir hvað drop off stæðin eru, móttöku á vörum, tímabundin bílastæði fyrir rútur, leigubíla eða bíla fyrir hreyfihamlaða, eða eitthvað annað. Það kemur reyndar hvergi fram í byggingarlýsingu hvar gert er ráð fyrir vörumóttöku fyrir rekstur hótels, veitingastaða eða annarrar starfsemi á lóðinni. Þetta drop off stæði er utan lóðar og er staðsett nálægt gatnamótum og gangbraut. Sé drop-off stæðið fyrir rútur er það of lítið.

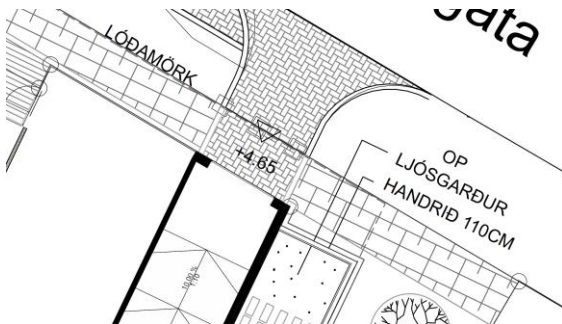


Í bílakjallara er gert ráð fyrir 61 bílastæði. Lofthæð á rampi niður í bílakjallara er frekar lág, ekki nema 220 cm. Í byggingarlýsingu stendur „Sorpgeymsla er í kjallara. Aðstaða til flokkunar og pappapressur eru fyrirhugaðar í sorpgeymslu.“ Miðað við þessa lofthæð gæti verið erfitt að losa sorp frá þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni og jafnvel koma nauðsynlegum búnaði ofan í kjallarann. Bílar til að losa sorp eru sjaldan lægri en 220 cm.

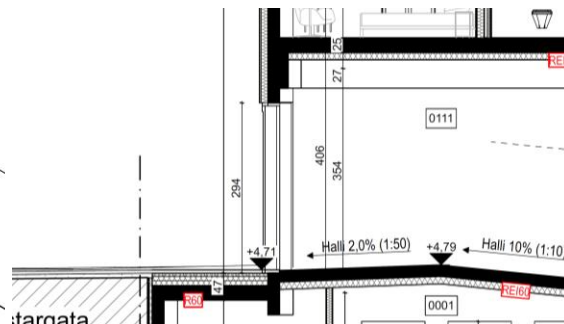


Ekki er gert ráð fyrir úrgangslausnum á lóð. Í deiliskipulagi stendur „Sorpgeymsla skal vera leyst innan byggingarreits, aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur, greiður og án hindrana, en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna aðalteikningu. Allur frágangur skal vera vandaður og hæfa húsum á þessum mikilvæga stað í miðborginni. Leysa skal aðkomu fyrir aðföng þegar fullnaðarhönnun liggur fyrir.“

Gera þarf betur grein fyrir losun sorps og vörumóttöku í byggingarleyfisumsókn.



Grunnmynd 1. hæðar í innsendu teikningasetti þar sem keyrt er inn og út úr bílakjallara



Sneiðing í innsendu teikningasetti sem sýnir þar sem keyrt er inn og út úr bílakjallara.

Sú útfærsla sem er notuð í inn- og útkeyrslu úr bílakjallara virðist ekki hugsuð með tilliti til öryggi annarra vegferanda. Bíll þarf að vera kominn hálfur út á gangstétt til þess að ökumaður sjái hvort manneskja sé á gangstéttinni. Þetta er mikilvægt að endurskoða svo aðrir vegfarendur geti öruggir notað gangstéttina.

Fjallað er vel um þessi atriði í meðfylgjandi minnisblaði skrifstofu samgangna og borgarhönnunar.

Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að hafa stigahús milli lóðar og bílakjallara utan byggingarreits á lóð, eins og gert er ráð fyrir í byggingarleyfisumsókn.

Lagnir, ofanvatn og frárennsli.

Um og við lóðina liggur flókið kerfi lagna. Við framkvæmdir þarf að gæta þess að hafa samstarf og góð samskipti við Veitur og hagsmunaaðila sem nota þessar lagnir. Allar framkvæmdir, breytingar og færsla á lögnum er á kostnað uppbyggingaraðila. Jafnframt er bent á að taka skuli tillit til brunns Veitna sem er á lóðinni og hafa skal samráð hafa við Veitur um hönnun og framkvæmdir á lóðinni.

Allt ofanvatn skal leysa innan lóðar og ekki er heimilt að tengja það við fráveitulagnir, sbr. umsagnir Faxaflóahafna og Veitna. Gæta þarf að ekki berist mengun í vatnslagnir vegna framkvæmda og starfsemi á lóð í framtíðinni.



Skjáskot úr borgarvefsjá af lagnakerfum á og í kringum Grandagarð 2.

Rekstur og framkvæmdir

Við rekstur og framkvæmdir er mikilvægt að huga að nálægð við hafnarsvæði og hafnarstarfsemi og þarf að gæta vel að ekki trufla umferð og starfsemi á hafnarsvæðinu, koma í veg fyrir mengun í lofti, vatni, og hafi. Í umsögn Faxaflóahafna er bent á að einnig getur starfsemi á hafnarsvæðinu fylgt ýmis hættu á truflun og starfsemi, rekstur og gesti hótels og því þurfi að taka mið af því í hönnun byggingar.

Lóð

Í samræmi við umsögn Faxaflóahafna og minnisblað skrifstofu samgangna og borgarhönnunar, þarf að huga að ýmsum atriðum í hönnun lóðar og aðlögun að borgarlandi. Bent er þó á að yfirbyggð hjólaskýli, eins og talað er um í minnisblaðinu, þurfa að vera innan byggingarreits.



Taka skal til greina meðfylgjandi umsagnir og minnisblað, við hönnun mannvirkja, framkvæmd og uppbyggingu á lóðinni, og útgáfu starfs- og rekstrarleyfa á lóðinni.

Bent er á að ekki er til mæliblað fyrir lóðina eftir deiliskipulagsbreytingu árið 2024. Lóðarhafi þarf að óska eftir útgáfu nýs mæliblaðs til samræmis við gildandi deiliskipulag.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við óveruleg frávik á salarhæðum í innsendum teikningasetti frá skilmálasneiðingu í deiliskipulagi, þar sem slíkt hefur ekki áhrif á hæð hússins.
- Byggingarmagn sem sótt er um þarf að koma skýrt fram, bæði í byggingarlýsingu og í skráningartöflu og samræmast.
- Gera þarf betur grein fyrir úrgangslausnum og vörumóttöku og sýna fram á að þær séu mögulegar í framkvæmd.
- Mikilvægt er að huga að öryggi gangandi vegfarenda, sérstaklega við innkeyrslu í bílakjallara.
- Framkvæmdir, færsla og breytingar á lögnum skulu unnar í samráði við Veitur og eru allar á kostnað uppbyggingaraðila.
- Allt ofanvatn skal leyst innan lóðar og ekki er heimilt að tengja það við núverandi lagnakerfi.
- Framkvæmdir við uppbyggingu og starfsemi á lóðinni mega ekki trufla starfsemi og og umferð í og við hafnarsvæði, né menga loft, vatn og vatnsleiðslur, sjó og land.
- Gera þarf betur grein fyrir ýmsum þáttum í hönnun lóðar og aðlögunar hennar og starfsemi að borgarlandi, svo sem drop off stæði, algildri hönnun o.fl.
- Lóðarhafi þarf að óska eftir útgáfu nýs mæliblaðs.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt og verkefnastjóri



6. júlí 2026

Efni: Umsögn Faxaflóahafna vegna Grandagarðs 2, USK25090070

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar, dags. 2. júlí 2026, þar sem óskað er eftir umsögn Faxaflóahafna vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Grandagarði 2. Um er að ræða áform um að endurnýja og færa Alliance-húsið til fyrra horfs, rífa núverandi verslunarhús og byggja þriggja hæða verslunar- og hótélbyggingu ásamt tengigangi og kjallara/bílageymslu. Samkvæmt erindinu er gert ráð fyrir hóteli í flokki IV með 117 herbergjum, veitingastað, skrifstofum og bílageymslu með 61 bílastæði.

Faxaflóahafnir hafa farið yfir framlögð gögn út frá hagsmunum félagsins sem eiganda og rekstraraðila aðliggjandi hafnarsvæðis. Faxaflóahafnir gera ekki athugasemd við fyrirhugaða uppbyggingu sem slíka, enda verði tryggt að framkvæmdin og síðari rekstur mannvirkjanna hafi ekki takmarkandi áhrif á núverandi eða framtíðarstarfsemi á aðliggjandi hafnarsvæði.

Sérstaklega er þó vakin athygli á eftirfarandi atriðum:

1. Nálægð við hafnarsvæði og hafnarstarfsemi

Lóðin Grandagarður 2 liggur að hafnar- og athafnasvæði Faxaflóahafna. Slík starfsemi getur eðli málsins samkvæmt haft í för með sér umferð, lýsingu, hljóð, lykt, vinnuvélar, vöruflutninga, lestun, losun og aðra þætti sem fylgja rekstri hafnar- og athafnasvæða. Mikilvægt er að hönnun og rekstur fyrirhugaðs hótels og tengdrar þjónustustarfsemi taki mið af þessu umhverfi.

2. Hljóðvist

Faxaflóahafnir hafa farið yfir framlagða hljóðvistarskýrslu. Þar kemur fram að hljóðvistarhönnun byggingarinnar byggi á viðmiðunargildum ÍST 45:2016 í hljóðflokki C og að gert sé ráð fyrir hljóðeinangrandi byggingartæknilegum lausnum.

Jafnframt kemur fram að hljóðstig frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss hafi ekki verið mælt. Faxaflóahafnir telja mikilvægt að hljóðvistarmatið taki sérstaklega mið af nálægð við virka hafnar- og athafnastarfsemi, ekki eingöngu hefðbundinn umferðarhávaða. Tryggja þarf að hönnun hússins, þ.m.t. útveggir, gler og loftræsing taki mið af því rekstrarumhverfi.

3. Engar takmarkanir á hafnarstarfsemi

Faxaflóahafnir leggja ríka áherslu á að ný og viðkvæmari starfsemi, svo sem hótélrekstur, verði ekki síðar grundvöllur krafna um takmarkanir á eðlilegri hafnarstarfsemi eða athafnastarfsemi á svæðum Faxaflóahafna.

4. Aðkoma, drop-off, vörumóttaka og sorphirða

Á lóðaruppdrætti er gert ráð fyrir drop-off svæði og innkeyrslu frá Rastargötu. Fyrirhuguð starfsemi mun kalla á daglega aðkomu gesta, starfsmanna, leigubíla, þjónustubíla, vörumóttöku og sorphirðu. Ljóst er að ekki reynist unnt að leysa þá umferð innan lóðar heldur á og við Rastargötuna en tryggja þarf að sú umferð skapi ekki álag á hafnarsvæði Faxaflóahafna eða skerðir greiða umferð um aðliggjandi hafnarsvæði.

5. Framkvæmdatími og tímabundin afnot

Á framkvæmdatíma þarf að tryggja að vinnusvæði, vinnupallar, kranar, girðingar, gámar, efnisgeymsla, tæki og framkvæmdatengd umferð verði innan lóðar eða innan svæða sem sérstaklega hefur verið samið um. Allar tímabundnar ráðstafanir sem kunna að hafa áhrif á land, aðkomu, umferð eða starfsemi Faxaflóahafna skulu unnar í samráði við félagið áður en framkvæmdir hefjast.

6. Almenningsrými og afmörkun gagnvart hafnarsvæði

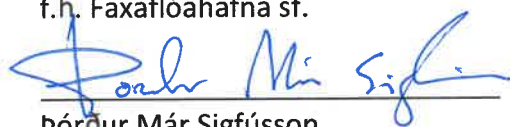
Í gögnum málsins kemur fram að garður og útirými á lóð verði opin almenningi. Faxaflóahafnir telja mikilvægt að mörk milli almenningsrýma á lóð Grandagarðs 2 og aðliggjandi hafnarsvæða verði skýr, bæði í hönnun og frágangi, þannig að ekki skapist óvissa um aðgengi almennings að svæðum sem eru hluti af rekstrar- eða athafnasvæðum hafnarinnar.

7. Ofanvatn, frárennsli og jarðvinna

Tryggja þarf að frágangur ofanvatns, frárennslis og jarðvinnu verði þannig að hvorki á framkvæmdatíma né í rekstri berist aur, mengun, vatn eða annað afrennsli inn á hafnarsvæði eða til sjávar með ófullnægjandi hætti.

Með vísan til framangreinds gera Faxaflóahafnir ekki athugasemd við framhald málsins, að því gefnu að tekið verði tillit til framangreindra atriða við áframhaldandi hönnun, leyfisveitingar, framkvæmd og rekstur. Faxaflóahafnir óska eftir samráði um nánari útfærslu þeirra þátta sem kunna að hafa áhrif á hafnarsvæði, aðkomu, umferð, framkvæmdatíma eða rekstur félagsins.

Virðingarfyllt,
f.h. Faxaflóahafna sf.



Þórður Már Sigfússon
Skipulagsfulltrúi



Grandagarður 2 aðaluppdrættir- Minnisblað

Samgöngur og borgarhönnun

10.júlí 2026

Umhverfis- og
skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Þjónustuver
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

411 1111

Samgöngur

- Drop-off stæðið er bara ca. 10 m langt samkvæmt lauslegri mælingu, sem er of lítið fyrir stóra bíla/rútur. Þarna **munu** rútur reyna að stoppa og þær munu skaga inn í innkeyrsluna og skyggja þar á þannig bílar sem koma upp úr bílakjallaranum munu ekkert sjá hvort það sé að koma bíll eftir Grandagarði.
- Þá má alveg búast við því að rútubílstjórar munu reyna að bakka inn í drop-off stæðið til að vera ekki fyrir innkeyrslunni, og þá er hætta á að þeir bakki á gangandi vegfarendur sem ætla að fara yfir gönguþverunina.
- Rampurinn er talsvert brattur og hann er ennþá í halla þegar komið er að dyrunum, sem rýrir sjónsvið ökumanna.
- Ökumenn keyra svo beint út á gangstéttina og munu sjá illa hvort gangandi fólk sé að koma eftir gangstéttinni, þeir sjá líklega ekkert fyrir en bíllinn er kominn svona hálfan metra út á gangstéttina sem getur reynst hættulegt.
- Það þarf að víkka dyrnar/aðkomuna að bílakjallaranum til að auka sjónsvið ökumanna. Þarna væri útfærsla í svipuðum stíl og er á Hverfisgötu 94 (svo dæmi sé tekið) betri.
- Ekki er séð hvernig stæði fyrir hreyfihamlaða (ekki bara íbúa heldur líka gesti) og aðgengi sjúkraflutninga er leyst.

Hönnun lóðar og bygginga, tengingar og flæði

- Við rýni voru eftirfarandi gögn ekki aðgengileg: Sneiðingar. Sólarstúdíá, Málsetningar lóðar. Útlit húsa. DSK. Umsögn HER.
- Hjólageymsla við Mýrargötu. Skert aðgengi sérstaklega fyrir stærri hjól og þung rafhjól. Ákjósanlegra er að vera með beint flæði að hjólageymslu úr sömu hæð svo ekki þurfi að klöngrast með hjól upp og niður tröppur.
- Nýbygging hægra megin við aðalbyggingu. Mikilvægt er að tengja betur ytra rými við byggingu og götu næst Mýrargötu. Hér er tilvalið kantsvæði, þar sem mætti huga að gróðri og dvöl ásamt mögulega gluggum á bygginguna sem tengir fólk við lífið á götunni. Þetta rými liggur í suð-austur, svo þarna gæti morgun- og hádegissólin gægst yfir garðinn.

- 
- Væri hægt að koma lofttúðunni fyrir á betri stað til að skerða ekki mögulegt dvalarrými?
 - Á lóðarupprætti er lofttúða ekki sýnileg.
 - Gera þarf grein fyrir aðgengi að sorplosun fyrir allan rekstur á svæðinu, bæði hótél og verslunarrými fyrir alla flokkun. Rými virðist alls ekki duga. (Vörubretti, úrgangsefni, lín, kútar....)
 - Gera þarf einnig grein fyrir aðgengi fyrir aðföng.
 - Áhugavert væri að vera með skammtímahjólástæðin yfirbyggð (þak) sem eru á lóðinni.
 - Hvernig verður lýsingu háttað í umhverfinu?

Grétar Mar Hreggviðsson
Rebekka Guðmundsdóttir



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 23. maí 2024

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Alliance reit við Grandagarð 2
Mál nr 375/2024

Veitur hafa fengið til umsagnar breytingu á deiliskipulagi á Alliance reit við Grandagarð 2. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að stækka kjallara undir byggingum og verður innkeyrsla í kjallara færð af opnu svæði milli Alliance reits og Mýrargötu 26 inn undir nýbygginu við Rastargötu ásamt fleiri breytingum.

Veitur benda á að félagið er með þinglýst réttindi í formi kvaðar fyrir lagnir og strengi sem liggja á svæðinu. Þá stendur dælubrunnur vatnsveitu einnig á sama svæði. Veitur leggjast gegn breytingunni eins og hún er lögð fram enda er hún ósamrýmanleg réttindum Veitna á svæðinu. Í deiliskipulagtilögum er ekki gert grein fyrir nýju lagnastæði eða reit undir dælubrunn og ekkert samráð hefur átt sér stað um hvort og þá hvaða lausnir fyrir ný lagnastæði eru á svæðinu. Kostnaður vegna mögulegra ráðstafana vegna veitukerfa á framkvæmdatíma skal greiddur af lóðarhafa.

Þar sem deiliskipulag reitsins gerir ráð fyrir bílakjallara vilja Veitur árétt að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa og ekki er heimilt að tengja drenlagnir í kringum kjallara inn á regn- eða skólperfi fráveitunnar.

Veitur eru reiðbúnar til samráðs og samstarfs og leggja áherslu á mikilvægi þess að vera upplýst á öllum stigum skipulagsvinnunnar

Virðingarfyllt
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir