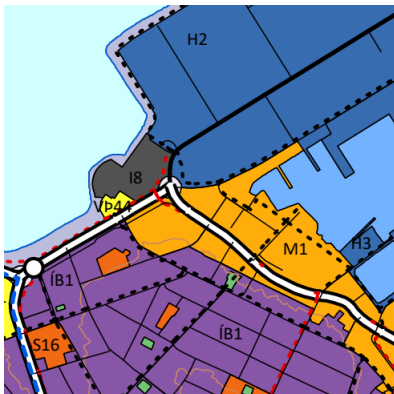
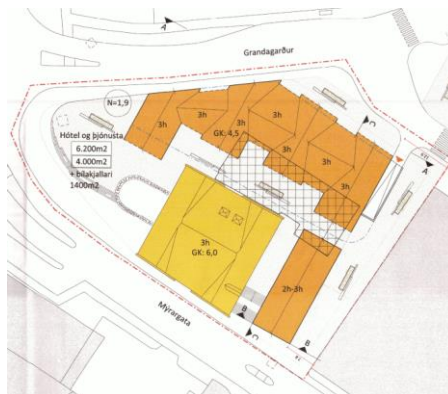


Grandagarður 2 - Fyrirspurn

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 sem felst í að færa innkeyrslu að bílakjallara til austurs, stækka bílakjallara, minnka salarhæð götuhæðar og auka porthæð rishæðar í stærri nýbyggingu, nýta efri hæðir nýbyggingar næst Mýrargötu sem hótélherbergi og að tengja nýbyggingar saman á efri hæðum með glerjuðum gangi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag fyrir Grandagarður 2

Skipulag í gildi

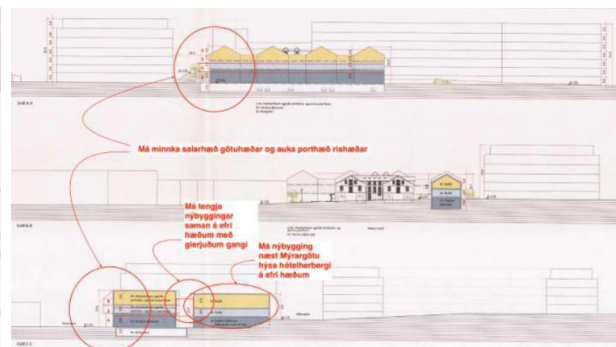
Aðalskipulag: gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er lóðin innan Miðborg (M1).

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

Í útboði sem fór fram í fyrrahaust þegar val stóð á milli uppbyggingaraðila lá skýrt fyrir hvaða kröfur og kvaðir fylgdu útdeilingu gæða vegna uppbyggingar hótels og almennra íbúða innan lóðar nr. 2 við Grandagarð. Þar á meðal er gert ráð fyrir saltverkssýningu í Alliance-húsinu 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 gluggahlið sem mætir almenningi á jarðhæð með ríflegri salarhæð. Innan lóðarinnar var einnig gert ráð fyrir blöndun í formi íbúða svo koma mætti í veg fyrir einhæfni í starfsemi innan lóðarinnar.

Skipulagsfulltrúi útilokar ekki að hnika til rampa, þá inn undir húskropp og fá þar með lokaða niðurkeyrslu með áföstum dyrum. Einnig stækka kjallara og tengja nýbyggingar við eldri byggingu með glerjuðum gangi / porti.

Sem svar við því hvort breyta megi stærri þáttum, á við að íbúðir víki fyrir fleiri hótélherbergjum sem þar með breytti uppleggi og forsendum sem lágu til grundvallar á vali uppbyggingaraðila í fyrrahaust, þá er það mat skipulagsfulltrúa að slíkar breytingar, þ.e. breytt nýting kalli á endurtekið útboð með uppfærðum forsendum. Í ljósi þessa að á lóðinni verði í raun og veru einungis hótél á mjög verðmætum stað, raunar á síðasta hótélreitnum í miðbænum (Miðborg - M1), þá skuli fleiri aðilar fá kost á að bjóða í uppfærða notkun / nýtingu lóðarinnar.



Mynd tekin í júlí 2022

Niðurstaða

- Ekki er tekið jákvætt í breytingar á gildandi deiliskipulagi nema ákveðnum skilyrðum sé fullnægt.

f.h skipulagsfulltrúa

/Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt