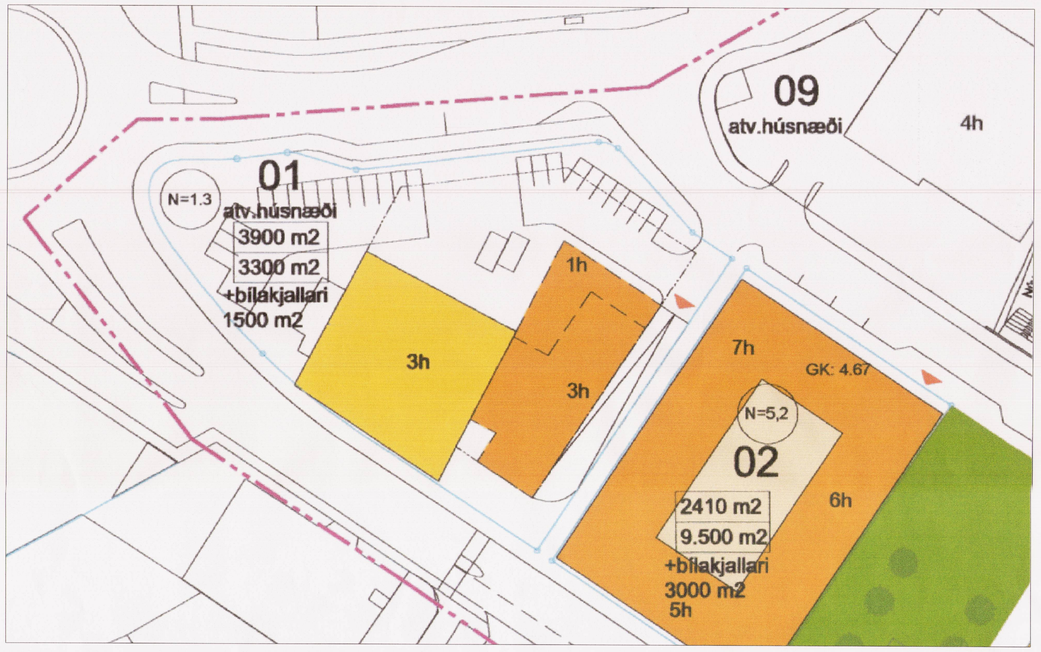
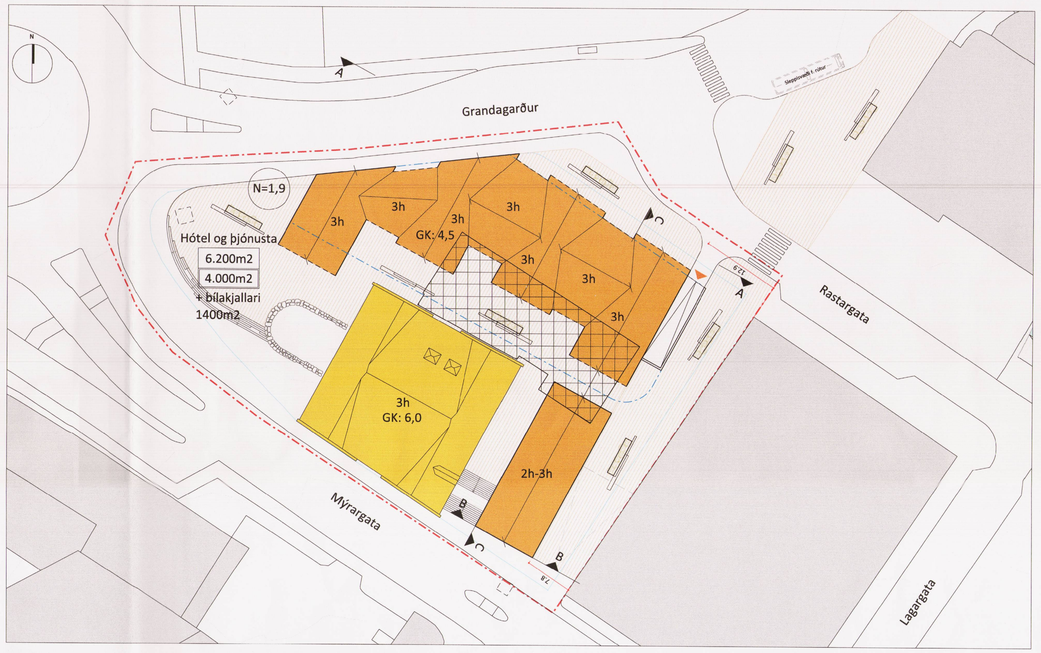


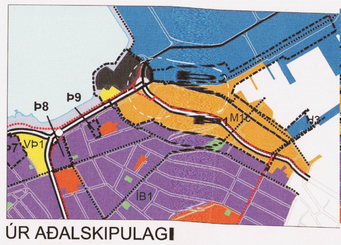
GILDANDI DEILISKIPULAG VESTURBUGT FRÁ 2013

MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1

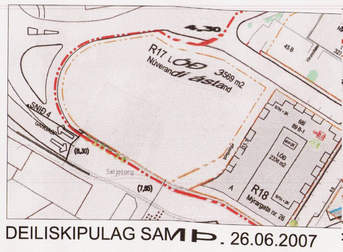


TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI FYRIR GRANDAGARÐ 2

MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1



ÚR AÐALSKIPULAGI



DEILISKIPULAG SAMÞ. 26.06.2007

LOFTMYND

GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ 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 Aðalskipulagi 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 stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu 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 deiliskipulagsuppdrattur 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 uppdrátt. Breyting á því deiliskipulagi, Vesturbugt, var samþykkt 20.11.2013 og birt í B-deild 3.2 2014. Hluti þess sem snýr að umræddri lóð verður felt 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 ráðgerð 1600m² að stærð. Viðbygging var ráðgerð 3 hæða, þar sem jarðhæðin er 670m². Efri hæðirnar 2 skulu inndregnar að norðan og vestanverðu.

Við nánari greiningu á lóðinni þykja 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 sterkan heildarsvip og að það riki gott samspil milli þess gamla og nýja.

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

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 byggingunu til að tengja Ægisvæðin 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 lóð.

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

Lóðamörk haldast óbreytt fyrir utan það að ekki er lengur gert ráð fyrir sleppistæði 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.
- Byggingarreitur jarðhæðar eykst og mynda byggingarnar skjólsæl útrými og göngugötur. Nýbyggingar eru 3 hæðir. Efrifremur eru sett skilyrði um uppbrot á útveggjum og á þakformi og mænisstefna er fastbundin. Kvöð um inndregnar hæðir er felld niður. Kvöð um viðbótarbílastæði á lóð er felld niður. Öll bílastæði skulu leyst í bílakjallara.
- Kvöð er um fjölbreytt verslunar- og veitingarými á jarðhæðum, opin almenning, alls 1.400m2
- Gert er ráð fyrir bílakjallara með a.m.k. 45 bílastæðum, miðað við 1/100m2 atvinnuhúsnæði og 1/130m2 fyrir Hótel.
- Nýtingarhlutfall lóðar eykst úr 1,3 með bílakjallara í 1,9 með bílakjallara.

A L M E N N I R S K I L M Á L A R

- Byggingarreitir nýbygginga eru táknaðir með línum og brotnum línum, bindandi byggingarlína annars vegar og hins vegar óbundin byggingarlína.
- Stigahús og svalir skulu vera innan byggingarreitar, þó mega svalir ná út fyrir byggingarreit sem nemur 0,5 m til að ná fram markmiðum um uppbrot. Svalir skulu vera 50% gegnsæjar.
- Heimilaður fjöldi hæða innan byggingarreita kemur fram á grunnmynd / afstöðumynd. Hámarks mænis- og vegghæð hvers húshluta kemur fram á sniðmyndum. Stiga- og lyfthús mega fara upp fyrir hámarksmænishæð þó ekki meira en 1m og dregin aftur frá þakkanti. Milliloft eru heimil á jarðhæðum. Þar sem þeim verður komið fyrir skal draga milliloft að lágmarki 2 metra aftur frá aðkomuhliðum móts götu /porti. Milliloft skulu vera hluti af starfsemi og nýtingu jarðhæðu. 30% af jarðhæðum má nota undir milliloft. Einnig er heimilt að nota 15% af efstu hæðum undir milliloft. Öll milliloft skulu vera opin, lokun skal annars vera með gegnsæju efni s.s. gleri eða handriði. Milliloft reiknast sér í nýtingarhlutfalli.*
- Nýbyggingar skulu standa innan byggingarreita. Gerð er grein fyrir þakformi á uppdrætti og megin mænisstefna er fastbundin.
- Þök skulu vera risþök, 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)
- Jarðhæðir nýbyggingar skulu vera í heildina a.m.k. fimm virk verslunar- og þjónusturými opin almenning. Inngangar skulu vera bæði frá aðliggjandi götum og porti við Alliance hús.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. setja svalir, kvisti, skyggni án þess að koma þyrfti til breytinga á deiliskipulagi, enda séu breytingar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerða, meðfylgjandi skilmála og aðalskipulag.

Stærðir.
Allar stærðir er að finna í skilmálatöflu.

Starfsemi.
- **Efri hæðir nýbyggingar:** Gististarfsemi og/eða önnur skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Í nýbyggingu við Mýrargötu skulu vera íbúðir.
- **Jarðhæðir nýbyggingar:** 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. Kvöðin nær yfir allar nýbyggingar þ.á.m. við Mýrargötur og meðfram Mýrargötu 26 að Grandagarði/Rastagötu. Fundarsalir eða önnur stoðrými fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum óheimil. Heimilt að koma fyrir lyftum og/eða stigahúsum fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum og skal lágmarka útlitslæg áhrif.
- **Alliance hús.** Starfsemi frjáls. Núverandi starfsemi er safn.

Bíla- og hjólastæði.
- Öll bílastæði eru í bílakjallara og gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í borgarlandi umhverfis reitsins.
- Aðkoma að bílakjallara er frá Rastargötu og er undir nýbyggingu að hluta. Heildarfjöldi stæða í bílakjallara 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.
- Fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð. Undanskildir í bílastæðaútreikningum eru fermetrar í bílarömpum og bílalyftum. Ekki er hægt að greiða sig frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða.
- Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að þeim heimilta bílastæðagjald sbr. gjaldskráum, 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 lóðarmörkum.
- Staðsetning gróðurs á uppdrætti er til viðmiðunar og háð nánari útfærslu / hönnun viðgerðaðaluppdrátta. Gerð skal grein fyrir landmótun, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingarleyfisumsókn. Sorpgeymsla skal vera leyst innan byggingareits, 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 á aðalteikningum. 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 lóðinni (sjá uppdrátt) og samráð skal hafa við Veitur við hönnun og framkvæmdir á lóðinni.

Ofanvatnslausnir.
- 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 leysa sem mestan hluta ofanvatns ofanjarðar.
- Lausnir sem teljast til gegndræpa svæða eru:
  - -Blágrænar ofanvatnslausnir (Grænn þök, regngarðar og svelgir).
  - -Gegndrætt yfirborð (Gróðurbeð, grasflatir og gegndræp yfirborðsefni (pallar, grindur og hellur)).

Efnisval.
- Á jarðhæð eru stórir fletir að megin hluta glerjaðir, dregið er úr speglunaráhrifum slíkra flata meðviðeigandi aðgerðum. Dekkt gler er óheimilt.

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

Húsvernd.
Innan skipulagssvæðisins stendur Grandagarður 2, Alliance húsið sem var friðað af menntamálaráðherra 3. Febrúar 2010 með vísan til 1.mgr 4.gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Húsið er steinsteypuhús og var byggt á árunum 1924 til 1925 eftir teikningum Guðmundar H. Þorláksson 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 þvor við aðra hvað breiddina varðar. Húsið er ekki ofhlaðið skrauti, enda atvinnuhúsnæði, en með markvissri og fagurri gluggasetningu sem sniðin er af upphafliegri 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 einkennndi gamla Vesturbæinn. Það er lítið breytt frá upprunalegri gerð og hefur mikið gildi fyrir umhverfi sitt á hafnarsvæðinu.
- Friðun nær til ytra borðs aðalhúss Grandagarðs 2, Alliance húss.
- Heimild er fyrir utanáliggjandi stigahúsi fyrir Alliance húsið, utan við byggingarreit. Hönnun og frágangur stigahússins er háð samþykki Minjastofnunar Íslands og Reykjavíkurborgar.
- Hafa skal samráð við Minjastofnun Íslands um hönnun nýbygginga á lóðinni og um allar breytingar á Alliance húsinu.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAG / NÚVERANDI ÁSTAND						TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI						
LÓÐ m2	BYGGINGAR-MAGN M2 ofanjarðar	Bílakjallari	BYGGINGAR-MAGN M2 með kjallara	NHLF ofanjarðar	NHLF með kjallara	LÓÐ m2	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.mrgr. 12. gr. skipulagslaga er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar. Breytingar þær sem hér eru kynntar eru óverulegar hvað varðar umhverfissjónarmið.
- **Byggingarmagn.** Engin breyting er á niðurrifsheimildum en byggingarmagn eykst ofanjarðar og útirými /torg milli bygginga myndast. Þessi breyting er metin óveruleg.
- **Umferð og hljóvist.** Nýting á svæðinu verður að stærstum hluta hótelstarfsemi. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu eða léttri atvinnustarfsemi á jarðhæð. Þessi breyting er metin óveruleg.
- **Útlit.** Tillaga að deiliskipulagi gerir kröfu um að húshliðar verði bortnar niður í 4 einingar. Þetta er gert til að form nýbyggingganna falli betur að Alliance húsinu og virki sem ein heild. Þessi breyting er metin óveruleg.
- **Menningarminjar.** Skipulagssvæðið nær utan um eitt friðað hús. 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.Fyrirspurnarteikningar 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 götuhliðar.
2.Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3.Teikningar sem sýna landslagshönnun skulu fylgja aðaluppdráttum.

Skýringar:

- Mörk skipulagssvæða
- Lóðamörk
- 000 m2 — Stærð lóðar í fermetrum
- 000 m2 — Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Vernduð byggðamynstur
- Byggingarreitur, hámark
- Niðurrifsheimild
- Byggingarreitur bílakjallara
- Innsaktur í bílakjallara
- Staðsetning á bekkjum, gróðri og grjótheloðsu er leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Nýtingarhlutfall lóðar með bílakjallara
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- GK: Gólfóti neðstu aðgangshæðar
- Brunnar

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM ENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

Umhv.- og skipulagsráði þann 7. mars 2018 OG Í

Borgarráði þann 8. mars 2018

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 20. júní 2017 MEÐ ATHUGASEMDARFREST TIL 10. ágúst 2017

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN

_____ 20____.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á uppdrætti: 29.09.2017
1. Texta í greinargerð breytt varðandi rútustæði við Rastargötu
2. Bætt við texta í greinargerð um aðstöðu fyrir aðföng.
3. Bætt við texta í greinargerð um brunn Veitna á lóðinni og brunnur merktur á uppdrátt.
4. Nýbygging við Mýrargötu lækkuð um eina hæð + tafla uppfærð 26.02.2018

ENDURSKOÐUN: DAGS:

VERKKAUPI:
SKRIFSTOFA EIGNA OG ATVINNUÞRÓUNAR REYKJAVÍKURBORGAR

ALLIANCE REITUR VESTURBUGT GRANDAGARÐUR 2 DEILISKIPULAGSBREYTING

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR		
MÆLIKVARÐI:	1:500	VERKNR:	1608
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A1	TEIKN. NR:	1/2
TEIKNAÐ:	ÁBA, EÞ, ABS	YFIRFARIÐ:	HKC
DAGSETNING ÚTGÁFU:	29.05.2017	ÚTGÁFA:	B

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