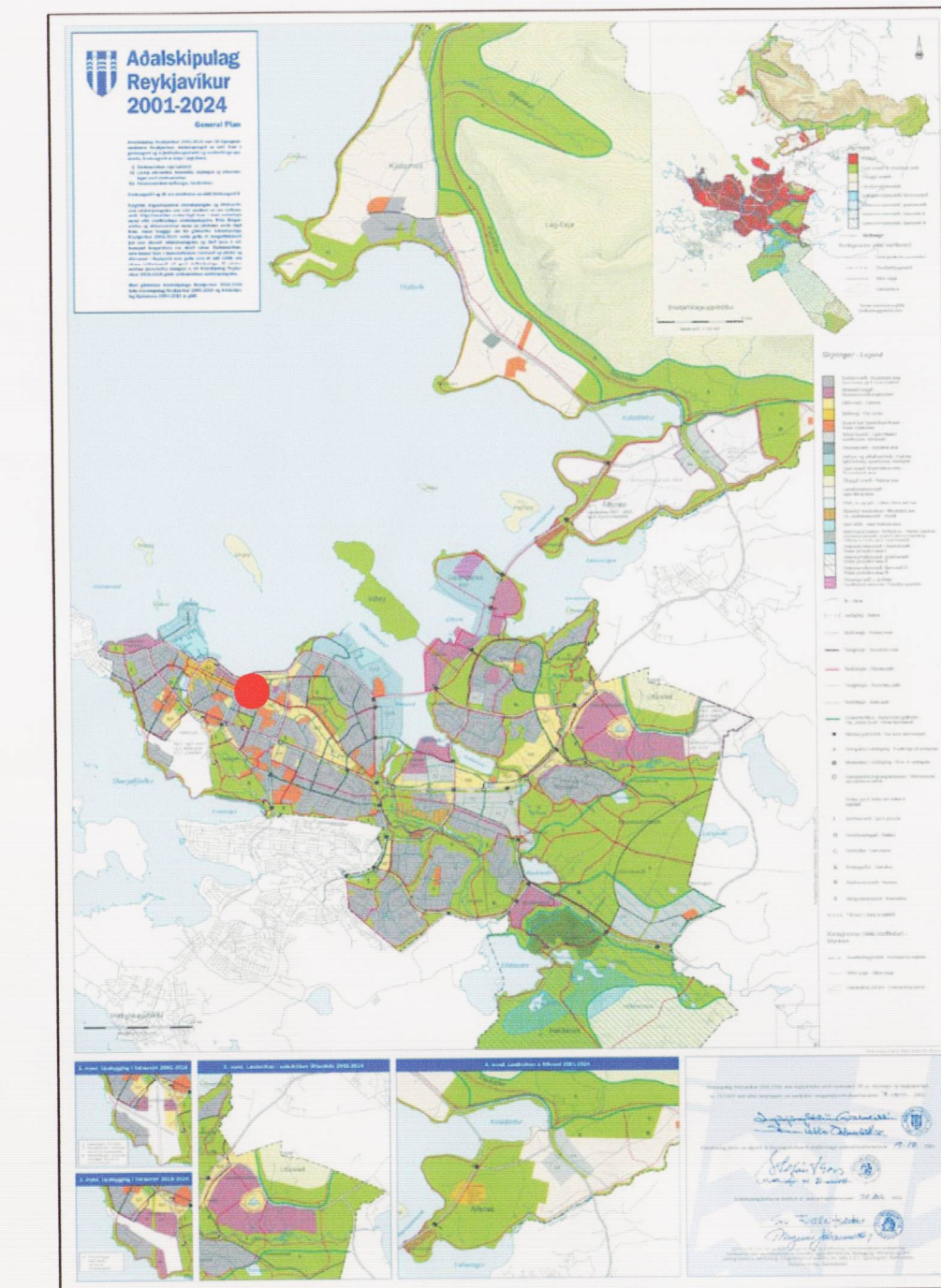




SAMÞYKKT DEILISKIPULAG  
MKV. 1:1000



EFTIR BREYTINGU  
MKV. 1:1000



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

- YSTU MÖRK LÉTTRA BYGGINGA OG INNDRÉGNA HÉBA
- BYGGINGAREITIR OFANJARÐAR
- BYGGINGAREITIR NEDANJARÐAR
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
- YTRA GATNAKERFI
- INNRA GATNAKERFI
- GÖNGUSTÍGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- GRAS
- GLERHÝSI
- SKYGGNI

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERID SKV. 1.MGR.26.GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI ÞANN 9. sept. 2004

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI VAR AUGLÝST Í B DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 11. sept. 2004

Engar athugasemdir bárust vegna tillögunnar á auglýsingatíma og var hún því afgreidd eðnalega á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 5. nóv. 2004

Skipulagsgögn:

Greinargerð apríl 2002	
Skipulagsuppráttur	1:1000 Nr. 1
Skipulagsuppráttur	1:1000 Nr. 2
Skýringarmynd	1:500 Nr. 3

Grand Hótel Reykjavík  
Sigtúni 38

Deiliskipulag  
Breytt deiliskipulag á lóð nr. 38 við Sigtún

Neðanjarðar bílageymsla vestan við bygginguna er minnkad úr 2.700 m<sup>2</sup> í allt að 2.200 m<sup>2</sup> að stærð, eða úr 110 stæðum í 69 stæði. Aðkoma verður á sama stöð og áður en lögun ramma breytt. Annað bílskily verður svo byggt neðanjarðar samhliða Sigtúni allt að 1600 m<sup>2</sup> eða með 45 stæðum. Aðkoma mun vera um rampa við norðvesturhorn byggingarinnar við hlið núverandi rampa að eldhúsi. Stæðum mun því fjölga um 4 neðanjarðar en að sama skapi fækka um 4 ofanjarðar. Kvæð eru um aðgang að meðhölu OR, sjá upprátt. Frágangur meðhölu skal vinnast í samræði við OR og kostnaður greiddur af lóðarhafa. Heimæðar OR þarf að fara vegna byggingareits fyrir bílageymslu neðanjarðar norðan megin á lóð. Kostnaður greiddur af lóðarhafa.

Með breytingunni fellur úr gildi eldra deiliskipulag sem samþykkt var í borgarstjórn þann 19. september 2002

Staðsetning

Skipulagssvæðið er við Sigtún í Reykjavík, nánar tiltekið á mörkum Krínglumyrabrautar og Sigtúns við hlið Blómavals. Á lóðinni er Grand hótel Reykjavík, en aðkoma að því er frá Krínglumyrabraut, en einnig er umferð um lóð Blómavals að hóteli. Núverandi aðalinnangangur snýr að Sigtúni.

Aðdragandi

Árið 1999 var samþykkt breytt deiliskipulag á lóðinni nr. 38 við Sigtún, en það lóð í sér viðbyggingar við Grand hótel, bæði til suðurs og vesturs með um 100 herbergja stækkun. Það varð þó fjöllega ljóst að þessi stækkun var ekki nægjanleg til að fjárhagslegir endar næðu saman, en útreikningar sýndu að bæta þyrfti við 180 til 200 herbergjum til að fjármögnun gengi upp.

Í framhaldi af því var hruddið af stað áframhaldandi hönnunarstarfi til að yfirfara alla möguleika á að leysa þessa stækkun og voru margar valkostir skoðaðir, m.a. 24 hæða turnbygging sem að visu var hagkvæm, en þótti ekki ósettanleg af umhverfislegum orsökum. Lausnin sem nú liggur fyrir er bygging í svipaðri hæð og skala og margar aðliggjandi byggingar við Suðurlandsbraut og Hótún.

Flest það sem er í gildandi deiliskipulagi er þó áfram óbreytt, aðalinnangangur er fluttur að Krínglumyrabraut, aðkoma er tengd við Engjateig, bílastæðum er fjölgað í bílageymslu kjallara, og nýbygging er tengd við núverandi byggingar með innangangi sem er yfirbyggður með gleri.

Forsendur

Þær forsendur sem liggja til grundvallar deiliskipulaginu, eru að hótelið verði fullbúið með um 300 herbergjum, sambland af hefðbundnum hótellherbergjum og litlum svitum.

Í dag er hótelið með 99 herbergjum.

Stækkun

Deiliskipulagið leysir þau óþægindi sem lóðarhafi við Sigtún verða fyrir af völdum umferðar, og þá einnig umferðar langfarðabíða, með því að flytja aðalinnangang þannig að hann snúi að Krínglumyrabraut og beina umferð um Engjateig.

Byggt verða um 190 herbergi við hótelið í tveim samvöxnum byggingareiningum sem tengjast með glerbyggingu. Byggingin er 12 fullar hæðir og ein inndregin hæð efst. Auk þess verður bæt við einni hæð ofan á suðurhluta núverandi húsnaðis til að auðvelda frágangur glerbyggingar. Þessi lausn gefur möguleika á um 190 herbergjum auk stórrar forsetasvitu á efstu hæðinni.

Ráðstefnusalur er stækkaður um um 200 m<sup>2</sup> til suðurs.

Einnig er byggt að hluta yfir innangar, sem myndast milli byggingarhlutanna, með glerþaki, á sama hátt og á áður samþykktum aðaltekningum af stækkun.

Aukin bílastæðabætur verður leyst að hluta á lóð, en að hluta í niðurgrofna bílskily.

Lóðarstærð og byggingarmagn

Núverandi stærðir

Lóðarstærð er samkv. skipulagi 1999 14000 m<sup>2</sup>  
Núverandi byggingar 7797,5 m<sup>2</sup>, 27827 m<sup>3</sup>  
Núverandi nýtingarhlutfall 0,65

Stækkun – Skipulagskilmálar

Afmennt

Á lóðinni verði byggt viðbygging við núverandi hótel, að mestu í 13.hæða viðbyggingu á sunnanverðri lóðinni. Einnig verður byggt ein hæð ofan á suðurhluta núverandi hótellbyggingar, viðbygging við ráðstefnusal, yfirbyggður garður og bílskily.

Nýbygging

Nýbyggingin er steinsteypt, fullar 12 hæðir, ein hæð, 13. hæðin inndregin og um miðbik byggingarinnar er úphækun sem undirstrikur lviðellingu byggingarinnar og veitir rými fyrir lyftubúnað, loftfræstibúnað og lítinn útsýnissal.

Gólfkoti aðkoma er sú sami og í núverandi móttöku, eða K=14,5. Heildar hæð þessa byggingarhluta er 44,5 metrar og er hæsti koti þessa byggingarhluta því K=59 m. Þó er leyfðlegt að fara allt að einum metra herra með einstaka hluta þökklaðningu ef teknibúnaður og gíllíftönnun krefjast þess.

Kjallari

Undir nýbyggingu og yfirbyggðum innangar er kjallari með aðstöðu fyrir litla tilkomaþaki, fundarstöðu og bókasafni hótelsins. Bein aðkoma verður úr bílageymslum að þessum hluta hótelsins.

Viðbygging ofan á núverandi suður álmu

Byggt verður ein hæð ofan á núverandi suðurálmu.

Bílskily

Bílskily verður byggt neðanjarðar við Krínglumyrabraut, allt að 2.200 m<sup>2</sup> að stærð, en aðkoma að því verður um rampa við suður gaffil nýbyggingar. Annað bílskilyverður byggt neðanjarðar undir núverandi bílastæðum samhliða Sigtúni allt að 1600 m<sup>2</sup> að stærð.

Umhverfi

Lögd verður rík áhersla á að umhverfismótun verði vel frá gengin og aðlaðandi. Gerl verður gróðurbelt með skjólgirningu við Krínglumyrabraut, gróðursett tré og gerður skráðgarður umhverfis hótelið þar sem það á við.

- Nýbygging, 1. til 13. hæð 9.500 m<sup>2</sup>
- Kjallari 1.200 m<sup>2</sup>
- Viðbygging ofan á núverandi s.álmu 330 m<sup>2</sup>
- Viðbygging við ráðstefnusal 200 m<sup>2</sup>
- Bílskily 3800 m<sup>2</sup>

Stækkun (fyrir utan bílageymslu) 11.230 m<sup>2</sup>

Stærð samtals eftir stækkun 19.028 m<sup>2</sup>

Lóðarstærð 14.000 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall eftir stækkun (án bílskily) 1,36

Stærð samtals með bílskily 22.828 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall með bílskily 1,63

Yfirbyggður miðgarður 580 m<sup>2</sup>  
Miðgarður er af sömu stærð og á fyrri samþykktum aðaltekningum og er eins og þá ekki reiknaður til nýtingarhlutfalls.

Bílastæði

Stækkun.  
Bílastæðafjöldi í dag er 143 stæði sem er eitt stæði á hverja 54,5 m<sup>2</sup>.

Reiknað er með að bílastæðum verði fjölgað verulega umfram það sem aukin gístrými hótelsins kallar á.

Bílastæðafjöldi ofanjarðar eftir stækkun verður 180 stæði  
Gerl stæði í bílskily verða 114 stæði

Samtals 294 stæði eða eitt stæði á hverja 65 m<sup>2</sup>

Tekid saman í apríl 2004

Guðjón Magnússon, arkitekt faí fssa

# SIGTÚN 38 - GRAND HÓTEL REYKJAVÍK - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

APRÍL 2004 - MKV. 1:1000

LAGFÆRT Í SAMRÆMI VIÐ ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR, 15. MARS 2003

GUÐJÓN MAGNÚSSON, ARKITEKT FAÍ FSSA

MAGNÚS INGI INGVARSSON BYGGINGAFRÉÐINGUR BFÍ

Arkform®  
Teiknistofa

# NR.1