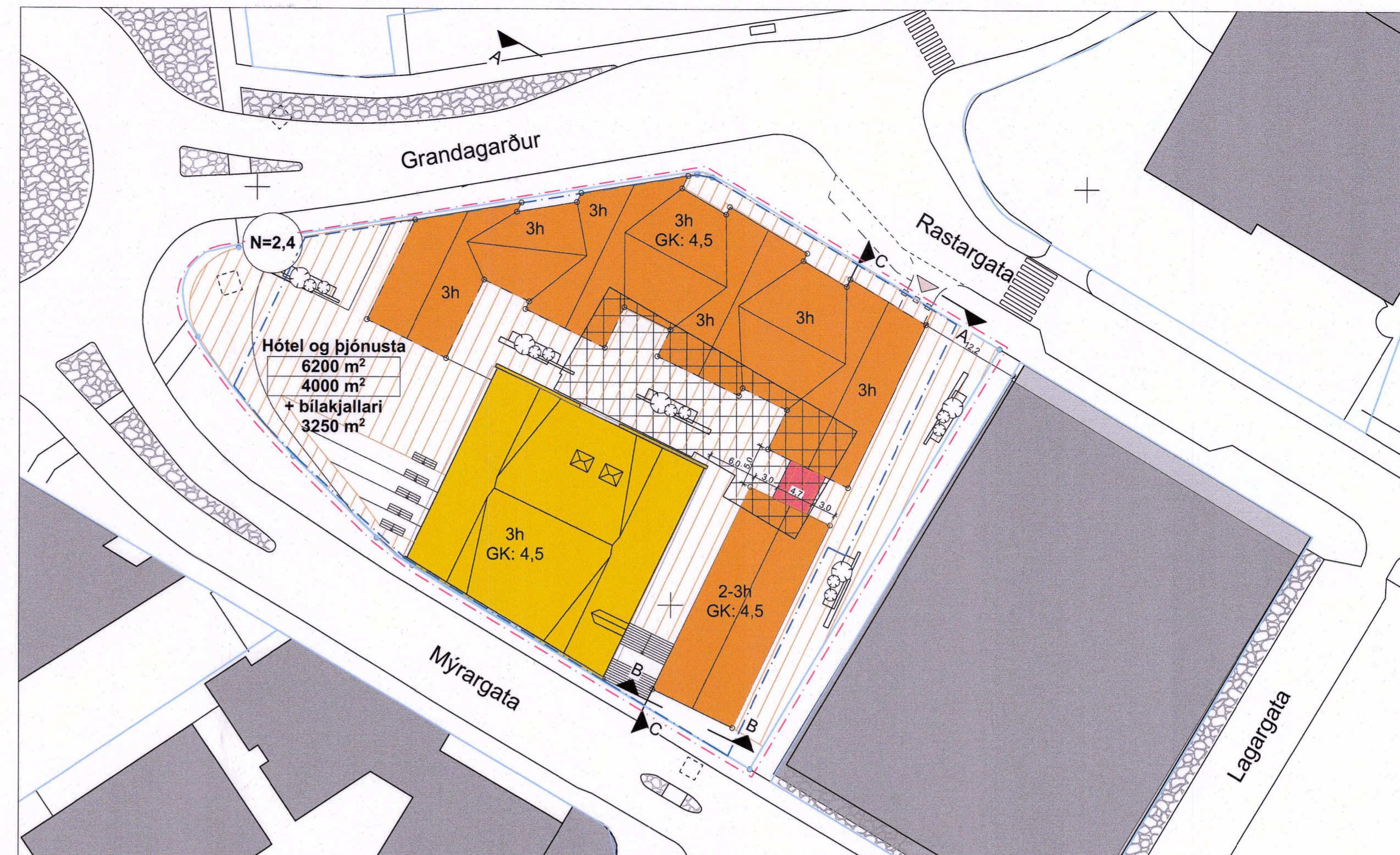


GILDANDI DEILSKIPULAG

MKV:1:500

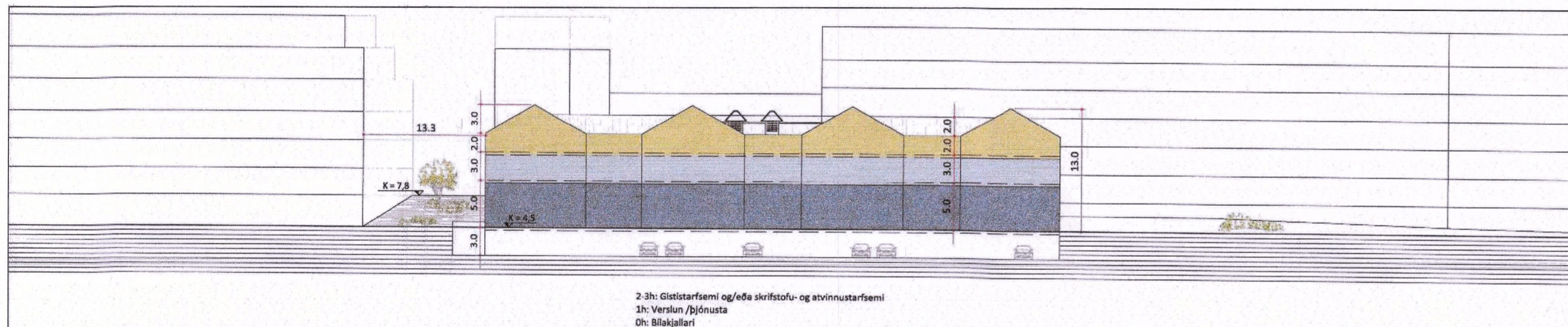


DEILSKIPULAGSBREYTING FYRIR GRANDAGARÐ 2

MKV:1:500

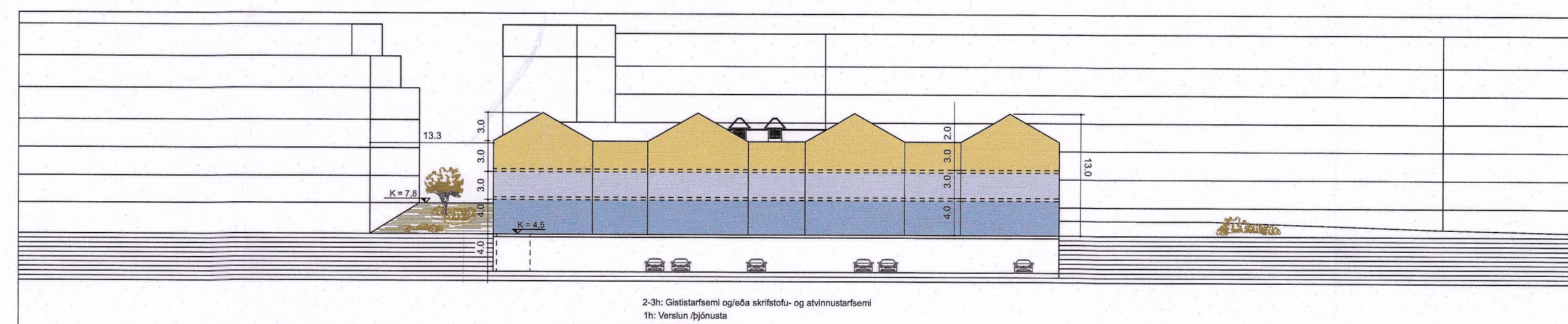
SAMÞYKKT DEILSKIPULAG / NÚVERANDI HEIMILD						
LÓÐ m ²	BYGGINGAR MAGN m ² ofanjarðar	Blakjallari	BYGGINGAR MAGN m ² með kjallara	NHLF ofanjarðar	NHLF ofanjarðar með milli loftum*	NHLF með kjallara
4000	6200	1400	7600	1,6	1,7	1,9

DEILSKIPULAGSBREYTING						
LÓÐ m ²	BYGGINGAR MAGN m ² ofanjarðar	Blakjallari	BYGGINGAR MAGN m ² með kjallara	NHLF ofanjarðar	NHLF ofanjarðar með milli loftum*	NHLF með kjallara
4000	6200	3250	9450	1,6	1,7	2,4



A - A GILDANDI SKILMÁLASNEIÐING

1:500



A - A BREYTT SKILMÁLASNEIÐING

1:500

GILDANDI DEILSKIPULAGSUPPDRA'TTUR FYRIR GRANDAGARÐ 2 ALLIANCE REIT

Gildandi skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 13. janúar 2022 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Landnotkun svæðisins skv. aðalskipulagi er 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. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu eru verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða glíða á svæðunum.

Deiliskipulagsbreyting fyrir Alliance reit var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 7. mars 2018 og í Borgarráði þann 8. mars 2018. Það tók gildi með auglýsingu í B- deild stjórnartíðinda þann 8. maí 2018.

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 Myrargötu 26 inn undir nýbyggingu 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 Myrargötu megi hýsa hótél.
- Heimilt verði að tengja nýbyggingar saman á annari og þriðju hæð með glerjum tengingum og að skilgreindur verði byggingarreitur fyrir þann tenging.
- Ákvæði gildandi deiliskipulags; „Fundarsalur eða önnur stoðrymi fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum óheimil.“ verði felið út.

Í GILDANDI DEILSKIPULAGSSKILMÁLUM FYRIR GRANDAGARÐ 2 ALLIANCE REIT ERU ÞESSI ÁKVÆÐI:

ALMENNIR SKILMÁLAR

- Byggingarreitir nýbygginga eru táknaðir með línun og brotnum línun, bindandi byggingarlína annars vegar og hins vegar óbundin byggingarlína.
- Heimilaður fjöldi hæða innan byggingarreitna kemur fram á grunnmynd / afstöðumynd. Hámarks mænis- og veggþæð hvers húshluta kemur fram á sniðmyndum. Stíga- og lyftuhús mega fara upp fyrir hámarks mænisþæð þó ekki meira en 1m og dregin aftur frá þakkanti. Milli loft eru heimil á jarðhæðum. Þar sem þeim verður komið fyrir skal draga milli loft að lágmarki 2 metra aftur frá aðkomuhliðum móts götu /portí. Milli loft skulu vera hluti af starfsemi og nýtingu jarðhæða. 30% af jarðhæðum má nota undir milli loft. Einnig er heimilt að nota 15% af efstu hæðum undir milli loft. Öll milli loft skulu vera opin, lokun skal annars vera með gegnsæju efni s.s. gleri eða handriði. Milli loft reiknast sér í nýtingarhlutfalli.*
- Nýbyggingar skulu standa innan byggingarreitna. Gerð er grein fyrir þakformi á uppdrætti og megin mænisstefna er fastbundin.
- Þök skulu vera rispök, mænisstefna er sýnd á uppdráttum og gerð er grein fyrir hvar skulu vera hallandi þakflötir í útlitsmyndum. Gerð er krafa um uppbot útveggar í 4 einingar, sem taka mið af Alliance húsinu, bæði í stærð og formi. (sjá skýringarmynd 1)

Bíla- og hjólastæði.

- Öll bílastæði eru í bilakjallara og gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í borgarlandi umhverfis reitinn.
- Aðkoma að bilakjallara er frá Rastargötu og er undir nýbyggingu að hluta. Heildarfjöldi stæða í bilakjallara er áætlaður 45. Koma skal fyrir hjólastæðum á lóð nálægt inngöngum í samræmi við kröfur aðalskipulags.

Starfsemi

- Efri hæðir nýbygginga: Gististarfsemi og/eða önnur skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Í nýbyggingu við Myrargötu skulu vera íbúðir.
- Jarðhæðir nýbygginga: Verslun, veitingastarfsemi og létt atvinnustarfsemi á borð við hárgreidslustofur, snyrtistofur o.s.frv. Lágmark fimm aðskilin atvinnurými. Misrunandi starfsemi skal vera í hverju rými og óheimilt að sameina eða opna á milli. Kvóðin nær yfir allar nýbyggingar þ.á.m. við Myrargötu og meðfram Myrargötu 26 að Grandagarði/Rastargötu. Fundarsalur eða önnur stoðrymi fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum er óheimil. Heimilt að koma fyrir lyftum og/eða stíghúsum fyrir atvinnustarfsemi á efri hæðum og skal lágmarka útlitseg áhrif.
- Alliance hús. Starfsemi frjáls. Núverandi starfsemi er safn.

DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR LÓÐINA GRANDAGARÐUR 2, SLIPPA- OG ELLINGSENREITUR - ALLIANCE REITUR

Eftirfarandi breytingar eru gerðar:

ALMENNIR SKILMÁLAR

- Byggingarreitir nýbygginga eru táknaðir með línun og brotnum línun, bindandi byggingarlína annars vegar og hins vegar óbundin byggingarlína. Gerður er byggingarreitur fyrir tengingang á annari og þriðju hæð milli nýbygginga.
- Heimilaður fjöldi hæða innan byggingarreitna kemur fram á grunnmynd / afstöðumynd. Hámarks mænis- og veggþæð hvers húshluta kemur fram á sniðmyndum. Stíga- og lyftuhús mega fara upp fyrir hámarks mænisþæð þó ekki meira en 1m og dregin aftur frá þakkanti. Heimilt að nota allt að 30% af efstu hæðum undir milli loft. Milli loft reiknast sér í nýtingarhlutfalli.*
- Nýbyggingar skulu standa innan byggingarreitna. Heimilt er að fjóttastíghús úr kjallara opnast upp á lóð ef þörf krefur. Gerð er grein fyrir þakformi á uppdrætti og megin mænisstefna er fastbundin.
- Þök skulu vera rispök nema þak á tengingangi, mænisstefna er sýnd á uppdráttum og gerð er grein fyrir hvar skulu vera hallandi þakflötir í útlitsmyndum. Gerð er krafa um uppbot útveggar í 4 einingar, sem taka mið af Alliance húsinu, bæði í stærð og formi. (sjá skýringarmynd 1)

Bíla- og hjólastæði.

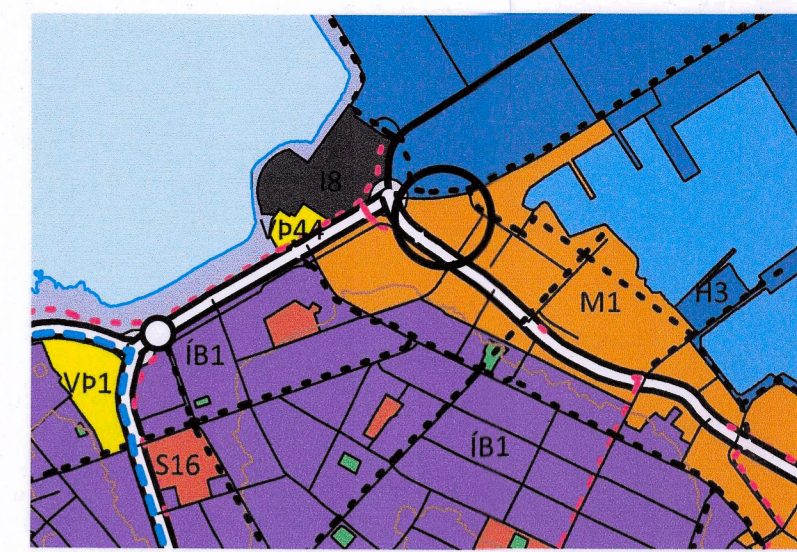
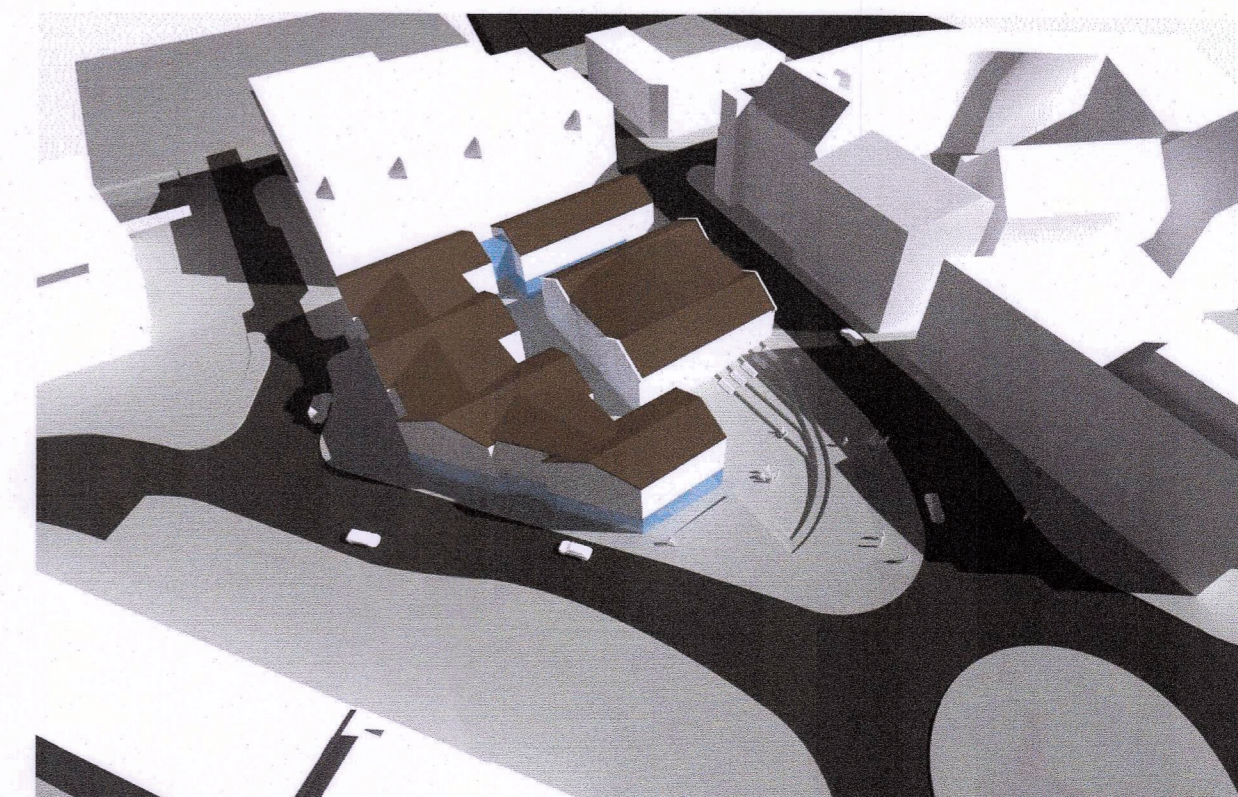
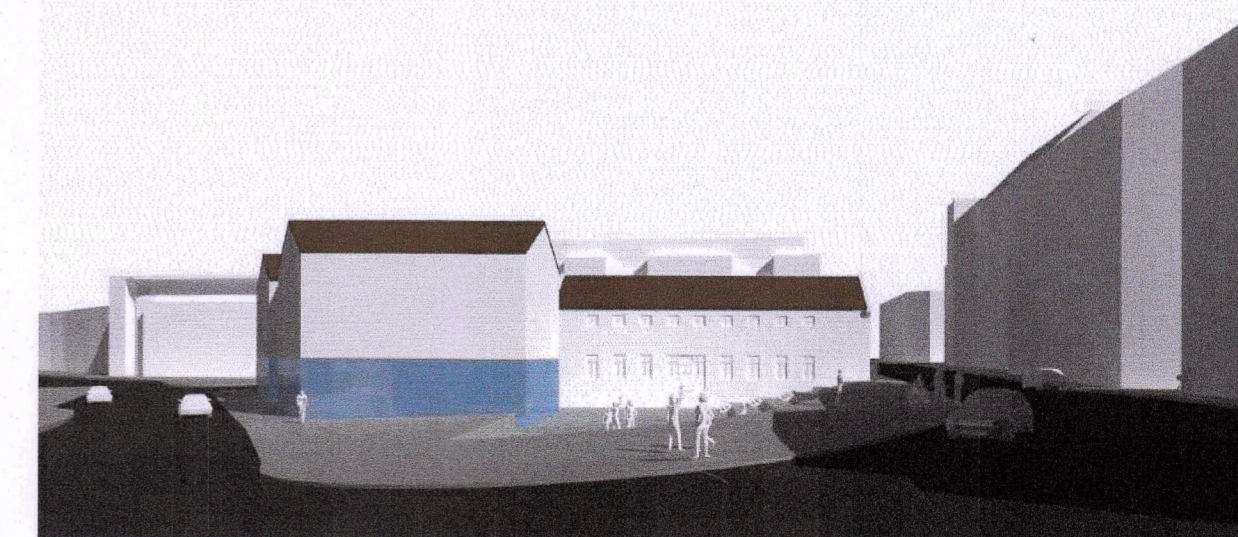
- Öll bílastæði eru í bilakjallara og gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í borgarlandi umhverfis reitinn.
- Aðkoma að kjallara er frá Rastargötu og skábraut að honum er alfaríð undir nýbyggingu. Samgöngumat fyrir reitinn er unnið í samræmi við „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“. Í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

Starfsemi

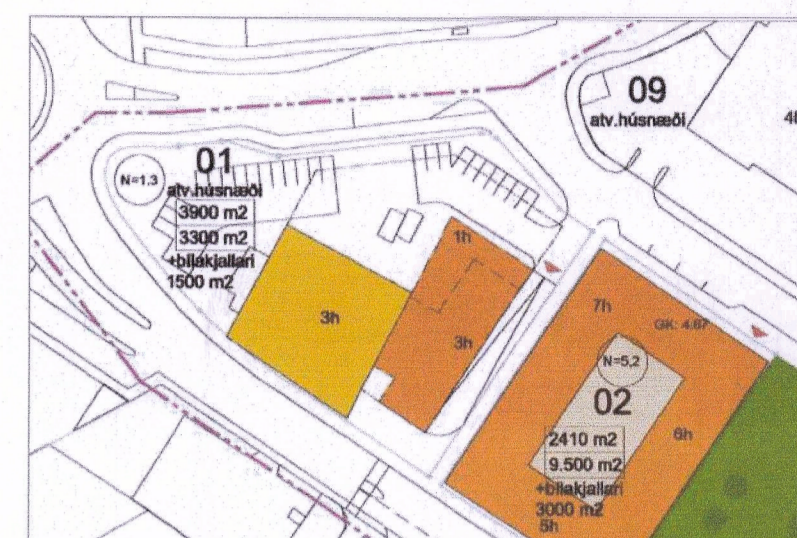
- Efri hæðir nýbygginga: Íbúðir, hótél og/eða önnur skrifstofu- og atvinnustarfsemi.
- Jarðhæðir nýbygginga: Hótél, verslun, veitingastarfsemi og létt atvinnustarfsemi á borð við hárgreidslustofur, snyrtistofur o.s.frv. Lágmark fimm aðskilin atvinnurými. Misrunandi starfsemi skal vera í hverju rými og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

Deiliskipulagsmörk hafa verið færð að lóðarmörkum.

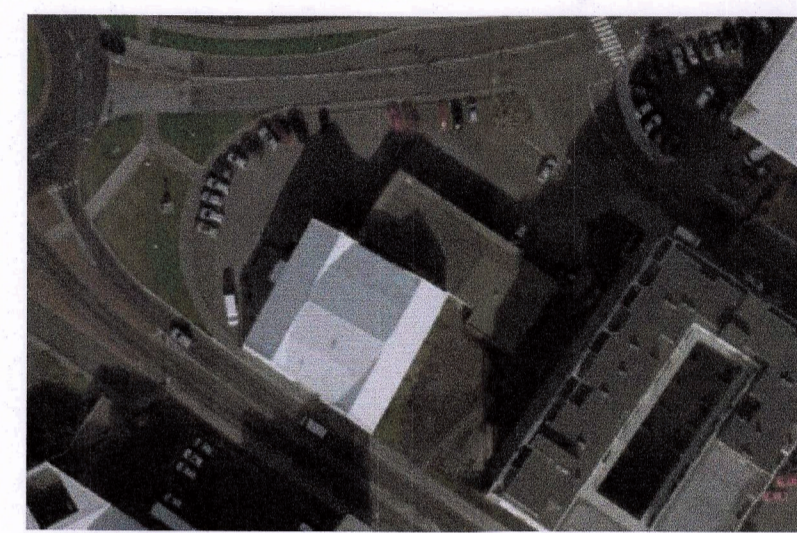
Ekki eru gerðar aðrar breytingar á deiliskipulaginu. Að öðru leyti standa skilmálar gildandi deiliskipulags.



ÚR AÐALSKIPULAGI ÁR 2040



DEILISKIPULAG SAMÞ. 2013



LOFTMYND

Skýringar:

- Mörk skipulagssvæða
- Lóðarmörk
- Stærð lóðar / fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggjarmyndur
- Byggingarreitur, hámark
- Byggingarreitur fyrir tengingang
- Núverandi heimild
- Byggingarreitur bilakjallara
- Innakstur í bilakjallara
- Staðsetning á bekkjum, gróðri og grjóthæðslu er leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Nýtingarhlutfall lóðar með bilakjallara
- 2h Fjöldi hæða / húsi
- GK: Góðkóði neðstu aðgangshæðar
- Brunnar

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VID AKVÆÐI 1. MGR. 43. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

borgarráði þann 14. mars 2024 og í borgarstjórn Reykjavíkur þann 20. júní 2024

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 4. apríl 2024

MEÐ ATHUGASEMDARFREST TIL 23. maí 2024

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

20



ENDURSKODUN: DAGS:

A - BREYTING - 20.06.2024

LEIÐRETT EFTIR ATHUGASEMDIR Í AUGLÝSINGA- OG AFGREIÐSLU FERLI

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti eftir auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu: - byggingarreitur fyrir bilakjallara hafa verið hleðna frá ræðisvaru horni lóðar vegna vatnsveitilagna sem þar eru.

SLIPPA- OG ELLINGSENREITUR - ALLIANCE REITUR DEILISKIPULAGSBREYTING

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR	DEILISKIPULAGSBREYTING
MELIKVARDI:	1:500, 1:1	VERKNR: 2209044
FRUMSTÆRD BLAÐS:	A1	TEIKN. NR: 1/4
TEIKNAD:	AB	YFIRFARID: SK / SH
DAGSETNING ÚTGÁFU:	26.02.2024	ÚTGÁFA: A