

Bæjarstjóri Garðabæjar.  
Gunnar Einarsson  
Garðatorgi 7  
210 Garðabæ

Kópavogi 30. september 2016

**Efni: Uppfærsla og endurbætur á atvinnuhúsnæði Regins hf. í Suðurhrauni og fleiri mál tengd Reginn í Garðabæ.**

Með bréfi þessu þá viljum við hér hjá Reginn opna nokkur mál sem við viljum ræða við Garðabæ. Öll eru þessi mál eru á jákvæðu nótunum og varða sameiginlega hagsmuni okkar, bæjarins og þeirra fyrirtækja sem starfa í húsnæði okkar í Garðabæ.

Í fyrsta lagi þá hefur ráðgjafi okkar Batterið Arkitektastofa hefur sent inn fyrirspurn varðandi breytingu á deiliskipulagi við Suðurhraun 1 og 3 og eru þau gögn hér sem viðhengi. Reginn á mikið af atvinnuhúsaeignum í hraununum í Garðabæ, m.a. við Miðhraun, Suðurhraun og Norðurhraun. Félagið hefur þá sýn á svæðið að þar séu framtíðar tækifæri fyrir ýmsa kröftuga atvinnustarfsemi og hyggst fjárfesta frekar á svæðinu. Því höfum við sett af stað vinnu við að undirbúa uppfærslu á gæðum og útliti hluta bygginga og umhverfi þeirra. Markmiðið er að svæðið verði enn eftirsóttara fyrir breiða atvinnustarfssemi í hágæða umhverfi. Vill Reginn leggja sérstaka áherslu á vandað útlit, snyrtilega aðkomu, hagkvæmar bílastæðalausnir og gott aðgengi gangandi umferð. Samhliða þessu þá langar okkur að leggja í átak með Garðabæ í að hreinsa og laga til á svæðum vestan við Suðurhraun sem og á lóðum við Suðurhraun.

Í öðru lagi þá viljum við kanna með viðræðum hvort Garðabæ er tilbúin til að ráðstafa svæði vestan fyrirhugaðs Álfanesvegjar, gengt Suðurhrauni undir atvinnuhúsalóðir.

Í þriðja lagi þá langar okkur til að ræða og viðra hugmyndir um að bæta nýtingu og framboð bílastæða á Garðatorgi. Reginn á þó nokkuð af atvinnuhúsnæði við Garðatorg, auk Garðatorgs 1 þá hefur Reginn fest kaup á atvinnuhúsnæði á Garðatorgi 4.

Óskað er eftir fundi um ofangreind málefni við fyrsta hentugleika.

Virðingarfyllt,



Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.

Afrit: Eysteinn Haraldsson, bæjarverkfræðingur



Skipulags- og byggingarsvið Garðabæjar

Arinbjörn Vilhjálmsson

Hafnarfirði, 26 september 2016

**Efni: Fyrirspurn um möguleika á breytingu á deiliskipulagi við Suðurhraun 1 og 3, breyting á byggingareit, aukið nýtingarhlutfall og breyttar kröfur um fjölda bílastæða.**

Umbjóðandi okkar fasteignafélagið Reginn hf. á mikið af atvinnuhúsaeignum í hraunum í Garðabæ, m.a. við Miðhraun, Suðurhraun og Norðurhraun. Félagið hefur þá sýn á svæðið að þar séu framtíðar tækifæri fyrir ýmsa kröftuga atvinnustarfsemi og hyggst félagið fjárfesta frekar á svæðinu. Í þeim tilgangi hefur Reginn sett af stað vinnu við að undirbúa uppfærslu á gæðum og útliti hluta bygginga sem félagið á, og umhverfi þeirra. Markmiðið er að svæðið verði enn eftirsóttara fyrir breiða atvinnustarfssemi í hágæða umhverfi. Vill Reginn leggja sérstaka áherslu á vandað útlit, snyrtilega aðkomu, hagkvæmar bílastæðalausnir og gott aðgengi gangandi umferð. Byggingarreitir eru færðir nær aðliggjandi götum og gert er ráð fyrir auknum gróðri við lóðarmörk m.a. til þess að styrkja götumyndina og bæta umhverfi fyrir gangandi vegfarendur.

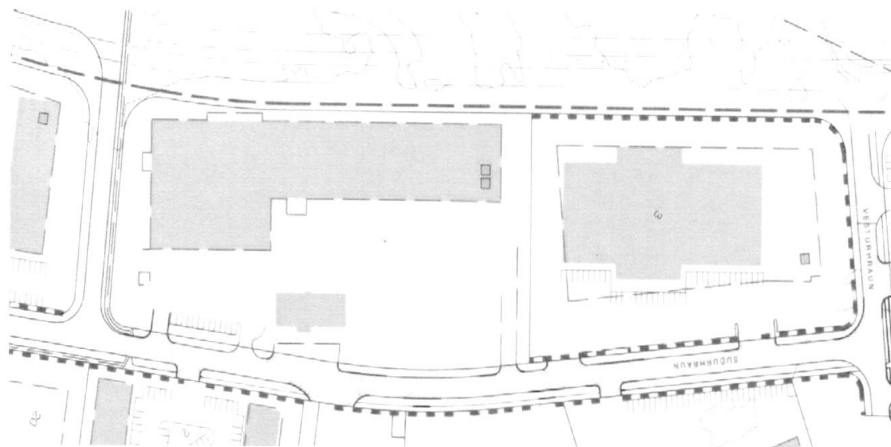
**Suðurhraun 1**

Óskað er eftir því að byggja við suður og norður enda byggingarinnar samtals 8.000 m<sup>2</sup> viðbyggingu undir skrifstofuhúsnæði. Hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar yrði því aukið úr 0,6 í 1. Grunnflötur byggingar yrði 50% í stað 40% af stærð lóðar. Óskað er eftir að gefinn verði afsláttur af þeim bílastæðakröfum sem nú gilda þannig að í stað 1 stæði á 50 m<sup>2</sup> verði krafa um 1 stæði á 100 m<sup>2</sup> atvinnu- og skrifstofuhúsnæðis. Hluti af bílastæðum yrði staðsettur ofanjarðar og hluti neðanjarðar (u.þ.b. 1/3) til þess að mæta þessum nýju bílastæðakröfum.

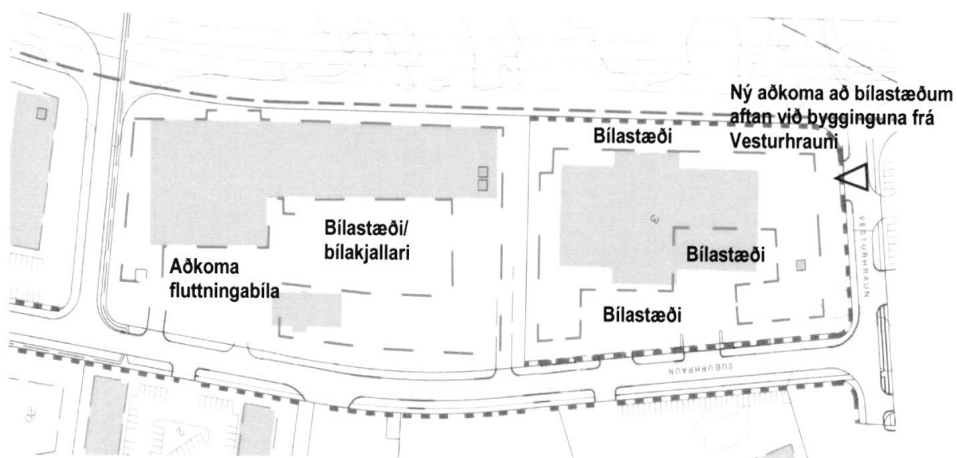
**Suðurhraun 3**

Óskað er eftir því að endurbyggja að hluta og byggja við þá byggingu sem stendur við Suðurhraun 3 þannig að á lóðinni yrði 12.000 m<sup>2</sup> húsnæði á allt að þremur hæðum sem hentar undir vörugeymslur, léttan iðnað og skrifstofur tengdar slíkri starfsemi. Hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar yrði því aukið út 0,6 í 1. Grunnflötur byggingar yrði 55% í stað 40% af stærð lóðar. Lagt er til að bílastæði séu staðsett ofanjarðar, framan við bygginguna með aðkomu frá Suðurhrauni og aftan við hana með aðkomu frá Vesturhrauni. Þá er óskað eftir að gefinn verði afsláttur af bílastæðakröfum þannig að í stað 1 stæði á 50 m<sup>2</sup> verði krafa um 1 stæði á 100 m<sup>2</sup> atvinnu- og skrifstofuhúsnæðis.

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR



Hluti af gildandi deiliskipulagi.



Eftir mögulega breytingu á deiliskipulagi.

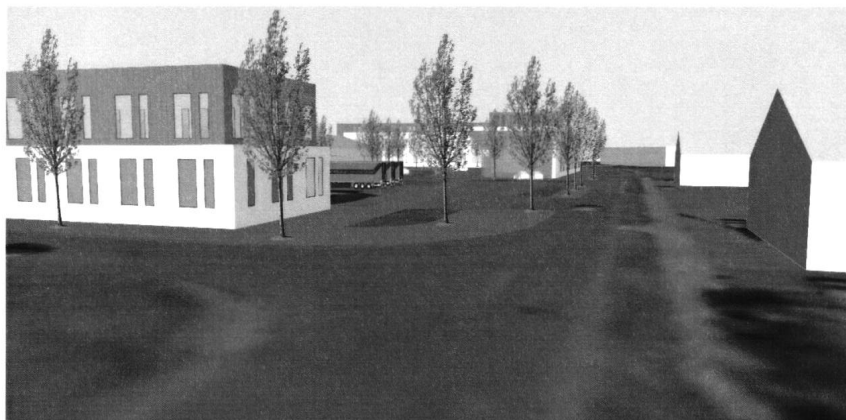
Stækkaður byggingarreitur táknaður með rauðri brotalinu, núverandi byggingar sýnar með gulum lit.



Yfirlitsmynd horft úr suðri, Suðurhraun 1 nær og Suðurhraun 3 fjær.



Yfirlitsmynd horft úr norðri, Suðurhraun 1 fjær og suðurhraun 3 nær.



*Aðkoma að Suðurhrauni 1.*



*Aðkoma frá Suðurhrauni 3, gróðurbelti aðskilur bílastæði frá götu og styrkir götumyndina.*



Lofmynd séð frá Suðurhrauni, byggingarnar mynda skjól og umgjörð utan um miðsvæði og innganga bygginganna.



Aðkoma frá Vesturhrauni, byggingarreiturn hefur verið færður nær götunum umhverfis lóðina m.a. til þess að styrkja götumyndina.



*Lofmynd yfir Suðurhraun.*

Virðingarfyllt,

Jóhanna Helgadóttir

---

Arkitekt FAl, Skipulagsfræðingur SFFl

Afrit: Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.