



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. febrúar 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Tryggvagata 13

Lögð er fram umsókn Hildigunnar Haraldsdóttur dags. 29. nóvember 2019 ásamt bréfi Hildigunnar Haraldsdóttur og Þóris Gunnarssonar dags. 28. nóvember 2019 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir Tryggvagötu 13. Í breytingunni felst að heimilt er að nota allt að 1048,8 fm. íbúðarhúsnæðis eða allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lög tímabundið sem hótélíbúðir, samkvæmt tillögu ódags. Einnig eru lögð fram bréf Hildigunnar Haraldsdóttur og Þóris Gunnarssonar dags. 31. júlí 2018, 1. nóvember 2018 og 20. desember 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. janúar 2020.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. janúar 2020.

Tillögunni er synjað með fjórum atkvæðum Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins, greiða atkvæði með tillögunni.

Visað til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins bókar:

Þrengingarstefna meirihlutans er gjaldþrota. Neyðarástand ríkir í miðbænum.

Uppbyggingaáform ódýrra íbúða á svæðinu hafa mistekist. Ekki er eftirspurn eftir þeim íbúðum sem búið er að byggja enda var vitað að fermetraverð yrði hátt. Langtun langtun dýrara er að byggja á þrengingarreitum en í nýbyggingarhverfum.

Bjartsýniskastið sem greip meirihlutann virðist vera á enda. Mikil harka ríkir hjá borginni að gefa ekki undanþágur frá skilmálum deiliskipulags um hlutfall skrifstofurýma, íbúða- eða verslunarhúsnæðis og hótél/gistirýma. Í erindi þessu eru færð fram mjög sterk rök fyrir því að nauðsynlegt sé fyrir eigendur að fá nýtingu á hið nýbyggða fjölbýlishús í formi leigutekna í stað þess að láta húsnæðið standa tómt.

Einungis er hér um tímabundna ráðstöfun að ræða. Í annað sinn er þessari beiðni hafnað og er það í engum takti við áform um lifandi miðbæ. Ófrávíkjanlegar reglur og ósveigjanlegt kerfi er að kæfa alla starfsemi í borginni þegar einkaframtakið sýnir frumkvæði að einföldum lausnum til sjálfsbjargar.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: bréf Hildigunnar Haraldsdóttur og Þóris Gunnarssonar dags. 28. nóvember 2019 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir Tryggvagötu 13, bréf dags. 31. júlí 2018, 1. nóvember 2018 og 20. desember 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. janúar 2020.

Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 28.11.2019

Umsókn vegna Tryggvagötu 13

Við undirrituð eigendur T13 ehf fórum þess á leit við skipulagsyfirlönd Reykjavíkur 31. júlí 2018 (sjá fylgiskjal A), 1. nóvember 2018 (sjá fylgiskjal B) og 20. desember 2018 (sjá fylgiskjal C) að kvöð um bann við hótél- og gistiþjónustu sem hvílir á lóðinni að Tryggvagötu 13, landnúmer 222370 yrði aflétt og að heimilað yrði tímabundið að reka íbúðahótél í flokki II (gististaður án veitinga) í húsinu. Við fengum synjun við loka umsókninni þann 14. janúar 2019 með þeim rökum að það myndi skerða magn íbúðarhúsnæðis í miðborginni, en markmið borgaryfirvalda er að fjölga íbúum til að glæða mannlíf. Einnig var nefnt að ekki væru gerðar deiliskipulagsbreytingar fyrir tímabundnar ráðstafanir.

Eftir að þessi synjun lá fyrir í janúar 2019 lækkuðum við verð íbúða niður fyrir kostnaðarverð og nokkrar íbúðir seldust. Enn er sama lága verðið, en engin íbúð hefur selst síðan sumarið 2019. Við leyfum okkur því að sækja aftur um að kvöð verði aflétt af lóðinni og gerðar þær breytingar á skipulagiskilmáum að heimilt verði að nota allt að 23% byggingarmagns á lóðinni fyrir hótél- og gistiþjónustu. Þetta hlutfall er í samræmi við deiliskipulag Kvosarinnar sem samþykkt var 21.05.2015.

Við erum sammála borgaryfirvöldum um að það sé jákvætt að fjölga íbúum í miðborginni og gerum því ráð fyrir að þær íbúðir sem fari í gistiþjónustu verði heils árs íbúðir þegar dregur úr sölutregðu sem skapast hefur vegna mikils framboðs á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði í miðborginni á skömmum tíma. Það er þjóðhagslega mjög óhagkvæmt að láta vandaðar fullbúnar íbúðir standa ónotaður jafnvel árum saman.

Tómar íbúðir stuðla alls ekki því mannlífi sem borgaryfirvöld við viljum ná með fjölgun íbúa í miðborginni. Það er eðli deiliskipulags að vera breytanlegt, eins og dæmin sanna. Deiliskipulag þarf að vera í tengslum við raunverulega þróun sem á sér stað á hverjum tíma.

Núverandi eigendur og kaupendur íbúða í Tryggvagötu 13 hafa allir samþykkt að óskað verði eftir að kvöð um bann við hótél- og gistiþjónustu verði aflétt af lóðinni og heimilt verði að breyta notkun hluta íbúða í húsinu í hótélíbúðir í flokki II.

Við óskum eindregið eftir jákvæðri afstöðu borgaryfirvalda fljótt, þó svar verði með fyrirvara um nauðsynlega breytingu á lóðarsamningi og deiliskipulagi.

Ef frekari upplýsinga eða skýringa er óskað, erum við forsvarsmenn T13 reiðubúin að koma til fundar hvenær sem er. Vinsamlega beinið frekari fyrirspurnum til undirritaðra á netfangið husk@husk.is eða í síma 8947040 eða 7702426.

Kær kveðja f.h. T13 ehf


Hildigunnur Haraldsdóttir


Þórir Gunnarsson

Reykjavík 31. júlí 2018

Erindi vegna Tryggvagötu 13

Við undirrituð óskum hér með eftir því við Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar, að kvöð um bann við hótél- og gistipjónustu sem hvílir á lóðinni að Tryggvagötu 13, landnúmer 222370 verði aflétt og að heimilað verði að reka íbúðahótel í flokki II (gististaður án veitinga) í húsinu. Við óskum eftir afstöðu borgaryfirvalda fljótt, þó svar verði með fyrirvara um nauðsynlega breytingu á lóðarsamningi, deiliskipulagi og væntanlega einnig aðalskipulagi.

Greinargerð

Þétting byggðar í miðborg

Við fögnum þéttingu byggðar og réðumst í það verkefni að reisa íbúðarhús á lóðinni að Tryggvagötu 13 full væntinga um gott íbúasamfélag í húsinu.

Lóðarverð í miðborginni er hátt og það sama á við um byggingarkostnað. Við höfum kappkostað að velja vönduð og viðhaldslétt efni í húsið, þannig að óhjákvæmilega er fermetraverð hærra þar en í nýjum hverfum. Fáeinir íbúðir seldust fljótt og vel fyrir árslok 2017, en sala hefur verið frosin á árinu 2018 og okkur skilst að það eigi almennt við um nýjar íbúðir í miðborginni. Hjá okkur eru dæmi um að sala og fyrirhuguð sala frá fyrra ári hafi gengið til baka, þar sem kaupendur gátu ekki selt góðar eignir í miðlægum hverfum. Fáeinir hafa sýnt áhuga á að kaupa allt sem er óselt í húsinu, með það í huga að gera þar hótélíbúðir. Nokkrir hafa sýnt áhuga á að kaupa sér íbúð í húsinu og að auki íbúð fyrir skammtímaleigu. Enn aðrir höfðu áhuga á íbúð til eigin nota en hættu við vegna kvaðar um bann við hótél- og gistipjónustu. Af þessu leiðir að fasteignin sem er fullbyggð og innréttuð, er lítt nýtt, með tilheyrandi kostnaði.

Þétting byggðar í miðborginni er hröð miðað við smæð samfélagsins og markaður virðist ekki taka við svo miklu framboði íbúða á skömmum tíma. Það getur hvorki verið ásetningur borgarinnar né húsbyggjenda að í miðborginni standi ónotað húsnæði og er því æskilegt að bregðast við, til að skapa það mannlíf sem stefnt var að í aðalskipulagi Reykjavíkur.

Breytt notkun

Nú þegar er mikið framboð nýrra íbúða í miðborginni sem hafa ekki selst. Það eru eflaust margar skýringar á sölutregðu íbúða þar, en megin ástæður sem heyrast eru að fólk sé ekki tilbúið að búa í miðborgarkjarnanum, vill hafa eigin bílastæði (þó við vinnum að deilibílastæði að Tryggvagötu 13), barnafjölskyldur setja opnunartíma öldurhúsa fyrir sig og dæmi eru um að eldra fólk tali um óöryggi í miðborginni. Einnig hafa sumir sett fyrir sig ófrágengna viðbyggingu við Borgarbókasafn að Tryggvagötu 15. Það er helst ungt barnlaust fólk sem hefur sýnt áhuga á að kaupa íbúðir í T13, en það hefur almennt ekki fjármagn fyrir útborgun og/eða velur lægra fermetraverð í öðrum hverfum.

Að Tryggvagötu 13 eru 38 fullbúnar íbúðir. Þegar hefur verið gengið frá afsali fjögurra íbúða sem er búið í og fimm íbúðir eru í sölufarli og er þegar búið í þeim. Auk þess eru tvær íbúðir í langtímaleigu. Við hjá T13 ehf teljum að það sé mjög æskilegt að nýta þegar byggðar, fullbúnar og ónotaðar íbúðir sem hótélíbúðir, frekar en að byggja fleiri hótél í miðborginni. Það er miðborginni ekki til góðs að þar standi autt húsnæði og ekki er gott að sitja eftir með of mörg hótél ef samdráttur verður í ferðapjónustu. Íbúðirnar að Tryggvagötu 13 eru vandaðar og frágengnar sem heils árs íbúðir, svo þær gætu farið aftur í notkun sem almennar íbúðir hvenær sem er, ef/þegar eftirspurn eftir íbúðum í miðborg eykst og/eða ferðamönnum fækkar. Gera mætti ráð fyrir blandaðri notkun í húsinu, þar sem

hluti íbúða yrðu nýttar sem hótélíbúðir árið um kring, sumar gætu nýst hluta árs sem hótélíbúðir og í langtímaleigu yfir veturinn og aðrar sem heils árs íbúðir.

Núverandi eigendur og kaupendur íbúða í Tryggvagötu 13 hafa allir samþykkt að óskað verði eftir að kvöð um bann við hótél- og gistingjónustu verði aflétt af lóðinni og heimilt verði að breyta notkun óseldra íbúða í húsinu í hótélíbúðir í flokki II, til að koma húsinu í notkun.

Aðalskipulag

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 var staðfest í febrúar 2014 og var í gildi þegar lóðinni að Tryggvagötu 13 var úthlutað sumarið 2014. Lóðin er á svæði M1a sem er skilgreint sem miðborgarkjarni og á því svæði var m.a. gert ráð fyrir hótél- og gistingjónustu. Þegar lóðinni var úthlutað var kvöð á henni um að þar yrði ekki hótél- eða gistingjónusta. Með breytingum aðalskipulags Reykjavíkur nr. 10b og 15 hafa skilyrði um gistingjónustu á svæði M1a verið gerð strangari.

Flestir eru sammála um að fjölgun ferðamanna á Íslandi hefur verið full hröð. Innviðir hafa verið byggðir upp hægar en sem nemur þörf vegna fjölgunar ferðamanna. Þrátt fyrir að hægt hafi á fjölguninni, er enn mikil þörf fyrir húsnæði fyrir ferðamenn í miðborg Reykjavíkur. Að okkar mati er mjög æskilegt að nýta tímabundið það íbúðarhúsnæði sem þegar hefur verið byggt í miðborginni sem íbúðahótel, frekar en að flýta uppbyggingu fleiri hótela. Hugsanlegt væri að leigja námsmönnum hluta hótélíbúða að vetrarlagi, þegar minni eftirspurn er eftir hótélíbúðum, til að stuðla að mannlífi árið um kring.

Það skýtur skökku við að þrengja svigrúm til gistingjónustu í miðborgarkjarna (M1a) og að á sama tíma vaxi þrýstingur á gistingjónustu og meðfylgjandi veitingarekstur inn í hefðbundin íbúðarhverfi við miðborgina, þvert á vilja íbúa þar. Enn eru víða fjölskyldur með börn í þeim hverfum, en líklegt er að fleiri hrekist þaðan, ef þrýstingur vegna gistingjónustu vex úr hófi fram.

Sala íbúða í miðborginni hefur verið mjög dræm árið 2018. Á reit M1a norðan Tryggvagötu standa víða tómar fullbúnar eða nánast fullbúnar íbúðir. Þar er að okkar mati æskilegt að heimila hótélíbúðir í flokki II, þó um tímabundna lausn yrði að ræða. Með því yrði stuðlað að auknu mannlífi og fjölgun þeirra sem nýta þjónustuframboð í nágrenninu.

Lokaorð

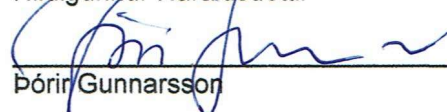
Við óskum eindregið eftir því með erindi þessu að fá fljótt skýra afstöðu borgaryfirvalda um hvort fallist er á að kvöð um bann við hótél- og gistingjónustu á lóðinni að Tryggvagötu 13 verði aflétt og þar verði heimilt að hafa hótélíbúðir í flokki II. Okkur er ljóst að slíkt samþykki yrði með fyrirvara um að gerðar verði nauðsynlegar breytingar á lóðarsamningi, deiliskipulagi og jafnvel einnig aðalskipulagi í kjölfarið.

Ef frekari upplýsinga eða skýringa er óskað, erum við forsvarsmenn T13 reiðubúin að koma til fundar hvenær sem er. Vinsamlega beinið frekari fyrirspurnum til undirritaðra á netfangið husk@husk.is eða í síma 8947040 eða 7702426.

Kær kveðja

F.h. T13 ehf


Hildigunnur Haraldsdóttir


Þórir Gunnarsson

Reykjavík 01.11.2018.

Erindi vegna Tryggvagötu 13

Hér með þökkum við fyrir svar við fyrra endindi okkar um að kvöð um bann við hótél- og gistiþjónustu sem hvílir á lóðinni að Tryggvagötu 13, landnúmer 222370 verði aflétt og að heimilað verði að reka íbúðahótel í flokki II (gististaður án veitinga) í húsinu. Í svarinu er vísað í umsögn Haraldar Sigurðssonar deidarstjóra aðalskipulags. Í samræmi við umsögn hans förum við hér með fram á að heimilað verði að breyta deiliskipulagi og lóðarsamningi þannig að heimilt verði að nota 15 óseldar íbúðir í austari stigagangi sem hótélíbúðir. Brúttó/birt flatarmál umræddra íbúða er alls **1.031.9 m²** en samkvæmt gildandi deiliskipulagi sem var samþykkt 20.11.2014 er heimilt að reisa eftirfarandi byggingarmagn á lóðinni:

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. deiliskipulagstillögu:

1. hæð verslun og þjónusta og <i>hjóla- og vagnageymsla</i>	760,0 m ²
2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	3.200,0 m ²
6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	600,0 m ²
Samtals	4.560,0 m²
<i>Kjallari</i>	800,0 m ²
<i>Samtals með kjallara</i>	5.360,0 m²
<i>Tæknirými á þaki</i>	40,0 m ²
<i>Samtals með kjallara og tæknirými</i>	5.400,0 m ²
Lóðarstærð	842,0 m²
<i>Nýtingarhlutfall með kjallara</i>	6,36
<i>Nýtingarhlutfall ofanjarðar</i>	5,37

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina má því reisa 4.560 m² auk kjallara á Tryggvagötu 13 og greiddum við gjöld af lóðinni miðað við þá fermetra. Samkvæmt breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar, Kvosin, gistirými sem var samþykkt 21.05.2015 má gistiþjónusta ekki verða yfir 23% af viðkomandi eign eða svæði. Á lóðinni að Tryggvagötu 13 er sótt er um að 1.031.9 m² verði hótélíbúðir og er þar um að ræða 22.6% af heimilu byggingarmagni á lóðinni.

Hér með er óskað eftir heimild til að breyta deiliskipulagi þannig að á lóðinni megi vera hótélíbúðir í umræddum 15 íbúðum (eigöngu verður um textabreytingu að ræða) og að lóðarsamningi verði breytt þannig að þar verði bann við hótél- eða gistiþjónustu fellt út.

Ef frekari upplýsinga eða skýringa er óskað, erum við forsvarsmenn T13 reiðubúin að koma til fundar hvenær sem er. Vinsamlega beinið frekari fyrirspurnum til undirritaðra á netfangið husk@husk.is eða í síma 8947040 eða 7702426. Lögð er áhersla á að svar berist fljótt.

Kær kveðja, f.h. T13 ehf

Hildigunnur Haraldsdóttir
Hildigunnur Haraldsdóttir

Þórir Gunnarsson
Þórir Gunnarsson

Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 20.12.2018

Umsókn vegna Tryggvagötu 13

Í júlílok 2018 sóttum við eigendur T13 um heimild til að breyta deiliskipulagi, lóðarblaði og jafnvel aðalskipulagi á Tryggvagötu 13 þannig að þar yrðu hótélíbúðir í hluta íbúða. Tekið var fram að um tímabundna lausn gæti verið að ræða því íbúðir væru fullbúnar og gætu nýst aftur sem íbúðir. Óskað var eftir svari fljótt þó það yrði með fyrirvara um breytingu á lóðarsamningi, deiliskipulagi og jafnvel aðalskipulagi. Meðferð málsins orkar tvímælis. Málinu var á þessu stigi eingöngu vísað til umsagnar deildarstjóra aðalskipulags í stað þess að meta málið í heild.

Umsögn deildarstjóra aðalskipulagssviðs gaf svigrúm til breytinga deiliskipulags, án þess að aðalskipulagi yrði breytt, en engu var svarað um deiliskipulag. Við gátum ekki skilið þetta svar öðru vísi en á jákvæðan hátt og sendum því inn annað erindi í byrjun nóvember. Þar voru færð rök fyrir því að sækja um hótélíbúðir í allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lóð í samræmi við deiliskipulagsbreytingu Kvosar, Kvosin, gistirými sem var samþykkt 21.05.2015. Þá var málinu vísað til verkefnisstjóra deiliskipulags.

Í greinargerð verkefnisstjóra deiliskipulags kemur almennt fram jákvæð afstaða þar til í lokaorðum þar sem tekið er neikvætt í erindið með þeim mögru rökum að það skerði magn núverandi íbúðarhúsnæðis í miðborg Reykjavíkur. Þó kom fram í upphaflegri umsókn okkar í júlí 2018 að um tímabundna lausn gæti verið að ræða. Þétting byggðar í miðborginni er of hröð miðað við smæð samfélagsins og markaður tekur alls ekki við því mikla framboði íbúða sem býðst á skömmum tíma. Það getur hvorki verið ásetningur borgarinnar né húsbýggjenda að í miðborginni standi ónotað húsnæði og er því æskilegt að bregðast við, til að skapa það mannlíf sem stefnt var að í aðalskipulagi Reykjavíkur.

Við fáum ekki séð að getið sé um umfjöllun um Tryggvagötu 13 í fundargerðum skipulagsráðs eða embættismannafunda. Við leyfum okkur að fara fram á að meðfylgjandi umsókn um heimild til að breyta deiliskipulagsskilmálum þannig að heimilt verði að hafa hótélíbúðir tímabundið í allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar verði tekin fyrir á næsta fundi skipulagsráðs og verði afgreidd með formlegum hætti þar sem fagleg rök verði bókuð um niðurstöðuna. Það er mjög brýnt að skipulagsráð taki þetta mál alvarlega, því vegna sölutregðu í miðborg er mikilvægt að allir sem reisa þar nýbyggingar eigi jafna möguleika á að "bjarga" málum með tímabundinni notkun hluta íbúða sem hótélíbúða. Móta þarf skýra gagnsæja stefnu sem tryggir að það ríki jafnræði í þessum málum.

Hildigunnur Haraldsdóttir

Hildigunnur Haraldsdóttir



Þórir Gunnarsson