



Reykjavík 16.01.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 16. janúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

### **Tryggvagata 13**

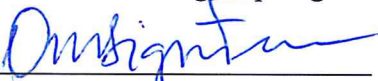
Lögð fram umsókn Hildigunnar Haraldsdóttur dags. 20. desember 2018 ásamt bréfi dags. 20. desember 2018 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Tryggvagötu 13-15 vegna lóðarinnar nr. 13 við Tryggvagötu. Í breytingunni felst að heimilt er að nota allt að 1.048.8 fm. íbúðarhúsnæðis eða allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lóð tímabundið sem hótélíbúðir, samkvæmt tillögu ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. janúar 2019

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 14. janúar 2019.*

*Vísan til borgarráðs.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eyþór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir, Valgerður Sigurðardóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Örn Sigurðsson

Fylgiskjal; umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. janúar 2019

**Sótt er um heimild til að breyta deiliskipulagsskilmálum fyrir Tryggvagötu 13 með eftirfarandi hætti. **Texti sem breytist er litaður gulur.****

Í gildandi deiliskipulagi var vitnað í skilmála frá 20. febrúar 2014 sem giltu fyrir breytingu deiliskipulags sem var samþykkt 20.11.2014 og verði sá texti felldur út. Þó er setningu um að felld sé niður heimild til að reka hótél/gistirými í húsinu breytt og hún felld inn í gildandi skilmála.

## **Deiliskipulagsskilmálar erfir breytingu**

### **Almennt**

Í gildi er deiliskipulagsbreyting sem var samþykkt 20.11.2014. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði.

**Fyrir breytingu stóð í texta frá 20. febrúar 2014:** Notkun hússins er íbúðir, þjónusta, skrifstofur eða annar atvinnurekstur en felld er niður heimild til að reka hótél/gistirými í húsinu að Tryggvagötu 13.

**Eftir breytingu standi:** Notkun hússins er íbúðir, þjónusta, skrifstofur eða annar atvinnurekstur en heimilt er að nota allt að 1.048.8 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis eða allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lóð tímabundið sem hótélíbúðir.

**Að öðru leyti eru eftirfarandi skipulagsskilmálar óbreyttir.**

Greinargerð:

### **Lýsing á tillögu**

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðanna að Tryggvagötu 13 og Tryggvagötu 15.

- *Lóð Tryggvagötu 15 nær um 8 m til norðvesturs í framhaldi af byggingu Borgarbókasafns Reykjavíkur. Heimilt er að stækka Borgarbókasafn Reykjavíkur á þeim hluta lóðarinnar.*
- *Í húsinu að Tryggvagötu 13 er gert ráð fyrir íbúðum, þjónustu, skrifstofum eða öðrum atvinnurekstri.*

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:500 með skýringum og greinargerð og yfirliti yfir helstu stærðir. Tillögunni fylgir skýringaruppdráttur með gamla kvosarskipulaginu og skýringaruppdráttur með þrívíddarmyndum.

Markmið:

*Markmið deiliskipulagsins er að styrkja mannlíf á svæðinu, mynda torg suðvestan við bygginguna (sjá skýringarmyndir) og þétta byggð í góðum tengslum við samgöngukerfi borgarinnar, hvort sem um verður að ræða íbúðir eða skrifstofur í byggingunni.*

Umhverfi og reitur:

*Gert er ráð fyrir bílajakjallara undir byggingunni ásamt geymslum og stoðrymum í kjallara á reitnum. Geymslur skulu vera skv. reglugerð. Sorpgeymslur skulu vera skv. reglugerð. Á þeim hluta lóðarinnar þar sem bókasafnið er til húsa er ætlað að koma fyrir aðkomu minni sendibíla að núverandi lagerhurð á norðurhlíð.*

Heimild er fyrir opinni tengingu milli Tryggvagötu og Geirsgötu á 1. hæð

## Skilmálar:

### Hönnunarskilmálar

Á deiliskipulagsuppdætti eru sýndar nokkrar merkingar/skýringar. Reiturinn er á mikilvægum stað í miðborginni og því skal sérstaklega vanda til hönnunar og útlits byggingarinnar. Nota skal vönduð byggingarefni.

Ef byggðar verða íbúðir á reitnum skal 30% þeirra vera 80 m<sup>2</sup> brúttó eða minni.

### Byggingareitur

Á skipulagsuppdætti er sýndur bindandi byggingareitur, byggingarlína þakhæðar og byggingareitir kjallara/bílakjallara og gilda um þau eftirfarandi skilmálar:

- **Byggingareitur** - Heimilt er að fara út fyrir byggingarreit að suðvestanverðu með svalir sem nemur 160 sm. Heimilt er að fara með svalir út að norðvestanverðu sem nemur 90 sm.
- **Bundin byggingalína** - 1. hæð norðanmegin húss er í lóðarmörkum. Grunnflötur Tryggvagötu 13 að suðvestanverðu skal færast inn um 9 m til að mynda torg framan við bygginguna sem skal innrétta á aðlaðandi hátt og brjóta upp götumyndina (sjá deiliskipulagsuppdrátt og skýringaruppdráttuppdrátt). 1. hæð að suðvestanverðu skal vera inndregin um 1 m. Bundin byggingalína er dökkblá lína á uppdætti. *Krafa er um að bundinni byggingarlínu til norðausturs verði haldið um 60%. Heimilt er að fara út fyrir línuna með svalir/útsýnisglugga, um 90 sm, á 2. til 5. hæð.*
- **Byggingareitur þakhæðar** - Inndregin bygging á 6. hæð skal vera með léttu yfirbragði og miklum gluggum. *Á 6. hæð verði byggingarlína inndregin um 3 m suðvestanmegin. Að norðaustan verði hún inndregin um 3 m, en heimilaðar nettar útbyggingar, 1,2 m á dýpt á 2/3 hluta langhliðarinnar.* Lyftuturnar og minni tæknirými mega ná upp fyrir þak 6. hæðar, hámark rýmis um 40 m<sup>2</sup>.
- **Byggingareitur kjallara** - Kjallari skal vera innan byggingareits. Kjallari er ein hæð. Innakstur í bílageymslu er frá Geirsgötu, innkeysala í bílakjallara skal vera einföld (3 m) og með ljósastýringu.

### Bílastæði

*Bílastæði verði í kjallara á einni hæð, að lágmarki 0,25 bílastæði á íbúð og að hámarki 1 bílastæði á íbúð. Fyrir atvinnuhúsnæði verði að hámarki eitt bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.*

### Hljóðvist

Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist nýbygginga verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

### Áhrif á umhverfið

Við gerð deiliskipulagsins, í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010 og gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, var litið til áhrifa þess á aðliggjandi svæði og umhverfi m.a. ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, svipmót byggðar o.fl. Leitast hefur verið við að draga úr neikvæðum neikvæð áhrifum á umhverfisþætti. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags og markmiða þess um sjálfbæra þróun, fjölbreytni, aukinn

þéttleika byggðar og áherslur á vistvænar samgöngur. Ekki er þörf á að fjalla um vistkerfi svæðisins sem slíks enda um að ræða göturreit í byggð.

### **Framkvæmdir:**

Byggingaraðili skal í hvívetna fylgja reglum sem um slíkar framkvæmdir gilda sbr. kafla 11.4 í byggingarreglugerð nr. 112 frá 2012 og tilmælum sem leyfisveitandi kann að setja s.s. eins og um uppsetningu skilta og upplýsinga um framkvæmdina. Þá skal byggingaraðili fylgja reglum um takmörkun á hávaða skv. reglugerð um hávaða nr. 724 frá 2008 og reglum um framkvæmdir í lögreglusamþykkt fyrir Reykjavík nr. 109 frá 2008 sbr. m.a. reglur 4., 15. og 16. gr. samþykktarinnar, sem og öðrum reglum sem um slíkar framkvæmdir gilda.

### **Helstu stærðir:**

#### **Stærðir Tryggvagötu 13 skv. deiliskipulagstillögu:**

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. hæð verslun og þjónusta og<br><i>hjóla- og vagnageymsla</i> | 760,0 m <sup>2</sup>            |
| 2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir                          | 3200,0 m <sup>2</sup>           |
| 6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir                               | <u>600,0 m<sup>2</sup></u>      |
| Samtals  | 4560,0 m <sup>2</sup>           |
| <br><i>Kjallari</i>  | <br>800,0 m <sup>2</sup>        |
| <br><i>Samtals með kjallara</i>                                | <br><b>5360,0 m<sup>2</sup></b> |
| <br><i>Tæknirými á þaki</i>                                    | <br>40,0 m <sup>2</sup>         |
| <i>Samtals með kjallara og tæknirými</i>                       | 5400,0 m <sup>2</sup>           |
| <br><b>Lóðarstærð</b>  | <br><b>842,0 m<sup>2</sup></b>  |
| <br><i>Nýtingarhlutfall með kjallara</i>                       | <br>6,36                        |
| <i>Nýtingarhlutfall ofanjarðar</i>                             | 5,37                            |

#### **Stærðir Tryggvagötu 15 skv. deiliskipulagstillögu:**

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| núverandi bygging 1. - 7. hæð | 5583,1 m <sup>2</sup>      |
| <br>1. - 5. hæð bókasafn      | <br>1275,0 m <sup>2</sup>  |
| 6. hæð bókasafn               | <u>200,0 m<sup>2</sup></u> |
| Samtals                       | 1475,0 m <sup>2</sup>      |
| <br><i>Kjallari</i>           | <br>250,0 m <sup>2</sup>   |

Samtals byggingarmagn á lóð **7308,1 m<sup>2</sup>**

Lóðarstærð 1207,0m<sup>2</sup>

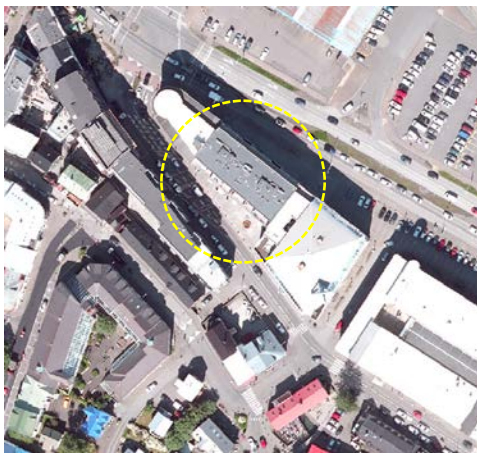
Nýtingarhlutfall með kjallara 6,06

Nýtingarhlutfall ofanjarðar 5,85

Reykjavík 14. janúar 2019 (HG1)

### Varðar: Tryggvagata 13

Lögð fram umsókn Hildigunnar Haraldsdóttur dags. 20. desember 2018 ásamt bréfi dags. 20. desember 2018 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Tryggvagötu 13-15 vegna lóðarinnar nr. 13 við Tryggvagötu. Í breytingunni felst að heimilt er að nota allt að 1.048.8 fm. íbúðarhúsnæðis eða allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lóð tímabundið sem hótélíbúðir, samkvæmt tillögu ódags. Áður hafa umsagnir deildarstjóra aðalskipulags dags. 28. september 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. desember 2018 verið samþykktar.



Tryggvagata 13 á loftmynd.



Götuhlið.

### Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Tryggvagata 13 svæði Miðborgarkjarna, M1a: „Miðborgarkjarninn er hjarta höfuðborgarinnar. Hann ber vitni um búsetusögu Reykjavíkur allt frá upphafi til okkar daga. Hann er elsti hluti miðborgarinnar skilgreindur út frá sérstöðu sinni sem hinn sögulegi kjarni borgarinnar. Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Áhersla er lögð á að vernda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu hans. Stuðla skal að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa um leið samfellu í fjölbreyttri þjónustu við almenning, heimamenn jafnt sem gesti. Sérstök áhersla er lögð á smásöluverslun, veitingastarfsemi og afþreyingu, sem og þjónustu lykilstofnana í stjórnsýslu, menningu og menntum. .... Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga-, menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum eru einnig heimildir fyrir skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, sem og gistipjónustu. ... Íbúðir í miðborgarkjarna skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Í deiliskipulagi er þó hægt að heimila íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu fyrir ferðamenn. ...“

Gerð var aðalskipulagsbreyting árið 2017 sem takmarkaði mjög heimildir til gististarfsemi á svæði M1a. Í sérákvæði aðalskipulagsbreytingarinnar segir:

„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.\*



\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla“

Í gildi er deiliskipulagsbreyting á deiliskipulagi Kvosarinnar fyrir Tryggvagötu 13-15, síðast samþykkt árið 2014. Skv. gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að á 1. hæð verði verslun, þjónusta ásamt hjóla- og vagnageymslu. Á 2.-6. hæð er gert ráð fyrir miðborgarstarfsemi/íbúðum. Samþykktar byggingarnefndarteikningar sýna 40 íbúðir í húsinu.

### Umsögn:

Áður hefur verið tekin efnisleg afstaða til umsóknar lóðarhafa Tryggvagötu 13 með umsögn deildarstjóra aðalskipulags og skipulagsfulltrúa. Umsögn skipulagsfulltrúa var samþykkt á fundi skipulagsráðs þann 5. desember 2018.

Með bréfi dags. 20. desember 2018 fara lóðarhafar fram á að ósk þeirra um tímabundna ráðstöfun hluta íbúða fjölbýlishússins allt að 23% fyrir gististarfsemi verði tekin fyrir á fundi skipulagsráðs.

Í fyrri umsögnum kom fram að nýsamþykkt aðalskipulagsbreyting takmarki mjög heimildir til gististarfsemi á svæði M1a en mögulegt sé að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.

Embætti skipulagsfulltrúa telur að umrædd ósk um að breyta þegar samþykktum íbúðum í gististarfsemi skerði magn núverandi íbúðarhúsnæðis í miðborg Reykjavíkur og fellst þar af leiðandi ekki á breytinguna. Heimild til nýrrar gististarfsemi á svæði M1a er heldur ekki heimil nema að undangenginni deiliskipulagsgerð. Deiliskipulagsbreytingar eru ekki gerðar fyrir tímabundnar ráðstafanir og því er ekki heldur hægt að fallast á að heimila breytingu á deiliskipulagi til þess að heimila tímabundna gististarfsemi á lóð Tryggvagötu 13.

### Niðurstaða:

Neikvætt.

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

*Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.*

