



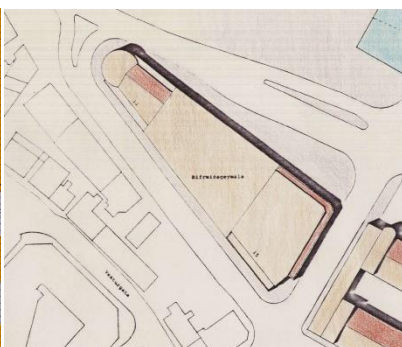
Reykjavík, 28. nóvember 2024  
USK24110020

## Tryggvagata 11 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Friðriks Þorgeirs Stefánssonar, dags. 31. október 2024, um breytingu á notkun 2-6 hæðar hússins á lóð nr. 11 við Tryggvagötu úr skrifstofuhúsæði í íbúðarhótel eða íbúðarhúsnæði. Á 1. hæð er þegar innréttaður veitingastaður sem myndir nýtast efri hæðum hússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd, tekin af Já.is.

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Tryggvagötu 11 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði M1a.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvosina, samþykkt 22. febrúar 1988, ásamt síðari breytingum.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 11 við Tryggvagötu er hornhús á horni Tryggvagötu og Kalkofnsvegar. Húsið er á 6 hæðum og er skráð sem skrifstofuhúsnæði, byggt árið 1944. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því hvort að leyfi fengist fyrir því að breyta skrifstofuhúsnæði á 2.-6. hæð í íbúðarhótel eða íbúðir fyrir almenna borgara.

Tryggvagata 11 er á skilgreindu miðborgarsvæði m1a en þar er ekki heimilt að vera með hótél nema það sé sérstaklega gert grein fyrir því í deiliskipulagi. Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi.

Í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 21. maí 2015 er fjallað um hámarkshlutfall gistipjónustu en það er 23% af birtri stærð eigna á svæðinu. Þessu hámarki hefur verið náð.

Því er ekki hægt að fallast á það að heimila rekstur íbúðarhotels í húsinu þar sem það samræmist ekki skipulagi.

Um M1a í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a. um svæði M1a

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflægustu verslunargötur landsins og litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu.

Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar, veitinga og menningar, félags og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, **en á efri hæðum**

**skrifstofu og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan.** Til



Reykjavík



Þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum og stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru nýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru settar fram í skjalinu B2. Miðborgin. **Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi.** Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.

Að breyta skrifstofum í íbúðir er mögulegt en þó er ýmsir þættir sem þarf að huga að. Reykjavíkurborg leggur áherslu á blöndun íbúða og því mikilvægt að íbúðagerðir séu fjölbreyttar. Einnig þarf að gera grein fyrir hjóla- og bílastæðum, sorplausnum og dvalarsvæði fyrir íbúa.

#### Niðurstaða

- Gerð er skipulagsleg athugasemd við að heimila íbúðarhótel í húsinu en skoða má að breyta skrifstofum í íbúðir.

#### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar  
verkefnastjóri

*Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.*



**Reykjavík**