

## Almennar upplýsingar:

Nafn Hildigunnur Haraldsdóttir  
Erindi nr. P-2018-11-02-0016  
Kennitala 0806544219  
Heimilisfang TRYGGVAGÖTU 13, REYKJAVÍK  
Póstnúmer 101  
Símanúmer 5111099  
Netfang hildo@husk.is  
Nafn forsvarsmanns (ef -  
um fjöleignarhús er að  
ræða)  
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 5808140690  
Greiðanda nafn T13 ehf.  
Greiðanda netfang thoirprag@hotmail.com

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Tryggvagata 13, 101 Reykjavík

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

Komið pið sæl. Hér með sækjum við um heimild til að breyta deiliskipulagi og óskum eftir að lóðarsamningi verði breytt þannig að heimilt verði að hafa hótélíbúðir í 15 óseldum íbúðum í austur stigagangi í Tryggvagötu 13. Um er að ræða 22.6% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lóðinni, svo það rúmast innan takmarkana í breytingu Kvosarskipulags frá 2015. Með von um jákvæða umfjöllun og svar fljótt. Kær kveðja, Hildigunnur Hildigunnur Haraldsdóttir arkitekt faí Hús og skipulag ehf - sími 511 1099 Bolholti 8 - 105 Reykjavík Netfang hildo@husk.is

Meðfylgjandi gögn og  
upplýsingar varðandi  
fyrirspurn – þar sem við

á

Greinagerð

Lýsandi nafn  
skjals  
2018-11-01-T13-umsokn-um-breytingu-deiliskipulags.pdf

-  
-

Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

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 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. 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 m<sup>2</sup>** 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 <sup>2</sup>
2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	3.200,0 m <sup>2</sup>
6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	<u>600,0 m<sup>2</sup></u>
Samtals	<b>4.560,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Kjallari</i>	800,0 m <sup>2</sup>
<i>Samtals með kjallara</i>	<b>5.360,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Tæknirými á þaki</i>	40,0 m <sup>2</sup>
<i>Samtals með kjallara og tæknirými</i>	5.400,0 m <sup>2</sup>
Lóðarstærð	<b>842,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Nýtingarhlutfall með kjallara</i>	6,36
<i>Nýtingarhlutfall ofanjarðar</i>	5,37

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina má því reisa 4.560 m<sup>2</sup> auk kjallara á Tryggvagötu 13 og greiddum við gjöd af lóðinni miðað við þá fermetra. Samkvæmt breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar, Kvosin, gistirými sem var samþykkt 21.05.2015 má gistipjónusta ekki verða yfir 23% af viðkomandi eign eða svæði. Á lóðinni að Tryggvagötu 13 er sótt er um að 1.031.9 m<sup>2</sup> 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 gistipjónustu 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

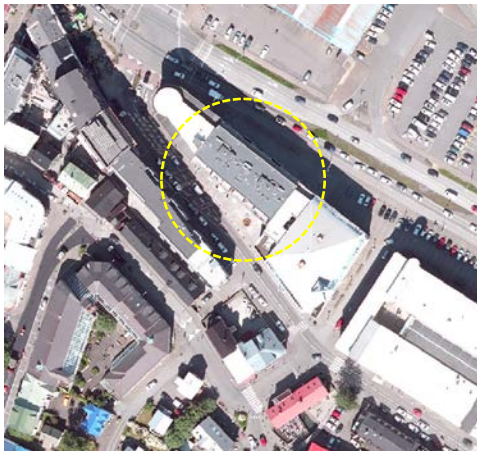
*Hildigunnur Haraldsdóttir*  
Hildigunnur Haraldsdóttir

*Pórir Gunnarsson*  
Pórir Gunnarsson

Reykjavík 3. desember 2018 (HG1)

### Varðar: Tryggvagata 13

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. nóvember 2018 var lögð fram fyrirspurn Hildigunnar Haraldsdóttur dags. 2. nóvember 2018 ásamt bréfi dags. 1. nóvember 2018 um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnat vegna lóðarinnar nr. 13 við Tryggvagötu sem felst í að breyta notkun á 15 íbúðum í austari stigagangi í gististað/hótelíbúðir. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra.



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 stjórnslu, menningar og mennta, líflægustu 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 stjórnslu, 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:

Umsókn lóðarhafa er vegna óska um að aflétta kvöð deiliskipulags á lóð um bann við hótél og gistipjónustu. Vilja þau að heimilað verði að reka íbúðahótél í flokki II í 15 íbúðum í húsinu. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. september 2018 vegna sama máls var skipulagsleg staða fyrirspurnar svarað út frá ákvæðum gildandi aðalskipulags. Í umsögninni 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 deiliskipulagsberð, 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 húsnæðis í miðborg Reykjavíkur og fellst þar af leiðandi ekki á breytinguna.

### 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.*