

Almennar upplýsingar:

Nafn Hildigunnur Haraldsdóttir
Erindi nr. P-2018-12-20-0037
Kennitala 0806544219
Heimilisfang TRYGGVAGÖTU 13, REYKJAVÍK
Póstnúmer 101
Símanúmer 5111099
Netfang hildo@husk.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs Hildigunnur Haraldsdóttir

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

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Tryggvagata 13

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um heimild til að breyta skipulagsskilmálum vegna Tryggvagötu 13: 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 m² íbúðarhúsnæðis eða allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lóð tímabundið sem hótélíbuðir.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Greinagerð

Lýsandi nafn Deilisk-breyting-skilmala-nov-2018.pdf skjals

Lýsandi nafn Umsokn-20-12-2018.pdf skjals

-
-

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 möguru 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

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 m² íbúðarhúsnæðis eða allt að 23% af heimilu byggingarmagni ofan jarðar á lóð tímabundið sem hótélíbuðir.

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 bílakjallara 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 deiliskipulagsupphætti 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 m² brúttó eða minni.

Byggingareitur

Á skipulagsupphætti 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 byggingarlína** - 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 götmyndina (sjá deiliskipulagsupphætt og skýringarupphættupphætt). 1. hæð að suðvestanverðu skal vera inndregin um 1 m. Bundin byggingarlína er dökkblá lína á upphætti. *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 nettur útbýggingar, 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 m².
- **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 m² 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. á sýnd, 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 <i>hjóla- og vagnageymsla</i>	760,0 m ²
2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	3200,0 m ²
6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	<u>600,0 m²</u>
Samtals	4560,0 m ²
 <i>Kjallari</i>	 800,0 m ²
 <i>Samtals með kjallara</i>	 5360,0 m²
 <i>Tæknirými á þaki</i>	 40,0 m ²
<i>Samtals með kjallara og tæknirými</i>	5400,0 m ²
 Lóðarstærð	 842,0 m²
 <i>Nýtingarhlutfall með kjallara</i>	 6,36
<i>Nýtingarhlutfall ofanjarðar</i>	5,37

Stærðir Tryggvagötu 15 skv. deiliskipulagstillögu:

núverandi bygging 1. - 7. hæð	5583,1 m ²
 1. - 5. hæð bókasafn	 1275,0 m ²
6. hæð bókasafn	<u>200,0 m²</u>
Samtals	1475,0 m ²
 Kjallari	 250,0 m ²

Samtals byggingarmagn á lóð **7308,1 m²**

Lóðarstærð 1207,0m²

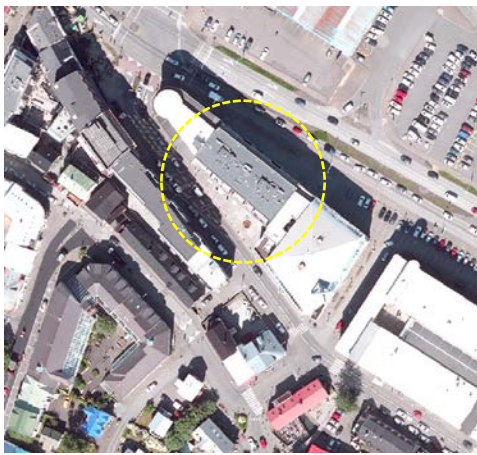
Nýtingarlutfall með kjallara 6,06

Nýtingarlutfall 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.

