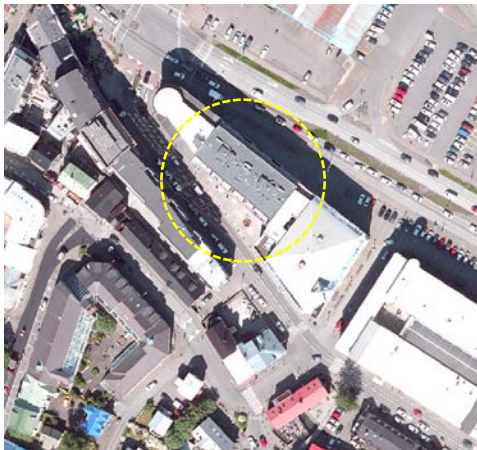


Reykjavík 16. janúar 2020 (HG1)

Varðar: Tryggvagata 13

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. desember 2019 var lögð 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 lóð 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. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

Áður hafa umsagnir deildarstjóra aðalskipulags dags. 28. september 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. desember 2018 og 14. janúar 2019 vegna sömu fyrirspurnar verið samþykktar á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og í skipulagsráði með neikvæðri niðurstöðu.



Tryggvagata 13 á loftmynd.



Götuhið.

Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Tryggvagata 13 svæði Miðborgarkjarna, M1a. 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.*

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 73 íbúðir í húsum reitar 1, auk verslunar og þjónustustarfsemi á jarðhæð.



Umsögn:

Áður hefur verið tekin efnisleg afstaða til umsóknar lóðarhafa Tryggvagötu 13, um tímabundna ráðstöfun íbúða fjölbýlishússins fyrir gististarfsemi, með umsögn deildarstjóra aðalskipulags og skipulagsfulltrúa. Umsögn skipulagsfulltrúa var síðast samþykkt á fundi skipulagsráðs þann 16. janúar 2019 þar sem umsókn lóðarhafa var synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

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.