

1 AFSÞÓÐUMYND
1:400

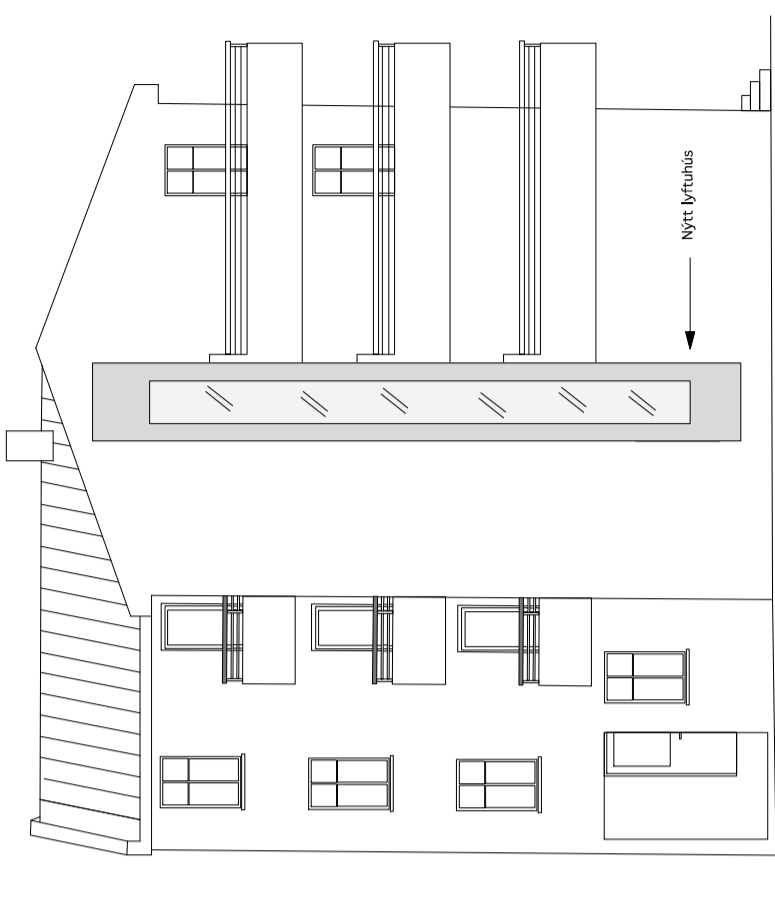
Týsgata 8, Reykjavík

Lýsing.

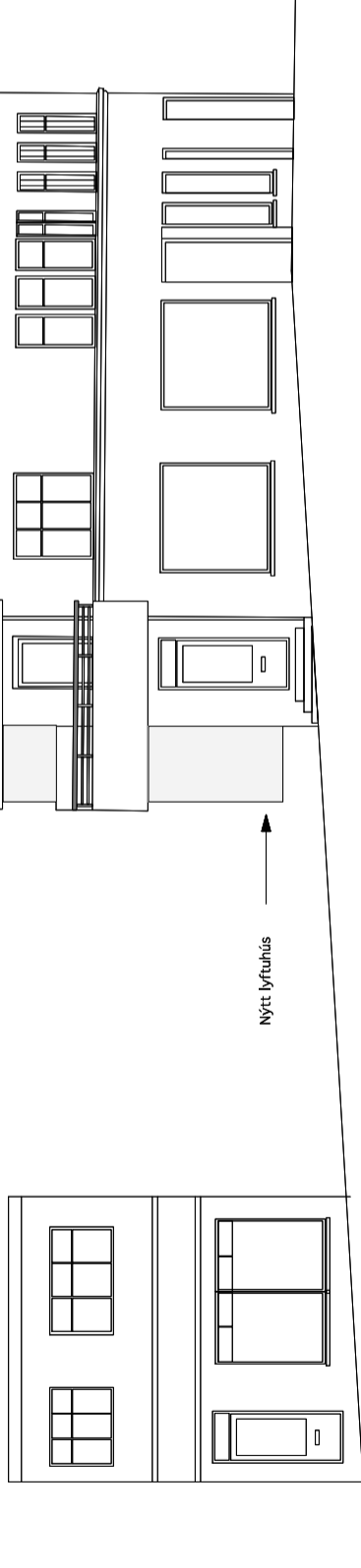
Sótt er um breytingar fyrir Týsgötu 8, Reykjavík, eftirfarandi breytingar eru fyrirhugaðar.

Breytingar:

- Nýtt lyftuhús sett utaná gaff hússins, Týsgata 8, þar sem núverandi port er milli hússanna. Sérstök og gerð lyftuhússins er það lítið að umfangi að það um ekki fara útfyrir núverandi svallir. Eingöngu er gengið inni lyftu úr sligagangi hússins.

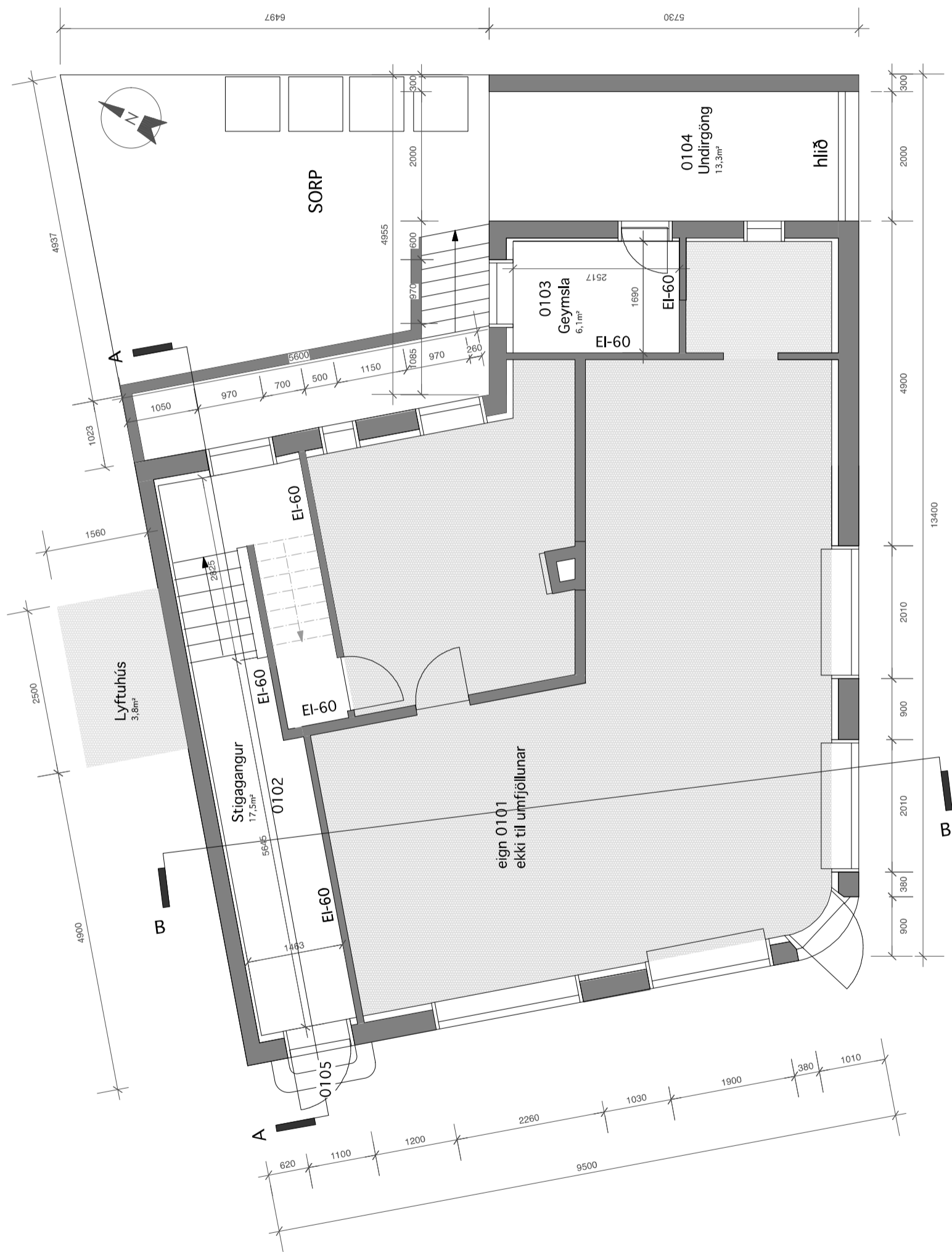


3 ÚTLIT AÐ TÝSGÖTU 8 ÚR PORTI
1:100



2 ÚTLIT AÐ TÝSGÖTU 8 & ÓÐINSGÖTU 5
1:100

Jobb:	Týsgata 8, 101 Reykjavík
Landnúmer:	101736 staðgreinir: 0-1-1181013
efni teikningar:	SKYRINGARTEIKNINGAR
Fríðrik Ólafsson - byggingaverkfræðingur, Kl: 2303562459 M.Sc Meter teiknistofa ehf	
Hallgrímur Friðgeirsson - innanhússarkitekt fhi Kl: 1212714789	
DRAGNING:	08.04.2018
TEIKNAD AF:	HF VITRUMB AF: FÓ KVABBÍ A2.12.11
VORU NOME:	TR-2018
TEIKNARLÖG:	A01106





Mál: Týsgata 8 (fsp) lyftuhús á norðvesturhlíð húss.

Lögð fram fyrirspurn Gamma ehf. dags. 10. janúar 2019 um að setja lyftuhús utan á gaffl hússins á lóð nr. 8 við Týsgötu, samkvæmt uppdr. Hallgríms Friðgeirssonar arkitekts dags. 8. apríl 2018.



Loftmynd af Týsgata 8 og nágrenni.



Séð yfir Óðinstorg á gaffl Týsgötu 8.

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Týsgata 8 á skilgreindu miðborgarsvæði, nánar til tekið **M1c blönduð miðborgarbyggð - íbúðarbyggð**, í borgarhluta 2 Miðborg. Um það segir:

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu, Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götoreitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloet samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Laugavegs- og Skólavörðustígsreiti, reit 1.181.0, ásamt síðari breytingum. Það var samþykkt í borgarráði 4. febrúar 2003, birt í b-deild stjórnartíðinda 17. mars 2003.

Skilmálabreyting fyrir Týsgötu 8 var samþykkt í borgarráði 31. mars 2017 og birt í b-deild stjórnartíðinda 30. maí 2017.

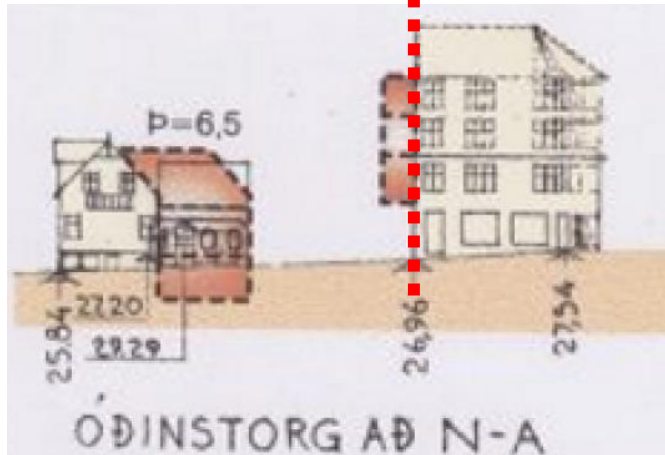
Deiliskipulagsbreyting fyrir Óðinstorg var samþykkt í borgarráði 28. júní 2018 og birt í b-deild stjórnartíðinda 2. ágúst 2018. Sú breyting hefur áhrif á Týsgötu 8.



Upphaflegur deiliskipulagsuppdráttur frá 2003.



Hluti upphafleg deiliskipulagsupprættar.
Rauða punktalínan sýnir lóðamörk.



Skýringarmynd í upphaflegu deiliskipulagi um byggingarheimildir Týrgötu 8. Rauða punktalínan sýnir lóðamörk.

Í almennum skilmálum með upphaflegu deiliskipulagi segir:

Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglar nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- mælikvarði viðbyggingar skal að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu.
- stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun skal að jafnaði vera í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður og aðstæður leiði til annars.
- hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálægri bygginga.

Sérákvæði um miðborgina

Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt.

Skilmálatafla í upprunalegu deiliskipulagi

NÚVERANDI ÁSTAND			DEILISKIPULAGSTILLAGA		
HEITI	LÖÐ m ²	N m ²	LÖÐ m ²	N m ²	STADGREINIREITUR 1.182.0
Týsgata 8	156	3,74	156	3,74	Öbreytt. Heimild til að gera léttar byggingar og/eða svalir á efri hæðum norðvestur gafls, út á lóð Týsgötu 8a
Týsgata 8a	192	0,00	192	2,47	Öbreytt. Opiló svæði, milli Óðinstorgs. Sjá Týsgötu 8.

Í skilmálabreytingunni árið 2017 voru sérskilmálum fyrir Týsgötu 8 breytt í:

Heimilt er að vera með gististað í flokki II eða íbúðir á efri hæðum hússins. Á jarðhæð skal vera verslun / þjónusta eða veitingastaður opinn almenningi allan daginn. Ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga. Heimild til að gera léttar byggingar og / eða svalir á efri hæðum norðvestur gafls, út á lóð Týsgötu 8a.

Árið 2018 var gerð önnur deiliskipulagsbreyting fyrir Óðinstorg. Þar segir:

Fyrir liggur forhönnun að nýju borgartorgi á Óðinstorgi sem var niðurstaða hönnunarsamkeppni frá árinu 2015. Til stendur að fara í framkvæmdir á torginu á næstunni og því liggur fyrir að breyta skipulaginu á svæðinu í samræmi við fyrirliggjandi hönnun. [...] Lagt er til að fella niður lóðina 8a við Týsgötu sem verður hluti af nýja borgartorginu.





Deiliskipulagsuppráttur 2018.



Hluti af deiliskipulagsupprætti frá 2018.



Vinningstillaga fyrir Óðinstorg 2015.

Fyrirspurn: Óskað er eftir að breyta deiliskipulagi til að setja lyftuhús utan á norðvestur gaffl húss við Týsgötu 8.

Umsögn

Húsið að Týsgötu 8 liggur alveg í lóðarmörkum Týsgötu 8a. Heimildir fyrir útbyggingar á efri hæðum á norðvestur hlið húss á Týsgötu 8 eru því utan lóðar og inni á lóð Týsgötu 8a.

Í erindinu er óskað eftir að setja lyftuhús frá jarðhæð og upp á efstu hæð á umræddan gaffl hússins, inni á lóð Týsgötu 8a. Það samræmist ekki deiliskipulagi.

Framkvæmdir við Óðinstorg eru fyrirhugaðar nú í ár. Lóðin Týsgata 8a er hluti af þeim framkvæmdum. Torgið mun liggja alveg út í lóðarmörk og vera allt opið hinum almenna gangandi vegfaranda. Útbygging jarðhæðar á Týsgötu 8 yfir á aðliggjandi lóð samræmist ekki deiliskipulagi. Það er því ekki annað hægt en að taka neikvætt í deiliskipulagsbreytingu til að heimila útbyggingu, á jarðhæð Týsgötu 8, sem er utan lóðar.

Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið. Framkvæmdin sem um er beðin er utan lóðar, samræmist ekki deiliskipulagi né fyrirhuguðum áformum borgarinnar um Óðinstorg.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.



Reykjavíkurborg
Skipulags- og samgönguráð
Formaður
Sigurborg Ósk Haraldsdóttir

Reykjavík, 20.11.2019,

Erindi: Breyting á deiliskipulagi við Óðinstorg – Reitur 1.181.0.

Gamma ehf. sem húseigandi að Týsgötu 8, óskar hér með eftir samþykktar verði breytingar á deiliskipulagi reitsins 1.181.0, þannig að heimilað verði að byggja lyftuhús utan á vesturgafli hússins Týsgötu 8, eins og sýnt er á meðfylgjandi teikningu, inn á lóð Reykjavíkurborgar, Týsgötu 8A.

Lyftan kæmi við enda svalanna sem eru á efri hæðum hússins og slúta nú þegar yfir lóðina. Lyftuhúsið myndi standa 156 cm. út frá húsinu, sem er jafnlangt og umræddar svalir gera, og vera um 250 cm. á breidd. Reiturinn sem færi þannig undir lyftuhúsið væri um 3,8 fermetrar, sem þá væntanlega þyrfti að verða hluti af lóðinni Týsgötu 8. Gamma ehf. sækir jafnframt um þann lóðarbút.

Það er okkar mat að umbeðin breyting yrði bæði til þrýði fyrir svæðið og hefði óveruleg áhrif á heildarmynd uppbyggingar torgsins sjálfs sem mannlífstorgs, sem og leikgarðsins sem á lóðinni Týsgötu 8A, sem er hugsaður fyrir börn og fullorðna, borgara hverfisins og Reykjavíkur. Þvert á móti má halda fram að lyfta á þessum stað auki við lífið á þessum hluta torgsins auk þess að færa birtu inn á þessa þröngu lóð þegar myrkva tekur. Hreyfing lyftu og ljóss yrði skemmtilegt samspil við garðinn.

Að beiðni Reykjavíkurborgar, samþykktum við þann 22.8.2019 að heimila Reykjavíkurborg að steypa settröppur sem eiga að flæða af Óðinstorgi inn á lóðina Týsgötu 8A og inn á okkar baklóð, að ítrustu lóðarmörkum. Þetta er hluti af framkvæmdaferlinu með umræddan leikgarð sem er verið að koma upp á lóðinni Týsgötu 8A. Framkvæmdirnar við torgið og garðinn fara þannig inn á lóð Gamma ehf.

Þetta var talin besta úrlausn svæðisins til þess að tryggja flæði svæðanna og öryggi á lóðarmörkum. Borginni hugnast sú útfærsla og telur þá lausn best til fallna fyrir alla aðila er að þessu máli koma, eins og segir í athugasemdum til okkar.

Með þessu samþykki okkar veittum við óbeint leyfi til ótakmarkaðs aðgangs allra um okkar lóð, sem yrði þannig óbeinn hluti af lóðinni Týsgötu 8A. Við höfum því lagt okkar af mörkum til að torgið og leikgarðurinn geti orðið vel heppnuð framkvæmd.

Reykjavíkurborg gerði fyrir nokkrum árum breytingar á deiliskipulagi þessa reits, m.a. til að heimila byggingu stórra svala utan á húsið á öllum efri hæðum. Það mun m.a. hafa verið gert til að auka lífsgæði íbúa, sérstaklega í gömlum húsum,

sem og að freista þess að draga notagildi þessarar gömlu húsa nær samtímanum. Lofsvert framtak.

Sami upptaktur er gefinn í hverfisskipulögum af hálfu Reykjavíkurborgar, þegar þeim er hrint í framkvæmd, varðandi lyftur í gömlum húsum. Þar er m.a. leitað leiða til að koma fyrir lyftum í húsum í eldri hverfum – til aukins og betra aðgengis, þæginda og lífsgæða. Þetta gerir það að verkum að fatlaðir einstaklingar eiga greiðan aðgang að húsinu öllu sem og þeir sem eiga erfitt með að fara um stiga. Þarna verði þá komin lyfta til frambúðar.

Lyfta fyrir íbúðir í Týsgötu 8 , sem er fjórar hæðir auk kjallara, uppfyllir öll markmið Reykjavíkurborgar í þessu efni, um leið hún mun auka lífsgæði íbúa hússins. Í dag yrði krafist lyftu ef um nýbyggingu væri að ræða. Allar efri hæðir hússins voru endurgerðar á árinu 2016 og áætlanir eru um endurgerð ytra útlits hússins. Þá má geta þess að endurbygging jarðhæðar fyrir kaffihús og vínbar munu hefjast fljótlega, en búið er að leiga húsnæðið út.

Það er ósk Gamma ehf. að fá þessa deiliskipulagsbreytingu samþykkt og úthlutun lóðarbútar undir lyftu. Það er gott að gera þetta núna þegar framkvæmdir eru á svæðinu.

Í umboði lóðarhafa Týsgötu 8 staðfesti ég undirritaður fyrrgreinda ósk fyrir ofangreindum breytingum og umsókn þeirri til borgaryfirvalda sem hér um ræðir.

f.h. Gamma ehf.

Bjarni Hákonarson

Reykjavíkurborg
Skipulags- og samgönguráð
Formaður
Sigurborg Ósk Haraldsdóttir



Reykjavík, 16.1.2020,

Erindi: Málsskot vegna óskar um breytingu á deiliskipulagi við Óðinstorg – Reitur 1.181.0.

Gamma ehf. sem húseigandi að Týsgötu 8, sendir hér með inn málsskot til Skipulags- og samgönguráðs.

Ósk félagsins er að samþykktar verði breytingar á deiliskipulagi reitsins 1.181.0, þannig að heimilað verði að byggja lyftuhús utan á vesturgafli hússins Týsgötu 8, eins og sýnt er á meðfylgjandi teikningu, inn á lóð Reykjavíkurborgar, Týsgötu 8A. Fyrirspurn um málið var lögð inn á árinu 2019, en erindinu var hafnað þá. Því er hér lagt fram málsskot.

Umrædd lyfta kæmi við enda svalanna sem eru á efri hæðum hússins og slúta nú þegar yfir lóðina. Lyftuhúsið myndi standa 156 cm. út frá húsinu, sem er jafnlangt og umræddar svalir gera, og vera um 250 cm. á breidd. Reiturinn sem færi þannig undir lyftuhúsið væri um 3,8 fermetrar, sem þá væntanlega þyrfti að verða hluti af lóðinni Týsgötu 8. Gamma ehf. sækir jafnframt um þann lóðarbút.

Það er okkar mat að umbeðin breyting yrði bæði til þrýði fyrir svæðið og hefði óveruleg áhrif á heildarmynd uppbyggingar torgsins sjálfs sem mannlífstorgs, sem og leikgarðsins á lóðinni Týsgötu 8A, sem er hugsaður fyrir börn og fullorðna, borgara hverfisins og Reykjavíkur. Þvert á móti má halda því fram að lyfta á þessum stað auki við lífið á þessum hluta torgsins, auk þess að færa birtu inn á þessa þröngu lóð þegar myrkva tekur. Hreyfing lyftu og ljóss getur orðið skemmtilegt samspil við garðinn.

Til að taka þátt í endurgerð garðsins og til sýna okkar vilja í verki um að sú endurgerð megi heppnast sem best, bjóðum við Reykjavíkurborg afnot af afmörkuðum fleti vegg jarðhæðar hússins Týsgötu 8, þess sem snýr út í garðinn, sjá meðfylgjandi teikningu. Flötinn má til dæmis nýta, til að halda með reglulegu millibili, samkeppni meðal ungra listamanna til mála eða setja á annan hátt upp listaverk á fletinum. Þannig gæti veggurinn orðið ákveðið kennileiti um tækifæri og dýnamíska endurnýjun.

Þá má geta þess að Gamma ehf. samþykkti að beiðni Reykjavíkurborgar þann 22.8.2019, að heimila Reykjavíkurborg að steypa settröppur sem eiga að flæða af Óðinstorgi inn á lóðina Týsgötu 8A og inn á okkar baklóð, að ítrustu lóðarmörkum. Þetta er hluti af framkvæmdaferlinu með umræddan leikgarð sem er verið að koma upp á lóðinni Týsgötu 8A. Framkvæmdirnar við torgið og garðinn fara þannig inn á lóð Gamma ehf.

Þetta var talin besta úrlausnin til að tryggja flæði milli svæða og öryggi á lóðamörkum. Borginni hugnast sú útfærsla og telur þá lausn best til fallna fyrir alla aðila er að þessu máli koma, eins og segir í athugasemdum til okkar.

Með þessu samþykki okkar veittum við óbeint leyfi til ótakmarkaðs aðgangs allra um okkar lóð, sem yrði þannig óbeinn hluti af lóðinni Týsgötu 8A.

Við höfum því enn frekar lagt okkar af mörkum til að torgið og leikgarðurinn geti orðið vel heppnuð framkvæmd, og nú með fyrrgreindum veggfleti, sett fram boð um okkar framlag til samfélagsins og nánasta umhverfis.

Reykjavíkurborg gerði fyrir nokkrum árum breytingar á deiliskipulagi þessa reits, m.a. til að heimila byggingu stórra svala utan á húsið á öllum efri hæðum. Það mun m.a. hafa verið gert til að auka lífsgæði íbúa, sérstaklega í gömlum húsum, sem og að freista þess að draga notagildi þessara gömlu húsa nær samtímanum. Lofsvert framtak.

Sami upptaktur er gefinn í hverfisskipulögum af hálfu Reykjavíkurborgar, þegar þeim er hrint í framkvæmd, varðandi lyftur í gömlum húsum. Þar er m.a. leitað leiða til að koma fyrir lyftum í húsum í eldri hverfum – til aukins og betra aðgengis, þæginda og lífsgæða. Þetta gerir það að verkum að fatlaðir einstaklingar eiga greiðan aðgang að húsinu öllu sem og þeir sem eiga erfitt með að fara um stiga, eins og á oft við um okkar gesti. Þarna verði þá komin lyfta til frambúðar.

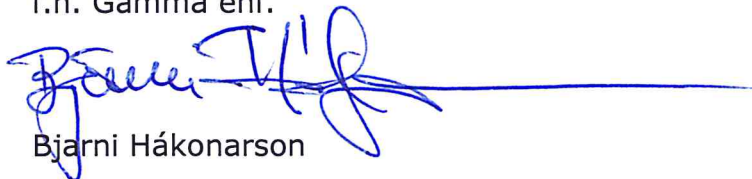
Lyfta fyrir íbúðir í Týsgötu 8, sem er fjórar hæðir auk kjallara, uppfyllir öll markmið Reykjavíkurborgar í þessu efni, um leið hún mun auka lífsgæði íbúa hússins. Í dag yrði krafist lyftu ef um nýbyggingu væri að ræða.

Allar efri hæðir hússins voru endurgerðar á árinu 2016 og áætlanir eru um endurgerð ytra útlits hússins og endurnýjunar á þaki. Þá má geta þess að endurbygging jarðhæðar fyrir kaffihús og vínbar mun hefjast nú á nýju ári, en búið er að leiga húsnæðið út.

Það er ósk Gamma ehf. að fá þessa deiliskipulagsbreytingu samþykkt og úthlutun lóðarbútar undir lyftu. Framkvæmdatími má teljast heppilegur, nú þegar aðrar framkvæmdir eru á Óðinstorgi og í umræddum garði.

Í umboði lóðarhafa Týsgötu 8 staðfesti ég undirritaður fyrrgreint málsskot fyrir ofangreindum breytingum til Skipulags- og samgönguráðs sem hér um ræðir.

f.h. Gamma ehf.



Bjarni Hákonarson

GAMMA EHF.

Við viljum setja fram stutta greinargerð um félagið Gamma ehf. þar sem misskilnings virðist gæta hjá mörgum, um hverjir séu eigendur þess og hvað félagið standi fyrir.

Eigendur Gamma ehf. eru þeir Hannes Hilmarsson og Magnús Stephensen. Þeir hafa átt félagið um árabil eða frá 2005.

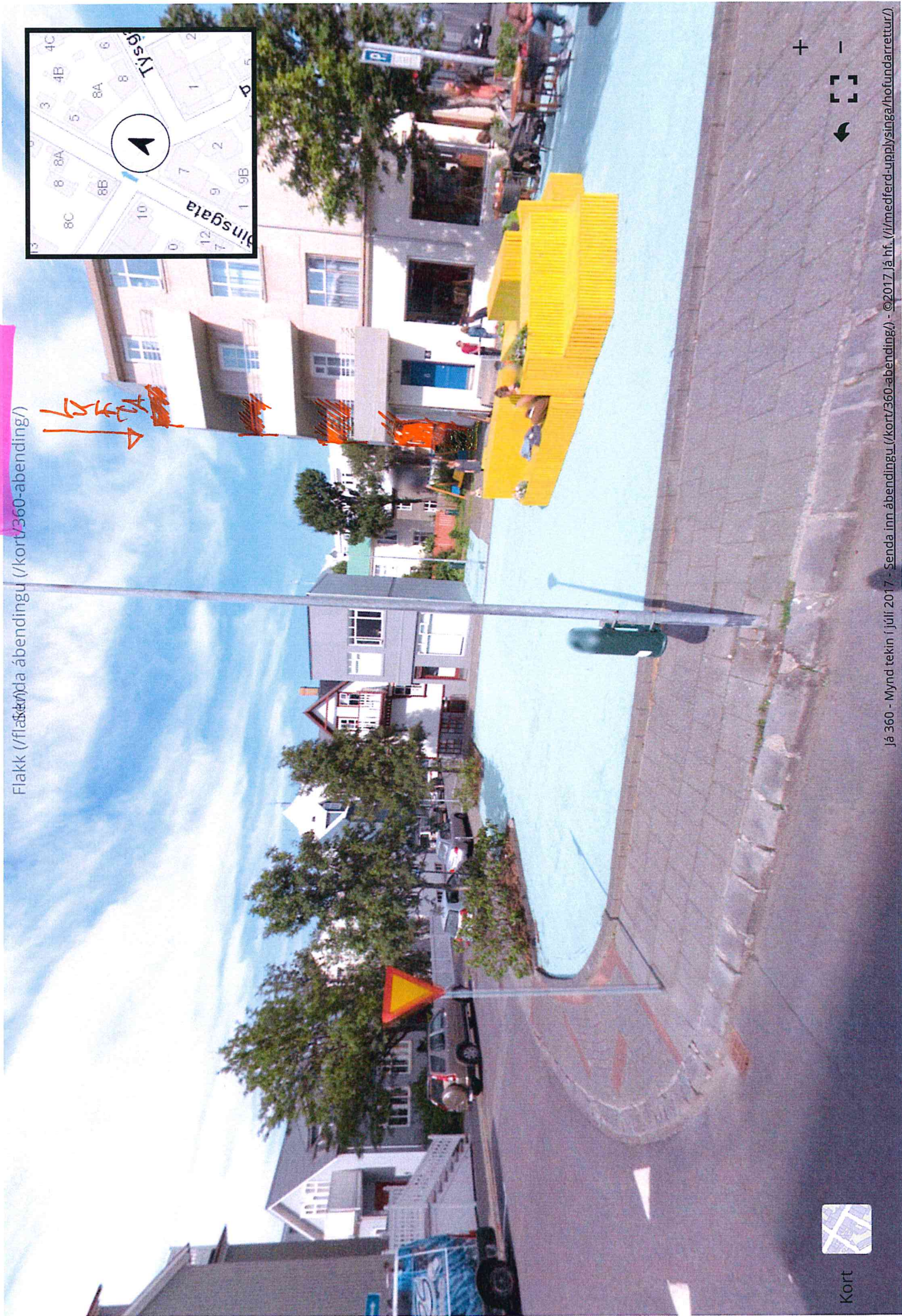
Nafnið kemur frá fyrirtæki sem faðir Magnúsar stofnaði fyrir rúmum 50 árum, utan um bókhaldsþjónustu fyrir all nokkrar auglýsingastofur sem hann átti og rak. Nafnið Gamma hefur því verið í fjölskyldunni mjög lengi.

Félaginu hefur oft verið ruglað við félagið GAM Management, sem síðar tók sér nafnið Gamma, eftir fjárfestingarsjóðum sem þeir ráku. Deilur spruttu upp milli félaganna um notkun á nafninu sem endaði með málaferlum.

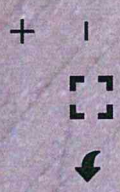
GAM Management, eða Gamma eins og þeir kölluðu sig oft, rann á liðnu ári inn í Kviku banka, eins og fram hefur komið í fjölmiðlum.

Eftir stendur Gamma ehf. sem er enn sem fyrr eignarhaldsfélag utan um fasteignirnar Týsgötu 8 og Bergstaðastræti 4, og rekstur Hótel Óðinsvéa. Félag sem m.a. hefur fengið frábæra umsögn í fréttabréfi borgarstjóra, fyrir vel heppnaða endurgerð á húsinu Bergstaðastræti 4 / Skólavörðustígur 7.

Flakk (/flaðda ábendingu (/kort/360-abending/)



Kort



Flakk (flakk)da ábendingu (/kort/360-abending/)



Kort

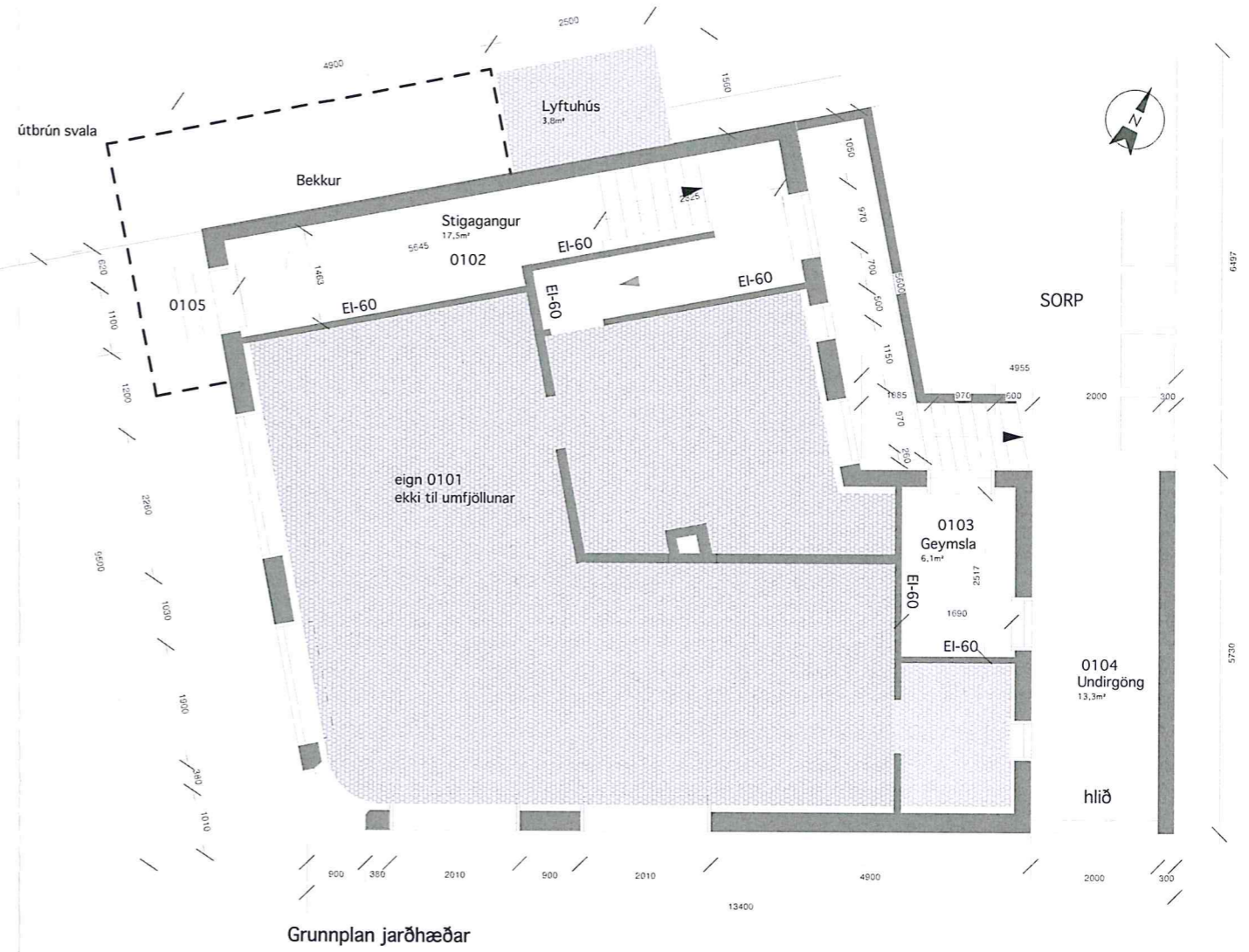


Útlit að porti

Nýtt lyftuhús

Flötur á húsgafl fyrir listaverk

Prep



Grunnplan jarðhæðar

TÝSGATA 8
 halli fridgeirs
 interior architect FHI
 halli@studioh.is
 m: +354 770 1500

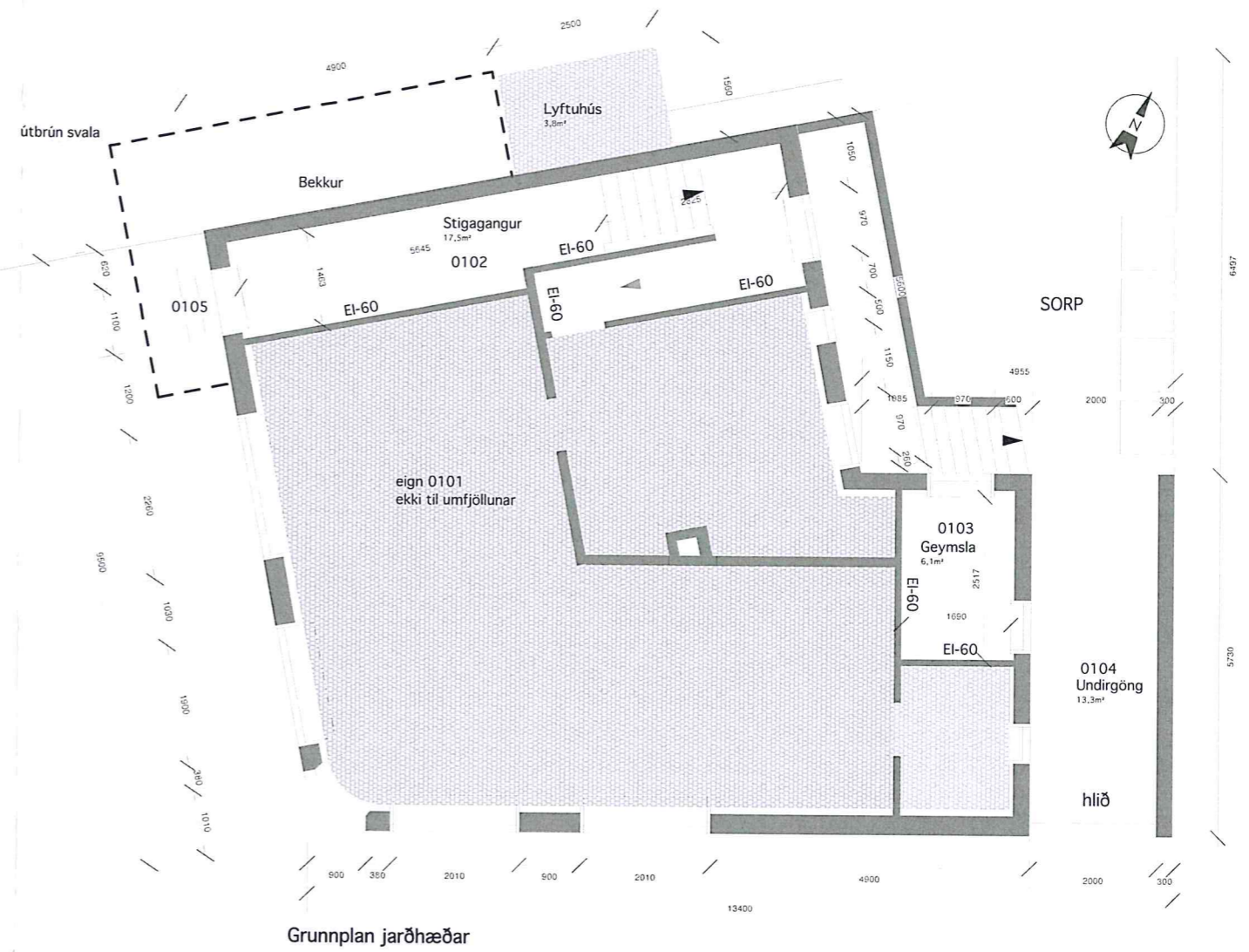


Útlit að porti

Nýtt lyftuhús

Flötur á húsgafl fyrir listaverk

Prep



Grunnplan jarðhæðar

TÝSGATA 8

halli fridgeirs
interior architect FHI
halli@studioh.is
m: +354 770 1500