



Varðar: Breytingu á deiliskipulagi Kvosin vegna Austurstræti 8-14. st.gr. 1.140.4

Að lokinni kynningu í skipulagsgáttinni frá 5. febrúar 2026 til og með 19. mars 2026 er lögð fram að nýju umsókn THG arkitekta dags. 19.12.2025.



Reykjavík



Almennt um forsendur og yfirlit um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 21. janúar 2026 og borgarráðs Reykjavíkur þann 29. janúar 2026 var samþykkt að auglýsa tillögu THG arkitekta að breytingu á deiliskipulagi.

Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. **breytt notkun þannig að leyfðar verði íbúðir á efri hæðum þar sem áður voru skrifstofur**, ásamt því að áfram verði heimilt að hafa skrifstofur og/eða veitingarými á efri hæðum eftir atvikum. Einnig verði heimilt að breyta útliti húsanna og setja svalir svo húsnæðið uppfylli skilyrði fyrir íbúðir. **Heimilt verði að breyta núverandi kvistum ásamt því að bæta við kvistum á húsin nr. 12 og 12A.** Að sama skapi verði heimilt að setja skyggni yfir útisvæði veitingastaða að Austurvelli.

Kynning hófst þann 5. febrúar 2026 og opið var fyrir athugasemdir til og með 19. mars 2026.





Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

Veitur, dags. 17. febrúar 2026

Áfengis- og tóbaksverslun ríkisins, dags. 13. mars 2026



Efnislegar athugasemdir eru teknar saman í eftirfarandi meginatriði:

Veitur

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir.

Áfengis- og tóbaksverslun ríkisins (ÁTVR)

Athugasemdir ÁTVR lúta að því að umrædd breyting geti torvelað fermingu og affermingu vara fyrir starfsemi ÁTVR, en aðkoma hefur verið frá Pósthússtræti þar sem keyrt er inn Vallarstræti. Sama á við um sorphirðu sem fer einnig fram við suðurhlíð hússins. Samkvæmt 5.3.2.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal gera grein fyrir aðkomu fyrir notendur lóðanna, neyðarbíla og sorpbíla við gerð deiliskipulags. Af fyrirliggjandi tillögu og uppdráttum verður ekki séð að gert sé ráð fyrri nauðsynlegri akstursleið vegna sorphirðu og aðfanga. Áréttað er að **tryggja verður raunhæfa aðkomu að atvinnuhúsnæði** í skipulagi og gæta að lögvörðum atvinnuhagsmunum við afgreiðslu þess.

ÁTVR fer þess á leit að litið verði til framangreindra sjónarmiða við efnislega meðferð og afgreiðslu deiliskipulagstillögunnar hjá skipulagsyfirvöldum, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar sem vörumóttaka og sorphirða er aðeins möguleg við suðurhlíð hússins er það **krafa ÁTVR að settir verði skýrir skipulagsskilmálar sem tryggja aðkomu að húsinu**. Má þar til dæmis horfa til þess að binda heimildir til umferðar vegna vörumóttöku og sorphirðu í formi kvaðar á tilteknum tímum dags, áður en deiliskipulag hlýtur endanlegt samþykki sveitarstjórnar.



Reykjavík



Svar: Breytingar á deiliskipulagi eru aðallega breytt notkun þannig að leyfðar verða íbúðir á 4. og 5. hæð þar sem áður voru skrifstofur, ásamt því að áfram er leyfilegt að hafa skrifstofur og/eða veitingarými á efri hæðum eftir atvikum. Einnig að leyfilegt verður að breyta útlitum og setja svalir svo húsnæði uppfylli skilyrði fyrir íbúðir. Aðrar smærri breytingar eru á kvistum, þ.e. að leyfilegt verði að breyta núverandi kvistum og bæta við kvistum á húsum nr. 12 og 12A. Einnig verði heimilt að setja léttbyggð skyggni yfir útisvæði veitingastaða að Austurvelli.

Áfram er gert ráð fyrir verslun og veitingarekstri á fyrstu hæðum og kjallara. Tillagan gerir ráð fyrir að áfram verði útiaðstaða veitingastaða við Vallarstræti/Austurvöll en að hún verði betrubætt og útfærsla unnin í samráði við Umhverfis- og skipulagssvið. Almenn umferð er ekki heimil um Thorvaldsenstræti og Vallarstræti, aðeins þjónustuumferð á afmörkuðum tímum dags. **EKKI** er verið að breyta fermingu og affermingu frá verslun og þjónustu, losun frá verslun og veitingastöðum helst óbreytt. Varðandi losun á sorpi frá íbúðum þá þarf hún að vera aðskilin verslun og veitingastöðum. Tillagan gerir ráð fyrir að sorphirða fyrir íbúðir sé frá Austurstræti.

Visast til þess sem áður hefur verið rakið að ekki er verið að breyta losun sorps frá núverandi starfsemi á fyrstu hæðum eða aðgengi fyrir aðföng. Á uppdrætti má sjá punktalínu við Vallarstræti sem sýnir aðkomu slökkvibíls og gildir það einnig fyrir aðkomu sorpbíls. **Áhersla verður á að bæta aðgengi og gæði á svæðinu til þess að styrkja núverandi starfsemi.**

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga THG arkitekta dags. 19. desember 2025 verði samþykkt.

