



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

04-07-2024 11:21

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda

Freyr Frostason

Kennitala umsækjanda

[REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda

[REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda

[REDACTED]

Símanúmer umsækjanda

[REDACTED]

Netfang umsækjanda

freyr@thg.is

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Nafn greiðanda

THG arkitektar

Kennitala greiðanda

4407032590

Netfang greiðanda



Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Austurstræti 8-14

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir að leyfa íbúðir og/eða atvinnustarfsemi á efri hæðum húsa við Austurstræti 8-14

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Á ekki við

Fylgigögn

Uppdrættir

Kvosin DSK - Austurstr 8-14 - 04-01 - sett 27.06.2024.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

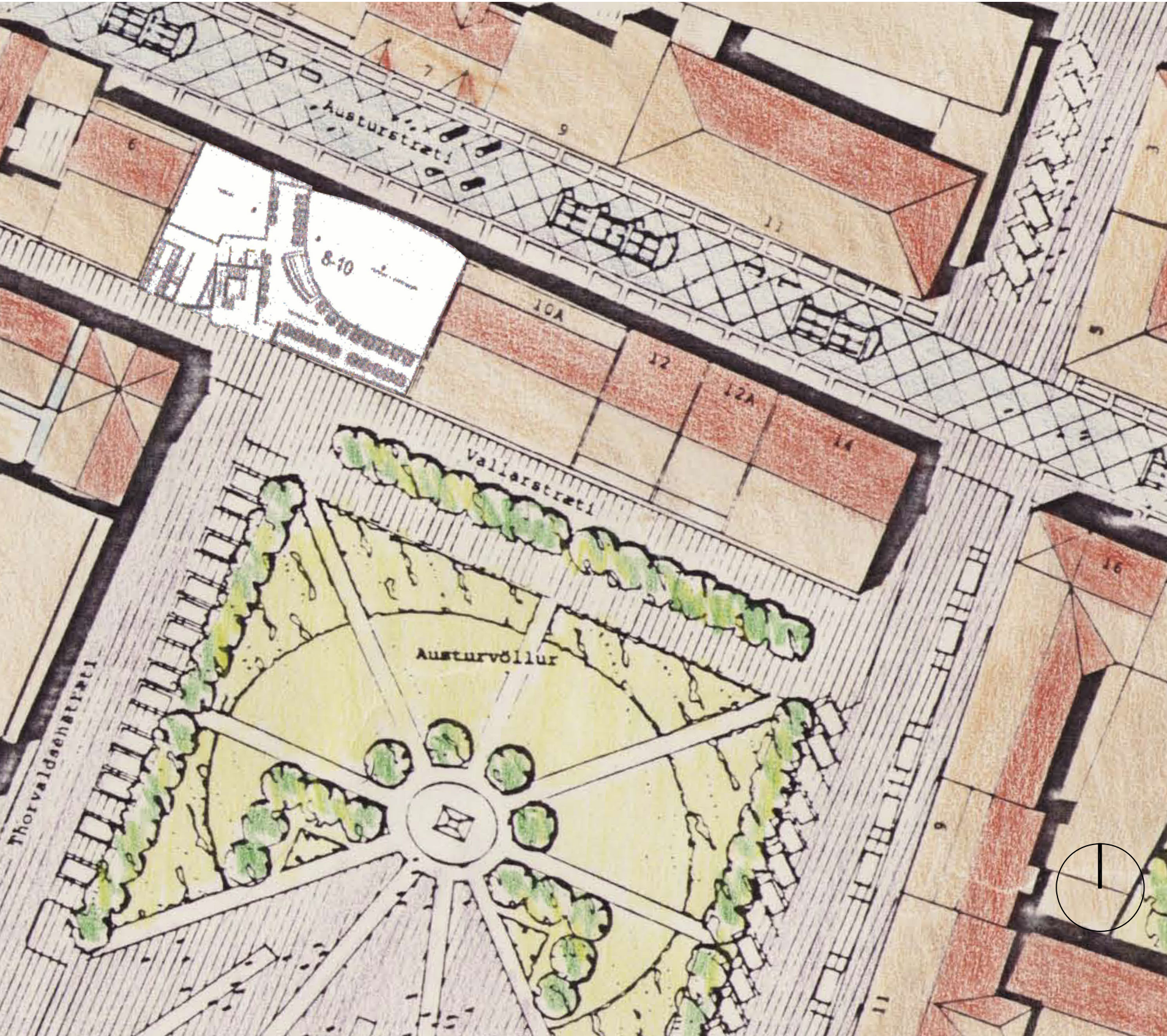
-

Önnur gögn

-

BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN“ VEGNA AUSTURSTRÆTIS 8-14 stgr. 1.140.4

BLAÐ 01



Úr gildandi deiliskipulagi "Kvosin" samþykkt af Borgarstjórn Reykjavíkur 1.október 1987, staðfest í Félagsmálaráðuneyti 22.febrúar 1988 (breyting á Austurstr. 8-10 samþykkt í borgarráði 9.3.1999)

Greinargerð

Inngangur

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins er deiliskipulag Kvosarinnar, staðgreinirétur 1.410, samþykkt 1.10.1987 Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem Miðborg M1a Miðborgarkjarni. Breyting á deiliskipulagi nær í skipulagsvæðis sem er í Kvósinni og afmarkast af Austurstræti, Vallarstræti, Austurvelli, Pósthústræti og hús nr. 6 við Austurstræti. Innan þessa svæðis eru hús númer 8-10, 10A, 12, 12A og 14 við Austurstræti, en hús númer 10A er ekki hluti þessarar breytingar, og hugmyndir að breyttu útliti á skýringamyndum (Bláð 04) eru aðeins hugmyndir. Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í borgarráði 9.mars 1989 fyrir sameinaðar lóðir Austurstræti 8-10 skv. Lóðaráðið gekk út af málingsdátíð 11.11.1998 og lóð Austurstræti 8-10 stæðukv.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi:

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 leyflegt að hafa skrifstofur og/öðra veltíngarními á efri hæðum eftir atvikum. Einnig að leyflegt verði að breyta útlitum og setja svalir svo húsnæði uppfylli skilyrði fyrir íbúðir og setja littyngd skýggvi yfir útsvæði veltíngastaða að Austurvelli. Aðrar smærri breytingar eru á kvitum, að leyflegt verði að breyta núverandi kvitum og bæta við kvitum á húsun nr.12 og 12A, listað nánar að neðan. Efnar breytingar eru á stærðum og hæðum áðrar en það sem bættist við vegna kvista og á B-rymum v. svala og léttra skýggja.

- Notkun húsa Austurstræti nr.8-10,12A og 14 breytt þannig að leyfðar verðu allt að 14 íbúðir á 4. og 5.hæð að upphylltum skýldum um hjólvétt. Skammtimaleiga (gjafstökkur II-IV) eru óheimil í íbúðum. Þó sé einnig heimilt að hafa skrifstofu/íðlögðværa atv.starfsemi og/öðra veltíngarními á sömu hæðum eftir atvikum.
- Heimilt verði að bæta við kvitum á þökum Austurstræti 12, 12A - nýir byggingarnir fyrir kvisti.
- Heimilt verði að hækka núverandi kvist og setja þaksvall á Austurstræti 14.
- Heimilt verði að breyta útlitum og bæta við svölum á Austurstræti nr.8-10 til að auka gæði búðar og uppfylla kröfur um fótaleiðir. Einnig heimilt að hafa svalir á Austurstræti 12A (eru núverandi svalir).
- Heimilt verði að setja léttra útbýggingar/skýggvi yfir gangstætti og útréttu við Austurvöll framan við veltíngastaði til að auka gæði útréttíngarníma veltíngastaðanna í samræmi við nýglíðandi skipulag, leyfðar verða léttra stálgerlir útbýggingar með eða án jarðstæfingar, en skilyrt er að þær séu opnarleg og ekki heimilt að hafa fasta vegg. Nýir byggingarnir fyrir léttra útbýggingar/skýggvi sjundir á uppdrætti. Einnig í samráði við Umhverfis- og skipulagsvæð. Búsetingarskilmálar eru skýlgeir og settir inn.
- Tafla yfir stærðir á reitum grein grein fyrir núverandi stærðum og stækkunum A-ryma.

Allar breytingar og endurbætur skulu gerðar með vísindgu fyrir uppruna og stíl víðkomandi byggingar og gólmýndar. Um er að ræða vernaðaða höfð og húsín eru ýmist fríðað eða umsagnarskýl því þarf að leita til Mínjástofnunar um breytingar. Nánari útfærsla er tilgreind í sérskíðnálmum fyrir hvert hús.

Skipulagsvæðioð - helstu einkenni

Svæðið snerir tö mikilvæg almenningarními í miðborginni; Austurvöll og Austurstræti, sem hvort um sig gegna ákveðnu hlutverki. Austurvöllur er eftirstöður sem grannt skýlgðour samveruðastofur, torg með grant yfirgangi sem nýst öllum kynslóðum og samfélagsþökum, víssatíð áringastofur með veltíngstöðum húsnæðis. Austurstræti er fjöflíng verslunargata í hjarta borgarinnar með vísatíng veltíngstöðum.

Eitt megin einkenni reitans er mikill fjölbreytlíng í byggingastíli og tve byggingarsaga hans spannar viltí timalíng í byggingarsögu Reykjavíkur.

Núverandi ástand bygginga á reitnum, þróunarsaga og heimildir í gildandi deiliskipulagi

Hér á eftir er lýst byggingum á reitnum í nokkrum orðum. Til er tilvært skrifðu um byggingarsögu Kvosarinnar og verður þá ekki endurtækt hér. Bent er til sérstæðra eftirfærð heimildir:

Kvosin, byggingarsaga miðbæjar Reykjavíkur. Guðmundur Ingólfrstn, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Hjörleifur Stefánsson - Torfasútkátt 1987. Reykjavík, söguðurður við Sund, Pál Lindal - Bókafélagið Óm og Öryggur HF, 1988.

Austurstræti 8-10 (stgr. 1.140.04)

Lóðmar Austurstræti 8 og 10 voru sameinaðar ári 1989 og lóðmar stæðakvör. Húsið sem nú stendur á lóðinni var byggt árið 2000 og er 5 hæðir og kjallari. 5 hæðin er innregin og með þaksvölum. Stíghaus á norðurlóð skulu fyrir Austurstræti og er einkennandi fyrir húsið.

Austurstræti 12 (stgr. 1.140.007)

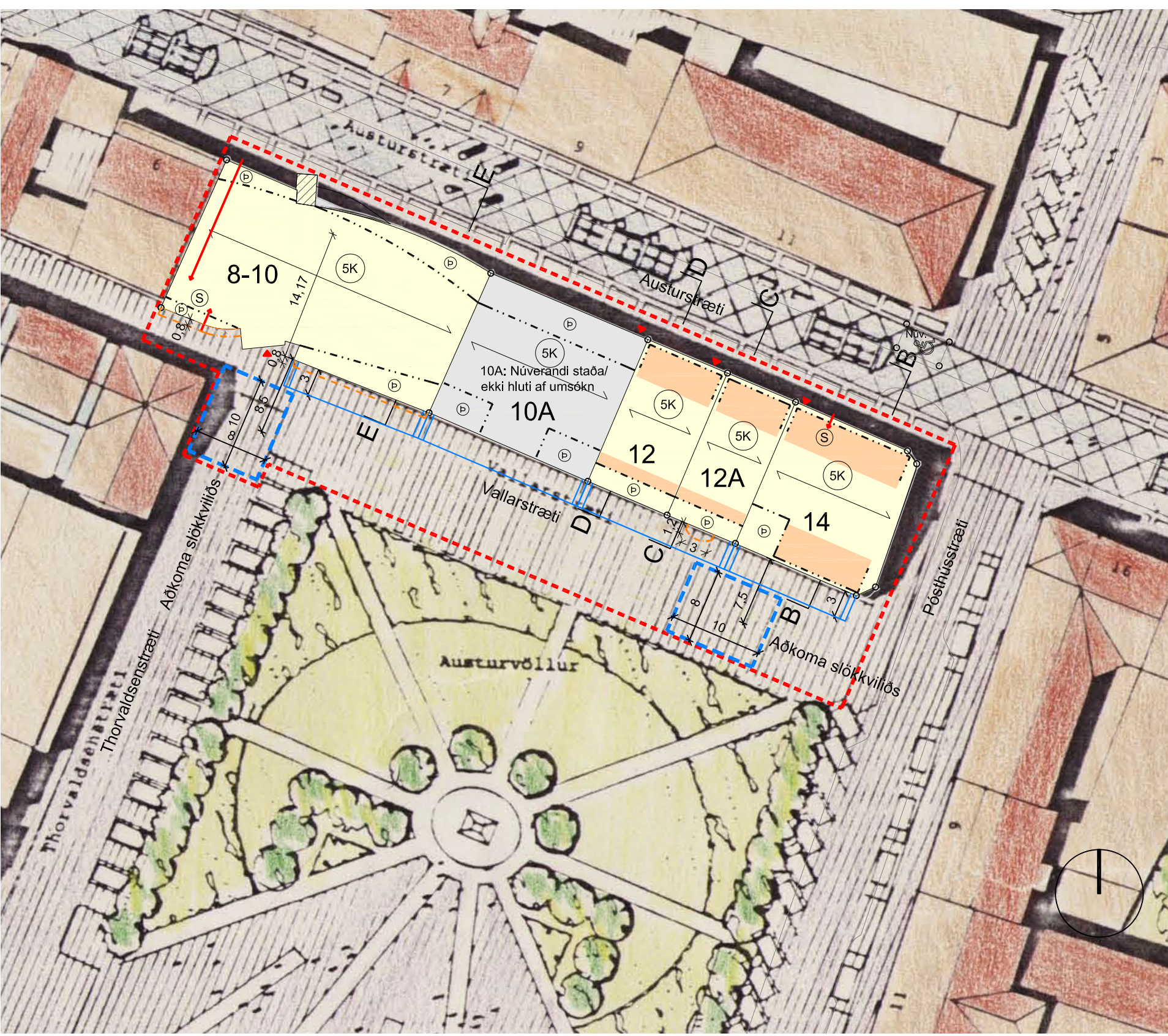
Húsið var byggt árið 1928 og er fjögúra hæða deitríshús eftir teikningum Péturs Ingimarssonar. Þakhæð var byggt ofan á húsið árið 1951 og þar var gluggum einnig breytt. Á eftir hæðum hafa verið skrifstofur ýmissa fyrirtækja og um tíma hafði Jóhannas Kjarnal ístmalari vinnustaða á eftu hæð hússins. Húsið er vernað með húsnæðri í raumum flokki. Einstök hús, húsaðrar og gólmýndir. Ákú þess er húsið umsagnarskýl samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarnímar.

Austurstræti 12A (stgr. 1.140.048)

Húsið var upphaflega byggt árið 1921 og þá aðeins tvær hæðir. Árið 1970 var húsið hækkað um 3 hæðir. Áður höfðu verið gerðar ýmsar breytingar á útliti hússins og er nú fest upphafleg skerfni þessa höfin. Húsið er vernað með húsnæðri í fjölbólum flokki. Fríðud hús. Húsið er fríðað samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarnímar.

Austurstræti 14 (stgr. 1.140.009)

Húsið var byggt árið 1928 og er fjögúra hæða verslunar- og skrifstofuhúsið með klassísku svipnoti eftir teikningum Elínars Erlendssonar húsnæðisstafr. Vö þakkráð á austurgati er lágmyrd eftir Guðmund Erlarsson frá miðöld. Í ríshæð hússins var salur þar sem Múllersskóli Jóns Þorvaldssonar var rekin 1928-1936 og einnig halnarr málverkasýningar. Húsið er vernað með húsnæðri í raumum flokki. Einstök hús, húsaðrar og gólmýndir. Ákú þess er húsið umsagnarskýl samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarnímar.



Deiliskipulagstillaga, mkv: 1:500

Umferð
Í allgöngu verða umferðarmáki ekki sérstaklega meðhöfðud en um þau verður fjallað á öðrum veltíngami m.t.t. Kvósinnar allrar. Lagi er til að tekið verði á eftirfarandi atvikum:

- Öbreytt til núverandi: Almenn umferð verði ekki heimil um Þorvaldsenstræti og Vallarstræti, aðeins þjónustumferð á afmörkuðum tímum dags.

Almannarními
Markmiðinn með almenningarnírymum eru að styðja, styrkja og festa í sessi borgarními með heilnæmt og fagur umhverfi. Hér emmeningarsaga og dválarsvæði sem lóda að sér íbúa sem og gesti og þjóða upp á aðbáðandi umhverfi fyrir fólk á öllum aldri. Við Austurvöll er gert ráð fyrir að saman fari almenn útlíet og úvellingarsala, enda er um mjög mikilvægt almannarními í miðborginni að ræða. Tilgáan nær ekki til breytinga á Austurvelli, einungis gangstættum í almannarným við suðurlíng bygginganna og húsa Pósthústræti meðfram Austurvelli í samráði við Umhverfis- og skipulagsvæð.

Mikilvægt er að starfsemi á jarðhæðum efli og styrki líffétt markinn og nýi borgarland til dt. útréttínga o.þ.h. samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar þar um. Þetta gætti á þar þaðarífrí/hæðir allra húsa í húsaðróinni, húsaðróir að Austurstræti, Pósthústræti og Vallarstræti/Austurvelli. Blá skal þessatí starfsemi þökugöngum við hús, þannig að ekki skapist hættu af og auðvelt sé að þrífja svæðið og ganga um það á ákveðnum tímum. Ekki er heimilt að þyrja glugga á jarðhæðum/góshæðum.

Landnotkun/notkunarneimildir

Almennt gíða um notkun/starfsemi ákveði í gíðandi Aðalskipulagi Reykjavíkur kaflann „Miðborgin“ sem þýðir að þar skuli fara fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði þjónmála, vísleisra og menningar. Einnig myndar miðborgin meginákina smásvölverslunar, sérstakrar þjónustu og afþreyingar. Á jarðhæðum skulu vera rými sem aðgengleg eru almenningi og þjóna honum. Í stefnumákom um miðborgarsvæðið segir m.a.: „Í miðborgarkarna er lögð áhersla á bláðanda notkun“. Þar segir einnig: „Annars staðar, svo sem á eftir höfðum og í bakhlutum er heimilt að vera með þá notkun sem samræmist landnotkun miðborgar“. Í skilnálmum með skipulagi Kvósar 1987 kemur fram um starfsemi í hömum. Á jarðhæð skulu vera starfsemi/þjónusta er glæðir mannlíf í mótöðum og fóðar fólk að Kvósinni, svo sem verslun, veltíngastaðir, gallerí oft. Á hverti lóð skul vera lóð.“

Í nýju deiliskipulagi er á ákveðnum stóðum skertað áhræðir hvað varðar landnotkun með eftirfarandi hætti:

- Á jarðhæðum/1.hæðum og kjallara 8-10, 12, 12A og 14 er öbreytt notkun, verslunar-/ veltíng- og þjónusturními.
- Á 2-5.hæð í húsi 12 er öbreytt notkun, lögvarr atvinnustarsemi, þjónustuhúsn, eða skrifstofur.
- Á 2-5.hæð í húsum, 8-10, 12A og 14, er gert ráð fyrir lágmyri atvinnustarsemi, þjónustuhúsn, eða skrifstofum.
- Á 4-5.hæð í húsum, 8-10, 12A og 14, er gert ráð fyrir íbúðum (lögvarr atvinnustarsemi t.d. skrifstofur einnig heimil)

Ekki er heimilt að hafa skammtimaleigu (gjafstökkur II-IV) í byggingunum.

Byggingarnir

Byggingarnir, látréttir og lóðréttir, eru sjundir á uppdrætti og núverandi byggingar bindast þeim. Einnig sjundir nýir byggingarnir eftir kvisti. Heimilt er að svalir fari út fyrir byggingarrell sem nemur allt að 1,2m út frá húshlíð á höðum að Austurstræti og Vallarstræti/Austurvelli. Heimilt er að búnaður svo sem vegna loftstengingar eða skrauts fari út fyrir byggingargæði. Heimilt er að létta skýggvi á góðhæðum við Austurstræti fari út fyrir byggingarnelli sem nemur allt að 3m frá húshlíð. Allar breytingar eru umsagnarskýlðar og þarf að leita til Mínjástofnunar um breytingar.

Allar hámarkshæðir bygginga eru núverandi hæðir og koma fram á uppdrætti/íneimlögum. Hæðarkröfur eru leiðbeinandi og verður kvæðið nánar um þá á hæðarblóðum.

Byggingarnar eru allar með kjóllum og heimilt er að lækka gólf kjallara undir húsum þar sem aðstöður leyfa og þórt kröfur til að ná löglegri lothæð rýma. Stærðir bygginga eru sjundir í loftlúmi á uppdrætti.

Í tilögnum festi að koma fyrir íbúðum að fjölbreyttum stærðum á 4.og 5.hæð húsa við Austurstræti 8-10, 12A og 14 og mjöguleika á að samþétta byggingarnar með göngum milli bygginga á eftir hæðum. Þó sé einnig leyflegt að hafa skrifstofur (eða aðra lögvara atvinnustarsemi) og/öðra veltíngarními á hluta eftir hæð.

Í dag eru reknar verslunar og veltíngastaðir á 1. hæð og kjallara og skrifstofustarsemi á efri hæðum. Undantekning er þó þakkráð í Austurstræti 12, sem er hluti af Kjarnastofnu. Áfram er gert ráð fyrir veltíngarekstri á 1.hæðum og kjallara sem íframtíðinni gæti verið skipt upp í stærri eða minni einingar eftir aðstöðum. Einnig er gert ráð fyrir áframhaldandi veltíngarekstri á þakhæð og 4.hæð í Austurstræti 12, sem er hluti af Kjarnastofnu. Gert er ráð fyrir áframhaldandi útdáðstöðu veltíngastaða við Vallarstræti/Austurvöll, en að hún verði beturnætt og huga þarf að hljóð og ljákmengun í því sambandi.

Rekna má með einhverju ónáði á eftir hæðum frá veltíngstöðum með útdáðstöðu við Austurstræti, sem og frá Austurstræti. Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessu tilíli og skila verður hjólvéttarskýrslu um málið.

Í tilögnum festi að koma fyrir búðum að fjölbreyttum stærðum á 4.og 5.hæð húsa við Austurstræti 8-10, 12A og 14 og mjöguleika á að samþétta byggingarnar með göngum milli bygginga á eftir hæðum. Þó sé einnig leyflegt að hafa skrifstofur (eða aðra lögvara atvinnustarsemi) og/öðra veltíngarními á hluta eftir hæð.

Húsaðrólin lögur milli Austurstræti og Vallarstræti í Austurvallar og nýjar skól og skóla á samunavelli, en er skuggast af norðarvæðum. Skipulag íbúða nánar er því að þessi íbúðir hafi suðurlíng og svalir og þannig dválarsvæði í skólarði og gettu því dagstíðisakýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilögnum festi að breytingar utanhússins móli að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölum/pakvölum á völdum stóðum og bæta við kvitum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vísindgu fyrir uppruna og stíl víðkomandi byggingar og gólmýndar.

Ekki er heimilt að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimilt að vinna með klæðningu á eftu hæð húsnæna. Klæðningin skul breytast einn en núverandi steyrir veggir og þakkanur. Allar frágangur skul vera til fyrirmýndar. Húsa má með einhverju ónáði á eftir hæðum frá veltíngstöðum með útdáðstöðu við Austurstræti, sem og frá Austurstræti. Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessu tilíli og skila verður hjólvéttarskýrslu um málið.

Yfirborðsefni gata
Heimilt er að hönnun og frágangur gata og gangstéttu sé vandaður. Gatahönnun og frágangur nær að húshúðum og er á vegum Reykjavíkurborgar og náð nánari útfærslu. Umhverfisstærktíaki með af menningarsögu og mikilvægi ævólðsins sem miðborgarsvæði. Göðugöng og göður eru íbúðar sem velja þarf af álúð og mikilvægi að yfirtröga sé í hæsta gæðaflokki.

Bíla- og hjólastaðaskilmálar

Gíðskýlðgáð bláðstöði í gölmýri Austurstræti og Pósthústræti og utan skrifulagsvæðisins, ekki er gert grein fyrir þeim á uppdrætti. Engin bláðstöði eru á íbúðum. Reglur um bíla- og hjólastæði eru í samræmi við bíla- hjólastæðastofnu Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir svaði M1a. Útreikningar bíla- og hjólastæðafleða eru fyrir af lágmarki þáð sem tilgreint er fyrir svaði M1. Reglur um fjóða bíla- og hjólastæði í Reykjavík“ samþykktar í borgarráði í mars 2024.

Útreikningar sýnr þvæna konar notkun húsnæðis; annars vegar er átt að hvernímetra fjólafráda verslunar-/veltíng- með skrifstofuhúsnæði á eftir hæðum (sem er núverandi fyrirkomulag) og hins vegar núverandi fímetrafráda verslunar-/veltíngahúsnæðis með íbúðum á 4. og 5. hæð. Miðað við þá útreikninga (Tafla 2) og skráðna samþýttu bláðastæða (Tafla 3), er aukin þórt eflti bláðstöði álfs fyrir af húsn (nr. 8-10, 12, 12A og 14) ef íbúðir eru á 4. og 5. hæð í slak skrifstofuhúsnæði. Við sömu útreikninga kemur fram að þórt er fyrir 3 bláðstöði fyrir hreyfihæðina fyrir húsnæði. Hér er um núverandi húsnæði er að ræða sem verði hefur í lofti notkun (sem verslunar-/veltíng- og skrifstofuhúsnæði) með tilheyrandi bláðstöðabörfu hringið til að bæta nýtingu húsnás en mikilvægt er að yfirtröga þess haldist að mestu óbreytt.

Heimilt er að byggja svalir og lét skýggvi á húsin og er gert grein fyrir þeim í sérskíðnálmum.

Sorp

Úngagslausnir verða leystar innanhúss innan lóða: í nr.8-10 fyrir það hús og í nr.14 sameinglegt fyrir íbúðir í húsum 12A og 14. Tilíli tæmging í samræmi við þarfir og í samkomulagi við Reykjavíkurborg, Sorphíða fyrir íbúðir á að vera frá Austurstræti.

Hjólvétt

Kröfur til hjólvéttar skv. gæðaflokki C í staðlinum ÍST45:2016, Hjólvétt – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, skulu uppfylltar í íbúðum við Austurstræti 8-10 og 12-14 í Reykjavík. Í köflum 6 og 15 eru skilgreindar kröfur til íbúðarvæðis.

Trygja þarf fullnægjandi hjóðeðangrunn íbúða með því að bæta þökkuð lausnum við uppbyggingu veggja og gólfplatna. Nýir veggir milli íbúða skulu vera með uppbyggingu sem að uppfyllir kröfur reglugerðar. Í einhverjum tilfellum þarf víðbáttaruppbyggingu við núverandi veggir og plötur sem verða látnar haldta sér. Tryggja þarf fullnægjandi hjóðeðangrunn við vöð á hurðum og gluggum. Góðfærni skulu valin m.a. með höggþjóttagl í nálegum rýmum í huga. Frágangur tæknibúnaðar í byggingunum skul vera með þeim hæði að kröfur til hjóðvættar verðu uppfylltar, jafnt til lothjóðeðangrunnar milli rýma sem og hjóðstóps frá tæknibúnaði.

Á jarðhæðum bygginganna eru veltíng- og skemmtistærðir sem og önnur verslun og þjónusta. Vísatí er í meðfýgðandi mímíðstöði frá nóv 2024 þar sem farið er nánar í mögulegar ráðastafnar vegna mögulegs ónáðs í íbúðum frá jarðhæð

Brunavasnir

Austurstræti 12a og 14: Flóttaleiðir frá íbúðum eru annars vegnar um stíghaus og hinsvegar út á svalir eða um stíghaus í flokki 2. Brunavöðurnarkerfi er til staðar í húsum í dag, það þarf að aðlaga að breytlíngum en nauðsynlegt er að það sé til staðar vegna þess að íbúðir deila stíghausi með atvinnuhúsnæði á meðal hæðum. Þar að auki verða E1,50-CC200 brunahöfðandi hurðir á öllum íbúðum í stað E1,20-CC200, hurðir sem væru vanljúga. Sjá nánar fráviksgreiningu í mímíðstöði Örugg þar sem sýnt er fram á að lausnir verða nagganlegðabeta öryggi í brunatæknilegum skilgini.

Austurstræti 8-10: Tvær flóttaleiðir eru frá öllum húsum: annars vegar út á svalir og hins vegar um stíghaus í flokki 2. Brunavöðurnarkerfi er til staðar í húsum í dag, það þarf að aðlaga að breytlíngum en nauðsynlegt er að það sé til staðar vegna þess að íbúðir deila stíghausi með atvinnuhúsnæði á meðal hæðum. E1,500 gíslusnarvægt verður sett í svalirhurðir og glær sem sýnr að svölum vegna þess að þær eru 1,2 m á dýpi í stað 1,4 m.

Gera þarf ráð fyrir ákómu sjúkra- og skólkvífleðra þar sem byggingar eru hærri en 4 hæðir. Svæðin þurfa að vera útfærð þannig að kröfur skólkvífleðs eigi þangað gæða ákómu og halli á þeim ná ekki vera meiri en 1:20. Þá þurfa svalir að hola það álag sem vanta ná frá björgunarskákum en punktaði frá undirstöðum kröfurku getur verið um 17,5 tonn. Sjá staðsetningar björgunarsvæði á deiliskipulags uppdrætti. Ákóma að björgunarsvæði fyrir Austurstræti 8-10 er frá Þorvaldsenstræti og ákóma að Austurstræti 12-14 er frá Pósthústræti og inn á Vallarstræti. Stærð björgunarsvæðis er 6*10 m og ákstærðir að þeim þurfa að vera a.m.k. 3,5 m breidd.

Sérskilmálar fyrir hvefja lóð.

Aðalstræti 8-10

Notkun á góluhæð/jarðhæð /1.hæð og kjallara er öbreytt, skilgreind sem verslunar-/ veltíng- og þjónusturními. Einnig er heimilt að hafa þar geymslur, m.a. geymslur íbúða, sorggrymslur og tæknyními. Heimilt að nýta götu- og almenningarními í tengslum við starfsemiina. Notkun á 2.hæð og 3.hæð öbreytt, skilgreind sem lágvarr atvinnustarsemi, skrifstofur/ þjónusturními eða álka. Heimilt er að breyta notkun á 4.-5.hæð byggingarnnar og innrétta þar íbúðir, einnig heimilt að hafa þar skrifstofur, veltíng- og/öðra þjónusturními og heimilt er að opna milli bygginga í byggingna að Austurstræti 10A. Geymslur íbúða yrðu staðsettar innan víðkomandi íbúðarbláðastæðar.

Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bæta nýtingu húsnás en mikilvægt er að yfirtröga þess haldist að mestu óbreytt. Heimilt er að hafa svalir (núverandi bogadregnarar svalir) á suðurlíng húsnásins sem ná mest 1,2m út frá húshlíð og breyta gluggum. Heimilt er að byggja kvist á norðurlíng þaks og hækka suðurlíng þaks eins og sýnt er á byggingarnellum. Hámarkshæð skv. snúðum í skipulagsuppdrætti.

Heimilt er að setja þaksvall á þakhæð sem fari ekki út fyrir núverandi þakant. Heimilt er að setja létta skýggvi úr gleri og stáli við suðurlíng yfir gangstæði að Vallarstræti/Austurvelli sem ná mest 3m út frá húshlíð í samræmi við nýglíðandi skipulag, til að stuka af og regnvefja veltíngasvæði utanhúss við suðurlíng bygginganna á gangstætti við Vallarstræti/Austurvöll, skilyrt er að þók séu opnarleg og ekki heimilt að hafa fasta vegg. Útfærsla í samráði við Umhverfis- og skipulagsvæð.

Heimilt er að núverandi stíghaugur og svalir á norðurlíng við Austurstræti og núverandi skýggvi við innangang við Vallarstræti skagi yfir borgarland eins og nú er.

Sorp verður leyst innanhúss í byggingunni. Sorphíða fyrir íbúðir á að vera frá Austurstræti.

Austurstræti 12

Notkun er öbreytt, skilgreind sem verslunar-/ veltíng- og þjónusturními og skrifstofur á öllum hæðum og heimilt að nýta götu- og almenningarními í tengslum við starfsemiina.

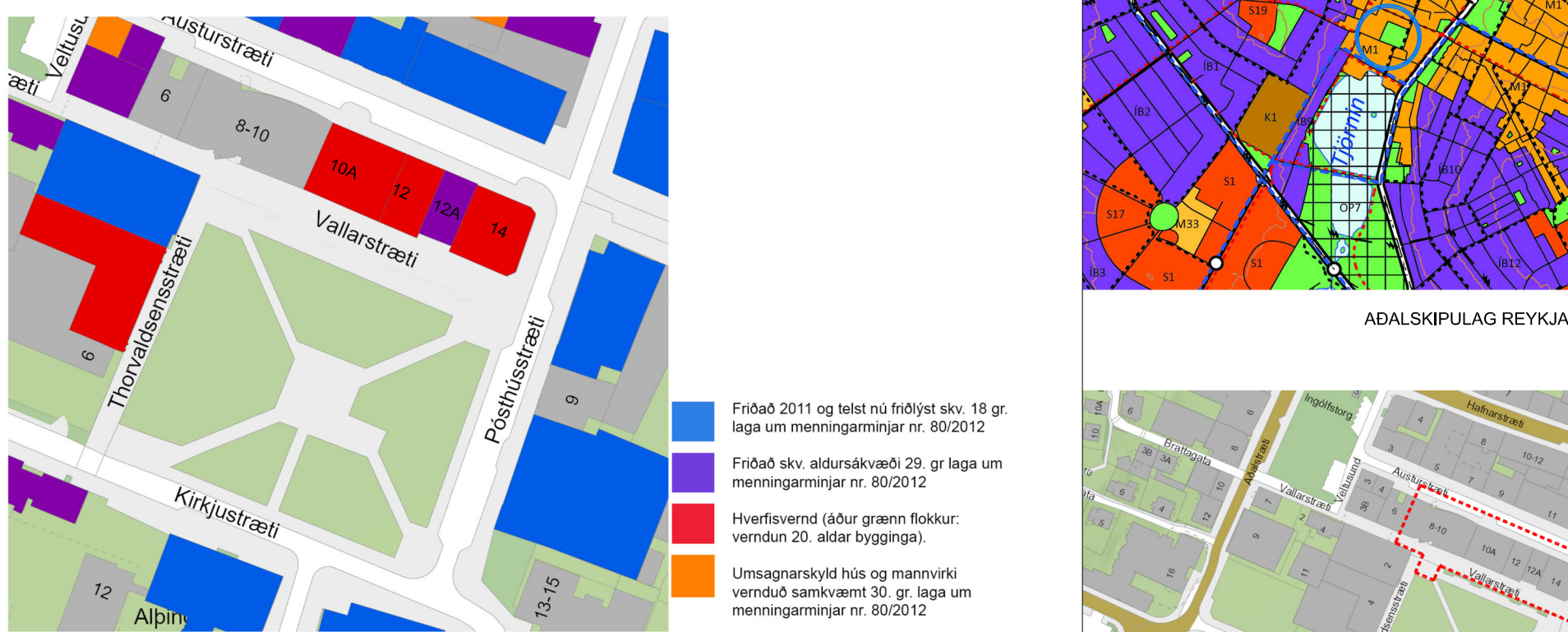
Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bæta nýtingu húsnás en mikilvægt er að yfirtröga þess haldist að mestu óbreytt. Heimilt er að byggja kvist á norðurlíng þaks og hækka suðurlíng þaks eins og sýnt er á byggingarnellum. Hámarkshæð skv. snúðum í skipulagsuppdrætti.

Heimilt er að setja þaksvall á þakhæð sem fari ekki út fyrir núverandi þakant. Heimilt er að setja létta skýggvi úr gleri og stáli við suðurlíng yfir gangstæði að Vallarstræti/Austurvelli sem ná mest 3m út frá húshlíð í samræmi við nýglíðandi skipulag, til að stuka af og regnvefja veltíngasvæði utanhúss við suðurlíng bygginganna á gangstætti við Vallarstræti/Austurvöll, skilyrt er að þók séu opnarleg og ekki heimilt að hafa fasta vegg. Útfærsla í samráði við Umhverfis- og skipulagsvæð.

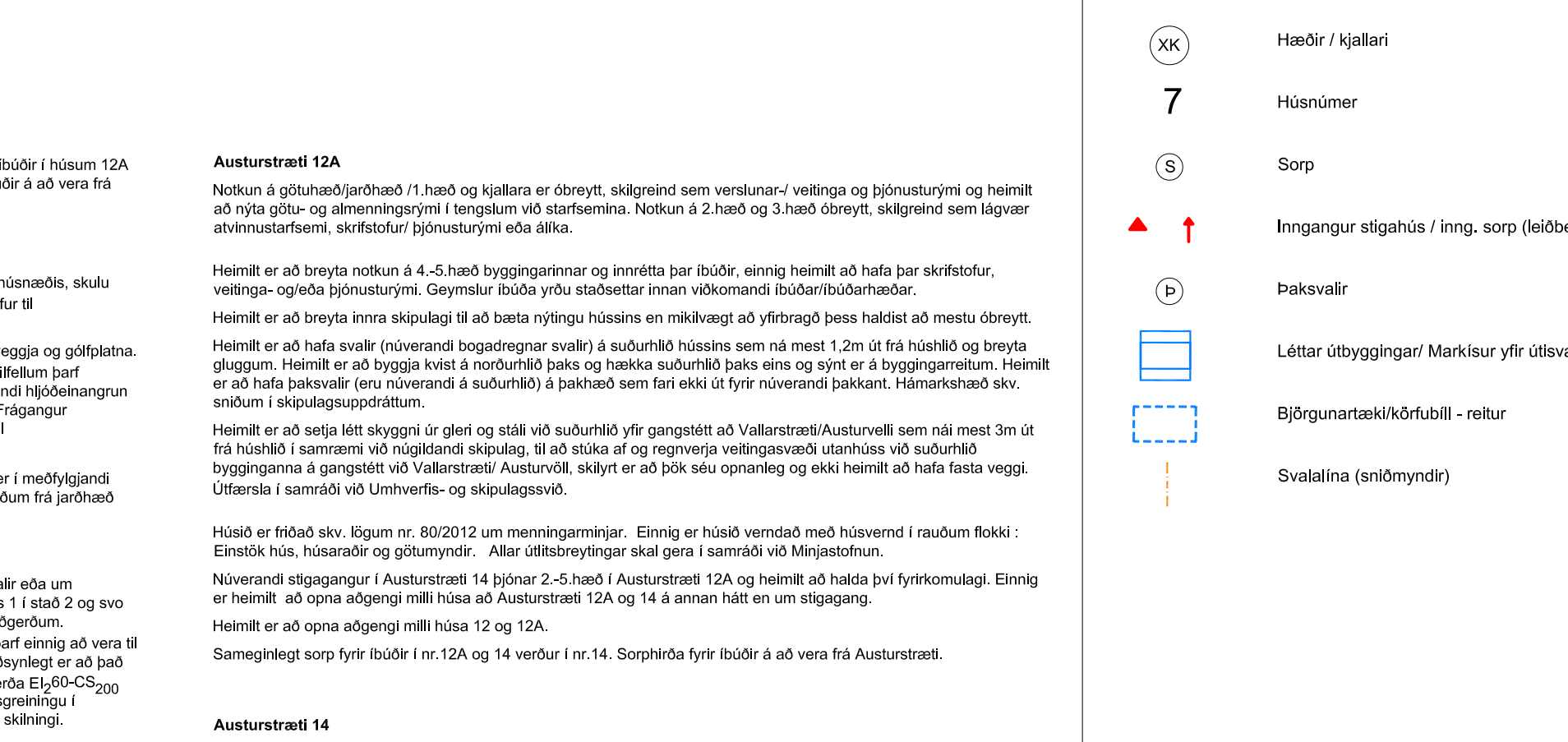
Húsið er byggt fyrir 1940 og því umsagnarskýl skv. lögum nr. 80/2012 um menningarnímar. Einnig er húsið vernað með húsnæðri í raumum flokki. Einstök hús, húsaðrar og gólmýndir. Allar útférbreytingar skal gera í samráði við Mínjástofnun. Heimilt er að samþýta stíghaus og aðgengi að eftir hæðum að Austurstræti 10A og opna milli húsa að Austurstræti 10A og 12A.

Sorp verður öbreytt, leyst innanhúss í byggingunni.

Útreikningar sýnr aukin þórt á hjólagrymskum miðað við íbúðir á eftir hæðum. Hjólagrymskur verða innanhúss í húsum 12 og hjólastaðarnál utanhúss (gestastæði) verða unnir í samráði við Reykjavíkurborg.



- Fríðað 2011 og teikt nu fríðstýst skv. 18 gr. laga um menningarnímar nr. 80/2012
- Fríðað skv. aldursákvæði 29 gr laga um menningarnímar nr. 80/2012
- Hverfisvernd (áður grænn flokkur: versuð samkvæmt 30. gr laga um menningarnímar nr. 80/2012



Austurstræti 12A

Notkun á góluhæð/jarðhæð /1.hæð og kjallara er öbreytt, skilgreind sem verslunar-/ veltíng- og þjónusturními og heimilt að nýta götu- og almenningarními í tengslum við starfsemiina. Notkun á 2.hæð og 3.hæð öbreytt, skilgreind sem lágvarr atvinnustarsemi, skrifstofur/ þjónusturními eða álka.

Heimilt er að breyta notkun á 4.-5.hæð byggingarnnar og innrétta þar íbúðir, einnig heimilt að hafa þar skrifstofur, veltíng- og



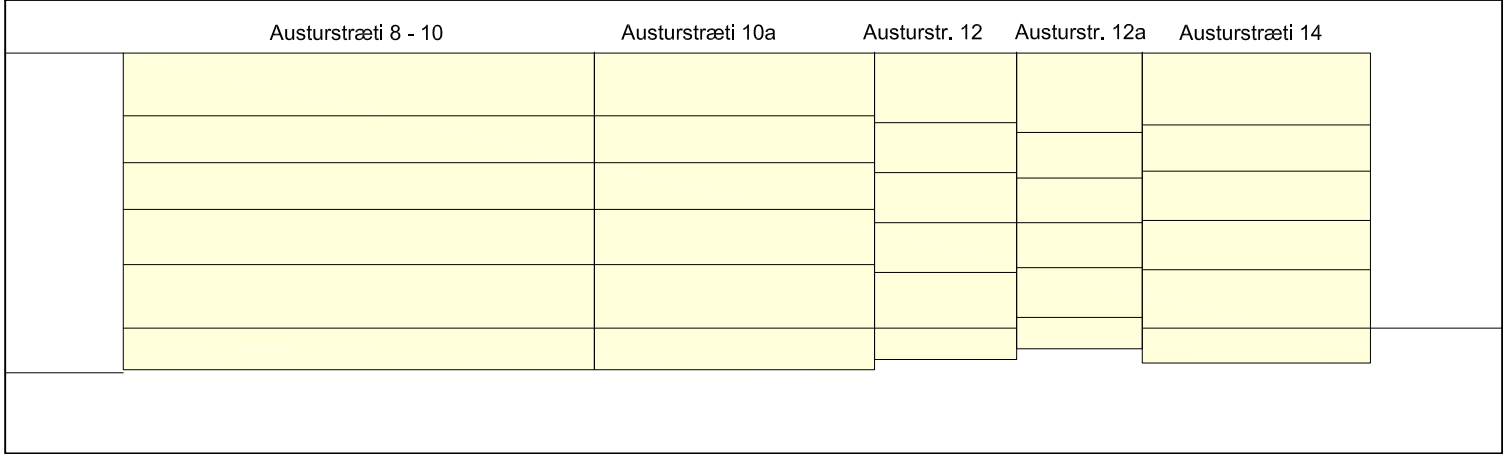
Austurvöllur - horft til norðurs mkv. 1:500



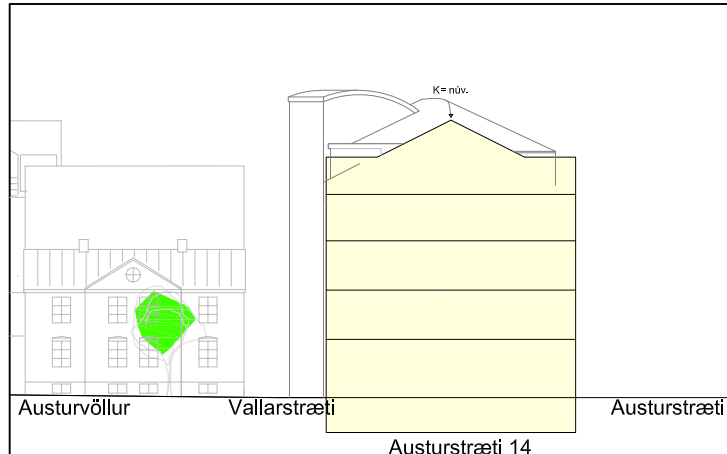
Austurstræti - horft til suðurs mkv. 1:500



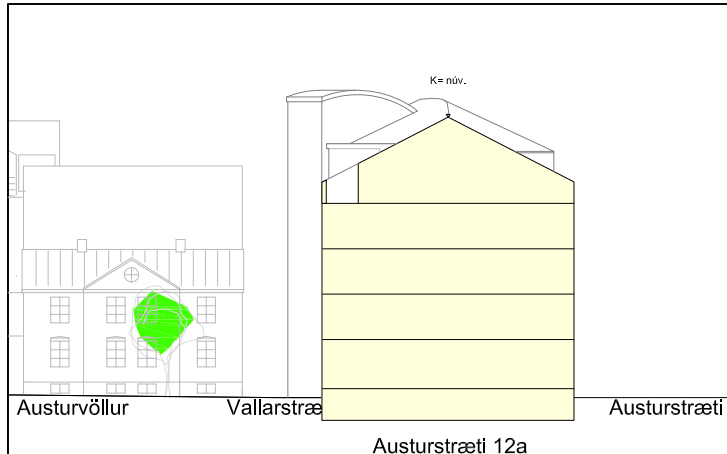
Pósthússtræti - horft til vesturs 1:500



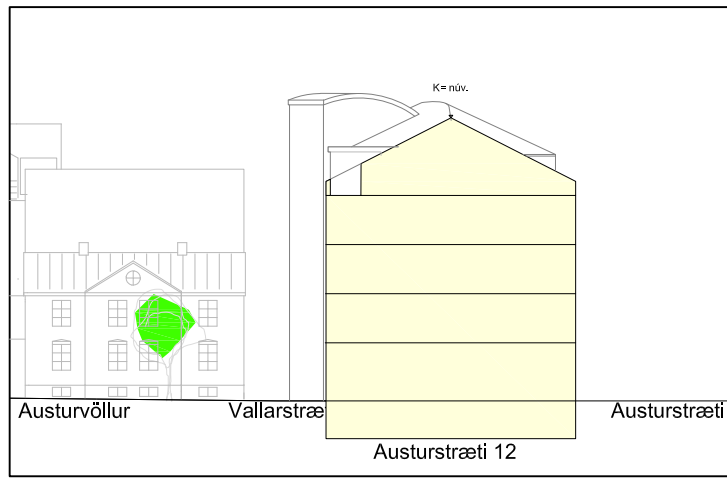
Sníð A-A mkv. 1:500



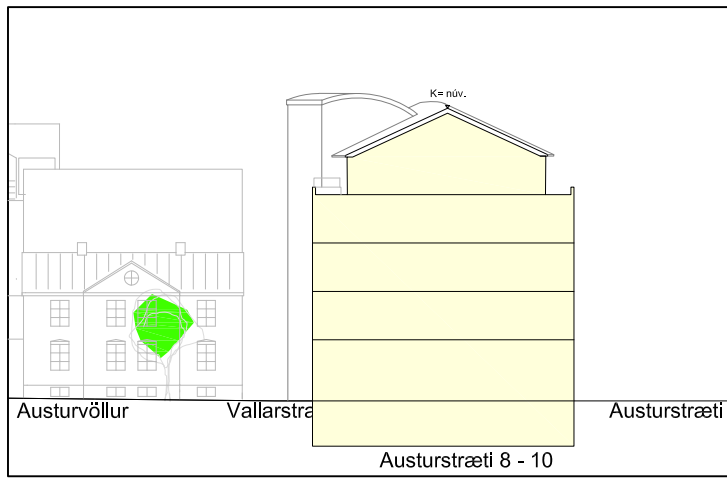
Sníð B-B mkv. 1:500



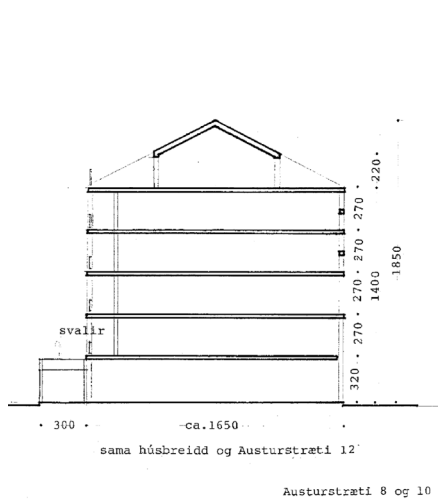
Sníð C-C mkv. 1:500



Sníð D-D mkv. 1:500

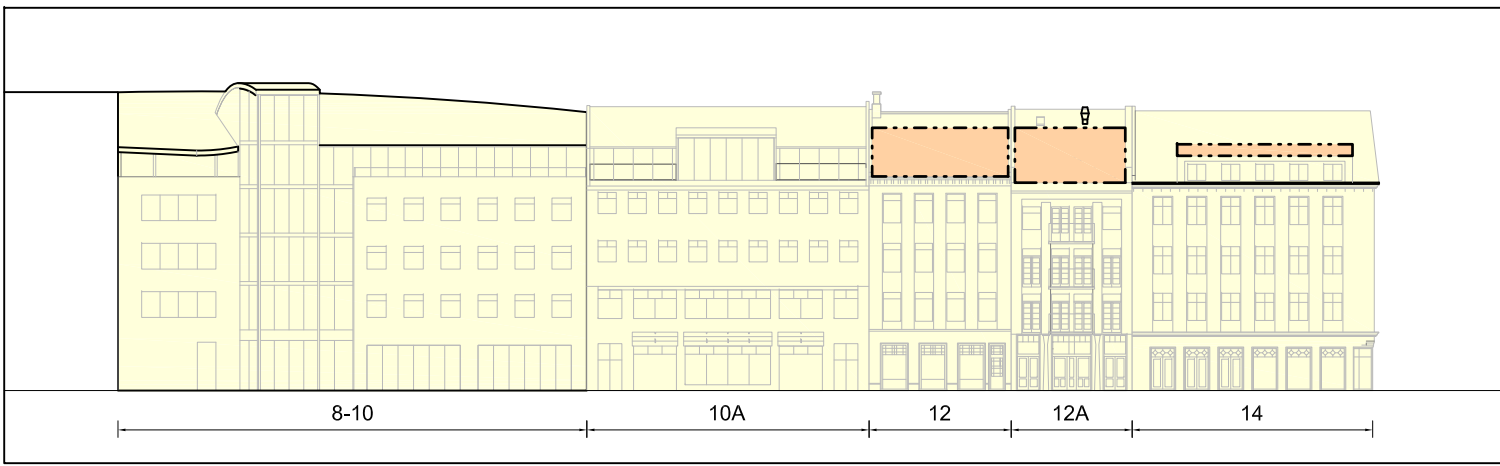


Sníð E-E mkv. 1:500

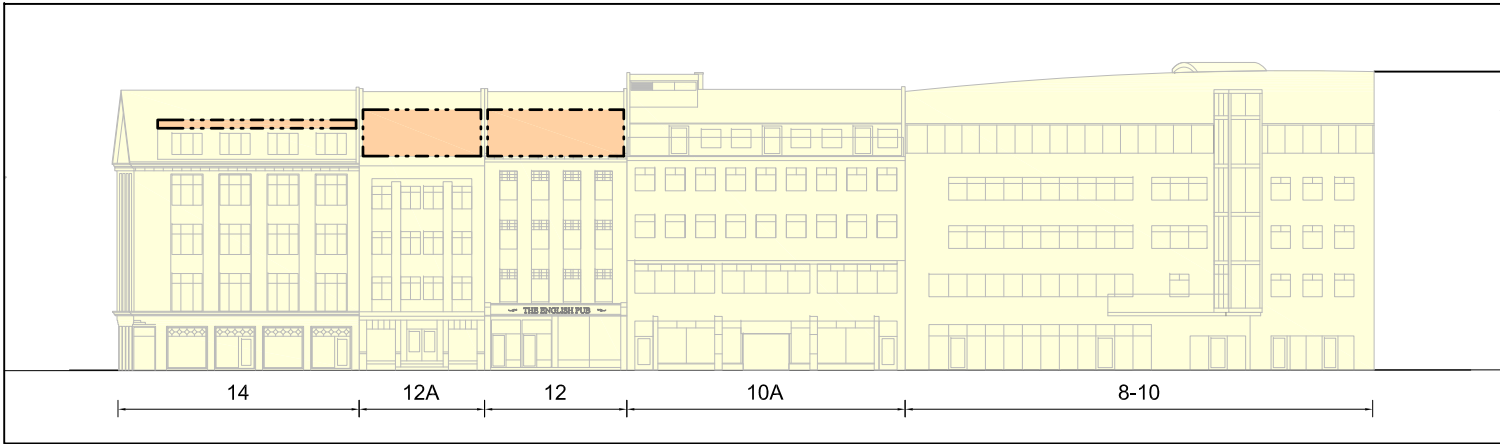


Sníð Austurstræti 8 og 10 úr Kvotin skipulagsskilmálar 06.03.1987 (bl.10) mkv. 1:500 Tilvisun í sníð sem sýnir þegar samþykkt skyggni og svalir skv. því skipulagi

Sníð og ásyndir í samræmi við núverandi ástand og gildandi deiliskipulagi "Kvotin" samþykkt af Borgarstjórn Reykjavíkur 1.október 1987, staðfest í Félagsmálaráðuneyti 22.febrúar 1988 (breyting á Austurstr. 8-10 samþykkt í borgarráði 9.3.1999)



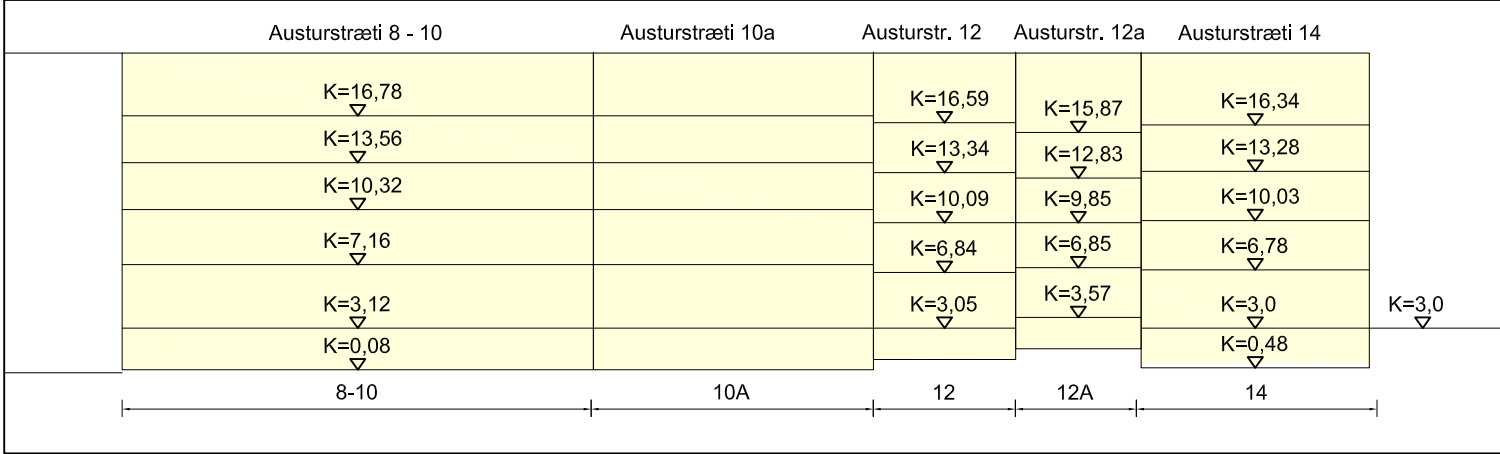
Austurvöllur - horft til norðurs mkv. 1:500



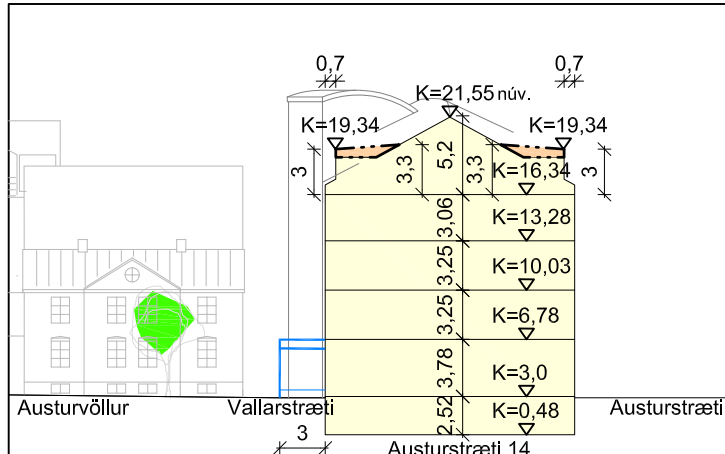
Austurstræti - horft til suðurs mkv. 1:500



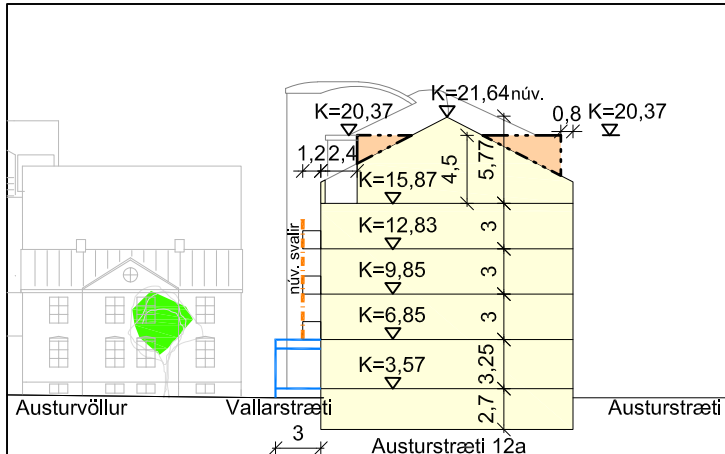
Pósthússtræti - horft til vesturs 1:500



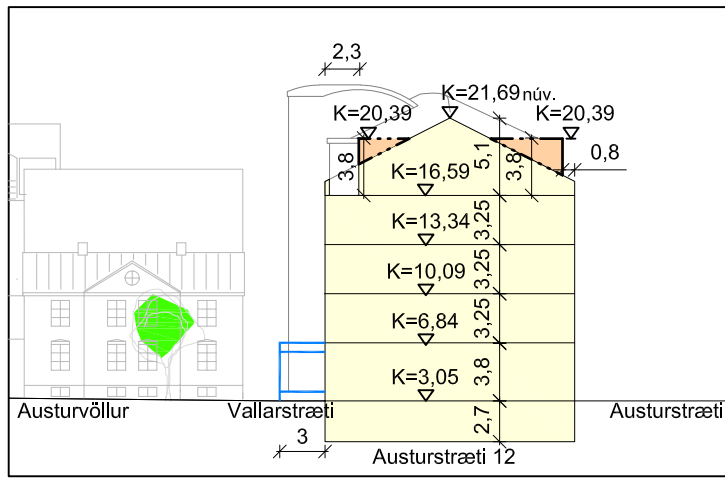
Sníð A-A mkv. 1:500



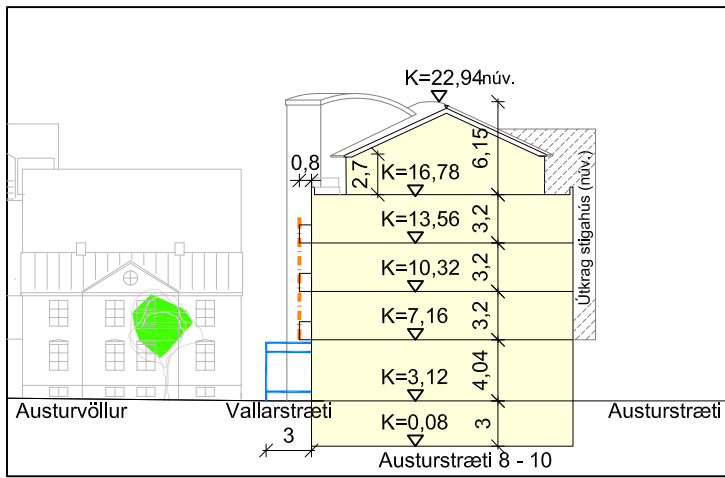
Sníð B-B mkv. 1:500



Sníð C-C mkv. 1:500

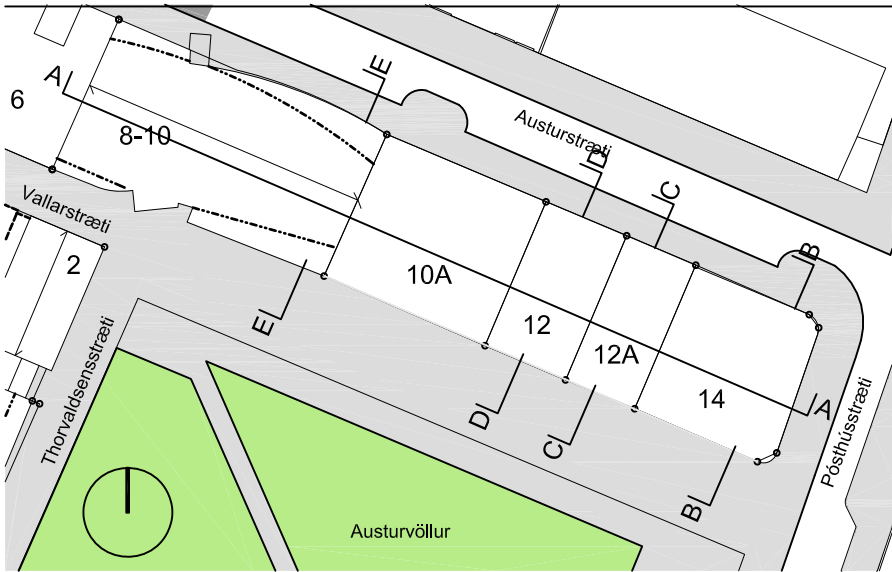


Sníð D-D mkv. 1:500



Sníð E-E mkv. 1:500

Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



Lykilmynd - snældingar

Hús númer	Stærð fyrir breytingu skv. Fasteignaskrá Brúnað m²	Stærð eftir breytingu Brúnað m²	Leitð staðkunn, eingöngu 5.hæð/ mið (kvadr.) A - m²
Austurstræti 8-10	2968,4	2968,4	0
Austurstræti 12	861,4	886,4	25
Austurstræti 12A	754,1	774,1	20
Austurstræti 14	1502,7	1502,7	0
Samtals	6.086,6	6.131,6	45

Tafla 1 - Deiliskipulagstillaga, stærðir

Austurstræti 8-10	Tæknirými, geymslur oph. m²	Vendi / velt m²	Atv.húsn. fæðitst. m²	Íbúðir fjöldi	Alts
Íj-tæknirými/vörulager/geymslur o.p.h	218,1	488,4	1.219,8	899,0	8
Íj-1.h verslun/veitingar					
2-3.hæð atv.húsn. skrifstofur					
4-5.hæð					
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,1	4,9	10,6		15,6
Bílastæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.)	0,1	4,9	6,1		5,8
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,4	9,8	20,6		20,8
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð	0,4	9,8	6,1		16,0
					32,3

Austurstræti 12	Tæknirými, geymslur oph. m²	Vendi / velt m²	Atv.húsn. fæðitst. m²	Íbúðir fjöldi	Alts
Íj-tæknirými/vörulager/geymslur o.p.h	155,1	129,5	518,1	0	
Íj-1.h verslun/veitingar					
2-5.hæð atv.húsn./skrifstofur					
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,1	1,3	2,6		4,0
Bílastæði m.v. breytingu DSK - ending breytingu	0,1	1,3	2,6		0,0
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,3	2,6	2,6		5,5
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - engin breyting	0,3	2,6	2,6		0,0
					5,5

Austurstræti 12A	Tæknirými, geymslur oph. m²	Vendi / velt m²	Atv.húsn. fæðitst. m²	Íbúðir fjöldi	Alts
Íj-tæknirými/vörulager/geymslur o.p.h	132,0	126,7	266,5	249,6	2
Íj-1.h verslun/veitingar					
2-3.hæð atv.húsn./skrifstofur					
4-5.hæð					
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,1	1,3	2,6		3,9
Bílastæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.)	0,1	1,3	1,3		1,7
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,3	2,5	2,6		5,4
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð	0,3	2,5	1,3		4,0
					8,1

Austurstræti 14	Tæknirými, geymslur oph. m²	Vendi / velt m²	Atv.húsn. fæðitst. m²	Íbúðir fjöldi	Alts
Íj-tæknirými/vörulager/geymslur o.p.h	403,0	219,3	880,4	880,4	4
Íj-1.h verslun/veitingar					
2-5.hæð skrifstofur					
4-5.hæð					
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,3	2,2	8,8		11,3
Bílastæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.)	0,3	2,2	4,4		3,4
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,8	4,4	8,8		14,0
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð	0,8	4,4	4,4		8,0
					17,6

ALLS BÍLASTÆÐAÞORF m.v. DSK breytingu	0,6	9,6	14,4		10,9	35,6
---------------------------------------	-----	-----	------	--	------	------

ALLS BÍLASTÆÐI - FYRIR OG EFTIR BREYTINGU	Alts
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	34,8
Bílastæði m.v. breytingu - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.) - mv. 14 íbúðir efrí hæðum - breyting	EFTIR BREYTINGU 35,6
Skýring:	
Íbúðir (14 íbúðir) fjöldi bílastæða í íbúðir með gestastæðum (skr. útreikn. töflu 4) - þar af gestastæði 1,4 (14 íb x 0,1).	10,9
Atvinnuhúsn./veitingar o.fl. neðri hæðum bílastæði (skr. útreikning hér ofar)	24,7
Mismunur /aukin þörf 1 bílastæði en engin þörf á fjölgun bílastæða mv. áætlaða samþýgingu skv. Töflu 3 (sjá neðar)	
Bílastæði hreyfihamlaðra:	
skv. BR 6.2.4 gr. töflu 6.03, þarft 2 bílastæði fyrir hreyfihamlaða fyrir 13-20 íbúðir	
Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru staðfest í borgarlandi	

ALLS HJÓLASTÆÐI - FYRIR OG EFTIR BREYTINGU	Tæknirými, geymslur oph. m ²	Vendi / velt m ²	Atv.húsn./skrifst. m ²		Íbúðir fjöldi	Alts
ALLS HJÓLASTÆÐAÞÖRF m.v. núverandi	1,8	19,3	24,6	0,0	0,0	45,7
ALLS HJÓLASTÆÐAÞÖRF m.v. DSK breytingu	1,8	19,3	14,4	0,0	28,0	63,5
Mismunur /aukin þörf 18 hjólastæði (63,5 - 45,7 = 17,9)						17,9

Tafla 2 - Bíla- og hjólastæði
Skv. Reglum um fjölda Bíla- og hjólastæða skv. viðmiðum svæði 1 (Töflum 1 og 2),
Fermetrar skv. Fasteignaskrá og
Herb.fjöldi íbúða skv. íbúðahugmyndum og töflu 4 á uppdrætti 0403.

Tegund húsnæðis	Fjöldi bílast.	Morgunn	Síðdeggi	Kvöld	Síðdeggi	Kvöld
Íbúðir	9,5	4,75	5,7	9,5	5,7	9,5
Íbúðir-Gestastæði	1,4	0	0,7	0,7	1,4	0,7
Veitingastaðir	9,7	2,91	5,82	8,73	6,79	9,7
Atv.húsn./skrifstofur	14,4	14,4	14,4	0,72	0,72	0
Tæknirými o.p.h	0,6	0,8	0,6	0,03	0,03	0
Samtals	35,6	22,86	27,22	19,68	14,64	19,9

Tafla 3 - Áætluð samþýting bílastæða við blandað húsnæði
Skv. Reglum um fjölda Bíla- og hjólastæða skv. viðmiðum svæði 1 (Töflu 3)

- SKÝRINGAR:
- Almörkun deiliskipulagsreits
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar útkrag
 - Byggingarreitir núverandi húsn. nýir- / hækkaðir kvistir
 - Lóðarmörk
 - Mænissstefna
 - Byggingarreitir - inndregin þakhæð / kvistir
 - Hæðir / kjallari
 - Húsnúmer
 - Sorp
 - Inngangur stígaðs / inng. sorp (eðlileandi staðsetning)
 - Þaksvallir
 - Léttar útbýggingar/ Markisur yfir útsvæði veitingastaða
 - Björgunartæki/körfubíli - reitur
 - Svalalína (sníðmyndir)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagsglaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann
20__ og í _____ þann
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafrest til _____ 20__.

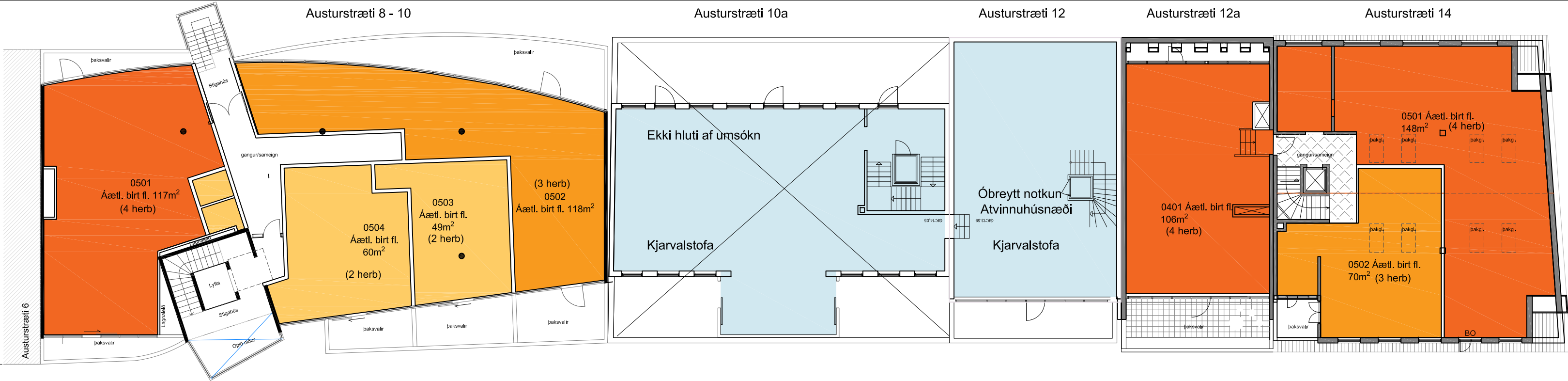
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Útg. Dags. Skýring YLaf: Braff:

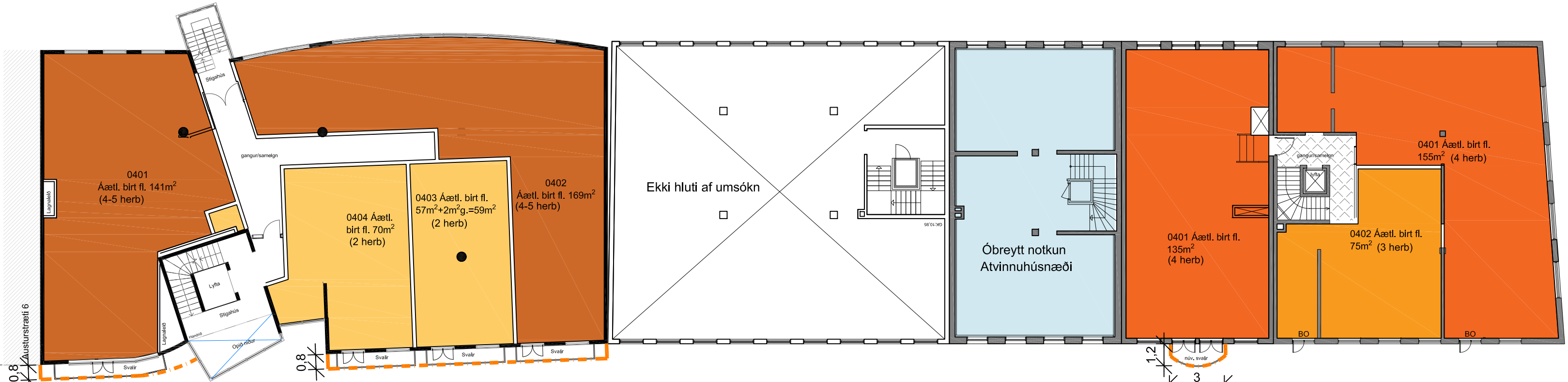
Breyting á deiliskipulagi "Kvotin"
vegna Austurstrætis 8-14, stag. 1.140.4
Snældingar, stærðir og bílastæði

Teknað af: THG Dagsetning: 19.12.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: 1:500
Háldur Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur K. Finnþjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

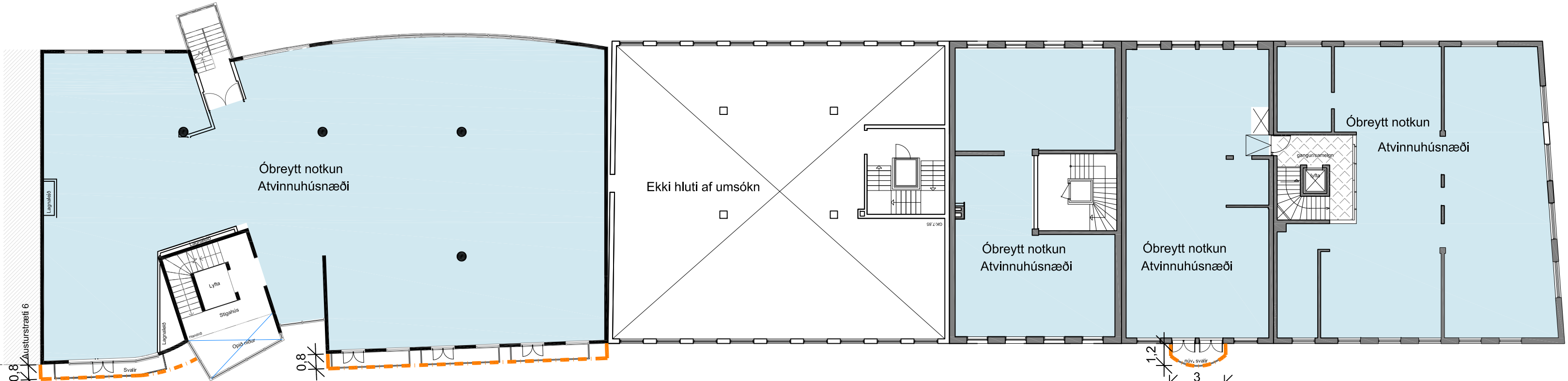
ÍBÚÐAHUGMYNDIR
GRUNNMYND 5. HÆÐAR
mkv. 1:200



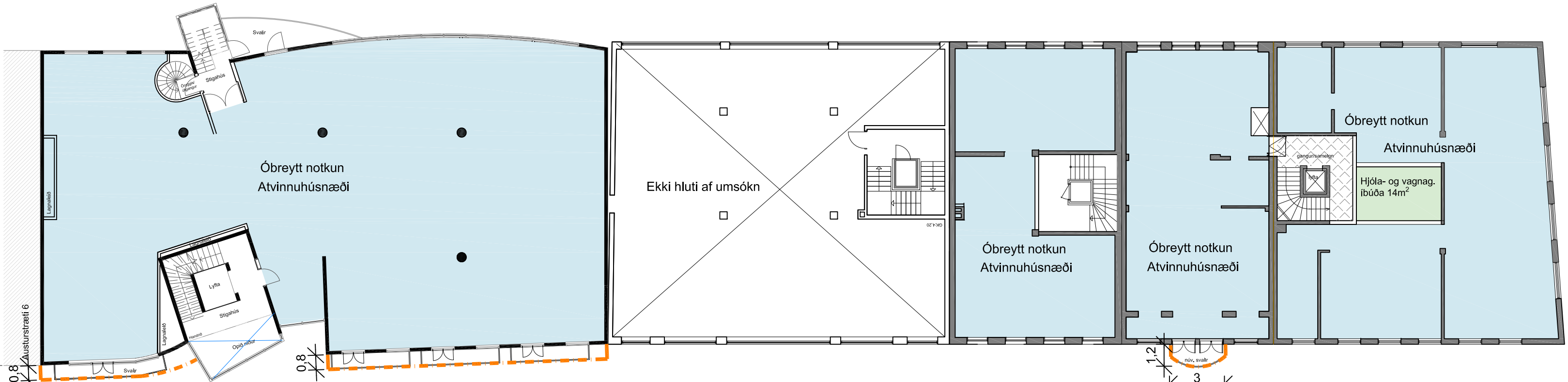
ÍBÚÐAHUGMYNDIR
GRUNNMYND 4. HÆÐAR
mkv. 1:200



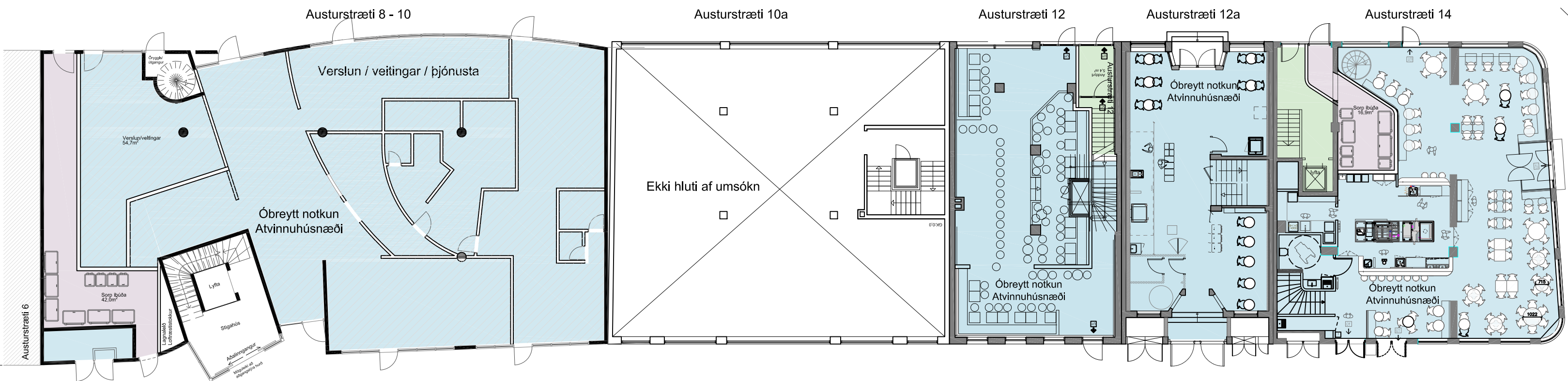
GRUNNMYND 3. HÆÐAR
mkv. 1:200



GRUNNMYND 2. HÆÐAR
mkv. 1:200

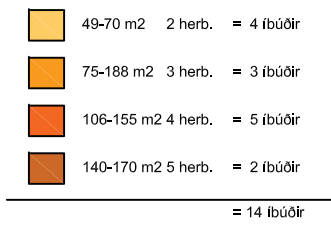


HUGMYND AÐ
GRUNNMYND 1. HÆÐAR
mkv. 1:200

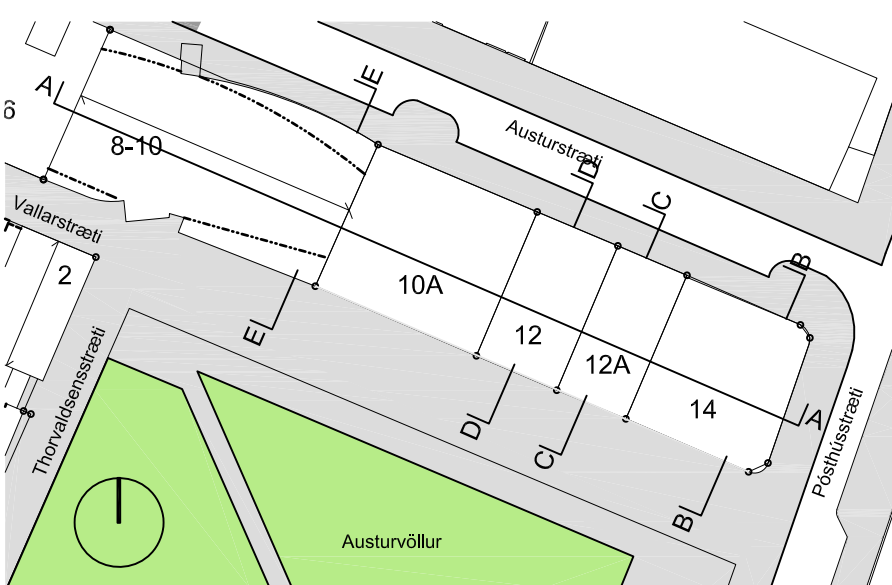


Í Austurstræti 8-10 er stór kjallari (ekki sýndur hér) með góðu aðgengi um stigahús og lyftu og þar er gert ráð fyrir geymslum íbúða hússins og hjóla- og vagnageymslu íbúða.

Deiliskipulagstillaga - ÍBÚÐAHUGMYNDIR, mkv. 1:200



Íbúðir - skýringar



Lykilmynd - sneiðingar - húsnúmer

Austurstræti 8-10									
Kjallari (atv.húsn. og lagerar)									
1. hæð (veitingast)									
2. hæð (atv.húsn)									
3. hæð (atv.húsn)									
Birtar stærðir	Íbúð birt stærð m²	2 herb. 49-70m²	3 herb. 118m²	4 herb 117m²	4-5 herb 140m² >	Alls			
4. hæð	0401 141	169			1				
	0402 59	1							
	0403 70	1							
4. hæð Heild	439	2	0	0	2	4			
5. hæð	0501 124		1	1					
	0502 118								
	0503 49	1							
	0504 60	1							
5. hæð Heild	351	2	1	1	0	4			
Samtals	790	4	1	1	2	8			
Bílastæði íbúða skv. viðmiðum svæði 1		2,0	0,8	0,8	1,5	5,0			
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						0,8			

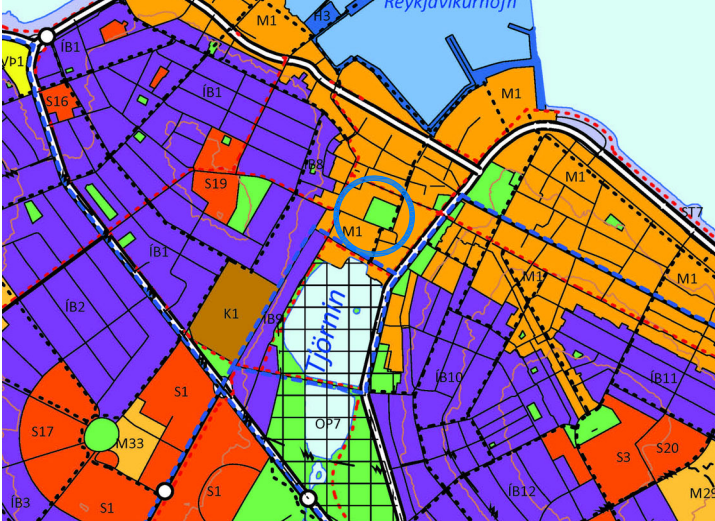
Austurstræti 12									
Kjallari (tilheyrir atv.húsn)									
1. hæð (atv.húsn)									
2. hæð (atv.húsn)									
3. hæð (atv.húsn)									
4. hæð (atv.húsn)									
5. hæð (atv.húsn)									

Austurstræti 12a									
Kjallari (tilheyrir atv.húsn)									
1. hæð (atv.húsn)									
2. hæð (atv.húsn)									
3. hæð (atv.húsn)									
Birtar stærðir	Íbúð birt stærð m²	2 herb. 49-70m²	3 herb. 70-75m²	4 herb 106-135m²	5 herb 140m² >	Alls			
4. hæð	0401 135			1					
4. hæð Heild	135	0	0	1	0	1			
5. hæð	0501 106			1					
5. hæð Heild	106	0	0	1	0	1			
Samtals	241	0	0	2	0	2			
Bílastæði íbúða skv. viðmiðum svæði 1		0,0	0,0	1,5	0,0	1,5			
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						0,2			

Austurstræti 14									
Kjallari (tilheyrir atv.húsn)									
1. hæð (atv.húsn)									
2. hæð (atv.húsn)									
3. hæð (atv.húsn)									
Birtar stærðir	Íbúð birt stærð m²	2 herb. 49-70m²	3 herb. 70-75m²	4 herb 106-135m²	5 herb 140m² >	Alls			
4. hæð	0401 155			1					
	0402 75			1					
4. hæð Heild	155	0	1	1	0	2			
5. hæð	0501 148		1	1					
	0502 70		1	1					
5. hæð Heild	148	0	1	1	0	2			
Samtals	751	0	2	2	0	4			
Bílastæði íbúða skv. viðmiðum svæði 1		0,0	1,5	1,5	0,0	3,0			
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						0,4			

Austurstræti 8-14									
Birtar stærðir	Íbúð birt stærð m²	2 herb. 49-70m²	3 herb. 70-118m²	4 herb 106-155m²	5 herb 140m² >	Alls			
Samtals Heild	1.782	4	3	5	2	14			
Bílastæði íbúða skv. viðmiðum svæði 1		2,0	2,3	3,8	1,5	9,5			
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						1,4			
Bílastæði íbúða + gesta alls						11,0			

Tafla 4
Austurstræti 8 - 14 - Íbúðir - Íbúðastærðir áætlaðar
Fermetrar birt flatarmál m.v. hugmyndir að íbúðum - mælt af teikn



ADALSKIPULAG REYKJAVIKUR 2040



SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR:

- Almörkun deiliskipulagsreits
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar útrág
- Byggingarreitur núverandi húsn. nýir- / hækkaðir kvistar
- Lóðarmörk
- Mænissstefna
- Byggingarreitur - inndregin þakhönd / kvistir
- Hæðir / kjallari
- Húsnúmer
- Sorp
- Inngangur stigahús / inng. sorp (eðl. beinandi staðsetning)
- Þaksvallir
- Léttar úrbyggingar/ Markisur yfir útsvæði veitingastaða
- Björgunartæki/körfubíll - reitur
- Svalalína (sníðmyndir)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

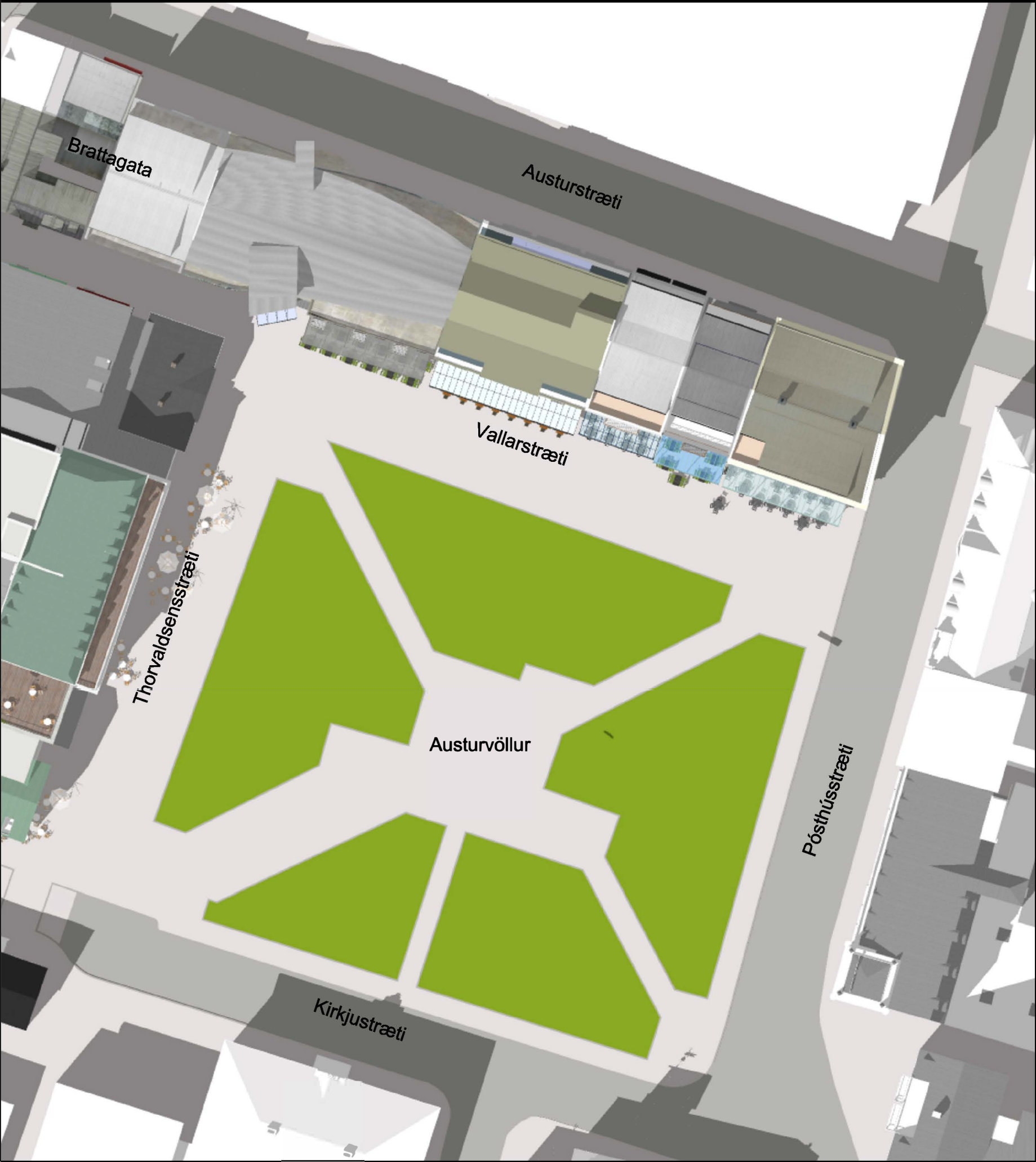
Útg. Dags. Skýring YLaf: Bráf:

Breyting á deiliskipulagi "Kvosin" vegna Austurstrætis 8-14, stag. 1.140.4
Hugmyndir að íbúðum og stærðir

Teiknað af: THG
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 19.12.2025
Mælikvarði: 1:500
Hallgrímur Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur K. Finnþorsson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

THG ARKITEKTAR
Fasaleir 9 108 Reykjavík kt: 440703-2590
Sími: 545 1000 thg@thg.is www.thg.is

22-039-02 0403
Verknúmer Númer Útgáfa



Afstöðumynd
Skýringarmynd 1:500



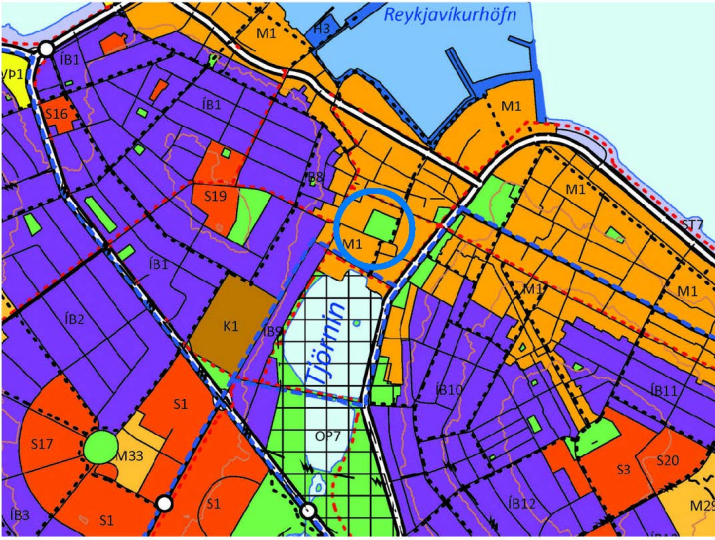
Yfirflitsmynd - horft til vesturs



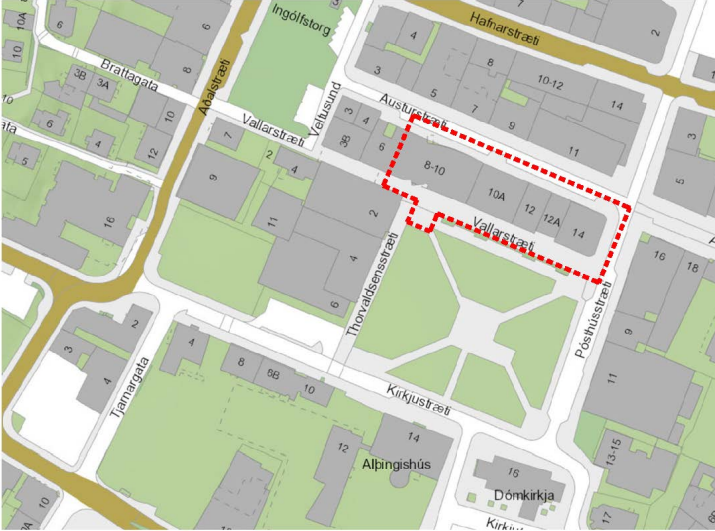
Austurstræti Ásýnd



Austurvöllur Ásýnd



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann
20__ og í _____ þann
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Skuggavarp gildandi deiliskipulag

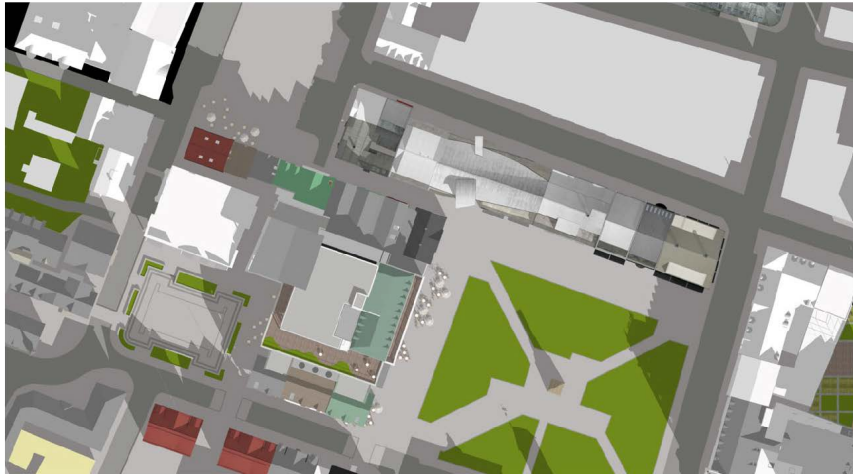
21.jún kl 10.00



21.jún kl 13.30



21.jún kl 17.00



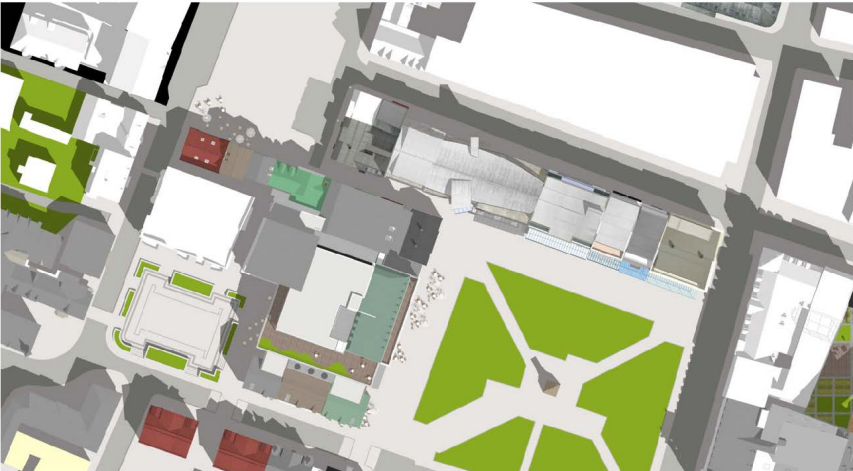
21.mars kl 10.00



21.mars kl 13.30



21.mars kl 17.00

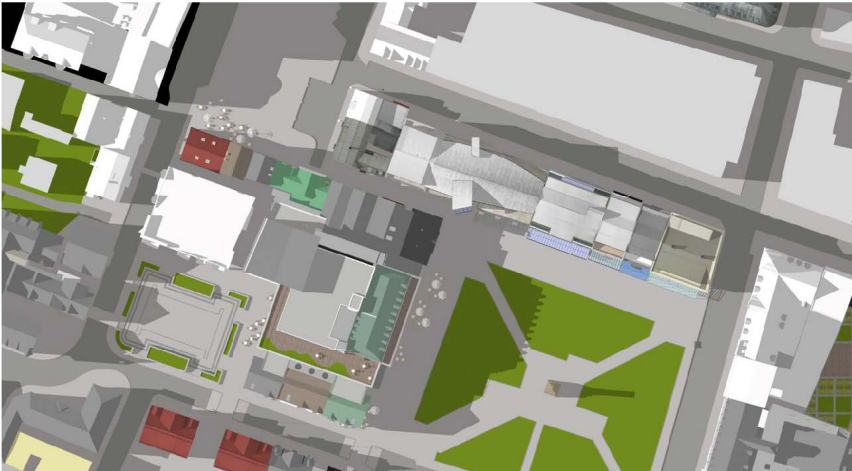


Skuggavarp deilisk.tíllaga 2024

21.jún kl 10.00



21.jún kl 13.30



21.jún kl 17.00



21.mars kl 10.00



21.mars kl 13.30



21.mars kl 17.00

Útg. Dags. Skýring Ytlat: Brat:

Breyting á deiliskipulagi "Kvosin"
vegna Austurstrætis 8-14, stag. 1.140.4
Skýringarmyndir og skuggavarp

Teiknað af: THG
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 19.12.2025
Mælikvæði: 1:500

Hallgrím Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur K. Finnjónsson
Ragnar Auðunn Björgsson

THG ARKITEKTAR

Faxaelli 9 108, Reykjavík, Ísland 440703 - 2560
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

22-039-02 04-04

Verknúmer Númer Útgáfa

MÁLEFNI: Breyting á skrifstofuhúsnæði í íbúðir og verslun/þjónusta á jarðhæð 31.10.2024

Til stendur að breyta skrifstofuhúsnæði efri hæðum Austurstrætis 8-10 og 12-14 í íbúðir. Á jarðhæð Austurstrætis 8 er að finna skemmtistað í flokki 3 en verslun og veitingastaði í flokki 2 á öðrum jarðhæðum bygginganna. Heilbrigðiseftirlit hefur bent á að sambúð milli skemmtistaða og íbúða er viðkvæm og þurfi að huga vel að hljóðeinangrun skemmtistaðarins við Austurstræti 8.

Mælingar á hljóðstigi á efri hæðum Austurstrætis 8 og 14 voru framkvæmdar af COWI verkfræðistofu yfir nokkur tímabil. Við Austurstræti 14 helgina 13.-17. sept og á efri hæðum Austurstrætis 8 helgarnar 4.-7. okt og 11.-14. okt. Niðurstöður úr þeim mælingum eru nýttar við mat á aðgerðum til að mæta kröfum byggingarreglugerðar um hljóðeinangrun og hljóðstig frá skemmtistöðum í íbúðum. Niðurstöður mælinganna má finna í viðauka við þetta minnisblað.

REGLUGERÐ OG KRÖFUR

Byggingarreglugerð vísar alfarið í gæðaflokk C í íslenska staðlinum ÍST45:2016 „Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis“ þegar kemur að hljóðvist. Í kafla 6 er að finna viðmið til hljóðeinangrunar íbúða sem og hljóðstigs frá skemmtistöðum í íbúðum. Tafla 1 sýnir viðmið reglugerðar til hljóðeinangrunar milli íbúða og verslunar/þjónusturýma sem og hljóðstig frá skemmtistöðum í íbúðum.

Tafla 1 Viðmið reglugerðar um hljóðeinangrun og hljóðstig í íbúðum.

	MÆLISTÆRÐ	VIÐMIÐ	FLOKKUR
Lofthljóðeinangrun milli íbúða og atvinnu- og þjónustustarfsemi	R'_w	60 dB	C
Högghljóðstig í íbúðum frá atvinnu- og þjónustustarfsemi	$L'_{n,w}$	48 dB	C
Í íbúðum frá diskótek, dansstað o.þ.h.	$L_{p,Aeq,T}$	25 dB	C
	$L_{p,Amax}$	27 dB	C

Eftirfarandi er farið yfir niðurstöður mælinga og útfærslur á aðgerðum til að mæta viðmiðum reglugerðar.

NIÐURSTÖÐUR MÆLINGA Á HLJÓÐSTIGI Á EFRI HÆÐUM

Sem fyrr segir framkvæmdi COWI verkfræðistofa mælingar á hljóðstigi á efri hæðum Austurstrætis 8 og Austurstrætis 14. Helstu niðurstöður og þau gildi sem nýtt eru við mat á aðgerðum er að finna í töflu 2. Mæliniðurstöður frá COWI í heild sinni er að finna í viðauka við þetta minnisblað. Tekið skal fram að um sítandi mælingar er að ræða og hljóðstig yfir dagtímabil er á köflum hátt sem að getur skýrst af umgengni innan hæðar á meðan að mælingar voru í gangi. Vegna þessa er því horft til kvöld og næturgildanna í niðurstöðum mælinganna. Þá skal þess getið að ekki er gerður greinarmunur á hljóðstigi sem að berst inn að neðan eða að utan.

Tafla 2 Samantekt á niðurstöðum mælinga COWI á hljóðstigi á efri hæðum.

Staðsetning	Tímabil	A vegið jafngildishljóðstig	C vegið jafngildishljóðstig	Hámarkshljóðstig
A8 2. hæð	11-14. okt	Hæst um 45-55 dBA	Um 67-68 dBC	Um 60 dBA toppar í 70-80 dBA
A8 3. hæð mitt rými	4-7. okt	Um 50 dBA	Um 73 dBC	Um 62 dBA toppar í 73-82 dBA
A14 3. hæð suður	13-17. sept	37-40 dBA (10 mín) 35 dBA (60 mín)	-	65 dBA (10 mín) 55 dBA (60 mín)

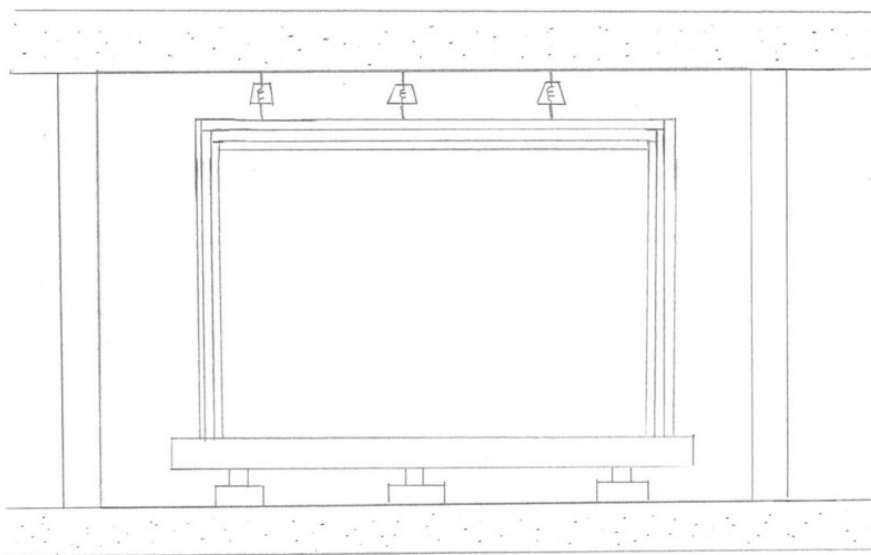
Sjá má af niðurstöðum mælinganna að draga þarf verulega úr hávaða frá skemmtistaðnum við Austurstræti 8, til þess að uppfylla kröfurnar sem settar eru fram í töflu 1, þ.e. viðmið um 25 sem A vegið jafngildishljóðstig og 27 hámarkshljóðstig. Sjá má af þessum mælingum að um hávaða sem að berst með burðarvirkinu er að ræða, þ.e. hávaðinn er sambærilegur á 3. og 2. hæð sem þýðir að ekki er nóg að bæta hljóðeinangrunina í lofti staðarins heldur þarf að einangra staðinn í heild sinni.

Varðandi hljóðstigsmælingar á 3. hæð Austurstrætis 14 þá eru viðmiðin þar önnur en á skemmtistaðnum. Krafan þar er á lofthljóðeinangrun milli íbúða og veitingastaðar, $R'_w = 60$ og högghljóðeinangrun $L'_{n,w} \leq 48$ dB.

TILLÖGUR AÐ AÐGERÐUM TIL AÐ BÆTA HLIJÓÐEINANGRUN SKEMMTISTAÐARINS VIÐ AUSTURSTRÆTI 8

Sambúð skemmtistaða og íbúða er viðkvæm og þarf að uppfylla strangar kröfur um hljóðstig í íbúðum frá skemmtistöðum sem að trompar kröfu um hljóðeinangrun.

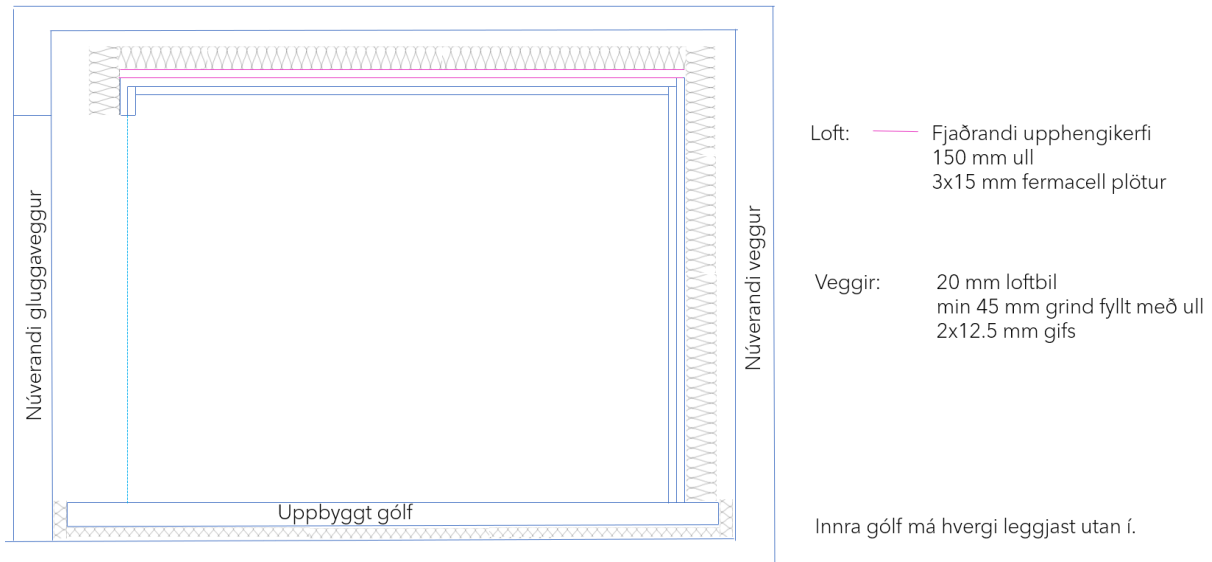
Til þess að skemmtistaður geti starfað í sátt og samlinði við íbúa íbúða í sömu byggingu þarf skemmtistaðurinn að vera í box-í-boxi lausn. Það þýðir að byggja þarf skemmtistaðinn inn í rými innan í núverandi rými þar sem að innra rýmið er hvergi í beinni tengingu við ytra rýmið. Sjá má almenna skissu af box í box lausn á mynd 1.



MYND 1 Almenn skissa af box í box lausn.

Eftirfarandi er lauslega séð í gegnum aðgerðir til að mæta kröfum um hljóðstig frá skemmtistaðnum upp í íbúðir þar ofan við. Um vandasama aðgerð er að ræða og að mörgu að huga. Innra rýmið þarf að vera alveg þétt og svo gott sem loftþétt. Halda þarf öllum gegnumtökum á innra rými í skynsamlegu lágmarki. Búnaður sem að mögulega er of þungur til að hengja í niðurtekið loft innra rýmis, og þarf að hengja upp í plötu, skal vera í fjaðrandi festingum. Gæta þar þess að festingarnar leggjast ekki utan í innra loftið heldur þarf að koma fyrir fjörðun á milli og þetta vel meðfram gegnumtaki.

Riss af aðgerðum:



MYND 2 Einfaldað riss af box í box lausn skemmtistaðarins.

Loft:

Plötur milli hæða við Austurstræti 8 eru 300 mm steypar. Koma þarf fyrir fjaðrandi hengjum í loft skemmtistaðarins sem myndar 150 mm holrými. Fylla þarf holrýmið af ull og loka með 3x15 mm fermacell plötum. Gífsklæðningin má hvergi leggjast utan í aðra byggingarhluta heldur skal skilja eftir 2-3 mm bil sem síðan er lokað með fjaðrandi kítu.

Dæmi um loftahengjur sem að þarf að horfa til:

Mason Industries í UK:



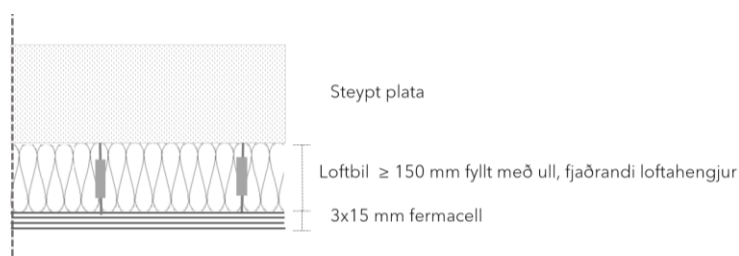
<https://mason-ind.com/ceiling-hangers/>

Kinetics Noise Control í USA:



https://kineticsnoise.com/arch/isolated_ceilings.html

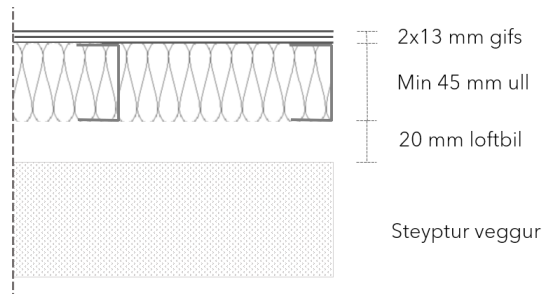
Skissa af uppbyggingu:



Veggir:

Mikilvægt er að veggir séu hvergi með beina tengingu út í núverandi vegg. Setja þarf upp vegg inn á vegg núverandi rýmis á þann hátt að þeir sé ekki í beinni snertingu við núverandi vegg. Stoðir þurfa helst að vera frístandandi en þurfi stífingu í veggina þurfa festingar að vera þar til gerðar fjaðrandi veggjafestingar. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 45 mm stoðum fylltum af ull og lokað með 2x12,5 mm gifsi. Stoðir þurfa að vera að lágmarki 20 mm frá núverandi veggjum.

Skissa af uppbyggingu:



Á þetta einna helst við um steypa vegg. Langasamlega best er að léttir innveggir séu innan innra rýmis, þ.e. hvíli á innra gólfi og nái upp í innra loft. Ef til stendur að láta núverandi létta vegg halda sér þarf einnig að klæða innan á þá á sambærilegan hátt og steypa vegg.

Þurfi tengingu vegna stífunar o.þ.h. skal hún vera fjaðrandi. Líkt og með loft eru þó nokkrar útfærslur í boði:

Kinetics Noise Control í USA:



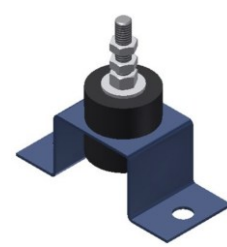
<https://kineticsnoise.com/psb-s/resilient-partition-attachment>

Senor frá Spáni (Þ.Þorgríms):



<https://senor.es/en/construction-range/acoustic-rubber-wall-lining-system/>

Mason Industries í UK:

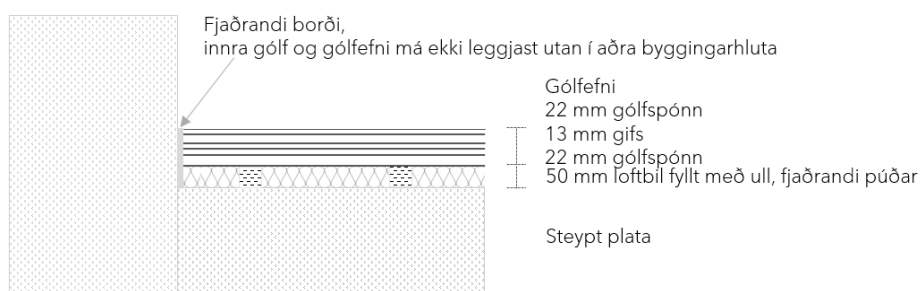


<https://mason-ind.com/dnsb/>

Gólf:

Gólf þarf ýmist að vera uppbyggt létt timburgólf eða steypt plata, hvoru tveggja á fjaðrandi púðum.

Skissa af uppbyggingu:



Dæmi um fjaðrandi púða undir uppbyggt gólf:

Kinetics Noise Control í USA:



<https://kineticsnoise.com/rim/rollout-isolation-material>

Gluggar:

Huga þarf sérstaklega vel að útfærslu í kringum glugga þar sem að leiðni með gluggum og gluggakerfi getur hæglega leitt upp á efri hæðir. Til að loka innra rýminu þarf innri rúðu á gluggasvæðum líkt og sýnt er á rissi á mynd 2. Til stendur að skipta um glugga í byggingunum og tekur útfærsla á innri rúðu mið af þeirri útfærslu. Nánari útfærsla þarf að skoðast á síðari stigum.

Huga þarf að loftræsingum og öðrum búnaði á skemmtistaðnum sem að hefur áhrif á hönnun innra rýmis. Þarf að útfæra nánar á síðari stigum.

Innra rými þarf að vera svo gott sem loftþétt, þ.e.a.s. þetta þarf vel meðfram öllum samskeytum, rifum og opum. Halda þarf gegnumtökum í algjöru lágmarki og hafa gott bil á milli gata í ytra boxi og innra boxi. Þá þarf að þetta vel meðfram götum með fjaðrandi kítu. Öll gegnumtök þurfa að vera með þeim hætti að búnaðurinn sem að gengur í gegnum innra boxið sé ekki í beinni tengingu við boxið heldur sé lítið bil sem að síðan er lokað með steinull, þéttipulsu og fjaðrandi kítu eins og við á. Frekari umfjöllun um gegnumtök má finna hér á eftir.

Þar sem að box í box lausn er vandasöm aðgerð og að mörgu að huga við útfærslu þarf að útfæra þá aðgerð vel og vandlega og taka lengra á síðari stigum.

UMRÆÐA UM KRÖFUR MILLI VERSLUNA OG VEITINGASTAÐA OG ÍBÚÐA

Verslun og veitingastaðir þurfa að uppfylla kröfu um lofthljóðeinangrun $R'_w \geq 60$ dB og högghljóðstig $L'_{n,w} \geq 48$ dB.

Gera má ráð fyrir að 300 mm steypar milliplötur séu með lofthljóðeinangrun um $R'_w = 60$ dB og uppfylli þar með kröfu um lofthljóðeinangrun milli íbúða og veitingastaða. Ef milliplötur eru þynnri en 300 mm þá þarf að huga að aðgerðum til að bæta lofthljóðeinangrunina. Það getur t.d. verið með léttari klæðningu í fjaðrandi festingum í loft veitingastaðar.

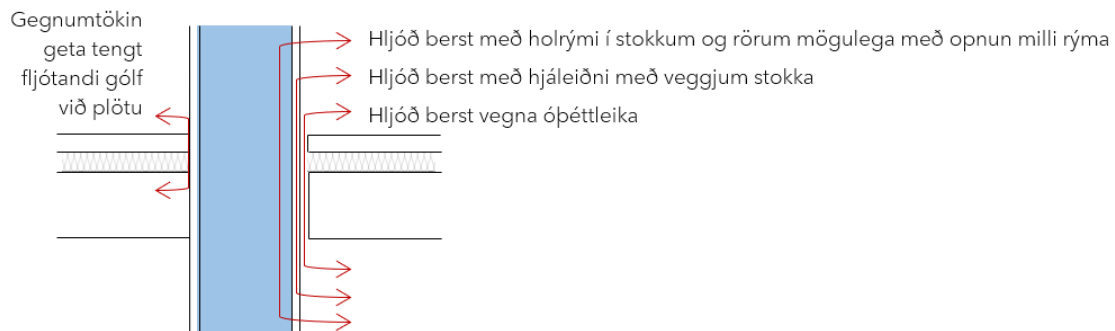
Miðað við 300 mm steypa plötu milli kjallara og veitingastaða þá þarf gólfefni og undirlag veitingastaðar að vera með högghljóðdempun $\Delta L_w \geq 16$ dB. Miðað við 200 mm plötu þarf högghljóðdempun $\Delta L_w \geq 20$ dB.

FRÁGANGUR

Til að tryggja að kröfur, sem gerðar eru til hljóðeinangrunar, séu uppfylltar er mikilvægt að allur frágangur sé vandaður og að leiðbeiningum framleiðanda sé fylgt til hins ýtrasta. Á það jafnt við um létta veggi, loft, gólf og hurðir.

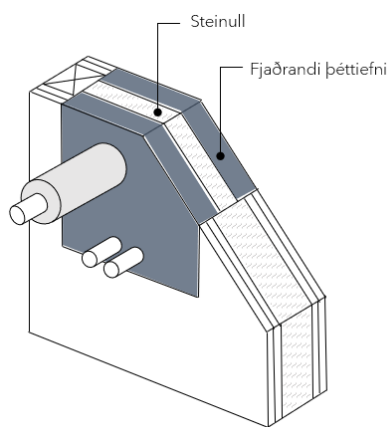
Huga þarf vel að frágangi við öll gegnumtök þannig að hljóðeinangrun skilflata rýrist ekki, hvergi mega vera rifur, bil eða op.

Hljóð getur borist með gegnumtökum á nokkra vegu. Mynd 3 sýnir helstu leiðir sem hljóðið finnur sér.

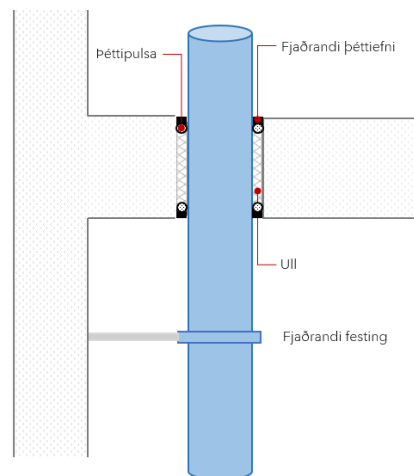


MYND 3 Gegnumtök geta skert hljóðeinangrun milli rýma.

Þar sem lagnir og loftstokkar ganga út úr eða í gegnum vegg eða loft skal gengið vandlega frá raufum og þétt að. Hvergi mega vera rifur, bil eða op. Koma skal fyrir tróð í göt, þéttipulsu beggja vegna og loka með fjaðrandi þéttiefni meðfram öllum lögnum og öðrum opum sem ganga í gegnum loft, vegg sem eða aðra skilfleti. Á mynd 4 má sjá dæmi um frágang gegnumtaka í léttum vegg.



MYND 4 Skýringarmynd sem sýnir frágang gegnumtaka í léttum vegg.



MYND 5 Fyrirmyndarfrágangur við gegnumtök og lagnir festar með fjaðrandi festingum.

Í raun gildir alltaf lögmálið um að koma ull fyrir í loftbilið sem að gæti myndast og þetta svo vel að með þéttipulsu og loks fjaðrandi þéttiefni. Mynd 5 sýnir fyrirmyndarfrágang milli hæða en sá frágangur á ekki síður við um vegg eða aðra skilfleti þar sem að gerð er krafa um hljóðeinangrun.

Allar lagnir sem að geta gefið frá sér titring, hvort sem að um ræðir rennislislagnir, loftræsistokka eða aðrar lagnir sem að geta titrað, mega hvergi liggja utan í öðrum byggingarhlutum og þurfa að vera festar með fjaðrandi festingum. Gæta þarf þess að herða festingar ekki um of en rörin þurfa að geta titrað örllítið óhindrað. Sama gildir um allan þann tæknibúnað sem að getur gefið frá sér titring að hann má hvergi liggja utan í eða vera í beinni tengingu við aðra byggingarhluta heldur þarf að vera ýmist á fjaðrandi púðum, millileggi eða fjaðrandi festingum.

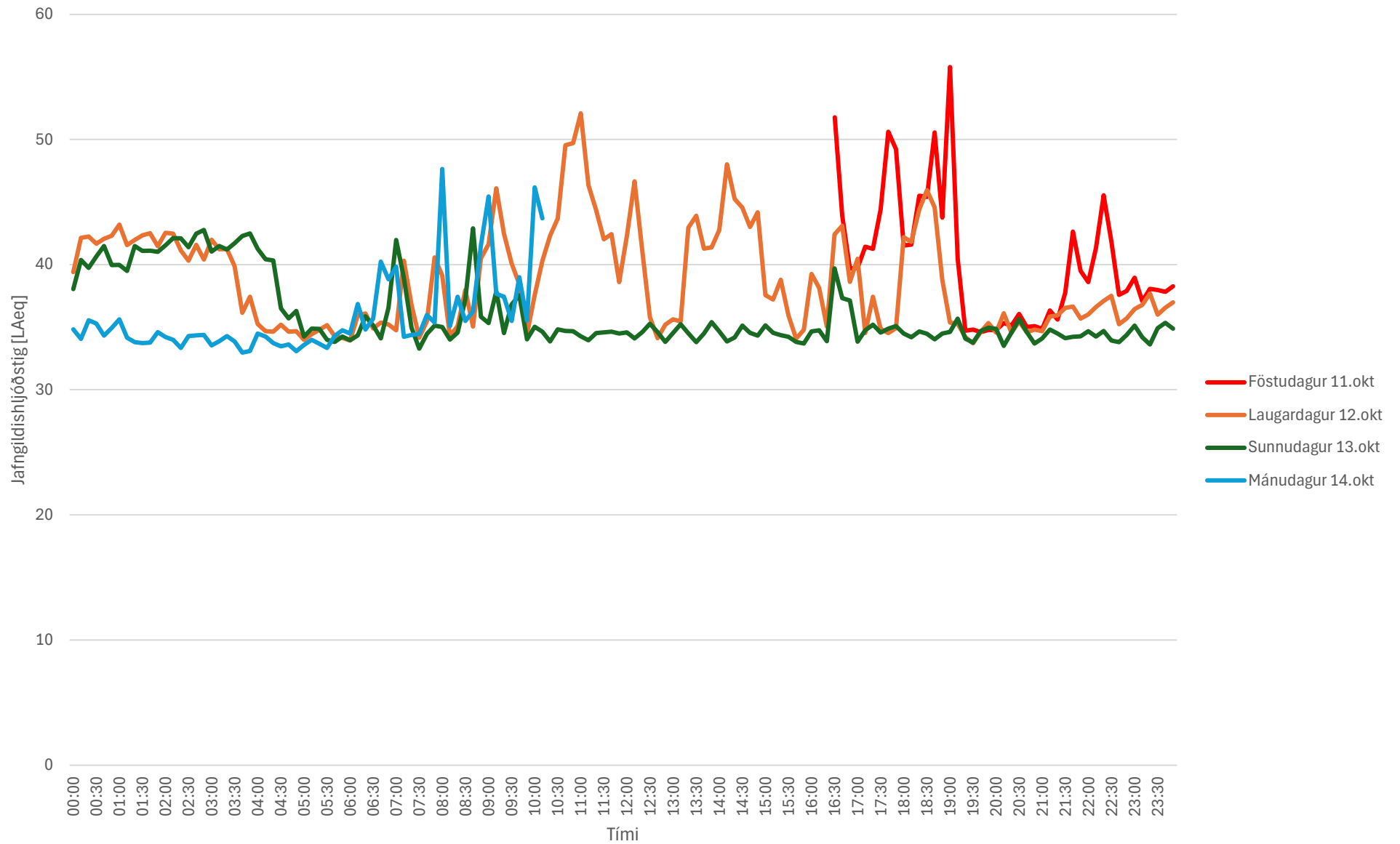
SAMANTEKT

Líkt og mælingar COWI sýna myndi hljóðstig á efri hæðum Austurstrætis 8 vera yfir mörkum reglugerðar um hljóðstig frá skemmtistöðum í íbúðum m.v. núverandi aðstæður. Farið hefur verið yfir þær aðgerðir sem þarf til að mæta kröfum um hljóðeinangrun skemmtistaðarins til að eiga möguleika á íbúðum á efri hæðum. Um vandasama aðgerð er að ræða og þarf að vanda vel til verka, frágangur þarf að vera fyrsta flokks og í samræmi við fyrirmæli og framleiðendur lausna.

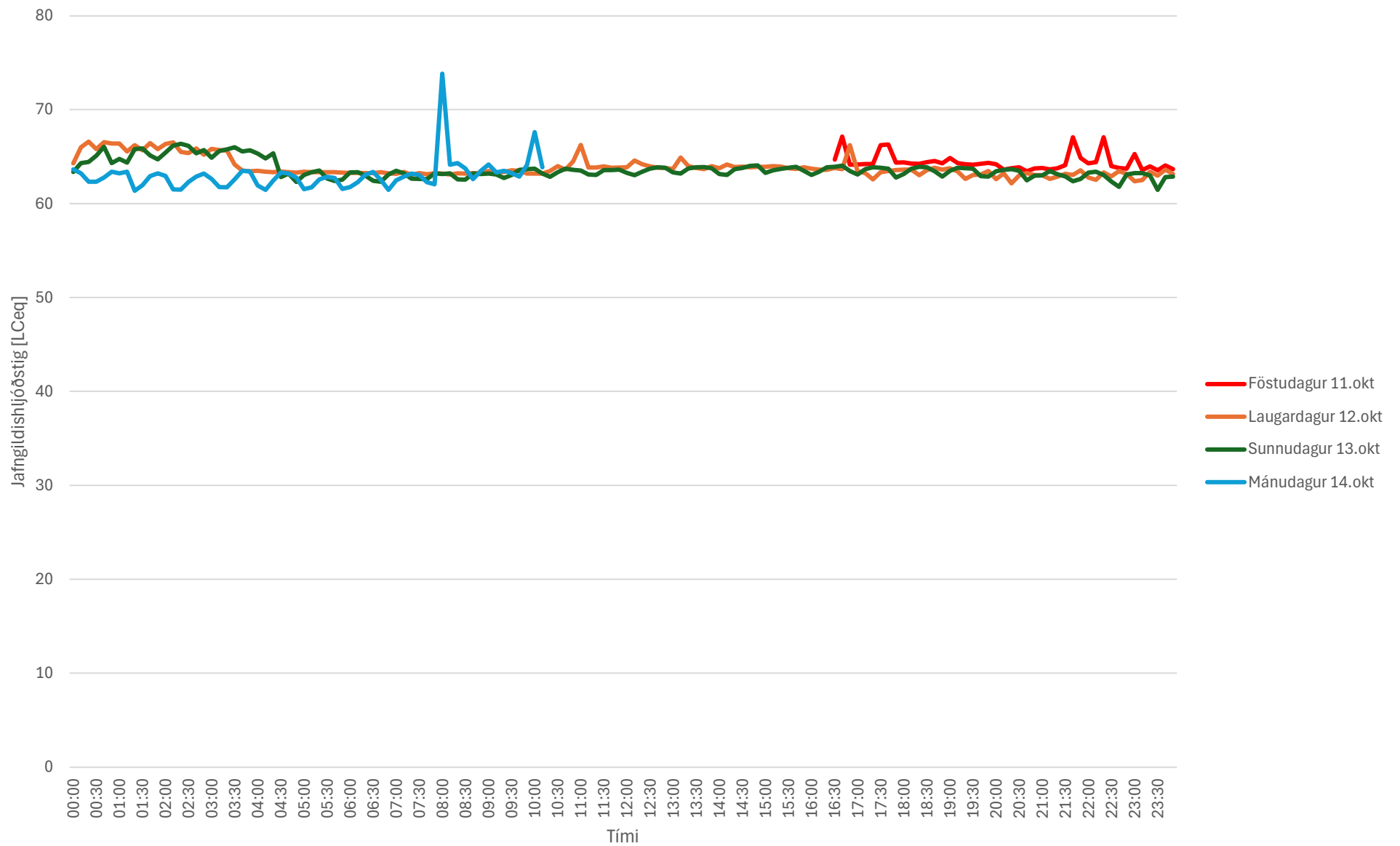
Skipt verður um glugga í byggingunum og þarf að huga sérstaklega að hljóðeinangrunareiginleikum þeirra og taka mið af skarkala að utan við næturlíf borgarinnar.

Nánari útfærsla á aðgerðum og lausnum þarf að vinnast í samráði við arkitekta og aðra hönnuði á síðari stigum.

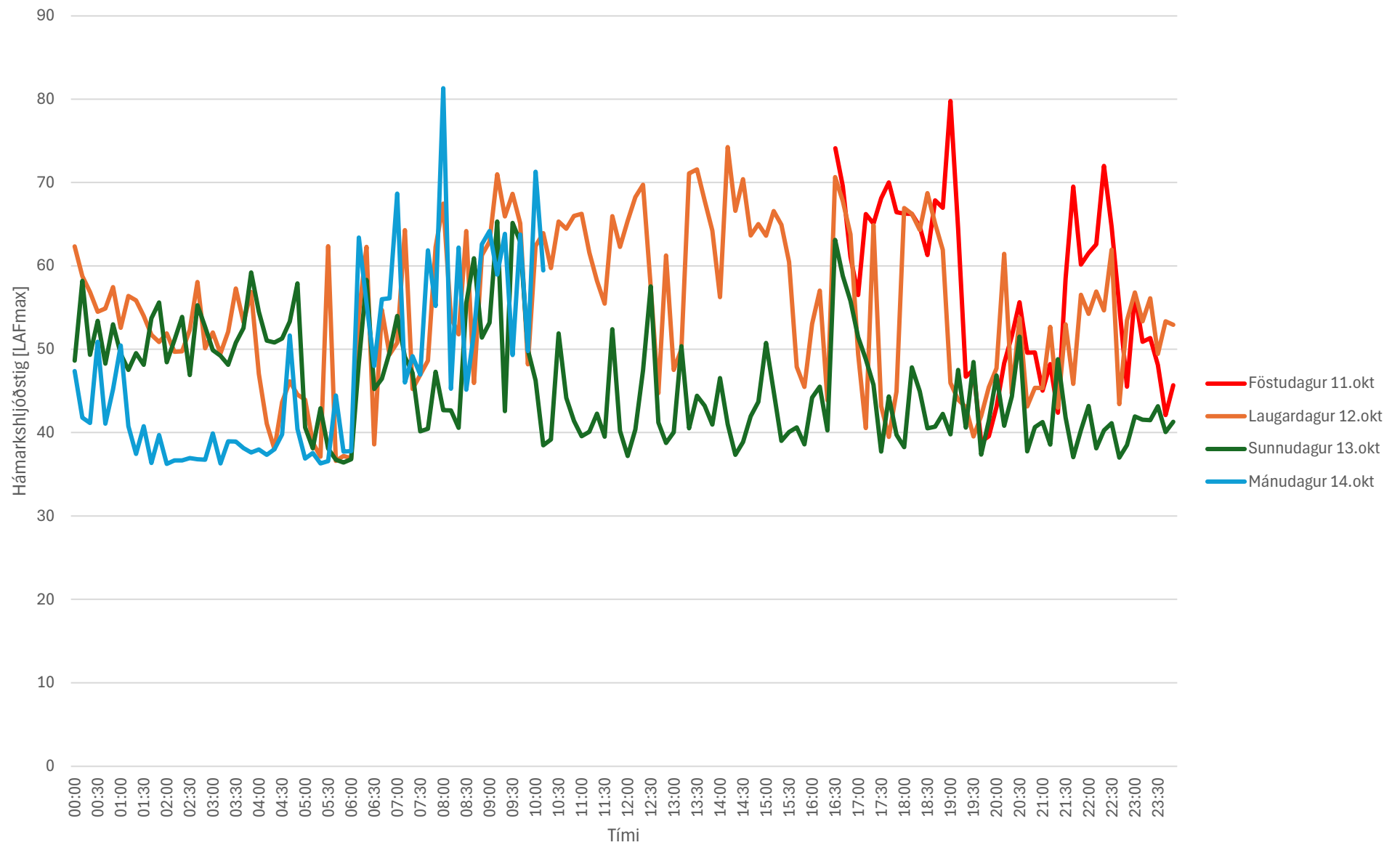
Austurstræti 8 - 2.h í gluggalausum rými yfir Gyllta Kettinum



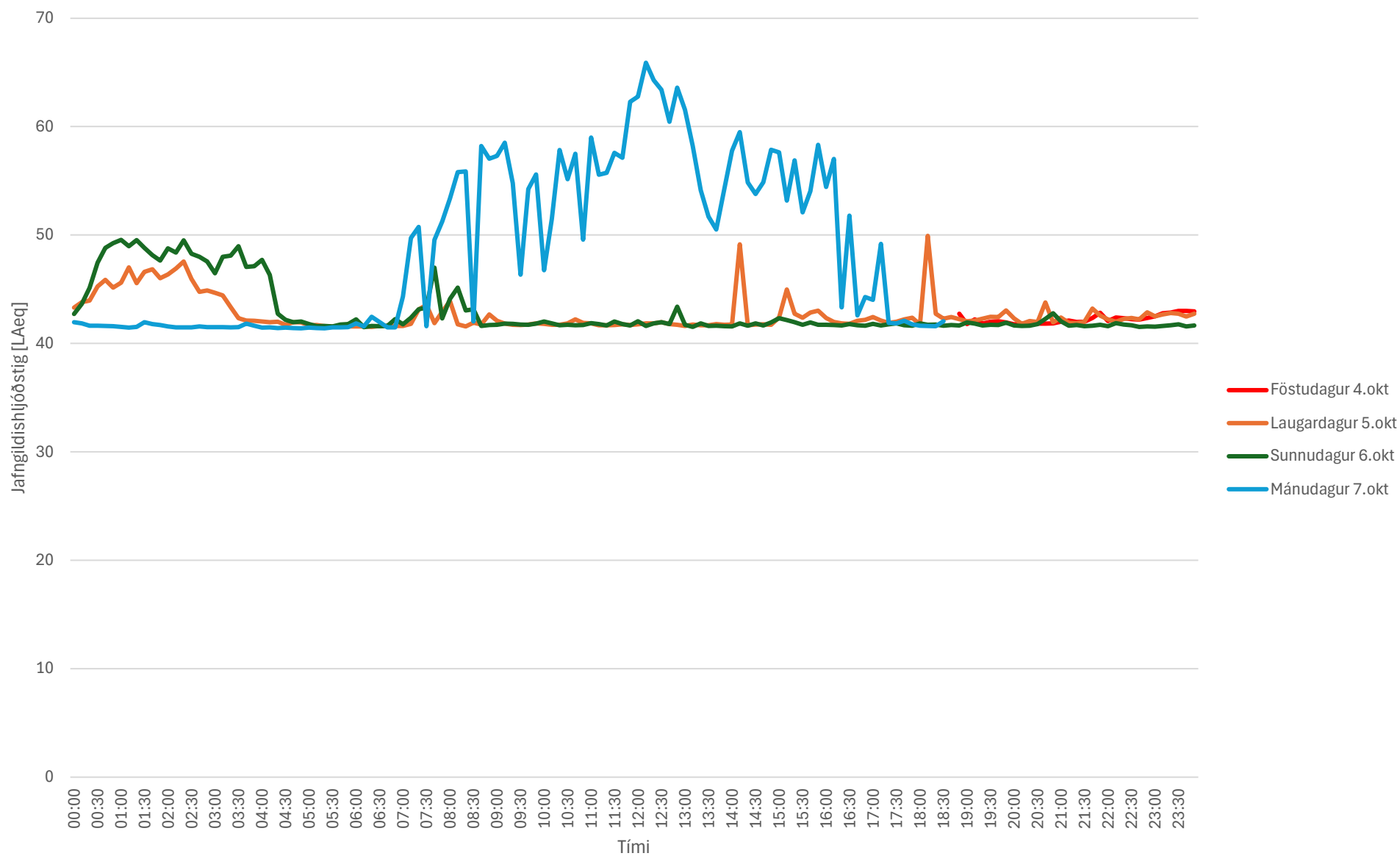
Austurstræti 8 - 2.h í gluggalausum rými yfir Gyllta Kettinum



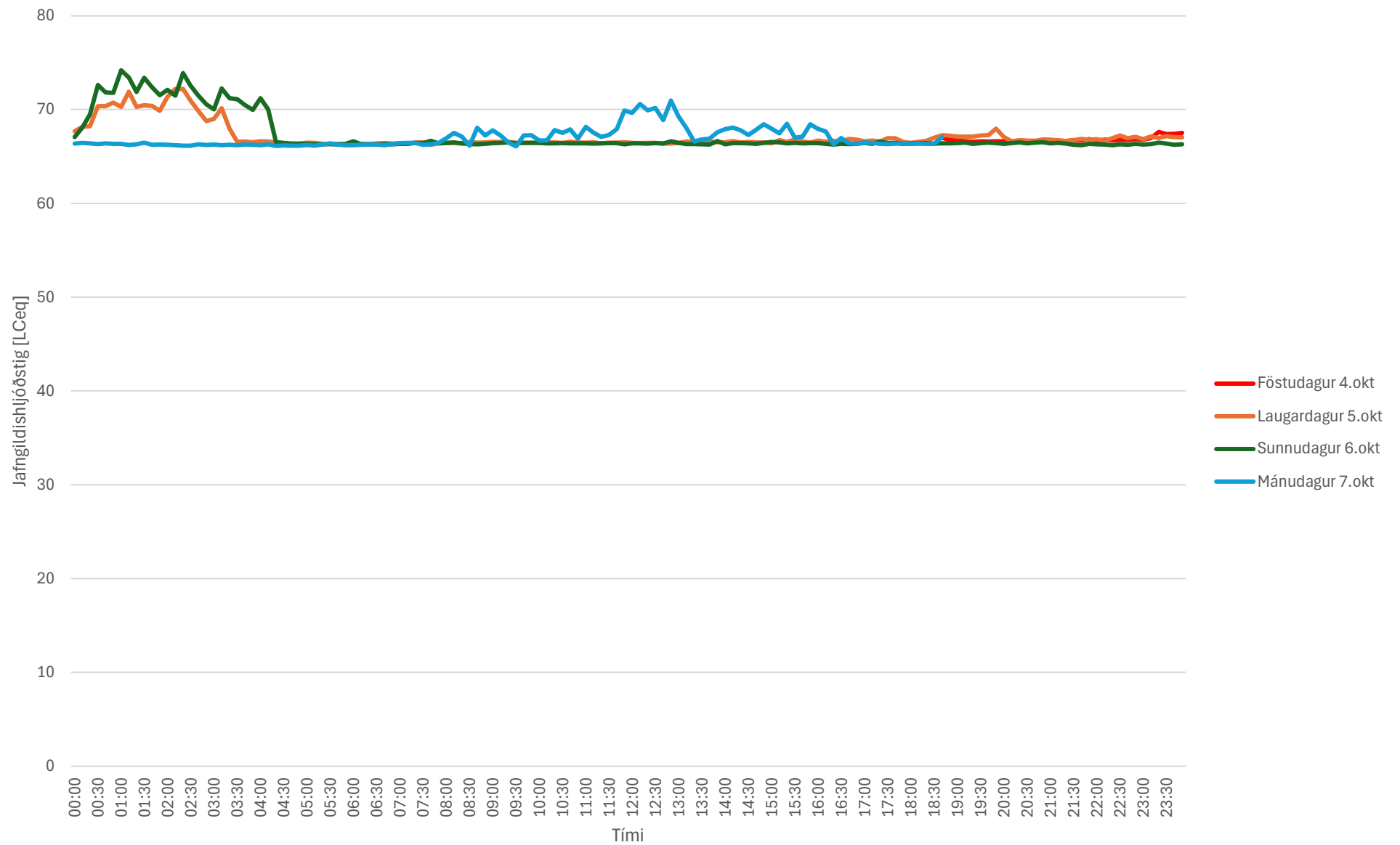
Austurstræti 8 - 2.h í gluggalausum rými yfir Gyllta Kettinum



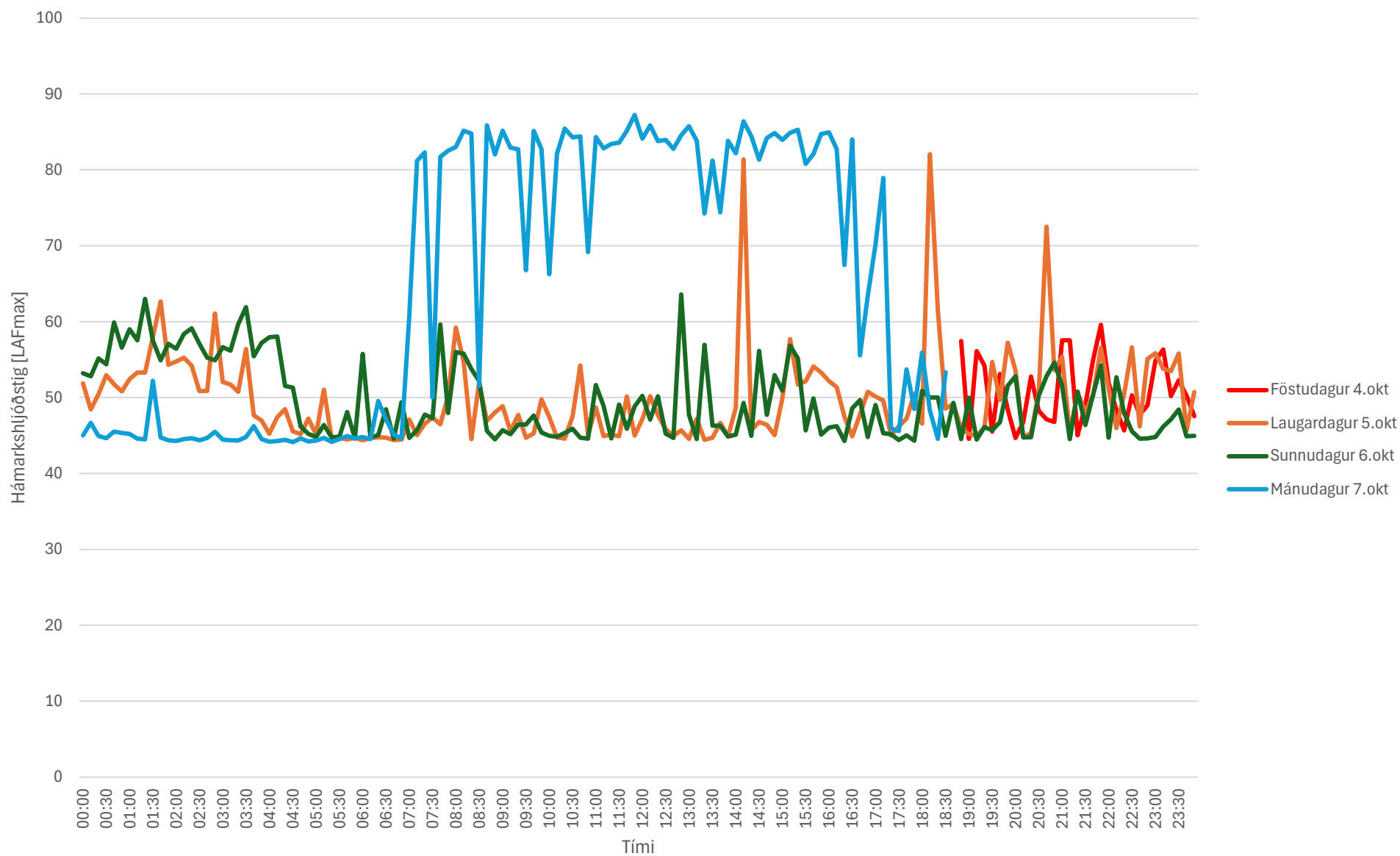
Austurstræti 8 - 3.h í miðju rými



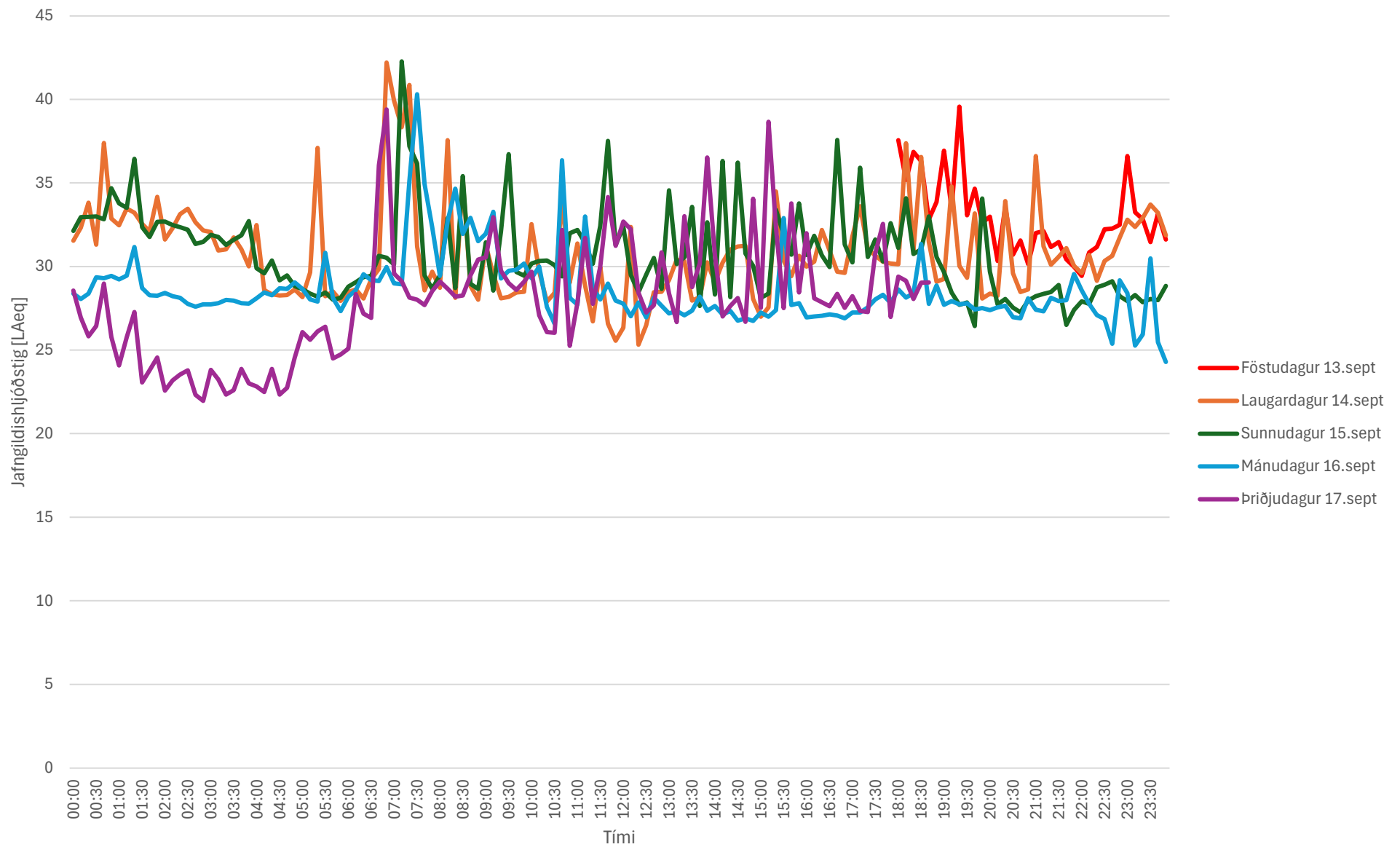
Austurstræti 8 - 3.h í miðju rými



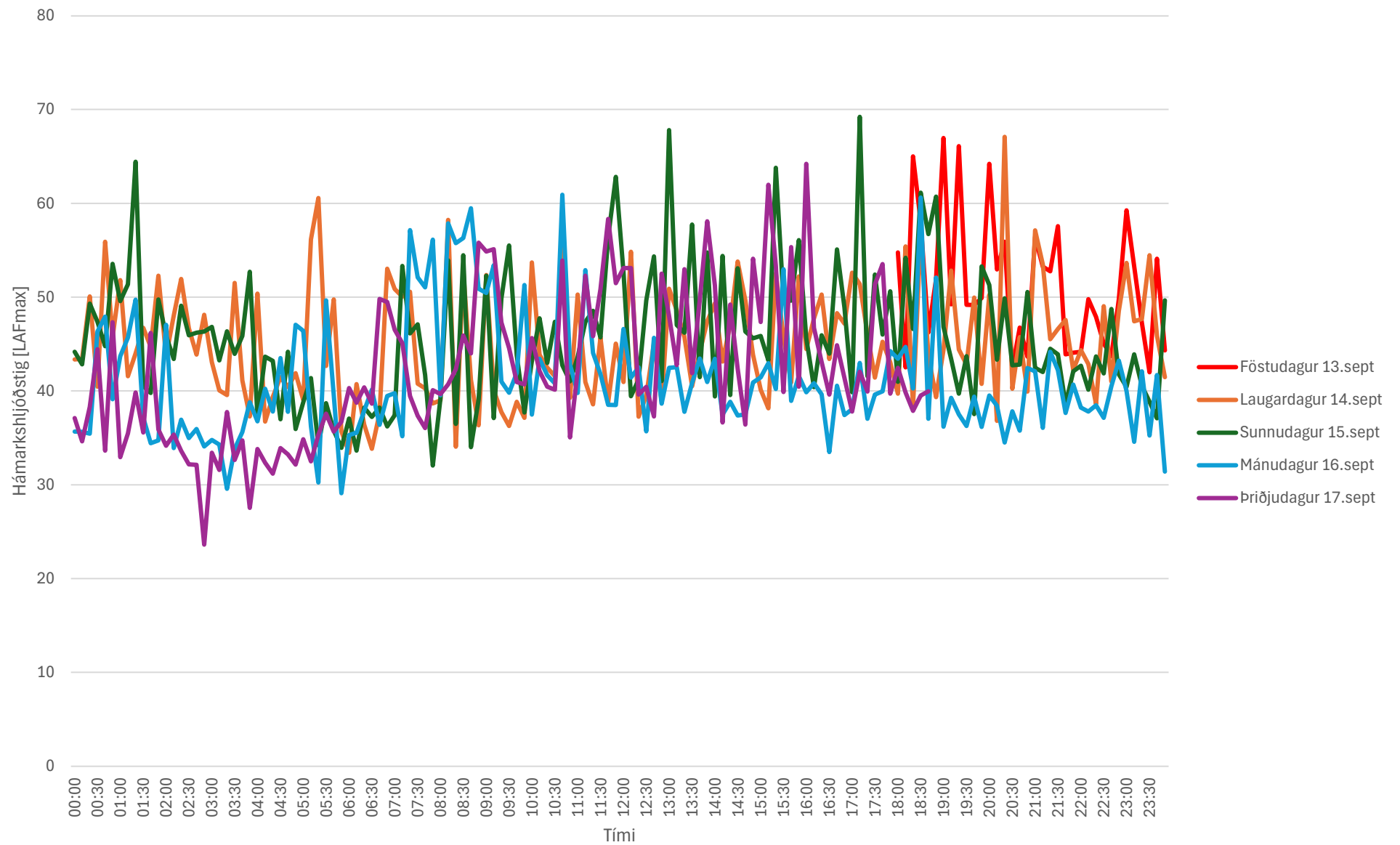
Austurstræti 8 - 3.h í miðju rými



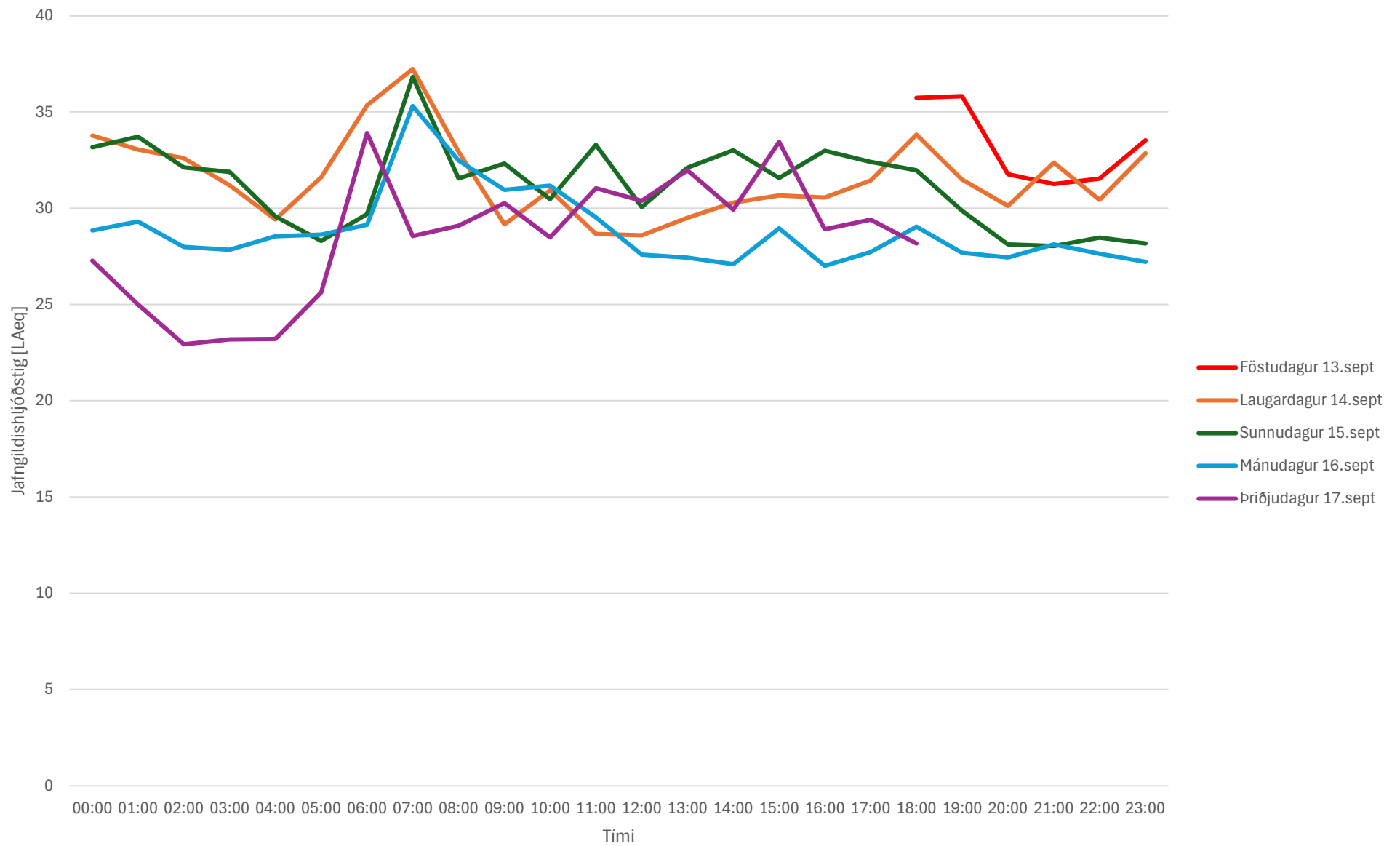
Austurstræti 14 - 3.h suður



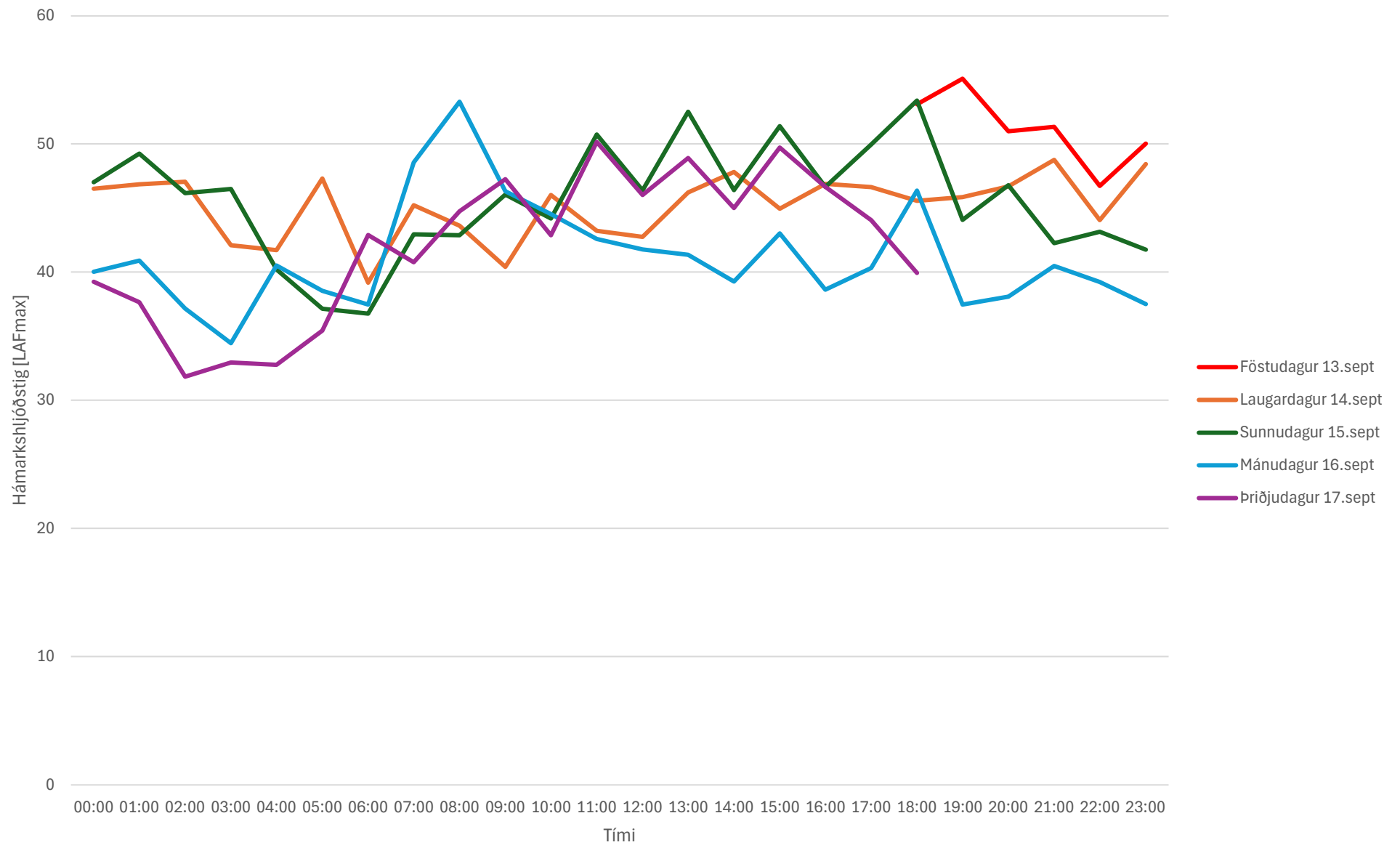
Austurstræti 14 - 3.h suður



Austurstræti 14 - 3.h suður



Austurstræti 14 - 3.h suður



Skrifstofa skipulagsfulltrúa
B.t. Sólveigar Sigurðardóttur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Drög - Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um DSK Austurstræti 8-14

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 2. júlí 2024 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um DSK Austurstræti 8-14. HER hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Skv. deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir íbúðum á efri hæðum húsa en veitingastarfsemi á 1. hæð muni halda sér. HER vill benda hér á að slæm reynsla er af því að hafa hávaðasama starfsemi á jarðhæðum eða starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. Þeir staðir sem eru á neðstu hæð í Austurstræti 8-14 spila flestir háværa tónlist og eru opnir til kl. 4 eða 4:30 um helgar og til 1 á virkum dögum. Auk þess er veitingarekstur á hluta staðanna en lyktarmengun getur verið vegna þessa, sérstaklega á efstu hæðum en áhrifa gæti gætt víðar allt eftir frágangi útblásturs. HER hefur haft mörg slík kvörtunarmál til meðferðar.

HER vill sérstaklega benda á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa. Starfsemi kráa/skemmtistaða hefur gjarnan í för með sér sérstakar hljóðvistaráskoranir s.s vegna þungs bassataktis og hávaða frá gestum og tónlist. Athuga þarf einnig að rekstri á jarðhæð getur einnig fylgt ónæði vegna sorphirðu og vörumóttöku. Sorptæming fer gjarnan fram á nóttunni, eftir að starfsemi fyrirtækja s.s. skemmtistaða lýkur. Álag á nærliggjandi íbúðir getur því varað nær alla nóttina.

Fjöldi kvörtunarmála hefur komið upp hjá HER vegna háværrar starfsemi af þessu tagi á neðstu hæð íbúðarhúsa, nærtækt dæmi er staðurinn Skor í Kolagötu en þar veldur hávaði ónæði í íbúðum fyrir ofan en einnig er lyktarmengun vegna matseldar. Sé ekki gert ráð fyrir því við hönnun og byggingu húsa að ónæðissöm starfsemi eigi að vera á neðstu hæð íbúðarhúss getur verið erfitt eða nær ómögulegt að koma í veg fyrir að ónæði hafi áhrif á íbúðir. Þrátt fyrir úrbætur í Kolagötu hefur enn ekki tekist að koma í veg fyrir ónæði vegna lyktar og hávaða. Húsin við Austurstræti eru eldri hús, sum með verndun, erfitt gæti því reynst að koma fyrir fullnægjandi hávaðavörnum. Þar sem hávaði utandyra er einnig umtalsverður og hávaði berst líka frá nærliggjandi stöðum eru hljóðtæknilegar aðgerðir innanhúss heldur ekki nóg. Hvað varðar núverandi ástand í og við þá húsalengju sem deiliskipulagstillagan nær til þá er staðan sú að Center Hótel í Austurstræti 6 getur ekki leigt út hluta herbergja sinna um helgar vegna ónæðis frá American Bar í Austurstræti 8. Á



svæðinu eru, auk American Bar, staðirnir English Pub, Lúx, Jungle, Drunk rabbit, Gilligogg og Duck and Rose sem allir eru með háværa tónlist og/eða útihátala auk þess sem nokkrir þeirra eru með útiveitingasvæði sem opið er til kl. 23. Íbúar á svæðinu hafa ítrekað kvartað til HER vegna ónæðis frá nærliggjandi krám og skemmtistöðum og í mörgum tilvikum hafa þeir gripið til þess ráðs að dvelja annarsstaðar um helgar. Leiða má líkum að því að svipaðar áskoranir fylgi íbúðum í Austurstræti 8-14.

Almennt mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé aðeins með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni. Að mati HER þyrfti verulegar breytingar á þeirri starfsemi og opnunartíma sem leyfður er á þessu svæði ef fjölga á íbúðum. HER telur mun æskilegra að halda íbúðarbyggð frá þessu svæði þar sem þéttleiki háværrar starfsemi er þarna mikill og ónæði eftir því og húsnæði ekki hentugt til að hýsa bæði íbúðir og ónæðissaman rekstur. Fylgja skyldi ráðleggingum íslensks hljóðvistarstaðals og staðsetja ekki íbúðir fyrir ofan krár og skemmtistaði.

Virðingarfyllst

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

THG arkitektar
Freyr Frostason
Faxafeni 9, 108 Reykjavík
freyr@thg.is

Reykjavík, 17. desember 2025
202412-0012/ 6.06/ 3965/0645

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Austurstræti 8-14, breytingar á deiliskipulagi

Í tölvupósti dags. 2. desember 2025 leitar Freyr Frostason arkitekt eftir álit Minjastofnunar vegna breytinga á deiliskipulagi húseigna við Austurstræti 8-14. Með erindinu fylgja uppdrættir THG arkitekta dags. 7. nóvember 2025. Af þeim byggingum sem skipulagsbreytingin tekur til er Austurstræti 12-A friðað vegna aldurs (b. 1921) en Austurstræti 12 og 14 (byggð 1928) umsagnarskyld sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Austurstræti 10 er ekki hluti af umsókninni.

Drög að breytingunni voru kynnt Minjastofnun í október 2023. Í hinni endanlegu tillögu hefur verið brugðist við ábendingum sem þá komu fram. Minjastofnun hefur áður samþykkt breytingar á ytra borði Austurstrætis 12-A í umsögn 26. maí 2023. Íbúðir verða aðeins á 4-5 hæð Austurstrætis nr. 12-A og 14. Engar svalir verða á útveggjum nr. 12 og 14. Endurgerð á seinni tíma þakkvistum á nr. 14 verður minniháttar til að raska ekki hlutföllum hússins. Sótt er um heimild til að setja létt skyggni úr gleri og stáli við suðurhlið nr. 12, 12A og 14 sem nái mest 4 m. út frá húshlið.

Minjastofnun gerir ekki athugasemd við breytingar á deiliskipulagi Austurstrætis 12, 12A og 14 sk. uppdráttum THG arkitekta dags. 7.11. 2025. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allar útlitsbreytingar umræddra húsa og senda aðaluppdrætti til umsagnar hjá stofnuninni. Minjastofnun leggur áherslu á að glerskyggni út frá suðurhliðum bygginga mót Austurvelli verði hönnuð með samræmdu útliti.

f.h. Minjastofnunar Íslands,

Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri húsverndarsviðs

Afrit í tölvupósti :

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (upplýsingar@reykjavik.is)

Hildur Ýr Ottósdóttir (hildur@yddi.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kærانlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kærانlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.