



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 16. apríl 2026
USK24070045

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 15. apríl um eftirfarandi mál:

Kvosin - Breyting á deiliskipulagi - Austurstræti 8-14

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Freys Frostasonar, dags. 4. júlí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 8-14 við Austurstræti. 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 húsnæði uppfylli skilyrði fyrir íbúðir og skyggni yfir útisvæði veitingastaða að Austurvelli. Heimilt verði að breyta núverandi kvistum ásamt því að bæta við kvistum á húsin nr. 12 og 12A, samkvæmt uppdr. THG arkitekta, dags. 19. desember 2025. Einnig er lögð fram umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 11. júlí 2024, og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. desember 2025. Tillagan var auglýst frá 5. febrúar 2026 til og með 19. mars 2026. Athugasemdir bárust. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. mars 2026. Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Borgarfulltrúi Sjálfstæðisflokksins styður framlagða deiliskipulagsbreytingu um að heimila íbúðir á efri hæðum við Austurstræti. Mikilvægt er þó að tryggja að samspil íbúa og núverandi starfsemi verði í sátt við umhverfið, enda er um að ræða svæði þar sem umfangsmikil veitinga- og skemmtanastarfsemi fer fram. Reynslan sýnir að skipulag af þessu tagi getur skapað árekstra ef ekki er vel staðið að undirbúningi. Því er brýnt að hljóðvist verði tryggð með fullnægjandi hætti og jafnframt að loftgæði í íbúðum verði þannig að ekki sé nauðsynlegt að opna glugga eða hurðir, til að lágmarka líkur á ónæði og ágreiningi í framtíðinni.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Framsóknarflokksins:

Fulltrúi Framsóknar samþykkir þær deiliskipulagsbreytinguna um að leyfa íbúðir. Það skal þó benda á að tryggja verði að samspil íbúa í framtíðinni verði í sátt við núverandi umhverfi. Margir veitinga- og skemmtistaðir eru starfandi á neðri hæðum þessa húsnæðis og borgin hefur því miður reynslu á því, miðsvæðis í borginni, að skipulag af þessu tagi hafi bakað vandræði. Því vill fulltrúi Framsóknar áréttta mikilvægi þess að tryggja hljóðvist í fyrirhugðum íbúðum með þeim hætti að það ekki komi til árekstra milli íbúa og rekstraraðila.



Reykjavík



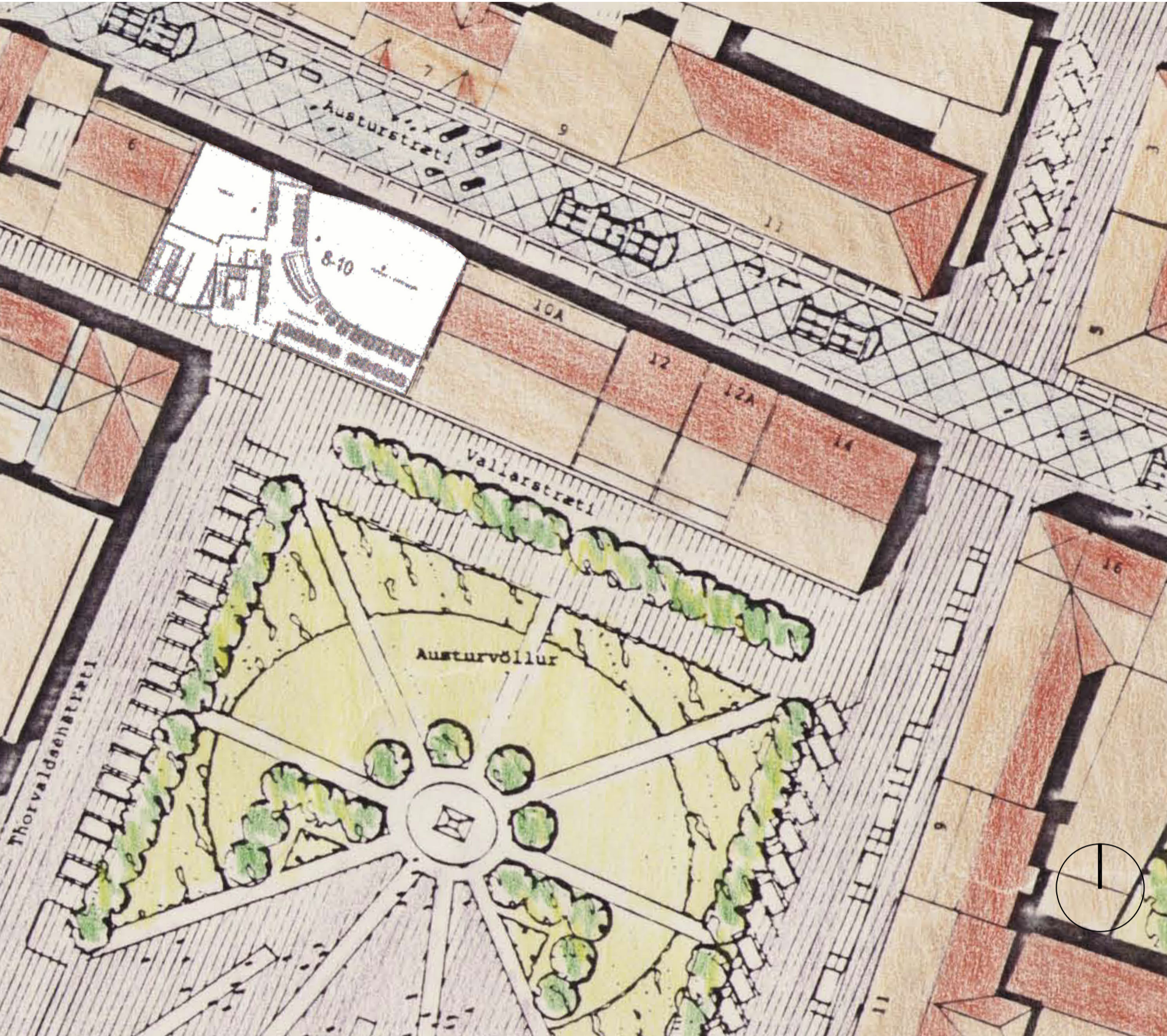
Lögð fram svohljóðandi bókun Viðreisnar:

Um flottan stað fyrir íbúðir að ræða og ættu kaupendum að vera ljóst að þau eru ekki að velja sér stað þar sem hægt er að búast við rólegheitum í hjarta miðbæjarins.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: uppdr. THG arkitekta, dags. 19. desember 2025, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 11. júlí 2024, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. desember 2025 innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. mars 2026.

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



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 háðardeiliskipulag sveaólans er deiliskipulag Kvosinnar, staðgreinietur 1.410, samþykkt 1.10.1987 Sveaðór er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem Miðborgarkvartni. Breyting á deiliskipulagi nær til skipulagsvæðis sem er í Kvosinni og afmarkað af Austurstræti, Vallarstræti, Austurvöllum, Pósthústræti og húsi nr. 6 við Austurstræti. Innan þessa sveaðs eru hús númer 8-10, 10A, 12, 12A og 14 við Austurstræti, en hús númer 10A er ekki hlúð þessara breytingar, og hugmyndir að breyttu útliti á skýringarmyndum (Bláð 04) eru aðeins hugmyndir.

Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í borgarráði 9.mars 1999 fyrir sameinaðar lóðir Austurstræti 8-10 skv. lóðarhláði gæði úr af málsgæðabétt 11.11.1999 og lóð Austurstræti 8-10 staðkvá.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi:

Breytingar á deiliskipulagi eru aðallega brennt notkun þannig að leyfðar verða lóðir á 4. og 5.hæð þar sem áður voru skrifstofur, ásamt því að áfram er leyflegt að hafa skrifstofur og/eda veitingarni á efri hæðum eftir auknum. Einnig að leyflegt verði að breyta útlitum og setja svall á húsnaði uppíflöt skýggri fyrir íbúðir og setja littyggj skýggri yfir útsvæði veitingastaða að Austurvöllum. Aðrar smærri breytingar eru á kvistum, að leyflegt verði að breyta norðanri kvistum og bæta við kvistum á húsum nr.12 og 12A, listað nánar að neðan. Engar breytingar eru á stærðum og hæðum áðrar en það sem bættist við vegna kvista og B-rymum v. svalla og léttra skýggja.

- Notkun húsa Austurstræti nr.8-10,12A og 14 breytt þannig að leyfðar verði allt að 14 íbúðir á 4. og 5.hæð að uppíflötum skýlum um hjólastíu. Skammtimalega (gæstfökkar 1H4V) eru óheimil íbúðum. Þó sé einnig heimilt að hafa áfram skrifstofulagaværa útstarfsemi og/eda veitingarni á sömu hæðum eftir atvikum.
- Heimil verði að bæta við kvistum á þökum Austurstræti 12, 12A - nýyr byggjarnir fyrir kvist.
- Heimil verði að hækka núverandi kvist og setja þaksvall á Austurstræti 14.
- Heimil verði að breyta útlitum og bæta við svölum á Austurstræti nr.8-10 til að auka gæði bóða og uppífla kröfur um húsakæði. Einnig heimilt að hafa svall á Austurstræti 12A (eru núverandi svall).
- Heimil verði að setja létta útbýggingarkýggir yfir gangstétt og útréttu við Austurvöll framman við veitingastaði til að auka gæði útbýtingarinnna veitingastaðanna í samræmi við nýglíðandi skipulag, leyfðar verða stálgljær útbýggingar og eða án jarðfestinga, en skýrt er að þök sé opnanleg og ekki heimil að hafa fasta veggi - nýyr byggjarnir fyrir létta útbýggingarkýggir syndir í uppdröti. Ekkert í samræmi við Umhverfis- og skipulagsvæði.
- Blástæðaskilmálar eru skýrgerðir og settir an.
- Tafla yfir stærðir á reitum grein grein fyrir núverandi stærðum og stækkunum A-ryma.

Allar breytingar og endurbætur skulu gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar. Um er að ræða vernaðka gólumynd og húsin eru ýmist fríðað eða umsagnarskýlpt því þarf að leita til Míngastofnunar um breytingar. Nánari útfærsla er tilgreind í sérskilmárum fyrir hvert hús.

Skipulagsvæðið - helstu einkenni

Skvæðið snorir við mikilvæg almenningsrymi í miðborginni; Austurvöll og Austurstræti, sem hvort um sig gegna ákveðnu hlutverki. Austurvöllur er erfðastofur sem grænn skýlgöfður samveruðstaur, forg með góðum yfirbreggi sem nýstíð öllum kynslóðum og samfélagsþögnum, vísuátt áringastaurur með veitingastaði utanhúss. Austurstræti er fjálfarna verslunargata í hjarta borgarinnar með vísuátt veitingastöðum.

Eitt einkni einkenni reitans er málfið fjólfreykleiði í byggjarnstíll og tve byggjarnaaga hans spannar vött tímabil í byggjarsögu Reykjavíkur.

Núverandi ástand byggings á reitnum, þróunarsaga og heimil og gildandi deiliskipulagi
Húsi á eftir er lýst byggjanna á reitnum í nokkrum orðum. Til er hönnuð mynd um byggjanna skýringar Kvosinnar og verður það ekki endurtækt hér. Bætt er þó sérstaklega eftirfarandi heimildir:
Kvosin, byggjarsaga miðbæjar Reykjavíkur. Guðmundur Ingólfsson, Guðny Gerður Gunnarsdóttir og Hjólréttur Stefánsson - Torlusuáttán 1987.
Reykjavík, söguástarur við Sund, Páll Lindal - Bókafélaginn Óm og Örygur HF, 1988.

Austurstræti 8-10 (stgr. 1.140.404)

Lóðmar Austurstrætis 8 og 10 voru sameinaðar ári 1999 og lóðmar stækkaðar. Húsið sem nú stendur á lóðinni var byggt árið 2000 og er 5 hæðir og kjallari. 5 hæðin er innregin og með þaksvöllum. Stíghaus á norðurlæti svallur yfir Austurstræti og er einkennandi fyrir húsið.

Austurstræti 12 (stgr. 1.140.07)

Húsið var byggt árið 1928 og er fjögura hæða stéruhlut eftir teikningum Péturs Ingólfssonarinnar. Þakhæð var byggð ofan á húsið árið 1951 og þá var gluggum einnig brennt. Á eftri hæðum hafa suðurhluti ymissa fyrirtæki og í sama hæði Jóhannas Kjarval listmálari vinnustaða á eftu hæð hússins. Húsið er vernað með húsvand í raubum flokki . Einstakl hús, húsanar og gölmýndir. Auk þess er húsið umsagnarskýlpt samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarnirjar.

Austurstræti 12A (stgr. 1.140.408)

Húsið var upphaflega byggt árið 1921 og þá aðeins tveir hæðir. Árið 1970 var húsið hækkað um 3 hæðir. Áður höfðu verðar ýmsar breytingar á útliti hússins og er nú flest upphafleg skerfni þess hollin. Húsið er vernað með húsvand í fjóluðum flokki . Fríðud hús. Húsið er fríðað samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarnirjar.

Austurstræti 14 (stgr. 1.140.079)

Húsið var byggt árið 1928 og er fjögura hæða verslunar- og skrifstofuhúsið með klassisku svömlíni eftir teikningum Elinars Eriðssonarinnar húsnæðisræta. Vö þakkrá á austurgatai er lágmyrd eftir Guðmund Einarsson frá mótóði. Í rishæð hússins var salur þar sem Múlleróskólinn Órnastéttisinnar var rekinn 1928-1936 og einnig haldan málverkasýningar.

Húsið er vernað með húsvand í raubum flokki . Einstakl hús, húsanar og gölmýndir. Auk þess er húsið umsagnarskýlpt samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarnirjar.

Austurstræti 8-10
Íllgöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.
Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.
Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu felið að koma fyrir íbúðum að fjólfreyttum stærðum á 4 og 5 hæð húsa við Austurstræti 8-10, 12A og 14 og möguleika á að samtingja byggjannar með göngum milli bygginga á eftri hæðum. Þó sé einnig leyflegt að hafa skrifstofur (eða aðra lágvera atvinnustarfsemi) og/eda veitingarni á hluta efti hæða.

Í dag eru reinar verslunar og veitingastaðir í 1. hæð og kjallara og skrifstofustarfsemi á eftri hæðum. Undantekning er þó þakhæð í Austurstræti 12, sem er hluti af Kjarvalstöðu.

Áfram er gert ráð fyrir veitingarekstri á 1.hæðum og kjallara sem í framtíðinni gæti verður skipt upp í stærri eða minni einingar eftir aðstoðum. Einnig er gert ráð fyrir áframhaldandi veitingarekstri á þakhæð og Vallarstræti/Austurvöll, 12 sem er hluti af Kjarvalstöðu. Gert er ráð fyrir áframhaldandi útbúðastöðu veitingastaða við 4.hæðstræti/Austurvöll, en að hún verði betur umrætt og huga þarf að hjóð og ljákmengun í því sambandi.

Reikna má með einhverju ónáði á eftri hæðum frá veitingastöðum með útbúðastöðu á Vallarstræti, sem og frá Austurstræti. Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

Húsaröðin liggur milli Austurstrætis og Vallarstræti og Austurvöllum og nýtur stórar og skýlós að samnavnetu, en er skuggast að norðanverðu. Skýpluag íbúðar mál að því að sem listar höfðu haft suðurhlut og svallr og þakkið dválarsvelli á skólarétt og ættu því dagstörtuskýrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilggöngu er lögð áhersla á að breytingar utanhúss mál að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völlum stórum og bæta við kvistum/stækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingni fyrir uppuna og stíl víðkomandi byggingar og gölmýndar.

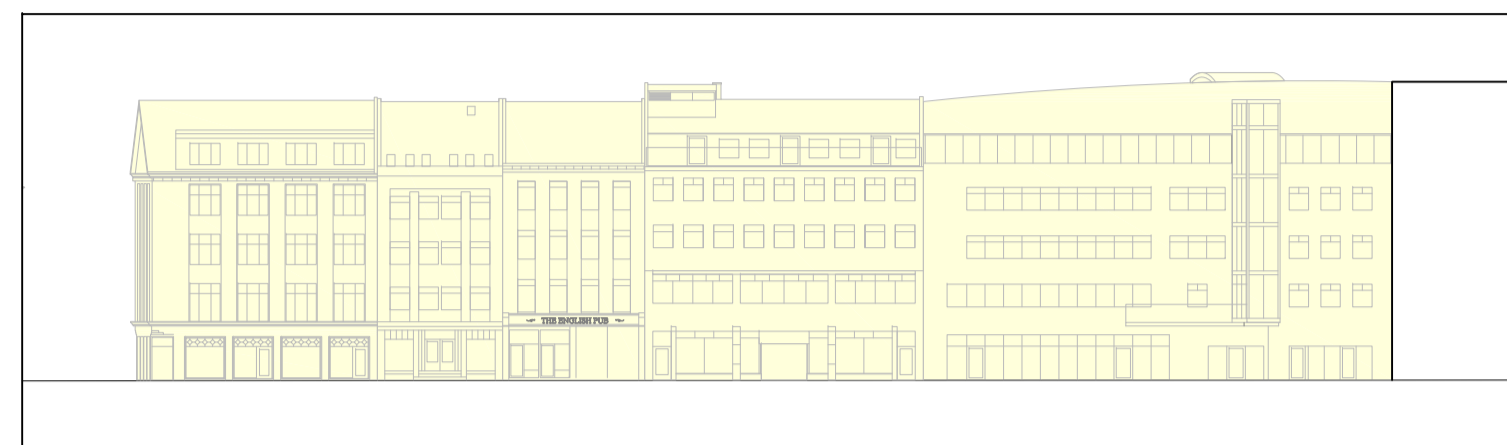
Ekkert heimil að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimil að vinna með klæðningu á eftu hæð hússanna. Klæðning skil setja innar en núverandi steygir veggi og þakkanur. Allar frágangur skil verja til frýrmyndar.

Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessum stílíli og skila verður hjólvéttarskýrnu um Vallarstræti.

H



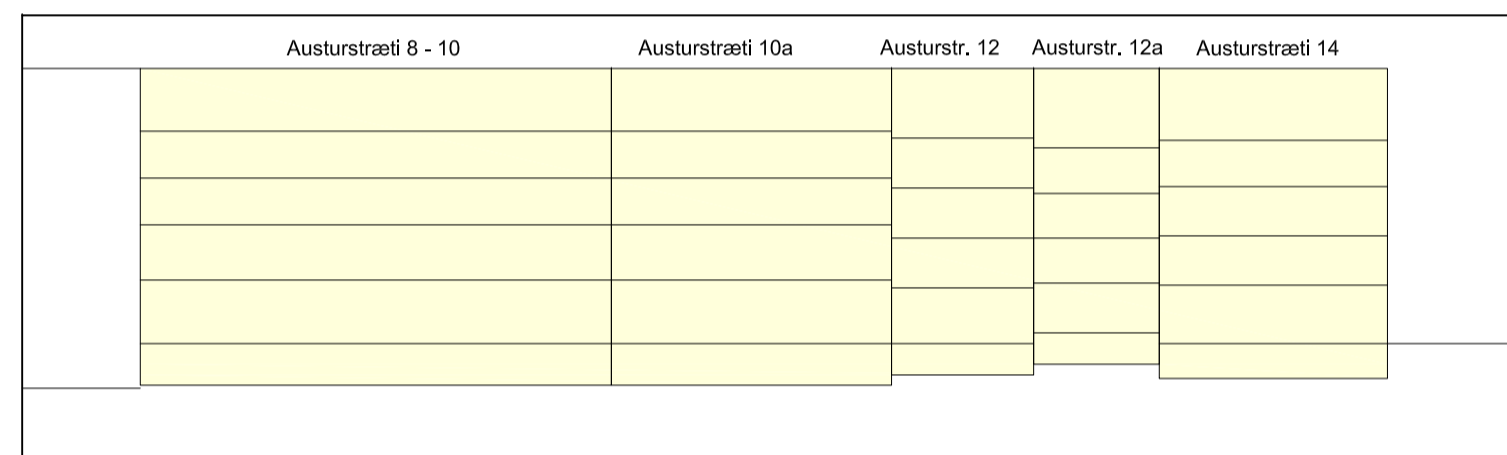
Austurvöllur - horft til norðurs mkv. 1:500



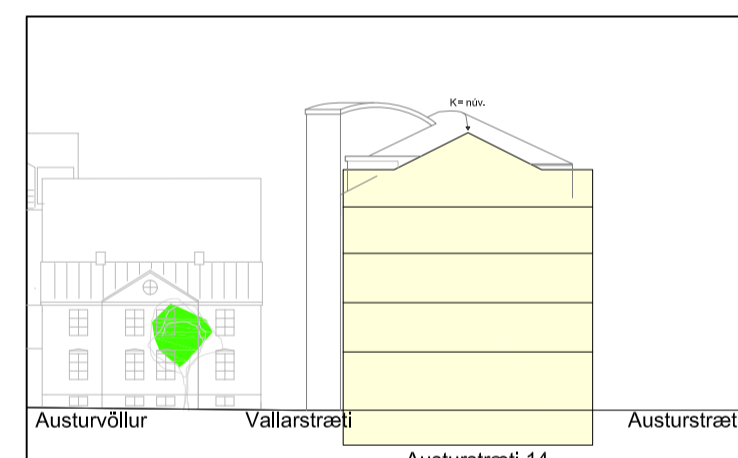
Austurstræti - horft til suðurs mkv. 1:500



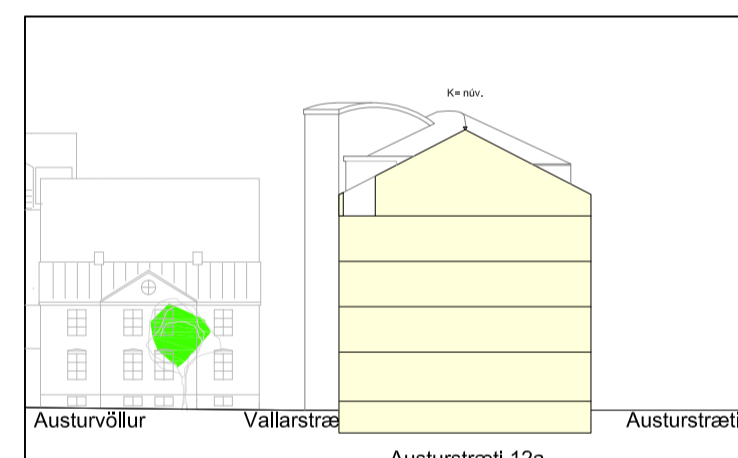
Pósthússtræti - horft til vesturs 1:500



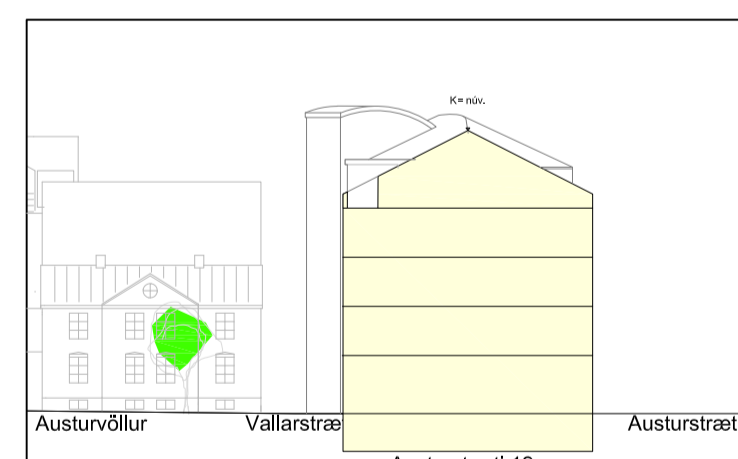
Sníð A-A mkv. 1:500



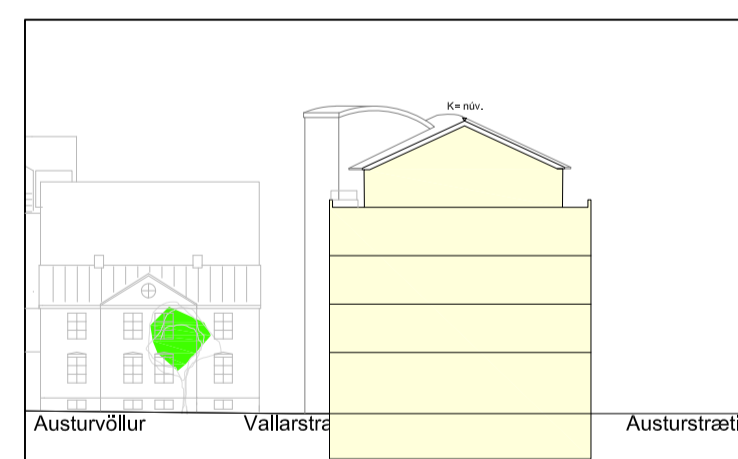
Sníð B-B mkv. 1:500



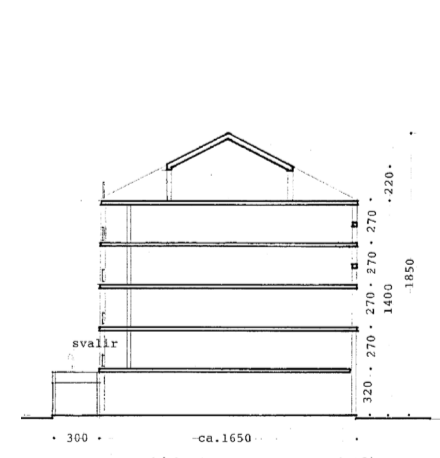
Sníð C-C mkv. 1:500



Sníð D-D mkv. 1:500

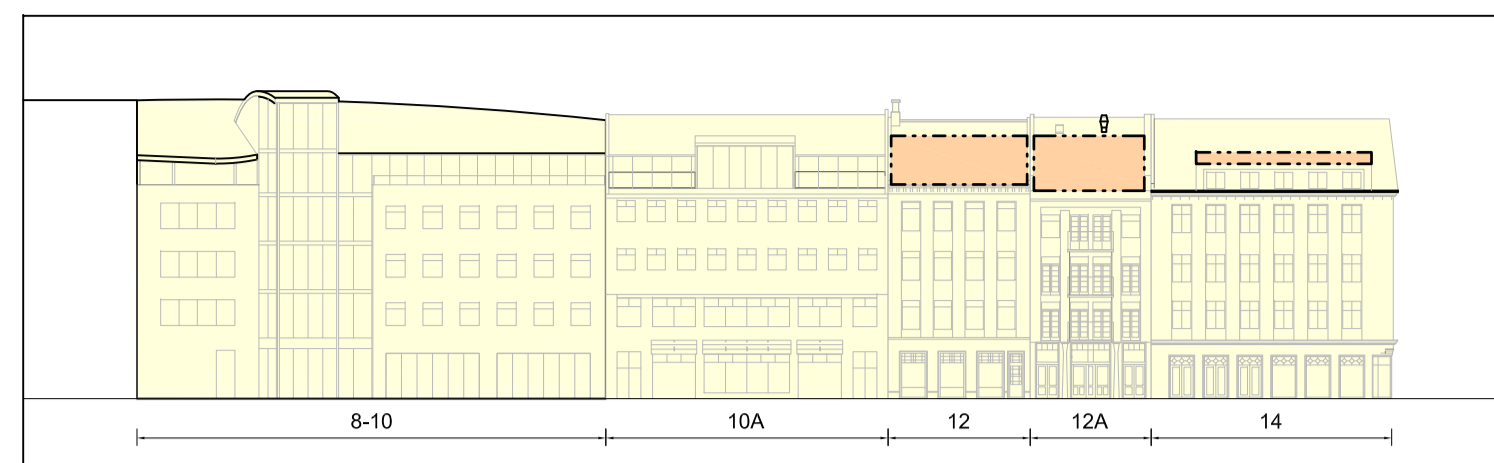


Sníð E-E mkv. 1:500

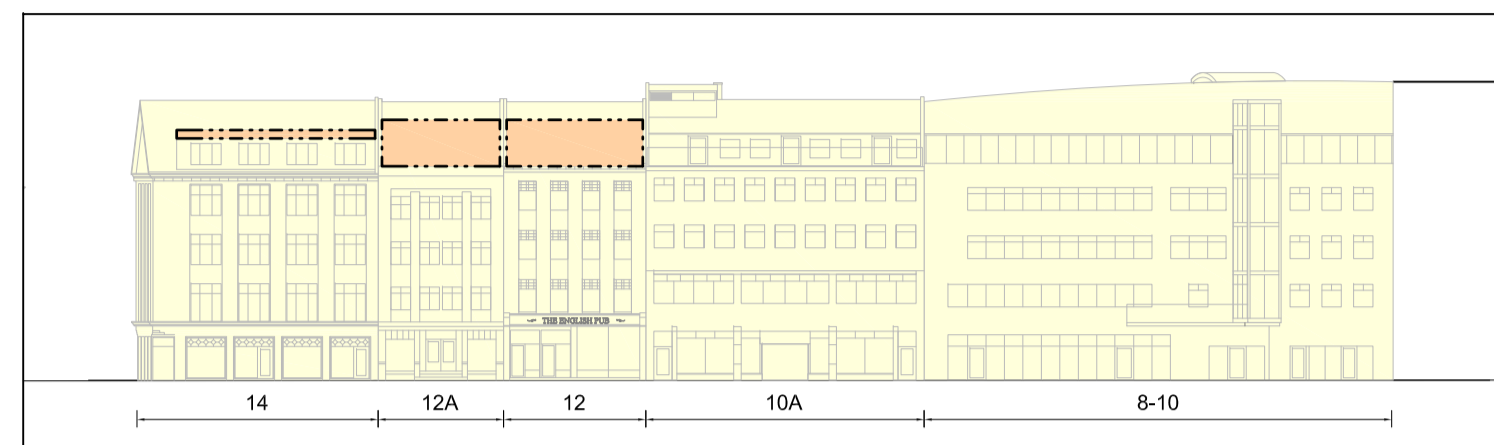


Sníð Austurstræti 8 og 10 úr Kvosin skipulagsskilmálar 06.03.1987 (bl.10) mkv. 1:500 Tilvisun í sníð sem sýnir þegar samþykkt skyggni og svalir skv. því skipulagi

Sníð og ásyndir í samræmi við núverandi ástand og gildandi deiliskipulagi "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)



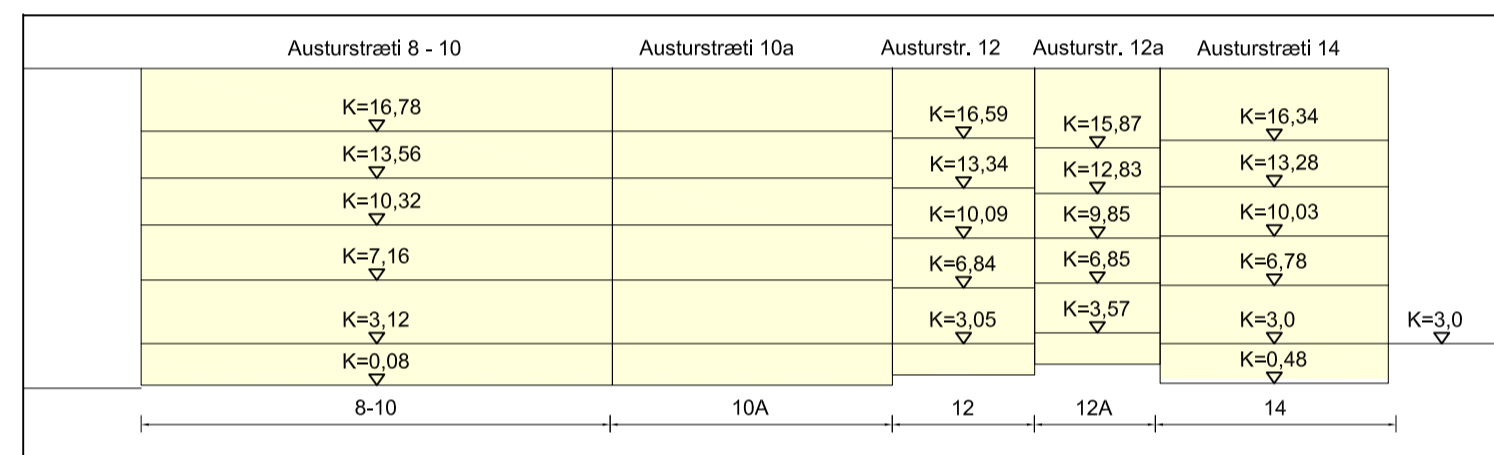
Austurvöllur - horft til norðurs mkv. 1:500



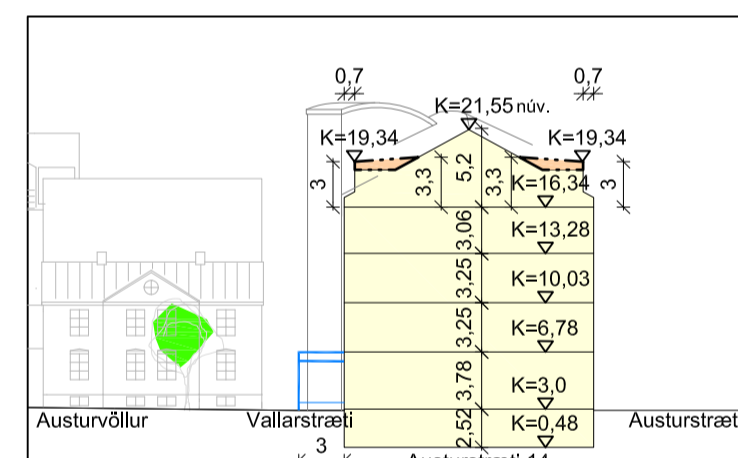
Austurstræti - horft til suðurs mkv. 1:500



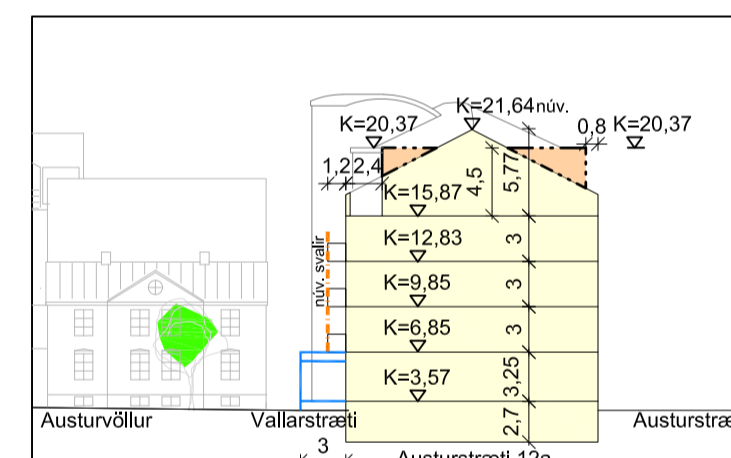
Pósthússtræti - horft til vesturs 1:500



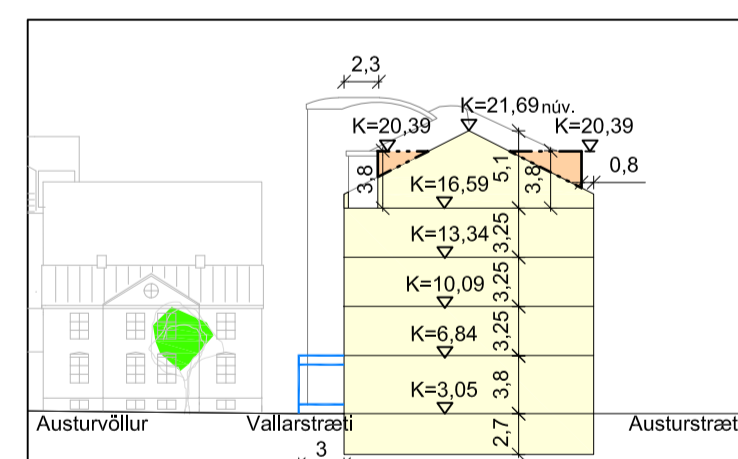
Sníð A-A mkv. 1:500



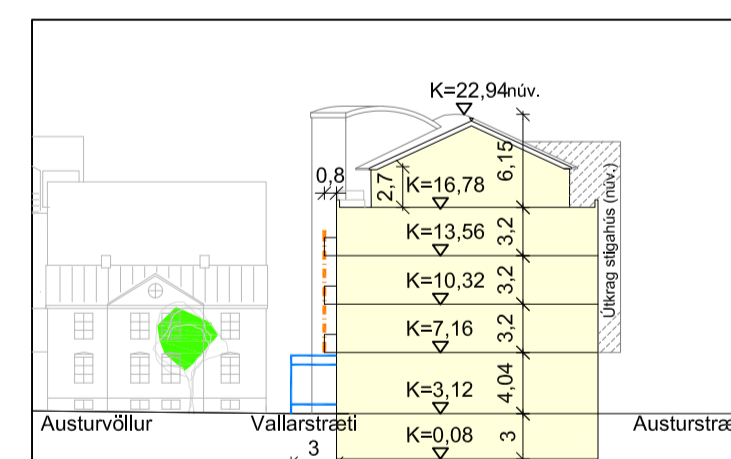
Sníð B-B mkv. 1:500



Sníð C-C mkv. 1:500

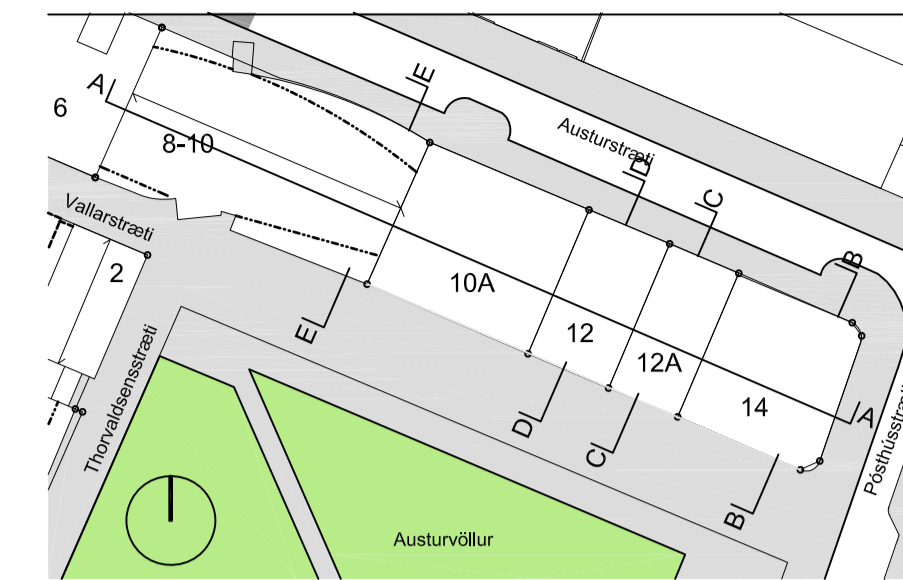


Sníð D-D mkv. 1:500



Sníð E-E mkv. 1:500

Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



Lykilmynd - sneiðingar

Hús númer	Stærð fyrir breytingu skv. Forsetningu brutto m ²	Stærð eftir breytingu Brúttó A m ²	Leysið staekun, einingna 5.hæð/ m ² (leyst)
Austurstræti 8-10	2968,4	2968,4	0
Austurstræti 12	861,4	885,4	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	Tækninými, geymslur opk. m ²	Vendi / velt m ²	Atv.háan /skrifst. m ²	Íbúðir tölur	Allt
Íj-tækninými/vörulager/geymslur o.p.h	218,1	488,4	1.219,8	8	
Íj-1.h verslun/veitingar					
2-3.hæð atv.háan/skrifstofur					
4-5.hæð					
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,1	4,9	10,6	8	15,6
Bílastæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.)	0,1	4,9	6,1	5,8	16,9
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,4	9,8	10,6	20	20,8
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð	0,4	9,8	6,1	16,0	32,3

Austurstræti 12	Tækninými, geymslur opk. m ²	Vendi / velt m ²	Atv.háan /skrifst. m ²	Íbúðir tölur	Allt
Íj-tækninými/vörulager/geymslur o.p.h	155,1	129,5	518,1	0	
Íj-1.h verslun/veitingar					
2-5.hæð atv.háan/skrifstofur					
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,1	1,3	2,6	0	4,0
Bílastæði m.v. breytingu DSK - ending breytingu	0,1	1,3	2,6	0,0	4,0
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,3	2,6	2,6	5,5	5,5
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - engin breyting	0,3	2,6	2,6	0,0	5,5

Austurstræti 12a	Tækninými, geymslur opk. m ²	Vendi / velt m ²	Atv.háan /skrifst. m ²	Íbúðir tölur	Allt
Íj-tækninými/vörulager/geymslur o.p.h	132,0	126,7	266,5	2	
Íj-1.h verslun/veitingar					
2-3.hæð atv.háan/skrifstofur					
4-5.hæð					
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,1	1,3	2,6	3,9	3,9
Bílastæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.)	0,1	1,3	1,3	1,7	4,4
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,3	2,5	2,6	5,4	5,4
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð	0,3	2,5	1,3	4,0	8,1

Austurstræti 14	Tækninými, geymslur opk. m ²	Vendi / velt m ²	Atv.háan /skrifst. m ²	Íbúðir tölur	Allt
Íj-tækninými/vörulager/geymslur o.p.h	403,0	219,3	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	11,3
Bílastæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.)	0,3	2,2	4,4	3,4	13,3
Hjólataæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum	0,8	4,4	8,8	14,0	14,0
Hjólataæði m.v. breytingu DSK - íbúðir 4-5.hæð	0,8	4,4	4,4	8,0	17,6

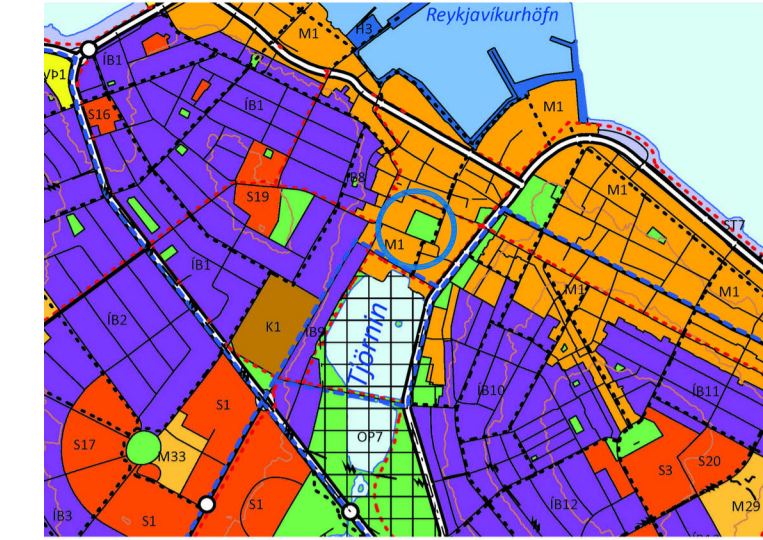
ALLS BÍLASTÆÐAÞORF m.v. DSK breytingu	0,6	9,6	14,4	10,9	35,6
ALLS BÍLASTÆÐAÞORF - FYRIR OG EFTIR BREYTINGU					Allt
Bílastæði m.v. núverandi - atvinnuhúsn. efrí hæðum					FYRIR BREYTINGU 34,8
Bílastæði m.v. breytingu - íbúðir 4-5.hæð (með gestast.) - mi. 14 íbúðir efrí hæðum - breyting					EFTIR BREYTINGU 35,6

ALLS HJÓLASTÆÐI - FYRIR OG EFTIR BREYTINGU	1,8	19,3	24,6	0,0	0,0	45,7
ALLS HJÓLASTÆÐAÞORF m.v. núverandi						45,7
ALLS HJÓLASTÆÐAÞORF m.v. DSK breytingu						63,5
Mismunur /aukni þátt 18 hjólataæði (63,5 - 45,7 = 17,9)						17,9

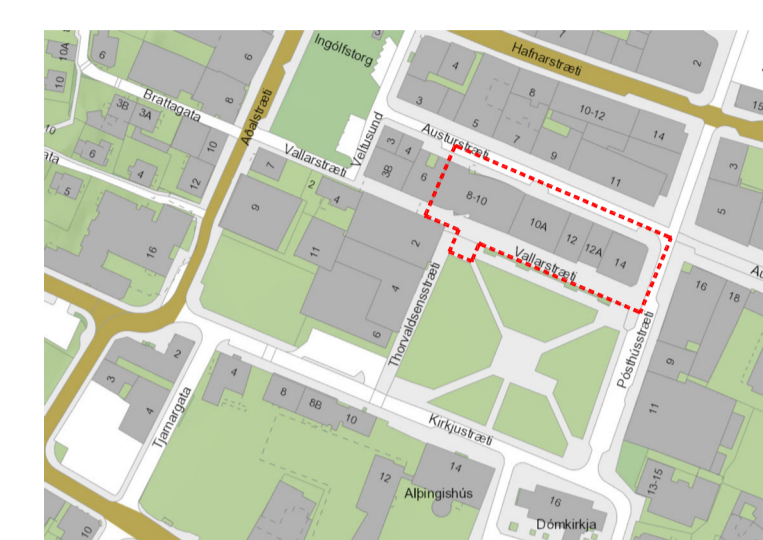
Tafla 2 - Bíla- og hjólataæði
Skv. Reglum um fjölda Bíla- og hjólataæða skv. viðmiðum svæði 1 (Töflum 1 og 2), Fermetrar skv. Fasteignaskrá og Herb.fjöldi íbúða skv. Íbúðahugmyndum og töflu 4 á uppdrætti 0403.

Tegund húsnæðis	Fjöldi bílast.		Virkir dagar		Laugardagar	
	Fjöldi bílast.	Morgunm	Síðdegj	Kvöld	Síðdegj	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
Veitingastæði	9,7	2,91	5,82	8,73	6,79	9,7
Atv.háan /skrifstofur	14,4	14,4	14,4	0,72	0,72	0
Tækninými o.p.h	0,6	0,8	0,6	0,03	0,03	0
Samtals	35,6	23,86	27,22	39,68	14,64	19,9

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



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

- SKÝRINGAR:
- Almörkun deiliskipulagsreits
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar útkrag
 - Byggingarreitir núverandi hús, nýjr- / hækkaðir kvistir
 - Lóðarmörk
 - Mænissstefna
 - Byggingarreitir - innregin þakhöfð / kvistir
 - Hæðir / kjallari
 - Húsnúmer
 - Sorp
 - Inngangur stígháhus / inngr. sorp (leioþeinandi staðsetning)
 - Þaksvaifir
 - Léttar útbýggingar/ Markisur fyrir útsvæði veitingastaða
 - Þjófgrunartæki/körubíli - reitur
 - Svalatalna (sníðmyndir)

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

_____ þann
20__ og í _____ þann
20__.

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

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

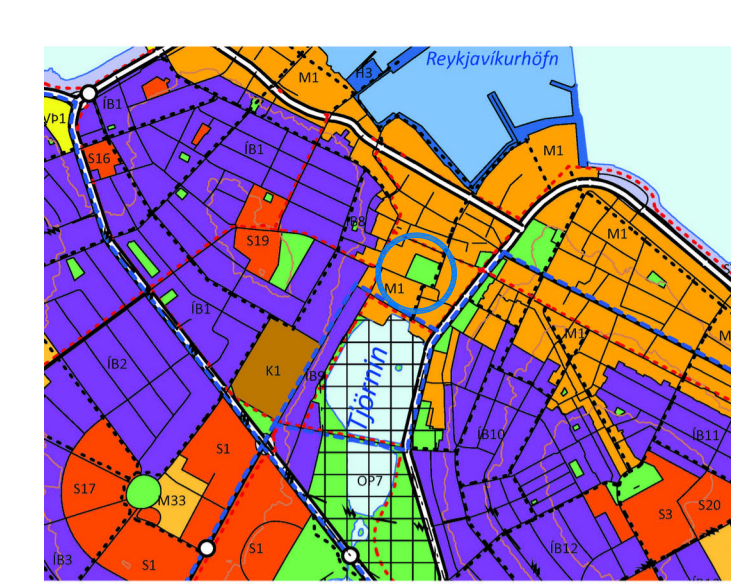
Útg. Dags. Skýring Yf. af: Bl. af:

Breyting á deiliskipulagi "Kvosin" vegna Austurstrætis 8-14, stág. 1.140.4 Sneiðingar, stærðir og bílastæði

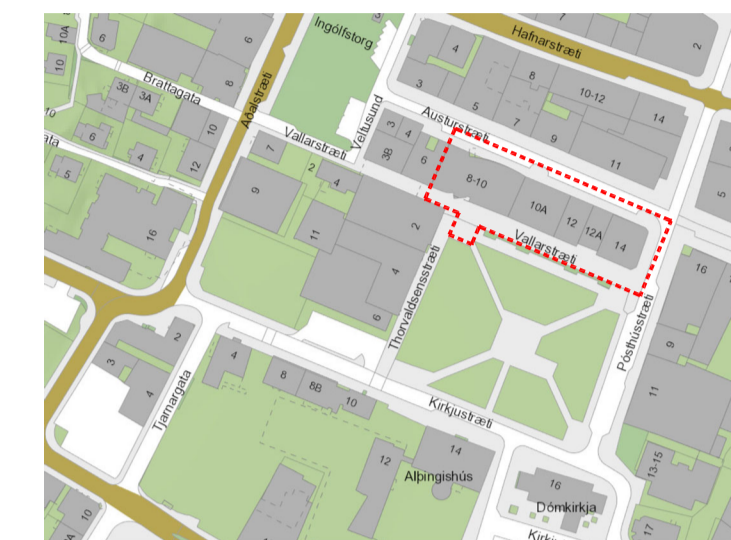
Teknað af: THG Dagsetning: 19.12.2025
Yfirfari af: FF Mælikvarði: 1:500

Hallgrím Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170470-4989
Ólafur Kr. Finnbjarnsson kt 260250-3229
Paolo Gianfrancesco kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Birgisson kt 230160-4499

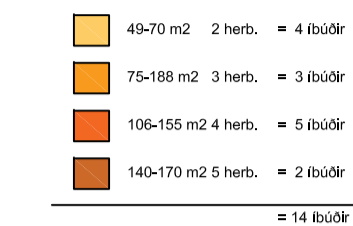
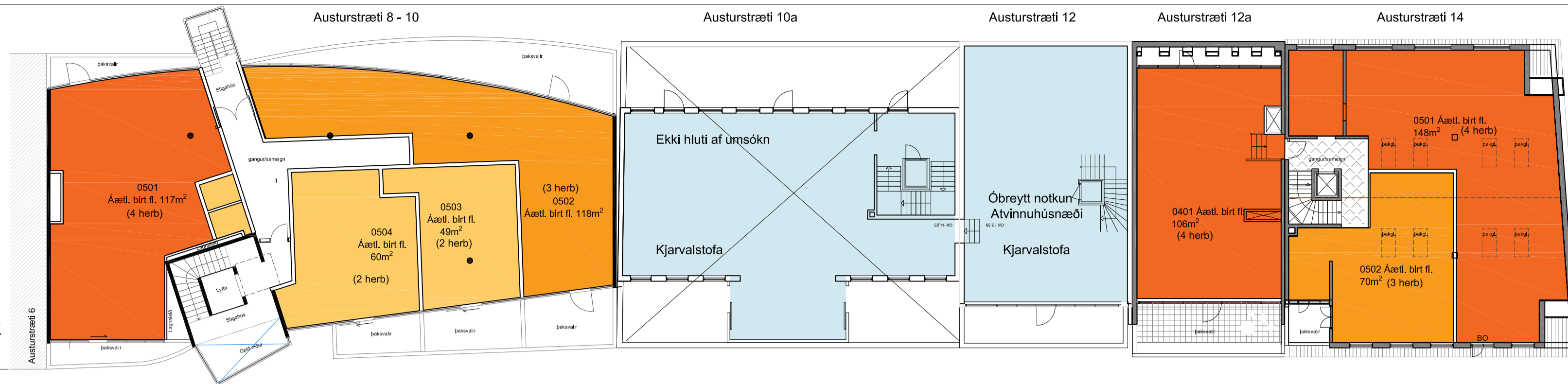
THG ARKITEKTAR



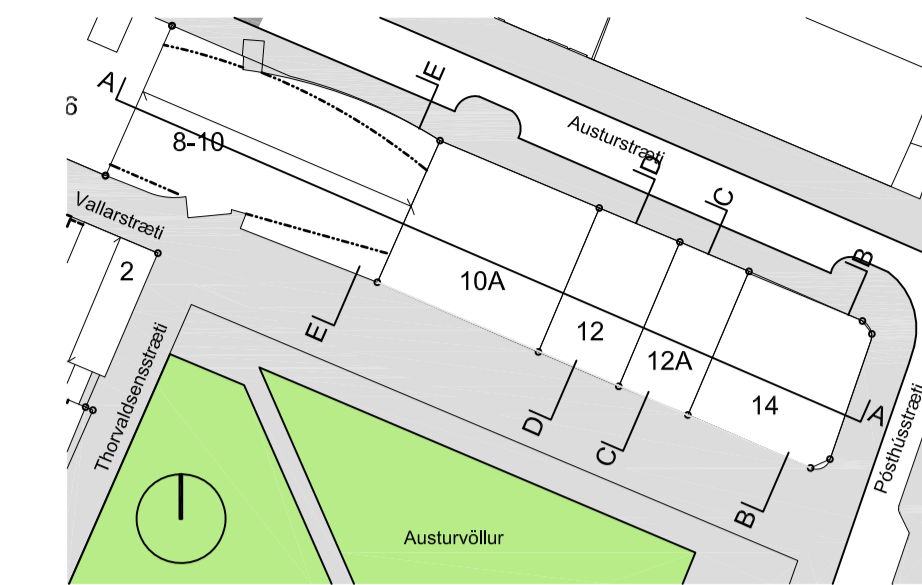
ADALSKIPULAG REYKJAVIKUR 2040



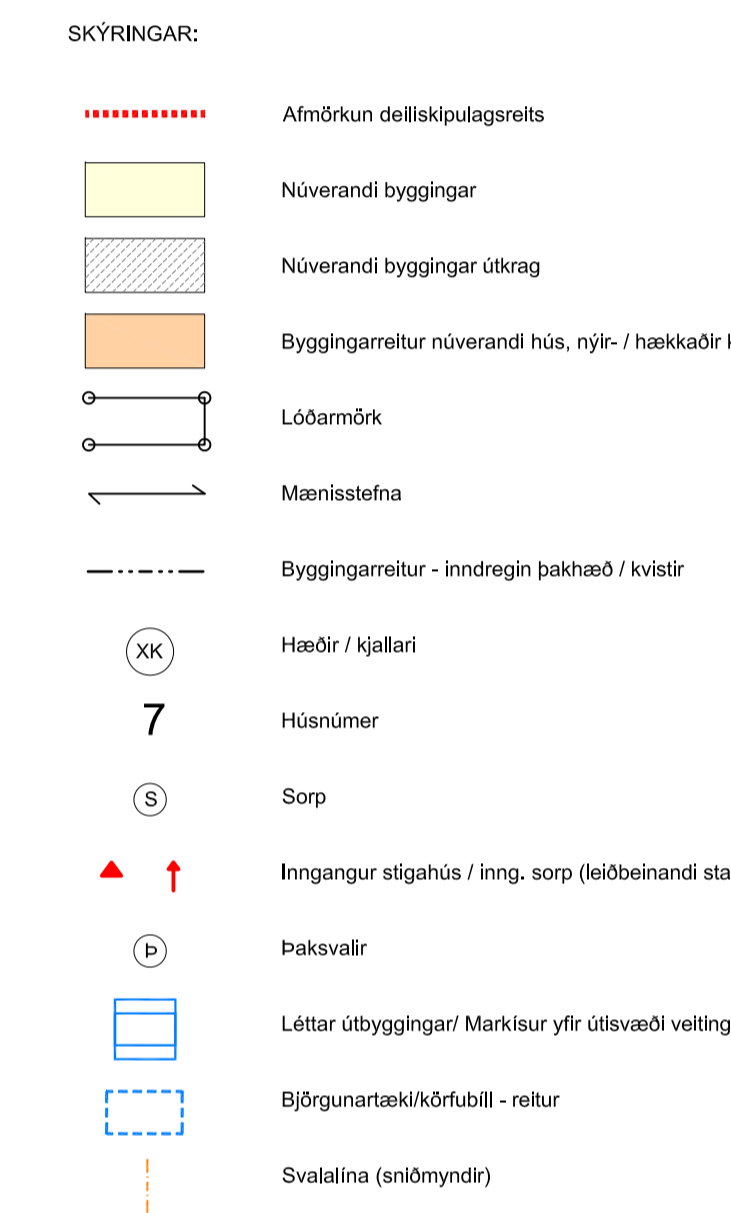
SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI



Íbúðir - skýringar



Lykilmynd - sneiðingar - húsnúmer



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

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

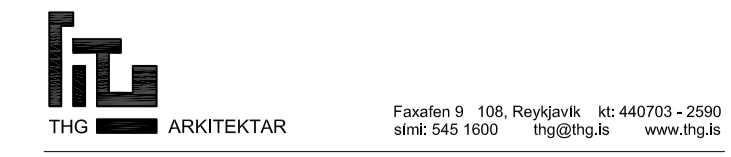
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__.

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

Útg. Dags. Skýring Ylat. Birt:

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

Teiknað af: THG Dagsetning: 19.12.2025
Yfirfarla af: FF Mælikvarði: 1:500
Hálför Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170470-4889
Ólafur Kinnbjörnsson kt 280209-3229
Paolo Gianfrancesco kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Birgisson kt 230160-4499



Fasafn 9 108 Reykjavík kt 440703-3590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

22-039-02 0403
Verknúmer Númer Útgáfa

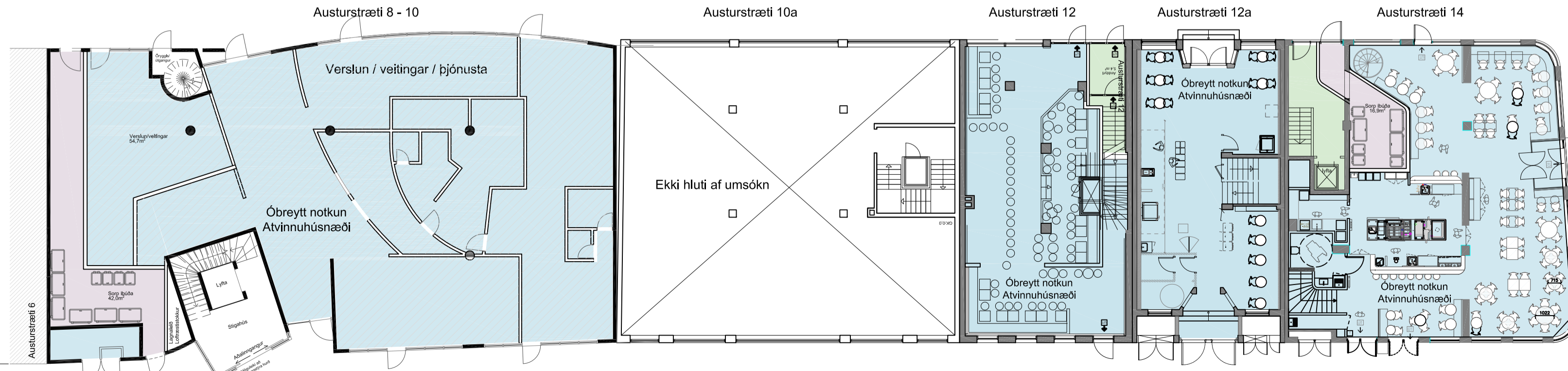
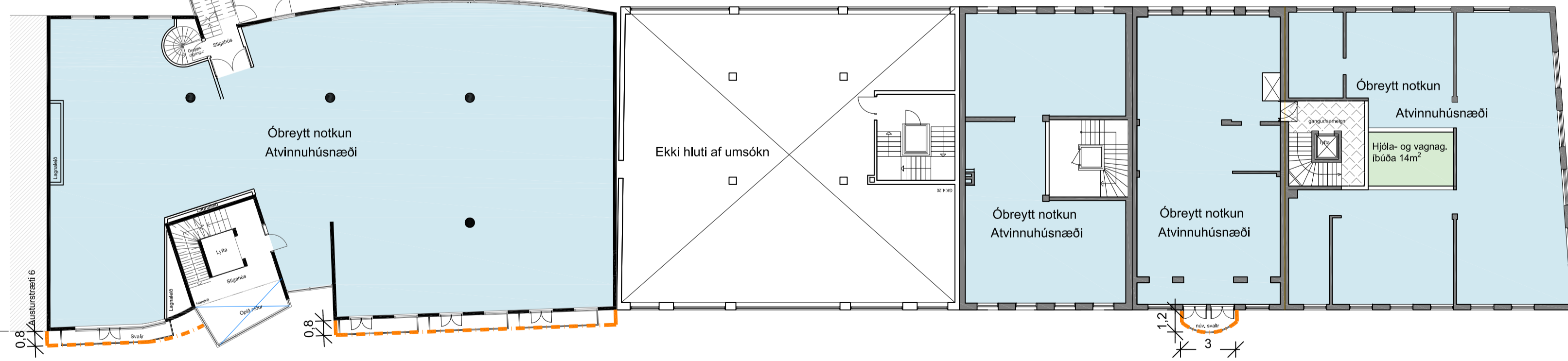
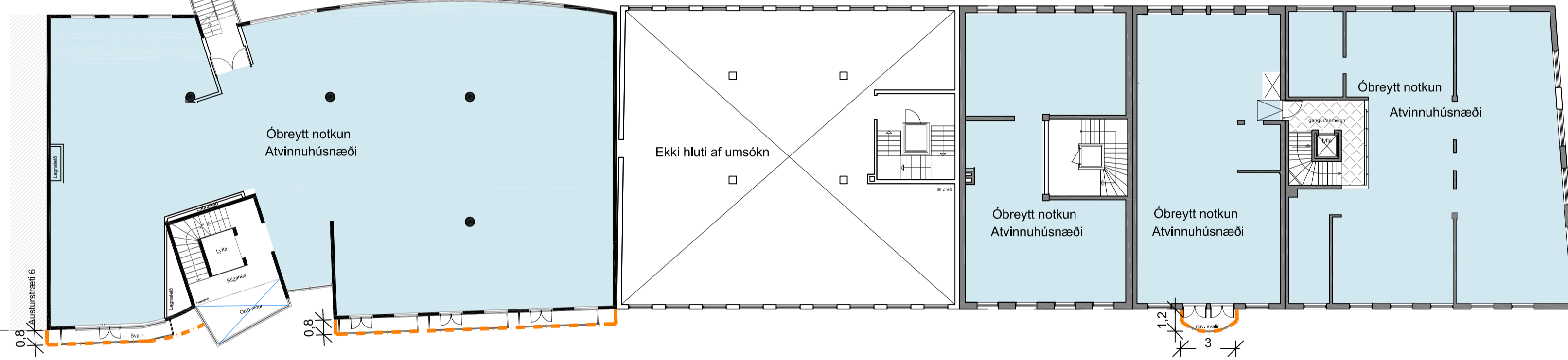
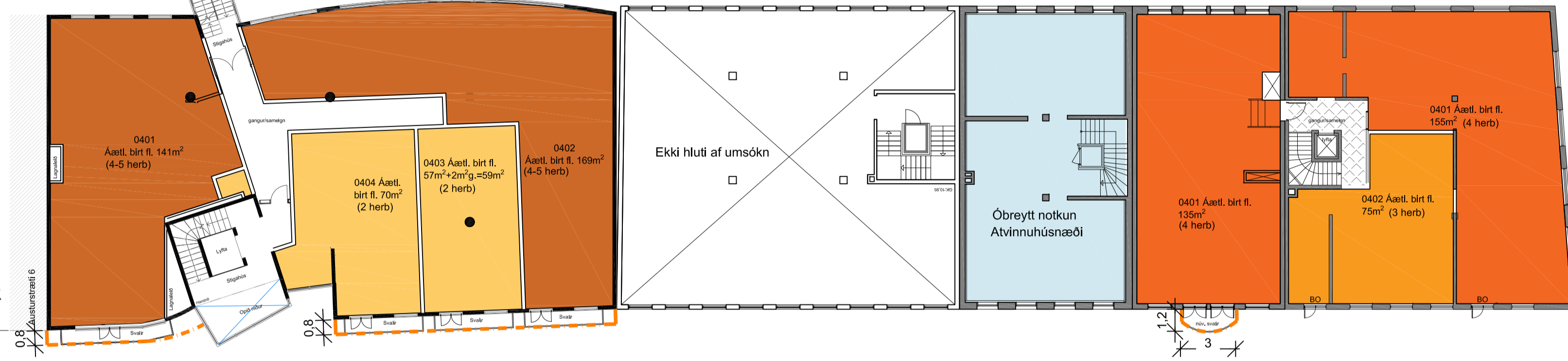
ÍBÚÐAHUGMYNDIR
GRUNNMYND 5. HÆÐAR
mkv. 1:200

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



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. 70-118m²	4 herb. 118m²	4-5 herb. 140m² >	Alls
4. hæð	0401 141 0402 169 0403 59 0404 70	1	1	0	1	4
4. hæð Heild	439	2	0	0	2	4
5. hæð	0501 124 0502 118 0503 49 0504 60	1	1	1	0	4
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	0,8
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						

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. 70-105m²	4 herb. 106-135m²	5 herb. 140m² >	Alls
4. hæð	0401 135	0	0	1	0	1
4. hæð Heild	135	0	0	1	0	1
5. hæð	0501 106	0	0	1	0	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	0,2
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						

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. 106-155m²	5 herb. 140m² >	Alls
4. hæð	0401 155 0402 75	1	1	1	0	2
4. hæð Heild	155	0	1	1	0	2
5. hæð	0501 148 0502 70	0	1	1	0	2
5. hæð Heild	148	0	1	1	0	2
Samtals	751	0	2	2	0	4
Bílastæði íbúða skv. viðmiðum svæði 1	0,0	3,5	1,5	0,0	3,0	0,4
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						

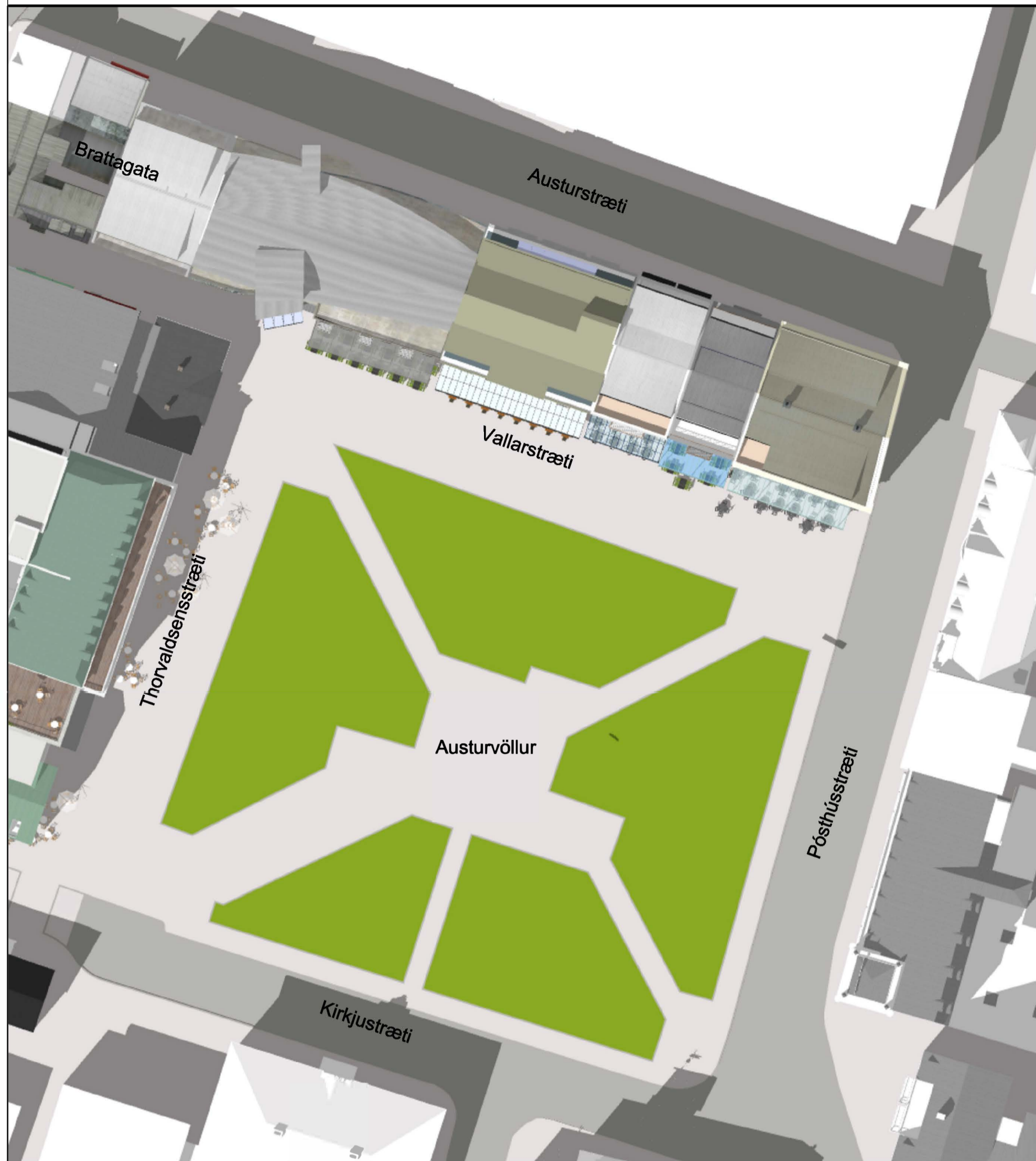
Austurstræti 8-14

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	1,4
Bílastæði gesta (0,1 á íbúð)						
Bílastæði íbúða + gesta alls						11,0

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

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

Deiliskipulagstillaga - ÍBÚÐAHUGMYNDIR, mkv. 1:200



Afstöðumynd
Skýringarmynd 1:500



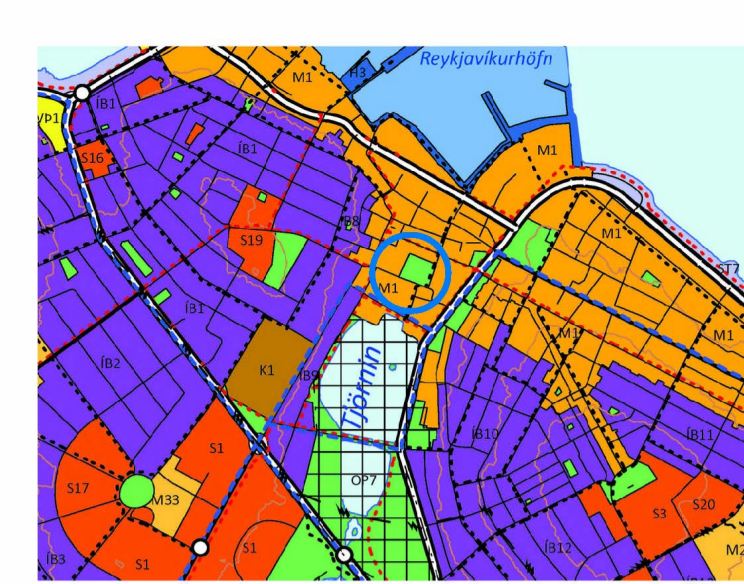
Yfirflitsmynd - horft til vesturs



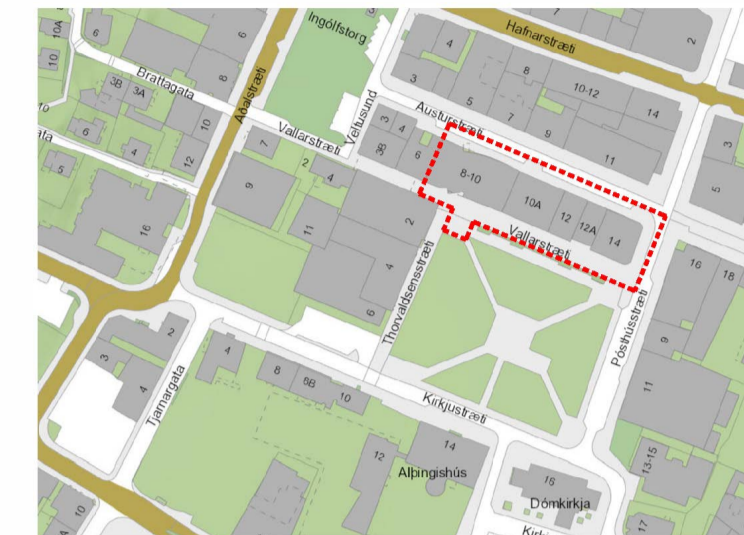
Austurstræti Ásýnd



Austurvöllur Ásýnd



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVIÐI

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__.

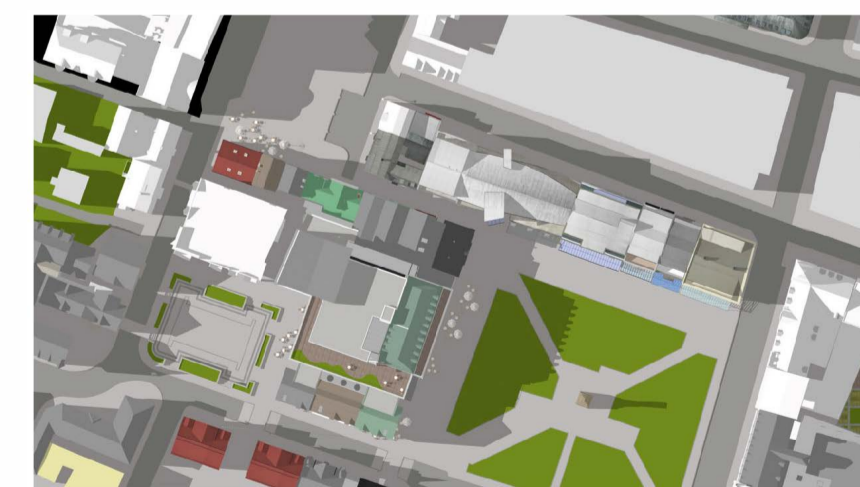
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



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



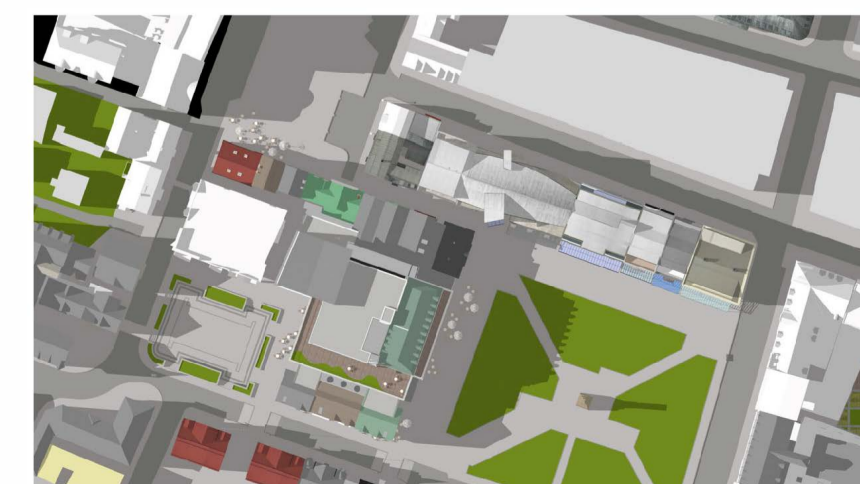
21.mars kl 17.00



Skuggavarp deilisk.tillaga 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

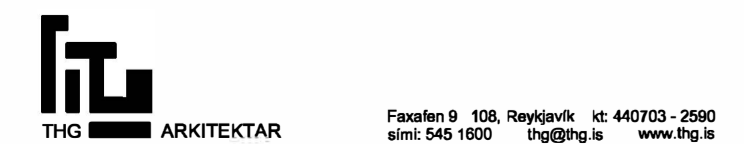


21.mars kl 17.00

Útg. Dags. Skýring Yfaf. B:af

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

Teiknað af: THG Dagselning: 19.12.2025
Yfirfarð af: FF Mælikvarði: 1:500
Hallgrímur Guðmundsson kl 140548-2439
Freyr Frostason kl 170470-4889
Ólafur Kr. Finnjónsson kl 260258-3228
Pablo Gianfrancesco kl 090176-2678
Ragnar Auðunn Birgisson kl 230160-4499



22-039-02 04-04
Verknúmer Númer Útgáfa

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



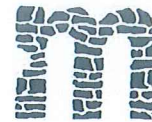
svæðinu eru, auk American Bar, staðirnir English Pub, Lúx, Jungle, Drunk rabbit, Gilligogg og Duck and Rose sem allir eru með háværa tónlist og/eða útihátala auk þess sem nokkrir þeirra eru með úteveitingasvæði sem opið er til kl. 23. Íbúar á svæðinu hafa ítrekað kvartað til HER vegna ónæðis frá nærliggjandi 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.

Virðingarfyllt

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 álitum 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@ydda.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 stjórnarsýslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kærarlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Mál nr. 0143/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0143/2026, Kvosin - Austurstræti 8-14 - USK24070045 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

Höfundur: Margrét María Leifsdóttir

Sent inn þann: 17.02.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Mál nr. 0143/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0143/2026, Kvosin - Austurstræti 8-14 - USK24070045 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Fyrir hönd Áfengis- og tóbaksverslunar ríkisins er skilað er inn umsögn við deiliskipulagstillögu USK24070045, sjá meðfylgjandi fylgiskjal

Höfundur: Inga Margrét Haraldsdóttir

Sent inn þann: 13.03.2026

Viðhengi:

3.1.Austurstræti 2026020017.pdf

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 12. mars 2026
Málsnúmer 2026020017

Deiliskipulagstillaga vegna Kvosarinnar – Austurstræti 8 - 14

Tilvísun: USK24070045

Vísað er til tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 8 - 14 við Austurstræti sem birt var í skipulagsgátt þann 4. febrúar sl.

Áfengis- og tóbaksverslun ríkisins (ÁTVR), kt. 410169-4369, Stuðlahálsi 2, 110 Reykjavík, er eigandi jarðhæðar og kjallara í húsinu við Austurstræti 10A og hefur rekið þar Vínbúð um árabil. Þar sem umrædd skipulagsbreyting snertir atvinnu- og grenndarhagsmuni ÁTVR, einkum að því er varðar aðkomu, gerir stofnunin eftirfarandi athugasemdir við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu:

Í deiliskipulagstillögunni er lagt til að heimilt verði að koma fyrir útbyggingum/skyggnum yfir gangstétt og útirými við Austurvöll framan við fyrrgreind hús. Þá er gert ráð fyrir áframhaldandi útiaðstöðu veitingastaða og að hún verði betrubætt.

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 á suðurhlið 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 fyrirbyggjandi tillögu og uppdráttum verður ekki séð að gert sé ráð fyrir 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 á suðurhlið hússins er það krafa ÁTVR að settir verði skýrir skipulagsskilmálar í samræmi við 25. tl. 2. gr. skipulagslaga, 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 deiliskipulagið hlýtur endanlegt samþykki sveitarstjórnar.

Þórunn Kristín Bráinsdóttir,
forstjóri

Reykjavík 23. mars 2026

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.

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 útsvæði 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:

1. Veitur, dags. 17. febrúar 2026
2. Áfengis- og tóbaksverslun ríkisins, dags. 13. mars 2026

Efnislegar athugasemdir eru teknar saman í eftirfarandi meginatriði:

1. Veitur

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir.

2. 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 suðurhlið 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 suðurhlið 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.

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 svalor 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.

Vísast 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.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Hildur Ýr Ottósdóttir, arkitekt / verkefnastjóri