



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 21. janúar 2026  
USK24070045

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 21. janúar 2026 varðandi eftirfarandi mál:

### **Kvosin - Breyting á deiliskipulagi - Austurstræti 8-14**

Lögð fram 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 lagt fram minnisblað Myrru hljóðstofu, dags. 31. október 2024, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 11. júlí 2024 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. desember 2025.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: uppdr. THG arkitekta, dags. 19. desember 2025, minnisblað Myrru hljóðstofu, dags. 31. október 2024, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 11. júlí 2024 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. desember 2025.

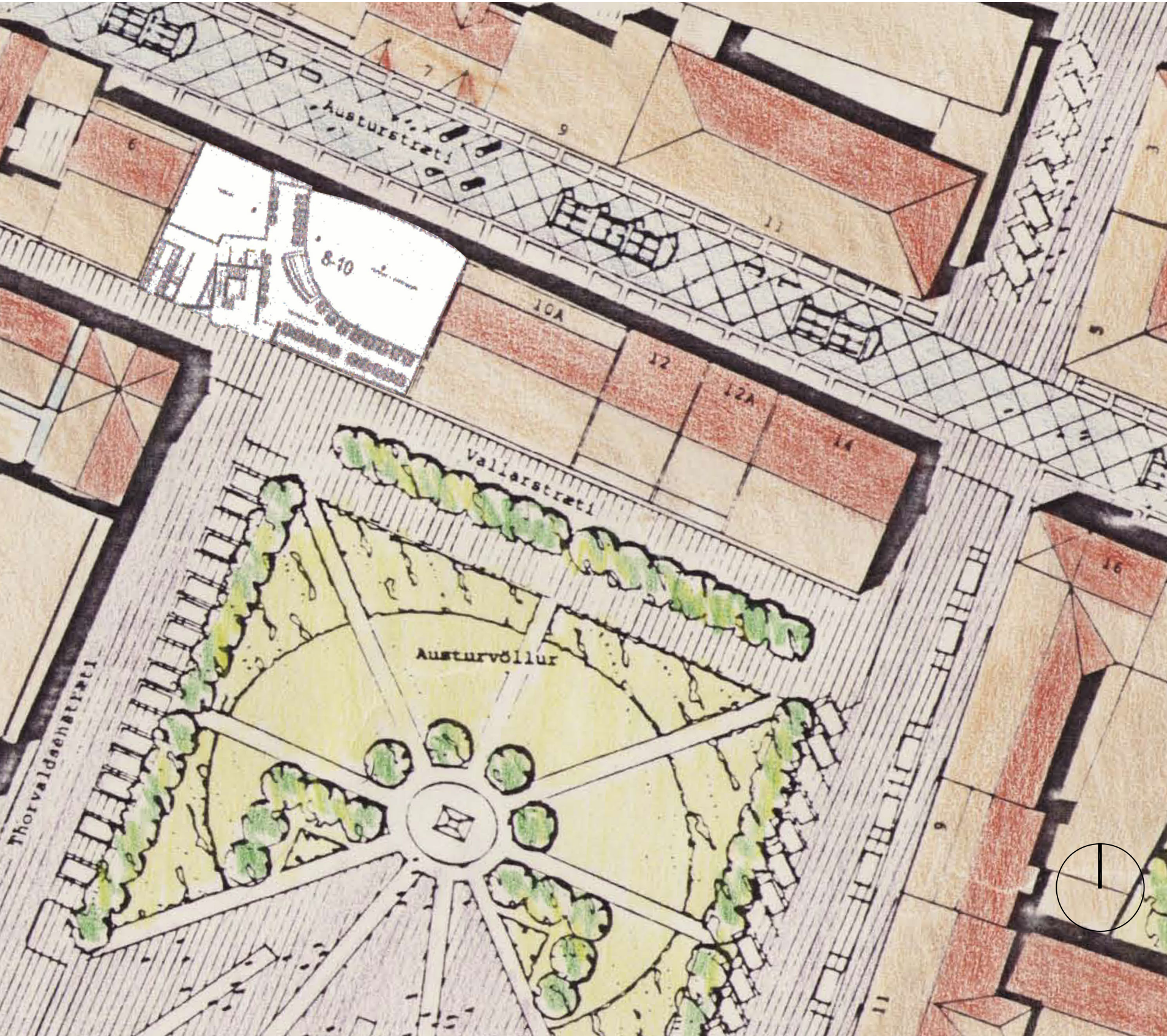


**Reykjavík**



# 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 veitingarnými á efri hæðum eftir atvikum. Einnig að leyflegt verði að breyta útlitum og setja svalir svo háuðað uppfylli skilyrði fyrir íbúðir og setja léttbyggingu skýggja yfir útsvæði veitingastaða að Austurvelli. Aðrar smærri breytingar eru á kvætum, að leyflegt verði að breyta núverandi kvætum og bæta við kvætum á húsum 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 léttu 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 uppfylltum skilyrðum um hjólvétt. Skammtimaleiga (gjafstökkar I-IV) eru óheimil í íbúðum. Þó sé einnig heimilt að hafa skrifstofu/afgræva av. starfsemi og/öðra veitingarnýi á sömu hæðum eftir atvikum.
- Heimilt verði að bæta við kvætum 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 léttar útbýggingarskýggja yfir gangstætti og útréttu við Austurvöll framan við veitingastaði til að auka gæði útréttargrarna veitingastaðanna í samræmi við nýglíðandi skipulag, leyfðar verða léttar stálgerlir útbýggingar með eða án jarðstæfingar, en skilyrt er að þær séu opnarleg og ekki heimilt að hafa fasta vegg. Nýir byggingarnir fyrir léttar útbýggingarskýggja synjir á uppdrætti. Einnig í samráði við Umhverfis- og skipulagsvæð. Búsetingarskilmálar eru skýlgrætt og settir inn.
- Tafla yfir stærðir á reitum grein grein fyrir núverandi stærðum og stækkunum A-ryma.

Allar breytingar og endurbætur skulu gerðar með vörðingu fyrir uppruna og stíl víðkomandi byggingar og götumyndar. Um er að ræða vernaðaða höfðingj og húsin eru ýmist fríðað eða umsagnarskyld því þarf að leita til Míjnstofnunar um breytingar. Nánari útfærsla er tilgreind í sérskilmálum fyrir hvert hús.

#### Skipulagsvæðid - helstu einkenni

Svæðið snerir töð mikilvæg almenningsnými í miðborginni; Austurvöll og Austurstræti, sem hvort um sig gegna ákveðnu hlutverki. Austurvöllur er eftirstöður sem grannt skýggður samveruðastur, torg með grant yfirbragð sem nýst öllum kynslóðum og samfélagsþögum, víssatf áringastödur með veitingastöðum. Austurstræti er fjöflinn verslunargata í hjarta borgarinnar með vinsæltm veitingastöðum.

Eitt megin einkenni reitans er mikill fjölbreyktleiki í byggingastíli og tve byggingarsaga hans spannar vilt tímali 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 þó sérstaklega á eftirfarand heimildir:

Kvosin, byggingarsaga miðbæjar Reykjavíkur. Guðmundur Ingólfsson, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Hjörleifur Stefánsson - Torfasútkátt 1987.

Reykjavík, söguðurður við Sund, Páll Lindal - Bókafélagið Óm og Öryggur HF, 1986.

#### Austurstræti 8-10 (stgr. 1.140.04)

Lóðmar Austurstræti 8 og 10 voru sameinaðar ári 1989 og lóðmar stæðakkar. Húsið sem nú stendur á lóðinni var byggt árið 2000 og er 5 hæðir og kjallari. 5.hæð er innregin og með þaksvöllum. Stígahús á norðurlti ættur yfir Austurstræti og er einkennandi fyrir húsið.

#### Austurstræti 12 (stgr. 1.140.007)

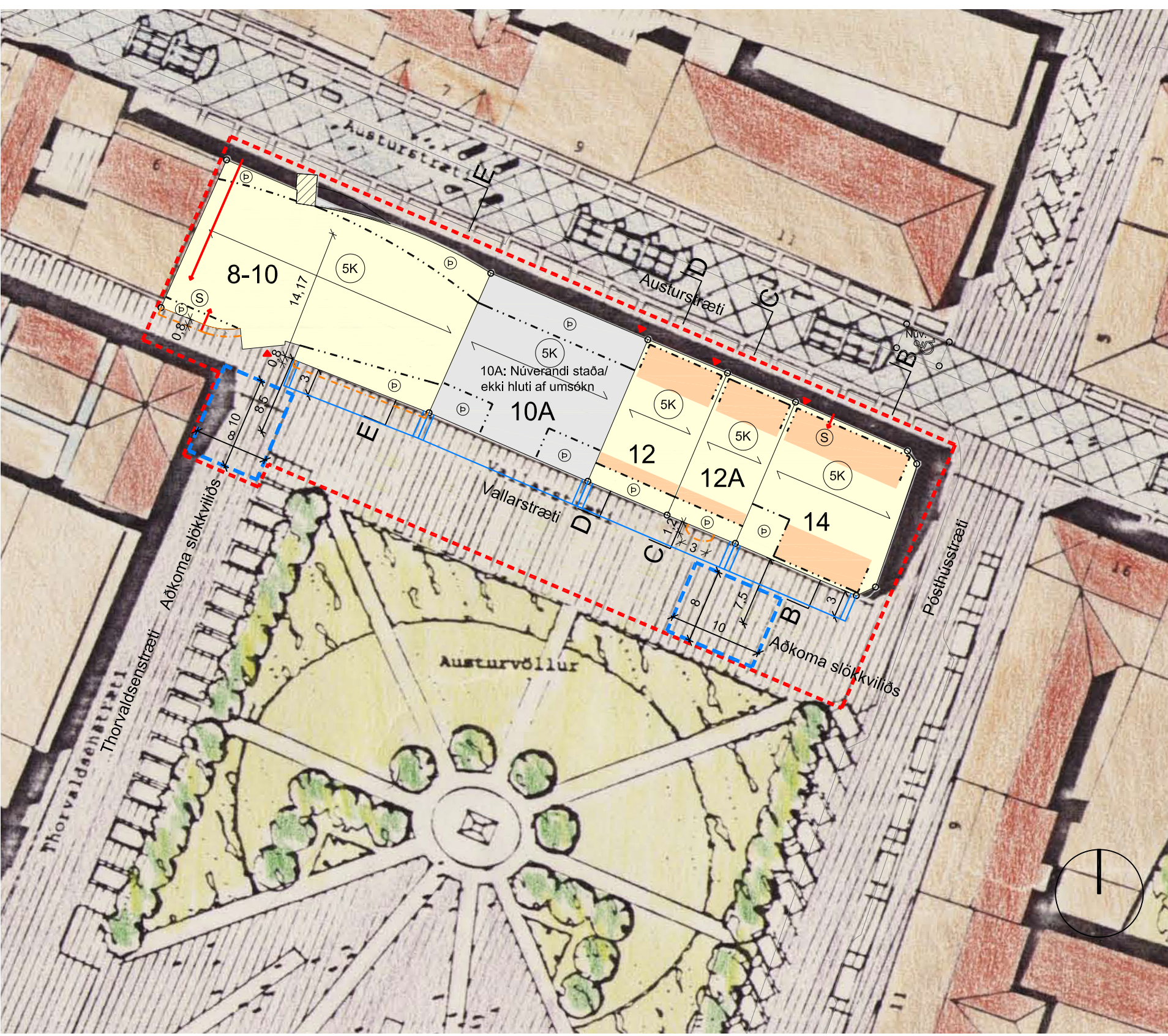
Húsið var byggt árið 1928 og er fjögura hæða deilríktis eftir teikningum Péturs Ingimarssonar. Þakhæð var byggt ofan á húsið árið 1951 og þar var gluggum einnig breytt. Á efrri hæðum hafa verið skrifstofur ýmissa fyrirtækja og um tíma hafði Jóhannas Kjarnal ístmalari vinnustaða á efstu hæð hússins. Húsið er vernað með húsnæðri í raðum flokki. Einstök hús, húsaðrar og götumyndir. Áuk þess er húsið umsagnarskyldt samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarmálar.

#### 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 menningarmálar.

#### Austurstræti 14 (stgr. 1.140.009)

Húsið var byggt árið 1928 og er fjögura hæða verslunar- og skrifstofuhúsið með klassisku svipnoti eftir teikningum Elínars Erlendssonar húsnæðissta. Vö þakkráð á austurgati er lágmyrd eftir Guðmund Einarsson frá miðöld. Í rishæð hússins var salur þar sem Múllersskóli Jóns Þorsteinssonar var rekin 1928-1936 og einnig halnarr málverkasýningar. Húsið er vernað með húsnæðri í raðum flokki. Einstök hús, húsaðrar og götumyndir. Áuk þess er húsið umsagnarskyldt samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarmálar.



Deiliskipulagstillaga, mkv: 1:500

**Umferð**  
Í allgöngu verða umferðarmál ekki sérstaklega meðhöfðud en um þau verður fjallað á öðrum vettvangi m.l.t. Kvósinnar allar. Lagi er til að tekið verði á eftirfarandi atvörum:

- Öbreytt 14 núverandi: Almenn umferð verði ekki heimil um Þorvaldsenstræti og Vallarstræti, aðeins þjónustumferð á afmörkuðum tímum dags.

#### Almannarnými

Markmiðinn með almenningsrymnum eru að styðja, styrkja og festa í sessi borgarnými með heilnæmt og fagur umhverfi. Hér emenningsranga og dválarsvæði sem lúta að sér íbúa sem og gesti og þjóna upp á aðbáðandi umhverfi fyrir fólk á öllum aldri. Vö Austurvölli er gert ráð fyrir að samant feli almenn útlétt og úvellingarsala, enda er um mjög mikilvægt almannarnými í miðborginni að ræða. Tilgáan nær ekki til breytinga á Austurvelli, einungis gangstættum almennarymum við suðurhlíð bygginganna og hálta Pósthústræti meðfram Austurvelli í samráði við Umhverfis- og skipulagsvæð.

Mikilvægt er að starfsemi á Jarðhæðum efli og styrki líffétt markmið og nýi borgarland til dt. útréttlinga o.þ.h. samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar þar um. Þetta gætti á þar þaðstarfsmið hjæðir allra húsa í húsaðróðinni, húsaðróðir að Austurstræti, Pósthústræti og Vallarstræti/Austurvelli. Blá skal þess starfsemi þöggingum þó hafi, þannig að ekki skapist hættu af og auðvelt sé að þrifa svæðið og ganga um það á ákveðnum tímum. Ekki er heimilt að þyrja glugga á Jarðhæðum/góshúðum.

#### Landnotkun/notkunarneimildir

Almennt gilda um notkunstarfsemi ákveði í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur kaflann „Miðborgin“ sem þýðir að þar skuli fara fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði þjónmála, vísleikja og menningar. Einnig myndar miðborgin meginákina smásölverslunar, sérstakrar þjónustu og afþreyingar. Á Jarðhæðum skulu vera rými sem aðgengleg eru almennig og þjóna honum. Í stefnumálum um miðborgarsvæði segir m.a.: „Í miðborgarkarna er lögð áhersla á bláðanda notkun“. Þar segir einnig: „Annars staðar, svo sem á eðli og bákuhúsum er heimilt að vera með þó notkun sem samræmist landnotkun miðborgar“. Í skilmálum með skipulag Kvósin 1987 kemur fram um starfsemi í hömum „Á Jarðhæð skulu vera starfsemi/þjónusta er glæðir mannlíf í mótunum og þarfur fólk að Kvósinni, svo sem verslun, veitingastæði, gallerí o.fl. Á hvert 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-/ veitinga- og þjónusturnými.
- Á 2-5.hæð í húsi 12 er öbreytt notkun, lögvar almennustarsemi, þjónustuhúsn, eða skrifstofur.
- Á 2-5.hæð í húsum, 8-10, 12A og 14, er gert ráð fyrir lágmyri almennustarsemi, þjónustuhúsn, eða skrifstofum.
- Á 4-5.hæð í húsum, 8-10, 12A og 14, er gert ráð fyrir íbúðum (lögvar almennustarsemi t.d. skrifstofur einnig heimil)

Ekki er heimilt að hafa skammtimaleigu (gjafstökkar I-IV) í byggingunum.

#### Byggingarnir

Byggingarnir, lækrtir og lóðir, eru synjir á uppdrætti og núverandi byggingar bindast þeim. Einnig synjir nýir byggingarnir fyrir kvisti. Heimilt er að svalir fari út fyrir byggingarrell sem nemur allt að 1,2m út frá hushlíð á höðum að Austurstræti og Vallarstræti/Austurvelli. Heimilt er að búnaður svo sem vegna loftstengingar eða skrauts fari út fyrir byggingargæði. Heimilt er að lét skýggja á góðhæðum við Austurstræti fari út fyrir byggingarnelli sem nemur allt að 3m frá hushlíð. Allar breytingar eru umsagnarskyldar og þarf að leita til Míjnstofnunar um breytingar.

Allar hámarkshæðir bygginga eru núverandi hæðir og koma fram á uppdrætti/snéldingum. Hæðarkröfur eru leiðbeinaði og verður kvæði nánar um þá á hæðarblóðum. Nýir byggingarnir A-ryma eru vegna kvista. Ekki eru synjir sérstakir byggingarnir vegna B-ryma; svala og léttu byggingna, en stærð hjólvétt í skilmálum fyrir hvert hús.

Í tilgönguinn festið að koma fyrir íbúðum að fjölbreyttum stærðum á 4.og 5.hæð húsa við Austurstræti 8-10, 12A og 14 og mjöguleika á að samþetta byggingarnar með göngum milli bygginga á efrri hæðum. Þó sé einnig leyflegt að hafa skrifstofur (eða aðra lögvara almennustarsemi) og/öðra veitingarnýi á hluta efrri hæðar.

Í dag eru reknar verslunar og veitingastæði á 1. hæð og kjallara og skrifstofustarsemi á efrri hæðum. Undantekning er þó þakkráð í Austurstræti 12, sem er hluti af Kjárvaldsstöfu. Áfram er gert ráð fyrir veitingarekstri á 1.hæðum og kjallara sem í framtíðinni gæti verið skipt upp í stærri eða minni einingar eftir áðæstæum. Einnig er gert ráð fyrir áframhaldandi veitingarekstri á þakhæð og 4.hæð í Austurstræti 12, sem er hluti af Kjárvaldsstöfu. Gert er ráð fyrir áframhaldandi útdæðustu veitingastaða við Vallarstræti/Austurvöll, en að hún verði beturnætt og huga þarf að hljóð og ljákmengun í því sambandi.

Rekna má með einhverju ónæði á efrri hæðum frá veitingastöðum með útdæðustu við Austurstræti, sem og frá Austurstræti. Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessu tilfelli og skila verður hjólvéttarskýrslu um málið.

Í tilgönguinn festið að koma fyrir íbúðum að fjölbreyttum stærðum á 4.og 5.hæð húsa við Austurstræti 8-10, 12A og 14 og mjöguleika á að samþetta byggingarnar með göngum milli bygginga á efrri hæðum. Þó sé einnig leyflegt að hafa skrifstofur (eða aðra lögvara almennustarsemi) og/öðra veitingarnýi á hluta efrri hæðar.

Áfram er gert ráð fyrir veitingarekstri á 1.hæðum og kjallara sem í framtíðinni gæti verið skipt upp í stærri eða minni einingar eftir áðæstæum. Einnig er gert ráð fyrir áframhaldandi veitingarekstri á þakhæð og 4.hæð í Austurstræti 12, sem er hluti af Kjárvaldsstöfu. Gert er ráð fyrir áframhaldandi útdæðustu veitingastaða við Vallarstræti/Austurvöll, en að hún verði beturnætt og huga þarf að hljóð og ljákmengun í því sambandi.

Rekna má með einhverju ónæði á efrri hæðum frá veitingastöðum með útdæðustu við Austurstræti, sem og frá Austurstræti. Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessu tilfelli og skila verður hjólvéttarskýrslu um málið.

Í tilgönguinn festið að koma fyrir íbúðum að fjölbreyttum stærðum á 4.og 5.hæð húsa við Austurstræti 8-10, 12A og 14 og mjöguleika á að samþetta byggingarnar með göngum milli bygginga á efrri hæðum. Þó sé einnig leyflegt að hafa skrifstofur (eða aðra lögvara almennustarsemi) og/öðra veitingarnýi á hluta efrri hæðar.

Áfram er gert ráð fyrir veitingarekstri á 1.hæðum og kjallara sem í framtíðinni gæti verið skipt upp í stærri eða minni einingar eftir áðæstæum. Einnig er gert ráð fyrir áframhaldandi veitingarekstri á þakhæð og 4.hæð í Austurstræti 12, sem er hluti af Kjárvaldsstöfu. Gert er ráð fyrir áframhaldandi útdæðustu veitingastaða við Vallarstræti/Austurvöll, en að hún verði beturnætt og huga þarf að hljóð og ljákmengun í því sambandi.

Rekna má með einhverju ónæði á efrri hæðum frá veitingastöðum með útdæðustu við Austurstræti, sem og frá Austurstræti. Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessu tilfelli og skila verður hjólvéttarskýrslu um málið.

Húsaðrófln lögur milli Austurstræti og Vallarstræti í Austurvöllum og nýtur skól og skóps á samunavelli, en er skuggast af norðarvænum. Skipulag íbúða nánar er því að þessi íbúðir hafi suðurhlíð og svalir og þannig dválarsvæði í skólarði og ættu því dagstúfskyrði að verða sem best í íbúðum.

Í tilgönguinn festið að breytingar utanhússins móli að því að bæta gæði íbúða t.d. með því að koma fyrir svölumþaksvöllum á völdum stóðum og bæta við kvæmstækka núv. kvist á þökum. Allar breytingar og endurbætur verða gerðar með vörðingu fyrir uppruna og stíl víðkomandi byggingar og götumyndar.

Ekki er heimilt að breyta klæðningu á húsum, einungis er heimilt að vinna með klæðningu á efstu hæð húsananna. Klæðningin skul fyllingast einn en núverandi steyrir veggir og þakkanur. Allar frágangur skul vera til fyrirmyndar. Háuðar má að ræða innvið á efrri hæðum frá veitingastöðum með útdæðustu við Austurstræti, sem og frá Austurstræti. Huga verður að kröfum um hjólvétt í þessu tilfelli og skila verður hjólvéttarskýrslu um málið.

Lóðmar hléast fullbygðar og illagan gerir ráð fyrir breyttu notkun og smávægulegum stækkunum í formi kvista og stækkun B-ryma í formi svala og léttu skýggja.

Enn bygging á svæðinu, Austurstræti 12A, er fríðud skv. lögum nr. 80/2012 um menningarmálar. Einnig eru hús nr. 10A, 12 og 14 byggt fyrir 1940 og því umsagnarskyld skv. lögum nr. 80/2012 um menningarmálar. Einnig er húsaðrófln 10A, 12, 12A og 14 vernað með húsnæðri í raðum flokki. Einstök hús, húsaðrar og götumyndir. Tekið tilli til alls þessa í breytildeiliskipulagi.

#### Sorp

Úngagslausnir verða leystar innanhúss innan lóða: í nr.8-10 fyrir það hús og í nr.14 sameiginlegt fyrir íbúðir í húsum 12A og 14. Tilfelli teimngis 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 almennuhúsnæðis, skulu uppfylltar í íbúðum við Austurstræti 8-10 og 12-14 í Reykjavík. Í köflum 6 og 15 eru skilgreindar kröfur til íbúðarhúsnæðis.

Þryggja þarf fullnægjandi hjóðeðnangrun íbúða með því að bæta þekktum 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 halda sér. Þryggja þarf fullnægjandi hjóðeðnangrun við vöð á hurðum og gluggum. Góðfærni skulu valin m.a. með höggþjöðtag í nálegum rýmum í huga. Frágangur tekiðbúnaðar í byggingunum skul vera með þeim hæði að kröfur til hjóðeðnara verðu uppfylltar, jafnt til lothjóðeðnangrunar milli rýma sem og hjóðstíga þar tekiðbúnaði.

Á Jarðhæðum bygginganna eru veitinga- og skemmtistæðir sem og önnur verslun og þjónusta. Vísad er í meðfylgjandi minnisblaði frá nóv 2024 þar sem farið er nánar í mögulegar ráðastafnar vegna mögulegs ónæðis í íbúðum frá Jarðhæð

#### Brunavasnir

**Austurstræti 12a og 14:** Flötaleiðir frá íbúðum eru annars vegnar um stígahús og hinsvegar út á svalir eða um stígahús í flokki 2. Brunavöðurnarkerfi er til staðar í húsum inni í dag, það þarf að aðlaga að breytlngun en nauðsynlegt er að það sé til staðar vegna þess að íbúðir deila stígahúsi með atvinnuhúsnæði á meðli hæðum. Þar að auki verða Elj50-CC200 brunahöfðandi hurðir á öllum íbúðum í stað Elj20-CC200, hurðir sem væru vanljúga. Sjá nánar fráviksgreiningu í minnisblaði Örnugg þar sem sýnt er fram á að lausnir verða nagganlegðabeta öryggi í brunateikningum skólingi.

**Austurstræti 8-10:** Tvær flötaleiðir eru frá öllum húsum, annars vegar út á svalir og hins vegar um stígahús í flokki 2. Brunavöðurnarkerfi er til staðar í húsum inni í dag, það þarf að aðlaga að breytlngun en nauðsynlegt er að það sé til staðar vegna þess að íbúðir deila stígahúsi með atvinnuhúsnæði á meðli hæðum. EKV30 gæslunavörður verur sett í svalirhurðir og gler sem synir að svölum vegna þess að þær eru 1,2 m á dýpl í stað 1,4 m.

Gera þarf ráð fyrir ákómu sjúkra- og skólkvífreltra þar sem byggingar eru hærri en 4 hæðir. Svæðin þurfa að vera útfærð þannig að kröfur skólkvífrelis efli þangað greiða ákómu og halli á þeim ná ekki vera meiri en 1:20. Þá þurfa svalir að hola það álag sem vanta ná frá þjögurnarstækjum en punktaði frá undirstöðum kröfurku getur verið um 17,5 tonn. Sjá staðsetningar þjögurnarsvæði á deiliskipulags uppdröttum. Ákoma að þjögurnarsvæði fyrir Austurstræti 8-10 er frá Þorvaldsenstræti og ákoma að Austurstræti 12-14 er frá Pósthústræti og inn á Vallarstræti. Stærð þjögurnarsvæðis er 6\*10 m og ákstúðnir að þeim þurfa að vera a.m.k. 3,5 m breidd.

#### Sérskilmálar fyrir hverja lóð.

#### Aðalstræti 8-10

Notkun á góluhæð/jarðhæð 1.hæð og kjallara er öbreytt, skilgreind sem verslunar-/ veitinga- og þjónusturnými. Einnig er heimilt að hafa þar geymslur, m.a. geymslur íbúða, sorggrymslur og teaknyni. Heimilt að nýta götu- og almenningsnými í tengslum við starfsemiina. Notkun á 2.hæð og 3.hæð öbreytt, skilgreind sem lögvar almennustarsemi, skrifstofur/ þjónusturnými eða álka.

Heimilt er að breyta notkun á 4-5.hæð byggingarnnar og innrétta þar íbúðir, einnig heimilt að hafa þar skrifstofur, veitinga- og/öðra þjónusturnými og heimilt er að opna milli bygginga í byggingna að Austurstræti 10A. Geymslur íbúða yrðu staðsettar innan víðkomandi íbúðarblóðarhæðar.

Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bæta nýtingu hússins en mikilvægt að yfirbragð þess haldist að mestu öbreytt.

Heimilt er að hækka kvist eins og sýnt á byggingarnettum. Hámarkshæð skv. snúðum í skipulagsuppráttum.

Heimilt er að setja þaksvall á þakhæð sem fari ekki út fyrir núverandi þakant.

Heimilt er að setja létt skýggja úr gleri og stáli við suðurhlíð yfir gangstæði að Vallarstræti/Austurvelli sem náli mest 3m út frá hushlíð í samræmi við nýglíðandi skipulag, til að stuka af og regnvegja veitingasvæði utanhúss við suðurhlíð 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 stíggangur og svalir á norðurhlíð við Austurstræti og núverandi skýggja 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-/ veitinga- og þjónusturnými og skrifstofur á öllum hæðum og heimilt að nýta götu- og almenningsnými í tengslum við starfsemiina.

Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bæta nýtingu hússins en mikilvægt að yfirbragð þess haldist að mestu öbreytt.

Heimilt er að hækka kvist á norðurhlíð þaks og hækka suðurhlíð þaks eins og sýnt er á byggingarnettum. Hámarkshæð skv. snúðum í skipulagsuppráttum.

Heimilt er að setja þaksvall á þakhæð sem fari ekki út fyrir núverandi þakant.

Heimilt er að setja létt skýggja úr gleri og stáli við suðurhlíð yfir gangstæði að Vallarstræti/Austurvelli sem náli mest 3m út frá hushlíð í samræmi við nýglíðandi skipulag, til að stuka af og regnvegja veitingasvæði utanhúss við suðurhlíð bygginganna á gangstætti við Vallarstræti/Austurvöll, skilyrt er að þók séu opnarleg og ekki heimilt að hafa fasta vegg.

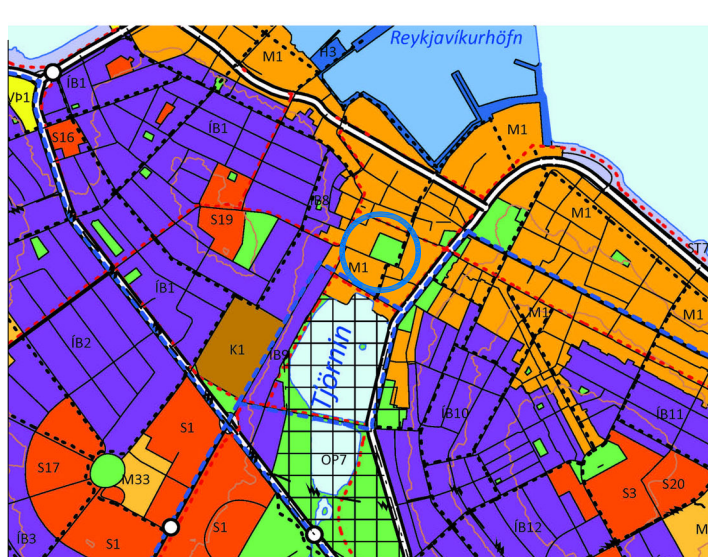
Útfærsla í samráði við Umhverfis- og skipulagsvæð.

Húsið er byggt fyrir 1940 og því umsagnarskyld skv. lögum nr. 80/2012 um menningarmálar. Einnig er húsið vernað með húsnæðri í raðum flokki. Einstök hús, húsaðrar og götumyndir. Allar útförbreytingar skal gera í samráði við Míjnstofnun.

Heimilt er að samnýta stígahús og aðgengi að efrri hæðum með Austurstræti 10A og opna milli húsa að Austurstræti 10A og 12A.

Sorp verður öbreytt, leyst innanhúss í byggingunni.

Útreikningar synir aukin þörf á hjólagrymskum miðað við íbúðir á efrri hæðum. Hjólagrymskur verða innanhúss í húsum 12 og hjóðeðnarlíð utanhúss (gestastæði) verða unnir í samráði við Reykjavíkurborg.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| SKÝRINGAR:                           |                              |
| <span style="color:red">*****</span> | Almörkun deiliskipulagsreits |





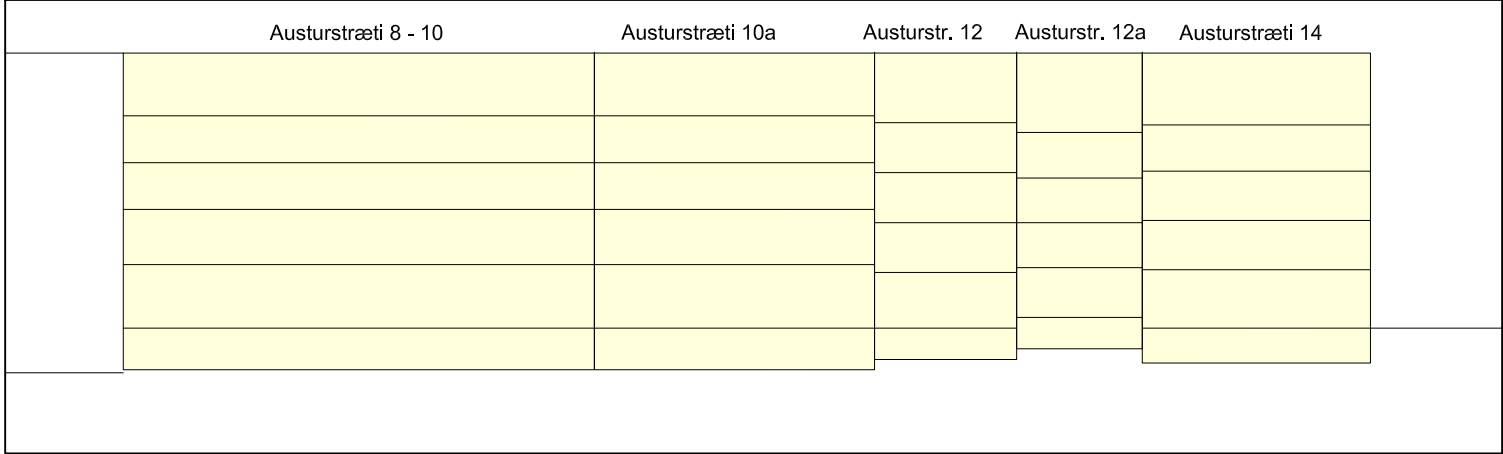
Austurvöllur - horft til norðurs mkv. 1:500



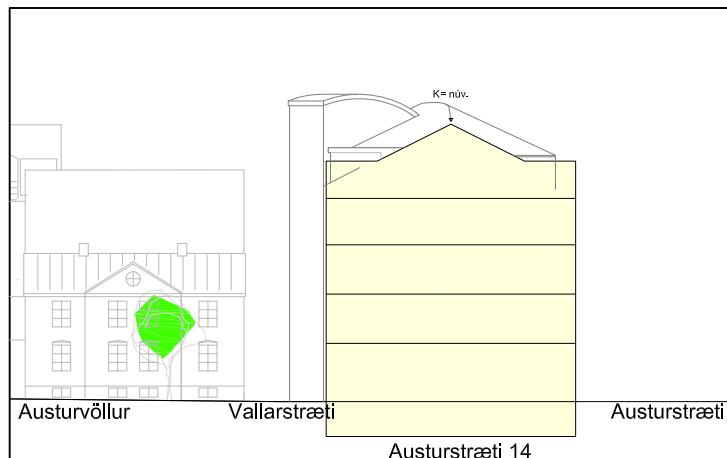
Austurstræti - horft til suðurs mkv. 1:500



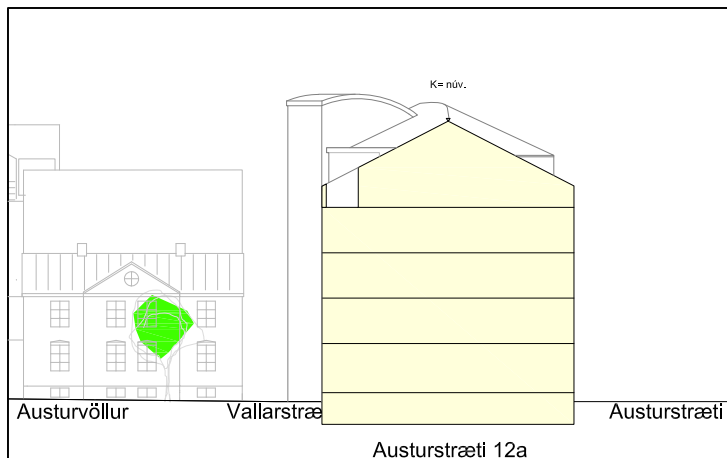
Pósthússtræti - horft til vesturs 1:500



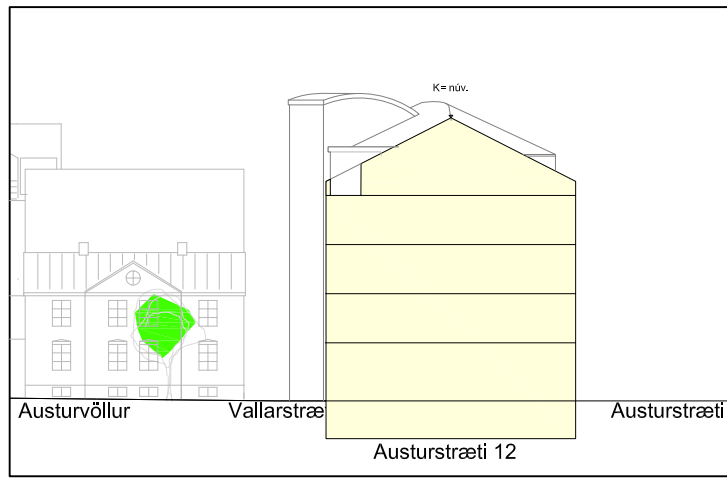
Sníð A-A mkv. 1:500



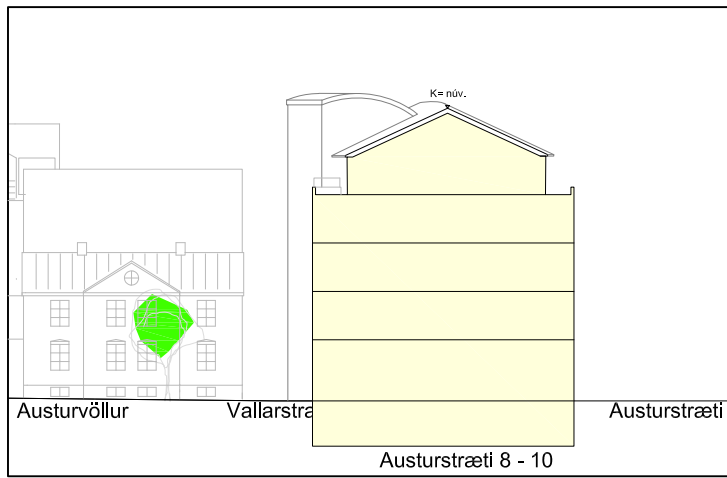
Sníð B-B mkv. 1:500



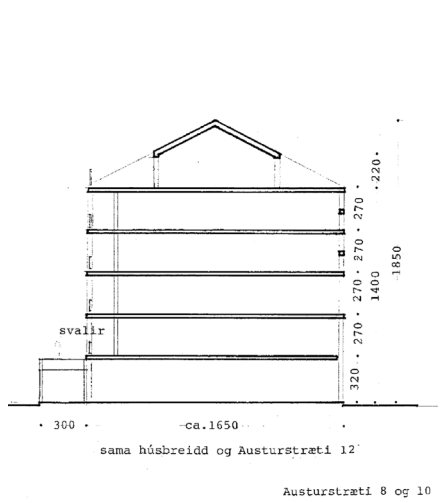
Sníð C-C mkv. 1:500



Sníð D-D mkv. 1:500

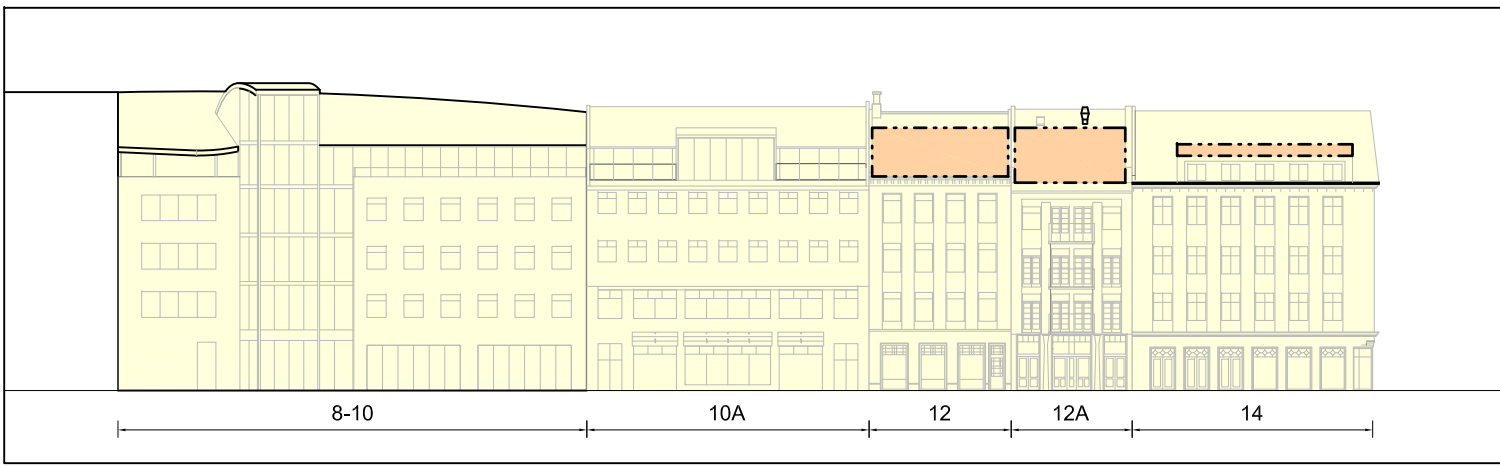


Sníð E-E mkv. 1:500

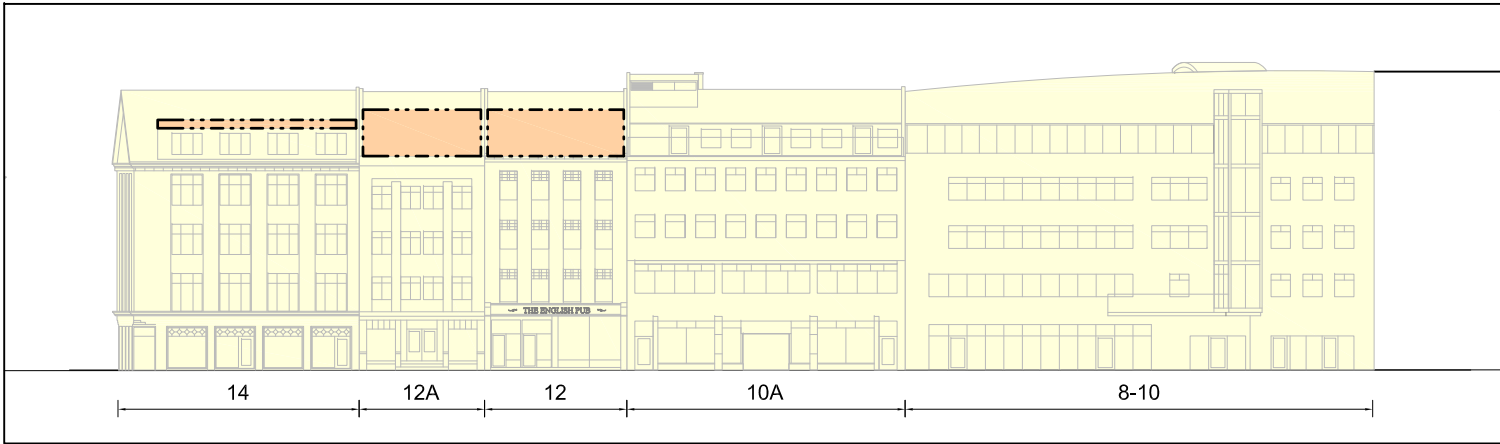


Sníð Austurstræti 8 og 10 úr Kvotin skipulagsskilmálar 06.03.1987 (bl.10) mkv. 1:500 Tilvisun í sníð sem sýnir þegar samþykkt skyggni og svalir skv. því skipulagi

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)



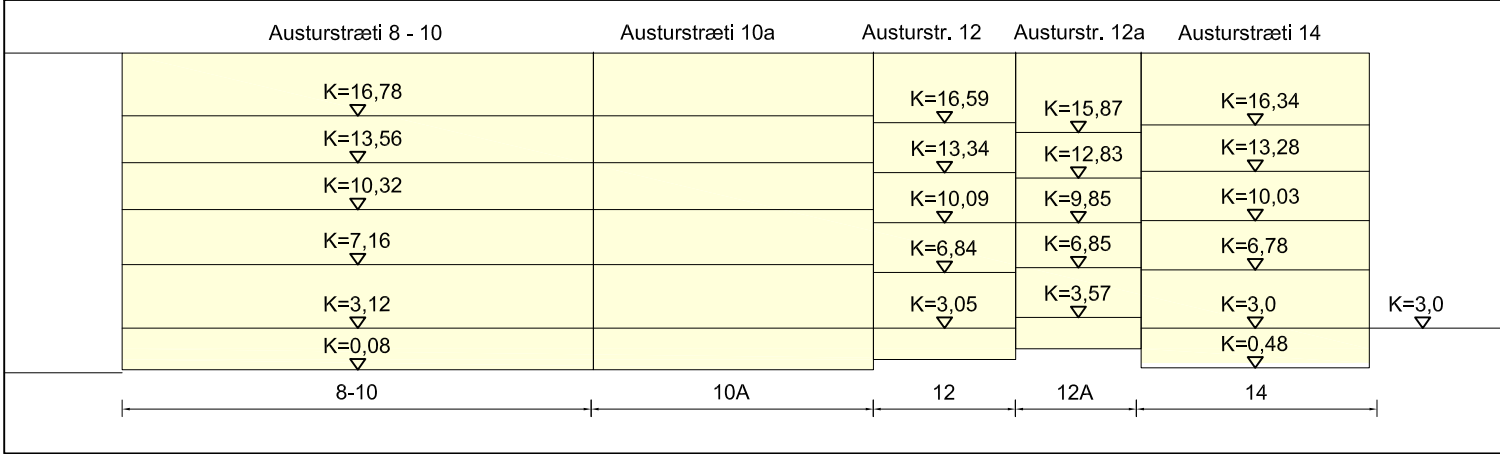
Austurvöllur - horft til norðurs mkv. 1:500



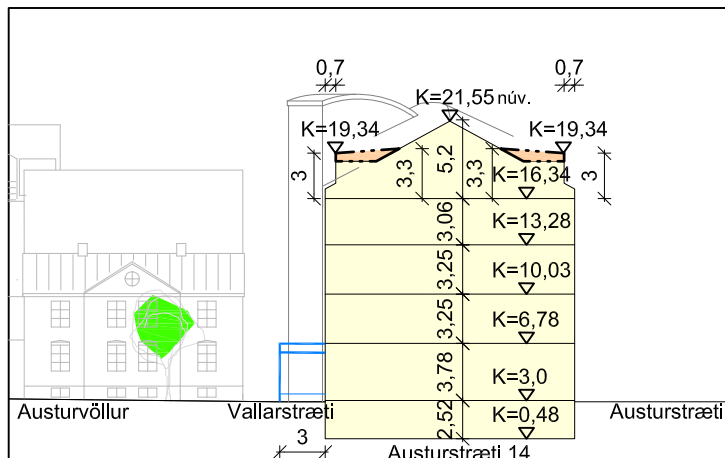
Austurstræti - horft til suðurs mkv. 1:500



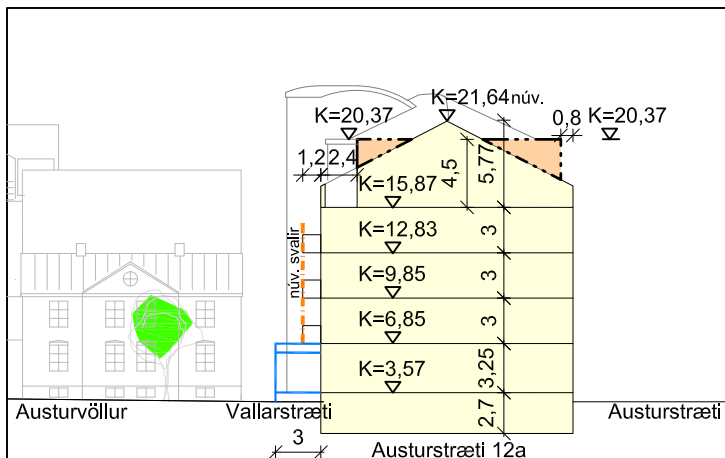
Pósthússtræti - horft til vesturs 1:500



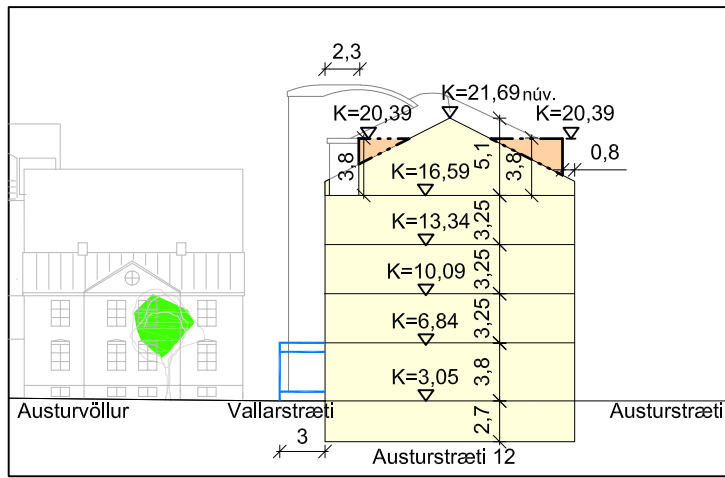
Sníð A-A mkv. 1:500



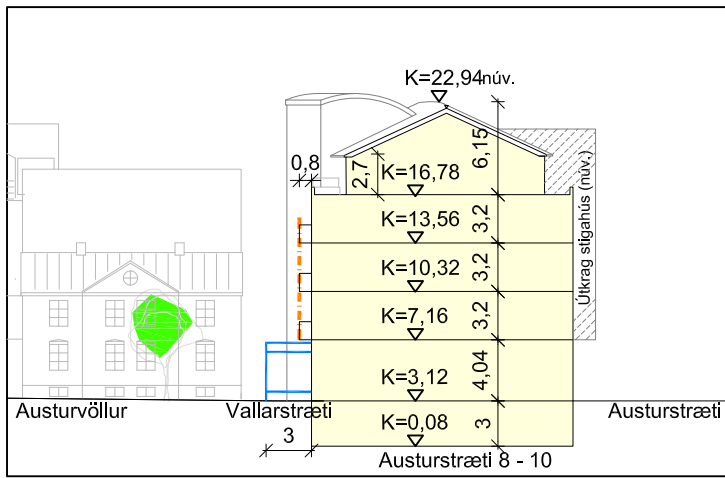
Sníð B-B mkv. 1:500



Sníð C-C mkv. 1:500

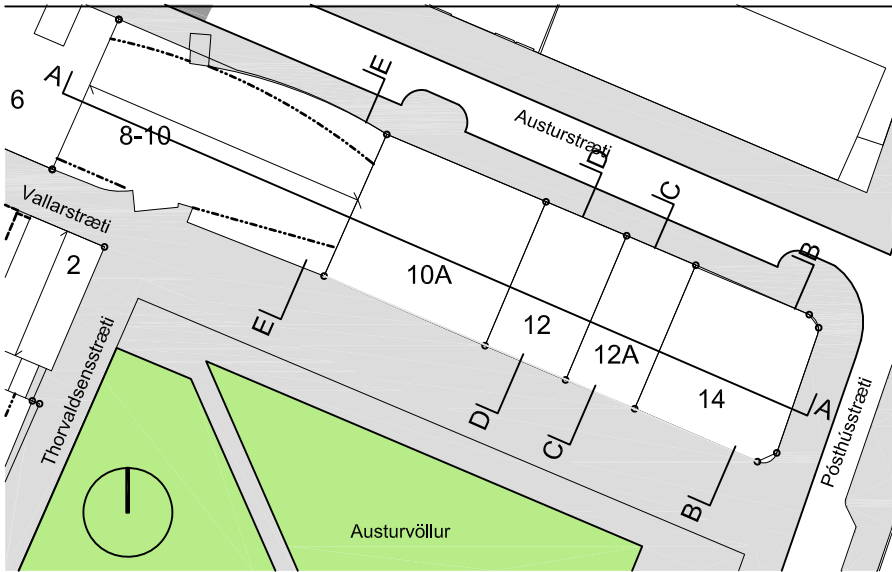


Sníð D-D mkv. 1:500



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 | Versl / versl m² | Atv.húsn. /atv.húsn. 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.húsnæði                                          |                             |                  |                         |               |      |
| 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 | Versl / versl m² | Atv.húsn. /atv.húsn. 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 | Versl / versl m² | Atv.húsn. /atv.húsn. 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 | Versl / versl m² | Atv.húsn. /atv.húsn. 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 efrí. neðri hæðum bílastæði (skr. útreikning hér ofar)                                               | 24,7                 |
| Mismunur /aukin þörf 1 bílastæði en engin þörf á fjölgun bílastæða m.v. áætlaða samþygingu 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,<br>geymslur<br>oph. m <sup>2</sup> | Versl / veit<br>m <sup>2</sup> | Atv.húsn./skrifst.<br>m <sup>2</sup> |     | 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 (eðlilegandi staðsetning)
  - Þaksvallir
  - Léttar útbýggingar/ Markisur yfir útsvæði veitingastaða
  - Björgunartæki/körfubíli - reitur
  - Svalatalna (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\_\_.

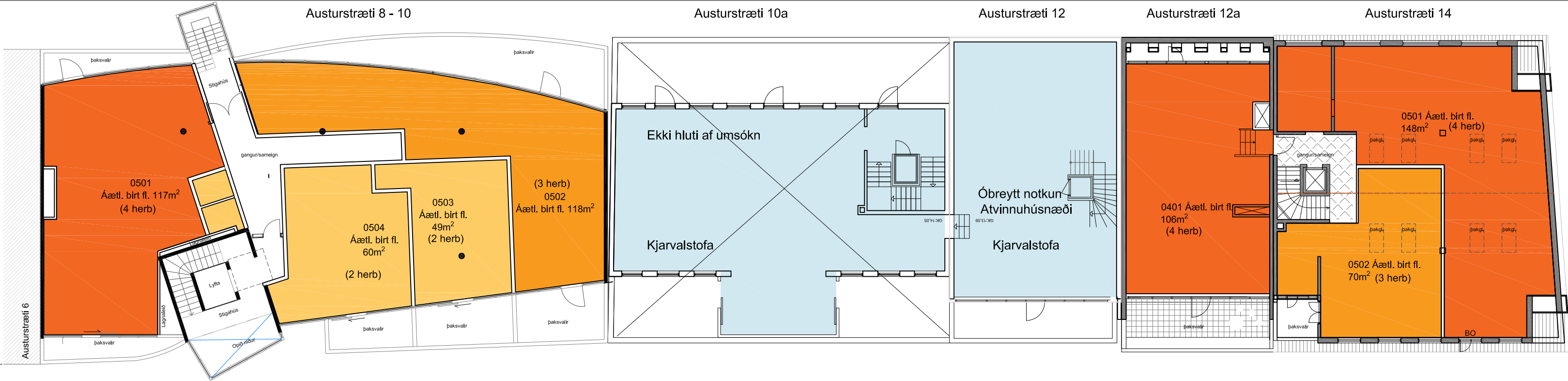
Útg. Dags. Skýring YLaf: Braff:

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

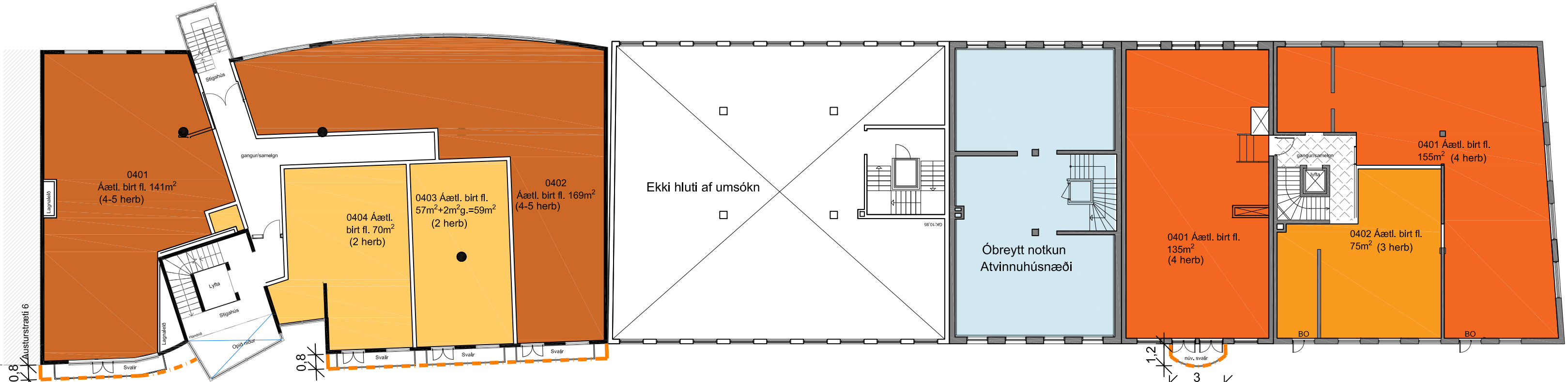
Teknað af: THG Dagsetning: 19.12.2025  
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: 1:500  
Háldur Guðmundsson  
Freyr Frostason  
Ólafur Kr. Finnþjarnarson  
Paolo Gianfrancesco  
Ragnar Auðunn Birgisson



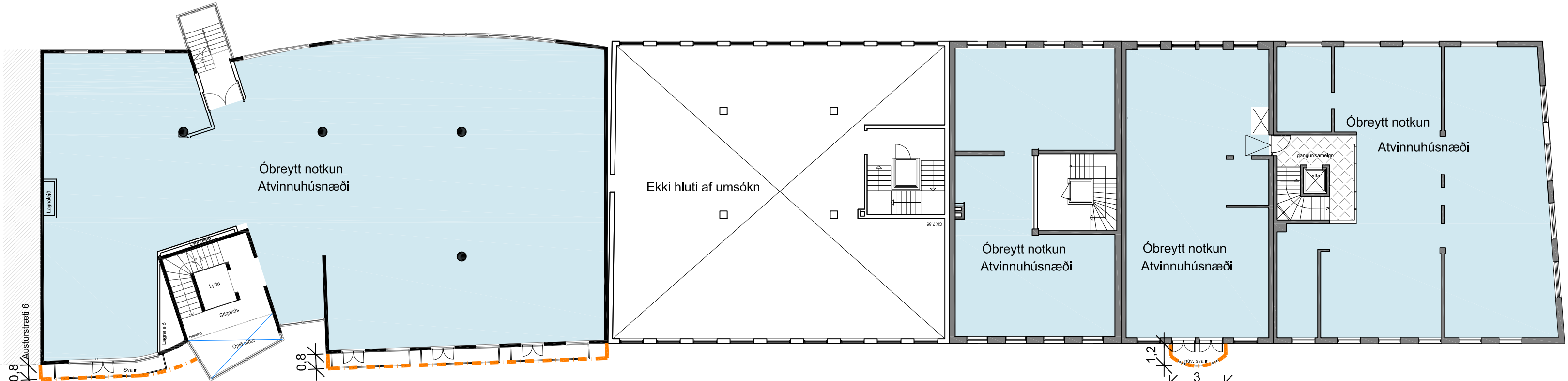
ÍBÚÐAHUGMYNDIR  
GRUNNMYND 5. HÆÐAR  
mkv. 1:200



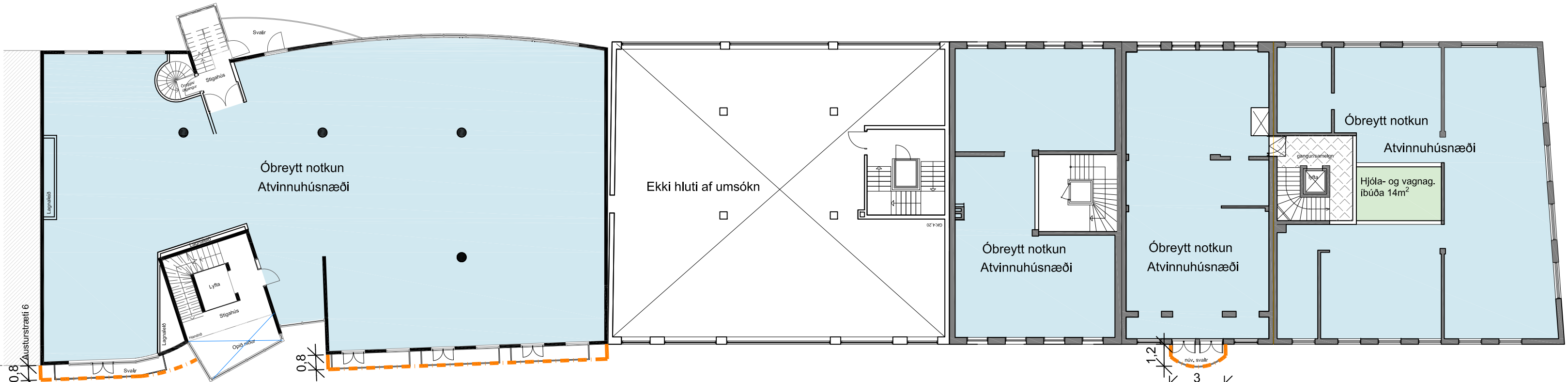
ÍBÚÐAHUGMYNDIR  
GRUNNMYND 4. HÆÐAR  
mkv. 1:200



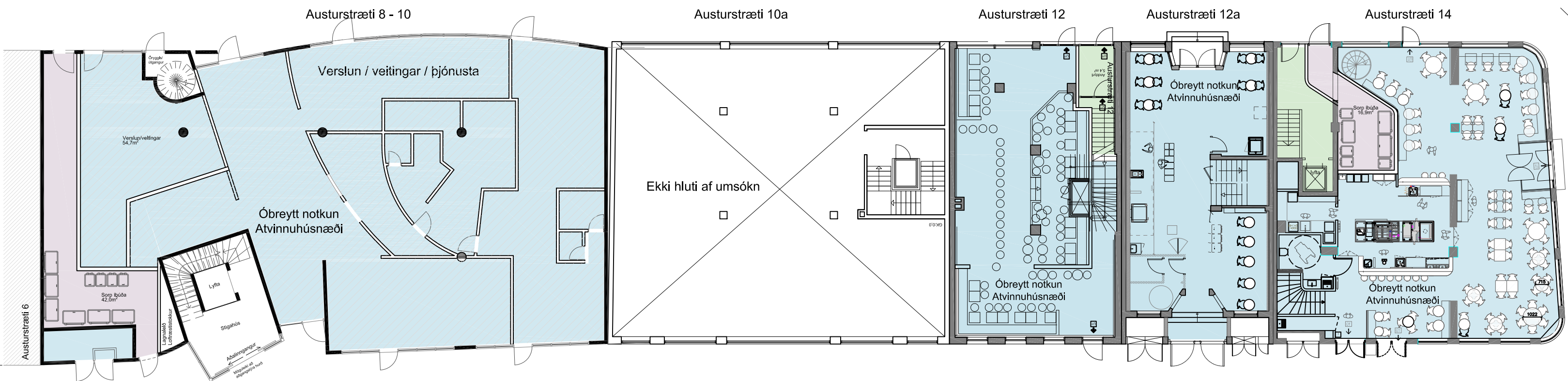
GRUNNMYND 3. HÆÐAR  
mkv. 1:200



GRUNNMYND 2. HÆÐAR  
mkv. 1:200

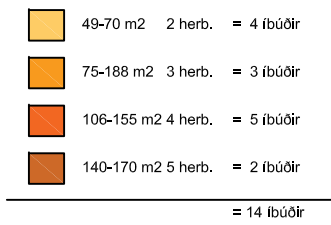


HUGMYND AÐ  
GRUNNMYND 1. HÆÐAR  
mkv. 1:200

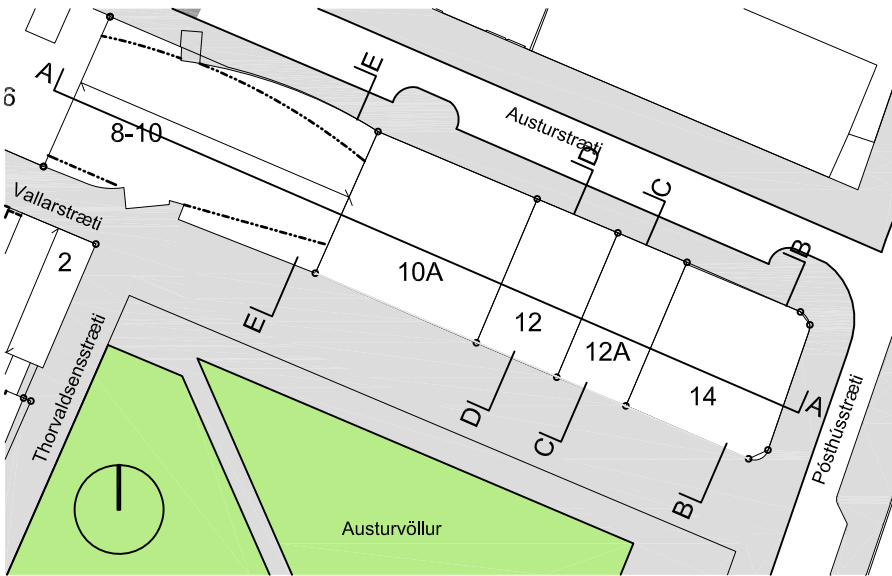


Í Austurstræti 8-10 er stór kjallari (ekki sýndur hér) með góðu aðgengi um stigahús og lyftu og þar er gert ráð fyrir geymslum íbúða hússins og hjóla- og vagnageymslu íbúða.

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                |                 |               |              | 1                |      |  |  |
|                                       | 0402 | 169                |                 |               |              |                  |      |  |  |
|                                       | 0403 | 59                 | 1               |               |              |                  |      |  |  |
|                                       | 0404 | 70                 | 1               |               |              |                  |      |  |  |
| 4. hæð Heild                          |      | 439                | 2               | 0             | 0            | 2                | 4    |  |  |
| 5. hæð                                | 0501 | 124                |                 |               | 1            |                  |      |  |  |
|                                       | 0502 | 118                |                 | 1             |              |                  |      |  |  |
|                                       | 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  |  |  |

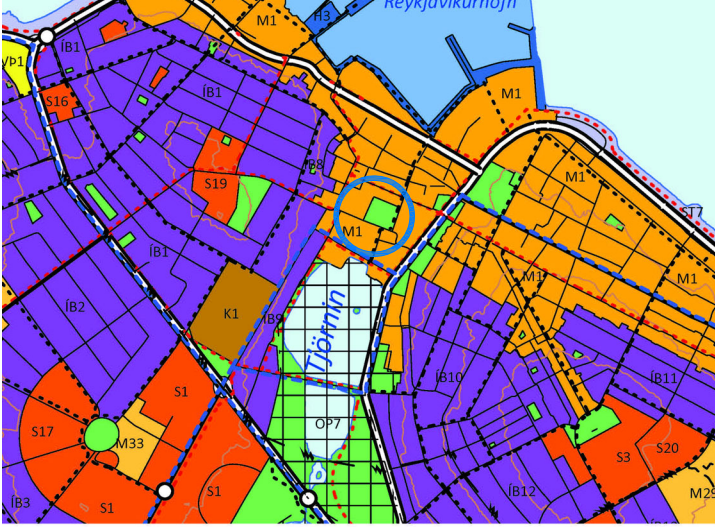
|                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Austurstræti 12               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kjallari (tilheyrir atv.húsn) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. hæð (atv.húsn)             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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  |  |  |

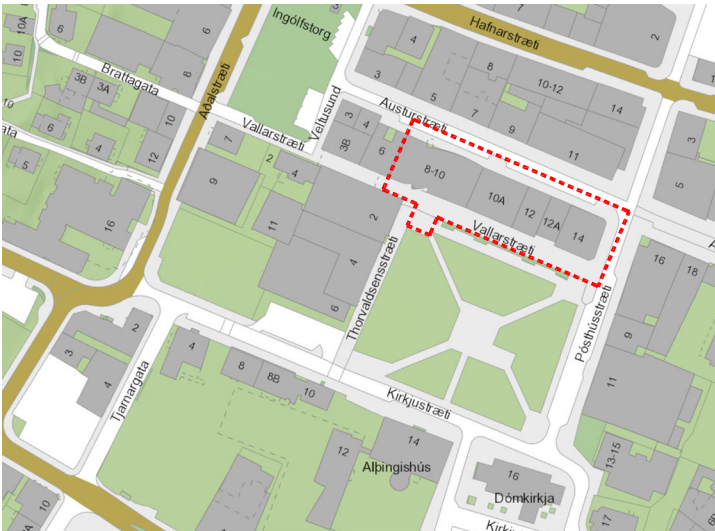
|                                       |      |                    |                 |                 |                  |                |      |  |  |
|---------------------------------------|------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------|--|--|
| 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 106-155m² | 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                |                |      |  |  |
|                                       | 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 |  |  |

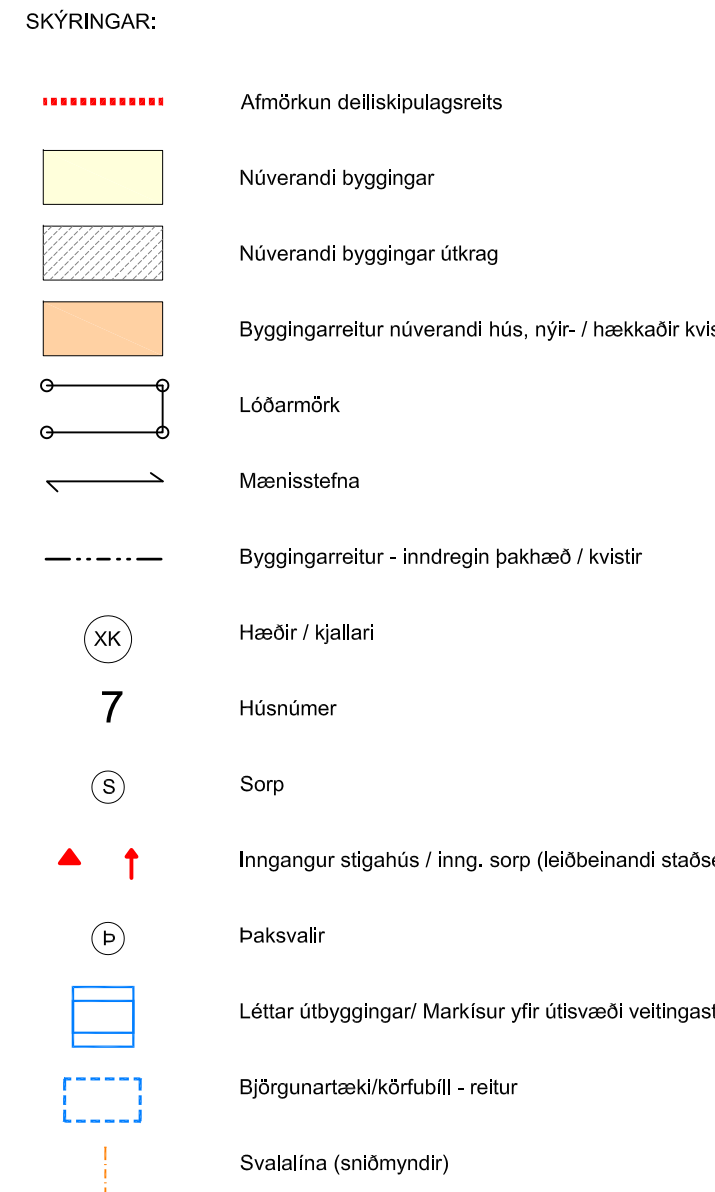
Tafla 4  
Austurstræti 8 - 14 - Íbúðir - Íbúðastærðir áætlaðar  
Fermetrar birt flatarmál m.v. hugmyndir að íbúðum - mælt af teikn



ADALSKIPULAG 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\_\_.

Útg. Dags. Skýring YLaf: Bráf:

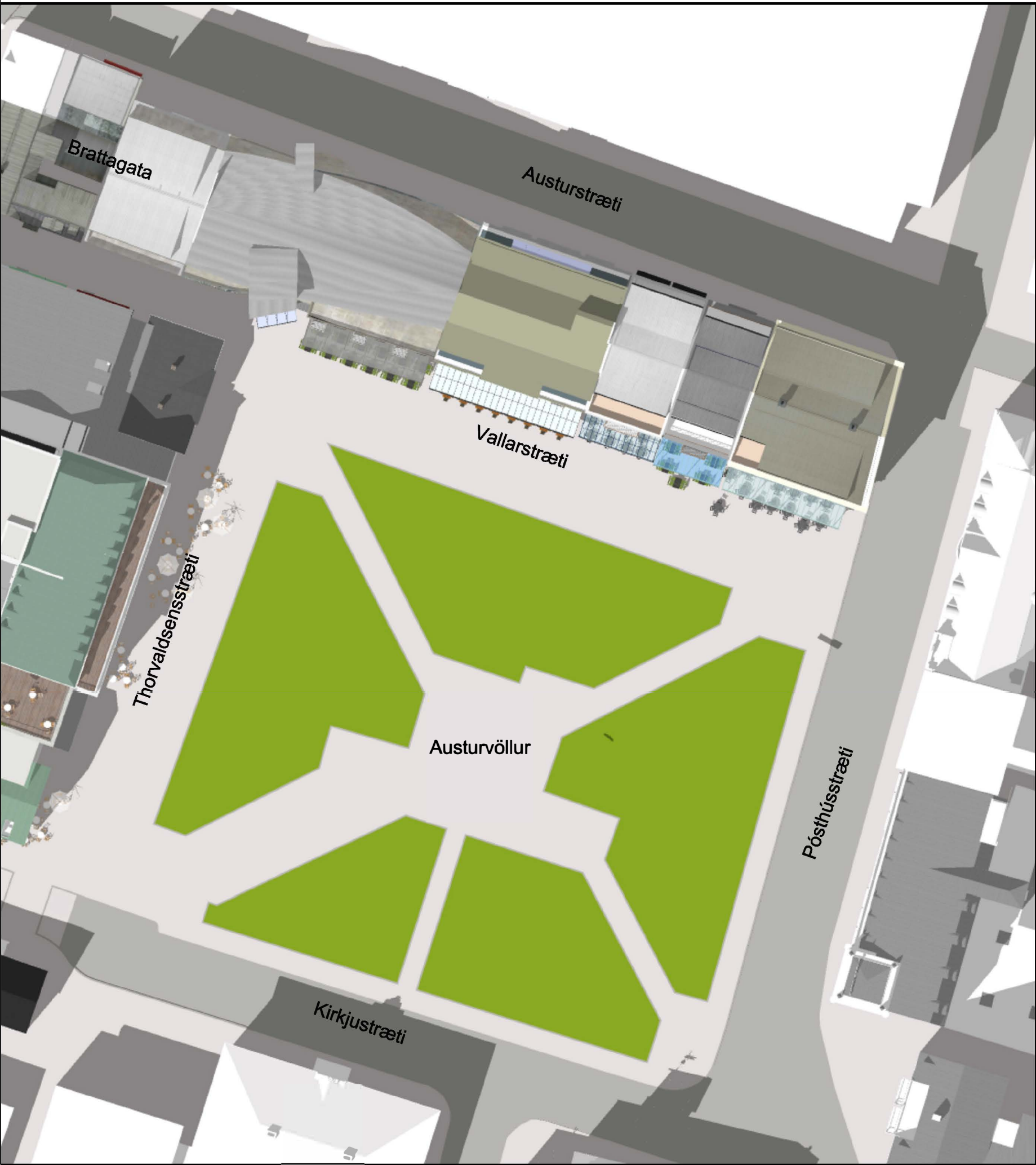
Breyting á deiliskipulagi "Kvosin" vegna Austurstrætis 8-14, stag. 1.140.4  
Hugmyndir að íbúðum og stærðir

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



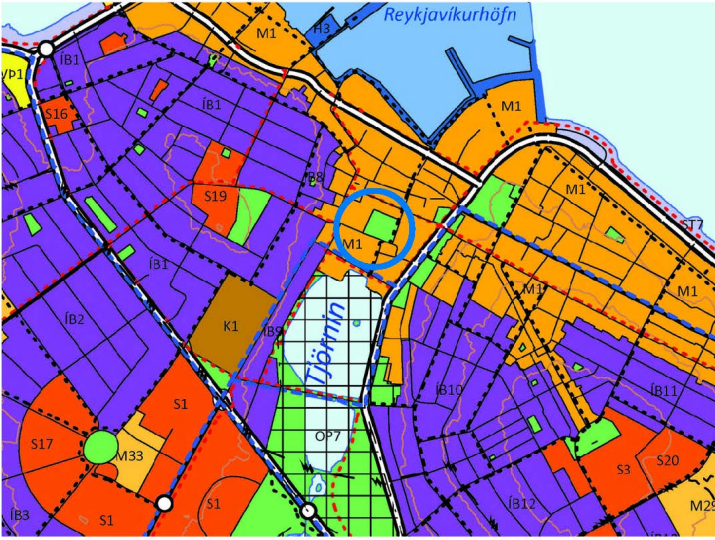
Yfirflitsmynd - horft til vesturs



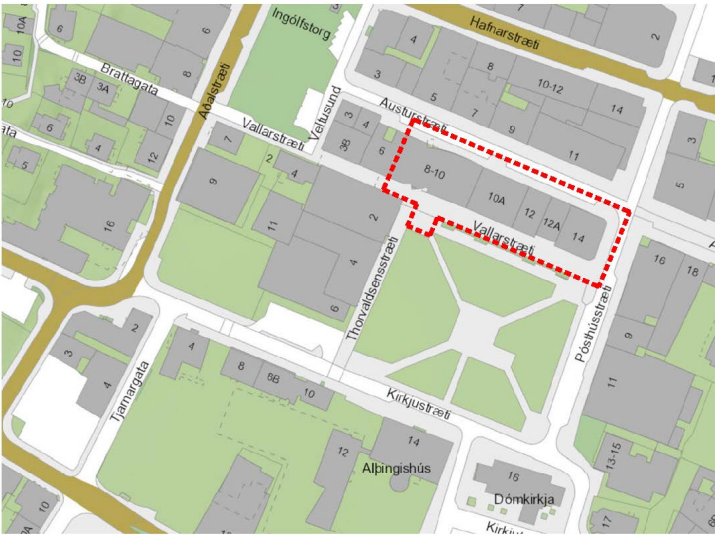
Austurstræti Ásýnd



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



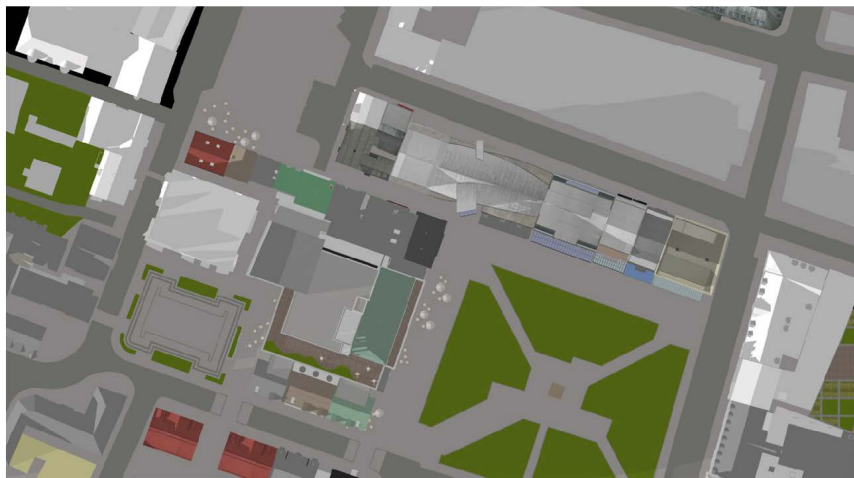
21.jún kl 17.00



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



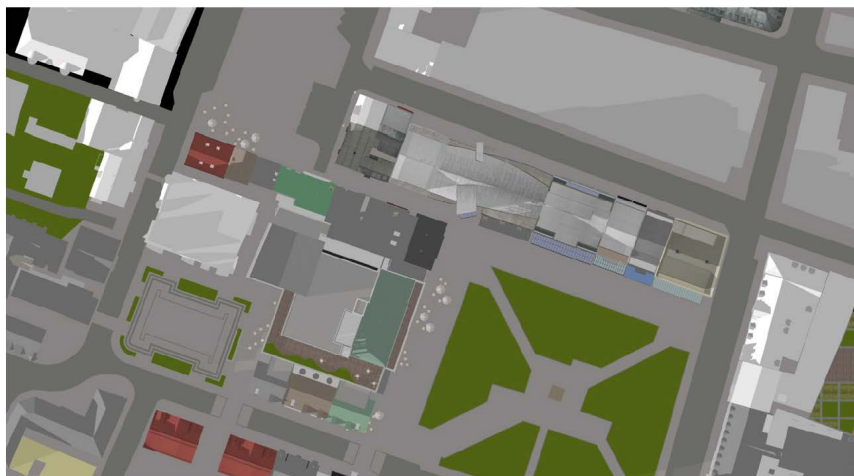
21.jún kl 17.00



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  
Mælikvarði: 1:500

Hallgrím Guðmundsson  
Freyr Frostason  
Ólafur K. Finnjónsson  
Ragnar Auðunn Björgsson

THG ARKITEKTAR

Faxaelli 9 108, Reykjavík, Ís 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<br>jafngildishljóðstig        | C vegið<br>jafngildishljóðstig | Hámarkshljóðstig                   |
|---------------------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| A8<br>2. hæð              | 11-14. okt  | Hæst um 45-55 dBA                     | Um 67-68 dBC                   | Um 60 dBA toppar í<br>70-80 dBA    |
| A8<br>3. hæð<br>mitt rými | 4-7. okt    | Um 50 dBA                             | Um 73 dBC                      | Um 62 dBA toppar í<br>73-82 dBA    |
| A14<br>3. hæð<br>suður    | 13-17. sept | 37-40 dBA (10 mín)<br>35 dBA (60 mín) | -                              | 65 dBA (10 mín)<br>55 dBA (60 mín) |

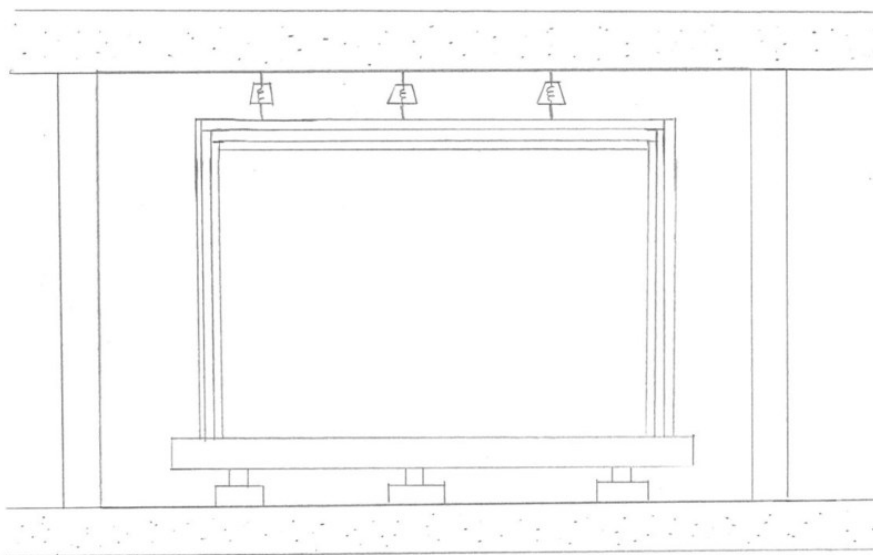
Sjá má af niðurstöðum mælinganna að draga þarf verulega úr hávaða frá skemmtistaðnum við Austurstræti 8, til þess að uppfylla kröfurnar sem settar eru fram í töflu 1, þ.e. viðmið um 25 sem A vegið jafngildishljóðstig og 27 hámarkshljóðstig. Sjá má af þessum mælingum að um hávaða sem að berst með burðarvirkinu 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.

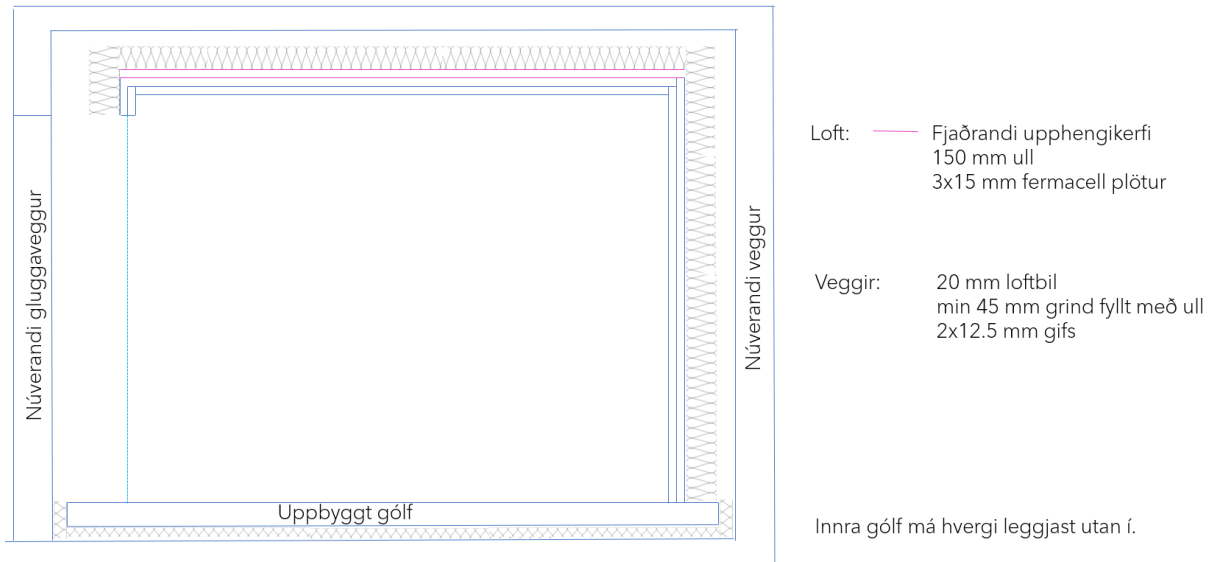


MYND 1 Almenn skissa af box í box lausn.



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 kítti.

Dæmi um loftahengjur sem að þarf að horfa til:

Mason Industries í UK:



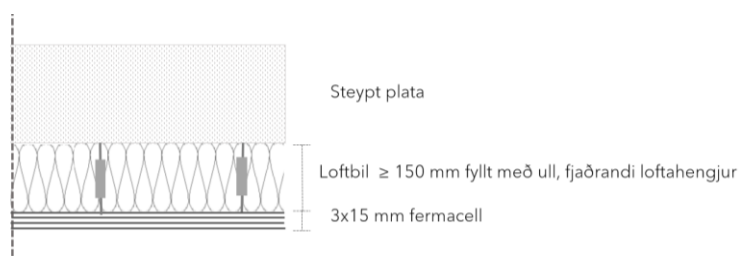
<https://mason-ind.com/ceiling-hangers/>

Kinetics Noise Control í USA:



[https://kineticsnoise.com/arch/isolated\\_ceilings.html](https://kineticsnoise.com/arch/isolated_ceilings.html)

Skissa af uppbyggingu:

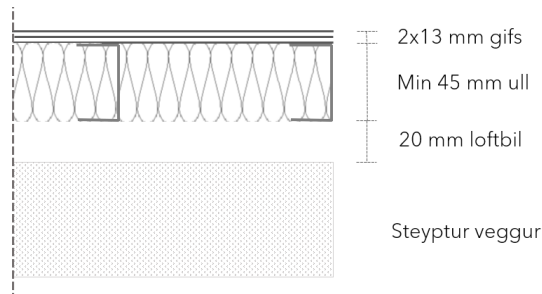




## Veggir:

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:



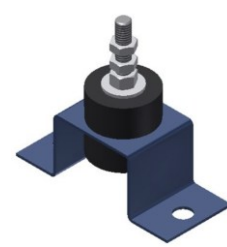
<https://kineticsnoise.com/psb-s/resilient-partition-attachment>

Senor frá Spáni (Þ.Þorgríms):



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

Mason Industries í UK:

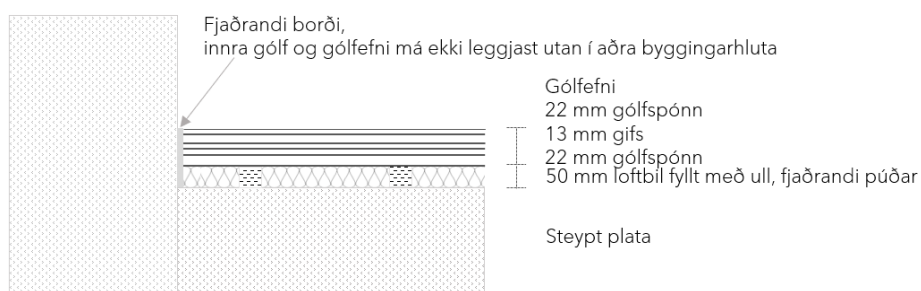


<https://mason-ind.com/dnsb/>

## 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.

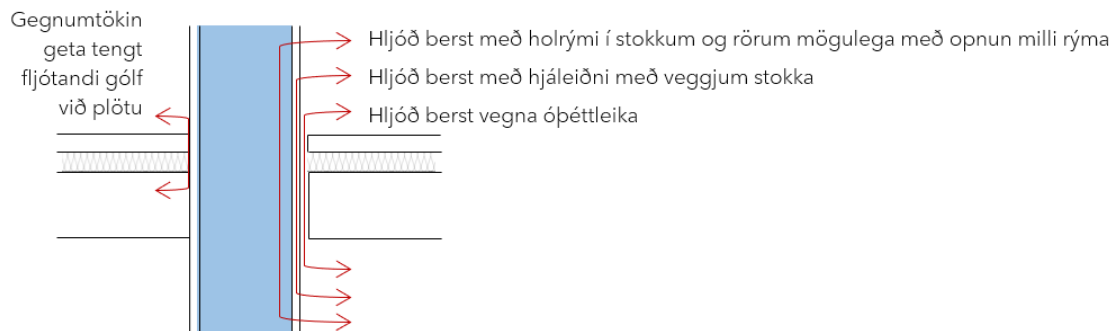


## FRÁGANGUR

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.

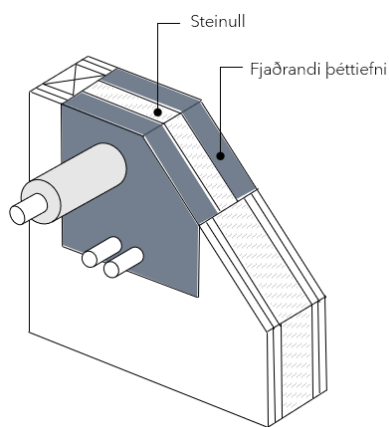
Huga þarf vel að frágangi við öll gegnumtök þannig að hljóðeinangrun skilflata rýrist ekki, hvergi mega vera rifur, bil eða op.

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

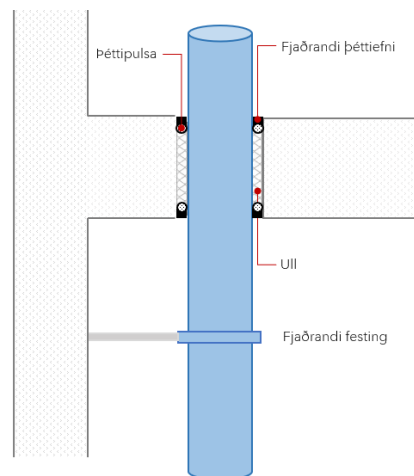


MYND 3 Gegnumtök geta skert hljóðeinangrun milli rýma.

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

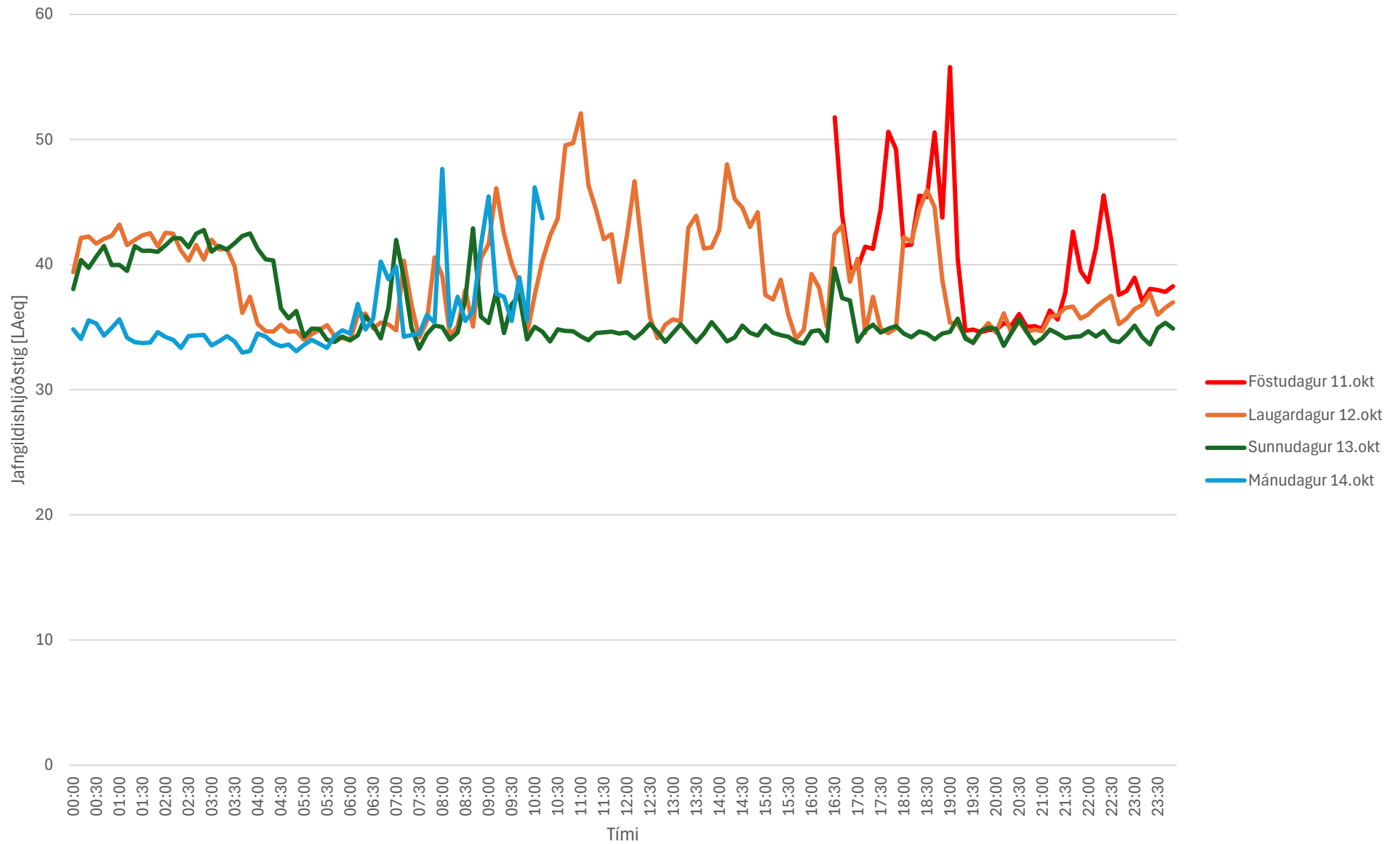
Líkt og mælingar COWI sýna myndi hljóðstig á efri hæðum Austurstrætis 8 vera yfir mörkum reglugerðar um hljóðstig frá skemmtistöðum í íbúðum m.v. núverandi aðstæður. Farið hefur verið yfir þær aðgerðir sem þarf til að mæta kröfum um hljóðeinangrun skemmtistaðarins til að eiga möguleika á íbúðum á efri 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.

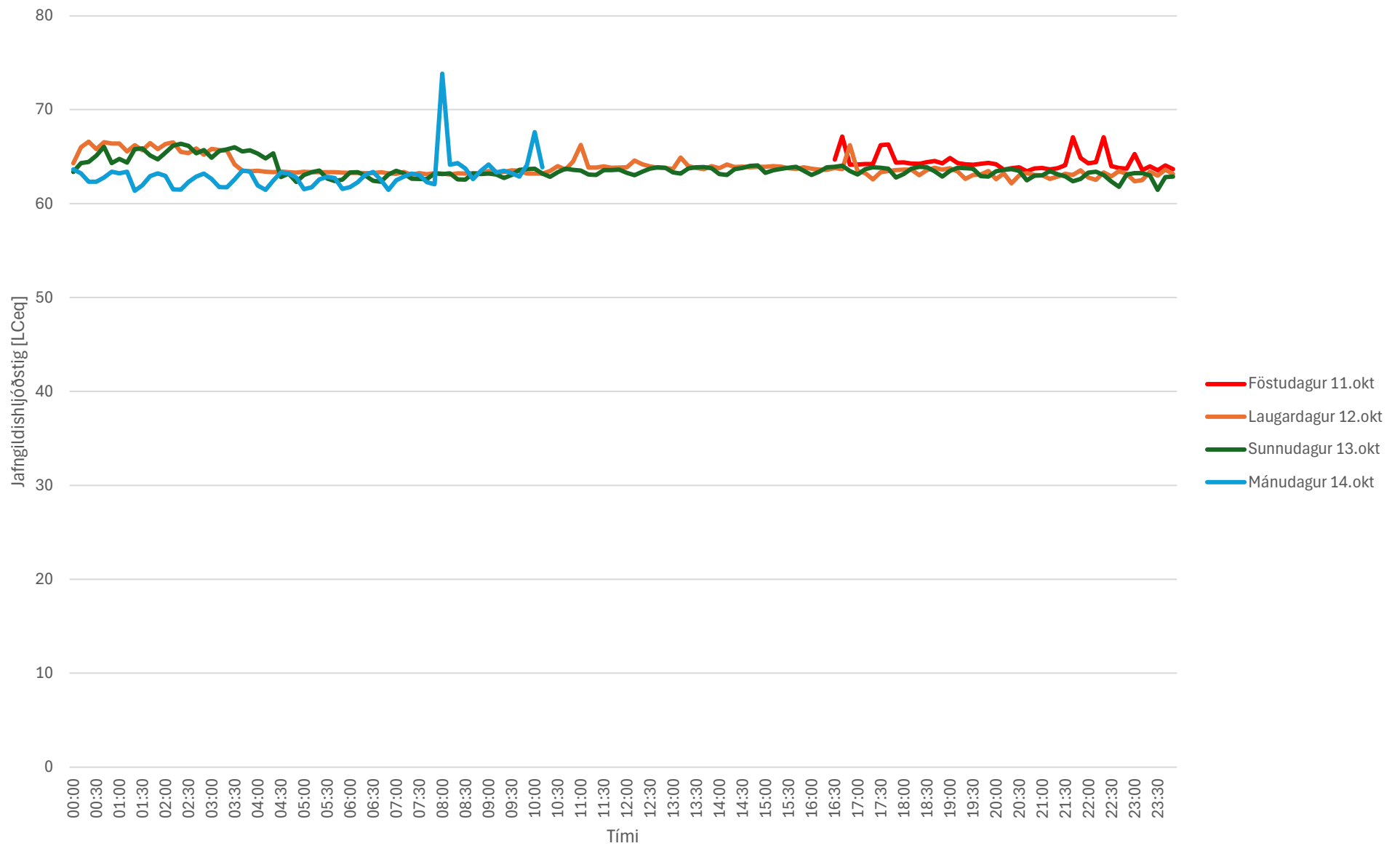


# Austurstræti 8 - 2.h í gluggalausum rými yfir Gyllta Kettinum



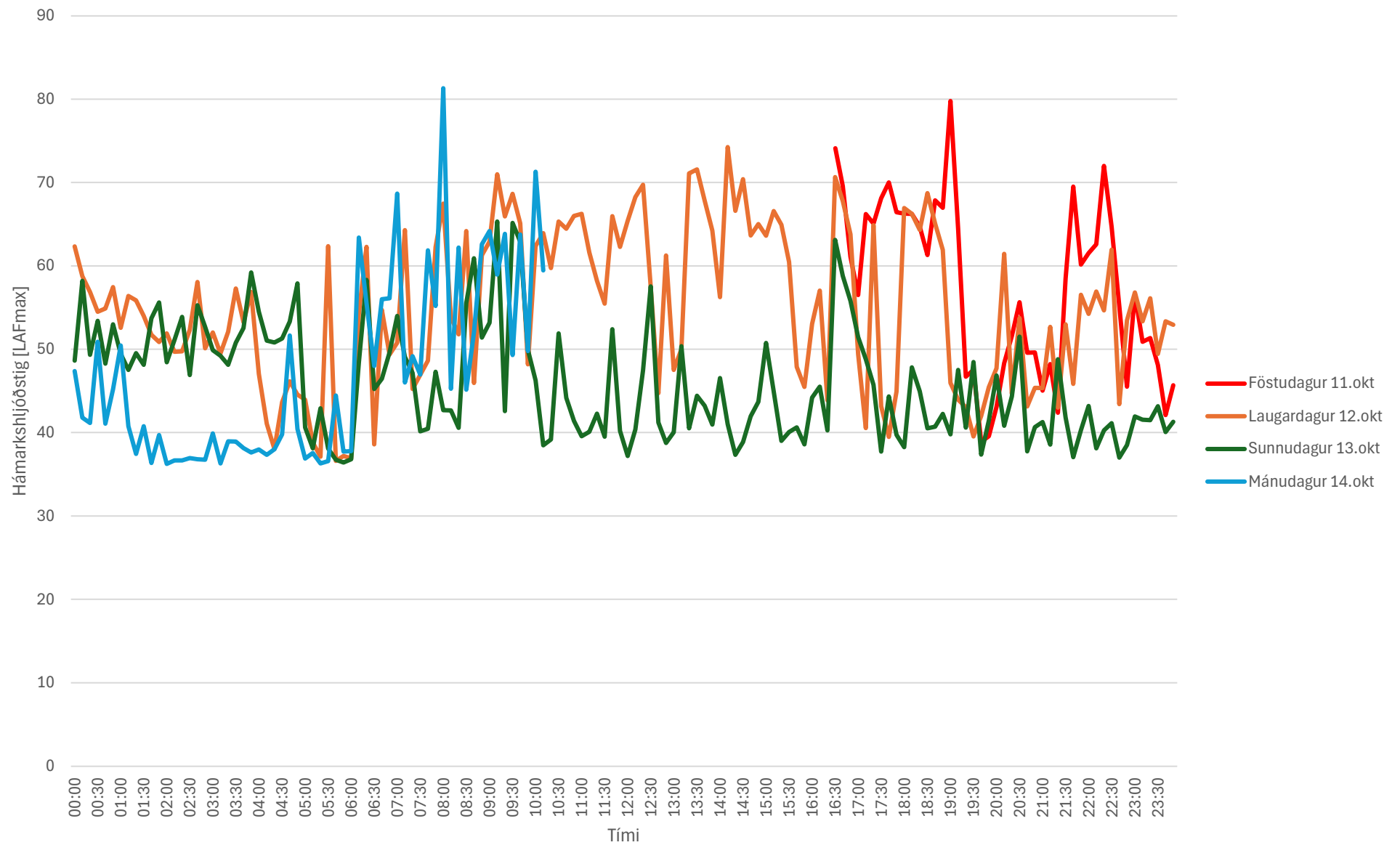


# Austurstræti 8 - 2.h í gluggalausum rými yfir Gyllta Kettinum



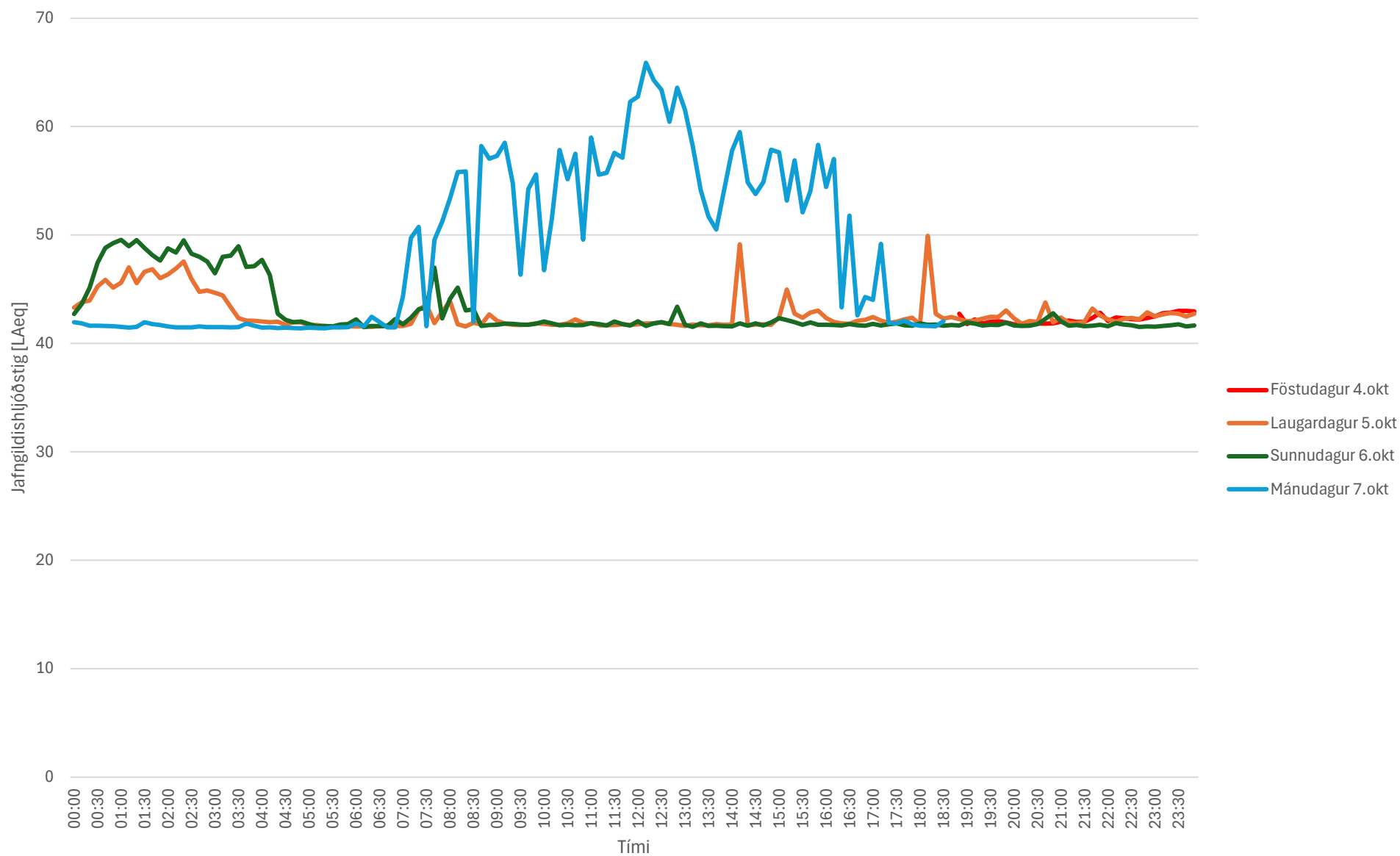


# Austurstræti 8 - 2.h í gluggalausum rými yfir Gyllta Kettinum



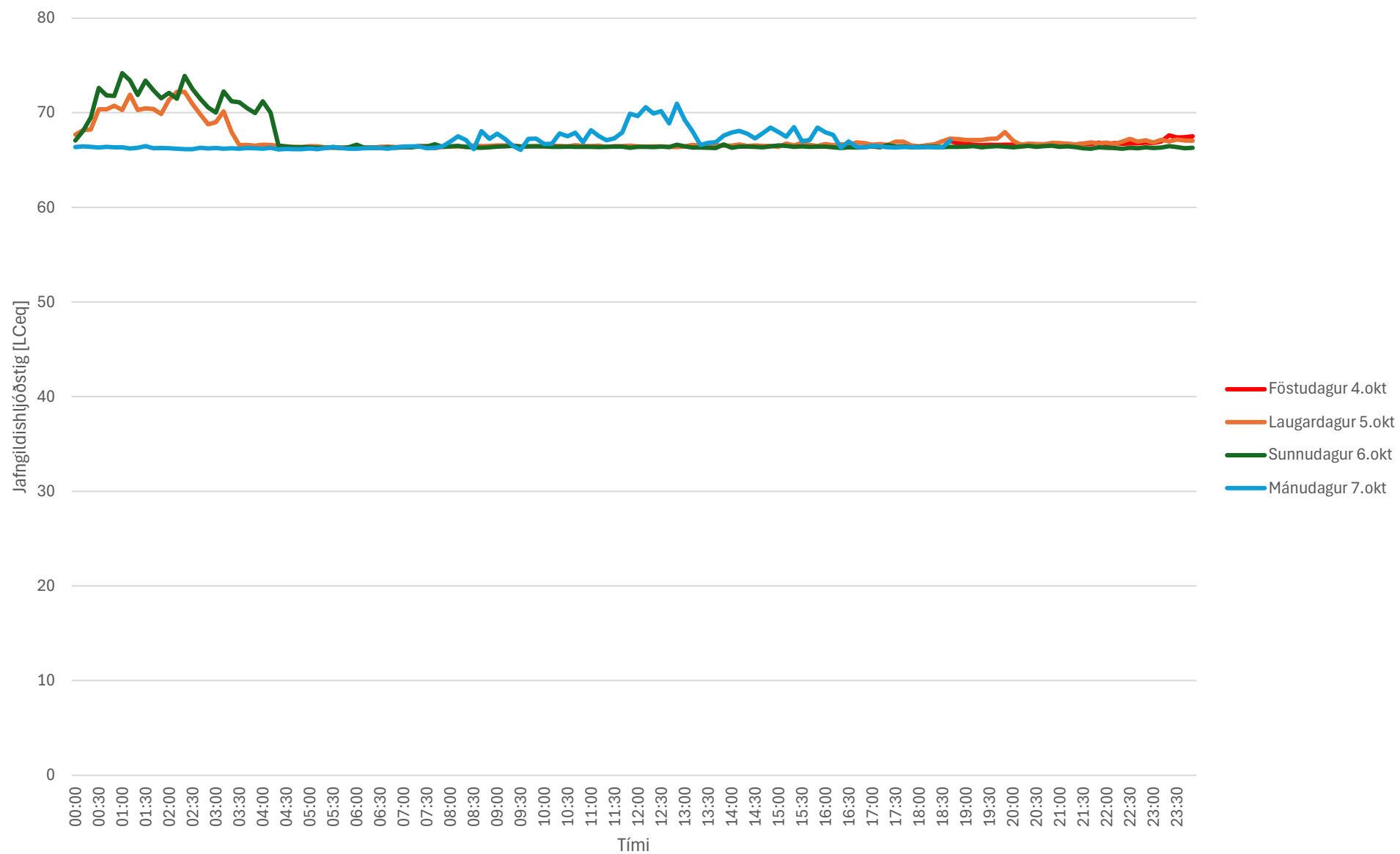


# Austurstræti 8 - 3.h í miðju rými



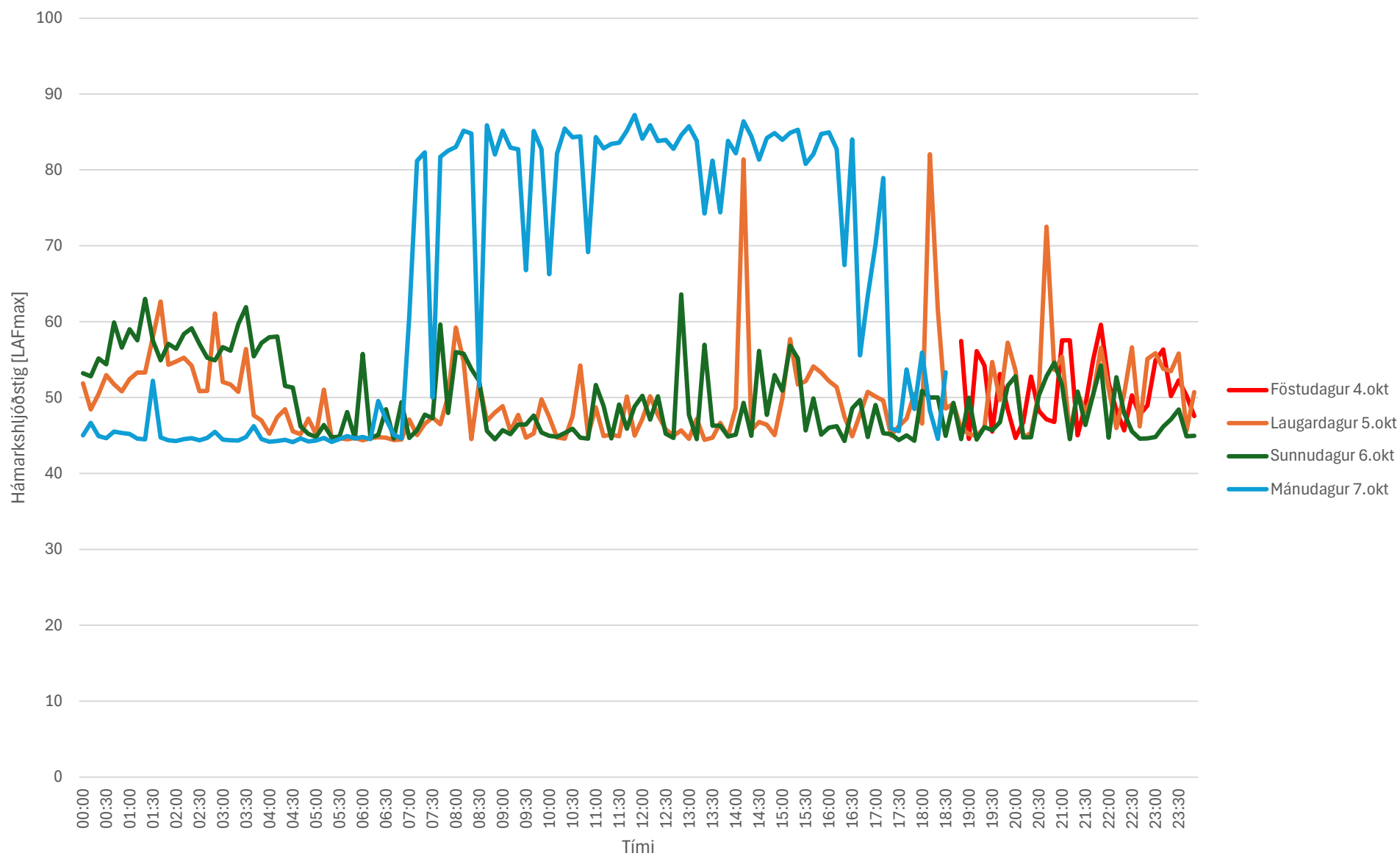


# Austurstræti 8 - 3.h í miðju rými



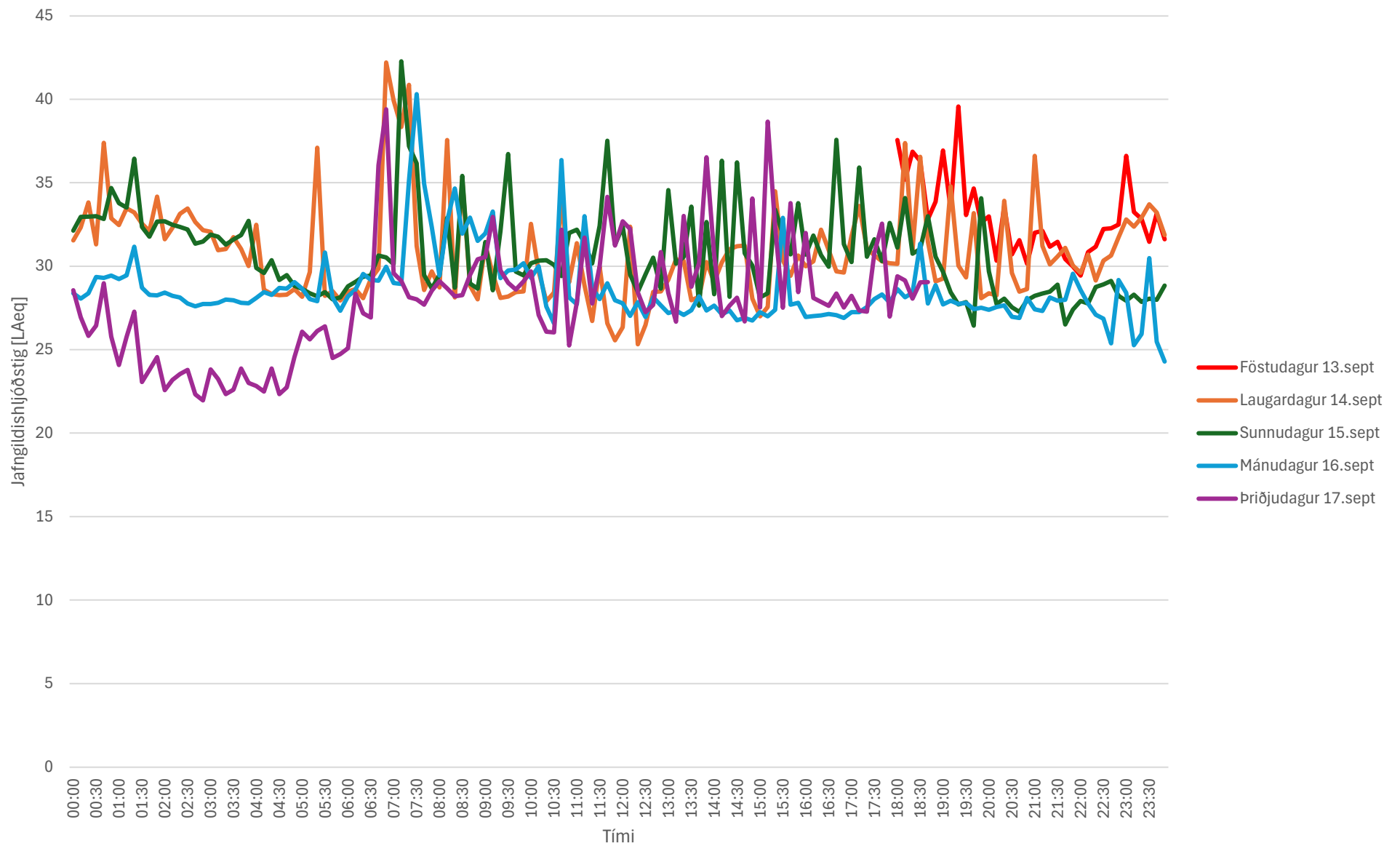


# Austurstræti 8 - 3.h í miðju rými



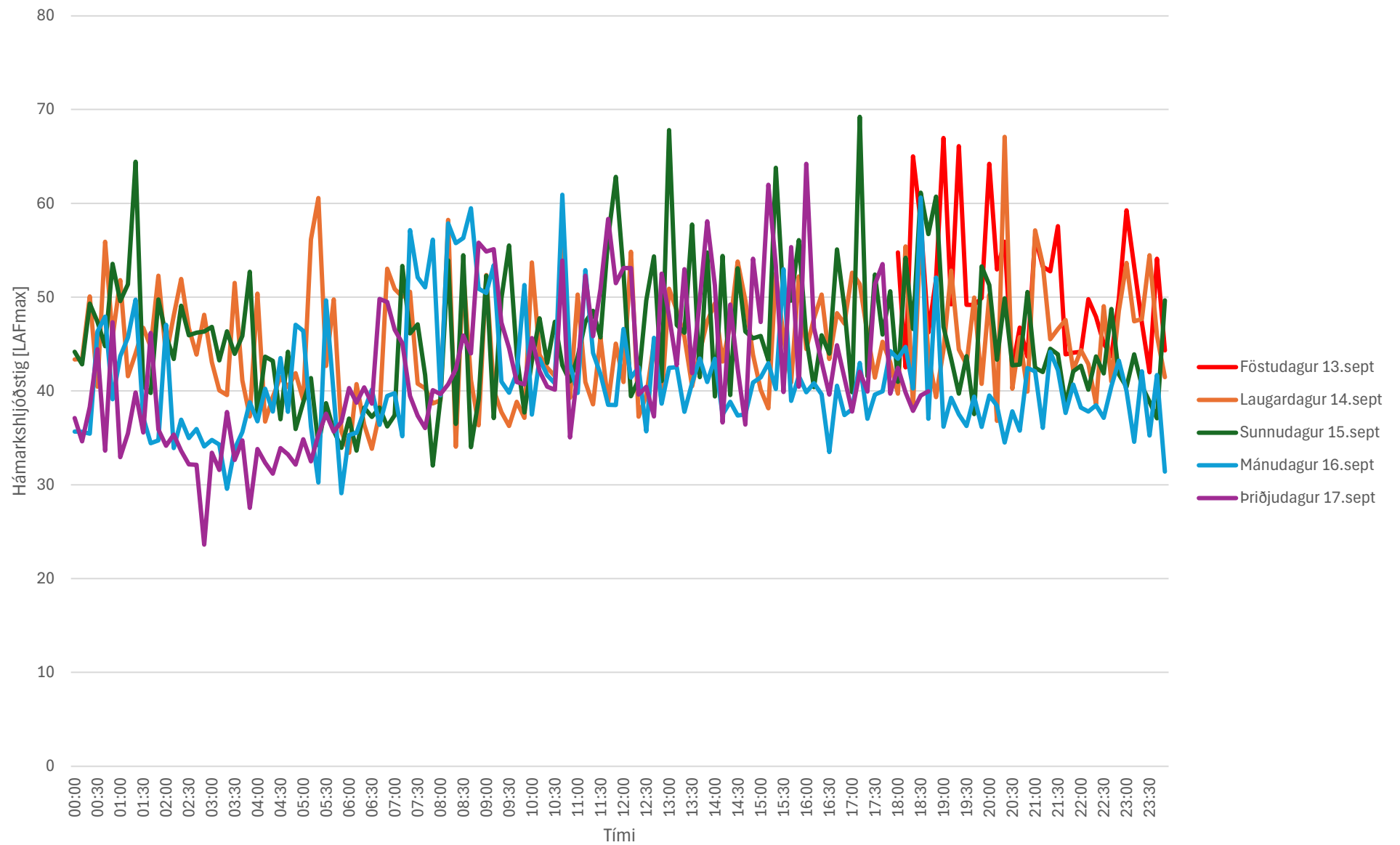


# Austurstræti 14 - 3.h suður



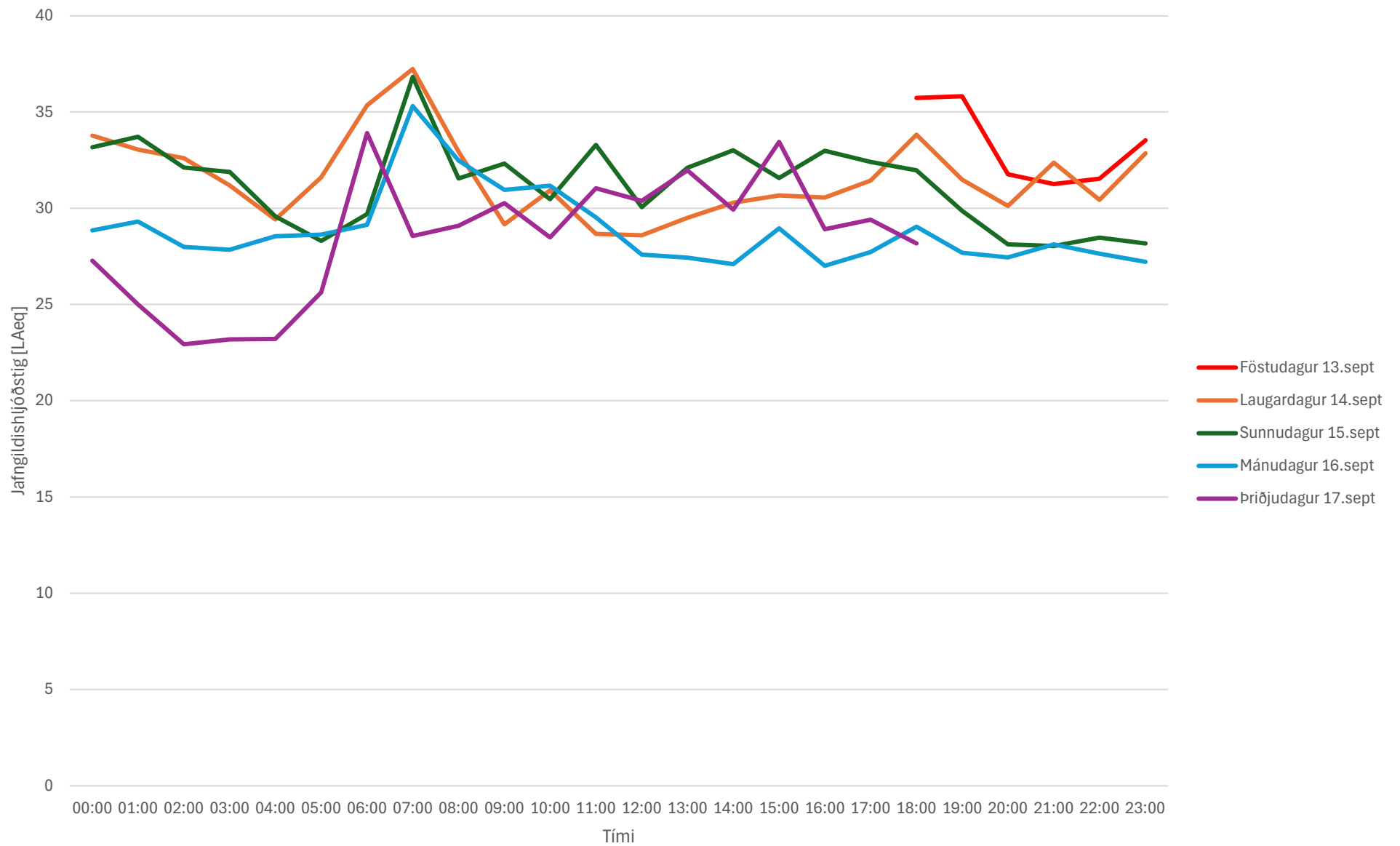


# Austurstræti 14 - 3.h suður



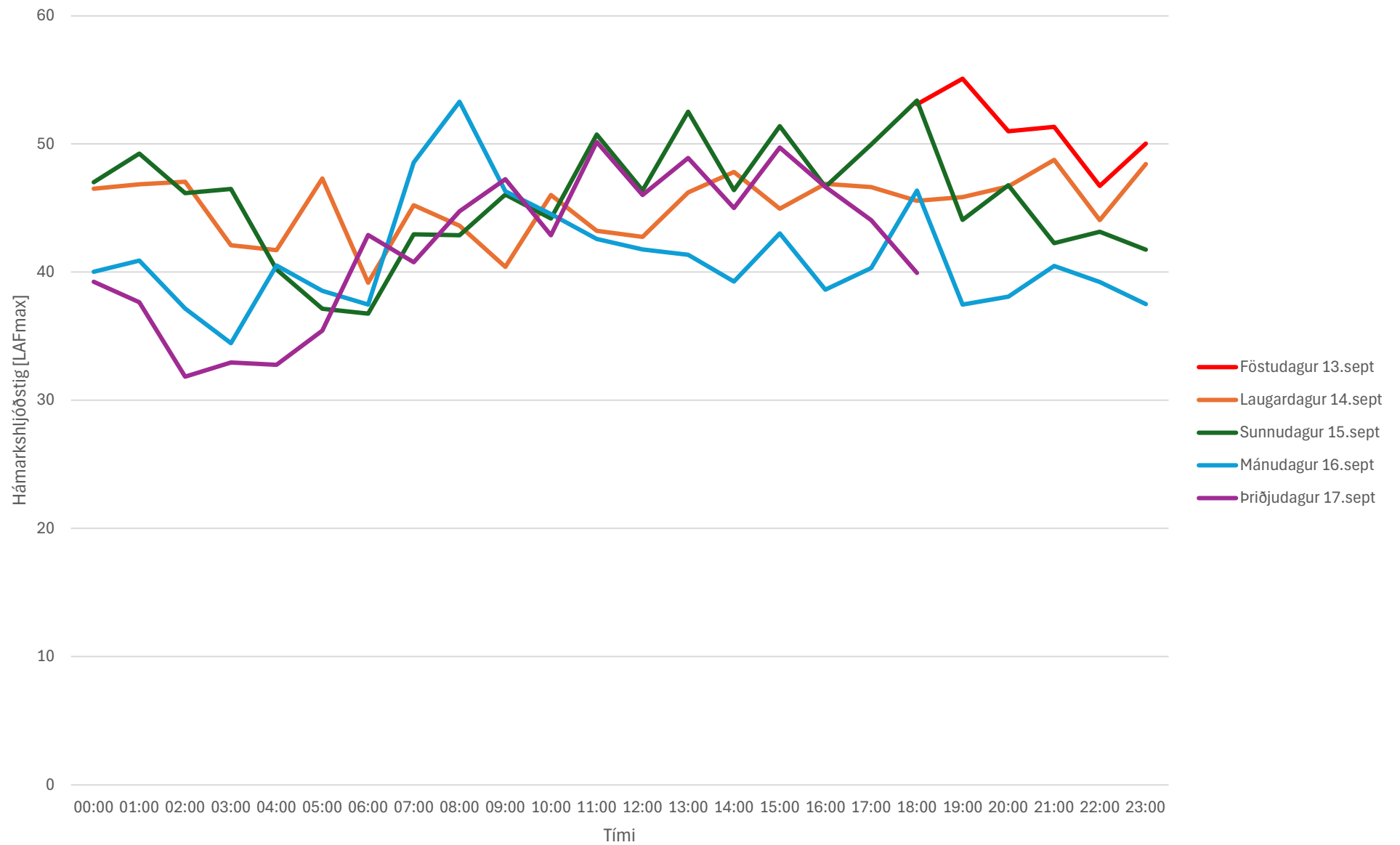


# Austurstræti 14 - 3.h suður





# 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](mailto:freyr@thg.is)

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

Suðurgötu 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://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](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([upplýsingar@reykjavik.is](mailto:upplýsingar@reykjavik.is))

Hildur Ýr Ottósdóttir ([hildur@yddi.is](mailto: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.