

## Aðalstræti 9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram uppfærð fyrirspurn Aðaleigna ehf., dags. 5. janúar 2023, um breytingu á notkun 2. hæð hússins á lóð nr. 9 við Aðalstræti úr skrifstofuhúsnæði í íbúðir og sameina rými í kjallara, sem áður var kaffihús og sólbaðsaðstaða, í eitt rými fyrir veitingarekstur, samkvæmt uppdrætti Verkfræðistofu Ívars Haukssonar, dags. 19. desember 2023. Einnig er lagt fram minnisblað Ívars Haukssonar, dags. 4. janúar 2024.

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin á 9 borgarhluta 2, miðborg og er á skilgreindu Miðborgarsvæði M1a.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag samþykkt 1 október 1987 með síðari breytingum.

### Umsögn

Aðalstræti 9 er verslunar- og íbúðarhúsnæði skv. fasteignaskrá. Á fyrstu tveimur hæðunum eru verslunarrými en íbúðir á efri hæðum hússins.

Óskað hefur verið eftir að breyta húsnæðinu á annarri hæð nokkrum sinnum áður. Fyrirspurninni hefur verið svarað neikvætt eins og fyrirspyrjandi bendir á. Fyrirspurnin hefur breyst þar sem gluggar hafa verið stækkaðir og grunnmynd breyst lítið.

Í aðalskipulaginu er meðal annars svo hljóðandi um íbúðir og íbúðabyggðir.

*Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbýgginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags.*

Breytingar á atvinnuhúsnæði í íbúðir þarf að meta í hverju tilfelli fyrir sig hvað varðar skipulagslegar forsendur. Gerðar eru töluvert meiri kröfur til húsnæðis þar sem fólk býr heldur en atvinnuhúsnæði. Mikilvægt er að halda í fjölbreytnina til að auka blöndun byggðar með því að flétta saman atvinnustarfsemi og íbúðum. Þannig er almennt dregið úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila og þar með umferðarálagi á milli borgarhluta.

Húsnæðið er byggt sem skrifstofuhúsnæði og ber að nýta sem slíkt eins og sagt er í eldri umsögn Skipulagsfulltrúa dags. 13 júlí 2023.

### Niðurstaða

Neikvætt að breyta annarri hæð hússins í íbúðir samanber umsögn hér að ofan.

### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri