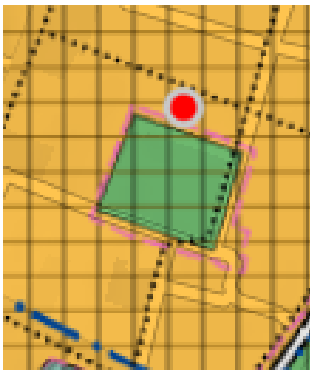
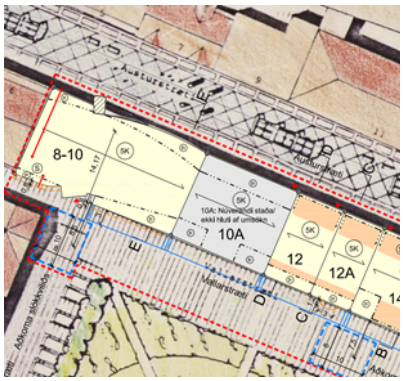
Reykjavík, 17. nóvember 2026
USK26100351

Austurstræti 10a – Byggingarleyfisumsókn

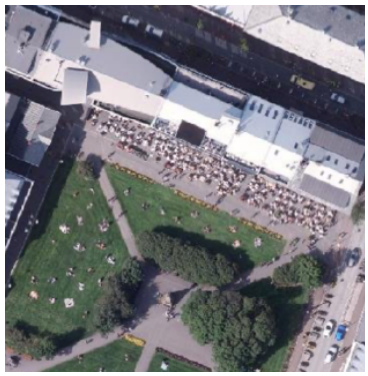
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. nóvember 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 3. nóvember 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja nýjan glerskála á hluta þaksvala á 5. hæð, gera svalir á 2., 3. og 4. hæð, breyta útliti 1. hæðar ásamt því að einangra og múrklæða báðar hliðar verslunar- og skrifstofuhúss á lóð nr. 10A við Austurstræti.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag (m.s.br. 2026)



Loftmynd

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. Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Austurstræti 10A miðborgarsvæði M1 og er hluti af miðborgarkjarnanum.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvosina, samþykkt í borgarráði 22. febrúar 1988 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort fyrirhuguð áform. að byggja nýjan glerskála á hluta þaksvala á 5. hæð, gera svalir á 2., 3. og 4. hæð, breyta útliti 1. hæðar ásamt því að einangra og múrklæða báðar hliðar verslunar- og skrifstofuhúss á lóð nr. 10A við Austurstræti, séu í samræmi við skipulag.

Reykjavík



Ásýnd suðurhlið (til vinstri) og norðurhlið (til hægri)

Áður hefur verið fjallað um fyrirhugaðar breytingar á húsinu í umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar, dags. 20. janúar 2026. Í þeirri umsögn var tekið jákvætt í breytingar á efri hæðum hússins en neikvætt í gerð svala á 2. hæð með súlum. Auk þess var tiltekið að þær samræmdust ekki skilmálum í gildandi deiliskipulagi. Lagt var til að vinna áfram með franskar svalir líkt og lagt er til á efri hæðum hússins.Jafnframt var lögð áhersla á að fyrirhugaðar breytingar tækju mið af sögu hússins, byggðarmynstri og ásýnd þess í samhengi við aðliggjandi byggð.

Fyrir liggur umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 9. júní 2026, þar sem ekki eru gerðar athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir:

Minjastofnun gerir ekki athugasemd við svalir, glerskála og fleiri útlitsbreytingar á Austurstræti 10 A samkvæmt uppfærðum aðaluppdráttum Form ráðgjöf ehf. frá 21. maí 2026. Komið hefur verið til móts við ábendingar Minjastofnunnar samkvæmt svari dags. 18. desember 2025 við erindi dags. 8. desember 2025 þar sem sótt var um ýmsar breytingar á útliti Austurstrætis 10a.

Breyting á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna Austurstrætis 8–14 tók gildi 10. júlí 2026. Með breytingunni var meðal annars heimilað að breyta notkun efri hæða húsanna, gera breytingar á útliti þeirra og setja svalir til að uppfylla skilyrði fyrir íbúðir. Jafnframt var heimilað að koma fyrir skyggnum yfir útisvæðum veitingastaða við Austurvöll, breyta núverandi kvistum og bæta við kvistum á húsin nr. 12 og 12A.

Lóðin nr. 10A við Austurstræti var undanskilin deiliskipulagsbreytingunni og taka þær byggingarheimildir sem breytingin felur í sér því ekki til hennar.

Fyrirhugaðar svalir á Austurstræti 10A ná út fyrir byggingarreit og lóðarmörk og samræmast því ekki gildandi deiliskipulagi. Til að heimila þær framkvæmdir og auka byggingarmagn með gerð glerskála, þarf að gera breytingu á deiliskipulagi.

Niðurstaða

- Fyrirhugaðar svalir ná út fyrir byggingarreit og lóðarmörk Austurstrætis 10A og eru því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.
- Tekið er jákvætt í að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík