



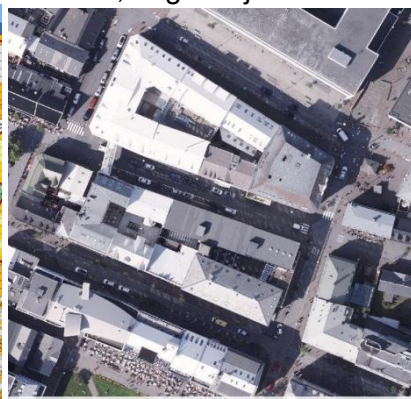
Reykjavík, 22. september 2026
USK26070174

Kvosin, Hafnarstrætisreitir – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sigurðar Einarssonar, dags. 9. júlí 2026, um að breyta starfsemi, breyta götu í göngugötu, byggja glerrými, tengja reitina og hækka hús í kvosinni, samkvæmt tillögu Batterísins Arkitekta, dags. 8. júlí 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur



Loftmynd



Tillaga

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 tilheyra lóðirnar Miðborg og miðsvæði, nánar tiltekið Miðborgarkjarna (M1a).

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvos samþykkt í borgarráði 01.10.1987 ásamt síðari breytingum.

Fyrirspurn

Óskað er eftir eftirfarandi atriðum:

- 1) að vikið verði frá kvöð um starfsemi sömu tegundar á báðum götureitum. Að opna og tengja betur saman reitina með göngutengingum um reitina þ.e. um Tryggvagötu yfir á Hafnarstræti og frá Austurstræti út á Pósthússtræti, sem eykur verulega lengd virkra jarðhæða.
- 2) heimild verði til að breyta hluta skrifstofurýmis á efri hæðum í gististarfsemi samkvæmt tillögum um blandaða nýtingu.
- 3) að breyta Hafnarstræti í göngugötu.
- 4) Verði afstaða jákvæð er óskað eftir afstöðu til þess að byggja glerpak yfir hluta eða alla götuna frá Naustum að Pósthússtræti, sjá tillögu.



Reykjavík



5) afstöðu til hugmynda um glerpök yfir inngörðum, breyttra tenginga inn á svæðið og tilfærslu lyftna innan bygginganna.

6) afstöðu til breytinga á útliti Hafnarstrætis 10-12 og 14, viðbótar þakhæða og nýrrar tengingar við Austurstræti 5 frá inngarði.

7) afstöðu til breytinga á inngangi Austurstrætis 11, þar á meðal lokunar núverandi inngangs og endurupptöku eldri inngangs.

8) heimild til að hækka Austurstræti 9 um tvær hæðir:

- a. Samkvæmt upprunalegum teikningum hússins.
- b. Með inndregnum efstu hæðum samkvæmt framlagðri tillögu.

Samhliða verður leitað umsagnar Húsafriðunarnefndar um liði 5-8.

Umsögn

Tillagan er áhugaverð og spennandi. Til að unnt sé að leggja nánara mat á hana þarf að leggja fram frekari gögn um stærðir og áhrif skuggavarps á svæðið. Ítrekað er mikilvægi þess að leita umsagnar Húsafriðunarnefndar (Borgarsögusafn/Minjastofnun) um þessa þætti sem varða verndargildi og ásýnd byggðarinnar, sér í lagi varðandi liði 1, 4, 5, 6, 7 og 8.

1) Í greinagerð sem fylgir með fyrirspurninni er gert er ráð fyrir verslun / þjónustu að mestu á jarðhæðum (sjá skýringarmyndir um blöndun starfsemi á bls. 10). Á grundvelli þessa gagna ætti ekki að reyna á 50% hámarkskvaðir um hlutföll sömu starfsemi við götuhliðarnar á jarðhæðum, að smásöluverslun undanskilinni.

Skýringarmyndir gera ráð fyrir opnun jarðhæða með gönguleiðum um Austurstræti 5, 7 og 8-10, Hafnarstræti 7 og 8. Ákvörðun um slíka breytingu fer fram á deiliskipulagsstigi og er ekki ávarpað í aðalskipulagi. Við ákvarðanir á deiliskipulagsstigi þarf að taka mið af verndarákvæðum og minjum við mótun gönguleiða á jarðhæðum í gegnum götureitina:

Austurstræti 5: „Friðlýsingin nær til ytra byrðis hússins og innra borðs afgreiðslusalar.“
Austurstræti 7 og Hafnarstræti 8: „Aldursfriðun skv. lögum nr. 80/2012“
Hafnarstræti 7: Innan friðhelgunarsvæði fornleifa.

2) Slík breyting myndi kalla á aðalskipulagsbreytingu og þyrfti að skoða í stærra samhengi með almennum heimildum innan landnotkunarflokksins M1a. Ekki verður fallist á sértæka breytingu á gististarfsemisheimildum fyrir afmarkaðan reit innan landnotkunarflokksins.

3) Jákvætt er að skoða breytingu Hafnarstrætis í göngugötu, slík þróun samræmist almennum markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur um eflingu almenningsrýma og bætt borgarumhverfi. Í Umferðarskipulagi Kvosarinnar gert ráð fyrir Hafnarstræti sem



Reykjavík



göngugötu. Skoða þarf sérstaklega aðgengi fyrir hreyfihamlaða, vöruafhendingar og neyðarþjónustu.

4) Hugmynd um glerpak yfir göngugötuna við Hafnarstræti getur verið áhugaverð og styrkt notkun svæðisins allt árið um kring. Skipulagsfulltrúi telur þó rétt að skoða nánar möguleika á glerpaki yfir afmarkaðan hluta Hafnarstrætis fremur en götuna í heild sinni, með hliðsjón af áhrifum á borgarmynd og menningarminjar. Eins þarf að skoða lausnina nánar með tilliti til brunavarna, aðkomu slökkviliðs, loftgæða og hljóðvistar. Mikilvægt er að skoða eignarhald á mannvirkinu, sem og ábyrgð á rekstri og viðhaldi þess.

5) Skipulagsyfirlönd taka jákvætt í að skoða frekar glerpök yfir inngarða, breyttar tengingar inn á svæðið og tilfærslu lyftna innan bygginganna. Hugmyndir um yfirbyggingar eru spennandi en þarfnast frekari skoðunar. Sérstaklega þarf að huga að verndargildi bygginganna, staðaranda Kvóðarinnar, efnisvali, sjónrænum áhrifum og almennu aðgengi almennings.

6) Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að færa útlit Hafnarstrætis 10-12 nær upprunalegri mynd. Tillögur um viðbætur á efri hæðum, breytingar á Hafnarstræti 14 og nýja tengingu við Austurstræti 5 frá inngarði yrðu metnar með hliðsjón af áhrifum þeirra á götumynd og heildarásýnd svæðisins. Hækkun húsa kallar jafnframt á frekara mat á áhrifum á nærumhverfis og skuggavarp.

7) Skipulagsyfirlönd taka jákvætt í að skoða breytingar á inngangi Austurstrætis 11, þar á meðal lokun núverandi inngangs og endurupptöku eldri inngangs. Við mat á tillögunni verður einkum horft til ásýndar þess og samræmis við verndarsjónarmið.

8a) og 8b)

Heimild til hækkunar um tvær hæðir samkvæmt upprunalegum teikningum, eða að bæta við tveimur inndregnum hæðum, þarfnast frekari skoðunar. Þar sem friðlýsing nær til ytra útlits hússins þarf að meta áhrif slíkra breytinga, meðal annars með greiningu á skuggavarp og mati á áhrifum þeirra á ásýnd og umhverfi byggingarinnar.

Niðurstaða

Tillagan felur í sér áhugaverða framtíðarsýn fyrir reitina og hefur það markmiðið að efla mannlíf, bæta tengingar og auka nýtingu svæðisins.

Skipulagsfulltrúi telur að um sé að ræða spennandi hugmyndir sem rétt er að skoða nánar í samvinnu við lóðarhafa og aðra hagsmunaaðila svæðisins áður en endanleg afstaða verður tekin til einstakra þátta tillögunnar.

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

Valný Aðalsteinsdóttir og Margrét Lára Baldursdóttir



Reykjavík