

## Varðar: Aðalstræti 9 - fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Aðaleignar ehf., dags. 30. maí 2023, um breytingu á notkun 2. hæðar hússins á lóð nr. 9 við Aðalstræti úr skrifstofum í íbúðir, samkvæmt uppráttum Verkfræðistofu Ívars Haukssonar ehf., dags. 13. febrúar 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götuhlið

## Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Aðalstræti 9 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

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

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 9 við Aðalstræti er verslunar- og íbúðarhúsnæði, árið 1970 skv. fasteignakrá. Í kjallara og á fyrstu tveim hæðum þess eru verslunarymi en íbúðir á 3., 4. og 5. hæðinni. Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa á breytingu á notkun 2. hæðar hússins á lóðinni úr skrifstofum í íbúðir.

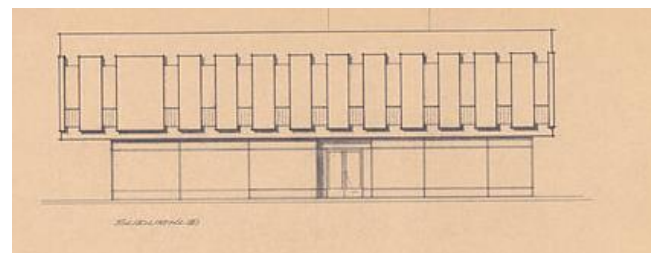
Breytingar á atvinnuhúsnæði í íbúðir þarf alltaf að meta í hverju tilfelli fyrir sig, bæði hvað varðar skipulagslegar forsendur en ekki síst hvort væntanlegar íbúðir muni uppfylla þær kröfur sem til þeirra eru gerðar. Skipulagslega séð er ekki óheimilt að breyta skrifstofuhúsnæði á 2. hæð í miðborginni í íbúðir. Hins vegar eru gerðar meiri kröfur til húsnæðis þar sem fólk bý í, heldur en atvinnuhúsnæði þar sem viðvera takmarkaðri.

Byggingin er mjög djúp, sumar íbúðir yrðu allt að 11 metra djúpar með einungis tveim mjóum gluggum úr hverju rými sem snúa í norðvestur. Að austan er nágannabygging í aðeins 6 metra fjarlægð og skyggir á birtu sem myndi berast á austurhlið hússins og engir gluggar eru á norðurhlið. Mjög takmörkuð birta myndi því berast inn í innri rými íbúðanna. Skv. teikningum engar almennilegar svalir eða útisvæði fyrir íbúanna líkt og á 3., 4. og 5. hæð sem voru byggðar tuttugu árum seinna, í allt öðrum stíl og með annan tilgang frá upphafi. Útbyggingar og svalir slúta yfir og skyggja á 2. hæð og takmarka enn frekar þá birtu sem berst inn um gluggana.

Ljóst er að fara þarf í umfangsmiklar breytingar á húsinu svo hægt sé að bjóða fólki upp á að búa þar með tilliti til birtuskilyrða og nærumhverfis. Ekki er hægt að sjá að hægt sé að breyta 2. hæð Aðalstrætis 9 í íbúðir sem uppfylla þær kröfur. Húsnæðið er byggt sem skrifstofuhúsnæði og ber að nýta það sem slíkt. Því er tekið neikvætt í fyrirspurn.

## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fyrirspurn.
- Ekki er hægt að sjá að íbúðir uppfylli skilyrði sem gerðar eru til íbúða með tilliti til birtuskilyrða og nærumhverfis.



Upphaflega hönnunin