

## Aðalstræti 9 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. janúar 2024 var 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 upprætti Verkfræðistofu Ívars Haukssonar, dags. 19. desember 2023. Einnig var lagt fram minnisblað Ívars Haukssonar, dags. 4. janúar 2024 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. janúar 2024. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt upprættum, dags. 7. febrúar 2024 og skjali sem sýnir stærðir og gerðir íbúða, ódags.



AR2040



Gildandi deiliskipulag

## Skipulagsleg staða

### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt AR2040 er Aðalstræti 9 í skilgreindum miðborgarkjarna M1a.

### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir *Kvosina*, samþykkt í borgarráði þann 22. febrúar 1988, ásamt síðari breytingum. Engin breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu vegna lóðar nr. 9 við Aðalstræti.

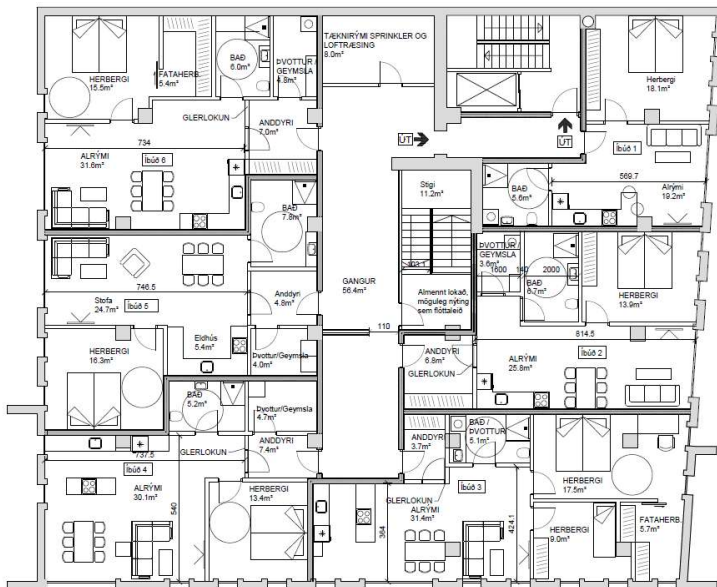
## Umsögn

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

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta notkun 2. hæðar hússins úr skrifstofuhúsnæði í íbúðir og sameina rými í kjallara, sem áður var kaffihús og sólbaðsaðstaða, í eitt rými fyrir veitingarekstur.

Fyrirspurninni hefur áður verið svarað neikvætt af skipulagsfulltrúa. Frekari gögn hafa nú borist í málinu og hefur skipulagsfulltrúi endurskoðað afstöðu sína. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að 2. hæð verði breytt í íbúðir, *enda séu úrgangslausnir innan byggingarreits á lóðinni og fjöldi hjólastæða í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar*. Þá er lyklatríði að hægt sé að uppfylla allar kröfur til flóttaleiða og brunahönnunar. Skv. fyrirspurn er ekki gert ráð fyrir svölum fyrir íbúðirnar en brunahönnun er leyst með öðrum hætti.

Eins er mikilvægt að ekki verði gengið á verslunar- og þjónusturými á götuhæð vegna breytingarinnar. Skv. tillögu er útliti 2. hæðar breytt þannig að í alrými hverrar íbúðar verði tveir gluggar sameinaðir í einn stóran, gólf síðan glugga. Skipulagsfulltrúi telur stækkun á gluggunum mikilvæga forsendu þess að íbúðir verði góðar og bjartar.



Meðfylgjandi tillaga að grunnmynd 2. hæðar

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið, að uppfylltum skilyrðum sbr. umsögn.

Vakin er athygli á því að gististaðir í flokki II-IV eru ekki heimilir í miðborgarkjarna M1a, sbr. aðalskipulag.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri

