

MINNISBLAÐ

Verkheiti: **Valhöll Háaleitisbraut - Samgöngumat**

Verknúmer: 26125

Höfundar: Svavar Hrafn Ágústsson

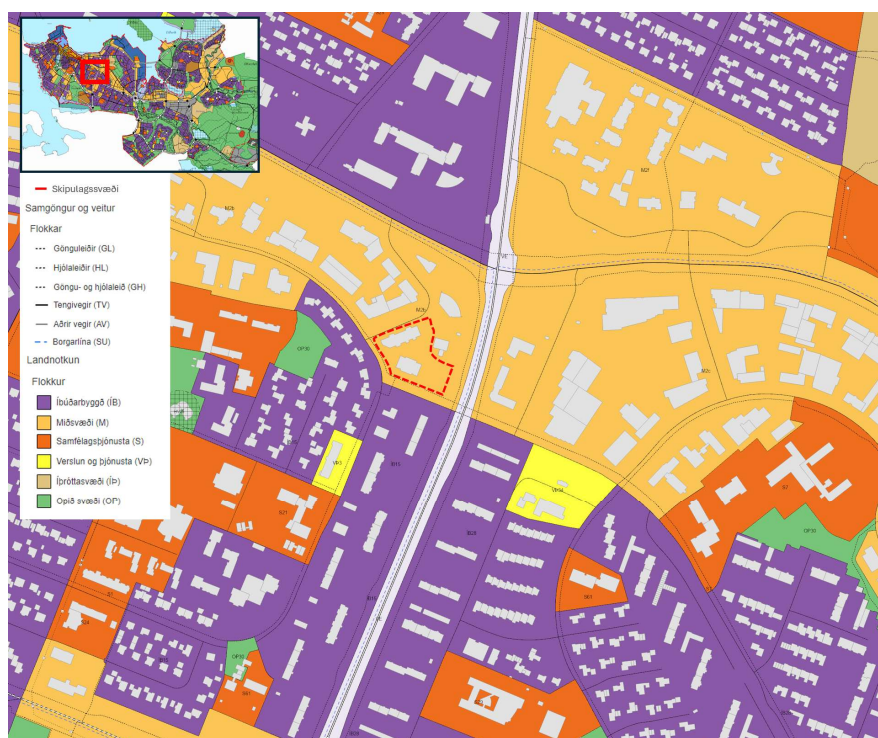
dags.: 01.04.2026

Rýni: Íris Þórarinsdóttir

1 Inngangur

Samgöngumat þetta er unnið í tengslum við deiliskipulagsbreytingu sem nú er í vinnslu vegna fyrirhugaðra breytinga á starfsemi í núverandi húsnæði við Háaleitisbraut 1, betur þekkt sem Valhöll. Byggingin hefur verið nýtt sem skrifstofu- og þjónustubygging. Nú er stefnt að því að breyta byggingunni í allt að 90 herbergja hótél með verslun á jarðhæð. Núverandi hús er skráð 2.798 m². Gert er ráð fyrir að bæta við þakhæð sem verður að hámarki 425m², eða samtals 3.223 m². Þá er reiknað með að á jarðhæð geti verið verslun eða önnur sambærileg starfsemi, um 400 m².

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M2 (Mynd 1).



Mynd 1: Staðsetning Valhallar miðað við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (Borgarvefsjá, 2026).

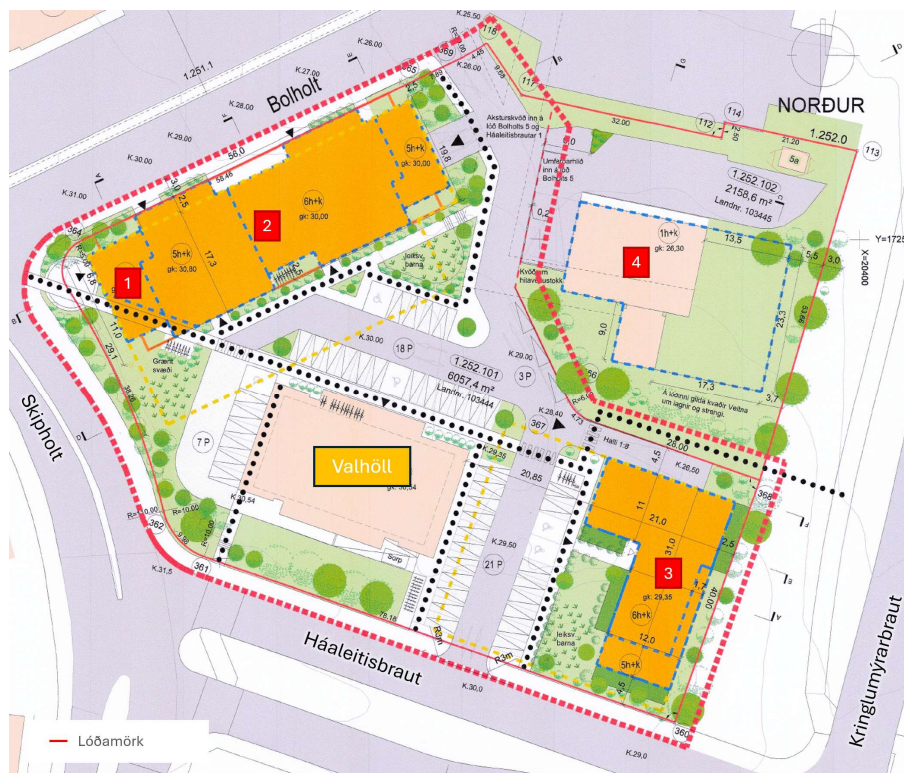
Samgöngumatið er framkvæmt til að meta hjóla- og bílastæðapörf fyrir hótelið og verslun í Valhöll. Við gerð matsins var stuðst við reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í borginni (Reykjavíkurborg, 2024).

2 Núverandi aðstæður

Í núverandi samþykktu deiliskipulagi fyrir Háaleitisbraut 1 frá 2019, með nýjustu samþykktu breytingu frá 2022, er gert ráð fyrir því að tvö íbúðarhús verði byggð inn á lóð Valhallar, með samtals 74 íbúðum. Íbúðarhúsin eru staðsett sitt hvoru megin við Valhöll. Framkvæmdir við íbúðarhús 1 við Bolholt eru hafnar en ekki hefur verið byrjað á uppbyggingu íbúðarhúss 2 við Kringlumýrarbraut. Í íbúðarhúsi 1 er gert ráð fyrir verslun á jarðhæð, við gatnamót Skipholts og Bolholts.

Bæði íbúðarhúsin á lóðinni eru með bílastæðakjallara sem hýsir bílastæði þeirra (samtals 66 stæði). Ofanjarðar er í gildandi skipulagi gert ráð fyrir 49 bílastæðum. 47 stæði eru fyrir starfsemi í Valhöll (sem er gert ráð fyrir að hýsi skrifstofur), og 2 stæði eru ætluð verslun í íbúðarhúsi 1. Gert er ráð fyrir að bílastæði ofanjarðar samnyttist með öllum húsum á lóðinni utan skrifstofutíma.

Mynd 2 sýnir gildandi deiliskipulag fyrir Valhallarreit. Valhöll stendur við Háaleitisbraut. Í suðurhluta íbúðarhúss 1 er gert ráð fyrir verslun (1), íbúðarhús 1 stendur við Bolholt (2), íbúðarhús 2 er á horni Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar (3) og dælustöð Veitna á norð-austanverðri lóðinni, utan skipulagsmarka (4).

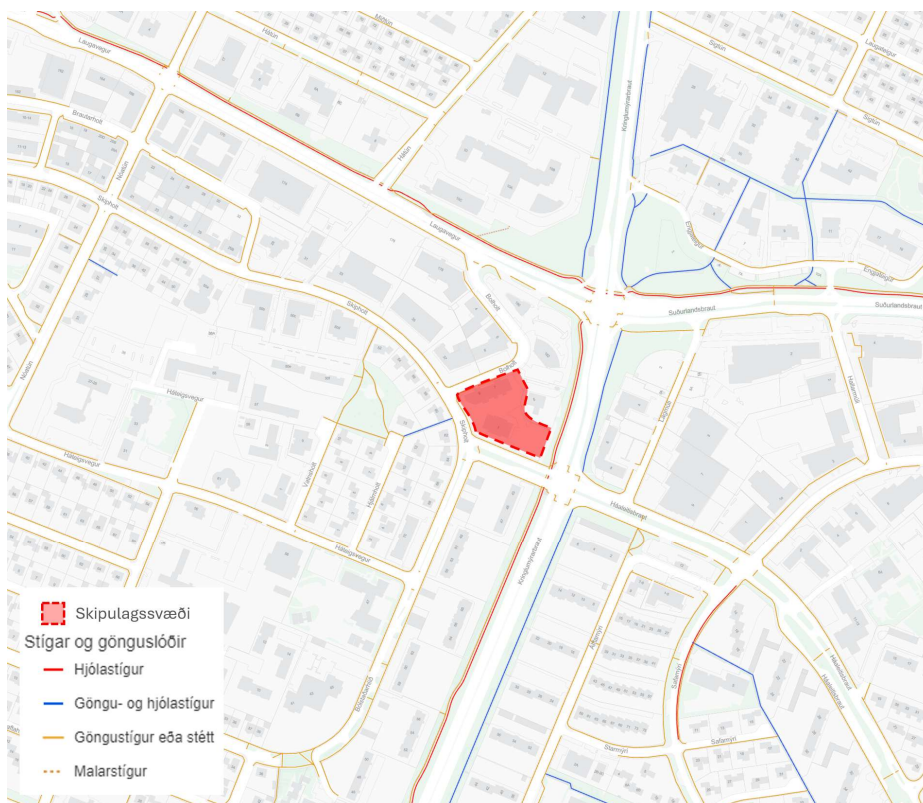


Mynd 2: Yfirlitsmynd úr núverandi deiliskipulagi: (1) Verslun í íbúðarhúsi 1, (2) Íbúðarhús 1, (3) Íbúðarhús 2 og (4) Dælustöð Veitna (Borgarvefsjá, 2026).

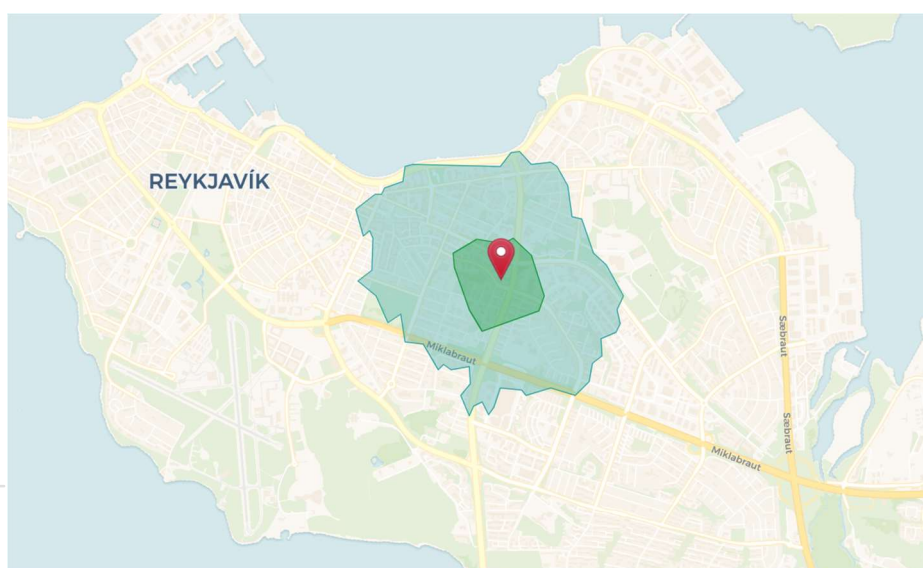
2.1 Göngu- og hjólastígar

Við mat á bílastæðapörf er horft til aðgengis að góðum almenningssamgöngum og hjóla- og göngustígum. Staðsetning hótelsins er góð þegar kemur að aðgengi að stofnstígum við Kringlumýrarbraut (norður-suður) og Laugarveg (austur-vestur). Meðfram Háaleitisbraut er gangstétt í þjónustuflokki 1. Frá lóðinni eru stígar að Háaleitisbraut og að stofnhjólastígnum við Kringlumýrarbraut. Kvaðir um stíga á lóðinni m.v. gildandi skipulag eru sýndar með svörtum punktalínum á mynd 2, hér fyrir

ofan. Góð tenging lóðar við stofnstíga gerir hjólreiðar fyrir gesti og starfsfólk hótelsins sem sækir vinnu úr öðrum hverfum að fýsilegum kosti. Sjá upplýsingar um stíga í næsta nágrenni á mynd 3 og svæði sem hægt er ferðast um gangandi á innan við 5 mínútum annars vegar og 15 mínútum hins vegar á mynd 4. Hægt er að miða við að komast um hjólandi á 5 mínútum innan þess svæðis sem hægt er að ganga á 15 mínútum (blátt á mynd 4).



Mynd 3: Göngu- og hjólastígar í nágrenni við Valhöll (Borgarvefsjá, 2026).

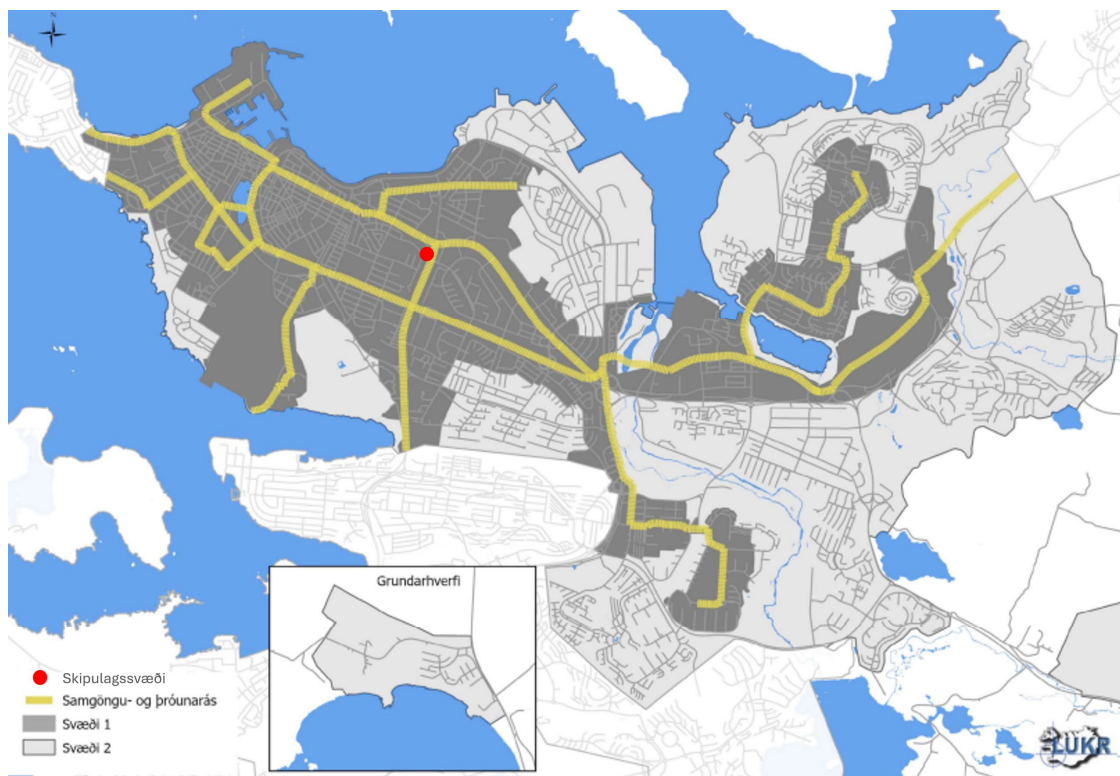


Mynd 4: Svæði sem gangandi getur ferðast innan á 5 mín. (grænt) og 15 mín. (blátt) skv. korter.vistorka.is, 2026.

2.1.1 Almenningsamgöngur

Samkvæmt svæðisskilgreiningu Reykjavíkurborgar í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða er Valhöll staðsett á svæði 1. Á því svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum. Innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu) ásamt aðgengi að góðum almenningssamgöngum innan göngufjarlægðar (Mynd 5).

Gott aðgengi þarf að vera að tíðum almenningssamgöngum til að ýta undir að starfsfólk velji að taka strætó að hótelinu og til að hótलगестir nýti frekar almenningssamgöngur.



Mynd 5: Svæðisskipting Reykjavíkur með tilliti til reglna um fjölda bíla- og hjólastæða (Reykjavíkurborg, 2024).

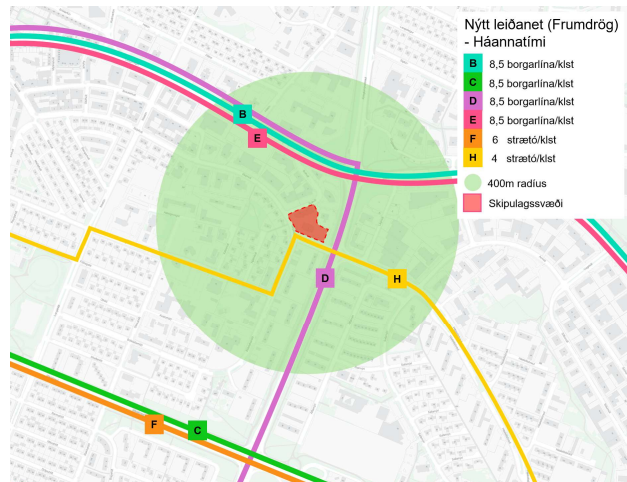
Samkvæmt núverandi leiðakerfi Strætó eru sjö strætóleiðir (leiðir 2, 4, 5, 11, 14, 15 og 17) sem stoppa á stöð innan 400 m fjarlægðar frá hótelinu með tíðni upp á 28 vagna á klukkustund. Hótelið er í stuttri fjarlægð frá þremur stöðvum en áætla má að það taki meðalmanneskju um 4 mínútur að ganga að þeirri sem er fjærst, Hátún.

Þessar leiðir hafa tíðni á háannatíma upp á fjóra vagna á klukkustund nema leið 5 sem hefur sex og leið 17 sem hefur tvo vagna á klukkustund (Mynd) (Strætó, 2026).

Stefnt er að því að framkvæmdum við Borgarlínu lotu 1 verði lokið árið 2031 og nýtt leiðakerfi tekið í notkun (Mynd). Á Laugaveginum fækkar strætóleiðunum niður í þrjár borgarlínuleiðir, leiðir B, D og E, en leið H fylgir svipaðri leið og leið 11. Tíðni vagna innan 400 m fjarlægðar eykst þar með úr 28 í 29,5 vagna á klukkustund (Borgarlínu, 2026). Þar sem borgarlínuleiðir, B, D og E, hafa tíðni á háannatíma upp á 8,5 vagna á klukkustund en almenn leið H hefur fjóra vagna á klukkustund.



Mynd 6: Núverandi leiðanet Strætós í kringum Valhöll og tífni vagna á háannatíma (Strætó, 2026).



Mynd 7: Nýtt leiðanet Strætós og Borgarlínunnar í kringum Valhöll og tíðni vagna á háannatíma (Borgarlínu, 2026).

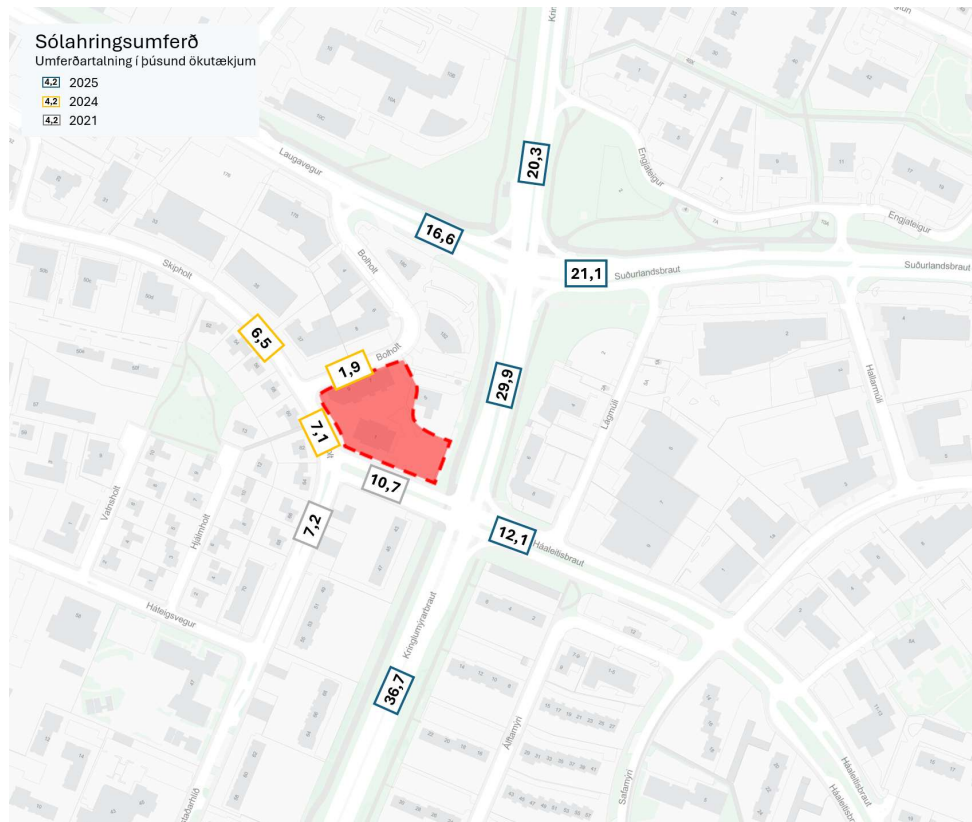
2.1.2 Götur og umferðartalning

Lóðin liggur að Háaleitisbraut, Skipholti, Bolholti og Kringlumýrarbraut. Innkeyrslur inn á lóðina eru frá Háaleitisbraut og Bolholti. Göturnar eru allar flokkaðar sem „aðrar götur“ í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, nema Kringlumýrarbraut sem er stofnbraut í vegghaldi Vegagerðarinnar.

Háaleitisbraut, á milli Kringlumýrarbrautar og Skipholts, hefur hámarkshraða 50 km/klst með tveimur akreinum í hvora stefnu. Skipholt og Bolholt eru tveggja akreina götur með hámarkshraða 30 km/klst.

Umhverfis Valhöll hafa verið gerðar þó nokkrar umferðartalningar fyrir Reykjavíkurborg (Mynd 8) (Borgarvefsjá, 2026). Talningarnar voru framkvæmdar á tímabilinu 2021-25 og sýna sólarhringsumferð ökutækja og einnig mestu annatíma fyrir talningar sem gerðar voru árið 2024. Á Háaleitisbraut við Skipholt er umferðin 10,7 þúsund ökutæki á sólarhring í báðar áttir. Í Skipholti milli Háaleitisbrautar og Bolholts er umferðin 7,1 þúsund ökutæki. Í Bolholti við Skipholt er umferðin 1,9 þúsund ökutæki.

Meðalafkastageta tveggja akreina götu liggur á bilinu 1.600-2.000 bílar á klst. Almennt er miðað við klukkustundarumferð á annatíma sé 8-12% af sólahringsumferð. Talning frá 2024 á Skipholti sýnir að mesta umferð á klukkustund var 771 bíll eða um 11% af sólahringsumferð. Sé það hlutfall fært yfir á Háaleitisbraut má áætla um 1200 bílar á klukkustund þar. Talning sýnir 200 bílar á klukkustund á mesta annatíma í Bolholti. Þessar tölur sýna að umferð eru nokkuð undir afkastagetu gatnanna. Gatnakerfið getur því tekið á móti þeirri umferð sem skapast vegna hótelsins m.t.t. afkastagetu. Ekki er gert ráð fyrir að breyting á starfsemi Valhallar í hótél og smáverslun úr skrifstofu og þjónustustarfsemi muni leiða til teljandi aukningar í umferð.



Mynd 8: Sólarhringsumferðartalning fyrir akandi (Borgarvefsjá, 2026).

2.1.3 Bílastæði

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að íbúðarhúsin tvö hafi bílageymslur sem anna þörf íbúa fyrir bílastæði, en á yfirborðinu séu bílastæði fyrir Valhöll og verslunina í íbúðarhúsi 1 til samnýtingar.

Á yfirborðinu eru 49 bílastæði, af þeim eru 47 fyrir Valhöll og 2 fyrir verslun, samkvæmt gildandi deiliskipulagi (Mynd 9).

Í næsta nágrenni við lóð Valhallar eru engin bílastæði á borgarlandi sem hægt væri að samnýta.



Mynd 9: Bílastæðafjöldi í gildandi deiliskipulagi.

3 Hjóla- og bílastæðamat

Við útreikninga á fjölda hjóla- og bílastæða var reglum Reykjavíkurborgar fylgt (Reykjavíkurborg, 2024). Þar er fjöldi stæða ákvarðaður út frá viðmiðunargildum fyrir mismunandi starfsemi. Fjöldi bílastæða er nánar ákvarðaður með tilliti til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingu bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingu samgöngustefnu.

3.1 Hjólastæðamat

Samkvæmt kröfum í reglum Reykjavíkurborgar fyrir hótél skulu að lágmarki vera 1-2 hjólastæði fyrir hverja 100 m². Fyrir smærri verslun (<500 m²) skulu að lágmarki vera 2-3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² sem gerir lágmarksfjölda hjólastæða fyrir Valhöll 31 (Tafla 1). Af þeim skulu 20% fyrir verslun en 90% fyrir hótél (27 hjólastæði) vera í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr og hjólaskápar) og 80% fyrir verslun og 10% fyrir hótél (8 hjólastæði) næst inngangi og mælt er með að minnst helmingur stæða séu yfirbyggð.

Tafla 1: Útreikningar á fjölda hjólastæða fyrir Valhöll.

Heiti	Tegund	Fjöldi	Hjólastæði		Staðsetning hjólastæða	
			Lágmark	Lágmark	Læst rými	Næst inngangi
Valhöll	Hótél	2827 m ²	1 stæði/100 m ²	29	27	2
Valhöll	Verslun	400 m ²	2 stæði/100 m ²	4	3	1
					30	3

3.2 Bílastæðamat

Kröfur um fjölda bílastæða eru settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Í upphafi skal miða fjölda bílastæða við viðmiðunargildi en aldrei skal fara yfir skilgreint hámark.

Samkvæmt kröfum í reglunum fyrir hótél á svæði 1 er viðmið fyrir fjölda bílastæða 0,1 bílastæði á herbergi en að hámarki 0,3. Fyrir smærri verslun (<500 m²) er viðmið fyrir fjölda bílastæða 1 bílastæði á hverja 200 m² en að hámarki 1 bílastæði á hverja 100 m² fyrir svæði 1.

Gera þarf ráð fyrir 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð fyrir íbúðarhúsin tvö á lóðinni. Þar sem ekki eru nein stæði í nærliggjandi götum á borgarlandi og að bílageymslurnar verða ekki aðgengilegar gestum þarf að gera ráð fyrir að gestir íbúðarhúsa 1 og 2 á lóðinni muni samnýta bílastæði með Valhöll.

Reiknuð hámarks heildarbílastæðapörf á yfirborðinu við Valhöll án samnýtingar er því 41 bílastæði, en viðmiðið er 21 bílastæði (Tafla 2). Samkvæmt bílastæðareglum Reykjavíkur á þó að gera ráð fyrir möguleikum á samnýtingu milli mismunandi þjónustu á svæðinu. Með öðrum orðum, að mismunandi þjónusta hefur ólíka nýtingu á bílastæðum yfir daginn. Sem dæmi má nefna að nýting bílastæða er 100% hjá hótelinu á kvöldin en einungis 25% á morgnana, á meðan verslun hafa almennt háa nýtingu yfir daginn en nánast enga á kvöldin.

Tafla 2: Útreikningar á fjölda bílastæða fyrir Valhöll án samnýtingar.

Heiti	Tegund	Fjöldi	Viðmið		Hámark	
			Starfsfólk/Gestir	Bílastæði	Starfsfólk/Gestir	Bílastæði
Íbúðarhús 1	Verslun	105 m²	1 á 200 m²	2	1 á 100 m²	2
Íbúðarhús 1	Gestir	47 íbúðir	0,1 á íbúð	5	0,1 á íbúð	5
Íbúðarhús 2	Gestir	27 íbúðir	0,1 á íbúð	3	0,1 á íbúð	3
Valhöll	Hótel	90 herb.	0,1 á herb.	9	0,3 á herb.	27
Valhöll	Verslun	400 m²	1 á 200 m²	2	1 á 100 m²	4
			Samtals	21	Samtals	41

Tafla 3: Útreikningar á fjölda bílastæða með samnýtingu.

Heiti	Tegund	Bílast. þörf	Virkir Dagar			Laugardagar		Virkir Dagar			Laugardagar	
			Morgunn	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld	Morgunn	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðarhús 1	Verslun	2	30%	75%	5%	100%	5%	1	2	1	2	1
Íbúðarhús 1	Gestir	5	0%	50%	50%	100%	50%	0	3	3	5	3
Íbúðarhús 2	Gestir	3	0%	50%	50%	100%	50%	0	2	2	3	2
Valhöll	Hótel	27	25%	40%	100%	75%	100%	7	11	27	21	27
Valhöll	Verslun	4	30%	75%	5%	100%	5%	2	3	1	4	1
						Samtals		10	21	34	35	34

Þegar samnýting bílastæða er tekin með í reikninginn má sjá að mesta bílastæðapörfin er síðdegis á laugardegi, eða um 35 bílastæði (Tafla 3).

Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir að íbúðarhúsin á lóðinni myndu samnýta bílastæði á yfirborði með skrifstofuhúsnæði sem hefði að mestu verið ónýtt um kvöld og helgar. Þegar áætluð notkun hússins breytist úr skrifstofuhúsnæði í hótel breytist nýting stæðanna þannig bílastæðapörf verður meiri á kvöldin og um helgar. Gera má ráð fyrir að stór hluti gesta komi á bílaleigubílum. Af þessum sökum, og í ljósi staðsetningar hótelsins, er lagt til að horfa til efri marka bíla- og hjólastæðareglanna varðandi fjölda stæða á yfirborði.

3.3 Bílastæði hreyfihamlaðra

Samkvæmt byggingarreglugerð ákvarðast fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða út frá heildarfjölda bílastæða sem þarf fyrir starfseminu. Samkvæmt bílastæðamati þarf 35 bílastæði á yfirborðið (sjá kafla 3.2). Samkvæmt byggingareglugerð þurfa 3 af þeim að vera fyrir hreyfihamlaða. Eitt þeirra þarf að vera af stærri gerðinni, 4,5 m x 5,0 m að stærð og við enda þeirra athafnasvæði, um 3 m að lengd. Hin geta verið af minni gerðinni eða 3,80 m x 5,00 m að stærð eða 2,80 m x 5,00 m með hindrunarlausu 1,00 m breiðu umferðarsvæði samsíða. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera með tryggu aðgengi að gönguleiðum (HMS, 2026).

Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera sérstaklega merkt á yfirborði og einnig með lóðréttu skilti. Þau skulu vera sem næst aðalinngangi bygginga, ekki fjær en 25 m. Þar sem því verður við komið skal stæðum fyrir hreyfihamlaða komið fyrir á svæðum sem

eru upphækkuð í gangstéttarhæð og tengd gangstéttum, ásamt því að vera upphituð og umferðarleiðir frá þeim að aðalinngangi byggingar þar sem því verður við komið.

3.4 Deilibílar

Samkvæmt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar er mögulegt að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir 1 deilibílastæði fyrir uppbyggingu á svæði 1 (innan samgöngu- og þróunaráss borgarinnar) þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri. Vegna eðlis starfsemi hótelsins er ekki talið æskilegt að fækka bílastæðum fyrir hótél með innleiðingu deilibílastæða.

3.5 Innleiðing samgöngustefnu

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Tilgangur samgöngustefnu er bæði að hafa áhrif á ferðahegðun fólks, viðhorf þess til ferðamáta sem og að draga úr ferðapörf.

Það er hægt með innleiðingu eftirfarandi þátta:

- Veita aðgengi að deiliraðhjólum þar sem starfsfólk getur bókað fyrir fram til einkanota til að sinna erindum sínum að kostnaðarlausu. Hjólin yrðu geymd í læstri hjólageymslu.
- Bjóða starfsfólki upp á samgöngusamninga.

Þrátt fyrir innleiðingu samgöngustefnu er ekki talinn nægilega sterkur grundvöllur til að fækka bílastæðum.

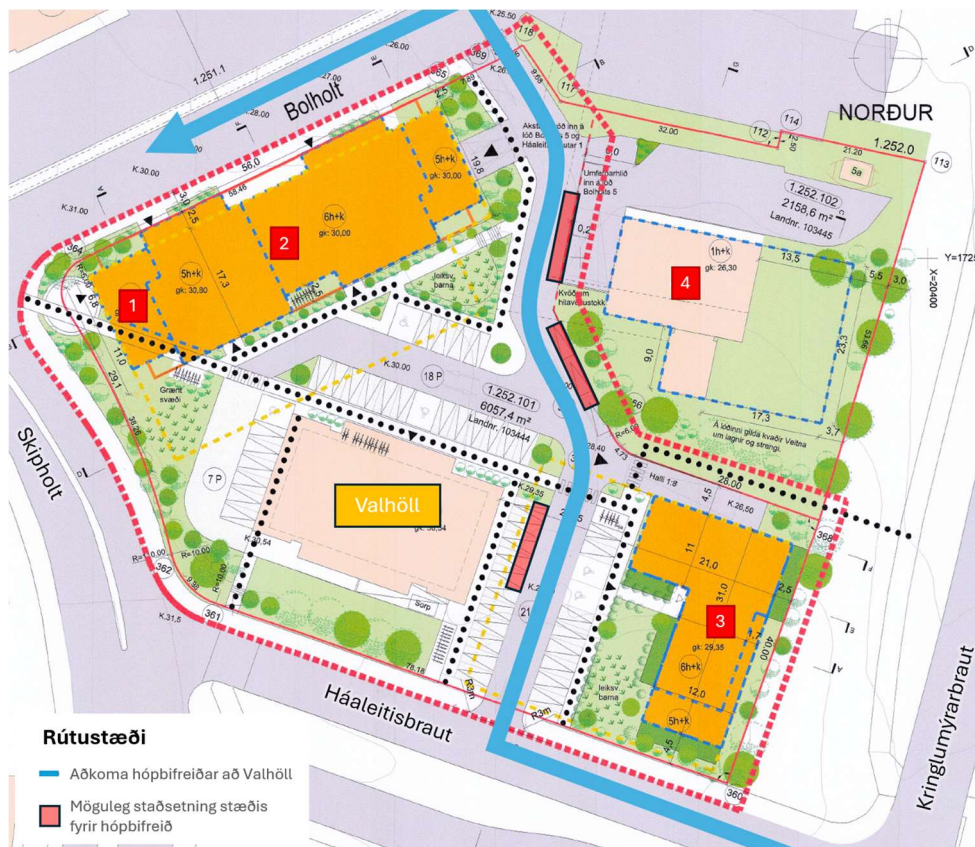
3.6 Nálægð við almenningssamgöngur

Aðgengi að góðum almenningssamgöngum getur stuðlað að því að fólk komist leiðar sinnar án einkabíls. Samkvæmt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að hægt sé að fækka bílastæðum ef uppbyggingin er á svæði 1 og innan 400-600 m göngufæris við tvær biðstöðvar sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Það er tilfellið hér, en vegna eðlis starfsemi hótelsins er ekki talinn grundvöllur til að fækka bílastæðum.

4 Aðkoma og öryggi

Vegna eðlis starfsemi hótels, þar sem algengt er að gestir komi og fari með hópþífu, ætti sérstaklega að huga að aðkomu þeirra að hótlinu. Gæta þarf að þær fái nægt pláss til að nema staðar og forðast að þær þurfi að bakka til að tryggja öryggi vegfaranda á lóðinni.

Eins þarf að huga að öruggri aðkomu fyrir vöruafhendingu og sorphirðu. Staðsetning og aðgengi að sorpgeymslu og vöruafhendingu þarf að vera þannig að aðstæður séu góðar og öruggar fyrir alla aðila.



Mynd 10: Tillögur að aðkomu fyrir hópþífu fyrir hótelið.

5 Niðurstöður

Samgöngumat þetta er unnið í tengslum við deiliskipulagsbreytingu sem nú er í vinnslu vegna fyrirhugaðra breytinga á starfsemi í núverandi húsnæði við Háaleitisbraut 1, betur þekkt sem Valhöll. Stefnt er að því að breyta byggingunni í allt að 90 herbergja hótél með verslun á jarðhæð. Markmið matsins var að meta þörf fyrir hjóla- og bílastæði.

Niðurstöður matsins sýna að staðsetning Valhallar er hagstæð með tilliti til almenningssamgangna og virkra ferðamáta. Góð tenging er við hjóla- og göngustígakerfi og hágæðabiðstöðvar Strætó eru í stuttu göngufæri. Fyrirhuguð Borgarlína mun enn frekar styrkja almenningssamgöngur á svæðinu. Núverandi umferðarmagn á Háaleitisbraut, Skipholti og Bolholti er innan afkastagetu gatnanna og er ekki gert ráð fyrir að breyting á starfsemi Valhallar í hótél og smáverlun muni leiða til teljandi aukningar í umferð.

Útreikningar á hjóla- og bílastæðapörf samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar sýna að gera þarf ráð fyrir að lágmarki 33 hjólastæðum og hámarki 35 bílastæðum til samnýtingar fyrir hótelið, verslanir og gesti íbúðarhúsnæðanna.

Vegna eðlis starfsemi hótels, þar sem algengt er að gestir komi og fari með hópþifreiðum, ætti sérstaklega að huga að aðkomu þeirra að hótelinu. Gæta þarf að þær fái nægt pláss til að nema staðar og forðast að þær þurfi að bakka til að tryggja öryggi vegfaranda á lóðinni. Eins þarf að huga að öruggri aðkomu fyrir vöruafhendingu og sorphirðu og staðsetningu og aðgengi að sorpgeymslu og vöruafhendingu.

Samkvæmt byggingareglugerð þurfa 3 bílastæði að vera fyrir hreyfihamlaða. Eitt þeirra þarf að vera af stærri gerðinni en hin tvö geta verið af minni gerð.

6 Heimildaskrá

Borgarlínu, V. (6. mars 2026). *Nýtt leiðanet - Frumdragaskýrsla*. Sótt frá <https://eu.remix.com/project/ab02d260?latlng=64.12999,-21.95775,12.384&sp.id=858cb62f-3fdc-420d-99eb-68790ad3bd56>

Borgarvefsjá. (6. mars 2026). Sótt frá <https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>

Reykjavíkurborg. (2024). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.

Strætó. (6. mars 2026). Sótt frá Leiðakort af höfuðborgarsvæðinu og Kjalarnesi: <https://www.straeto.is/media/2024/07/str-raunlinukort-hofudbsvaedikjalarnes.png>

Vistorka (27. mars 2026). Sótt frá: <https://korter.vistorka.is/#/>