



Reykjavík, 5.7.2019
BSS201905004
4.9.1

Háaleitisbraut 1 og Bolholt 5-5a *Húsakönnun*

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Háaleitisbraut 1 og Bolholt 5-5a – Húsakönnun: Húsaskrá og varðveislumat

Hér fer á eftir húsakönnun; húsaskrá og varðveislumat, fyrir hús og mannvirki á deiliskipulagsreit sem afmarkast af Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Bolholti og Skipholti (sjá afmörkun á mynd 1). Könnunin er unnin vegna deiliskipulags sem verið er að gera fyrir reitinn. Innan reitsins eru lóðirnar Háteigsvegur 1 og Bolholt 5-5a. Fyrirhuguð er uppbygging íbúðar- og skrifstofuhúsnæðis á lóðinni Háteigsvegi 1.



Mynd 1 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.¹

¹ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhansson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.



Gerð var byggðakönnun fyrir borgarhlutann Hlíðar árið 2013 vegna hverfisSKIPULAGSgerðar² og tekur sú könnun meðal annars til byggðar á svæðinu sem hér er til umfjöllunar. Þar eru hins vegar ekki skráð einstök hús og mannvirki eða lagt mat á varðveislugildi einstakra húsa, eins og gert er í hefðbundnum húsakönnun sem unnar eru vegna deiliskipulags og lög um menningarminjar nr. 80/2012 kveða á um. Slík skráning og varðveislumat húsa og mannvirkja á reitnum sem hér um ræðir hefur nú verið unnin samkvæmt tilmælum Minjastofnunar Íslands.

Á deiliskipulagsreitnum standa í dag þrjú stakstæð hús og mannvirki:

- Bolholt 5 – Dæluhús (mhl. 01 og 02), byggt 1965.
- Bolholt 5a – Borholuhús (mhl. 04), byggt 1995.
- Háaleitisbraut 1 – Skrifstofu-, samkomu- og atvinnuhús (mhl. 01), byggt 1975.

Við Bolholt 5-5a stendur dælustöð Veitna ohf. (*Bolholtsstöð*) sem byggð var árið 1963 eftir teikningu arkitektanna Skarphéðins Jóhannssonar og Guðmundar Kr. Guðmundssonar, ásamt borholuhúsi sem hannað var af Pálmari Kristmundssyni arkitekt og sett upp yfir borholu í norðausturhorni lóðarinnar árið 1995.

Við Háaleitisbraut 1 stendur húsið *Valhöll*, sem hýsir höfuðstöðvar Sjálfstæðisflokksins, auk þjónustu- og atvinnustarfsemi. Húsið er hannað af arkitektunum Halldóri H. Jónssyni og Garðari Halldórssyni og var reist á árunum 1973-1975.



Mynd 2 Húsið Valhöll við reisugildi í desember 1974, séð frá horni Bolholts og Skipholts.³

² Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 - Hlíðar*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 163. Reykjavík, 2013.

³ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 byggingar Valhöll 04. Ljósmyndari Bragi Guðmundsson.



Mynd 3 Loftmynd frá um 1974-1975. Hægra megin á myndinni sést Valhöll í byggingu og þar fyrir neðan dæluhús Hitaveitunnar (Bolhóltsstöð) ásamt eldri borholuskúr.⁴



Mynd 4 Húsið Valhöll við Háaleitisbraut 1, fullbyggt árið 1975.⁵

⁴ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS S91 15 015. Ljósmyndari ókunnur.

⁵ Ljósmynd birt í *Tímanum*, 18.9.1975, bls. 5.



Áður stóð á svæðinu íbúðarhúsið *Helgadalur* sem Ingvar Árnason byggði á erfðafestulandi sínu, Kringlumýrarbletti 7, árið 1928. Það var rífið á árabílinu 1965-1971.⁶



Mynd 5 Húsið Helgadalur fyrir miðju á mynd frá um 1944.⁷



Mynd 6 Ljósmyndir teknar á vettvangi í júlí 2019.⁸

⁶ Sjá loftmyndir í Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → „Reykjavík árið 1965“ og „Reykjavík árið 1971“.

⁷ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG ÁBS 024 4-2. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

⁸ Ljósmyndari DKP, Borgarsögusafni.



Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði ⁹

Ekkert þeirra húsa sem standa á reitnum í dag er friðlýst eða fellur undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.¹⁰

Eftirfarandi eru niðurstöður varðveislumats Borgarsögusafns um verndun húsa og mannvirkja á svæðinu, sem byggja á verndunarflokkum sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og skilgreiningu og ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr.123/2010.¹¹

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Valhöll, Háaleitisbraut 1 – byggt 1975

Lagt er til að húsið Valhöll, Háaleitisbraut 1, njóti verndar í rauðum flokki. Húsið, sem er sérhannað til að hýsa höfuðstöðvar stjórnmalaflokks og gegnir því hlutverki enn í dag, er stílhreint og vandað hús, byggt af metnaði til setja svip á umhverfið („mónumental“). Útlit hússins endurspeglar hlutverk þess sem höfuðstöðvar stjórnmalaflokks og sem slíkt hefur það frá upphafi haft táknrænt gildi, en húsinu var ætlað að „standa hátt og setja sterkan svip á umhverfi sitt“ og verða „menningar- og stjórnmalaleg miðstöð Sjálfstæðisflokksins“.¹² Húsið er áberandi kennileiti á hornlóð og staða þess í umhverfinu er til vitnis um umhverfislegt og menningarlegt vægi þess. Húsið hefur hátt varðveislugildi, einkum sem kennileiti og táknræn bygging og þarfnast umhverfislegs andrýmis til að njóta sín sem slíkt.

Því er bent á mikilvægi þess á að nýbyggingar þrengi ekki um of að húsinu eða skyggi á ásýnd þess og skerði þannig gildi þess sem kennileiti og táknræn bygging.

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu¹³ eiga við um: Rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða* – Grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga* – Dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaðra og húsa með umhverfisgildi.*

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.*

⁹ Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu tillögur um viðbót við eða endurskoðun á húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir:

“Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili” (bls. 9).

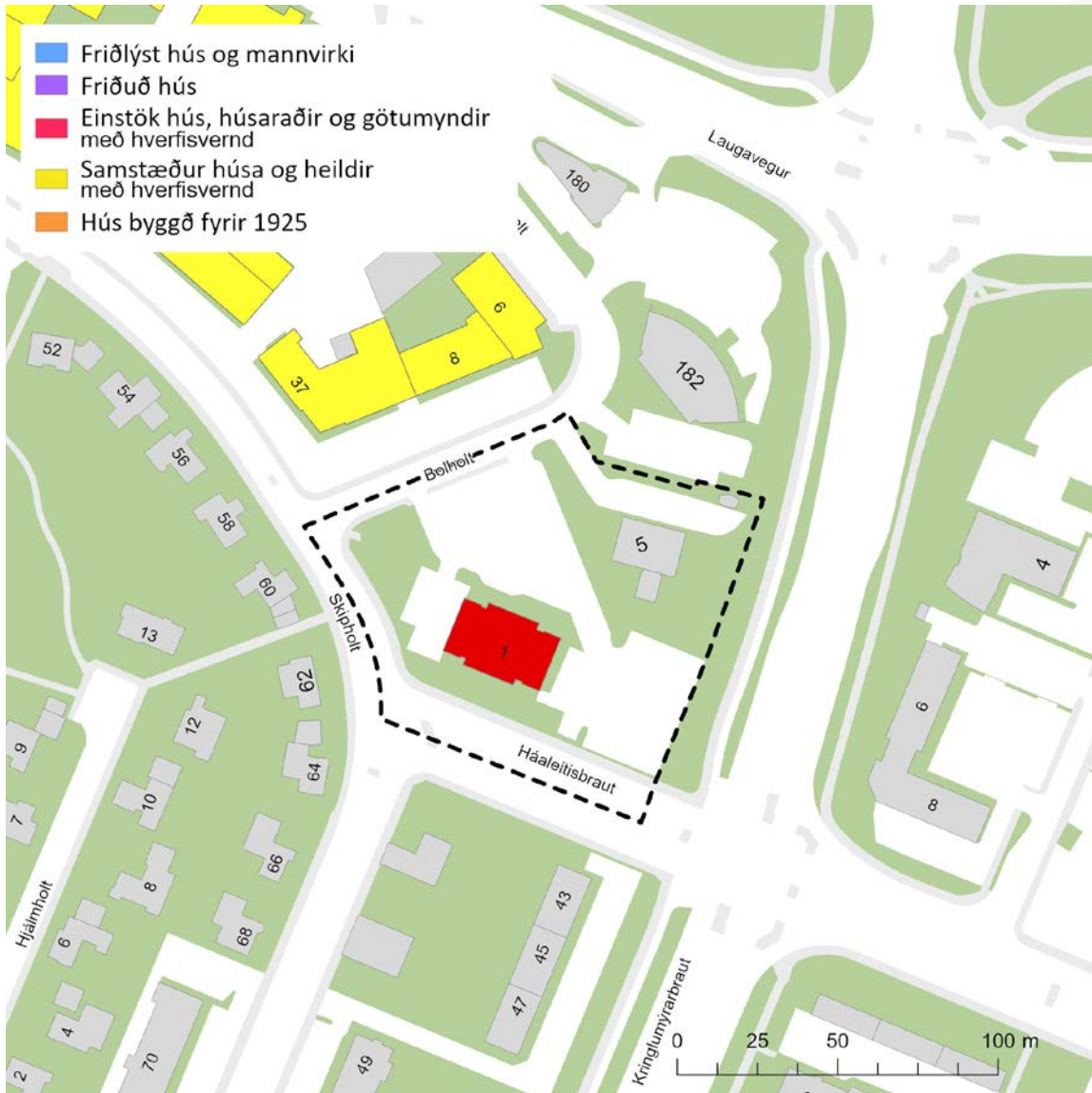
¹⁰ Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

¹¹ *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl“. „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334 – Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. I. kafli. Almenn ákvæði, 2. gr. Skilgreiningar.

¹² *Við byggjum. Byggingarblað Sjálfstæðisanna. Morgunblaðið, 10.7.1973.*



HÚSVERNDARKORT



Virðingarfyllt,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri / húsvernd

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands
Oddur Kr. Finnbjarnarson arkitekt og Halldór Guðmundsson arkitekt, THG arkitektar

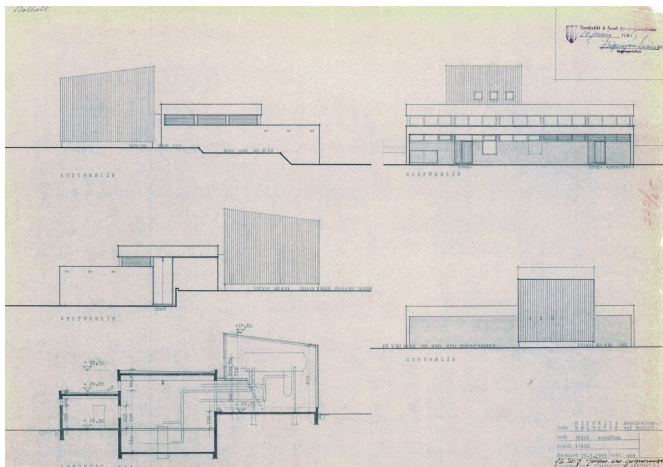
Fyrsti eigandi Hitaveita Reykjavíkur

Hönnun Skarphéðinn Jóhannsson og

Upphafleg notkun

Guðmundur Kr. Guðmundsson

Dæluhús og ketilhús

**Upphafleg gerð**

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Flatt þak
Þakklæðning	
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlitEinlyft
Kjallari**Helstu breytingar**

1991 Ný klæðning
á dæluhús (mhl. 01)

2004 Ný klæðning
á ketilhús (mhl. 02)

Hönnuðir breytinga

Ólafur Sigurðsson, Arkþing arkitekt

Hjörtur Pálsson, Arkþing bygg.fr.

Saga

Um er að ræða hús byggt árið 1965 til að þjóna sem dælustöð fyrir Hitaveitu Reykjavíkur (nú Veitur ohf.). Stöðin gengur undir nafninu *Bolholtsstöð*. Byggingarnefnd samþykkti byggingarleyfi og teikningar af húsinu, undirritaðar af Guðmundi Kr. Guðmundssyni arkitekt, fyrir hönd Skarphéðins Jóhannssonar arkitekts, í júní 1965. Aðalbyggingin (dæluhús, mhl. 01) er steinsteypt með steypu, flötu þaki. Hún er tvískipt og í hærri hlutanum er dælusalur en í lægri hlutanum stjórnherbergi, geymsla og spennistöð. Undir byggingunni er kjallari. Frá honum liggja hitaveitulagnir, meðal annars um manngengan stökk undir Kringlumýrarbraut yfir í Lágmúla. Við suðurhlíð og áföst við aðalbygginguna er hærri bygging (ketilhús, mhl. 02) með léttum veggjum eða grind og skáþaki. Hún hýsir vatnstanka.

Árið 1991 fékkst leyfi til að klæða útveggi hússins með timbri og steni-plötum. Árið 2004 fékkst einnig leyfi til að endurnýja klæðningu á bakhúsinu (ketilhúsi, mhl. 02), en það var þá klætt með standandi „en þá too“ klæðningu. Í staðinn var það klætt með krossviði á grindina og þar yfir með sléttri útloftaðri álklaðningu í koksgráum lit.

Árið 1995 var byggt borholuhús í norðausturhorni lóðarinnar (sjá Bolholt 5a). Þar stóð áður annar eldri borholuskúr sem sést á loftmyndum frá 1965-1990 (sjá www.borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/).

Borholur voru gerðar á Laugarnessvæðinu, flestar umhverfis gatnamót Laugavegur, Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar, á 7. áratugnum þegar ráðist var í stækkun Hitaveitu Reykjavíkur (Lýður Björnsson: *Saga Hitaveitu Reykjavíkur 1928-1998*, bls. 181 og 189, myndatexti bls. 179). Um tíundi hluti þess heita vatns sem Veitur afla í dag mun fenginn af Laugarnessvæðinu og er því veitt frá Bolholtsstöðinni til nærliggjandi svæða („Dularfullt neðanjarðarbyrgi í Reykjavík“, umfjöllun á www.mbl.is, 24.2.2015).

Varðveislumat**Byggingarlist:**

Miðlungs gildi. Steinsteypt hús, sérhannað sem dælustöð Hitaveitu Reykjavíkur.

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Ber innviðasögu borgarinnar vitni.

Umhverfisgildi:

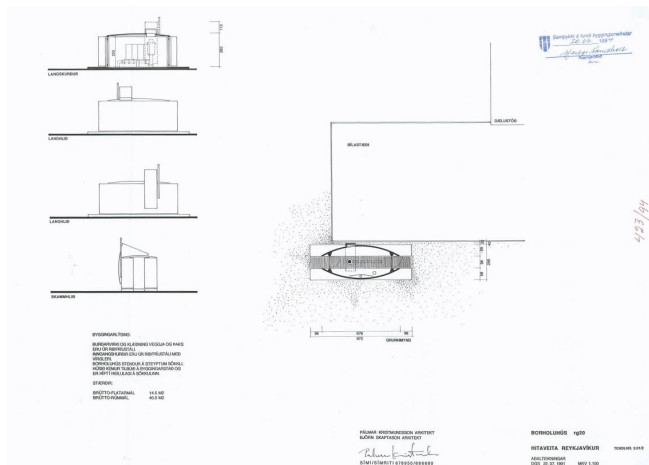
Lágt gildi. Fyrirferðarlítið í umhverfinu, staðsett á miðri lóð, í litlum tengslum við önnur hús eða nærumhverfi.

Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Óbreytt að gerð utan nýrrar klæðningar.

Varðveislugildi:**Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er nauðsynlegt mannvirki utan um hluta af grunninnviðum borgarinnar.**

Fyrsti eigandi Hitaveita Reykjavíkur

Hönnun Pálmar Kristmundsson
arkitektUpphafleg notkun
Borholuhús

Upphafleg gerð

Tegund	Stálgrind
Klæðning	Stálpötur
Þakgerð	Bogapak
Þakklæðning	Stál
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Um er að ræða borholuhús byggt árið 1995 fyrir Hitaveitu Reykjavíkur (nú Veitur ohf.). Húsið stendur í norðausturhorni lóðar Veitna við Bolholt (Bolholt 5-5a). Borholuhús (yfir borholu RG20) var fyrst samþykkt á lóðinni árið 1991 en endanlegar teikningar Pálmars Kristmundssonar arkitekts voru samþykktar í júní 1994. Húsið stendur á steiptum sökkli en burðarvirki og klæðning þess eru úr ryðfríu stáli. Loftræstibúnaður er í háf sem boltaður er utan á húsið. Húsið var flutt tilbúið á lóðina og komið fyrir á sökkli í október 1995. Árið 1996 voru samþykktar reyndarteikningar af húsinu.

Þar sem borholuhúsið stendur nú stóð áður annar eldri borholuskúr sem sést á loftmyndum frá 1965-1990.

Borholur voru gerðar á Laugarnessvæðinu, flestar umhverfis gatnamót Laugavegur, Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar, á 7. áratugnum þegar ráðist var í stækkun Hitaveitu Reykjavíkur (Lýður Björnsson: *Saga Hitaveitu Reykjavíkur 1928-1998*, bls. 181 og 189, myndatexti bls. 179). Um tíundi hluti þess heita vatns sem Veitur afla í dag mun fenginn af Laugarnessvæðinu og er því veitt frá Bolholtsstöðinni til nærliggjandi svæða („Dularfullt neðanjarðarbyrgi í Reykjavík“, umfjöllun á www.mbl.is, 24.2.2015).

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Sérhannað borholuhús.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Ber innviðasögu borgarinnar vitni.

Umhverfisgildi: Lágt gildi. Fyrirferðarlítið í umhverfinu, staðsett í horni lóðar, í litlum tengslum við önnur hús eða nærumhverfi.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Óbreytt að gerð.

Varðveislugildi: Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er nauðsynlegt mannvirki utan um hluta af grunninnviðum borgarinnar.

