



Reykjavík 25.11.2019

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. nóvember 2019 varðandi eftirfarandi mál.

### Háaleitisbraut 1

Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 31. maí 2017, ásamt tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 1 við Háaleitisbraut. Í tillögunni felst að bætt verður við tveimur nýjum byggingarreitum á lóð Háaleitisbrautar 1 auk þess sem heimilt verður að stækka hús Veitna við Bolholt 5. Næst Kringlumýrarbraut verður heimilt að reisa fimm hæða skrifstofubyggingu með bílakjallara. Á horni Skipholts og Bolholts verður heimilt að reisa sex hæða íbúðarhús með bílakjallara ásamt þjónustu- og verslunarrými á 1. hæð. Bílastæðum fjölgar og verður hluti þeirra í bílakjallara. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall hækkar á báðum lóðum sem þessu nemur, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf. dags. 4. nóvember 2019. Einnig er lagt fram minnisblað Mannvits um hljóðvist dags. 16. nóvember 2017, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 8. maí 2019, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 5. júlí 2019 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 17. júlí 2019.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.*

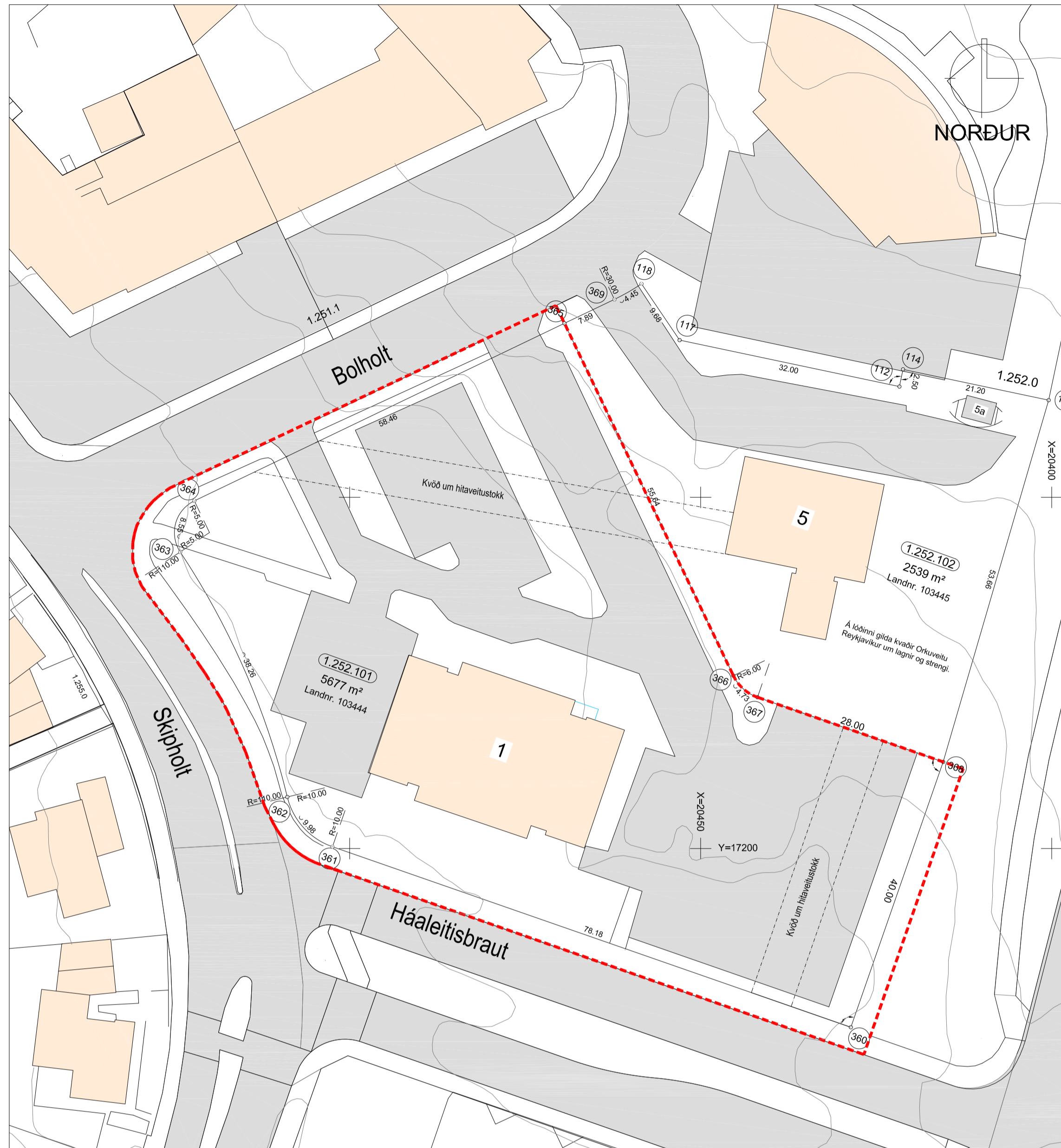
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. THG Arkitekta ehf. dags. 4. nóvember 2019, minnisblað Mannvits um hljóðvist dags. 16. nóvember 2017, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 8. maí 2019, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 5. júlí 2019 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 17. júlí 2019.



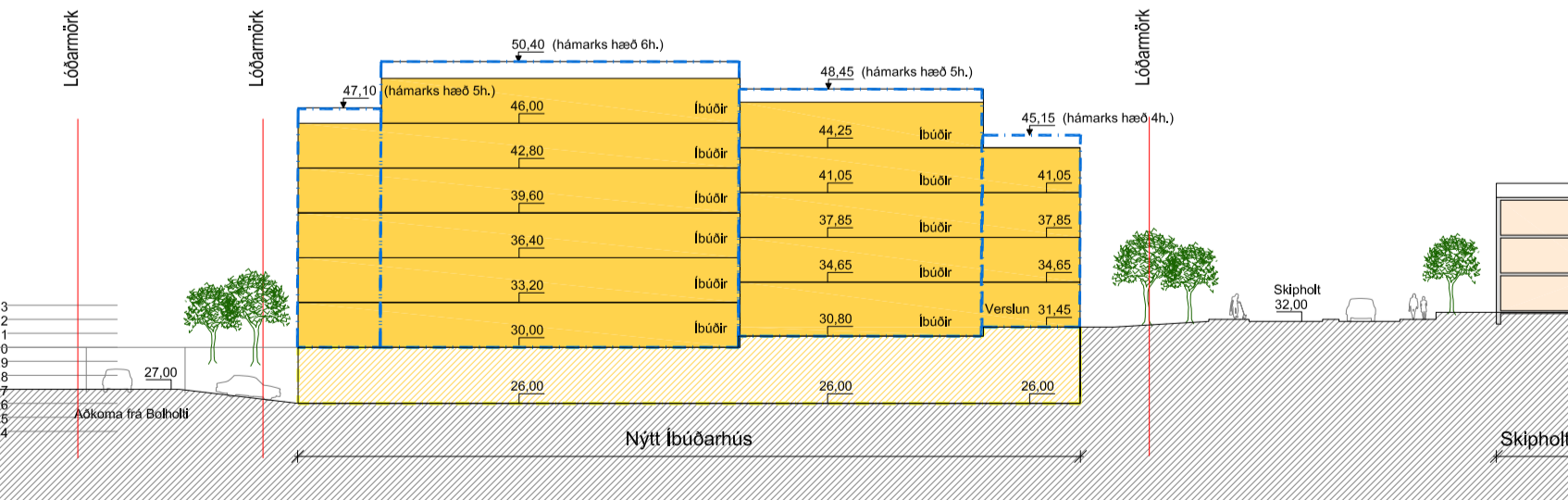
# TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101



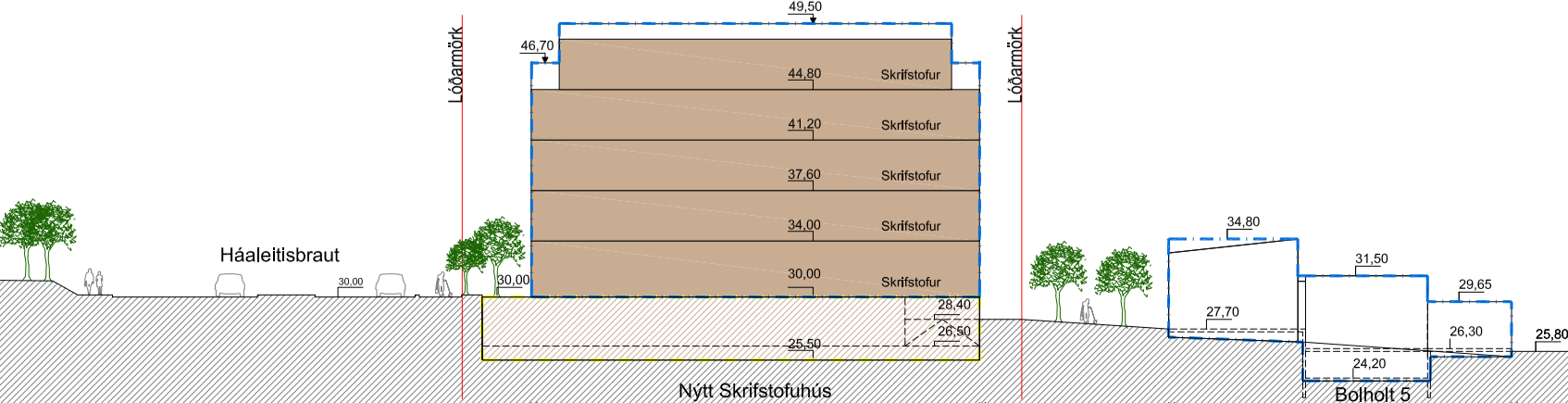
Núverandi mælblað í gildi

| Háaleitisbraut 1, núverandi ástand |                    |               |                                 |                                  |
|------------------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Heiti                              | Lóð m <sup>2</sup> | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bilageymslu | Nýtingarhlutfall með bilageymslu |
| Háaleitisbraut 1                   | 5677,0             | 2798,0        | 0,49                            | -                                |

| Bolholt 5, núverandi ástand |                    |               |                                 |                                  |
|-----------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Heiti                       | Lóð m <sup>2</sup> | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bilageymslu | Nýtingarhlutfall með bilageymslu |
| Bolholt 5                   | 2539,0             | 609,5         | 0,24                            | -                                |



Skýringarmynd, sneiðing BB. Mkv. 1:500



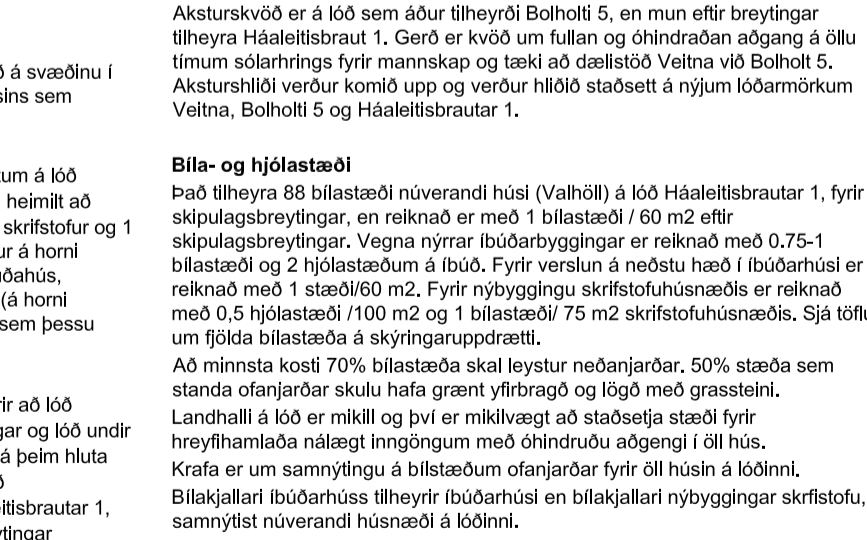
Skýringarmynd, sneiðing CC. Mkv. 1:500



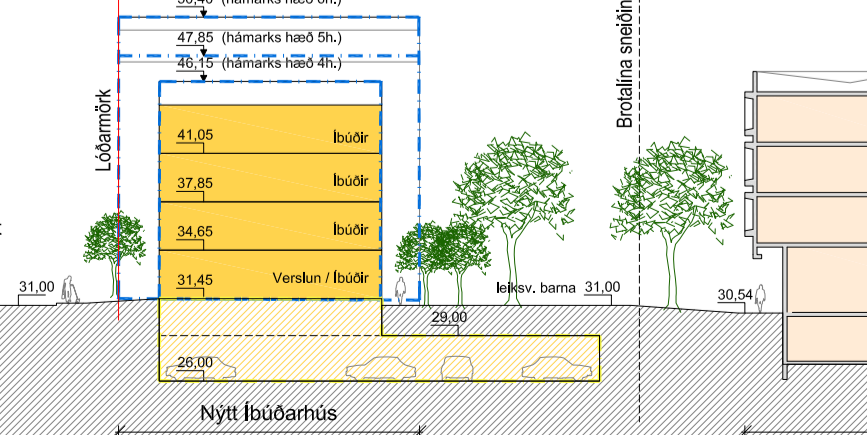
Tilgaga að deiliskipulagi

| Skilmálar fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 skv. deiliskipulagi |                    |               |                                 |                                  |
|---|--------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Heiti   | Lóð m <sup>2</sup> | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bilageymslu | Nýtingarhlutfall með bilageymslu |
| Háaleitisbraut 1  | 6057,4             | 10413,2       | 1,72                            | 2,15                             |

| Bolholt 5 skv. deiliskipulagi |                    |               |                                 |                                  |
|-------------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Heiti                         | Lóð m <sup>2</sup> | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bilageymslu | Nýtingarhlutfall með bilageymslu |
| Bolholt 5                     | 2158,6             | 700           | 0,32                            | -                                |



Skýringarmynd, sneiðing AA. Mkv. 1:500



Skýringarmynd, sneiðing AA. Mkv. 1:500

**Kvöð um hitaveitustökk**  
Lagnir hitaveitustökkja í gegnum lóðina á tveimur stöðum. Lagnir verða færðar í samræmi við kvöð á uppdrætti, núverandi kvöðum verður aflikt og nýjar kvöðir verða þingfærðar á lóðinni.

**Hljóðvet**  
Kröfur um hljóðvet skulu vera í samræmi við reglugerðir. Gera þarf sérstakar ráðstafanir gagnvart umferðarhávaða frá Krínglumyrarbraut. Sjá minnisbáð Mannvitt 5270399-000-HMO-0002 dags. 16.11.2017.

**Lóðar- og umhverfsfrágangur**  
Mikill trjágróður er á lóðinni í dag. Halda skal sem mestu grænu yfirbragði yfir byggingarleitnum. Þá sérstaklega þarf sem áherslu á lóðinni að fyrir umferð, Eftir það er gert á núverandi gróðu skal honum planta 1 því megni sem að skilgætt getur talið annars staðar á lóðinni eða samsvartandi gróðu plantað í staðinn.

Gera skal sameiginlegt grænt svæðið tengt götuhaða, göngustígum og þjónustu- og verslunaryrnum sem verða á 1. hæð. Hlökkvegi er að svæðinu séu Nýleg og nýtt nærsamfélaginu. Leiðvörð er staðsettur við íbúðarhús og skal hann vera afmarkaður með girðingu sem hægt er að loka með hlöð. Gera skal ráð fyrir vönduðum yfirborðsálagningu lóðar með þarfi allra í huga og nýjum grófu meðfram umferðargötum til að gera svæðið eftirskervætt til útivistar og skýla svæðinu þá bláumferð.

Lóðanupprættir af göngustígum, torgum, leiksvæðum og setsvæðum skal vera vandastur og þurfa upprættir frá landslagarkitektum að fylgja með aðaluppdráttum.

**Ofanvatslausnir**  
Gætt er krafa um að 40% af grunnfelli lóðar verði með gegndræpu yfirbragði. Einng er gerð krafa um að afrennslistuð lóðar hækki ekki og þarf að leysa með því að teifa rennsli regnvats. L.d. með gegndræpu yfirborði eða öðrum ofanvatslausnum.

Markmið ofanvatslausna á deiliskipulagsvæðinu er að hleina ofanvatn sem fellur á þetta feli á svæðinu og teifa rennsli ofanvats á svæðinu. Ofanvatslausnir á skýringarmyndunum byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan lítkennar lóðar sé meðhöndlað innan lóðarmarka. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þetta yfirborð, svo sem á bílastæði og í þök byggginga. Ofanvatslausnir sem staðsettar eru innan sömu lóðar.

Yfirfall af ofanvatslausnum má tengja við fráveituleitningar Velna sem eru til staðar fyrir lóðina.

Gera skal græn fyrir ofanvatslausnum í byggingarleysismáttum og á aðaluppdráttum vegna byggingarleysis. Einng skal skilmálar vegna ofanvatslausna á svæðinu koma fram á mælblaðinu.

Hjólástæði og skýringarmyndir hljóðveita og hljóðveita inni í byggingarleysismáttum og í blakjallara.

**Íbúðarhús**  
Taka skal mið af húsnæðisþörfu Adalaskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og uppförum samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar sem samþykkt voru í borgarráði 31. janúar 2019 þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu leigumarkaðar og hlífðarhlífðar íbúðum séu gró. Góð hlífðarhlífðar íbúðum verði gætt og gætt, með áherslu á gæðsævi og gott umhverfi og varðveislu staðaranda og yfirbragðs byggðar. 1-2 herbergja íbúðir mega ekki fara yfir 50%. Sjá töflu á skýringarmyndunum um hlífðarhlífðar íbúðum séu gró. 20-25% íbúða skulu vera leigubúðir og þar af 5% á verði sem kvæði er á í lögum um almennar íbúðir.

Víð hönnun byggðar sé hugað að góðu byggingarleitnum, umhverfisvænum lausnum og að hlífðarhlífðar íbúðum séu gró. Góð hlífðarhlífðar íbúðum verði gætt og gætt, með áherslu á gæðsævi og gott umhverfi og varðveislu staðaranda og yfirbragðs byggðar. 1-2 herbergja íbúðir mega ekki fara yfir 50%. Sjá töflu á skýringarmyndunum um hlífðarhlífðar íbúðum séu gró. 20-25% íbúða skulu vera leigubúðir og þar af 5% á verði sem kvæði er á í lögum um almennar íbúðir.

Húsið skal hannað í manneskjulegum skala og takt við nærumhverfið. Hæð hússins skal þröta upp í samræmi við byggingarleitni svo húsið stæfist frá 4.hæð og upp í 4.hæð. Einng skjal þröta upp tengi hússins meðfram Bolholti eins og byggingarleitni gerir ráð fyrir.

Þakgarðar skulu vera á þaki 4. hæðar íbúðarhúsa, í tengslum við íbúðir og skulu þeir hafa grænt yfirbragð. Með grænu yfirbragði er átt við að gras, runnar, tré eða annar gróður fái að vaxa á þakgróðum. Á 5. hæð er mögulegt á því að koma fyrir sameiginlegum þakgarði fyrir íbúa hússins.

Inngangur inn í íbúðarhús skulu vera frá Bolholti.

Byggingarleitni er sýndar á uppdrætti. Staðir eru gefnar upp sem hámarksstaðir, heimilt er að byggja minna hús.

Á skýringarmyndum má sjá leibeiðandi gölfkóta nýbyggingar. Vegna mikils landhalla á lóðinni er heimilt að víkja frá þessum gölfkotum við nánari útfærslu, enda sé það gert í samræmi við skýringarmyndir. Öheimilt er að byggja hærra enn hámarksstaðir segja til um. Heimilt er að öryggisheður á lyftum og stíghúsum má 1,5 metra upp fyrir hámarksstað, þó ekki við útteig.

Ekki er heimilt að staðsetja svalfr út fyrir svalinu.

Sérstakur byggingarleitni er skilgreindur fyrir kjallara og má hann standa upp úr því að hluta.

Bílastæði í kjallara eru aðeins fyrir íbúðarstafsmann hússins, og eru bílastæði ofanjarðar samþykkt skammtamístað.

Sameiginlegt sorpsæmi skal komið fyrir innan byggingarleitni, nálegt inngangi á 1. hæð. Frágangur á sorpsæmi skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi.

**Skrifstofubýgging/ atvinnuhúsnæði**  
Byggingarleitni er sýndar á uppdrætti. Staðir eru gefnar upp sem hámarksstaðir, heimilt er að byggja minna hús.

Á skýringarmyndum má sjá leibeiðandi gölfkóta nýbyggingar. Vegna mikils landhalla á lóðinni er heimilt að víkja frá þessum gölfkotum við nánari útfærslu, enda sé það gert í samræmi við skýringarmyndir. Öheimilt er að byggja hærra enn hámarksstaðir segja til um. Heimilt er að öryggisheður á lyftum og stíghúsum má 1,5 metra upp fyrir hámarksstað, þó ekki við útteig.

Sérstakur byggingarleitni er skilgreindur fyrir kjallara og má hann standa upp úr því að hluta.

Kvöð er um að 5. hæð skrifstofubýggingar sé innreidd.

Bílastæði í kjallara eru samþykkt fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. Bílastæði inngangi er að reisa 5. hæða atvinnuhúsnæði á byggingarleitni eða 4. hæða atvinnuhúsnæði með íbúðar á 5. hæð. Með því verði hægt að tryggja enn betri nýtingu bílastæða á lóðinni.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

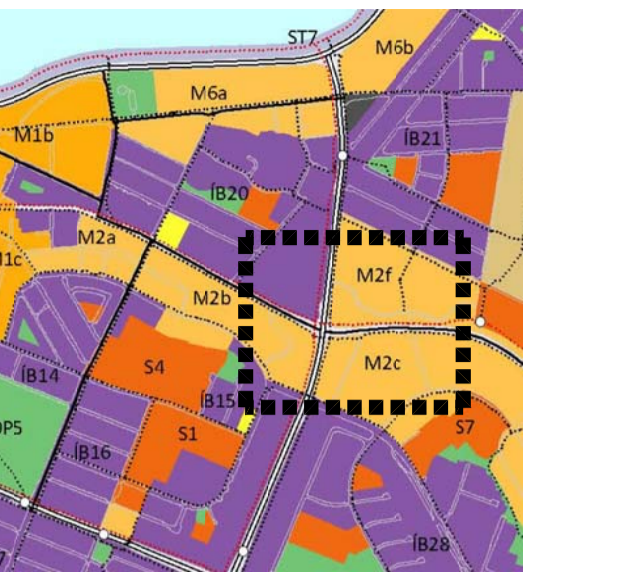
var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasendafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildiðstöku breytinganna var birt í B-D-eið

Sjómartíðnaða þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Útg. Dags. Skýring. Br. af:



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti) Staðsetning svæðis

- Skýringar**
- Mörk skipulagssvæðis
  - Lóðarmörk
  - Byggingarleitir
  - Byggingarleitir blakjallara
  - Kvöð um göngutengingu
  - Svalarlína
  - Kvöð um hitaveitustökk
  - Ný lóðarmörk
  - Lóðarmörk feld úr gildi
  - Umferðargötur
  - Núverandi byggingar
  - Nýbygging - íbúðarhús
  - Nýbygging - skrifstofur
  - Kvöð um leiksvæði
  - Kvöð um græn svæði
  - Gróður - staðsetning leibeiðandi
  - Kvöð um grænt yfirbragð
  - Bílastæði
  - Hjólástæði - staðsetning leibeiðandi
  - Fjöldi hæða og kjallari
  - Gangstétt
  - Fjöldi bílastæða
  - Innkeyrsla í blakjallara - staðsetning leibeiðandi
  - Inngangur - staðsetning leibeiðandi
  - Flatarmál lóða
  - Leibeiðandi hæð
  - Hámarks hæð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasendafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildiðstöku breytinganna var birt í B-D-eið

Sjómartíðnaða þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Útg. Dags. Skýring. Br. af:

HÁALEITISBRAUT 1 REYKJAVÍK

Nýtt deiliskipulag og sneiðingar

Telknað af: ragnar, kl. sh

Yfirfarli af: Hg

Dagsetning: 04.11.2019

Mælikvæði: 1:500

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Fosstær 170470-4889  
Ólafur Kr. Frimlingsson 200259-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Sannvél Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

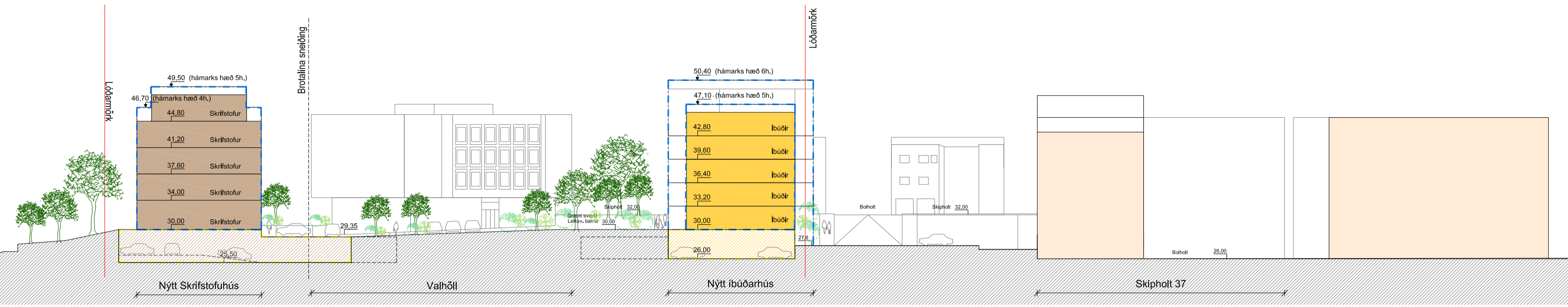
Fasalar 9 108 Reykjavík tel: 440703 - 3590  
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

15-014-01 0400-DSK

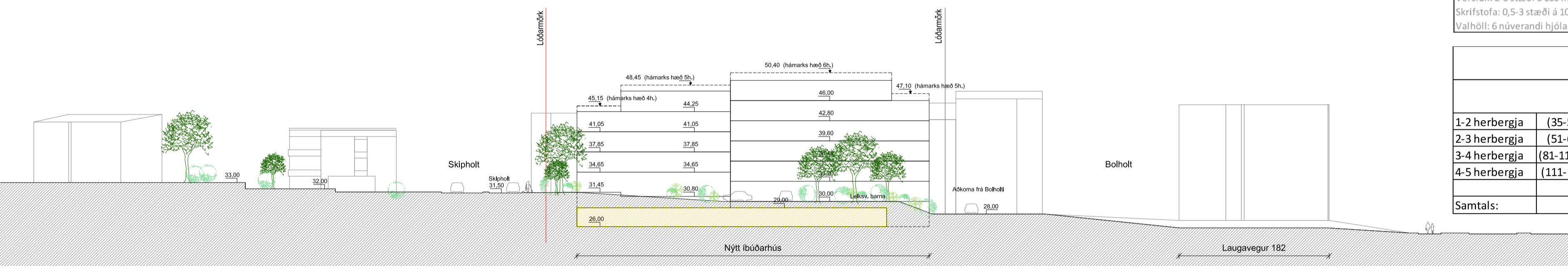
Verknúmer Númer Útgáfa



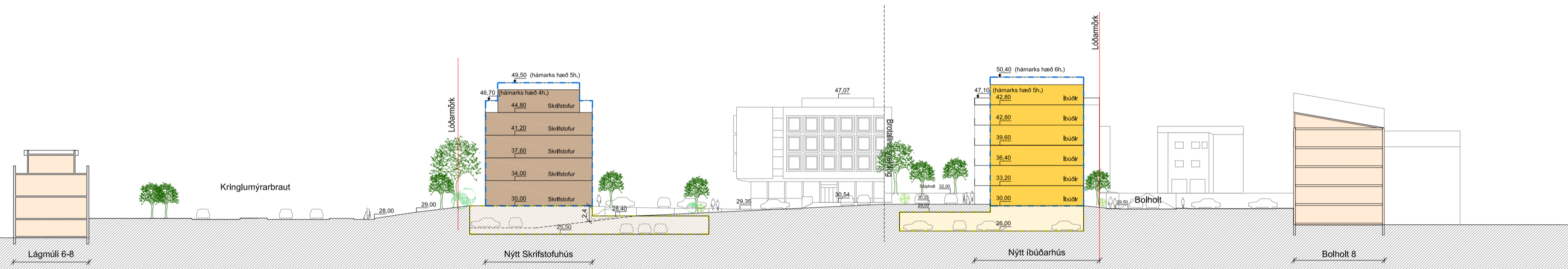
# TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101



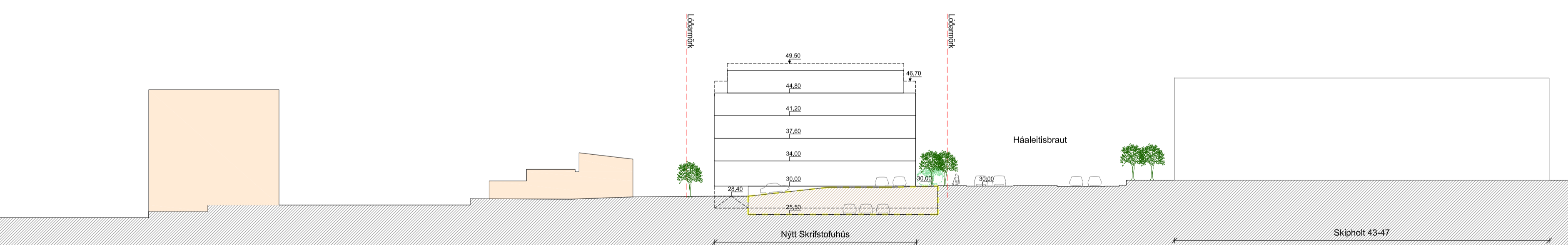
Skýringarmynd, sneiðing EE. Mkv. 1:500



Skýringarmynd, sneiðing DD. Mkv. 1:500



Skýringarmynd, sneiðing FF. Mkv. 1:500



Skýringarmynd, sneiðing GG. Mkv. 1:500



Prívíddar ásynd frá Bolholti



Prívíddar ásynd frá Bolholti

|                 | Bílastæði Háaleitisbraut 1      |                              | Bílastæðaskipting á lóð |                      |                      | Hjólástæði á lóð |
|-----------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                 | Byggingarmagn með (blá)kjallara | Byggingarmagn án blakjallara | Nýjar bílastæðakröfur   | Bílastæði í kjallara | Bílastæði ofanjarðar |                  |
| Íbúðarhús       | 6462.4                          | 4972.4                       | 42                      | 42                   | 2                    | 94               |
| Verslun         |                                 | 105                          | 2                       |                      | 2                    | 2                |
| Skrifstofa      | 3671.8                          | 2537.8                       | 34                      | 34                   | 34                   | 13               |
| Valhöll         |                                 | 2798                         | 47                      | 8                    | 39                   | 6                |
| <b>Samtals:</b> | <b>10134.2</b>                  | <b>10413.2</b>               | <b>125</b>              | <b>84</b>            | <b>41</b>            | <b>115</b>       |

Bílastæðakröfur skipulag:  
 Íbúðarhús: 0.75-1 bílastæði/ íbúð  
 Verslun: 1 bílastæði/ 60 m<sup>2</sup>  
 Skrifstofa: 1 bílastæði/ 75 m<sup>2</sup>  
 Valhöll: 1 bílastæði/ 60 m<sup>2</sup>

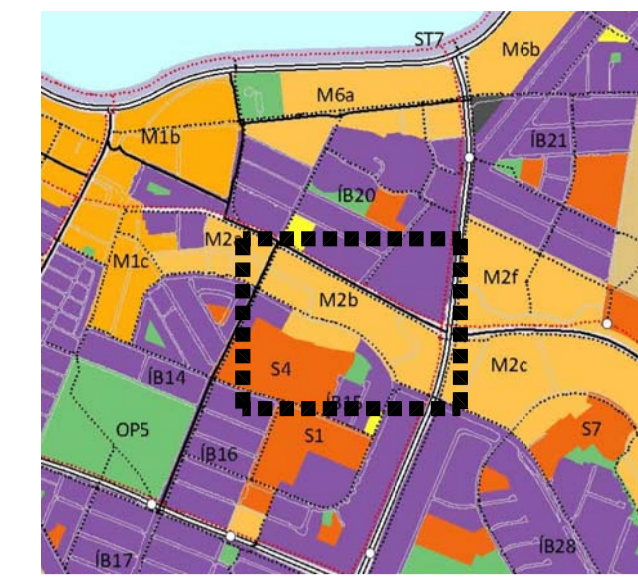
\* 38 bílastæði ofanjarðar = 30% af heildarstæðum (125)  
 \* 87 bílastæði neðanjarðar = 70% af heildarstæðum (125)

Hjólástæðakröfur skipulag:  
 Íbúðarhús: 2 stæði/ íbúð  
 Verslun: 2-3 stæði á 100 m<sup>2</sup>  
 Skrifstofa: 0.5-3 stæði á 100m<sup>2</sup>  
 Valhöll: 6 núverandi hjólástæði

Í töflu er gert ráð fyrir að 8 bílastæði í blakjallara nýrrar skrifstofubýggingar tilheyri Valhöll. Í blakjallara nýrrar skrifstofubýggingar verða því alls 42 bílastæði.

| Háaleitisbraut 1  |                           |           |           |           |          |          |           |
|---|---------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| Dæmi um íbúðarstærðir (stærðir miðast við bruttó flatarmál án sameignar og geymslu) |                           |           |           |           |          |          |           |
|   |                           | 2. hæð    | 3. hæð    | 4. hæð    | 5. hæð   | 6. hæð   | Samtals   |
| 1-2 herbergja   | (35-50 m <sup>2</sup> )   | 3         | 3         | 3         | 2        | 1        | 12        |
| 2-3 herbergja   | (51-60 m <sup>2</sup> )   | 4         | 4         | 4         | 3        | 2        | 17        |
| 3-4 herbergja   | (81-110 m <sup>2</sup> )  | 4         | 4         | 4         | 4        | 1        | 17        |
| 4-5 herbergja   | (111-150 m <sup>2</sup> ) |           |           |           |          | 1        | 1         |
| <b>Samtals:</b>   |                           | <b>11</b> | <b>11</b> | <b>11</b> | <b>9</b> | <b>5</b> | <b>47</b> |

Tafla sem sýnir leiðbeinandi stærðir og fjölda íbúða á byggingareit íbúðarbyggingar



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hlúti) Staðsetning svæðis

## Skýringar

- - - - - Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- - - - - Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur blakjallara
- Kvöð um göngustíg
- - - - - Svalarlína
- - - - - Kvöð um hitaveitustokk
- - - - - Ný lóðarmörk
- - - - - Lóðarmörk felld úr gildi
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging - íbúðarhús
- Nýbygging - skrifstofur
- ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ Kvöð um leiksvæði
- Kvöð um græn svæði
- ● ● ● ● Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Kvöð um grænt yfirbragð
- ▲ ▲ ▲ Bílastæði
- ■ ■ ■ ■ Hjólástæði - staðsetning leiðbeinandi
- 3 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- Gangstétt
- P Fjöldi bílastæða
- ▲ Innkeyrsla í blakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- ▲ Inngangur - staðsetning leiðbeinandi
- N m<sup>2</sup>. Flatarmál lóða
- 00,00 Leiðbeinandi hæð
- 00,00 Hámarks hæð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

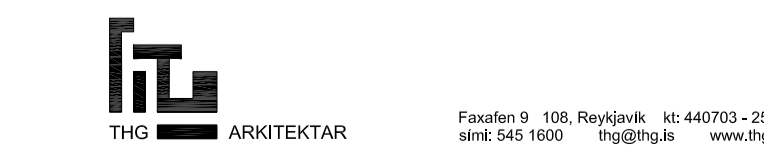
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildiðstöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Útg. Dags. Skýring. Br. af:

**HÁALEITISBRAUT 1**  
**REYKJAVÍK**  
 Skýringarmyndir, sneiðingar, bílastæða- og íbúðatafla

Telknað af: ragnar, kl. sh  
 Yfirfarló af: Hg  
 Dagsetning: 04.11.2019  
 Mælikvarði: 1:500  
 Hallbjörg Guðmundsdóttir 140548-2439  
 Freyfr Frostason 170470-4889  
 Ólafur Kí Flórníjónsson 2202259-3229  
 Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
 Samúel Guðmundsson 011063-4039



Fasafél 9 108 Reykjavík kl. 440703 - 3590  
 sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is  
 15-014-01 0402-DSK  
 Verknúmer Númer Útgáfa





Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsólstöður 21. júní

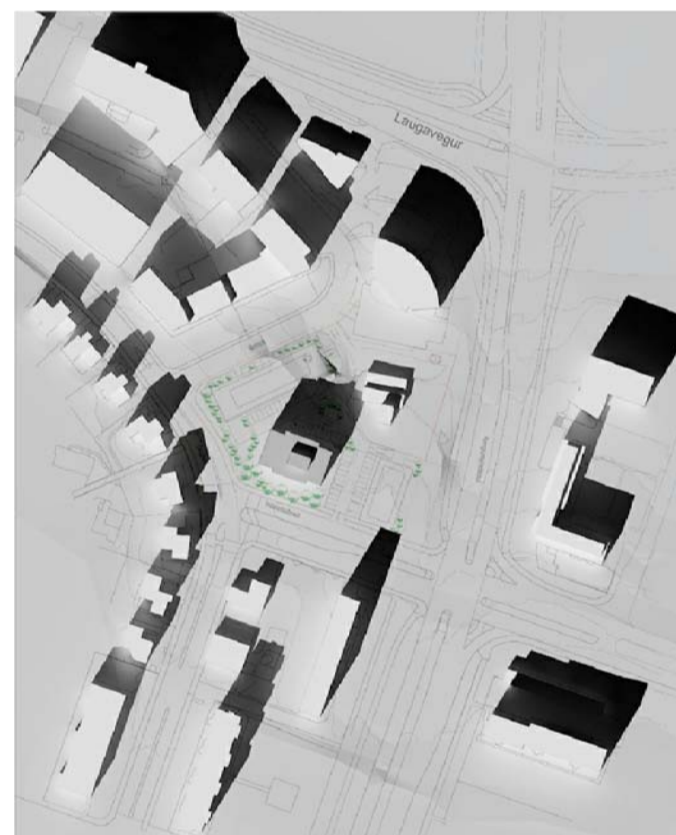
Skuggavarp miðað við núverandi ástand



Klukkan: 10:00

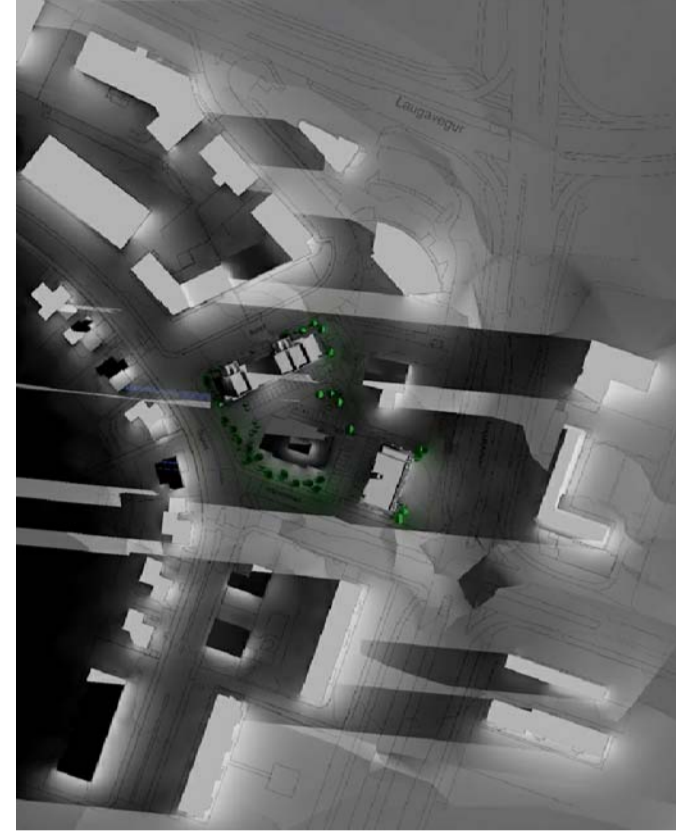


Klukkan: 13:30

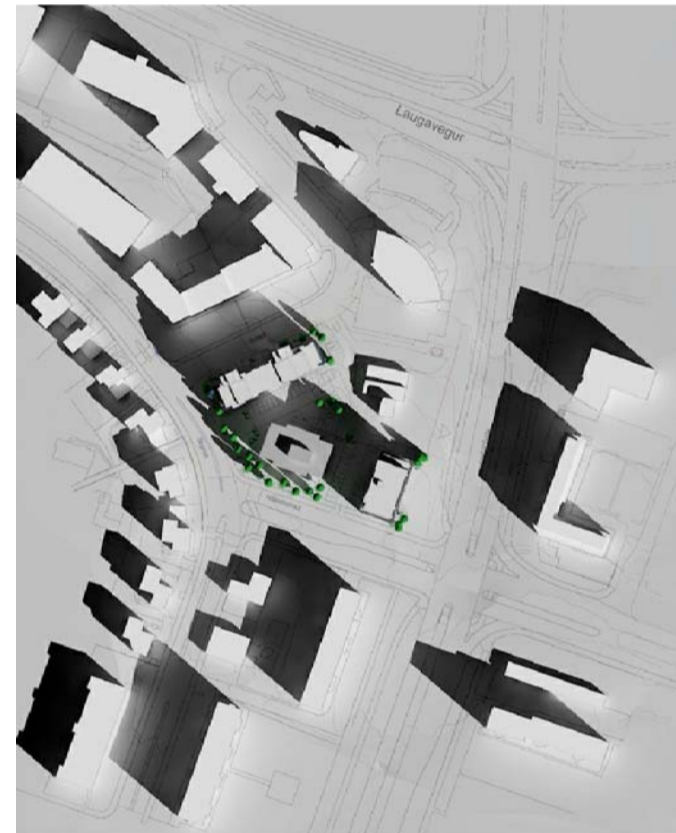


Klukkan: 18:00

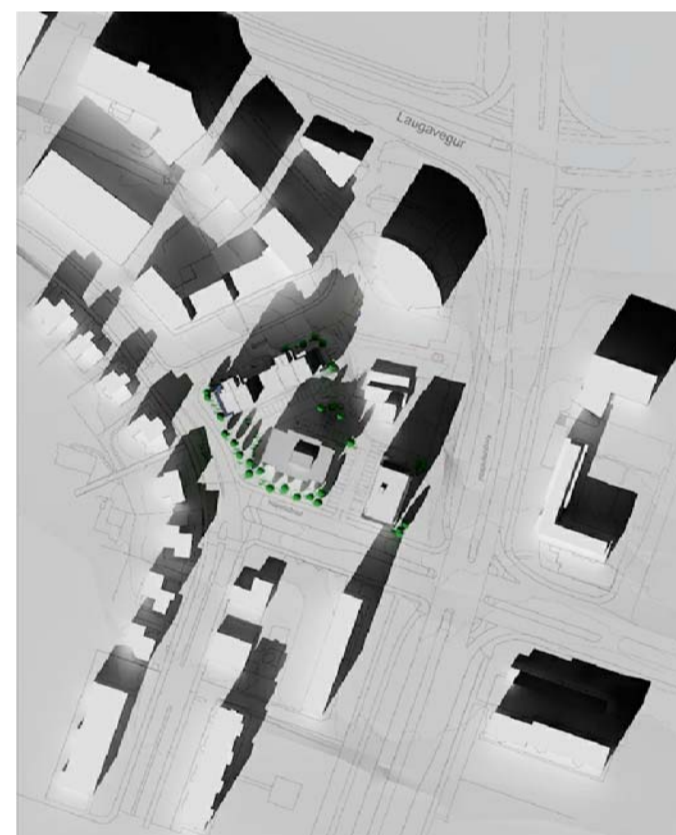
Skuggavarp miðað við nýtt deiliskipulag



Klukkan: 10:00

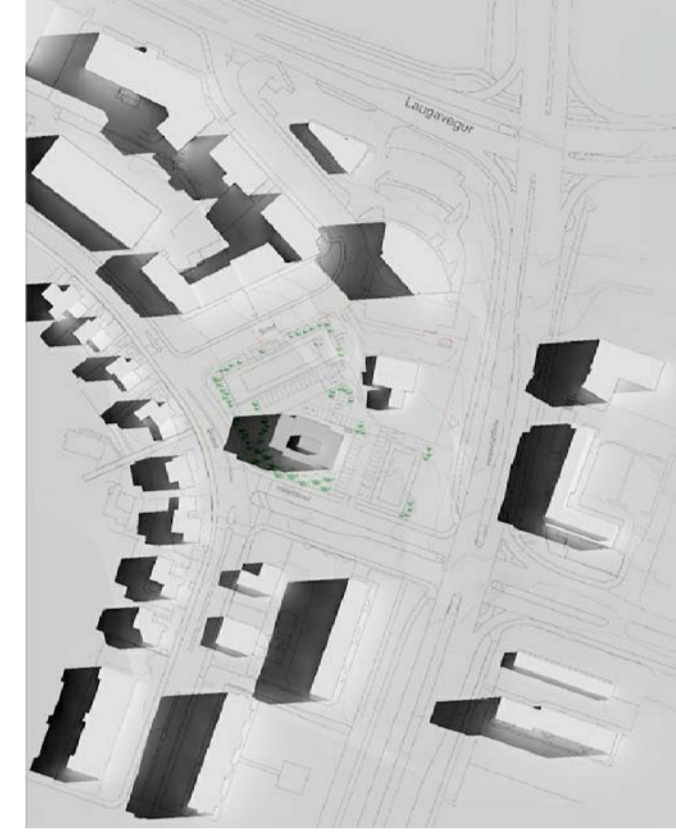


Klukkan: 13:30

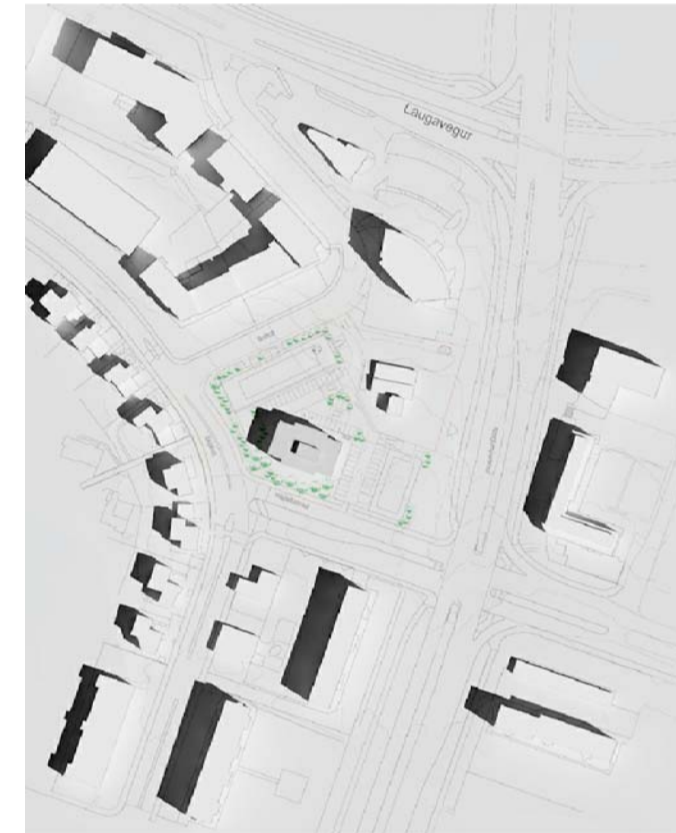


Klukkan: 18:00

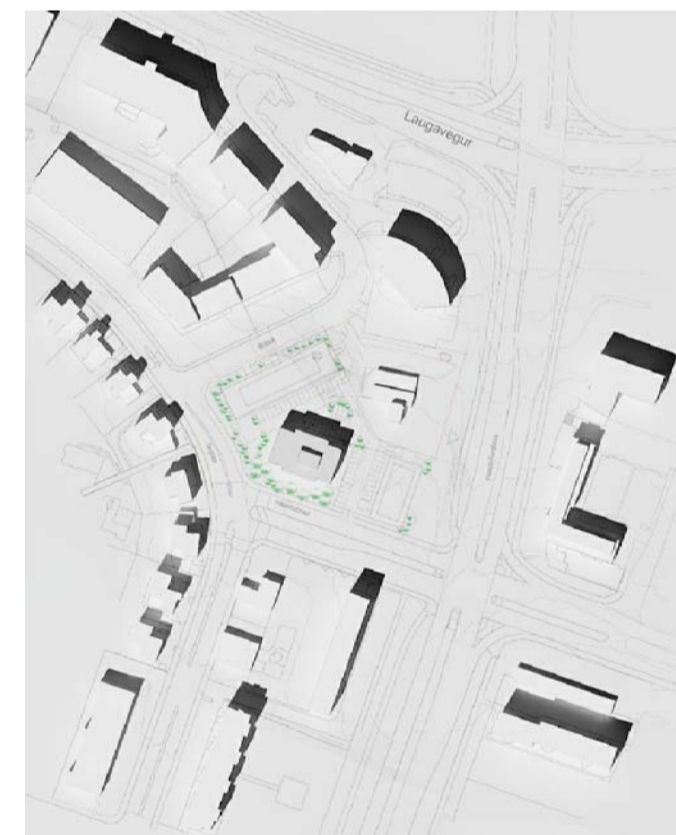
Skuggavarp miðað við núverandi ástand



Klukkan: 10:00

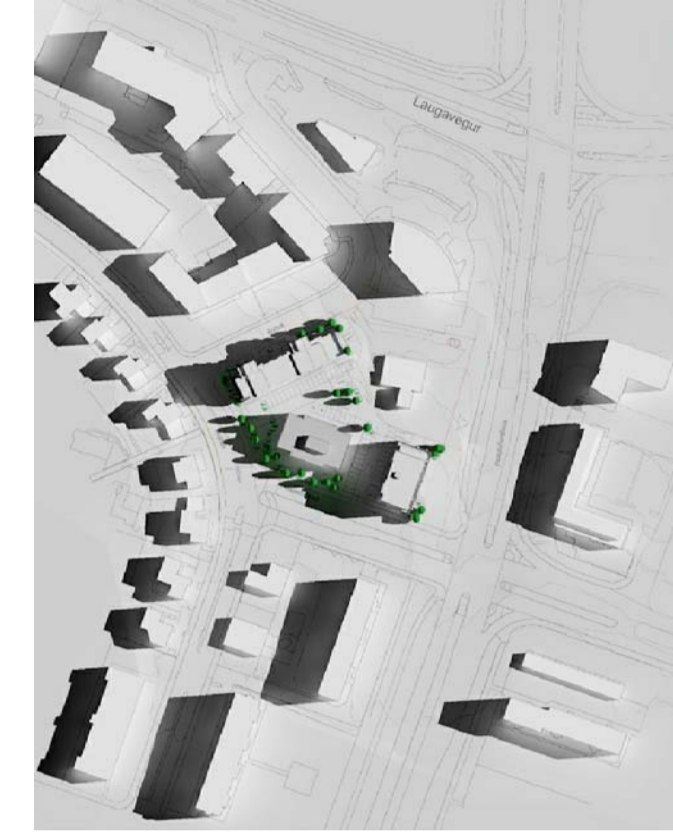


Klukkan: 13:30

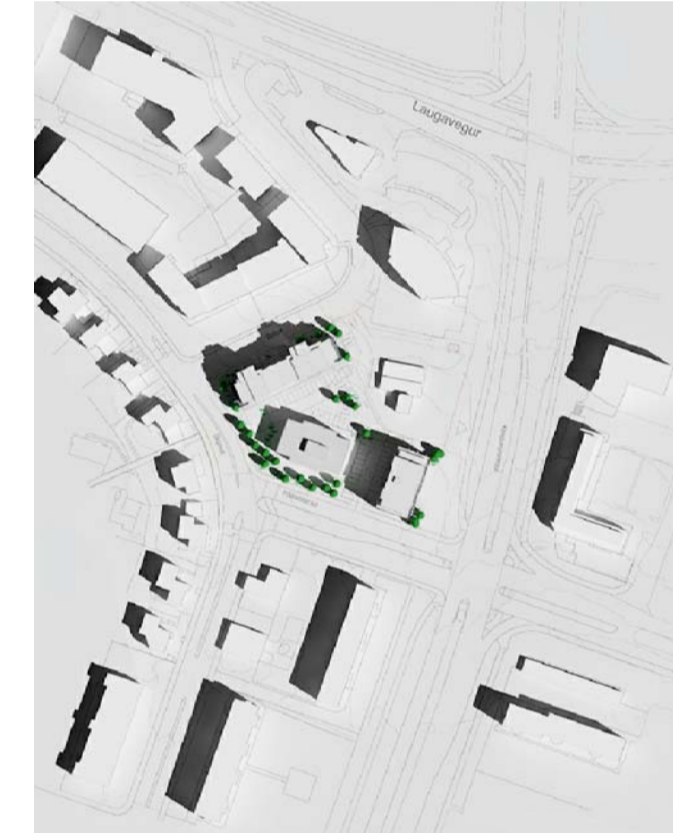


Klukkan: 18:00

Skuggavarp miðað við nýtt deiliskipulag



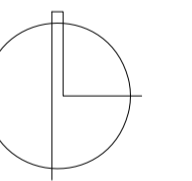
Klukkan: 10:00



Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00



NORÐUR



Þrívíddar ásynd að horni Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðindi þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ Útg. Dagr. Skýring

**HÁALEITISBRAUT 1**  
**REYKJAVÍK**  
Skuggavarp og skýringarmyndir

Talkeyð af: ragnar, lk Dagssetning: 04.11.2019  
Yfirfarlo af: Hg Mælikvarði: 1:500

Hallgr. Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170475-4959  
Óskur Kr. Finnbjarnsson 260258-3228  
Ragnar Auburn Björgjón 230160-4459  
Samuel Guðmundsson 011063-4039



Faxan 9 108, Reykjavík. Sími 440703-2590  
Sími 545 1900 thg@thg.is www.thg.is

15-014-01 0403-DSK  
Verknúmer Númer Útgáfa



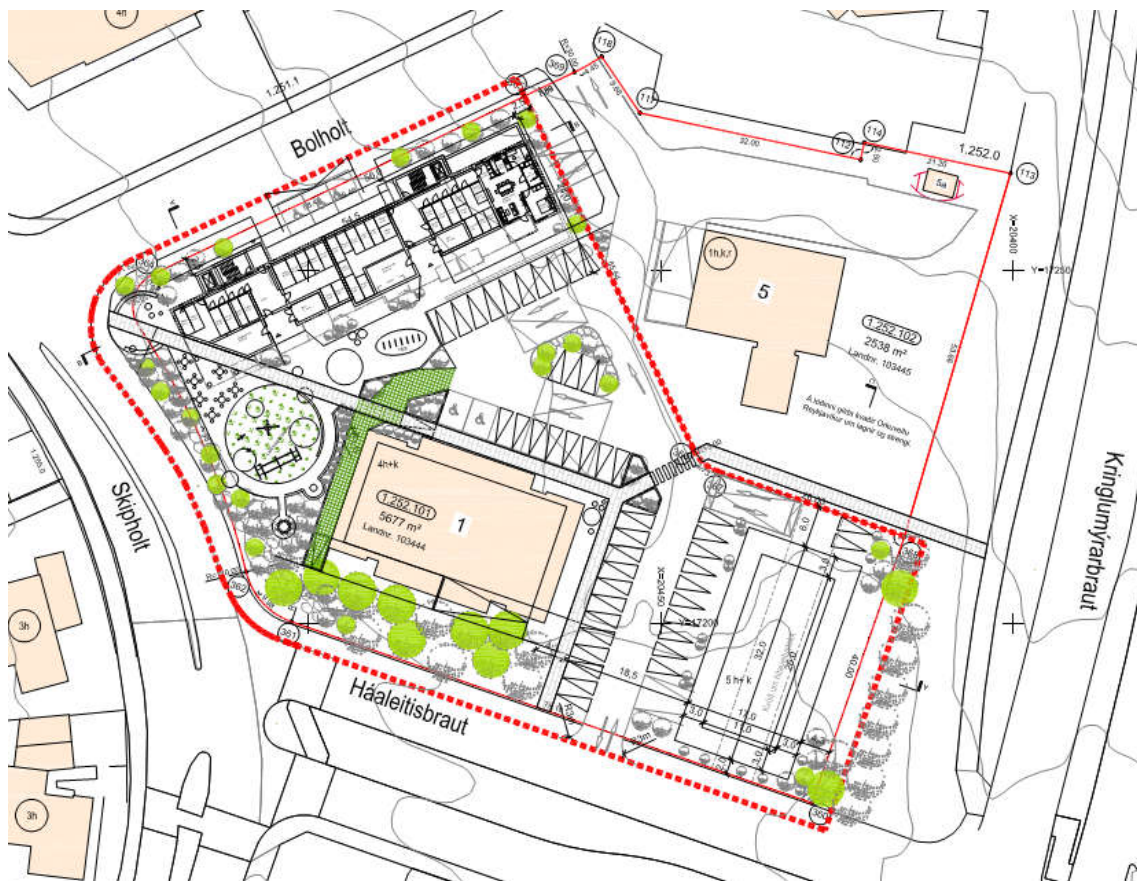
## Minnisblað

Tilvísun: 3270399-000-HMO-0002  
Til: THG Arkitektar

16.11.2017

Efni: **Deiliskipulag Háaleitisbrautar 1 - Hljóðvist**

Í þessari minnisblaði er greint frá umferðarhávaða á reit við Háaleitisbraut 1. Til grundvallar er tillaga THG Arkitekta að nýju deiliskipulagi fyrir reitinn.



**Mynd 1: Deiliskipulagsuppráttur af reitnum sem skoðaður er.**

### Skipulagsreiturinn

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skipulagssvæðið skilgreint sem Miðsvæði M2b (Þ31) og er í borgarluta 3 -Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Reiturinn afmarkast af Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Skipholti og Bolholti, sjá mynd 1.



Á reitnum er nú þegar eitt atvinnuhúsnæði við Háaleitisbraut 1, Valhöll. Þar er m.a. annars til húsa: Sjálfstæðisflokkurinn, tannlæknastofur, Heyrna- og Talmeinstöð Íslands o.fl.

Deiliskipulagstillagan felur í sér breytingu á notkun svæðisins á þann hátt að að bætt verði tveimur nýjum byggingarreitum á lóðina. Á öðrum reitnum, næst Kringlumýrarbraut, verði heimilt að reisa skrifstofuhús á 5 hæðum. Hinn reiturinn verði staðsettur á horni Skipholts og Bolholts og þar verði heimilt að reisa 5- 6 hæða íbúðarhús með samtals 30 – 35 íbúðum.

## Kröfur um hljóðvist

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis, sjá töflu 1.

**Tafla 1: Mörk fyrir leyfilegan hávaða, í dB(A), vegna umferðar, skilgreind í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.**

| <b>Tafla I.</b>  | <b>Mörk vegna umferðar ökutækja.</b>                             |             |
|--|--|-------------|
| <b>Tegund húsnæðis</b>   | <b>Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) <math>L_{Aeq24}</math></b> |             |
|  | <b>Við húsvegg</b>   | <b>Inni</b> |
| Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum   | 55   | 30          |
| Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum                                     | 65   | 30          |
| Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma | 55*  | 30          |
| Iðnaðarsvæði og athafnasvæði   |  |             |
| Frístundabyggð   | 45   |             |
| Leik- og grunnskólar   | 55*  | 30          |
| Kennslurými framhaldsskóla   |  | 35          |
| Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt                              |  | 40          |

\*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55  $L_{Aeq}$ “.

Þar sem deiliskipulagsreiturinn er skilgreindur sem miðsvæði gilda fyrir íbúðarhús ákvæði um hljóðstig við íbúðarhús á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Er því gerð krafa til þess að hljóðstig vegna umferðar ökutækja utan við húsvegg íbúða sé að hámarki 65 dB(A). Þá er einnig gerð krafa um að hljóðstig frá umferð innan íbúða sé ekki meira en 30 dB(A), miðað við lokaða glugga og opnar loftrásir.

Fyrir skrifstofuhúsnæði gilda ákvæði fyrir hávaðalitla vinnustaði. Ekki er gerð sérstök krafa um hljóðstig utan við húsveggi skrifstofa en hljóðstig frá umferð má að hámarki vera 40 dB(A) innanhúss.



## Umferð

Á mynd 2 má sjá áætlaða umferð á svæðinu byggt á umferðartalningum fyrir 2012 og umferðarsköpun vegna Háaleitisbrautar 1. Þessar upplýsingar voru notaðar til útreiknings á hljóðstigi við núverandi ástand.

Nánar er fjallað um umferðarforsendur í meðfylgjandi minnisblaði (Áætlun á umferð vegna Háaleitisbrautar 1)



Mynd 2: Núverandi umferð (ÁDU) sem notuð var til hljóðstigsútreikninga.



## Útreikningar

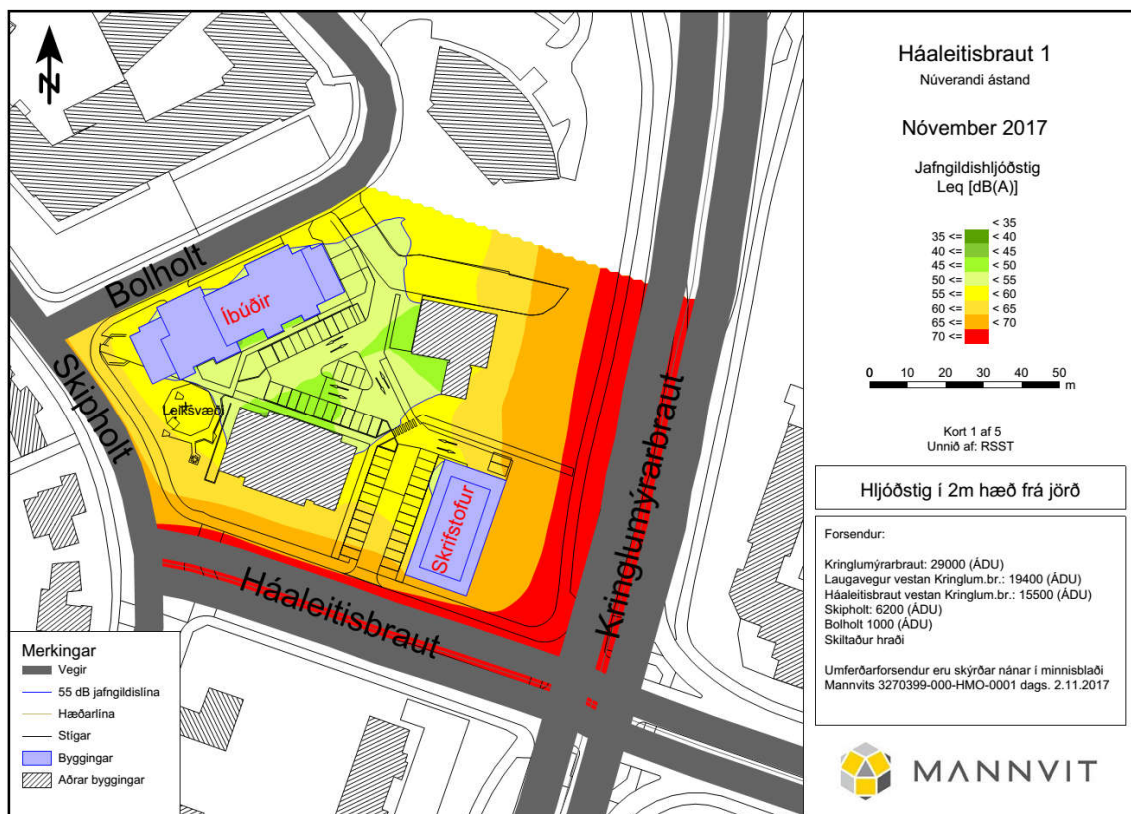
Hljóðvist á reitnum var reiknuð út frá gefnum umferðarforsendum í forritinu SoundPlan og hljóðstig reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar.

Umferðarmat bendir til þess að umferð á svæðinu muni minnka eða standa í stað fram til ársins 2040. Ástand á svæðinu mun því, m.t.t. umferðarhávaða, verða svipað eða betra í framtíðinni m.v. núverandi ástand. Ekki þykir því ástæða til að reikna umferðarhávaða fyrir framtíðarspá sérstaklega. Sé tryggt að kröfur séu uppfylltar fyrir núverandi aðstæður yrðu þær uppfylltar fyrir framtíðaraðstæður einnig.

Með greinargerðinni fylgja 6 kort sem sýna hljóðstig frá umferð á svæðinu miðað við núverandi umferð. Hljóðstig á reitnum er sýnt í 2 m hæð án sérstakra aðgerða og einnig með tveimur útfærslum á hljóðvörnum við leiksvæði. Þá eru þrjú kort sem sýna þrívíða ásvýnd þar sem sjá má hljóðstig á öllum hæðum húshliða.

Við núverandi ástand reiknast hljóðstig utan við húshliðar íbúðarhúss undir 65 dB(A) og uppfyllir því skilyrði um hljóðstig utan við íbúðarhús á miðsvæðum. Hæst reiknast hljóðstig 62 dB(A) á efri hæðum norðvestur horns hússins. Hljóðstig við húshliðar sem snúa að Kringlumýrarbraut er undir 55 dB(A) víðast hvar á neðstu hæð en á bilinu 55-62 dB(A) á efri hæðum. Hljóðstig við húsgafl sem snýr að Skipholti er 58-59 dB(A) en hljóðstig við húshliðar sem snúa að Bolholti á bilinu 53-57 dB(A).

Hljóðstig reiknast undir 55 dB(A) á stórum hluta lóðar á milli húsa. Hljóðstig á reitnum er þó víða mun hærra og reiknast t.d. yfir 55 dB þar sem leiksvæði er skilgreint. Leiksvæði á þessu stað uppfyllir því ekki kröfu um hljóðstig á dvalarsvæði á lóð án frekari aðgerða.

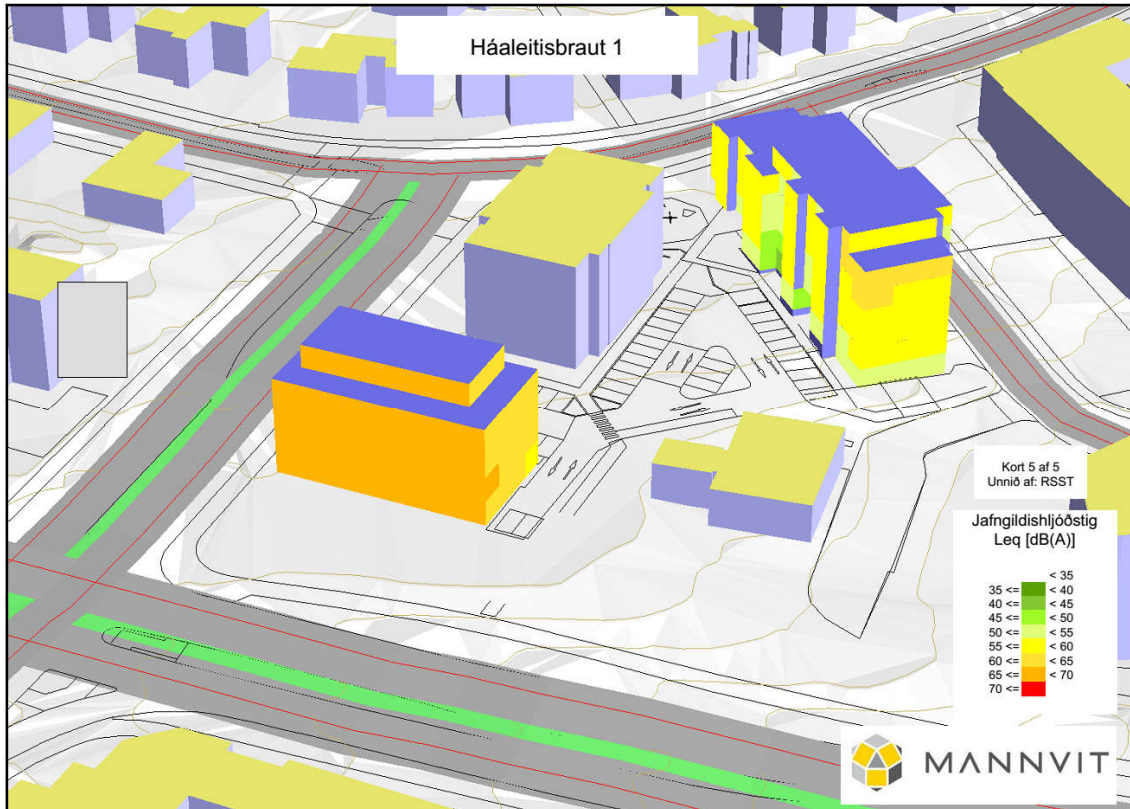


Mynd 3: Útreiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð, án aðgerða, miðað við núverandi umferð.



Utan við skrifstofuhúsnæði reiknast hljóðstig á bilinu 66-69 dB(A) við hliðar sem snúa að Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut. Við norðurgafli hússins reiknast hljóðstig á bilinu 63-66 dB(A) og við húshlið sem snýr inn á reitinn reiknast hljóðstig á bilinu 55-61 dB(A).

Ekki er gerð krafa um hljóðstig utan við húshliðar skrifstofuhúsnæðis.



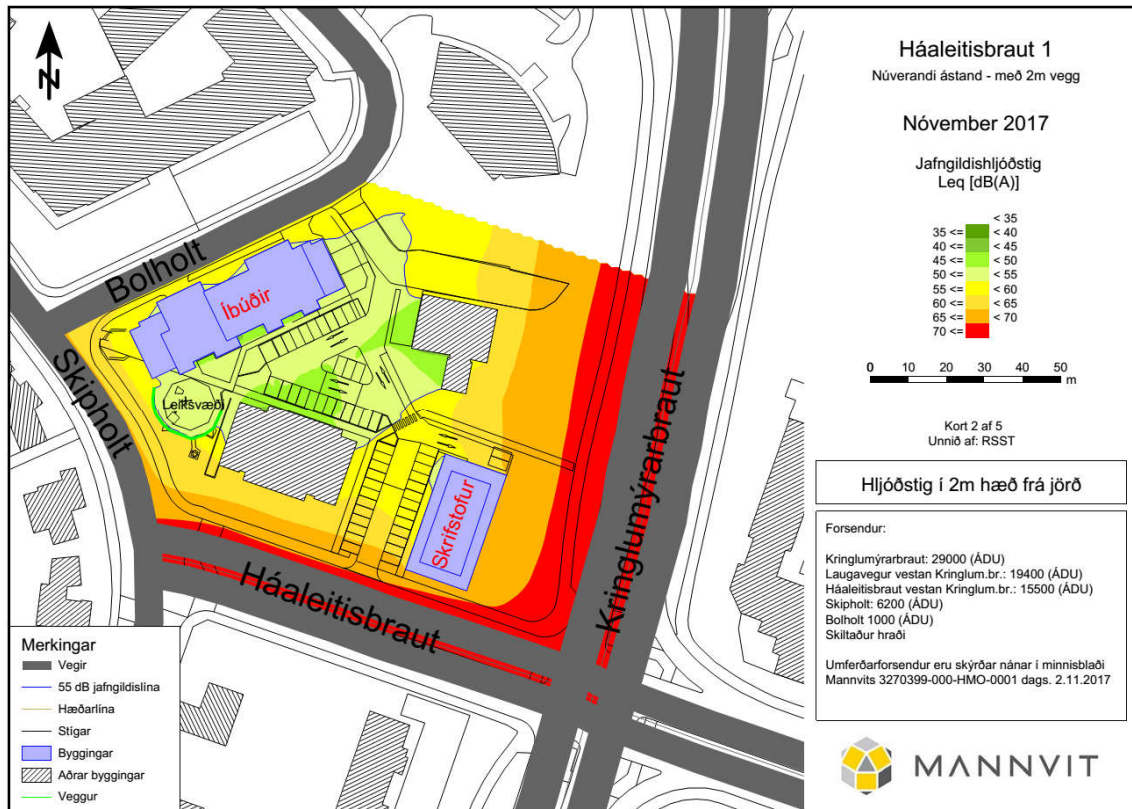
**Mynd 4: Reiknað hljóðstig utan við þær húshliðar þar sem hávaði er mestur.**



## Mótvægisáðgerðir

Ekki er þörf á mótvægisáðgerðum á lóð til þess að uppfylla kröfur fyrir húsin sem slík, enda séu kröfur um hljóðstig innan þeirra uppfylltar á byggingatæknilegan hátt.

Hins vegar þarf að gera ráð fyrir hljóðvörnum við leiksvæði við íbúðarhús þannig að það uppfylli kröfur um hávaða á dvalarsvæðum á lóð. Á meðfylgjandi hávaðakortum eru sýndar tvær mögulegar leiðir til að ná þessu fram. Annars vegar með 2 m háum vegg meðfram götum og hins vegar með vegg við leiksvæði. Á mynd 5 má sjá dæmi um hvernig þetta gæti verið leyst með 2 m háum vegg umhverfis leiksvæðið. Þetta mætti einnig útfæra á ýmsan annan hátt og skal það gert sem hluti af lóðahönnun.



Mynd 5: Dæmi um hvernig verja má leiksvæði fyrir hávaða með 2 m háum vegg.



## Niðurstöður

Hljóðstig utan við íbúðarhús á reitnum er alstaðar undir 65 dB(A) mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 fyrir íbúðarhús á miðsvæðum.

Áætluð breyting á umferð til ársins 2040, samkvæmt svæðisskipulagi, hefur þau áhrif að hljóðstig á svæðinu mun verða svipað eða lægra en nú er.

Hljóðstig á lóð og við allar húshliðar má finna á kortum sem fylgja þessari greinargerð.

### Íbúðir

Fyrir íbúðarhús er hljóðstig utan við húshliðar á bilinu 53-62 dB(A) og alstaðar innan marka reglugerðar.

Í öllum tilvikum þarf einnig að tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur reglugerðar. Þar sem hljóðstig utan við húshlið reiknast víða yfir 55 dB(A) þarf að huga sérstaklega að því hvernig kröfur séu uppfylltar, s.s. með vali á gleri, loftun um hljóðdeyfðar loftrásir o.s.frv. Þessi atriði þarf að leysa á byggingartæknilegan hátt við hönnun hússins.

Hljóðstig á leiksvæði á við íbúðarhús verður yfir mörkum reglugerðar án sérstakra aðgerða. Gera þarf ráð fyrir viðeigandi hljóðvörnum við leiksvæði þannig að kröfur séu uppfylltar.

### Skrifstofuhúsnæði.

Engar kröfur eru gerðar í reglugerð um hljóðstig við húshliðar skrifstofuhúsnæðis.

Gerð er krafa um að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 40 dB(A). Hljóðstig utan við húshliðar reiknast víðast yfir 60 dB og hæst 69 dB(A). Við hönnun hússins þarf að tryggja að kröfur um hljóðstig innanhúss séu uppfylltar, s.s. með vali á gleri.

Virðingarfyllt,

Gunnar Birnir Jónsson  
Verkfræðingur

## Fylgigögn

Minnisblað - Áætlun á umferð vegna Háaleitisbrautar 1 (3270399-000-HMO-0001)

Kort 1: Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð m.v. núverandi umferðarforsendur.

Kort 2: Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð m.v. núverandi umferðarforsendur og hljóðvörn meðfram götu.

Kort 3: Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð m.v. núverandi umferðarforsendur og hljóðvörn við leiksvæði.

Kort 4: Hljóðstig utan við húshliðar m.v. núverandi umferðarforsendur, séð úr suð-vestri.

Kort 5: Hljóðstig utan við húshliðar m.v. núverandi umferðarforsendur, séð úr norð-vestri.

Kort 6: Hljóðstig utan við húshliðar m.v. núverandi umferðarforsendur, séð úr norð-austri.



## Minnisblað

Tilvísun: 3270399-000-HMO-0001

02.11.2017

### Efni: **Áætlun á umferð vegna Háaleitisbrautar 1**

Vegna mats á hljóðvist á svæðinu umhverfis Háaleitisbraut 1 var unnin einföld áætlun um ársdagsumferð á völdum götum í hverfinu. Gróft mat á ársdagsumferð sem notað er í hljóðvistarútreikningum byggir á umferðartalningum fyrir 2012 (tekið af Borgarvefsjá) og umferðarsköpun vegna Háaleitisbraut 1 (sjá mynd að neðan).



Mynd 1) Umferðin í dag 2012 (sóláhringsumferð, ÁDU)

Áætlað er að 32 nýjar íbúðir verði reistar á svæðinu. Nýmyndun umferðar á þessu svæði er ca. 4 bílferðir á dag samkvæmt ferðavenjukönnun fyrir árið 2013. Samtals er áætlað að í heild myndist 120-150 nýjar bílferðir út frá uppbyggingu á svæðinu



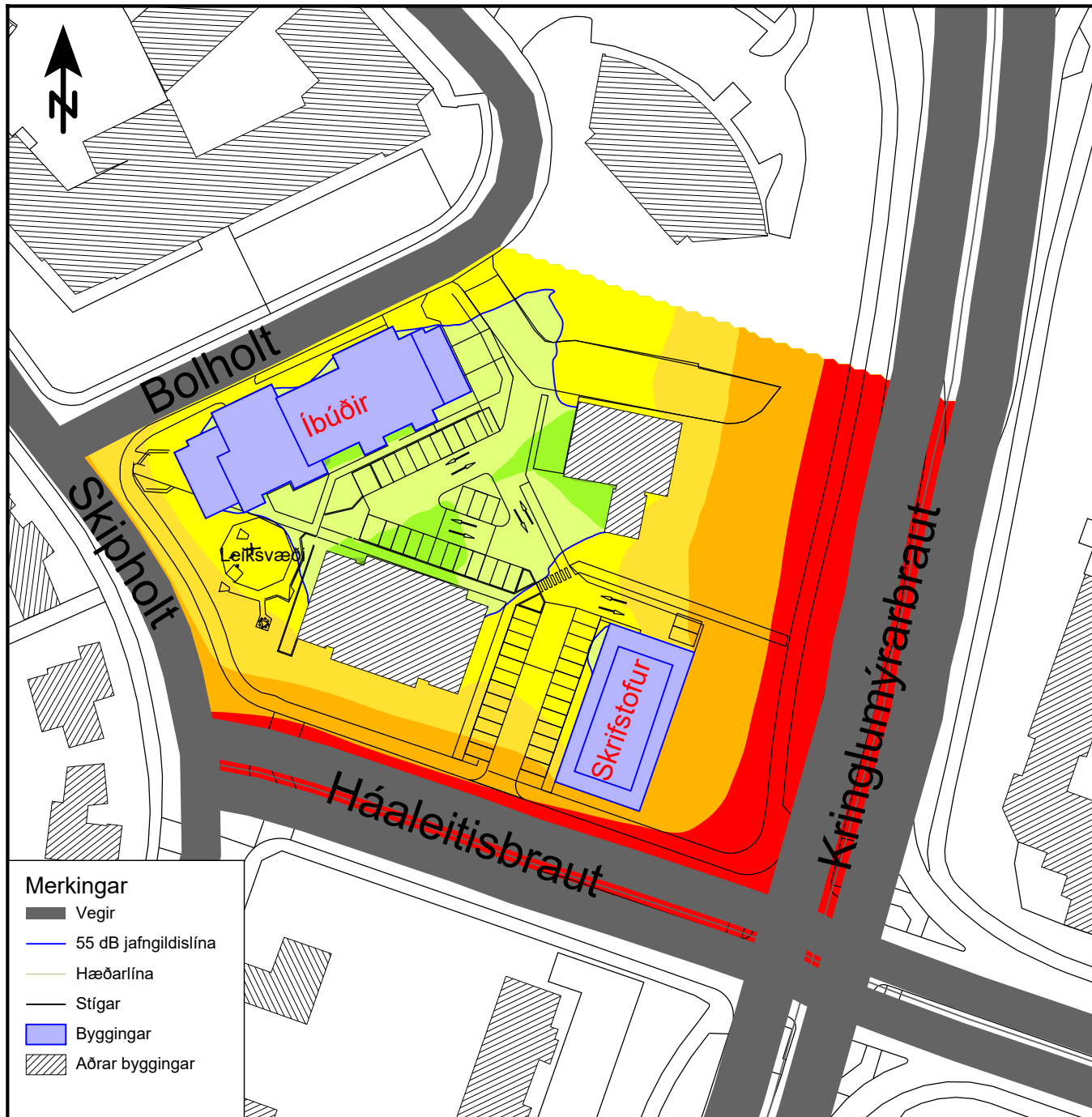
Reykjavík vinnur eftir svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðinu. Þar er gert ráð fyrir að ferðapörf verði uppfyllt á skilvirkan og fjölbreyttan máta. Þar er haft að leiðarljósi að fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli. Samhliða svæðisskipulaginu var unnin umferðarspá fyrir árið 2040. Sviðsmynd þar sem á að endurspegla þessa sýn er kölluð „lágmarksframkvæmdir og breyttar ferðavenjur“. Samkvæmt þeirri sviðsmynd mun umferð nærri skipulagssvæðinu minnka eða standa í stað árið 2040 samanborið við árið 2012. Það er því reiknað með að umferð á svæðinu verði að minnsta kosti ekki meiri á svæðinu en hún er í dag. Umferð um aðrar götur var ekki áætluð á þessu stigi og ekki fór fram mat á umferðarflæði, einungis gróf áætlun um ársdagsumferð út frá fyrirbyggjandi gögnum.

Ef hljóðvistargreining leiðir í ljós að hljóðvist við húsvegg á skipulagsreit verður á mörkum þess að teljast fullnægjandi þarf að vinna ítarlegra mat á umferð.

Virðingarfyllt

Albert Skarphéðinsson



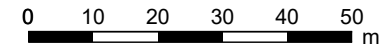
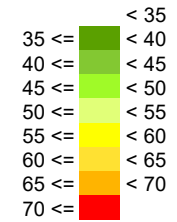


# Háaleitisbraut 1

Núverandi ástand

Nóvember 2017

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



Kort 1 af 6  
Unnið af: RSST

Hljóðstig í 2m hæð frá jörð

Forsendur:

Kringlumýrarbraut: 29000 (ÁDU)  
 Laugavegur vestan Kringlum.br.: 19400 (ÁDU)  
 Háaleitisbraut vestan Kringlum.br.: 15500 (ÁDU)  
 Skipholt: 6200 (ÁDU)  
 Bolholt 1000 (ÁDU)  
 Skiltaður hraði

Umferðarforsendur eru skýrðar nánar í minnisblaði  
 Mannvits 3270399-000-HMO-0001 dags. 2.11.2017

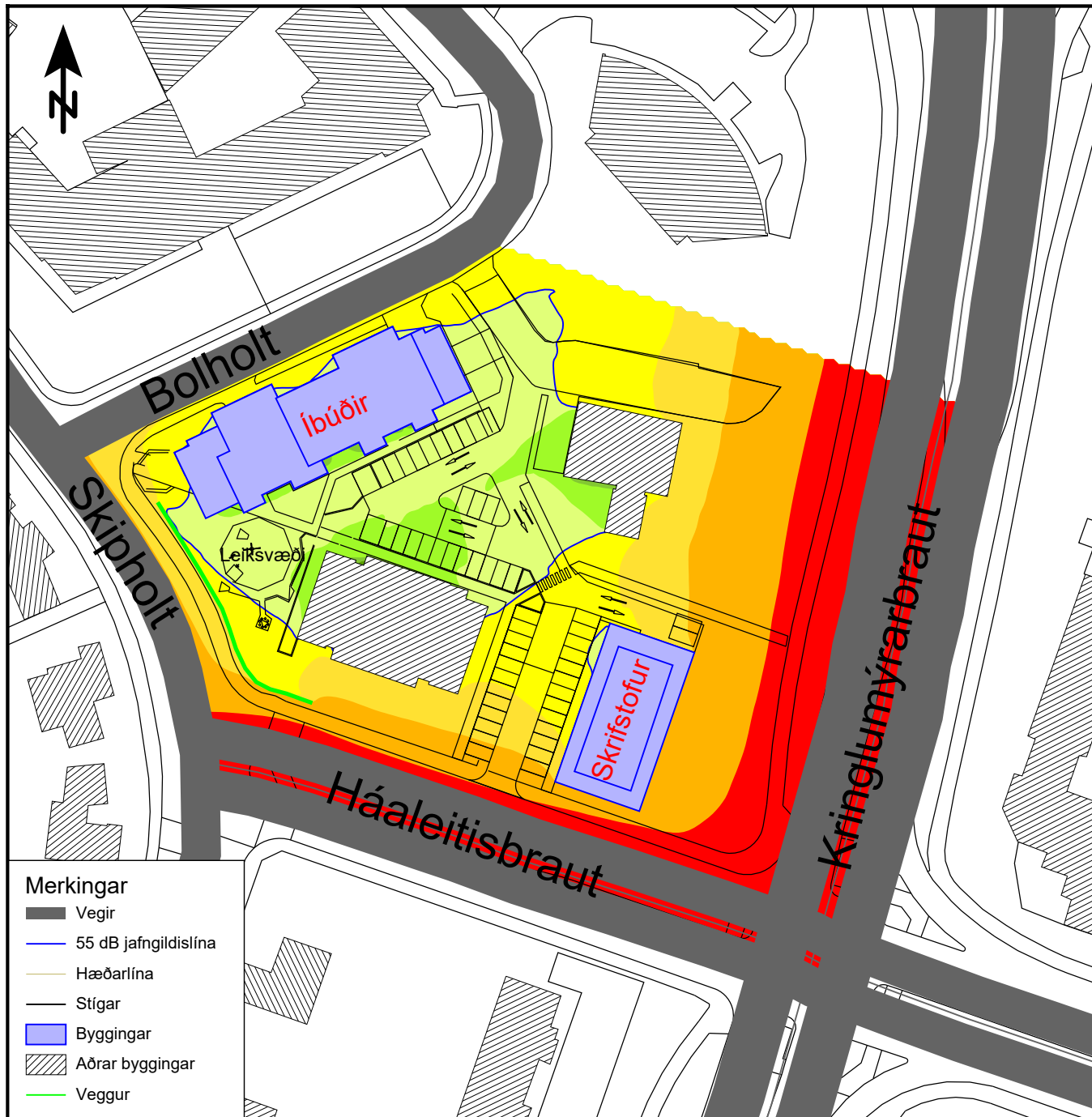


MANNVIT

## Merkingar

- Vegir
- 55 dB jafngildislína
- Hæðarlína
- Stígar
- Byggingar
- Aðrar byggingar



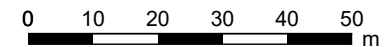
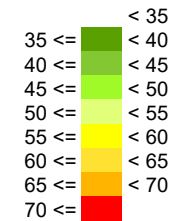


# Háaleitisbraut 1

Núverandi ástand - með 2m vegg

Nóvember 2017

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



Kort 2 af 6  
Unnið af: RSST

Hljóðstig í 2m hæð frá jörð

Forsendur:

- Kringlumýrarbraut: 29000 (ÁDU)
- Laugavegur vestan Kringlum.br.: 19400 (ÁDU)
- Háaleitisbraut vestan Kringlum.br.: 15500 (ÁDU)
- Skipholt: 6200 (ÁDU)
- Bolholt 1000 (ÁDU)
- Skiltaður hraði

Umferðarforsendur eru skýrðar nánar í minnisblaði Mannvits 3270399-000-HMO-0001 dags. 2.11.2017

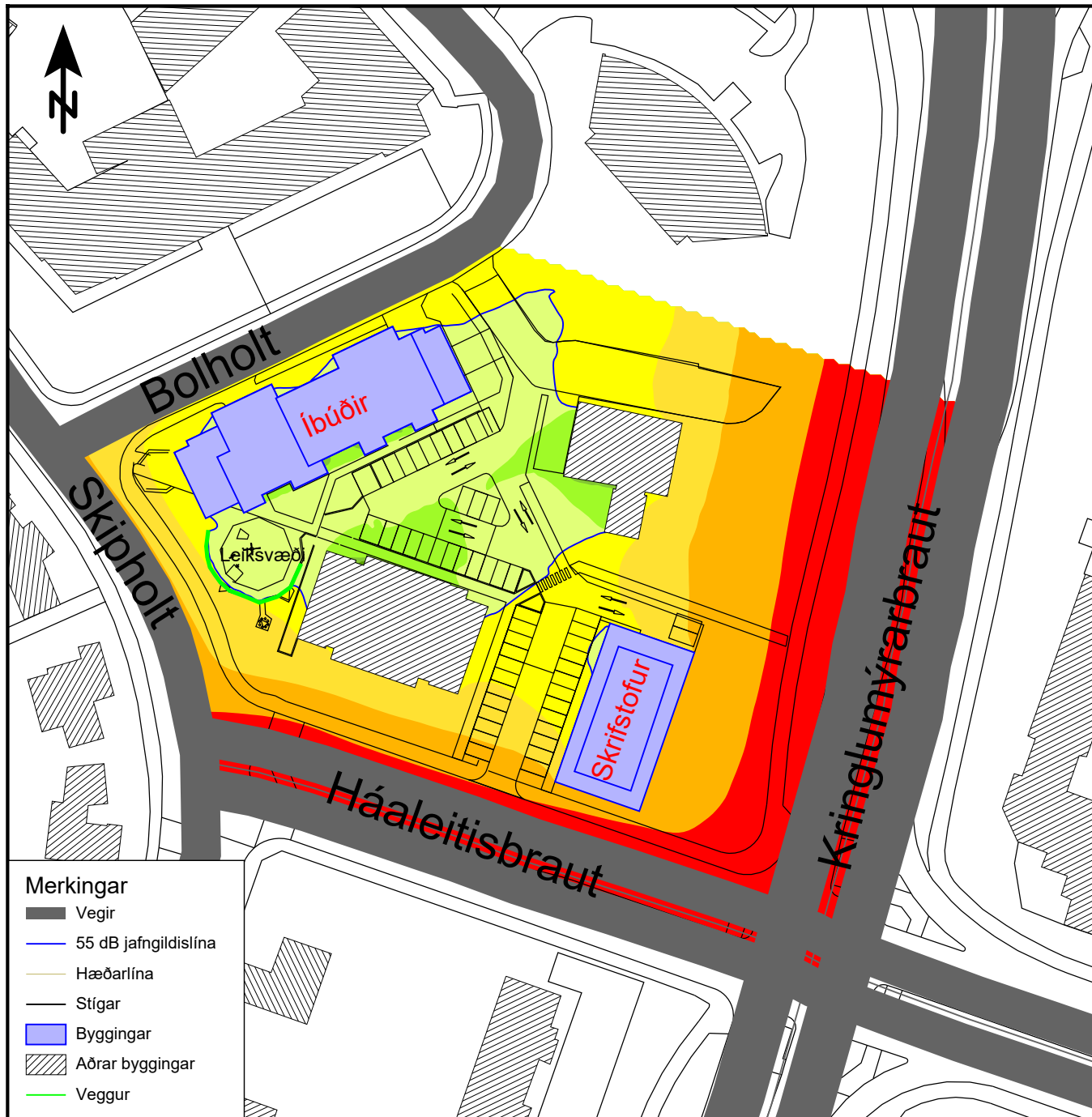


MANNVIT

## Merkingar

- Vegir
- 55 dB jafngildislína
- Hæðarlína
- Stígar
- Byggingar
- Aðrar byggingar
- Veggur



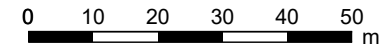
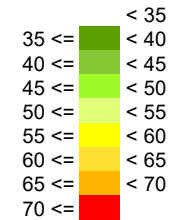


# Háaleitisbraut 1

Núverandi ástand - með 2m vegg

Nóvember 2017

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



Kort 3 af 6  
Unnið af: RSST

Hljóðstig í 2m hæð frá jörð

Forsendur:

Kringlumýrarbraut: 29000 (ÁDU)  
 Laugavegur vestan Kringlum.br.: 19400 (ÁDU)  
 Háaleitisbraut vestan Kringlum.br.: 15500 (ÁDU)  
 Skipholt: 6200 (ÁDU)  
 Bolholt 1000 (ÁDU)  
 Skiltaður hraði

Umferðarforsendur eru skýrðar nánar í minnisblaði  
 Mannvits 3270399-000-HMO-0001 dags. 2.11.2017



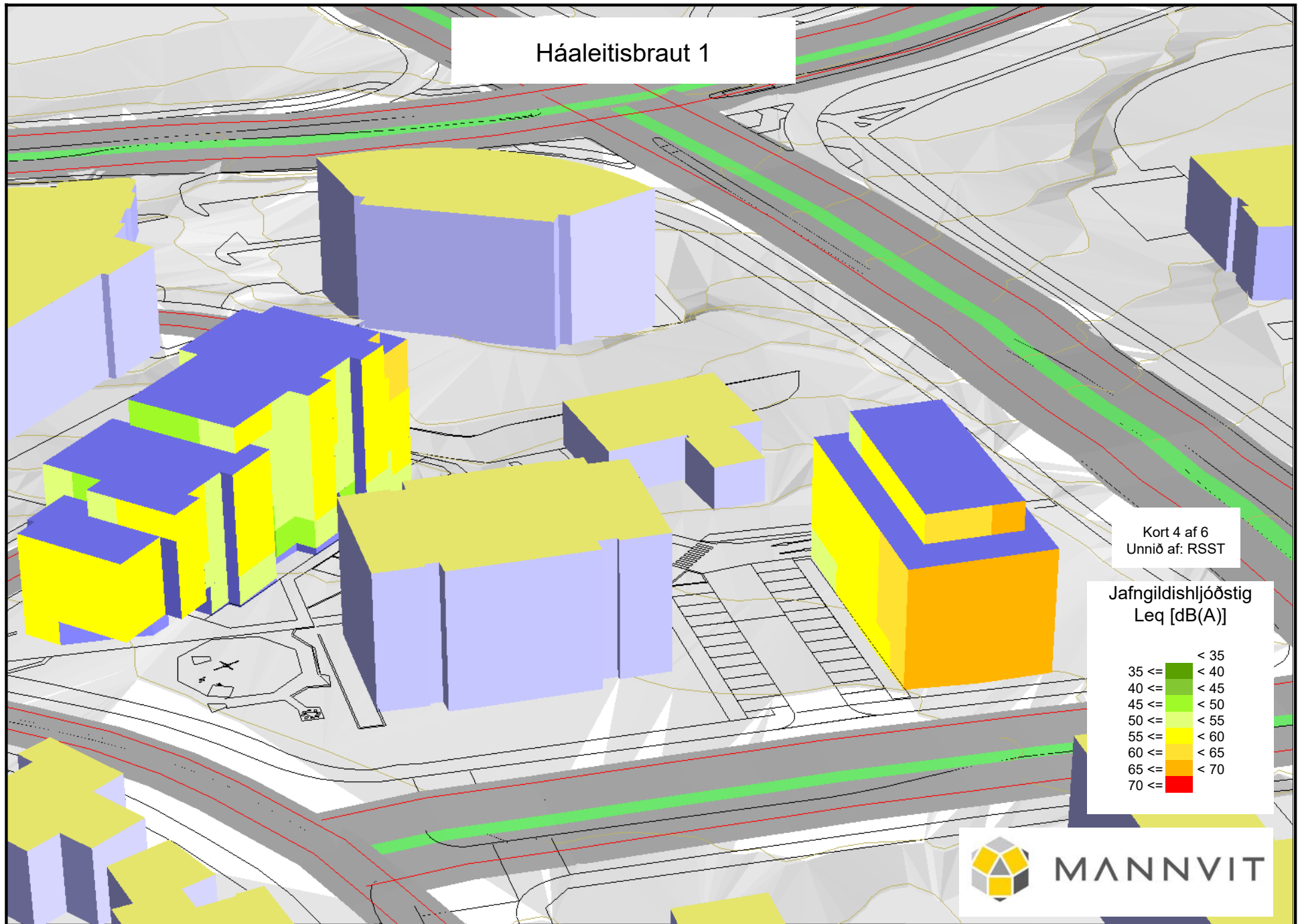
MANNVIT

## Merkingar

- Vegir
- 55 dB jafngildislína
- Hæðarlína
- Stígar
- Byggingar
- Aðrar byggingar
- Veggur



# Háaleitisbraut 1



Kort 4 af 6  
Unnið af: RSST

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]

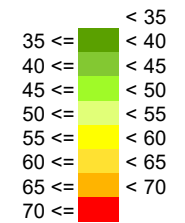
|      |      |
|------|------|
| < 35 | < 40 |
| 35 ≤ | < 45 |
| 40 ≤ | < 50 |
| 45 ≤ | < 55 |
| 50 ≤ | < 60 |
| 55 ≤ | < 65 |
| 60 ≤ | < 70 |
| 65 ≤ | < 70 |
| 70 ≤ | < 70 |



# Háaleitisbraut 1

Kort 5 af 6  
Unnið af: RSST

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



MANNVIT



# Háaleitisbraut 1

Kort 6 af 6  
Unnið af: RSST

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]

|      |      |
|------|------|
| < 35 | < 40 |
| 35 ≤ | < 45 |
| 40 ≤ | < 50 |
| 45 ≤ | < 55 |
| 50 ≤ | < 60 |
| 55 ≤ | < 65 |
| 60 ≤ | < 70 |
| 65 ≤ | < 70 |
| 70 ≤ | < 70 |



MANNVIT



THG arkitektar  
Faxafeni 9  
108 Reykjavík

Reykjavík 8. maí 2019  
MÍ201904-0021/ 6.09 / 5546

### **Efni: Háaleitisbraut 1, Reykjavík – tillaga að deiliskipulagi**

Með tölvubréfi þann 2.4.2019 óskaði Halldór Guðmundsson arkitekt eftir umsögn Minjastofnunar Íslands tillögu að deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1, Reykjavík. Deiliskipulagsuppráttur dagsettur 17.12.2018 barst í tölvupósti 10.4.2019.

Fyrir liggur byggðakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið sem er innan borgarhluta 3 – Hlíða, skýrsla Minjasafns Reykjavíkur (nú Borgarsögusafn) nr. 163 útgefin árið 2013. Engar fornleifar eru skráðar á skipulagsreitnum en til fornleifa teljast minjar sem hafa náð 100 ára aldri, sbr. 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þar eru hins vegar skráðar yngri minjar, heimild um íbúðarhús erfðafestbýlisins Helgadals Kringlumýrarblettur 7 (230-58), byggt árið 1928.

Samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er kveðið á um að „þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.“

Byggðakönnun borgarhluta 3 – Hlíðar er ekki húsakönnun í skilningi skipulagslaga og því hefur ekki verið lagt mat á varðveislugildi þeirra byggingar sem standa innan skipulagsreitsins. Því þykir rétt að skipulagshöfundar óski eftir því við Borgarsögusafn Reykjavíkur að unnið verði varðveislumat fyrir téðar byggingar.

Minjastofnun Íslands staðfestir að fornleifaskráning fyrir deiliskipulagssvæðið Háaleitisbraut 1 fullnægir kröfum stofnunarinnar um skráningu vegna deiliskipulags skv. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Húsaskrá með varðveislumati skal send Minjastofnun Íslands til staðfestingar þegar hún liggur fyrir.

Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis  
Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður  
Gunnarsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nággr.  
[gudneygerdur@minjastofnun.is](mailto:gudneygerdur@minjastofnun.is)



*Afrit sent:*  
Skipulagsstofnun

*Afrit sent í tölvupósti:*  
Halldór Guðmundsson arkitekt ([halldor@thg.is](mailto:halldor@thg.is))  
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))  
Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

*Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds.*  
*Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.*





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.<sup>1</sup>

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





Gerð var byggðakönnun fyrir borgarhlutann Hlíðar árið 2013 vegna hverfisSKIPULAGSgerðar<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

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

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>



**Mynd 4** Húsið Valhöll við Háaleitisbraut 1, fullbyggt árið 1975.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS S91 15 015. Ljósmyndari ókunnur.

<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>



**Mynd 5** Húsið Helgadalur fyrir miðju á mynd frá um 1944.<sup>7</sup>



**Mynd 6** Ljósmyndir teknar á vettvangi í júlí 2019.<sup>8</sup>

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

<sup>7</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG ÁBS 024 4-2. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

<sup>8</sup> Ljósmyndari DKP, Borgarsögusafni.



## Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði <sup>9</sup>

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.<sup>10</sup>

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.<sup>11</sup>

**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“.<sup>12</sup> 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 húsverndarstefnu<sup>13</sup> 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.*

<sup>9</sup> 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).

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

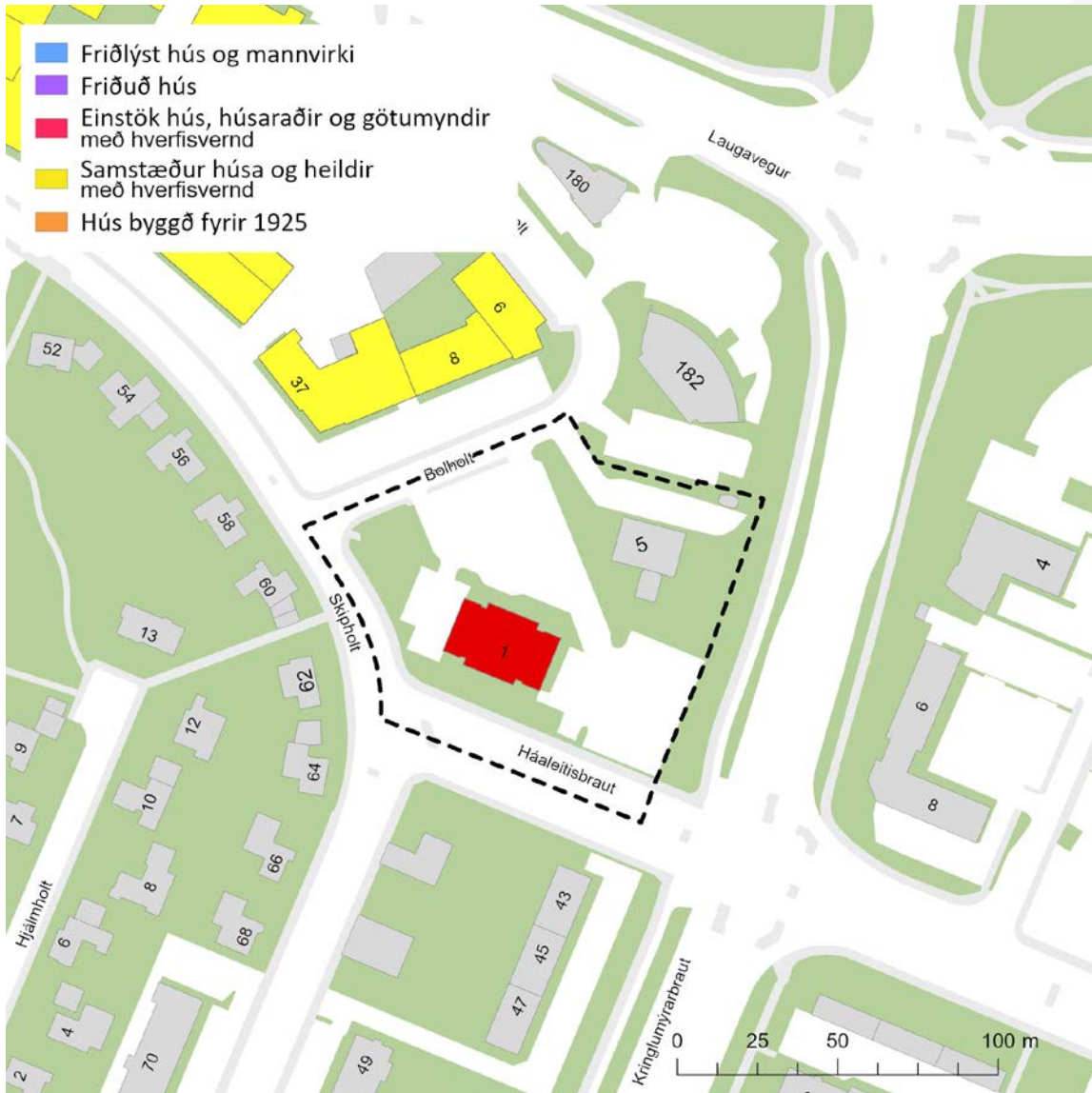
<sup>11</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl“. „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334 – Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. I. kafli.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

<sup>12</sup> *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

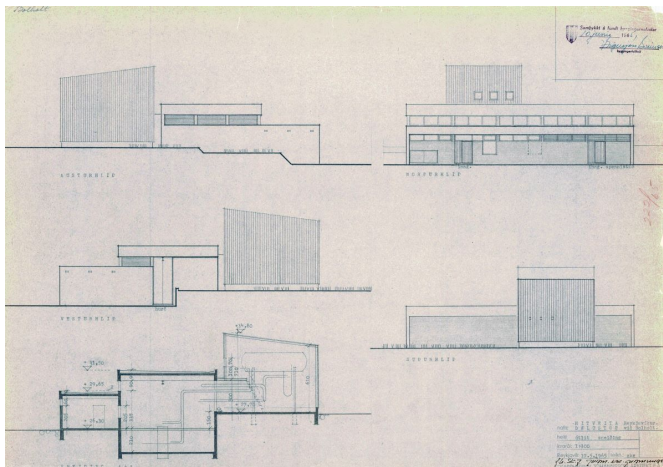
Fyrsti eigandi Hitaveita Reykjavíkur

Hönnun Skarphéðinn Jóhannsson og

Upphafleg notkun

Guðmundur Kr. Guðmundsson

Dæluhús og ketilhús

**Upphafleg gerð**

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>Tegund</b>      | Steinsteypt   |
| <b>Klæðning</b>    | Múrsléttað    |
| <b>Þakgerð</b>     | Flatt þak     |
| <b>Þakklæðning</b> |               |
| <b>Undirstöður</b> | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**Einlyft  
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 útvegi 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/](http://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](http://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.

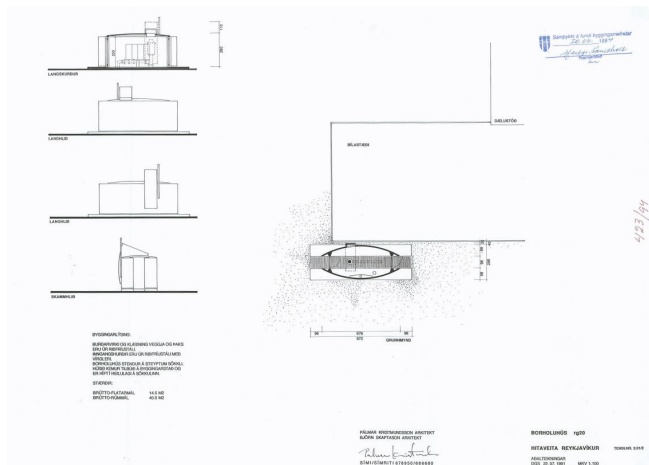
**Upprunaleg gerð:**

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    | Stálplötur    |
| 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](http://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.

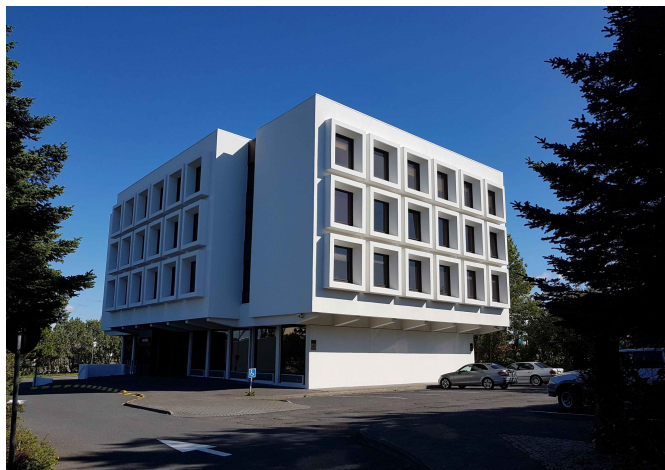
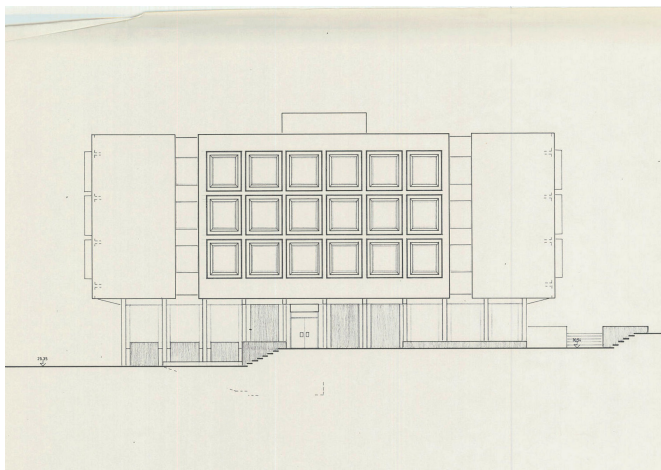
Fyrsti eigandi Sjálfstæðisflokkurinn

Hönnun Halldór H. Jónsson og

Upphafleg notkun

Garðar Halldórsson, arkitektar

Skrifstofu- og samkomuhús



## Upphafleg gerð

|             |               |
|-------------|---------------|
| Tegund      | Steinsteypt   |
| Klæðning    | Múrsléttað    |
| Þakgerð     | Flatt þak     |
| Þakklæðning |               |
| Undirstöður | Steinsteyptar |

## Upphaflegt útlit

|          |
|----------|
| Fjórlyft |
| Kjallari |

## Helstu breytingar

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 1976 | Innra skipulagi br. 4.        |
| 1997 | Innra skipulagi br. 3.        |
| 2005 | Stækkun anddyris á norðurhlíð |

## Hönnuðir breytinga

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Snorri Hauksson    | innan    |
| Haukur Viktorsson  | arkitekt |
| Garðar Halldórsson | arkitekt |

## Saga

Húsið *Valhöll* var byggt á árunum 1973-1975 sem höfuðstöðvar eða flokkshús fyrir Sjálfstæðisflokkinn og gegnir enn því hlutverki. Nefnd um byggingu hússins var skipuð vorið 1973 og voru feðgarnir Halldór H. Jónsson og Garðar Halldórsson, valdir sem arkitektar hússins. Framkvæmdir hófust þann 6. maí 1973, þegar Jóhann Hafstein, þáverandi formaður flokksins, tók fyrstu skóflustunguna að húsinu. Húsið átti að verða traust og hagkvæm bygging sem leysti þörf flokksins fyrir skrifstofuaðstöðu og félagsstarfsemi og gæti rúmað alla helstu starfsemi flokksins í Reykjavík og miðstjórn flokksstarfsins undir einu þaki. Valin var staðsetning miðsvæðis í Reykjavík, á horni Bolholts og Skipholts, á mörkum þriggja fjölmennra íbúðarhverfa og í nálægð við helstu umferðaræðar. Húsið átt að „standa hátt og setja sterkan svip á umhverfi sitt“ og verða „menningar- og stjórnmalaleg miðstöð Sjálfstæðisflokksins“ (*Við byggjum. Byggingarblað Sjálfstæðismanna. Morgunblaðið*, 10.7.1973). Fé til byggingar hússins var safnað með fjársöfnunum og sjálfboðaliðar úr Sjálfstæðisfélögum unnu við bygginguna. Húsið er steinsteypt, fjórlyft með inndregnum kjallara og jarðhæð og steypu, flötu og uppstóludu þaki. Á þremur efri hæðunum eru þéttsetnar gluggaraðir á hverri hlið með djúpum steypum gluggarömmum. Á jarðhæð hafa frá upphafi verið samkomusalir og kaffistofa og á 2. hæð fundarherbergi og aðstaða fyrir starfsemi flokksins og samtaka og félaga honum tengdum. Á 3. og 4. hæð voru innréttuð fundarherbergi og skrifstofur sem gert var ráð fyrir að yrðu leigðar út. Sjálfstæðisflokkurinn flutti starfsemi sína í húsið í nóvember 1975. Húsinu hefur ekki verið breytt síðan það var byggt, utan þess að anddyri hefur verið endurnýjað og stækkað og gerðar hafa verið breytingar á 3. og 4. hæð þar sem innréttuð voru tannlæknastofur. Í dag eru á efri hæðum hússins tannlæknastofur og Heyrnar- og talmeinaðstöð Íslands.

Áður stóð efst á þessu horni Bolholts og Skipholts húsið *Helgadalur* (Kringlumýrablettur 7) sem var byggt árið 1928, en það var rífið eða fjarlægð af lóðinni fyrir 1971.

## Varðveislumat

## Byggingarlist:

Hátt gildi. Steinsteypt skrifstofu- og samkomuhús, sérhannað fyrir starfsemi stjórnmalaflokks. Stílhreint og vandað hús, byggt af metnaði til setja svip á umhverfið. Útlit hússins er táknrænt og lýsandi fyrir hlutverk þess sem höfuðstöðvar stjórnmalaflokks.

## Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Höfuðstöðvar stjórnmalaflokks og hefur sem slíkt táknrænt gildi. Hluti af sögu stjórnmála á Íslandi.

## Umhverfisgildi:

Hátt. Húsið er áberandi kennileiti á hornlóð og þarfnast andrýmis sem slíkt. Staða þess í umhverfinu endurspeglar umhverfislegt og menningarlegt vægi þess.

## Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Óbreytt að mestu frá upprunalegri gerð.

## Varðveislugildi:

Húsið hefur hátt varðveislugildi, einkum vegna stöðu sinnar í umhverfinu, sem kennileiti og táknræn bygging. Lagt er til að það njóti verndar í RAUDUM FLOKKI: *Einstök hús, húsaradír og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu.





Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis  
Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður  
Gunnarsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrr.  
[guðnygerdur@minjastofnun.is](mailto:guðnygerdur@minjastofnun.is)

THG arkitektar  
Faxafen 9  
108 Reykjavík

Reykjavík 17. júlí 2019  
MÍ201904-0021/ 6.09 / 5546

### Efni: Háaleitisbraut 1 Reykjavík - tillaga að deiliskipulagi.

Vísað er til bréfs Minjastofnunar Íslands frá 8.5.2019 þar sem farið var fram á að gerð yrði húsakönnun vegna deiliskipulags fyrir lóðirnar Háaleitisbraut 1.

Minjastofnun Íslands hefur borist húsakönnun Borgarsögusafns Háaleitisbraut 1 og Bolholt 5, dags. 5.7.2019. Húsakönnunin uppfyllir kröfur Minjastofnunar um skráningu húsa og mannvirkja vegna deiliskipulags, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

*Minjastofnun Íslands tekur undir niðurstöður varðveislumats Borgarsögusafns sem metur gildi hússins við Háaleitisbraut 1 – Valhallar hátt. Auk byggingarlistarlegs og menningarsögulegs gildis felst gildi þess einkum í því að það er áberandi kennileiti í umhverfi sínu.*

*Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við tillögu THG arkitekta að deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1.*

Virðingarfyllt,

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrit sent:  
Skipulagsstofnun

Afrit sent í tölvupósti:  
Borgarsögusafn ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))  
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))  
Halldór Guðmundsson ([halldor@thg.is](mailto:halldor@thg.is))

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslustilaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.