

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

05. mars, 2026

Einkvæmt auðkenni: 96c7a01d-3cbf-4ecb-bded-e5955925c40e

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

4901120300

Fyrirtæki

tó arkitektar ehf.

Netfang

axel@to.is

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Veldu annað hvort

Greiðandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

6902240540

Fyrirtæki

Alva fasteignir ehf.

Netfang greiðanda

skorri@alva.is

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / Íóðaheiti

Háaleitisbraut 1

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Í gildandi deiliskipulagi er húsið Háaleitisbraut 1 skilgreint sem skrifstofuhúsnæði. Með breytingu þessari verður heimilt að reka þar hótél með allt að 90 herbergjum. Breytingin felur einnig í sér nýjan byggingareit á 5 hæð hússins þar sem heimilt verður að byggja inndregna þakhæð. Hæðin má að hámarki vera 450m² og ekki ná út fyrir fótspor 1.hæðar hússins. Einnig verður heimilt að grafa frá húsinu austanverðu til að sækja birtu ofan í kjallara hússins. Engin hótélherbergi skulu vera á jarðhæð hússins og leitast skal þess að hafa hæðina sem opnasta gagnvart almenningi. Allar breytingar skulu falla vel að arkitektúr hússins.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

Fylgigögn

Uppdrættir

Háaleitisbraut 1 - DSK - 260305.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1



HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

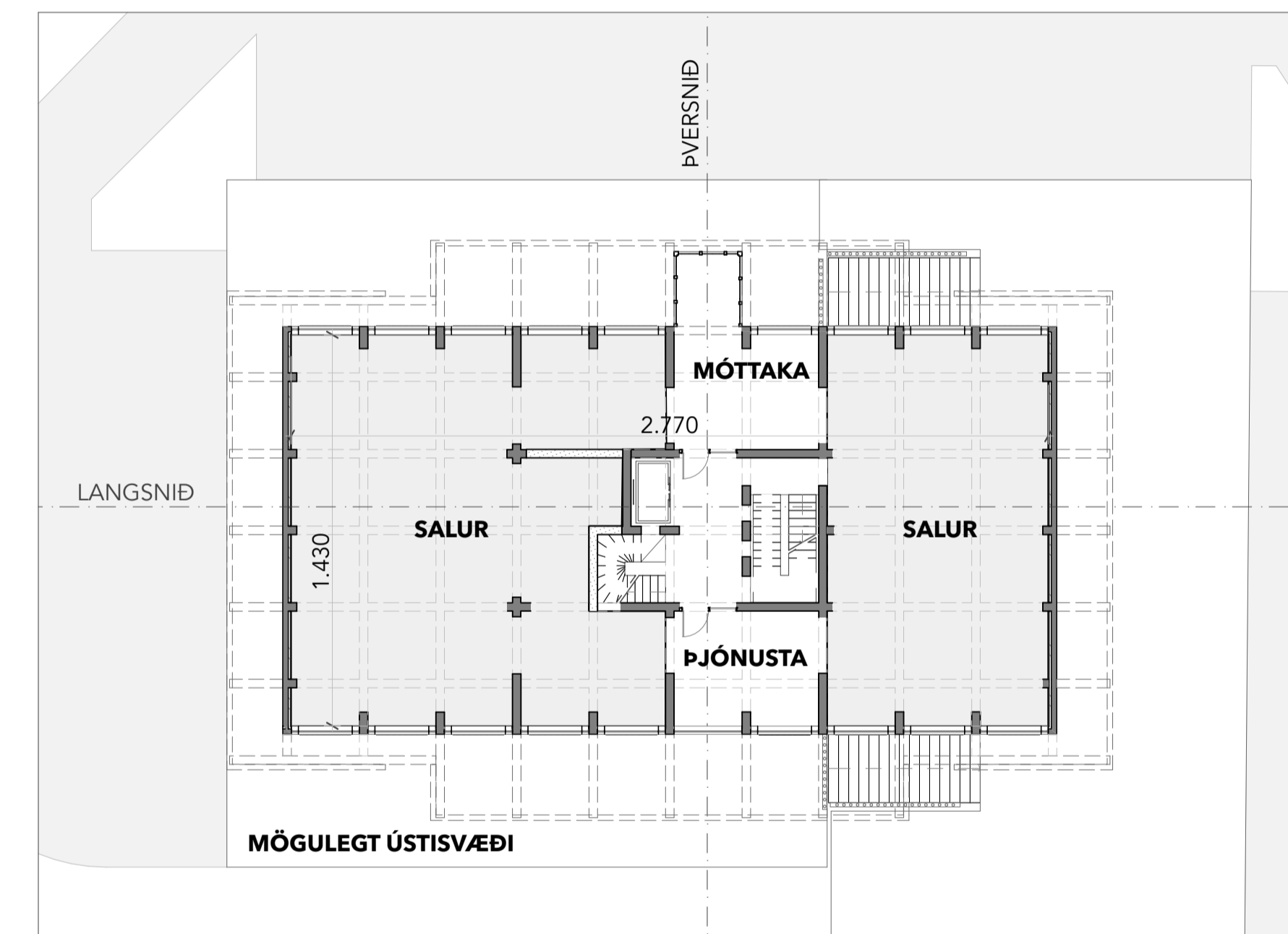
Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1



Skýringarmynd - Fyrir breytingar frá Bólstaðarhlíð

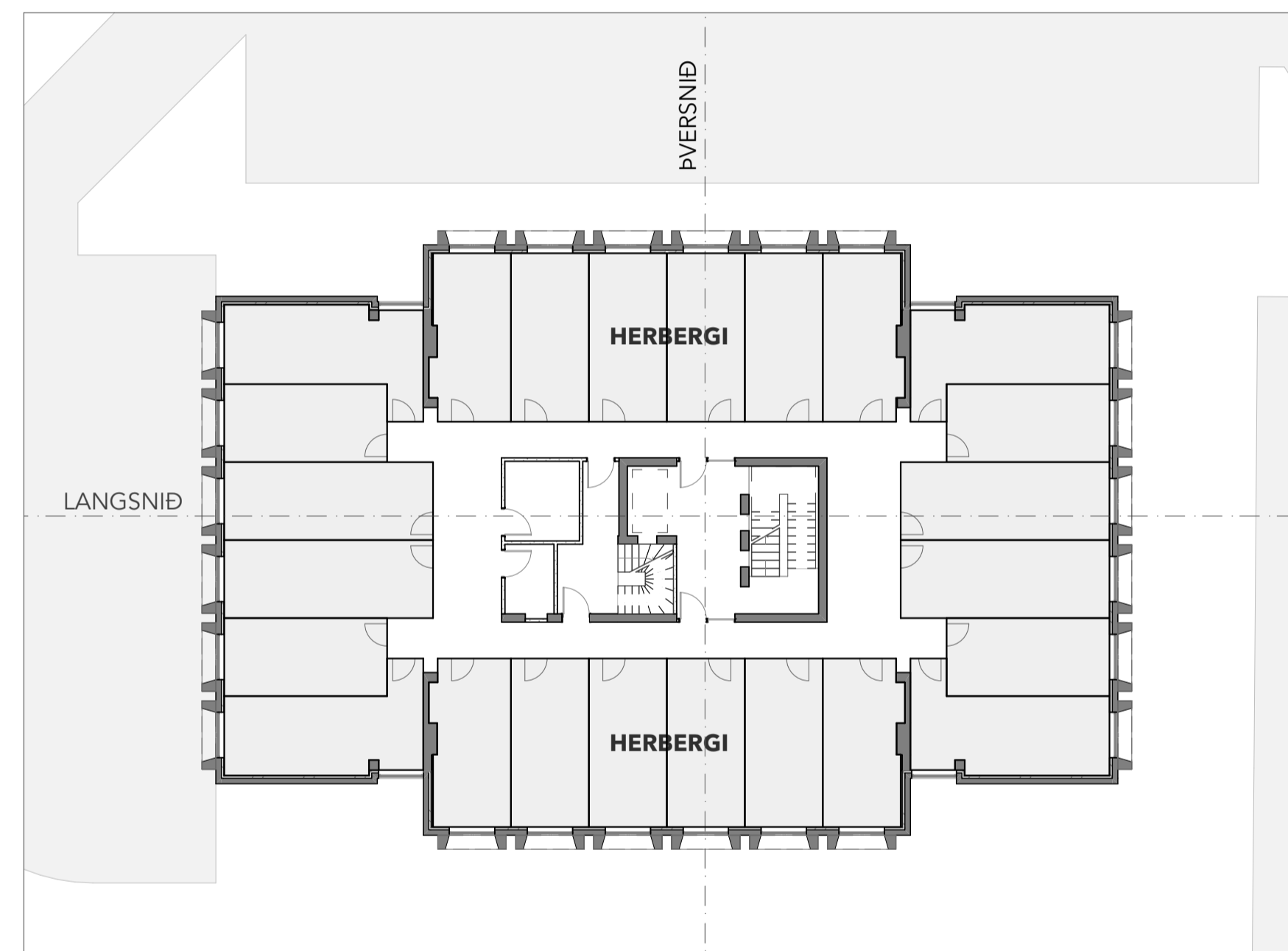


Skýringarmynd - Eftir breytingar frá Bólstaðarhlíð



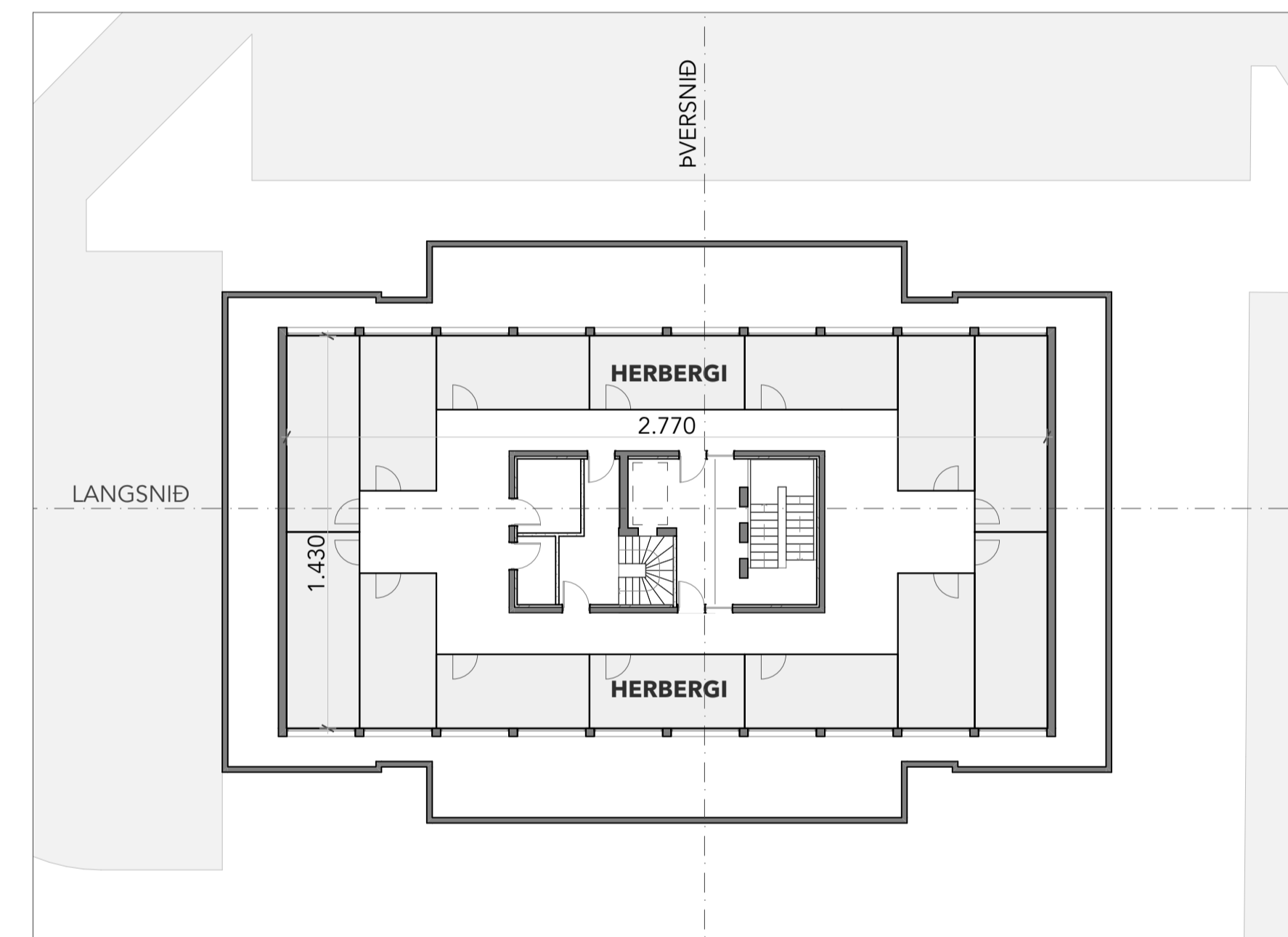
Skýringarmynd - Jarðhæð opin almenningi

1:200



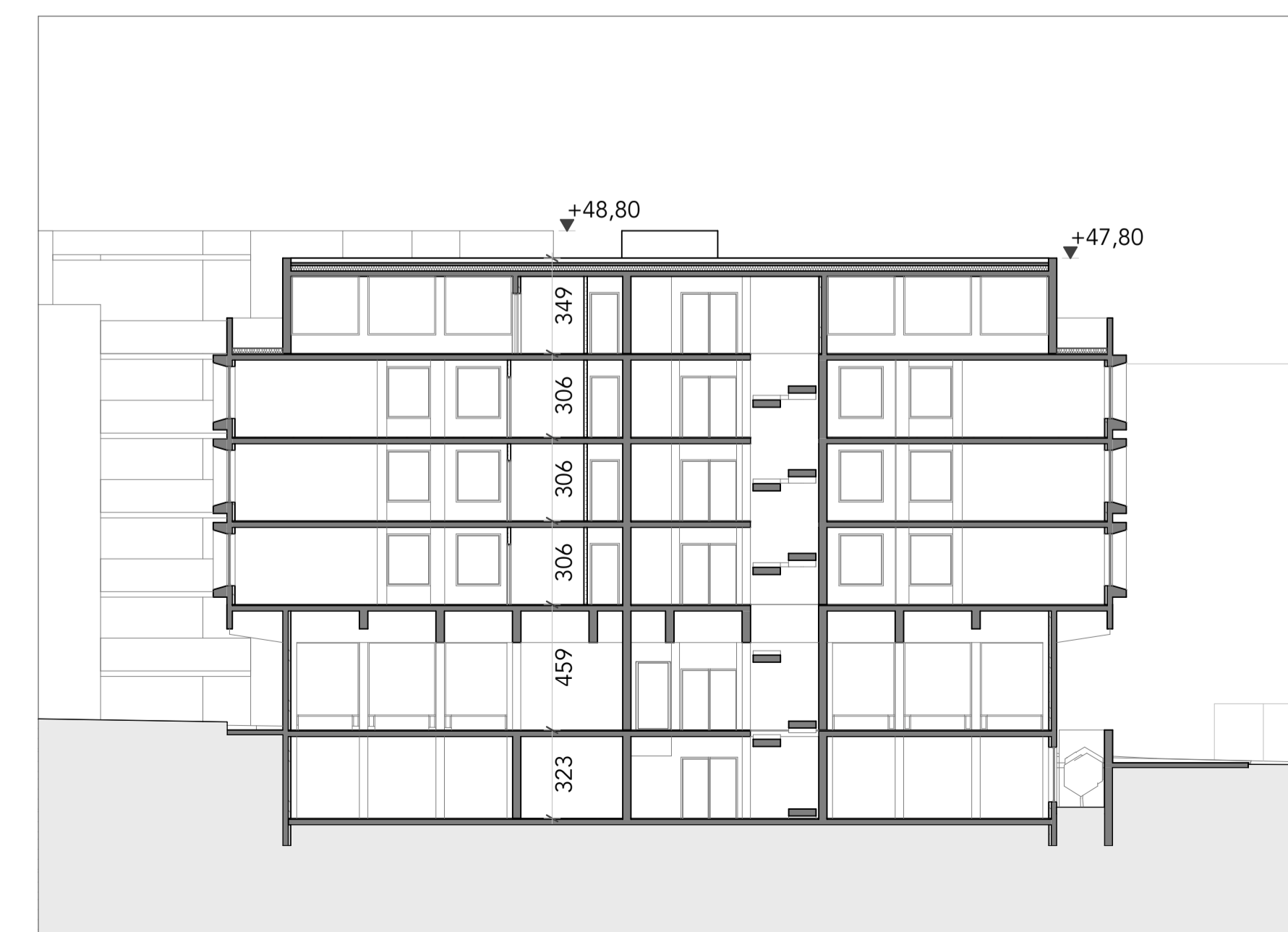
Skýringarmynd 2-4 Hæð

1:200



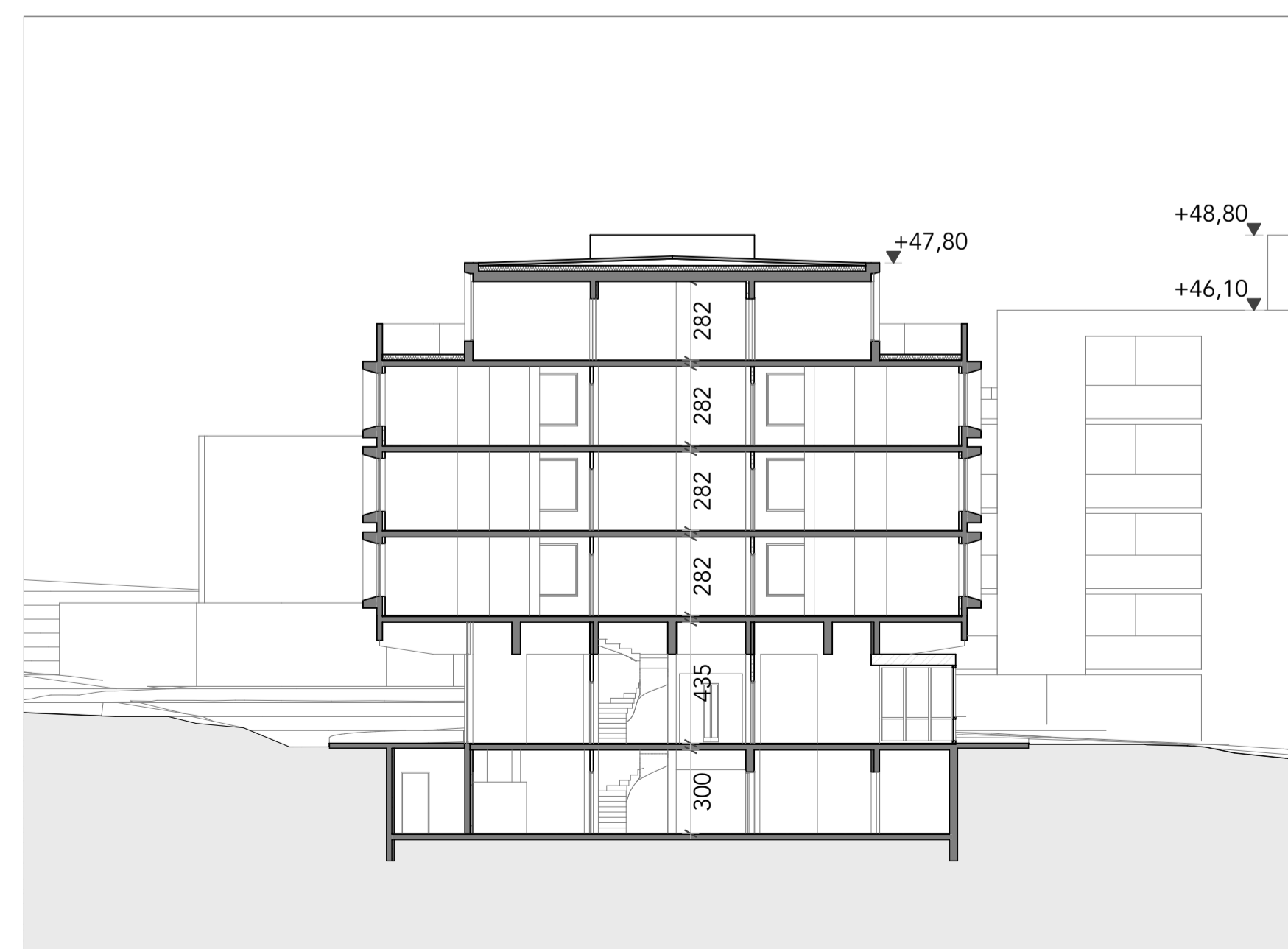
Skýringarmynd - Inndregin efsta hæð

1:200



Skýringarmynd - Langsníð eftir breytingar

1:200

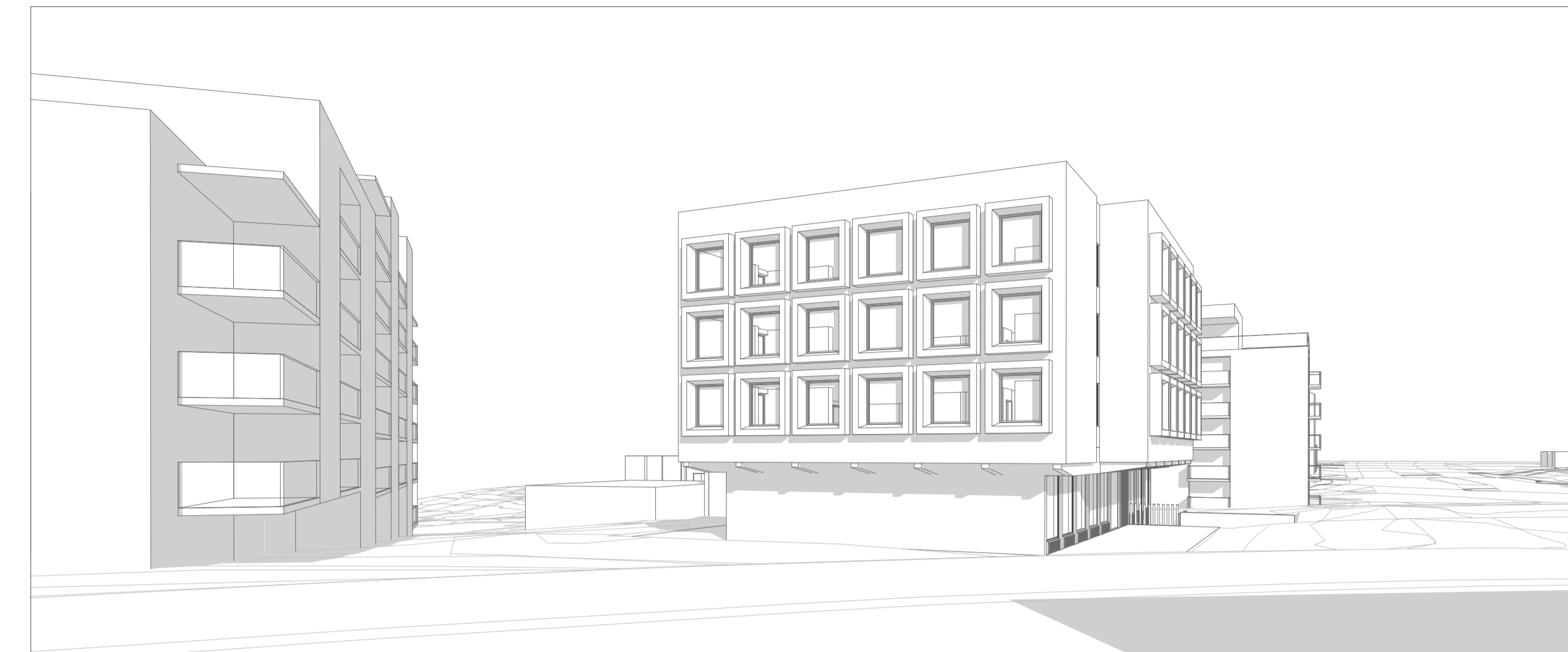


Skýringarmynd - Þversníð eftir breytingar

1:200

HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

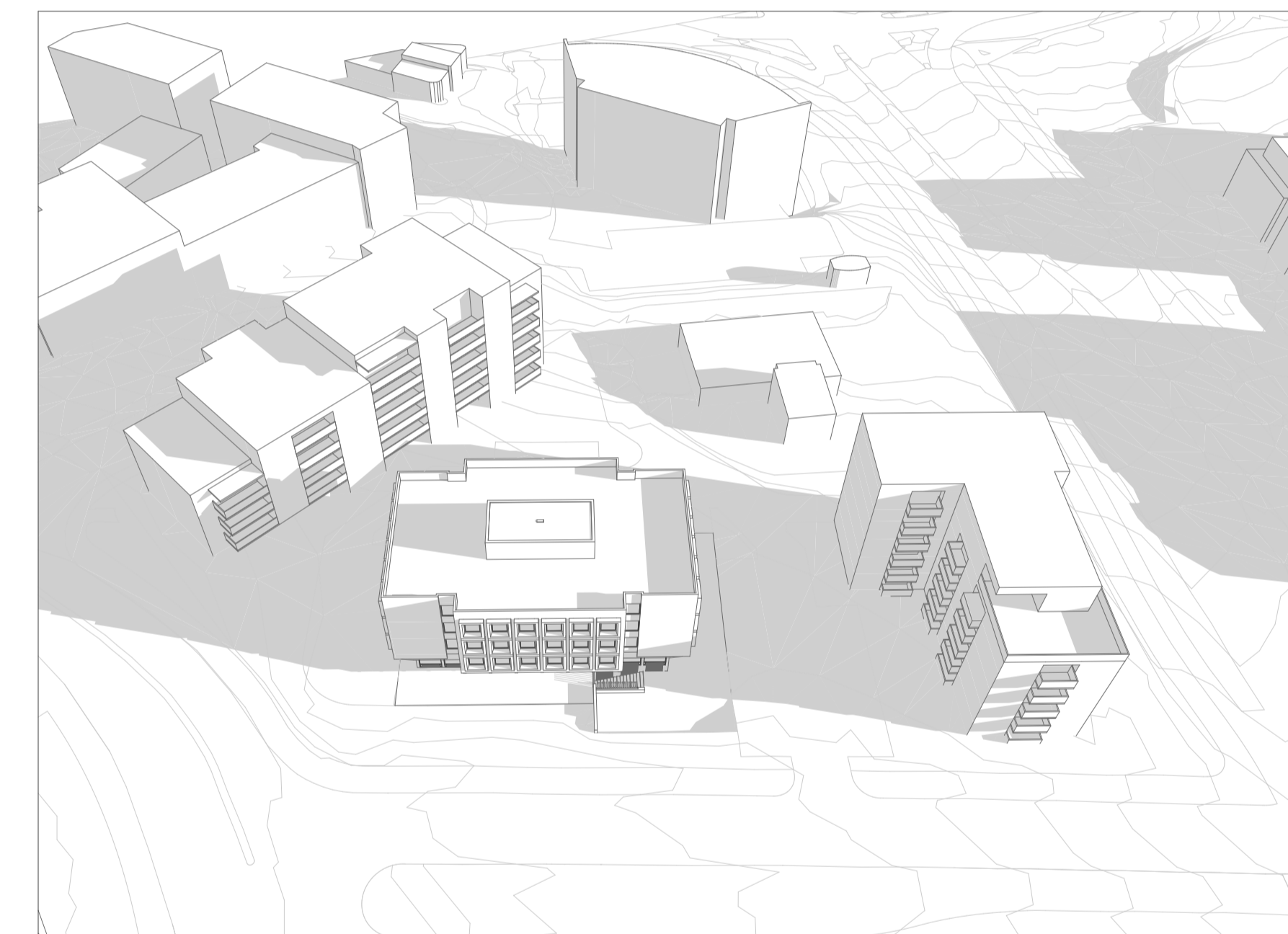
Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1



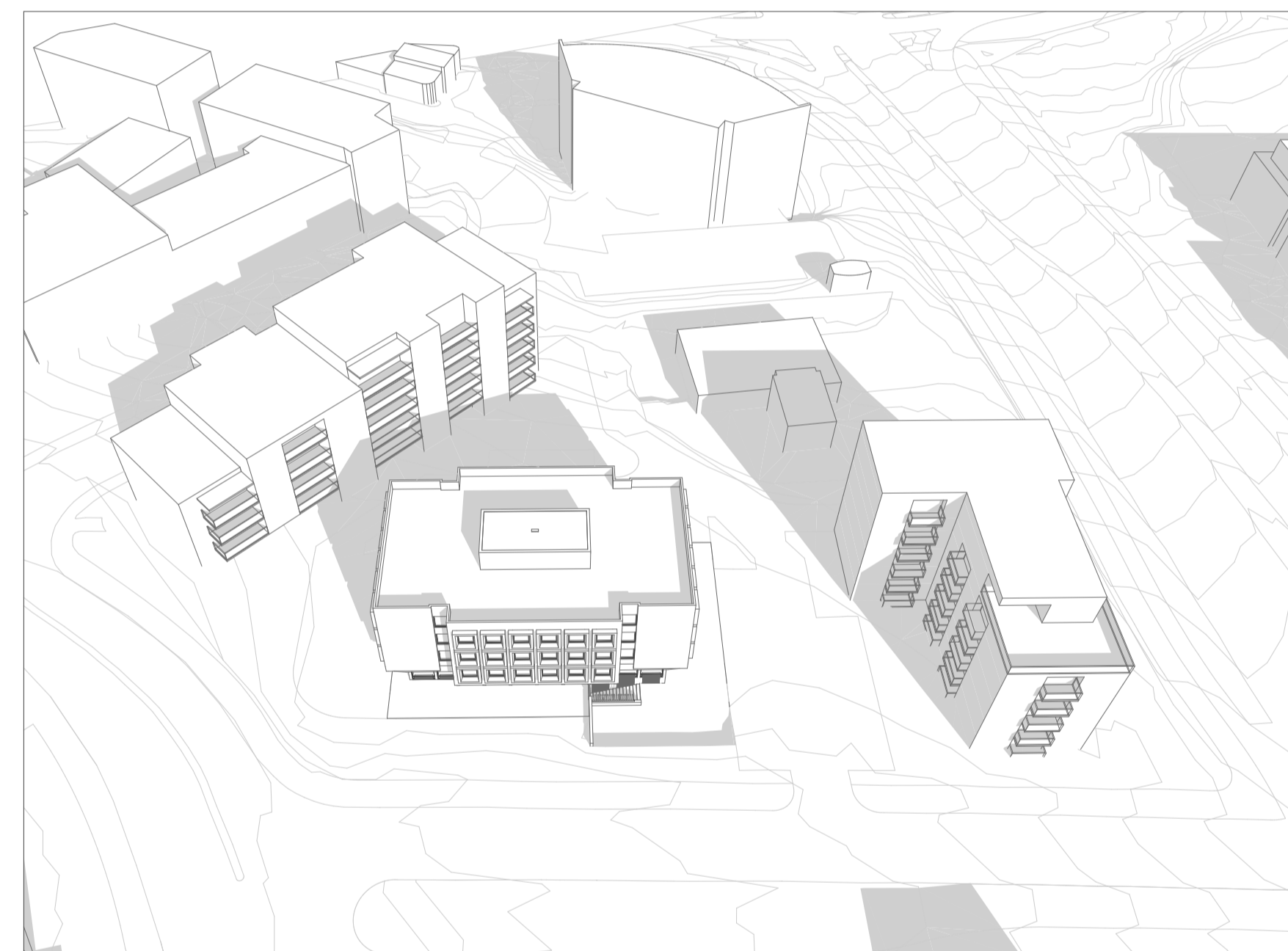
Skýringarmynd - Fyrir breytingar frá Skipholti



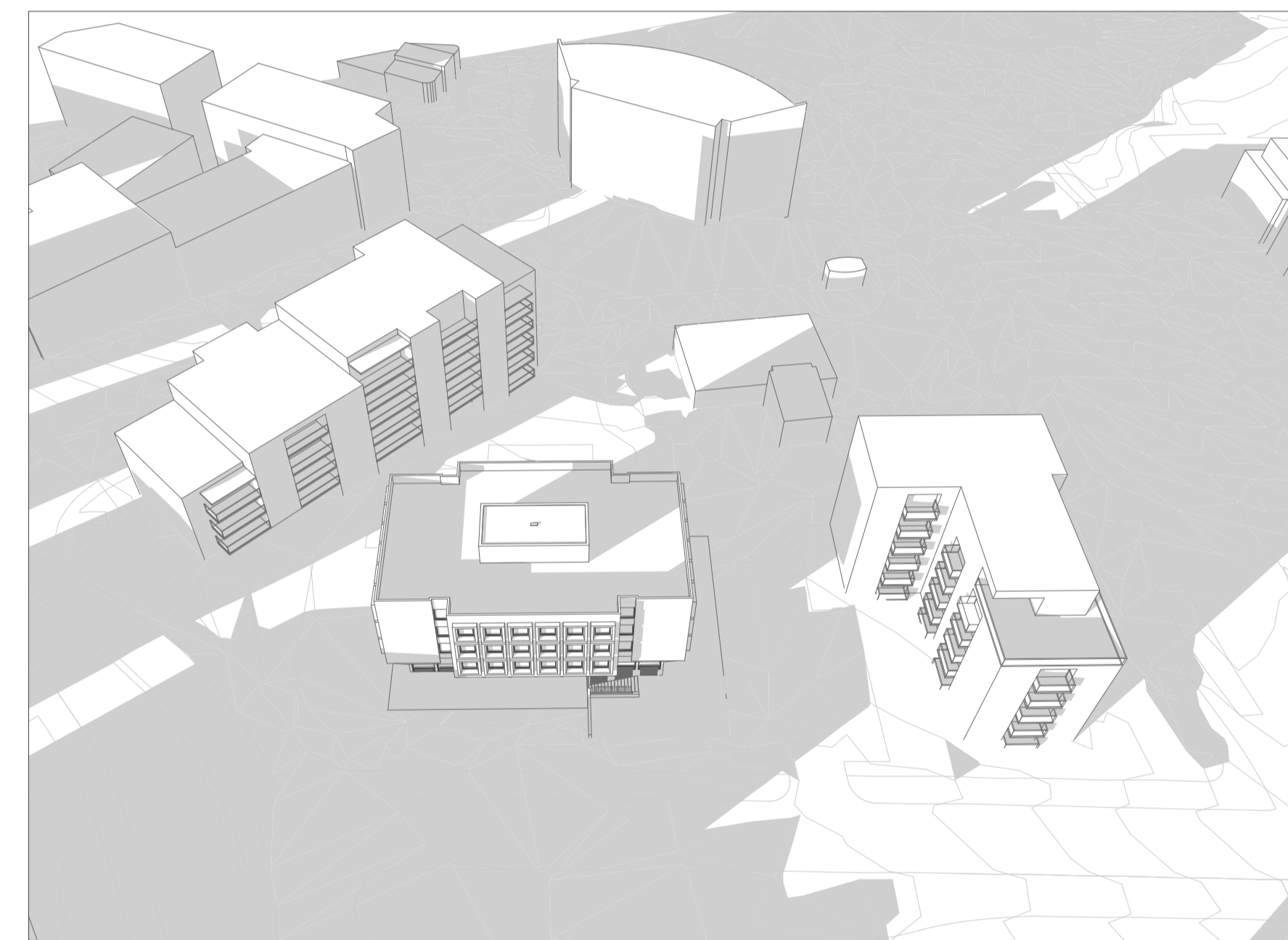
Skýringarmynd - Eftir breytingar frá Skipholti



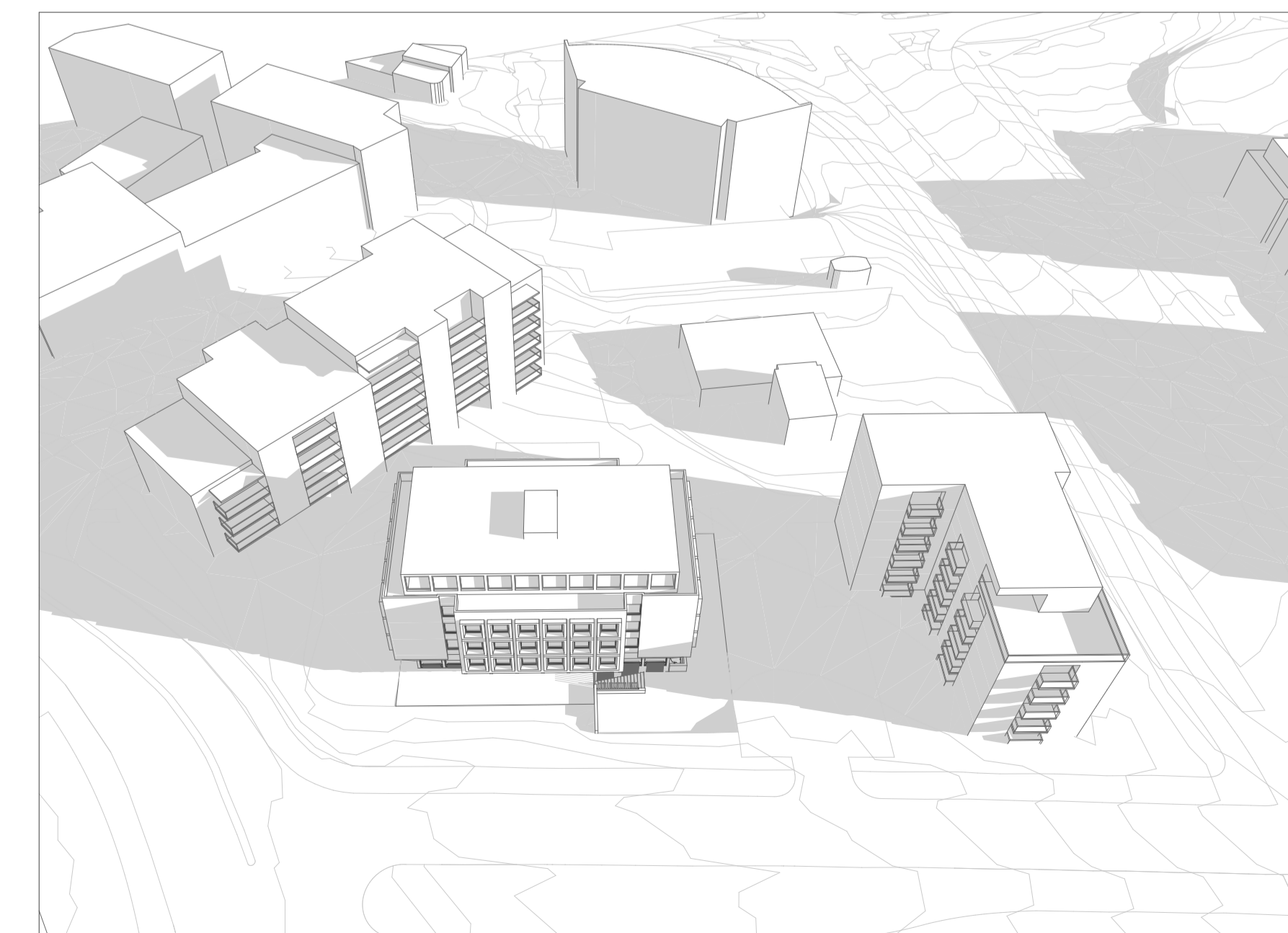
Fyrir - Skuggavarp jafndægur kl. 10:00



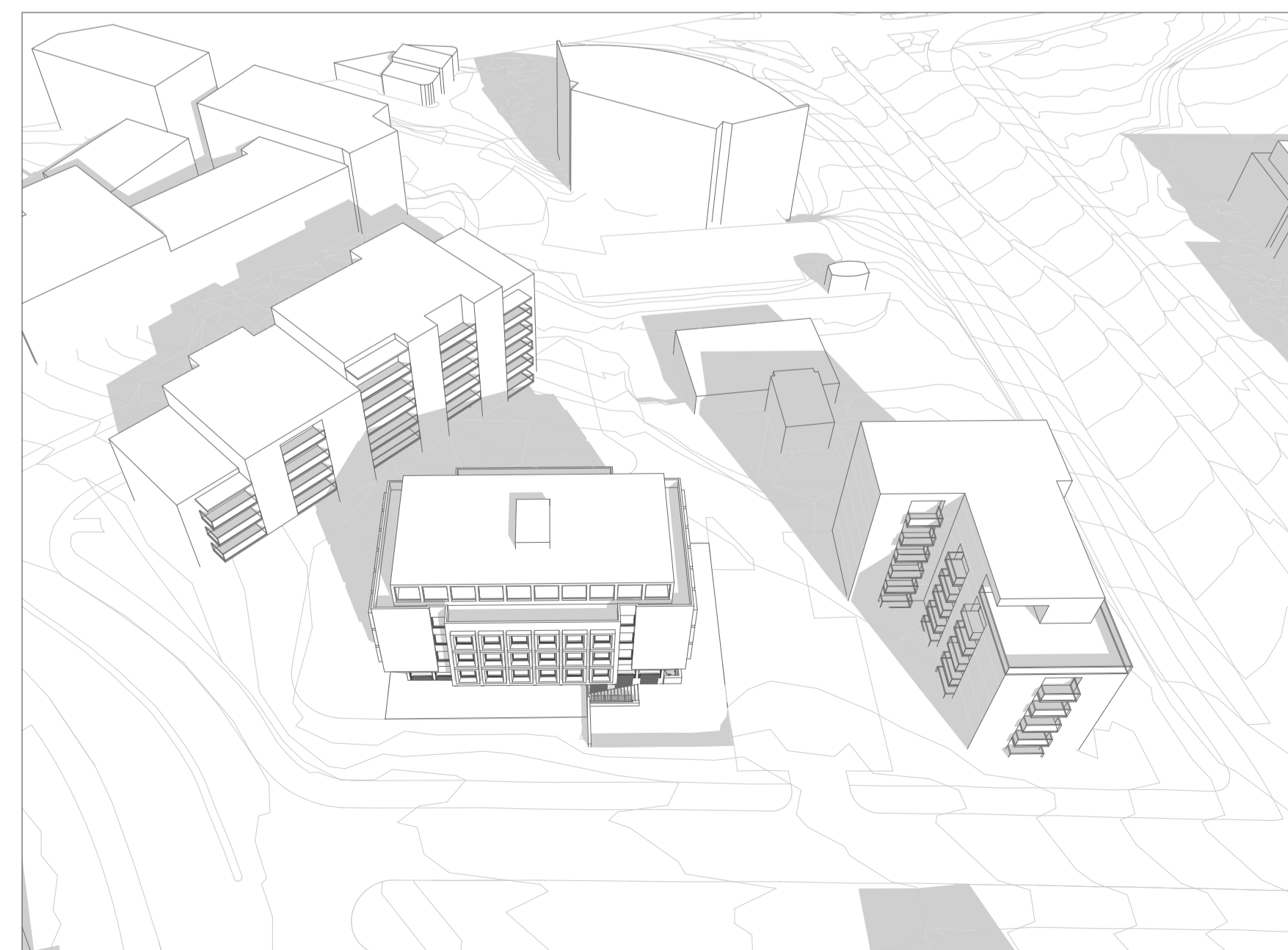
Fyrir - Skuggavarp jafndægur kl. 13:30



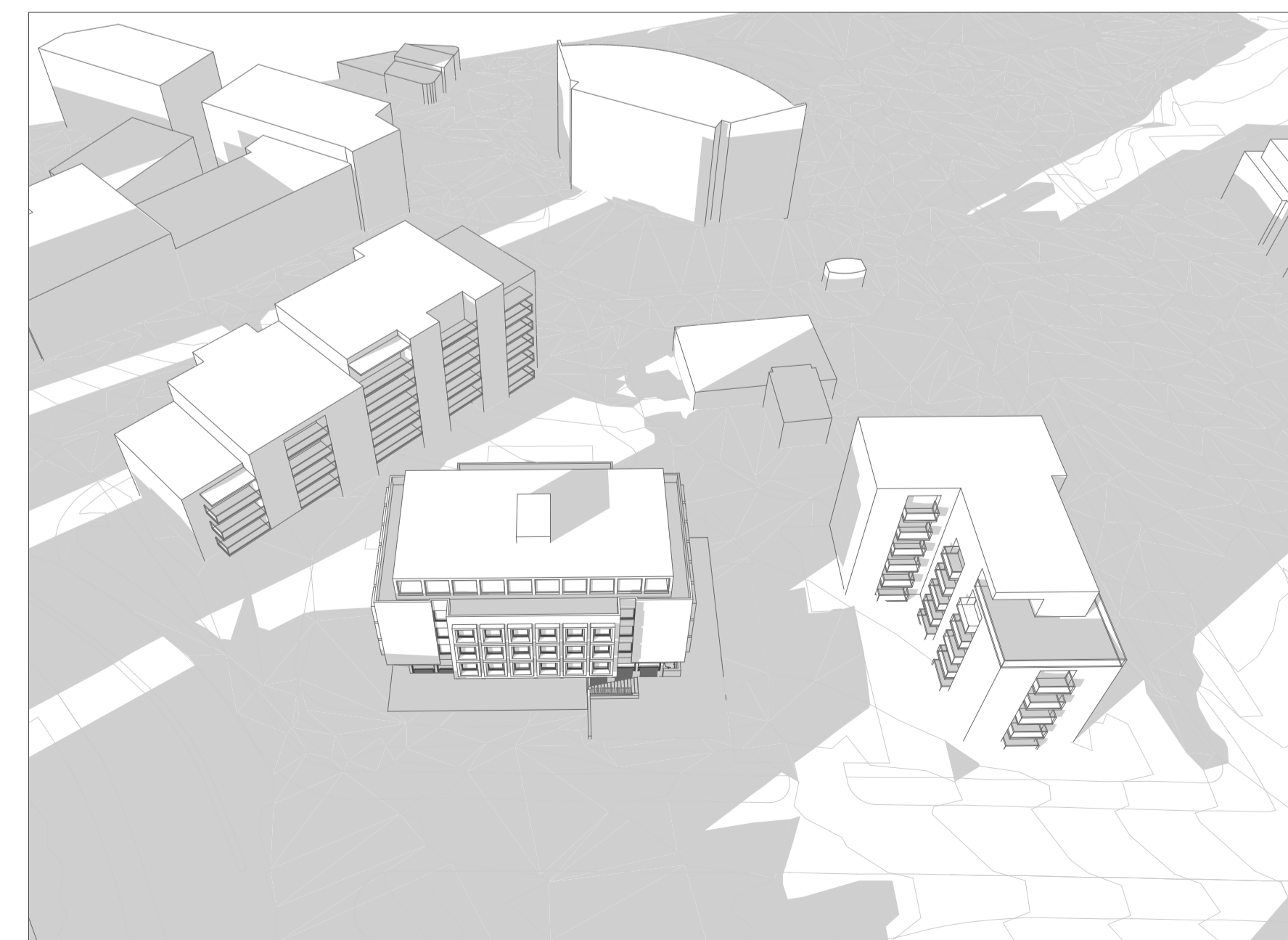
Fyrir - Skuggavarp jafndægur kl. 18:30



Eftir - Skuggavarp jafndægur kl. 10:00



Eftir - Skuggavarp jafndægur kl. 13:30



Eftir - Skuggavarp jafndægur kl. 18:30

MINNISBLAÐ

Verkheiti: Valhöll Háaleitisbraut - Samgöngumat

Verknúmer: 26125

Höfundar: Svavar Hrafn Ágústsson

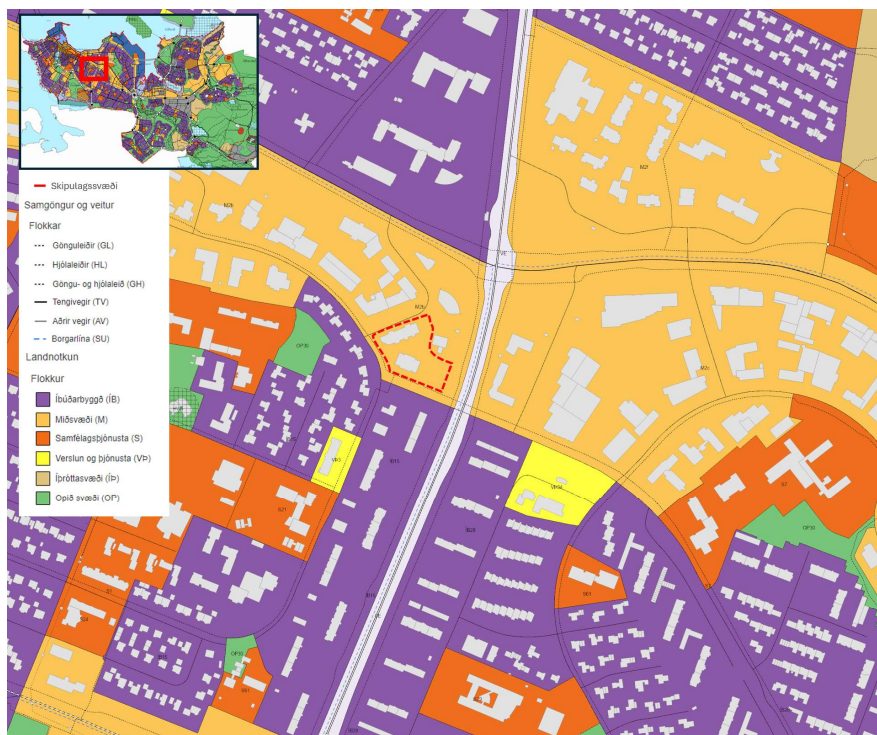
dags.: 01.04.2026

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).

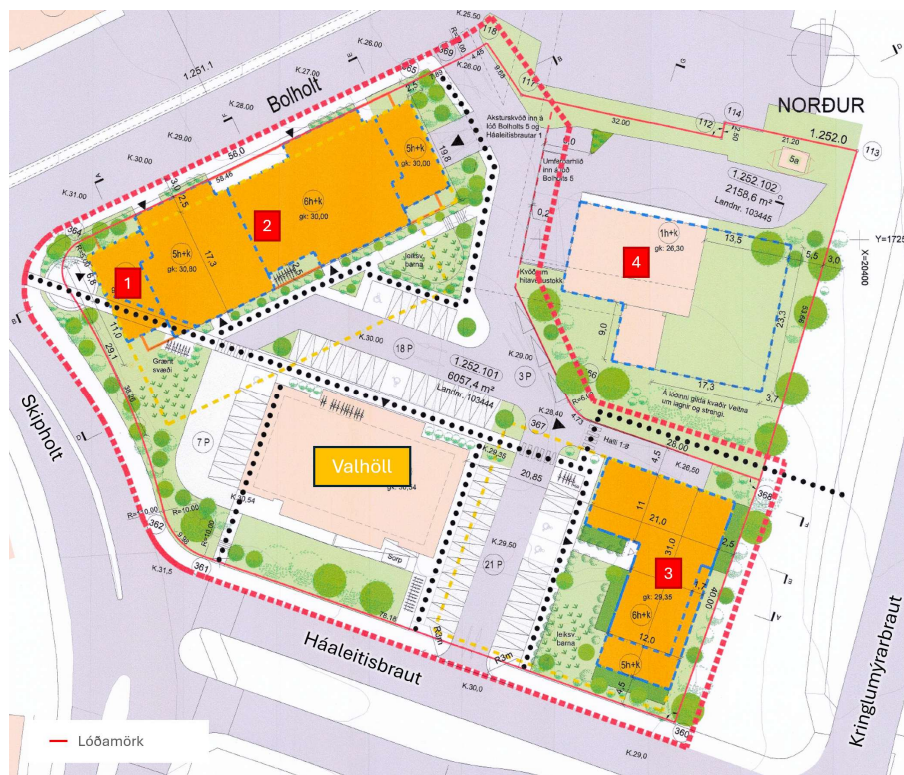
Samgöngumatið er framkvæmt til að meta hjóla- og bílastæðapörf fyrir hótelið og verslun í Valhöll. Við gerð matsins var stuðst við reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í borginni (Reykjavíkurborg, 2024).

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).

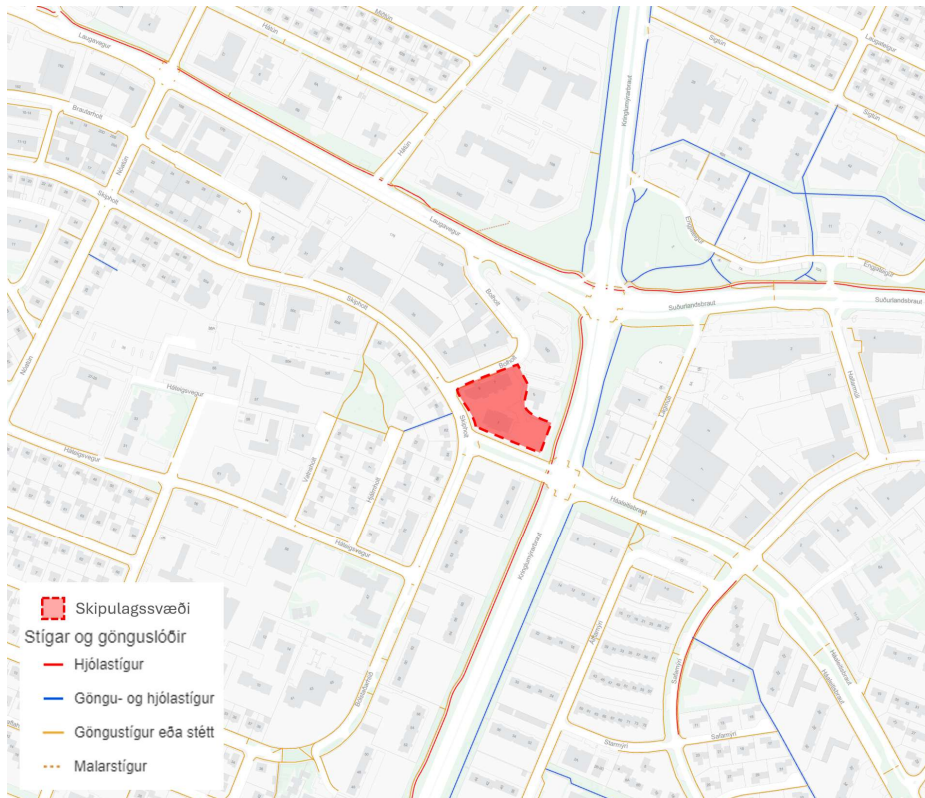


Mynd 2: Yfirlitsmynd úr núverandi deiliskipulagi: (1) Verslun í íbúðarhúsi 1, (2) Íbúðarhús 1, (3) Íbúðarhús 2 og (4) Dælustöð Veitna (Borgarvefsjá, 2026).

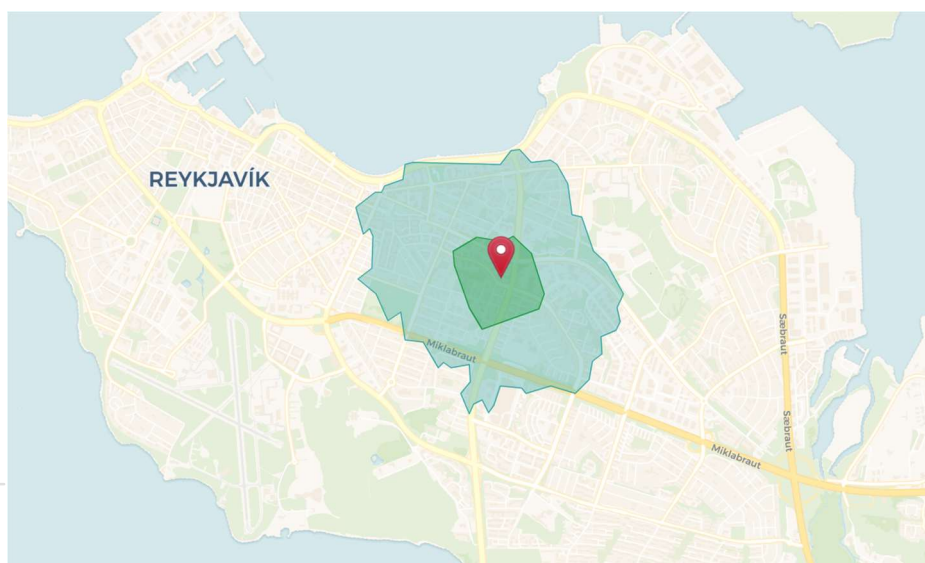
2.1 Göngu- og hjólastígar

Við mat á bílastæðapörf er horft til aðgengis að góðum almenningsamgöngum 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 hjólástígar í nágrenni við Valhöll (Borgarvefsjá, 2026).

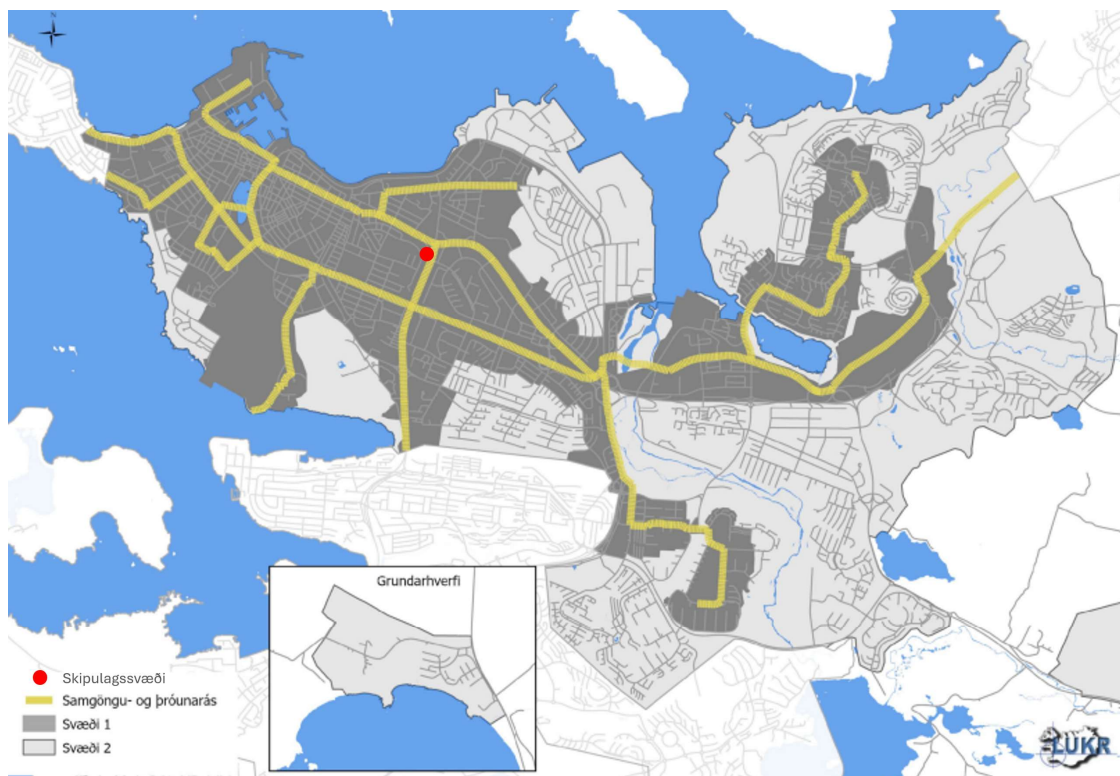


Mynd 4: Svæði sem gangandi getur ferðast innan á 5 mín. (grænt) og 15 mín. (blátt) skv. korter.vistorka.is, 2026.

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 hótलगestir nýti frekar almenningssamgöngur.

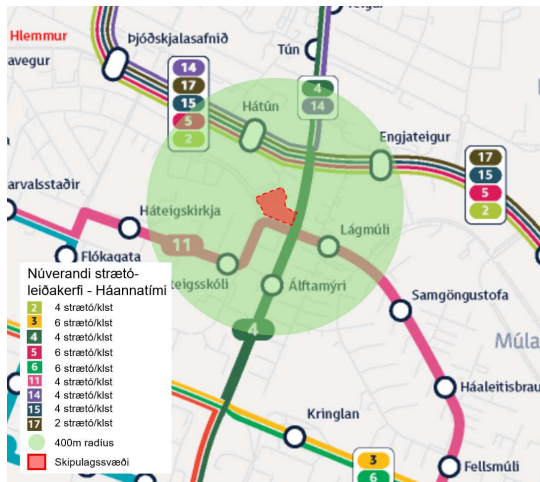


Mynd 5: Svæðisskipting Reykjavíkur með tilliti til reglna um fjölda bíla- og hjólastæða (Reykjavíkurborg, 2024).

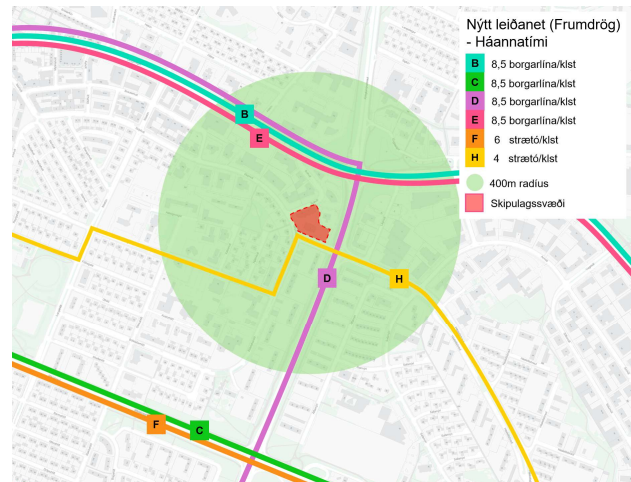
Samkvæmt núverandi leiðakerfi Strætó eru sjö strætóleiðir (leiðir 2, 4, 5, 11, 14, 15 og 17) sem stoppa á stöð innan 400 m fjarlægðar frá hótelinu með tíðni upp á 28 vagna á klukkustund. Hótelið er í stuttri fjarlægð frá þremur stöðvum en áætla má að það taki meðalmanneskju um 4 mínútur að ganga að þeirri 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 tíðni vagna á háannatíma (Strætó, 2026).



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

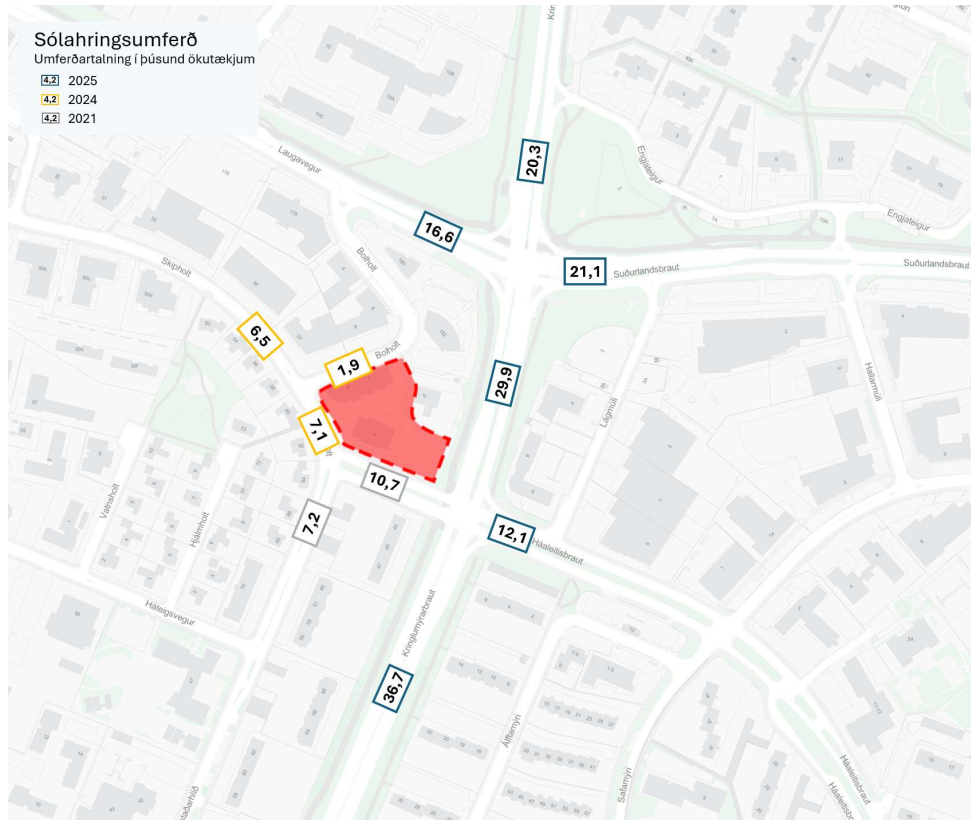
2.1.2 Götur og umferðartalning

Lóðin liggur að Háaleitisbraut, Skipholti, Bolholti og Kringlumýrarbraut. Innkeyrslur inn á lóðina eru frá Háaleitisbraut og Bolholti. Götur eru allar flokkaðar sem „aðrar götur“ í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, nema Kringlumýrarbraut sem er stofnbraut í veghaldi 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 sólarhringsumferð. Talning frá 2024 á Skipholti sýnir að mesta umferð á klukkustund var 771 bíll eða um 11% af sólarhringsumferð. 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 smáverzlun úr skrifstofu og þjónustustarfsemi muni leiða til teljandi aukningar í umferð.



Mynd 8: Sólarhingsumferðartalning 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 m ²	1	á 200 m ²	2	1	á 100 m ²	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 m ²	1	á 200 m ²	2	1	á 100 m ²	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 starfseminna. Samkvæmt bílastæðamati þarf 35 bílastæði á yfirborði (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 tryggri 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 aðalinnangi 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 deilirahjólum 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.

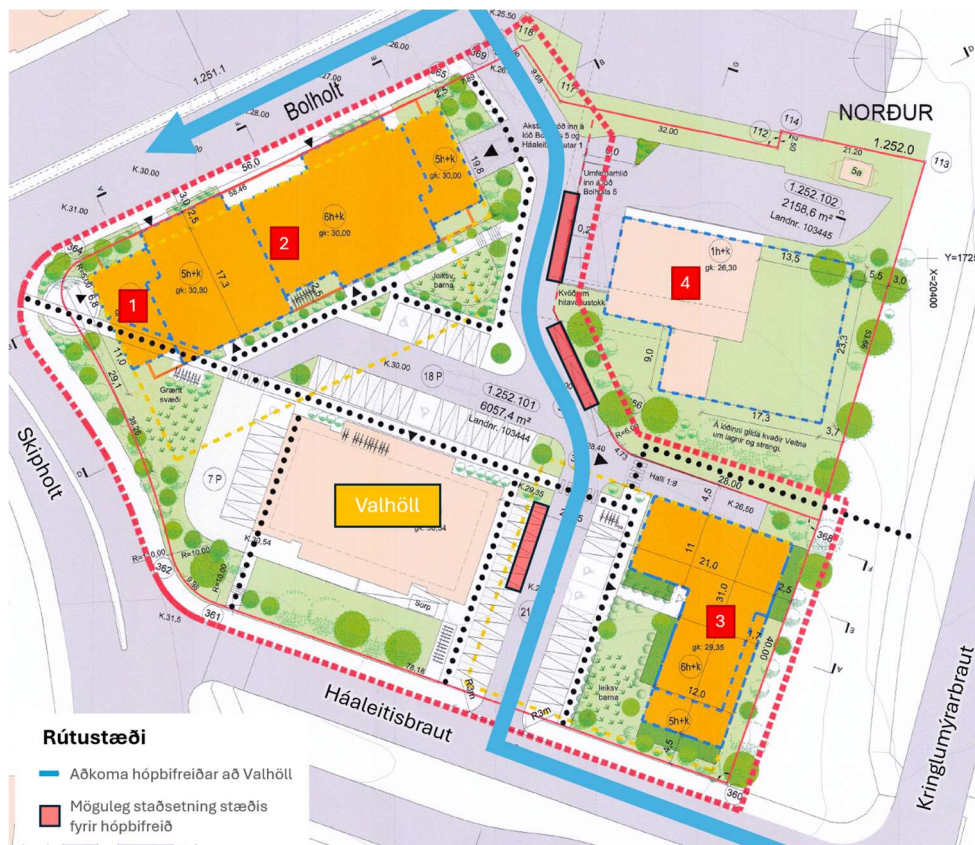
3.6 Nálægð við almenningssamgöngur

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 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. Staðsetning og aðgengi að sorphæmslu 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 smáverslun 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 hópþreifðum, 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>

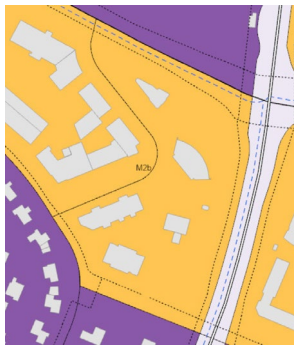
Vistorka (27. mars 2026). Sótt frá: <https://korter.vistorka.is/#/>



Reykjavík, 14. apríl 2026
USK26030120

Háaleitisbraut 1 – Breyting a deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. apríl 2026 var lögð fram umsókn TÓ arkitekta ehf., dags. 5. mars 2026, um breytingu á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1. Í breytingunni sem lögð er til felst að breyta notkun hússins þannig að heimilt verði að reka þar hótél með allt að 90 herbergjum. Breytingin felur einnig í sér heimild til hækkunar hússins um eina inndregna hæð ásamt heimild til að grafa frá húsinu austanverðu til að sækja birtu ofan í kjallara, samkvæmt uppdr. TÓ arkitekta, dags. 14. apríl 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Háaleitisbraut 1 (Valhöll) miðsvæði (M), nánar tiltekið borgarhluta M2b, Holt-Laugavegur. Lóðin er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Deiliskipulag Háaleitisbrautar 1 og Bolholts 5, samþykkt í borgarráði 21.02.2020 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Háaleitisbraut 1, Valhöll, er steinsteypt bygging á fjórum hæðum auk kjallara. Húsið var byggt árið 1975 fyrir starfsemi Sjálfstæðisflokksins en í gegnum árin hefur einnig verið rekin þar ýmis önnur starfsemi. Húsnæðið er skráð sem skrifstofa í fasteignaskrá. Í deiliskipulagi er Valhöll sögð nýtast sem þjónustubygging þar sem „m.a. eru til húsa: Sjálfstæðisflokkurinn [víkjandi], tannlæknastofur, Heyrnar- og talmeinastöð Íslands o.s.frv.“

Í deiliskipulaginu sem hér er til umfjöllunar er óskað eftir að

1. Heimiluð verði hótélstarfsemi í húsinu.
2. Heimiluð verði hækkun hússins um eina inndregna hæð.
3. Grafið sé frá húsinu á austurgafli þess til þess að sækja birtu ofan í kjallara.



Reykjavík



Áður hafa verið lagðar fram keimlíkar fyrirspurnir vegna málsins, fyrirspurn TÓ arkitekta ehf, dags. 13. janúar, 2026 og fyrirspurn Alva fasteigna ehf, dags. 1. desember 2025. Byggir þessi umsögn að einhverju leyti á þeim fyrirspurnum.

Þar sem byggingin er skilgreind sem skrifstofubygging í fasteignaskrá og þjónustubygging í deiliskipulagi þarf deiliskipulagsbreytingu til að breyta nýtingu byggingarinnar í hótél. Í aðalskipulagi kemur fram að á svæði M2b séu „fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“ Samkv. þessu samræmist hótélstarfsemi starfsemi á lóðinni.

Varðveislugildi Valhallar er ótvírætt. Eins og segir í *Byggðakönnun: Borgarhluti 3 – Hlíðar: I. hluti: Saga byggðar í borgarhlutanum: Fornleifaskráning og varðveislumat fornleifa og yngri minja: Niðurstöður varðveislumats húsa og hverfisheilda* er Háaleitisbraut skrifstofubygging reist 1975 og hönnuð af arkitektunum Halldóri H. Jónssyni og Garðari Halldórssyni. Byggingin er merk fyrir þær sakir að hún er eina byggingin sem var sérhönnuð til að hýsa höfuðstöðvar stjórnálflokks. Hún hefur því ótvírætt verndargildi. Borgarsögusafn bendir á að byggingin var hönnuð til að setja svip á umhverfið. Enn fremur segir þar að „útlit hússins og staðsetning endurspeglar hlutverk þess. Hefur hátt varðveislugildi, einkum sem áberandi kennileiti á hornlóð og táknræn bygging. Þarf umhverfislegt andrými sem slíkt.“ Í *Byggðakönnun* er hverfisvernd byggingarinnar höfð í rauðum flokki og tekið fram að ekki sé gerð grein fyrir þeirri vernd í deiliskipulagi. Í rauðum flokki eru „einstök hús, húsaðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.“

Aðdragandi *Byggðakönnunar* var sá að Borgarsögusafn vann sérstaka húsakönnun þegar unnið var að deiliskipulagi fyrir lóðirnar Háaleitisbraut 1 og Bolholt 5 (húsakönnun Borgarsögusafns í bréfformi, dags. 5.7.2019.) Húsakönnunin var lögð fram sem fylgigagn með deiliskipulagstillögunni á fundi skipulags- og samgönguráðs 6.11.2019. Þar var einnig lögð fram umsögn Minjastofnunar dags. 17.7.2019 þar sem tekið var undir niðurstöður Borgarsögusafns um varðveislugildi Valhallar við Háaleitisbraut 1. Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 28.11.2019 og afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21.2.2020. Húsakönnunin er hins vegar ekki nefnd í gögnum samþykks deiliskipulags og þar er hvergi gerð grein fyrir hverfisvernd í rauðum flokki sem gerð var tillaga um í húsakönnuninni. Tillögur Borgarsögusafns um hverfisvernd eru ráðgefandi álit, sem skipulagsyfirling borgarinnar ættu að taka afstöðu til hverju sinni. Ekki var tekin afstaða til hverfisverndarinnar við afgreiðslu deiliskipulagsins. Er ætlunin að svo sé gert í þessari deiliskipulagsbreytingu.

Frá því að deiliskipulag fyrir Háaleiti 1 og Bolholt 5 var samþykkt hefur tekið gildi hverfissskipulagi fyrir Hlíðar (3.1. Háteigshverfi), en þar eru þróunarsvæði undanskilin og svæðið sem lóðin Háaleiti 1 tilheyrir (3.1.15) telst eitt slíkt. Hverfissskipulag gildir því ekki fyrir lóðina Háaleiti 1. Í ofannefndri byggðakönnun sem unnin var vegna hverfissskipulagsins áréttaði Borgarsögusafn tillögur sínar um hverfisvernd fyrir húsið Valhöll, með vísan í þegar gerða húsakönnun fyrir lóðina. Í skjalinu „Úrvinnsla umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða“ (2024) um hverfisverndartillögur Borgarsögusafns, sem Umhverfis- og skipulagssvið lét vinna vegna hverfissskipulagsins, er lagt til að ekki verði á „hverfisverndarkorti“ gerð grein fyrir ákveðnum húsum sem Borgarsögusafn lagði til hverfisverndun á, þar á meðal byggingunni Valhöll við Háaleitisbraut 1. Þar sem að lóðin Háaleitisbraut 1 fellur utan hverfissskipulagsins og deiliskipulag frá 2020 gildir enn fyrir lóðina verður ekki séð að





skipulagsyfirvöld hafi tekið endanlega afstöðu til hverfisverndar byggingarinnar í skipulagi.

Sú afstaða er tekin hér og lagt til að Háaleitisbraut 1, Valhöll, njóti hverfisverndar í rauðum flokki. Hverfisvernd útilokar ekki allar útlitsbreytingar á byggingum sem undir hana eru felld. Hins vegar þýðir hún að sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Í deiliskiplagsbreytingunni sem er til umræðu er því lagt til að leyfð verði inndregin þakhæð og frágrafinn kjallari svo lengi sem þessar breytingar eru unnar í sem mestri sátt við byggingarlist hinnar upprunalegu byggingar eins og lýst er í *Bygðakönnun*. Forsenda þessarar afstöðu er að jarðhæð byggingarinnar, sem hýst hefur veislusali, verði aðgengileg borgarbúum í formi lifandi jarðhæðar og að hún sé ekki nýtt til hótalgistingar. Farið er fram á að allar breytingar á byggingunni rýri ekki gildi hennar sem áhugaverð byggingarlist, hlutföll hennar, áferð hennar og efnisval.

Niðurstaða

Lagt er til að breyting á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 sé samþykkt sbr. umsögn hér að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Óskar Örn Arnórsson
verkefnastjóri



Reykjavík