



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 15. október 2026
USK26030120

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 14. október 2026 um eftirfarandi mál:

Háaleitisbraut 1 - Breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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, br. eftir auglýsingu. Einnig er lagt fram samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 1. apríl 2026 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. apríl 2026. Tillagan var auglýst frá 15. maí 2026 til og með 26. júní 2026. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. september 2026.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. september 2026. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins:

Meirihlutinn samþykkir fyrirbyggjandi breytingu á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1, Valhallar, með þeim breytingum sem gerðar hafa verið eftir auglýsingu. Tillagan felur meðal annars í sér að heimila hótélstarfsemi með allt að 90 herbergjum, hækkun hússins um eina inndregna hæð og breytingar vegna nýtingar kjallara. Fyrirhuguð hótélstarfsemi samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, enda er lóðin á miðsvæði M2b þar sem meðal annars er gert ráð fyrir hótélum, veitingastöðum, skrifstofum og annarri þjónustustarfsemi. Við meðferð málsins hafa komið fram athugasemdir sem lúta meðal annars að eignarhlutdeild á sameiginlegri lóð, þinglýstum samningum og réttindum tengdum bílastæðum. Meirihlutinn áréttar að með samþykkt deiliskipulagsins er ekki tekin afstaða til þess einkaréttarlega ágreinings sem uppi er milli aðila um eignarrétt eða afnotarétt af bílastæðum eða önnur réttindi á lóðinni. Deiliskipulagsáætlun getur ekki ráðstafað eða hróflað við slíkum eignarréttindum og verður ágreiningur um þau leystur milli viðkomandi aðila eða, eftir atvikum, fyrir dómstólum. Afgreiðsla ráðsins byggir því á skipulagslegum forsendum málsins og felur ekki í sér úrlausn Reykjavíkurborgar um einkaréttarleg réttindi einstakra eigenda eða samlóðarhafa.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar:

Fulltrúar Samfylkingarinnar eru jákvæðir gagnvart því að Valhöll við Háaleitisbraut



fái nýtt hlutverk. Það er skynsamlegt að nýta betur lóð og húsnæði sem þegar stendur og þróa byggðina áfram. Við gerum ekki athugasemd við eina inndregna hæð, enda verði byggingarlistarlegt gildi hússins varðveitt. Sérstaklega fögnum við því að jarðhæðin eigi að vera opin almenningi með verslun eða þjónustu sem glæðir götuna lífi. Bílastæðamál ættu ekki ein og sér að stöðva verkefnið. Á Valhallarreitnum er gert ráð fyrir 74 íbúðum með 66 stæðum í bílakjöllurum og 49 stæðum á yfirborði. Samgöngumatið áætlað mesta samtímapörf á yfirborði um 35 stæði. Mikilvægt er þó að skýra hvernig samnýtingu stæðanna verður háttað, tryggja réttindi samlóðarhafa og útfæra örugga aðkomu hópbifreiða og vöruflutninga.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

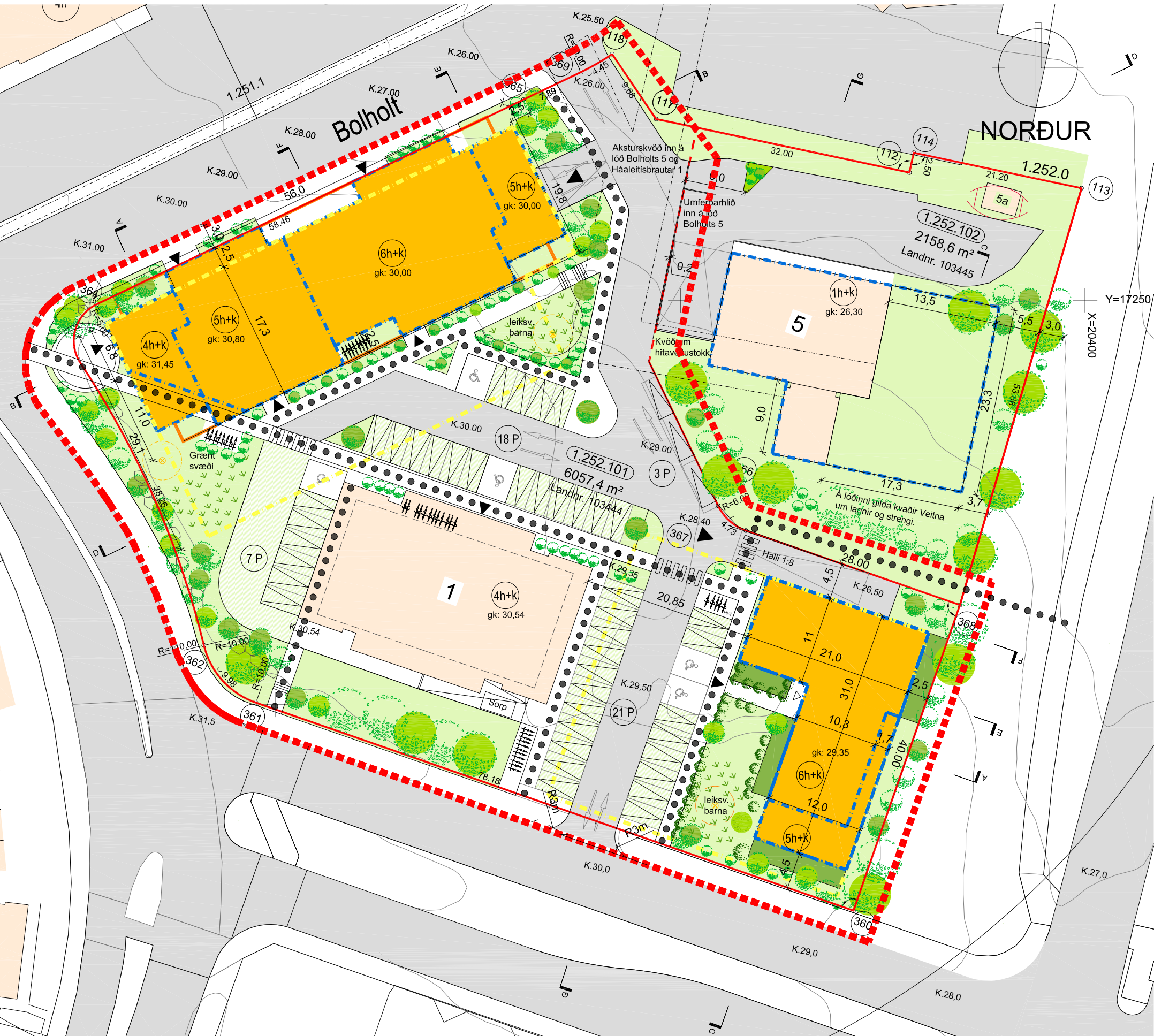
Fylgiskjöl: uppdr. TÓ arkitekta, dags. 14. apríl 2026, br. eftir auglýsingu, samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 1. apríl 2026, umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. apríl 2026, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. september 2026.



Reykjavík

HÅALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1



Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 10.febrúar 2022

Mkv. 1:500

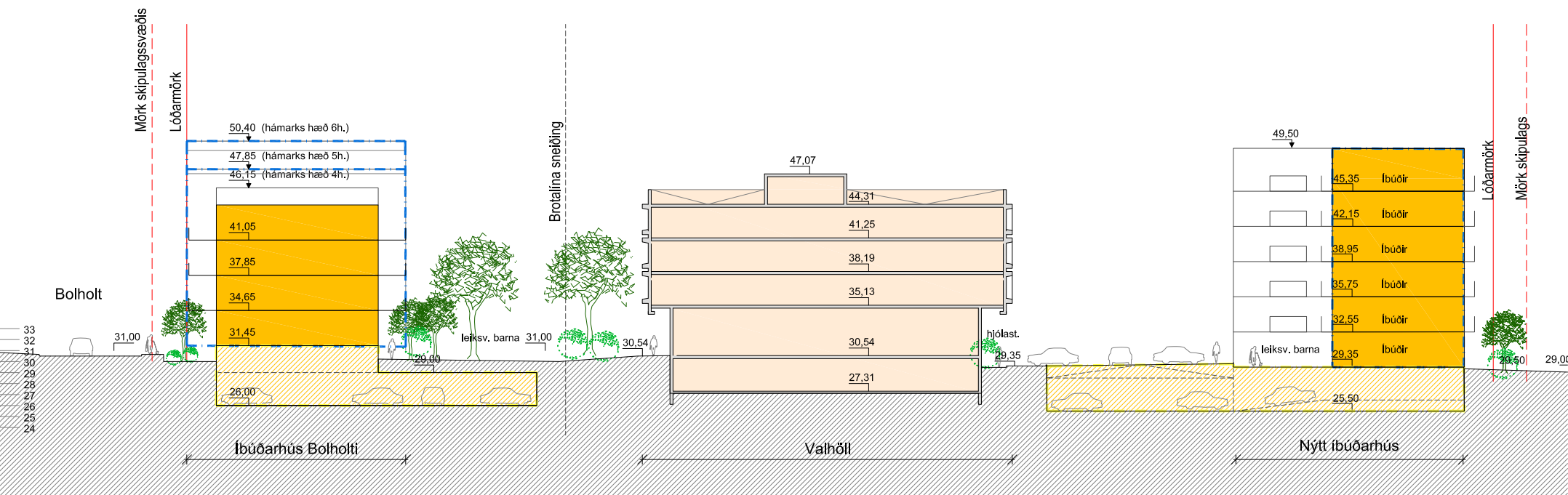


Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1

Mkv. 1:500

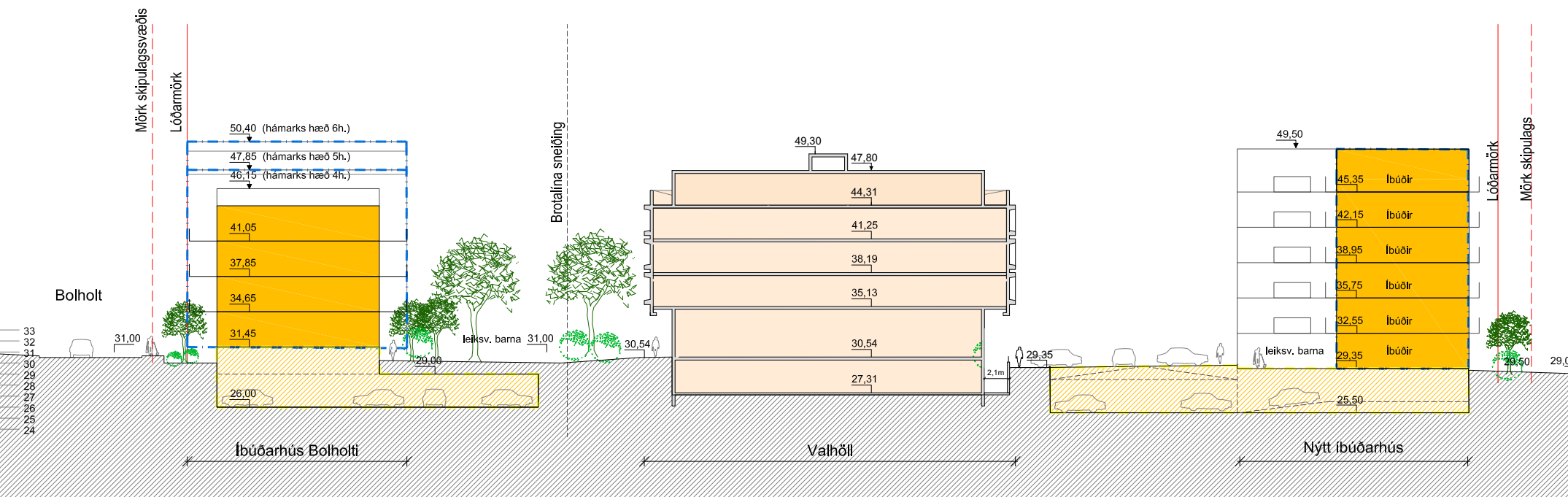
Skilmálar fyrir íóóina Háaleitisbraut 1 (Fyrir deiliskipulagsbreytingu)						Bílastæði Háaleitisbraut 1							Hjólaleiðir á íóð
Heiti	Loð m²	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall án bílagæymis	Nýtingarhlutfall með bílagæymis		Byggingarmagn með bílajallara	Byggingarmagn án bílajallara	Bílastæða- kröfur	Bílastæði í kjallara	Bílastæði ofanjarðar	Samtals Deiliskipulagstillaga		
Háaleitisbraut 1	6057,4	10575,4	1,75	2,2									
						Íbúðarhús	6.462,4	4.972,4	42	42	42	94	
						Verslun	105,0	105,0	2	2	2	2	
						Íbúðarhús-2	4.000,0	2.700,0	24	24	24	54	
						Valhöll	2.798,0	2.798,0	47	47	47	6	
						Samtals:	13.365,4	10.575,4	115	66	49	115	
						Bílastæðakröfur skipulag: Íbúðarhús: 0,75 í bílastæði / íbúð Verslun: 1 bílastæði / 60 m² Valhöll: 1 bílastæði / 60 m²							
						* 49 bílastæði ofanjarðar = 43% af heildarstæðum (114) * 66 bílastæði neðanjarðar = 57% af heildarstæðum (114)							
						Hjólaleiðakröfur skipulag: Íbúðarhús: 2 stæði/íbúð Verslun: 2-3 stæði á 100 m² Valhöll: 6 núverandi hjólaleiðir							

Gildandi bíla- og hjólastæðatafla



Skilmálasnið - Sneiðing A - A

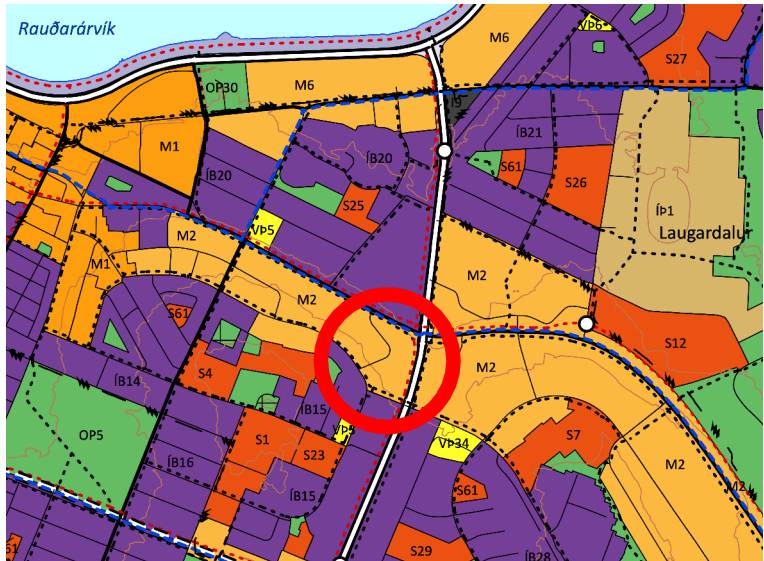
Mkv. 1:500



Skilmálasnið - Sneiðing A - A

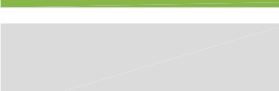
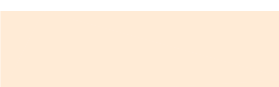
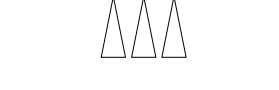
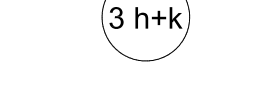
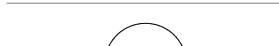
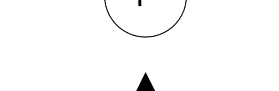
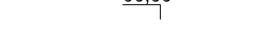
Breyting á deiliskipulagi

Mkv. 1:500



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR

- | | |
|---|---|
|  | Mörk breytinga |
|  | Mörk skipulagssvæðis |
|  | Lóðarmörk |
|  | Byggingarreitur |
|  | Byggingarreitur blakjallara |
|  | Kvðð um göngustíg |
|  | Svalarlína |
|  | Kvðð um hitaveitustökk |
|  | Ný lóðarmörk |
|  | Lóðarmörk felld úr gildi |
|  | Séráfnotaréttur íbúða á jarðh. |
|  | Umferðargötur |
|  | Núverandi byggingar |
|  | Nýbygging - íbúðarhús |
|  | Nýbygging- skrifstofur |
|  | Kvðð um leik svæði |
|  | Kvðð um græn svæði |
|  | Gróður - staðsetning leiðbeinandi |
|  | Kvðð um grænt yfirborð |
|  | Bilastæði |
|  | Hjólástæði - staðsetning leiðbeinandi |
|  | Fjöldi hæða og kjallari |
|  | Gangstétt |
|  | Bilastæði |
|  | Innkeyrsla í blakjallara - staðsetning leiðbeinandi |
|  | Inngangur - staðsetning leiðbeinandi |
|  | Flatarmál lóða |
|  | Leiðbeinandi 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__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Breytingar eftir auglýsingu:

- Bilastæðatafla fjarlægð.
- Málsgreinin „Kröfur um fjölda bilastæða eru endurskoðaðar í samræmi við samgöngumat...” fjarlægð.
- Málsgreinin „Staðsetning bíla- og hjólastæða á skilmálateikningu er leiðbeinandi...” fjarlægð.

MINNISBLAÐ

Verkheiti: Valhöll Háaleitisbraut - Samgöngumat

Verknúmer: 26125

Höfundar: Svavar Hrafn Ágústsson

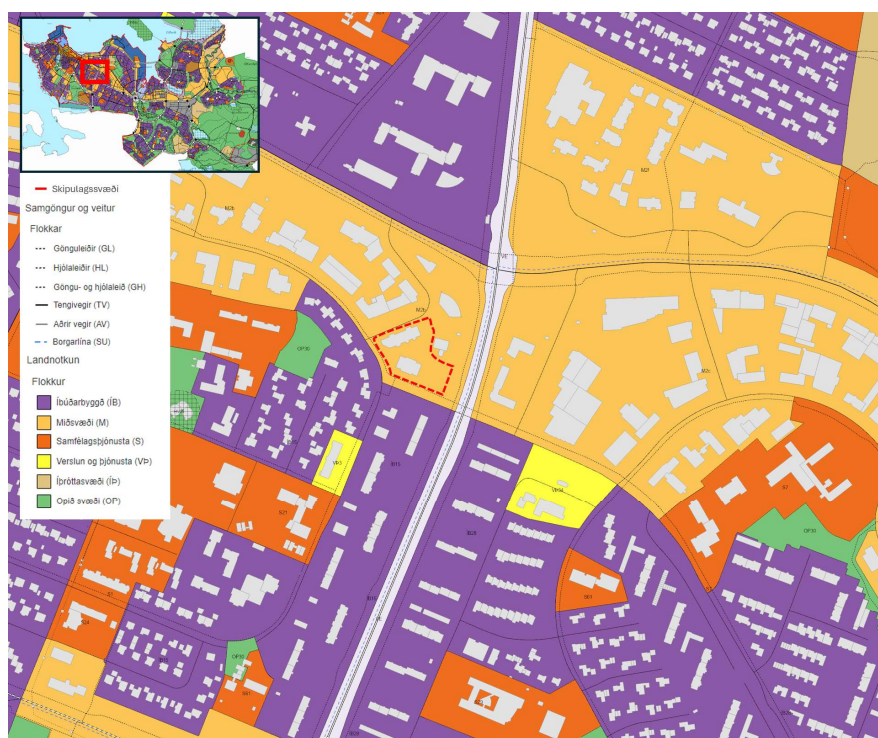
dags.: 01.04.2026

Rýni: Íris Þórarinsdóttir

1 Inngangur

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

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



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

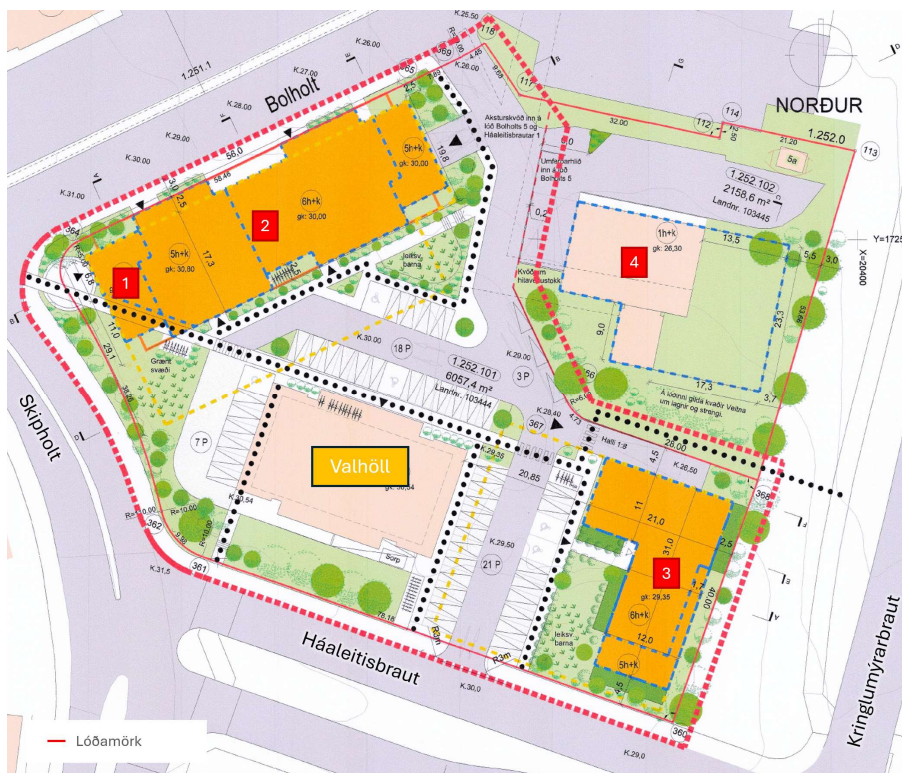
Samgöngumatið er framkvæmt til að meta hjóla- og bílastæðapörf fyrir hótelið og verslun í Valhöll. Við gerð matsins var stuðst við reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í borginni (Reykjavíkurborg, 2024).

2 Núverandi aðstæður

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

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

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

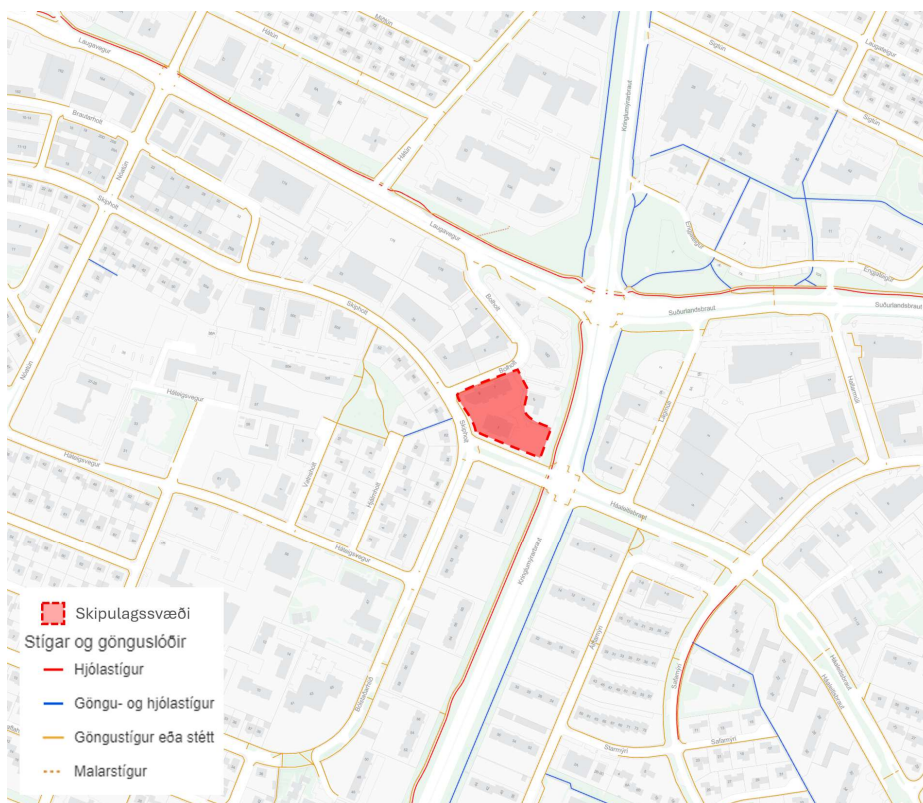


Mynd 2: Yfirlitsmynd úr núverandi deiliskipulagi: (1) Verslun í íbúðarhúsi 1, (2) Íbúðarhús 1, (3) Íbúðarhús 2 og (4) Dælustöð Veitna (Borgarvefsjá, 2026).

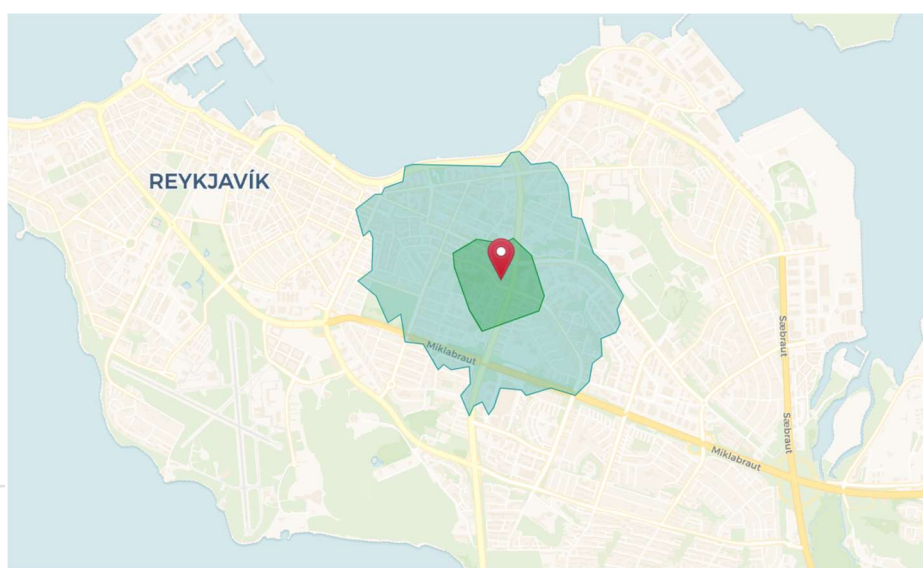
2.1 Göngu- og hjólastígar

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

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



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

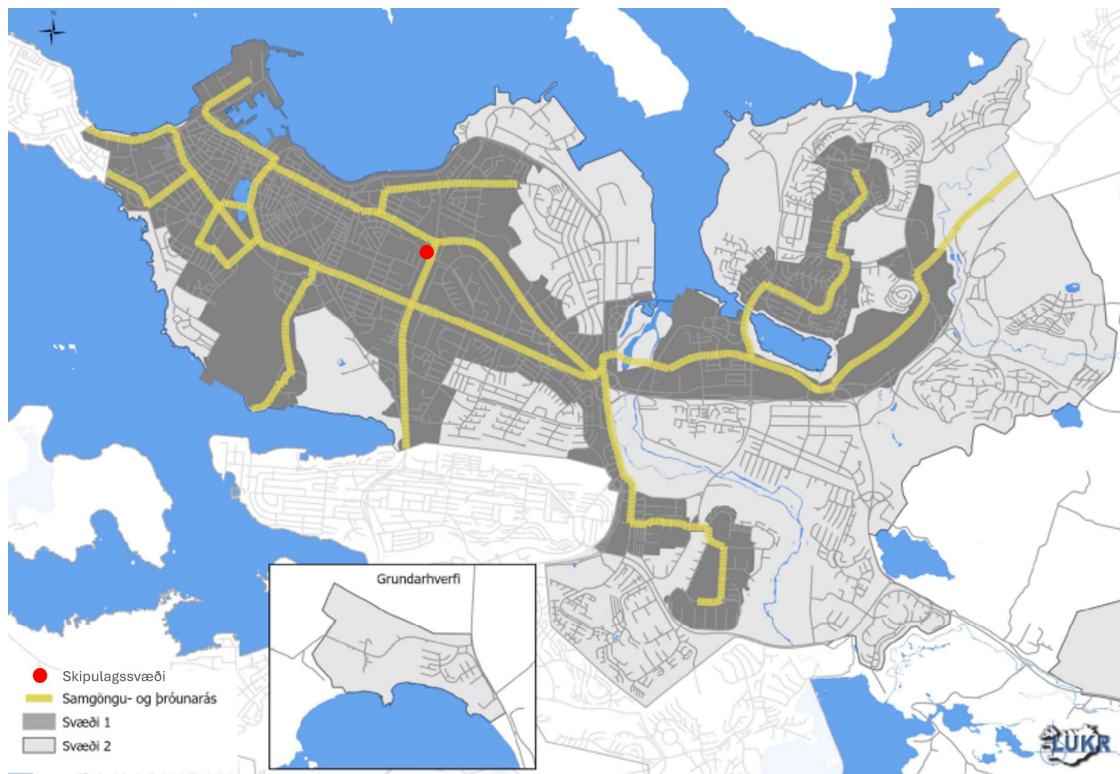


Mynd 4: Svæði sem gangandi getur ferðast innan á 5 mín. (grænt) og 15 mín. (blátt) skv. korter.vistorka.is, 2026.

2.1.1 Almenningsamgöngur

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

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



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

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

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

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



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



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

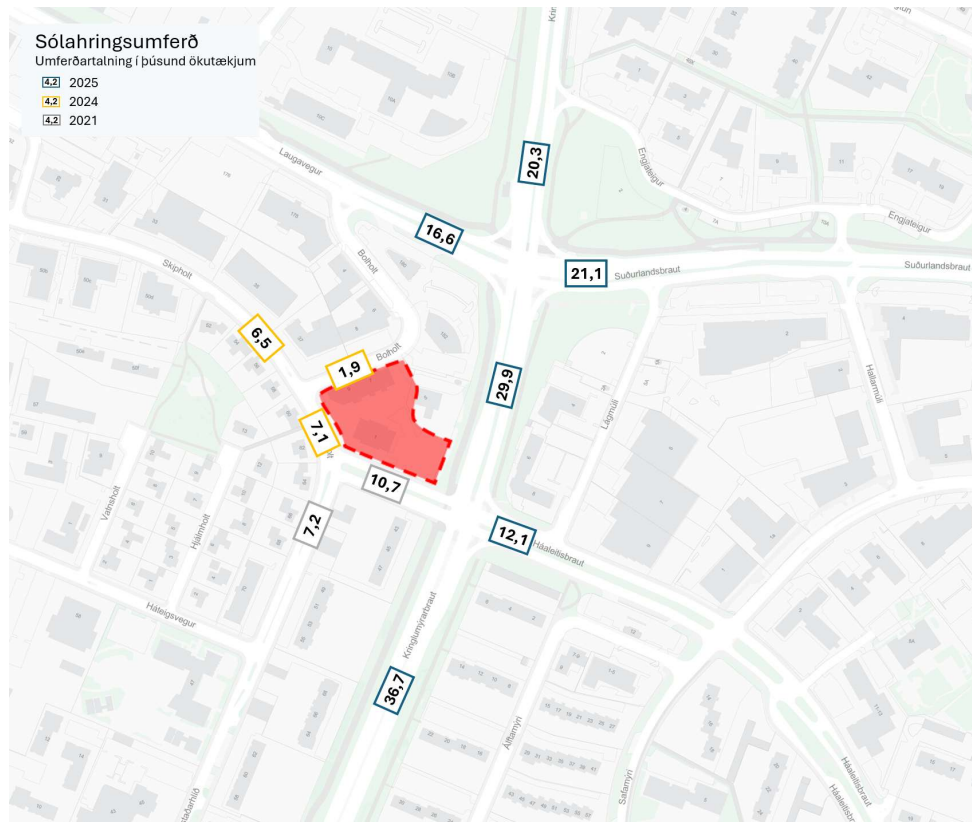
2.1.2 Götur og umferðartalning

Lóðin liggur að Háaleitisbraut, Skipholti, Bolholti og Kringlumýrarbraut. Innkeyrslur inn á lóðina eru frá Háaleitisbraut og Bolholti. Göturnar 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: Sólahringsumferðartalning fyrir akandi (Borgarvefsjá, 2026).

2.1.3 Bílastæði

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

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

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



Mynd 9: Bílastæðafjöldi í gildandi deiliskipulagi.

3 Hjóla- og bílastæðamat

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

3.1 Hjólastæðamat

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

Tafla 1: Útreikningar á fjölda hjólastæða fyrir Valhöll.

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

3.2 Bílastæðamat

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

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

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

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

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

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

Tafla 3: Útreikningar á fjölda bílastæða með samnýtingu.

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

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

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

3.3 Bílastæði hreyfihamlaðra

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

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

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

3.4 Deilibílar

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

3.5 Innleiðing samgöngustefnu

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

Það er hægt með innleiðingu eftirfarandi þátta:

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

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

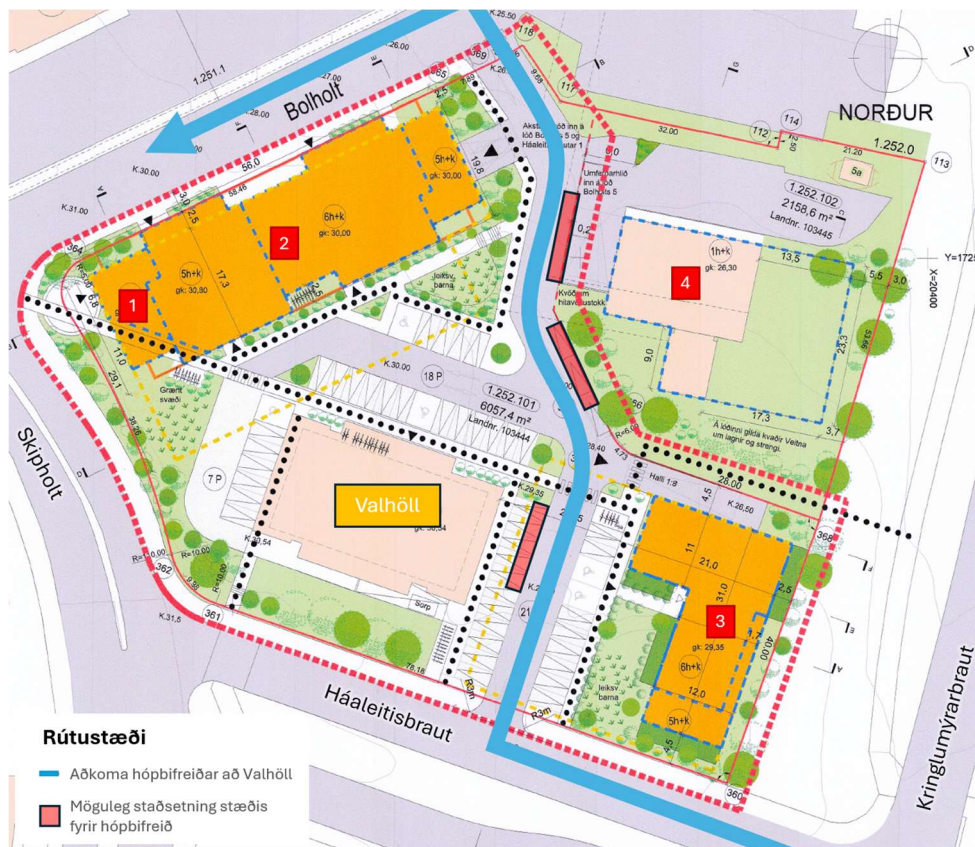
3.6 Nálægð við almenningssamgöngur

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

4 Aðkoma og öryggi

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

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



Mynd 10: Tillögur að aðkomu fyrir hópþífu fyrir hótelið.

5 Niðurstöður

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

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



Outlook

Háaleitisbraut 1

Frá Skorri Rafn Rafnsson <skorri@alva.is>**Dagsetning** mán. 14.9.2026 15:27**Til** Óskar Örn Arnórsson <oskar.orn.arnorsson@reykjavik.is>**Afrit** Axel Kaaber <axel@to.is>; Birkir Ingibjartsson <birkir@to.is>

Góðan dag

Við (TÓ og Alva) höfum kynnt okkur umsögn/athugasemd Veitna dagsetta 9.06.2026 og staðfestum að inntaksrými munu snúa að dreifikerfi Veitna og uppfylla tæknilega tengiskilmála. Við meðtökum jafnframt að stofnlagnir hitaveitu og vatnsveitu liggja við gangstétt austan við lóðina og samhliða Kringlumýrarbraut."

Kær kveðja / Kind regards

Skorri Rafn Rafnsson

CEO & Chairman



-

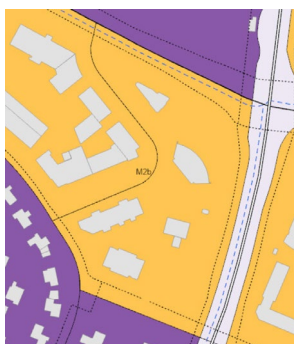
[+354 6169922](tel:+3546169922) | www.alvacapital.is



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 stjórnmalaflokks. 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, húsaraðir og götumyndir 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 skipulagsyfirvöld 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 hverfisSKIPulagi fyrir Hlíðar (3.1. Háteigshverfi), en þar eru þróunarsvæði undanskilin og svæðið sem lóðin Háaleiti 1 tilheyrir (3.1.15) telst eitt slíkt. HverfisSKIPulag gildir því ekki fyrir lóðina Háaleiti 1. Í ofannefndri byggðakönnun sem unnin var vegna hverfisSKIPulagsins 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 hverfisSKIPulagsins, 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 hverfisSKIPulagsins 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 frágráfinn kjallari svo lengi sem þessar breytingar eru unnar í sem mestri sátt við byggingarlist hinnar upprunalegu byggingar eins og lýst er í *Byggðakönnun*. 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

Vegna: Máls nr. 0600/2026, Háaleitisbraut 1 - USK26030120 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja minna á að inntaksrými skulu snúa að dreifikerfi Veitna og uppfylla tæknilega tengiskilmála.
Stofnlagnir hitaveitu og vatnsveitu liggja við gangstétt austan við lóðina og samhliða Kringlumýrarbraut.

Höfundur: Tinna Traustadóttir

Sent inn þann: 09.06.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Vegna: Máls nr. 0600/2026, Háaleitisbraut 1 - USK26030120 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er undirritað bréf stjórnar húsfélagsins að Bolholti 7–9 vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Háaleitisbraut 1, Valhöll.

Stjórn húsfélagsins hefur óskað eftir því að bréfinu verði skilað inn í skipulagsgáttina fyrir hennar hönd.

Í bréfinu eru gerðar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu, þar sem gert er ráð fyrir breyttri nýtingu hússins úr skrifstofuhúsnæði í hótél og hækkun hússins um eina hæð.

Óskað er eftir því að meðfylgjandi athugasemdir verði teknar til formlegrar meðferðar við afgreiðslu málsins.

Höfundur: Atli Geir Gunnarsson

Sent inn þann: 25.06.2026

Viðhengi:

3.1.Mótmæli_við_deiliskipulagsbreytingu - 24.6.26 - Húsfélag undiritað.pdf

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Reykjavík 24. júní 2026

Efni: Háaleitisbraut 1 – breyting á deiliskipulagi.

Stjórn húsfélagsins Bolholt 7 og 9 mótmælir tillögu að breyttu deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 þar sem gert er ráð fyrir að húsinu (Valhöll) verði breytt úr skrifstofuhúsnæði í hótél og húsið hækkað um eina hæð.

Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu er lóðin sameiginleg og skiptist hún í þrjá matshluta og er eignarhlutur Bolholts 7 og 9 (matshluti 2) 48,44%. Eignarhluti matshluta 1 (Valhöll) í hinni sameiginlegu lóð er 22,89%. Í Bolholti 7 og 9 eru 47 íbúðir. Undir húsinu er bílageymsla fyrir 42 bíla. Fimm íbúðir hafa ekki sérmerkt bílastæði. Íbúar þeirra íbúða nýta sameiginleg bílastæði á hinni sameiginlegu lóð. Með sama hætti nýta þeir íbúðareigendur sem eiga fleiri en einn bíl og gestir sameiginlegu bílastæðin fyrir bíl sem ekki hefur merkt stæði í bílageymslunni.

Mesta þörf Bolholts 7 og 9 fyrir umframstæði er seinni hluta dags, á kvöldin og um helgar þegar starfsemi í skrifstofuhúsinu er í lágmarki. Það er rangt sem fram kemur í skýrslu VSB verkfræðistofu, sem fylgir deiliskipulagstillögunni, að bílageymsla undir Bolholti 7 og 9 fullnægi bílastæðapörf hússins og að öll opin stæði á hinni sameiginlegu lóð tilheyri matshluta 1 (Valhöll). Samkvæmt því sem fram kemur í skýrslu VSB er mesta þörf hótelsins fyrir bílastæði á kvöldin og um helgar, þ.e. á sama tíma og eigendur Bolholts 7 og 9 hafa mesta þörf fyrir umframstæði.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 gilda um samskipti allra matshlutanna og eigenda þeirra. Samkvæmt 28. gr. laganna er byggingarréttur ofan á Valhöll (matshluta 1) sameign allra eigenda matshlutanna þriggja. Eigendur matshluta 2 munu ekki samþykkja ofanábyggingu. Skipulagsyfirvöldum ber að kanna hvort ofanábygging auki skuggavarp umfram það sem þegar er.

Þá er samkvæmt 27. gr. laganna áskilið samþykki allra eigenda fyrir breytingu á hagnýtingu séreignar sem hefur í för með sér verulega meira ónæði fyrir aðra eigendur. Sem meðeigendur að lóðarréttindum hinnar sameiginlegu lóðar teljum við ljóst að breyting úr skrifstofubyggingu í hótél hafi veruleg neikvæð áhrif. Hótelgestir koma og fara á öllum tímum sólarhringsins með tilheyrandi umferð leigubíla, langferðabíla eða bílaleigubíla. Stjórn Bolholts 7 og 9 krefst þess að nýting matshluta 1 verði óbreytt, þ.e. skrifstofuhús.

Bolholt 7 og 9 er langstærsti rétthafi hinnar sameiginlegu lóðar eða rétthafi 48,44%. Skipulagsyfirvöldum ber að virða vilja eigenda Bolholts 7 og 9 sem lýsa sig mótfallin deiliskipulagsbreytingunni. Bréf þetta hefur verið kynnt eigendum Byggingafélags Gylfa og Gunnars hf. sem er eigandi óseldra íbúða í húsinu og er afstaða þeirra til deiliskipulagsbreytingarinnar hin sama og húsfélagsins.

Virðingarfyllst,

Stjórn húsfélagsins í Bolholtri 7-9

	080650-2219	FORMAÐUR STJÖRNAR
Dalín Snári Inskeld	050100-3160	meðstjórnandi
Gudmundur Jónsson	110760-7799	meðstjórnandi

Vegna: Máls nr. 0600/2026, Háaleitisbraut 1 - USK26030120 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er undirritað bréf Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf. vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Háaleitisbraut 1, Valhöll. Í bréfinu eru gerðar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu, þar sem gert er ráð fyrir breyttri nýtingu hússins úr skrifstofuhúsnæði í hótél og hækkun hússins um eina hæð. Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. gerir athugasemdir við tillöguna með vísan til eignarhlutdeildar félagsins á hinni sameiginlegu lóð, ákvæða laga um fjöleignarhús, þinglýstra samninga og þeirra áhrifa sem breytingin kann að hafa á bílastæði, umferð og hagsmuni eigenda á lóðinni. Óskað er eftir því að meðfylgjandi athugasemdir verði teknar til formlegrar meðferðar við afgreiðslu málsins.

Höfundur: Atli Geir Gunnarsson

Sent inn þann: 25.06.2026

Viðhengi:

- 4.1.Mótmæli_við_deiliskipulagsbreytingu - 25.6.26 - BYGG - undirritað.pdf
- 4.2.Kaupsamningur um byggingarétt - Valhallarreitur.pdf
- 4.3.Valhöll Samgöngumat_12.3.26 - Athugasemdir BYGG.pdf



Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf.
kt. 681290-2309

Reykjavík, 25. júní 2026

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar

Efni: Háaleitisbraut 1 – breyting á deiliskipulagi

Við undirritaðir, Gylfi Ómar Héðinsson og Gunnar Þorláksson, eigendur Byggingafélags Gylfa og Gunnars hf. kt. 681290-2309, höfum kynnt okkur fyrirleggjandi tillögu að breyttu deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1, sem kynnt var í Skipulagsgátt 15. maí sl. Við lýsum okkur mótfallna tillögunni og krefjumst þess að henni verði hafnað. Færum við fyrir því m.a. eftirfarandi rök.

Eignarhlutföll þriggja matshluta

Lóðin sem áður var Háaleitisbraut 1 er 6.058 m² og skiptist nú, samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu dags. 22. september 2025, upp í þrjá matshluta. Eignarhluti hvers matshluta í sameiginlegri lóð er eftirfarandi:

Matshluti	Heimilisfang	Eignarhlutfall í lóð
Matshluti 1	Háaleitisbraut 1	22,89%
Matshluti 2	Bolholt 7–9	48,44%
Matshluti 3	Háaleitisbraut 3	28,67%

Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf. (hér eftir BYGG) keypti matshluta 2 og 3 af Sjálfstæðisflokknum með kaupsamningi dags. 19. mars 2021. Á matshluta 2 hefur verið byggt fjölbýlishús með 47 íbúðum og verslunarrými á fyrstu hæð. 21 íbúð hefur verið seld einstaklingum og félögum en 26 eru ennþá í eigu BYGG. Á matshluta 3 er fyrirhugað, samkvæmt samþykktum byggingarnefndarteikningum, að byggja fjölbýlishús með 27 íbúðum. BYGG er meirihlutarétthafi hinnar sameiginlegu lóðar.

Lög um fjöleignarhús

Samkvæmt 2. og 3. tl. 1. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 gilda þau m.a. um hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota og um hús sem alfarið er nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. Samkvæmt 5. mgr. 1. gr. verða reglur laganna einnig notaðar um fjöleignarhús á byggingarstigi að lóðum meðtöldum, eftir því sem við getur átt. Lögin gilda ótvírætt um samskipti eigenda hinnar sameiginlegu lóðar.

Samkvæmt 6. gr. laganna, sbr. 9. tl. 8. gr., fellur réttur til byggingar ofan á eða við hús eða á lóð þess undir sameign. Um byggingarrétt er sérstaklega fjallað í 28. gr. laganna en þar segir:

Sérstakur réttur eiganda til byggingar ofan á eða við húsið eða á lóð þess verður að byggjast á þinglýstum heimildum. Að öðrum kosti er slíkur byggingarréttur í sameign allra eigenda hússins.

Ef ekki leiðir annað af þinglýstum heimildum er slík bygging, sem um ræðir í 1. mgr., háð samþykki allra eigenda nema gert hafi verið ráð fyrir henni í upphafi á samþyktri teikningu.

Byggingarréttur ofan á Valhöll, matshluta 1, er sameign allra eigenda matshlutanna þriggja.

Samkvæmt 41. gr. laganna þarf samþykki allra eigenda til ákveðinna framkvæmda eða breytinga.

Í 5. tl. 41. gr. er áskilið að samþykki allra þurfi ef til stendur að gera verulegar breytingar á hagnýtingu séreignar. Þetta ákvæði er nánar útfært í 27. gr. laganna en þar segir:

Breytingar á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hefur eða ráð var fyrir gert í upphafi, sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, eru háðar samþykki allra eigenda hússins.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagsbreytingu stendur til að breyta Valhöll (Háaleitisbraut 1) í 90 herbergja hótél, en í húsinu hefur verið skrifstofustarfsemi og önnur atvinnustarfsemi sem hefur verið með starfsemi einkum frá 9–17 virka daga. Með skipulagsbreytingunni er stefnt að starfsemi allan sólarhringinn sem gengur í berhögg við það sem BYGG gerði ráð fyrir við kaup á matshlutum 2 og 3 og því sem kaupendur íbúða máttu gera ráð fyrir við kaupin.

Um þá röskun sem breytingin hefði í för með sér verður nánar fjallað í kaflanum um bílastæði.

Bílastæði, skýrsla VSB, samgöngumat

Með deiliskipulagstillögunni fylgir skýrsla sem ber heitið Samgöngumat. BYGG barst skýrsla VSB verkfræðistofu í mars á þessu ári og kom athugasemdum sínum á framfæri með bréfi til verkfræðistofunnar 12. mars sl. þar sem rangfærslur voru leiðréttar og staðreyndir voru settar fram. Er skemmst frá því að segja að VSB reynir með skýrslu sinni að fela staðreyndir og byggir á fullyrðingum sem ekki eiga sér stoð í gögnum málsins. Í athugasemdum BYGG sagði m.a.:

Lóðinni Háaleitisbraut 1 var breytt með deiliskipulagi samþykktu af borgarráði 10. febrúar 2022 þar sem gert var ráð fyrir að á lóðinni yrðu, auk Valhallar, Háaleitisbraut 1, fjölbýlishúsin Bolholt 7–9 og Háaleitisbraut 3. Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf. keypti byggingarrétt nefndra fjölbýlishúsa af Sjálfstæðisflokknum með kaupsamningi dags. 19. mars 2021. Kaupsamningi og afsali hefur verið þinglýst. Samkvæmt þinglýstri skiptayfirlýsingu frá september 2025 er lóðin sameiginleg fyrir húsin þrjú og er hlutdeild Bolholts 7–9 og Háaleitisbrautar 3 samanlagt 77,11%. Deiliskipulagi lóðarinnar verður ekki breytt nema að fengnu samþykki BYGG og þeirra sem keypt hafa íbúðir í Bolholti 7 og 9.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru 49 bílastæði ofanjarðar á lóðinni. Í kaupsamningnum, grein 8.2, er fjallað um bílastæði lóðarinnar en þar segir m.a.:

Bílastæði sem snúa að Valhöll austan, norðan og vestan megin við hana munu tilheyra Valhöll, milli kl. 8 og 17 virka daga, enda ekkert bílastæðahús í henni. Eiganda Valhallar er heimilt að koma þar á skammtíma stæðum fyrir viðskiptavinum Valhallar.

Þinglýst samkomulag BYGG og Sjálfstæðisflokksins um samnýtingu bílastæða felur í sér kvöð sem skipulagsyfirvöld verða að virða.

Undir fjölbýlishúsunum Bolholti 7–9 og Háaleitisbraut 3 eru bílakjallarar sem eru í eigu hluta íbúa þessara húsa, sem auk þess hafa aðgang að sameiginlegum bílastæðum Valhallar og húsanna þriggja ofanjarðar. Ekki hafa allar íbúðirnar bílastæði í bílakjallara og er gert ráð fyrir að eigendur slíkra íbúða nýti sameiginlegu bílastæðin ofanjarðar eftir þörfum. Þá verður við skoðun á bílastæðapörf að gera ráð fyrir gestastæðum og taka tillit til þess að hluti íbúa kann að eiga tvo bíla og annar kann þá að leggja í bílakjallara en hinn í bílastæði ofanjarðar utan þess tíma sem stæði eru frátekin fyrir viðskiptavinum Valhallar.

Bílastæðin fyrir framan Háaleitisbraut 3 og að hluta við Bolholt 7–9 eru ofan á bílakjöllurum húsanna.

Það er því rangt þegar segir í Samgöngumatinu, grein 2.1.3:

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.

Þessa fullyrðingu er hvergi að finna í gildandi deiliskipulagi eða greinargerðinni með því. Hið rétta er að í Bolholti 7–9 og Háaleitisbraut 3 verða alls 74 íbúðir. Bílastæði í bílageymslum undir húsunum verða 66. Þannig hafa 8 íbúðir ekki bílastæði í bílageymslu. Stafar það m.a. af því að leigufélög eins og Félagsbústaðir, sem skylt er að selja íbúðir, neita að kaupa með þeim bílastæði í bílageymslu. Gera verður ráð fyrir að íbúar nýti hin sameiginlegu stæði einkum á kvöldin og um helgar.

Í samgöngumati VSB segir, gr. 3.2:

Þegar áætluð notkun hússins breytist úr skrifstofuhúsnæði í hótél breytist nýting stæðanna þannig að bílastæðapörf verður meiri á kvöldin og um helgar. Gera má ráð fyrir að stór hluti gesta komi á bílaleigubílum.

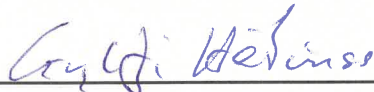
Þessi fullyrðing, ein og sér, á að nægja til að deiliskipulagstillögunni verði hafnað. Að bílastæðapörf hótelsins sé í hámarki á sama tíma og íbúar og gestir þeirra nýta stæði eftir kl. 17 og um helgar sýnir einfaldlega fram á að hótelið mun undir engum kringumstæðum hafa bílastæði sem fullnægja starfsemi hótelsins.

Í Samgöngumatinu er sagt að sérstaklega þurfi að huga að aðkomu hópbífreiða og sýnt dæmi um rútustæði. BYGG getur ekki fallist á staðsetningu rútustæða innan sameiginlegrar lóðar húsanna þriggja. Rútustæði er sýnt austan Valhallar og þar er gengið á 6 bílastæði sem eru til almennra nota. Þá er innkeyrslan frá Háaleitisbraut ofan á bílageymslu Háaleitisbrautar 3 og aðkoman háð þyngdartakmörkun. Engin aðkoma verður frá Háaleitisbraut á framkvæmdatíma Háaleitisbrautar 3.

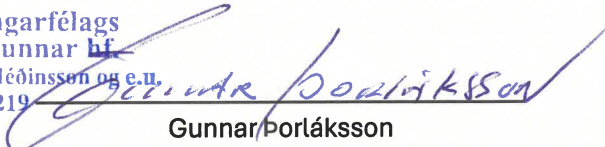
Niðurlag

Eins og fram kemur í inngangi þessarar greinargerðar gerðu Sjálfstæðisflokkurinn og BYGG með sér kaupsamning 19. mars 2021. Báðir aðilar eru bundnir af þeim ákvæðum sem fram koma í nefndum samningi. Núverandi eigandi Valhallar (matshluta 1) á þau réttindi sem Valhöll eru tryggð með kaupsamningnum, t.d. að geta merkt tiltekin bílastæði til einkanota milli kl. 8 og 17 virka daga. Þegar kaupsamningurinn var gerður var notkun Valhallar fyrst og fremst fyrir skrifstofustarfsemi og atvinnustarfsemi sem ekki krafðist bílastæða á kvöldin og um helgar. Breyting á notkun Valhallar í hótél telst veruleg breyting og er háð samþykki allra eigenda lóðarinnar. Í kaupsamningnum er þess hvergi getið að Sjálfstæðisflokkurinn áskilji sér rétt til að selja rétt til byggingar ofan á húsið. Byggingarrétturinn er, eins og fram hefur komið, sameign lóðareigenda og mun BYGG ekki heimila að Valhöll verði hækkuð um eina hæð. Deiliskipulagsbreytingin, verði á hana fallist, kann ennfremur að rýra verðgildi þeirra íbúða sem þegar hafa verið byggðar og eins þeirra sem eftir er að byggja.

f.h. Byggingafélags Gylfa og Gunnars hf.


Gylfi Ómar Héðinsson

 F.h. Byggingarfélag
Gylfa og Gunnar hf.
Gylfi Ómar Héðinsson og e.u.
Kt. 060250-4219


Gunnar Þorláksson

Fylgiskjöl

- Kaupsamningur dags. 19. mars 2021
- Athugasemdir BYGG við samgöngumati dags. 12. mars 2026

KAUPSAMNINGUR

UM BYGGINGARRÉTT Á VALHALLARREIT

MILLI

SJÁLFSTÆÐISFLOKKSINS
(SEM SELJANDA)

OG

BYGGINGARFÉLAGS GYLFA OG GUNNARS HF.
(SEM KAUPANDA)

Handwritten signatures in blue ink, appearing to be three distinct signatures stacked vertically.

KAUPSAMNINGUR

- A. **Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf.**, kt. 681290-2309, Borgartúni 31, 105 Reykjavík (hér eftir „**kaupandi**”); og
- B. **Sjálfstæðisflokkurinn**, kt. 570269-1439, Háaleitisbraut 1, 105 Reykjavík (hér eftir „**seljandi**”)

gera með sér svohljóðandi kaupsamning um kaup á byggingarrétti og samning um kauprétt byggingarréttar á svonefndum Valhallarreit, Háaleitisbraut 1. Saman í samningi þessum er kaupandi og seljandi nefndir „**aðilar**”.

BAKGRUNNUR

- A Seljandi er lóðarhafi að lóðinni að Háaleitisbraut 1, landnr. L103444, sem er 6.057 fm lóð. Á lóðinni stendur Valhöll, 2.798 fm. skrifstofuhúsnæði, fastanr. 201-2405, sem er í eigu seljanda. Þá hefur seljandi samið um helstu skilmála við Veitur ohf. um kaup á 380,4 fm lóðarskika við Bolholt 5 (fylgiskjal 1). Við undirritun samnings þessa skal kaupandi yfirtaka skyldur seljanda skv. samningnum um greiðslu kaupverðs. Lóð Veitna skal sameinuð lóð seljanda sem verður þá 6.437,4 fm.
- B Samþykkt hefur verið nýtt deiliskipulag Háaleitisbrautar 1, sbr. auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda 10. júní 2020. Óveruleg breyting var gerð á deiliskipulaginu á fundi borgarráðs Reykjavíkurborgar 2. desember 2020 sem snéri að fjölgun bílastæða ofanjarðar á lóðinni og sérmerkingu stæða við Valhöll. Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir að heimilt verði að bæta við tveimur nýjum byggingarreitum á lóðinni. Næst Kringlumýrarbraut verði heimilt að reisa fimm hæða skrifstofubyggingu auk bílakjallara. Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum á efstu hæð. Á horni Skipholts og Bolholts er gert ráð fyrir sex hæða íbúðahúsi með bílakjallara. Breytt deiliskipulag, ásamt áorðnum breytingum, teljast fylgiskjöl. 2A og 2B við samning þennan.
- C Seljandi hefur nú óskað eftir við skipulagsyfirvöld Reykjavíkurborgar að í stað skrifstofubyggingar næst Kringlumýrarbraut verði heimilt að reisa þar sjö hæða íbúðahús ásamt bílakjallara, hugsanlega með atvinnustarfsemi á jarðhæð, sbr. fylgiskjal 3.
- D Kaupandi og seljandi hafa átt í viðræðum um mögulega aðkomu kaupanda að uppbyggingu þeirra mannvirkja sem fram kemur í B og C lið og að kaupandi kaupi af seljanda réttinn til byggingar þeirra mannvirkja sem heimilt verður að reisa á hinum nýju byggingarreitum. Í tilefni af því undirrituðu aðilar viljayfirlýsingu um að ganga til samninga dags. 15. september 2020, sbr. fylgiskjal 4, og var yfirlýsingin framlengd hinn 15. október 2020, sbr. fylgiskjal 5
- E Kaupsamningur þessi skal koma í stað viljayfirlýsingarinnar og teljast sem bindandi kaupsamningur um byggingarréttinn á horni Skipholts og Bolholts og samningur um kaupskyldu kaupanda á byggingarrétti næst Kringlumýrarbraut. Fylgiskjöl við samning þennan, sem tilgreind eru hverju sinni skulu hafa jafnréttihátt gildi gagnvart aðilum og kaupsamningur þessi. Aðilar eru sammála um að í þeim tilvikum þar sem forsendur kunna ekki að liggja fyrir, skuli fylla inn í kaupsamning þennan þau atriði sem upp á vantar jafnfljótt og verða má eftir því sem þau skýrast, annað hvort með undirritun viðauka við samning þennan eða með öðrum hætti. Sem dæmi um forsendur sem ekki liggja fyrir er

endanlegur fermetrafjöldi byggingarréttar og hvort leyft verði að byggja íbúðahús á byggingarreit næst Kringlumýrarbraut í stað atvinnuhúsnæðis.

1. HIÐ SELDA

- 1.1. Hið selda er byggingarréttur fyrir íbúðahúsnæði á nýjum byggingarreit á lóð Háaleitisbrautar 1. Nánar til tekið er um að ræða 5.077 fm. byggingarrétt til að reisa sex hæða íbúðarhús, samtals 4.972 fm að stærð, auk 105 fm atvinnuhúsnæðis, með bílakjallara á horni Skipholts og Bolholts
- 1.2. Hinu selda fylgja öll réttindi og skyldur seljanda samkvæmt lóðarleigusamningi við Reykjavíkurborg dags. 19. september 1974, að því marki sem þau eru framseljanleg og eru samrýmanleg ákvæðum samnings þessa, sbr. fylgiskjal 6. Gerður verður nýr lóðarleigusamningur við Reykjavíkurborg og lóðarskiki sá sem keyptur er af Veitum ohf. sameinaður lóðinni.

2. KAUPSKYLDA.

- 2.1. Samþykki skipulagsyfirvöld Reykjavíkur að heimila byggingu íbúðahúss á byggingarreitnum næst Kringlumýrarbraut í stað atvinnuhúsnæðis skuldbindur kaupandi sig til þess að kaupa þann byggingarrétt. Virkist kaupskylda kaupanda með framangreindum hætti fer um kaupverð, tilhögun greiðslna o.fl. skv. samningi aðila sem undirritaður er samhliða samningi þessum, sbr. fylgiskjal 7.

3. KAUPVERÐ

- 3.1 Aðilar eru sammála um að kaupverð hins selda skuli mælt í hlutfalli við heimilað byggingarmagn á byggingarreitunum. Samkvæmt hinu nýja deiliskipulagi er heimilt að byggja 4.972 fm. af íbúðarhúsnæði auk 105 fm atvinnuhúsnæðis ofanjarðar í sex hæða fjöleignarhúsi ásamt bílakjallara á horni Skipholts og Bolholts.
- 3.2. Aðilar hafa sammælst um að kaupandi skuli greiða kr. 67.500 fyrir hvern heimilaðan fermetra undir íbúðahúsnæði og kr. 42.500 fyrir hvern heimilaðan fermetra undir skrifstofu/atvinnuhúsnæði.
- 3.3. Fyrir hið selda skal kaupandi því greiða seljanda alls kr. 340.072.500
- 3.4. Komi til þess að kaupandi fái samþykkt aukið byggingarmagn á byggingarreitum skal kaupverð hækka sem nemur þeim fermetrum sem aukalega fást samþykktir. Kaupverð skal ekki skerðast þó svo að kaupandi ákveði að reisa færri fm. en samningur þessi og samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir
- 3.5. Kaupverð skal innt af hendi með eftirfarandi hætti:
 - 3.5.1. Með greiðslu kr. 100.000.000.- í reiðufé við undirritun samnings þessa.
 - 3.5.2. Með greiðslu kr. 75.000.000.- í reiðufé, þegar byggingar- og graftarleyfi hefur verið gefið út og eigi síðar en 1. október 2021.
 - 3.5.3. Með greiðslu 165.072.500.- í reiðufé þegar sökklar bílakjallara hafa verið steyptir og eigi síðar en 31. desember 2021.
 - 3.5.4. Greiðslur samkvæmt liðum 3.5.1., 3.5.2 og 3.5.3. verðbætast ekki og bera ekki vexti.

4. AFSAL

- 4.1. Seljandi skal undirrita afsal til kaupanda fyrir byggingarrétti íbúðarhúsnæðis þegar greiðslur samkvæmt gr. 3.5.1, 3.5.2. og 3.5.3 hafa verið inntar af hendi.

5 AÐRAR GREIÐSLUR

- 5.1. Til viðbótar við greiðslur sbr. gr. 3. skal kaupandi bera ábyrgð á eftirfarandi greiðslum:
- 5.1.1 Greiðslur á grundvelli samkomulags milli seljanda og Veitna ohf. um kaup á alls 380,4 fm. lóðarspildu sem liggur við lóðarmörk seljanda við Bolholt 5 (fylgiskjal 1). Greiðsla skv. samkomulaginu nemur kr. 35.000.000.
- 5.1.2 Þá skuldbindur kaupandi sig einnig til þess að greiða hluta kostnaðar sem fellur til vegna færslu lagna í eigu Veitna ohf. skv. fyrirbyggjandi upplýsingum frá Veitum ohf. og kostnaðarmódeli Veitna ohf. Sá kostnaður er áætlaður 36.412.000. Hluttur Veitna ohf. er 80% og hluttur kaupanda 20% eða kr. 7.282.000 (fylgiskjal 8).
- 5.1.3. Virkist ekki kaupskylda kaupanda á byggingarétti á byggingarreit næst Kringlumýrarbraut skal seljandi endurgreiða kaupanda hluta þeirra greiðslna sem kaupandi hefur innt af hendi samkvæmt gr. 5.1.1. og 5.1.2. Endurgreiðslan skal vera í hlutfalli byggingarmagns sem endanlegt deiliskipulag gerir ráð fyrir á hvorum byggingarreit og skal kaupandi fá endurgreiðslu sem nemur 60% af þeirri fjárhæð sem samkvæmt framangreindu fellur á byggingarreitinn næst Kringlumýrarbraut. Kaupanda er heimilt að draga þessar fjárhæðir frá greiðslu samkvæmt gr. 3.5.3. hafi hún ekki verið innt af hendi. Verði byggingarreitur næst Kringlumýrarbraut seldur innan 5 ára frá því greiðslur skv. gr. 3.5.3. hafa verið inntar af hendi mun seljandi endurgreiða kaupanda 40% þeirrar fjárhæðar sem skv. framangreindu fellur á byggingarreitinn næst Kringlumýrarbraut og skal sú fjárhæð taka breytingum í samræmi við byggingarvísitölu frá þeim tíma sem greiðslur skv. gr. 3.5.3. hafa verið inntar af hendi þar til endurgreiðsla fjárhæðarinnar á sér stað.
- 5.1.4. Innviðagjöld Reykjavíkurborgar skv. samningi nr. R19110097, dags. 22. nóv. 2019 milli seljanda og Reykjavíkurborgar, sbr. fylgiskjal 9, nema kr. 12.000 fyrir hvern fermetra byggingarmagns samkvæmt samþykktu deiliskipulagi eða samkvæmt byggingarleyfi ofan jarðar vegna íbúða og kr. 3.721 fyrir hvern fermetra byggingarmagns ofan jarðar vegna reisingu atvinnu- og skrifstofuhúsnæðis. Kaupandi yfirtekur þann samning sem seljandi gerði við Reykjavíkurborg, ásamt þeim fyrirvara sem seljandi gerði um lögmæti innheimtu innviðagjaldsins, sbr. fylgiskjal 10. Kaupanda er kunnugt um að framangreint gjald er háð breytingum á byggingarvísitölu og miða framangreindar fjárhæðir við byggingarvísitölu í nóvembermánuði 2019. Komi til þess að innheimta innviðagjalda verði dæmd ólögmæt og þau af þeim sökum endurgreidd, eða þau af einhverjum ástæðum falla niður og/eða koma ekki til greiðslu, mun ávinningurinn sem af því hlýst skiptast að jöfnu milli aðila.
- 5.1.5. Gatnagerðargjöld skv. gjaldskrá Reykjavíkurborgar vegna framkvæmdanna, byggingarleyfisgjald og tengigjöld Veitna ohf.
- 5.1.6. Hver önnur gjöld sem innheimt eru af Reykjavíkurborg í tengslum við útgáfu lóðarleigusamnings sem er forsenda fyrir útgöfnu byggingarleyfi.
- 5.1.7. Kaupandi ber ábyrgð á og kostnað af breytingum á aðkomu, gangstéttum og öllu jarðraski á lóðinni, óháð beinum byggingarframkvæmdum og á öllum breytingum sem leiða af breytingu á deiliskipulagi, þ.á.m. beinum kostnaði af færslu stofnlagna, sbr. samning við Veitur ohf. sem og kostnað vegna færslu lagna og/eða kapla sem kunna að vera til staðar á lóðinni og tengjast Valhöll eða liggja undir lóðum óháð þeirri fasteign.

- 5.1.8. Þrátt fyrir ákvæði gr. 5.1.7. er það sameiginlegur skilningur kaupanda og seljanda að falli til kostnaður vegna breytinga á lóð og/eða bílastæðum sem liggja að Valhöll og norðan við hana þá skuli sá kostnaður skiptast á milli aðila samkvæmt sérstöku samkomulagi þar um sem fylgir samningi þessum (fylgiskjal 11).
- 5.1.9. Eignaskiptalýsing verður gerð um þau þrjú hús sem verða á sameiginlegri lóð Háaleitisbrautar 1 eins fljótt og unnt er. Skulu aðilar bera kostnað af gerð hennar í samræmi við fermetraeign hvers um sig á lóðinni. Í eignaskiptalýsingu skal m.a. kveðið á um það hvernig bílastæðamálum verði háttað, en 24 bílastæði sem snúa að og eru í kringum Valhöll fylgja Valhöll á skrifstofutíma sbr. fyrirbyggjandi deiliskipulag (fylgiskjal 2B).

6. TILHÖGUN FRAMKVÆMDA - TÍMAFRESTIR

- 6.1. Kaupandi og seljandi sammælast um að framkvæmdir skulu hefjast við allra fyrsta tækifæri en í síðasta lagi 4 vikum eftir að byggingar- og graftarleyfi hafa verið gefin út og teikningar hafa fengist samþykktar.
- 6.2. Seljanda er kunnugt um að kaupandi mun byrja á byggingu íbúðabyggingar á horni Skipholts og Bolholts og þegar það hús hefur verið uppsteypt mun kaupandi hefja framkvæmdir við íbúðabyggingu á byggingarreit næst Kringlumýrarbraut fáist leyfi til byggingar hennar.
- 6.3. Kaupandi mun haga verktilhögun og frágangi þannig að ekki verði tjón á eign seljanda á fasteigninni Háaleitisbraut 1, Valhöll, vegna framkvæmdanna og þannig að sem allra minnst röskun verði á aðgengi og bílastæðum við Háaleitisbraut 1. Á framkvæmdatíma íbúðabyggingar á horni Skipholts og Bolholts verður lokað fyrir aðkomu frá Bolholti en aðkoma opnuð frá Háaleitisbraut. Á framkvæmdatíma byggingar næst Kringlumýrarbraut verður lokað fyrir aðkomu frá Háaleitisbraut en aðkoma opin frá Bolholti.

7. VANEFNDAÚRRÆÐI O.FL.

- 7.1. Verði verulegar vanefndir annars hvors aðila á skuldbindingum sínum samkvæmt samningi þessum veita þær gagnaðila rétt til riftunar kaupsamningsins. Um áhrif vanefnda gilda að öðru leyti almennar reglur kröfu- og skaðabótaréttarins og ákvæði laga um fasteignakaup nr. 40/2002 eftir því sem við á.

8. ÝMIS ÁKVÆÐI

- 8.1. Kaupanda er kunnugt um kvaðir sem Reykjavíkurborg setur á sölu nýrra íbúða til Félagsbústaða hf., en skv. innviðasamningi nr. R19110097, dags. 22. nóv. 2019 milli seljanda og Reykjavíkurborgar samþykkti seljandi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúða í húsum á lóðinni. Kaupverð skal nema kr. 470.000 per. fermetra. Kaupanda er kunnugt um að framangreint fjárhæð er háð breytingum á byggingarvísitölu og miðar framangreind fjárhæð við byggingarvísitölu í nóvembermánuði 2019. Kaupandi sættir sig við og tekur við framangreindri kvöð. Sama gildir um kvöð skv. sama samningi um fjölda leiguíbúða og listskreytingu. Framangreindur samningur er hluti að samningsgögnum og telst fskj. 9 við samning þennan.
- 8.2. Aðilar eru sammála um að vinna saman að lausn um fjölgun bílastæða eins og frekast er kostur á lóðinni, hvort sem slík fjölgun krefst breytingar á deiliskipulagi eða ekki. Kalli slík fjölgun á breytingar á deiliskipulagi munu aðilar samnings þessa vinna saman að slíkri breytingu samhliða framvindu framkvæmda á lóðinni. Bílastæði sem snúa að Valhöll austan, norðan og vestan megin við hana munu tilheyra Valhöll, milli kl. 8.00 og 17.00 virka

daga, enda ekkert bílastæðahús í henni. Eiganda Valhallar verður heimilt að koma þar á skammtímastæðum fyrir viðskiptavinum Valhallar.

- 8.4. Um samning þennan og um kaup á 380,4 fm lóðarskika við Bolholt 5 gilda íslensk lög. Komi til ágreinings um samning þennan skulu aðilar leitast við að sætta hann. Að öðrum kosti skulu ágreiningsefni í tengslum við samning þennan eða fskj. við hann borinn undir Héraðsdóm Reykjavíkur til úrlausnar.
- 8.5. Samningur þessi er undirritaður í tveimur eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.
- 8.6. Við undirritun samnings þessa liggur hönnun fasteigna ekki fyrir. Fyrir liggur deiliskipulagsuppdráttur sem sýnir staðsetningu og umfang hússins á horni Skipholts og Bolholts. Þá liggja fyrir drög að skipulagsuppdraetti sem sýnir staðsetningu og umfang hússins við Kringlumýrarbraut, sbr. fylgiskjal 3. Þessa uppdraetti hafa aðilar kynnt sér og samþykka að verði ráðandi við hönnun mannvirkjanna.

9. FYLGISKJÖL

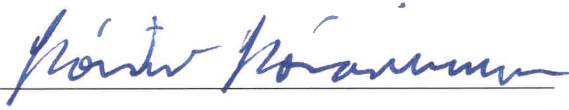
- 9.1. Við undirritun samnings þessa liggja fyrir eftirfarandi fylgiskjöl og teljast hluti samningsins nema annað sé tekið fram:
 1. Helstu skilmálar við Veitur ohf. um kaup á 380,4 fm lóðarskika við Bolholt.
 2. A Deiliskipulag Háaleitisbrautar 1, auglýst í B- deild Stjórnartíðinda 10. júní 2020 ásamt breytingum sem samþykktar voru í borgarráði Reykjavíkurborgar 2. desember 2020.
 2. B Breytingar á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1, samþykktar í borgarráði Reykjavíkurborgar 2. desember 2020
 3. Tillaga um breytingu á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 sem gerir ráð fyrir sjö hæða íbúðahúsnæði við Kringlumýrarbraut, hugsanlega með atvinnustarfsemi á jarðhæð.
 4. Viljayfirlýsing aðila, dags. 15. september 2020.
 5. Viðauki við viljayfirlýsingu aðila, dags. 15. október 2020.
 6. Lóðarleigusamningur seljanda við Reykjavíkurborg, dags. 19. september 1974.
 7. Samkomulag aðila um kaupskyldu, dags. 18. mars 2021
 8. Fyrirliggjandi upplýsingar um kostnað vegna færslu lagna í eigu Veitna ohf. og skiptingu kostnaðar skv. kostnaðarmódeli Veitna ohf.
 9. Samningur seljanda við Reykjavíkurborg um innviðagjöld o.fl. dags. 22. nóvember 2019.
 10. Fyrirvari um lögmæti innheimtu innviðagjalds.
 11. Samkomulag um skiptingu kostnaðar vegna breytinga á lóð og/eða bílastæðum sem liggja að Valhöll og norðan við hana.

(Sérstök undirritunarsíða fylgir)

Reykjavík, 19. mars 2021,

f.h. Seljanda

f.h. kaupanda


f.h. Sjálfstæðisflokksins


f.h. Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf.

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:


Nafn og kt. 090573-3149


Nafn og kt. 030351 3719

NORDIK

LÖGFRÆÐIÞJÓNUSTA

VSB verkfræðistofa,
b.t. Svavars Hrafn Ágústssonar.

Reykjavík, 12. mars 2026.

Efni. Athugasemdir við skýrsluna Valhöll Háaleitisbraut - Samgöngumat.

Eigendur Byggingafélags Gylfa og Gunnars hf. (hér eftir BYGG) hafa falið mér að rita VSB verkfræðistofu bréf þetta og gera athugasemdir við skýrsluna Valhöll Háaleitisbraut – Samgöngumat.

Lóðinni Háaleitisbraut 1 var breytt með deiliskipulagi samþykktu af borgarráði 10. febrúar 2022 þar sem gert var ráð fyrir að á lóðinni yrðu auk Valhallar, Háaleitisbraut 1, fjölbýlishúsin, Bolholt 7-9 og Háaleitisbraut 3. Byggingafélag Gylfa og Gunnars h.f. keypti byggingarétt nefndra fjölbýlishúsa af Sjálfstæðisflokknum með kaupsamningi dags. 19. mars 2021. Kaupsamningi og afsali hefur verið þinglýst. Samkvæmt þinglýstri skiptayfirlýsingu frá september 2025 er lóðin sameiginleg fyrir húsin þrjú og er hlutdeild Bolholts 7-9 og Háaleitisbrautar 3 samanlagt 77,11%. Deiliskipulagi lóðarinnar verður ekki breytt nema að fengnu samþykki BYGG og þeirra sem keypt hafa íbúðir í Bolholti 7 og 9.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru 49 bílastæði á lóðinni. Í kaupsamningum grein 8.2 er fjallað um bílastæði lóðarinnar en þar segir m.a. *Bílastæði sem snúa að Valhöll austan, norðan og vestan megin við hana munu tilheyra Valhöll, milli kl. 8 og 17 virka daga, enda ekkert bílastæðahús í henni. Eiganda Valhallar er heimilt að koma þar á skammtíma stæðum fyrir viðskiptavinum Valhallar.*

Undir fjölbýlishúsunum Bolholti 7-9 og Háaleitisbraut 3 eru bílakjallarar sem er í eigu hluta íbúa þessara húsa, sem auk þess hafa aðgang að sameiginlegum bílastæðum Valhallar og húsanna þriggja ofanjarðar. Ekki hafa allar íbúðirnar bílastæði í bílakjallara og er gert ráð fyrir að eigendur slíkra íbúða nýti sameiginlegu bílastæðin ofanjarðar eftir þörfum. Þá verður við skoðun á bílastæðapörf að gera ráð fyrir gestastæðum og taka tillit til þess að hluti íbúa kann að eiga tvo bíla og annar kann þá að leggja í bílakjallara en hinn í bílastæði ofanjarðar utan þess tíma sem stæði eru frátekin fyrir viðskiptavinum Valhallar.

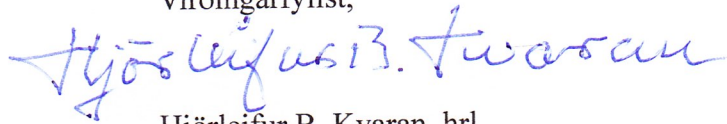
Bílastæðin fyrir framan Háaleitisbraut 3 og að hluta við Bolholt 7-9 eru ofaná bílajöllum húsanna.

Það er því rangt þegar segir í Samgöngumatinu: *Bæði íbúðarhúsin á lóðinni eru með bílastæðakjallara sem hýsir alla bílastæðahörf þeirra. Ofanjarðar er gert ráð fyrir 49 bílastæðum en þau eru öllu fyrir starfsemi í Valhöll, fyrir utan 2 sem eru ætluð verslun inni í íbúðarhúsi 1 en eru samnýtt.*

Í Samgöngumatinu er sagt að sérstaklega þurfi að huga að aðkomu hópbifreiða og sýnt dæmi um þrjú rútustæði. BYGG getur ekki fallist á staðsetningu rútustæða innan sameiginlegrar lóðar húsanna þriggja. Eitt rútustæði er sýnt austan Valhallar og þar er gengið á 6 bílastæði sem eru til almennra nota. Þá er innkeyrslan frá Háaleitisbraut ofaná bílageymslu Háaleitisbrautar 3 og aðkoman háð þyngdartakmörkun. Engin aðkoma verður frá Háaleitisbraut á framkvæmdatíma Háaleitisbrautar 3.

Samgöngumatið þarf að mati BYGG að endurskoða og við þá endurskoðun ber að byggja á þeim gögnum sem fyrir liggja, svo sem gildandi deiliskipulagi, kaupsamningi, afsali skiptayfirlýsingu og samþykktum byggingarnefndar-teikningum. BYGG áskilur sér rétt til að koma fleiri athugasemdum á framfæri á síðari stigum málsins, þar á meðal við breytt deiliskipulag.

Virðingarfyllst,



Hjörleifur B. Kvaran, hrl.

Vegna: Máls nr. 0600/2026, Háaleitisbraut 1 - USK26030120 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Fyrsta sem ég sé þegar ég geng út um dyrnar á heimili mínu er bakhlið Valhallar , Háleitisbraut 1. Ég grilli í himinn en sé ekki fyrir mér að þannig verði það ef einni hæð verður bætt við. Bolholt 9 og 7 er einni hæð of hátt fyrir mitt útsýni. Nú er ég bara að tala um himininn, útsýnið fór um leið og 3 hæðir voru komnar. Ég hef samanburð þarna við Valhöll.

1. Ég mótmæli að 5. hæð verði sett ofan á Háleitisbraut 1. þó inndregin sé. Sama gildir um hæð íbúðarhúss nr. 3 við Háleitisbraut, sem á að rísa . Það verður feikihátt bák. 3 hæðir er ásættanlegt.
- 2.Ég mótmæli 6 hæða. byggingu við Háleitisbraut 3

Höfundur: Ingunn Erna Stefánsdóttir

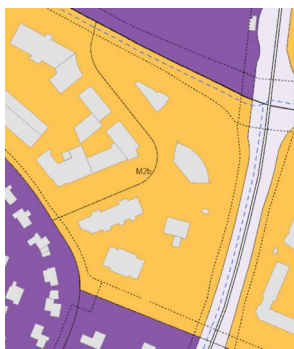
Sent inn þann: 26.06.2026



Reykjavík, 15. september 2026
USK26030120

Háaleitisbraut 1 – Breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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. Einnig er lagt fram samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 1. apríl 2026 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. apríl 2026. Tillagan var auglýst frá 15. maí 2026 til og með 26. júní 2026. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. júní 2026 og er nú lagt fram að nýju.



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 borgarluta M2b, Holt-Laugavegur. Lóðin er hluti af borgarluta 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.



Reykjavík



Umsögn

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum eftir auglýsingu á breytingu deiliskipulags undir máli nr. 600/2026 á skipulagsgátt:

1. Tinna Traustadóttir f.h. Veitna.
2. Atli Geir Gunnarsson f.h. Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf.
3. Atli Geir Gunnarsson f.h. húsfélagsins að Bolholti 7–9.
4. Ingunn Erna Stefánsdóttir

Athugasemdir við breytingu deiliskipulags

1. Tinna Traustadóttir f.h. Veitna.

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja minna á að inntaksrými skulu snúa að dreifikerfi Veitna og uppfylla tæknilega tengiskilmála. Þær stofnlagnir hitaveitu og vatnsveitu liggja við gangstétt austan við lóðina og samhliða Kringlumýrarbraut.

Svar:

Undirritaður óskaði eftir staðfestingu frá framkvæmdaraðila þar sem tillit er tekið til athugasemdar og hefur sú staðfesting verið hengd við málið.

2. Atli Geir Gunnarsson f.h. Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf.

Athugasemd:

Athugasemdir Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf., dags. 25. júní 2026 (sendandi Atli Geir Gunnarsson), vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Háaleitisbraut 1, Valhöll. Félagið lýsir sig mótfallið tillögunni og krefst þess að henni verði hafnað.

Í bréfinu eru gerðar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu, þar sem gert er ráð fyrir breytttri nýtingu hússins úr skrifstofuhúsnæði í hótél og hækkun hússins um eina hæð. Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. gerir athugasemdir við tillöguna með vísan til eignarhlutdeildar félagsins á hinni sameiginlegu lóð, ákvæða laga um fjöleignarhús, þinglýstra samninga og þeirra áhrifa sem breytingin kann að hafa á bílastæði, umferð og hagsmuni eigenda á lóðinni. Óskað er eftir því að athugasemdir félagsins verði teknar til formlegrar meðferðar við afgreiðslu málsins.



Reykjavík



Svar:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (hér eftir nefnt AR2040). Samkvæmt AR2040 er fasteignin (Valhöll) á Háaleitisbraut 1 á skilgreindu miðsvæði (M), nánar tiltekið borgarhluta M2b, Holt-Laugavegur. Lóðin er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Í AR2040 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.“ Með vísan til framangreinds er hótélstarfsemi á Háaleitisbraut 1 í samræmi við AR2040.

Þar sem húsið (Valhöll) er skilgreint sem skrifstofuhúsnæði í fasteignaskrá HMS og þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi fyrir hornreit Háaleitisbrautar og Bolholts – reitir 1.252.101 og 1.252.102, samþykkt í borgarráði 28. nóvember 2019 m.s.b., þarf deiliskipulagsbreytingu til að heimila hótélrekstur í húsinu. Auglýst tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi heimilar breytingu á notkun hússins frá því sem verið hefur, nánar tiltekið úr skrifstofuhúsnæði í hótél.

Deiliskipulagsbreytingin er ekki háð samþykki samlóðarhafa eða þinglýstra eigenda annarra húsa á sameiginlegri lóð. Í skipulagslögum nr. 123/2010 er ekki áskilið að skipulagsyfirvöld afli samþykkis samlóðarhafa eða annarra hagaðila vegna deiliskipulagsákvæðana er taka til beinna eða óbeinna eignarréttinda, enda verður slíkum réttindum ekki ráðstafað með breytingu á deiliskipulagi, nema að undangengum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Hvað varðar heimild í deiliskipulagstillögunni til að breyta notkun hússins á Háaleitisbraut 1 þá er húsið á miðsvæði M2b, líkt og fyrr segir, og þar hótélstarfsemi heimil, enda má ráða af AR2040 að fjölbreytt verslunar- og þjónustustarfsemi sé ráðandi en „íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“ Sú starfsemi sem fyrirhuguð breyting á gildandi deiliskipulagi heimilar samræmist því landnotkun reitsins samkvæmt AR2040. Með vísan til framangreinds verður ekki talið að breytingin hafi slík áhrif á grenndarhagsmunum félagsins eða annarra samlóðarhafa. Kröfu félagsins um að tillögunni verði hafnað er því synjað. Þá er ekki talin ástæða til að bregðast sérstaklega við athugasemdum félagsins er lúta að samskiptum félagsins við aðra eigendur sameiginlegrar lóðar eða hugsanlegan byggingarrétt á Háaleitisbraut 1 (Valhöll). Ekki er að sjá að lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sem félagið vísar til, gildi um þá deiliskipulagstillögu sem auglýsingu nær til.

Tekið hefur verið tillit til athugasemda v. bílastæða og ósamræmis á milli samgöngumats og fyrirkomulags bílastæða innan lóðar. Auglýstri deiliskipulagsbreytingu fylgir samgöngumat en fjöldi bíla- og hjólastæða skal haldast óbreyttur í uppfærðri tillögu og er því bílastæðatafla tekin út. Miðað við gildandi reglur um fjölda bíla- og hjólastæða er viðmiðunarfjöldi bílastæða fyrir íbúðir á svæði I 0,25-0,75 stæði, eftir herbergjafjölda íbúða, og 0,1 stæði pr. íbúð fyrir gesti. Heildarfjöldi íbúða á svæðinu verður 74 íbúðir. Ef allar íbúðir eru 3+ herbergja (0,75 stæði á íbúð), þá er viðmiðunarfjöldi bílastæða 56 stæði. Í bílakjallara eru 66 stæði, þ.e. 10 stæði umfram viðmið, og gerð grein fyrir þeim í bílastæðatöflu með deiliskipulagi samþykktu 10.02.2022.

Til viðbótar við þessi 56 eiga 8 bílastæði að vera aðgengileg gestum, sem gera 64 stæði, en að auki eru 2 stæði sem fylgja verslun í íbúðarhúsi við Bolholt.

Bílastæðafjöldi er óbreyttur og áfram yfir viðmiðum.



Tekið hefur verið tillit til ábendingar um aðkomu hópbífreiða, enda er ljóst að ekki er hægt að skylda byggingaraðila Háaleitisbrautar 3 til að styrkja bílakjallara til að gera ráð fyrir þeim.

3. Atli Geir Gunnarsson f.h. húsfélagsins að Bolholti 7–9.

Athugasemd:

Stjórn húsfélagsins Bolholt 7 og 9 mótmælir tillögu að breyttu deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 þar sem gert er ráð fyrir að húsinu (Valhöll) verði breytt úr skrifstofuhúsnæði í hótél og húsið hækkað um eina hæð.

Svar:

Bent er á að Háaleitisbraut 1 (Valhöll) er á skilgreindu miðsvæði (M), nánar tiltekið borgarhluta M2b, Holt-Laugavegur samkvæmt gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (hér eftir nefnt AR2040). Háaleitisbraut 1 er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Í AR2040 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.“ Með vísan til framangreinds er hótélstarfsemi (gististarfsemi) á Háaleitisbraut 1 í samræmi við AR2040.

Þar sem húsið (Valhöll) er skilgreint sem skrifstofuhúsnæði í fasteignaskrá HMS og þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi fyrir hornreit Háaleitisbrautar og Bolholts – reitir 1.252.101 og 1.252.102, samþykkt í borgarráði 28. nóvember 2019 m.s.b., þarf deiliskipulagsbreytingu til að heimila hótélrekstur í húsinu.

Taki auglýst tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi gildi veitir hún eiganda hússins að Háaleitisbraut 1 (Valhöll) heimild til að breyta notkun hússins úr skrifstofuhúsnæði í gististarfsemi (hótélrekstur). Sem fyrr segir er slík breyting í samræmi við AR2040 enda samræmist sú starfsemi landnotkun svæðisins.

Nauðsynlegt er að líta til þess að í deiliskipulagi eru m.a. teknar ákvarðanir um lóðanotkun, byggingarreiti, útlit og form mannvirkja og aðrar skipulagsforsendur sem þarf að liggja fyrir vegna byggingarleyfa, sbr. 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagsáætlun ein og sér getur hvorki ráðstafað né hróflað við eignarréttindum, beinum eða óbeinum. Með hliðsjón af framangreindu verður ekki séð að athugasemdir sem varða mögulega einkaréttarlega hagsmuni húsfélagsins og þinglýstra eigenda sem samlóðarhafa og umfjöllun um lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús eigi við um auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1. Án þess að taka afstöðu til sjónarmiða og rökstuðnings húsfélagsins um að byggingarréttur ofan á Valhöll (matshluta 01) sé sameign allra lóðarhafa (eigenda allra matshlutanna þriggja) þá er bent á að í deiliskipulagsáætlun er ekki tekin afstaða til slíks eignarréttar. Ágreiningur milli samlóðarhafa um bein eða óbein eignarréttindi, sé hann til staðar, verður til lykta leiddur fyrir dómstólum en ekki með breytingu á skipulagsáætlunum.

Vakin er athygli á því að þinglýstur eigandi Háaleitisbrautar 1 þarf að semja við Reykjavíkurborg ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 sem felur í sér aukinn byggingarrétt fyrir húsið og/eða breytta notkun þess, t.d. úr skrifstofuhúsnæði í hótél. Í slíkum tilvikum áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af eiganda hússins. Er



söluverð byggingarréttar ákvarðaður með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum.

4. Ingunn Erna Stefánsdóttir

Athugasemd:

Ingunn Erna mótmælir inndreginni 5. hæð Háaleitisbrautar 1. Mótmæli við Háaleitisbraut 3 eiga ekki við um þessa deiliskipulagsbreytingu.

Svar:

Mótmælin eru meðtekin. Skuggavarpsuppdættir og fjarviddarteikningar sem fylgja auglýstri tillögu sýna að aukið skuggavarp er óverulegt í auglýstri tillögu. Að öðru leyti er vísað á umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. apríl 2026 um auglýsta tillögu þar sem farið er fram á að breytingar séu „unnar í sem mestri sátt við byggingarlist hinnar upprunalegu byggingar“ og „farið er fram á að allar breytingar á byggingunni rýri ekki gildi hennar sem áhugaverð byggingarlist, hlutföll hennar, áferð hennar og efnisval.“

Breytingar eftir auglýsingu:

- Bílastæðatafla fjarlægð.
- Málsgreinin „Kröfur um fjölda bílastæða eru endurskoðaðar í samræmi við samgöngumat...“ fjarlægð.
- Málsgreinin „Staðsetning bíla- og hjólastæða á skilmálateikningu er leiðbeinandi...“ fjarlægð.

Hafa ber í huga Skipulagsreglugerð 90/2013, 5.9.4. gr.

Hafi borist athugasemdir frá hagsmunaaðilum skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær ásamt niðurstöðu. Ef efnislegar breytingar eru gerðar á kynntum gögnum við lokaafgreiðslu skal sveitarstjórn senda hagsmunaaðilum niðurstöðu sína, óháð því hvort athugasemdir hafi borist á kynningartímanum.

Niðurstaða

Lagt er til að Háaleitisbraut 1 – Breyting a deiliskipulagi verði samþykkt með breytingum eftir auglýsingu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Óskar Örn Arnórsson

verkefnastjóri



Reykjavík