

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 fyrirbyggjandi 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 fyrirliggjandi 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 hefdi 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.

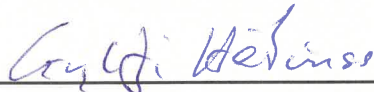
Þessi fullyrðing, ein og sér, á að nægja til að deiliskipulagstillögunni verði hafnað. Að bílastæðapörf hótelsins sé í hámarki á sama tíma og íbúar og gestir þeirra nýta stæði eftir kl. 17 og um helgar sýnir einfaldlega fram á að hótelið mun undir engum kringumstæðum hafa bílastæði sem fullnægja starfsemi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

Í Samgöngumatinu er sagt að sérstaklega þurfi að huga að aðkomu hópbífreidda 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.

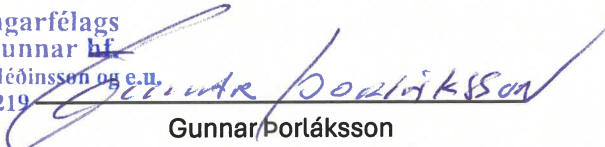
Niðurlag

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 steiptir 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. Hlutur Veitna ohf. er 80% og hlutur 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 útgæfni 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 - TÍMAFRESTRIR

- 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.

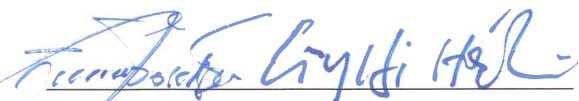
(Sérstök undirritunarsíða fylgir)

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.

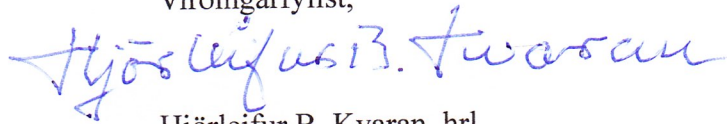
Bílastæðin fyrir framan Háaleitisbraut 3 og að hluta við Bolholt 7-9 eru ofaná bílajöllum húsanna.

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 hópbífreiða 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