



Háaleitisbraut 11-13 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

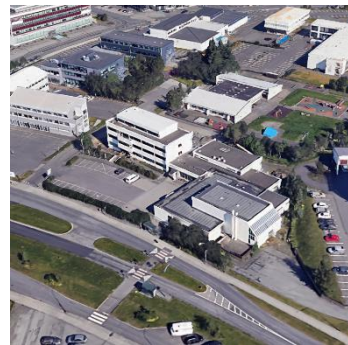
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. maí 2026 var lögð fram fyrirspurn Arktíka ehf., dags. 24. mars 2026, um að lóð nr. 11-13 við Háaleitisbraut verði skilgreind sem íbúðasvæði að öllu leiti eða að hluta til, samkvæmt tillögu Arktíka dags. 23. mars 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd með lóðarmörkum



Loftmynd af núverandi ástandi

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 11-13 borgarhluta 5 og er hluti af samfélagsþjónustusvæði S7 – Ármúlaskóli.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfis skyldar framkvæmdir. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 11-13 við Háaleitisbraut er steinsteypt bygging sem er samsett úr tveimur meginhlutum: suðurálmu og norðurálmu.

Suðurálma er eldri hluti hússins, byggð árið 1968 eftir teikningum Jörundar Pálssonar og Þorvalds Þorvaldssonar fyrir æfingastöð Styrktarfélags fatlaðra og lamaðra. Húsið er einnar hæðar bygging með kjallara undir hluta byggingar. Í húsinu er m.a. að finna sundlaug, æfingarsal og þjálfunarrými.

Norðurálma er yngri hluti hússins, byggð árið 1980 eftir teikningum Teiknistofu Gunnars og Gauta fyrir tengda starfsemi. Norðurálma er alls fjórar hæðir, auk kjallara undir hluta. Í húsinu er m.a. að finna leikfimisali, vinnustofur og skrifstofur.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á:

1. Hvort möguleiki sé fyrir því að í nýju deiliskipulagi, verði lóðin skilgreind sem íbúðasvæði, að öllu leiti eða að hluta til, þannig að í núverandi húsum á lóðinni yrðu hannaðar íbúðir eða ný íbúðarbyggð yrði reist ef núverandi hús yrðu rifin.



- a. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, t.d. nemendagörðum, á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi (allt að 4.900 m², sem samsvarar um 49 íbúðum m.v. 100m² meðalstærð). Hjúkrunarheimili eru einnig heimil á svæðum fyrir samfélagsstofnanir, svo og búsetukjarnar (sbr. kaflar 3.2. og 3.4. AR2040).
 - b. Tekið er neikvætt í niðurrif núverandi bygginga. Arkitektúrinn er prýðisdæmi um heillega, móderníska byggingasamstæðu frá sjöunda og áttunda áratugnum, sem áhugavert væri að finna nýtt hlutverk. Umsækjenda er bent á að hugmyndir um viðbyggingar eða nýbyggingar innan lóðar skulu taka mið af og styrkja núverandi byggingar, líffræðilegan fjölbreytileika og gegndræpi innan lóðar. Þá skal taka mið af Borgarhönnunarstefnu með áherslu á aðkomu ljóss í íbúðir og dvalarsvæði og gera þarf grein fyrir að fjöldi og útfærsla bílastæða samræmist notkun innan lóðar.
2. Ef slíkt samræmist ekki gildandi aðalskipulagi, kæmi þá til greina að endurskoðun landnotkun á svæðinu?
- a. Ekki þykir tilefni til að endurskoða landnotkun í aðalskipulagi þar sem núverandi ákvæði heimila íbúðir tengdar við samfélagsþjónustu og af samþykktum aðaluppdráttum að dæma henta núverandi byggingar vel fyrir slíka blöndun.

Niðurstaða

- Í stuttu máli er tekið neikvætt í erindi um breytingu á aðalskipulagi og niðurrif núverandi húsa en jákvætt í hugsanlega blöndun samfélagsþjónustu með tengdu íbúðarhúsnæði.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórhildur Bryndís Guðmundsdóttir

arkitekt / verkefnastjóri