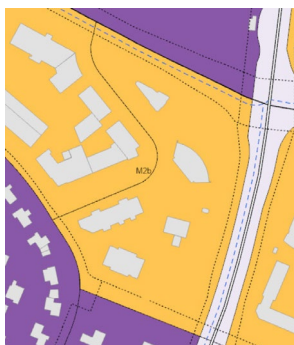




Reykjavík, 17. febrúar 2026  
USK25120006

## Háaleitisbraut 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17 janúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Tó arkitekta ehf, dags. 13. janúar, 2026 um breytingu á notkun fyrrverandi Sjálfstæðishúss að Háaleitisbraut 1 sem lengi var þekkt undir nafninu Valhöll, um leið og óskað er eftir að gera útlitsbreytingu á byggingunni. Í fyrirspurninni er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa gagnvart breytingu á notkun byggingarinnar og útlitsbreytingum sem sýndar eru á uppdráttum.



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.“

Óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa gagnvart breytingu á notkun byggingarinnar og útlitsbreytingum:

- 1. Heimiluð verði hótélstarfsemi í húsinu.
- 2. Innðreginni hæð verði bætt við húsið. Hæðin hefði sama fótspor og aðkomuhæð hússins. Salarhæð nýju hæðarinnar yrði að hámarki 350cm.
- 3. Grafið yrði frá byggingunni á austurgafli þess til þess að sækja birtu ofan í kjallara hússins.



Reykjavík



Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16 desember 2025 var lögð fram keimlík fyrirspurn Alva fasteignir ehf, dags. 1. desember 2025. Byggir þessi umsögn að miklu leyti á þeirri umsögn. Þar sem byggingin er skilgreind sem skrifstofubygging í fasteignaskrá og þjónustubygging í deiliskipulagi þyrfti deiliskipulagsbreytingu til að breyta nýtingu byggingarinnar í hótél.

Í aðalskipulagi kemur fram að á svæði M2b séu „fyrst of 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 götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.“ Í úrvinnslu umhverfis og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd í *Byggðakönnun* er aftur á móti „lagt...til að þau hús sem tilheyra rauðum flokki, einstök hús, húsaraðir og götummyndir, í byggðakönnun Borgarsögusafns og ekki er gerð tillaga að sérstakri verndun hér, haldi stöðu sinni sem áhugaverð byggingarlist, en ekki verði gerð grein fyrir þeim á hverfisverndarkorti.“ Valhöll er í þessum flokki. Þarna skapast visst svigrúm til útlitsbreytingar á byggingunni og er hér farið bil beggja. Jákvætt er tekið í breytingu á notkun úr skrifstofubyggingu í hótél, enda sé sú breyting vel til þess fallin að glæða merkilega byggingu hverfislífi. Skipulagsfulltrúi tekur jákvætt í útlitsbreytingar sem felast í inndreginni þakhæð og frágröfnum kjallara svo lengi sem þær 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 veislusalir, verði aðgengileg borgarbúum í formi lifandi jarðhæðar og að hún sé ekki nýtt til hótélgistingar. Farið er fram á að allar breytingar á byggingunni rýri ekki gildi hennar sem áhugaverð byggingarlist, hlutföll hennar, áferð hennar og efnisval, um leið og lögð er áhersla á að allar útlitsbreytingar fari fram í samráði við arkitekt byggingarinnar, Garðar Halldórsson.

Skipulagsfulltrúi gerir því eftirfarandi fyrirvara við jákvæðri umsögn til mögulegrar deiliskipulagsbreytingar:

1. kveðið verði á um óskert lifandi rými á jarðhæð sem tekur mið af fyrri notkun þess sem veislusalir.
2. gætt að sæmdarrétti Garðars Halldórssonar, höfundaréttarhafa og annars hönnuðar Valhallar.
3. samgöngumat sé unnið í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.





## Niðurstaða

- Tekið jákvætt í fyrirspurnina með fyrirvörum.

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**

Óskar Örn Arnórsson  
verkefnastjóri



**Reykjavík**