



Reykjavík, 3. mars 2026
USK25100013

Háaleitisbraut 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – stækkun á lóð

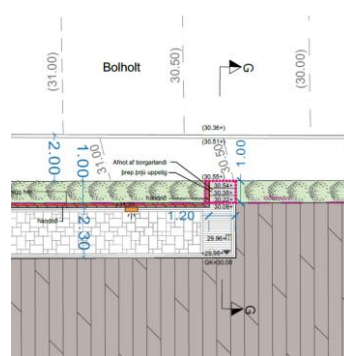
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Ragnars Auðuns Birgissonar, dags. 1. október 2025, ásamt greinargerð, dags. 19. september 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.244.2, Egilsborgarreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Háaleitisbraut, sem felst í óverulegri stækkun á lóð til að koma fyrir tröppum frá gangstétt við austanvert Bolholt niður að inngangi í Bolholti 9. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. mars 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag.



Uppdráttur með fyrirspurn

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 Háteigsvegi 1 borgarhluta 3 - Hlíðar og er hluti af M2b - Holt-Laugavegur - Miðsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er Deiliskipulag Háaleitisbrautar 1 og Bolholts 5, samþykkt í borgarráði 28. nóvember 2019 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð Háaleitisbrautar 1 við Bolholt 9, matshluti 02 á lóð er 6 hæða fjölbýlishús sem er langt komið í byggingu, byggt á teikningum sem samþykktar eru á fundi byggingarfulltrúa 19. október 2021.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um óverulega stækkun lóðar til að koma fyrir tröppum við inngang húss vegna hæðarmismunar milli lóðar og borgarlands við einn inngang hússins. Ástæða mismunar er sögð liggja í mun á gögnum milli eldri hæðarblaðs og nýlegri mælingum, þar sem raunhæð lands var hærri en áætlað var í upphafi.

Þörf á tröppum til að ná upp hæðarmun kemur fram eftir samþykkt gildandi aðaluppdráttu en á þeim má þó sjá þörfina á að vinna upp hæðarmismuninn út frá kóta sem er merktur á götu í teikningu. Lausn sem er lögð til leysir aðgengi fyrir íbúa frá götu en uppfyllir ekki kröfur um algilda hönnun. Mögulegt er að leysa aðgengi með rampi að húsi frekar en tröppum eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012 kafla 6.2.



Auk aðgengis að inngangi við Bolholt 9 er einnig ábótavant aðgengi að verslunarrými við Bolholt 9 frá götu. Samkvæmt deiliskipulagi eiga að vera gönguleiðir inn á lóð rétt við verslunarrými og samkvæmt kafla 7.1 byggingarreglugerðar nr. 112/2012 eiga slíkar gönguleiðir að vera hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar. Því er núverandi hönnun ekki að uppfylla kvaðir deiliskipulags eða ákvæði byggingarreglugerðar og þyrfti því að ráða bót á því samhliða öðrum úrbótum.

Fyrirhuguð stækkun lóðar í fyrirspurn gengur inn á um 1 m grænt svæði í deiliskipulagi og hefur stækkun verið borin saman við áætlanir vegna endurbóta á Bolholti. Jákvætt er tekið í stækkun lóðar og væri þá að auki æskilegt ef stækkun væri alveg meðfram Bolholti um 1 m. Það væri þá til þess að búa til rými fyrir skábraut að Bolholti 9, en einnig til að leyfa gróðurræmu að vera innan lóðar og þá í höndum íbúa. Lóðarstækkun er þá talin innan marka til að ekki þurfi að endursemjja um lóðarverð.

Ef til lóðarstækkunar kemur þarf að breyta deiliskipulagi og hægt væri að aðlaga lóðarhönnun og aðgengi fyrir alla innan þeirra breytinga sömuleiðis. Athuga þarf allar stærðir og nýtingarhlutföll við breytingarnar.

Niðurstaða

- Vel er tekið í lóðarstækkun og mætti stækkun vera 1 m fyrir öll þau lóðarmörk sem liggja að Bolholti en breyta þarf deiliskipulagi til þess að breyta lóðarmörkunum.
- Tryggja þarf aðkomu með tilliti til algildrar hönnunar á lóð og að inngangi að Bolholti 9.
- Kvöð um göngustíg í gildandi deiliskipulagi er ekki að fullu uppfyllt í núverandi uppdráttum og þarf að ráða bót á því.

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

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík