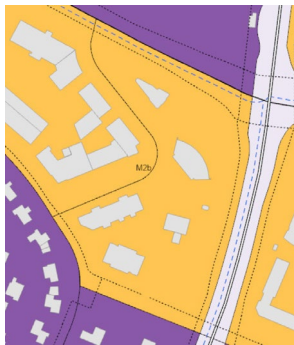




Reykjavík, 14. apríl 2026
USK26030120

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.



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, húsaðir og götummyndir 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 skipulagsyfirlöng 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 frágrafinn kjallari svo lengi sem þessar breytingar eru unnar í sem mestri sátt við byggingarlist hinnar upprunalegu byggingar eins og lýst er í *Bygðakönnun*. 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 hótulgistingar. 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