



Reykjavík, 25. nóvember 2025
USK25040298

Háteigsvegur 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa - Viðbygging

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Flóka Invest ehf., dags. 22. apríl 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.244.2, Egilsborgarreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Háteigsveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreindur er byggingarreitur fyrir viðbyggingu, samkvæmt uppdr. Apparat, dags. 22. apríl 2024. Einnig var lögð fram ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. júní 2025. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt bréfi Apparat, dags. 14. október 2025, og uppfærðum gögnum Apparat, dags. 14. október 2025.



AR 2040



Deiliskipulag



Ásýnd á viðbyggingu úr tillögu

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: 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 er Háteigsvegur 1 á miðsvæði M1b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Egilsborgarreit, samþykkt í borgarráði 23. mars 2006.

Umsögn

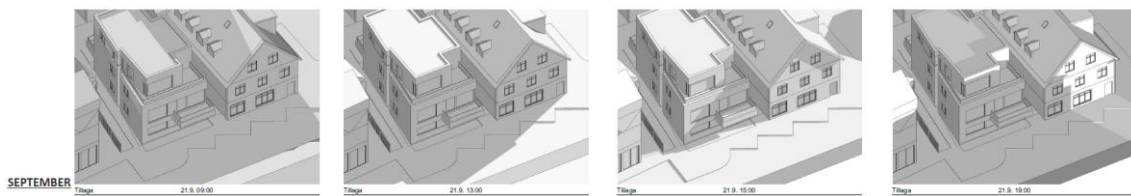
Háteigsvegur 1 er tveggja hæða hús með kjallara og rispaki byggt 1952. Ýmis starfsemi hefur verið í húsinu en nú seinast hefur verið húsnæðið verið notað undir hótélíbúðir frá 2015.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á möguleika þess að reisa viðbyggingu norðan við núverandi hús á þremur hæðum auk kjallara uppá alls um 405m² að flatarmáli. Í meðlögðum teikningum er húsið tengt með tengibyggingu á fyrstu hæð og hannað í nútímalegri hönnun sem sker sig greinilega frá eldra húsi.

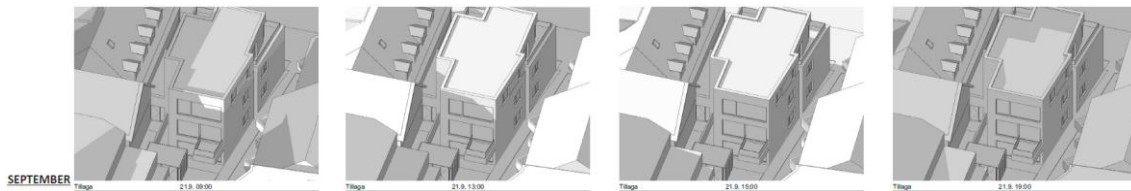
Skuggavarpsmyndir sýna að viðbygging er að mestu í skugga núverandi bygginga yfir hálf t. Sól kemur þá ekki inn á íbúðir að neinu marki yfir hálf t. sem er ekki ákjósanlegt og leggur spurn um hvort þessi staðsetning henti fyrir íbúðir.



Reykjavík



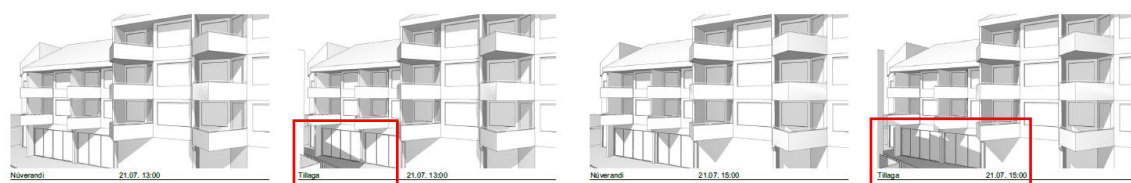
Skuggi á vesturhlið í september



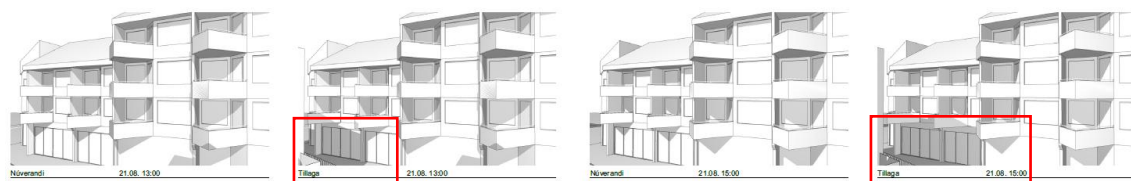
Skuggi á austurhlið í september

Viðbygging varpar einnig auknum skugga á nærliggjandi hús en þá sérstaklega á Rauðarárstíg 41 sem er næstum í hánorður af viðbyggingu. Núverandi hús og nágreni varpa þá töluverðum skugga á hliðar hússins en það eykst töluvert með tilkomu viðbyggingar og þá sérstaklega á fyrstu hæð hússins. Þrátt fyrir að þar séu ekki íbúðir, liggur skuggavarpíð á glugga 1 hæðar og mun gæta áhrifa allan ársins hring og eykur verulega á skuggavarp seinnipart dags umfram það sem nú er. Uppbygging við Háteigsveg 1 með þessu móti myndi þá skerða framtíðarmöguleika þess rýmis til muna, jafnvel þó að áhrifin í dag væru takmörkuð þar sem að gluggar eru skermaðir af með filmu.

Júlí

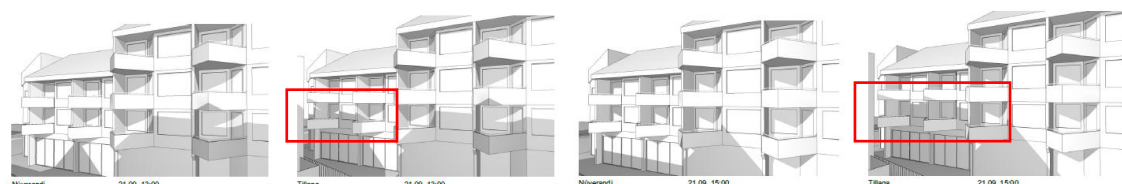


Ágúst



Skuggi á neðri hæðir í júlí og ágúst, þá er einnig aukning því sem nær færast að vetri

Skuggavarp á íbúðir annarrar hæðar eykst þá einnig og sjá má aukningu að jafndægri og í kringum það um eftirmiðdegið sem verður til viðbótar við þegar töluvert skuggavarp á svæðinu. Aukið skuggavarp á íbúðir svo að það verði skuggi á þær um meira en hálft árið er ekki ásættanlegt með þessu móti.



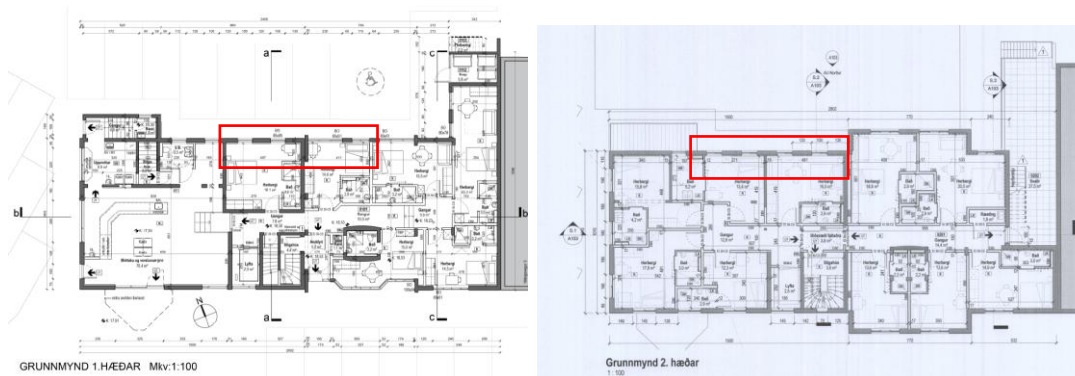
Skuggi á aðra hæð að jafndægri (myndir teknar merktar september)



Reykjavík



Í uppdráttum með fyrirspurn er einungis teiknuð viðbyggingin, en núverandi bygging ekki teiknuð upp og þá er ekki teiknaðir gluggar á norðurhlíð í ásýndarmyndum heldur. Ef ekki er verið að breyta núverandi byggingu mun viðbygging vera með steiptan vegg í um tveggja metra fjarlægð frá gluggum hótélherbergja og skerma þannig verulega á útsýni og birtu.



Gildandi grunnmyndir 1. og 2. hæðar

Erindi svarar ekki nógu vel hvernig tekið er á kvöðum á lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi og mæliblaði lóðar, en í gildi er kvöð um lagnir og kvöð um göngustíg vestan húss. Svalir til vesturs á 2. hæð eru yfir því sem er með kvöð um göngustíg á mæliblaði og því óheppileg staðsetning og útfærsla. Bygging gengur út á gildandi kvöð um grafrétt veitna, en ef breyta á þeirri kvöð væri þörf á staðfestingu veitna fyrir því að slíkt væri mögulegt.

Með þeirri uppbyggingu sem erindi leggur til er gengið verulega á það óbyggt svæði á lóð sem gæti nýst sem dvalarsvæði hennar og það sem eftir er mun ekki njóta mikillar sólar. Nýsamþykkt borgarhönnunarstefna leggur upp með fyrirkomulag á lóð sem breytingar á lóðum ættu að taka tillit til.

Í bréfi hönnuða dags. 14. október 2025 er tekið fram að áætlað sé að íbúðir verði ýmist til skammtíma og langtímaleigu en ekki talið upp hvort að þær verði flokkaðar undir rekstur hótels og þá sem atvinnuhúsnæði eða hvort að um íbúðarhúsnæði sé að ræða. Hvort sem um er að ræða þarf að gera ráð fyrir aukningu bílastæða samkvæmt þeirri viðbót sem byggt er, þá sem hótél eða stúdíóíbúðir og taka það inn í útreikning bílastæðaparfar á lóð. Byggingin sem lagt er upp með er þá að taka út þau 8 bílastæði sem eru á lóð á gildandi aðaluppdráttum og bílastæðabókhald tekur ekki tillit til þeirra breytinga. Á mæliblaði er kvöð um gönguleið vestan við hús og ekki hægt að telja þau stæði til eigna húss og almenna regla fyrir frágang bílastæða að þau skuli leysa innan lóðar. Bílastæði sunnan við hús eru til háls á lóðarmörkum lóða Háteigsvegs 1 og 3 og til háls í borgarlandi. Rauðarárstígur og Háteigsvegur eru skilgreindir sem borgargötur með áherslu á að gefa virkum samgöngumátum hærra undir höfuð samkvæmt gildandi aðalskipulagi, en það er einnig stefnan í nýsamþykkttri borgarhönnunarstefnu. Deiliskipulagsbreytingar þyrftu því að taka mið af fyrrnefndu uppleggi og ekki æskilegt að halda í núverandi fyrirkomulag bílastæða samkvæmt því og því ekki æskilegt að telja bílastæði í göturými í bílastæðabókhald.



Niðurstaða

Ekki er hægt að fallast á erindi samanber umsögn og eftirfarandi samantekt.

- Viðbygging er að mestu í skugga húsa og hentar illa undir vistarverur.
- Óásættanleg aukning á skuggavarp vegna viðbyggingar sem varpast á Rauðarárstíg 41.
- Viðbygging lokar fyrir birtu og útsýni á hótélherbergi núverandi húss.
- Betur þarf að svara kvöðum á lóð ásamt almennum kröfum til frágangs á lóð.
- Bílastæðapörf vegna uppbyggingar er ekki svarað nægilega vel í tillögu.

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