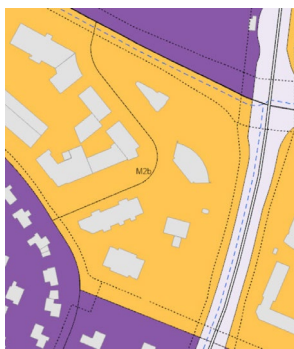




Reykjavík, 15. september 2026
USK26030120

Háaleitisbraut 1 – Breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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. Einnig er lagt fram samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 1. apríl 2026 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. apríl 2026. Tillagan var auglýst frá 15. maí 2026 til og með 26. júní 2026. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. júní 2026 og er nú lagt fram að nýju.



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 borgarluta M2b, Holt-Laugavegur. Lóðin er hluti af borgarluta 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.



Reykjavík



Umsögn

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum eftir auglýsingu á breytingu deiliskipulags undir máli nr. 600/2026 á skipulagsgátt:

1. Tinna Traustadóttir f.h. Veitna.
2. Atli Geir Gunnarsson f.h. Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf.
3. Atli Geir Gunnarsson f.h. húsfélagsins að Bolholti 7–9.
4. Ingunn Erna Stefánsdóttir

Athugasemdir við breytingu deiliskipulags

1. Tinna Traustadóttir f.h. Veitna.

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja minna á að inntaksrými skulu snúa að dreifikerfi Veitna og uppfylla tæknilega tengiskilmála. Þær stofnlagnir hitaveitu og vatnsveitu liggja við gangstétt austan við lóðina og samhliða Kringlumýrarbraut.

Svar:

Undirritaður óskaði eftir staðfestingu frá framkvæmdaraðila þar sem tillit er tekið til athugasemdar og hefur sú staðfesting verið hengd við málið.

2. Atli Geir Gunnarsson f.h. Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf.

Athugasemd:

Athugasemdir Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf., dags. 25. júní 2026 (sendandi Atli Geir Gunnarsson), vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Háaleitisbraut 1, Valhöll. Félagið lýsir sig mótfallið tillögunni og krefst þess að henni verði hafnað.

Í bréfinu eru gerðar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu, þar sem gert er ráð fyrir breytttri nýtingu hússins úr skrifstofuhúsnæði í hótél og hækkun hússins um eina hæð. Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. gerir athugasemdir við tillöguna með vísan til eignarhlutdeildar félagsins á hinni sameiginlegu lóð, ákvæða laga um fjöleignarhús, þinglýstra samninga og þeirra áhrifa sem breytingin kann að hafa á bílastæði, umferð og hagsmuni eigenda á lóðinni. Óskað er eftir því að athugasemdir félagsins verði teknar til formlegrar meðferðar við afgreiðslu málsins.



Reykjavík



Svar:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (hér eftir nefnt AR2040). Samkvæmt AR2040 er fasteignin (Valhöll) á Háaleitisbraut 1 á skilgreindu miðsvæði (M), nánar tiltekið borgarhluta M2b, Holt-Laugavegur. Lóðin er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Í AR2040 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.“ Með vísan til framangreinds er hótélstarfsemi á Háaleitisbraut 1 í samræmi við AR2040.

Þar sem húsið (Valhöll) er skilgreint sem skrifstofuhúsnæði í fasteignaskrá HMS og þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi fyrir hornreit Háaleitisbrautar og Bolholts – reitir 1.252.101 og 1.252.102, samþykkt í borgarráði 28. nóvember 2019 m.s.b., þarf deiliskipulagsbreytingu til að heimila hótélrekstur í húsinu. Auglýst tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi heimilar breytingu á notkun hússins frá því sem verið hefur, nánar tiltekið úr skrifstofuhúsnæði í hótél.

Deiliskipulagsbreytingin er ekki háð samþykki samlóðarhafa eða þinglýstra eigenda annarra húsa á sameiginlegri lóð. Í skipulagslögum nr. 123/2010 er ekki áskilið að skipulagsyfirvöld afli samþykkis samlóðarhafa eða annarra hagaðila vegna deiliskipulagsákvæðana er taka til beinna eða óbeinna eignarréttinda, enda verður slíkum réttindum ekki ráðstafað með breytingu á deiliskipulagi, nema að undangengum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Hvað varðar heimild í deiliskipulagstillögunni til að breyta notkun hússins á Háaleitisbraut 1 þá er húsið á miðsvæði M2b, líkt og fyrr segir, og þar hótélstarfsemi heimil, enda má ráða af AR2040 að fjölbreytt verslunar- og þjónustustarfsemi sé ráðandi en „íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“ Sú starfsemi sem fyrirhuguð breyting á gildandi deiliskipulagi heimilar samræmist því landnotkun reitsins samkvæmt AR2040. Með vísan til framangreinds verður ekki talið að breytingin hafi slík áhrif á grenndarhagsmunir félagsins eða annarra samlóðarhafa. Kröfu félagsins um að tillögunni verði hafnað er því synjað. Þá er ekki talin ástæða til að bregðast sérstaklega við athugasemdum félagsins er lúta að samskiptum félagsins við aðra eigendur sameiginlegrar lóðar eða hugsanlegan byggingarrétt á Háaleitisbraut 1 (Valhöll). Ekki er að sjá að lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sem félagið vísar til, gildi um þá deiliskipulagstillögu sem auglýsingin nær til.

Tekið hefur verið tillit til athugasemda v. bílastæða og ósamræmis á milli samgöngumats og fyrirkomulags bílastæða innan lóðar. Auglýstri deiliskipulagsbreytingu fylgir samgöngumat en fjöldi bíla- og hjólastæða skal haldast óbreyttur í uppfærðri tillögu og er því bílastæðatafla tekin út. Miðað við gildandi reglur um fjölda bíla- og hjólastæða er viðmiðunarfjöldi bílastæða fyrir íbúðir á svæði I 0,25-0,75 stæði, eftir herbergjafjölda íbúða, og 0,1 stæði pr. íbúð fyrir gesti. Heildarfjöldi íbúða á svæðinu verður 74 íbúðir. Ef allar íbúðir eru 3+ herbergja (0,75 stæði á íbúð), þá er viðmiðunarfjöldi bílastæða 56 stæði. Í bílakjallara eru 66 stæði, þ.e. 10 stæði umfram viðmið, og gerð grein fyrir þeim í bílastæðatöflu með deiliskipulagi samþykktu 10.02.2022.

Til viðbótar við þessi 56 eiga 8 bílastæði að vera aðgengileg gestum, sem gera 64 stæði, en að auki eru 2 stæði sem fylgja verslun í íbúðarhúsi við Bolholt.

Bílastæðafjöldi er óbreyttur og áfram yfir viðmiðum.



Tekið hefur verið tillit til ábendingar um aðkomu hópbífreiða, enda er ljóst að ekki er hægt að skylda byggingaraðila Háaleitisbrautar 3 til að styrkja bílakjallara til að gera ráð fyrir þeim.

3. Atli Geir Gunnarsson f.h. húsfélagsins að Bolholti 7–9.

Athugasemd:

Stjórn húsfélagsins Bolholt 7 og 9 mótmælir tillögu að breyttu deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 þar sem gert er ráð fyrir að húsinu (Valhöll) verði breytt úr skrifstofuhúsnæði í hótél og húsið hækkað um eina hæð.

Svar:

Bent er á að Háaleitisbraut 1 (Valhöll) er á skilgreindu miðsvæði (M), nánar tiltekið borgarhluta M2b, Holt-Laugavegur samkvæmt gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (hér eftir nefnt AR2040). Háaleitisbraut 1 er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Í AR2040 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.“ Með vísan til framangreinds er hótélstarfsemi (gististarfsemi) á Háaleitisbraut 1 í samræmi við AR2040.

Þar sem húsið (Valhöll) er skilgreint sem skrifstofuhúsnæði í fasteignaskrá HMS og þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi fyrir hornreit Háaleitisbrautar og Bolholts – reitir 1.252.101 og 1.252.102, samþykkt í borgarráði 28. nóvember 2019 m.s.b., þarf deiliskipulagsbreytingu til að heimila hótélrekstur í húsinu.

Taki auglýst tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi gildi veitir hún eiganda hússins að Háaleitisbraut 1 (Valhöll) heimild til að breyta notkun hússins úr skrifstofuhúsnæði í gististarfsemi (hótélrekstur). Sem fyrr segir er slík breyting í samræmi við AR2040 enda samræmist sú starfsemi landnotkun svæðisins.

Nauðsynlegt er að líta til þess að í deiliskipulagi eru m.a. teknar ákvarðanir um lóðanotkun, byggingarreiti, útlit og form mannvirkja og aðrar skipulagsforsendur sem þarf að liggja fyrir vegna byggingarleyfa, sbr. 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagsáætlun ein og sér getur hvorki ráðstafað né hróflað við eignarréttindum, beinum eða óbeinum. Með hliðsjón af framangreindu verður ekki séð að athugasemdir sem varða mögulega einkaréttarlega hagsmuni húsfélagsins og þinglýstra eigenda sem samlóðarhafa og umfjöllun um lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús eigi við um auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1. Án þess að taka afstöðu til sjónarmiða og rökstuðnings húsfélagsins um að byggingarréttur ofan á Valhöll (matshluta 01) sé sameign allra lóðarhafa (eigenda allra matshlutanna þriggja) þá er bent á að í deiliskipulagsáætlun er ekki tekin afstaða til slíks eignarréttar. Ágreiningur milli samlóðarhafa um bein eða óbein eignarréttindi, sé hann til staðar, verður til lykta leiddur fyrir dómstólum en ekki með breytingu á skipulagsáætlunum.

Vakin er athygli á því að þinglýstur eigandi Háaleitisbrautar 1 þarf að semja við Reykjavíkurborg ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 sem felur í sér aukinn byggingarrétt fyrir húsið og/eða breytta notkun þess, t.d. úr skrifstofuhúsnæði í hótél. Í slíkum tilvikum áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af eiganda hússins. Er



söluverð byggingarréttar ákvarðaður með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum.

4. Ingunn Erna Stefánsdóttir

Athugasemd:

Ingunn Erna mótmælir inndreginni 5. hæð Háaleitisbrautar 1. Mótmæli við Háaleitisbraut 3 eiga ekki við um þessa deiliskipulagsbreytingu.

Svar:

Mótmælin eru meðtekin. Skuggavarpsuppdættir og fjarviddarteikningar sem fylgja auglýstri tillögu sýna að aukið skuggavarp er óverulegt í auglýstri tillögu. Að öðru leyti er vísað á umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. apríl 2026 um auglýsta tillögu þar sem farið er fram á að breytingar séu „unnar í sem mestri sátt við byggingarlist hinnar upprunalegu byggingar“ og „farið er fram á að allar breytingar á byggingunni rýri ekki gildi hennar sem áhugaverð byggingarlist, hlutföll hennar, áferð hennar og efnisval.“

Breytingar eftir auglýsingu:

- Bílastæðatafla fjarlægð.
- Málsgreinin „Kröfur um fjölda bílastæða eru endurskoðaðar í samræmi við samgöngumat...“ fjarlægð.
- Málsgreinin „Staðsetning bíla- og hjólastæða á skilmálateikningu er leiðbeinandi...“ fjarlægð.

Hafa ber í huga Skipulagsreglugerð 90/2013, 5.9.4. gr.

Hafi borist athugasemdir frá hagsmunaaðilum skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær ásamt niðurstöðu. Ef efnislegar breytingar eru gerðar á kynntum gögnum við lokaafgreiðslu skal sveitarstjórn senda hagsmunaaðilum niðurstöðu sína, óháð því hvort athugasemdir hafi borist á kynningartímanum.

Niðurstaða

Lagt er til að Háaleitisbraut 1 – Breyting a deiliskipulagi verði samþykkt með breytingum eftir auglýsingu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Óskar Örn Arnórsson

verkefnastjóri



Reykjavík