



**USK26030120**

**Háaleitisbraut 1 (Valhöll) - Breyting  
á deiliskipulagi**



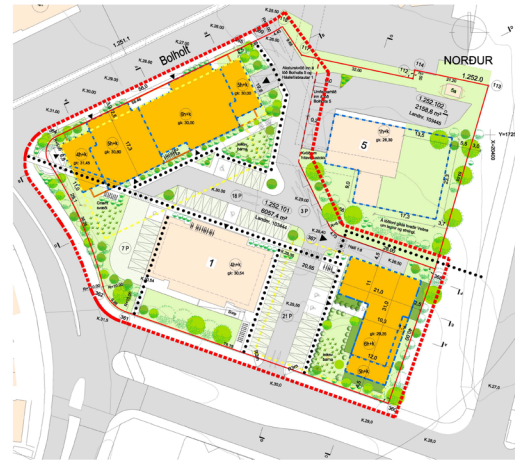


# Í deiliskipulaginu sem hér er til umfjöllunar er óskað eftir að:

1. Heimiluð verði hótélstarfsemi í Háaleitisbraut 1, Valhöll.
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.

# HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1

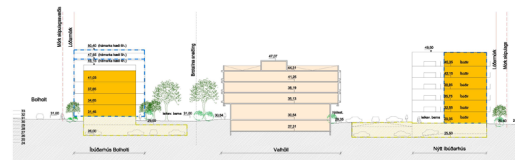


Gildandi deiliskipulag samþykki borgarráðs 10. febrúar 2022

Mív. 1:500

Skilmálar fyrir Háaleitisbraut 1		Fyrir áhrifskilningarmynd		Stærðir		Stærðir		Stærðir		Stærðir	
Heiti	Lað nr.	Byggingarnúmer	Byggingarnúmer	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir
Háaleitisbraut 1	1007A	1007A	1007A	1,75	2,2	1,75	2,2	1,75	2,2	1,75	2,2
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4

Gildandi bíla- og hjólastaðaflata



Skilmálasníð - Snæðing A - A

Mív. 1:500

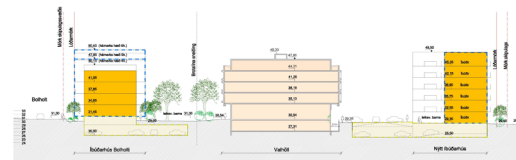


Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1

Mív. 1:500

Skilmálar fyrir Háaleitisbraut 1 (eftir aðlagðabreytingu)		Fyrir áhrifskilningarmynd		Stærðir		Stærðir		Stærðir		Stærðir	
Heiti	Lað nr.	Byggingarnúmer	Byggingarnúmer	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir
Háaleitisbraut 1	1007A	1007A	1007A	1,80	2,2	1,80	2,2	1,80	2,2	1,80	2,2
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4
Stærðir	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80x2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4	1.80	2.4

Breytt bíla- og hjólastaðaflata



Skilmálasníð - Snæðing A - A

Mív. 1:500

## GREINARGERÐ

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykki í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnsáttmála þann 18. janúar 2022. Svæðisáskilningu tilhvarfslóð og byggingu á Háaleitisbraut 1 (Vahöll) niðurbætt (M), návar stíðskil borgarhluta M2b, Hóla-Laugavegur. Lóðin er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri. Reiturinn er staðsettur á neri M2b, þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir myndunum endastöðunum, skrifstofum, stöðum, skólagálar- og fjónaútfyrirtækjum, hönnuðaryfirráðum og handverki, húsnæðisum og veitingastöðum. Þar sem staðsetur leyfa er lóðarhluti náð heimil, enkum á efnis háðum byggingu.

Í gildi er deiliskipulag fyrir hönd Háaleitisbrautar 1 skilgreint sem sérstaklega. Sláð breytingu þessum verður heimil að ríða þar hótél með allt að 90 herbergjum.

Í gildandi deiliskipulagi er hönd Háaleitisbrautar 1 skilgreint sem sérstaklega. Sláð breytingu þessum verður heimil að ríða þar hótél með allt að 90 herbergjum.

Breytingin felur eining í sér heimil til hækunar húsnæðis um eina endringu hæð. Innervallur milli átveggja nýrra þarhæðar sláð ekki vera meira en innervallur milli átveggja þarhæðar húsnæðis (sjá skýringarmynd).

Heimil er að flytningu frá allt að 1.5m upp fyrir hennar þakka.

Einng verður heimil að grafa frá húsinu austanverðu til að skapa birtu ofan í kjallara húsnæðis.

Í samræmi við áherslur borgarstjórnarinnar Reykjavíkur skal þarhæð bygginganna, sem hýst hefur veitað, vera aðlagðar borgarstjórn í formi tilráð þarhæðar og ekki nýtt til hótélbyggingu.

Deiliskipulag þetta staðfestir að byggingu Vahöll. Háaleitisbraut 1, nýtt vendar í raðum þakka og lagt er til í byggingunum Borgarsögusafnis, Borgarhluti 3 - Hlíðar (2.útg. des. 2023). Sjá þar sérstaka aðgilt við hönnun breytingu og viðbyggingu. Byggingarmyndirningur skulu vera lagðar fyrir umferðis- og skýringarmyndir vegna málavagi þess að allar breytingar á byggingunni rýri ekki gildi hennar og ótrúval. Skýringarmyndir eru til vörðunum en eru ekki bindandi.

Koður um fjóða blástæða eru endurskoðaðar í samræmi við samþingunarmál, dags. 01. apríl 2026, sem lagt er fram með deiliskipulagsbreytingunni. Sjá mi niðurbættu samþingunarmála bíla- og hjólastæðaflata.

Staðsetning bíla- og hjólastæða á skilmálatækningu er lóðbændi. Fjóða bíla- og hjólastæða ræna lóðbændi er skilgreindur í bíla- og hjólastæðaflata.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags sem samþykkt var 28.11.2019, með síðari breytingum 02.12.2020 og 10.02.2022.

Vákin er áhrif í þriðri að byggingarlíst nýr vendar höfundalaga nr. 73/1972. Með lögnum er höfundur veittur þrenns kosar réttur, annars vegar samráðarmáttur og hins vegar fánálgslagur réttur. Samráðarmáttur höfundar gildir konði í skilgreindri breytingu á málavákin en með samráðarmáttur er átt við réttinn sem sýnt er átt og höfundur höfundar.

Í skýringarmynd nr. 123/2010 er ekki gert ráð fyrir að við samþykki skýringarmálaflata lagg fyrir að öll skýrni til samþykki eða útgáfu byggingar- eða framkvæmdaleyfa á grundvelli þess skýringu séu uppfyllt. Efn fremur liggur ekki fyrir að lög áskilji að samþykki áhrifala þessa húsnæðis sem rétt er heimil til breytingu á lagg fyrir við samþykki deiliskipulags. Áttaðni um innvið og vendl höfundarmáttur ráðast af ákæðum höfundalaga nr. 73/1972. Útlausn skulu áttæfna eiga eftir áttinum undir stómála.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

## SKÝRINGAR

- Mók breytingu
- Mók skýringarmálaflata
- Lóðarmörk
- Byggingarmálur
- Byggingarmálur blástæðara
- Koður um byggingu
- Svatalína
- Kvóð um Háaleitisbraut
- Ný lóðarmörk
- Lóðarmörk féld úr gildi
- Sérstaklega húða á þarh.
- Umferðargöngur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging - búðarhúsi
- Nýbygging - skrifstofur
- Kvóð um teik svæði
- Kvóð um græn svæði
- Göður - staðsetning lóðbændi
- Kvóð um græn yfirhönd

- Blástæði
- Hjólastæði - staðsetning lóðbændi
- Fjóða hæð og kjallari
- Gangastíð
- Blástæði
- Innviðarlíni í blástæðara - staðsetning lóðbændi
- Inngangur - staðsetning lóðbændi
- Fatamál lóða
- Lóðbændi hæð
- Hámarks hæð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem laggil þar málavagi samræmt við svæði 1, nr. 43, gr. skýringarmála nr. 123/2010

ver samþykki í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgangur er sýnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með

áttveggjaflata á \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auðing um fjóða breytingu ver bit í B-deild

Stjórnsáttmála þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

01

Háaleitisbraut 1 / Vahöll

AKKITEKTAR

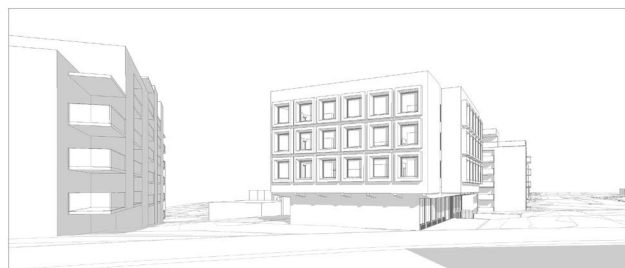
# Deiliskipulagsbreyting – nýtt deiliskipulag



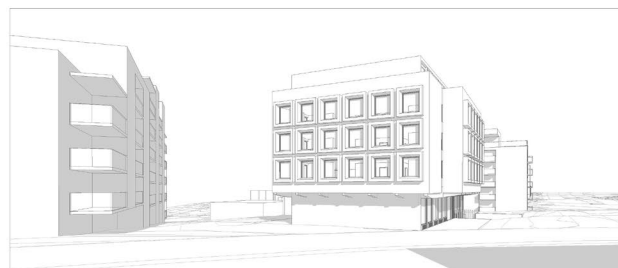


# HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

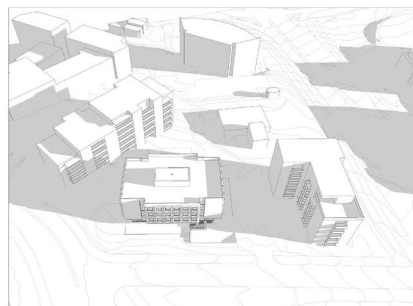
Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1



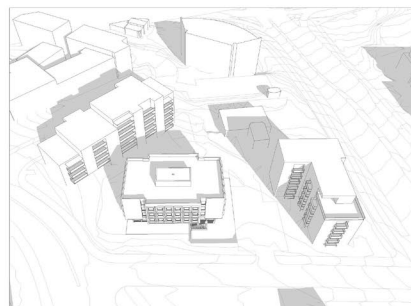
Skýringarmynd - Fyrir breytingar frá Skípholti



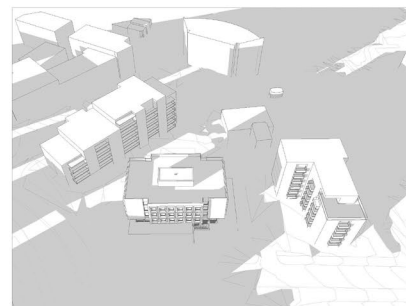
Skýringarmynd - Eftir breytingar frá Skípholti



Fyrir - Skuggavarp jafndagur kl. 10:00



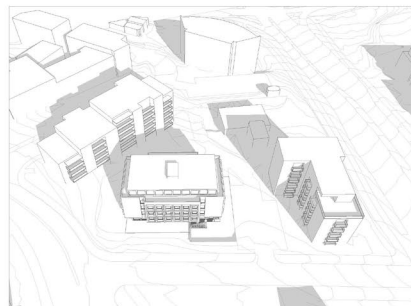
Fyrir - Skuggavarp jafndagur kl. 13:30



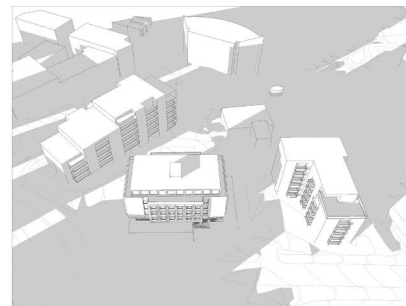
Fyrir - Skuggavarp jafndagur kl. 16:30



Eftir - Skuggavarp jafndagur kl. 10:00



Eftir - Skuggavarp jafndagur kl. 13:30



Eftir - Skuggavarp jafndagur kl. 16:30

03



Máskilavind 1 | Vahöll  
1000 Reykjavík  
Sími 1443361

ARKITECTAR  
SÍMUR 1443361  
VINGI 1443361  
VINGI 1443361

## Deiliskipulagsbreyting – skuggavarp



# Umsögn

---

- Varðveislugildi Valhallar er ótvírætt.
- Skrifstofubygging reist 1975 og hönnuð af arkitektunum Halldóri H. Jónssyni og Garðari Halldórssyni.
- Merk fyrir þær sakir að hún er eina byggingin sem var sérhönnuð til að hýsa höfuðstöðvar stjórnmaflokks og hefur því ótvírætt verndargildi.
- Borgarsögusafn bendir í Byggðakönnun 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.“ Leggur til rauða vernd en ekki gert grein fyrir því á deiliskipulagsupprætti. Ekki séð að skipulagsyfirvöld hafi tekið endanlega afstöðu til hverfisverndar byggingarinnar í skipulagi.





# Niðurstaða

---

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 *Byggðakönnun*. 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. **Lagt er til að breyting á deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 sé samþykkt sbr. umsögn hér að ofan.**