



USK26030120

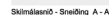
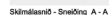
Háaleitisbraut 1 - Breyting á deiliskipulagi

Kynning á svörum athugasemda eftir auglýsingu deiliskipulagsbreytingar



Reykjavík

Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1

Gildandi bíla- og hjólastæðatafla

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er ekki gerð sú krata að við samþykki skipulagsáðaltala liggi fyrir að öll skilyrði til samþykkingu eða ógildis byggingar- eða framkvæmdaleyfa á grundvelli þess skipulags séu uppfyllt. Enn fremur liggur ekki fyrir að lög áskili að samþykki arkitekti þeirra húsa sem vott er heimild til breytinga á liggi fyrir við samþykki deiliskipulags. Áðaltæni um inntak og vernd höfundarréttar róðast af ákvæðum höfundalaga nr. 73/1972. Úrlausn slíkra áðaltæna eiga eftir aþrikum undir dómstóla.



Örugglegt
Örugglegt
Örugglegt
Örugglegt

- Leafhoppers**

- Geostätt

- ▲ Innkeyrsla í bilakjallara-
staðsetningu leiðbeinandi

- | | |
|-----------------|----------------|
| N ⁿ² | Flatarmál kóða |
|-----------------|----------------|

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samráði við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skipulagslags nr. 123/20

var samþykkt í _____ þann

_____ 20__ og i _____ jern

_____ 20__

Tilagan var auglýst frá _____ 20__ með

Auklasiun um ríðisfötu breiddinaðinnar var hirt í Búðardíli

Sõmatilõnda jään _____ 20__

- Breytingar eftir mæðingunni:

- Blásteinatala (þarlagð)
- Málágreinin „Kröfur um fjölda blásteinna eru endurskoðaðar í samræmi við samþögnuna.“ (þarlagð)
- Málágreinin „Staðsetning bíla- og hjólaferða á skilmálatakningu er leiðbeind.“ (þarlagð)

Mäskelövskrest 5 // Valhöll



HEB:	Delisipjgibgmying	AXEL KRAEDER
VER:	2504	BIBOT INCUBATION
MFR:	1.000	ODDGGATA 3
DRCS:	14.04.2024	121-REYCAHSE



Vakin er athygli á því að byggingarlist nýtur verndar höfundalaga nr. 73/1972. Með lögunum er höfundi veittur tvenns konar réttur, annars vegar sæmdarréttur og hins vegar fjárhagslegur réttur. Sæmdarréttur höfundar getur komið til skoðunar við breytingu á mannvirki en með sæmdarrétti er átt við réttinn sem snýr að áliti og heiðri höfundar.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er ekki gerð sú krafa að við samþykki skipulagsáætlana liggi fyrir að öll skilyrði til samþykkis eða útgáfu byggingar- eða framkvæmdaleyfa á grundvelli þess skipulags séu uppfyllt. Enn fremur liggur ekki fyrir að lög áskilji að samþykki arkitekta þeirra húsa sem veitt er heimild til breytinga á liggi fyrir við samþykkt deiliskipulags. Álitafni um inntak og vernd höfundarréttar ráðast af ákvæðum höfundalaga nr. 73/1972. Úrlausn slíkra álitafna eiga eftir atvikum undir dómstóla.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann

_____ 20__ og í _____ þann

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Breytingar eftir auglýsingu:

- Bilastæðatafla fjarlægð.
- Málsgreinin „Kröfur um fjölda bilastæða eru endurskoðaðar í samræmi við samgöngumat...” fjarlægð.
- Málsgreinin „Staðsetning bíla- og hjólastæða á skilmálateikningu er leiðbeinandi...” fjarlægð.

01

Háaleitisbraut 1 // Valhöll

ÞITI : Deiliskipulagsbreyting
VERK : 2604
MKV : 1.500
DAGS : 14.04.2026



ARKITEKTAR

AXEL KAABER
BIRKIR INGIBJARTSSON
DINSGATA 7
101 REYKJAVÍK

ARKITEKT
ARKITEKT
+354 510 2200
to@to.is

Deiliskipulagsbreyting – uppfærður uppdráttur



Reykjavík



Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum vegna deiliskipulagsbreytinga:

1. Veitur
2. Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf.
3. Húsfélag að Bolholti 7–9.
4. Ingunn Erna Stefánsdóttir





1. Veitur

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.

Svör:

- Verkefnastjóri óskaði eftir staðfestingu frá framkvæmdaraðila þar sem tillit er tekið til athugasemdar og hefur sú staðfesting borist, verið send til Veitna og verið hengd við málið.



Reykjavík



2. Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf.

Athugasemd:

Félagið sendi bréf þar sem það lýsir sig mótfallið tillögunni og krefst þess að henni verði hafnað. Gerir athugasemdir við breytta notkun hússins úr skrifstofuhúsnæði í hótél og hækkun hússins um eina hæð 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.

Svör:

- Deiliskipulagsbreytingin er ekki háð samþykki samlóðarhafa eða þinglýstra eigenda annarra húsa á sameiginlegri lóð.
- Sú starfsemi sem fyrirhuguð breyting á gildandi deiliskipulagi heimilar samræmist landnotkun reitsins samkvæmt AR2040.
- Ekki þarf að bregðast við athugas. 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 gildi um þá deiliskipulagstillögu sem auglýsingin nær til.
- Tekið hefur verið tillit til athugas. v. bílastæða og ósamræmis á milli samgöngumats og fyrirkomulags bílastæða innan lóðar. Auglýstri deiliskipulagsbreytingu fylgir samgöngumat en fjöldi bíla- og hjólastæða helst óbreyttur í uppfærðri tillögu og bílastæðatafla tekin út.



Reykjavík



3. Húsfélag 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.

Svör:

- Svör sambærileg við svör byggingarfélagsins en bent á 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. Þessir samningar hafa verið undirritaðir.



Reykjavík



4. Ingunn Erna Stefánsdóttir

Athugasemdir:

- Ingunn Erna mótmælir inndreginni 5. hæð Háleitisbrautar 1.

Svör:

- Skuggavarpsuppdrættir og fjarvíddarteikningar 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.“



Reykjavík



HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

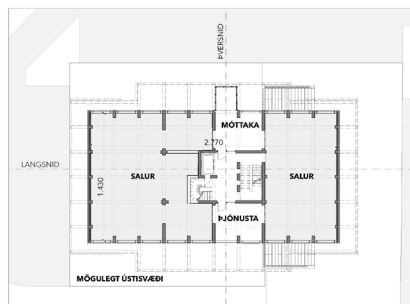
Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1



Skýringarmynd - Fyrir breytingar frá Bólstaðarhlíð

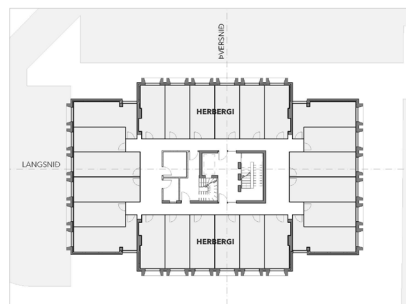


Skýringarmynd - Eftir breytingar frá Bólstaðarhlíð



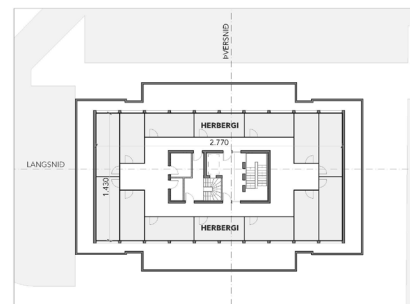
Skýringarmynd - Jarðhæð opin almenningi

1:200



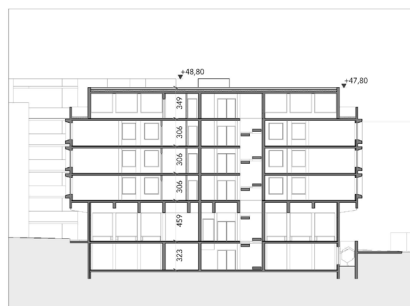
Skýringarmynd 2-4 Hæð

1:200



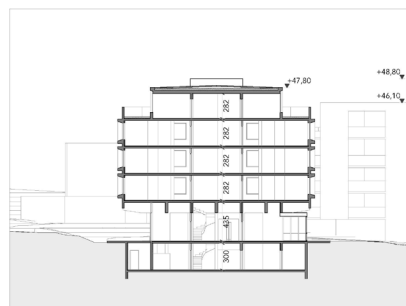
Skýringarmynd - Þundregin efsta hæð

1:200



Skýringarmynd - Langstöð eftir breytingar

1:200



Skýringarmynd - Þversnið eftir breytingar

1:200

02



ARBÆTAR

Háaleitisbraut 1 / Vátni
1011 Reykjavík
Sími: 592 22 22
FAX: 592 22 22
WWW: www.arbætar.is

ARBÆTAR
Háaleitisbraut 1 / Vátni
1011 Reykjavík
Sími: 592 22 22
FAX: 592 22 22
WWW: www.arbætar.is

Tillöguuppdrættir (óbreyttir)



Reykjavík

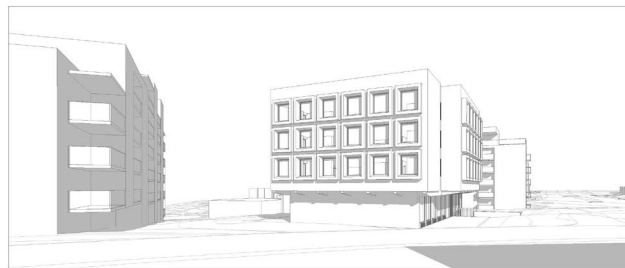


Tillöguuppdrættir (óbreyttir)

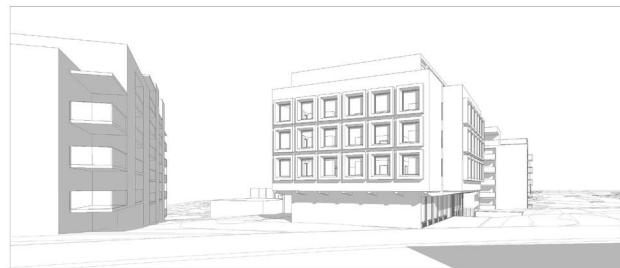


HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 og BOLHOLT 5 - 1.252.102

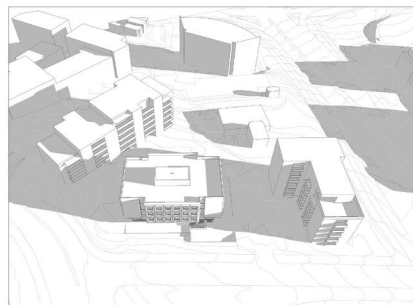
Breyting á deiliskipulagi vegna Háaleitisbrautar 1



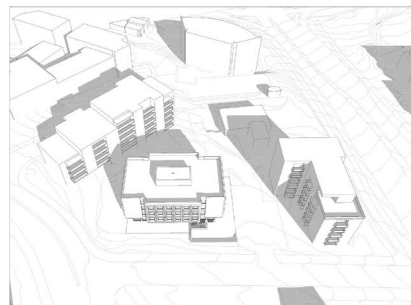
Skýringarmynd - Fyrir breytingar frá Skipholti



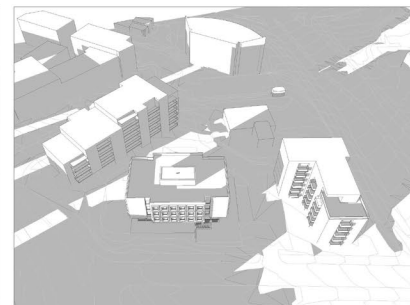
Skýringarmynd - Eftir breytingar frá Skipholti



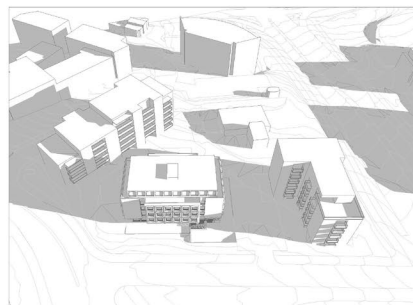
Fyrir - Skuggavarp jafndagur kl. 10:00



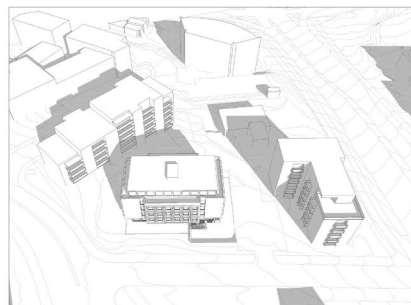
Fyrir - Skuggavarp jafndagur kl. 13:30



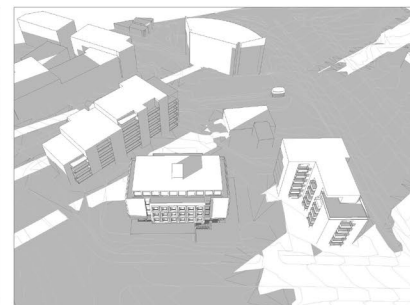
Fyrir - Skuggavarp jafndagur kl. 18:30



Eftir - Skuggavarp jafndagur kl. 10:00



Eftir - Skuggavarp jafndagur kl. 13:30



Eftir - Skuggavarp jafndagur kl. 18:30

03

Háaleitisbraut 1 / Vámal
1000 Reykjavík
Sími: 114 12 01

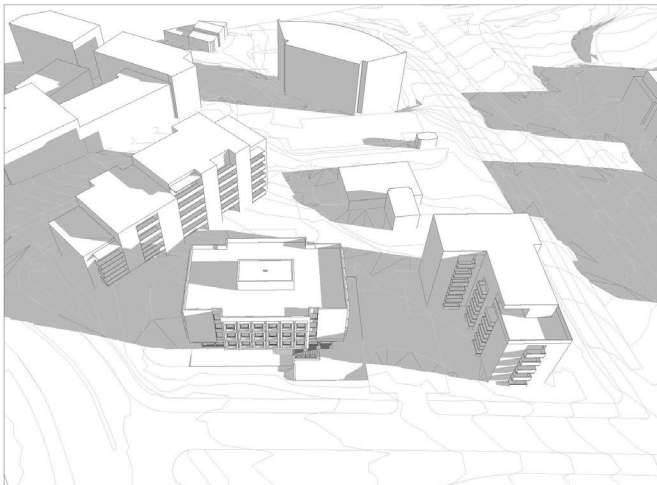


ABEITENTAR
HÁLEITIS
HÁLEITIS
HÁLEITIS

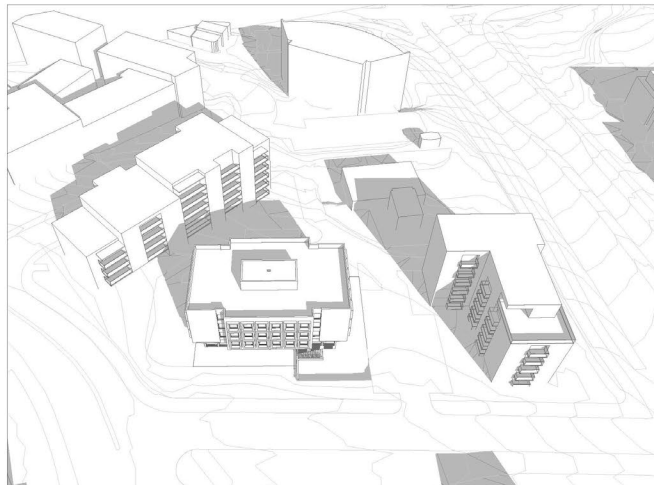
Skuggavarpsuppdrættir (óbreyttir)



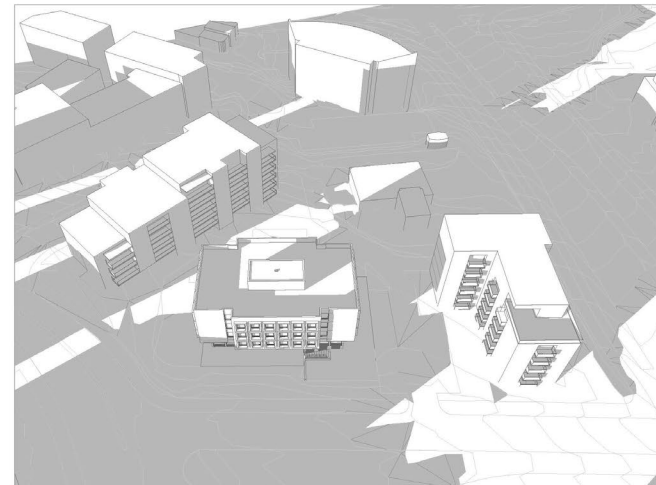
Reykjavík



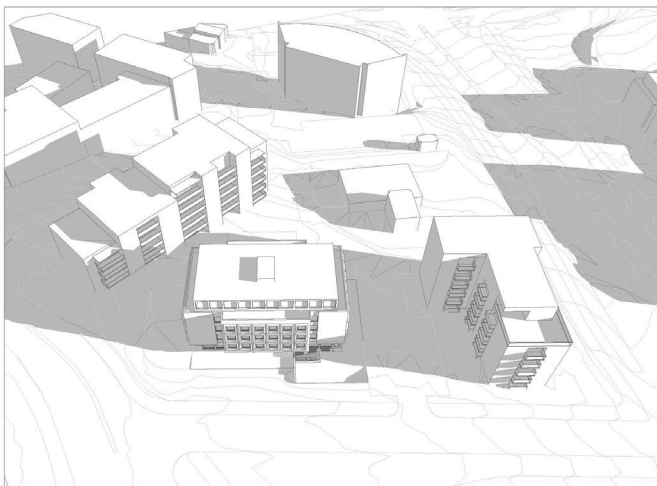
Fyrir - Skuggavarp jafndægur kl. 10:00



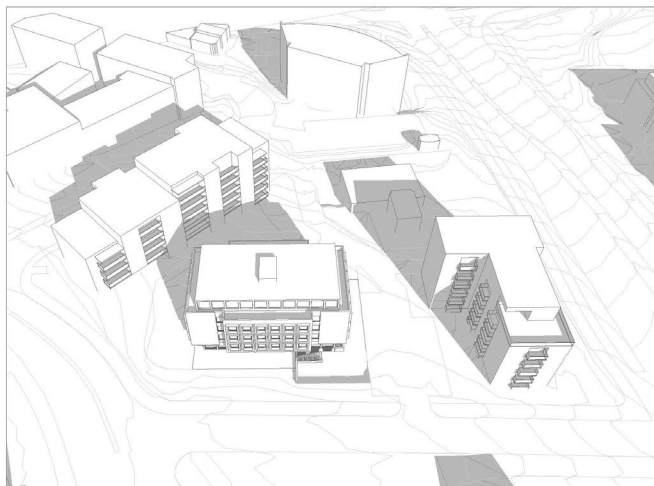
Fyrir - Skuggavarp jafndægur kl. 13:30



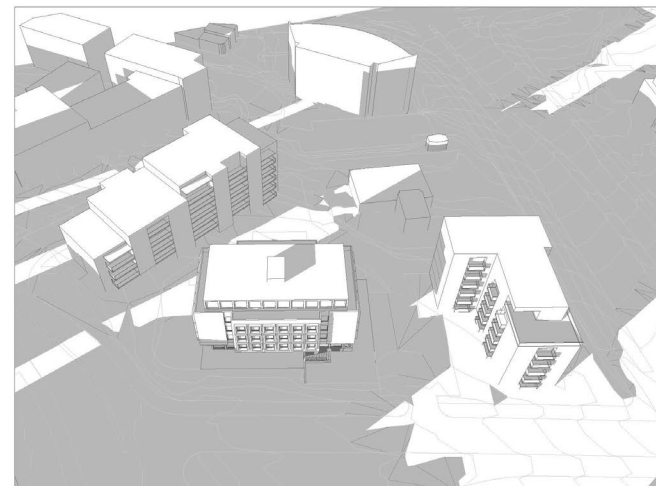
Fyrir - Skuggavarp jafndægur kl. 18:30



Eftir - Skuggavarp jafndægur kl. 10:00



Eftir - Skuggavarp jafndægur kl. 13:30



Eftir - Skuggavarp jafndægur kl. 18:30

Skuggavarpsuppdrættir (óbreyttir)



Reykjavík



Niðurstaða

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





Breytingar eftir auglýsingu:

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

