



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

29. desember, 2025

Einkvæmt auðkenni: 9b1b8213-b8a0-4a04-a0b6-538ff7ceee82

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

6002070670

Fyrirtæki

Selið Fasteignafélag ehf.

Netfang

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Ármúli 28-30

Umsækjandi

Ekki til deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Nýtt deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um nýtt deiliskipulag fyrir núverandi hús ármúla 28-30, sameining lóða og aukið byggingarmagn.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

Fylgigögn

Uppdrættir

A28-30_Deiliskipulag - Deiliskipulag.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

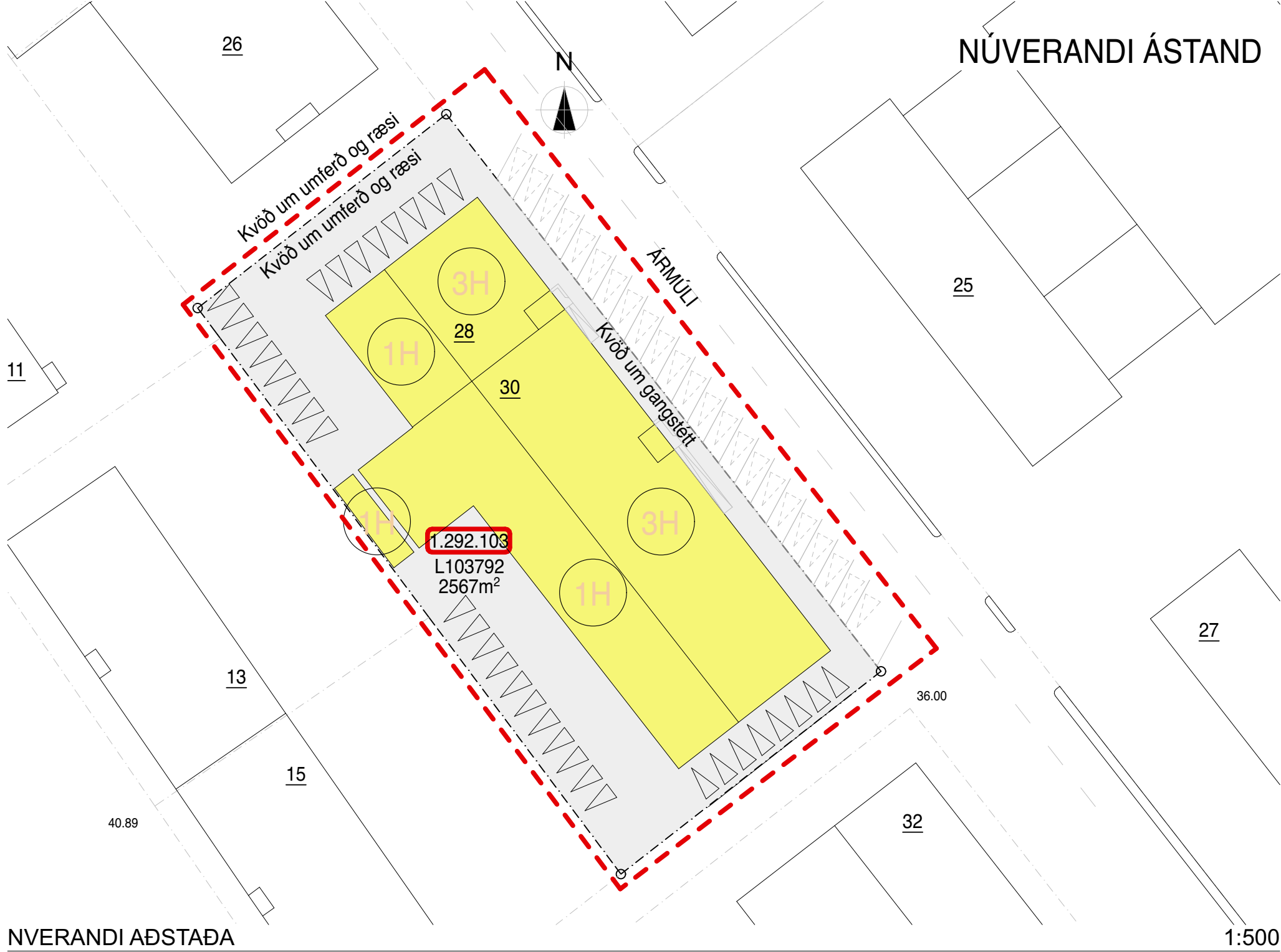
Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

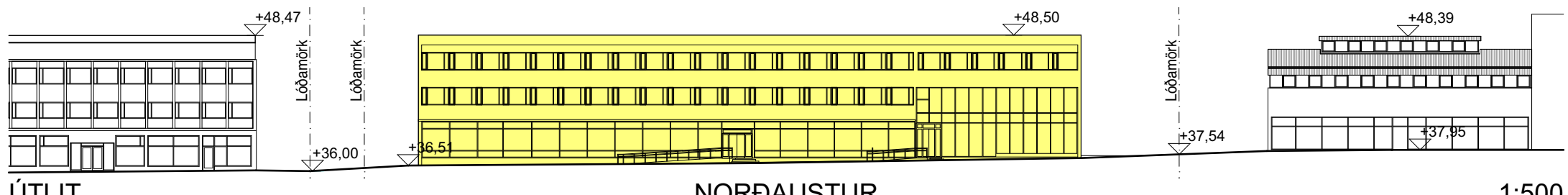
Önnur gögn

25201-Samgöngumat__Ármúli_28-30_2025-12-29.pdf

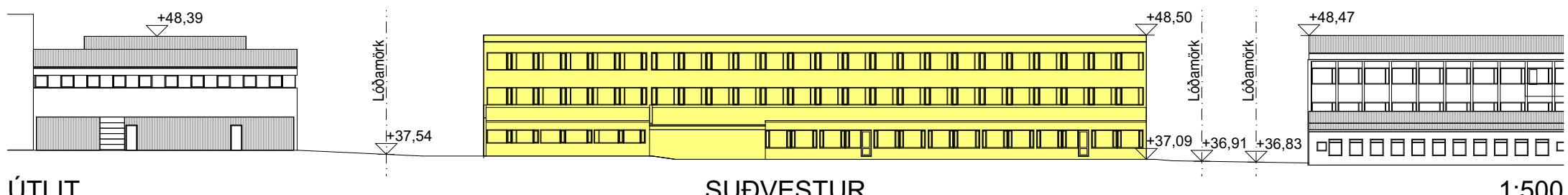
ÁRMÚLI 28-30, DEILISKIPULAG



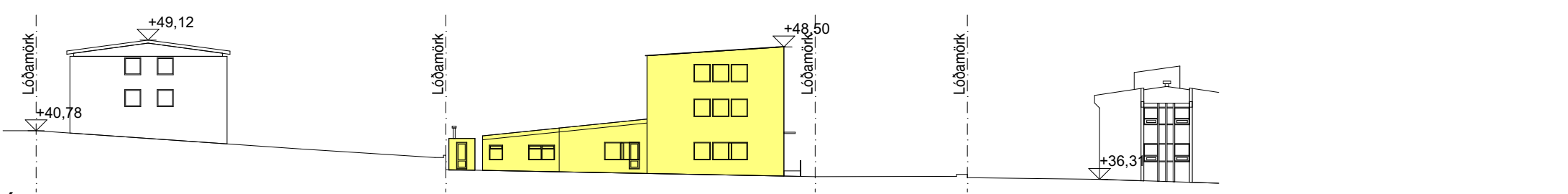
NVERANDI AÐSTADA



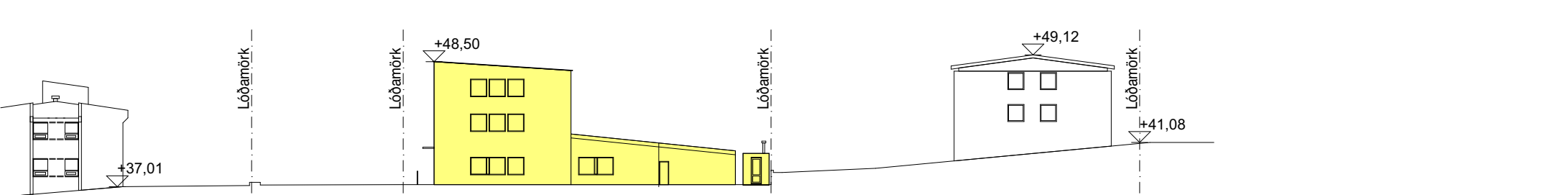
ÚTLIT NORDAUSTUR



ÚTLIT SUDVESTUR



ÚTLIT SUDAUSTUR



ÚTLIT NORÐVESTUR

Greinargerð

Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

• Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040.

Víð mál á skipulagsslíðum og öllum byggingarformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða. Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess – og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er met.

• Að skapa sjálfbær, heillirig og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félags hópar hafa tækifæri til búsetu. Bráðar verði stærkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, þröta- og frístundastarfssemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálgæð við búana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einseitt búðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttu almenningssrymum og skipulag hverfa övri almennt hreyfingu, samveru, mannlífi og vistaverar ferðavenjur.

• Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.

• Við mótun framtíðarsýnar um hina sjálfbæru borg er óhjákvæmlegt að horfa til þeirra hverfa sem við eigum í dag, þess húsnæðisstofns sem er til staðar og þeirra innviða sem búið er að fjárfesta í á undanförnum árum. Það er skyldislegt að nýta þá innvið sem best, hvort sem sú fjárfesting felst í skólabyggingu, götum, stígum, leikvöllum, almenningssörðum eða vatnsveitu.

Ármúli 28-30

Landnotkun

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir deiliskipulagssvæðið (Ármúli 28-30), Miðsvæði M2, Siðumúli, Grensásvegur.

Löðarstærð Ármúla 28-30 er skv. fasteignaskrá 2.567m² en í hnitsettum málum skv. Landeignaskrá HMS er löðin 2.568m².

Ármúli 28-30 var hannað af Sigurjóni Sveinssyni arkitekt árið 1966. Húsið er steinsteyppt þriggja hæða hús með bakhúsi.

Aðalburðarvirki hússins eru steyptar burðarsúlur. Þakplata aðalhúss er steinsteyppt og með uppstíðuðu timburþaki, klætt báruáli.

Þak bakhúss er hefðbundin timburuppbygging klætt báruáli. Úrvegir eru einangraðir að innan með steinuli. Gluggar eru ál og trégluggar, gler er tvöfalt einangrunargler.

Hæðir húsa

Aðhúsið er snýr að Ármúla er þrjár hæðir. Bakhúsið er ein hæð.

Núverandi notkun

Upphafleg notkun hússins var íbúðar en hefur síðan verið notað til ýmissa nota.

Í Fasteignaskrá er notkun hússins skráð sem skrifstofuhúsnæði, efnalag, verslun, rafstöð og skóli.

Frá árinu 2022 hefur byggingin þjónað Reykjavíkurborg á undanþágum sem bæði tímabundin grunnskólaúrræði og tímabundin leikskólaúrræði.

Matshluti 1. (Ármúli 28) er skv. fasteignaskrá HMS alls 657,7m²

Matshluti 2. (Ármúli 30) er skv. fasteignaskrá HMS alls 2.068,7m²

Matshluti 3. (Rafstöð) er skv. fasteignaskrá HMS alls 25,9m²

Núverandi stærð Ármúla 28 - 30 er skv. Fasteignaskrá HMS alls 2.752,3m²

Í nýju deiliskipulagi verða matshlutar 1 og 2 sameinaðir.

Kvaðir

Kvaðir eru um umferð á bílastaði, ræsi og gönguleið innan löðar. sjá nánar í mællíðaði löðar.

NÚVERANDI SKILMÁLAR

ÁRMÚLI	NR.	28-30	ÁRMÚLI	NR.	28-30
LÖÐARSTÆRD		2.567,0m ²	LÖÐARSTÆRD		2.380,5m ²
BYGGINGARMAGN	* ₁	2.752,3m ²	BYGGINGARMAGN	* ₁	2.900,0m ²
NYTINGARHLUTFALL		1,07	NYTINGARHLUTFALL		1,21
BÍLAST/EDAUFJÖLDI	* ₂	35	BÍLAST/EDAUFJÖLDI	* ₂	17
			LEIKSVÆÐI Á PÖLLUM	* ₃	500,0m ²
			NHL. MED B RYMUM		1,42
			SLEPPISTÆÐI	* ₄	8
			HJÓLASTÆÐI		150

*₁ Skv. Fasteignaskrá (Birt flatarmál)

*₂ Innan löðar

*₃ B & C-rymi

*₄ Innan löðar

*₅ Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðþjónustu fatlaðra og annarra stórra bíla fyrir fatlaða.

DEILISKIPULAG

Deiliskipulag

Átómabær er í hinu nýja deiliskipulagi að Ármúli 28-30 verði grunnskóli.

Undanfarin ár hefur unglingadeild grunnskóla og síðar leikskóli verið starfræktir í Ármúla 28-30, en aðeins tímabundið og með undanþágum.

Nú er stefnt að því að gera bygginguna að varanlegum grunnskóla sem gæti sinnt allt að 250 nemendum. Skólinn mun tengjast Áltamýrarskóla, þar sem búist er við töluverðri fjölgun barna í kjölfar mikillar uppbyggingar í hverfinu.

Gert er ráð fyrir að um 45 starfsmenn muni starfa við skólann. Leiksvæði á löð verður uppbyggt á pöllum að hluta löðar og skal öll uppbygging og breytingar hlita reglun Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Notkun byggingar verður grunnskóli í notkunarlokki 1.

Landnotkun.

Ármúli 28-30.

Landnúmer L103792

Staðfang: F2015202

Landnotkun fyrir Ármúla 28-30 verður óbreytt eða Miðsvæði M2, Siðumúli, Grensásvegur.

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfreki amásöluverslun, stofnum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfssemi, vellingastöðum og hótélum. Létur íbúðar er heimil, s.s. peningastöð og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimil, einkum þó á eftir hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á löðum viðkomandi bygginga. Samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæðinu er mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í búðerhúsnæði með greindarkennitu byggingarleiði, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleiði af því tagi þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi löðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, skólosýnar og dreifisvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfssemi er til staðar á löðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hanni ekki þeim starfssemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun.

Skióli innan svæðisins samræmist því áætlaðri notkun svæðisins.

Ármúli 28-30 liggur sunnan megin götu og er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, skilgreind sem borgargata.

Löðarstærð Ármúla 28-30 er skv. fasteignaskrá 2.567m² en í hnitsettum málum skv. Landeignaskrá HMS er löðin 2.568m². Í nýju deiliskipulagi er löð minnkuað í 2.380,5m².

Deiliskipulag fyrir Ármúla 28-30.

Í meðfylgjandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni vegna fjöldaeldis og lyftu.

Einnig verða aðlöguð leiksvæði á pöllum, annarsvegar á þaki bakhúss og svo yfir núverandi löð að hluta.

Notkun byggingar verður grunnskóli í notkunarlokki 1.

Hæðir, helstu stærðir og útlit

Aðhúsið er snýr að Ármúla verður óbreytt, þrjár hæðir.

Bakhúsið verður óbreytt að mestu, verður ein hæð en gert er ráð fyrir almennu leiksvæði ofan á þaki bakhúss, ásamt uppbyggðu leiksvæði á pöllum að hluta fyrir ofan núverandi útsvæði.

Hámarkshæð byggingarinnar er skilgreind á skýringamyndum.

Núverandi áferð og útlit byggingar skal halda sér.

Löð

Löðarstærð er minnkuað úr 2.567m² í 2.380,5m² og mun gangstétt er snýr að Ármúla tilheyrja borgarlandi.

Austan megin löðar verður gert ráð fyrir "Grænni línu" vantanlegs deiliskipulags og verða þ.a.l. ekki gert ráð fyrir bílastæðum. Sleppistæði fyrir nemendur verða í borgarlandi utan löðar.

Bygging

Í deiliskipulagi er aukin A-byggingarmagn um 147,7m², úr 2.752,3m² í 2.900,0m².

Breytt nýtingarhlutfall A-ryma úr 1,07 yfir í 1,21

Í hinu aukna byggingarmagni skal gera lyftu og fjöldaeldir.

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir leiksvæði ofan á 1.hæð bakhúss sem er flokkað sem C-rymi.

Ásamt allt að 500m² leiksvæði á pöllum og yfirbyggð hjólastæði á löð sem er flokkað sem B-rymi.

Verður þá nýtt nýtingarhlutfall A og B-ryma als. 1,42

Kvaðir

Kvaðir um gangstétt fellur út, aðrar kvaðir eru óbreyttar.

Bíla- og hjólastæði

Samgöngumál "Ármúli 28-30" dags. 29.12.2025 var unnið af VSB verkfræðistofu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu í Ármúla 28-30 til að meta núverandi samgönguáætlaður og áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar.

Greiningin tekur til ferðavenja, almenningssamgangna, hjóla- og göngustiga, umferðartalninga, slysagagna og stæðisþörf fyrir bíla og hjóla.

Fyrirhuguð breyting gerir ráð fyrir skólabyggingu fyrir 250 nemendur og 45 starfsmenn.

Samkvæmt samgöngumati erflirarandi bíla og hjólastæðiþörf fyrir þessa tilteknu byggingu.

Heiti. Tegund. Fjöldi. Starfs/Gestir

Ármúli 28-30 Grunnskóli 45.stm - 250.nem 0,37 á stm 17

Stærðir

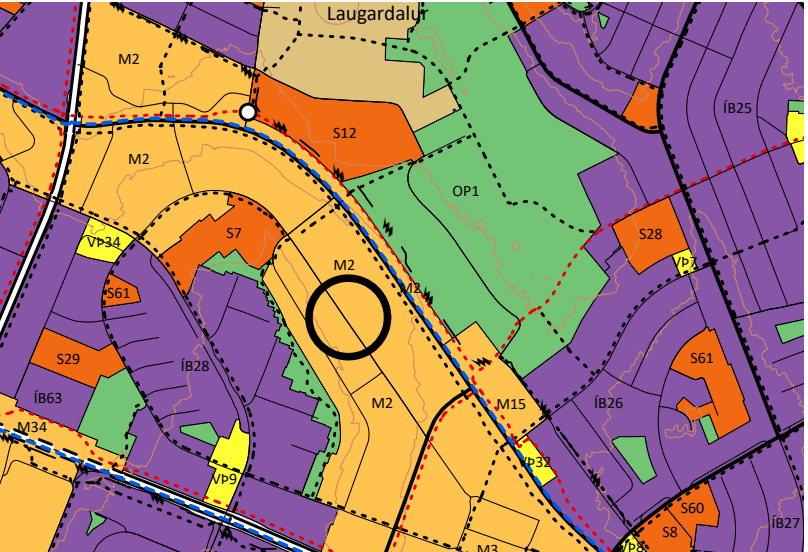
Stærðir

Stærðir

Stærðir

Stærðir

Stærðir



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÖÐARMÖRK
- LÖÐARMÖRK AFLÖGD
- LÖÐARMÖRK NÝ
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- STÆKKUN BYGGINGAR
- LEIKSVÆÐI Á PÖLLUM
- GRÖÐUR/TORG
- HJÓLAGERÐI
- SORPGERÐI
- HÆÐ HÚSA HÁMARK
- ÁÐGENGI AÐ BYGGINGU
- ADKOMA ÖKUT/EKJA
- NÚVERANDI BÍLASTÆÐI
- BÍLASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI
- BÍLASTÆÐI Í BORGARLANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20 ____ og í

þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ með

athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

ÁRMÚLI 28-30, DEILISKIPULAG



Möguleg útfærsla á útliti útrýmis



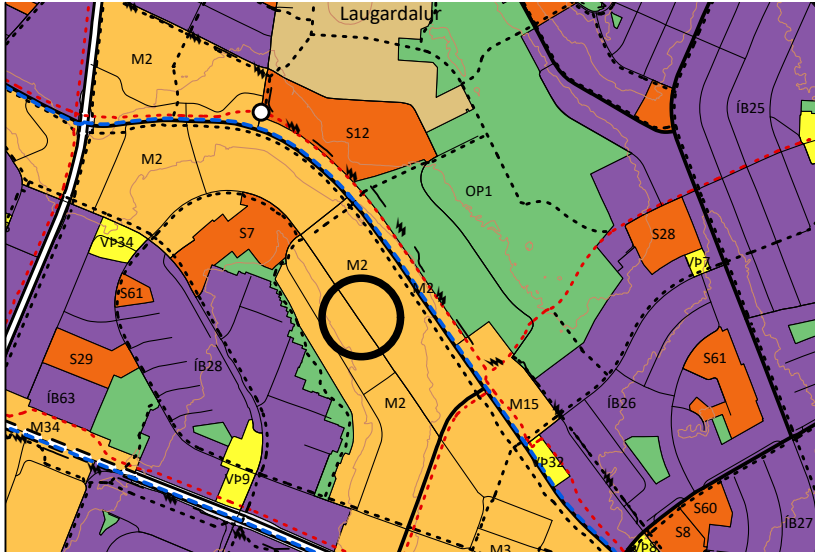
Möguleg útfærsla á útliti útrýmis



Möguleg útfærsla á útliti útrýmis



Möguleg útfærsla á útliti útrýmis



Áðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

LÓÐARMÖRK

LÓÐARMÖRK AFLÖGD

LÓÐARMÖRK NÝ

NÚVERANDI BYGGINGAR

STÆKKUN BYGGINGAR

LEIKSVÆÐI Á PÖLLUM

GRÖÐUR/TORG

HJÓLAGERÐI

SORPGERÐI

1.H

HÆÐ HÚSA HÁMARK

ÁÐGENGI AÐ BYGGINGU

ADKOMA ÖKUTÆKJA

NÚVERANDI BÍLASTÆÐI

BÍLASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA

MÖGULEG NÝ STÆÐI

BÍLASTÆÐI Í BORGARLANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. 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 __.

Staðgreinireitur 1.250.1
Síðumúli, Grensásvegur
Deiliskipulag fyrir
Ármúla 28-30

NOLAND
www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876-3729
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482-5809
Sími: 859 7008, 659 1945
Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is

20.03.2026

MINNISBLAÐ

Verkheiti: **Ármúli 28-30 - Samgöngumat**

Verknúmer: 25201

Höfundar: Svavar Hrafn Ágústsson

dags.: 29.12.2025

Rýni: Íris Þórarinsdóttir

1 Inngangur

Samgöngumat þetta er unnið í tengslum við deiliskipulagsbreytingu sem nú er í vinnslu vegna fyrirhugaðs grunnskóla við Ármúla 28-30. Undanfarin ár hefur unglingadeild grunnskóla og síðar leikskóli verið starfrækt í húsinu, en aðeins tímabundið. Nú er stefnt að því að gera bygginguna að varanlegum grunnskóla sem gæti sinnt allt að 250 grunnskólabörnum á unglingastigi. Skólinn tilheyrir skólahverfi Álftamýrarskóla en ekki er gert ráð fyrir að skólabörn ferðist á milli skólabygginga. Búist er við töluverðri fjölgun barna í kjölfar uppbyggingar í hverfinu.

Gert er ráð fyrir að um 45 starfsmenn starfi við skólann. Í aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M2 (Mynd 1).



Mynd 1: Staðsetning grunnskólans miðað við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (Borgarvefsjá, 2025).

Samgöngumatið er framkvæmt til að tryggja öryggi barna og aðgengi til og frá skóla en einnig til að meta hjóla- og bílastæðapörf fyrir nýja grunnskólann. Við gerð matsins var stuðst við reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í borginni (Reykjavíkurborg, 2024).

2 Núverandi aðstæður

Ármúli 28-30 er staðsettur nálægt stórum uppbyggingareit í Múlunum, en við svokallaðan Orkureit eru í uppbyggingu yfir 400 íbúðir. Einnig eru í uppbyggingu íbúðareitir í Skeifunni ásamt því sem heimildir eru í Aðalskipulagi Reykjavíkur að útbúa íbúðir á efri hæðum á svæði M2. Mynd 2 sýnir staðsetningu skólabyggingarinnar m.v. Orkureit (1), Álftamýrarskóla (2), íþróttasvæði Víkinga (3), Félagsmiðstöðina Tónabæ (4), Frístundaheimilið Álftabær (5), Leikskólann Múlaborg (5) og Fjölbrautaskólann við Ármúla (6).



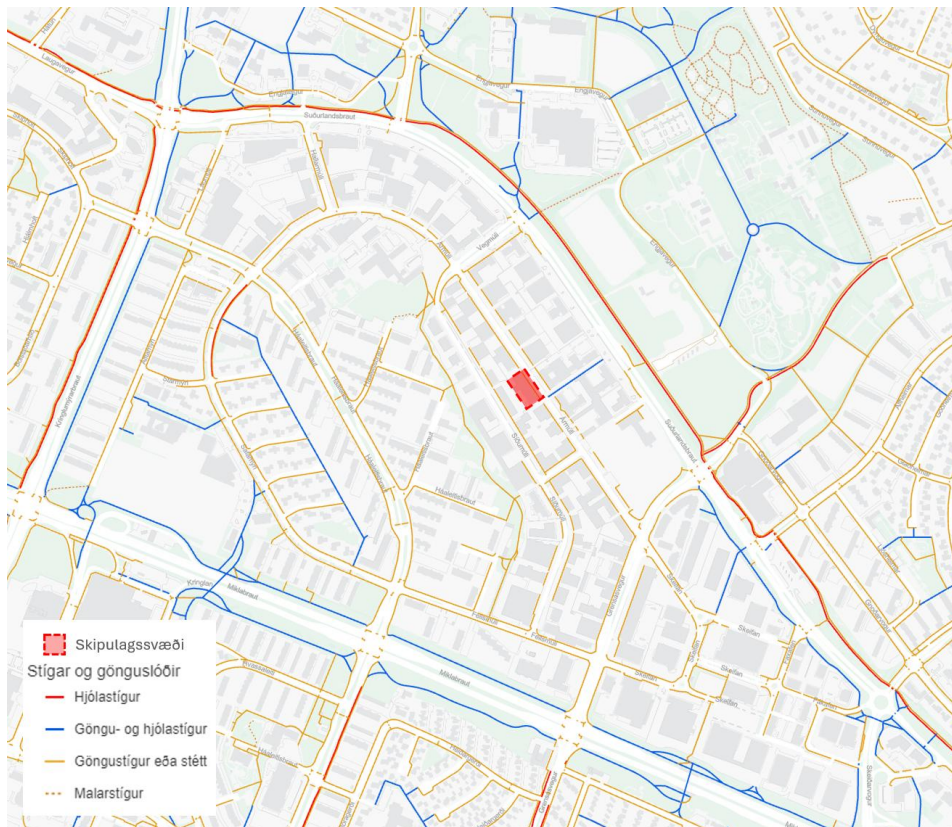
Mynd 2: Yfirlitsmynd af núverandi nærliggjandi svæði: (1) Orkureiturinn, (2) Álftamýrarskóli, (3) Knattspyrnufélagið Víkingur, (4) Félagsmiðstöðin Tónabær og Frístundaheimilið Álftabær, (5) Leikskólann Múlaborg og (6) Fjölbrautarskóli við Ármúla (Borgarvefsjá, 2025).

2.1 Göngu- og hjólastígar

Við mat á bílastæðapörf er horft til aðgengis að góðum almenningssamgöngum og hjóla- og göngustígum. Staðsetning skólans er ágæt þegar kemur að aðgengi að stofnstíg í Laugardalnum. Fínn blandaður stígur fer frá skólanum að stofnhjólastígnum sem liggur í gegnum Laugardalinn með ljósastýrðri þverun yfir Suðurlandsbrautina. Þar er einnig biðstöð strætó. Þetta gerir samgöngur á hjólum fyrir starfsfólk skólans úr öðrum hverfum að fýsilegum kosti.

Þó að mikið sé um göngustíga meðfram götum innan hverfis skólans eru þeir ekki mjög greiðir hjólum vegna þess hve mjóir þeir eru, sundurslitnir með kantsteinum og innkeyrslum og að þeir fara meðfram búðarinnngöngum. Lítið er um stíga sem henta fyrir blandaða umferð hjólandi og gangandi vegfaranda. Það getur ýtt undir að starfsfólk og nemendur sem hjóla í skólann muni hjóla á götunni sem getur skapað hættu vegna umferðar bíla.

Sjá nánari greiningar á stígum í kafla 3.

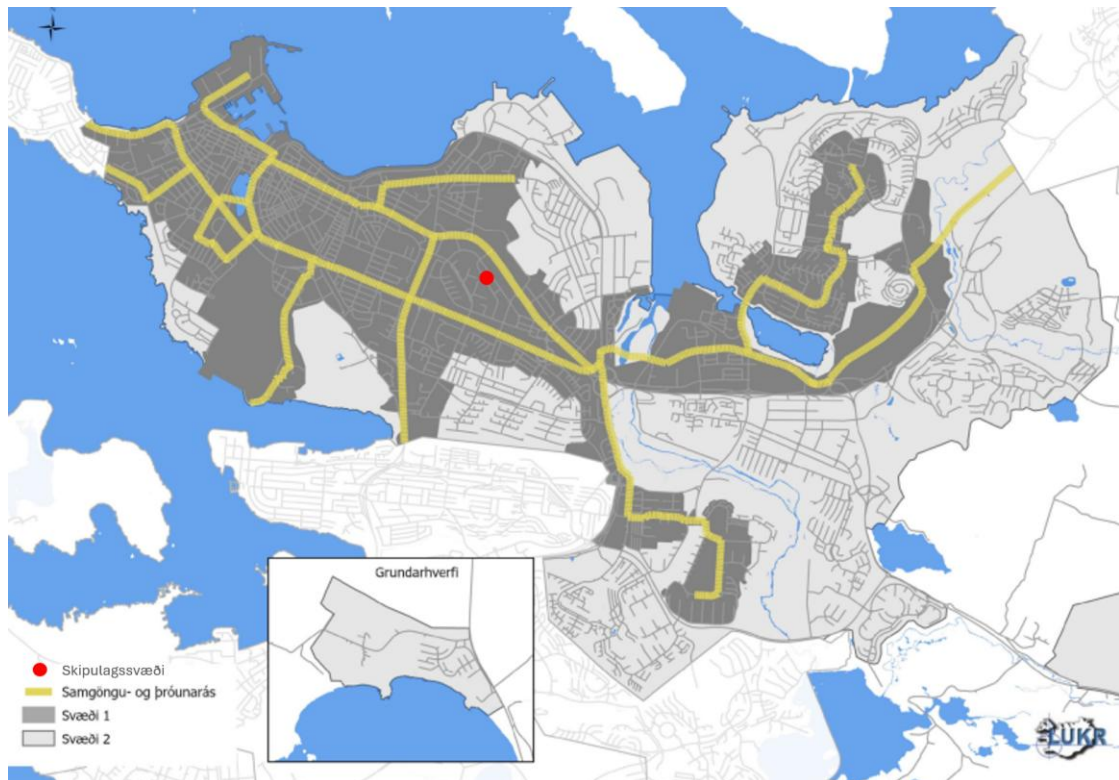


Mynd 3: Göngu- og hjólastígar í nágrenni við grunnskólann (Borgarvefsjá, 2025).

2.1.1 Almenningsamgöngur

Samkvæmt svæðisskilgreiningu Reykjavíkurborgar í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða er grunnskólinn staðsettur á svæði 1. Á því svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum (og þ.a.l. draga úr eftirspurn eftir bílastæðum). Innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu) ásamt aðgengi að góðum almenningssamgöngum innan göngufjarlægðar (Mynd 4).

Gott aðgengi þarf að vera að tíðum almenningssamgöngum svo að raunhæft sé að starfsfólk velji að taka strætó að grunnskólanum.

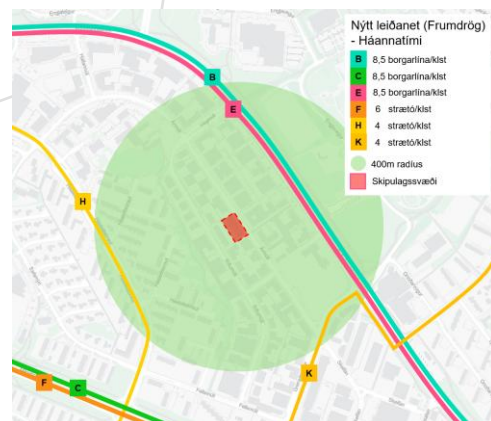


Mynd 4: Svæðisskipting Reykjavíkur með tilliti til reglna um fjölda bíla- og hjólastæða (Reykjavíkurborg, 2024).

Samkvæmt núverandi leiðakerfi Strætó eru fjórar strætóleiðir (leiðir 2, 5, 15 og 17) sem stoppa á Suðurlandsbrautinni í 300 m göngufæri frá Ármúla 28-30 með tíðni upp á 16 vagna á klukkustund. Áætla má að það taki meðalmanneskju um 4 mínútur að ganga þá vegalengd og stígur að biðstöðinni er nokkuð öruggur. Þessar leiðir hafa háannatíðni upp á fjóra vagna á klukkustund nema leið 5 sem hefur sex og leið 17 sem hefur tvo vagna á klukkustund (Mynd 5). Einnig er í 550 m göngufæri strætóstöð á Háaleitisbraut fyrir leið 11 og önnur fyrir leið 14 á Grensásvegi í 400 m göngufæri, báðar með háannatíðni upp á fjóra vagna á klukkustund (Strætó, 2025).



Mynd 5: Núverandi leiðanet Strætós í kringum grunnskólann og tíðni vagna á háannatíma (Strætó, 2025).



Mynd 6: Nýtt leiðanet Strætós og Borgarlínunnar í kringum grunnskólann og tíðni vagna á háannatíma (Borgarlínu, 2025).

Stefnt er að því að framkvæmdum við Borgarlínu í Laugardalnum verði lokið árið 2031 og nýtt leiðakerfi tekið í notkun (Mynd 6). Á Suðurlandsbrautinni fækkar strætóleiðunum niður í tvær borgarlínuleiðir, leiðir B og E, en tíðnin eykst í sautján vagna á klukkustund. Tíðni vagna á Suðurlandsbrautinni eykst þar með úr sextán í sautján vagna á klukkustund (Borgarlínu, 2025).

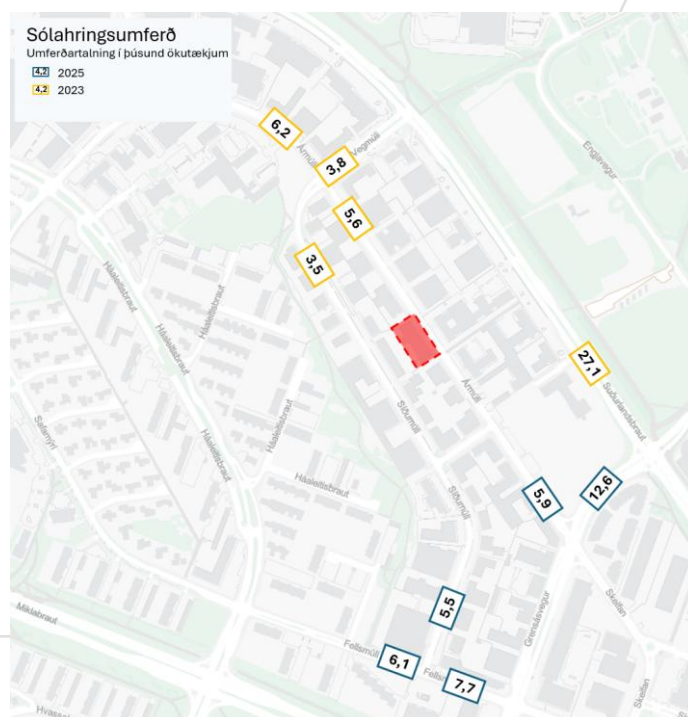
Á Háaleitisbrautinni og Grensásvegi helst þjónustustigið það sama. Leið H fylgir svipaðri leið og leið 11 og leið K fylgir svipaðri leið og leið 14 með sömu tíðni upp á fjóra vagna á klukkustund.

2.1.2 Götur og umferðartalning

Ármúli er flokkaður sem „Aðrar götur“ í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og hefur hámarkshraða 30 km/klst með einni akrein í hvora stefnu. Ármúli liggur frá Grensásvegi að Háaleitisbraut með 4 tengingar við aðrar götur á milli (Mynd 7). Í Aðalskipulaginu er Ármúli einnig skilgreindur sem Borgargata og hefur sem slík forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfis.

Umhverfis grunnskólann hafa verið gerðar þó nokkrar umferðartalningar fyrir Reykjavíkurborg (Mynd 7) (Borgarvefsjá, 2025). Talningarnar voru framkvæmdar á tímabilinu 2023-25 og sýna sólarhringsumferð ökutækja. Í Ármúla við Grensásveg er umferðin 5,9 þúsund ökutæki á sólarhring í báðar áttir en við Vegmúla er umferðin 5,6 þúsund ökutæki.

Meðalafkastageta 2ja akreina götu liggur á bilinu 1.600-2.000 bílar á klst. Umferðarmagn í Ármúla er mest um 1.000 bílar á klukkustund og því töluvert undir afkastagetu götunnar. Ármúli getur því auðveldlega tekið á móti þeirri aukaumferð sem skapast vegna grunnskólans m.t.t. afkastagetu. Talningar eftir árið 2021 voru framkvæmdar á meðan skólafélagi var í gangi og því líklegt að deiliskipulagsbreytingin muni breyta litlu í umferðarmagni.



Mynd 7: Sólarhringsumferðartalning fyrir akandi (Borgarvefsjá, 2025).

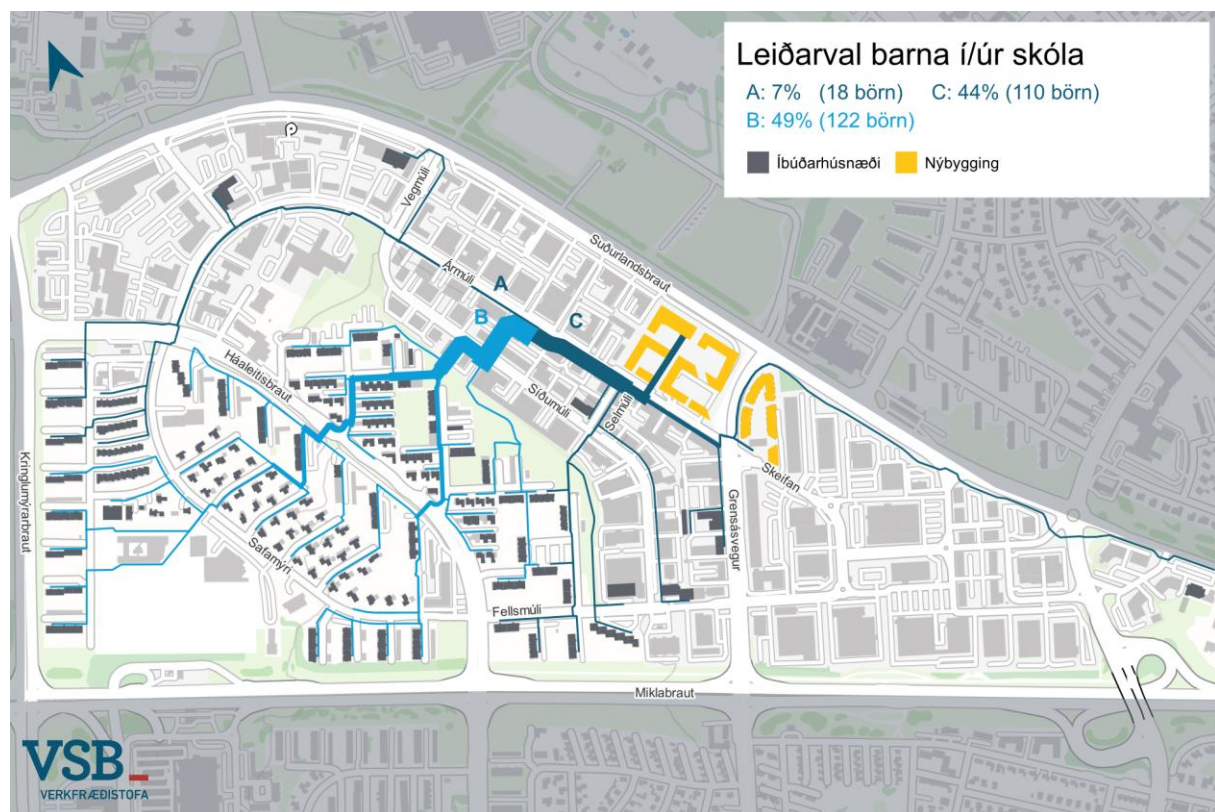
3 Umferðaröryggi á leið í og úr skóla

Öryggi barna í umferðinni er eitt mikilvægasta atriði við skipulag nýrra skólasvæða. Börn eru viðkvæmur hópur í umferðinni þar sem þau hafa takmarkaða reynslu og skilning á hættum sem henni fylgja. Mikilvægt er að skapa umhverfi sem styður undir sjálfstæði þeirra í daglegum ferðum á sama tíma og slyshætta er lágmarkuð.

Börn eru oftast gangandi eða hjólandi á leið sinni í og úr skóla. Stefna Reykjavíkurborgar er að tryggja aðgengi skólabarna að greiðum gönguleiðum og öruggum þverunum yfir götur. Það er nauðsynlegt að koma á viðeigandi umferðaraðgerðum, svo sem þrengingum, lýsingu og upphækkuðum gangbrautum, til að tryggja að þau geti ferðast óhult. Öryggi barna er ekki aðeins skylda samfélagsins heldur einnig lykilþáttur í því að stuðla að sjálfbærum ferðamáta og heilbrigðu líferni.

3.1 Leiðarval barna í og úr skóla

Leiðarval barna í skólabygginguna er gróf áætlun út frá staðsetningu og fjölda íbúa í skólahverfi Álftamýrarskóla. Notast er við íbúatölur úr hverju húsi í skólahverfinu til að áætla fjölda barna og gert er ráð fyrir að þau velji stystu leið í skólann. Út frá því er hægt að áætla fjölda barna sem fara tilteknar leiðir í og úr skóla út frá fjölda nemanda í skólanum.



Mynd 8: Leiðarval barna í grunnskólann og fjöldi barna áætlaður gróflega út frá fjölda íbúa í skólahverfi Álftamýrarskóla.

Leiðarval að grunnskólanum skiptist í þrjár aðalleiðir, merktar með A, B, og C (Mynd 8). Reiknað er með að flest börn ferðist um leið B (49%) frá gróna hverfinu Mýrum og með leið B (44%) þar sem flest eru frá nýbyggingunum á Orkureitnum og við Gensásveg 1 (Skeifunni), en færst með leið A (7%).

3.2 Greining á núverandi þverunum

Greining á þverunum er gerð út frá leiðarvali barna þar sem hægt er að áætla mikilvægi og fjölda barna sem þvera hverja umferðargötu á leið þeirra í grunnskólann.

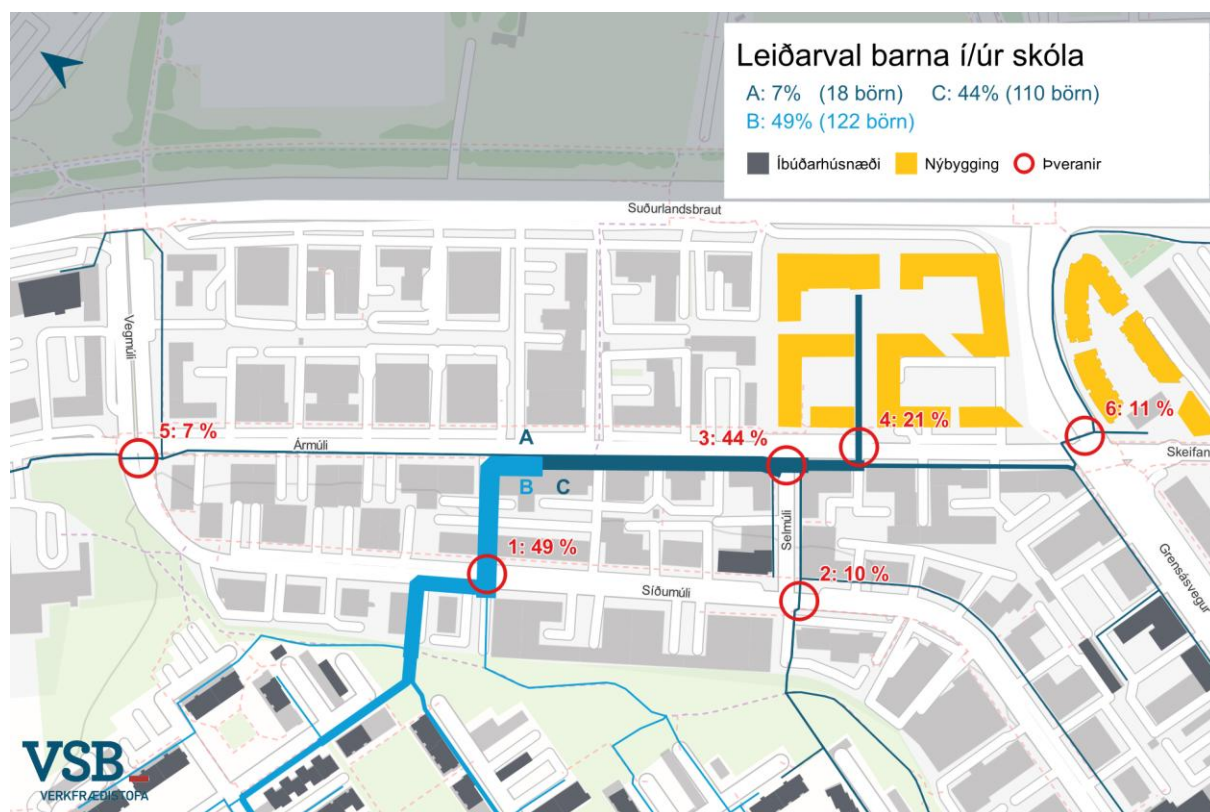
Forsenda í þessari greiningu er að sérstaklega séu skoðaðar þveranir í návist við skólann. Mynd 9 sýnir mikilvægar þveranir barna yfir umferðargötur þar sem sérstaklega þarf að huga að umferðaröryggi. Mikilvægar þveranir eru flokkaðar sem þveranir sem annaðhvort mikill fjöldi barna þverar eða þar sem börn þvera götur með mikla umferð ökutækja.

Tafla 1 gerir grein fyrir núverandi aðstöðu hvernar þverunar fyrir sig og er þeim raðað eftir því hversu hátt hlutfall skólabarna notar þá tilteknu þverun. Fyrir hverja þverun er síðan gerð greining á því hvort þar sé:

- Merkt gangbraut
- Upphækkuð gangbraut
- Gangbrautarlýsing
- Umferðarljós
- Þrenging

Einnig hvort sé til staðar:

- Umferðareyja
- Máluð sebrabraut
- Leiðilínur fyrir sjónskerta



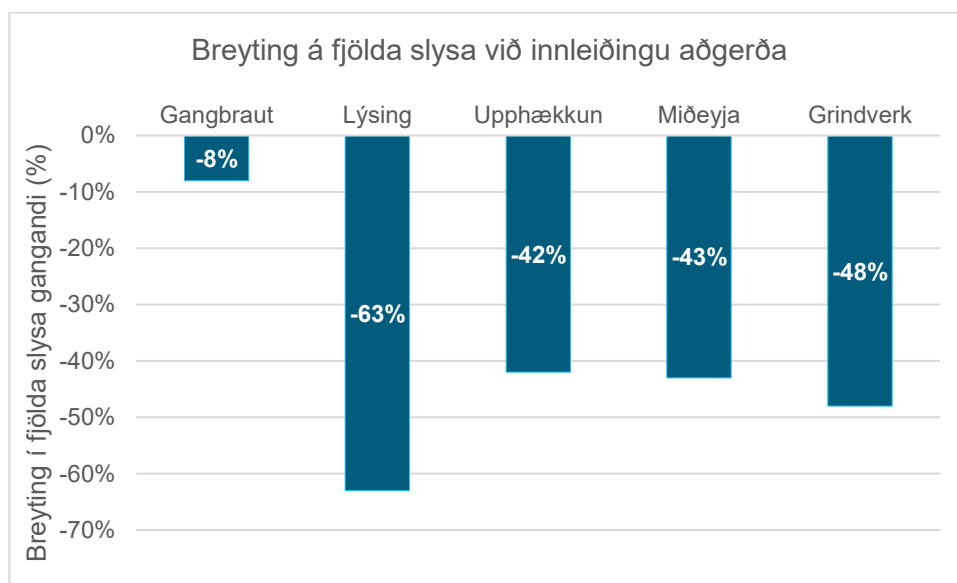
Mynd 9: Mikilvægar þveranir yfir umferðargötur í leið barna í skólann ásamt hlutfalli skólabarna sem þvera þær.

Tafla 1: Núverandi ástand þverana á leið barna í og úr skóla flokkað eftir hversu hátt hlutfall skólabarna nota tiltekna þverun.

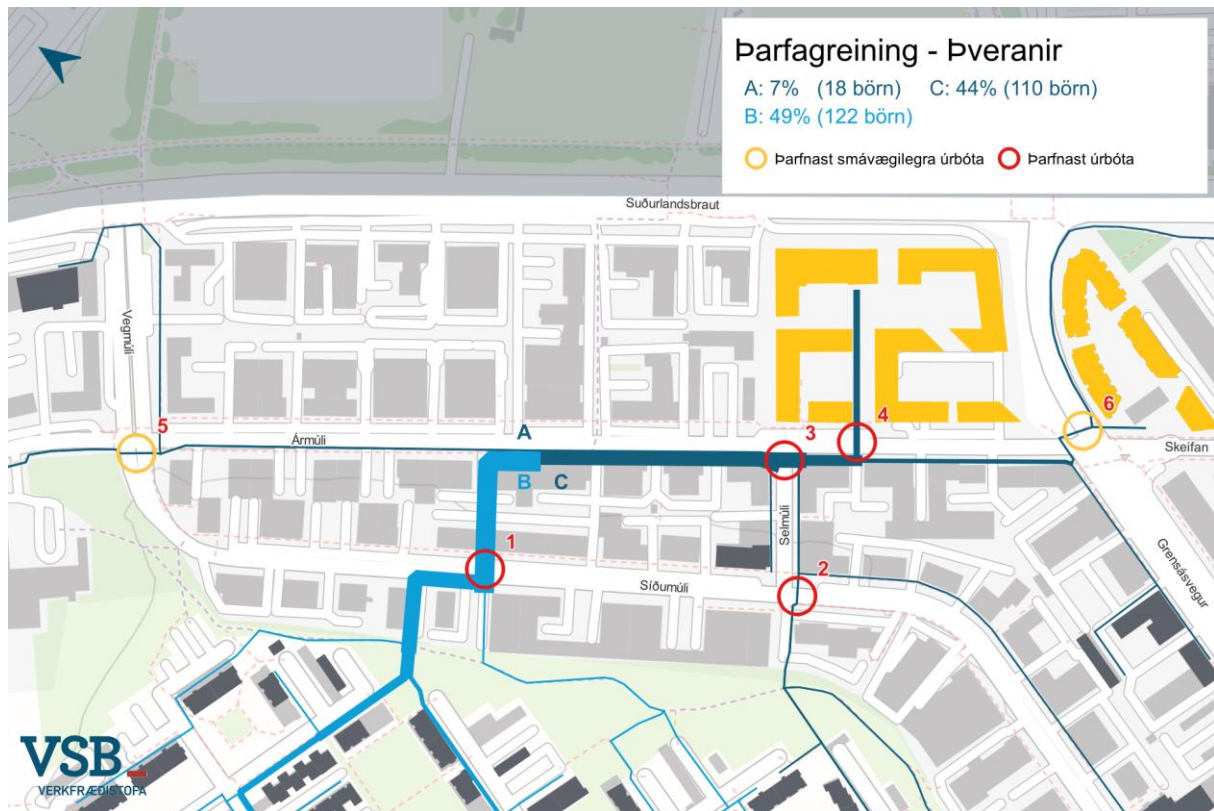
ÞVERANIR - NÚVERANDI ÁSTAND										
Hlutfall skólabarna	Sólahrings-umferð	Nr. Heiti	Gangbraut	Upphækkun	Lýsing	Umferðarljós	Þrenging	Umferðareyja	Sebraut	Leiðilínur
49%	3.500	1 Síðumúli								
44%	-	3 Selmúli								
21%	5.900	4 Ármúli								
11%	12.600	6 Grensásvegur/Ármúli								
10%	5.500	2 Síðumúli/Selmúli								
7%	3.500	5 Síðumúli/Ármúli								

gönguleiðum barna á leið milli heimilis og skóla. Er það liður í að auðvelda börnum leiðaval og bæta aðgengi þeirra í umferðinni (Vegagerðin, 2014). Skilgreindur hámarkshraði í Ármúla er nú þegar 30 km/klst. Mælt er með að gera allar mikilvægustu þveranirnar að skilgreindri gangbraut en til þess að það verði þarf að lagfæra þveranir 1, 2, 3 og 4 (Mynd 9 og Tafla 2).

Rannsóknir frá Noregi sýna að góð lýsing og upphækkun gangbrauta dragi verulega úr alvarlegum slysum gangandi vegfaranda eða um -63% og -42%. Miðeyja sem rúmar hjól og barnavagna og grindverk sem stýrir gangandi að gangbraut dregur einnig verulega úr alvarlegum slysum eða um -43% og -48% (Transportøkonomisk institutt, 2012). Miðeyjan gerir það að verkum að gangandi þarf einungis að líta eftir umferð úr annarri áttinni í einu.



Mynd 10: Hlutfallsleg breyting í fjölda slysa gangandi vegfaranda eftir innleiðingu aðgerða. (Transportøkonomisk institutt, 2012)



Mynd 11: Þarfagreining fyrir mikilvægar þveranir skólabarna í og úr skóla. Sýnir hvaða þveranir þarfnast úrbóta, smávægilegra úrbóta og þær sem eru í lagi.

Tafla 2: Mat á þverunum og skilgreining á nauðsynlegum úrbótum.

ÞVERANIR - ÞARFAGREIÐING		Gangbraut Lýsing Upphækkun Miðeyja				Athugasemd
Hlutfall skólabarna	Nr. Heiti					
49%	1 Síðumúli					Engin þverun til staðar
44%	3 Seldumúli					
21%	4 Ármúli					
11%	6 Grensásvegur/Ármúli					
10%	2 Síðumúli/Seldumúli					
7%	5 Síðumúli/Ármúli					
		Nauðsynlegt				

Í þarfagreiningunni er ljóst að sex þveranir þarfnast úrbóta, það eru þveranir 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Gera þarf þveranir 1, 2, 3 og 4 að gangbrautum. Fyrir þveranir 1, 2 og 4 þarf að bæta lýsingu. Einnig er mælt með að bætt verði við upphækkunum á þeim þverunum til að bæði draga úr hraða ásamt því að tilkynna skýrt að gangandi fari með forgang.

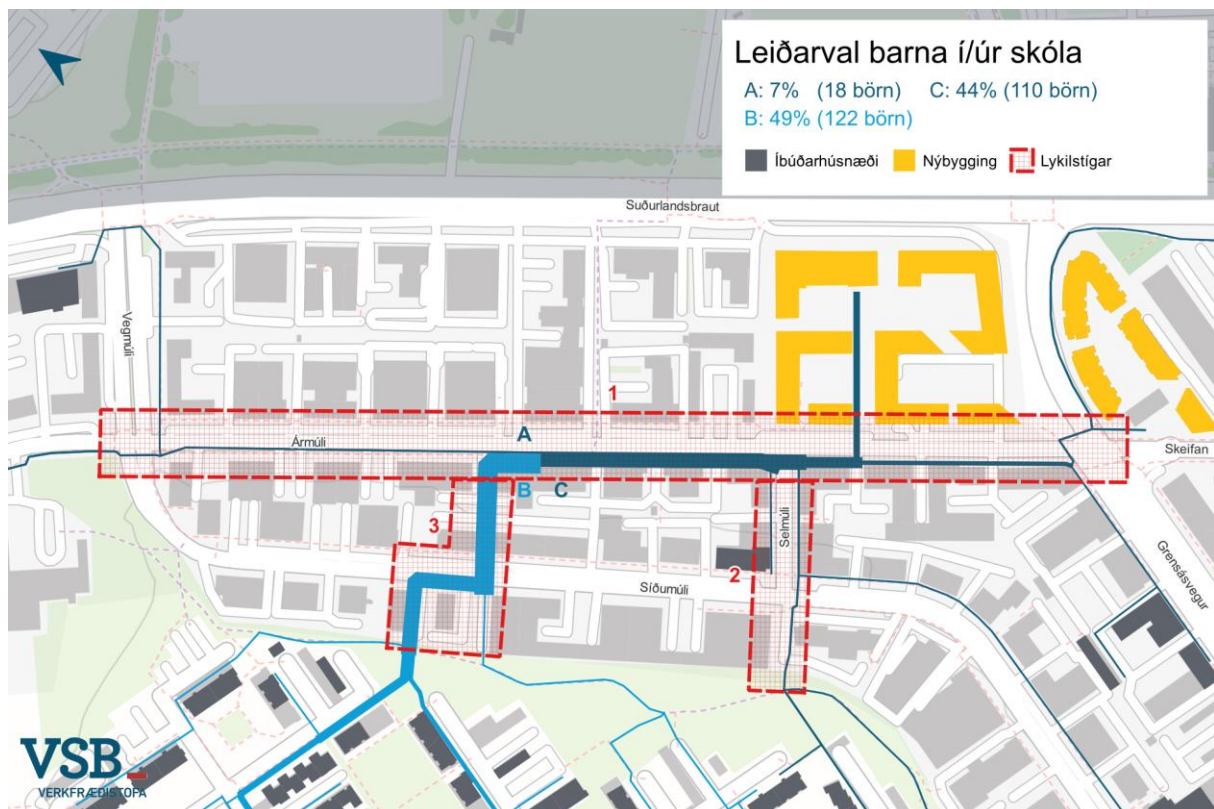
Þveranir 5 og 6 eru ljósastýrðar, við Vegmúla og Grensásveg. Vegna lengdar þverunnar á báðum gatnamótum þarf að bæta við og bæta úr miðeyjum. Við þverun 4

þarf að bæta við miðeyju í þverun, samhliða uppbyggingu á Orkureit, vegna hve mikil bílaumferðin og umferð skólabarna er á þessum kafla Ármúla (5,9 þús. bílar á sólarhring, 21% skólabarna þvera).

Huga þarf sérstaklega að þverun 1 yfir Síðumúla, en á þeim stað tengist stígur niður úr hverfinu inn á götuna. En þar er ekkert framhald af stíg til staðar né þverun yfir götuna þar sem stígur fer meðfram húsum. Huga þarf sérstaklega að aðgerðum þar því áætlað er að um 49% barna munu fara þá leið í skólann.

3.4 Úrbætur á stígum

Í þessari greiningu eru 3 stígar skilgreindir sem lykilstígar fyrir aðkomu barna í skólann (Mynd 12). Af þeim þarf sérstaklega að huga að stíg nr. 3, sem fer úr íbúðarhverfinu fyrir ofan og inn á Síðumúla bæði vegna skort á stígainnvíðum og háu hlutfalli barna sem eru áætluð að ferðast um hann.



Mynd 12: Þarfagreining fyrir stíga á leið bara í og úr skóla, leikfimi og skólasundi.

3.4.1 Lykilstígur 1: meðfram Ármúla

Sunnan megin við Ármúla, meðfram allri götunni, upp við byggingar, er 3 m breiður stígur. Stígurinn þrengist þó á mörgum stöðum til að gera pláss fyrir þrep við inngang húsa (Mynd 13). Á stígnum, milli Vegmúla og Grensásvegur er að finna 15 innkeyrslur inn á bílastæði milli húsa sem þvera stíginn. Almennt er gangstéttin tekin niður til að auðvelda akstur inn á bílastæðin. Til að tryggja öryggi barna á leið í skólann er mælt með að allar innkeyrslur verði upphækkaðar til að gefa skýrt til kynna að gangandi hafi forgang og til að draga úr hraða bíla sem eru að þvera stíginn.



Mynd 13: Ljósmyndir af núverandi ástandi á Ármúla af stígi 1.

3.4.2 Lykilstígur 2: niður Selmúli

Stígurinn kemur úr íbúðarhverfinu fyrir ofan og skilar fólki inn á bílastæði inn á lóð við Síðumúla. Þar er léleg tenging við áframhaldandi stíg meðfram húsi að Síðumúla en börn þurfa að þvera milli bíla inn á bílastæði lóðar. Huga mætti að skilgreiningu þverunar betur inn á bílastæðinu til að gera bílaumferð viðvart um að gangandi séu að þvera bílastæðið þar. Einnig væri hægt að breyta einu bílastæði í stétt til að tryggja aðgengi gangandi inn á bílastæðið og sýnileika.

Búið er að bæta við upphækkaðri þverun yfir Síðumúla sem er þó ekki skilgreind sem göngubraut og heldur stígurinn áfram meðfram húsum niður Selmúla að Ármúla.

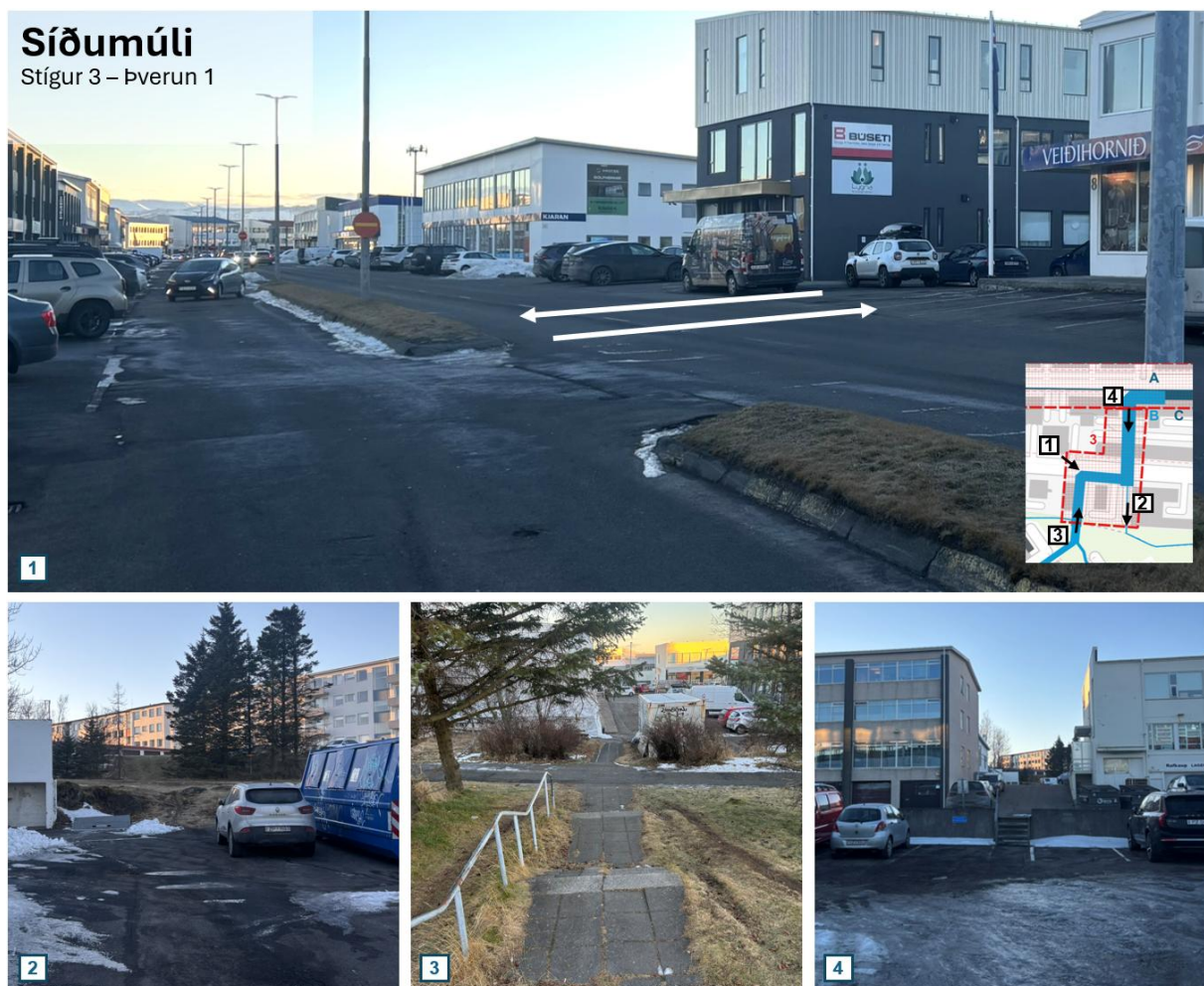


Mynd 14: Ljósmyndir af núverandi ástandi á Síðumúla af stígi 2 og þverun 2.

3.4.3 Lykilstígur 3: yfir Síðumúla

Lykilstígur þar sem áætlað er að um 49% barna á leið í skólann fari um. Stígur með tröppum leiðir gangandi vegfarendur frá græna svæðinu inn á stétt sem fer meðfram húsi við Síðumúla 8 og yfir bílastæða innan lóðar, en endar við enda hússins þar sem bílastæði og gata tekur við (Mynd 15). Engin þverun eða framhald af stígnum er til staðar eins og er og engar kvaðir á lóðum sem heimila þennan stíg. Tryggja þarf að börn geti þverað yfir Síðumúla með öruggum máta og mælt er með að komið sé fyrir upphækkaðri þverun sem tengir stíginn við samfellda stíginn sem fer meðfram Síðumúla upp við húsin, hinu megin við götuna.

Í framhaldi er áætlað að börnin fari á milli húsa og þveri bílastæðaplan á bak við húsin og niður tröppur milli lóða og þar inn á bílastæði bak við grunnskólann (Mynd 15). Athuga að þetta er stysta leið sem líklegast er að verði valin, en þarna er ekki góður stígur og ekki kvaðir á lóðum fyrir stíg. Skoða þarf hvort hægt sé að útfæra skilgreindan stíg sem fer á milli húsa og þá lagfæra tröppur sem í dag eru mjög lélegar. Önnur lausn væri að setja upp girðingu milli lóða og leiða gangandi vegfarendur lengra meðfram Síðumúla til austurs þar sem ákvæði er um stíg milli Síðumúla 15 og 17.



Mynd 15: Ljósmyndir af núverandi ástandi á Síðumúla af stígi 3 og þverun 1.

4 Hjóla- og bílastæðamat

Við útreikninga á fjölda hjóla- og bílastæða var reglum Reykjavíkurborgar fylgt (Reykjavíkurborg, 2024). Þar er fjöldi stæða ákvarðaður út frá viðmiðunargildum fyrir mismunandi starfsemi. Fjöldi bílastæða er nánar ákvarðaður með tilliti til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingu bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingu samgöngustefnu.

4.1 Hjólastæðamat

Samkvæmt kröfum í reglum Reykjavíkurborgar fyrir grunnskóla skulu að lágmarki vera 30-60 hjólastæði fyrir hverja 100 nemendur, sem gerir lágmarksfjölda hjólastæða fyrir grunnskólann 150 (Tafla 3). Af þeim skulu 20% (30 hjólastæði) vera í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr og hjólaskápar) og 80% (120 hjólastæði) næst inngangi og mælt er með að minnst helmingur stæða sé yfirbyggður.

Tafla 3: Útreikningar á fjölda hjólastæða fyrir 250 barna grunnskóla.

Heiti	Tegund	Fjöldi				Hjólastæði		Staðsetning hjólastæða	
						Lámark	Lámark	Læst rými	Næst inngangi
Ármúli 28-30	Grunnskóli	45	stm.	250	nem.	60 stæði/nem.	150	30	120

4.2 Bílastæðamat

Samkvæmt kröfum í reglunum fyrir grunnskóla skal viðmið um fjölda bílastæða að hámarki vera 0,2-0,5 á hvern starfsmann. Einnig þarf að gera ráð fyrir fleiri bílastæðum eða sleppistæðum fyrir foreldra og gesti. Ef litið er á ferðavenjukönnun fyrir Múlana í heild má sjá að 49% ferða var svarandinn sjálfur bílstjóri (Gallup, 2022). Markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er að fjöldi ferða með bíl fari úr 67% niður í 50%. Því má áætla að ferðum sem bílstjóri fækki niður í 37% fyrir Múlana (Tafla 4).

Tafla 4: Hlutfall ferða með bíl í Reykjavík og Múlum (Gallup, 2022) og markmið skv. aðalskipulagi.

	Ferðavenjukönnun 2022 - Reykjavík	Markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040	Ferðavenjukönnun 2022 - Múlar	Markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 - Múlar
Bílstjóri	55%	41%	49%	37%
Farþegi í bíl	12%	9%	11%	8%
Ferðast með bíl	67%	50%	60%	45%

Tenging Ármúla 28-30 við hjólastígakerfi í Laugadalnum er góð. Einnig er hágæða biðstöð almenningssamgangna 300 metra sem gerir þann kost líka fýsilegan fyrir starfsfólk. Því má áætla að um 37% af starfsfólkinu muni koma á bíl í skólann.

Fyrir grunnskóla þarf einnig að reikna út fjölda bílastæða fyrir foreldra. Reglur Reykjavíkurborgar hafa ekki ákvæði um hvernig það skuli reiknað, svo hollenskir bílastæðastaðlar voru nýttir til viðmiðunar (Coffeng, 2019). Gert er ráð fyrir að um 37% foreldra komi akandi með börnin og nýti bílastæðið að meðaltali í 1 mínútu (sleppistæði). Áætlað er að foreldrar komi með börnin yfir 20 mínútna tímabil, sem þýðir að það þurfi um 0,019 stæði á hvert barn í skólanum.

$$Fjöldi bílastæða fyrir foreldra = 37\% \cdot \frac{1 \text{ mín}}{20 \text{ mín}} = 0,019/\text{skólabarn}$$

Reiknuð heildarbílastæðapörf fyrir skólann er því 17 bílastæði fyrir starfsfólk og 5 sleppistæði fyrir foreldra (Tafla 5).

Tafla 5: Útreikningar á fjölda bílastæða fyrir starfsemi 250 bara grunnskóla.

Heiti	Tegund	Fjöldi		Starfsfólk/Gestir		Sleppistæði f. Nemendur	
				Viðmið	Bílastæði	Viðmið	Sleppistæði
Ármúli 28-30	Grunnskóli	45	stm. 250 nem.	0,37 á stm.	17	0,019 á nem.	5
				Samtals	17	Samtals	5

4.3 Deilibílar

Samkvæmt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar er mögulegt að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir 1 deilibílastæði fyrir uppbyggingu á svæði 1 (innan samgöngu- og þróunaráss borgarinnar) þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri. Vegna eðlis starfsemi grunnskólans er ekki talið æskilegt að fækka bílastæðum fyrir grunnskólann með innleiðingu deilibílastæða.

4.4 Innleiðing samgöngustefnu

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Tilgangur samgöngustefnu er bæði að hafa áhrif á ferðahegðun fólks, viðhorf þess til ferðamáta sem og að draga úr ferðapörf.

Reykjavíkurborg vill stuðla að því að starfsfólk og foreldrar noti oftir virka ferðamáta í stað einkabílsins til og frá grunnskólanum. Það er hægt með innleiðingu eftirfarandi þátta:

- Veita aðgengi að deiliraðgjöldum þar sem starfsfólk getur bókað fyrir fram til einkanota til að sinna erindum sínum að kostnaðarlausu. Hjólin yrðu geymd í hjólageymslu skólans.
- Reykjavíkurborg býður nú þegar upp á samgöngusamninga fyrir starfsfólk.

Þrátt fyrir innleiðingu samgöngustefnu er ekki talinn nægilega sterkur grundvöllur til að fækka bílastæðum.

4.5 Nálægð við almenningssamgöngur

Aðgengi að góðum almenningssamgöngum getur stuðlað að því að fólk komist leiðar sinnar án einkabíls. Samkvæmt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að hægt sé að fækka bílastæðum ef uppbyggingin er á svæði 1 og innan 400-600 m göngufæris við tvær biðstöðvar sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Það er tilfellið hér, en vegna eðlis starfsemi skólans er ekki talinn grundvöllur til að fækka bílastæðum.

5 Niðurstöður

Samgöngumat þetta er unnið í tengslum við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu fyrir varanlegan grunnskóla við Ármúla 28–30 sem gæti sinnt allt að 250 nemendum og um 45 starfsmönnum. Markmið matsins var að meta þörf fyrir hjóla- og bílastæðum ásamt því að greina öruggt aðgengi barna í og úr skóla með virkum ferðamáta.

Niðurstöður matsins sýna að staðsetning skólans er hagstæð með tilliti til almenningssamgangna og virkra ferðamáta úr öðrum hverfum. Góð tenging er við hjóla- og göngustígakerfi og hágæða biðstöðvar Strætó eru í stuttu göngufæri. Fyrirhuguð Borgarlína mun enn frekar styrkja almenningssamgöngur á svæðinu. Núverandi umferðarmagn í Ármúla er vel innan afkastagetu götunnar og er ekki gert ráð fyrir að starfsemi skólans leiði til teljandi aukningar í umferð.

Helstu áskoranir tengjast umferðaröryggi barna, einkum við þveranir gatna og samfelldni stígakerfis. Greining leiðarvals sýnir að sex mikilvægar þveranir þarfnast úrbóta. Mælt er með að skilgreina gangbrautir, bæta lýsingu og koma fyrir upphækkunum og miðeyjum eftir atvikum til að auka öryggi og draga úr slyshættu. Þá er þörf á úrbótum á lykilstígum, sérstaklega við Síðumúla, til að tryggja öruggar og skýrar leiðir barna í skólann.

Útreikningar á hjóla- og bílastæðapörf samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar sýna að gera þarf ráð fyrir að lágmarki 150 hjólastæðum og samtals 22 bílastæðum, þar af 5 sleppistæðum fyrir foreldra.

6 Heimildaskrá

Borgarlínu, V. (13. október 2025). *Nýtt leiðanet - Frumdragaskýrsla*. Sótt frá <https://eu.remix.com/project/ab02d260?latlng=64.12999,-21.95775,12.384&sp.id=858cb62f-3fdc-420d-99eb-68790ad3bd56>

Borgarvefsjá. (13. Október 2025). Sótt frá <https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>

Coffeng, G. a. (2019). *Verkeers- en parkeeronderzoek kinderdagverblijf Planetenlaan*.

Gallup. (2022). *Ferðir íbúa Reykjavíkur - Október-nóvember 2022*.

Reykjavíkurborg. (2024). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.

Strætó. (13. október 2025). Sótt frá Leiðakort af höfuðborgarsvæðinu og Kjalarnesi: <https://www.straeto.is/media/2024/07/str-raunlinukort-hofudbsvaedikjalarnes.png>

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagsráð
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík

Reykjavík 24. júní 2026

Efni: Athugasemdir við nýtt skipulag fyrir lóð nr. 28-30 við Ármúla í Reykjavík

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þ. 15. apríl, og borgarráðs Reykjavíkur þ. 30. apríl, var samþykkt að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi við Ármúla 28-30. Í tillögunni fellst að breyta gömlu iðnaðarhúsnæði við Ármúla 28-30 í varanlegan grunnskóla, en þar hefur nú tímabundið verið rekinn leik- og grunnskóli með undanþágu frá byggingarreglugerð. Eigendur við Ármúla 32 vilja koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri við Reykjavíkurborg varðandi fyrirhugað breytt skipulag:

- Bílastæðum fækkar talsvert við Ármúla 28-30 og því hætta á að starfsfólk nýti sér bílastæði við Ármúla 32, en þar er rekin í dag fjölbreytt starfsemi.
- Aðkoma slökkvibíla er í reynd gerð ómöguleg að bakhlið hússins við Ármúla 28-30, vegna þeirra framkvæmda sem fyrirhugaðar eru.
- Ekki er að sjá á skipulagi hvar fólk eigi að safnast fyrir á skólalóð þ.e.a.s. 250 grunnskólabörn auk starfsfólks 45 manns ef til bruna kemur. Ekki er ásættanlegt að sá staður verði á lóð Ármúla 32. Ekki er rými á lóð Ármúla 28-30 sem getur vart rúmað 295 manns.
- Umferð barna á leið í skóla, á milli húsanna Ármúla 28-30 og 32, er í miklum halla og þar er ekki upplýstur göngustígur. Ekki er æskilegt að hafa þarna göngustíg þar sem umferð stórra ökutækja er þar talsverð. *Skv. gr. 6.2.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal lýsing og merkingar við alla gangstíga, hjólastíga, akbrautir og bílastæði henta þeirri umferð sem gert er ráð fyrir á svæðinu. Einnig að hönnun akbrauta, bílastæða, hjólastíga og gönguleiða innan lóða skal vera með þeim hætti að ekki skapist hætta fyrir gangandi eða hjólandi vegfarendur.*
- Í reglugerð nr. 657/2009 um gerð og búnað grunnskólahúsnæðis og skólalóða kemur fram í 5. grein að *skólalóð skal vera afmörkuð og skipulögð skólalóð sem gefur fjölbreytt tækifæri til leikja og annarrar útivistar*. Þar sem Ármúli 28-30 hefur eingöngu litla baklóð er ekki hægt að sjá hvernig eigi að uppfylla þetta ákvæði sérstaklega þegar um skólalóð er að ræða. Hvernig ætlar Reykjavíkurborg að afmarka lóð skólans sem snýr að Ármúla 32 þar sem milli bygginganna á lóðunum tveimur eru eingöngu rétt rúmar tvær bíllengdir þar sem þrengst er. En í reglugerð er skýrt kveðið er á um að skólalóð skuli vera afmörkuð?

- Varðandi brunahönnun þarf að fara fram algild hönnun skv. byggingarreglugerð og þá sérstaklega þegar verið er að breyta gömlu atvinnuhúsnæði í grunnskóla. Skv. töflu 9.01 í byggingarreglugerð fellur skólastarfsemi (1-4 bekkur) undir notkunarflokk 5. Ekki er hægt að sjá að slík úttekt hafi farið fram eða standi til að fram fari á húsnæði Ármúla 28-30.
- Bent skal á að gangbraut frá Ármúla 28-30 yfir Ármúlann hafi aldrei verið samþykkt, en gangbrautin hindrar umferð inn á milli húsanna Ármúla 28-30 og Ármúla 32. Nokkur slys á börnum hafi verið við þessa gangbraut sem er illa hönnuð í alla staði. Að skipuleggja hjólagarð við austurhlið Ármúla 28-30 skapar mikla slyshættu þar sem talsverð umferð fólksbíla, vöruflutningabíla auk sorphirðubifreiða er á milli húsanna Ármúla 32 og Ármúla 28-30. Lóðirnar eru skipulagðar fyrir atvinnustarfsemi en ekki sem skólalóðir. Ekki er hægt að takmarka atvinnustarfsemi nærliggjandi lóðar vegna skólaumferðar sem ekki var gert ráð fyrir á deiliskipulagi.

Í reglugerð 657/2009 er fjallar um gerð og búnað grunnskólahúsnæðis og skólalóða kemur fram að húsnæði og skólalóðir skulu uppfylla kröfur laga nr. 91/2008 um grunnskóla og laga nr. 46/1980 um aðbúnað, hollustu og öryggi á vinnustöðum.

- Sveitarfélög bera ábyrgð á að skólahúsnæði og skólalóðir uppfylli lagakröfur, þar á meðal um öryggi og aðbúnað.
- Byggingar og önnur mannvirki, þar með talið skólalóð, eiga að vera þannig úr garði gerð að þau tryggji öryggi og velferð nemenda og starfsfólks. Almenn séð er baklóðin við Ármúla 28-30 ekki til þess fallin að vera skólalóð og ekki heldur þegar lóðin er teiknuð á tveimur hæðum.
- Þetta nær meðal annars til atriða eins og:
 - slysavarna,
 - almennra öryggisráðstafana,
 - þess að aðstaða sé í samræmi við markmið skólastarfs og velferð barna.

Með vísan til ofangreinds þá teljum við eigendur Ármúla 32 að borgin ætti frekar að finna annað og hentugra húsnæði fyrir grunnskóla, t.d. með viðbyggingu við Álftamýrarskóla, en þar er nægt pláss fyrir skólabyggingar og góð skólalóð sem uppfyllir allar kröfur. Því ætti að falla frá fyrirhuguðum hugmyndum um grunnskóla við Ármúla 28-30.

Virðingarfyllt,

Fyrir hönd Krosshólma, Ármúla 32,
 Anna Margrét Ólafsdóttir, lögfræðingur
 Sturla Arinbjarnarson, framkvæmdastjóri Krosshólma



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 26.júní 2026
HER-202605-7898

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 592/2026 í skipulagsgátt, Ármúli 28-30 - USK25120362. Nýtt deiliskipulag.

Vísað er til máls nr. 592/2026 í skipulagsgátt, Ármúli 28-30 - USK25120362. Nýtt deiliskipulag.. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn

HER gerir ekki athugasemdir við fyrirhuguð áform um grunnskóla á þessum stað. HER vill þó benda á að þar sem börn eru viðkvæmur hópur þarf að huga að því að innihljóðvist og loftgæði séu fullnægjandi. Sólarhringsumferð um Ármúla á þessum stað er um 5800 bílar á sólarhring og flokkast gatan því ekki sem stór umferðargata. Þar sem fjöldi fyrirtækja og þjónustu er á svæðinu er þó meginþungi umferðar á skólatíma. Þess þarf því að gæta við gerð lóðar og húsnæðis að áhrif umferðar verði haldið í lágmarki.

HER vill einnig árétta að tryggt þarf að vera að fullnægjandi handrið séu til staðar þar sem leiksvæði eru á pöllum og þeirrar gerðar að ekki sé hætt á slysum. Hafa skal öryggi barna að leiðarljósi.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Veitur

Tinna Traustadóttir

Umsögn birt **26.05.2026**

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

1



Reykjavík, 18. ágúst 2026
USK25120362

Ármúli 28-30 – Svör við athugasemdum

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Selsins Fasteignafélags ehf., dags. 29. desember 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóð nr. 28-30 við Ármúla. Í tillögunni sem lögð er til felst að gera bygginguna á lóð að varanlegum grunnskóla með allt að 250 nemendum og 45 starfsmönnum og verður notkun byggingar grunnskóli í notkunarflokki 1. Auk þess er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð vegna flóttaleiða og lyftu og aðlöguðum leiksvæðum á pöllum, annars vegar á þaki bakhúss og svo yfir núverandi lóð að hluta, og eykst byggingarmagn vegna þeirra þar sem þau mynda B-rými á lóð, ásamt því að kvöð um gangstétt fellur út, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Noland, dags. 20. mars 2026. Einnig er lagt fram samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 29. desember 2025. Tillagan var auglýst frá 15. maí 2026 til og með 26. júní 2026. Umsögn og athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. júní 2026 og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Götumynd

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 Ármúla 28-30 borgarhluta 5. Háaleiti - Bústaðir og er hluti af M2 Síðumúli, Grensásvegur – Miðsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Umsögn

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Sturla Orri Arinbjarnarson, f.h. Krosshólma, Ármúla 32
2. Svava S. Steinarsdóttir, f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur



1. Ath. Sturla Orri Arinbjarnarson:

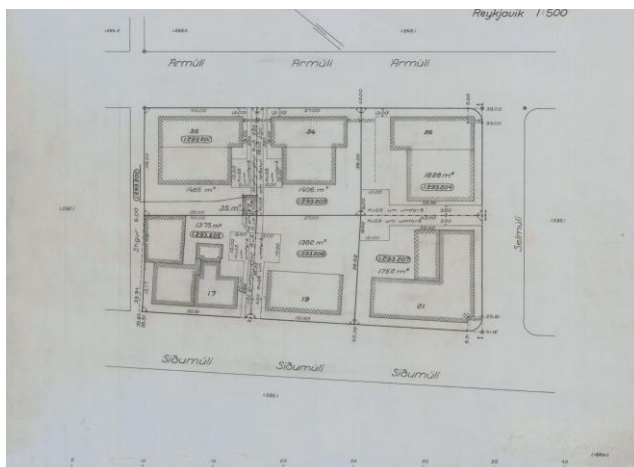
Samgöngu og bílastæðamál

Bílastæði eru ekki talin næg fyrir skólann og líklegt talið að stæði við Ármúla 32 verði notuð. Öryggi barna á milli húsa við Ármúla 28-30 og Ármúla 32 um stíg þar sagt ábótavant og að gangbraut í framhaldi stígs við Ármúla sé ósamþykkt og hindri umferð milli húsa. Hætta stafi af umferð um þann stíg og að lokun hans hindri aðgengi vegna atvinnustarfssemi húsanna.

Svar:

Samhliða gerð deiliskipulags var unnið samgöngumat fyrir skólann og bílastæðamat hluti þess og er þörf á bílastæðu fyrir starfsemina uppfyllt samkvæmt því. Annars eru þá einnig bílastæði í göturými utan lóða sem geta nýst frekar en að bílastæði á öðrum lóðum verði notuð. Stígur er skilgreindur á milli húsanna Ármúla 30 og Ármúla 32 samkvæmt gildandi mæliblaði fyrir Ármúla 32 og er hann utan lóðar.

Deiliskipulagsbreytingar ná ekki til þess stígs en upplegg og meðmæli samgöngumats gerir það að vísu. Stígur á þeim stað er ekki breyting frá gildandi stöðu miðað við mæliblað og bætir til muna gönguleiðir í gegnum Múlana og frá almenningssamgöngum við Suðurlandsbraut. Sú notkun sem verið hefur um stíg og umferð um hann ásamt bílastæðum sem lögð voru út frá stígunum er því ekki í samræmi við gildandi lóðarblöð.





Aðkoma slökkviliðs, rýming og brunavarnir

Gagnrýnt er að aðkoma að skóla fyrir slökkviliðsbíla er skert með breytingum á húsinu og að það sé ekki að sjá hvar safnstaður barna og starfsmanna eigi að vera vegna rýmingar. Einnig er bent á kröfur um brunavarnir og notkunarflokka í byggingarreglugerð er varðar skólastarfssemi.

Svar:

Brunahönnuðir frá Öruggr verkfræðistofu sendu inn minnisblað til svara athugasemdum dagsett 6. ágúst 2026 (3000-003-MIN-009-V01) og er það lagt inn með þessari umsögn. Minnisblað svarar athugasemdum ágætlega en framfylgd brunahönnunar er svo einnig á hönnunarstigi bygginga og fer byggingarfulltrúi fram á þau gögn við mat á uppdráttum.

Starfsemi skóla og reglugerð um gerð og búnað grunnskólahúsnæðis og skólalóða

Staðsetning og umbúnaður vegna skólastarfsemi í húsnæði Ármúla 28-30 og lóð þar um kring er dregin í efa, sérstaklega út frá reglugerð 657/2009. Skólalóð skuli vera afmörkuð og hún ekki talin geta uppfyllt öryggiskröfur eða velferð starfsfólks og nemenda og að skólinn eigi að uppfylla þær kröfur sem til hans eru gerðar. Frekar er mælt með viðbyggingu við Álftamýrarskóla.

Svar:

Athugasemdir og regluverk sem nefnd eru eiga að mestu ekki við tillögu til deiliskipulags. Skólahverfi Álftamýraskóla er mjög stórt og með uppbyggingu austast í því, í Múlunum og Skeifunni, er staðsetning Ármúla 28-30 talin mjög góð til að taka við eldri nemendum grunnskólans. Tenging við almenningssamgöngur um stíg að Suðurlandsbraut er einnig góð frá lóðinni og göngutengin við eldra íbúðarhverfi stendur þá einnig til bóta. Í þegar byggðu umhverfi sem hér á við er ekki hlaupið að því að finna lausnir fyrir skólastarfsemi og staðsetning talin falla nokkuð vel að þörfum miðað við fyrri ástæður. Þær kröfur sem gerðar eru til skóla verða tryggðar í áframhaldandi hönnun og vinnu að húsnæðinu og tryggja deild framkvæmda og viðhalds ásamt skóla- og frístundasviði að húsnæði uppfylli þar til gerðar kröfur áður en skólahald hefst.

2. Ath. Svava S. Steinarsdóttir

Áhrif umferðar og loftgæði

HER benda á nálægð skólans við umferð um Ármúla með tilliti til hljóðvistar og loftgæða.

Svar:

Ábendingu verður komið áfram til hönnuða og verkefnastjóra vegna uppbyggingar.

Öryggi og handrið

HER áréttar að tryggt verði vel að fallvörnum og handriðum við palla og hæðarmismuni.

Svar:

Fallvarnir verða tryggðar með byggingaruppdráttum og slíkt til yfirferðar á aðaluppdráttum fyrir byggingarleyfi á seinni stigum.



Reykjavík



Niðurstaða

- Lagt er fyrir „3000-003-MIN-009-V01“ minnisblað dags. 6. ágúst 2026 með umsögn.
- Lagt er til að Ármúli 28-30, deiliskipulag dags. 20. mars 2026 verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík