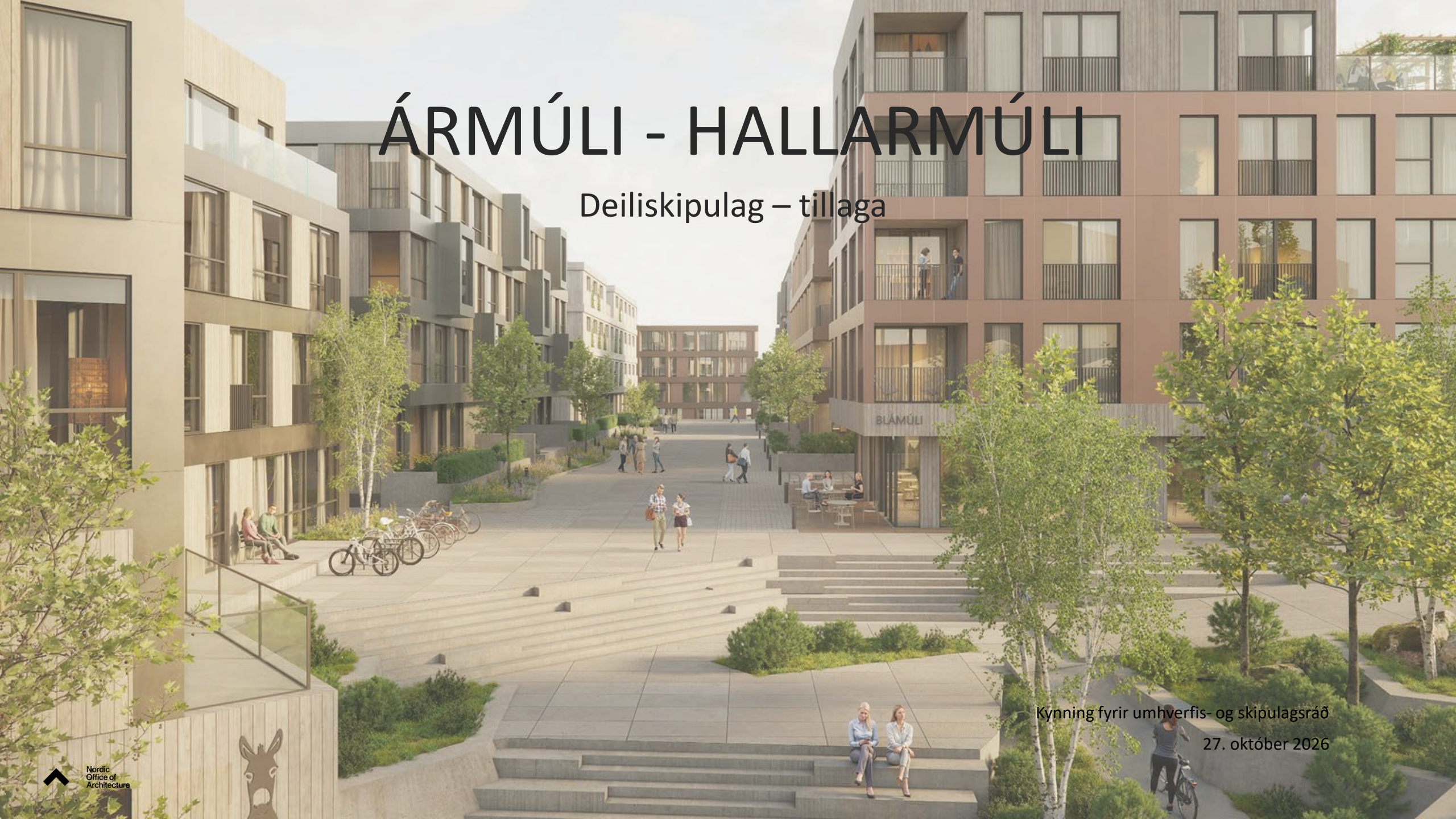


ÁRMÚLI - HALLARMÚLI

Deiliskipulag – tillaga



Kýnning fyrir umhverfis- og skipulagsráð

27. október 2026



Nordic
Office of
Architecture



Markmið skipulagsgerðar

Leggja grunn að umbreytingu svæðisins úr því að vera lítt aðgengilegt og einhæft svæði atvinnuhúsnæðis og yfirborðsbílasæða yfir í eftirsóknarvert svæði miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu með fjölbreytta þjónustu og íbúðir.

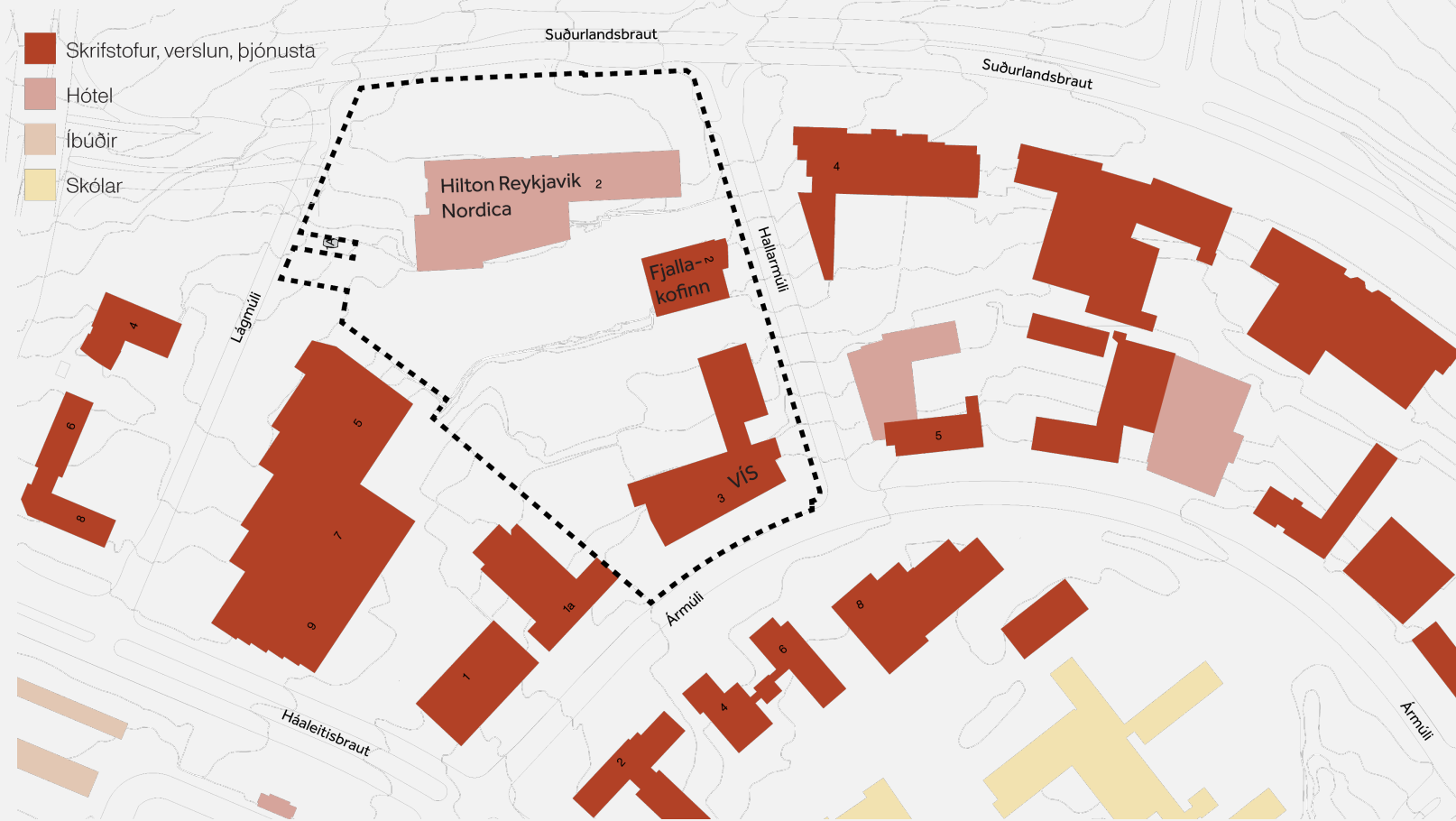
Sérstök áhersla er á að:

- Móta samfellda byggð sem fellur vel að núverandi byggingum og styrkir þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu
- Skapa skilyrði fyrir gæði byggðar og gott nærumhverfi
- Leggja grunn að eftirsóknarverðum stað blandaðrar byggðar miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu þar sem stutt er í þjónustu, afþreyingu og útivist
- Skapa forsendur fyrir góðar og vistlegar íbúðir
- Gera svæðið aðgengilegra fyrir fjölbreytta notendur



Ármúli - Hallarmúli

- Samstarfsverkefni Eikar og Reita
- Áhersla á að starfsemi geti haldið áfram samhliða uppbyggingu
- Uppbygging sem styður við núverandi starfsemi



Skýringarmynd sýnir núverandi notkun bygginga



Ljósmyndir sýna núverandi aðstæður. Á reitnum er m.a. stein með áletrun (steinn Odds sterka), fjölbreytt starfsemi, takmarkaður gróður og fjöldi yfirborðs bílastæða.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Uppbygging á reitnum er í samræmi við markmið aðalskipulags Reykjavíkur:

- sjálfbæra borgarþróun
- þetta blandaða byggð
- vistvænar samgöngur og
- eflingu lífvænlegra hverfa

Hluti af uppbyggingarreit 61, Ármúli-Suðurlandsbraut.

Fellur undir flokk nýtingar 1, þar sem svæðisnýting er meiri en 1,5.

Innan við 150 m við Borgarlínustöð.



Afmörkun reits á þéttbýlisupprætti skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



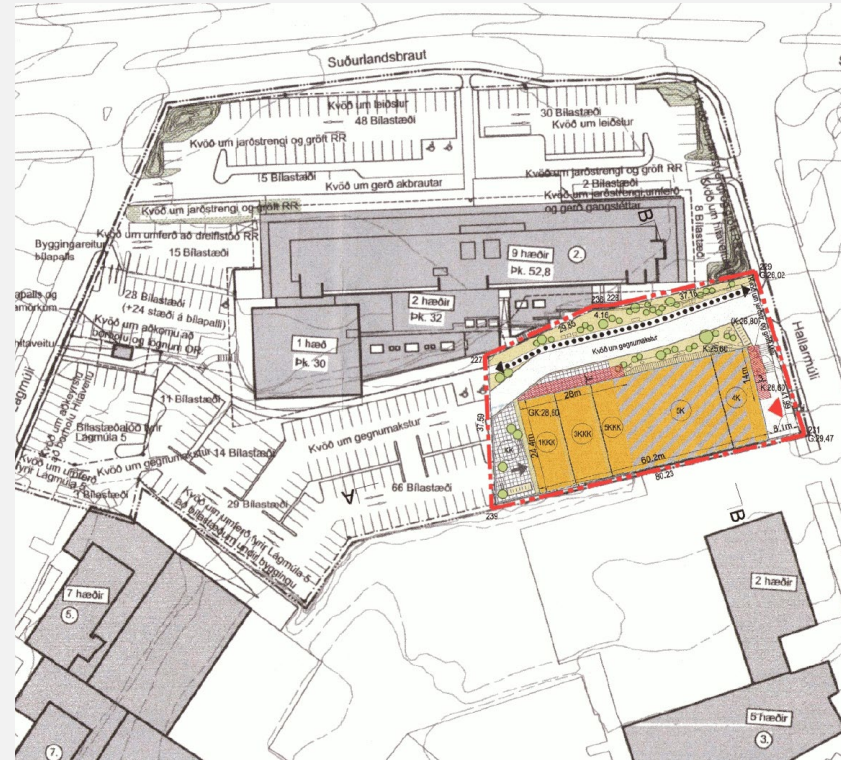
Þróunars og uppbyggingarreitir í aðalskipulagi

Hallarmúli 2 – gildandi deiliskipulag

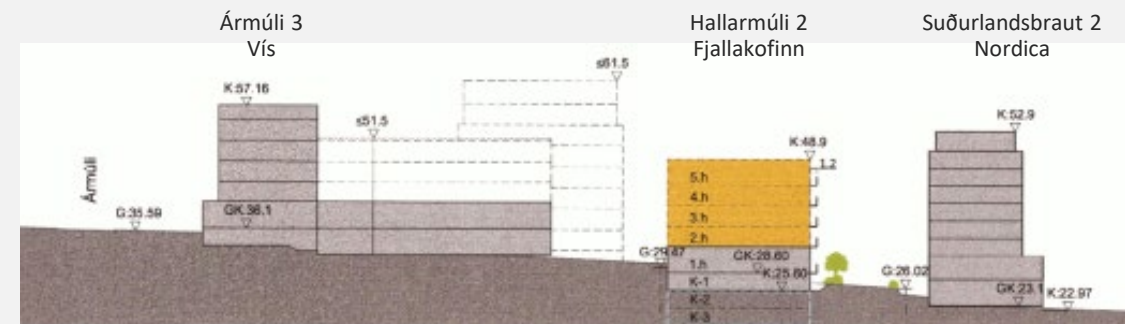
Breytingar á deiliskipulagi vegna

Hallarmúla 2, 2018.

- Heimilt að byggja ofan á og/eða rífa ef ekki er hægt að halda í núverandi byggingu.
- Núverandi byggingarmagn: 1.450 m²
- Heimilt byggingarmagn ofanjarðar skv. skipulagi: 6.500 m²
 - 4 hæðir ofan á núverandi byggingu (Fjallakofinn) ásamt viðbyggingum
- 2-3 hæða kjallara



Breyting á DSK Suðurlandsbrautar 2 vegna Hallarmúla 2, 2018.



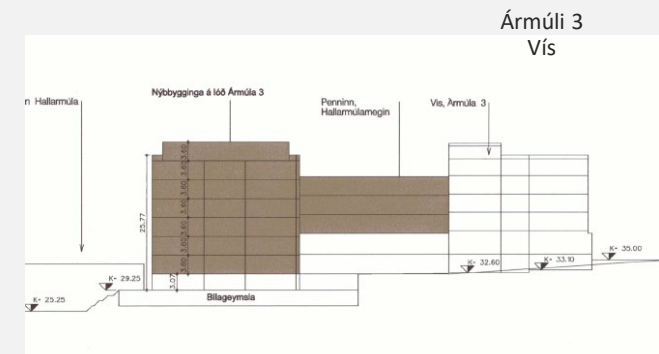
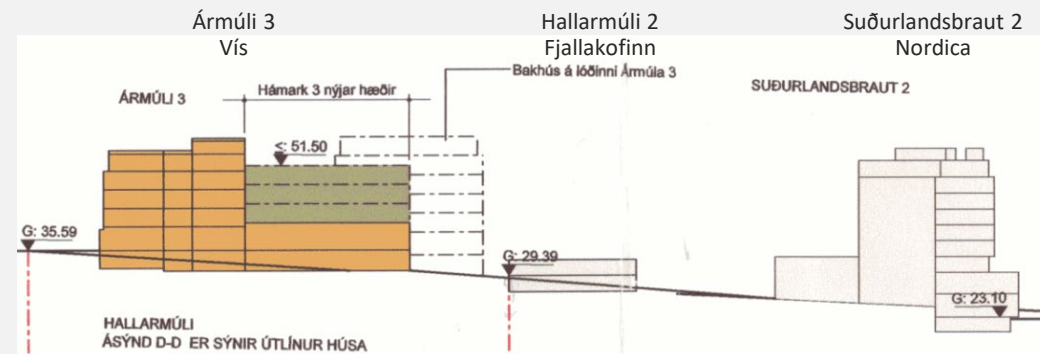
Ármúli 3 – gildandi deiliskipulag

Gerðar hafa verið 3 breytingar á deiliskipulagi.

- Núverandi byggingarmagn:
~7.230 m²
- Heimilt byggingarmagn ofanjarðar skv. skipulagi: 14.163 m²
 - 3 nýjar hæðir ofan á Hallarmúla 4
 - 5-7 hæða bygging tengd við vesturgafi Ármúla 3 (Vís)
- Bílgeymslur, neðanjarðar



Lágmúli, Hálaeitisbraut, Ármúli og Hallarmúli, 2005.

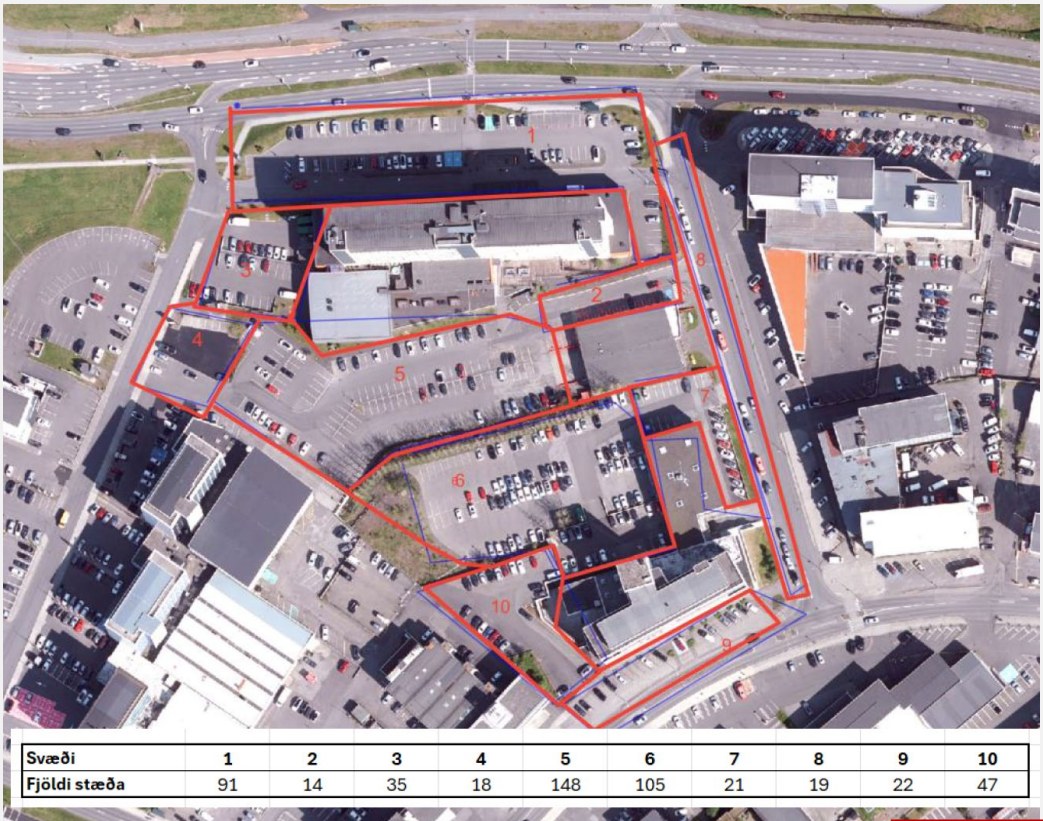


Bílastæðagreining

Óbreyttur fjöldi bílastæða á reit en gert ráð fyrir samnýtingu.

Notkun bílastæða kortlögð með dróna, 13-17 maí (mán-fös) 2024, 15 maí ráðstefnudagur (Nýsköpunardagur).

- Morgun – 8:00-8:30
- Hádeggi – 11:30-13:00
- Seinni part – 16:00-17:00



Heildarfjöldi bílastæða 520 þar af 483 innan dsk reits.

- Mest nýting 15 maí 95%
- Næstmest nýting 16 maí 73%
- Að meðaltali er eitt af hverjum fjórum stæðum laust.

	Svæði 1	Svæði 2	Svæði 3	Svæði 4	Svæði 5	Svæði 6	Svæði 7	Svæði 8	Svæði 9	Svæði 10	Meðalnýting
Meðalfjöldi bíla	52	4	24	12	63	61	9	10	8	27	265
Meðalnýting svæða	57%	29%	69%	67%	43%	58%	43%	53%	36%	57%	51%
Meðalfjöldi bíla - morgun	53	0	21	7	47	63	4	5	3	26	226
Meðalnýting svæða	58%	0%	60%	39%	32%	60%	19%	26%	14%	55%	43%
Meðalfjöldi bíla - hádeggi	61	8	30	16	85	95	16	17	18	44	386
Meðalnýting svæða	67%	57%	86%	89%	57%	90%	76%	89%	82%	94%	74%
Meðalfjöldi bíla - eftir hádeggi	43	5	19	11	56	26	6	7	3	10	183
Meðalnýting svæða	47%	36%	54%	61%	38%	25%	29%	37%	14%	21%	35%



Mótun byggðar

Áhersla á að:

- Virkja svæðið á fjölbreyttum tíma
- Bæta tengingar við nærumhverfið
- Skapa ný rými fyrir fjölbreytta virkni og líf.



Núverandi byggingar mynda umgjörð um fyrirhugaða uppbyggingu og setja tóninn fyrir yfirbragð og byggðamynstur.



Nýjar stígatengingar gegnum svæðið tengja svæðið við nærumhverfið og leggja grunn að bættu aðgengi gangandi og hjólandi á svæðinu.



Innan svæðisins verða til fjölbreytt dvalarsvæði sem nýtast bæði íbúum, starfsfólki og gestum á svæðinu.

Skýringarmyndir sem sýna hvernig mótun byggðar tekur mið af fyrirliggjandi byggð, tengingum og svæðum sem myndast milli bygginga. Uppbygging á svæðinu mun bæði styrkja svæðið sem og nærumhverfið.



Yfirlitsmynd

- Skipulagssvæðið (heildarstærð lóða):
28.889 m²
- Núverandi byggingarmagn:
25.090 m²
- Nýbyggingar heildar byggingarmagn:
~16.600 m²
 - Hámarks byggingarmagn íbúðir: 12.145 m²
 - Hámarks byggingarmagn verslun og þjónusta: 4.400 m²
 - Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 13.475 m²
 - NH ofanjarðar: 1.44
 - NH alls: 1.91
- Hæð nýrra bygginga: 2-6 hæðir
- Hámarksfjöldi íbúða: 135-170
- Lágmarksfjöldi nýrra hjólastæða: 390 hjólastæði
- Bílastæði á reitnum:
485 stæði (eru í dag 483)



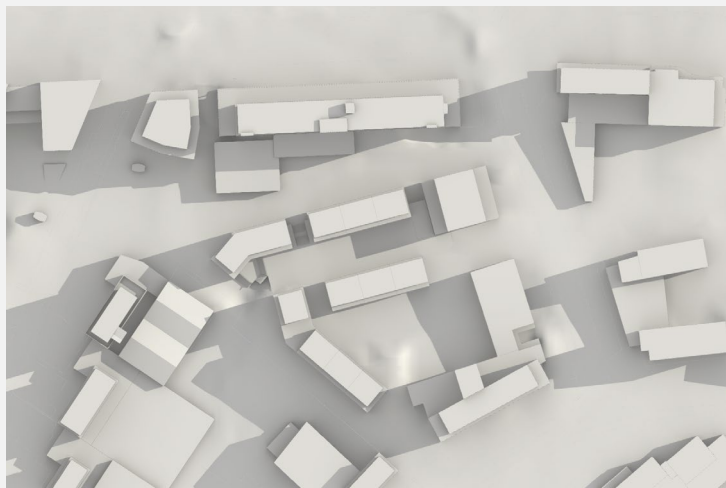
Yfirlitsmynd 3D



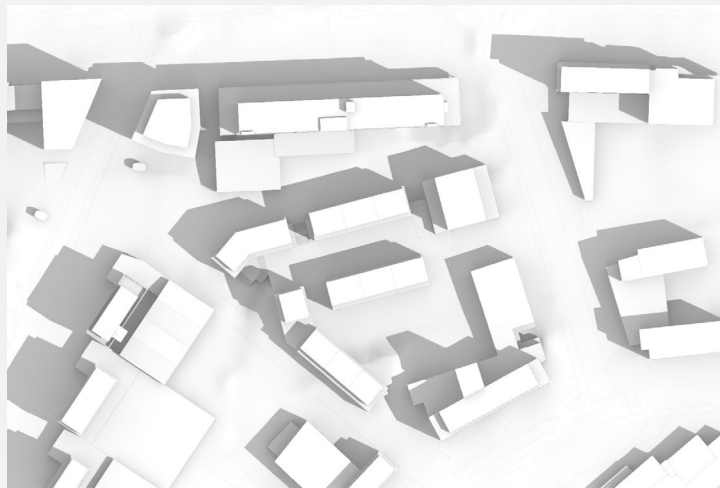
*Þrívíddaryfirlitsmynd sem sýnir fullbyggðan reit og tengsl hans við nærliggjandi byggð.
Nýjar gönguleiðir og borgarrými styrkja tengingar um reitinn og mynda, ásamt inngarði við VÍS-húsið, fjölbreytt almenningsrými.*



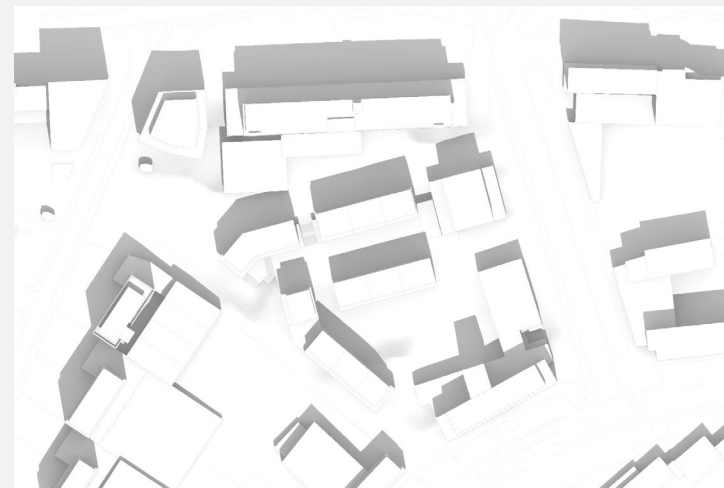
Skuggavarp 21. júní



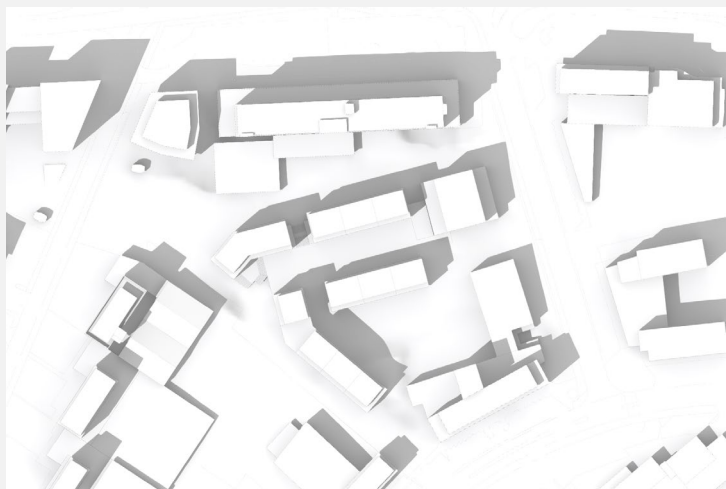
21. júní kl: 07:00



21. júní kl: 10:00



21. júní kl: 13:00



21. júní kl: 16:00



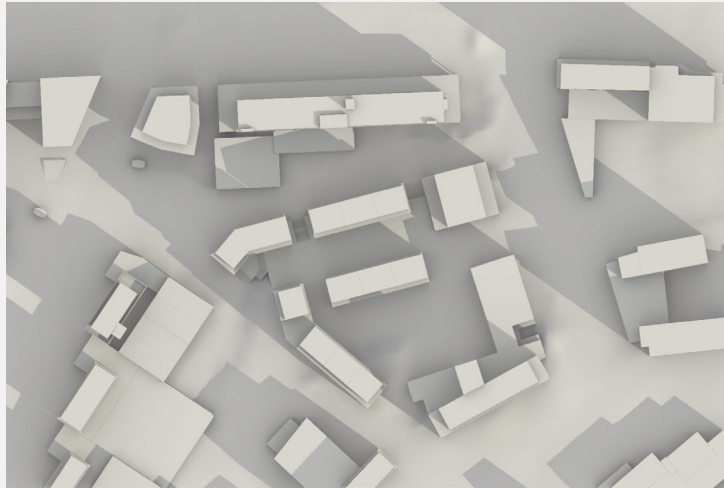
21. júní kl: 19:00



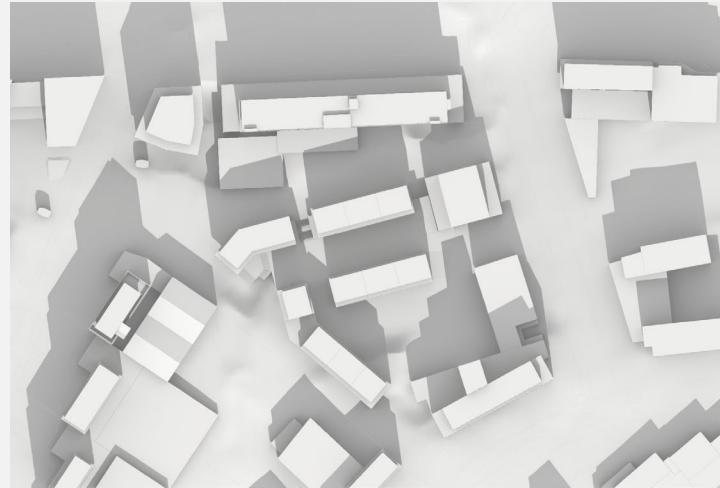
21. júní kl: 22:00



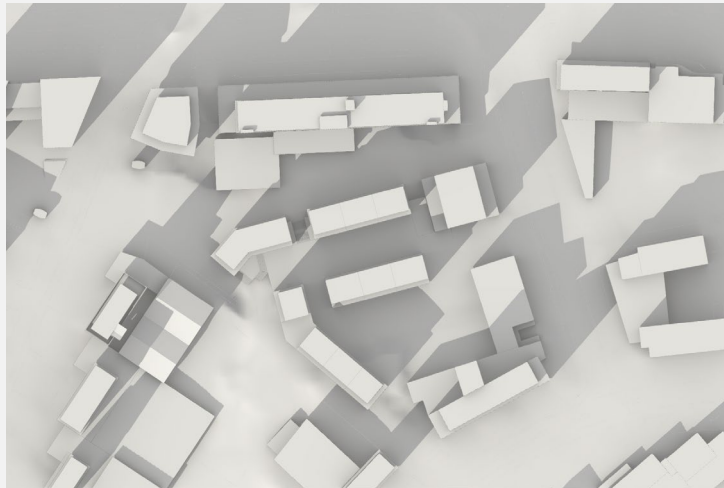
Skuggavarp 21. mars



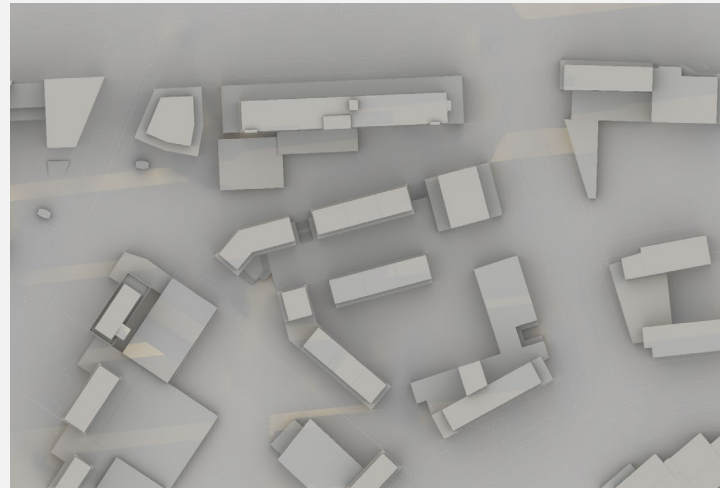
21. mars kl: 10:00



21. mars kl: 13:00



21. mars kl: 16:00



21. mars kl: 19:00



Hljóðvistargreining

Miðsvæði 65dB(A) á húshliðum og 55dB(A) á dvalarsvæðum.

Aðstæður m.t.t. hljóðvistar eru góðar og undir viðmiðum.

Aðstæður m.t.t. hljóðvistar gefa ekki tilefni til sérstakra greininga á loftgæðum.

Ákvæði um loftræstikerfi í íbúðum til þess að tryggja bætta innivist.



Dagsbirta og sólarstundir

Ákvæði um dagsbirtu íbúða:

- Íbúðir skulu hafa glugga til a.m.k. tveggja hliða, en minnstu íbúðirnar geta verið með eina úthlið svo framarlega sem hún snýr í sólríka átt.
- Engin íbúð skal aðeins snúa beint í norður eða norðaustur.
- Engin íbúð skal aðeins hafa glugga að rofi milli byggingarreita.
- Hámarksdýpt dvalarrýma/vistarvera, þ.m.t. eldhús, er 8 m frá gluggavegg.
- Salarhæð, staðsetning svala, stærð glugga og önnur atriði sem hafa áhrif á dagsbirtu vistarvera skulu útfærð með það að markmiði að hún verði sem mest.

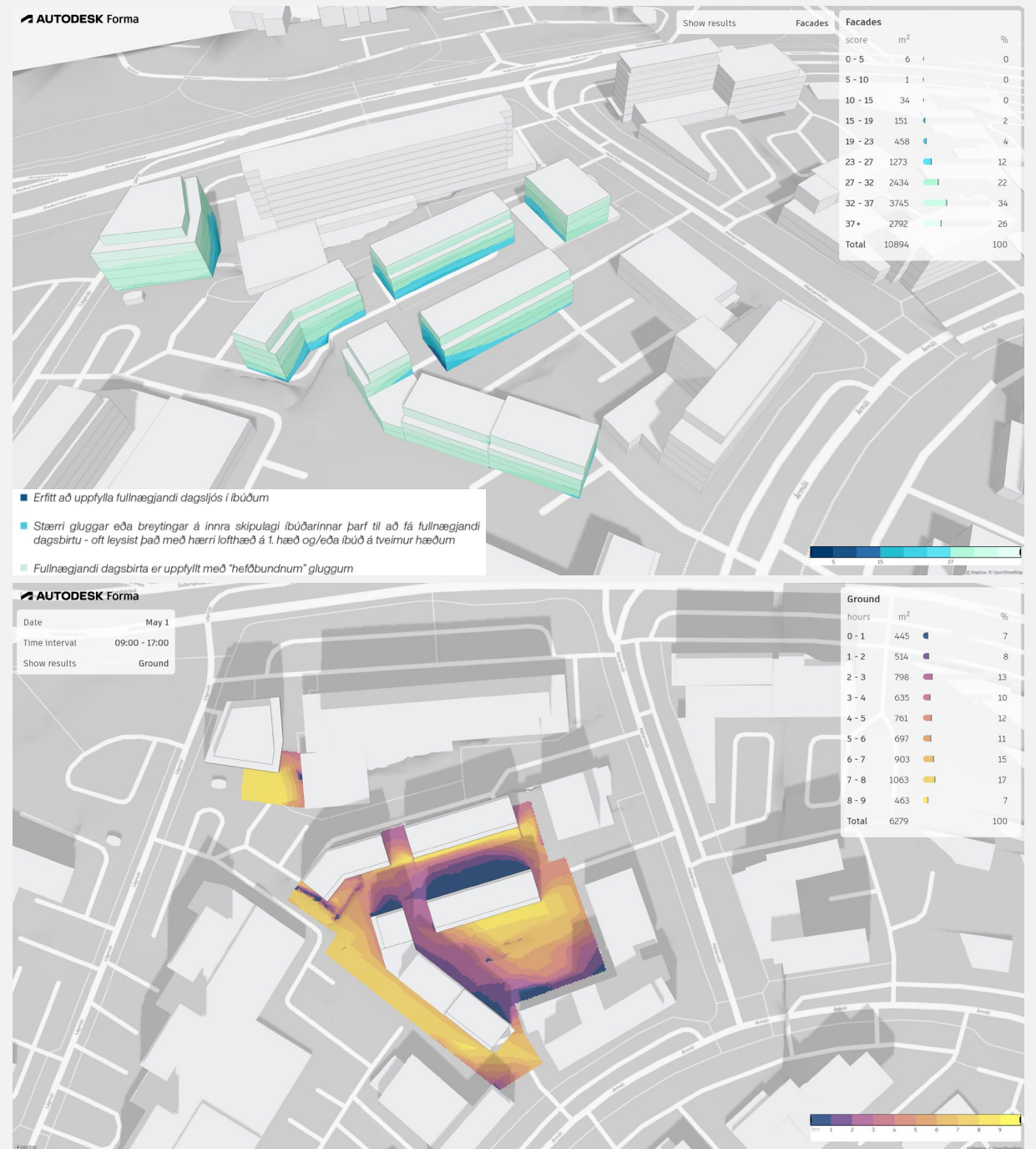
Sólarstundir á skilgreindum dvalarsvæðum:

- Ask: 1. maí milli 9-17, a.m.k. 5 klst á 50% af skilgreindum dvalarsvæðum.
- Nýju ljósvistarreglur: jafndægur 21. mars/september, milli 7-20, a.m.k. 4 klst á 50% af skilgreindum dvalarsvæðum.

Skýringarmynd sem sýnir hversu mikla dagsbirtu ólíkar húshliðar fá.

Dökkblátt táknar að erfitt sé að uppfylla fullnægjandi dagsljós en ljósblár táknar að auðvelt sé að uppfylla dagsbirtuviðmið.

Sólarstundir 1. maí milli kl. 09:00 – 17:00
~ 50% af dvalarsvæðum hafa sól í yfir 5 klst. á því tímabili



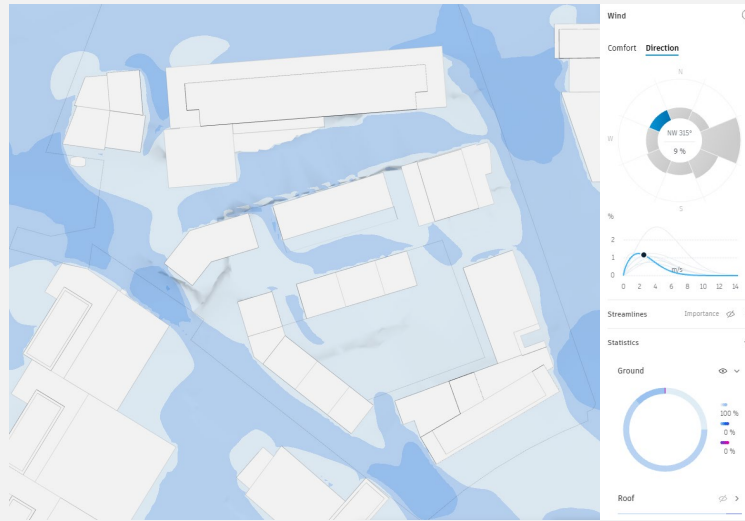
Vindgreiningar

Lögun og staðsetning bygginga mótast m.a. af ríkjandi vindáttum.

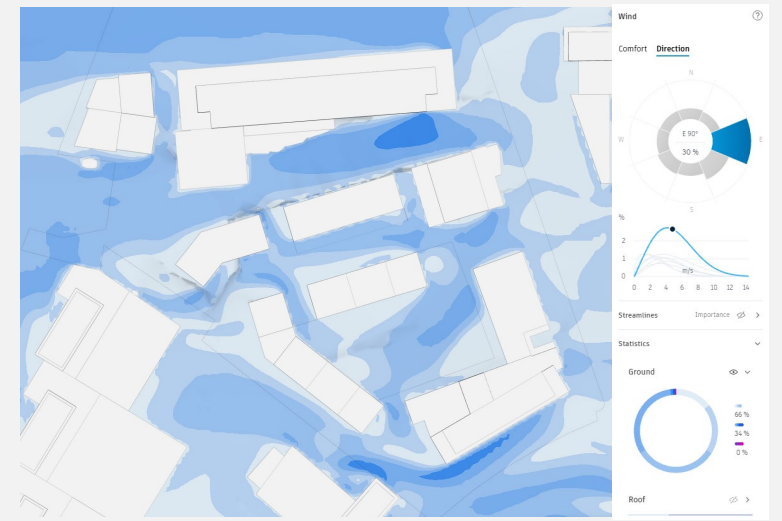
Algengasta vindáttin er að austan.

Norðvestlægar áttir að jafnaði ríkjandi á sólríkum sumardögum.

Vindþægindi góð innan reitsins.

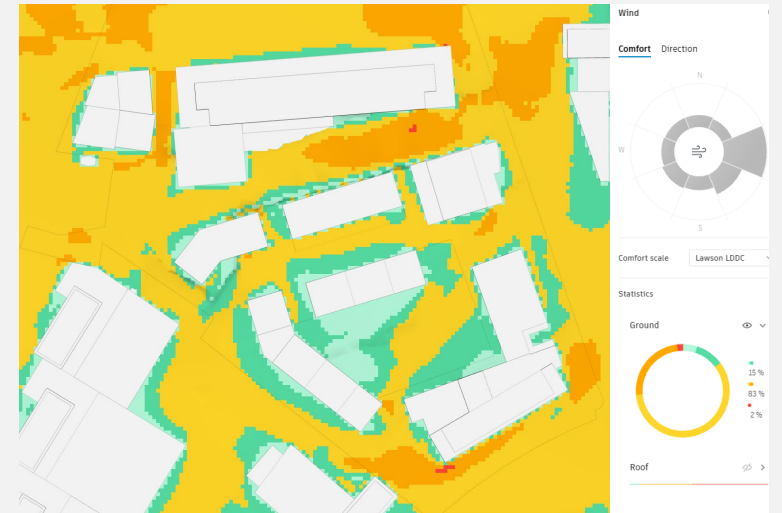


Skýringarmynd sem sýnir hvernig nýtt byggðarmyndun bregst við norðvestan áttog sýnir hvar skjól og vindstrengir myndast.



Skýringarmynd sem sýnir hvernig nýtt byggðarmyndun bregst við austanátt og sýnir hvar skjól og vindstrengir myndast.

- Sitjandi: 2,5 m/s
- Standandi: 4,0 m/s
- Röltandi: 6,0 m/s
- Gangandi: 8,0 m/s



Skýringarmynd sem sýnir vindþægindi. Góð skilyrði skapast innan reitsins m.t.t. áhrifa af vind á svæðinu.

Formgerð bygginga

Helstu einkenni
núverandi bygginga á
svæðinu eru nýttar til
þess að móta skilmála
fyrir nýjar byggingar á
svæðinu. Þau eru:

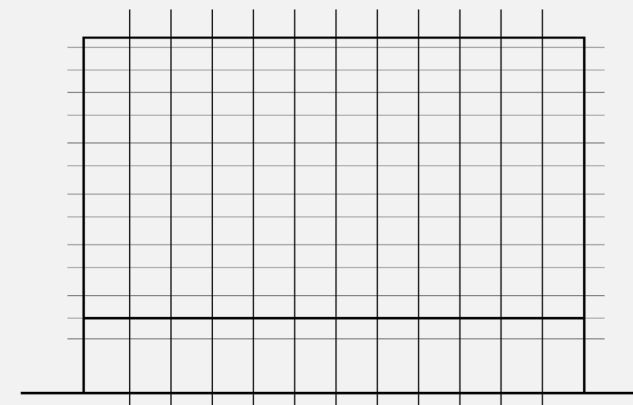
- Áberandi jarðhæðir
- Létt yfirbragð, formfastur
taktur og sveigjanleiki í
útliti (e. grid)
- Innðregnar efstu hæðir



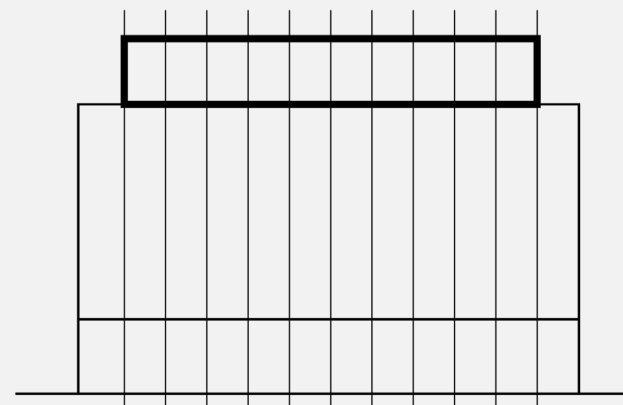
Stakstæðar byggingar
Flöt þök
Skrifstofur, verslanir og
hótel



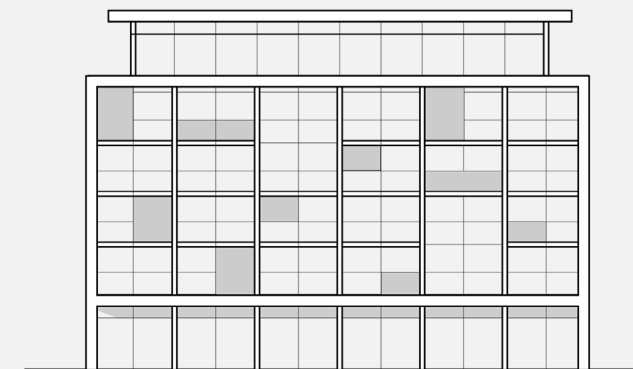
Áberandi jarðhæðir
Aukin lofthæð
Inndregin/útdregin



Grid
léttleiki, taktur og sveigjanleiki
Hagkvæmur byggingarmáti, endurtekning og taktur
hluti af útliti



Efsta hæð
Inndregin efsta hæð



„Múlatýpan“
Áberandi jarðhæð
„grid“ gefur byggingum létt,
fjölbreytt og sveigjanlegt útlit
Inndregin efsta hæð
Útskot og uppbrót



Hallarmúli 2

Í nýrri tillögu er lögð áhersla á að umbreyting byggingar sé í góðum tengslum við nærumhverfið og að ásýnd byggingar endurspegli einkenni upprunalegu byggingar með opnum húshliðum, taktföstum línum og skýrum hlutföllum.

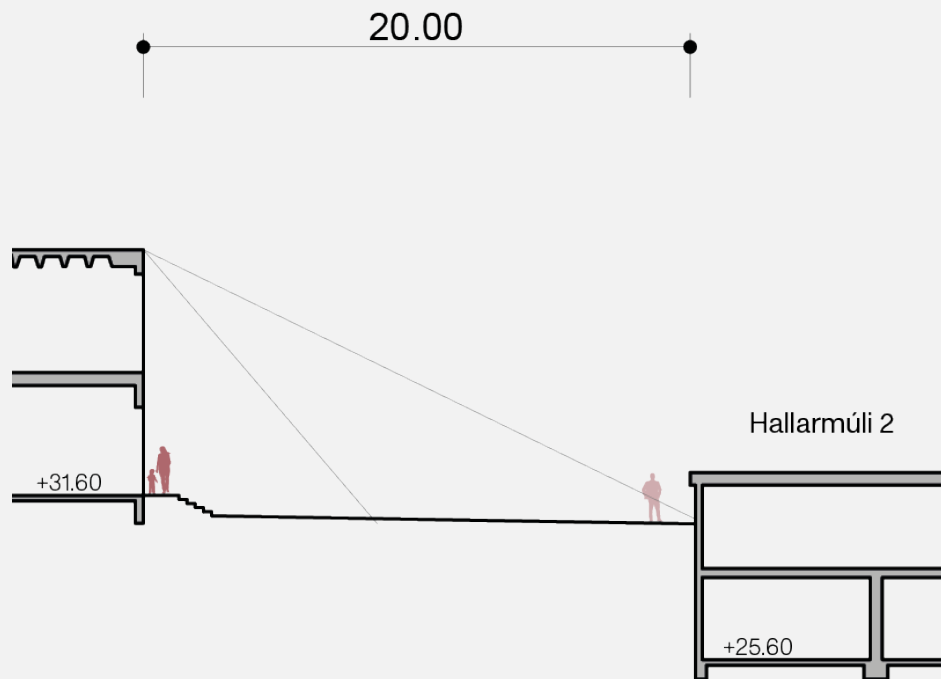
Ný tillaga er sveigjanleg þannig að hún getur einnig fallið vel að núverandi byggingu.

Áherslur umbreytingar:

- Styrkja núverandi burðarvirki
- Hækka salarhæðir til þess að fá betri tengingar
- Byggja á sama fótspori
- Varðveita einkennandi útlit byggingarinnar



Hallarmúli 2

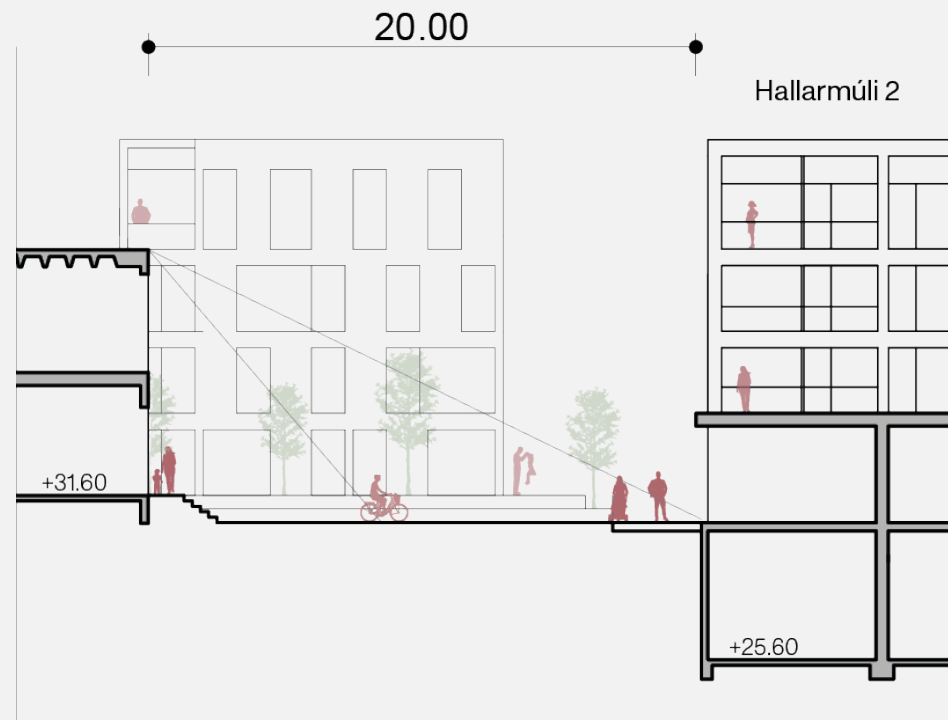


Núverandi aðstæður

Suðurhlið Hallarmúla 2 er lokuð og óaðlaðandi.

„Dauðir“ veggir – þ.e. Gluggalausir og óbrotnir fletir – draga úr virkni göturýmisins, minnka upplifun af öryggi og draga úr áhuga fólks að ferðast um og nýta rýmið.“

Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur.



Tillaga

Mikilvægt fyrir þróun svæðisins er að fá opna virka framhlið á Hallarmúla 2 til suðurs.

„Góðar framhliðar eiga í virku samtali við borgarrýmið. Þær eru mótaðar með dýpt, efnisvali og reglulegu uppbroti – með gluggum, inngörðum, svölum, gróðri eða öðrum þáttum sem bjóða uppá fjölbreytni í ásýnd og tengsl við lífið í byggingunni.“

Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur.



Hallarmúli 2



Við mótnun tillögunnar var tekið mið af núverandi byggðarmynstri, götummynd og húsagerðum svæðisins.

Markmiðið er að byggja áfram á styrkleikum núverandi byggðar, meðal annars með því að halda áfram einkennandi stöllum byggðar niður Hallarmúla.

Heimilt er að byggja ofan á Hallarmúla 2, komi í ljós síðar að ekki sé hægt að halda í núverandi byggingu og byggja ofan á hana er heimilt að rífa hana og byggja nýbyggingu í staðin í samræmi við skilmála fyrir Hallarmúla 2.



Hallarmúli 2



Horft niður eftir Hallarmúla.

Umbreyting Hallarmúla 2 fellur vel að núverandi byggð og er í góðu samræmi við nærliggjandi byggingar, vestan megin götunnar, og hvernig jarðhæðir þeirra stallast niður eftir Hallarmúlanum. Hallarmúli 2 hefur virkar framhliðar, meðfram Hallarmúla og nýja hlið til suðurs á mótí Hallarmúla 4.



Horft til austurs að Hallarmúla 2 frá nýrri göngugötu.

Byggingarlutar eins og aukin lofthæð jarðhæðar, inngangar, gróðursælir forgarðar, útskotsgluggar, inndregnar svalir og sveigjanleg efsta hæð, í notkun og byggingarlega, ásamt vönduðu efnisvali stuðlar að áhugaverðri og fjölbreyttri byggð.



Völumúli

Horft til vesturs, eftir nýrri göngutengingu milli Hallarmúla og Lág múla. Lág múli 5 í bakgrunn.

Við nýjar göngutengingar myndast fjölbreytt almenningsrými og dvalarsvæði.

Hæðir bygginga, ákvæði um inndregnar svalir og fjarlægð milli bygginga er í góðu hlutfalli við mannlegan kvarða og tekur mið af afstöðu sólar og ríkjandi vindátta.



Notkun bygginga

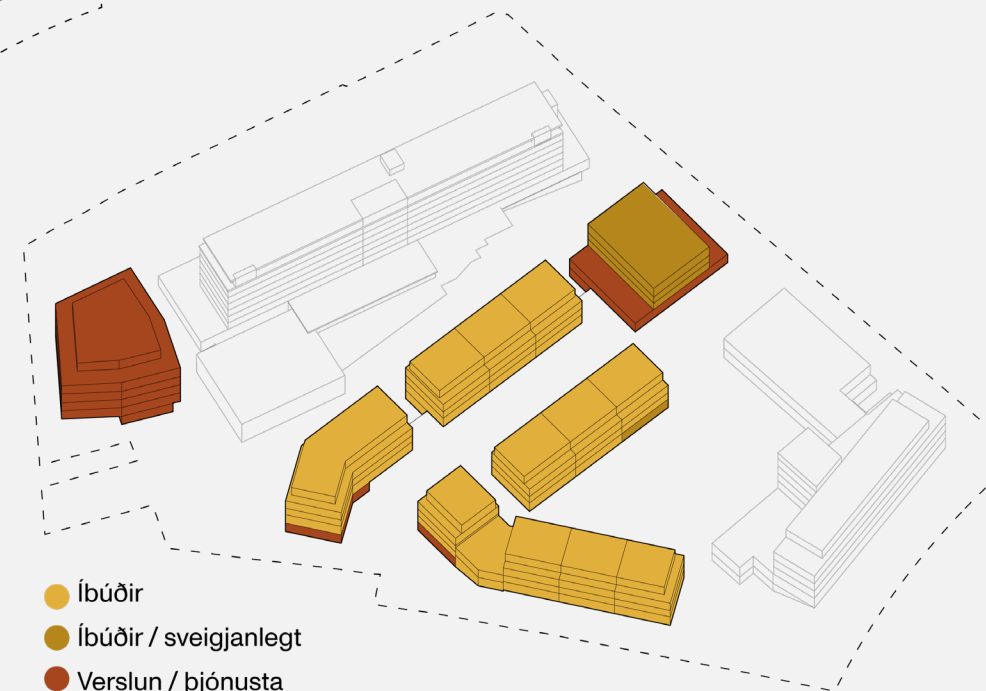
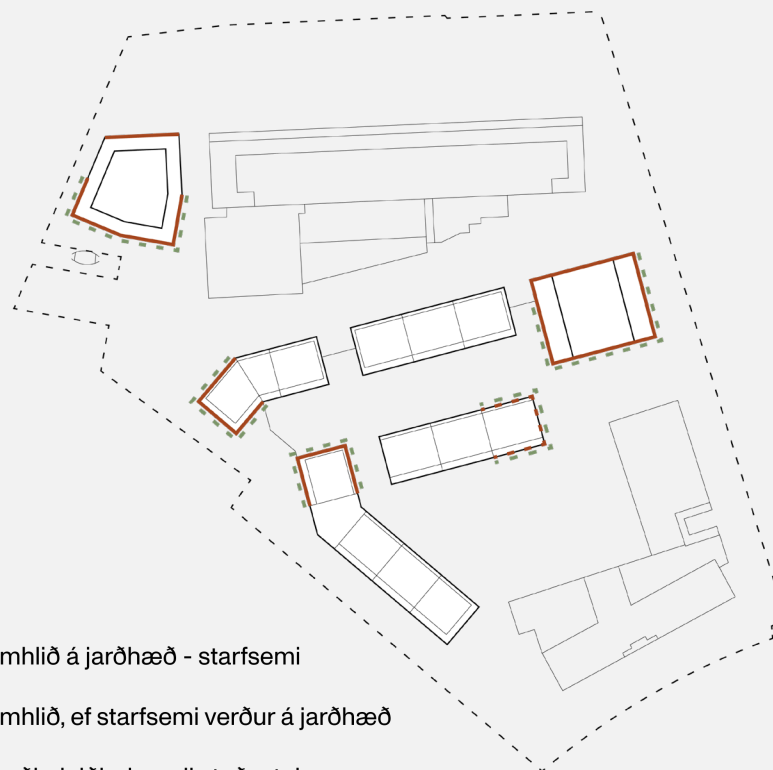
Heildarfjöldi íbúða 135-170

- Að hámarki 20% íbúða minni en 50 m²
- Að lágmarki 20% íbúða stærri en 100 m²
- Engin ein íbúðargerð fari yfir 50% hlutfall innan reits

-  Virk framhlið á jarðhæð - starfsemi
-  Virk framhlið, ef starfsemi verður á jarðhæð
-  Kantsvæði - leiðbeinandi staðsetning

Skýringarmynd, sýnir ólík kantsvæði/jarðhæðir.

	Íbúðir	10.435 m ²
	Íbúðir/sveigjanlegt	1.710 m ²
	Verslun/þjónusta	6.000 m ²



Skýringarmynd, sýnir notkun nýbygginga á svæðinu.

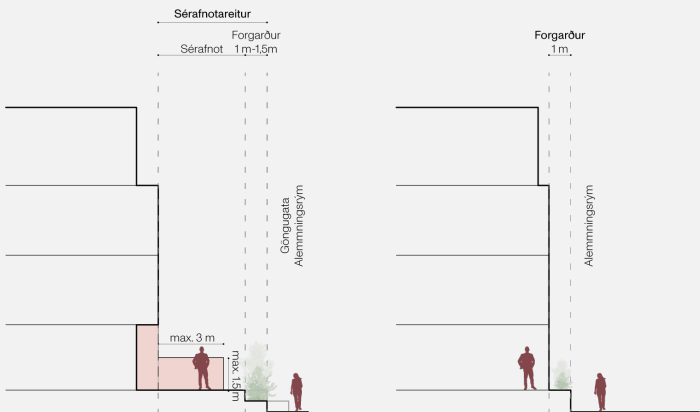
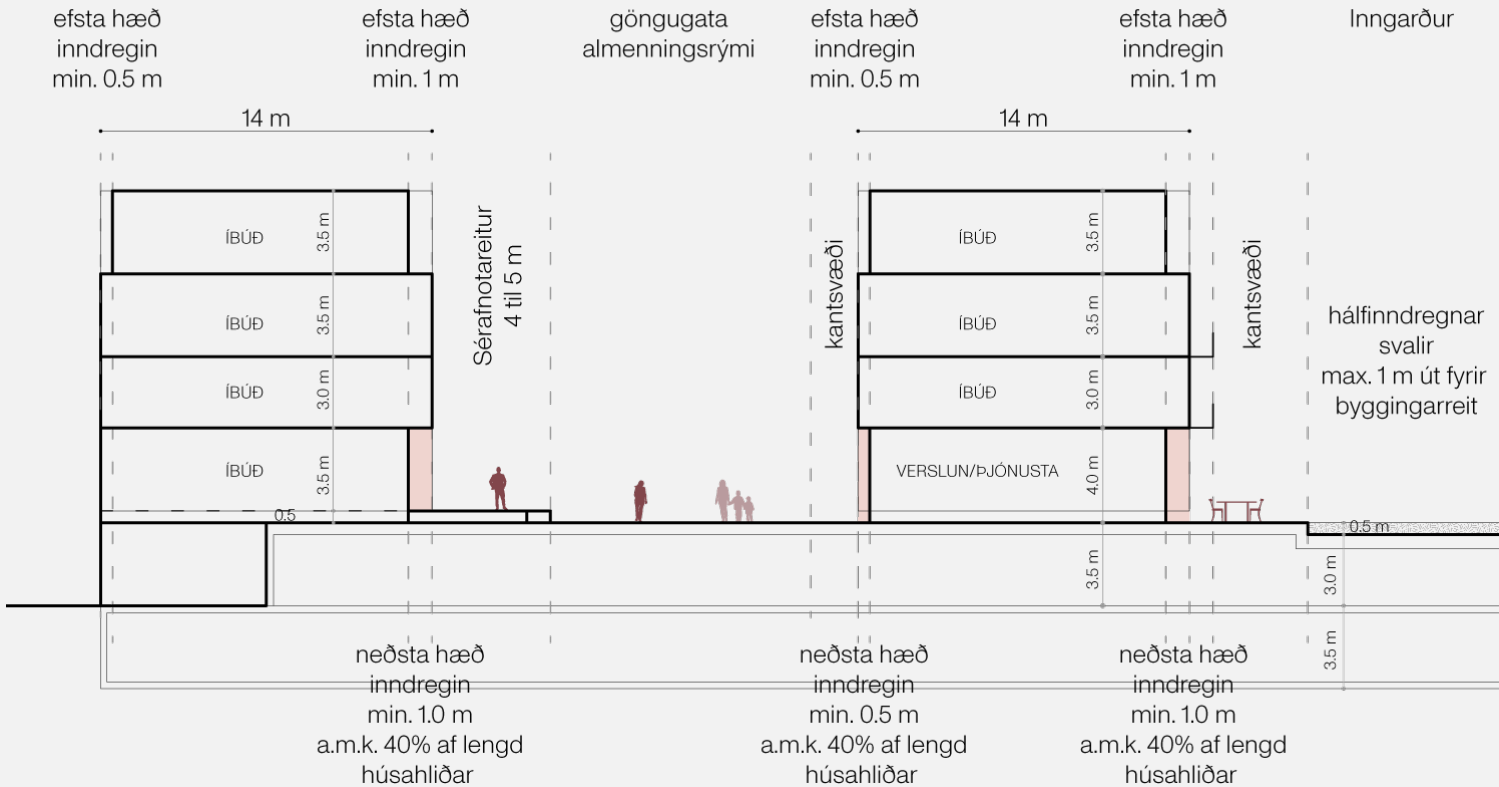


Svalir og sérnotareitir

Ákvæði um svalir, sérnotareiti og samspil jarðhæða og almenningsrýma eru sett til þess að styðja við lifandi mannlíf á svæðinu.



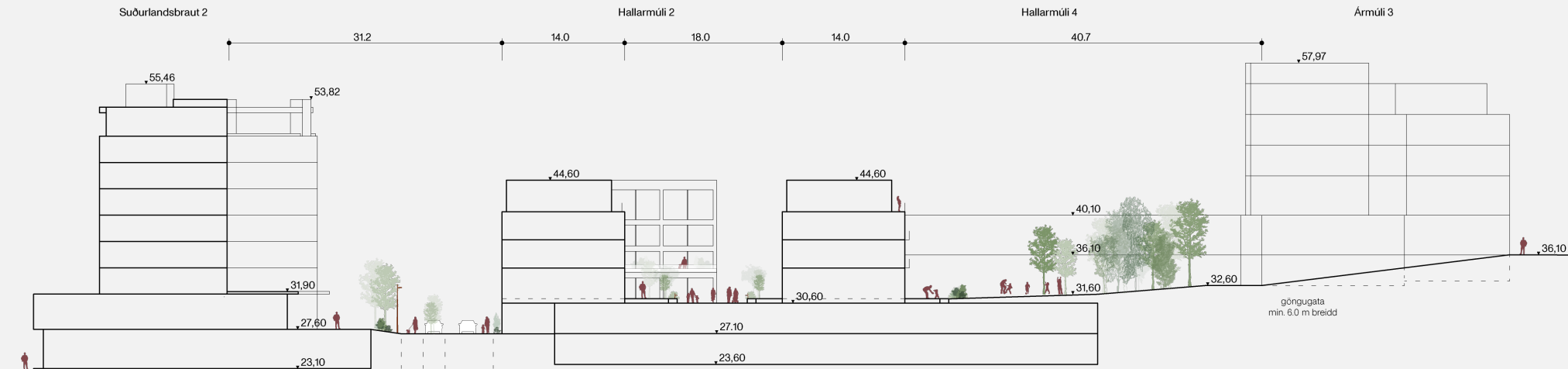
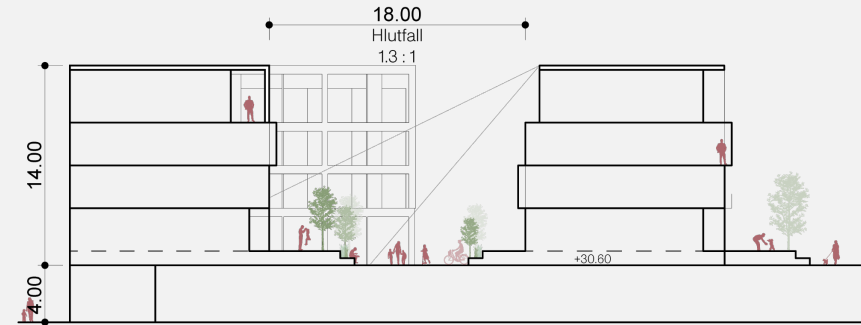
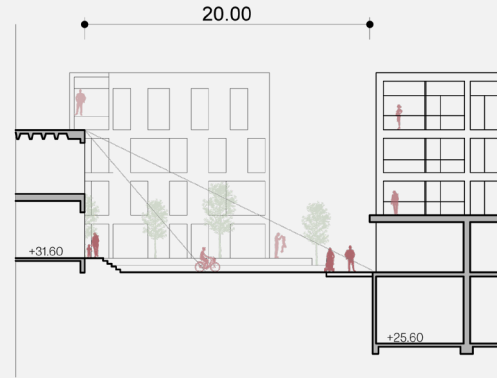
- Inndregnar svalir
- Hálfinndregnar svalir
- Svalir ekki leyfilegar



Sniðmyndir

Hlutfall húshæða og breidd
gatna ásamt fjölbreyttri
upplifun úr augnhæð
 tryggja aðgengilegt og
þægilegt umhverfi.

Byggingarhlutar eins og
aukin lofthæð jarðhæðar,
inngangar, gróðursælir
forgarðar, útskotsgluggar
og inndregnar svalir, ásamt
vönduðu efnisvali stuðlar
að áhugaverðri og
fjölbreyttri byggð.



Völumúli

Horft til austurs, eftir nýrri göngutengingu milli Hallarmúla og Lág múla. Hallarmúli 2 í bakgrunn milli bygginga.

Ákvæði um sérnotareiti, forgarða (kantsvæði) og lifandi jarðhæðir styðja við virkt mannlíf á reitnum og skapa tækifæri til félagslegra samskipta.



Nordic
Office of
Architecture

Samgöngumat & bílastæðapörf

- Fjöldi bílastæða í dag:
483
- Bílastæði sem víkja
vegna uppbyggingar: ~
354
- Nýr bílakjallari rúmi allt
að 340 bílastæði
- Bílastæði á yfirborði
verða ~ 145

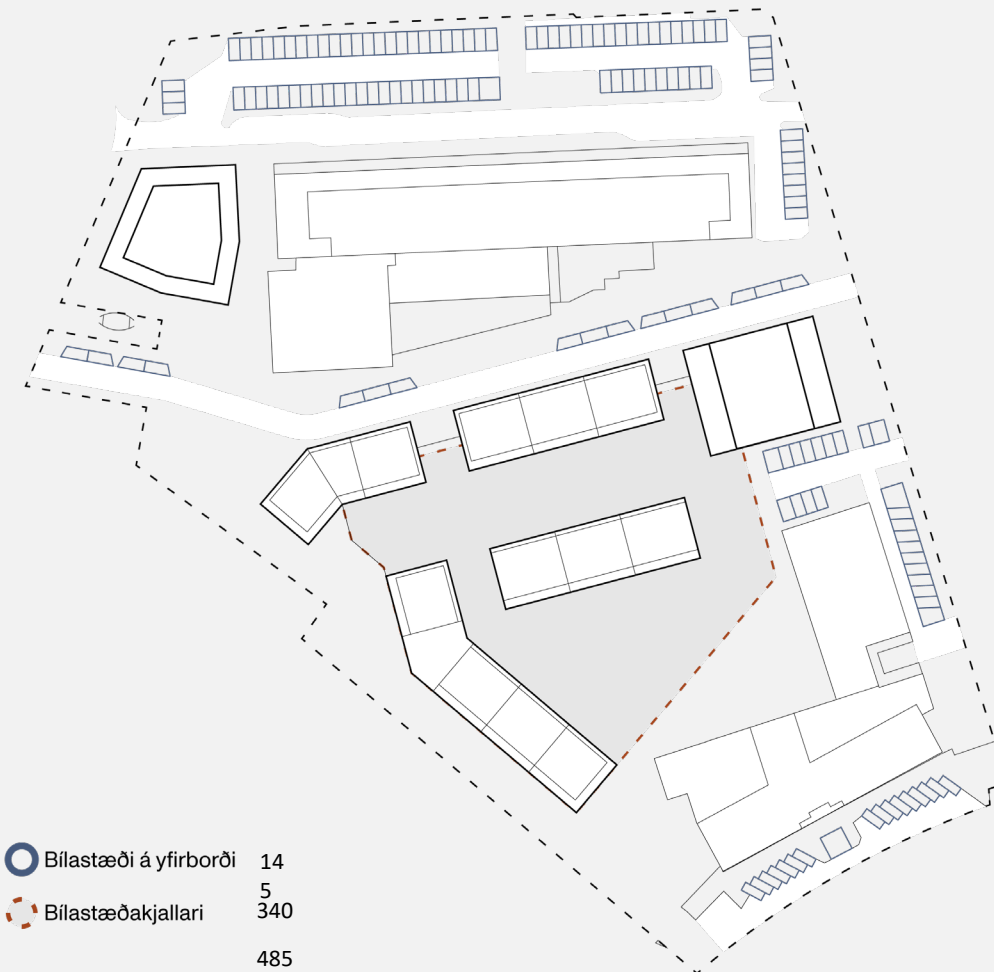
Heildarfjöldi bílastæða
verði óbreyttur en betri
nýting fæst með blöndun
byggðar á reitnum og
samnýtingu bílastæða.



Núverandi fyrirkomulag bílastæða



Nordic
Office of
Architecture



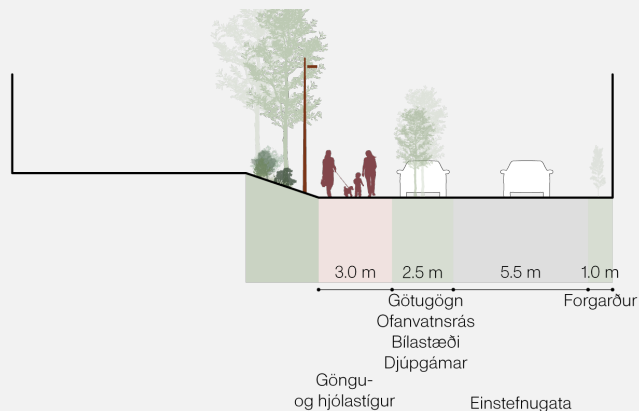
Breytt fyrirkomulag bílastæða

Götur og stígar

Tengist núverandi gatnakerfi

Ný, einstefnu, vistgata sem tengir saman
Hallarmúla og Lág múla

Nýjar göngutengingar tengja saman
núverandi götur og nýja starfsemi á
svæðinu



Oddstorg

Horft til norðurs eftir nýrri göngutengingu milli Ármúla og Suðurlandsbrautar.

Suðurlandsbraut 2 sést í bakgrunn milli nýbygginga.

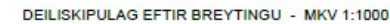
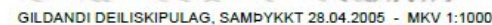
Almenningsrými og dvalarsvæði myndast með nýjum tengingum. Lifandi jarðhæðir og starfsemi á völdum stöðum styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Gert ráð fyrir að steinn Odds sterka fá nýjan stað við Oddstorg.

Þakgarðar gefa tækifæri fyrir aukinn gróður og dvalarsvæði fyrir íbúa.



Breyting á dsk

- Breyta afmörkun
- Bílastæði Lágmulá 5



Tafra efrir								
Lóð	Stærð lóðar	Hæðir húsa	Íbúðir A-B rými m2 ofanjarðar	Alvinnustærsemi A-B rými m2 ofanjarðar	Nhl. ofanjarðar	Byggingarmagn m2 neðanjarðar	Nhl. ofan- og neðanjarðar	Fjöldi íbúða hámark
Súðurlandsbrétt 2	17.187	5 til 9	6.245	22.100	1,65	5.170	1,95	87
Ármúli 3	11.702	2 til 7	5.900	7.427	1,14	8.305	1,85	83
Samtals	28.889		12.145	29.527		13.475		170

KALAMANDUWU / SIVAKUMAR / KULANDAYAN



Nordic
Office of
Architecture