

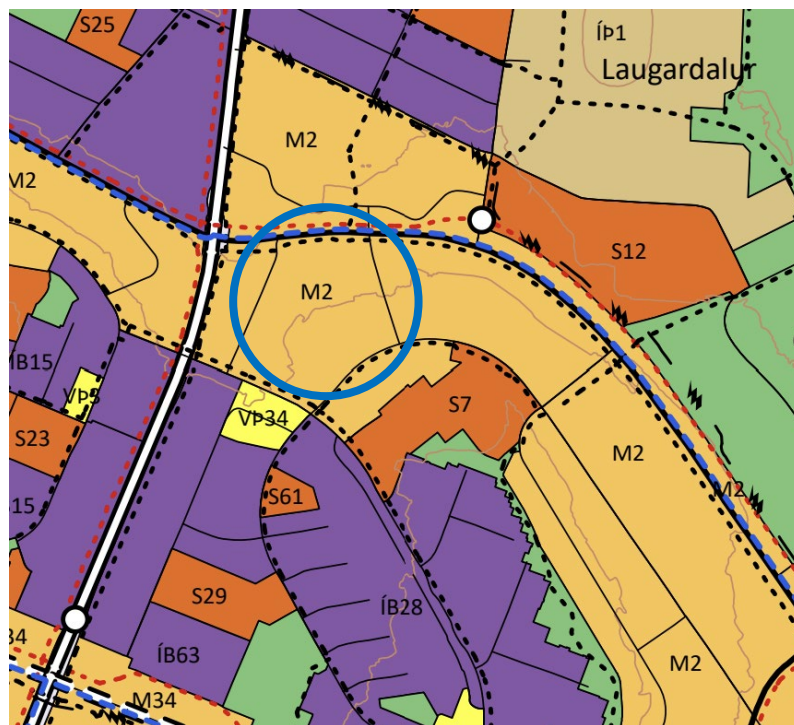
Ármúli – Hallarmúli - Suðurlandsbraut

Skipulagslýsing

Lögð fram skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í desember 2025, vegna breytingu á deiliskipulagi sem nær til lóðanna Suðurlandsbraut 2, Hallarmúla 2 og Ármúla 3 og afmarkast af Suðurlandsbraut til norðurs, Hallarmúla til norðausturs, Ármúla til suðausturs og lóðanna Lágmúla 5A, Lágmúla 5 og Ármúla 1A suðvesturs. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar, með verslun og þjónustu á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum, ásamt bílakjallara, auk útidvalarsvæða, göngu- og hjólastíga fyrir íbúa og almenning. Lagt er til að skipulagslýsingin verði samþykkt í kynningarferli.

Samþykkt er að kynna lýsingu deiliskipulags í samræmi við 1. og 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Leita skal umsagna um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafni, Veitum, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssviði og kynna hana fyrir almenningi.

Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

Skipulagslýsing

Armúli-Hallarmúli-
Suðurlandsbraut
Febrúar 2026

Skipulagslýsing

Adrasandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Fasteignafélagið Ek og Retic sem eru löðuðar af löðum Suðurlandsbraut 2, Hallarmúli 2 og Armúli 3, hafa leitað hugmynd um uppbyggingu á löðuhöfðinu á löðum sínum í samráði við umhverfis- og skipulagsvæðing Reykjavíkurborgar. Skilyrði fyrir afgreiðslu deiliskipulagsbreytingar er að fyrir liggja undirtekið uppbyggingsáætlunir milli löðuhafa og Reykjavíkurborgar.

Áhrifin á skipulagsáhrifin

Deiliskipulagsbreytingin nær til löðanna Suðurlandsbraut 2, Hallarmúli 2 og Armúli 3 og almennar af Suðurlandsbraut til norðurs, Hallarmúli til norðausturs, Armúli til suðausturs og löðanna Lágímúli 5a, Lágímúli 5 og Armúli 1a suðvesturs. Samhliða verður skipulagsmörkum hveggja deiliskipulagslína breytt, annar vegar deiliskipulagi Suðurlandsbraut 2, samþykkt 10.09.2000 með löbið breytingum dags. 05.03.2014 og 12.09.2018, og hin vegar deiliskipulagi Armúli 1-3 og Lágímúli 5-5a, samþykkt 25.04.2005, með öðrum breytingum dags. 16.08.2013, 11.12.2013 og 26.08.2020. Mörk deiliskipulags til norðurs verða jafnframt færð að deiliskipulagsmörk Borgarfirni.

Vöð þessar breytingar á skipulagsmörkum munu Armúli 3 og Hallarmúli 2 tilheyra deiliskipulagi Suðurlandsbraut 2 og mörk milli skipulagslína liggja um löðanna Suðurlandsbraut 2 og Armúli 3 að löðarmörkum Lágímúli 5a, Lágímúli 5 og Armúli 1a.

Vöð þessir deiliskipulags

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu blandaðrar byggingar, með verslun og þjónustu á jarðhæðum og íbúðum á efnis hæðum. Áætlunir byggja, auk útdragsvæða, göngu- og hjólastíga fyrir íbúa og almenning.

Skipulagsmynd sem sýnir breytingu á almökum skipulagslína

Markmið deiliskipulags og samráði við ARQ240

Meðmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða, atvinnu- og þjónustustarfsemi í samráði við stjórn deiliskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðingina næst samþingulsi Borgarfirni og starfsemi miðvæða, hrið MÖ.

Í ARQ240 segir um MÖ, d.e. 1 og 3 MÖ- Suðurlandsbraut Lágímúli:

„Einkum er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmsheiti smáskrifstofu, stofnum, vöðgum og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Líttir íbúðir er heimil á svæðum MÖ-e, s.s. prentaíbúðir og verkstaði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðahöfðin er heimil á efnis hæðum bygginga enna verð tryggð viðgangandi gæði á löðum vöðvandi bygginga, samnær nánni ákvæði þar um í deiliskipulagi.“

Hin nýja íbúðabýggð mun taka mál af staðhættum, náttúru og vöðfari, sem og nærliggandi byggð.

Öðn á neðanfarandi bláaflána verða einum atvinnuými sem aðgangi hafa frá göngu- og fjóðreytingu íbúðum á efnis hæðum. Í tengslum við göngu- og fjóðreytingu skal byggja á efnis hæðum löðanna Suðurlandsbraut 2 og Armúli 3 að löðarmörkum Lágímúli 5a, Lágímúli 5 og Armúli 1a.

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að halda heildarfóð blandaða öðreytingu en með samþingulsi bláaflána neðanfarandi gæði möguleiki á samþingulsi blandaða fyrir íbúa og atvinnustarfsemi á löðum.

Göngu- og hjólastíga munu liggja um svæðið, annar vegar frá Hallarmúli í austri og hins vegar frá Armúli í suðri, að almenningssíni vestrar við Lágímúli. Milli íbúðarhúsa og núverandi atvinnubýggings við Armúli og Hallarmúli verður innangar.



Aðskilningur Reykjavíkur 2040



Miðvæði ARQ240

Tilvæing viðmið uppbyggingar

Stærðir löða alls
Núverandi byggingarmagn alls
Nýtt byggingarmagn ofanjar
Þar af íbúðir
Verslun og þjónusta
Nýr tilgangur
Nýtt byggingarmagn ofan jarðar
Hæðir bygginga
Aðstæður fjóðir íbúða

u.b.b. 2,0 ha /28.952 m²
u.b.b. 25.000 m²
u.b.b. 13.200 m²
u.b.b. 13.500 m²
u.b.b. 12.300 m²
u.b.b. 15
2-5 hæðir
100-120 íbúðir

Lestast verður við að nýja þá byggingu að hluta eða öllu heldi, í tengslum við þjónustustarfsemi á jarðhæðum og bláaflána.

Byggingarnar á löðum við gölu mynda ákvæði skilfrá hláða- og vöðfingningu sem stöðir frá Suðurlandsbraut og Kringsmyrabraut.

Yfirbót löðanna er í dag að langtíðum hluta málshæð hláðastöð og hluta landi verslaga til norðurs. Bláafláni verður þ.a.l. að mestu leyti neðan jarðar með aðlökum annarsvegar frá Hallarmúli og hins vegar frá Lágímúli.

Aðgangi að almenningssamgöngum er góð þar sem stöðvar Borgarfirni verða á Suðurlandsbraut, framman við Hótel Nordica, og megni hjólastíðir eru í nágrenni, meðfram Suðurlandsbraut og Kringsmyrabraut.

Umhverfi og staðsetning

Þær verslun- og þjónustubýggingar sem fyrir eru á löðum eru vöðfar kultúr byggingastíla þeirra tíma.

Helstu kennilíni deiliskipulagsbreytingar er Hótel Hilton Reykjavíkur Nordica sem stendur við Suðurlandsbraut 2, tekið árið 1964 af Gísli Halldórssyni arkitekt, með öðrum breytingum Taki arkitekta. Að Armúli 2 er fjóðura hálða skrifstofubýgging með kjallara frá árinu 1965, tekið af arkitekti S.L.L. Íslum tryggja hálða vöðfingningu við Hallarmúli sem byggð var nokkru seinna. Gert er ráð fyrir að þessar byggingar verði öðreyttar.

Á löð Hallarmúli 2 stendur tryggja hálða verslun- og þjónustubýgging frá árinu 1976, einnig tekið af Gísli Halldórssyni.

Förmenningar

Gert var Byggingáætlun fyrir borgarhluta 5 - Háaleiti árið 2014 á vegum Miðvalfrón Reykjavíkur (Borgarþingsskipti), skýrsla nr. 164. Skv. henni tekið ekkert hús á löðum hálða gæði verslaga verslaga frá löðum miðvalfrón um löstast og byggingargæðingd gæði, en hús sem fyrir eru á löðum eru engu að síður ágættar fúllnar þeirrar byggingastíla sem er einkennið á tíma uppbyggingar á svæðinu.

Skv. Byggingáætluninni eru ekkir heimildir um förmenningar á umráðinu löðum, að undanskildum merkistíla bakalli á löð Armúli 3. Verslun einnigum fundum staðar á löðum að framkvæmdum löðum og í samráði við Miðvalfrón löðum.

Umhverfisáhrif áætlunar

Í tillögu að deiliskipulagi verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytinganna í samráði við lög og reglugerðir.

Öf frá löfingarmarkmiðum verður í deiliskipulagi vinnuvarð hofit til minni löstast, meiri bláðingur og aðlögunar að vöðfustabreytingum.

Til að lágmarka umhverfisáhrif áætlunar verður leitað við að nýja Hallarmúli 2 eins og unnt er. Þrá-ekk komist hjá neðunni skal færa fyrir því sterk rök. Núðunni byggingaáhrifa og förgun byggingaáhrifa skal jafntíðast hálða í lágmarki.

Staðsetning áætlunar í nágrenni við löstu göngu- og hjólastíðir, sem og nágrenni við borgarinnuðvæðir, þrá undir nokkum vistavæðna samgöngumála.

Gert verður ráð fyrir tengingri á stórum hluta svæðisins með göngu- og fjóðfingningu þar sem hluti af bláaflánum af almenningsáætlunum, skamt grænum þekjum á byggingum og öðrum rýmum öðn á hlakallana.

Vinnu skal í deiliskipulagsbreytingunni samþingulsi öðreyttu að deiliskipulagsstíli (LCA greiningar), sem tekur mál af löðun fátægna, þ.a. markmáli og löðu sem hálða. Lífslífsfingningur skal lögga til grundvallar ákvæðastíla í löðum, með því að markmiði að lágmarka lífslífsfingningu förmæðna s.v. vöðfingningu eins og það er sett fram í Vöðfingningu um vistavæðna markmálið.

Tenging við aðrar áætlunar og stjórn

Eftirfarandi áætlunar og stjórn lögga til grundvallar deiliskipulagsbreytingar:

- Aðskilningur Reykjavíkur 2040
- Löfingastæðum Reykjavíkurborgar**
- Borgarinnuðvæðna Reykjavíkur***
- Blá- og hjólastæðastíla Reykjavíkur****

* Í ARQ240 eru settar fram stjórn Reykjavíkurborgar sem hluti skal af löfingunni við gerð deiliskipulags.

** <https://reykjavik.is/forlagsgamal>

*** https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarinnuðvæðna-lökaskjal-eftri-samráðsgætti_lett_ekja.pdf

**** <https://reykjavik.is/tefnuðvæðna-og-hjólastæðastíla>



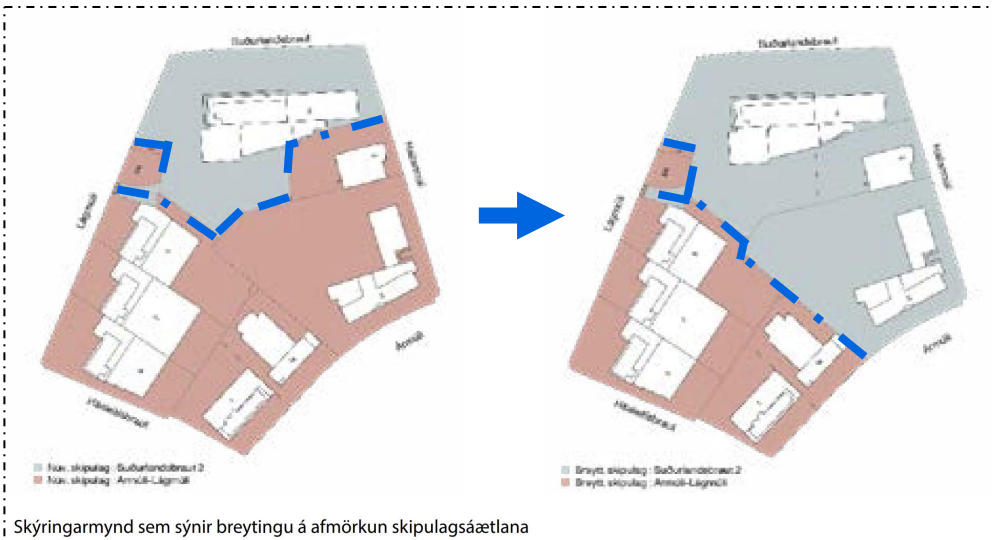
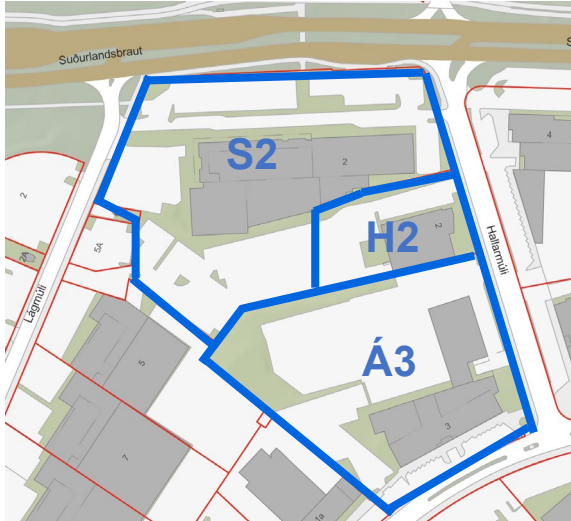
Þær löðu Borgarfirni munu liggja að skipulagsvæðna, heimilsi borgarfirni/ni/ndana

Skipulagsferill	Tímasetning helstu verkfátanga og kynninga fyrir almenning:
2025 - 2026	Ferli skipulagslýsingar
september - janúar 2026	Gerð skipulagslýsingar
febrúar - maí 2026	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að afgreiða skipulagslýsingu
	Skipulagslýsing afgreidd með löfingumlegu hatti
	Athugasemdir frá afgreiðslu kynntar umhverfis- og skipulagsráði
2025 - 2026	Ferli breytingar á deiliskipulagi
september - maí 2026	Gagnuöflun / samráð við hugaðla
apríl - júní	Vinnu tillögu að breytingu á deiliskipulagi
	Tillaga að breytingu á deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði
	Löðuhafar hálða opinu kynningarfund
ágúst - september	Deiliskipulagslína afgreidd með löfingumlegu hatti
	Svör skipulagslína við athugasemum sem koma að berast og mögulegar breytingar á tillögu
október - nóvember	Tillaga að breytingu á deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og öðn í borgarinnuð og afgreidd í B-stíð löfingastíla



Reykjavík

Skipulagslýsing



Skýringarmynd sem sýnir breytingu á afmörkun skipulagsáætlana

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Fasteignafélögin Eik og Reitir, sem eru lóðarhafar að lóðunum Suðurlandsbraut 2, Hallarmúli 2 og Ármúli 3, hafa þróað hugmyndir um uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á lóðum sínum í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Skilyrði fyrir auglýsingu deiliskipulagsbreytingar er að fyrir liggi undirritaður uppbyggingsamningur milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Afmörkun deiliskipulags

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðanna Suðurlandsbraut 2, Hallarmúla 2 og Ármúla 3 og afmarkast af Suðurlandsbraut til norðurs, Hallarmúla til norðausturs, Ármúla til suðausturs og lóðanna Lágmúla 5a, Lágmúla 5 og Ármúla 1a suðvesturs.

Samhliða verður skipulagsmörkum tveggja deiliskipulagsáætlana breytt, annars vegar deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, samþykkt í borgarráði 26.09.2000 með síðari breytingum dags. 05.03.2014 og 13.09.2018, og hins vegar deiliskipulagi Ármúla 1-3 og Lágmúla 5-9, samþykkt 28.04.2005, með síðari breytingum dags. 16.08.2013, 11.12.2013 og 26.08.2020. Mörk deiliskipulags til norðurs verða jafnframt færð að deiliskipulagsmörkum Borgarlínu.

Við þessar breytingar á skipulagsmörkum munu Ármúli 3 og Hallarmúli 2 tilheyra deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 og mörk milli skipulagsáætlana liggja um lóðamörk Suðurlandsbrautar 2 og Ármúla 3 að lóðamörkum Lágmúla 5a, Lágmúla 5 og Ármúla 1a.

Viðfangsefni deiliskipulags

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar, með verslun og þjónustu á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum, ásamt bílakjallara, auk útivalarsvæða, göngu- og hjólastíga fyrir íbúa og almenning.

Markmið deiliskipulags og samræmi við AR2040

Meginmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða, atvinnu- og þjónustustarfsemi í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu næst samgönguás Borgarlínu og starfsemi miðsvæða, hér M2c.

Í AR2040 segir um M2c, d, e, f og g Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur:

„Einkum er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi.“

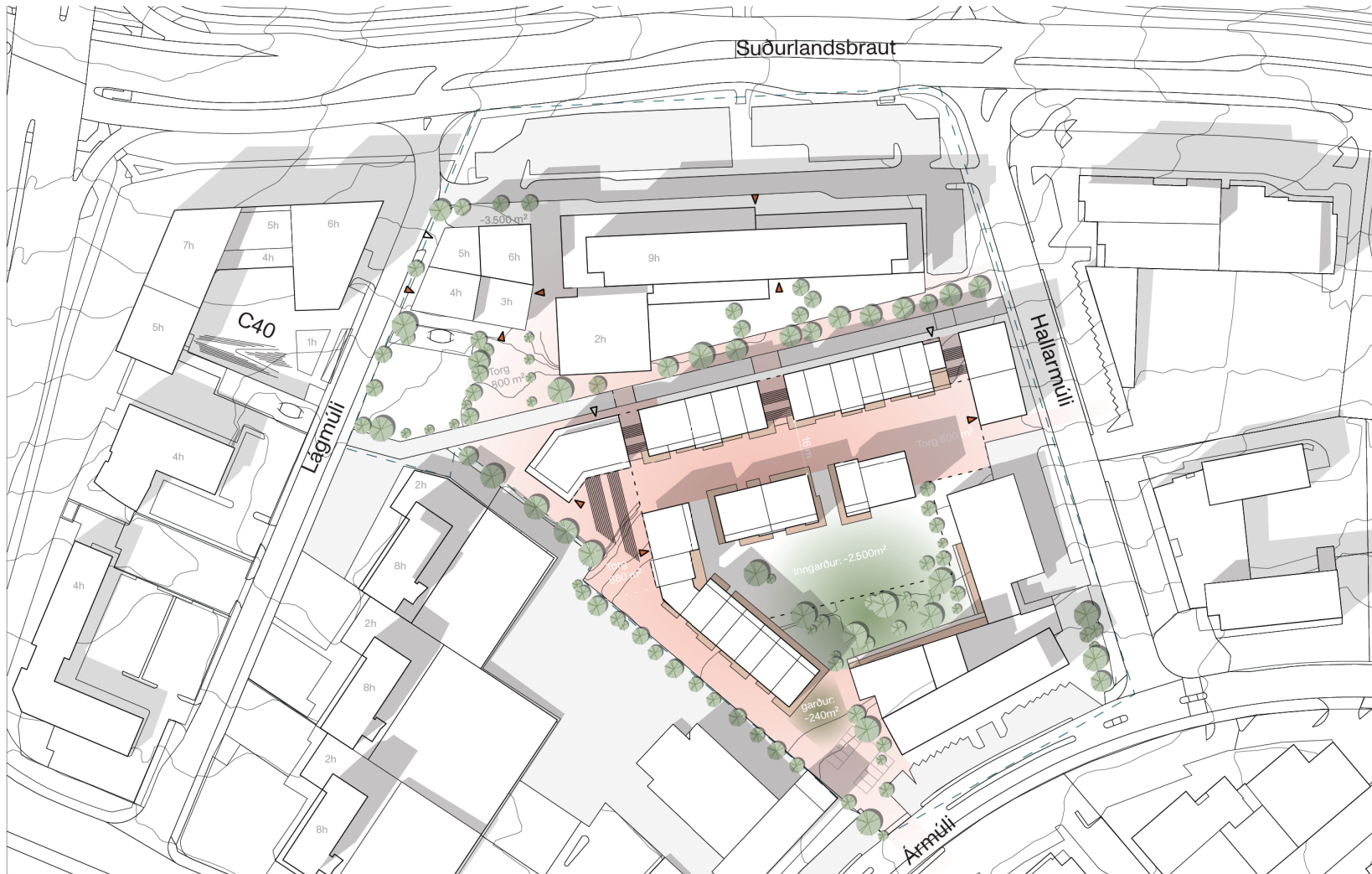
Hin nýja íbúðabyggð mun taka mið af staðháttum, náttúru og veðurfari, sem og nærliggjandi byggð.

Ofan á neðanjarðarbílakjallara verða einkum atvinnurými sem aðgengi hafa frá göngugötu með fjölbreyttum íbúðum á efri hæðum. Í tengslum við göngugötu verða almenningssrími ásamt dvalar- og leiksvæðum fyrir íbúa. ásamt göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að halda heildarfjölda bílastæða óbreyttum en með sameiginlegum bílakjallara neðanjarðar gefst möguleiki á samnýtingu bílastæða fyrir íbúa og atvinnustarfsemi á lóðunum.

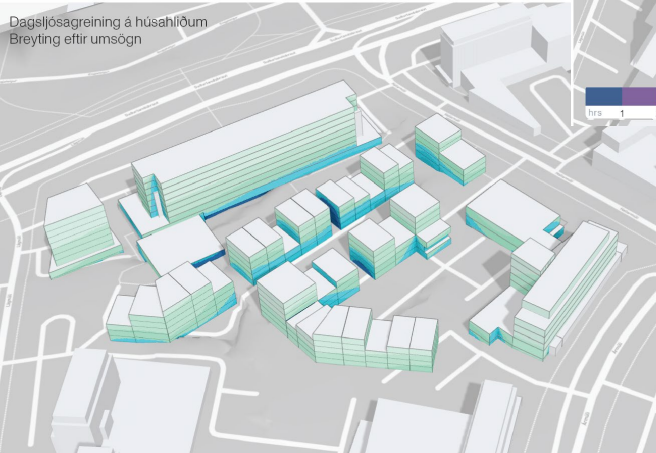
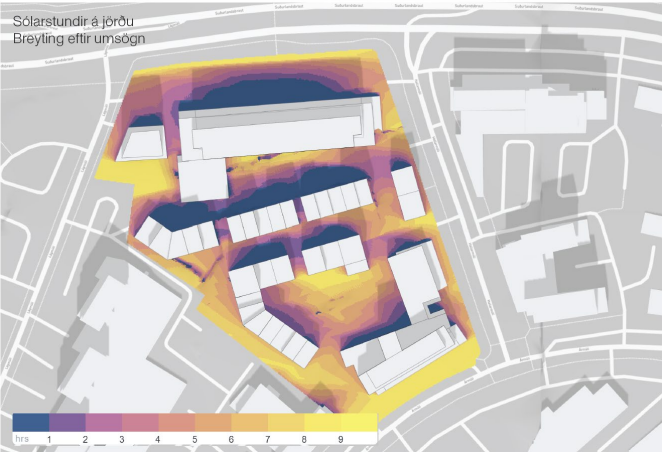
Göngu- og hjólaleiðir munu liggja um svæðið, annars vegar frá Hallarmúla í austri og hins vegar frá Ármúla í suðri, að almenningssrími í vestri við Lágmúla. Milli íbúðarhúsa og núverandi atvinnubygginga við Ármúla og Hallarmúla verður inngarður.

Deiliskipulagstillaga í vinnslu



Afstöðumynd 1:1000

Deiliskipulagstillaga í vinnslu



vsÓ RÁÐGJÖF

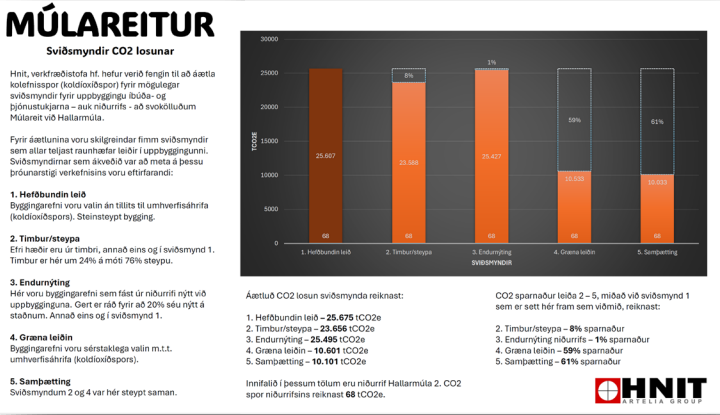
MÚLAREITUR
Samgöngumat

Júlí 2025

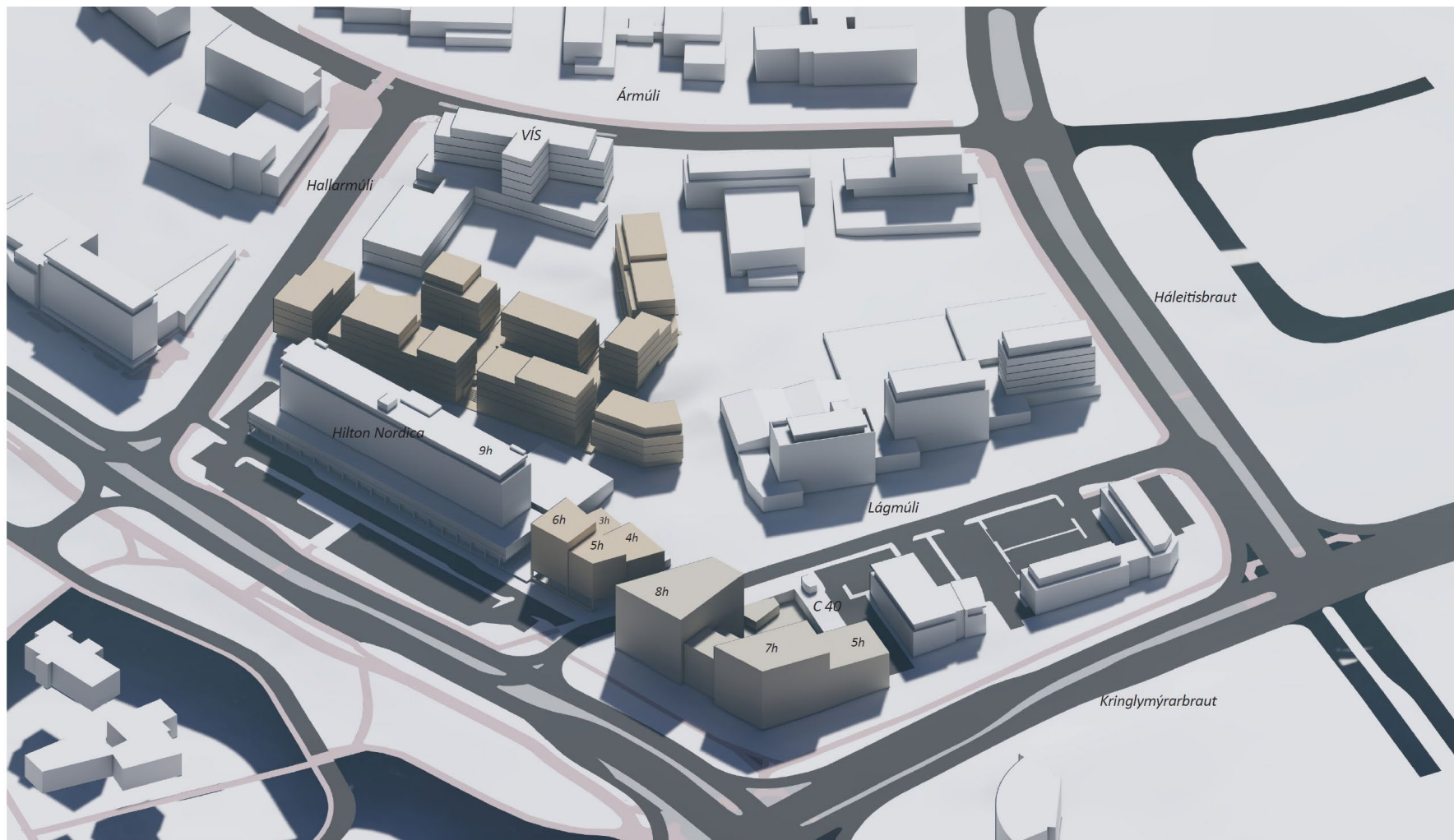
vsÓ RÁÐGJÖF

BÍLASTÆÐANÝTING

Múlareitur



Deiliskipulagstillaga í vinnslu



Þrívíddar skýringarmynd sýnir fyrirhugaða C 40 byggingu með deiliskipulagstillögunni fyrir Ármúla - Hallarmúla.

Deiliskipulagstillaga í vinnslu



Skipulagslýsing

Töluleg viðmið uppbyggingar

Stærðir lóða alls	u.þ.b. 2,9 ha /28.951 m2
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 25.000 m2
Nýtt byggingarmagn ofanjarðar þar af íbúðir	u.þ.b. 19.200 m2*
verslun og þjónusta	u.þ.b. 13.500 m2
Nýr bílakjallari	u.þ.b. 5.500 m2
Nýtingarhlutfall ofan jarðar	u.þ.b. 12.300 m2
Hæðir bygginga	u.þ.b. 1,5
Áætlaður fjöldi íbúða	2 - 5 hæðir*
	100 -120 íbúðir

* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn ræðst af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði, sbr. AR2040.

Umhverfi og staðhættir

Þær verslunar- og þjónustubyggingar sem fyrir eru á lóðunum eru verðugir fulltrúar byggingalistar þeirra tíma. Helsta kennileiti deiliskipulagssvæðisins er Hótel Hilton Reykjavík Nordica sem stendur við Suðurlandsbraut 2, teiknað árið 1964 af Gísla Halldórssyni arkitekt, með síðari breytingum Tark arkitekta. Áð Ármúla 3 er fjögurra hæða skrifstofubygging með kjallara frá árinu 1961, teiknuð á teiknisofu S.Í.S., ásamt tveggja hæða viðbyggingu við Hallarmúla sem byggð var nokkru seinna. Gert er ráð fyrir að þessar byggingar verði óbreyttar. Á lóð Hallarmúla 2 stendur tveggja hæða verslunar-og þjónustubygging frá árinu 1976, einnig teiknuð af Gísla Halldórssyni.

Leitast verður við að nýta þá byggingu að hluta eða öllu leiti, í tengslum við þjónusturými á jarðhæðum og bílakjallara. Byggingarnar á lóðunum við götu mynda ákveðið skjól frá hávaða- og svífryksmengun sem stafar frá Suðurlandsbraut og Kringlumýrarbraut. Yfirborð lóðanna er í dag að langstærstum hluta malbikað bílastæði og hallar landi verulega til norðurs. Bílakjallari verður þ.a.l. að mestu leyti neðan jarðar með aðkomu annarsvegar frá Hallarmúla og hins vegar frá Lág múla. Aðgengi að almenningssamgöngum er góð þar sem stöðvar Borgarlínu verða á Suðurlandsbraut, framan við Hótel Nordica, og megin hjólaleiðir eru í nágrenni, meðfram Suðurlandsbraut og Kringlumýrarbraut.

Fornminjar Gerð var Byggðakönnun fyrir borgarhluta 5 - Háaleiti árið 2014 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsögusafns), skýrsla nr. 164. Skv. henni telst ekkert hús á lóðunum hafa gildi sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi, en hús sem fyrir eru á lóðunum eru engu að síður ágætis fulltrúar þeirrar byggingalistar sem var einkenndi á tíma uppbyggingar á svæðinu. Skv. Byggðakönnuninni eru ekki heimildir um fornminjar á umræddum lóðum, að undanskildum merkisteini bakatil á lóð Ármúla 3. Verður steininum fundinn staður á lóðinni að framkvæmdum loknum og í samráði við Minjastofnun Íslands.

Umhverfisáhrif áætlunar

Í tillögu að deiliskipulagi verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar í samræmi við lög og reglugerðir. Út frá loftslagsmarkmiðum verður í deiliskipulagsvinnunni horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögunar að veðurfarsbreytingum. Til að lágmarka umhverfisáhrif áætlunar verður leitast við að nýta Hallarmúla 2 eins og unnt er. Þyki ekki komist hjá niðurrifi skal færa fyrir því sterk rök. Niðurrifi byggingahluta og förgun byggingarefna skal jafnframt haldið í lágmarki. Staðsetning áætlunar í nálægð við helstu göngu- og hjólaleiðir, sem og nálægð við Borgarlínustöðvar, ýtir undir notkun vistvænna samgöngumáta. Gert verður ráð fyrir inngarði á stórum hluta svæðisins með gegndræpu yfirborði jarðvegs sem hluta af blágrænum ofanvatnslausnum, ásamt grænum þekjum á byggingum og opnum rýmum ofan á bílakjallara. Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillögugerð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem tekur mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar. Lífsferilsgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarlús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð.

Skipulagslýsing

Skipulagsferlið		Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:
2025 - 2026		Ferli skipulagslýsingar
september - janúar 2026		Gerð skipulagslýsingar
→ febrúar - mars 2026		Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
	→	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti
		Athugasemdir frá auglýsingu kynntar umhverfis- og skipulagsráði
2025 - 2026		Ferli breytingar á deiliskipulagi
september - mars 2026		Gagnaöflun / samráð við hagaðila
		Vinnsla tillögu að breytingu á deiliskipulagi
→ apríl - júní	→	Tillaga að breytingu á deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði
	→	Lóðarhafar halda opinn kynningarfund
	→	Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti
ágúst - september		Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
október - nóvember		Tillaga að breytingu á deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og síðar í borgarráði og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda