



Ármúli – Hallarmúli - Suðurlandsbraut

Athugasemdir frá auglýsingu skipulagslýsingar

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju 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 Lág múla 5A, Lág múla 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. Tillagan var í kynningu frá frá 5. mars 2026 til og með 7. apríl 2026. Athugasemdir og umsagnir bárust.





Athugasemdir sem bárust

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

1. Veitur – [engar athugasemdir](#)
2. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
 1. [gera þarf betur grein fyrir hávaða- og loftmengun og mögulega jarðvegsmengun ásamt mótvægisaðgerðum sé þeirra þörf](#)
3. Borgarsögusafn
 1. [Ábending um að á skipulagssvæðinu séu menningarminjar sem taka þarf tillit til](#)
4. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun
 1. [vinna þarf nýtt deiliskipulag á stafrænu formi](#)
 2. [samhliða þarf að vinna breytingu á afmörkun aðliggjandi deiliskipulagsáætlana](#)
 3. [setja fram sem 2 stakar en tengdar breytingar](#)
5. Skrifstofa umhverfisgæða
 1. [ábending um að gegndræpi lóðar þurfi að vera 30% og að inngarðar verði opnir almenningi](#)
 2. [ábending um að leysa verði fyrirkomulag úrgangslausna snemma á skipulagsstigi í samráði við Rvk.](#)
6. Vegagerðin - [engar athugasemdir](#)

Athugasemdir sem bárust

7. athugasemdir Minjastofnunar Íslands

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Húsin á lóðunum falla ekki undir ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar og er því ekki farið fram á húsaskráningu. Stofnuninni er ekki kunnugt um að fyrir liggi húsakönnun skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fyrir liggur skýrslan Byggðakönnun, Borgarhluti 5 – Háaleiti, sem unnin var af Minjasafni Reykjavíkur árið 2014 í tengslum við gerð hverfisskipulags, skýrsla nr. 164. Í skýrslunni er farið yfir sögu byggðarinnar og unnið varðveislumat á yfirbragði byggðar, heilda og götumynda en ekki einstakra húsa. Minjastofnun óskar því eftir upplýsingum um hvaðan höfundar skipulagslýsingarinnar hafa þær upplýsingar að húsin á lóðunum hafi ekki varðveislugildi út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi.

Töluleg viðböld uppbyggingar

Stærri lóð alis u.b.b. 2,9 ha /28.951 m²
Núverandi byggingarmagn alls u.b.b. 25.000 m²
Nýtt byggingarmagn danjarar u.b.b. 19.200 m²*
Þar af lóðir u.b.b. 13.500 m²
verslun og þjónusta u.b.b. 5.500 m²
Nýr bílajakallari u.b.b. 12.500 m²
Nýtingarhlutfall ofan jarðar u.b.b. 15
Hæðir bygginga 2-5 hæðir*
Aðalskrá fjölliðuð 100-120 húðar

* Endanlega hæð húsa og byggingarmagn rætt af samgöngum milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtuskipti í lóðum og sláttur á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í mai mínútu, ár. 40000.

Umhverfi og staðbætti

Þær verslun- og þjónustubyggingar sem fyrir eru á lóðunum eru verðugir fulltrúar byggingalistar þessa tíma.

Helsta kennileiti deiliskipulagsvæðisins er Hótel Hilton Reykjavík Nordica sem stendur við Suðurlandsbraut 2, tekið árið 1964 af Gísla Halldóssyni arkitekt, með úðari breytingum Tark arkitekt. Áð Arnúla 3 er förgura hæða skrifstofubygging með kjallara frá árinu 1961, tekið af teiknisöf S.I.S., ásamt tveggja hæða viðbyggingu við Hallarmúla sem byggð var nokkru seinna. Gert er ráð fyrir að þessar byggingar verði ónýtjar.

Á lóð Hallarmúla 2 stendur tveggja hæða verslun- og þjónustubygging frá árinu 1976, einnig tekið af Gísla Halldóssyni.

Leitast verður við að nýta þá byggingu að hluta eða öllu leiti, í tengslum við þjónusturými á jarðhæðum og bílajakallara.

Byggingarnar á lóðunum við götu mynda ákveðið skjól frá hálvaða- og svifryksmengun sem stafar frá Suðurlandsbraut og Kringslumjörubraut.

Yfirborð lóðanna er í dag að langstæstum hluta malbikið hlataði og hella landi verslega til norðurs. Bílajakallari verður þ.a.l. að mestu leyti neðan jarðar með aðkomu annarsvegar frá Hallarmúla og hins vegar frá Lágumla.

Aðgengi að almenningsgöngum er góð þar sem stóðvar Borgartúni verða á Suðurlandsbraut, framan við Hótel Nordica, og megin hjólaleiðir eru í nágrenni, meðfram Suðurlandsbraut og Kringslumjörubraut.

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 merktum bakati á lóð Arnúla 3. Verður stænum fundi n staður á lóðinni að framkvæmdum lóðum og í samræmi 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 veðursbreytingum.

Til að lágmarka umhverfisáhrif áætlunar verður leitast við að nýta Hallarmúla 2 eins og unnt er. Því ekki komist hjá niðurfirri skal færa fyrir því sterk rök. Niðurfirri byggingahluta og förgun byggingarinnar skal jafnframt haldið í lágmarki.

Staðsetning áætlunar í nágrenni við helstu göngu- og hjólaleiðir, sem og nálægt við Borgartúnið, yfir undir notkun vistvænna samgöngumála.

Gert verður ráð fyrir ingangi á stórum hluta svæðisins með gegndröpu yfirborði jarðvegs sem hluta af blágrænum ofanvatnslösum, ásamt grænum þekjum á byggingum og opnum rýmum ofan á bílajakallara.

Vinna skal lífserfingreiningar samhlöða tillögum að deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem tekur mið af lífserfi fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heldur. Lífserfingreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunardeis eins og það er sett fram í Végvisi um vistvænni mannvirkjagjörð.

Tengi við áðrar áætlunir og stefnur

Eftirfarandi áætlunir og stefnur liggja til grundvallar deiliskipulagsgerð:

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*
- Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar**
- Borgarsönnunarskema Reykjavíkur***
- Billa- og hjólaðæðstefna Reykjavíkur****

* Í AR2040 eru settar fram stefnur Reykjavíkurborgar sem hafa skil til hljóðnir við gerð deiliskipulags.

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

*** https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarsönnunarskema-losaskjal-efir-samraddgatt_lett_skal.pdf

**** <https://reykjavik.is/stefnu/billa-og-hjoledstedefna>

Samráðs- og umsagnaraðilar

Víð vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagsvöld Reykjavíkurborgar.

Ennfremur er skilyrði að samráð verði haft við lóðarhafa aðlögðandi lóða og áfanga á Kringslumjörubraut vegna þeirrar nauðynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðina á lóðarmarkum og tengingum við göngu- og hjólaðstiga.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Vetur, Vopugetnir og Heilbrigðisfyrirtæki Reykjavíkur lögðundir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkafanga og kynninga fyrir almenning:
2025 - 2026 september - janúar 2026 febrúar - mars 2026	Ferli skipulagslýsingar Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að alyggja skipulagslýsingu Skipulagslýsing alyggt með lögformlegum hætti Athugasemdir frá alyggjingu kynntar umhverfis- og skipulagsráði
2025 - 2026 september - mars 2026 apríl - júní	Ferli breytingar á deiliskipulagi Gagnræðun í samráð við hópallila Vinnsla tillögu að breytingu á deiliskipulagi Tillaga að breytingu á deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Lóðarhafa haldin optinn kynningarfundur Deiliskipulagstillaga alyggt 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 alyggt í B-deild Stjórnarráðsins

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.

Húsakönnun á deiliskipulagssvæði

- Borgarsögusafn er að uppfæra húsakönnun skv. 37. gr. skipulagslaga hvað varðar mat á varðveislugildi svipmóts byggðar
- fyrir liggur húsaskráning fyrir Hallarmúla 2 sem er eina húsið á skipulagssvæðinu sem breytingin nær til

Niðurstöður varðveislumats

Til umfjöllunar er húsið Hallarmúli 2 sem er verslunarhús upphaflega hannað sem bifreiðasýningarskáli, byggt í áföngum á baklóð Suðurlandsbrautar 2 eftir teikningum Teiknistofunnar sf. Ármúla 6, fyrst kjallari árið 1968 og síðan hæð árið 1975. Húsið var upphaflega hluti af iðnaðar- og verslunarhúsum bifreiðafyrirtækisins Kr. Kristjánsson hf. við Suðurlandsbraut 2, en þjónaði síðan lengst af sem verslunarhúsnæði Pennans við Hallarmúla. Húsið er í meginatriðum upprunalegt að gerð og ber enn upprunalegan svip verslunar- og þjónustuhúss frá 7. áratug 20. aldar.

Húsið fellur ekki undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem kveða á um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.²⁹

Við mat á varðveislugildi hússins hefur verið unnið eftir leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands um varðveislumat húsa þar sem metnir eru fjórir meginþættir: byggingarlistalegt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunaleiki (sjá meðfylgjandi húsaskráningu og varðveislumat).³⁰

Að samanlögðum þessum fjórum þáttum telst húsið Hallarmúli 2 hafa miðlungs gildi til varðveislu.

Það hefur einkum gildi vegna upprunaleika og tengingar við sögu bílaiðnaðar og verslunar á svæðinu og sem vitnisburður um uppgang og sögu bílaiðnaðar og -umboða á Íslandi eftir miðja 20. öld.

Æskilegt væri að tekið yrði mið af upprunalegri gerð hússins og útliti sem atvinnu- og þjónustuhúsi síns tíma við alla umbreytingu og þróun skipulags á svæðinu, þannig að í því búi áfram sýnilegur vitnisburður um atvinnusögu svæðisins.

Hallarmúli 2 Húsakönnun

Viðtakandi: Skrifstofa skipulags- og byggingamála, umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar
Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Hallarmúli 2 – Húsakönnun

Hér fer á eftir könnun og varðveislumat á húsinu Hallarmúla 2, en húsið stendur innan deiliskipulagsreits sem tekur til lóðanna Suðurlandsbrautar 2, Hallarmúla 2 og Ármúla 3. Könnunin er unnin að beiðni skrifstofu skipulags- og byggingamála á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, vegna breytinga á deiliskipulagi lóðanna. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar íbúða, atvinnu- og þjónustustarfssemi á baklóðum innan reitsins og umbreytingu hússins Hallarmúla 2, þar sem „leitað verður eftir að nýta bygginguna að hluta eða að öllu leiti [svo]“. Elcki eru ráðgerðar breytingar á öðrum húsum á reitnum og elcki er óskað eftir húsakönnun og varðveislumat fyrir önnur hús en Hallarmúla 2.¹



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins skv. skipulagslýsingu dags. feb. 2026 (svört punktalína) og lóðarinnar Hallarmúla 2 (rauð punktalína).²

¹ Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, Ármúli-Hallarmúli-Suðurlandsbraut: Skipulagslýsing, febrúar 2026, <https://skipulagsgatt.is/files/0a7efd11-376a-403c-916c-c65322fa904c>.

² Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKK). Fgf. Reykjavíkurborg, Borgarvefja, <http://hukr-01.reykjavik.is/borgarvefja/>. Afmörkunarlína: DKP, Borgarsögusafn Reykjavíkur.