



LÁGMÚLI 2

Samgöngumat

September 2026





26238

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_205/Project3605/Documents/Greinargerð/26238 - sk260906- Lágmúli 2 - Samgöngumat.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	06.09.2026	RÞÞ	EKK	RÞÞ

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Reykjavíkurborg
Borgartún 12–14, 105 Reykjavík



Efnisyfirlit

1	Inngangur	4
1.1	Forsendur	4
2	Aðstæður	5
2.1	Núverandi umferð	5
2.2	Almennt	5
2.3	Göngu- og hjólastígar	6
2.3.1	<i>Skólaleiðir</i>	7
2.4	Núverandi almenningssamgöngur	7
2.5	Framtíðar leiðanet	8
2.6	Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið	8
2.6.1	<i>Ferðasköpun nýs húsnæðis</i>	8
2.6.2	<i>Ferðarsköpun með breyttum ferðavenjum</i>	10
3	Bílastæðamat	11
3.1	Viðmiðunarfjöldi bílastæða	11
3.2	Samnýting bílastæða	11
3.3	Deilibílar	12
3.4	Samgöngustefna vegna samgöngusamninga	12
3.5	Nálægð við almenningssamgöngur	13
4	Bílastæði fyrir hreyfihamlaða	13
5	Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats	14
6	Niðurstöður	15
7	Heimildir	16

1 Inngangur

Samgöngumat þetta er unnið fyrir Reykjavíkurborg vegna breytinga á deiliskipulagi Lágmúla 2. Lágmúli 2 er á horni Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar.

Deiliskipulagsbreytingin er vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á íbúðum, skrifstofu-, verslunar- og þjónusturýmum. Heildaruppbygging á lóðinni er um 10.380 fermetrar og verður lóð Lágmúla 2 stækkuð til norðurs að Suðurlandsbraut og vesturs í átt að Kringlumýrarbraut. Í dag er Lágmúli 2 bílastæðalóð með um 66 bílastæðum.

1.1 Forsendur

Uppbygging á lóð þessari tónar vel við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttri og blandaðri borg. Uppbyggingin er einnig í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði.

Á mynd 1.1 má sjá tillögu að útliti Lágmúla 2 að uppbyggingu lokinni. Þar er horft yfir Kringlumýrarbraut til austurs eftir Suðurlandsbrautinni.



Mynd 1.1 Tillaga að uppbyggingu á Lágmúla 2 (Klasi, n.d.)

Uppbyggingaráform eru samkvæmt töflu 1.1 hér til hliðar. Innra skipulag íbúða hefur á þessu stigi ekki verið ákvarðað. Í þessu samgöngumati verður þó gert ráð fyrir að meðalíbúðastærð sé um 90 m², og íbúðafjöldi því 38 stk.

Tafla 1.1: Stærðarskipting uppbyggingar

Íbúðir	3.445 m ²
Skrifstofur	4.155 m ²
Verslun og þjónusta	2.780 m ²
Heildarfjöldi fermetra	10.380 m²

Ekki verður hér litið til annara lóða en Lágmúla 2, þegar kemur að fjölda bílastæða eða samnýtingu þeirra.

Unnið er út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti sem samþykktar voru í borgarráði þann 16. apríl 2026 (Reykjavíkurborg, 2026)

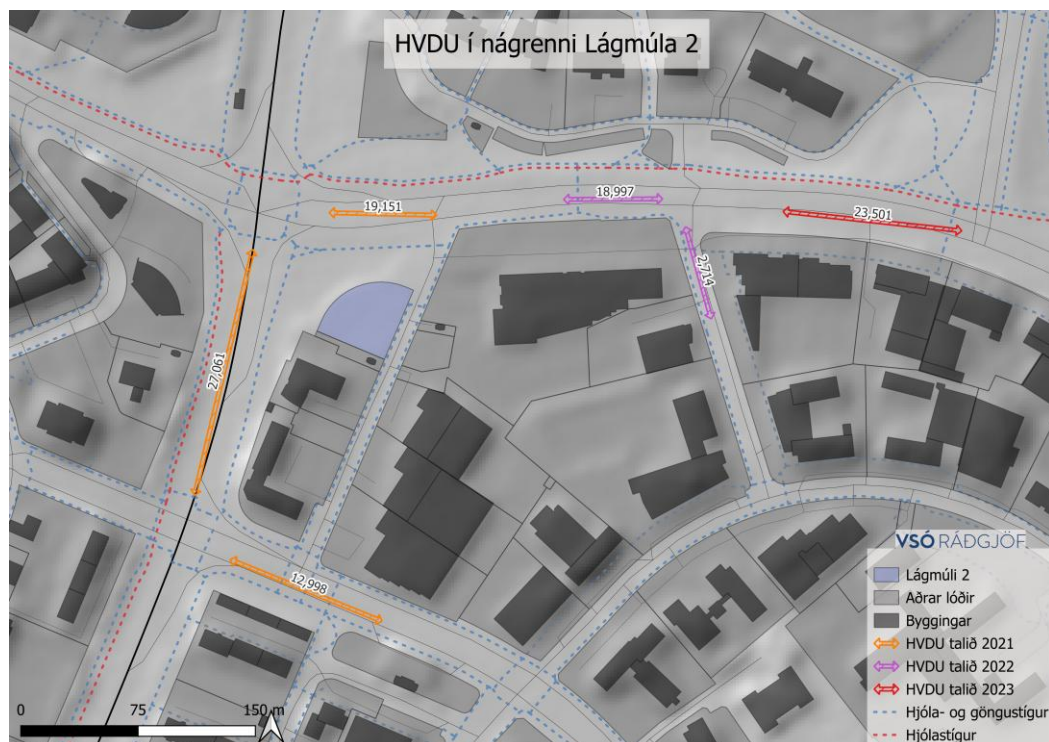
2 Aðstæður

Lóðin liggur innan svæðis 1 í reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði, en lóðin liggur við Suðurlandsbraut og Kringlumýrarbraut sem eru báðar skilgreindar sem samgöngu- og þróunarárs.

2.1 Núverandi umferð

Stutt er í stofnæðar umferðarkerfis höfuðborgarsvæðisins sem liggja í næsta nágrenni, þ.e. Suðurlandsbraut og Kringlumýrarbraut. Samkvæmt talningum Reykjavíkurborgar er hversdagsumferð (HVDU) á Kringlumýrarbraut um 27.000 ökutæki, á Suðurlandsbraut er hún um 19.000 ökutæki og á Hallarmúla er hversdagsumferðin um 2.700 ökutæki.

Hversdagsumferð á Ármúla og Lágmúla er óþekkt að þessu sinni, sjá nánar á mynd 2.1.



2.2 Almenn

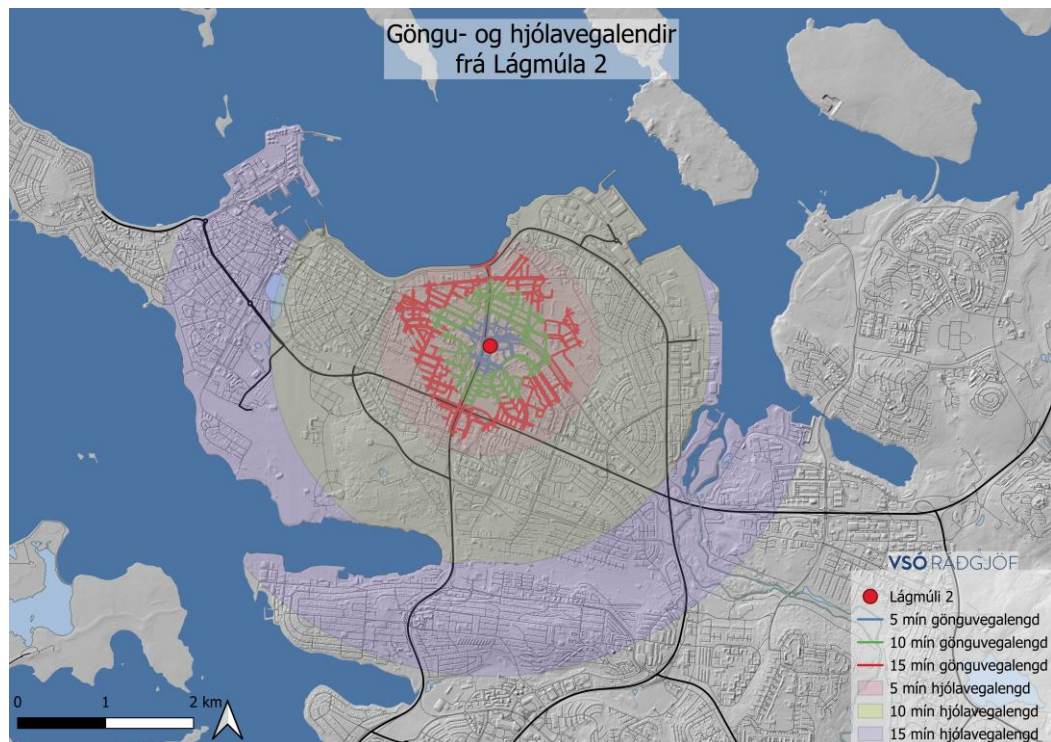
Lóðirnar eru staðsettar á reit M2c í aðalskipulagi Reykjavíkur. Um reit M2c segir að:

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. (Reykjavíkurborg, N.d.)

Rúmlega 78% af flatarmáli bygginga á reit M2c eru verslunar-, skrifstofu-, iðnaðarhúsnæði eða vörugeymsla (Reykjavíkurborg, N.d.).

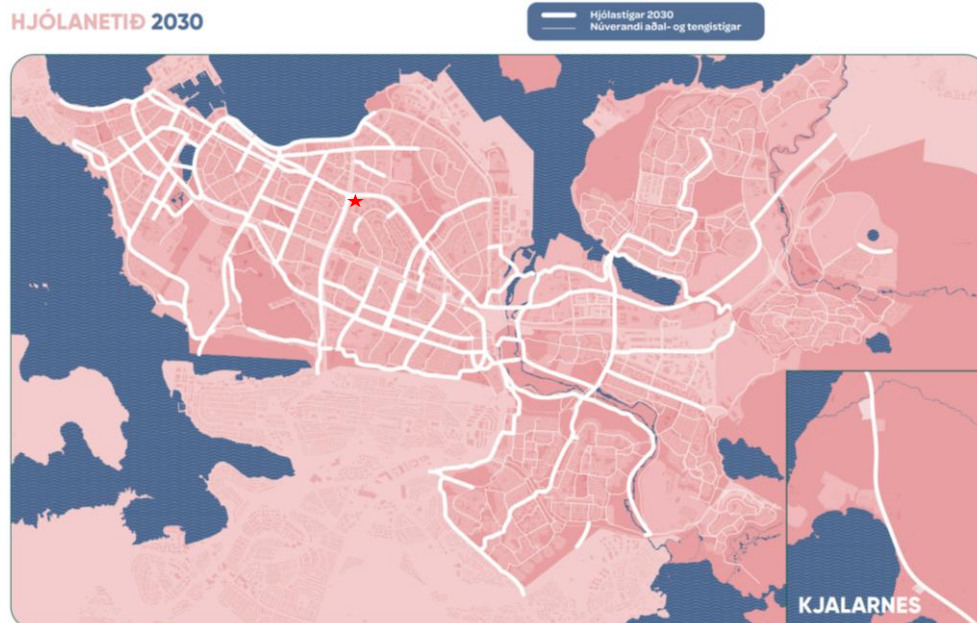
2.3 Göngu- og hjólastígar

Tenging við stofnleiðir göngu- og hjólastíga er mjög góð í allar áttir, t.d. meðfram Suðurlandsbraut og Kringlumýrarbraut. Tenging við Laugardalinn er um ljósastýrða gangbraut yfir Suðurlandsbraut. Á mynd 2.2 má sjá 5-15 mínútna göngu- og hjólafjarlægðir frá Lágmúla 2. Sjá má að útivistarsvæðin í Laugardalnum sem og æfingasvæði Víkings í Safamýrinni eru í innan við 10 mínútna göngufjarlægð. Einnig má sjá að innan 15 mínútna hjólafjarlægðar frá lóðinni má komast að Laugardal, Öskjuhlíð, Klambratúni, Hljómskálagarðinum, Elliðaárdal og Fossvogsdal. Gönguvegalemdir miða við 5 km/klst eftir stígakerfi Reykjavíkur og hjólafjarlægðir miða við 15 km/klst meðalhraða í loftlínu.



Mynd 2.2 Göngu og hjólavegalengdir frá miðpunkti Lágmúla 2.

Á mynd 2.3 má sjá fyrirhugaða uppbyggingu hjólastíga í Reykjavík, samkvæmt hjólréiðaáætlun Reykjavíkurborgar 2021-2025. Þegar hjólréiðanetið er fullbyggt verður stutt í góða hjólastíga í allar áttir frá Lágmúla 2 og verður reiturinn vel staðsettur innan hjólanetsins í Reykjavík. Gera má ráð fyrir að í uppfærslu hjólréiðaáætlunar Reykjavíkur verði ekki dregið úr metnaði í byggingu innviða fyrir hjólandi.



Mynd 2.3 Tillögur að hjólaneti Reykjavíkur fyrir árið 2030, úr hjóleiðaáætlun Reykjavíkur 2021-2025, Lágmúli 2 er merktur inn á myndina með rauðri stjörnu. (Reykjavíkurborg, 2021).

2.3.1 Skólaleiðir

Uppbyggingaráform gera ráð fyrir um 38 íbúðum og gert er ráð fyrir að íbúafjöldi í íbúð verði almennt um 2,46 einstaklingar í framtíðinni, líkt og annars staðar í Háaleitis- og Bústaðahverfi¹. Gera má því ráð fyrir að á reitnum muni eiga heima um 94 einstaklingar, hluti þeirra mun verða börn á grunnskólaaldri. Í dag eru 14% íbúa Íslands börn á grunnskólaaldri, gera má því ráð fyrir að um 13 börn á grunnskólaaldri komi til með að búa á reitnum (Hagstofa Íslands, 2025).

Lágmúli er í skólahverfi Álftamýrarskóla og er hann í rúmlega 700 m fjarlægð frá lóðinni. Gera má ráð fyrir að hluti þeirra barna sem koma til með að búa á lóðinni muni ganga í og úr skólanum. Beinast liggur við að vegfarendur á milli Lágmúla 2 og Álftamýrarskóla gangi upp Lágmúlann að gönguljósum yfir Háaleitisbraut. Frá Háaleitisbraut má gera ráð fyrir að flest börn gangi eftir Álftamýri að Álftamýrarskóla.

2.4 Núverandi almenningssamgöngur

Lóðin er nokkuð vel tengd með tilliti til almenningssamgangna í dag. Frá miðpunkti lóðarinnar er um 200 metra gönguvegalegd að strætóstöðinni *Engjateigur* á Suðurlandsbraut, sem veitir aðgengi að leiðum 2, 5, 15 og 17. Einnig er um 350 metra gönguvegalegd að strætóstöðinni *Lágmúli* á Háaleitisbraut, sem veitir aðgengi að leið 11. Á Kringlumýrarbrautinni við Ormsson stoppar leið 4, sem ekur í átt að Hamraborg í sérrými frá Háaleitisbraut að Miklubraut. Þá er einnig um 350 metra gönguvegalegd að strætóstöðinni *Hátún* á Laugaveginum sem veitir viðbótaraðgengi að leið 14.

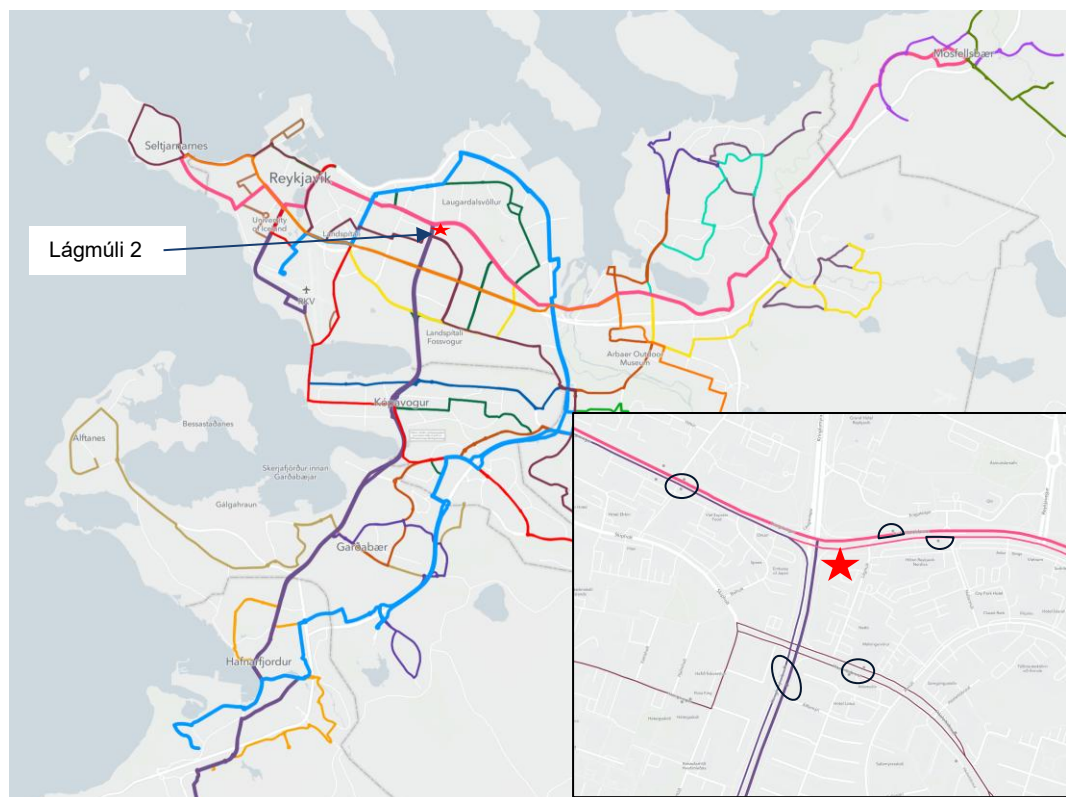
Eru leiðir 2, 4, 5, 11, 14 og 15, sem stoppa allar innan 400 metra frá lóðinni, með gott þjónustustig á annatíma, þ.e. með a.m.k. 15 mínútna millibili. Leið 17 ekur með 30 mínútna millibili milli ferða á daginn (Strætó bs., 2026).

¹ Lágmúli er í hverfi Háaleitis og Bústaða, þar sem meðalfjöldi í íbúð er 2,46 (Reykjavíkurborg, 2022)

2.5 Framtíðar leiðanet

„Nýtt leiðanet“ er framtíðarsýn um heildstætt leiðanet almenningssamganga með borgarlínuvögnum og hefðbundnum strætisvögnum. Gert er ráð fyrir, samkvæmt Nýju leiðaneti Strætó, að **leiðir B og E** muni aka í sérrýmum eftir Suðurlandsbrautinni og stöðva við *Engjateig*. Þá mun **leið D** aka eftir Kringlumýrarbrautinni og Laugaveginum, og stöðva við *Háaleitisbraut* og *Hátún*. Þess að auki mun **leið H** aka eftir Háaleitisbrautinni í blandaðri umferð og stöðva við *Lágmúla*. Verða því 4 leiðir í göngufjarlægð frá lóðinni. (Strætó bs., 2024)

Eru því aðstæður almenningssamgangna til og frá lóðinni góðar í dag og verða það áfram með tilkomu Borgarlínu. Á mynd 2.4 má sjá framtíðaráform Borgarlínu á höfuðborgarsvæðinu (Strætó bs., 2024).



Mynd 2.4 Framtíðaráform Borgarlínu, með Lágmúla 2 merktan með rauðri stjörnu. Á innfelldri mynd má sjá áætlaðar stoppestöðvar Borgarlínu í nágrenni reitsins (Strætó bs., 2024).

2.6 Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið

2.6.1 Ferðasköpun nýs húsnæðis

Í ferðavenjukönnun sem gerð var haustið 2022 kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum Múlar og Sund, sem Lágmúlinn fellur inn í, eru ólíkar meðaltali íbúa Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins alls. 49% ferða íbúa í Múlum og Sundum voru farnar sem bílstjóri samanborið við 55% ferða Reykvíkinga og 58% ferða íbúa höfuðborgarsvæðisins. Þá fóru 15% íbúa höfuðborgarsvæðisins og 18% íbúa Reykjavíkur gangandi, en 19% íbúa í Múlum og Sundum. Þá fara íbúar í Múlum og Sundum á reiðhjóli í 12% ferða, og 5% ferða á öðrum ferðamátum, þar á meðal rafskútu, á móti 5% ferða höfuðborgarbúa á reiðhjóli og 4% ferða með öðrum ferðarmátum. Fyrir íbúa Reykjavíkur eru það 6% sem fara á reiðhjóli og 5% með öðrum ferðarmátum. Íbúar í Múlum og Sundum fara örlítið fleiri ferðir á dag en aðrir íbúar Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins,

en íbúar Múla og Sunda fara 3,3 ferðir á dag í stað 3,2 ferða á dag, hjá öðrum íbúum að meðaltali (Stjórnarráðuneytið, 2023-a; Stjórnarráðuneytið, 2023-b; Stjórnarráðuneytið, 2023-c).

Heildarferðafjöldi íbúa má finna með nokkuð einföldum hætti, en gera má ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð verði um 2,46 í Lágmúlanum². Með 38 íbúðum á lóðinni og 3,3 ferðir að meðaltali á einstakling, reiknast að **umferðarsköpun vegna íbúa Lágmúla 2 verði um 300 ferðir á dag, óháð ferðamáta**. Eru það allar ferðir íbúa óháð uppruna og endastöð.

Ferðafjöldi atvinnuhúsnæðisins má finna með ferðamyndunarjöfnu VSÓ, sem hefur m.a. verið notuð með góðum árangri við gerð umferðaspáa fyrir aðalskipulag Reykjavíkur. Með jöfnunni má reikna út áætlaða ferðamyndun ökutækja vegna bygginga á svæðinu.

Ferðamyndunarjafnan reiknar út bílferðir einstaklinga út frá ferðavenjum líkt og þær voru upp úr aldamótum, en þá voru rúmlega 75% ferða farnar akandi á einkabíl. Til að stilla henni upp fyrir núverandi ferðavenjur, þarf að deila ferðamyndunarjöfnunni með 75%, úr henni fæst ferðamyndun húsnæðis óháð ferðamáta.

Ferðamyndunarjöfnuna skal lesa eftirfarandi: Stuðullinn 2 segir að um sólarhringsumferð er að ræða, þ.e. ferðir fram og til baka, stuðullinn 0,14 segir til um ferðafjölda per m² atvinnuhúsnæðis og talan 6.935 er fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis á lóðinni. 0,75 er notað til að reikna allar ferðir, óháð ferðamáta.

Heildarferðafjöldi vegna atvinnurýmis og hótels má því finna með ferðamyndunarjöfnunni:

$$\frac{2 \cdot (0,14 \cdot 6.935)}{0,75} = 2.600 \text{ ferðir}$$

Gera má því ráð fyrir að heildarferðir vegna uppbyggingarinnar verði um 2.900 (300 vegna íbúa og 2.600 vegna atvinnustarfsemi) á dag óháð ferðamáta.

Með því að dreifa ferðum samkvæmt niðurstöðum ferðavenjukannanna, fyrir Múla og Sund annars vegar (íbúa) og Reykjavík alla hins vegar (atvinnuhúsnæði), má áætla heildarfjölda ferða að eða frá lóðinni á degi hverjum, m.v. núverandi umferðarsköpun. Áætluð umferðarsköpun vegna uppbyggingar á Lágmúla 2 verður samkvæmt töflu 2.1:

Tafla 2.1: Áætluð ferðamyndun uppbyggingar m.v. núverandi ferðavenjur íbúa Múla og Sund, sem og Reykvíkinga allra	
Ferðamátar	Ferðir á sólarhring*
Bíll (akandi)	1.550
Bíll (farþegar)	350
Gangandi	500
Hjólandi	200
Almenningssamgöngur	150
Aðrir fararmátar	150
Samtals	2.900

* Námunðað að næsta 50

² Lágmúlinn er í hverfi Háaleitis og Bústaða, þar sem meðalfjöldi í íbúð er 2,46 (Reykjavíkurborg, 2022)



2.6.2 Ferðarsköpun með breyttum ferðavenjum

Í framtíðarplönum verður ásjúnd Suðurlandsbrautar breytt og þar mun liggja sérrými Borgarlínu ásamt góðum göngu- og hjólastígum beggja vegna götunar, þá verður akreinum fyrir almenna umferð fækkað um eina í hvora átt.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gert ráð fyrir að ferðavenjur breytist umtalsvert frá því sem þær eru í dag. Gert er ráð að 2040 verði helmingur allra ferða farnar í einkabíl, þ.e. sem ökumaður eða farþegi. Einnig er gert ráð fyrir að 35% ferða verði farnar gangandi eða hjólandi ásamt því að 15% ferða verði farnar í almenningssamgöngum. Ekki eru teknir með aðrir ferðamátar.

Framtíðarferðamyndun vegna uppbyggingar á Lágmúla 2 er líkleg til að verða líkt og greinir frá í töflu 2.2.

Tafla 2.2: Áætluð ferðamyndun uppbyggingar m.v. breyttar ferðavenjur	
Ferðamátar	Ferðir á sólarhring
Bíll (akandi)	1.200*
Bíll (farþegar)	250*
Gangandi	500**
Hjólandi	500**
Almenningssamgöngur	450
Aðrir fararmátar	-
Samtals	2.900

* Gert er ráð fyrir sama hlutfalli milli akandi og farþegum þeirra

** Gert er ráð fyrir að helmingur markmiða AR40 náist með gangandi og helmingur með hjólandi.

3 Bílastæðamat

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. 16. apríl 2026. Samkvæmt reglunum er viðmiðunarpörf uppbyggingar á lóðinni metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Þá er metið hvort fækka megi bílastæðum vegna samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu eða nálægðar við almenningssamgöngur.

3.1 Viðmiðunarfjöldi bílastæða

Uppbyggingaráform fyrir Lágmúla 2 eru sem fyrr segir, íbúðir, skrifstofur og verslunar- og þjónusturými. Skipulagsáformin eru til lengri tíma og hefur innra skipulag íbúða ekki verið ákvarðað á þessari stundu, heildarfermetrafjöldi íbúða er þó áætlaður sem 3.445 fermetrar, sem jafngildir 38 meðalstórum íbúðum. Þar sem skipting íbúða er óákveðin á þessu stigi verður gert ráð fyrir að þær fái allar 0,75 viðmiðunarbílastæði (viðmiðunarfjöldi bílastæða íbúða á svæði 1 er 0,5-1 bílastæði á íbúð). Jafnframt er gert ráð fyrir að verslunar- og þjónusturýmið myndi saman eina stóra heild.

Lágmúli 2 er á svæði 1 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.

Sjá má útreiknað viðmið fyrir fjölda bílastæða í töflu 3.1. Þar má sjá að mat fyrir fjölda bílastæða, án samnýtingar eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt **viðmiðum 82 bílastæði fyrir Lágmúla 2**.

Tafla 3.1 : Grunnfjöldi bílastæða fyrir Lágmúla 2

Fjölbyli	Fjöldi / stærð	Viðmið	Viðmið
Íbúðir	38	0,75	29
Gestir	38	0,1	4
Verslanir & þjónusta	2.780 m ²	1/100 m ²	28
Skrifstofurými	4.155 m ²	1/200 m ²	21
Samtals			82

3.2 Samnýting bílastæða

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdegis og kvöld), bæði á virkum dögum og á laugardögum. Bílastæðapörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2026).

Í Lágmúla er gert ráð fyrir að íbúar noti bílastæði í meira mæli síðdegis en viðmið Reykjavíkurborgar gera ráð fyrir, bæði á virkum dögum og um helgar. Forsenda þessarar aukningar er þéttleiki byggðar, með fjölbreyttri verslun og þjónustu í nágrenninu, sem og nálægð reitarins miðbæinn og önnur stór atvinnusvæði. Því er lagt til að hækka bílastæðanýtingu íbúða úr 60% í 75% síðdegis, bæði virka daga sem og á laugardögum. Ekki er gert ráð fyrir að samnýting bílastæða eigi sér stað á milli íbúa og gesta þeirra.

Núverandi verslanir í nágrenni reitarins eru með opnunartíma fram yfir reglubundin vinnutíma. Gera má ráð fyrir að verslanir og þjónusturými á reitnum verði opin fram undir kvöld, með lengri opnunartíma bæði á virkum dögum og um helgar. Er því gert ráð fyrir að bílastæðanýting verði hækkuð frá viðmiðum úr 5% í 50% fyrir verslunar- og þjónusturými á kvöldin.

Í töflu 3 í reglum Reykjavíkurborgar má sjá hlutföll nýtingar fasteigna. Eru þær tegundir fasteigna sem byggðar verða í Lágmúla 2 teknar saman hér í töflu 3.2. Breytingar frá viðmiðum eru blámerktar í töflunni (Reykjavíkurborg, 2026).

Tafla 3.2: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	50%	75%	100%	75%	100%
Verslun og þjónusta	30%	75%	50%	100%	50%
Skrifstofurými	100%	100%	5%	5%	0%

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

Með því að setja inn fjölda bílastæða fyrir hvern flokk má sjá að mesta nýtingin verður á kvöldin, bæði á virkum dögum og um helgar, í töflu 3.3 má sjá ólíka nýtingu bílastæða. Er því möguleiki á að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar og því hægt að fækka bílastæðum um **15 stk, niður í 67 bílastæði vegna nýrrar uppbyggingar á Lágmúla 2.**

Tafla 3.3: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	17	25	33	25	33
Verslun og þjónusta	9	21	14	28	14
Skrifstofurými	21	21	2	2	0
Samtals	47	67	49	55	47

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

3.3 Deilibílar

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum er gott. Því hentar vel að bjóða upp á deilibílaþjónustu á reitnum þar sem fólk ferðast almennt með vistvænum ferðamátum dags daglega en hefur aðgang að bíl ef þörf er á. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að rannsóknir hafi sýnt fram á að einn deilibíll geti komið í staðinn fyrir 5-20 einkabíla. Deilibílarnir myndu nýtast íbúum allan sólarhringinn.

Í reglunum kemur fram að Reykjavíkurborg geri þær kröfur að ef byggðar eru 100 eða fleiri nýjar íbúðir á svæði 1 eigi að útvega a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði.

Ekki er gert ráð fyrir sérmerktu bílastæði fyrir deilibíla á lóð Lágmúla 2, en athygli er vakin á að Lágmúli 2 er innan þjónustusvæðis starfandi deilibílaþjónustu (Hopp) og má því eiga von á að deilibílar geti nýtt sér bílastæði innan lóðarinnar.

3.4 Samgöngustefna vegna samgöngusamninga

Ekki er talið að forsendur séu fyrir því að fækka bílastæðum vegna samgöngustefnu eða samgöngusamninga þar sem uppbyggingin er að stærstum hluta íbúðir.

3.5 Nálægð við almenningssamgöngur

Fyrir íbúðahúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400-600 metra göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Í köflum 2.4 og 2.5 kom fram að núverandi þjónustustig á svæðinu er mjög gott, og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningssamgangna verði enn betra.

Er því möguleiki að fækka bílastæðum við Lágmúla 2 um 10%. Verður þá bílastæðapörf lóðarinnar $67 - 10\% = 61$.

Því fæst fyrir Lágmúla 2, m.v. núverandi skipulagstillögu að heildarpörfin sé 61 bílastæði.

4 Bílastæði fyrir hreyfihamlaða

Tölur um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða eru hér settar fram til viðmiðunar. Tryggja skal réttan fjölda bílastæða, stærð þeirra og staðsetningu á síðari stigum, til að tryggt sé að byggingarreglugerð sé uppfyllt til hins ýrasta.

Samkvæmt grein 6.2.4 í byggingarreglugerð 112/2012, skal fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða vera eftirfarandi:

Fyrir íbúðarhús (tafla 6.01 í byggingarreglugerð) skulu vera þrjú bílastæði ef byggðar eru 21 - 40 íbúðir í fjölbýlishúsi.

Fyrir atvinnuhúsnæði (tafla 6.03 í byggingarreglugerð) skal fylgja töflu 4.1. Ef bílastæði verða fleiri en 300 skal bæta við einu bílastæði fyrir hreyfihamlaða fyrir hver byrjuð 200 bílastæði (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021).

Tafla 6.2: Bílastæði hreyfihamlaðra sem hlutfall af almennum stæðum	
Fjöldi bílastæða	Þar af fyrir hreyfihamlaða
1 – 9	1
10 – 25	2
26 – 50	3
51 – 75	4
76 – 100	5
101 – 150	6
151 – 200	7
201 – 300	8

Til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar skulu því vera 3 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum fyrir íbúðir auk 3 bílastæða fyrir hreyfihamlaða fyrir atvinnuhúsnæði³. Samtals eru því að lágmarki 6 bílastæði sem sérmerkt eru hreyfihömluðum vegna uppbyggingar á Lágmúla 2, skulu þau vera hluti af þeim bílastæðum sem samgöngumat þetta metur sem heildarpörf bílastæða fyrir skipulagsreitinn.

³ Viðmiðunarfjöldi bílastæða fyrir atvinnuhúsnæði er 49 bílastæði, tafla 4.1 segir að sé gert ráð fyrir 49 bílastæðum skulu vera 3 fyrir hreyfihamlaða.



5 Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. apríl 2026 (Reykjavíkurborg, 2026).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir að hjólastæðum sé fækkað á sama hátt og bílastæðum vegna samnýtingar eða annara þátta, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða, ákveðið gildi er fyrir íbúðir og bil eru gefin fyrir atvinnuhúsnæði.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B flokkur, sem segir til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri, eða opinni, hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu.

- **Íbúðir og skrifstofuhúsnæði falla í flokk A**, þar skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða skuli vera í læstu rými, langtímastæði fyrir íbúa / starfsmenn, meðan 10% stæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti, skammtímastæði.
- **Verslanir og þjónusturými falla í flokk B**, en þar skulu 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímastæði fyrir starfsmenn, meðan 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavini og verða þar nýtt sem skammtímastæði.

Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímastæði, séu yfirbyggð.

EKKI er gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæðin séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A saman og flokkur B saman.

Enn fremur er ekkert sem mælir á móti því að læstar hjólageymslur séu sérstök hjólastæði á yfirborði í stað þess að vera hluti af geymslurými innandyra sem hluti byggingar.

EKKI er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningssamgöngum, deilibílum, samgöngusamningum né vegna annarra þátta. Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar eiga að vera 2 hjólastæði við hverja íbúð, og 2 - 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma. Þá skulu vera 0,5 - 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² skrifstofuhúsnæðis.

Tafla 5.1: Grunnfjöldi hjólastæða fyrir Lágmúla 2

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	38	2 per íbúð	76	A	68	8
Skrifstofu- húsnæði	4.155	0,5 - 3 / 100 m ²	21 - 125	A	19 - 112	2 - 13
Verslun og þjónusta	2.780	2 - 3 / 100 m ²	56 - 84	B	11 - 17	45 - 67
Samtals hjólastæði			153 - 285		98 - 197	55 - 88

* Hér táknar A að 90% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði næst inngangi, en B táknar að 20% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði næst inngangi.

** Náundað að næstu heilu tölu.



Lagt er til að lágmark verði 153 hjólastæði byggð vegna uppbyggingar á lóðunum, þar af að lágmarki 55 opin á yfirborði og að lágmarki 98 í aðgangsstýrðum hjólageymslum.

6 Niðurstöður

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu íbúða, skrifstofu-, verslunar- og þjónusturýma, allt í allt 10.380 fermetra. Uppbyggingin kemur í stað núverandi bílastæðaplans sem er á Lágmúla 2. Lóðin er vel tengd með tilliti til almenningssamgangna, bæði í dag og í framtíðinni með Borgarlínunni.

Lagt var mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Helstu niðurstöður þessa mats má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 6.1: Niðurstöður bílastæðamats		
Viðmiðunarpörf bílastæða vegna uppbyggingar Lágmúla 2	82	Reiknuð viðmiðunarpörf íbúða
Með samnýtingu bílastæða	67	Með samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnuhúsnæðis má fækka stæðum um 15.
Vegna deilibíla	67	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu deilibíla. Vegna stærðar uppbyggingarinnar verður það ekki gert á þessu stigi.
Vegna samgöngustefnu og -samninga	67	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu samgöngustefna og samgöngusamninga. Þar sem nánast einungis er um íbúðir að ræða og erfitt er að tryggja framvindu samgöngusamninga á þessu stigi verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess.
Vegna nálægðar við almenningssamgöngur	61	Fækka má bílastæðum um 10% vegna nálægðar við góðar almenningssamgöngur (fækkun um 6 bílastæði).
Viðmiðunarpörf bílastæða út frá bíla- og hjólastæða reglum Reykjavíkurborgar	61	Viðmiðunarfjöldi bílastæða vegna uppbyggingar á Lágmúla 2, m.t.t. mögulegs frádráttar, þar af skulu að lágmarki 6 bílastæði vera sérmerkt hreyfihömluðum

Útreikningar í samgöngumati þessu gefa til kynna að nægjanlegt sé að standa að uppbyggingu 61 til 82 bílastæða eftir því hvaða skilyrði er miðað við til að reikna út fækkun bílastæða, þó skulu sex þeirra ávallt vera sérmerkt hreyfihömluðum.

Lágmarkspörf er á 153 hjólastæðum, **þar af skulu 98 hjólastæði vera staðsett í læstum hjólageymslum, en 55 hjólastæði opin á yfirborðinu næst inngöngum.**

Ekki hafa borist upplýsingar um hvernig hönnun bílageymslna er háttað, þ.e. hvort bílastæðum sé fyrirkomid í bílageymslu neðanjarðar, á yfirborði eða blöndun af báðum kostum. Ef bílageymsla er fyrirhuguð eingöngu neðanjarðar er þörf á að minnsta kosti hluti hennar sé opin fyrir almenning, s.s. fyrir viðskiptavini og starfsfólk húsnæðisins, sem og fyrir hreyfihamlaða gesti. Tryggja þarf jafnt aðgengi allra hreyfihamlaðra að öllum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Þá þarf einnig að tryggja að 25 metra hámarksvegalengd frá hverju bílastæði hreyfihamlaðra að aðalinngangi íbúða, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis sé virt, samanber kröfum byggingarreglugerðar.



7

Heimildir

- Borgarlínan. (Febrúar 2021). *Nýtt leiðanet - í vinnslu*. Sótt frá Borgarlínan: <https://eu.remix.com/map/92f93e4b?latlng=64.10282,-21.89042,10.291>
- Borgarlínan. (n.d.). *Borgarlinan.is*. Sótt frá Næstu borgarlínuleiðir: <https://borgarlinan.is/leidanet#naestu-borgarlinuleidir>
- Hagstofa Íslands. (2025). Mannfjöldi eftir kyni og aldri 1841-2025.
- Húsnæðis og mannvirkjastofnun. (án dags.). *fasteignaskra.is*. Sótt frá Leit í fasteignaskrá 2024: <https://fasteignaskra.is/leit-i-fasteignaskra?heitinr=1015760&landnr=105659&streetname=Skeifan+7+&sveitarfelag=>
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-a). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Múla og Sunda Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_Ferdavenjur_Mular_og_Sund_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-b). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_HBS_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. (2023-c). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Reykjavíkur Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_RVK_280423.pdf
- Institute of Transportation Engineers. (2003). *Trip Generation Manual* (7th Edition útg.). Washington, D.C.
- Klasi . (n.d.). *Klasi.is*. Sótt frá Lágmúli 2 - C40: <https://klasi.is/verkin/lagmuli-2/>
- Reykjavíkurborg. (2021). *Reykjavík*. Sótt frá Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2021 - 2025: https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021_-_2025.pdf
- Reykjavíkurborg. (2022). *Uppbygging íbúða í borginni*. Reykjavíkurborg. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-11/Uppbygging_borgin_2022_72.pdf
- Reykjavíkurborg. (2026). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaesta_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Reykjavíkurborg. (N.d.). *Skipulagssjá*. Sótt frá Ármúli-vestur - Miðsvæði: <https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/?x=359900&y=406500&z=2>
- Reykjavíkurborg. (nd). *Adalskipulag Reykjavíkur 2040*. Sótt frá <https://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>
- Reykjavíkurborg. (án dags.). *Skipulagssjá*. Sótt 15. 02 2024 frá Skeifan - Miðsvæði: <https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>



- Strætó bs. (2022). Leiðanet sept 2022. Strætó. Sótt frá <https://straeto.is/media/2022/09/str-leidanet-sept22moskjal.png>
- Strætó bs. (29. 02 2024). Tölvupóstssamskipti við Valgerði hjá Strætó. (*Til að deila*) *Nýtt leiðanet 2034 (Drög) - New Public Transport Network 2034 (Draft)*. Sótt frá <https://eu.remix.com/project/340ec67e?latlng=64.13298,-21.97579,10.508>
- Strætó bs. (2026). *Strætó*. Sótt 03. 08 2023 frá Tímatöflur: <https://straeto.is/skipuleggja-ferd/timatoflur>
- Vegagerðin. (22. 01 2025). *Forgangur strætó á Kringlumýrarbraut í undirbúningi*. Sótt frá <https://www.vegagerdin.is/vegagerdin/starfsemi/frettir/forgangur-straeto-a-kringlumyrarbraut-i-undirbuningi>