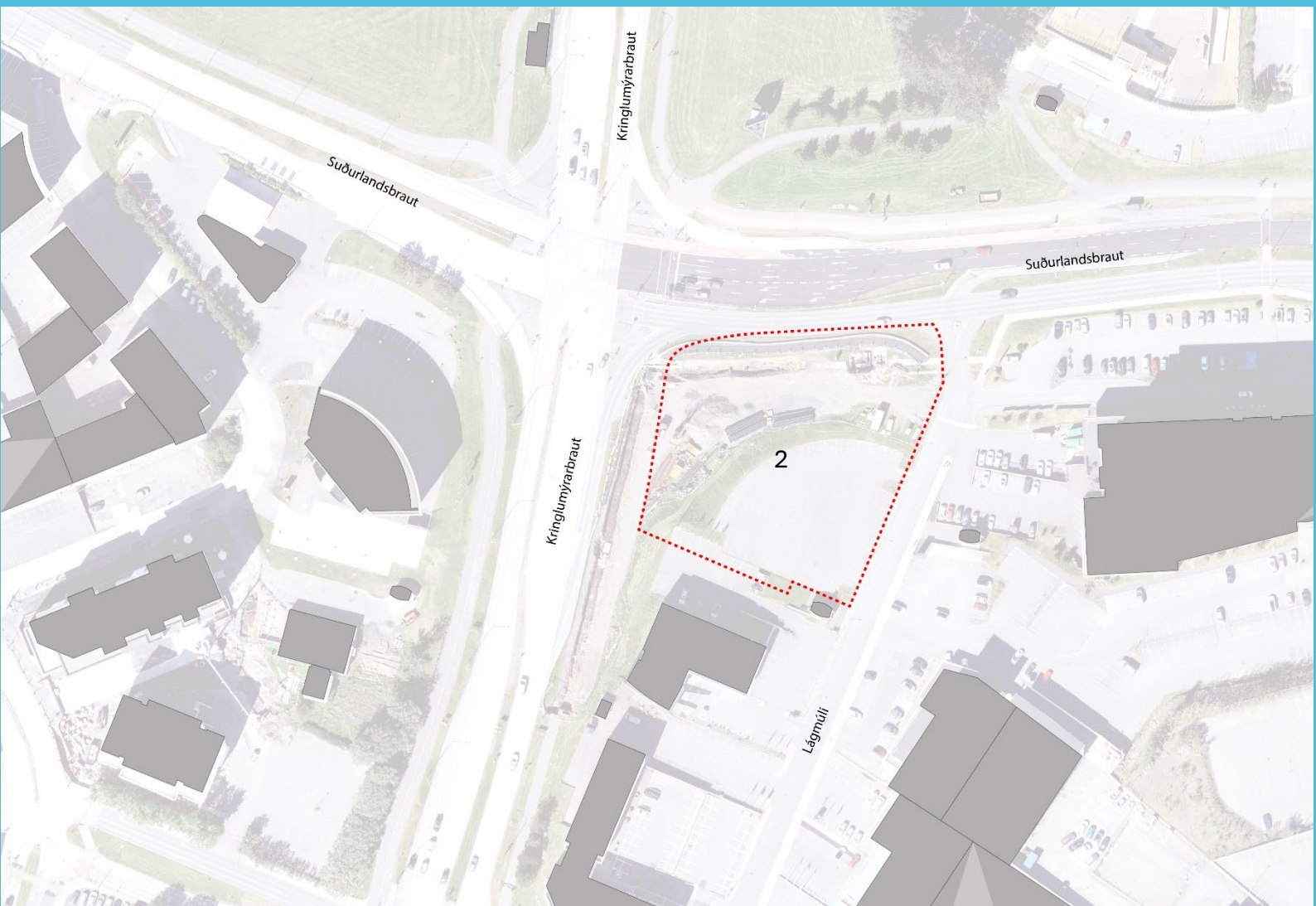


Lágmúli 2

September 2026

Skipulagslýsing



Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari deiliskipulagsgerðar. Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 er skylt að vinna skipulagslýsingu fyrir nýtt deiliskipulag, með þeirri undantekningu að liggi allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða, er heimilt að falla frá gerð skipulagslýsingar.

Í skipulagslýsingu eru settar fram forsendur, áherslur og markmið fyrir gerð deiliskipulags á viðkomandi svæði.

Tilgangur með gerð og auglýsingu skipulagslýsingar er að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar hafi aðkomu að deiliskipulagsferli á fyrstu stigum þess.

Við vinnslu deiliskipulagstillögu skulu skipulagsyfyrvöld viðkomandi sveitarfélags hafa hliðsjón af athugasemdom og ábendingum sem berast við auglýsingu skipulagslýsingar en ekki er gert ráð fyrir að þeim verði svarað með formlegum hætti.

Afmörkun deiliskipulags

Skipulagssvæðið liggur að Kringlumýrarbraut til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og Lág múla til austurs. Til suðurs liggja mörk nýs deiliskipulags að lóðamörkum Lág múla 2A (borhola í eigu Veitna) og Lág múla 4, sem og að borgarlandi til suðvesturs af lóð. Heildar stærð lóðar er 5.450 fermetrar.

Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið er nú í notkun sem bílastæði með aðkomu frá Lág múla. Við norðurjaðar svæðisins að Suðurlandsbraut liggur göngustígur og innan svæðisins er grasflöt.

Fráveitulagnir liggja þvert í gegnum svæðið frá suðaustri til norðvesturs, auk þess sem flutnings- og dreiflagnir hitaveitu eru undir norður- og vesturhluta skipulagssvæðisins. Ennfremur liggur háspennu-strengur undir norður- og vesturjaðri skipulagssvæðis. Í norðausturenda svæðisins er jarðhýsi með hitaveitubrunni.

Landhalli er til norðurs þar sem hæsti punktur skipulagssvæðis er 24.0 metrar yfir sjávarmáli en sá lægsti 19.5 metrar yfir sjávarmáli. Landhalli er því um 2.0°.

Næstu byggingar til suðurs eru þriggja hæða verslunar- og þjónustubygging að Lág múla 4, hönnuð af Dagnýju Helgadóttur og Guðna Pálssyni, byggð árið 1986, og borholuhús Veitna að Lág múla 2a, hannað af Birni Skaptasyni og Pálmari Kristmundsyni og byggt árið 2000. Austan við lóð og handan Lág múla er 9 hæða hótabygging, upprunalega hönnuð af Gísli Halldórssyni, byggð árið 1959, en breytt af T.ark arkitektum árið 2002. Þar suður af eru svo þrjár skrifstofubyggingar á 7 hæðum með þjónustu og verslun á jarðhæð, hannaðar af Gunnari Hanssyni og byggðar á árunum 1967 – 1972.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Á fundi borgarráðs þann 9. nóvember 2017 var samþykkt tillaga borgarstjóra þess efnis að Reykjavíkurborg tæki þátt í verkefninu Re-Inventing Cities á vegum samtakanna C40 Cities, sem eru samtök yfir 90 stórborga sem vinna saman í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Lóðin Lág múli 2 var ein þriggja lóða sem Reykjavíkurborg lagði fram í fyrsta áfanga verkefnisins.

Markmið verkefnisins var að umbreyta vannýttum borgarsvæðum í kolefnishlutlaus, aðlaðandi og félagslega sjálfbær uppbyggingarsvæði í gegnum samkeppni milli þróunaraðila.

Markmið og viðfangsefni deiliskipulags

Viðfangsefni deiliskipulags er að ákvarða byggingareiti á lóð og útlista nánar skilyrði og skilmála uppbyggingar svo markmið samkeppninnar nái fram að ganga.

Helstu skilyrði þess eru:

- Stuðla að kolefnishlutleysi og stórfelldri minnkun á losun kolefnis: náttúruleg eða tæknileg lágmarkun á losun kolefnis í byggingum og rekstri.
- Aðlögun og viðnám gegn loftslagsvá: hanna byggingar sem standast hamfarir sem orsakast af loftslagsbreytingum.
- Samfélagsleg þátttaka og jöfnuður: skapa húsnæði, þjónustu og vinnu sem gagnast öllum samfélags-hópum, auka aðgengi allra og félagslega blöndun.
- Nýsköpun og sýnileiki: hvetja til nýrra lausna í tækni og hönnun sem nýtast megi víðar.
- Líffræðilegur fjölbreytileiki og grænir innviðir: auka viðheldni vistkerfa, gróðursetningu og græn almenningsrými.
- Hringrásarhagkerfi og sjálfbærar lausnir: draga úr úrgangi og efnisnotkun og nota endurunnið og/eða umhverfisvæn byggingarefni.
- Skapa hagkvæm og framkvæmanleg verkefni í samstarfi sveitarfélaga og einkaaðila, með gagnsæjum samkeppnisferlum.

Forsendur deiliskipulags

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru sett fram markmið um að skapa þetta og blandaða byggð innan núverandi vaxtamarka borgarinnar. Lág múli 2 er innan skilgreinds Miðsvæðis M2c og á uppbyggingarreit 60. Þar er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisflekri smásölu- verslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga.

Stefna AR2040 um hæðir húsa á uppbyggingarreit 60

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærri nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifsvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040: Tafla 3.2. Almenn viðmið um þéttleika blandaðrar byggðar

eru 5 – 8 hæðir. Samkvæmt viðmiðum AR2040 um hámarksþéttleika blandaðrar byggðar fellur lóðin undir flokk II, þar sem ráðgerð svæðisnýting er 1,2-1,5 sem samsvarar um 120-150 íbúðum á ha svæðis.

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

Fornleifar

Fyrir liggur Bygðakönnun borgarhluta 5 - Háaleitis, skýrsla 164, sem unnin var af Minjasafni Reykjavíkur (nú Borgarminjasafni) árið 2014. Þar er getið um erfðafestubýlið Lækjarhvammið rétt suðaustan við gatnamót Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar við norðumörk deiliskipulagssvæðis. Við vegaframkvæmdir árið 2025 fundust þar leifar af brú sem kennd er við Fúlutjarnarlæk. Þar má sjá steipt brúargólf og undir því steinhlaðna stólpa úr tilhöggnu grágryti sem líklega hefur verið sótt í grjótnámuna á Rauðárholti fyrir norðan Sjómannaskólann. Brúin var merkt inn á kort árið 1902 þar sem Laugavegur lá yfir Fúlutjarnarlæk, sem í dag er Suðurlandsbraut. Fúlutjarnarlækur var settur í stokk um árið 1957. Sá stokkur er enn í notkun.

Gatnakerfi og stígar

Skipulagssvæðið er vel tengt samgönguleiðum borgarinnar. Svæðið afmarkast til vesturs og norðurs af stofnbrautum, þ.e. Kringlumýrarbraut og Suðurlandsbraut, með akstursaðkomu um Lág múla. Svæðið er einnig vel tengt við leiðarkerfi almenningssamgangna. Borgarlínan er fyrirhuguð um Suðurlandsbraut og seinna um Kringlumýrarbraut. Stofnstígar fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur eru meðfram Suðurlandsbraut og Kringlumýrarbraut sem tengja svæðið við miðbæinn og Laugardalinn. Göngu- og hjólatengingum eru þó ábótavant í Lág múlanum.

Skólar og leikskólar

Svæðið tilheyrir skólasóknarsvæði Álfamýrarskóla og næstu leikskólar eru Múlaborg í Ármúla og Álfaborg í Safamýri.

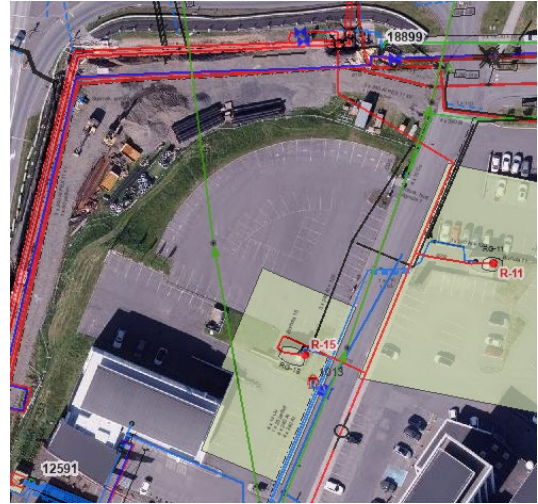


Nálægð við S2 stöð almenningssvagna

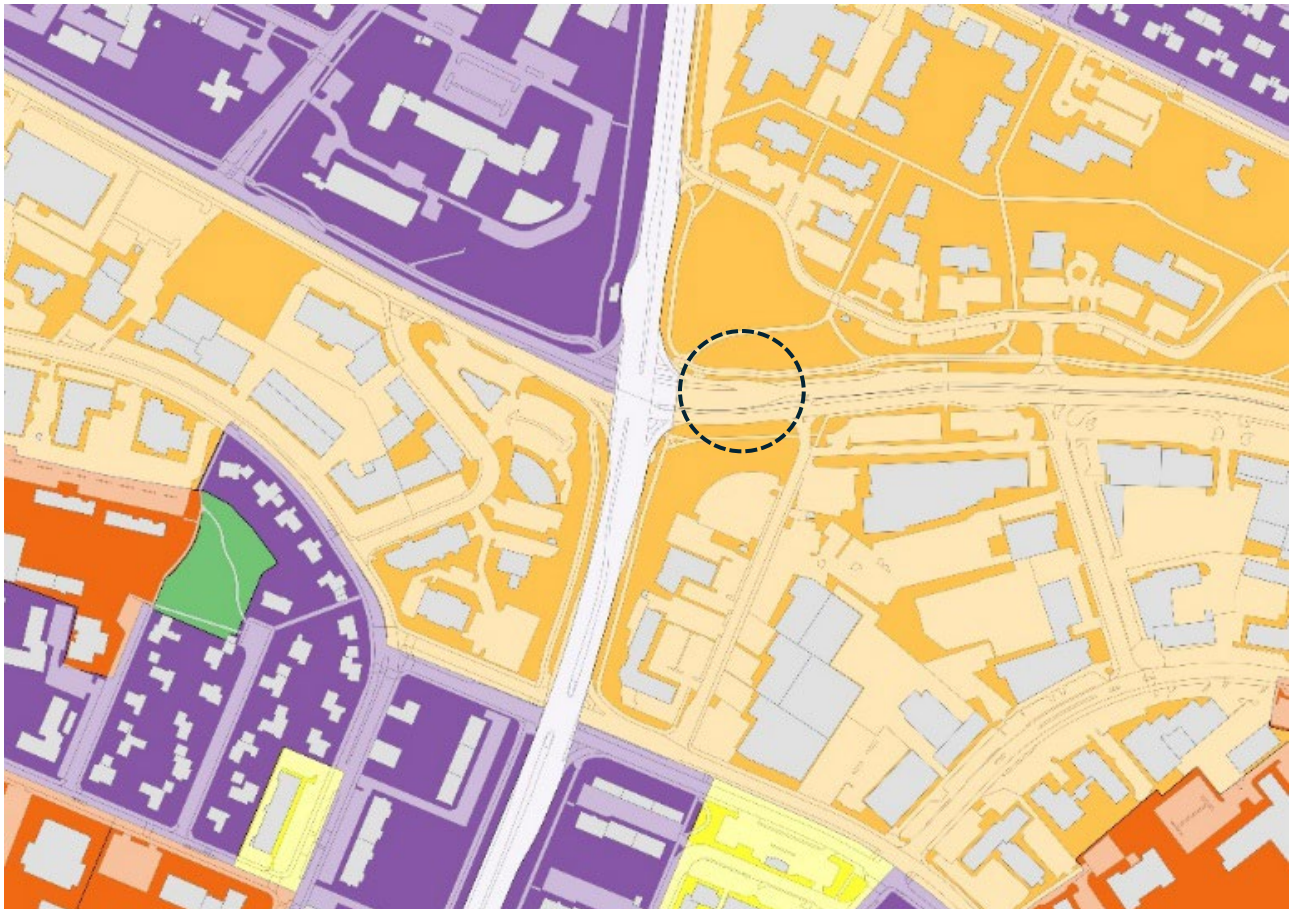
Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi áætlanir og stefnur til hliðsjónar:

- Áætlun um vegaframkvæmdir við Suðurlandsbraut og Kringlumýrarbraut vegna Borgarlínu.
- Bráðabirgðar hringtorg á gatnamótum Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar vegna framkvæmda við Borgarlínu. Hringtorgið mun ekki hafa áhrif á stærð lóðar en framkvæmdir vegna borgarlínu sem skarast á við uppbyggingu á lóð Lágmúla 2 skulu hafa forgang í tímalínu verkefnis.
- Áætlun um færslu fráveitulagnar Veitna út fyrir lóð.
- Tryggja þarf athafnasvæði í kringum vinnsluholur Veitna til þess að tryggja rekstur þeirra og viðhald.
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efir-samradsgatt_lett_skjal.pdf
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
https://reykjavik.is/sites/default/files/2026-04/reglur%20um%20fjolda%20bila%20og%20hjola%20staeda_2026.pdf
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf
- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
<https://byggjumgraenniframtid.is/>



Athafnasvæði í kringum borholur Veitna



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Umhverfismat deiliskipulags

Í greinargerð deiliskipulags skal koma fram faglegt mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu sbr. Skipulagslög nr. 123/2010, gr. 37 Deiliskipulagáætlanir. Annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á umhverfið og loftslagsmarkmið, s.s. svipmót byggðar, almenningssými, græn svæði, starfsemi sem fyrir er og kolefnisfótspor framkvæmda.

Hins vegar faglegt mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermilíkana á umhverfisþáttum sem áhrif hafa á mótun deiliskipulagstillögu, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, umferð og samgöngum, loftgæðum (svifryk og mengun), hljóðvist, vindgreiningum, skuggavarpi, birtuskilyrðum íbúða og sólarstundum á dvalarsvæðum á lóð.

Skilmálar nýs deiliskipulags skulu vera í samræmi við vinningstillögu „FABRIC“ hönnunarteymisins í samkeppni C40 Cities fyrir Lágmúla, Ísland, Fasi 2, dags. 08. Mars 2019, en þar er því lýst með hvaða hætti tillagan leysir þær 10 áskoranir sem settar voru fram um gerð og tilhögun byggingarinnar í hönnunarsamkeppninni.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Enn fremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðum á lóðamörkum og tengingum við göngu- og hjólastíga.

Þegar deiliskipulagstillaga hefur hlotið samþykki umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur verður hún auglýst opinberlega sbr. ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er mælt til þess að lóðarhafar kynni tillögu sína með opinberum hætti fyrir almenningi sem og hagaðilum.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS), Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.

Tímalína

Skipulagsferlið	Tímaröð helstu verkáfanga deiliskipulagsferlis
	Tímasetning deiliskipulagsferlis er háð tímalínu hönnunarferlis.
2026	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar:
2 vikur	Gerð skipulagslýsingar
4 vikur	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
2-3 vikur	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti
	Athugasemdir frá auglýsingu kynntar umhverfis- og skipulagsráði
2026 - 2027	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags:
breytilegt	Vinnsla tillögu að nýj deiliskipulagi
6 vikur	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir auglýsingu á deiliskipulagstillögu
	Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti
	Opinn kynningarfundur haldinn þar sem deiliskipulagstillaga er kynnt
4 - 6 vikur breytilegt	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast í auglýsingu kynntar umhverfis- og skipulagsráði
	Mögulegar breytingar á deiliskipulagstillögu út frá athugasemdum
2-3 vikur	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði
	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt hjá HMS
	Nýtt deiliskipulag tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda



Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið