

Ármúli-Hallarmúli- Suðurlandsbraut

Febrúar 2026

Skipulagslýsing



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 uppbyggingasamningur 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 útidvalarsvæða, göngu- og hjólastíga fyrir íbúa og almenning.



Skýringarmynd sem sýnir breytingu á afmörkun skipulagsáætlana

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.

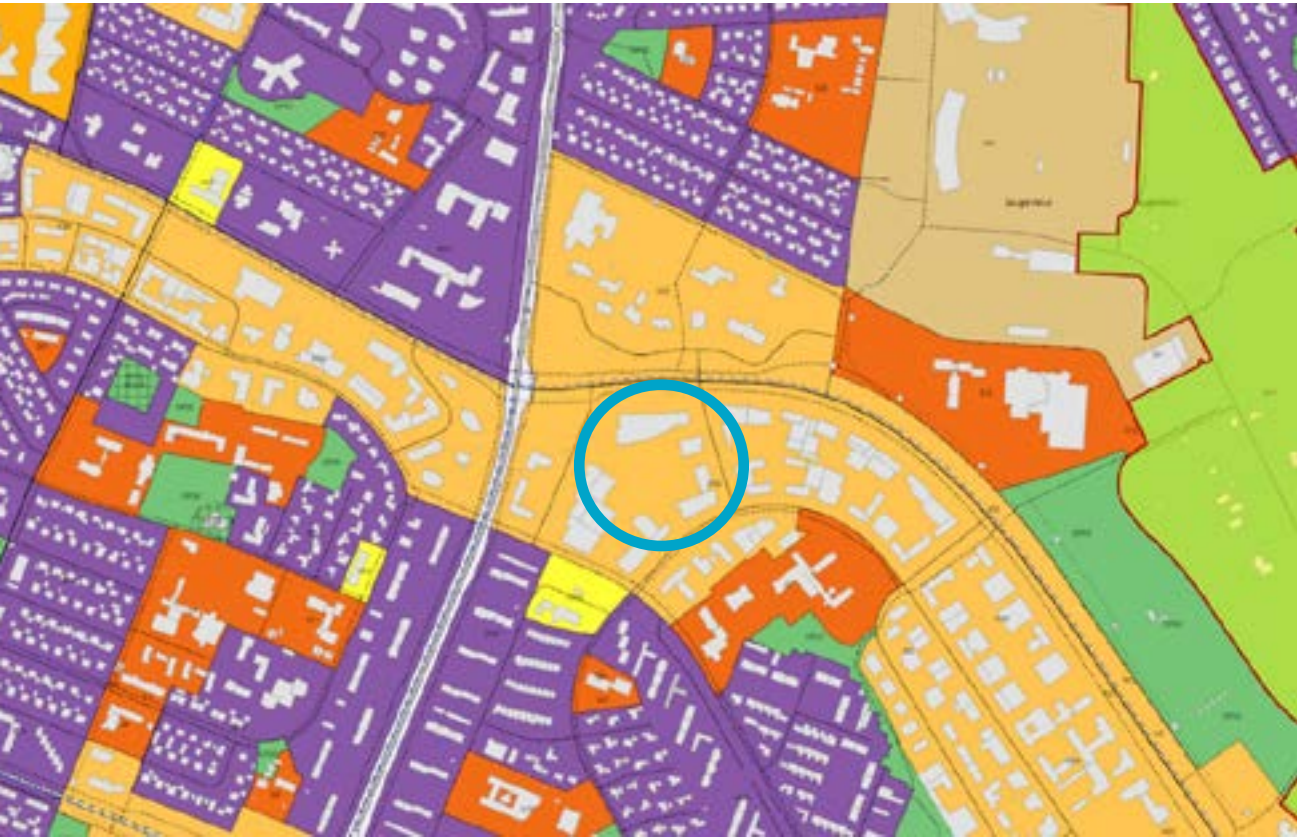
Í AR2040 segir um M2c, d, e, f og g Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur: „Einkum er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisflekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, 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.

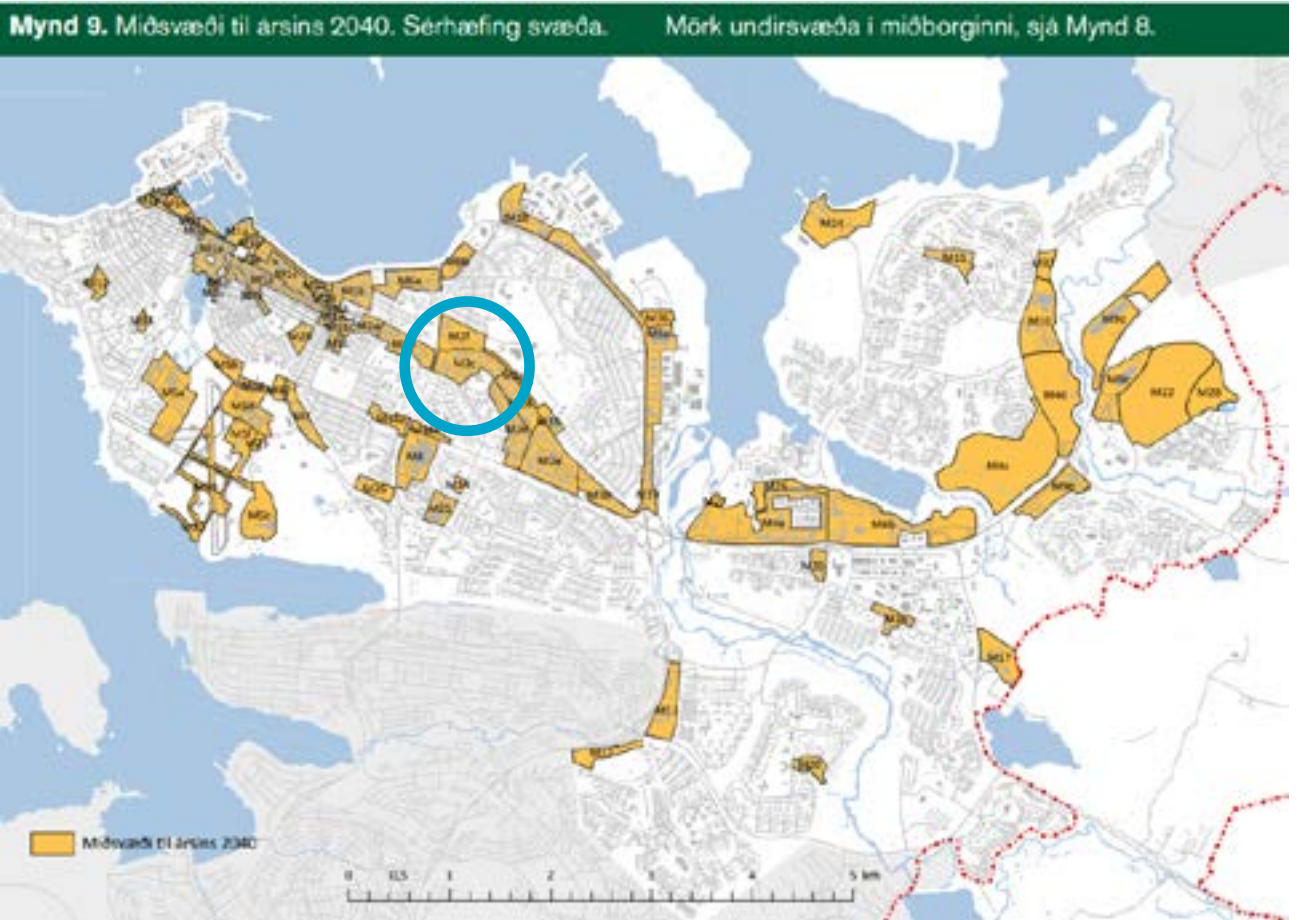
Ofan á neðanjarðarbílakjallara verða einkum atvinnurými sem aðgengi hafa frá göngugötu með fjölbreyttum íbúðum á efri hæðum. Í tengslum við göngugötu verða almenningsrými ásamt dvalar- og leiksvæðum fyrir íbúa. Ásamt göngu- og hjólastígum.

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 almenningsrými í vestri við Lágmúla. Milli íbúðarhúsa og núverandi atvinnubygginga við Ármúla og Hallarmúla verður inngarður.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Miðsvæði AR2040

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	u.þ.b. 19.200 m2*
þar af íbúðir	u.þ.b. 13.500 m2
verslun og þjónusta	u.þ.b. 5.500 m2
Nýr bílakjallari	u.þ.b. 12.300 m2
Nýtingarhlutfall ofan jarðar	u.þ.b. 1,5
Hæðir bygginga	2 - 5 hæðir*
Áætlaður fjöldi íbúða	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. Að 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 svifryksmengun 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 deiliskipulags-vinnunni 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.

Staðstetning 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. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Eftirfarandi áætlanir og stefnur liggja til grundvallar deiliskipulagsgerð:

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*
- Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar**
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur***
- Bíla- og hjólastæðastefna REykjavíkur****

* Í AR2040 eru settar fram stefnur Reykjavíkurborgar sem hafa skal til hliðsjónar við gerð deiliskipulags.

** https://reykjavik.is/loftslagsmal

*** https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-eftir-samradsgatt_lett_skjal.pdf

**** https://reykjavik.is/stefnu/bila-og-hjoæstaedastefna

Samráðs- og umsagnaraðilar

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

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

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.



Tvær leiðir Borgarlínu munu liggja að skipulagssvæðinu, heimild: borgarlinan.is/leidanet

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

