



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 29. júní 2026  
USK25080113

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 24. júní 2026 um eftirfarandi mál:

### **Suðurlandsbraut - Ármúli - Breyting á deiliskipulagi - Suðurlandsbraut 18**

Lögð fram umsókn SB18 ehf., dags. 13. ágúst 2025, um breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar - Ármúla vegna lóðar nr. 18 við Suðurlandsbraut. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka fyrirhugað, óbyggt bakhús um eina hæð. Í dag er tveggja hæða bílastæðahús þar sem þegar skipulagt bakhús verður. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi, sem tók gildi árið 2017, er einungis heimiluð ein hæð bílastæða undir bakhúsinu. Hækkunin felst í því að halda þessum tveimur bílastæðahæðum, sem nú eru til staðar, og byggja 4 hæðir ofan á bílastæðahúsið. Þannig er ekki verið að auka við byggingarmagn nýtanlegra fermetra heldur einungis verið að halda í þau bílastæði sem eru á lóðinni í dag. Starfsemi í húsinu verður í takt við heimildir í deiliskipulagi, sem getur þá verið hótél, skrifstofur og þjónusta á jarðhæð, samkvæmt uppdr. ASK arkitekta, dags. 1. júní 2026. Einnig er lagt fram minnisblað ASK Arkitekta um samgöngumat, dags. 15. júní 2026.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: uppdr. ASK arkitekta, dags. 1. júní 2026. Einnig er lagt fram minnisblað ASK Arkitekta um samgöngumat, dags. 15. júní 2026.



**Reykjavík**



# BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI vegna Suðurlandsbrautar 18



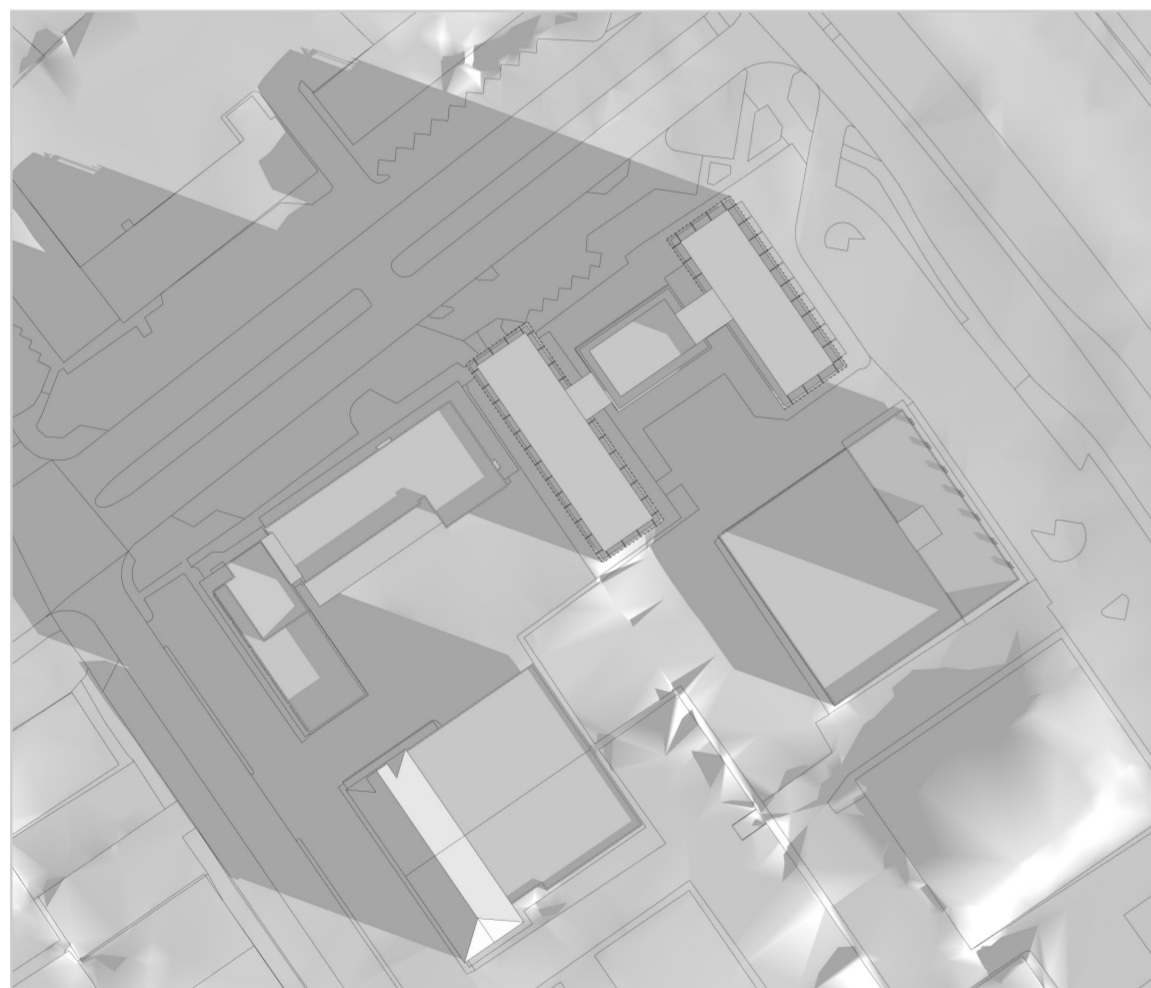
21. júní 9:00



21. júní 13:00



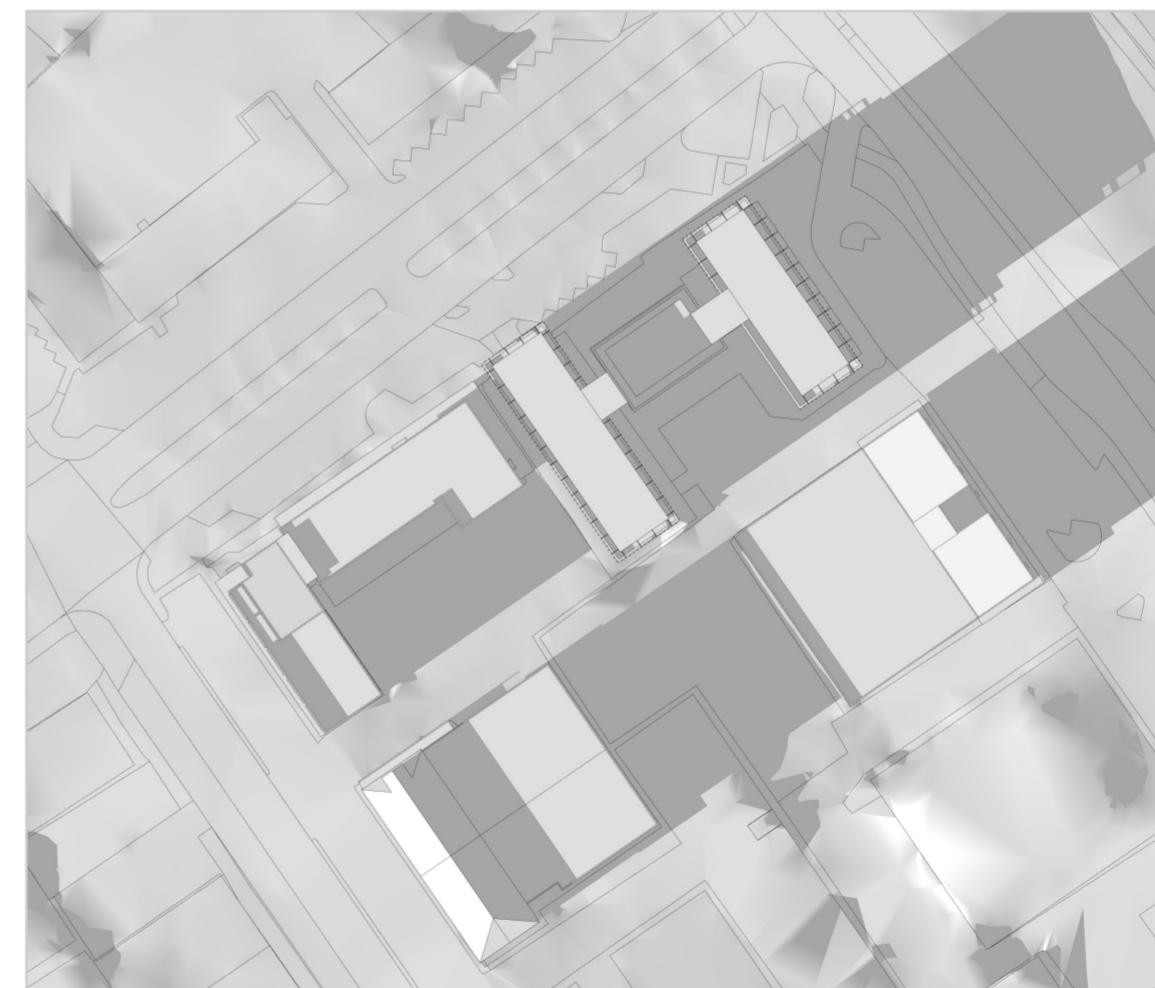
21. júní 17:00



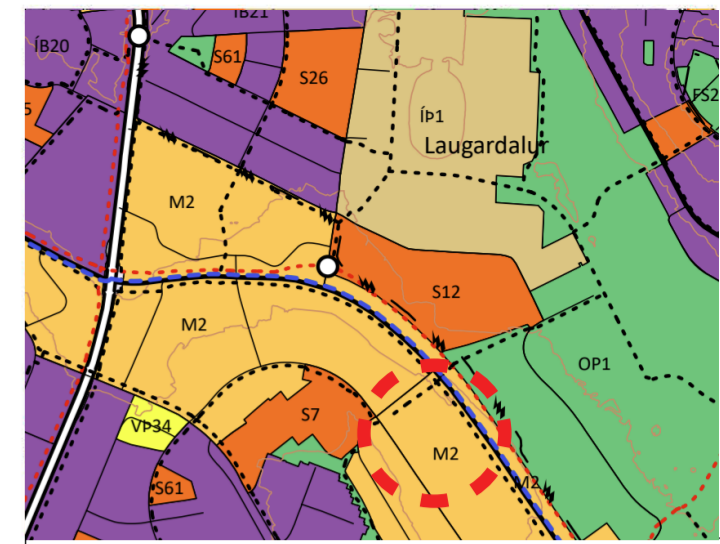
21. mars 9:00



21. mars 13:00



21. mars 17:00



HLUTI GILDANDI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

## SKÝRINGAR

	byggingarreitur		deiliskipulags- svæði
	núverandi byggingar		núverandi byggingar
	mögulegt nýtt byggingarmagn		lóðarmörk
	byggingarreitur fyrir bilageymslur		núverandi göngustígur
	byggingarreitur fyrir rampa		nýr göngustígur
	núverandi bilageymslur		L 0.000 m2
	byggingar utan skipulagssvæðis		B 0.000 m2
	Svæði deiliskipulags- breytinga		G=0.00
	Nýtt byggingarmagn		núverandi kótar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 .  
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 með athugasemdarfrest til \_\_\_\_\_ 20 .  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 .

UTGÁFA	TEIKNAD	YFIRFARID	DAGS
BREYTINGAR			

Sjá mælibúð varðandi kvæðir um umferð, leiðslufagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu. Nákvæmar stærðir lóða koma fram á mælibúðum á þessum upprætti eru nýtingarkvæði og byggingarmagn án bilageymsla.

ASK ARKITEKTAR EHF  
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 515 0300  
www.ask.is

**ASK**  
ARKITEKTAR

ÁRITUN ADALHÖNNUBAR

Arkitekt F.A.I.

VERKEFNI  
**BREYTING Á DEILISKIPULAGI  
SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI  
vegna Suðurlandsbrautar 18**

TEGUND TEIKNINGAR  
**SKUGGAVARP**  
HEITI TEIKNINGAR  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**

MKV. I A2  
1:1000  
HANNAÐ  
ASK  
TEIKNAD  
ASK  
YFIRF.  
GRY  
DAGS.  
01.06.2026

VERK NR. <b>1514</b>	AUDKENNI - NÚMER TEIKNINGAR <b>05-02</b>	UTGÁFA
-------------------------	---	--------

# Minnisblað

## Samgöngumat vegna deiliskipulagsbreytingar

Suðurlandsbraut 18

**Efni: Mat á samgönguáhrifum vegna deiliskipulagsbreytingar**

Lóð: Suðurlandsbraut 18

Dagsetning: 15. júní 2026

Unnið fyrir: S18 ehf

Unnið af: ASK arkitektum, Hildi Gunnlaugsdóttur arkitekt FAÍ og umhverfisfræðingi

### 1. Inngangur og tilefni

Minnisblað þetta er unnið vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar á lóðinni Suðurlandsbraut 18. Breytingin felur í sér að heildarbyggingarmagn lóðarinnar hækkar úr 7.352 m<sup>2</sup> í 8.022 m<sup>2</sup>, eða **um 670 m<sup>2</sup>**.

Aukningin skýrist af því að gert er ráð fyrir að halda inni / skilgreina bílgeymslu sem hluta af heildarbyggingarmagni. Ekki er um að ræða aukningu á skrifstofu- eða þjónusturými, heldur breytingu sem varðar bílgeymslu og fyrirkomulag byggingarmagns innan lóðarinnar.

Samkvæmt leiðbeiningum Reykjavíkurborgar um samgöngumat skal ávallt fylgja skrefum 1 til 4 í samgöngumati. Reykjavíkurborg getur gert kröfu um umfangsmeira samgöngumat fyrir stærri uppbyggingarreiti ef meta þarf nánar áhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og gatnakerfi, svo sem m.t.t. umferðaröryggis eða umferðarsköpunar og umferðarflæðis. Í þessu tilviki er um að ræða afmarkaða breytingu á þegar mótuðum uppbyggingarreit, þar sem starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun eykst ekki.

Tilgangur þessa minnisblaðs er að leggja mat á hvort deiliskipulagsbreytingin hafi sjálfstæð áhrif á ferðir til og frá lóð, bílastæði, virka ferðamáta, almenningsamgöngur, aðkomu og umferðaröryggi, og hvort tilefni sé til umfangsmeira samgöngumats.

## 2. Helstu stærðir samkvæmt deiliskipulagsbreytingu

Samkvæmt stærðartöflu helst byggingarmagn A-rýma og B-rýma óbreytt, en bílgeymsla eykst í skráðu byggingarmagni. Lóðarstærð og nýtingarhlutfall ofanjarðar breytast ekki.

### Stærðartafla

	Flatarmál lóðar	Heildarnýtingarhlutfall *	Byggingarmagn fyrir utan bílgeymslu**	Bílgeymsla	Heildarbyggingarmagn
<b>Gildandi deiliskipulag</b>	4.064 m <sup>2</sup>	1.81	6.542 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>	7.352 m <sup>2</sup> *
<b>Deiliskipulagsbreyting</b>	4.064 m <sup>2</sup>	1.97	6.542 m <sup>2</sup>	1.480 m <sup>2</sup>	8.022 m <sup>2</sup>

\*Bílgeymsla var ekki áður tilgreind í heildarnýtingarhlutfalli en er það nú.

\*\*Í gildandi deiliskipulagi var sérstaklega tilgreint byggingarmagn fyrir A og B-rými en búið er að sameina þær tölur hér.

## 3. Samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar

Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að samgöngumat samanstendur af fimm skrefum og að skrefum 1 til 4 skuli fylgt þegar uppbygging fellur undir viðmið um samgöngumat.

Reykjavíkurborg getur jafnframt gert kröfu um umfangsmeira samgöngumat fyrir stærri uppbyggingarreiti ef meta þarf nánar áhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og gatnakerfi, svo sem m.t.t. umferðaröryggis eða umferðarsköpunar og umferðarflæðis. Í þessu tilviki er um að ræða afmarkaða breytingu á þegar mótuðum uppbyggingarreiti, þar sem starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun eykst ekki.

Við upphaf skipulagsvinnu er fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðaður út frá viðmiðunartöflum Reykjavíkurborgar. Í samgöngumati er síðan lokafjöldi bílastæða ákvarðaður með hliðsjón af aðgengi að almenningssamgöngum, samnýtingu bílastæða, tækifærum fyrir deilibíla/-hjól og eftir atvikum innleiðingu samgöngustefnu.

Í þessu minnisblaði er matið því sett fram með áherslu á þau atriði sem leiðbeiningar Reykjavíkurborgar kalla eftir: landnotkun og byggingarmagn, bílastæði og mögulega samnýtingu, aðgengi að almenningssamgöngum, göngu- og hjólatengingar, aðkomu og umferðaröryggi, auk niðurstöðu um hvort þörf sé á umfangsmeira mati.

Ekki er talin þörf á frekari umferðargreiningu eða umfangsmeira samgöngumati, þar sem breytingin eykur ekki skrifstofu- eða þjónusturými, breytir ekki fjölda bílastæða og kallar ekki á nýja aðkomu eða nýja ferðamyndandi starfsemi.

## 4. Núverandi aðstæður

Lóðin Suðurlandsbraut 18 er staðsett á miðlægu atvinnusvæði við Suðurlandsbraut og liggur á samgönguás. Svæðið er vel tengt núverandi gatnakerfi og í nágrenni eru tengingar fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur.

Á lóðinni er nú þegar til staðar byggingar og bílgeymsluhús. Bílgeymslan er á tveimur hæðum; neðri hæðin er að hálfu leyti niðurgrafin. Gert er ráð fyrir 110 bílastæðum líkt og eru á lóðinni í dag. Fjöldi bílastæða breytist ekki með deiliskipulagsbreytingunni.

Aðkoma að bílgeymslu er frá tveimur áttum. Innkeyrsla á 2. hæð bílgeymslu er frá Vegmúla. Innkeyrsla á 1. hæð bílgeymslu er um baklód frá bílastæðagötu við Suðurlandsbraut. Aðkoma bíla breytist ekki með deiliskipulagsbreytingunni.

Strætóbiðstöð er í um 40 metra fjarlægð frá inngangi við Suðurlandsbraut. Hjólastígur er einnig í nágrenni lóðarinnar.

## 5. Fyrirhuguð breyting

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting felur í sér að heildarbyggingarmagn eykst um 670 m<sup>2</sup>, úr 7.352 m<sup>2</sup> í 8.022 m<sup>2</sup>. Sú aukning er ekki vegna aukins skrifstofu- eða þjónusturýmis, heldur vegna bílgeymslu.

- A-rými helst óbreytt, 5.812 m<sup>2</sup>.
- B-rými helst óbreytt, 730 m<sup>2</sup>.
- Ákveðið var að falla frá því að skipta fermetrum upp í A og B fermetra rýma heldur sameina þau rými í töflu.
- Skrifstofu- og þjónusturými eykst ekki vegna breytingarinnar.
- Fjöldi bílastæða helst 110.
- Aðkoma bíla breytist ekki.

Breytingin felur því ekki í sér aukningu á þeirri starfsemi sem almennt skapar daglega ferðamyndun, s.s. skrifstofustarfsemi eða þjónustu. Hún snýr fyrst og fremst að því að halda inni / skilgreina bílgeymslu sem hluta af byggingarmagni og viðhalda núverandi bílastæðum innan lóðar.

Í gildandi skipulagi var þegar gert ráð fyrir skrifstofuhæðum / A+B rými. Með breytingunni er haldið inni efri hæð bílgeymslu sem er nú þegar til staðar eða hluti af fyrirliggjandi mannvirki. Þannig hækkar heildarbyggingarmagn, en aukningin er bílgeymsla, ekki aukið skrifstofu- eða þjónusturými. Húsið hækkar í reynd um eina hæð frá fyrra skipulagi, en það stafar af því að skrifstofuhæðir sem þegar voru heimilaðar leggjast ofan á bílgeymsluhæð sem haldið er inni.

## 6. Áhrif á ferðamyndun og umferð

Deiliskipulagsbreytingin er ekki talin hafa sjálfstæð áhrif á ferðamyndun. Ástæðan er sú að byggingarmagn sem hýsir starfsemi, þ.e. skrifstofur og mögulega þjónustu á jarðhæð, helst óbreytt. Ekki er verið að bæta við nýju A-rými eða B-rými (sem í deiliskipulagsbreytingunni er hætt að flokka sem A-og B-rými) sem leiðir til fjölgunar starfsmanna, gesta eða viðskiptavina umfram það sem þegar hefur verið gert ráð fyrir.

Bílgeymsla skapar almennt ekki sjálfstæða ferðamyndun með sama hætti og skrifstofur, verslun eða þjónusta. Þar sem fjöldi bílastæða breytist ekki er ekki heldur gert ráð fyrir að breytingin auki akandi umferð að eða frá lóðinni.

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á vörulosun, þjónustuumferð eða annarri reglubundinni umferð vegna breytingarinnar. Niðurstaðan er því að áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umferðarmagn eru metin óveruleg.

## 7. Bíla- og hjólastæði

Miðað er við að jarðhæð verði skilgreind sem verslunar- og þjónusturými, en að efri hæðir verði að stærstum hluta nýttar undir skrifstofustarfsemi. Heildarbyggingarmagn tillögunnar er 8.022 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir svæði I er hámarksviðmið fyrir verslun og þjónustu hærra en fyrir skrifstofuhúsnæði. Miðað við að jarðhæð, um 800-1.300 m<sup>2</sup>, verði skilgreind sem verslun og þjónusta og að það byggingarmagn sem eftir stendur verði skilgreint sem skrifstofuhúsnæði, getur



## 10. Aðkoma og umferðaröryggi

Aðkoma bíla að lóðinni breytist ekki með deiliskipulagsbreytingunni. Áfram er gert ráð fyrir aðkomu frá Vegmúla og frá bílastæðagötu við Suðurlandsbraut um baklóð.

Ekki er gert ráð fyrir nýrri vegtengingu, nýrri innkeyrslu eða breyttu umferðarfyrirkomulagi vegna deiliskipulagsbreytingarinnar. Aðkeyrslur að lóð eru í vinnslu innan borgarkerfisins og þar verður væntanlega tryggt að endanleg útfærsla uppfylli kröfur um öryggi, sýnileika og aðgengi allra vegfarenda.

Þar sem fjöldi bílastæða helst óbreyttur, aðkoma breytist ekki og starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun eykst ekki, er ekki gert ráð fyrir að breytingin auki slyshættu eða skörun milli akandi og óvarinna vegfarenda umfram það sem þegar leiðir af fyrirliggjandi uppbyggingu.

## 11. Niðurstaða

Deiliskipulagsbreytingin fyrir Suðurlandsbraut 18 er ekki talin hafa sjálfstæð eða veruleg áhrif á samgöngur, umferðarmagn eða umferðaröryggi.

Aukning heildarbyggingarmagns um 670 m<sup>2</sup> skýrist af bílgeymslu en ekki auknu skrifstofu- eða þjónusturými, (áður skilgreint sem A+B rými helst óbreytt), fjöldi bílastæða helst óbreyttur og aðkoma bíla breytist ekki.

Með hliðsjón af reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða er hér fjallað um ferðir til og frá skipulagsreit, fjölda bíla- og hjólastæða, mögulega samnýtingu, almenningsamgöngur, hjóla- og göngutengingar, aðkomu og umferðaröryggi. Ekki er talin þörf á umfangsmeira samgöngumati þar sem breytingin felur ekki í sér aukningu á starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun.

Áhrif breytingarinnar á samgöngur eru metin óveruleg. Með vísan til framangreinds er lagt til að þetta minnisblað verði lagt fram sem fullnægjandi samgöngumat vegna deiliskipulagsbreytingarinnar.

## Heimildir og gögn

- Reykjavíkurborg. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykktar 2026.
- Stærðartafla og verkefnisupplýsingar frá verkkaupa / hönnuði.
- Upplýsingar um stöðu deiliskipulags Borgarlínu um Suðurlandsbraut, samkvæmt upplýsingum frá verkkaupa / hönnuði.

Virðingarfyllst,



Hildur Gunnlaugsdóttir, arkitekta FAÍ, umhverfisfræðingur og framkvæmdastjóri ASK arkitekta