



Reykjavík, 30. mars 2026

HER-202603-7218

Skrifstofa skipulags- og byggingamála
Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 259/2026 í skipulagsgátt, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299. Skipulagslýsing

Við er til máls nr. 259/2026 í skipulagsgátt, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299. Skipulagslýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

HER telur að í lýsingunni þurfi að gera betur grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem þarf að skoða í tengslum við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu. Í kaflanum um umhverfisáhrif áætlunar er hvergi minnst á hávaða- og loftmengun eða aðra mögulega mengun. HER bendir t.d. á að mögulega gæti verið jarðvegsmengun á svæðinu vegna áratuga atvinnustarfsemi í nágrenninu. Vegna nálægðar skipulagsreitsins við Kringlumýrarbraut sem er þjóðvegur í þéttbýli og Suðurlandsbraut sem er stofnbraut eru líkur á hávaða- og loftmengun miklar. Komið er inn á það í lýsingu að þau hús sem standi næst götunni veiti einhverja vernd frá svifryks- og hávaðamengun en það er ekki nóg, meta þarf þessi áhrif og gera grein fyrir mótvægisáðgerðum sé þeirra þörf.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekar athugasemdir á síðar stigum málsins.

F.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri í vöktun

Ármúli-Hallarmúli- Suðurlandsbraut

Febrúar 2026

Skipulagslýsing



Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Fasteignafélagin Elk og Reitur, sem eru lóðarhafar að lóðunum Suðurlandsbraut 2, Hallarmúli 2 og Ármúli 3, hafa broað hugmyndir um uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á lóðum sínum í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Skilyrði fyrir auglýsingu deiliskipulagsbreytingar er að fyrir liggji undirritaður uppbyggingsáamningur milli lóðarhafna 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 Lágsmúla 5a, Lágsmúla 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 Lágsmúla 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 Borgarlimu.

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 Lágsmúla 5a, Lágsmúla 5 og Ármúla 1a.

Víðfangsefni deiliskipulags

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu blandðrar byggðar, með verslun og þjónustu á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum, ásamt biflákjallara, auk útdvalarsvæða, 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 svæðisrýntingu næst samgönguás Borgarlimu og starfsemi miðsvæða, hér M2c.

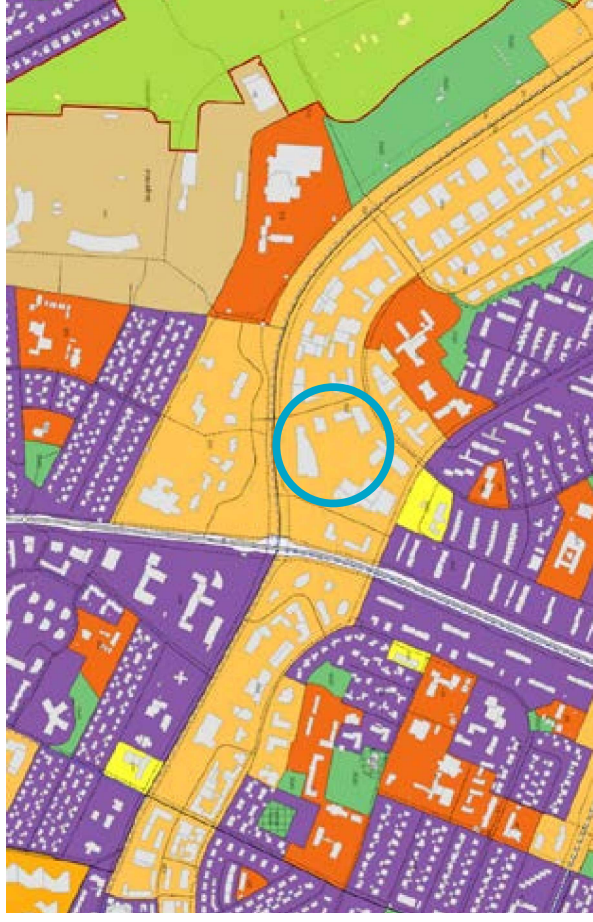
Í AR2040 segir um M2c, d, e, f og g Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur: „Einkum er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrækri smásöðlunverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótellum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, 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, nátturu og veðurári, sem og nærliggjandi byggð.

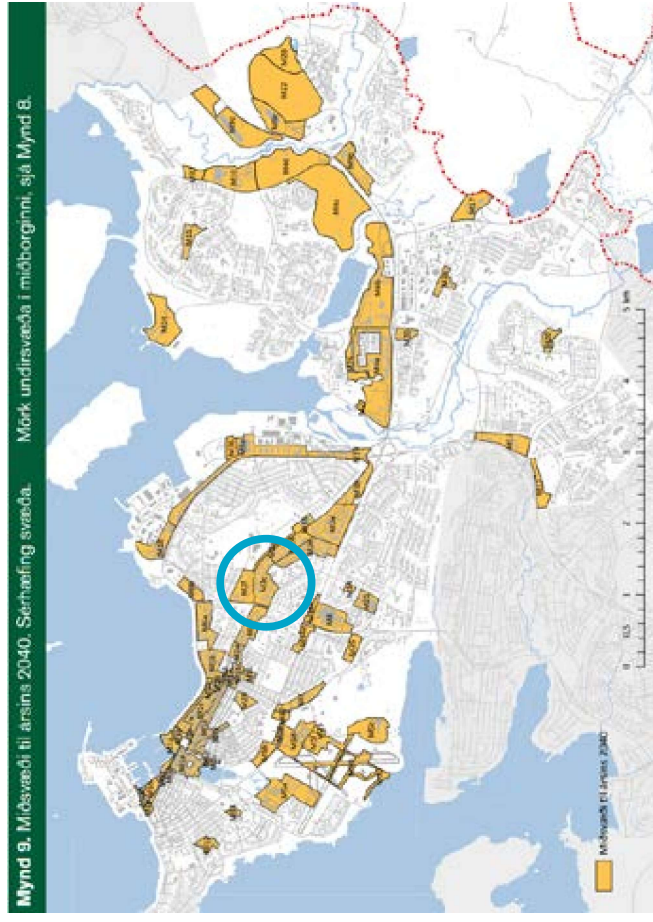
Oftan á neðanjarðarbilakjallara verða einkum atvinnurými sem aðgengi hafa frá göngugötu með fjölbreyttum íbúðum á efrihæðum. Í tengslum við göngugötu verða almenningurými ásamt dvalar- og leiksæðum fyrir íbúa, ásamt göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að halda heildarfjölda bílastæða óbreyttum en með sameiginlegum biflákjallara 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 almenningurými í vestri við Lágsmúla. Milli íbúðarhúsa og núverandi atvinnubygginga við Ármúla og Hallarmúla verður inngarður.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mynd 9. Miðsvæði til ársins 2040. Sérhæfing svæða. Mörk undirsvæða í miðborginni, sjá Mynd 8.

Miðsvæði AR2040

Töluleg viðmið uppbyggingar

Stærðir lóða alls	u.p.b. 2,9 ha /28.951 m ²
Núverandi byggingarmagn alls	u.p.b. 25.000 m ²
Nýtt byggingarmagn ofanjarðar þar af íbúðir	u.p.b. 19.200 m ² *
verslun og þjónusta	u.p.b. 13.500 m ²
Nýr bilakjallari	u.p.b. 5.500 m ²
Nýtingarhlutfall ofan jarðar	u.p.b. 12.300 m ²
Hæðir bygginga	u.p.b. 1,5
Áætlaður fjöldi íbúða	2 - 5 hæðir* 100 -120 íbúðir

* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn reðst af samspili milli húshæða, djúpt húsa og atstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtskilyrði 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. Áð Armúla 3 er fjögurra hæða skrifstofubygging með kjallara frá árinu 1961, teiknuð á teiknisofu S.L.S., ásamt tveggja hæða víðbyggingu 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 bilakjallara.

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 bilastæði og hallar landi verulega til norðurs. Bilakjallari 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.

Forminjar

Gerð var Bygðakönnun fyrir borgarhluta 5 - Háaleiti árið 2014 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsöguafns), skýsla nr. 164. Skv. henni telst ekkert hús á lóðunum hafa gildi sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavíslu 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. Bygðakönnuninni eru ekki heimildir um forminjar á umræddum lóðum, að undanskildum merksteini bakatili á lóð Armúla 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 deiliskipulagsvinnunni 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.

Staðsetning 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 bilakjallara.

Vinna skal lífsferlisgreiningar samhliða tillöguverð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem tekur mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar. Lífsferlisgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarrhúðs 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 hiðsjónar við gerð deiliskipulags.

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

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

**** <https://reykjavik.is/stefnu/bila-og-hjoeastaedastefna>

Samráðs- og umsagnaráðilar

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 hjólastiga.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaráðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsöguafni, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðisefirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaráðilar deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkátanga 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 Lóðarhafa haldin opin kynningarfundir
ágúst - september	Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdir 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 IB-deild Stjórnarráðs

