



Reykjavík, 18. ágúst 2026
USK25120362

Ármúli 28-30 – Svör við athugasemdum

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Selsins Fasteignafélags ehf., dags. 29. desember 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóð nr. 28-30 við Ármúla. Í tillögunni sem lögð er til felst að gera bygginguna á lóð að varanlegum grunnskóla með allt að 250 nemendum og 45 starfsmönnum og verður notkun byggingar grunnskóli í notkunarflokki 1. Auk þess er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð vegna flóttaleiða og lyftu og aðlöguðum leiksvæðum á pöllum, annars vegar á þaki bakhúss og svo yfir núverandi lóð að hluta, og eykst byggingarmagn vegna þeirra þar sem þau mynda B-rými á lóð, ásamt því að kvöð um gangstétt fellur út, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Noland, dags. 20. mars 2026. Einnig er lagt fram samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 29. desember 2025. Tillagan var auglýst frá 15. maí 2026 til og með 26. júní 2026. Umsögn og athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. júní 2026 og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Götumynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Ármúla 28-30 borgarhluta 5. Háaleiti - Bústaðir og er hluti af M2 Síðumúli, Grensásvegur – Miðsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Umsögn

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Sturla Orri Arinbjarnarson, f.h. Krosshólma, Ármúla 32
2. Svava S. Steinarsdóttir, f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur



1. Ath. Sturla Orri Arinbjarnarson:

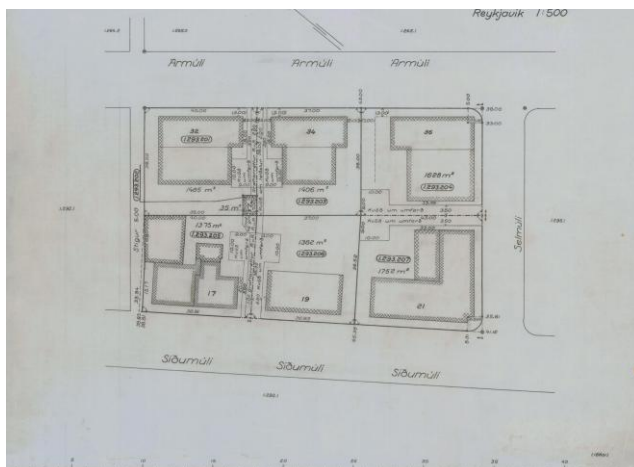
Samgöngu og bílastæðamál

Bílastæði eru ekki talin næg fyrir skólann og líklegt talið að stæði við Ármúla 32 verði notuð. Öryggi barna á milli húsa við Ármúla 28-30 og Ármúla 32 um stíg þar sagt ábótavant og að gangbraut í framhaldi stígs við Ármúla sé ósamþykkt og hindri umferð milli húsa. Hætta stafi af umferð um þann stíg og að lokun hans hindri aðgengi vegna atvinnustarfssemi húsanna.

Svar:

Samhliða gerð deiliskipulags var unnið samgöngumat fyrir skólann og bílastæðamat hluti þess og er þörf á bílastæðu fyrir starfsemina uppfyllt samkvæmt því. Annars eru þá einnig bílastæði í göturými utan lóða sem geta nýst frekar en að bílastæði á öðrum lóðum verði notuð. Stígur er skilgreindur á milli húsanna Ármúla 30 og Ármúla 32 samkvæmt gildandi mæliblaði fyrir Ármúla 32 og er hann utan lóðar.

Deiliskipulagsbreytingar ná ekki til þess stígs en upplegg og meðmæli samgöngumats gerir það að vísu. Stígur á þeim stað er ekki breyting frá gildandi stöðu miðað við mæliblað og bætir til muna gönguleiðir í gegnum Múlana og frá almenningssamgöngum við Suðurlandsbraut. Sú notkun sem verið hefur um stíg og umferð um hann ásamt bílastæðum sem lögð voru út frá stígunum er því ekki í samræmi við gildandi lóðarblöð.





Aðkoma slökkviliðs, rýming og brunavarnir

Gagnrýnt er að aðkoma að skóla fyrir slökkviliðsbíla er skert með breytingum á húsinu og að það sé ekki að sjá hvar safnstaður barna og starfsmanna eigi að vera vegna rýmingar. Einnig er bent á kröfur um brunavarnir og notkunarflokka í byggingarreglugerð er varðar skólastarfssemi.

Svar:

Brunahönnuðir frá Öruggr verkfræðistofu sendu inn minnisblað til svara athugasemdum dagsett 6. ágúst 2026 (3000-003-MIN-009-V01) og er það lagt inn með þessari umsögn. Minnisblað svarar athugasemdum ágætlega en framfylgd brunahönnunar er svo einnig á hönnunarstigi bygginga og fer byggingarfulltrúi fram á þau gögn við mat á uppdráttum.

Starfsemi skóla og reglugerð um gerð og búnað grunnskólahúsnæðis og skólalóða

Staðsetning og umbúnaður vegna skólastarfsemi í húsnæði Ármúla 28-30 og lóð þar um kring er dregin í efa, sérstaklega út frá reglugerð 657/2009. Skólalóð skuli vera afmörkuð og hún ekki talin geta uppfyllt öryggiskröfur eða velferð starfsfólks og nemenda og að skólinn eigi að uppfylla þær kröfur sem til hans eru gerðar. Frekar er mælt með viðbyggingu við Álftamýrarskóla.

Svar:

Athugasemdir og regluverk sem nefnd eru eiga að mestu ekki við tillögu til deiliskipulags. Skólahverfi Álftamýraskóla er mjög stórt og með uppbyggingu austast í því, í Múlunum og Skeifunni, er staðsetning Ármúla 28-30 talin mjög góð til að taka við eldri nemendum grunnskólans. Tenging við almenningssamgöngur um stíg að Suðurlandsbraut er einnig góð frá lóðinni og göngutenging við eldra íbúðarhverfi stendur þá einnig til bóta. Í þegar byggðu umhverfi sem hér á við er ekki hlaupið að því að finna lausnir fyrir skólastarfsemi og staðsetning talin falla nokkuð vel að þörfum miðað við fyrri ástæður. Þær kröfur sem gerðar eru til skóla verða tryggðar í áframhaldandi hönnun og vinnu að húsnæðinu og tryggja deild framkvæmda og viðhalds ásamt skóla- og frístundasviði að húsnæði uppfylli þar til gerðar kröfur áður en skólahald hefst.

2. Ath. Svava S. Steinarsdóttir

Áhrif umferðar og loftgæði

HER benda á nálægð skólans við umferð um Ármúla með tilliti til hljóðvistar og loftgæða.

Svar:

Ábendingu verður komið áfram til hönnuða og verkefnastjóra vegna uppbyggingar.

Öryggi og handrið

HER áréttar að tryggt verði vel að fallvörnum og handriðum við palla og hæðarmismuni.

Svar:

Fallvarnir verða tryggðar með byggingaruppdráttum og slíkt til yfirferðar á aðaluppdráttum fyrir byggingarleyfi á seinni stigum.



Niðurstaða

- Lagt er fyrir „3000-003-MIN-009-V01“ minnisblað dags. 6. ágúst 2026 með umsögn.
- Lagt er til að Ármúli 28-30, deiliskipulag dags. 20. mars 2026 verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík