

Mál nr. 0259/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0259/2026, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299 (Lýsing)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

Höfundur: Tinna Traustadóttir

Sent inn þann: 10.03.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Vegna: Máls nr. 0259/2026, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Svava Svanborg Steinarsdóttir

Sent inn þann: 30.03.2026 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Viðhengi:

2.1.HER_umsögn_Ármúli_Hallarmúli_30_03_26.pdf



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 umhverfispáttum 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

Vegna: Máls nr. 0259/2026, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299 (Lýsing)

Athugasemd:

Á skipulagssvæðinu eru menningaminjar sem þarf að taka tillit til.

Höfundur: Anna Lísu Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 31.03.2026

Vegna: Máls nr. 0259/2026, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Sigríður Björk Jónsdóttir

Sent inn þann: 01.04.2026 , **Fyrir hönd:** Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun: Skipulags- og umhverfismatssvið

Viðhengi:

4.1.Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut.pdf

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið

Helena Stefánsdóttir

Reykjavík, 1. apríl 2026

Tilvísun: 202603121 / 6.2

Efni: Lýsing fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulagi- Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 31. mars 2026 sent Skipulagsstofnun lýsingu til umsagnar skv. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lýsingin var samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði þann 25. febrúar 2026 og varðar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 og deiliskipulags Lág múla, Háaeitisbrautar, Ármúla og Hallarmúla.

Samkvæmt lýsingunni, sem dagsett er í febrúar 2026, er gert ráð fyrir að vinna breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, sem stækkar. Breytingin felur í sér að auk verslunar- og þjónustustarfsemi verður heimilað að reisa allt að 120 íbúðir auk útivalarsvæða, göngu- og hjólastíga.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að lýsingin geri ágætlega grein fyrir skipulagsáformum og hvernig staðið verður að gerð og umhverfismati tillögunnar. Stofnunin telur jákvætt að sett séu fram markmið um birtuskilyrði í íbúðum og um endurnýtingu byggingarefnis sem og varðveislu hluta núverandi mannvirkja innans svæðis sem bera vitni þess tíma er svæðið var að byggjast upp sem nýtt atvinnu- og þjónustusvæði.

Þar sem um er að ræða breytingu á deiliskipulagi frá árinu 2000 mælir stofnunin með því að unnið verðin nýtt deiliskipulag á stafrænu formi og þá gerð breyting á afmörkun aðliggjandi deiliskipulags sem er frá 2005.

Vinna þarf samhliða að breytingu á þeim deiliskipulagsáætlunum sem hér eru nefndar og setja þær fram sem tvær stakar, en tengdar deiliskipulagsbreytingar. Að öðrum kosti sem nýtt deiliskipulag sem þá fellur hið eldra úr gildi og aðliggjandi breytingu.

Minnt er á að hafa gott samráð í gegnum allt skipulagsferlið, einkum við nærliggjandi lóðarhafa sem og aðra hagsmunaaðila.

Sigríður Björk Jónsdóttir

Vegna: Máls nr. 0259/2026, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299 (Lýsing)

Athugasemd:

Sjá umsögn skrifstofu umhverfisgæða í viðhengi.

Höfundur: Friðrik Klingbeil Gunnarsson

Sent inn þann: 07.04.2026

Viðhengi:

5.1.Skipulagslýsing Ármúli Hallarmúli Suðurlandsbraut USK25120299.pdf



Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umhverfis- og
skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Þjónustuver
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

411 1111

Reykjavík 7. apríl 2026

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

Vísað er til máls nr. 259/2026 í skipulagsgátt, Ármúli - Hallarmúli - Suðurlandsbraut - USK25120299. Skipulagslýsing. Skrifstofa umhverfisgæða á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur vill taka fram og leggja áherslu á neðangreind atriði við frekari vinnslu skipulags.

Vísað er í skipulagslýsingu m.a. til nýrrar borgarhönnunarstefnu og er því hnykkt á að taka skuli tillit til kafla um gróður, ekki síst um að styðjast við 3-30-300 regluna.

Þá er lögð áhersla á gegndræpi innan lóða. Samkvæmt borgarhönnunarstefnu er gert ráð fyrir að gegndræpi sé að lágmarki 30%. Aukið gegndræpi skapar skilyrði fyrir fjölbreyttara plöntuval og eykur þar með gæði inngarða og er þáttur í að ná fram blágrænum lausnum eins og dregið er fram í kafla um náttúrulega hringrás vatns. Bent skal á að inngarðar sem eru opnir almenningi teljast almennt vera betur heppnaðir og eftirsóknarverðari en lokaðir garðar, sbr. garða við Efstaleiti, Þverholt/Einholt og gömlu verkamannabústaðina.

Vöntun er á umfjöllun um úrgangsstjórnun í skipulagslýsingu. Nauðsynlegt er að gera grein fyrir fyrirkomulagi úrgangslausna snemma á skipulagsstigi samhliða annarri mótun reitsins til að tryggja góðar lausnir fyrir notendur og þjónustuaðila. Með því má draga úr líkum á árekstrum síðar í ferli sem annars geta valdið töfum og auknum kostnaði.

Úrgangslausnir fyrir íbúa og rekstaraðila skulu vera aðskildar og staðsettar innan lóða. Gera þarf grein fyrir vali á úrgangslausnum, staðsetningu innan lóðar og aðgengi notenda og þjónustuaðila.

Stærð og umfang úrgangslausna skal miðast við að rúma flokkaðan úrgang sem fellur til hjá viðkomandi notendum. Við útfærslu fyrirkomulags og aðgengis er vísað til hönnunarviðmiða um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði. Jafnframt er bent á kröfur skipulagsreglugerðar og byggingarreglugerðar um aðkomu og aðstöðu, sem og kröfur um aðstöðu og fyrirkomulag flokkunar í samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík. Við útfærslu á tillögum skal hafa samráð við skrifstofu umhverfisgæða.

Virðingarfyllt,

f.h. skrifstofu umhverfisgæða.

Friðrik Klingbeil Gunnarsson