



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 9.júní 2026
HER-202605-8171

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 634/2026 í skipulagsgátt, Skeifan 7 og 9 - USK26040374. Skipulagslýsing.

Vísað er til máls nr. 634/2026 í skipulagsgátt, Skeifan 7 og 9 - USK26040374. Skipulagslýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Skv. skipulagslýsingu er gert ráð fyrir blandaðri byggð á skipulagsreitnum, sem felur í sér atvinnuhúsnæði og íbúðir. Fram kemur einnig að möguleiki sé á að atvinnurekstur verði á fyrstu hæð íbúðarhúsa. HER vill benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm reynsla hefur verið af því að hafa hávaðasama starfsemi á jarðhæðum eða starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. HER vill sérstaklega benda á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa. Sé fyrirhugað að heimila einhverja slíka starfsemi, sem getur haft í för með sér sérstakar hljóðvistaráskoranir s.s vegna þungs bassataks eða skella frá lóðum, þarf að gæta að því að húsnæði sé hannað með tilliti til starfseminnar í þeim tilgangi að koma í veg fyrir ónæði frá henni á efri hæðir húsa. Athuga þarf að erfitt er að koma í veg fyrir að þessi hávaði berist milli rýma.

Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. Almennt mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé aðeins með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni. Huga þarf einnig að aðgengi fyrir stoðþjónustu við atvinnurekstur, s.s. til vörumóttöku og sorphirðu, og gæta að því að nægjanlegt rými sé fyrir flokkun úrgangs og meðhöndlunar í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 803/3023 um meðhöndlun úrgangs. Auk þess að gera þarf ráð fyrir rými fyrir mengunarvarnarbúnað eins og fituskilju þar sem fyrirhugað er að hafa veitingastaði.

HER vill einnig ávarpa að hávaða- og loftmengun vegna umferðar um Suðurlandsbraut getur verið áskorun á skipulagssvæðisins. Skv. umferðartalningum



aðgengilegum í borgarvefsjá er sólahringsumferð við skipulagsreitnum a.m.k 16.000 bílar á sólaring. Á opnunartíma verslunar og þjónustu er einnig talsverð umferð inn á Skeifusvæðið sem einnig mun hafa áhrif á fyrirhugaða byggð. Þá bendir HER á að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Þar sem ekki næst að uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar um hljóðstig við íbúðarhúsnæði á skipulagsreitnum þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar um hávaða. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli og þurfa þá allar íbúðir að hafa eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstig fer ekki yfir 50 dB(A). Hægt er að beita byggingartæknilegum leiðum til að draga úr ónæði vegna hávaða og loftmengun. Huga þarf að því við uppbyggingu að unnt sé að koma fyrir viðunandi mótvægisáðgerðum, m.a. gera ráð fyrir hljóðveggjum eða mönum og viðunandi loftræsingu til að lágmarka loftmengun. HER mælir með að trjágróðri sé komið fyrir við stórar umferðargötur til að draga úr áhrifum svifryksmengunar.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekar athugasemdir á síðari stigum þessa máls.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri