



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 5.júní 2026
HER-202605-7900

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 557/2026 í skipulagsgátt, Stjórnarráðsreitur - USK26030497. Skipulagslýsing.

Vísað er til máls nr. 557/2026 í skipulagsgátt, Stjórnarráðsreitur - USK26030497. 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 stofnanir, fyrirtæki og íbúðarhúsnæði. Fram kemur einnig að möguleiki sé á að atvinnurekstur verði á fyrstu hæð íbúðarhúsa á reit E og G. 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 bassatakts 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. 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. Almenn 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 Sæbraut getur verið áskorun á hluta skipulagssvæðisins. Huga þarf að því við uppbyggingu að unnt sé að koma fyrir viðunandi mótvægisáðgerðum vegna hávaða. 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. Loks vill HER benda á að náist ekki 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.

Við skipulagsvinnu þarf einnig að hafa í huga að skólpdælustöð Veitna er staðsett við Skúlagötu og er mögulegt að lyktarmengun geti valdið ónæði í nærliggjandi byggð.

Að lokum vill HER benda á að á svæðinu hefur verið ýmiskonar starfsemi síðustu áratugi. Því er ekki hægt að útiloka að jarðvegsmengun sé til staðar á skipulagssvæðinu. Gera þarf frummat á svæðinu eins og tilgreint er í reglugerð nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg og í kjölfarið gera yfirlitsrannsókn til að meta hvort mengun sé til staðar yfir leyfilegum mörkum reglugerðarinnar.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri