

Apríl 2026





Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Skipulagslýsing þessi fjallar um skipulagssvæðið sem nefnt hefur verið Stjórnarráðsreitur. Stjórnarráðsreitur afmarkast af Lindargötu, Ingólfsstræti, Skúlagötu og Klapparstíg. Fyrirhugað er að þróa reitinn til framtíðar fyrir blandaða notkun Stjórnarráðs Íslands, opinberrar þjónustu, almennrar þjónustu, menningarstarfsemi og búsetu.

Í október 2016 var samþykkt ályktun Alþingis um að fela ríkisstjórninni að efna til samkeppni um nýtt skipulag Stjórnarráðsreits, í tengslum við aldarafmæli fullveldis Íslands árið 2018. Skipulagssamkeppnin var haldin það ár. Tillaga Tark og Sprint Studio hlaut fyrsta sæti og vinna höfundar tillögunnar að útfærslu hennar í skipulagi.

Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, markmiðum og áherslum við skipulagsgerðina, þeim forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.

Umhverfi, saga og staðhættir

Yfirbragð

Meirihluti landssvæðisins sem hér er til umfjöllunar, var óbyggt fram á tuttugustu öldina. Á því voru tún Arnarhóls og Sölvhóls. Var það að mestu í ríkiseign og hafði landshöfðinginn töðu fyrir bústofn sinn af þessum tünnum. Þegar nokkuð var liðið á tuttugustu öldina var ekki lengur stætt á því að taka svo mikið svæði í miðborg Reykjavíkur undir tún og hóf ríkið þá að byggja yfir margar stofnanir sínar á svæðinu. Vegna alls þessa er fjallað um svæðið sem Stjórnarráðsreitur.

Á reitnum er þegar að finna fjölbreytta byggð, allt frá lágreistum íbúðarhúsum upp í átta hæða hóteltúrn. Byggðin stendur lægst þar sem hún mætir gamla

Skuggahverfinu en hækkar til móts við Skúlagötu og Arnarhól. Byggðin á vesturhluta reitsins er nú þegar nokkuð þétt en eftir því sem dregur austur á reitnum verður hún gisnari og landnýting ómarkviss.

Flestar lóðir og byggingar á reitnum eru í eigu Ríkissjóðs, en þó eru hótél og íbúðarhús í einkaeign á reitnum. Ýmsar merkar byggingar frá fyrri hluta 20. aldar eru innan reitsins og lögð er áhersla á varðveislu og áframhaldandi notkun núverandi húsa.

Rýmin á milli húsanna einkennast helst af bílastæðum með harðgerðu yfirborði. Þó er einnig að finna myndarleg götutré við Sölvhólsgötu og Lindargötu. Á íbúðarlóðum eru garðar grónir.

Afstaða

Vestan við reitinn eru skrifstofur Seðlabankans, mannvirki sem hefur ekki virkar götuhliðar. Helsti snertiflötur við borgarlífið til vesturs er Arnarhóll – umfangsmikið grænt svæði sem er um leið eitt mikilvægasta almenningssými Reykjavíkur.

Sunnan reits standa Hæstiréttur Íslands, Safnahúsið og Þjóðleikhúsið. Þessi kennileiti setja sterkan svip á götumyndina í bland við lágreista íbúðarbyggð. Í framhaldi af Skuggasundi er aðkoma að Lýðveldisgarðinum við Hverfisgötu.

Austan við reit stendur háreist þyrping fjölbýlishúsa. Byggðin stendur hæst við sjó og lækkar á móti lágreistri byggð gömlu miðborgarinnar.

Norðan reits stendur aðeins eitt mannvirki: lágreist skolphreinsistöð sem er felld inn í landslagið. Að öðru leyti er svæðið til norðurs óbyggt borgarland sem er nýtt undir malbikuð bílastæði og gatnamót sem leiða bílaumferð af Sæbraut inn á svæðið. Þessi afstaða veitir reitnum sérstöðu gagnvart hafi og einstakt útsýni að Hörpu, Esju og Faxaflóa.

Minjar

Unnin hefur verið uppfærsla á húsakönnun á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsögusafns). Á svæðinu voru áður kot (Höfn, Sölvhóll, Nikurlásarkot, Tóftir og Tóftarkot); minjar eru horfnar af yfirborði en geta leynst í jörðu. Fornleifaskráning verður gerð samhliða deiliskipulagsvinnu.

Skipulagsleg staða

Lóðirnar eru á miðborgarsvæði M1 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Fyrir svæðið gilda jafnframt ákvæði Hverfisverndar innan Hringbrautar.

Heildarskipulag er í gildi fyrir Skúlagötusvæði frá janúar 1985, með síðari breytingum. Nú er unnið að nýju deiliskipulagi fyrir Stjórnarráðsreit, sem er afmarkaður hluti Skúlagötusvæðis.

Markmið deiliskipulags (og samræmi við AR2040)

Byggt verður á meginhugmynd þeirrar tillögu sem varð hlutskörpust í samkeppni um reitinn, ásamt áherslum AR2040 og stýrihóps um mótun svæðisins. Meginmarkmið skipulagsins er að þróa Stjórnarráðsreitinn sem vettvang þar sem stjórnsýsla og samfélag mætast, með sérstakri áherslu á metnaðarfulla byggingarlist og hágæða almenningsskými.

Yfirbragð bygðar

Reiturinn fellur innan svæðis sem nýtur verndar samkvæmt hverfisverndarákvæðum og því er lögð sérstök áhersla á að menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við hönnun og skipulag bygðar. Nýbyggingar skulu falla vel að byggðarmynstri svæðisins og yfirbragði nærumhverfis. Viðbyggingar og endurbætur húsa á svæðinu verða í samhljómi við upprunaleg mannvirki. Gerð verður grein fyrir þakgerðum og útfærsla á sýndar til samræmis við Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur.

Blöndun bygðar

Til samræmis við meginmarkmið AR2040, rúmar hið nýja skipulag fjölbreytta uppbyggingu fyrir menningarstarfsemi, almenna þjónustu og búsetu. Lagt er upp með fjölbreytni í húsagerðum og breidd í stærð íbúða og herbergjafjölda.

Samgöngur

Reiturinn er vel staðsettur með tilliti til nálægðar við göngu- og hjólastíganet miðborgarinnar, almenningssamgöngur og væntanlegar meginstöðvar Borgarlínu. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og bílastæði fyrir hreyfihamlaða í göturými við og innan reitsins. Áhersla skal vera á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur. Samgöngumat skal fylgja deiliskipulagstillögunni þar sem m.a. er gerð grein fyrir umfangi umferðaraukningar vegna nýrrar uppbyggingar.

Vistvæn uppbygging

Náttúruleg hringrás vatns: Allt ofanvatn sem fellur innan lóðar verður leyst innan hennar og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar sem sameina vatn og gróður skipulagsins og hönnun byggðarinnar. Blágrænar lausnir styðja við náttúrulega hringrás vatnsins, samhliða því að bæta borgarumhverfið. Ofanvatnsáætlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, umfang þeirra og frágang.

Líffræðilegur fjölbreytileiki: Fylgt er viðmiðum AR2040 og Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur (kafla 2) um gróður og byggt umhverfi en þar er t.a.m. lögð áhersla á 3–30–300 viðmiðið. Gerð verður úttekt á núverandi trjágróðri með það að markmiði að meta gæði og varðveislugildi. Viðmiðum um lágmarkshlutfall gróður- og dvalarsvæða er fylgt og næg jarðvegsþykkt yfir bílakjöllurum gerir fjölbreytta gróðursetningu mögulega.

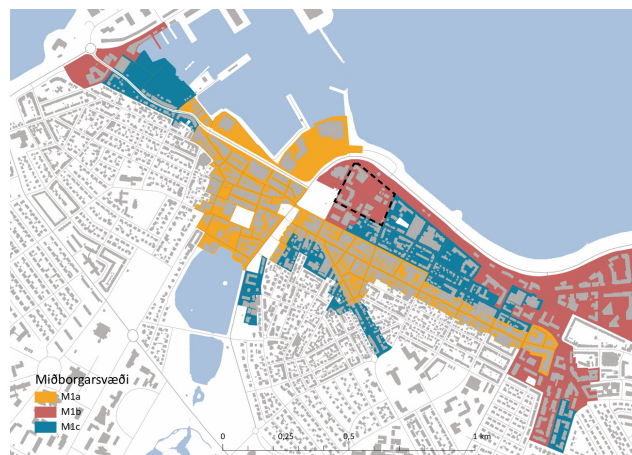
Efnis- og rýmisnýting: Áhersla er lögð á endurnotkun bygginga, meðvitað efnisval og hagkvæmt skipulag sem dregur úr rýmisþörf, með lífsferilsgreiningu (LCA) til viðmiðunar.

Öryggi

Öryggisáherslur vegna starfsemi á Stjórnarráðsreit verða innbyggðar í skipulag svæðisins og hafa áhrif á fyrirkomulag gatna, bílaumferðar og aðgengi að byggingum. Til að mynda verður aðgangsstýring fyrir akandi umferð um Sölvhólsgötu.

Gæði íbúðarbygðar

Íbúðir skulu hafa aðgengi að hreinu lofti, góðri dagsbirtu og nægu sólarljósi, þar sem útsýni mótast af nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður (sbr. meginmarkmið AR2040 um gæði íbúðarbygðar). Það á jafnt við um íbúðir í nýbyggingum og núverandi húsnaði á reitnum. Tryggja skal hljóð- og loftgæði jafnt innanhúss sem á dvalarsvæðum.



Mynd 2: Landnotkunarsvæði í miðborginni. Reiturinn fellur innan M1b sem er skilgreint fyrir blandaða miðborgarbyggð.

Mótun byggðar

Umferð og tengingar

Meginásar Stjórnarráðsreitsins verða í takt við náttúrulegt flæði og götumynstur miðborgar Reykjavíkur. Göngu- og hjólaleiðum frá norðri til suðurs þvert yfir reitinn verði fjölgað og fyrirbyggjandi tengingar styrktar, t.a.m. að gönguleið meðfram Þjóðleikhúsi að Lýðveldisgarðinum á Hverfisgötu. Tryggja skal greiða leið fyrir alla vegfarendur.



Mynd 3: Tengingar við borgarvefinn og opinberar byggingar

Smiðjustígur verði framlengdur frá Lindargötu að Skúlagötu. Skuggasundi verður einnig framlengt að Skúlagötu og leggst almennur akstur af um Skuggasund. Sölvhólsögötu verður breytt í samrými akandi og óvarðra vegfarenda, með aðgangsstýringu.

Hentugar og öruggar akstursleiðir inn og út af reitnum verða skilgreindar. Hugað verður að aðgengi að bílastæðakjallara með aðgangstakmörkunum fyrir starfsfólk Stjórnarráðsins frá Skúlagötu. Aðgengi að öðrum yfirbyggðum bílastæðum verði tilgreint.

Skipting svæða

Svæði A og B: Skrifstofuhúsnæði fyrir ráðuneyti og eftir atvikum stofnanir. Áhersla á endurnýtingu eldri bygginga, tengingu nýrra bygginga við þær eldri og inngarða. Stærri fótspor og hærri byggingar almennt en víðar á reitnum.

Svæði C og D: Húsnæði fyrir opinbera starfsemi og þjónustu sem virkjar borgarrýmið. Sérstaklega byggingar með tilliti til notkunar.

Svæði E og G: Íbúðir með möguleikum fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum þar sem við á, með aukinni lofthæð í slíkum rýmum. Form bygginga dragi dóm af byggð á Skólavörðuholtinu.

Svæði F: Íbúðarhús eða hótél í mælikvarða Skúlagötu og afmarkar norðurjaðar svæðisins. Áhersla á virkar götuhliðar.

Almenningsrými

Framtíðarmynd reitsins er öruggt, aðgengilegt, fjölbreytt og skjólsælt umhverfi í manneskjulegum mælikvarða, þar sem byggingar og opin svæði mynda áhugaverð borgarrými á milli húsanna.

Gert er ráð fyrir að hjarta svæðisins verði á gatnamótum Sölvhólsögötu og Skuggasunds (milli reita A, D, E og C). Þar verður opið torg sem dregur að mannlíf. Lögð er áhersla á að virkja torgið sem miðpunkt hverfisins og ásýnd þess. Mótun skipulagsskilmála muni virkja torgið með ákvæðum um virkar götuhliðar að hluta og aukna salarhæð á jarðhæðum.

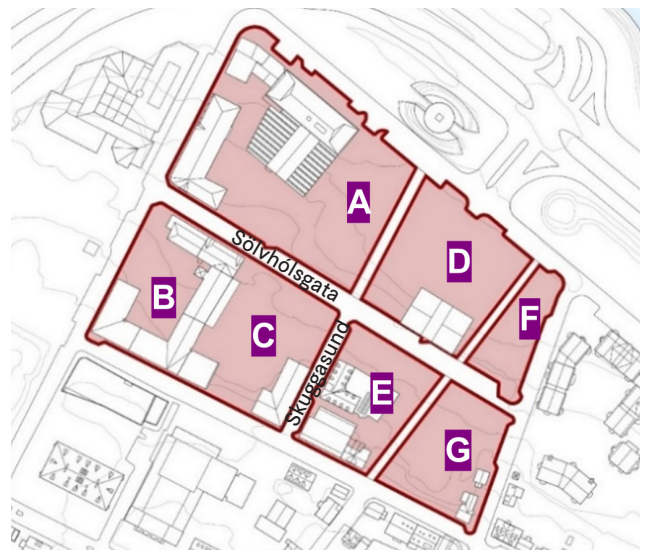
Hugað verður sérstaklega að góðri lýsingu sem stuðlar að öryggistilfinningu í borgarrýminu.

Sölvhólsögata verður meginæð reitsins og bindur saman borgarvefinn, opinberar byggingar og græn rými. Tenging götunnar við Arnarhól í vestri verður styrkt með því að draga inn gróður í göturýmið.

Hugað verði sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með forgörðum þar sem því verður við komið. Sömuleiðis verði inngöngum bygginga snúið að Sölvhólsögötu eftir fremsta megni til að styðja við götuna sem meginrými hverfisins.

Inn á milli bygginganna myndast grænir garðar og rólegri dvalarsvæði sem bjóða upp á skjól, gróður og birtu, hver með sínu lagi með tilliti til notenda, gesta og íbúa.

Viðmiðum AR2040 er fylgt svo að lágmarki helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17).



Mynd 4: Skipting svæða innan Stjórnarráðsreits

Mat á umhverfisáhrifum áætlunar

Í tillögu að deiliskipulagi verður grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar í samræmi við lög og reglugerðir. Helstu matsatriði eru meðal annars:

- Áhrif á íbúapróun
- Áhrif á þjónustuframboð, efnahag og samfélag
- Áhrif á atvinnulíf og dreifingu starfa
- Áhrif á samgöngur og ferðavenjur
- Áhrif á loftslag
- Áhrif á lýðheilsu
- Áhrif á menningarminjar
- Áhrif á auðlindir

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Eftirfarandi áætlanir og stefnur liggja til grundvallar deiliskipulagsgerð:

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
- Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar
- Vegvísir um vistvæna mannvirkjagerð
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
- Umferðaröryggisáætlun Reykjavíkur
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur

- Aðgerðaáætlun í úrgangsmálum
- Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni
- Stefna Reykjavíkurborgar í trjáræktarmálum

Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða og íbúa innan svæðisins. Fyrir auglýsingu tillögunnar verður haldinn opinn kynningarfundur.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Strætó bs, Veitur og Vegagerðin.

Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:

- Skrifstofa framkvæmda og fasteignaþjónustu
- Skrifstofa umhverfisgæða
- Skrifstofa samgangna og borgarhönnunar
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundasvið

Ásamt öðrum lögbundnum umsagnaraðilum deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

2026

Ferli skipulagslýsingar

febrúar-mars 2026

Gerð skipulagslýsingar

apríl 2026

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti

maí 2026

Umsögn skipulagsfulltrúa vegna athugasemda sem kunna að berast í auglýsingu
Umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð samþykkja skipulagslýsingu

2026

Ferli fyrir nýtt deiliskipulag

apríl-júlí 2026

Vinnsla tillögu að nýju deiliskipulagi

ágúst-september 2026

Tillaga að nýju á deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði
Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti

október 2026

Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar
breytingar á tillögu

nóvember 2026

Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og síðar
borgarráði.

desember 2026

Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda

Mál nr. 0557/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0557/2026, Stjórnarráðsreitur - USK26030497 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn Veitna

Höfundur: Margrét María Leifsdóttir

Sent inn þann: 27.05.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Viðhengi:

1.1.557-2026 Stjórnarráðsreitur.pdf



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 27. maí 2026

Efni: Umsögn Veitna vegna skipulagslýsingar – Stjórnarráðsreitur mál nr. 557-2026

Veitur benda á að innan og við skipulagssvæðið eru innviðir fyrirtækisins vegna raforku-, hita-, vatns- og fráveitu sem taka þarf tillit til við áframhaldandi skipulagsvinnu og útfærslu uppbyggingar á svæðinu.

Með hliðsjón af fyrirhugaðri uppbyggingu, auknu byggingarmagni og breytingum á gatnarými og undirbyggingu svæðisins er mikilvægt að tryggt verði nægjanlegt rými fyrir veitukerfi og aðgengi að lögnum og mannvirkjum þeirra vegna reksturs, viðhalds og endurnýjunar. Sérstaklega þarf að huga að áhrifum kjallara, bílageymslna og annarra mannvirkja neðanjarðar á núverandi veitukerfi og mögulegar framtíðartengingar.

Veitur benda jafnframt á að umfangsmikil uppbygging á svæðinu getur kallað á mat á afhendingargetu veitukerfa og mögulegar styrkingar á innviðum. Slíkar framkvæmdir geta verið tímafrekar í undirbúningi og framkvæmd og því mikilvægt að samráð við Veitur hefjist tímanlega á vinnslustigi skipulagsins þannig að unnt sé að meta þörf á uppbyggingu eða breytingum á veitukerfum samhliða þróun verkefnisins.

Veitur óska eftir góðu samráði við áframhaldandi vinnslu deiliskipulagsins.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Margrét María Leifsdóttir

Mál nr. 0557/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0557/2026, Stjórnarráðsreitur - USK26030497 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Magnús Aðalsteinn Sigurðsson

Sent inn þann: 04.06.2026 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands

Viðhengi:

3.1.Stjornarradsreitur lys dsk 2026.pdf



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Stykkishólmur 4. júní 2026
MÍ202605-0086/ 6.09 / M.A.S.

Minjavörður Vesturlands
Hafnargata 3 340
Stykkishólmur
(354) 895 18 80
www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Efni: Stjórnarráðsreitur - Nýtt deiliskipulag Lýsing - 0557/2026

Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 8. maí 2026 þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags Stjórnarráðsreits, mál nr. 0557/2026. Hægt var að hlaða niður skipulagslýsingu sem unnin var af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, dagsett í apríl 2026.

Magnús A Sigurðsson
Minjavörður Vesturlands
magnus@minjastofnun.is

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 22. apríl 2026 var lögð fram ofangreind skipulagslýsing vegna gerðar nýs deiliskipulags fyrir Stjórnarráðsreit. Skipulagssvæðið afmarkast af Lindargötu, Ingólfsstræti, Skúlagötu og Klapparstíg. Nýtt deiliskipulag geri ráð fyrir blandaðri notkun Stjórnarráðs Íslands, opinberrar þjónustu, almennrar þjónustu, menningarstarfsemi og búsetu. Nánar um lýsinguna vísast til kynningargagna.

Unnin hefur verið uppfærsla á húsakönnun á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsögusafns). Á svæðinu voru áður kot (Höfn, Sölvhóll, Nikurlásarkot, Tóftir og Tóftarkot); minjar eru horfnar af yfirborði en geta leynst í jörðu. Fornleifaskráning verður gerð samhliða deiliskipulagsvinnu.

Fornleifa-, húsa- og mannvirkjaskráningu á tilteknu svæði telst ekki lokið fyrr en skráningin hefur hlotið staðfestingu Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands hefur ekki frekari athugasemdir á þessu stigi, en tillaga að deiliskipulagi svæðisins þarf að koma til umsagnar hjá Minjastofnun Íslands þegar hún liggur fyrir.

Virðingarfyllt,

Magnús A. Sigurðsson
Minjavörður Vesturlands

Vegna: Máls nr. 0557/2026, Stjórnarráðsreitur - USK26030497 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn Almenningsamgangna höfuðborgarsvæðisins ohf.

Höfundur: Ragnheiður Einarsdóttir

Sent inn þann: 04.06.2026

Viðhengi:

4.1.Stjórnarráðsreitur - Umsögn Almenningsamgangna höfuðborgarsvæðisins ohf.pdf

Stjórnarráðsreitur

Umsögn ASHB um skipulagslýsingu uppbyggingar Stjórnarráðsreits í Reykjavík

Reykjavíkurborg hefur óskað eftir umsögn frá Almenningsamgöngum höfuðborgarsvæðisins (ASHB) vegna skipulagslýsingar fyrirhugaðrar uppbyggingar á s.k. Stjórnarráðsreit. Ánægjulegt er að sjá að áhersla verði lögð á aðgengi allra vegfarendahópa, hvort tveggja innan reitsins og tengingar við aðliggjandi stígakerfi. Í leiðinni er mikilvægt að tryggja greiða, örugga og aðgengilega tengingu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, án óþarfa krókaeiða, að næstu stöðvum almenningsamgangna, annars vegar fyrir núverandi leiðakerfi og hins vegar fyrir nýtt leiðanet þegar það kemst í gagnid.

Næstu stöðvar núverandi leiðanets eru Harpa við Kalkofnsveg, endastöðin á Skúlagötu og Þjóðleikhúsið á Hverfisgötu.

Í nýju leiðaneti verður endastöð Borgarlínu við Hörpu á Kalkofnsvegi og stoppistöðvar verða áfram á Hverfisgötu.

3. júní 2026

F.h. Almenningsamgangna höfuðborgarsvæðisins,

Helga Magnadóttir

Vegna: Máls nr. 0557/2026, Stjórnarráðsreitur - USK26030497 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn send inn fyrir hönd Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Höfundur: Svava Svanborg Steinarsdóttir

Sent inn þann: 05.06.2026 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Viðhengi:

5.1.HER_umsögn_Stjórnarráðsreitur_05_06_26.pdf



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 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. 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

Mál nr. 0557/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0557/2026, Stjórnarráðsreitur - USK26030497 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Betri samgangna.

Höfundur: Þóra Jóhannesdóttir Kjarval

Sent inn þann: 05.06.2026

Viðhengi:

6.1.Stjórnarráðsreitur, skipulagslýsing. Umsögn Betri samgangna 5.6.2026.pdf



Reykjavík, 5.6.2026

Efni: Stjórnarráðsreitur, skipulagslýsing. Umsögn Betri samgangna.

Tilvísun: BES-REK-2026-06-05-BR-001

Betri samgöngur hafa yfirfarið skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags fyrir Stjórnarráðsreit og gera ekki athugasemdir við tillöguna á þessu stigi. Bent er á að Betri samgöngur voru ekki á lista yfir umsagnaraðila við tillöguna og óska eftir að bætt verði úr því.

Við mótun deiliskipulagstillögunnar er mikilvægt að gera ráð fyrir góðum tengingum gangandi og hjólandi vegfarenda við nálæg stígakerfi og tryggja gott aðgengi að almenningssamgöngum og Borgarlínustöðvum í nágrenni reitsins.

**Virðingarfyllst,
f.h. Betri samgangna ohf.**

Þóra Kjarval,
verkefnastjóri skipulagsmála

Mál nr. 0557/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0557/2026, Stjórnarráðsreitur - USK26030497 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Vegagerðarinnar

Höfundur: Cecilía Þórðardóttir

Sent inn þann: 05.06.2026 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

7.1.557_2026 Stjórnarráðsreitur.pdf

Nýtt deiliskipulag - lýsing

Umsögn Vegagerðarinnar



Móttakandi:

Sveitarfélag:	Reykjavíkurborg
Nafn:	Helena Stefánsdóttir
Netfang:	-

Nýtt deiliskipulag, lýsing:

Nafn skipulags:	Stjórnarráðsreitur
Hönnuður:	Reykjavíkurborg
Dags. gagna:	Apríl 2026
Málsnúmer á skipulagsgátt:	557/2026

Síða 1/1

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	Reykjanesbraut
Númer-kaflí:	41-02
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A22
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	800-2.000m

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.

**sjá Veghönnunarreglur.

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar og gerir ekki athugasemdir en fer fram á að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Cecilía Þórðardóttir
Verkefnastjóri hjá Höfuðborgarsvæði

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2305-1