



Viðtakandi: Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
Sendandi: Skipulagsfulltrúi

Reykjavík, 26.08.2026

Málsnúmer: USK26080360

UMSAGNARBEIÐNI

Vegna rýningar á uppbyggingarsamningum Reykjavíkurborgar við ríkið (dagsettir 28.04.2025) hefur greiningarvinna hafist hjá Umhverfis- og skipulagssviði. Samkomulagið beindist að mestu leyti að fimm ríkislóðum. Lóðirnar hafa farið í innri forgangsröðun og við óskum eftir umsögn/formlegt minnisblað um eftirfarandi lóðir:

Borgartún 5-7. (+Guðrúnartún 6)

Annað heiti: Vegagerðarreitir/Guðrúnartúnsreitir,
Landeignanúmer: 102758 og 102761

Seljavegur 32

Annað heiti: Landhelgisgæslureitir.
Landeignanúmer: 100230 og 100221

Almenn samantekt á reitunum tveimur er á næstu blaðsíðu.

Óskað er eftir að Heilbrigðiseftirlitið komi með athugasemdir á núverandi aðstæður, með tilliti til þróunar á reitunum. Allar athugasemdir á tækifærum og áskornum út frá atriðum tengdum loftgæðum, hávaða, og öðrum umhverfisáhrifum eru vel þegnar. Skipulagsfulltrúi mun síðar nýta þau í áframhaldandi greiningu.

Virðingarfyllst,
Sólveig María Gunnarsdóttir
Umhverfis og skipulagssvið



Reykjavík



Borgartún 5-7



Seljavegur 32

Borgartún 5-7

samantekt:

Lóðirnar hafa verið nýttar af Vegagerðinni og öðrum ríkisstofnunum um margra árabíl. Í samþykktu deiliskipulagi frá 2011 eru íbúðir heimilaðar á reitnum.

Reiturinn er hluti af Miðborgarsvæði M1b. Óskilgreint er hvaða starfsemi væri á neðstu hæðum en íbúðir eru heimilar einkum á efri hæðum bygginga.

Mikil uppbygging og niðurrif hefur átt sér stað á þessu svæði fyrir. Borgartún 7 er skilgreint í gulum verndunarflokkki götumynda samkvæmt Húsakönnun frá 2001, leyfilegt er að hækka vestari álmu hússins um eina hæð.

Skoðað verður hvaða umfang íbúðarhúsnæðis og annarrar starfsemi hentar reitnum og hvort hægt sé að koma fyrir leikskóla á lóðinni.

Seljavegur 32

samantekt:

Lóðirnar hafa verið nýttar af landhelgisgæslunni og öðrum ríkisstofnunum og nú síðast sem vinnustofur myndlistarmanna. Í gildi er deiliskipulag frá 1984 með samþykkttri breytingu frá 2011, skipulagt nýtingarhlutfall reitsins er 1.45. Reiturinn er samkvæmt aðalskipulagi undir ÍB1, skilgreindur sem uppbyggingarreitur 3.

Á lóð ríkisins er Sóttvarnarhúsið að Ánanaustum sem er friðað, sérlega vegna staðsetningar. Við lóðina eru fjórar deildir leikskólans Drafnarsteins, byggðar sem færanlegar leikstofur.

Skoðað verður hvaða umfang íbúðarhúsnæðis og annarrar starfsemi hentar reitnum.



Reykjavík



Reykjavík, 9. september 2026

HER-202608-10087

Skrifstofa skipulags- og byggingafulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um ríkislóðir, Borgartún 5-7 og Seljaveg 32.

Vísað er til tölvubréfs frá skrifstofu skipulags- og byggingafulltrúa dags. 26. ágúst 2026 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um tvær ríkislóðir, Borgartún 5-7 og Seljaveg 32. Óskað er eftir að Heilbrigðiseftirlitið komi með athugasemdir á núverandi aðstæður, með tilliti til þróunar á reitunum. HER hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

Borgartún 5-7:

Reiturinn liggur við Sæbraut sem er umferðarþungur þjóðvegur í þéttbýli. Nálægðin við hana skapar áskoranir bæði er varðar loftgæði og hávaða. Ljóst er að notast þarf við undanþáguákvæði í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða þar sem skipulagsyfirlöndum er heimilt að leyfa hærra hljóðstig á afmörkuðum svæðum. Lágmarkskrafa er flokkur C í ÍST-45:2003 Hljóðvist, sem þýðir að tryggja þarf íbúðum eina hljóðláta hlið þar sem hávaði fer ekki yfir 50 dB. Við skipulagsvinnu þyrfti að athuga hvort unnt sé að koma fyrir hávaðavörnum til að draga úr umferðarhávaða, áhrifaríkast væri að setja hljóðvegg við uppsprettu, s.s. upp við Sæbrautina eða gera kröfur um þrefalt gler í glugga. Vegna plássleysis er erfitt að koma fyrir öðrum hljóðvörnum, s.s. mön. Draga má úr áhrifum hávaðamengunar með því að láta svefnherbergi vísa frá Sæbraut. Athuga þarf að þó mun minni umferð sé um Borgartún er hún nokkuð stöðug á dagtíma. Séu byggingar nálægt götu getur hávaði verið vandamál.

Hvað varðar loftgæði þá gefa mælingar HER við sambærilegar aðstæður og annarsstaðar á Sæbraut til kynna að loftmengun vegna umferðar sé umtalsverð á þessum stað. Við hönnun húsnæðis þarf að tryggja fullnægjandi loftræsingu sem dregur úr mengun sem berst inn í íbúðir til að draga úr heilsufarsáhrifum. Rannsóknir hafa sýnt fram á að búseta í innan við 50 m fjarlægð frá umferðarþungum vegum getur haft umtalsverð heilsufarsáhrif, m.a. skerta lungnarymd hjá börnum.

Loks vill HER benda á að á svæðinu hefur verið mengandi starfsemi og því hætta á að mengaður jarðvegur sé til staðar. Nauðsynlegt að frummat fari fram skv. reglugerð nr. 1400/2020 um



mengaðan jarðveg og í kjölfarið þarf að fara í jarðvegsrannsóknir í samræmi við leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar og kröfur í fyrrnefndri reglugerð.

Seljavegur 32:

Á þessum reit eru aðstæður svipaðar og í Borgartúni 5-7 þó umferð sé nokkuð minni en við Sæbraut. Reiturinn liggur við Ánanaust sem er umferðarþung stofnbraut. Helstu áskoranir eru því líka loftgæði og hávaða. Hér þarf því að öllum líkindum einnig að beita undanþáguákvæði í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Við skipulagsvinnu þyrfti líka að athuga hvort unnt sé að koma fyrir hávaðavörnum til að draga úr umferðarhávaða. Hér er pláss til að koma upp hávaðavörnum einnig af skorum skammti en besti árangur t.d. hljóðveggja næst ef þeir eru staðsettir næst hljóðgjafa eða upp við þann stað sem á að vernda. Athuga þarf hvort unnt sé að setja upp hljóðvegg eða t.d. nota þrefalt gler til að bæta innihljóðvist. Draga má úr áhrifum hávaðamengunar með því að láta svefnherbergi vísa frá Ánanaustum.

Hvað varðar loftgæði þá gefa mælingar HER við Hringbraut og við sambærilegar aðstæður og við Ánanaust til kynna að loftmengun vegna umferðar sé umtalsverð á þessum stað, umferð um aðrar aðliggjandi götur er þó minni en í Borgartúni 5-7 svo loftmengun er líklega minni en þar. Því þarf líka að gera ráð fyrir fullnægjandi loftræsingum sem dregur úr mengun sem berst inn í íbúðir til að draga úr heilsufarsáhrifum. Rannsóknir hafa sýnt fram á að búseta í innan við 50 m fjarlægð frá umferðarþungum vegum getur haft umtalsverð heilsufarsáhrif, m.a. skerta lungnarýmd hjá börnum.

Eins og á fyrri reit hefur verið mengandi starfsemi á þessum stað og því hætta á að mengaður jarðvegur sé til staðar. Nauðsynlegt að frummat fari fram skv. reglugerð nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg og í kjölfarið þarf að fara í jarðvegsrannsóknir í samræmi við leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar og kröfur í fyrrnefndri reglugerð.

HER bendir á að nauðsynlegt er að tilgreina í skipulagsskilmálum hvar á hverju svæði undanþáguákvæði skv. 5. gr. hávaðareglugerðar gildir. Sé það unnt væri gott að setja inn í skilmála kröfur um lágmarkshávaðavarnir og búnað til að draga úr loftmengun. Með því að fastsetja slíkar kröfur í skilmála er unnt að draga úr neikvæðum heilsufarsáhrifum þess að vera búsettur við umferðarþungar götur.

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

F.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir



Verkefnastjóri í vöktun