



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 30.júní 2026
HER-202606-8371

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 690/2026 í skipulagsgátt, Suðurlandsbraut 56 - USK26040373. Skipulagslýsing.

Vísað er til máls nr. 690/2026 í skipulagsgátt, Suðurlandsbraut 56 - USK26040373. Skipulagslýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn

HER vill byrja á að ávarpa að loftmengun vegna umferðar verður áskorun á skipulagssvæðinu. Svæðið liggur við Suðurlandsbraut og Skeiðarvog þar sem umtalsverður umferðarpungi er, stórt hringtorg er á gatnamótum þessara gatna. Að byggja íbúðarhúsnæði þétt upp við umferðarpungar götur gerir þá kröfu að beitt sé byggingartæknilegum lausnum til að tryggja íbúum hreint inniloft, s.s. með loftræsikerfi með hreinsun í stað beinnar aðfærslu útilofts um glugga. Rannsóknir hafa sýnt neikvæð heilsufarsáhrif þess að búa þétt við stórar stofnbrautir. HER mælir með að trjágróðri sé komið fyrir við stórar umferðargötur til að draga úr áhrifum svifryksmengunar. Rými þarf að gefa í skipulagi fyrir slíkar lausnir.

Umferðarhávaði verður að sama skapi umtalsverður á skipulagsreitnum sbr. kortlagningu á hávaða skv. reglugerð nr. 1000/2004 um hávaðakortlagningu og aðgerðaráætlanir. 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). HER bendir 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. Hægt er að beita byggingartæknilegum leiðum til að draga úr ónæði vegna hávaða. Huga þarf að því við uppbyggingu að unnt sé að koma fyrir viðunandi mótvægisaðgerðum, m.a. gera ráð fyrir hljóðveggjum eða mönum. Sé fyrirhugað að hafa atvinnurekstur á á jarðhæð íbúðarhúsa vill HER benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera þar. 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 berist á efri hæðir húsa. Athuga þarf að erfitt er að koma í veg fyrir að þessi hávaði berist milli rýma, þess vegna er ráðlagt að blanda þessari starfsemi ekki saman við íbúðarhúsnæði. 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.

Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð húsa á skipulagsreitnum þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. 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 eða olíuskilju sé fyrirhugað að hafa mengandi starfsemi.

HER gerir athugasemd við að í skipulagslýsingu er talað um að léttur iðnaður verði heimill á skipulagssvæðinu. HER hefur ítrekað gert athugasemd við þetta orðalag enda er hvergi til skilgreining á því hvað felist í léttum iðnaði í núverandi laga og reglugerðarumhverfi. Gera þarf grein fyrir því hvaða mengandi starfsemi er átt við í þessu tilliti, athuga þarf að starfsemi eins og bilaverkstæði geta haft umtalsvert ónæði í för með sér.

Loks vill HER benda á að ofanvatnsáætlanir á svæðinu þarf að tengja við áætlanir á nærliggjandi skipulagssvæðum svo tryggð sé samfelld meðhöndlun ofanvatns.

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

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir

Verkefnastjóri

Suðurlandsbraut 56

Apríl 2026

Skipulagslýsing



Tilgangur skipulagslýsingar

Skipuagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skyld er að vinna lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag, með þeirri undantekningu að liggi allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhlíða, er heimilt að falla frá gerð lýsingar.

Skipulagslýsing er áætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi, þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

Tilgangur með auglýsingu skipulagslýsingar er að vekja athygli almennings og hagsmunaaðila á því að vinna við gerð skipulagsáætlunar fyrir tiltekið svæði er hafin og jafnframt að gefa kost á því að koma athugasemdum og ábendingum á framfæri.

Við vinnslu skipulagstillögu skulu skipulagsyfyrvöld viðkomandi sveitarfélags hafa hliðsjón af athugasemdum og ábendingum sem berast en ekki er gert ráð fyrir að þeim verði svarað með formlegum hætti.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Fasteignafélagið Reitir er lóðarhafi að lóð nr. 56 við Suðurlandsbraut og hefur undanfarin ár þróað hugmyndir um uppbyggingu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóð sinni í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Afmörkun deiliskipulags

Hið nýja deiliskipulag nær eingöngu til lóðar nr. 56 við Suðurlandsbraut og afmarkast af Fákafeni til suðurs, lóðamörkum að Suðurlandsbraut 46-54 til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og Skeiðarvogi til austurs. Skipulagsmörkum núgildandi deiliskipulags Skeifunnar, dags. 06.11.2001, verður breytt samhlíða.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningssamgöngur sem settar eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Einnig byggir deiliskipulagstillagan á Rammaskipulagi Skeifunnar, dags. 15.03.2018, sem unnið var á grundvelli vinningstillögu hugmyndasamkeppni um heildarendurskoðun Skeifunnar árið 2016, að undangenginni skipulagslýsingu, dags. 18.02.2016.

Rammaskipulag Skeifunnar er leiðbeinandi heildarsýn á mögulega framtíðaruppbyggingu í Skeifunni, en unnið er að uppfærslu þess sem kynnt verður samhlíða auglýsingu á deiliskipulagstillögu. Með tilkomu Borgarlínu um Suðurlandsbraut mun lega Fákafens breytast og sá hluti götunnar sem legið hefur út í Skeiðarvog leggjast af. Þess í stað kemur almenningsrými á borgarlandi.

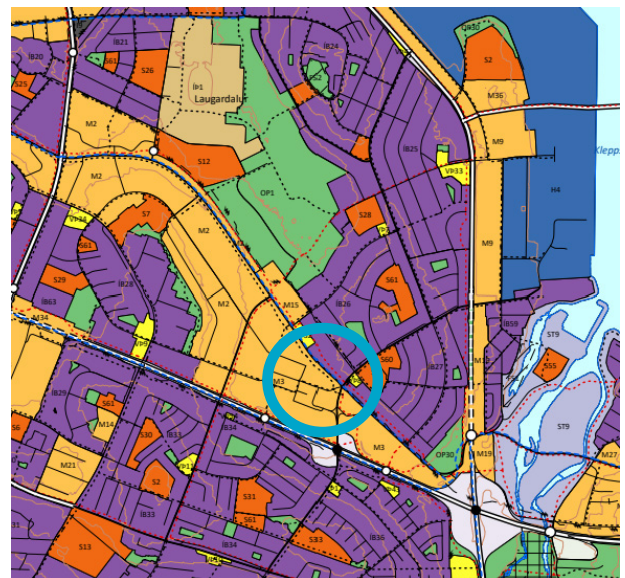
Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða og atvinnu- og þjónustustarfsemi í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu næst samgönguás Borgarlínu og starfsemi miðsvæða, hér M3a

Á miðsvæði M3a er einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi.

Viðfangsefni deiliskipulags

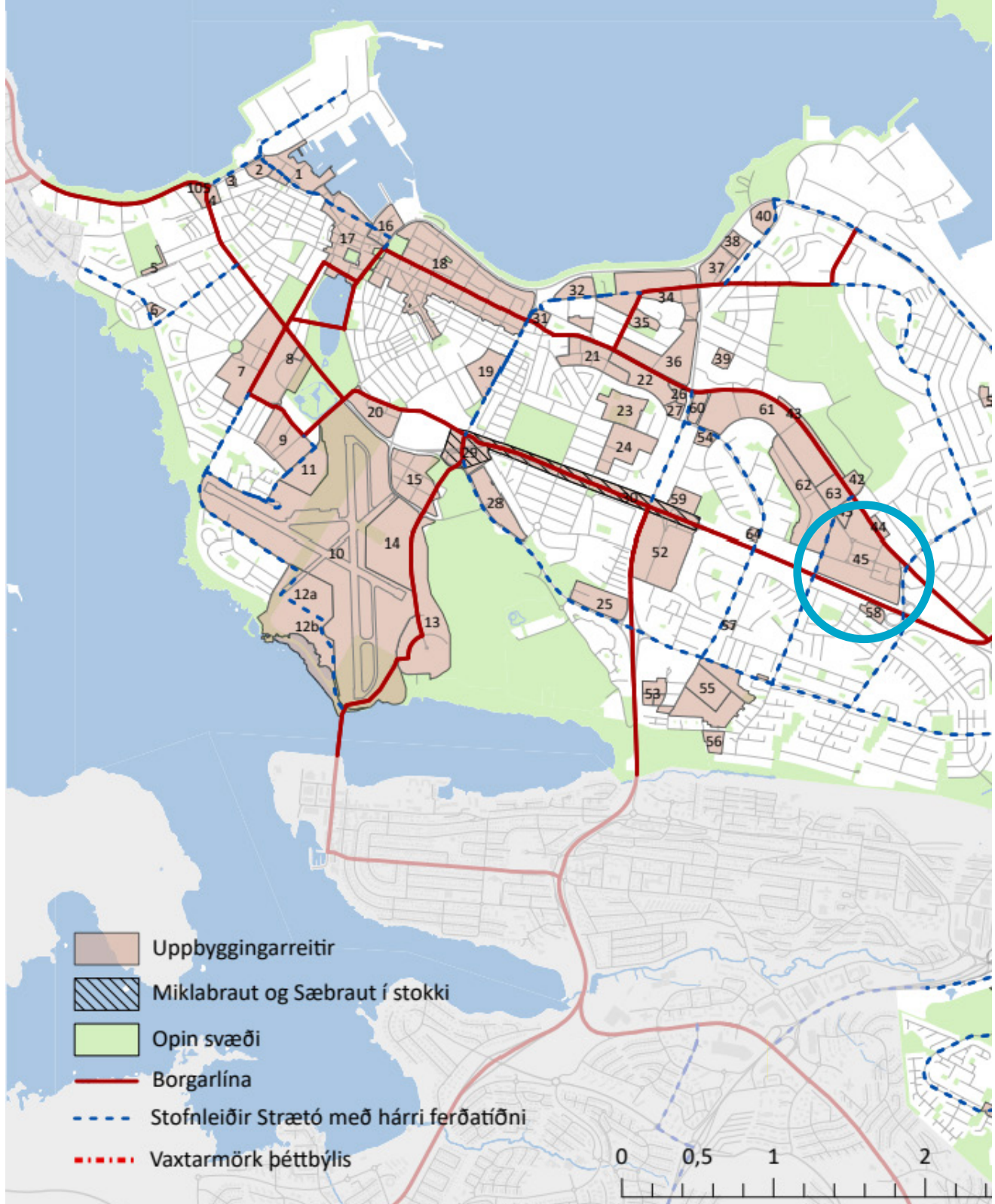
Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingu á lóð og að í hennar stað komi tvær íbúðarblokkir, 7 og 8 hæða, með 1 - 2ja hæða tengibyggingu á milli, með raðhúsaíbúðum og verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæðum. Í kjallara er gert ráð fyrir bílgeymslu. Sameiginlegur inngarður verður í miðju byggingar ofan á þaki bílgeymslu, ásamt sameiginlegum þakgarði ofan á þaki vesturhússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Mynd 3. Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar-

svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.



Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

Svæðið er á skilgreindum uppbyggingareit, n.t.t. reit 45 á mynd 3 í AR2040, innan miðsvæðis, M3a, þar sem heimild er fyrir blandaðri byggð sbr. AR2040, kafla 6.1.3.

Deiliskipulagstillagan fylgir almennum markmiðum húsnæðisstefnu AR2040, kafla 3.1. Húsnæði fyrir alla, um fjölbreytt framboð búsetukosta fyrir alla félagshópa.

Einnig fylgir hún almennum viðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6. um um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfi þess. Þar sem svæðið er innan við 150 m frá meginstöð Borgarlínu S1 fellur það undir nýtingarflokk I í töflu 3.2., þar sem miðað er við svæðisnýtingu sem samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.

Staðsetning uppbyggingar við fyrsta áfanga Borgarlínu um Suðurlandsbraut setur hana í sérstakan forgang sbr. AR2040, kafla 3.5.2. Markmið um forgangsroðun uppbyggingar, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2031.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafla II, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabyggðar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-eftir-samradsgatt_lett_skjal.pdf
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda_2024.pdf

- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf
- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
 - <https://byggjumgraenniframtid.is/>

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar		4.490 m2
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b.	713 m2
Byggingarmagn neðanjarðar e. br.	u.þ.b.	4.550 m2
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b.	13.760 m2*
Heildar byggingarmagn	u.þ.b.	18.310 m2
Nýtingarhlutfall ofan jarðar	u.þ.b.	3,1
Nýtingarhlutfall alls	u.þ.b.	4,1
Hæðir bygginga		2 - 8 hæðir*

* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn ræðst af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megí góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði, sbr. AR2040.

Umhverfi og staðhættir

Skeifan tilheyrir borgarhluta 4, Laugardal, þar sem grunnskólar og nærpjónusta er aðgengileg fyrir íbúa.

Í Skeifunni er að stórum hluta iðnaðarhúsnæði frá 7. áratug síðustu aldar, sem síðar hefur verið breytt í verslunar- og þjónustuhúsnæði, ásamt skrifstofuhúsnæði frá 8. og 9. áratugnum.

Jarðvegsdýpi á Skeifusvæðinu er töluvert, en jarðvegur er þéttur og tekur því takmarkað við ofanvatni.

Yfirbragð borgarrýmis Skeifunnar einkennist af götum fyrir bílaumferð sem afmarka lóðir með stakstæðum byggingum. Yfirborð lóða er að stórum hluta malbikuð bílastæði án gróðurs.

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifasvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá bídstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.**
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 [þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.	

Götur eru að hluta til innan lóða og sömuleiðis göngu- og hjólaleiðir, sem ná ekki mynda samhangandi heild. Öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda er því ekki tryggt.

Aðgengi að almenningssamgöngum er gott þar sem almenningssvagnar aka um Miklubraut, Grensásveg og Suðurlandsbraut. Um Suðurlandsbraut liggur jafnframt 1. áfangi Borgarlínu, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2029.

Fyrir á lóð er bygging frá árinu 1993, teiknuð af Ingimundi Sveinssyni arkitekt fyrir skyndibitakeðjuna Mc Donalds á Íslandi.

Fornleifar, húsakönnun og varðveislumat

Skv. fornleifaskráningu Borgarsögusafns Reykjavíkur frá 2017 virðast engar fornminjar vera á skipulagssvæðinu.

Skv. skýrslu Borgarsögusafns nr. 185 „Skeifan - fornleifaskrá og húsakönnun“ þykir byggingin að Suðurlandsbraut 56 hafa lágt varðveislugildi.

Umhverfismat áætlunar

Í greinargerð deiliskipulags skal koma fram mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu sbr. Skipulagslög nr. 123/2010, gr. 37 Deiliskipulagsáætlanir, annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningssvæða, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermílikana á umhverfisþáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, mögulegu niðurrífi bygginga, umferð, loftgæðum, hljóðvíst, vindgreiningum, skuggavarpi og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillögugerð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem taka mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar. Lífsferilsgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð.

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 vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðum á lóðamörkum og tengingum við göngu- og hjólastíga.

Þegar deiliskipuagstillaga hefur hlotið samþykki Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur verður hún auglýst opinberlega sbr. ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er mælt til þess að lóðarhafa kynni tillögu sína með opinberum hætti fyrir almenningi sem og hagaðilum.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning
2026	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar:
apríl	Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
maí - ágúst	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti Athugasemdir frá auglýsingu metnar
2026	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags:
apríl - ágúst	Áðurgerð breyting á deiliskipulagi uppfærð sem tillaga að nýju deiliskipulagi
ágúst - september	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir auglýsingu á tillögu að nýju deiliskipulagi
september - október	Tillaga að nýju deiliskipulagi auglýst með lögformlegum hætti Opinn kynningarfundur þar sem tillaga að nýju deiliskipulagi er kynnt ásamt Aðalskipulagi Reykjavíkur og Rammaskipulagi Skeifunnar
október - nóvember	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
nóvember - desember	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði Nýtt deiliskipulag tegkur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

