



Viðtakandi: Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
Sendandi: Skipulagsfulltrúi

Reykjavík, 14.09.2026

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. Við óskum eftir umsögn/formlegt minnisblað um eftirfarandi lóðir:

Laugavegur 164-166

Annað heiti: Laugavegur Holt – I

Landeignanúmer: 103031 og 103032

Grensásvegur 9

Annað heiti: Hús Vinnumálastofnunar

Landeignanúmer: 105665

Lauganesvegur 91

Annað heiti: SS- reitur

Landeignanúmer: 103934

Almenn samantekt á reitunum 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
fh. skipulagsfulltrúa
Umhverfis og skipulagssvið



Reykjavík



Laugavegur 164-166



Grensásvegur 9



Laugarnesvegur 91

Laugavegur 164-166

samantekt:

Lóðirnar hafa verið nýttar af Skattinum, Persónuvernd og öðrum ríkisstofnunum um margra árábil. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Reiturinn er skilgreindur sem uppbyggingarreitur 21 og er hluti af Miðsvæði M2a. Óskilgreint er hvaða starfsemi væri á neðstu hæðum en þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Mikil uppbygging og niðurrif hefur átt sér stað á þessu svæði núverandi. Borgarlínan á að stoppa fyrir utan Laugaveg 162.

Skoðað verður hvaða umfang íbúðarhúsnæðis og annarrar starfsemi kemst fyrir í núverandi byggingarkroppum.

Grensásvegur 9

samantekt:

Lóðirnar hafa verið nýttar af Vinnumálastofnun og annarri þjónustu. Í gildi er deiliskipulag frá 2001 ásamt rammaskipulagi frá 2018. Skipulagt nýtingarhlutfall reitsins er 1. Reiturinn er skilgreindur sem uppbyggingarreitur 45 og er hluti af Miðsvæði M3a.

Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Skoðað verður hvaða umfang íbúðarhúsnæðis og annarrar starfsemi kemst fyrir í núverandi byggingarkroppum.

Laugarnesvegur 91

samantekt:

Á lóðinni byggði SS Kjötverksmiðju um 1986 sem hefur verið nýtt af Listaháskóla Ísland, fyrst tíu árum síðar. Samkvæmt aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem uppbyggingarsvæði 40 og er hluti af ÍB22, þar er leyfilegt að reisa byggingar sem eru <5 hæðir. Ásamt íbúðum er önnur þjónusta leyfileg. Við suðurhorn lóðarinnar er tæplega 500 m² borgarland sem merkt er vörubílastæði í gildandi deiliskipulagi sem á að bæta við lóðina í makaskiptasamningum milli ríkis og borgarinnar.

Skoðað verður hvaða starfsemi kemst fyrir í núverandi byggingarkroppi ásamt hvort byggingar undir íbúðarhúsnæðis og/eða aðra starfsemi sé fýsileg.



Reykjavík



Reykjavík, 21. september 2026

HER-202609-10484

Skrifstofa skipulags- og byggingafulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um þrjár ríkislóðir, Laugaveg 164-166, Grensásveg 9 og Laugarnesveg 91

Vísað er til tölvubréfs frá skrifstofu skipulags- og byggingafulltrúa dags. 14. september 2026 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um þrjár ríkislóðir, Laugaveg 164-166, Grensásveg 9 og Laugarnesveg 91. Óskað er eftir að Heilbrigðiseftirlitið komi með athugasemdir um núverandi aðstæður, með tilliti til þróunar á reitunum. HER hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

Laugavegur 164-166:

Reiturinn liggur við Laugaveg og Nóatún. Dregið hefur úr umferð á Laugavegi á þessum stað vegna breytinga við Hlemm en skv. talningum 2025 er metin sólarhringsumferð um 10.000 bílar og telst gatan því stór umferðargata. Metin sólarhringsumferð um Nóatún var um 8000 bílar á sólarhring skv. talningum 2025 og er hún því einnig stór umferðargata. Skv. hávaðakortlagningu frá 2022 fer hávaði yfir 65 dB á þeim hluta reitsins sem liggur að gatnamótum Laugavegs og Nóatúns en hljóðstig er einnig hátt á öðrum hlutum hans. Núverandi byggingar standa þétt upp við Nóatún og í innan við 20 m fjarlægð frá Laugavegi. Ljóst er að notast þarf við undanþáguákvæði í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða þar sem skipulagsyfirvöldum er heimilt að leyfa hærri 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 og gera kröfur um þrefalt gler í glugga en vegna plássleysis verður erfitt að koma fyrir hljóðvegg. Draga má úr áhrifum hávaðamengunar með því að láta svefnherbergi vísa frá umferðargötum. 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

Hvað varðar loftgæði þá gefa mælingar HER við sambærilegar aðstæður til kynna að loftmengun vegna umferðar geti verið þó nokkur 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 umferðarpungum vegum getur haft umtalsverð heilsufarsáhrif, m.a. skerta lungnarárýmd hjá börnum.

Loks vill HER benda á að mögulegt er að á svæðinu hafi 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 ef þörf er í samræmi við leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar og kröfur í fyrrnefndri reglugerð.

Grensásvegur 9:

Reiturinn liggur við Grensásveg og skammt frá gatnamótum Grensásvegar, Fellsmúla og Skeifunnar. Skv. umferðartalningum frá 2022 er metin sólarhringsumferð um 17.000 bílar á sólarhring og telst því stór umferðargata/stofnbraut. Leiða má líkum að því að umferð hafi aukist síðan þá, sbr. umferðarþróun á höfuðborgarsvæðinu. Skv. hávaðakortlagningu frá 2022 fer hávaði yfir 65 dB á þeim hluta reitsins sem snýr að Grensásvegi. Núverandi bygging stendur í ca. 11-12 m fjarlægð frá götunni. Ljóst er að notast þarf við undanþáguákvæði í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða þar sem skipulagsyfirvöldum er heimilt að leyfa hærri 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 og gera kröfur um þrefalt gler í glugga en vegna plássleysis verður erfitt að koma fyrir hljóðvegg. Draga má úr áhrifum hávaðamengunar með því að láta svefnherbergi vísa frá umferðargötum.

Hvað varðar loftgæði þá er mælistöð Umhverfis- og orkustofnunar við Grensásveg í um 130 m fjarlægð frá Grensásvegi 9. Þar mælist að jafnaði mesta loftmengun vegna umferðar í borginni. Loftmengun á þessum stað er því áskorun. Því þarf að gera ráð fyrir 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 umferðarpungum vegum getur haft umtalsverð heilsufarsáhrif, m.a. skerta lungnarárýmd hjá börnum.

Eins og á fyrri reit hefur verið mengandi starfsemi á þessum stað og því hætta á að mengaður jarðvegur sé til staðar. Sala varnarliðseigna var staðsett í húsinu og gerði HER ítrekað athugasemdir við umgengni á baklóð þar sem geymdar voru vélar og tæki ásamt alls kyns rusli sem orsakað gæti mengun. Í kring var einnig önnur mengandi starfsemi. Nauðsynlegt er 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.



Laugarnesvegur 91:

Reiturinn liggur við Sæbraut sem er umferðarþungur þjóðvegur í þéttbýli. Skv. umferðartalningum frá 2024 er metin sólarhringsumferð á þessum stað um 25.000 bílar á sólarhring. Reiturinn liggur einnig að Laugarnesvegi en hann telst ekki stór umferðargata. Skv. hávaðakortlagningu frá 2022 fer hávaði mest í 60-64 dB á þeim hluta reitsins sem snýr að Sæbrautinni. Reiturinn er í aðalskipulagi skilgreindur sem íbúðarbyggð og því ljóst að skilyrði um 55 dB við húsvegg eru ekki að fara að nást. Notast þarf við undanþáguákvæði í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða þar sem skipulagsyfirvöldum er heimilt að leyfa hærri 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 og gera kröfur um þrefalt gler í glugga. Tækifæri er á þessum stað til að setja upp hljóðvarnir við uppsprettu en þess þarf þá að gæta að byggingar séu ekki hafðar of nálægt götu. Draga má úr áhrifum hávaðamengunar með því að láta svefnherbergi vísa frá umferðargötum.

Hvað varðar loftgæði þá hefur HER mælt loftgæði á tveimur stöðum við Sæbraut og benda niðurstöður þeirra mælinga til þess að loftmengun sé áskorun á þessum stað. Því þarf 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. Þar sem ekki eru fyrir byggingar alveg upp við götuna á þessum reit er tækifæri til þess að takmarka hve nálægt byggðin er umferðinni, sem er æskilegt fyrir heilsu íbúa.

HER telur að mengandi starfsemi hafi verið á og við reitinn og því hætta á að mengaður jarðvegur sé til staðar. Nauðsynlegt er 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.

Að lokum vill HER benda á að nauðsynlegt er að tilgreina í skipulagsskilmálum hvar á hverju svæði undanþáguákvæði skv. 5. gr. hávaðareglugerðar eigi að gilda. Sé það unnt væri gott að setja inn í skilmála kröfur um lágmarkshávaðavarnir og búnað til að draga úr loftmengun, einnig lágmarksfjarlægð húsa frá götum. 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