



Reykjavík, 5. febrúar 2026

HER-202601-5788

Skrifstofa skipulags- og byggingarfulltrúa
Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 25/2026 í skipulagsgátt, Hátún 10-14 - USK25120135. Lýsing.

Vísað er til máls nr. 25/2026 í skipulagsgátt, Hátún 10-14 - USK25120135. Lýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

Lýsingin fjallar um alla þá umhverfispætti sem HER telur mikilvæga á skipulagsreitnum, sérstaklega er talað um að tryggja skuli hljóðvist og loftgæði í íbúðum sem er mjög jákvætt. HER gerir hinsvegar athugasemd við að í kafla um umhverfisáhrif áætlunar eru loftgæði ekki á lista yfir þá umhverfispætti sem á að meta. Úr því þarf að bæta.

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

F.h. heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri í vöktun

Hátún 10-14

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

Desember 2025



Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til lóðanna Hátún 10-14 (Hátúnsreitur) þar sem til stendur að fara í uppbyggingu á lóðunum í kring um núverandi byggingar á u.þ.b. 43.000 m² sem aðallega fara undir nýjar íbúðir en einnig skrifstofur, námsmannaíbúðir, þjónustu og skóla.

Á reitnum er í gildi deiliskipulag frá 1993 m.s.br. sem til stendur að fella út gildi og búa til nýtt deiliskipulag fyrir reitinn. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.

Skipulagsvæðið og staðhættir

Hátúnsreitur er í Laugardal og afmarkast af Laugavegi til suðurs, Kringlumýrabraut til austurs og Hátúni til vesturs. Reiturinn er 41.839 m² (4,1 ha) og þar eru í dag eftirfarandi starfsemi;

- **Hátún 10:** Leigufélagið Brynja og Hring sjá, náms- og starfsendurhæfing.
- **Hátún 12:** Sjálfsbjörg, Sjálfsbjörg á höfuðborgarsvæðinu, Mæðrastyrksnefnd Rvk. og Kjarkur endurhæfing.
- **Hátún 14:** Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík og endurhæfingarstöð hjarta- og lungnasjúklinga.



Núverandi staða og afmörkun skipulagssvæðis.

Svæðið einkennist af háum stakstæðum byggingum, bílastæðum og gróskumiklum gróðri sem afmarkar svæðið, brýtur upp bílastæðin og skapar almennt grænt yfirbragð. Hátún 10 og 12 eru byggðar í kring um 1966 og Hátún 14 í kringum 1990 og eru einkennandi fyrir það tímabil í byggingarsögunni. Byggingarnar þrjár við Hátún 10 eru um 10 hæðir og því talsvert áberandi í borgarmyndinni. Bygðin trappast svo niður í átt að Hátúni 14 og fylgja þannig landhallanum í átt til sjávar.

Aðliggjandi byggðarmynstur er samblanda af háum byggingum meðfram Laugavegi, í Sóltún og Borgartún en einnig fíngerðu byggðarmynstri stakstæðra húsa við Hátún, Miðtún og Samtún

Hátúnsreitur er miðsvæðis í Reykjavík og því stuttar fjarlægðir í helstu þjónustu og innviði. Reiturinn mun svo verða enn þá betur tengdur í náinni framtíð með

komu Borgarlínunnar þar sem suðurhluti reitsins kemur til með að liggja við borgarlínustöð á fyrsta legg borgarlínu þar sem áætluð verklok eru árið 2031.

Þó að reiturinn sé vel staðsettur er hann ekki vel tengdur við nærumhverfi sitt og afmarkast að hluta til af tveim stofnbrautum. Talsverð starfsemi er innan reitsins í dag en tilhneigingin er að einstaklingar hafi lítil sem engin tengsl við svæðið ef þau eiga ekki erindi þangað og upplifa því ekki svæðið sem hluta af miðri borg.

Á Kringlumýrabraut og Laugavegi er töluverður umferðarpungi sem veldur svifrys- og hljóðmengun.

Ekki hefur verið gerð húsakönnun né forneifaskráning fyrir Hátúnsreit og þarf að setja þá vinnu í gang áður en formleg deiliskipulagsvinna fer af stað, sem og hljóðvistargreiningu.

Skipulagsleg staða

Árið 1993 var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir reitinn fyrir Íþróttahús fatlaðra, Sjálfsbjörg og Hátún 10 (Leigufélagið Sjálfsbjörg). Tvær deiliskipulagsbreytingar voru gerðar á árunum 2007-2008 sem snérust um stækkun á Íþróttahúsi fatlaðra, fjölgun bílastæða og að koma fyrir nýjum bogfímivelli. Árið 2024 var breyting gerð til þess að koma fyrir djúpgámum við Hátún 10.

Gæta skal samræmis við aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.

Hátúnsreitur er á íbúðarsvæði ÍB20 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og upp við skilgreinda aðalgötu. Skilmálar um íbúðarbyggð eru eftirfarandi:

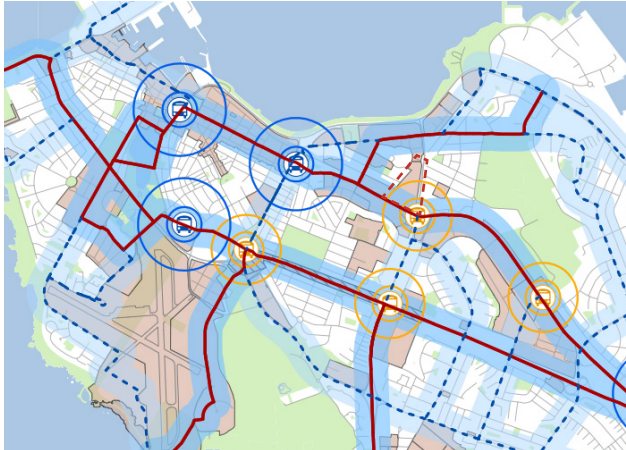
Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða



Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og aðalgötur íbúðarbyggðar (rauðar línur).

þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni.

Í aðalskipulaginu eru einnig skilgreindir uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar, einkum meðfram samgönguásum. Hátúnsreiturinn er sérstaklega skilgreindur fyrir nýja íbúðarbyggð sem á að geta byggst upp fyrir 2040 og innan áhrifasvæðis Borgarlínu.



Uppbyggingarreitir, áhrifasvæði Borgarlínu, kjarnastöðvar og aðrar þungamiðjur alm. samgangna.

Tengsl við Aðrar áætlanir

Tengja þarf uppbygginguna við aðrar áætlanir og stefnur Reykjavíkurborgar svo sem Aðalskipulag Reykjavíkur, Bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkur, Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034, Borgarhönnunarstefnu o.fl.

Áherslur - mótun byggðar

Ný uppbygging skal styrkja núverandi starfsemi á reitnum og taka tillit til nærliggjandi byggðarmynsturs og landnotkunar sem er miðsvæði, íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta.

Mikilvægt er að taka tillit til núverandi mannvirkja, sérkenna og sögulegs bakgrunns svæðisins. Kortleggja skal aðliggjandi byggðarmynstur, sögu, arkitektúr og staðaranda og tengja tillögu við það eins og hægt er. Vinna skal með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er og skoða hvort núverandi byggingar á svæðinu hafa þróunarmöguleika eða geta fengið nýtt hlutverk.

Við mótun byggðar verði tekið tillit til staðhátta, ríkjandi vindátta og landslags og hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni. Vinna skal með náttúrulegan landhalla svæðisins og tryggja skal fjölbreytni í hæðum húsa, uppbrot í mælikvarða og yfirbragði byggðar.

Fjölbreytileiki skal vera í þakformi og efnisvali bygginga.

Dagsljósa greining verði notuð til að tryggja að

fullnægjandi dagsbirta sé fyrir hendi í öllum í búðum innan svæðisins. Sýna skal fram á birtugreiningar á fasöðum þar sem sólarljós er að lágmarki 3 klst þann 1. maí milli 9-17 á a.m.k. 50% heildaryfirborði.

Ákvörðun um byggingarmagn og hæðir húsa skal ákveðið í deiliskipulagi m.t.t. gæða byggðar og í takt við fyrirbyggjandi stefnur.

Tryggja skal hljóð og loftgæði í íbúðum sem og á dvalarsvæðum.

Huga þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæði innan lóðar og stígakerfi borgarinnar. Auka skal teningar við aðliggjandi hverfi og virkja jaðra svæðisins þannig að þeir bæti aðliggjandi göturými. Tryggja skal aðgengi fyrir alla.

Lágmarka skal kolefnisspor svæðisins og bygginga með áherslu á umhverfisvænar lausnir.

Skoða þarf leikskóla og skólamál samhliða uppbyggunni.

Áherslur - græn svæði og almenningsrými

Áhersla skal vera á grænt og manneskjulegt borgarumhverfi á milli húsanna og vinna skal með forgarða þar sem við á. Tryggja skal árstíðabundin fjölbreytileika í gróðurnotkun.

Halda skal í trjágróður á svæðinu eins og hægt er til þess að tryggja grænt og gróskumikið yfirbragð á svæðinu og í aðliggjandi göturými.

Huga skal að gróðursvæðum sem skapa grænar tengingar við aðliggjandi gróðursvæði til þess að viðhalda núverandi líffræðilegum fjölbreytileika og tengingum á milli búsvæða dýra.

Við hönnun á útirýmum skal leggja áherslu á endurhæfingu og lýðheilsu og stígakerfi á milli þjónustusvæða/-rýma skal vera aðgengilegt allan ársins hring.

Dvalarrými skulu vera aðgengileg, fjölbreytt (stærð, gerð og virkni) og aðlaðandi fyrir alla aldurshópa og í góðum tengslum við stígakerfið. Þau skulu vera björt og skjólgóð og dvalarsvæði og leiksvæði skulu njóta sólar að lágmarki í 5 klst þann 1. maí, milli kl. 09:00-17:00. Sýna skal fram á dagsljósa- og vindgreiningar og að þær hafi verið hafðar til hliðsjónar við mótun dvalarrýmanna.

Ofanvatnsáætlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, stærð þeirra og frágang.

Tryggja skal að gegndræpi lóðar minnki ekki og ef svo er verður að bæta það upp með ofanvatnslausnum innan lóða svo að ofanvatn í aðliggjandi borgarrými aukist ekki.

Áherslur - umferð

Áhersla skal vera á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur. Samgöngumat skal fylgja deiliskipulagstillögunni þar sem m.a. er lagt mat á þá umferð sem kemur til með að fylgja uppbyggingunni.

Leggja skal ríka áherslu á að notendahópur á reitnum er háður mjög góðu aðgengi að inngöngum og nálægð við bílastæði. Um er að ræða notendur á öllum aldri sem sækja dagsþjónustu, endurhæfingu, vinnu og íbúðir með þjónustu, með einkabíl og þjónustubíl sem aðal samgönguþjónustu, þannig að stutt og greið leið að inngöngum og nálægt við bílastæði er sérstaklega mikilvæg.

Tengja skal uppbyggingu við núverandi hjóla- og göngustígakort Reykjavíkur og aðliggjandi almenningssamgöngukerfi.

Gott aðgengi skal vera að hjólastæðum og vagnageymslum og huga skal að fjölbreyttum og samnýtanlegum bílastæðalausnum.

Umhverfisáhrif áætlunar

Til viðmiðunar við umhverfismatið verður einkum horft til landskipulagsstefnu, svæðisskipulags og meginmarkmiða í gildandi aðalskipulagi, enda er þar að finna helsta stefnuramma sem við á í þessu tilfelli. Eftirfarandi umhverfisþættir skulu metnir við tillögugerð:

- Nýting landrýmis og innviða
- Hljóðvist
- Nánd og rask á framkvæmdatíma
- Lýðheilsa (skuggavarp og birtuskilyrði)

- Loftslag og kolefnisspor
- Yfirborð og gróður

Til þess að umhverfisáhrif framkvæmda verði sem minnst skal gera lífsferilsgreiningar (LCA) samhliða hönnun, sem taka skulu mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar, og leggja þær til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð. Í því felst m.a.:

- að vinna með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er
- að endurvinna byggingarefni og lágmarka úrgang
- að leysa yfirborðsvatn innan lóða eða lóðaklasa með blágrænum ofanvatnslausnum
- að gera ráð fyrir jarðvegi á lóðum svo tré og fjölbreytileiki vistkerfa fái þrífist

Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og viðeigandi deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar sem eru; Skrifstofa framkvæmda og fasteignapjónustu, Skrifstofa borgarlands, Skrifstofa umhverfisgæða, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Skóla- og frístundasvið og Velferðarsvið.

Auk þeirra eru helstu umsagnaraðilar eftirfarandi; Skipulagsstofnun, Veitur, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Vegagerðin, Strætó bs, Betri Samgöngur, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, Íbúasamtök, núverandi íbúar og rekstraraðilar á reitnum.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning.

2025

Nóvember-desember Lýsing unnin og samþykkt til kynningar hagsmunaaðila á svæðinu

2026

Janúar Lýsing í kynningu (4 vikur)

Febrúar Athugasemdir kynntar fyrir Umhverfis og skipulagsráði

Mars - ágúst Unnið að gerð vinnslutillögu deiliskipulags

September Tillaga að vinnslutillögu lögð fyrir Umhverfis- og skipulagsráð og í kjölfarið verður haldinn kynningarfundur fyrir almenning, notendur og íbúa.

Október Vinnslutillaga mótuð enn frekar með tilliti til athugasemda

Nóvember-desember Deiliskipulagstillagan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga (6 vikur)

Desember Brugðist skriflega við athugasemdum

2027

Janúar Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði og í Borgarstjórn

Febrúar Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Umhverfis- og
skipulagssvið



Reykjavík