



Umhverfis- og skipulagssvið
b.t. Birgittu Rut Skúladóttur Hjörvar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. USK25040433, um breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.171.5 vegna lóðarinnar nr. 20 við Laugaveg sem felst í að bæta við texta í deiliskipulag þannig að heimilt verði að vera með íbúðir og/ eða gistipjónustu á efri hæðum hússins

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 28. júlí 2025 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) mál nr. USK25040433, um breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.171.5 vegna lóðarinnar nr. 20 við Laugaveg sem felst í að bæta við texta í deiliskipulag þannig að heimilt verði að vera með íbúðir og/ eða gistipjónustu á efri hæðum hússins. HER hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Skv. breytingartillögunni er gert ráð fyrir íbúðum eða gististarfsemi á efri hæðum hússins en starfsemi á 1. og 2.hæð með útisvæði á svölum mun halda sér. HER vill því 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 hæðum íbúðarhúsa. Starfsemi veitingastaða,kráa og skemmtistaða hefur gjarnan í för með sér sérstakar hljóðvistaráskoranir s.s vegna þungs bassataktis, hávaða frá gestum og tónlist. Athuga þarf einnig að rekstri á neðri hæðum getur einnig fylgt ónæði vegna sorphirðu og vörumóttöku. Sorptæming fer gjarnan fram á nóttunni, eftir að starfsemi fyrirtækja s.s. skemmtistaða lýkur. Álag á nærliggjandi íbúðir getur því varað nær alla nóttina. Sé veitingarekstur á neðri hæðum getur útblástur frá eldhúsi orsakað lyktarmengun í íbúðarhúsnæði í sama húsi, sérstaklega á efstu hæðum, allt eftir staðsetningu útblásturstúða.

Lebowski bar sem er á 1. og 2. hæð á Laugavegi 20 er veitingastaður í flokki III, þar er spiluð hávær tónlist, bæði inni á staðnum og með útihátölurum sem staðsettir eru við inngang götumegin og á útisvæði á svölum á 2. hæð á bakhlið. Staðurinn er opinn til kl. 4:30 um helgar og til kl. 1:00 á virkum dögum. Útisvæði er með leyfi til kl. 22:00 alla daga. Auk þess er veitingarekstur á staðnum sem getur orsakað lyktarmengun, sérstaklega á efstu hæðum en áhrifa gæti gætt víðar allt eftir frágangi útblásturs. Athuga ber að á Laugavegi 20b er einnig kráin Kaldi, sem er með útisvæði sem er að hluta yfirbyggt sem liggur samsíða útisvæði Lebowski bar.



HER hafa borist fjöldi kvartana vegna ónæðis frá Lebowski bar og snúa þær að hávaða frá útihátölurum, bæði á svölunum og við inngöngudyr, einnig er kvartað yfir miklum bassatakti sem berst frá tónlist sem spiluð er innandyr. Þó útiveitingar séu aðeins leyfðar til 22 hafa gestir farið út á svalirnar utan þess tíma, skilið eftir opið og hefur þá tónlist borist út. Einnig er ónæði af gestum sem fara út á svalirnar. Íbúi í nærliggjandi húsi þurfti að breyta skipulagi íbúðar og færa svefnherbergi annað til að minnka áhrif ónæðis frá starfsemi Lebowski bar. Þar sem útisvæði Kalda bars snýr út að sama baksvæði getur ónæði frá þeim stað einnig borist að húsinu Laugavegi 20a. Ekki hafa borist kvartanir vegna sorphirðu eða vöruafgreiðslu á þessum stað.

HER vill benda á að slæm reynsla hefur verið af því víða í borginni að staðsetja ónæðissama starfsemi s.s. skemmtistaði og krár á neðri hæðum íbúðarhúsa, nærtækt dæmi er staðurinn Skor í Kolagötu en þar veldur hávaði frá staðnum ónæði í íbúðum fyrir ofan en einnig er lyktarmengun vegna matseldar. Sé ekki gert ráð fyrir því við hönnun og byggingu húsa að ónæðissöm starfsemi eigi að vera á neðstu hæðum hússins getur verið erfitt eða nær ómögulegt að koma í veg fyrir að ónæði hafi áhrif á íbúðir eða gistirými. Sérstaklega getur verið erfitt að koma í veg fyrir að bassataktur berist upp milli hæða. Þrátt fyrir úrbætur í Kolagötu tókst ekki að koma í veg fyrir ónæði vegna lyktar og hávaða. Þar sem hávaði er einnig til staðar utandyra og hávaði berst líka frá nærliggjandi stöðum eru hljóðtæknilegar aðgerðir innanhúss heldur ekki nóg. Eina fullnægjandi leiðin til að koma í vegna fyrir ónæði af útisvæðum, s.s. á svölum, er að draga útiveitingaleyfi til baka og banna notkun þeirra.

Almennt 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. Að mati HER eru verulegar líkur á að umtalsvert ónæði berist frá starfsemi Lebowski bar í íbúðir eða gististarfsemi á efri hæðum hússins á Laugavegi 20a. Þó farið væri í framkvæmdir við að bæta hljóðeinangrun húsnæðis væri hávaði frá útisvæði og umgangi gesta áfram vandamál og því sennilegt að setja yrði starfsemi Lebowski bar talsverðar hömlur til að koma í veg fyrir hávaðamengun. Ekki er víst að unnt sé að gera fullnægjandi breytingar á húsnæði til að tryggja að hávaði berist upp. Hvað varðar lyktarmengun þá gæti þurft að breyta fyrirkomulagi útblásturs ef í ljós kemur að lykt hafi áhrif á íbúðir eða gistirými. Í aðalskipulagi Reykjavíkur eru allar tegundir veitingastaðar heimlaðar á svæðum með almennum miðborgarheimildum, að skemmtistöðum undanskildum. Lebowski bar er veitingastaður í flokki III. Meginstarfsemi staðarins er veitingahús, en að kvöldi og fram til kl. 4.30 er aðaláhersla veitinga á staðnum áfengisveitingar. Umsækjendur sem sækja um rekstrarleyfi í flokki III staðfesta með umsókn sinni að fyrirhugað sé að spila háværa tónlist á staðnum og af því leiðir að staðir í flokki III eru líklegir til að valda grenndaráhrifum. Með vísan til þeirrar meginreglu sem skipulagið setur fram um að skemmtistaðir, sem eru alltaf í flokki III, eigi ekki heima á svæðum með almennum miðborgarheimildum beinir HER því til skipulagsyfirvalda að skoða vel samspil veitingastaða í flokki III og íbúða.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Í ljósi ofangreinds mælir HER ekki með því að heimila íbúðir á efri hæðum Laugavegs 20a og telur að fylgja skuli ráðleggingum íslensks hljóðvistarstaðals og staðsetja ekki íbúðir fyrir ofan krár og skemmtistaði.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri