



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

STARFSLEYFI

fyrir veitingastað; kaffihús (Hygge Coffee and Microbakery) að Barónsstíg 6, þar sem brauðmeti kemur tilbúið á staðinn og sætmeti er framleitt og/eða bakað á staðnum. Leyfið nær einnig til hitunar og eldunar á tilbúnu hráefni á staðnum, s.s. heitum samlokum og smáréttum, framleiðslu á súpum og forpökkuðum sultum, salötum, mauki og skálum, til dreifingar á aðra staði sömu keðju. Starfsleyfið nær einnig til veislupjónustu fyrir kaffihlaðborð.

Nafn leyfishafa: LEV103 ehf.

Heimilisfang: Seljavegur 2

Póstnúmer: 101

Kennitala: 420922-0430

Útgáfudagur leyfis: 21. júlí 2025

Gildir til: 21. júlí 2037

Starfsleyfi þetta er gefið út samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir með síðari breytingum og laga nr. 93/1995 um matvæli þegar um matvæli er að ræða. Leyfishafi skal hlíta ákvæðum framangreindra laga, einnig laga nr. 6/2002 um tóbaksvarnir með síðari breytingum. Einnig ákvæðum annarra laga, reglugerða og starfsleyfisskilyrða sem um starfsemina kunna að gilda.

Leyfið er einnig gefið út með *Starfsleyfisskilyrðum heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir samkomustaði*. Skilyrt er að rekstraraðili geri allt sem í hans valdi stendur til að koma í veg fyrir ónæði, sbr. ákvæði *Reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða*. Ekki má vera starfsemi í rýminu frá kl. 23.30 að kvöldi til kl. 7.00 að morgni. Gestir skulu hafa yfirgefið staðinn eigi síðar en 15 mínútum eftir lokun hans. *Skilyrt er að rekstraraðili geri allt sem í hans valdi stendur til að koma í veg fyrir uppsöfnun á úrgangi frá rekstrinum, sbr. ákvæði reglugerðar 803/2023 um meðhöndlun úrgangs.*

Fyrirhugaðar breytingar á húsnæði, framleiðslu eða rekstri skulu gerðar í samráði við Heilbrigðiseftirlit. Við flutning eða eigendaskipti fellur starfsleyfið úr gildi nema nýr rekstraraðili sækir um að leyfið færist yfir á hans nafn.

Framsal þessa leyfis er óheimilt. Skyld er að framvísa starfsleyfinu þegar opinber eftirlitsaðili óskar þess. Starfsleyfi þetta skal hanga uppi á áberandi stað.

Heimilt er að endurskoða starfsleyfi þegar þörf krefur. Leyfishafi skal greiða starfsleyfis- og eftirlitsgjöld samkvæmt gildandi gjaldskrá.

Reykjavík, 21. júlí 2025





Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) auglýsti drög að starfsleyfi fyrir veitingastað; kaffihús þar sem sætmeti er framleitt og bakað á staðnum, ásamt framleiðslu á forpökkuðum sultum, salötum, mauki og skálum, til dreifingar á aðra staði sömu keðju, Hygge Coffee and Microbakery, að Barónsstíg 6, þann 26. maí sl. ásamt eftirtöldum gögnum: umsókn um starfsleyfi, staðfestingu byggingafulltrúa um að húsnæði og fyrirhuguð starfsemi veitingastaðarins séu í samræmi við byggingarreglugerð og skipulag, umsagnarbeiðni frá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu vegna umsóknar um rekstrarleyfi og starfsleyfisskilyrðum heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir samkomustaði. Frestur til að koma með skriflegar athugasemdir var til 23. júní sl. Umsækjandi um starfsleyfi er Lev 103 ehf. kt. 420922-0430.

Athugasemdir bárust.

Eftirtaldir sendu athugasemdir: Lúðvík Bergvinsson fyrir hönd húsfélagsins Hverfisgötu 94-96/Barónsstíg 6, hér eftir nefnt húsfélagið.

Í erindi húsfélagsins er lagst gegn því að á staðnum verði framleiðslubakarí og lögð er áhersla á að í fyrirhuguðu starfsleyfi verði að vera mjög skýrt hvað heimilt verður að gera á staðnum og að skilyrði um starfsemina verði að vera skýr. Þá lýsir húsfélagið áhyggjum af því að veitingastaðurinn hyggist afla sér rekstrarleyfis sýslumanns og telur það benda til að starfsemin verði umfangsmeiri en fram kemur í drögum að starfsleyfi staðarins. Telur húsfélagið að einsýnt sé að íbúar verði fyrir ónæði frá starfseminni, hávaði muni berast frá gestum og rekstrinum almennt. Meðfylgjandi erindinu er þinglýst kvöð um að ekki sé heimil starfsemi í rýminu eftir kl. 23:00 á kvöldin. Þá eru reifaðar áhyggjur af afleiðingum breytingar á reglugerð 903/2024 um hollustuhætti, þar sem heimiluð er handahafabreyting á starfsleyfi og að slíkt opni á að nýir rekstraraðilar taki við starfseminni án þess að tryggð sé að þeir fari að skilyrðum starfsleyfis.

Húsfélagið gerir athugasemdir við sorpmál staðarins og segir engin gögn sýna hvar sorp verði staðsett. Samkomulag við fyrri rekstraraðila, um notkun á sameiginlegri sorpgeymslu með íbúum, sé ekki lengur til staðar. Núverandi starfsemi geti því hvorki nýtt sér sameiginlega sorpgeymslu né sé heimilt að byggja sérstakt sorpskýli á lóðinni, nema með samþykki íbúa. Það samþykki sé ekki til staðar. Þá gerir húsfélagið athugasemdir við útblástursrör og mengun frá þeim en útblástursrörin eru staðsett á þaksvölum Hverfisgötu 94. Húsfélagið telur staðsetning útblásturs sé í andstöðu við gildandi reglur og er sjálfstætt mál varðandi það til meðferðar hjá dómstólum.



Umsögn:

Auglýst drög að starfsleyfi varða rekstur veitingastaðar í flokki II, tegund kaffihús að Barónstíg 6. Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Barónsstígur 6 er að meginstefnu til á miðborgarsvæði M1c, *Blönduð miðborgarbyggð, Íbúðarbyggð*, en syðsti hluti hússins liggur þó á miðborgarsvæði M1a, *Miðborgarkjarni*.

Í íbúðarbyggð á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II.

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins og litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum og stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningssýnum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir.

Á miðborgarsvæði M1a gilda almennar miðborgarheimildir varðandi veitingastaði en á miðborgarsvæði M1c gilda takmarkaðar miðborgarheimildir, sbr. mynd 18 í AR2040. Á svæði með almennar miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I-III. Lengst má opnunartími vera til 3.00. Í rekstrarleyfi veitingastaða á slíku svæði má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00. Á svæði með takmarkaðar miðborgarheimildir má heimila veitingastaði, s.s. kaffihús og krár í flokki I-II. Almennur opnunartími er til 23.00 um helgar/frídaga, en lengst til 01.00. Í rekstrarleyfi veitingastaða á slíku svæði má ennfremur heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00, sbr. kafla 19.3. í AR2040.

Í athugasemdum leggst húsfélagið gegn því að framleiðslubakarí verði á staðnum. Erindið var lagt fyrir afgreiðslufund skipulagsfulltrúa í febrúar sl. og afgreitt án skipulagslegra athugasemda. Sú starfsemi sem auglýst er í drögum að starfsleyfi eru því í samræmi við heimildir aðalskipulags.

Í auglýstum starfsleyfisdrögum kemur fram að fyrirhugað er að starfsleyfið nái til þess að starfrækja kaffihús, þar sem aðaláhersla er á kaffiveitingar og sölu á brauðmeti, sætmeti,



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

smurbrauði, samlokum og skyldum vörum. Leyfið nær einnig til hitunar og eldunar á tilbúnu hráefni á staðnum, t.d. heitum samlokum, salötum, og smáréttum sem og framleiðslu á súpum. Fyrirhugað er að leyfið nái til framleiðslu á sætmeti bæði bökðu og óbökðu, forpökkuðum sultum, salötum, mauki og skálum sem væri dreift til Hygge kaffihúsa en Hygge rekur einnig kaffihús á Seljavegi 2 í Reykjavík. Þá er fyrirhugað að leyfið nái einnig til veislupjónustu fyrir kaffihlaðborð, með sömu áherslum og ofangreint. Ekki er gert ráð fyrir umfangsmikilli starfsemi en lageraðstaða fyrir þurrvöru er takmörkuð og framleiðslan yrði fyrir eitt kaffihús auk Barónsstígs 6. Rétt er að taka fram að frá því að umsókn um starfsleyfi var send inn hefur fyrirhuguð starfsemi tekið breytingum og mun Hygge ekki baka brauðmeti á Barónsstíg 6. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur telur vel afmarkað í þeim texta sem kemur fram á drögum að starfsleyfi Hygge, hvað staðurinn hefur leyfi til að gera og þar með hvenær farið væri út fyrir mörk starfsleyfisins. Heilbrigðiseftirlitið mun gera smávægilegar orðalagsbreytingar á textanum frá auglýstum drögum en textinn væri þá eftirfarandi: *Starfsleyfi fyrir veitingastað; kaffihús þar sem brauðmeti kemur tilbúið á staðinn og sætmeti er framleitt og/eða bakað á staðnum. Leyfið nær einnig til hitunar og eldunar á tilbúnu hráefni á staðnum, s.s. heitum samlokum og smáréttum, framleiðslu á súpum og forpökkuðum sultum, salötum, mauki og skálum, til dreifingar á aðra staði sömu keðju, Hygge Coffee and Microbakery, að Barónsstíg 6. Starfsleyfið nær einnig til veislupjónustu fyrir kaffihlaðborð.*

Hvað varðar afleiðingar breytinga á reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti þegar kemur að handhafabreytingum, þá liggur fyrir að handhafabreyting getur ekki farið fram án þess að slík breyting sé samþykkt af útgefanda starfsleyfisins, í þessu tilfelli HER. Þá eru mörk starfsleyfisins skýr, bæði á starfsleyfinu sjálfu og einnig í þeim gögnum sem liggja til grundvallar, s.s. úttektum og eftirlitsskýrslum, hvað heimilt er að gera og hvað er ekki heimilt og gilda sömu skilyrði fyrir nýja handhafa. Heimild til handhafabreytingar samkvæmt ofangreindri reglugerð nær eingöngu til starfsemi sem fellur undir lög nr. 7/1998. Starfsemi veitingastaða fellur einnig undir lög nr. 93/1995 um matvæli.

Kaffihús Hygge hefur sótt um rekstrarleyfi til sýslumanns, þ.e. leyfi til áfengisveitinga. Allir veitingastaðir eru samkomustaðir, skv. 3. gr. reglugerðar nr. 903/2024 um hollustuhætti, en þar kemur fram að „*Samkomuhús/samkomustaður er staður þar sem fram fer skemmtana- og samkomuhald, meðal annars samkomusalur, tónleikasalur, safn, leikhús, kvikmyndahús, kirkja, félagsmiðstöð, markaður og veitingastaður og verslunarmiðstöðvar.*“ Umsóttur áfengisveitingatími er frá klukkan 11.00 til klukkan 23.00. Ekki er sótt um leyfi til útveitinga. Kaffihúsið mun þó opna fyrr á morgnana eða klukkan 8.00 og því geta orðið grenndaráhrif þegar fram fer afferming eða vöruhleðsla svo snemma. Reikna má með einhverjum grenndaráhrifum frá atvinnustarfsemi á neðstu hæðum fjölbýlishúsa. Heilbrigðiseftirlitið hefur horft til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og tímaviðmiða um hvenær framkvæmdir mega hefjast að morgni en miðað er við að framkvæmdir geti hafist klukkan 7.00 að morgni. Þar sem að um ítrekað ónæði getur



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

verið að ræða ber rekstraraðila að gera allt sem í hans valdi stendur að koma í veg fyrir ónæði af völdum hávaða sbr. 8. gr. reglugerðar um hávaða.

Meðfylgjandi athugasemdum húsfélagsins var þinglýst kvöð um að allir gestir hefðu yfirgefið rými veitingastaðarins klukkan 23.00. Fram kemur á umsókn rekstraraðila um rekstrarleyfi frá sýslumanni, að sótt er um opnunartíma veitingastaðarins til kl. 23.00 alla daga. Lögregla hefur eftirlit með því að skilyrði rekstrarleyfis séu haldin en í reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald segir að rýming staðar hafi farið fram eigi síðar en klukkustund eftir að afgreiðslutíma lýkur. Í ljósi ofangreinds telur HER rétt að taka sjónarmið húsfélagsins til greina og setja inn í starfsleyfisskilyrði staðarins að gestir skuli hafa yfirgefið staðinn eigi síðar en 15 mínútum eftir lokun hans.

Ónæði:

Hljóðvistarskýrsla var unnin fyrir fyrri rekstraraðila og kom þar fram að högghljóðeinangrun milli hæða uppfyllti ekki viðmið. HER óskaði eftir að rekstraraðili Hygge ynni nýja hljóðvistarskýrslu sem tæki á helstu þáttum sem varða hávaða frá starfseminni og þau áhrif sem starfsemin myndi hafa á íbúðir sem staðsettar eru beint fyrir ofan starfsemina. Skýrslan barst í apríl sl. og voru niðurstöður þeirrar skýrslu að húsnæðið uppfyllti viðmið reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða.

Sorpmál:

Húsfélagið gerir athugasemdir við sorpmál staðarins og leggur fram gögn því til stuðnings, m.a. bókun af húsfélagsfundi um riftingu samkomulags um nýtingu á sameiginlegri sorpgeymslu. HER var kunnugt um riftingu þess samkomulags en heilbrigðiseftirlitið hefur frá upphafi veitingarekstrar í húsnæðinu gert athugasemdir við sorpmál staðarins. Fyrri starfsleyfi veitingastaðarins Nebraska, voru gefin út tímabundið meðal annars vegna þess að sorpmál veitingastaðarins voru ófrágengin. Sameiginlegar sorpgeymslur íbúa og reksturs fara ekki saman og gerði heilbrigðiseftirlitið kröfu um að sorp væri flutt úr sameiginlegri sorpgeymslu. Fyrri rekstraraðili fékk afnot af sorpskýli á sameiginlegri lóð en reiknað er með að falla muni til meira sorp í fyrirhuguðum rekstri en hjá fyrri rekstraraðila. Farið var yfir það með núverandi umsækjanda að þrjú sorpskýli nægi ekki fyrir tvo veitingastaði en skv. 16. grein reglugerðar nr. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs skal rekstraraðili sjá til þess að rekstri hans fylgi nægilega mörg sorpílát og að þau séu lagfærð og endurnýjuð eftir þörfum. Samkvæmt 8. gr. samþykktar nr. 1316/2024 um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg, þarf aðstaðan að rúma flokkunarílát og úrgang sem fellur til við starfsemina milli tæminga, aðstaðan þarf að vera innan lóðar og má ekki vera valda ónæði, skaða eða lýti. Núverandi umsækjandi skilaði inn sorpbókhaldi og áætlaði að aukin tíðni tæmingar sorps (dagleg) myndi leysa málið, auk þess sem fleiri sorpskýlum yrði bætt við í portinu. Málið átti því að vera leyst.

Vegna framkominna athugasemda húsfélagsins um að uppsetning fleiri sorpskýla í porti yrði ekki heimiluð óskaði heilbrigðiseftirlitið eftir staðfestingu byggingarfulltrúa á því að



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Jákvæð umsögn hans um fyrirhugaðan rekstur Hygge Coffee & Micro Bakery standi óbreytt. Að lokinni skoðun dró byggingafulltrúi jákvæða umsögn sína tilbaka í erindi dags. 4. júlí 2025. Þann 21. júlí barst að nýju jákvæð umsögn frá byggingarfulltrúa og liggur því fyrir staðfesting á að húsnæði umsækjanda, þ.á.m. sorpaðstaða sé í samræmi við byggingarreglugerð. Ef fjöldi sorpílata reynist ófullnægjandi og rekstraraðili grípur ekki til viðeigandi ráðstafana til að koma í veg fyrir uppsöfnun úrgangs með tilheyrandi ónæði eða lýti getur það leitt til endurskoðunar starfsleyfisins, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um hollustuhætti nr. 7/1998.

Hvað varðar atriði varðandi meintar vanefndir byggingar- og söluaðila hússins við íbúa þá er þar um einkaréttarlegan ágreining að ræða. Matsmál rekið fyrir dómi varðar ekki útgáfu ofangreinds starfsleyfis. Hvað varðar atriði sem vísa til byggingareglugerðar þá hefur embætti byggingafulltrúa eftirlit með þeim þáttum.

Útblástur

Heilbrigðiseftirlitið hefur staðfest staðsetningu útblástursröra á þaksvölum íbúðar 501 sem og virkni loftræsingar. Eftirlit með staðsetningu útblásturs heyrir undir embætti byggingafulltrúa en að mati HER er staðsetningin óheppileg með tilliti til lyktarmengunar og annarrar mengunar frá útblæstrinum. Gerð var krafa um uppsetningu á ozone kerfi á báðum veitingastöðunum á jarðhæð Barónsstígs 6 og Hverfisgötu 94-96, til að draga úr lyktarmengun frá stöðunum. Það er nú til staðar og heilbrigðiseftirlitið hefur staðfest að ozone kerfið dregur úr lyktarmengun en eyðir ekki allri lykt. Bökunarlykt getur komið frá rekstrinum á opnunartíma en eldun er fyrirhuguð hluta úr degi. Ekki er þó fyrirhuguð steiking eða djúpsteiking, sem oft veldur mikilli lykt. Að mati HER er starfsemi Hygge þess eðlis að ekki ætti að vera umtalsverð lyktarmengun af starfseminni.

Niðurstaða

Umsókn Lev 103 ehf. kt. 420922-0430, dags. 27. nóvember 2024, um starfsleyfi fyrir veitingastað; kaffihús þar sem brauðmeti kemur tilbúið á staðinn og sætmeti er framleitt og/eða bakað á staðnum. Leyfið nær einnig til hitunar og eldunar á tilbúnu hráefni á staðnum, s.s. heitum samlokum og smáréttum, framleiðslu á súpum og forpökkuðum sultum, salötum, mauki og skálum, til dreifingar á aðra staði sömu keðju. Starfsleyfið nær einnig til veisluþjónustu fyrir kaffihlaðborð. Umsókn Hygge Coffee and Microbakery, að Barónsstíg 6, F2500405, rými 0104, um starfsleyfi var lögð fyrir auka afgreiðslufund Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur nr. 1847 þann 21. júlí 2025.

Samþykkt var að veita starfsleyfi til 12 ára með *Starfsleyfisskilyrðum heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir samkomustaði*. Skilyrt er að rekstraraðili geri allt sem í hans valdi stendur til að koma í veg fyrir ónæði, sbr. ákvæði *reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða*. Ekki má vera starfsemi í rýminu frá kl. 23.30 að kvöldi til kl. 7.00 að morgni. Gestir skulu hafa yfirgefið staðinn eigi síðar en 15 mínútum eftir lokun hans. Skilyrt er að rekstraraðili



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

geri allt sem í hans valdi stendur til að koma í veg fyrir uppsöfnun á úrgangi frá rekstrinum, sbr. ákvæði *reglugerðar 803/2023 um meðhöndlun úrgangs*.