



Reykjavík, 25. júní 2024
MSS22020152

Borgarráð

Samkomulag um tímabundin afnot af borgarlandi

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka II við samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bildshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík. Með vikaukanum veitir Reykjavíkurborg B.M. Vallá tímabundin afnot af borgarlandi á Álfsnesi, norðan við iðnaðarsvæði Björgunar við Álfsnesvík. Afnotin eru veitt í þeim tilgangi að B.M. Vallá geti framkvæmt nauðsynlegar kannanir á fornminjum á umræddu svæði. Ekki er greitt fyrir afnotin en B.M. Vallá hefur skuldbundið sig til að afhenda Reykjavíkurborg hverslags niðurstöður sem koma út úr fyrrgreindum könnunum og er Reykjavíkurborg heimilt að nýta sér þær í fyrirhuguðu skipulagsferli.

Greinargerð:

Með samkomulagi, dags. 28. mars 2022, gerðu aðilar með sér samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bildshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík. Í samkomulaginu fellst meðal annars að aðilar voru sammála um brottflutning á starfsemi B.M. Vallá af framangreindum lóðum að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Samhliða veitti Reykjavíkurborg B.M. Vallá vilyrði fyrir lóð á Esjumelum, norðan vatnaskila (AT5a) eða Álfsnesi, sem heimilaði byggingu á húsnæði innan eða í grennd við þau iðnaðarsvæði sem nú eru skilgreind í aðalskipulagi. B.M. Vallá ehf. hefur samkvæmt samkomulaginu fallist á að öll núverandi starfsemi á lóðunum á Bildshöfða 7 og Breiðhöfða 3 verði flutt og skal flutningur hefjast eigi síðar en 28. febrúar 2028 og hafa lokið eigi síðar en 31. desember 2030. Skilyrði þess samkvæmt samkomulaginu er að engar tafir verði á flutningi starfsemi félagsins af völdum annarra en hans sjálfs. Þá kemur þar fram að aðilar lýsi yfir vilja til að leitast við að liðka fyrir hagsmunum hvors annars í tengslum við samkomulagið þannig að ónauðsynlegar tafir verði ekki á uppbyggingu á Ártúnshöfða né úthlutun lóðar á Esjumelum/Álfsnesi.

Samkvæmt kostagreiningu sem B.M. Vallá hefur látið vinna frá október 2022, er hentugasta staðsetningin fyrir starfsemi félagsins talin vera svæði norðan við athafnasvæði Björgunar ehf. við Álfsnesvík (16), ásamt landfyllingu, m.a. vegna nálægðar við athafnasvæði Björgunar ehf. og hafnarsvæði. Fjallað er um þennan kost sem valkost C í kostagreiningunni. Starfsemi B.M. Vallár og Björgunar ehf. eru nátengd og kemur meiri hluti efnis í vörur B.M. Vallár frá efnisvinnslusvæði Björgunar ehf. Staðsetningin dregur verulega úr flutningum á milli fyrirtækjanna og er nærri stórum samgönguæðum sem skiptir höfuðmáli við að draga úr umferðarálagi og umhverfisáhrifum flutninga.



Reykjavík



Brýnt er að taka ákvörðun um staðsetningu lóðar fyrir starfsemi B.M. Vallár og hefja skipulagsvinnu vegna flutninga félagsins sem fyrst til að standa við þau tímamörk og skuldbindingar sem kveðið er á um í samkomulagi aðila. Í því skyni er lagt til að Reykjavíkurborg veiti B.M. Vallá endurgjaldslaus afnot af fyrrgreindu svæði og að félagið taki að sér framkvæmd nauðsynlegra kannanna á fornminjum á svæði norðan við athafnasvæði Björgunar ehf. (I6), og landfyllingu, í samstarfi við Minjastofnun.

B.M. Vallá skuldbindur sig til að afhenda Reykjavíkurborg hverlags niðurstöður sem koma út úr fyrrgreindum könnunum í samstarfi við Minjastofnun. Reykjavíkurborg er heimilt að nýta þær í sem lið í fyrirhuguðu skipulagsferli.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:
Viðauki II
Kostagreining

Viðauki II

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, **vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og **B.M. Vallá ehf.**, kt. 450510-0680, Bíldshöfða 7, 110 Reykjavík, („B.M. Vallá“) hins vegar, hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“, gera með sér svohljóðandi viðauka við samkomulag.

1 Forsaga

- 1.1 Hinn 28. mars 2022 gerðu aðilar með sér samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík („samkomulagið“).
- 1.2 Í samkomulaginu fellst meðal annars að aðilar voru sammála um brottflutning á starfsemi B.M. Vallá af framangreindum lóðum að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Samhliða veitti Reykjavíkurborg B.M. Vallá vilyrði fyrir lóð á Esjumelum, norðan vatnaskila (AT5a) eða Álfsnesi, sem heimilaði byggingu á húsnæði innan eða í grennd við þau iðnaðarsvæði sem nú eru skilgreind í aðalskipulagi.
- 1.3 B.M. Vallá ehf. hefur samkvæmt samkomulaginu fallist á að öll núverandi starfsemi á lóðunum á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 verði flutt og skal flutningur hefjast eigi síðar en 28. febrúar 2028 og hafa lokið eigi síðar en 31. desember 2030. Skilyrði þess samkvæmt samkomulaginu er að engar tafir verði á flutningi starfsemi félagsins af völdum annarra en hans sjálfs. Þá kemur þar fram að aðilar lýsi yfir vilja til að leitast við að liðka fyrir hagsmunum hvors annars í tengslum við samkomulagið þannig að ónauðsynlegar tafir verði ekki á uppbyggingu á Ártúnshöfða né úthlutun lóðar á Esjumelum/Álfsnesi.
- 1.4 Samkvæmt kostagreiningu sem B.M. Vallá hefur látið vinna frá október 2022, („kostagreiningin“) er hentugasta staðsetningin fyrir starfsemi félagsins talin vera svæði norðan við athafnasvæði Björgunar ehf. við Álfsnesvík (I6), ásamt landfyllingu, m.a. vegna nálægðar við athafnasvæði Björgunar ehf. og hafnarsvæði. Fjallað er um þennan kost sem valkost C í kostagreiningunni. Starfsemi B.M. Vallár og Björgunar ehf. eru nátengd og kemur meiri hluti efnis í vörur B.M. Vallár frá efnisvinnslusvæði Björgunar ehf. Staðsetningin dregur verulega úr flutningum á milli fyrirtækjanna og er nærri stórum samgönguæðum sem skiptir höfuðmáli við að draga úr umferðarálagi og umhverfisáhrifum flutninga.
- 1.5 Möguleikar á staðsetningu voru fyrst kynntir fyrir Reykjavíkurborg á fundi 14. september 2022. B.M. Vallá ehf. hefur átt í samskiptum við Reykjavíkurborg vegna málsins á undanförunum mánuðum til að fylgja samkomulaginu eftir af sinni hálfu og ítrekað óskað eftir svörum vegna staðsetningar nýrrar lóðar og bent á mikilvægi þess að tekin verði ákvörðun sem allra fyrst til að hægt sé að undirbúa og hefja nauðsynlega skipulagsvinnu, sbr. m.a. bréf B.M. Vallár ehf. til Reykjavíkurborgar, dags. 14. ágúst 2023 og 9. febrúar 2024.

2 Tilgangur

- 2.1 Aðilar eru sammála um að brýnt sé að taka ákvörðun um staðsetningu lóðar fyrir starfsemi B.M. Vallár og hefja skipulagsvinnu vegna flutninga félagsins sem fyrst til að standa við þau tímamörk og skuldbindingar sem kveðið er á um í samkomulagi aðila.
- 2.2 Uppbygging á þessu svæði kallar á breytingu á aðalskipulagi og í framhaldi deiliskipulagi en fyrir liggur að röskun verður á því með tilkomu Sundabrautar. Hluti af þeim umhverfisáhrifum sem þarf að meta áður en ráðist er í breytingar á skipulagi og framkvæmdir á svæðinu eru áhrif á fornleifar. Nauðsynlegt er að slík könnun verði í nánu samstarfi við Minjastofnun. Samkvæmt kostagreiningunni eru fornleifar í kringum svæðið við bæina Sundakot og Glóru og rústir af fiskbirgjum en aldur og mikilvægi þeirra minja er óljóst.
- 2.3 Tilgangur viðauka þessa er að mæla fyrir um framkvæmd rannsókna á því svæði sem fellur undir valkost C í kostagreiningunni til þess að hraða skipulagsferli og ákvarðanatöku vegna nýrrar lóðar fyrir starfsemi B.M. Vallár. Í því skyni hefur B.M. Vallá tekið að sér að ráðast í tilteknar kannanir á fornminjum á svæðinu eins og nánar er kveðið á um í samkomulagi þessu.

3 Afnot af svæði og framkvæmd nauðsynlegra kannanna

- 3.1 Aðilar eru sammála B.M. Vallá taki að sér framkvæmd nauðsynlegra kannanna á fornminjum á svæði norðan við athafnasvæði Björgunar ehf. (I6), og landfyllingu, í samstarfi við Minjastofnun, til að nýta við mat á umhverfisáhrifum.
- 3.2 Svæðið er nánar afmarkað sem valkostur C í kostagreiningu sem er fylgiskjal við viðauka þennan („svæðið“).
- 3.3 B.M. Vallá ber allan kostnað af framkvæmdum og athugunum á svæðinu samkvæmt þessari grein.
- 3.4 Reykjavíkurborg veitir B.M. Vallá endurgjaldslaus afnot af svæðinu til allra nauðsynlegra fornleifakannanna og heimild til athugana og framkvæmda þeim tengdum. Að öðru leyti eru afnot eða hagnýting óheimil.
- 3.5 B.M. Vallá skal skila svæðinu í eins upprunalegu ástandi og unnt er að verki loknu, að teknu tilliti til þess rasks sem verkinu fylgir.

4 Nýting og afnot niðurstaðna

- 4.1 B.M. Vallá skuldbindur sig til að afhenda Reykjavíkurborg hverlags niðurstöður sem koma út úr fyrrgreindum könnunum í samstarfi við Minjastofnun. Reykjavíkurborg er heimilt að nýta þær í sem lið í fyrirhuguðu skipulagsferli.

5 Samkomulag við Minjastofnun

- 5.1 Skilyrði þess að B.M. Vallá uppfylli skyldur sínar samkvæmt þessu samkomulagi er að samkomulag náist við Minjastofnun um framkvæmd athugana á fornminjum á svæðinu.

6 Tímarammi

- 6.1 Aðilar eru sammála um að leitast við að hraða og ljúka sem fyrst öllum nauðsynlegum athugunum sem varða úthlutun lóðar til B.M. Vallár og að ákvörðun Reykjavíkurborgar um staðsetningu lóðar verði lokið innan sex mánaða frá undirritun þessa samkomulags, að því gefnu að rannsóknum samkvæmt þessu samkomulagi verði lokið.

Viðauki þessi var samþykktur í borgarráði þann xx. júní 2024.

Reykjavík, __. júní 2024

F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. ~~Þorpsins 6~~B.M. Vallár ehf.

Sniðið: Fjöldi

Nýtt athafnasvæði BM Vallá

Kostagreining

Október 2022



A1595-002-D02

ALTA: www.alta.is, alta@alta.is

Efnisyfirlit

1 Forsendur	3	3 Valkostir um staðsetningu	30
1.1 Öflun gagna	5	3.1 Athafnasvæði (AT5a) á Esjumelum	31
1.2 Aðferðafræði	6	3.2 Iðnaðarsvæði (I2) á norðanverðu Álfsnesi	32
1.3 Um BM Vallá	7	3.3 Norðan við iðnaðarsvæði (I6)	33
1.4 Mannvirki og starfsemi BM Vallár	8	3.4 Sýnileiki	34
1.5 Samhengi við aðra efnisvinnslu	9	4 Samanburður á valkostum	36
2 Umhverfi Álfsness og Esjumela	10	5 Niðurstöður	37
2.1 Landslag og staðhættir	10	Heimildaskrá	38
2.2 Jarðfræði, gróðurfar og fuglalíf	12		
2.3 Náttúruvernd	14		
2.4 Veðurfar	16		
2.5 Fornminjar og saga	17		
2.6 Samgöngur	20		
2.7 Veitur	22		
2.7.1 Kalt vatn	22		
2.7.2 Rafmagn	22		
2.7.3 Fráveita	22		
2.7.4 Gas	22		
2.8 Skipulag	24		
2.8.1 Landsskipulagsstefna	24		
2.8.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	24		
2.8.3 Aðalskipulag Reykjavíkur til 2040	25		
2.8.4 Deiliskipulagsáætlanir á svæðunum	27		

1 Forsendur

BM Vallá þarf að flytja starfsemi sína á lóðunum Bildshöfða 7 og Breiðhöfða 9 skv. samkomulagi við Reykjavíkurborg vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar blandaðrar byggðar á Ártúnshöfða. BM Vallá hefur hlotið viljrði fyrir lóð innan skilgreinds athafnasvæðis við Esjumela, norðan vatnaskila (AT5a) eða á Álfsnesi, innan eða í grennd við þau iðnaðarsvæði sem nú eru skilgreind í aðalskipulagi (sjá mynd hér á næstu síðu). Viljrðið er með fyrirvara um gildistöku nýs deiliskipulags, sem heimilar starfsemi BM Vallár ehf, afmarkar um 70.000 fermetra lóð og heimilar byggingu á um 10.000 fermetra húsnæði, eigi síðar en 31. desember 2024.

BM Vallá hefur beðið Alta að vinna einfalda kostagreiningu til þess að meta hvaða staðsetning á Esjumelum eða Álfsnesi hentar best fyrir starfsemi fyrirtækisins og hefur minnst umhverfisáhrif. Alta vann kostamat fyrir staðsetningu efnisvinnslufyrirtækisins Björgunar árið 2017, sem einnig þurfti að flytja af Ártúnshöfða vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar þar. Niðurstaða kostamatsins var að staðsetning við Álfsnesvík vestast á Álfsnesi hentaði fyrirtækinu best og hefði minnst umhverfisáhrif og var starfsemi Björgunar flutt þangað í kjölfarið en sú starfsemi er nátengd starfsemi BM Vallár.

Í kostagreiningu þessari eru skoðaðar þrjár staðsetningar (sjá kort á næstu síðu):

- A. Athafnasvæði (AT5a) á Esjumelum
- B. Iðnaðarsvæði (I2) á norðanverðu Álfsnesi
- C. Svæði norðan við iðnaðarsvæði Björgunar við Álfsnesvík (I6) ásamt landfyllingu

Það einfalda kostamat sem hér um ræðir getur nýst við undirbúning skipulagsbreytinga þegar þar að kemur.



Horft austur í átt að Esjumelum frá norðanverðu Álfsnesi.



Afmörkun á þeim þremur staðsetningum sem koma til greina fyrir athafnasvæði BM Vallár á Álfsnesi og Esjumelum vestan Vesturlandsvegar.

1.1 Öflun gagna

Kostagreiningin snýst um að safna saman bakgrunnsupplýsingum um svæðið, greina hvort gera þurfi nánari rannsóknir og bera saman þær staðsetningar sem koma til greina fyrir starfsemi BM Vallár á Esjumelum og Álfsnesi.

Gögn úr kostamatsgreiningu fyrir staðsetningu Björgunar hafa nýst í greiningarvinnunni en ekki hefur verið farið í neinar nýjar rannsóknir á þessu stigi. Greiningin nær til eftirfarandi þátta:

- Landslag og staðhættir
- Jarðfræði, gróðurfar og fuglalíf
- Náttúruvernd
- Fornminjar og saga
- Veðurfar
- Veitur
- Samgöngur
- Skipulag

Farið var á vettvangsskoðun á svæðinu, teknar loft- og ljósmyndir og gerð sjónlínugreining (sjá kafla 3.4) til þess að meta hvaðan starfsemi á svæðunum myndi sjást. Einnig var lagt mat á hvernig hver staðsetning myndi henta fyrir starfsemi BM Vallár.



Horft í austur frá Esjumelum í átt að Mosfelli og Leirvogsá.

1.2 Aðferðafræði

Staðsetningarnar þrjár eru metnar út frá þeim umhverfispáttum sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum vegna fyrirhugaðrar starfsemi og aðstöðu fyrir starfsemi BM Vallár. Í töflunni má sjá þá matsþætti sem miðað er við og útskýring á því.

Matsþáttur	Viðfangsefni
Umhverfispáttir	
Landslag	Er hróflað við svæði með sérstöðu á svæðisvísu í náttúru eða landslagi?
Útivist	Er hróflað við svæði með hátt útivistargildi?
Dýra-og plöntulíf	Raskar kosturinn sérstæðu dýra- og plöntulífi?
Fornleifar	Eru fornleifar, búsetu- eða menningarminjar á svæðinu?
Ásýnd	Sést kosturinn frá þéttbýli, náttúruverndarsvæðum eða fjölförnum stöðum/leiðum?
Mengun	Er staður nálægt starfseminni sem er næmur fyrir hljóð-, ljós-, loft- eða lyktarmengun?
Loftslagsáhrif	Hvaða útblástur gróðurhúsalofttegunda tengist starfseminni?

Aðstaða fyrir starfsemi	
Nærsvæði	Getur starfsemin haft neikvæð áhrif á starfsemi á nærsvæðum? (þéttbýli, landbúnaður, frístundabyggð, ferðaþjónusta)
Náttúrulegar aðstæður	Er svæðið skjólgott og hentugt fyrir uppbyggingu?
Flutningskostnaður	Þarf að flytja jarðefni og afurðir langt með neikvæðum loftslagsáhrifum?
Grunnkerfi	Er nauðsynlegt að fara í framkvæmdir til að veita aðgang að grunnkerfum svo sem samgöngum, rafmagni, vatni, fráveitu o.s.frv.
Stækkun	Er svigrúm til stækkunar athafnasvæðisins í framtíðinni?

1.3 Um BM Vallá

BM Vallá ehf hefur rekið steypustöð og tengda starfsemi allt frá 1956. Allan þann tíma hefur starfsemin verið rekin á Ártúnshöfðanum og því í fyrsta sinn í nærri 70 ára sögu félagsins sem verið er að endurstaðsetja hana. Mikilvægt er að hafa í huga að slík endurstaðsetning er afar kostnaðarsöm og því mikilvægt að hugsa til langs tíma varðandi aðstöðu, umhverfisáhrif og kostnað við flutninga að og frá starfsstöð enda um þungavöru að ræða.

Starfsemi BM Vallár í dag felst í framleiðslu steinsteypu, garðeininga, hellna og steina, húseininga og múrvöru. Heildarframleiðsla fyrirtækisins er um 300 þúsund tonn á ári og flytja þarf stærstan hluta hráefnis að framleiðslustað og dreifa þaðan til viðskiptavina. Akstursfloti fyrirtækisins ekur um 30 þúsund ferðir á ári vegna hráefnisflutninga til framleiðslu og flutninga á fullunninni vöru til viðskiptavina. Heildarfloti fyrirtækisins telur um 50 vöruflutningabifreiðar (Steypubíla, steypudælur, dráttarbíla fyrir malarvagna og kranabíla fyrir hellur). Að auki er nokkuð um tækjabúnað til flutninga á hráefni og vöru innan starfssvæðis, hjólaskóflur, lyftara og dráttarbíla. Alls starfa um 160-180 manns hjá félaginu að jafnaði.

BM Vallá hefur sett sér það markmið að öll steypuframleiðsla fyrirtækisins og starfsemi verði kolefnishlutlaus árið 2030. Þegar hefur náðst góður árangur í þessa átt þar sem fyrirtækið hefur boðið fram umhverfisvænni steypu sem hefur 40% minna kolefnisspor en hefðbundin steypa, ásamt því að heildarlosun gróðurhúsalofttegunda í starfseminni dróst saman um rúm 10% á framleiddan rúmmetra árið 2021. Einnig hefur sementshlutfall í steypuuppskriftum fyrirtækisins minnkað um 20% en það veldur um 85-90% af losuninni.¹



Horft yfir athafnasvæði BM Vallár á Ártúnshöfða.

¹ <https://www.bmvalla.is/samfelagsskyrsla-2021/>

1.4 Mannvirki og starfsemi BM Vallár

Á nýrri starfsstöð er gert ráð fyrir áþekku eðli og umfangi mannvirkja og starfsemi og nú er í Ártúnshöfða. Fyrirhugað er að starfrækja þrjár steypustöðvar, helluverksmiðju, múrverksmiðju og verksmiðju fyrir smáeiningar ásamt lagersvæði, verkstæði fyrir flutningatæki og vinnuvélar og mötuneyti fyrir starfsfólk. Starfsmannafjöldi á svæðinu verður um 180 manns.

Mannvirki á svæðinu verða um 10.000 m²:

- Steypustöðvar, alls 500 m², mænishæð sambærileg núverandi starfsemi, allt að 25 metrar.
- Verksmiðjur fyrir múr, hellur og ýmsar einingar, alls u.þ.b. 4.500 m² með mænishæð um 15 m. Þar af fyrir smáeiningar 1400 m², helluverksmiðja 1400 m², þurrkun og mölun fyrir múrverksmiðju 220 m², framleiðsla múrverksmiðju 200 m², lager fyrir múrverksmiðju 1000 m².
- Verkstæði, lager og þjónustubyggingar, alls 4.000 m², mænishæð 15 metrar.
- Efnistankar og síló, alls um 800 m², mesta hæð 25 metrar
- Plön fyrir haugsetningu og vinnslu á efni, alls 5.000 m²

Að auki verða innan svæðisins færíbönd, hjólaskóflur, lyftarar og dráttarbílar ásamt ýmsum vinnuvélum sem fylgja starfseminni.

Til framleiðslunnar þarf eftirfarandi aðföng (árlegt magn):

- Jarðefni (sandur og möl), að mestu fengin frá efnisvinnslusvæði Björgunar á Álfsnesi, alls um 300-350.000 tonn á ári. Nota þarf vegakerfið til að flytja þetta efni frá efnisvinnslusvæðinu til starfsstöðvar BM Vallár, alls um 13.000 ferðir flutningabíla á ári, nema ef svæðin verða samliggjandi, þá má nota rafknúin færíbönd.
- Ferskvatn, kalt: 50.000 m³ (jafnaðarnotkun um 200 m³ á dag).

- Heitt vatn: 120.000 m³ (jafnaðarnotkun um 480 m³ á dag).
- Raforka: 3,0 GWh.
- Jarðefnaeldsneyti fyrir flutninga: Mjög háð staðsetningu.

Vörur, um 350.000 tonn á ári, verða fluttar burt í steypubílum og flutningabílum, alls um 16.000-17.000 farmar á ári og hver farmur kallar á ferð með tóman bíl að svæðinu og fullan bíl frá því.

Losun frá svæðinu verður í meginatriðum sem hér segir (árlegt magn):

- Skolvatn verður endurunnið og notað aftur í framleiðslu. Sama á við um sementseðju og fylliefni sem falla til við útskol.
- Úrgangsolíum verður safnað saman og sendar til endurvinnslu.
- Fráveituvatn frá starfsmannahúsi.
- CO₂ losun vegna flutninga er mjög háð staðsetningu svæðisins.
- Frá svæðinu getur borist fínt sandryk við þurrar og vindasamar aðstæður en sandfok hefur ekki valdið vandræðum á núverandi staðsetningu í námunda við aðra atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð.
- Ekki hefur verið kvartað yfir hávaða frá núverandi athafnasvæði BM vallá, sem er nærri íbúðarbyggð.

Í framleiðslunni væri mögulegt að nýta gas frá urðunarstaðnum, t.d. til þurrkunar á sandi.

1.5 Samhengi við aðra efnisvinnslu

Það er ótvíræður kostur fyrir fyrirtæki í efnisvinnslu, þ.e. efnisnámi, malbiksframleiðslu og framleiðslu steypu að vera nálægt hvert öðru. Björgun, sem vinnur efni til mannvirkjagerðar af hafsbótmi og er nátengt BM Vallár, var fyrsta fyrirtæki í þessum geira til þess að flytja af Ártúnshöfðanum en fyrir það voru þau öll staðsett á svipuðum slóðum. Björgun er nú staðsett við Álfsnesvík á vestanverðu Álfsnesi og því er eðlilegt að horft sé til svæða í nágrenninu fyrir staðsetningu athafnasvæðis BM Vallár. Malbikunarstöðin Höfði hefur flutt starfsemi sína af Ártúnshöfðanum á athafnasvæðið á Esjumelum.

Með staðsetningu BM Vallár við hlið Björgunar mætti fækka verulega flutningum milli starfsstöðva félaganna þar sem flutningar á sandi og mól til framleiðslunnar myndu fara fram með rafknúnum færriböndum í stað vörubifreiða. Ætla mætti að hægt yrði að fækka ferðum á ári um þriðjung, eða sem nemur 10 þúsund ferðum, með tilheyrandi samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá jarðefnaeldsneyti, minna sliti á vegum og tækjabúnaði.

Einnig þarf að horfa til þess að mikið hagræði er af því að stytta flutningsleiðir með afurðir og því mikilvægt að efnisvinnslufyrirtæki séu ekki staðsett of fjarri uppbyggingarsvæðum. Fyrirhuguð lega Sundabrautar er yfir Álfsnes, sem takmarkar að einhverju leyti uppbyggingu athafnasvæða á nesinu en gerir það einnig að verkum að flutningsleiðir með efni að uppbyggingarsvæðum í borginni munu koma til með að styttest verulega.



Horft í suðvestur yfir Gunnunes og fyrirhugaða legu Sundabrautar.

2 Umhverfi Álfsness og Esjumela

2.1 Landslag og staðhættir

Álfsnes og Esjumelar eru á milli Kollafjarðar og Leiruvogs (sjá kort á næstu síðu). Ströndin á nesinu er lágland til suðurs en á norðanverðu Álfsnesi eru háir sjávarhamrar. Víðast annars staðar með ströndinni er 15-20 metra hár sjávarkambur/klettabelti og þaðan nokkuð bratt upp í um 35 m hæð. Landið rís hæst í 63 m h. y. s. norðarlega á nesinu.

Landslag vestast á Álfsnesi er fremur láglent og landið upp af ströndinni vel gróið og þýft. Ströndin er bæði grýtt og sendin og standa klappir uppúr, en upp af ströndinni er mýri. Votlendið nær ekki þeirri stærð að vera verndað skv. náttúruverndarlögum, en til þess þarf samfellt votlendissvæði að vera stærra en 2 ha.

Á vestanverðu Álfsnesi, við Þerneyjarsund suður af Álfsnesvík, er nú athafnasvæði efnisvinnslufyrirtækisins Björgunar. Norðaustan við það, lengra inn til landsins er gas- og jarðgerðarstöð og urðunarsvæði Sorpu. Á norðanverðu Álfsnesi er var áður æfingasvæði fyrir vélhjól og skotæfingasvæði sem er víkjandi. Á Esjumelum hefur verið að byggjast upp 83 ha athafnasvæði á síðustu árum og þar hafa allmörg iðnfyrirtæki komið sér fyrir s.s. Malbikunarstöðin og Íslenska gámafélagið.

Aðkoma að Álfsnesi og Esjumelum er frá Þjóðvegi 1, Vesturlandsvegi. Víðinesvegur liggur inn eftir Álfsnesi og Norðurgrafarvegur liggur í gegnum athafnasvæðið á Esjumelum.



Horft yfir athafnasvæðið á Esjumelum til norðvesturs í átt að Kollafirði.



Kort sem sýnir landslag, hæðarlínur og Örnefni á Álfsnesi og Esjumelum.

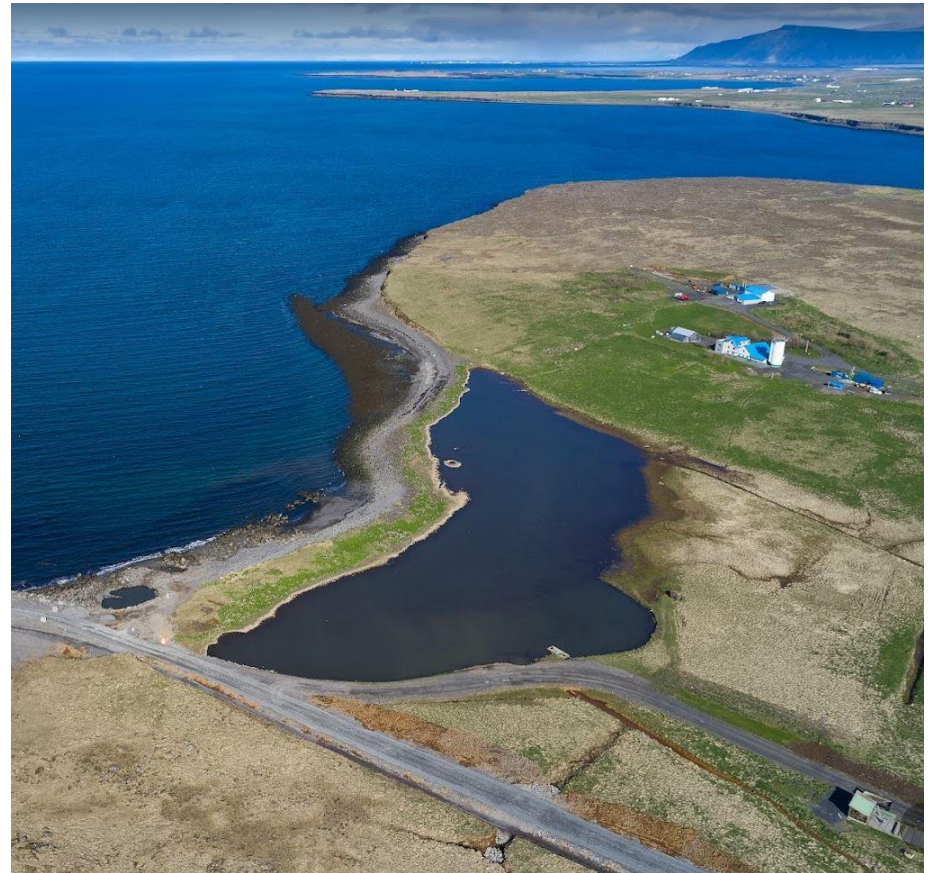
2.2 Jarðfræði, gróðurfar og fuglalíf

Hraun ofan af Mosfellsheiði myndar Álfsnesið ofan sjávarmáls og 10-30 metra niður fyrir sjávarmál vestan til á nesinu. Neðan við grágrýtið tekur við gamli berggrunnurinn, sem nær líklega um 100 m niður fyrir yfirborð sjávar og er þar væntanlega að finna blágrýtishraun efst.

Yfirborð á Álfsnesi er ágætlega gróið og skiptast þar á graslendi, mólendi, hálfgróið land og við Víðines eru tún og bithagar. Landslag einkennist af lágum melum en í lægðum eru framræst votlendi og tún. Engir lækir renna á yfirborði. Gróðurfar á svæðinu telst ekki einstakt á landsvísu og þau gróðurfélög sem skráð hafa verið eru algeng og engar plöntur á válista² (sjá vistgerðakort á næstu síðu).

Innan deiliskipulags athafnasvæðisins á Esjumelum er hluti af stærra mýrarsvæði, Kollafjarðarflóa, sem er að mestu óraskað en hefur verið framræst að hluta norðan deiliskipulagssvæðisins í landi Valla. Votlendið liggur í dæld og er umkringgt mel og mólendi í allar áttir nema í norðri þar sem grunnur afrennslisskurður afmarkar mörk þess. Votlendið er allstórt eða 7 hektarar á stærð og er verndargildi þess umtalsvert, fyrst og fremst vegna stærðarinnar. Töluverð fjölbreytni votlendisplantna eru í mýrinni.³

Fuglalíf í Álfsnesi er nokkuð fjölbreytt, sérstaklega við tjörnina í Álfsnesvík, neðan við bæinn í Álfsnesi. Þar ala grágæsir, stokkendur, urtendur og æðarfugl unga sína. Þar hafa einnig sést sjaldgæfar tegundir eins og gargönd. Vaðfuglar sækja að tjörninni til fæðuleitar og óðinshnar verpa líklega við tjörnina. Í nesinu milli Álfsnesvíkur og Djúpuvíkur, þar sem iðnaðarsvæði (I2) er skilgreint í aðalskipulagi, er talsvert fýlavarp, auk þess verpa þar æður, grágæs, teista, svartbakur, sílamáfur, auk algengra mófugla.⁴

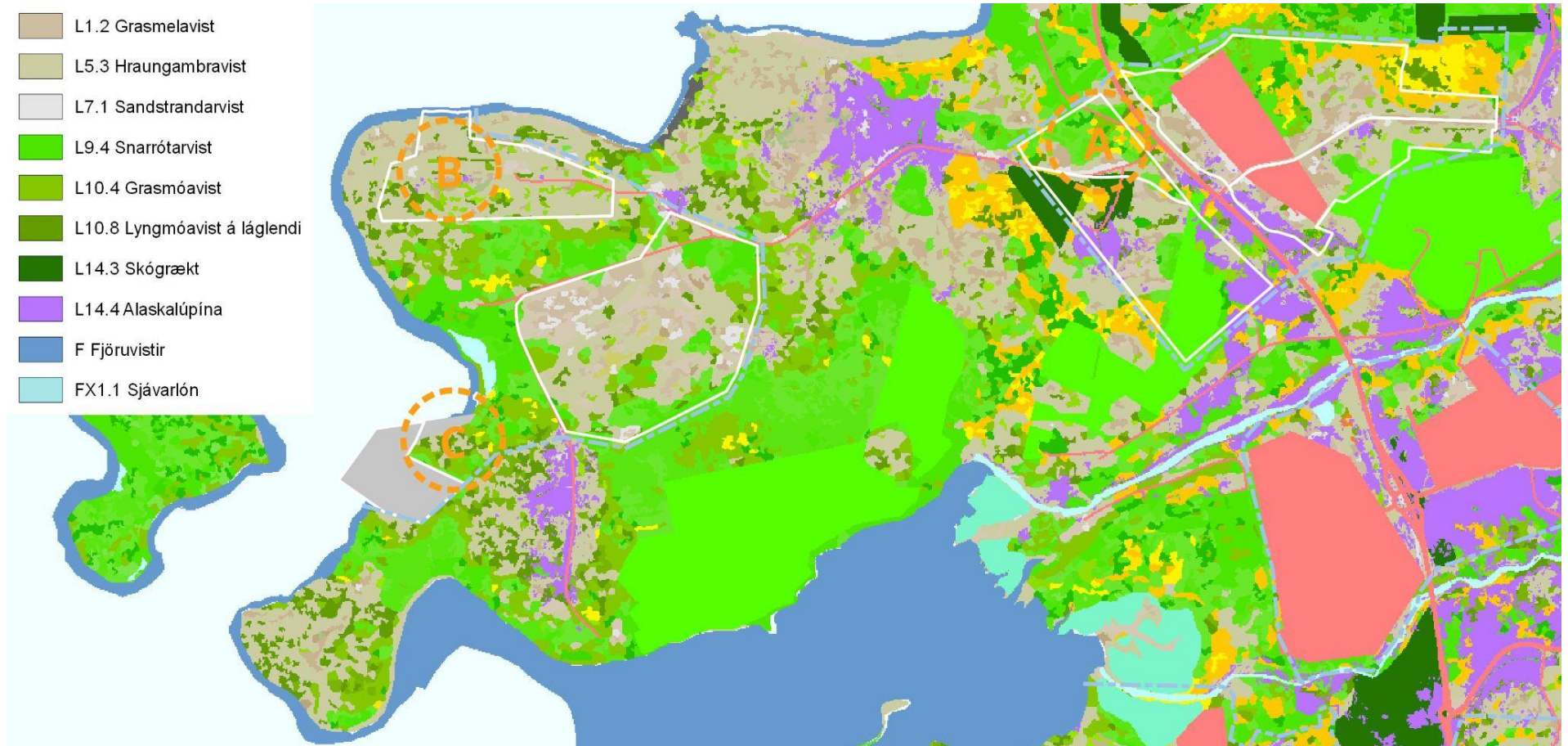


Horft í norðvestur yfir Álfsnesvíkurtjörn og Álfsnesbæinn.

² Fuglar og gróður í Álfsnesi. Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson, febrúar 2009.

³ Deiliskipulag athafnasvæði Esjumelar - Varmidalur, 1.11.2017, breytt 29.5.2018.

⁴ Fuglar og gróður í Álfsnesi. Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson, febrúar 2009.



Vistgerðakort af Álfnesi og Esjumelum. Bleikir flákar tákna byggð svæði.

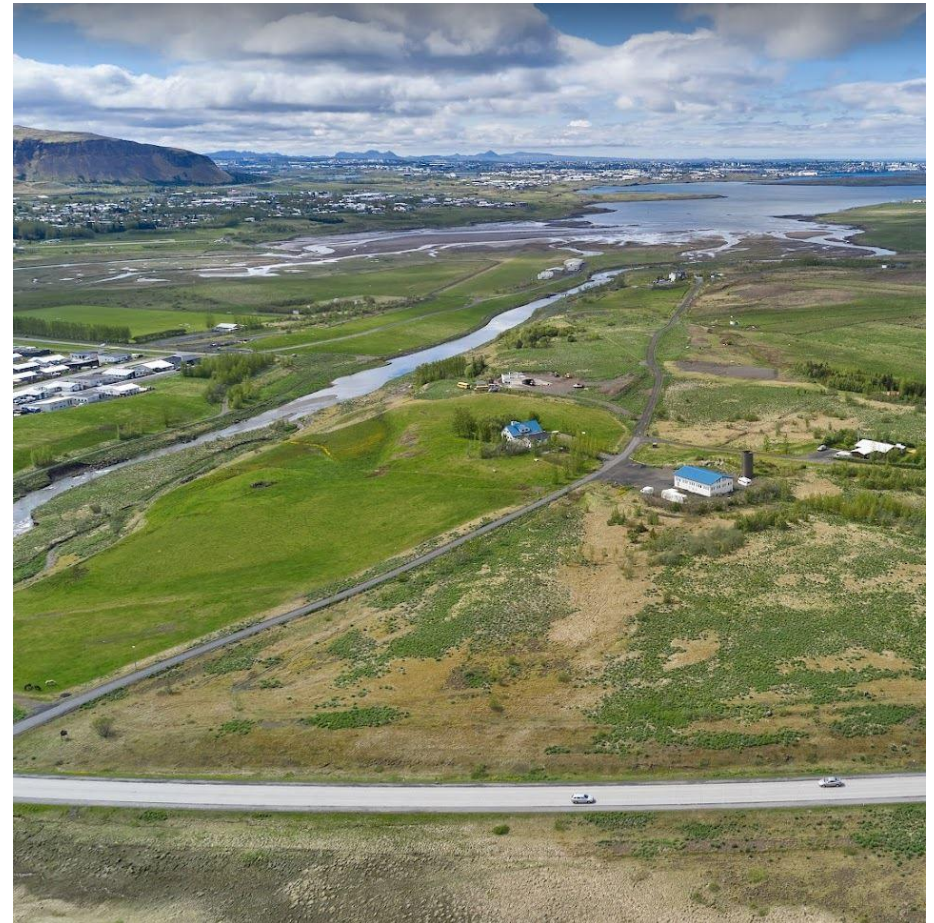
2.3 Náttúruvernd

Enginn af þeim valkostum fyrir starfsemi BM Vallár, sem hér eru til umfjöllunar er staðsettur við svæði á náttúruminjaskrá. Afmörkun hverfisverndaðra svæða í Reykjavík og Mosfellsbæ og svæða á náttúruminjaskrá í og við Álfsnes og Esjumela má sjá á korti á næstu síðu.

Leiruvogurinn í Mosfellsbæ er hverfisverndaður í aðalskipulagi og á náttúruminjaskrá og er svæðinu lýst svo: „ (1) Óshólmar Leirvogsár, ásamt strandlengju, fjörum og grunnsævi út að Blikastaðakró og Gunnunesi. (2) Fjölbreytilegur strandgróður, lífríkar fjörur, mikið fuglalíf.“

Þerney er á náttúruminjaskrá ásamt Lundey, Engey og Akurey á Kollafirði. Um þær segir: „Lágar, grónar eyjar í næsta nágrenni við þéttbýli. Varpstöðvar allmargra fuglategunda.“

Norðaustan við athafnasvæðið á Esjumelum er hverfisverndarsvæði H23. Esjumelar: Votlendi norðan Norðurgrafarvegjar, sem nýtur verndar sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

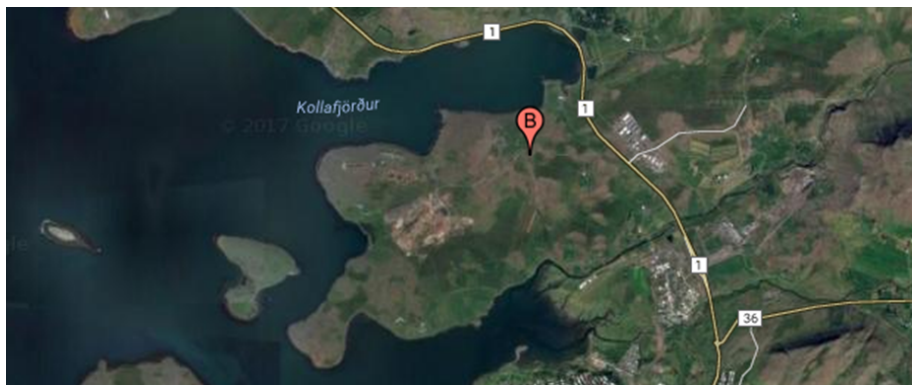


Horft í suðvestur frá Esjumelum í átt að Leiruvogi.

2.4 Veðurfar

Veðurstöð hefur verið á Álfsnesi frá 2003 og er staðsett á norðanverðu nesinu í um 37 m hæð yfir sjávarmáli.⁵ Auk vindáttar og vindhraða er skráður vindgustur, lofthiti, loftraki, úrkoma og sólargeislun.

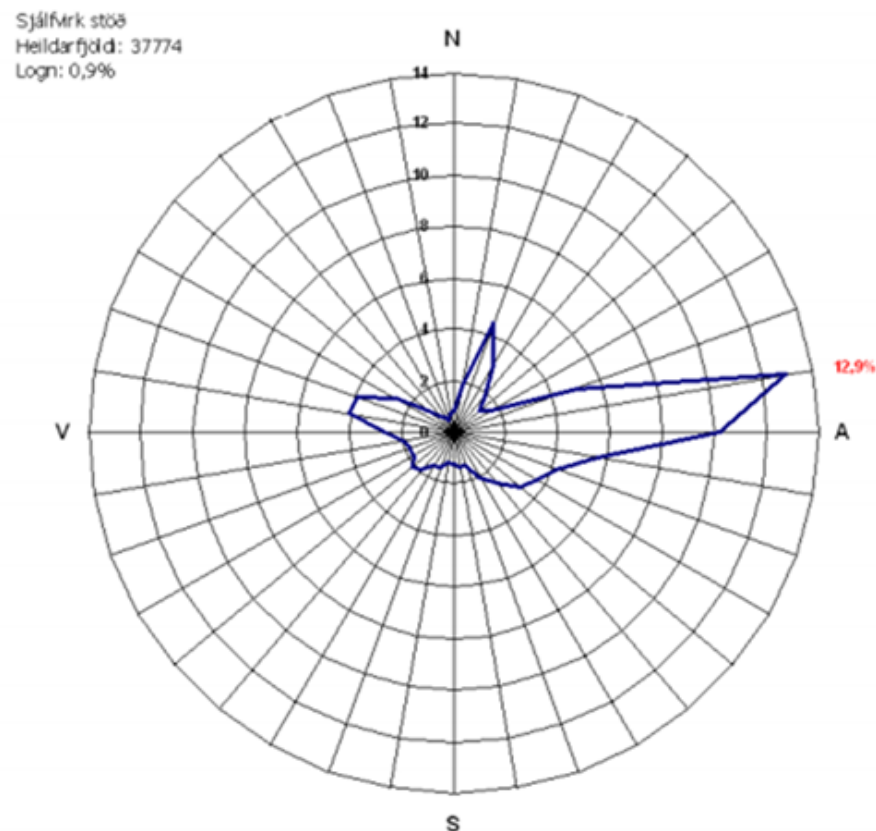
Meðalhiti á Álfsnesi er flesta mánuði ögn hærri en í Reykjavík og er austanátt algengasta vindáttin. NNA-átt er hvössust og tíðni hvassviðris og storma er margfalt meiri á Kjalarnesi og Álfsnesi en víðast annars staðar á höfuðborgarsvæðinu, einkum í suðaustanátt. Mögulegt er að minnka vindáhrif með því að koma upp skjólbeltum til að skýla fyrir austanáttinni. Möguleikar til að skýlast vindi aukast töluvert á Álfsnesi eftir því sem lengra kemur frá Esjunni.



Staðsetning veðurstöðvar á Álfsnesi.

⁵ Greinargerð um veðurfar í Álfsnesi og Varmadal. Veðurstofa Íslands, dags. í desember 2008.

Tíðni vindáttar (%), 29.10.2003 - 1.3.2008



Tíðni vindáttar á Álfsnesi árin 2003-2008.⁶

⁶ Greinargerð um veðurfar í Álfsnesi og Varmadal. Veðurstofa Íslands, dags. í desember 2008.

2.5 Fornminjar og saga

Af þeim svæðum, sem hér eru til skoðunar, eru aðeins taldar vera fornleifar á svæðinu suður af Álfsnesvík. Fornleifastofnun Íslands skráði fornleifar á jörðinni Varmadal árið 2006. Þó nokkrar fornleifar fundust á jörðinni, en engin innan skipulagssvæðis athafnasvæðisins á Esjumelum.

Borgarsögusafn Reykjavíkur vann árið 2018 fornleifaskráningu á framkvæmdasvæði Björgunar ehf. við Þerneyjarsund sunnan við Álfsnesvík í dalverpi er nefnist Fornugrafir. Fornleifar á svæðinu tilheyra jörðunum Glóru, Sundakoti og Álfsnesi.

Í túnfæti Sundakots, suður af framkvæmdasvæði Björgunar (sjá mynd), var verslunarstaður á miðöldum nefndur Þerneyjarsund og taldi Kristján Eldjárn að kauphöfnin þar hafi verið í notkun u.þ.b. á tímabilinu 1300 til 1500. Minjasvæði Sundakots og búðasvæði verslunarstaðarins við Þerneyjarsund eru talin vera einstakar minjar, bæði hvað varðar aldur og menningarlegt gildi. Á 8. áratugnum voru uppi hugmyndir um að friðlýsa svæðið en það hefur sigið mikið og sjást búðirnar ekki lengur. Undir Sundakot eru skráðir 19 minjastaðir.

Minjasvæði Glóru er norðan við framkvæmdasvæði Björgunar (sjá mynd á næstu síðu). Það er talið merkileg minjaheild og Glóra góður fulltrúi fyrir hjáleigu frá 20. öld í nágrenni Reykjavíkur. Ekki er ljóst hvenær byggð hófst á Glóru en þar var síðast búið 1928-1935. Búsetuminjar eru helst rústir bæjar- og útihúsa, garðlög, mógrafir og landamerki. Á svæðinu, sem hér er til skoðunar, norðan við athafnasvæði Björgunar, eru rústir eftir átta fiskbyrgi, sem skv. Fornleifaskráningu, eru talin vera frá árunum 1200-1500. Rústirnar eru eftir hringlaga og grjóthlaðin fiskbyrgi og er ástand þeirra metið sæmilegt.⁷

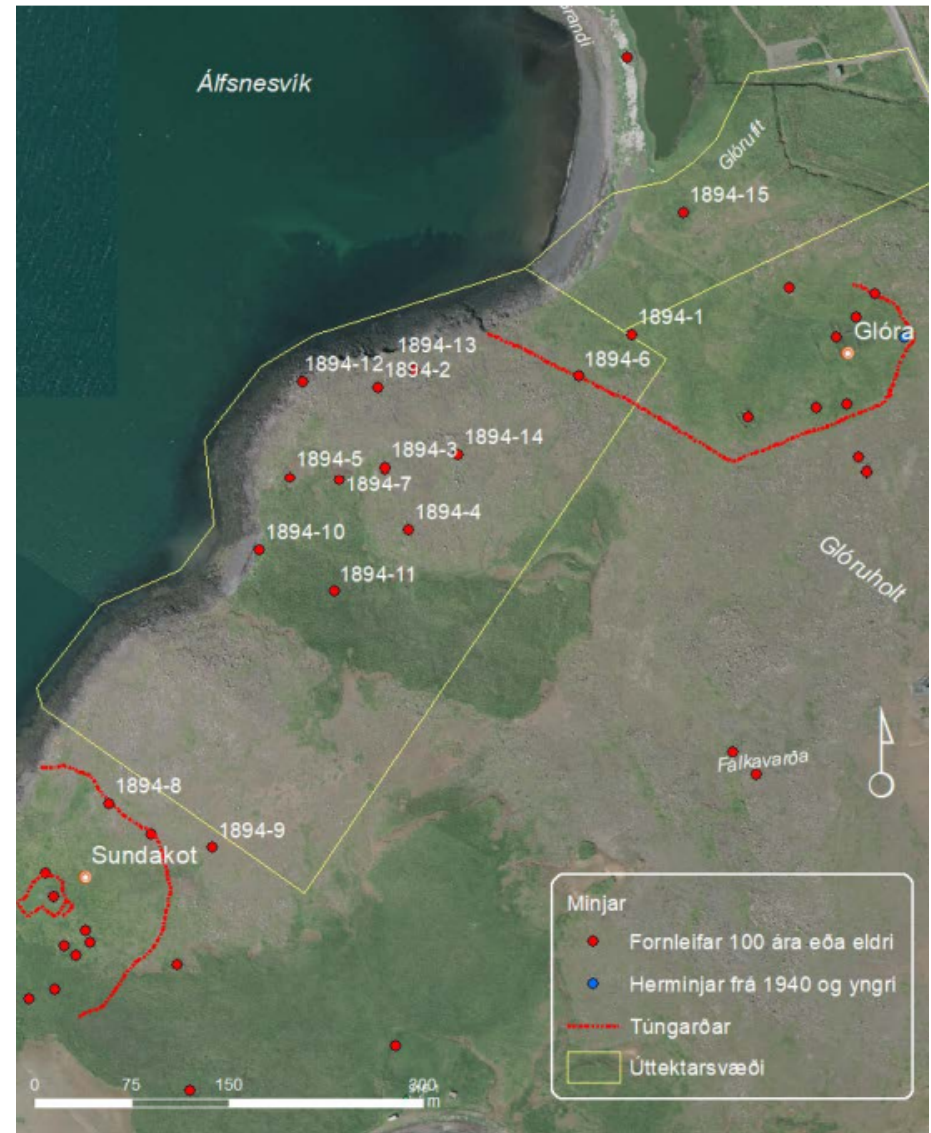
⁷ Fornleifaskráning á efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík Þerneyjarsundi. Borgarsögusafn, 2018.



Skráðar fornleifar við túngarð og bæjarstæði Sundakots.

Í grein Kristjáns Eldjárns, Leiruvogur og Þerneyjarsund, í ársriti Hins íslenska fornleifafélags segir eftirfarandi um aldur fiskbyrgja og tengsl við kaupstaðinn Þerneyjarsund, sem er í 500 m fjarlægð: „Mannaverk þessi geta ekkert annað verið en fiskbyrgi eða skreiðarbyrgi. En að þau séu forn er alls óvíst. Slík byrgi voru notuð langt á aldir fram. Og þau koma ekki kaupstöðunum við heldur útgerðinni og fiskverkuninni. Byrgin á Höfðanum eru líka það langt frá kaupstaðnum (?) hjá Niðurkoti að þar er ekkert samband í milli.”⁸

Fram hafa komið vísbendingar um að á sunnanverðu Gunnunesi, sunnan við athafnasvæði Björgunar, séu margar og merkar fornminjar,⁹ sem virðast lítið hafa verið rannsakaðar. Ekki er vitað um hvernig tengsl voru milli verslunarstaðarins við Þerneyjarsund og Sundakots enda hefur það ekki verið kannað. Lengra suður með strönd Gunnuness eru greinanlegar hringlaga myndanir á loftljósmyndum og er talið að þar séu mögulega fiskibyrgi.¹⁰ Ljóst er að röskun verður á þessu svæði og minjasvæði Glóru með tilkomu Sundabrautar (sjá kafla 2.9).

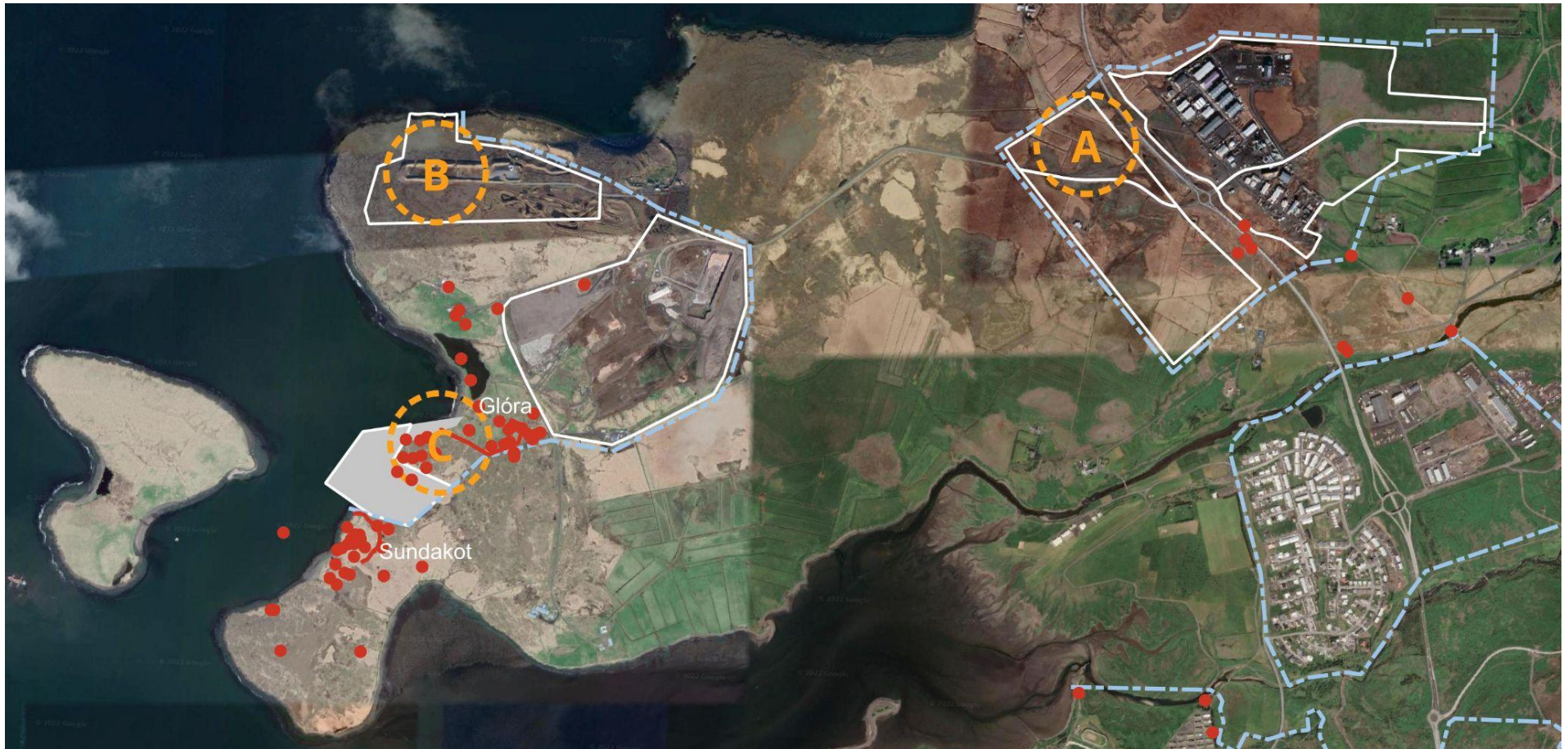


Skráðar fornleifar við túngarð Glóru og fiskbyrgi þar suður af.

⁸ Kristján Eldjárn, 1980. Leiruvogur og Þerneyjarsund. Árbók hins íslenska fornleifafélags, 77, 25-35.

⁹ Anna Lísu Guðmundsdóttir, 2008. Mat á umhverfisáhrifum Sundabrautar 2. Áfanga. Fornleifar á framkvæmdarsvæðinu. Minjasafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 139.

¹⁰ Nýtt athafnasvæði Björgunar - Kostamat, Alta, október 2017.



Kort sem sýnir skráðar fornminjar í kringum staðarvalskostina.

2.6 Samgöngur

Álfsnes og ekki síður Esjumelar eru staðsett nærri Vesturlandsvegi og því vel tengd við stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Það er mikilvægt að fyrirtæki eins og BM Vallá, sem sér byggingariðnaði fyrir miklu efni, sé staðsett eins nálægt uppbyggingarsvæðum og kostur er. Það er í samræmi við loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar og markmið um kolefnishlutleysi árið 2040 þar sem samdráttur í losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum er stór þáttur.

Aðgengi að Álfsnesi mun batna til muna með tilkomu Sundabrautar en gert er ráð fyrir að hún muni liggja yfir Álfsnesið og niður eftir Gunnunesi. Samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra og borgarstjóri Reykjavíkur undirrituðu yfirlýsingu 21. júlí 2021 þar sem stefnt er að því að framkvæmdir við Sundabraut hefjist árið 2026 og að brautin verði tekin í notkun árið 2031.

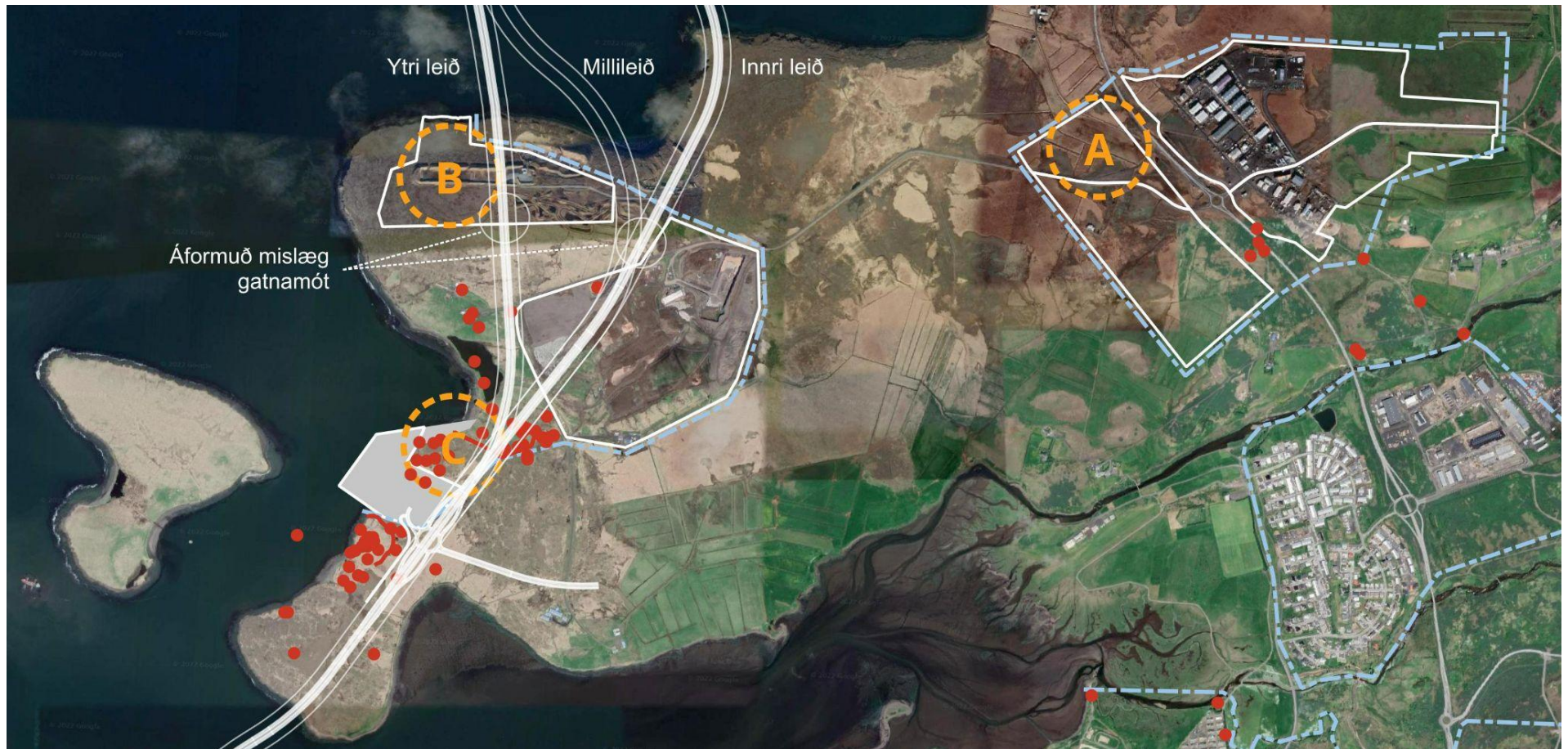
Endanleg lega Sundabrautar yfir Álfsnesið liggur ekki fyrir. Samkvæmt greinargerð starfshóps Vegagerðarinnar frá janúar 2021 er valkostur 1 (vestasta leiðin á korti hér til hliðar), vegur á yfirborði frá Gufunesi að Kjalarnesi, talinn líklegastur. Á nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 er legan hins vegar sýnd eins og valkostur 2 á myndinni. Í skýrslu Vegagerðarinnar er hann hins vegar ekki talinn raunhæfur, m.a. vegna áhrifa á fornminjar.¹¹ Valkostur 2 liggur beint yfir minjasvæði Sundakots. Hins vegar mun Sundabraut liggja yfir minjasvæði Glóru, sama hvor valkosturinn verður fyrir valinu.

Í aðalskipulaginu segir að skipulag Sundabrautar verði tekið til endurskoðunar þegar niðurstaða liggur fyrir um legu stofnbrautarinnar og vinna er hafin við frumhönnun gatnamannvirkja og mat á umhverfisáhrifum.



Hluti af korti sem sýnir fyrirhugaða legu Sundabrautar úr greinargerð starfshóps Vegagerðarinnar frá janúar 2021.

¹¹ Greinargerð starfshóps um Sundabraut, Vegagerðin, janúar 2021.



Fyrirhuguð lega Sundabrautar yfir Álfsnesið skv. Vegagerðinni. Ekki hefur verið ákveðið hvaða leið verður farin yfir Kollafjörðinn og nesið að norðanverðu. Fornminjar eru sýndar með rauðum punktum.

2.7 Veitur

2.7.1 Kalt vatn

Efnainnihald grunnvatnsins á Álfsnesi er óvenjulegt og þess vegna er það ekki hæft til notkunar sem kalt neysluvatn. Kaldavatnslögn liggur um Gunnunes frá Leiruvogi yfir í Þerneyjarsund og tengjast gas- og jarðgerðarstöð Sorpu og athafnasvæði Björgunar henni (sjá heita- og kaldavatnslagnir á korti á næstu síðu). Auk þess er í Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 gert ráð fyrir nýrri stofn- og flutningsæð vatnsveitu norður eftir Álfsnesinu vestanverðu.

2.7.2 Rafmagn

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 kemur fram að aðveitustöð OR er við athafnasvæðið á Esjumelum. Í viðauka 10 með aðalskipulaginu, sem fjallar um veitur, kemur fram að aðveitustöðin við Vesturlandsveg (A8) verði endurbætt með nýjum og stærri spennum vegna aukins álags. 132 kV búnaði Landsnets ásamt spennum verður komið fyrir innandyra í nýjum byggingum og verða þá utanhúss tengivirki Veitna og Landsnets fjarlægð.

2.7.3 Fráveita

Engar fráveitulagnir eru á Álfsnesi eða Esjumelum sem tengjast meginkerfi fráveitunnar í Reykjavík og því þarf að leiða fráveitu frá starfsmannaaðstöðu á svæðinu í rotþró í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ. Rigningar- og afrennslisvatn frá gas- og jarðgerðarstöð er hreinsað og veitt til sjávar um sigvatnslögn frá urðunarstaðnum.

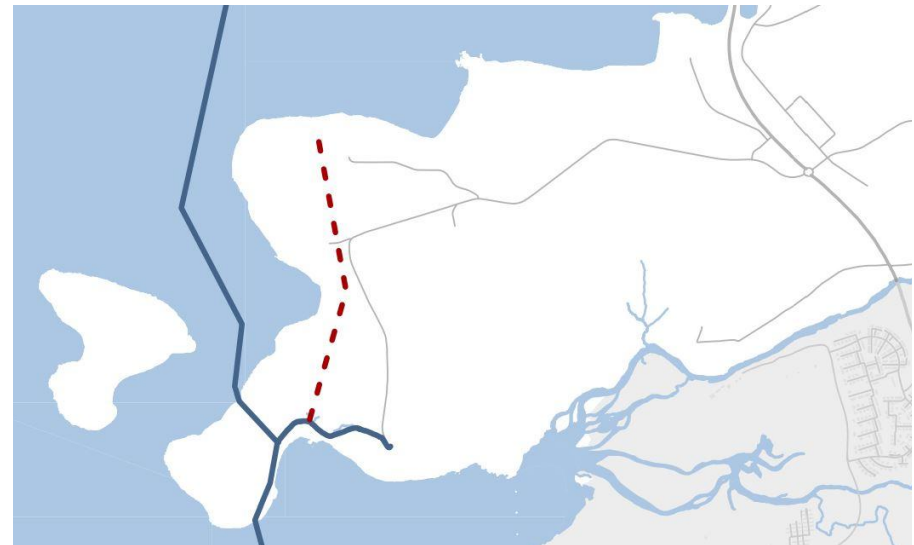
Á Esjumelum er ofanvatni veitt í hefðbundnar fráveitulagnir út í Kollafjörðinn á þeim hluta sem fyrst byggðist upp (svæði A) en allt ofanvatn sem fellur á svæði B verður leitt í ofanvatnsrásir og settjarnir og þaðan með skurðum og lækjum í viðtaka. Krafa er á lóðarhöfum að

senda ekki mengað ofanvatn út af lóð.

2.7.4 Gas

Metangas, sem framleitt er á urðunarsvæðinu er hreinsað og flutt með hauggasleiðslu meðfram svæðinu að gas- og jarðgerðarstöð.

Malbikunarstöðin á Esjumelum nýtir m.a. gas frá Sorpu til framleiðslu á malbiki.



Stofn- og flutningsæðar vatnsveitu (bláar línur) og fyrirhuguð lögn (rauð brotalína) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040.



Kort sem sýnir heita- og kaldavatnslagnir á Álfsnesi- og Esjumelum.

2.8 Skipulag

2.8.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 er fjallað um gæði hins byggða umhverfis. Því er beint til sveitarfélaganna að við skipulagsgerð skuli sérstaklega hugað að gæðum útivistarsvæða með það að markmiði að hvetja til hreyfingar, útiveru og náttúruupplifunar. Stuðla eigi að heilnæmu umhverfi með viðeigandi ráðstöfunum varðandi t.a.m. hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega skuli hugað að umhverfisvænum lausnum s.s. sjálfbærar ofanvatnslausnir og aukna nýtni við auðlindanotkun.

2.8.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins - Höfuðborgarsvæðið 2040, er sett fram markmið um að samstarf sveitarfélaganna um hagkvæma byggðapróun verði eft. Sveitarfélögin skuli til að mynda leita hagkvæmra lausna um efnistöku og efnislosun. Breyting var gerð á svæðisskipulaginu til þess að útvíkka vaxtamörk þéttbýlis á Álfsnesi þannig að þau nái yfir athafnasvæði Björgunar (16), auk iðnaðarsvæðis á norðanverðu nesinu (12) og urðunarstað Sorpu (15). Breytingin tók gildi 28. maí 2020.



Vaxtamörk þéttbýlis í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (ljósblá lína).

2.8.3 Aðalskipulag Reykjavíkur til 2040

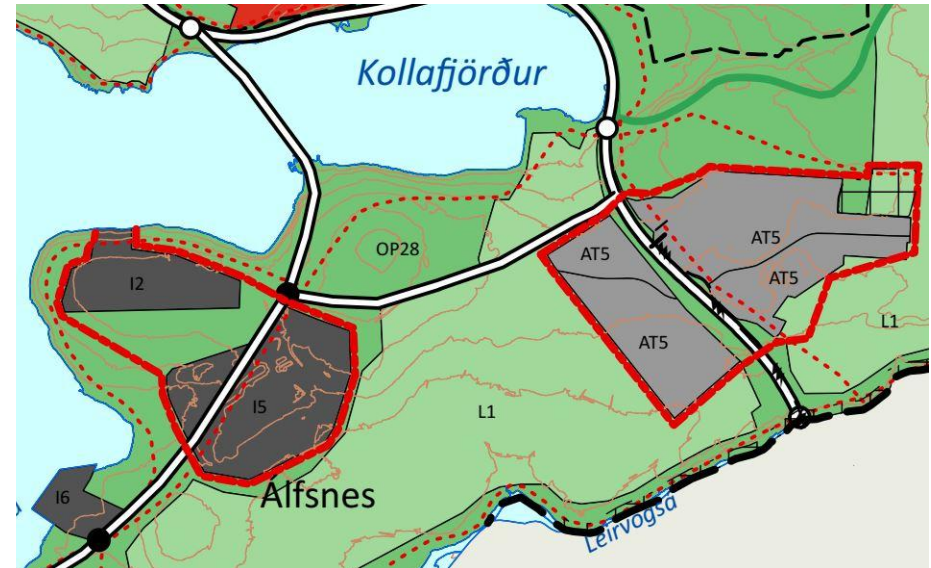
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er sunnanvert Álfsnes og land suður og austur af Esjumelum að mestu skipulagt sem landbúnaðarland (L). Á miðju nesinu er stórt iðnaðarsvæði þar sem Sorpa er með starfsemi sína (I5) og gegn um það er gert ráð fyrir Sundabraut eftir Gunnunesi, yfir Álfsnes og þaðan yfir Kollafjörð. Nyrðst á Álfsnesi er skilgreint iðnaðarsvæði (I2). Utan um þessi svæði eru afmörkuð vaxtarmörk þéttbýlis í Reykjavík. Iðnaðarsvæði Björgunar (I6) er hins vegar utan vaxtarmarka þéttbýlis í aðalskipulaginu.

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi (I5). Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við fyrirliggjandi eigendasamkomulag sveitarfélaganna á hverjum tíma. Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Á svæðinu er gas- og jarðgerðarstöð í grennd við núverandi urðunarstað og gera má ráð fyrir frekari uppbyggingu starfsemi sem þjónar markmiðum um breytta meðhöndlun úrgangs.

Landbúnaðarsvæðið á Álfsnesi (L1) er hluti af landbúnaðarsvæðum Reykjavíkur sem eru á Kjalarnesi, undirlendi á nesjunum og undir hlíðum Esju. Í aðalskipulaginu er talað um mikilvægi þess að virða og vernda Kjalarnesið sem landbúnaðarsvæði og dreifbýli.

Strandlengjan, Gunnunes og svæði norðan á Álfsnesinu umhverfis iðnaðarsvæðið eru opin svæði (OP28), sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús. Álfsnes hefur lítið útivistargildi vegna núverandi starfsemi og fyrirhugaðra samgöngumannvirkja.

Hér á eftir koma orðrétt skipulagsákvæði fyrir þá landotkunarreiti sem til skoðunar eru:



Landnotkun á Álfsnesi og Esjumelum skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040.

AT5a. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – norðan vatnaskila

Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. Á svæðinu má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undanegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Ennfremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði.

Í umhverfismati deiliskipulagsbreytinga skal eftirfarandi lagt til grundvallar:

- 1) Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óveruleg áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins;
- 2) Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum;
- 3) Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er;
- 4) Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyra og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun;
- 5) Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- 6) Ávallt skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.

I2. Álfsnes-Kollaffjörður

Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollaffjörð, en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Efnistaka er heimil á svæðinu í takti við undirbúning þess að gera svæðið byggingarhæft (sjá kafla 14. Efnistaka og efnislosun). Framtíð skotæfingasvæðis, sem nú er á svæðinu, verður viðfangsefni í endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og opnum svæðum utan þéttbýlis, sbr. umfjöllun í Inngangi. Þar til að endurskoðun hefur farið fram er heimilt að endurnýja leyfi skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, sbr. ákvæði í kafla 20.4.

I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík

Á svæðinu er gert ráð fyrir höfn sem getur tekið á móti skipum, prömmum og öðrum efnisflutningaskipum og vinnsla jarðefna til mannvirkjagerðar, einkum hráefna úr sjó. Hönnun og frágangur á svæðinu skal miða að því að mannvirki falli vel að umhverfinu. Nýta skal landslag lóðar landmegin til að skerma starfsemina af eins og kostur er, til að draga úr áhrifum á ásýnd, mögulegri rykmengun eða fohættu, ljósmengun og hávaða.

Útfærsla vinnslusvæðisins og tenginga að því skal taka tillit til fyrirhugaðrar legu 2. áfanga Sundabrautar.

Þekktar fornminjar eru við svæðið. Við allar framkvæmdir skal forðast að raska minjum í suðurjaðri svæðisins, sem tilheyra minjasvæði Sundakots, en þar eru einstakar minjar um búðasvæði verslunarstaðarins við Þerneyjarsund. Sama á við um minjasvæði Glóru og svæði með fiskibirgjum norðan við skipulagsvæðið.

Vegtengingu að svæðinu skal einnig hagað þannig að minjum sé hlíft. Við útfærslu deiliskipulags skal taka tillit til mögulegrar hækkunar sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga. Við landmótun skal eins og hægt er gæta að efnisjafnvægi, þannig að efni í fyllingar verði sem mest aflað með skeringum á landi og úr dýpkunarframkvæmdum vegna hafnarinnar.

2.8.4 Deiliskipulagsáætlanir á svæðunum

Deiliskipulag athafnasvæðisins á Esjumelum austan Vesturlandsvegur

Í gildi er deiliskipulag fyrir Athafnasvæði Esjumela - Varmidalur, samþykkt 21.7.2016, ásamt síðari breytingum. Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að mynda atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum og gerðum undir atvinnustarfsemi sem uppfyllir ströngustu kröfur um mengunarvarnir.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins með markvissri gróðursetningu skjólbelta og götutrjáa innan svæðisins.
- Að skapa um leið betri tengingu við nærliggjandi umhverfi sem er landbúnaðarsvæði og einnig vegna nálægðar við græna trefilinn.
- Að gatnakerfi skipulagssvæðisins verði einfalt og öruggt í góðum tengslum við Vesturlandsveg.
- Verndun votlendis með hverfisvernd.
- Að leitast eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið.

Breytingar voru gerðar á deiliskipulaginu 2019 fyrir starfsemi Íslenska gámafélagsins og 2020 fyrir starfsemi Malbikunarstöðvarinnar Höfða, sem líkt og Björgun og BM Vallá hafa þurft að víkja vegna áforma um blandaða byggð á Ártúnshöfða. Í breytingunum eru heimildir rýmkaðar fyrir iðnað sem talinn er geta haft mengun í för með sér en ekki gert ráð fyrir starfsemi sem getur haft neikvæð áhrif á útivistarsvæði og nærliggjandi íbúðarbyggð. Dæmi um starfsemi sem heimild er fyrir eru efnisvinnslustöðvar, flokkunarmiðstöðvar, malbikunarstöðvar og steypustöðvar, að því gefnu að umhverfisáhrif teljist ásættanleg. Markmið með breytingunum eru:

- Að tryggja aukið framboð lóða fyrir mengandi iðnað sem vísar af

eldri iðnaðarsvæðum.

- Að tryggja að mengandi starfsemi sem fyrirhuguð er á takmörkuðu svæði skerði sem minnst ásýnd athafnasvæðisins og grunnhugmyndin um græna ásýnd athafnasvæðis haldi sér eins og kostur er.

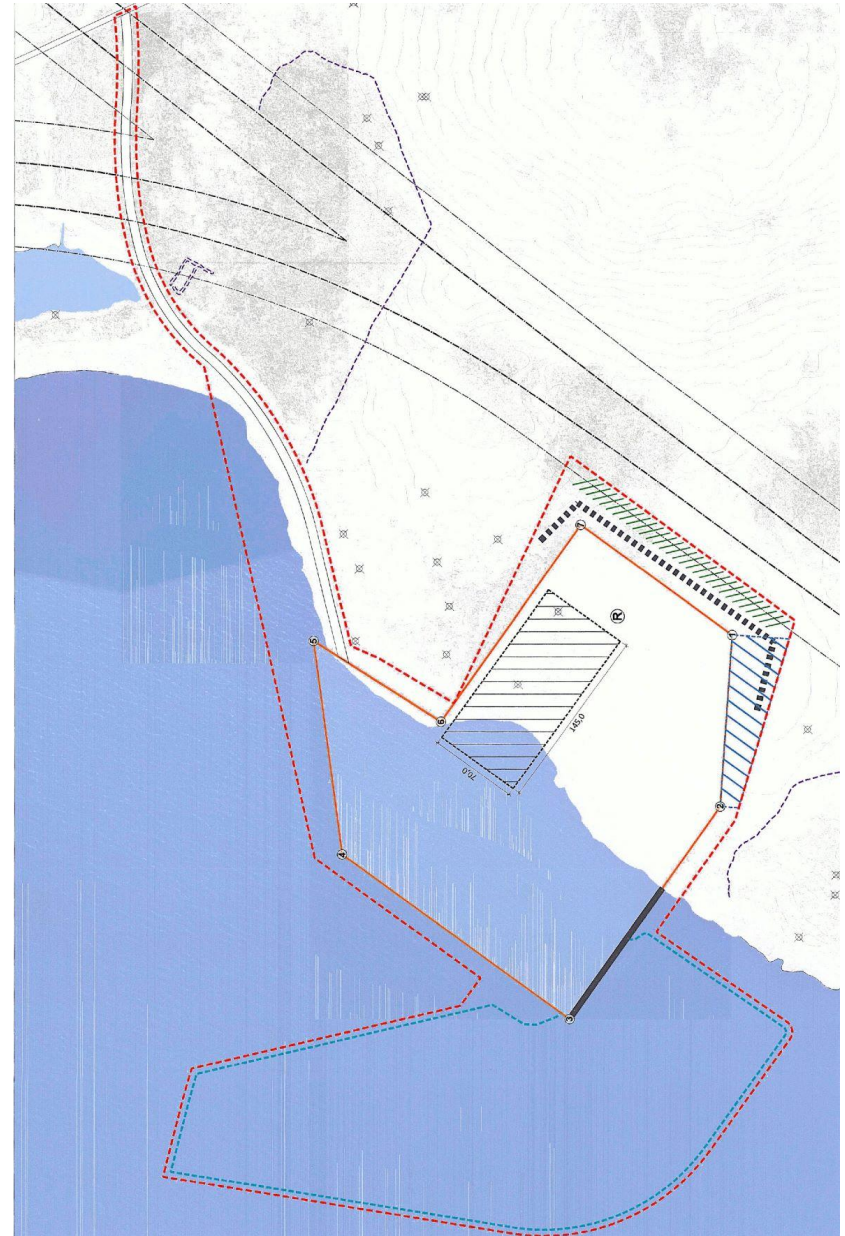


Deiliskipulag athafnasvæðis Björgunar

Í gildi er deiliskipulag fyrir iðnaðarsvæði við Álfsnesvík, samþykkt 2.3.2020. Markmið deiliskipulagsins eru:

- Að geta boðið upp á efnisvinnslusvæði með viðlegukanti, þar sem landað er seti af hafsbotni.
- Að bjóða land fyrir efnisvinnslusvæði vegna mannvirkjagerðar sem næst þéttbýlinu á höfuðborgarsvæðinu. Stuttar akstursvegalengdir leiða til minni útblásturs gróðurhúsalofttegunda og minna slits á vegum.
- Að bjóða upp á svæði fyrir fyrirtæki sem hefur verið í rekstri í Reykjavík frá 1952 þegar félagið var stofnað eða í 66 ár, en þarf að flytja út fyrir þéttbýlið vegna nýrrar byggðar á þéttingarsvæðum.

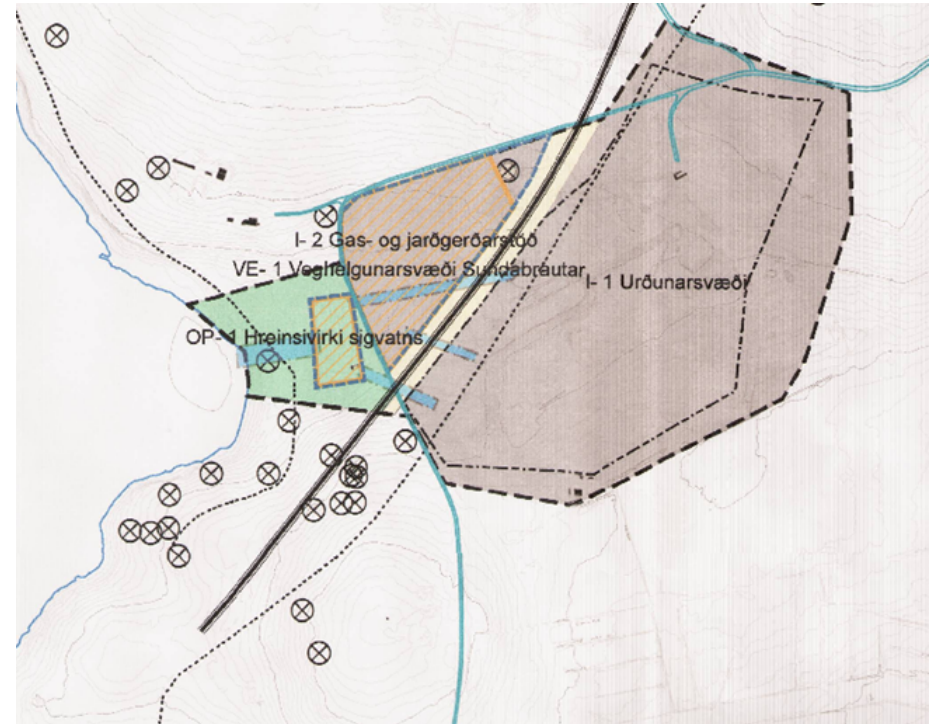
Norðan við skipulagssvæðið, á höfðanum milli þess og tjarnar við botn Álfsnesvíkur eru fiskibyrgi. Þau eru oftast hringlaga og hlaðin úr grjóti, stundum grasi gróin og mosavaxin. Ekkert þeirra er uppstandandi heldur eru þetta ógreinilegar rústir. Ástand þeirra er metið sæmilegt. Suður af deiliskipulagssvæðinu er svo jörðin Sundakot og búðasvæði verslunarstaðarins við Þerneyjarsund. Við afmörkun deiliskipulagssvæðisins er tekið tillit til þess að raska hvorki megin minjasvæðinu næst bænum Glóru, fiskibyrjunum á höfðanum þar við, né svæðinu við Sundakot sem er sunnan af framkvæmdasvæðinu.



Deiliskipulag urðunarstaðar á Álfsnesi

Í gildi er deiliskipulag fyrir urðunarstöð Sorpu á Álfsnesi, samþykkt 9.3.2006, ásamt breytingu samþykkt 5.2.2015. Þar kemur fram að á svæðinu er tekið á móti alls um 120.000 tonnum af böggðuðum úrgangi á ári og hafa nú þegar um 25 ha lands verið nýttir til urðunar. Markvisst skal dregið úr urðun úrgangs og samkvæmt starfsleyfi sem er í gildi til 2030, skulu öll ákvæði um heimildir fyrir urðun á svæðinu falla úr gildi í lok árs 2020. Á opnu svæði milli iðnaðarsvæðisins og sjávar er sigvatni (rigningarvatni) veitt til sjávar eftir að það hefur verið hreinsað í settjörn, en þar er í deiliskipulagi gert ráð fyrir lögnum, settjörn, skurðum og smáhýsum fyrir búnað. Starfsemi gas- og jarðgerðarstöðvar og Sorpu getur haldið áfram eftir að urðun lýkur í Álfsnesi.

Í júní 2022 kemur fram á heimasíðu Sorpu¹² að urðunarstaður SORPU í Álfsnesi sé stærsti og þróaðasti urðunarstaður landsins. Þangað er fluttur úrgangur til urðunar sem og ýmis annar úrgangur til endurnýtingar, t.d. steinefni og sláturúrgangur. Úrgangur skal vera flokkaður við skil á urðunarstað í samræmi við móttökuskilyrði. Gas- og jarðgerðarstöð fyrir lífrænan úrgang (GAJA) opnaði á svæðinu í júní 2020. Í GAJA fer fram endurvinnsla á forflokkuðum lífrænum heimilisúrgangi í moltu og metan.



Sorpa bs. Urðunarstaðurinn í Álfsnesi. Deiliskipulagsbreyting 5.2.2015

¹² <https://www.sorpa.is/mottokustadir/Ur%C3%B0unarsta%C3%B0ur>

3 Valkostir um staðsetningu

Í þessari kostagreiningu eru skoðaðar þrjár mögulegar staðsetningar fyrir nýtt athafnasvæði BM Vallár:

- A. Athafnasvæði (AT5a) á Esjumelum
- B. Iðnaðarsvæði (I2) á norðanverðu Álfsnesi
- C. Svæði norðan við iðnaðarsvæði Björgunar við Álfsnesvík (I6) ásamt landfyllingu

Forsenda lóðarvilyrðis BM Vallár frá Reykjavíkurborg er að fyrirtækið fjarlægi starfsemi sína á lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfða 9 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar þar. Skilyrði fyrir vilyrðinu er að deiliskipulag fyrir nýtt athafnasvæði sem heimilar starfsemi BM Vallár taki gildi eigi síðar en 31. desember 2024. Gerð og samþykkt deiliskipulags og hönnun og uppbygging mannvirkja er tímafrekt ferli og því mikilvægt að samkomulag um staðsetningu nýs athafnasvæðis BM Vallár náist sem fyrst.

Í töflunum hér á eftir vísar mat á ásýnd til sýnileikagreiningar í kafla 3.4.



Horft í norður yfir urðunarsvæði Sorpu.

3.1 Athafnasvæði (AT5a) á Esjumelum

Matspáttur	Viðfangsefni
Umhverfispættir	
Landslag	Melar.
Útivist	Svæðið er skilgreint athafnasvæði og telst ekki hentugt til útivistar en útsýni er yfir svæðið frá Esjunni.
Dýra-og plöntulíf	Hverfisverndað votlendi er í norðausturjaðri Esjumela en er utan athafnasvæðisins.
Fornleifar	Engar skráðar fornminjar eru á athafnasvæðinu.
Ásýnd	Svæðið er mjög sýnilegt frá Vesturlandsvegi og ber við Esjuna þannig að mannvirki geta skyggt á útsýni í átt að henni.
Mengun	Esjumelar eru næst íbúðarbyggð af valkostunum þremur í 800m fjarlægð frá íbúðarhverfi í Leirvogstungu í Mosfellsbæ.
Loftslagsáhrif	Fjærst Björgun af valkostunum og efni því flutt á bílum.
Aðstæður fyrir starfsemi BM Vallár	
Nærsvæði	Á athafnasvæðinu á Esjumelum eru þegar fyrirtæki í svipuðum geira. Fjarlægð er það mikil frá íbúðarbyggð að starfsemi veldur ekki mikilli truflun.
Náttúrulegar aðstæður	Skjól er betra því nær sem komið er að Esjunni, því má ætla að mest skjól sé á Esjumelum af valkostunum þremur.
Flutningskostnaður	Allir valkostirnir eru svipað langt frá uppbyggingarsvæðum. Esjumelar eru næst Vesturlandsvegi en verða fjærst fyrirhugaðri Sundabraut.

Grunnerfi	Vegtenging er að svæðinu og tengingar við vatn, rafmagn og gaslögn frá Sorpu eru á Esjumelum. Svæðið er ekki við sjó og því engin höfn.
Stækkun	Nægt rými er til staðar á athafnasvæðinu á Esjumelum. Svæði norðan vatnaskila vestan Vesturlandsvegar er um 100.000m ²
Skipulag	Ekki þyrfti að gera breytingu á aðalskipulagi.



Horft norðurvestur yfir athafnasvæðið á Esjumelum.

3.2 Iðnaðarsvæði (I2) á norðanverðu Álfsnesi

Matsþáttur	Viðfangsefni
Umhverfispættir	
Landslag	Um 15-20 m háir og brattir sjávarklettur. Landið rís svo í um 35 m hæð.
Útivist	Svæðinu hefur verið raskað fyrir skotæfinga- og vélhjólasvæði og hefur ekki mikið útivistargildi fyrir aðrar íþróttir. Svæðið er sýnilegt frá útivistarsvæði við Esjuna.
Dýra-og plöntulíf	Talsvert fýlavarp er á höfðanum, auk þess verpa þar æður, grágæs, teista, svartbakur, sílamáfur og algengir mófuglar.
Fornleifar	Engar skráðar fornminjar eru á iðnaðarsvæðinu.
Ásýnd	Svæðið er mjög sýnilegt frá norðanverðum Kollafirði, Esjuhlíðum og Kjalarnesi.
Mengun	Svæðið er fjarri íbúðarbyggð.
Loftslagsáhrif	Fjarri Björgun og efni því flutt á bílum.
Aðstæður fyrir starfsemi BM Vallár	
Nærsvæði	Svæðið er fjarri íbúðarbyggð.
Náttúrulegar aðstæður	Mjög vindasamt er á svæðinu, sem er óheppilegt þar sem unnið er með laus jarðefni. Svæðið stendur hátt og mikil landmótun þyrfti að eiga sér stað fyrir uppbyggingu.
Flutningskostnaður	Allir valkostirnir eru svipað langt frá uppbyggingarsvæðum. Sundabraut mun liggja fram hjá svæðinu.

Grunnkerfi	Tengja þyrfti svæðið við vatn, rafmagn og mögulega gaslögn frá Sorpu. Vegtenging er að svæðinu en ekki er víst að hún dugi fyrir starfsemina. Gert er ráð fyrir höfn skv. aðalskipulagi en skv. athugunum sem gerðar voru fyrir Björgun, hentar svæðið ekki vel fyrir höfn vegna landhæðar og ölduhæðar.
Stækkun	Nægt rými er til staðar á iðnaðarsvæðinu, sem er um 275.000m ² skv. aðalskipulagi.
Skipulag	Ekki þyrfti að gera breytingu á aðalskipulagi.



Horft yfir norðanvert Álfsnesið. Skotæfingasvæði og vélhjólasvæði.

3.3 Norðan við iðnaðarsvæði (I6)

Matspáttur	Viðfangsefni
Umhverfispættir	
Landslag	Melar. Norðan við svæðið er Álfnesvíkurtjörn.
Útivist	Svæðið hefur ekki verið nýtt til útivistar enda fjarri þéttbýli og starfsemi Björgunar dregur úr útivistargildi svæðisins.
Dýra- og plöntulíf	Fjölbreytt fuglalíf er við tjörnina í Álfnesvík, s.s. grágæsir, stokkendur, urtendur, æðarfugl, gargönd og vaðfluglar.
Fornleifar	Töluvert er að fornleifum í kringum svæðið við bæina Sundakot og Glóru. Rústir af fiskbirgjum eru á svæðinu.
Ásýnd	Svæðið er einna helst sýnilegt frá Kjalarnesi og Staðahverfi en þó úr töluverðri fjarlægð.
Mengun	Svæðið er fjarri íbúðarbyggð.
Loftslagsáhrif	Við hliðina á Björgun og efni því flutt á rafknúnum færíböndum.
Aðstæður fyrir starfsemi BM Vallár	
Nærsvæði	Svæðið er fjarri íbúðarbyggð. Nálægð við Björgun er mikill kostur þar sem hægt er að samnýta land og aðstöðu.
Náttúrulegar aðstæður	Meira skjól er á svæðinu en á norðanverðu Álfnesi.
Flutningskostnaður	Allir valkostirnir eru svipað langt frá uppbyggingarsvæðum. Sundabraut mun liggja fram hjá svæðinu. Flutningskostnaður minnkar verulega vegna nálægðar við Björgun. Efni flutt á milli á rafknúnu færiband í stað trailera.

Grunnkerfi	Veg- og veitutengingar eru að athafnasvæði Björgunar en kanna þyrfti frekari tengingar við vatn, rafmagn og mögulega gaslögn. Höfn er á svæðinu.
Stækkun	Landsvæði ásamt landfyllingu er um 70.000 m ² . Ekki eru mikil tækifæri til stækkunar vegna nálægðar við fornminjar og Álfnesvíkurtjörn. Rými til samnýtingar með Björgun.
Skipulag	Gera þyrfti breytingu á aðalskipulagi til að stækka iðnaðarsvæðið. Aðalskipulagsbreyting er í undirbúningi fyrir Álfnes vegna Sundabrautar og iðnaðarsvæða.



Horft í norður yfir athafnasvæði Björgunar vestast á Álfnesi.

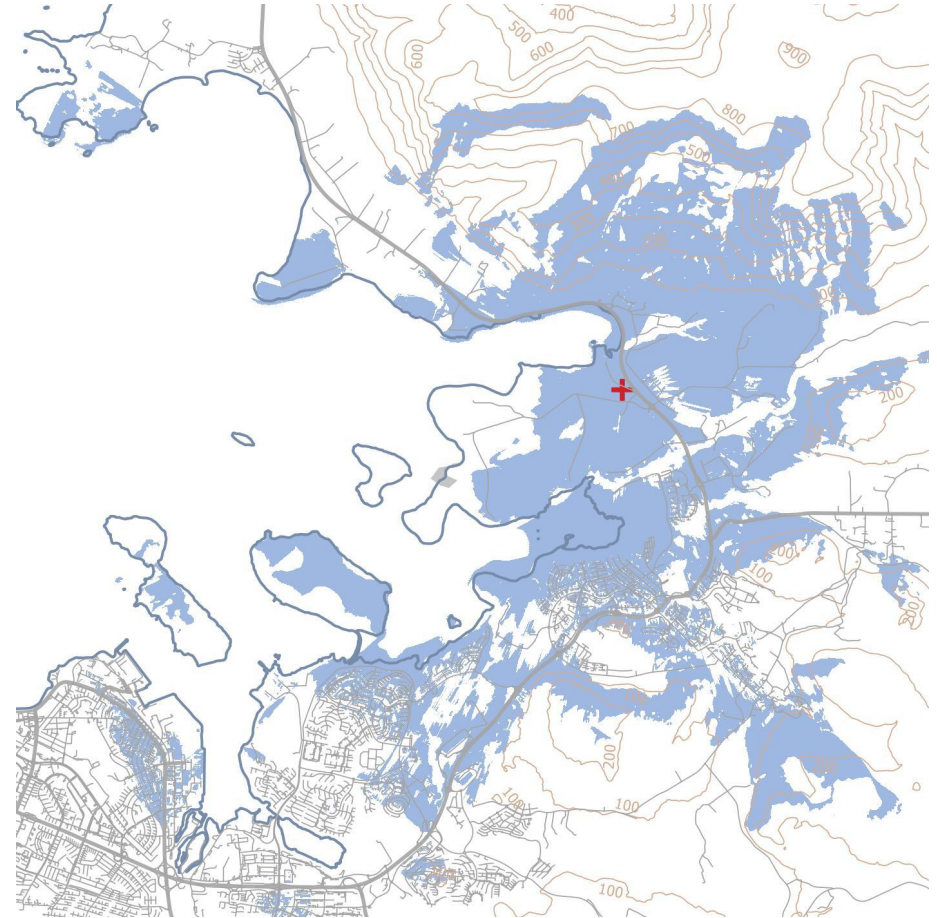
3.4 Sýnileiki

Myndirnar hér á eftir gefa til kynna með bláleitri skyggingu hvaðan 25 metra hátt mannvirki sést, staðsett þar sem rauði krossinn er á hverri mynd.

Gert er ráð fyrir að land sé lækkað niður á plan sem er 6 m yfir meðalsjárstöðu á svæðum B og C vegna tengingar við hafnaraðstöðu sem eðlilegt er að verði útbúin á þeim svæðum. Hæð mannvirkjaplans á svæði A miðast við núverandi landhæð.

Ekki er gert ráð fyrir neinum mönum eða öðrum mótvægisáðgerðum og staðsetning punkta sem reiknað er út frá er ónákvæm, enda ekki ljóst á þessu stigi hvar mannvirki kunna að verða. Greiningin er því gróf en gefur hugmynd um sýnileikann.

Hafa þarf í huga að aðeins lítill hluti mannvirkjanna nær 25 metra hæð og því um nokkuð ofmat á sýnileika að ræða. Auk þess verða þau lítt sýnileg í mikilli fjarlægð frá athafnasvæðinu.



Svæði A (AT5a) á Esjumelum.



Svæði B (I2) á norðanverðu Álfsnesi.



Svæði C, norðan við I6.

4 Samanburður á valkostum

Í meðfylgjandi töflu eru áhrif vegna mismunandi valkosta fyrir athafnasvæði BM Vallár tekin saman en hún sýnir ekki mismunandi vægi hvers þáttar. Þegar velja á bestu staðsetningu fyrir athafnasvæði fyrir starfsemi BM Vallár þá skipta þeir hins vegar mismiklu máli. Hér fyrir neðan er samantekt á helstu kostum og göllum við hverja staðsetningu:

A. Athafnasvæði (AT5a) á Esjumelum:

Kostir: Athafnasvæði þar sem að er þegar svipuð starfsemi og BM Vallá, möguleikar til stækkunar og ekki þarf að breyta aðalskipulagi. Ekki er um að ræða merkilegt dýra-og plöntulíf og fornleifar.

Gallar: Svæðið er fjærst athafnasvæði Björgunar, kostnaðarsamir og mengandi flutningar á efni á flutningabílum. Fjarlægð frá hafnarsvæði.

B. Iðnaðarsvæði (I2) á norðanverðu Álfsnesi:

Kostir: Iðnaðarsvæði á skipulagi, engar fornleifar og lítið plöntu- og dýralíf.

Gallar: Landhæð myndi kalla á dýrar framkvæmdir til að gera landið byggingarhæft. Ekki hentugt fyrir hafnaraðstöðu. Svæðið fjarri athafnasvæði Björgunar, flutningar á efni á flutningabílum.

C. Norðan við iðnaðarsvæði (I6) ásamt landfyllingu:

Kostir: Við hlið iðnaðarsvæðis, sem er að mestu í hvarfi. Nálægð við athafnasvæði Björgunar, flutningar á efni með færriböndum. BM vallá þarf minna landrými vegna nálægðar við Björgun. Hafnaraðstaða.

Gallar: Rústir eftir fiskbyrgi frá óþekktum tíma. Breyta þarf aðalskipulagi.

Niðurstaðan er að valkostur C er hentugasta staðsetningin.

	A Athafnasvæði (AT5a) á Esjumelum	B Iðnaðarsvæði (I2) á norðanverðu Álfsnesi	C Norðan við iðnaðarsvæði (I6) ásamt landfyllingu
Umhverfisþættir			
Landslag	Yellow	Red	Yellow
Útivist	Yellow	Yellow	Yellow
Dýra- og plöntulíf	Yellow	Yellow	Light Red
Fornleifar	Light Green	Light Green	Red
Ásýnd	Light Red	Light Green	Yellow
Mengun	Yellow	Yellow	Yellow
Loftslagsáhrif	Light Red	Light Red	Dark Green
Aðstæður fyrir starfsemi BM Vallár			
Nærsvæði	Light Red	Red	Dark Green
Náttúrulegar aðstæður	Light Red	Red	Dark Green
Flutnings- kostnaður	Red	Light Red	Dark Green
Grunnkerfi	Light Green	Light Green	Light Green
Stækkun	Dark Green	Dark Green	Light Red
Skipulag	Light Green	Light Green	Light Red

5 Niðurstöður

Valkostur C, norðan við athafnasvæði Björgunar, iðnaðarsvæði (I6) ásamt landfyllingu, er talin hentugasta staðsetningin vegna nálægðar við athafnasvæði Björgunar og hafnarsvæði. Starfsemi BM Vallár og Björgunar er nátengd og kemur meirihluti efnis í vörur BM Vallár frá efnisvinnslusvæði Björgunar. Staðsetning við hlið Björgunar mun því koma til með að fækka ferðum með efni á athafnasvæði BM Vallár verulega með tilheyrandi samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda, minna sliti á vegum og lægri kostnaði. Þessir kostir eru taldir veða upp á móti göllum við þessa staðsetningu.

Helsti gallinn við þessa staðsetningu er að þar eru leifar eftir fiskbyrgi en eins og kemur fram í þessari skýrslu, þá er aldur og mikilvægi þessara minja óljós. Svæðinu vestast á Álfsnesi var raskað með tilkomu Björgunar á svæðið árið 2020, athafnasvæði Sorpu tekur stóran hluta á miðju nesinu og uppi eru hugmyndir um frekari uppbyggingu iðnaðar á Álfsnesi. Auk þess er ljóst að minjasvæði Glóru, sem er talið merkileg minjaheild, mun að mestu leyti fara undir Sundabraut. Með tilkomu Sundabrautar verður það svæði sem hér er til umfjöllunar afmarkað af athafnasvæði Björgunar til suðurs og Sundabraut til austurs og því ekki aðgengilegt eða aðlaðandi fyrir aðra notkun en athafnastarfsemi. Hafa þarf í huga að allt rask og sýnileiki sem staðsetning C kann að hafa í för með sér er léttvægt í samanburði við fyrirhugaða Sundabraut.

Valkosturinn er í nálægð við fuglalíf á Álfsnesvíkurtjörn en ekki er gert ráð fyrir að fyrirhugað athafnasvæði muni á nokkurn hátt raska tjörninni. Aðkoma að svæðinu verður eftir vegi sem liggur nú þegar fram hjá tjörninni að athafnasvæði Björgunar, a.m.k. þar til Sundabraut verður lögð. Svæðið er því afmarkað á alla kanta nema út í sjó, þar sem gert er ráð fyrir landfyllingu úr efni sem til verður við uppgröft á landinu og því ekki rými til stækkunar síðar meir. Samkvæmt BM Vallá verður ekki þörf fyrir stækkun á svæðinu, ekki síst vegna nálægðar við Björgun.

Heimildaskrá

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, tók gildi 18. janúar 2022.

Anna Lía Guðmundsdóttir, 2008. Mat á umhverfisáhrifum Sundabrautar 2. Áfanga. Fornleifar á framkvæmdarsvæðinu. Minjasafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 139.

Deiliskipulag athafnasvæði Esjumelar - Varmidalur, Landmótun, samþykkt 1.11.2017, breytt 29.5.2018.

Deiliskipulag fyrir iðnaðarsvæði við Álfsnesvík, Alta, samþykkt 2.3.2020.

Deiliskipulag fyrir urðunarstöð Sorpu á Álfsnesi, Alta, samþykkt 5.2.2015.

Fornleifaskráning á efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík Þerneyjarsundi. Borgarsögusafn, 2018.

Fuglar og gróður í Álfsnesi. Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson, febrúar 2009.

Greinargerð um veðurfar í Álfsnesi og Varmadal. Veðurstofa Íslands, dags. í desember 2008.

Höfuðborgarsvæðið 2040 - Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Kristján Eldjárn, 1980. Leiruvogur og Þerneyjarsund. Árbók hins íslenska fornleifafélags, 77, 25-35.

Landsskipulagsstefna 2015-2026, Skipulagsstofnun, september 2016.

Nýtt athafnasvæði Björgunar - Kostamat, Alta, október 2017.

Samfélagsskýrsla BM Vallár 2021, sótt 15. júní 2022:
<https://www.bmvalla.is/samfelagsskyrsla-2021/>