



Reykjavík 11.04.2025
2025040132

Skipulagsstofnun
Borgartún 7b
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 362/2025 í skipulagsgátt, Kjötvinnsla Álfabakka 2a, matsskyldufyrirspurn

Vísað er til máls nr. 362/2025 í skipulagsgátt, Kjötvinnsla Álfabakka 2a, matsskyldufyrirspurn. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Misskilnings gætir varðandi leyfismál. Starfsemin þarf ekki leyfi HER fyrir matvælastarfsemi skv. matvælalögum, líkt og fram kemur í tilkynningunni. Matvælastofnun (MAST) gefur út leyfi fyrir matvælastarfsemi kjötvinnsla, þ.m.t. framleiðslu og dreifingu matvæla.

Kjötvinnslur eru hins vegar leyfisskyldar hjá heilbrigðiseftirliti vegna mengandi hluta starfseminnar sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, nánar tiltekið er starfsemin skráningarskyld hjá HER skv. reglugerð nr. 830/2022 um skráningarskyldan atvinnurekstur samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir vegna mengandi hluta starfseminnar. Að þessu sögðu er rétt að benda á að leyfisskylda vegna mengandi hluta starfseminnar getur átt heima hjá Umhverfis- og orkustofnun (UOS) sbr. ákvæði 6.4. b. í fyrsta viðauka reglugerðar nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit en þar segi að meðferð og vinnsla, önnur en eingöngu pökkun, á eftirfarandi hráefnum, hvort sem er áður unnum eða óunnum, sem ætluð eru fyrir matvæla- eða fóðurframleiðslu úr: i. hráefnum af dýrum eingöngu (öðrum en eingöngu mjólk) þar sem framleiðslugeta er yfir 75 tonnum af fullunninni vöru á dag, sé starfsleyfisskyld hjá UOS. Fari framleiðslugeta fyrirtækisins því yfir 75 tonn á dag er fyrirtækið ekki lengur háð skráningu hjá HER heldur starfsleyfi frá UOS.

HER vill byrja á að benda á að ekki er rétt að kjötvinnslan í Síðumúla 34 hafi starfað án vandkvæða í nágrenni við íbúðarbyggð. HER hefur mótttekið kvartanir vegna hávaða frá vöruafgreiðslu, losun úrgangsgáma og frá kæliviftum/pressum utan á húsinu. Kvartanir vegna ónæðis hafa helst verið bundnar við næturtímann.

HER vill einnig gera athugasemdir við að talið sé að starfsemi stórrar kjötvinnslu sé talin flokkast sem "léttur iðnaður" sem heimilaður sé á miðsvæðum skv. umsögn skipulagsfulltrúa sem fram kemur í kafla 1.4. HER hefur ítrekað bent á að hvergi er til skilgreining á því hvað eigi að flokkast sem "léttur iðnaður", sú skilgreining kemur hvergi fram í lögum og



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

reglugerðum né hefur verið nánar skilgreint í skipulagsskilmálum. HER telur starfsemina vera mjög umfangsmikla, hún getur haft í för með sér ónæði, mengun og álag á fráveitu. HER telur þar af leiðandi hæpið að flokka hana sem léttan iðnað, eigi sú skilgreining að vísa til þess að áhrif starfsemi séu lítil eða hún ekki umfangsmikil.

Ekki kemur skýrt fram í tilkynningunni hvert umfang vinnslunnar verður þ.e. hvert er magn kjöts sem unnið verður í vinnslunni, sbr. Umfjöllun um leyfismál, og er eftirfarandi athugasemdir settar fram með fyrirvara hvað það varðar.

Hvað varðar umhverfisáhrif vill HER fyrst ræða ónæði af völdum hávaða. Kæliviftur og kælipressur eru algeng ástæða hávaðakvartana enda berst bæði frá þeim stöðugur hávaði en eins geta komið púlsar í hávaða frá pressum. Gert er ráð fyrir hljóðvegg í kringum þennan búnað hjá fyrirhugaðri kjötvinnslu en hann er staðsettur á þaki úrgangsgeymslu. HER hefur helst áhyggjur af því að þar sem búnaðurinn stendur hátt þá geti hávaðamengun mögulega borist yfir hljóðvegg og verið greinanlegur í umhverfinu. Að mati HER er hægt að taka á slíku mögulegu ónæði með kröfum í starfsleyfi/skráningu. Önnur stór hávaðauppspretta er meðhöndlun og flutningur á úrgangi. Þjónustufyrirtæki er í mörgum tilvikum á ferðinni á næturtíma og geta skellir og hávaði fylgt tæmingu íláta eða útskiptingu gáma. Starfsemin verður staðsett í þeim enda byggingarinnar sem stendur fjær íbúðarbyggð en hávaði eins og skellir geta borist langt og verið sérstaklega vel greinanlegir á næturtíma þegar annar hávaði er ekki ríkjandi. Einnig má taka á slíku í starfsleyfi og setja skilyrði um tæmingu ef ónæði verður. Einnig kemur til með að verða hávaði frá umferð og vöruafgreiðslu. Gert er ráð fyrir um 6-700 ferðum að öllu húsinu samkvæmt gögnunum og verður heildarálag á svæðinu því umtalsvert. Ríkjandi hávaði vegna umferðar á svæðinu kemur engu að síður til með að vera mestur frá Reykjanesbraut, þó vissulega muni stóraukin umferð þungra ökutækja auka hávaðaálag í nærumhverfinu. Sé umferð að húsinu ekki beint um götuna Árskóga eins og lagt er til í gögnunum verða áhrifin þó minni. Hvað varðar vöruafgreiðslu þá getur bæði ferming og afferming bíla orsakað skelli og hávaða sem valdið gætu ónæði. Þar sem keyra á vörur í verslanir hefst þessi hluti starfseminnar gjarnan mjög snemma og þar með aukast líkur á ónæði. Afgreiðsludyr er við gafl hússins og er skýlt af úrgangshúsi, það dregur úr líkum á því að hávaði berist í átt að íbúðarhúsum. Komi til vandamála vegna ónæðis væri mögulegt að grípa til mótvægisáðgerða í formi hljóðveggja eða skerma.

Hvað varðar lyktarmengun þá telur HER að miðað við fyrirbyggjandi gögn séu líkur á slíkri mengun litlar. Ekki er gert ráð fyrir reykofnum né suðu og eldun matvæla skv. gögnunum en það eru þekktar uppsprettur lyktarmengunar frá kjötvinnslum. Lyktarmengun getur einnig borist frá úrgangsgámum ef ekki er rétt frá þeim gengið eða þeir ekki tæmdir nógu oft. Með því að geyma úrgang í þéttum gámum, inni í lokuðu húsi og með því að tæma reglulega má koma í veg fyrir slíka mengun. Berist engu að síður lyktarmengun frá starfseminni í gegnum loftfræsituður er unnt að gera kröfur um úrbætur í formi hreinsibúnaðar á útblæsri.

Aukin umferð þungra ökutækja á svæðinu eykur á loftmengun í nærumhverfinu. Aðaluppspretta loftmengunar á svæðinu er engu að síður Reykjanesbrautin. Séu ökutæki látin vera í lausagangi við fermingu eða affermingu getur það haft áhrif á loftgæði í nærumhverfi.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Staðsetning vöruafgreiðslu við enda hússins dregur þó úr líkum á að slíkt hafi áhrif við íbúðarhús.

HER hefur áhyggjur af því að aukin þungaumferð á svæðinu hafi áhrif á öryggi, sérstaklega gangandi og hjólandi vegfarenda. Álfabakki 2 liggur að íþróttasvæði ÍR og mikill fjöldi barna og unglunga fer um svæðið vegna þessa. Til að draga úr hættu þarf að tryggja að umferð verði ekki beint inn á Skógarsel og Árskóga.

HER telur einnig nauðsynlegt að benda á frárennismál. Fitugildir verða vissulega til staðar á frárennsli en þess þarf að gæta að staðsetja þær þannig að ekki geti borist frá þeim ólykt í gegnum útloftun eða við tæmingu. Mikil vatnsnotkun fylgir þrifum í þetta stóru matvælafyrirtæki, því þarf að kanna hvort Veitur telji að núverandi fráveitukerfi muni anna því álagi sem starfsemin kemur til með að hafa. Athuga þarf sérstaklega að þau hreinsiefni sem notuð eru við starfsemina skerði ekki hreinsigetu fituskilja. Slíkt getur leitt til fitustífla í fráveitulögnum. Eins þarf að tryggja að sýrustig frárennslis geti ekki valdið skaða á fráveitulögnum. Verði skaði á lögnum getur það haft áhrif á nærliggjandi rekstur og íbúðir.

HER telur að þegar farið hefur verið yfir þau atriði sem líkleg eru til að valda umhverfisáhrifum að flest sé unnt að bregðast við með kröfum í starfsleyfi/skráningu og með ríkari mengunarvörnum ef upp koma vandamál. Eftir stendur aukin umferð um svæðið sem ekki er unnt að komast hjá. Að mati HER eru þó ekki líkur á að starfsemin valdi umtalsverðum umhverfisáhrifum og þurfi því ekki að vera háð mati á umhverfisáhrifum.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Guðjón I. Eggertsson
Deildarstjóri umhverfiseftirlits

KJÖTVINNSLA VIÐ ÁLFABAKKA 2A

Fyrirspurn um matsskyldu

Mat á umhverfisáhrifum

Mars 2025



HEITI SKÝRSLU: KJÖTVINNSLA VIÐ ÁLFABAKKA 2A - MATSSKYLDUFYRIRSPURN		DREIFING: ☒ OPIN ☐ LOKUÐ TIL HÁÐ LEYFI ☐ VERKKAUPA
VERKEFNI: 25039001		
SKÝRSLA NR. 1	AFURÐAR- AUÐKENNI: 25039- M00001 455187	

ÚTGÁFUSAGA:					
ÚTG. NR	DAGS.	HÖFUNDUR	RÝNT AF	SAMP.	ÚTGÁFUSTAÐA
1	2025-03-7	SiAS	AP, SvSv	SiAS	Drög
2	2025-03-11	SiAS	EiJ	SiAS	Drög
3	2025-03-13	SiAS	HuG	SiAS	Drög
4	2025-03-17	SiAS	AP, SvSv	SiAS	Til útgáfu

HÖFUNDAR: Sigmar Arnar Steingrímsson (SiAS) Erla Bryndís Kristjánsdóttir (EBK) Gunnar Páll Eydal (GPEy)	VERKEFNISSTJÓRI: Sigmar Arnar Steingrímsson
--	--

UNNIÐ FYRIR: Álfabakki 2 ehf. UMSJÓN: Ari Pétursson	SAMSTARFSADILAR: Ari Pétursson (AP) , Álfabakki 2 ehf. Sveinbjörn Sveinbjörnsson (SvSv), Hagar hf.
--	--

ÚTDRÁTTUR: Hagar hf., eigandi Aðfanga sem rekur m.a. Ferskar kjötvörur, áformar að endurnýja kjötvinnslu fyrirtækisins sem nú er starfrækt að Síðumúla 34 í Reykjavík. Hafa Hagar gert leigusamning við Álfabakka 2 ehf., sem er byggingaraðili á lóð 2a við Álfabakka. Áformað er að setja upp kjötvinnsluna í vesturenda Álfabakka 2a. Ferskar kjötvörur nota sendibíl til útkeyrslu í verslanir og tveir til fimm bílar á dag koma með aðföng kjötvinnslunnar. Samkvæmt umferðargreiningu fara þúsundir bíla á degi hverjum um Álfabakka og nærliggjandi götur. Í því samhengi verður umfang umferðar vegna kjötvinnslunnar óverulegt. Engin efni eru notuð við kjötvinnsluna sjálfa, en tæki og húsnæði er sápuþvegið og sótthreinsað. Frárennsli frá vinnslunni fer í gegnum fituskiljur á leið þess í fráveitu Reykjavíkurborgar. Úrgangur (lífrænn og almennt sorp) er geymdur innandyrá í sérhönnuðum rýmum vinnslunnar. Helsti hávaði sem tengist kjötvinnslunni kemur frá vélbúnaði kælikerfis, sem girtur er af með hljóðdempandi skjólvegg. Um 200 m eru í íbúðarhús sem er næst kjötvinnslunni og líklegt er að á þeirri leið minnki hávaði umtalsvert og sé marktækt innan leyfilegs hljóðsstyrks við húsvegg íbúðarhússins. Starfsemin verður á skilgreindu miðsvæði þar sem gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi. Fyrir liggur álit skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar um að á miðsvæðum borgarinnar sé almennt heimilt að vera með hreinlega atvinnustarfsemi og léttan iðnað, sem kjötvinnsla Ferskra kjötvara getur fallið undir. Niðurstaðan er að kjötvinnslan sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum

LYKILORÐ ÍSLENSK: Mat á umhverfisáhrifum, matsskyldufyrirspurn, kjötvinnsla	LYKILORÐ ENSK: Environmental impact assessment, screening Document, Meat processing
--	---

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit	ii
1 Inngangur	1
1.1 Forsaga máls.....	1
1.2 Markmið og forsendur	1
1.3 Matskylda og leyfi.....	1
1.4 Samráð.....	2
2 Framkvæmdalýsing	2
3 Staðhættir	8
4 Skipulag og vernd.....	9
4.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	9
4.2 Aðalskipulag Reykjavíkur	9
4.3 Deiliskipulag Suður-Mjóddar	10
4.4 Vernd	13
5 Helstu umhverfisáhrif	14
5.1 Landnotkun.....	14
5.2 Umferðaröryggi	14
5.3 Heilsa	17
5.3.1 Hljóðvist.....	17
5.3.2 Önnur mengun	17
6 Niðurstaða.....	17
7 Heimildir	18



1 Inngangur

Hagar hf., sem er eigandi Aðfanga sem rekur m.a. Ferskar kjötvörur, áformar að setja upp nýja kjötvinnslu í stað þeirrar sem Ferskar kjötvörur hafa starfrækt í Síðumúla 34 í Reykjavík síðan 1991. Nýja kjötvinnslan verður staðsett í vesturenda Álfabakka 2a í Reykjavík.

Húsið við Álfabakka 2a er byggt af fyrirtækinu Álfabakki 2 ehf., sem er félag í jafnri eigu Klettáss ehf. og Eignabyggðar ehf. Þann 12. júní 2023 úthlutaði Reykjavíkurborg félaginu Álfabakka 2 ehf. lóðina við Álfabakka 2a ásamt byggingarrétti og var byggingarleyfi veitt þann 17. október 2023. Hagar hafa gert leigusamning við Álfabakki 2 ehf. vegna byggingarinnar og er um þessar mundir unnið við framkvæmdir á 11.500 m² byggingu auk bílakjallara, en hluti húsnæðisins er ætlað dótturfyrirtæki Haga, Aðföngum undir rekstur Ferskra kjötvara, sem er einn af stærstu kjötverkendum landsins.

1.1 Forsaga máls

Með erindi til byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar í nóvember 2024, fór Búseti húsnæðissamvinnufélag fram á tafarlausa stöðvun framkvæmda við Álfabakka 2a meðan kannað væri m.a. hvort mannvirkið og fyrirhuguð notkun þess, þ.m.t. kjötvinnsla á 1. hæð, sé í samræmi við gildandi skipulag fyrir Suður-Mjódd og byggingarleyfi Reykjavíkurborgar. Í desember 2024 synjaði byggingarfulltrúi þeirri beiðni. Hins vegar tilkynnti byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar þann 31. janúar 2025 að framkvæmdir við húsnæði kjötvinnslunnar skyldu tafarlaust stöðvaðar, þar sem við nánari skoðun hafi komið í ljós að ekki liggi fyrir upplýsingar um hvort fjallað hafi verið um fyrirhugaða kjötvinnslu samkvæmt lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætлана. Starfsemi Ferskra kjötvara felur í sér móttöku á kjöti, vinnslu þess, pökkun og dreifingu í verslanir.

1.2 Markmið og forsendur

Markmið Ferskra kjötvara er að uppfæra og nútímavæða kjötvinnsluna, bæði tæki og aðstöðu, til að tryggja neytendum til framtíðar fyrsta flokks gæðavöru sem er framleidd við bestu aðstæður. Sjálfbærni er rauður þráður í öllu ferlinu og rík áhersla lögð á að draga úr matarsóun, bæta flokkun hráefna og tryggja ábyrga aðfangakeðju. Einnig styður ný staðsetning fyrirtækisins í Álfabakka 2a við markmið um trygga og örugga afgreiðslu afurða til viðskiptavina.

Ákveðið hefur verið að flytja starfsemi Ferskra kjötvara í nýtt húsnæði og aðstöðu sem tryggir stöðu fyrirtækisins á markaði fyrir unnar kjötvörur. Starfsemi fyrirtækisins að Síðumúla 34 er umkringd fjölbýlishúsum á þrjá vegu; við Síðumúla, Fellsmúla og Háaleitisbraut. Engin vandkvæði hafa risið vegna starfseminnar og nálægðar hennar við íbúðarbyggð. Fyrirtækið byggir á þeirri reynslu og einsetur sér að lágmarka umhverfisáhrif af starfseminni og starfa í sátt við nærliggjandi atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð við Mjódd.

1.3 Matskylda og leyfi

Um er að ræða aðflutning, geymslu og vinnslu á kjötvörum til pökkunar. Afurðum vinnslunnar er síðan dreift í verslanir. Hluti kjötvinnslunnar í Álfabakka 2a er 2.974 m² að stærð. Starfsemin fellur undir tölulið 7.02 í 1. viðauka laga nr. 111/2021: *Pökkun og niðursuða á jurta- og dýraafurðum*. Hér gerir byggingaraðilinn Álfabakki 2 og Ferskar kjötvörur grein fyrir kjötvinnslunni og umhverfisáhrifum hennar.

Starfsemi kjötvinnslunnar er háð eftirfarandi leyfum:

1. Starfsleyfi Matvælastofnunar samkvæmt lögum nr. 93/1995 um matvæli. Stofnunin annast opinbert eftirlit með kjötvinnslum og kjötpökkunarstöðvum.
2. Starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur samkvæmt lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og lögum nr. 93/1995 um matvæli. Framleiðsla og dreifing matvæla er háð leyfi heilbrigðisnefndar.

1.4 Samráð

- ✓ Árið 2023 veitti Reykjavíkurborg Álfabakka 2 ehf. byggingarrétt og byggingarleyfi.
- ✓ Með bréfi dags. 19.12.2022 tilkynnti fulltrúi Álfabakka 2 ehf. skipulagsfulltrúanum í Reykjavík um að fyrirhugað væri að setja upp kjötvinnslu í byggingunni á lóð 2a við Álfabakka. Óskað var eftir áliti skipulagsfulltrúa hvort slíkur rekstur samræmist aðalskipulagi Reykjavíkur, sem gerir ráð fyrir verslunar- og þjónustulóð á svæðinu. Álit skipulagsfulltrúa dags. 10.1.2023 veitir eftirfarandi umsögn: „*Umfangsmikill matvælaíðnaður ætti almennt að fara fram á athafnasvæði skv. skilgreiningu landnotkunar í skipulagsreglugerð. Á miðsvæðum er hinsvegar almennt heimilt að vera með hreinlega atvinnustarfsemi og léttur iðnaður, sem kjötvinnsla getur fallið undir, hefur jafnan verið heimill á flestum miðsvæðum borgarinnar. Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með fjölbreytta atvinnustarfsemi, m.a. landfreka starfsemi eins og bílasölur. Í ljósi þessa og staðsetningar lóðar við stofnbraut eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við kjötvinnslu og þökkunarstöð kjötafurða á lóð nr. 2A við Álfabakka. Við hönnun og nánari útfærslu starfsemi þarf að gæta að umhverfisáhrifum vegna nálægðar við íbúðarbyggð í Suður-Mjódd.*“
- ✓ Ferskar kjötvörur hafa kynnt starfsemi kjötvinnslunnar fyrir Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur.
- ✓ Fulltrúar Álfabakka 2 ehf. og Ferskra kjötvara ehf. hafa átt fund með Skipulagsstofnun þar sem framkvæmdir við kjötvinnsluna voru kynntar. Stofnunin leiðbeindi um stjórnsýslulega meðferð málsins.

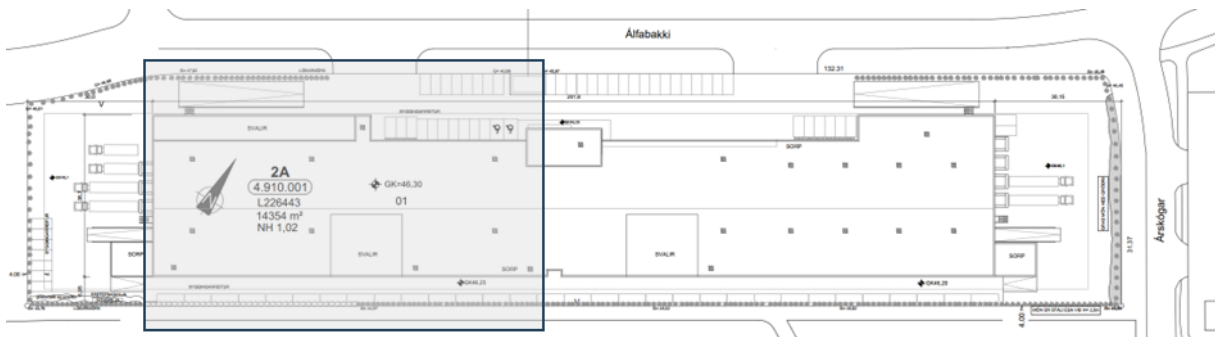
2 Framkvæmdalýsing

Í kaflanum er yfirlit yfir framkvæmdina, afmörkun framkvæmdasvæðis og gerð er grein fyrir fyrirhugaðri starfsemi á rekstrartíma kjötvinnslunnar.

Kjötvinnsla Ferskra kjötvara verður staðsett í vesturenda atvinnuhúsnæðis við Álfabakka 2a í Reykjavík (Mynd 2.1 og Mynd 2.2). Áætlað er að 39 manns verði þar að störfum.



Mynd 2.1 Yfirlitsmynd sem sýnir staðsetningu framkvæmdasvæðisins Álfabakka 2a þar sem kjötvinnsla Ferskra kjötvara verður staðsett.

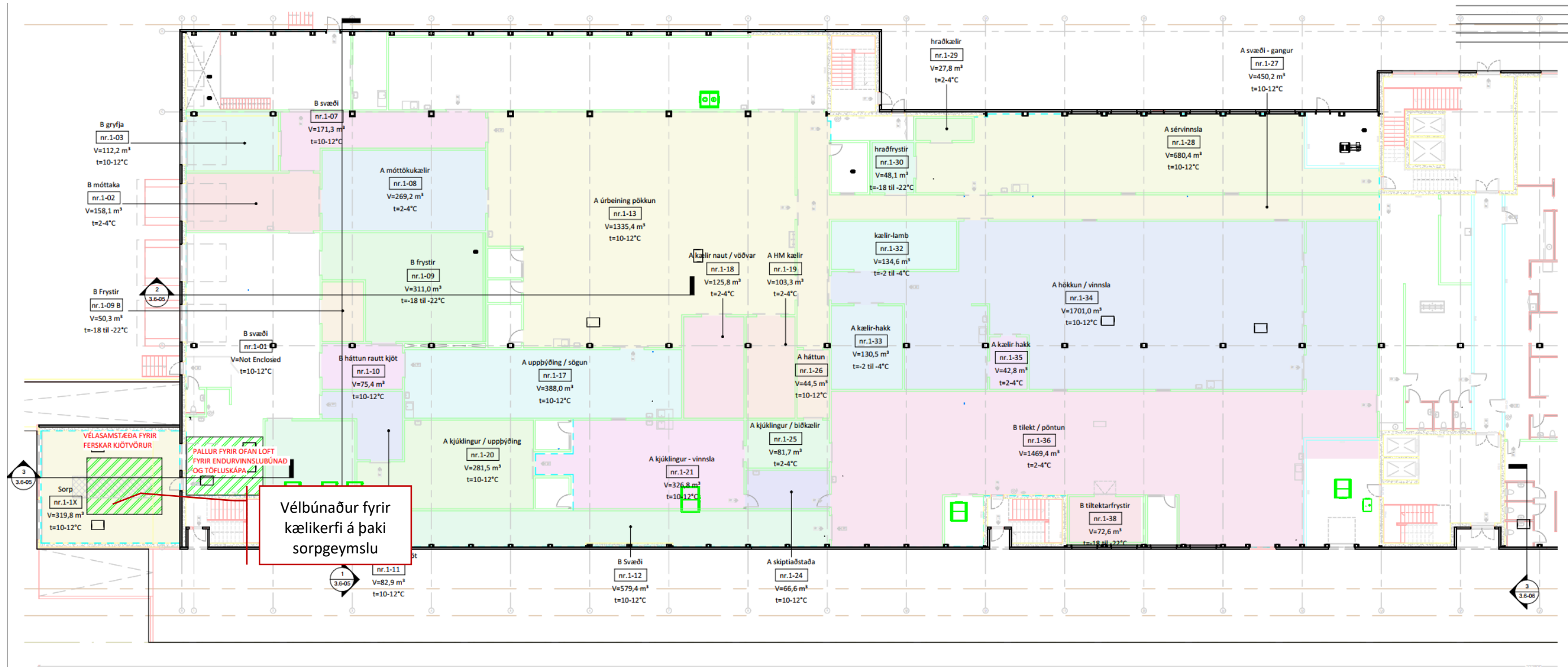


Mynd 2.2 Framkvæmdasvæði. Afstöðumynd sem sýnir byggingu við Álfabakka 2a. Kjötvinnsla Ferskra kjötvara verður á 1. hæð í vestari hluta byggingarinnar (skyggt svæði). Í austurhluta byggingarinnar, aðliggjandi Ferskum kjötvörum, verður starfsemi Eldum rétt og lagerrými Haga. Skrifstofur og stoðrymi fyrir starfsemi hússins verða á 2. hæð.

Framleiðsluferlið

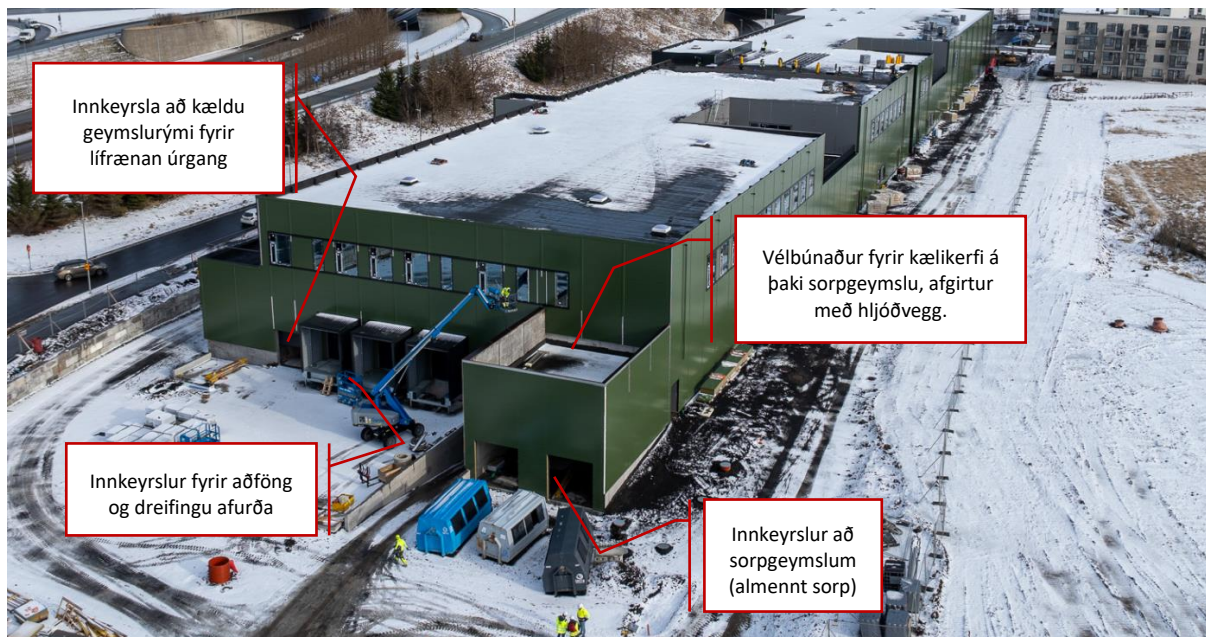
Starfsemin felur í sér móttöku á kjöti, vinnslu þess og þökkun. Öll starfsemi við vinnslu kjötsins fer fram innanhúss. Engin slátrun eða sambærileg starfsemi fer fram í húsnæði Ferskra kjötvara. Öll aðföng og útkeyrsla kjötafurða fara um innkeyrslu á vesturgafli hússins.

Frosið lambakjöt og kjúklingur hefur verið hlutað áður en kjötið kemur í vinnsluna. Kjötið fer í uppþíðingu og að því loknu er það kryddað og því pakkað í neytendapakkingar. Nautakjötsskrokkar berast í vinnsluna beint frá slátruhúsi og er kjötið úrbeinað til framleiðslu á hakki, hamborgurum og öðrum nautakjötsafurðum og sett í neytendaumbúðir. Mynd 2.3 sýnir grunnskipulag kjötvinnslu Ferskra kjötvara við Álfabakka 2a.



Mynd 2.3 Grunnmynd af skipulagi kjötvinnslu Ferskra kjötvara við Álfabakka 2a.

Á mismunandi stigum í vinnsluferlinu er kjöt ýmist geymt í kæli- eða frystiklefa, en klefarnir eru staðsettir í vinnslurými starfseminnar (Mynd 2.3). Vélbúnaður fyrir kælikerfi vinnslunnar verður staðsettur utandyra, á þaki sorpgeymslu, en utan um búnaðinn eru steiptir veggir til að skerma af hljóð (Mynd 2.4).



Mynd 2.4 Vesturendi Álfabakka 2a þar sem kjötvinnslan verður staðsett. Myndin sýnir staðsetningu mismunandi innkeyrsla og hvar vélbúnaður fyrir kælikerfi verður staðsettur.

Efnanotkun

Engin efni eru notuð við kjötvinnslna sjálfa. Tæki og búnaður er þveginn og húsnæðið sótthreinsað reglulega með þekktum efnum í matvælaíðnaði, m.a. í kjötvinnslu Ferskra kjötvara í Síðumúla 34 (Tafla 2.1). Hreinsiefnin verða geymd á sérstöku efna- og hreingerningarsvæði sem uppfyllir kröfur sem Vinnueftirlitið setur um örugga geymslu hættulegra efna og öryggi starfsfólks. Helstu atriði í geymslunni eru

- ✓ **Aðskilnaður:** Basísk og súr efni eru geymd aðskilin til að koma í veg fyrir efnahvörf. Einnig er þeim haldið aðskildum frá hráefni í kjötvinnslu.
- ✓ **Merking:** Geymslusvæðið og ílát efnanna eru skýrt merkt með upplýsingum um innihald og varúðarráðstafanir.
- ✓ **Læsing:** Aðgangur að hreinsiefnum er takmarkaður við starfsfólk sem hefur fengið þjálfun í meðhöndlun þeirra. Geymsla verður alltaf læst.
- ✓ **Geymsluaðstæður:** Tryggt er að efni séu geymd við rétt hitastig og fjarri beinum hitagjafa.

Öryggi starfsfólks við notkun hreinsiefna er tryggt með skilgreindum vinnubrögðum, þjálfun, notkun persónuhlífa og viðbragðsáætlun ef óhapp eða snerting á sér stað.

Tafla 2.1 Efni sem notuð eru til þvotta og sótthreinsunar í kjötvinnslu Ferskra kjötvara.

Vara	Efni	Tilgangur	Notkun á mánuði (L)	Förgun
Topaz CL4 ¹	Basísk sápa sem inniheldur klór	Fjarlægja fitu og prótein	23	Ekki má hella efninu í fráveitu eða náttúrulegt vatn. Ef farga þarf efninu er haft samband við viðurkenndan förgunaraðila fyrir hættuleg efni.
Topaz MD2 ²	Basísk sápa án klórs	Fjarlægja fitu og prótein	90	Getur verið ætandi, förgun fer fram samkvæmt leiðbeiningum framleiðanda
Ecolab MIP SP ³	Basískt hreinsiefni	Fjarlægir erfið óhreinindi	112	Getur verið ætandi, förgun fer fram samkvæmt leiðbeiningum framleiðanda
P3-Topactive DES ⁴	Súrt hreinsiefni	Sótthreinsun	33	Getur verið ætandi, förgun fer fram samkvæmt leiðbeiningum framleiðanda

Samtals 258 (12,4 á dag)

Hreinsilausnir eru notaðar samkvæmt leiðbeiningum og skolast út með vatni í fráveitukerfi sem er samþykkt fyrir slíkan úrgang. Umbúðir efnanna eru annað hvort endurnotaðar samkvæmt leiðbeiningum birgja eða sendar til förgunar í viðeigandi úrgangsflokka.

Úrgangur

Úrgangur frá vinnslunni er flokkaður í lífrænt, plast, pappa og almennt sorp eins og reglugerðir kveða á um. Bein og annar lífrænn úrgangur er settur í gám sem er geymdur innanhúss í kældu rými (Mynd 2.4). Almenn sorp er geymt í lokuðum rýmum í húsnæði vinnslunnar. Losun á úrgangi fer fram u.þ.b. tvisvar í viku eða eftir þörfum. Umfang úrgangs frá kjötvinnslu Ferskra kjötvara kemur fram í Tafla 2.2.

Tafla 2.2 Úrgangur (kg) sem féll til í kjötvinnslu Ferskra kjötvara árið 2024.

Mánuður	Pappi	Plast	Timbur	Blandaður úrgangur	Dýraleifar	Fita fitugám (SORPA)	Matarleifar	Allir flokkar
janúar	1.110	925	2.170	3.540	11.279	-	10	19.034
febrúar	1.180	965	-	1.920	12.464	-	90	16.619
mars	1.030	585	1.710	1.645	15.245	2.890	10	23.115
apríl	1.520	895	1.780	80	12.802	-	70	17.147
maí	1.652	700	-	2.130	11.700	2.200	70	18.452
júní	1.060	1.220	2.100	80	9.332	-	40	13.832
júlí	1.350	780	2.280	537	1.363	3.160	90	9.560
ágúst	2.556	870	2.120	1.580	23.965	-	40	31.131
september	881	1.090	-	10	12.108	-	10	14.099
október	145	5	-	1.852	10.770	2.120	40	14.932
nóvember	1.382	621	1.960	2.144	15.074	-	60	21.241
desember	892	603	-	998	13.226	-	10	15.729
Samtals kg	14.758	9.259	14.120	16.516	149.328	10.370	540	214.891
Meðaltal	1.230	772	1.177	1.376	12.444	864	45	17.908

Frárennsli

Allt frárennsli frá kjötvinnslunni fer í gegnum fituskiljur áður en því er skilað í fráveitu Reykjavíkurborgar. Mesta fita kemur frá þvotti á tækjum og búnaði. Fitumettað frárennsli fer um tvær rásir, annað frá kjúklingavinnslu og hitt frá vinnslu með lamba- og nautakjöt. Með þessu fyrirkomulagi er ætlunin að fyrirbyggja möguleika á smiti listeríu frá vinnslunni. Val á gerð og stærð fituskiljunnar er samkvæmt leiðbeiningum staðalsins ÍST EN 1825-2:2002.

¹ <https://storkaup.is/topaz-cl4-klor-kvoeusapa-23-kg-117273>

² <https://storkaup.is/ecolab-kvoeusapa-topaz-md2-21-kg-117269>

³ <https://storkaup.is/ecolab-mip-sp-cip-270kg-9001354>

⁴ <https://storkaup.is/p3-topactive-sotthreinsir-20-kg-117268>

Framkvæmdatími

Stefnt er að því að Ferskar kjötvörur hefji starfsemi í lok árs 2025 eða byrjun árs 2026.

Gæðavottun

Vinnslan verður útbúin nýjustu og fullkomnustu tækjum sem völ er á. Stefnt er að því að kjötvinnslan við Álfabakka 2a verði með BRC matvæla öryggisvottun, sem byggir á staðlinum Global Standard Food Safety. Staðallinn skilgreinir kröfur um matvælaöryggi, áreiðanleika, gæði og starfshætti sem eru nauðsynlegir innan matvælaframleiðslufyrirtækis til að uppfylla lagalegar skyldur og vernda neytendur. Auk vinnslunnar sjálfrar tekur vottunin m.a. mið af því að umhverfi starfseminnar sé vel viðhaldið, laust við óhreinindi, meindýr eða aðra áhættuþætti sem gætu haft áhrif á öryggi framleiðslunnar.

3 Staðhættir

Framkvæmdasvæði á lóð Álfabakka 2a er í Suður-Mjódd í Breiðholti, vestan Breiðholtsbrautar (Mynd 2.2). Lóðin er á svokölluðu miðsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sjá umfjöllun um aðalskipulag í kafla 4.2. Sunnan framkvæmdasvæðisins er opið svæði og þar eru mannvirki sem fylgja starfsemi Íþróttafélags Reykjavíkur við Skógarsel, félagsheimili, fótboltavellir, frjálsíþróttavöllur og knatt höll (Mynd 3.1). Uppbygging íþróttasvæðisins er enn í gangi.



Mynd 3.1 Loftmynd sem tekin er til suðurs yfir frárein Reykjanesbrautar-Breiðholtsbrautar og Álfabakka þar sem fyrirhuguð kjötvinnsla Ferskra kjötvara verður staðsett í vesturhluta byggingarinnar við Álfabakka 2a. Sunnan við bygginguna er íþróttasvæði Íþróttafélags Reykjavíkur og til vinstri fjölbýlishús við Árskóga.

Austan við framkvæmdasvæðið er íbúðarsvæði og við götuna Árskóga standa fjölbýlishús og þar er einnig m.a. hús öldrunarþjónustu Hrafnistu, Skógarbær. Stofnstígur fyrir gangandi og hjólandi liggur

meðfram Álfabakka og í skipulagi er einnig gert ráð fyrir slíkum stíg sunnan og vestan lóðamarka Álfabakka 2a. Framkvæmdasvæðið einkennist af manngerðu umhverfi borgarlandslags.

4 Skipulag og vernd

4.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040⁵ tók gildi 14. júlí 2015 og hefur verið breytt tvisvar sinnum. Í skipulaginu eru Smárinn og Mjódd skilgreind sem svæðiskjarni. Kjarnanum er ætlað er að þjóna öllu höfuðborgarsvæðinu en einnig bæjarhlutum, hverfum og nánasta umhverfi. Mjódd er einnig skilgreind sem bæjarkjarni í svæðisskipulaginu en bæjarkjarnar eru miðstöðvar opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar og afþreyingar sem þjónar viðkomandi borgarhluta sérstaklega. Kjötvinnsla í Mjódd samræmist því gildandi svæðisskipulagi.

4.2 Aðalskipulag Reykjavíkur

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 tók gildi 18. janúar 2022 og hefur því verið breytt einu sinni. Álfabakki 2a tilheyrir miðsvæði, reit M12, í aðalskipulaginu. Svæði M12 tekur til Suður-Mjóddar vestan Breiðholtsbrautar og Norður-Mjóddar austan brautarinnar. Í greinargerð aðalskipulagsins segir almennt um miðsvæði:⁶

Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (Vb). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I–IV. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.

Í aðalskipulaginu er miðsvæði í borginni nánar flokkuð eftir stefnu um meginstarfsemi. Miðsvæði M12, í Mjódd, er hluti af borgarhlutakjarna nokkurra miðsvæðisreita. Um reitina gilda eftirfarandi ákvæði:

Fjölbreytt verslun, m.a. sérvörverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I–III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

Aðliggjandi svæði M12, Suður-Mjódd, er íbúðarsvæði ÍB43 og opið svæði OP29. Á svæði ÍB43 er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Einnig er svigrúm fyrir fjölbreyttari atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu.

Svæði OP29 er sérstaklega skilgreint sem íþróttasvæði innan hverfa. Þar er gert ráð fyrir íþróttasvæði og almennu útivistarsvæði, einkum á vegum íþróttafélaga. Norðan Reykjanesbrautar er verslunar- og þjónustusvæði sem tilheyrir Kópavogsbæ.⁷

Samkvæmt gr. 6.2 í skipulagsreglugerð er landnotkunarflokkurinn *miðsvæði* ætlaður fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli

⁵ Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Greinargerð. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=12734

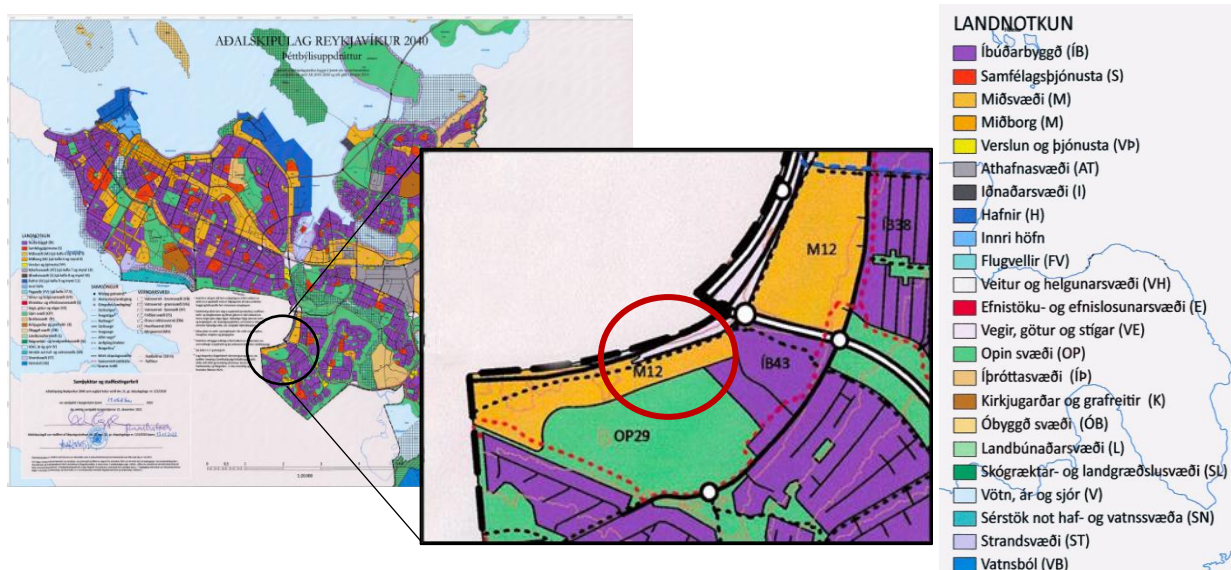
⁶ Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Skipulagsgreinargerð. A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Sótt 12.3. á vefsíðu Skipulagsstofnunar:

<https://skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=136377768221452201691>

⁷ Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Skipulagsuppráttur. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?county=1000

starfsemi miðsvæðis. Landnotkunarflokkurinn *athafnasvæði* er ætlaður fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

Þann 19. desember 2022 óskaði fulltrúi Álfabakka 2 ehf. eftir álit skipulagsfulltrúans í Reykjavík á því hvort kjötvinnsla á lóð 2a við Álfabakka samrýmdist þeirri stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Reykjavíkur. Í svari skipulagsfulltrúans þann 10. janúar 2023 eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við kjötvinnslu og pökkunarstöð kjötafurða á lóðinni en að gæta þurfi að umhverfisáhrifum vegna nálægðar við íbúðarbyggð í Suður-Mjódd við hönnun og nánari útfærslu starfsemi (nánar í kafla 1.4).



Mynd 4.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.⁸ Myndin sýnir miðsvæði M12 í Suður-Mjódd, þar sem bygging við Álfabakka 2a er staðsett (rauður hringur).

4.3 Deiliskipulag Suður-Mjóddar

Lóðin Álfabakki 2a er innan marka deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd, sem tók gildi 23. september 2009⁹. Deiliskipulaginu hefur verið breytt 12 sinnum og tók síðasta breyting gildi 16. október 2024. Fimm þessara breytinga varða lóðina Álfabakki 2a og/eða hljóðvist á svæðinu.

Frá gildistöku deiliskipulagsins haustið 2009 hafa þrjú tímabil aðalskipulags fyrir Reykjavík verið í gildi. Skilgreining svæðisins í aðalskipulagi hefur ekki breyst frá gildistöku deiliskipulagsins, þ.e. svæðið hefur verið skilgreint sem miðsvæði, fyrst M7¹⁰ og síðar M12^{11, 8}.

Deiliskipulagið afmarkast af Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut til norðurs, Skógarseli til suðausturs, jaðri íbúðabyggðar við Þverársel til suðursvesturs og sveitarfélagsmörkum að Kópavogi til vesturs. Markmið deiliskipulagsins er að skapa umhverfi þar sem tekið er tillit til ólíkra þarfa þeirrar starfsemi sem verður á reitnum. Áhersla er lögð á að laga fyrirhuguð íbúða- og atvinnusvæði að íþróttasvæði og opnum svæðum og draga úr umferðarhávaða frá Reykjanesbraut.

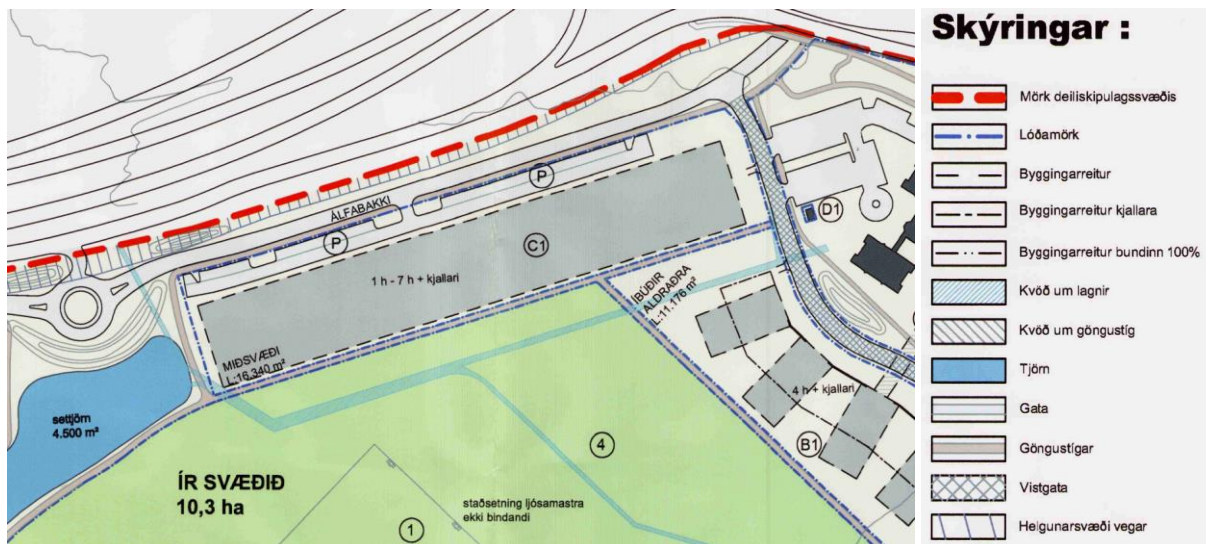
⁸ Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Þéttbýlisuppráttur. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?countyno=0000

⁹ Suður Mjódd. Deiliskipulag. Dags B. deildar augl. 23.09.2009. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?number=9664

¹⁰ Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024. Sótt 13.3. 2025 á vef Reykjavíkurborgar: https://reykjavik.is/sites/default/files/USK/Skipulag/greinargerdi-g_st2010.pdf

¹¹ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Sótt 13.3. 2025 á vef Reykjavíkurborgar: https://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/ar2010-2030_a_hluti_20140224.pdf

Í deiliskipulaginu sem tók gildi 2009 er m.a. gert ráð fyrir að á norðurjaðri svæðisins, næst Reykjanesbraut og Árskógum, verði 16.340 m² lóð fyrir miðsvæði (Mynd 4.2). Lóðin er auðkennd C1 á uppdrætti (nú Álfabakki 2a). Á lóðinni er heimilt að gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu en ekki íbúðum. Aðkoma að húsum við Álfabakka er um aðkomugötu samhliða tengibrautinni Álfabakka. Ekki er gert ráð fyrir að gatan Árskógssel (nú Árskógar) taki við umferð að atvinnusvæði við Álfabakka, heldur verði sú umferð fyrst og fremst um Álfabakka frá Norður-Mjódd og frá Reykjanesbraut. Í deiliskipulaginu er vikið að því að við mótun þess hafi verið tekið tillit til niðurstöðu hljóðvistarkönnunar við afmörkun byggingarreita við Álfabakka. Byggingar og hljóðmanir myndi vörn fyrir útivistar- og íþróttasvæði þannig að viðunandi hljóðvist náist sunnan bygðarinnar.

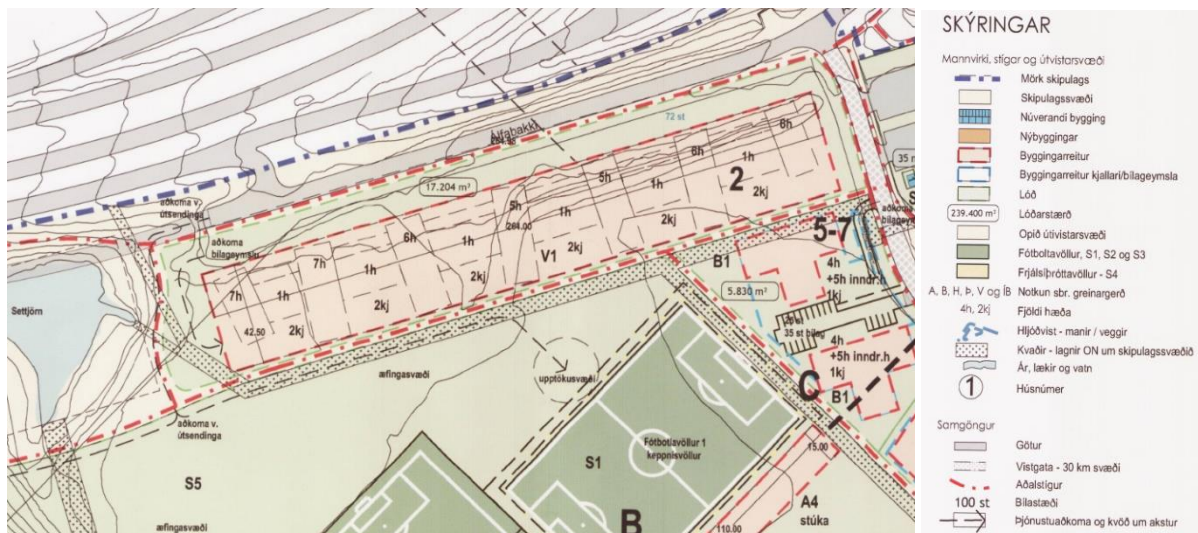


Mynd 4.2 Hluti uppdráttar deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd sem tók gildi 23. september 2009¹². Lóðir eru ólitaðar en afmarkaðar með blátri brotalínu. Byggingarreitir eru gráir og afmarkaðir með svartri brotalínu.

Fyrsta breytingin á deiliskipulagi fyrir Suður-Mjódd tók gildi 17. desember 2015¹³ og hún varðar lóðina Álfabakka 2a (Mynd 4.3). Í deiliskipulagsbreytingunni kemur fram að landnotkun sé áfram skilgreind fyrir miðsvæði og stofnanasvæði, sem ætlað sé fyrir verslun, þjónustu og stjórnsýslu. Lóðin Álfabakki 2a er auðkennd V1 á uppdrætti (áður C1) og er stækkuð í 17.204 m². Ákvæði sem varða starfsemi innan lóðarinnar eru óbreytt.

¹² Suður Mjódd. Deiliskipulag. Dags B. deildar augl. 23.09.2009. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

¹³ Suður-Mjódd – ÍR, Skógarsel og Árskógar. Deiliskipulagsbreyting. Dags B. deildar augl. 17.12.2015. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

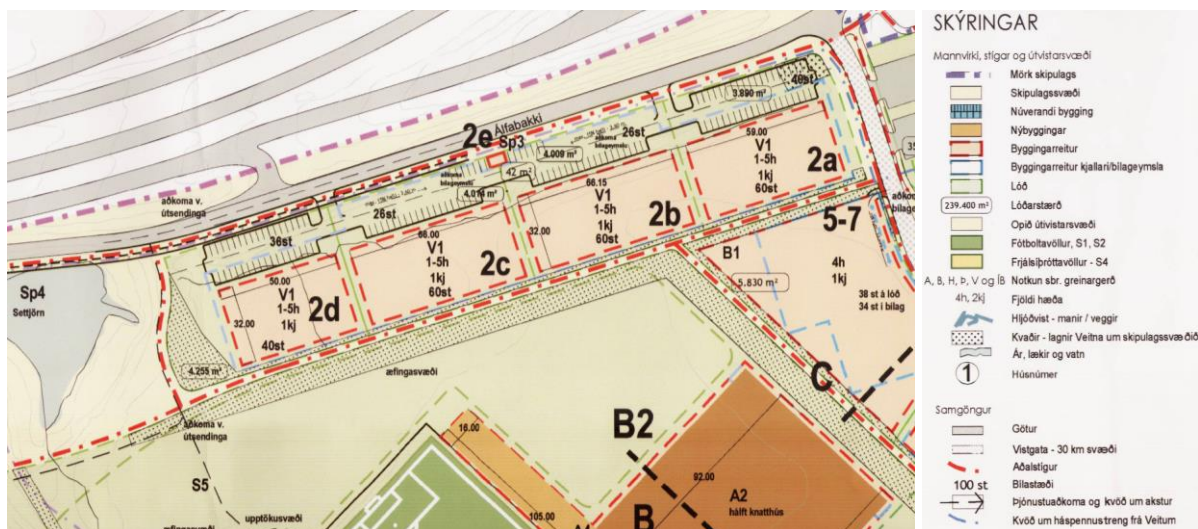


Mynd 4.3 Hluti af breyttum uppdrætti deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd sem tók gildi 17. desember 2015¹⁴. Lóðir eru fólgrænar og lóðamörk eru sýnd með finni grænni brotalínu. Byggingarreitir eru fölbleikir og afmarkaðir með rauðri brotalínu.

Önnur breytingin á deiliskipulagi fyrir Suður-Mjódd tók gildi 12. janúar 2018¹⁵ (Mynd 4.4). Með þeirri breytingu eru settar kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7, þar sem eftirfarandi kröfur gilda:

- Hljóðstig fyrir utan allar íbúðir er ekki hærra en 55 dB.
- Hljóðstig fyrir utan eina úthlið er ekki hærra en 50 dB en við aðrar hliðar er ekki krafa um hljóðstig.

Auk þess er lóðinni sem var merkt V1 (áður C1 og nú Álfabakki 2a) skipt upp í fjórar lóðir, þ.e. Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d en ákvæði um nýtingu lóðar eru óbreytt.



Mynd 4.4 Hluti af breyttum uppdrætti deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd sem tók gildi 12. janúar 2018¹⁵. Álfabakka 2a er skipt í fjórar lóðir, Álfabakka 2a til 2d. Lóðir eru fólgrænar og lóðamörk eru sýnd með finni grænni brotalínu. Byggingarreitir eru fölbleikir og afmarkaðir með rauðri brotalínu.

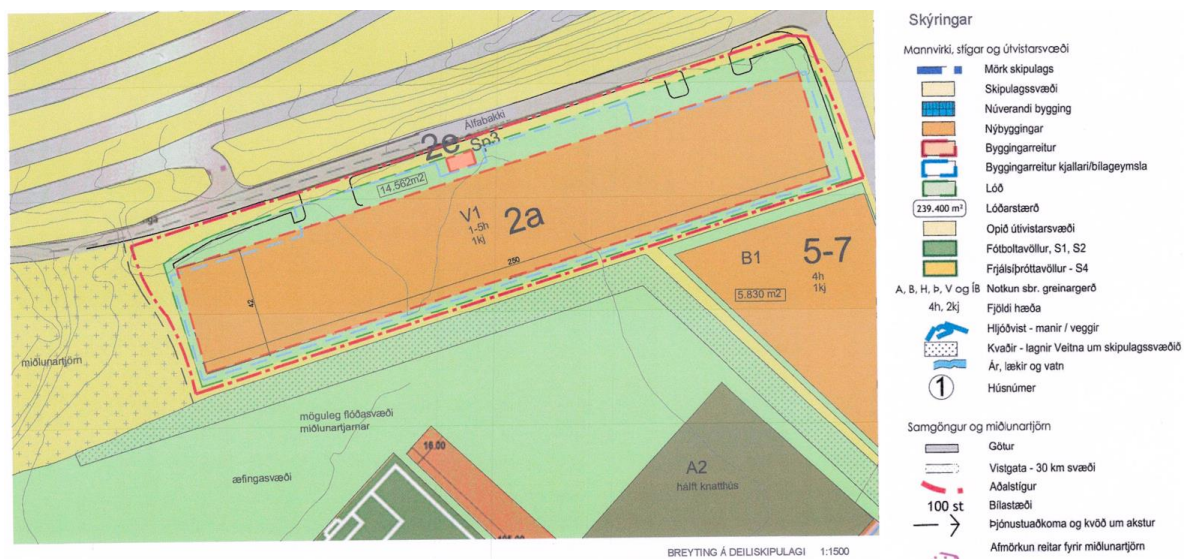
¹⁴ Suður-Mjódd – ÍR, Skógarsel og Árskógar. Deiliskipulagsbreyting. Dags B. deildar augl. 17.12.2015. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

¹⁵ Suður-Mjódd – ÍR, Skógarsel og Árskógar. Deiliskipulagsbreyting – ÍR-svæðið, kvaðir vegna veitna, Árskógar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4. Dags B. deildar augl. 12.01.2018. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

Fimmta breyting deiliskipulagsins tók gildi 23. júlí 2019¹⁶ en hún varðar Álfabakka 2a til 2d (áður C1 og V1, nú Álfabakki 2a). Breyting er gerð á akstursleiðum frá götunni Álfabakka norðan byggingarreita á lóðinni. Engar breytingar eru gerðar á ákvæðum fyrir starfsemi á lóðum eða um hljóðvist.

Áttunda breyting deiliskipulagsins tók gildi 15. mars 2022¹⁷. Í breytingunni felst að legu götunnar Álfabakka er breytt á kafla og miðlunartjörn sunnan hennar er stækkuð. Lóðirnar Álfabakki 2d (vestasti hluti núverandi Álfabakka 2a) og Álfabakki 4 minnka sem þessu nemur. Engar breytingar eru gerðar á ákvæðum sem varða starfsemi á lóð eða um hljóðvist.

Níunda breyting deiliskipulagsins tók gildi 7. desember 2022¹⁸ (Mynd 4.5). Með deiliskipulagsbreytingunni eru lóðirnar Álfabakki 2a, 2b, 2c og 2d sameinaðar að nýju í eina lóð undir heitinu Álfabakki 2a og er eftir breytinguna 14.562 m². Byggingarreitir lóðanna eru sameinaðir í einn reit sem jafnframt er stækkaður í átt að götunni Álfabakka. Fram kemur að gert er ráð fyrir að starfsemin sé innan marka sem verslunar- og þjónustulóð, en á lóðinni verði vöruskemma, verslanir og skrifstofuhúsnæði. Einnig kemur fram að hæðarlega bygginga muni taka mið af bættri hljóðvist meðfram Reykjanesbrautinni.



Mynd 4.5 Hluti af breyttum uppdrætti deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd sem tók gildi 7. desember 2022¹⁸. Lóðir eru ljósgrænar og afmarkaðar með grænni brotalínu. Byggingarreitir eru appelsínugulir og afmarkaðir með rauðri brotalínu.

Gera má ráð fyrir að áhrif kjötvinnslunnar verði ekki meiri en heimildir deiliskipulagsins rúma. Nánar er fjallað um umhverfisáhrif í kafla 5.

4.4 Vernd

Innan framkvæmdasvæðisins eru engin verndarsvæði, þ.e. svæði á náttúruminjasrá, vistkerfi eða jarðmyndanir sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt náttúruverndarlögum eða mikilvæg fuglasvæði. Engar menningarminjar eru á svæðinu.

¹⁶ Suður-Mjódd – ÍR, Skógarsel og Árskógar. Deiliskipulagsbreyting – Álfabakki 2a-d. Dags B. deildar augl. 23.07.2019. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

¹⁷ Suður-Mjódd – Deiliskipulag. Deiliskipulagsbreyting – Álfabakki 4 og 6. Dags B. deildar augl. 15.03.2022. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

¹⁸ Deiliskipulagsbreyting fyrir Suður-Mjódd – Álfabakki 2a, 2b, 2c og 2d. Dags B. deildar augl. 07.12.2022. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

5 Helstu umhverfisáhrif

Þættir í starfsemi kjötvinnslunnar, sem varða umhverfi hennar eru umferð ökutækja á vegum vinnslunnar og möguleg mengun vegna hávaða frá starfseminni, efnanotkun eða úrgangs. Allir áhrifaþættirnir varða öryggi eða heilsu fólks. Einnig varðar starfsemin skilgreinda landnotkun á svæðinu samkvæmt skipulagi.

5.1 Landnotkun

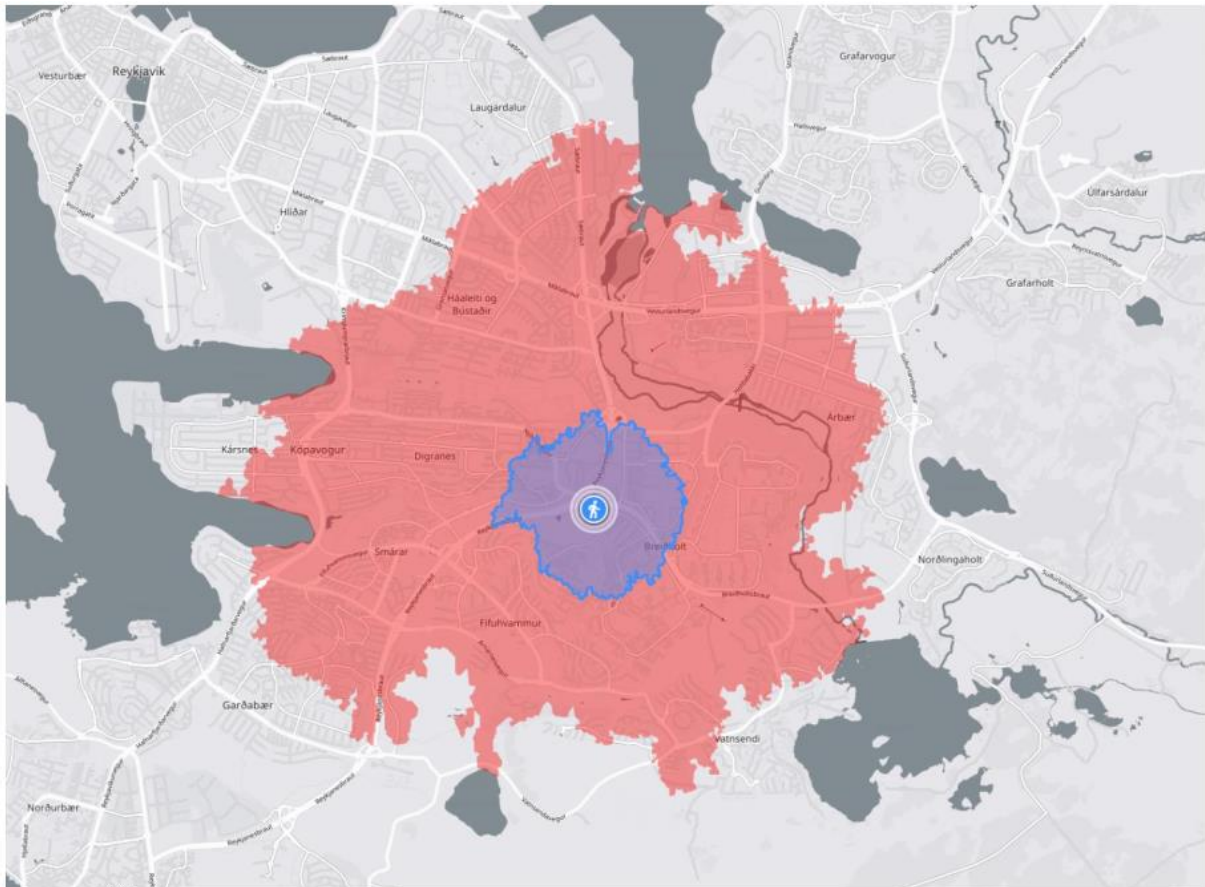
Mjódd er skilgreind sem bæjarkjarni í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 en bæjarkjarnar eru miðstöðvar opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar og afþreyingar sem þjónar viðkomandi borgarhluta sérstaklega. Álfabakki 2a tilheyrir miðsvæði, reit M12, í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, þar sem gert er ráð fyrir ýmskonar starfsemi, s.s. verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, afþreyingu, íbúðum, veitingastöðum, gististöðum og bílasölu.

Lóðin Álfabakki 2a er innan marka deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd en því hefur verið breytt 12 sinnum frá gildistöku þess haustið 2009. Fimm af þessum breytingum varða ofangreinda lóð og/eða hljóðvist á svæðinu. Stærð lóðarinnar hefur verið breytt og á tímabili var henni skipt upp í 4 lóðir en er nú sameinuð í eina lóð. Upphafleg stærð lóðarinnar er 16.340 m² en hún er nú 14.562 m² samkvæmt breyttu deiliskipulagi. Mörk lóðarinnar að Árskógum 5-7 og ÍR-svæði hafa verið óbreytt frá gildistöku skipulagsins. Frá gildistöku deiliskipulagsins 2009 hefur verið gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu á lóðinni en ekki íbúðum. Í síðustu breytingunni sem varðar Álfabakka 2a kemur fram að á henni verði vöruskemma, verslanir og skrifstofuhúsnæði. Aðkomuleið að Álfabakka 2a hefur ekki verið breytt en tilgreint er að hún eigi að vera um götuna Álfabakka frá Norður-Mjódd og frá Reykjanesbraut en ekki um götuna Árskóga. Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að bæta hljóðvist á svæðinu sunnan byggðar við Álfabakka vegna umferðarhávaða frá Reykjanesbraut. Í breytingu skipulagsins eru settar nánari kröfur um hljóðstig við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7. Þar skal hljóðstig fyrir utan íbúðir ekki vera hærra en 50 dB/55 dB.

5.2 Umferðaröryggi

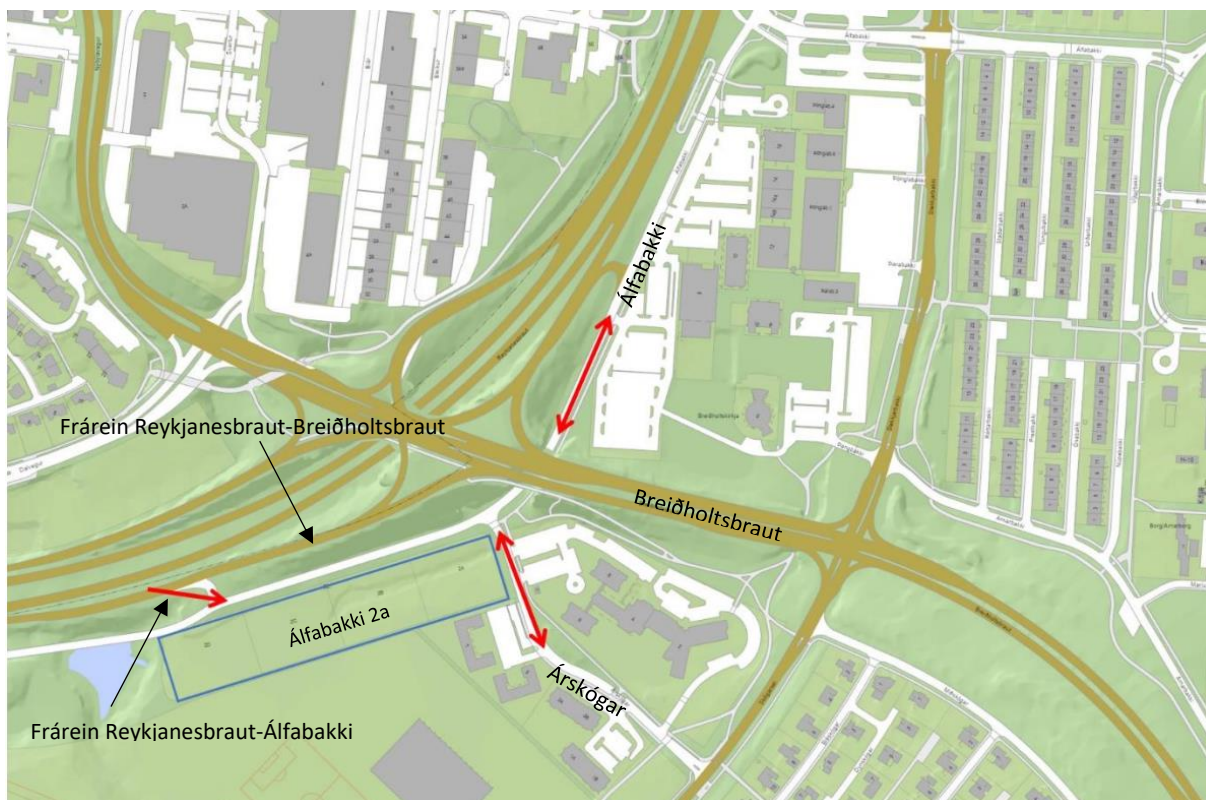
Samgöngumat vegna atvinnustarfsemi við Álfabakka 2a

Gerð hefur verið spá um umferð um höfuðborgarsvæðið sem Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 miðar við. Byggt á þeirri spá hefur verið unnið sérstakt samgöngumat vegna atvinnureksturs í Álfabakka 2a, sjá viðauka, en einnig var við samgöngumatið tekið mið af markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 varðandi skilgreind miðsvæði borgarinnar, en Suður-Mjódd er eitt þeirra. Fram kemur í samgöngumatinu að stofnstígur fyrir gangandi og hjólandi liggur meðfram Álfabakka, samsíða Reykjanesbrautinni, og tengir lóðina við stofnstígakerfi Reykjavíkur og Kópavogs. Því er auðveld aðkoma að Álfabakka fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og starfseminni sem þar er (Mynd 5.1). Vegna eðli starfseminnar í Álfabakka 2a megi gera ráð fyrir töluverðri umferð fólks á bíl sem eigi erindi í bygginguna á vinnutíma.



Mynd 5.1 15 mínútna göngu- og hjólakort frá gatnamótum Álfabakka og Árskóga, sem er við norður horn lóðar Álfabakka 2a (Mannvit 2024).

Hægt er að komast akandi að Álfabakka 2a frá Reykjanesbraut úr vestri, Árskógum úr suðri og úr austri um Álfabakka við Mjódd (Mynd 5.2). Áætluð hversdagsumferð um þessar götur var 3.200 bílar árið 2024 (Tafla 5.1), en líklegt er að áhrif nýlegrar opunar Garðheima við Álfabakka 6 (lok árs 2023) hafi ekki verið komin fram þegar samgöngumatið var unnið. Gert er ráð fyrir að umferð til og frá Garðheimum verði um 2.000 bílferðir á dag. Auk þess er áætlað að með tilkomu starfsemi í Álfabakka 2a aukist umferð á svæðinu um 2.100 bílferðir á dag vegna ferða starfsfólks, fyrirtækjabíla og viðskiptavina. Umferðin sem myndist vegna tilkomu Álfabakka 2a og Álfabakka 6 (Garðheima) yrði því um 4.100 bílar á sólarhring, sem myndi hafa áhrif á umferð sem kæmi eftir frárein Reykjanesbrautar-Álfabakka og þarf að stöðva vegna umferðar um Álfabakka (Mannvit 2024). Nú liggur fyrir hvaða starfsemi verður á lóð Álfabakka 2a og miðað við þekktan fjölda starfsfólks og ferða vegna starfseminnar sem þar verður er líklegt að umferð til og frá lóðinni verði 600-700 ferðir á dag í stað 2.100 ferða samkvæmt framangreindu samgöngumati.



Mynd 5.2 Aðkoma fyrir bíla að Álfbakka 2a er sýnd með rauðum pílum (Mannvit 2024).

Tafla 5.1 Hversdagsumferð (HVDU) í nágrenni Álfbakka 2a samkvæmt samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins fyrir árið 2024 (Mannvit 2024).

Gata	HVDU (ökutæki/sólarhring)
Fráein Reykjanesbraut-Breiðholtsbraut	11.500
Fráein Reykjanesbraut-Álfabakki	800
Árskógar	1.200
Álfabakki norðan Breiðholtsbrautar (Mjódd)	1.200

Umferð vegna kjötvinnslu Ferskra kjötvara

Starfsemi við kjötvinnslu Ferskra kjötvara er á dagvinnutíma virka daga vikunnar. Fyrirtækið notar einn sendibíll við útkeyrslu í verslanir, sem almennt fer fram á tímabilinu kl 8-15. Aðföng til vinnslunnar berast með tveimur til fimm bílum á dag, einnig á tímabilinu kl 8-15. Starfsmenn Ferskra kjötvara eru 39, sem gera má ráð fyrir að flestir komi akandi til vinnu. Heildarumferð vegna starfsemi fyrirtækisins er áætluð innan við 100 ferðir á dag.

Mótvægisáðgerðir

Göngu- og hjólastígur liggur meðfram Álfbakka. Bílaumferð um innkeyrslur lóðarinnar við Álfbakka 2a mun þvera umferð gangandi og hjólandi á stígnum og hafa áhrif á umferðaröryggi vegfarenda á stígnum. Lágmarka má áhrifin með því að gæta þess að sjónvegalengdir séu nægar og merkingar geri vegfarendum ljóst að um er að ræða göngu- og hjólastíg við innkeyrsluna. Tekið er mið af þessu við yfirstandandi hönnun og frágang lóðarinnar.

5.3 Heilsa

5.3.1 Hljóðvist

Almennt er vinnutími starfsfólks hjá Ferskum kjötvörum á virkum dögum milli kl 7 og 15. Fram hefur komið að einn sendibíll mun sinna útkeyrslu kjötafurða fyrirtækisins í verslanir milli kl 8 og 15 og á degi hverjum komi tveir til fimm bílar með aðföng til vinnslunnar. Auk þess mun hluti starfsfólks koma akandi til vinnu. Samkvæmt samgöngumati fara þúsundir bíla um Álfabakka og aðliggjandi götur á hverjum sólarhring á virkum dögum (Mannvit 2024).

Innkeyrsla kjötvinnslunnar er í vesturenda Álfabakka 2a og innan við hana til suðurs er sorpgeymsla vinnslunnar sem stendur út úr gafli byggingarinnar (Mynd 2.4). Sorpgeymslan mun draga úr því að hávaði frá innkeyrslunni berist að opnu svæði sunnan byggingarinnar.

Vélbúnaður fyrir kælikerfi kjötvinnslunnar verður staðsettur á þaki ruslageymslu sem þar mun verða (Mynd 2.4). Samkvæmt gögnum framleiðanda er hávaði frá búnaðinum 49 dB(A). Utan um vélbúnað kjötvinnslunnar verða steyptir veggir til að lágmarka hávaða í umhverfinu, en frá vélbúnaðarhýsinu eru um 200 m í næsta íbúðarhús. Að degi til skal hávaði frá atvinnustarfsemi ekki vera yfir 50 dB jafngildishljóðstyrk við húsvegg íbúðarhúsnæðis á íbúðarsvæðum og 55 dB vegna umferðar ökutækja (að nóttu til 49 dB og 45 dB), samanber viðauka A í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

5.3.2 Önnur mengun

Starfsemi Ferskra kjötvara felst í vinnslu á fersku og frosnu kjöti til pökkunar, en ekki í reykingu kjöts eða annarri lyktarskapandi kjötvinnslu. Engin slátrun eða skyld vinnsla felst í starfsemi fyrirtækisins. Öll aðföng til vinnslunnar fara beint inn í húsnæði hennar og ekkert er geymt eða unnið á lóðinni.

Í húsnæði kjötvinnslunnar verða efni til hreinsunar og sótthreinsunar geymd á sérstöku efna- og hreingerningarsvæði, sem uppfyllir kröfur sem Vinnueftirlitið setur um örugga geymslu hættulegra efna og öryggi fólks. Felst það m.a. í að halda efnum aðskildum til að koma í veg fyrir efnahvörf. Umbúðir efnanna verða endurnotaðar eða sendar í viðeigandi förgun.

Lífrænn úrgangur frá vinnslunni, svo sem bein og annar úrgangur, er settur í gám sem er geymdur innanhúss í kældu rými. Frárennsli frá vinnslunni fer í gegnum fituskiljur áður en því er skilað í fráveitu Reykjavíkurborgar. Almennt sorp frá starfseminni er flokkað samkvæmt flokkunarkerfi Reykjavíkurborgar og breytingu á lögum nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs sem tók gildi 1. janúar 2025. Markmið laganna er m.a. að skapa skilyrði fyrir myndun hringrásarhagkerfis. Sorpið er geymt í lokuðum einingum í þar til gerðum rýmum í húsnæði kjötvinnslunnar. Losun á sorpi fer fram a.m.k. tvisvar í viku.

Fram hefur komið að Ferskar kjötvörur vinna að því að fá BRC matvæla öryggisvottun fyrir kjötvinnsluna við Álfabakka 2a. Auk vinnslunnar sjálfrar tekur vottunin m.a. mið af því að umhverfi starfseminnar sé vel viðhaldið, laust við óhreini, meindýr eða aðra áhættuþætti sem gætu haft áhrif á öryggi framleiðslunnar og nágreinni vinnslunnar.

6 Niðurstaða

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð mat á umhverfisáhrifum skal meðal annars taka mið af eðli og staðsetningu framkvæmdar sbr. 1. og 2. tl. í 2. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Starfsemi Ferskra kjötvara að Álfabakka 2a felur í sér móttöku á kjöti, vinnslu þess, pökkun og útkeyrslu til dreifingar í verslanir. Öll vinnsla er innanhúss, en ummerki starfseminnar utanhúss er umferð sendibíls við útkeyrslu í verslanir og tveggja til fimm bíla á dag með aðföng auk umferðar starfsfólks vinnslunnar. Starfsemin fer almennt fram á virkum dögum á dagvinnutíma. Þúsundir bíla fara á degi hverjum um Álfabakka og nærliggjandi götur, samkvæmt umferðargreiningu. Í því samhengi verður

umfang umferðar vegna kjötvinnslunnar óverulegt og hefur takmarkaða samlegð með annarri umferð sem tengist starfsemi í húsinu Álfabakka 2a, sem áætluð er 600-700 ferðir á dag.

Helsti hávaði sem tengist kjötvinnslunni kemur frá vélbúnaði kælikerfis, sem girtur er af með hljóðdempandi skjólvegg. Hávaði við búnaðinn mælist 49 dB(A), samkvæmt framleiðanda, sem dæpast mun verulega vegna hljóðveggisins umhverfis búnaðinn. Til samanburðar skal hávaði frá atvinnustarfsemi ekki vera yfir 50 dB(A) jafngildishljóðstyrk við húsvegg íbúðarhúsnæðis á íbúðarsvæðum (reglugerð nr. 724/2008 um hávaða). Íbúðarhús sem er næst kjötvinnslunni er í um 200 m fjarlægð og líklegt er að á þeirri leið minnki hávaði umtalsvert og sé marktækt innan leyfilegs hljóðsstyrks við húsvegg, enda hávaði við upptök undir 50 dB(A).

Engin efni eru notuð við kjötvinnsluna sjálfa, en tæki og húsnæði sápuþvegið og sótthreinsað. Allt frárennsli frá vinnslunni fer í gegnum fituskiljur áður en því er skilað í fráveitu Reykjavíkurborgar. Lífrænn úrgangur er geymdur í kældu rými í byggingunni og almennu sorpi er einnig komið fyrir í sér útbúnu rými innandyrna. Ferskar kjötvörur vinna að því að fá BRC matvæla öryggisvottun fyrir kjötvinnsluna sem m.a. gerir kröfur um að umhverfi starfseminnar sé vel viðhaldið, laust við óhreinindi, meindýr eða aðra áhættuþætti sem gætu haft áhrif á öryggi í nágrenni framleiðslunnar.

Starfsemi Ferskra kjötvara verður á svæði sem einkennist af manngerðu umhverfi og ekki er um að ræða að framkvæmdin tengist verndarsvæði. Suður – Mjódd er á skilgreindu miðsvæði, samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, þar sem gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi. Fyrir liggur álit skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar um að á miðsvæðum borgarinnar sé almennt heimilt að vera með hreinlega atvinnustarfsemi og léttan iðnað, sem kjötvinnsla Ferskra kjötvara getur fallið undir. Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með fjölbreytta atvinnustarfsemi, m.a. landfreka starfsemi eins og bílasölur. Í ljósi þessa og staðsetningar lóðar við stofnbraut gerði skipulagsfulltrúi ekki skipulagslegar athugasemdir við kjötvinnslu og pökkunarstöð kjötafurða á lóðinni.

Það er niðurstaða Álfabakki 2 ehf. að kjötvinnsla Ferskra kjötvara sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

7 Heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Deiliskipulag fyrir Suður-Mjódd - ÍR, Skógarsel og Árskóga. Sótt þann 7.3.2025 á <https://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664>

Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

Lög um matvæli nr. 93/1995.

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

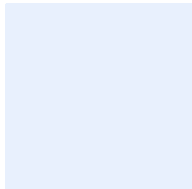
Mannvit 2024. Samgöngumat fyrir Álfabakka 2a. Greinargerð.

Reglugerð um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 1381/2021.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Viðauki

Samgöngumat fyrir Álfabakka 2a



SAMGÖNGUMAT
ÁLFABAKKA 2A

FYRIR

GREINARGERÐ

SKJALANÚMER: 3761270-000-CRP-0001						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 1.0						
1.00	12.02.2024	Til samþykktar	Guðrún Birta Hafsteinsdóttir	Hörður Bjarnason	Hörður Bjarnason	Álfabakki 2 ehf.
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	ÚTGÁFUSTAÐA	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Samgöngumat almenn umfjöllun	3
2.1 Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi	3
2.2 Aðgengi að almenningssamgöngum.....	4
2.3 Umferðarmyndun.....	5
3. Bíla- og hjólastæðamat	8
3.1 Bílastæðaútreikningar.....	8
3.2 Bíla- og hjólastæðamat – samantekt.....	10
3.3 Samnýting bílastæða og samgöngustefna.....	10
4. Heimildir	12

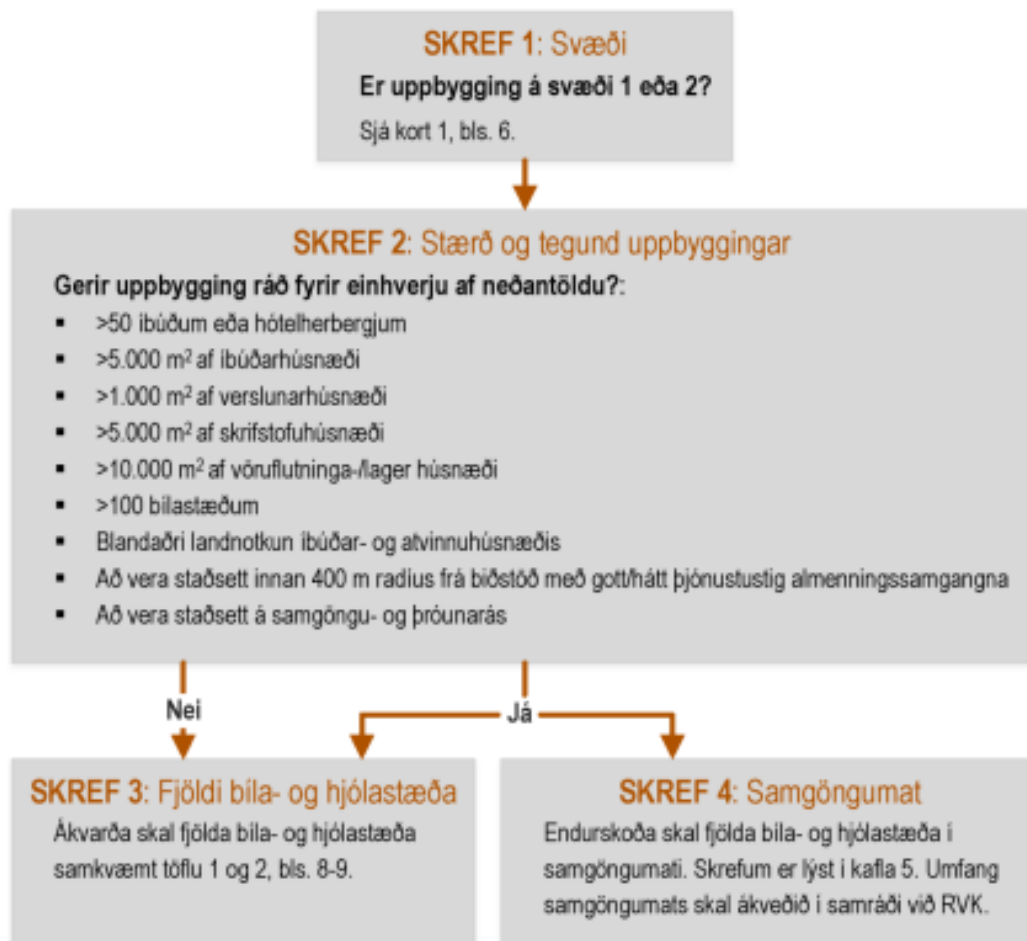
1. Inngangur

Samgöngumat þetta er gert fyrir endurskoðun á fyrirhugaðri starfsemi við Álfabakka 2a.

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík sem samþykktar voru í Borgarráði í janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019), eru ákveðnar kröfur varðandi fjölda bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík fyrir nýbyggingar og/eða endurnýjun byggðar. Vinna skal samgöngumat ef endurskoða skal fjölda bíla- og hjólastæða á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum, sér í lagi á

- Stærri byggingarreitum og hverfum.
- Byggingarreitum með blandaðri notkun.
- Byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur.

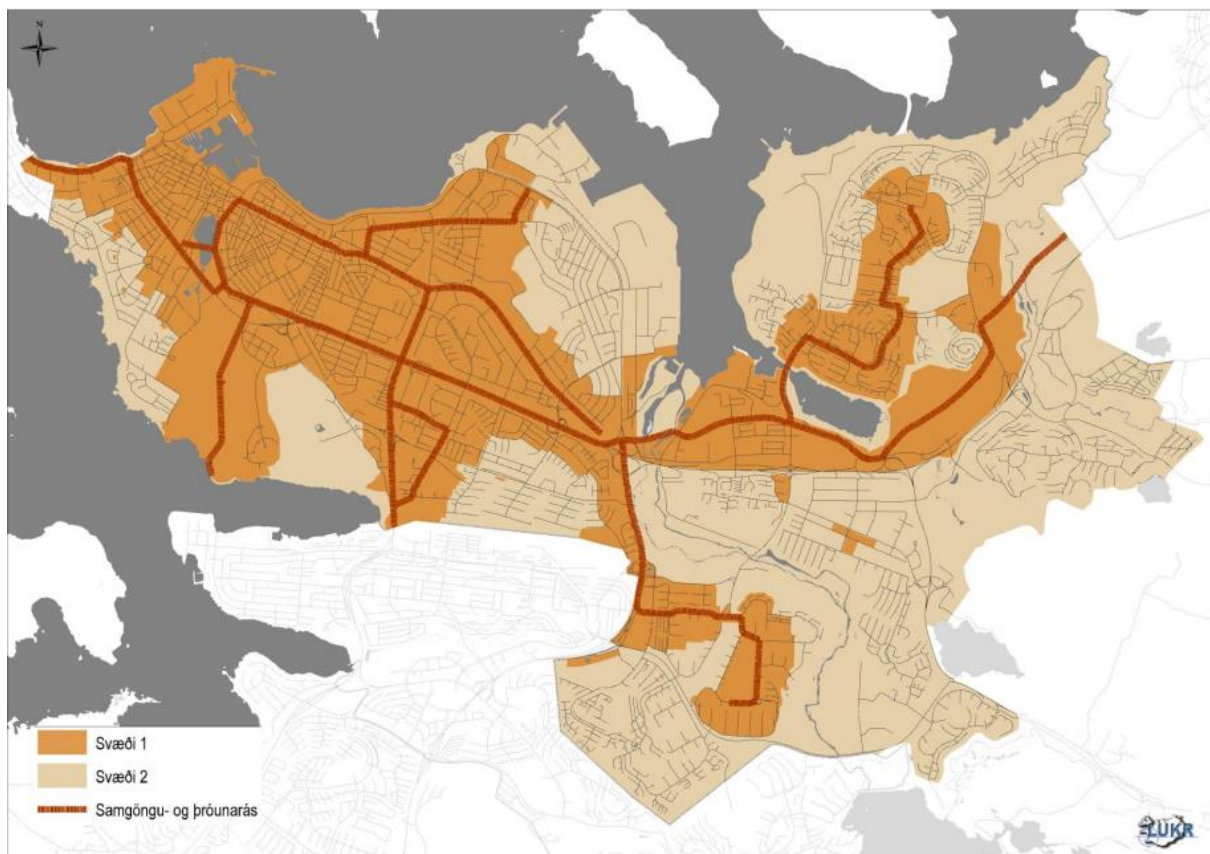
Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



Lóð Álfabakka 2a er á mörkum svæðis 1 og 2 en flokkast undir svæði 1 vegna þess að það er flokkað sem miðsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur. Vitað er hvaða starfsemi mun vera í Álfabakka 2a. Byggingin er 11.400 m² atvinnuhúsnæði en stærð lóðarinnar er 14.562 m². Bílakjallari verður undir byggingunni þar sem gert er ráð fyrir að meirihluti bílastæða verða. Starfsemi Álfabakka 2a er nokkuð sérhæfð og ekki starfsemi sem er hefðbundin á miðsvæðum.

Starfsemi byggingarinnar er mjög víðfeðm og er stór samstaða fyrirtækja. Því er áætlað að það verði töluvert rót á gestum og öðrum sem eiga erindi í bygginguna á vinnutíma og því nauðsynlegt að skoða bílastæðafjölda með það í huga. Starfsemi verslunarinnar er einnig nokkuð sérhæfð, en þar verður starfsemi matvælaframleiðslu með afhendingaraðstöðu. Vegna stærðar á vörum er líklegt að stór meirihluti viðskiptavina muni koma á bíl í verslunina. Einnig er eðli verslunarinnar þannig að líklegt er að lang flestir muni koma í verslunina á svipuðum tíma og því mikilvægt að greina betur nauðsynlegan fjölda bílastæða til þess að forðast umferðaröngpveiti sem gæti haft áhrif á nærliggjandi götur og gatnakerfi.

Vegna umfangs byggingarinnar þarf að framkvæma samgöngumat. Talið er að flokkarnir sem settir eru fram í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík nái ekki utan um þá sérhæfðu starfsemi sem verður í húsnæði Álfabakka 2a. Í samráði við Reykjavíkurborg er því fjöldi bílastæða fyrir Álfabakka 2a endurskoðaður á þeim forsendum að bílastæðaviðmið eru ákvörðuð út frá þekktum stærðum fyrir starfsemina sem og markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Einnig eru þau erlendu viðmið sem reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík eru byggðar á notuð til þess að ákvarða bílastæðaviðmið.

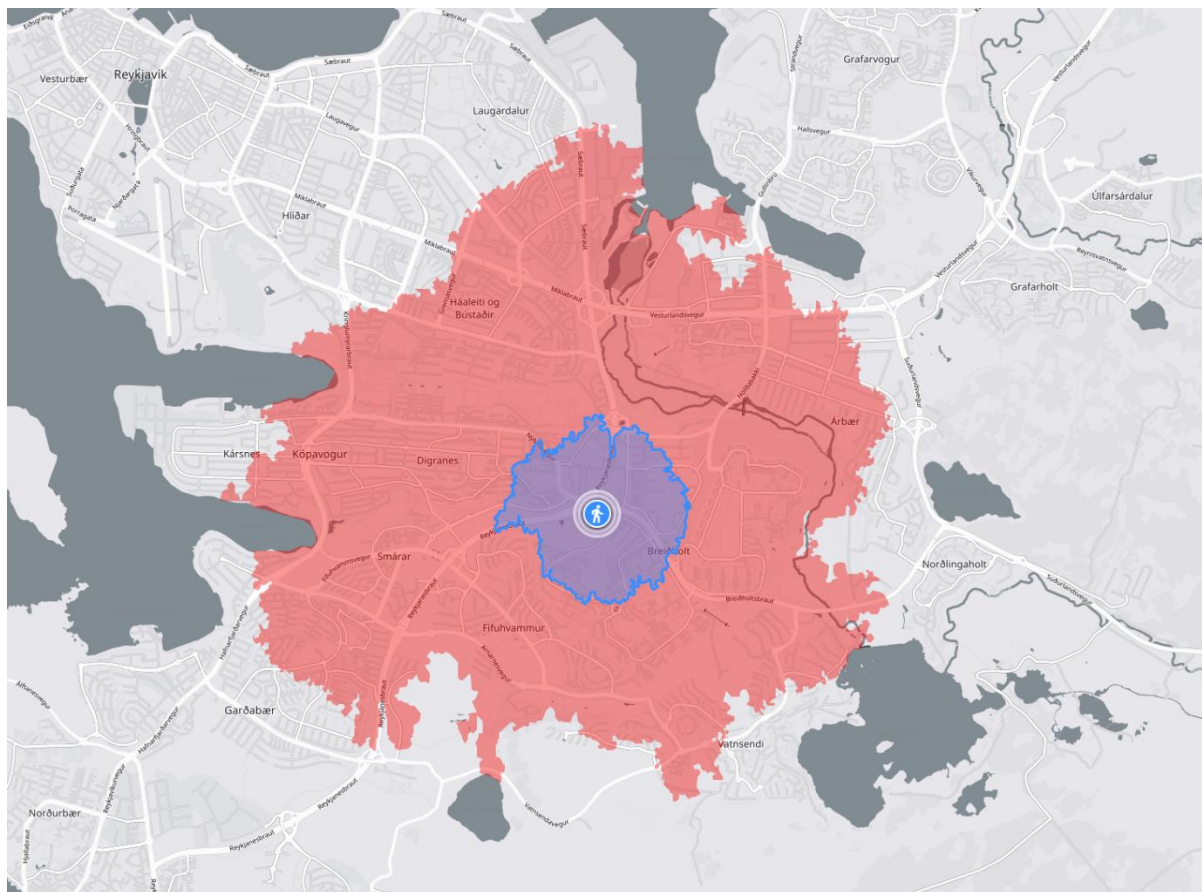


Mynd 1: Afmörkun svæða 1 og 2 (Reykjavíkurborg, 2019).

2. Samgöngumat almenn umfjöllun

2.1 Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi

Mynd 2 sýnir 15 mínútna göngu- og hjólakort frá gatnamótum Álfabakka og Árskógum, sem er við norður horn lóðar Álfabakka 2a. Á 15 mínútum er hægt að ganga um nærliggjandi hverfi og í Mjóddina þar sem er ýmis þjónusta. Kortið sýnir líka að á 15 mínútum er hægt að hjóla um stóran hluta Kópavogs og langleiðina að Kringlunni og Öskjuhlíð.



Mynd 2 15 mínútna göngu- og hjólakort frá gatnamótum Álfabakka og Árskóga.

Stofnstígur fyrir gangandi og hjólandi liggur í dag meðfram Álfabakka. Stígurinn liggur meðfram Reykjanesbrautinni og tengir því lóðina við stofnstígakerfi Reykjavíkur og Linda- og Smárahverfið í Kópavogi. Einnig eru stofnstígar sem liggja í norður-suður átt meðfram Breiðholtsbraut og á mörkum Kópavogs og Reykjavíkur og tengja því lóðina einnig við Breiðholtið, Vatnsendahverfið og Kópavog. Stutt er í Mjóddina og liggur stofnstígurinn sem fer meðfram Álfabakka að Mjódd og því nokkuð gott aðgengi í ýmsa þjónustu sem er þar. Nokkuð auðvelt er fyrir gangandi, hjólandi og aðra samgöngumáta að komast að lóðinni.



Mynd 3 Samgöngur á svæðinu. Mynd úr hverfisSKIPULAGI Seljahverfis (Reykjavíkurborg, 2022).

2.2 Aðgengi að almenningssamgöngum

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum eru nokkuð góðar með fáum þverunum yfir götur. Núverandi stígar tengjast vel við almenningssamgöngurnar í kring og nokkuð stutt er í þjónustuna. Skv. reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík geta tíðar almenningssamgöngur fækkað fjölda bílastæða á svæði 1 um 10%, ef aðgengi að biðstöðvum er í hæfilegri fjarlægð, þ.e. innan 400-600m.

Álfabakki 2a er staðsettur í innan við 600m göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum (Árskógar og Stekkjarbakki). Stoppistöðin Árskógar er í um 400m göngufjarlægð frá Álfabakka 2a. Þar ganga leiðir 3 og 4. Leiðirnar eru með 15 mín. tíðni á háannatíma en 30 mínútna tíðni utan háannatíma. Leiðirnar eru hringleiðir og ganga því í sitthvora áttina, og haga sér í raun eins og 1 leið á þessum stað. Því er ekki hægt að segja að þjónustustigið á þessari stöð sé mjög gott. Stoppistöðin Stekkjarbakki er í um 600m göngufjarlægð frá Álfabakka 2a. Þar eru tíðar ferðir leiða en þar ganga leiðir 2, 3, 4, 12, 21 og 24. Eins og áður segir ganga leiðir 3 og 4 í sitthvora áttina auk þess sem leið 21 stoppar aðeins á þessari stoppistöð í átt sinni að Kópavogi. Þjónustustig þessarar stoppistöðvar er gott.

Göngufjarlægð í stoppistöðina við Mjódd er um 650m, en þar fara leiðir 2, 3, 4, 11, 12, 17, 21 og 24. Megin göngu- og hjólastígur liggur meðfram Álfabakka að strætóstoppistöðinni við Mjódd og því nokkuð bein og auðveld leið að ganga þangað frá Álfabakka.

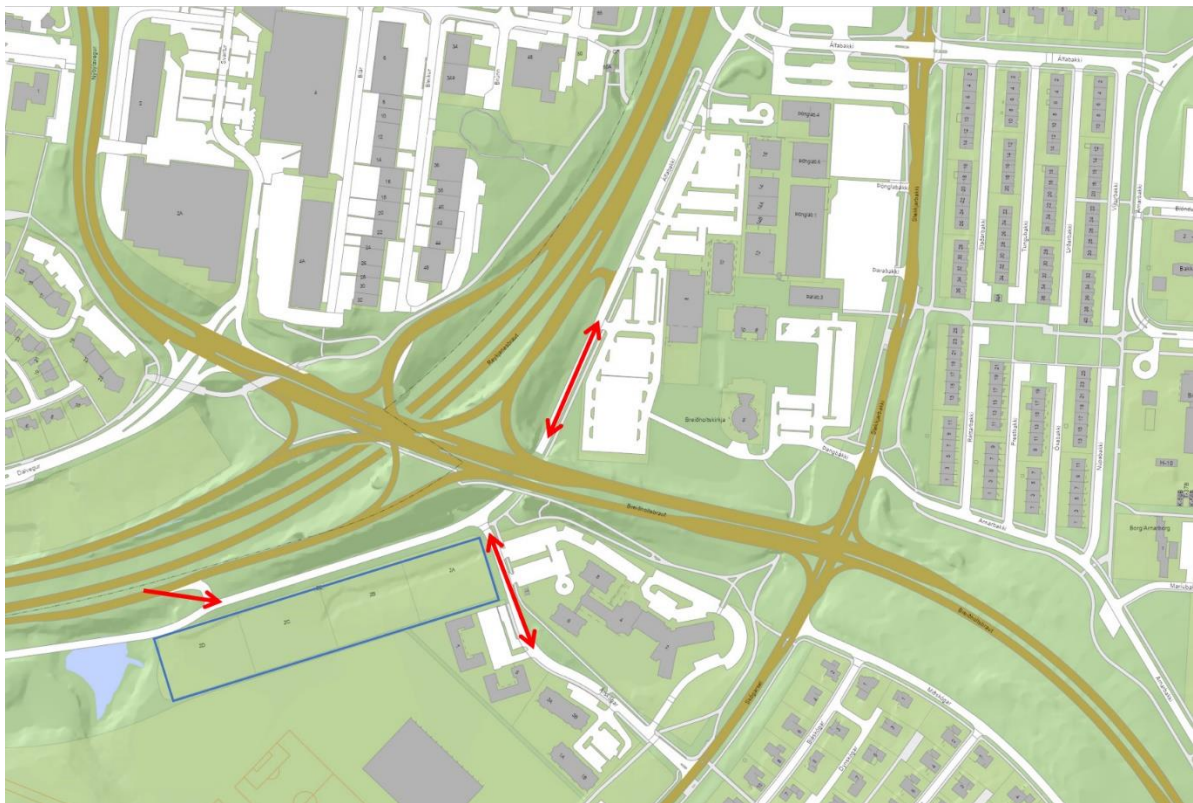
Með tilkomu Borgarlínu mun ein stofnleið (leið G) ganga meðfram Breiðholtsbrautinni, nálægt Álfabakka. Áætlað er að biðstöð verði á Breiðholtsbraut við Árskóga og því innan 500m göngufjarlægð frá Álfabakka 2a. Ein Borgarlínuleið mun einnig ganga frá Mjódd með hárri ferðatíðni. Með komu Borgarlínu (leið G) mun þjónustustig almenningssamgangna við Álfabakka 2a aukast. En í dag er þjónustustig almenningssamgangna við Álfabakka 2a nokkuð gott.

Ekki er lagt til að fækka bílastæðum vegna almenningssamgangna vegna þess að fjarlægð í tíðar almenningssamgöngur er í lengri kantinum.

2.3 Umferðarmyndun

Núverandi umferð

Hægt er að komast að Álfabakka 2a frá Reykjanesbraut úr vestri, Árskógum eða Álfabakka við Mjódd (líkt og sýnt er á mynd 4). Í framtíðinni er gert ráð fyrir að Álfabakki tengist áfram að Lindarvegi í Kópavogi. Ekki er hægt að komast beint út á Reykjanesbrautina frá Álfabakka og þarf því að nota Árskóga eða Álfabakka til að komast að stofnbrautum. Líklegt er að umferð um Árskóga aukist vegna þess það er stysta leiðin að Breiðholtsbrautinni og Reykjanesbrautinni.



Mynd 4 Aðkoma fyrir bíla að Álfabakka 2a

Núverandi hversdagsumferð (HVDU) á þessum götum er fengin úr samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins fyrir árið 2024. Umferðartölur eru sýndar í töflu 1. Vert er að nefna að í líkaninu er Álfabakki vestan Árskóga enn einstefna til austurs/norðurs.

Tafla 1 Hversdagsumferð í nálægð við Álfabakka 2a

Heiti götu	HVDU (ökutæki/sólarhring)
Frárein Reykjanesbraut – Breiðholtsbraut	11.500
Frárein Reykjanesbraut – Álfabakki	800
Árskógar	1.200
Álfabakki norðan Breiðholtsbrautar	1.200

Gera má ráð fyrir að núverandi umferð um þessar götur hafi aukist vegna komu Garðheima við Álfabakka 6. Ekki eru til nýlegar talningar eða áætlaðar umferðartölur fyrir Garðheima en hægt er að áætla fjölda ferða vegna verslunarinnar með því að nota ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006).

*Ferðir = 1,85*íbúar + 0,14*m² verslun og skrifstofur + 0,04*m² annað atvinnuhúsnæði*

Jafnan gefur bílferðir sem myndast miðað við óbreyttar ferðavenjur og gefur því til kynna fjölda ferða sem farnar eru í dag. Garðheimar eru um 7.000m² verslun, sem leiðir til um 2.000 bílferða á dag til og frá Álfabakka 6 m.v. óbreyttar ferðavenjur.

Umferðarsköpun

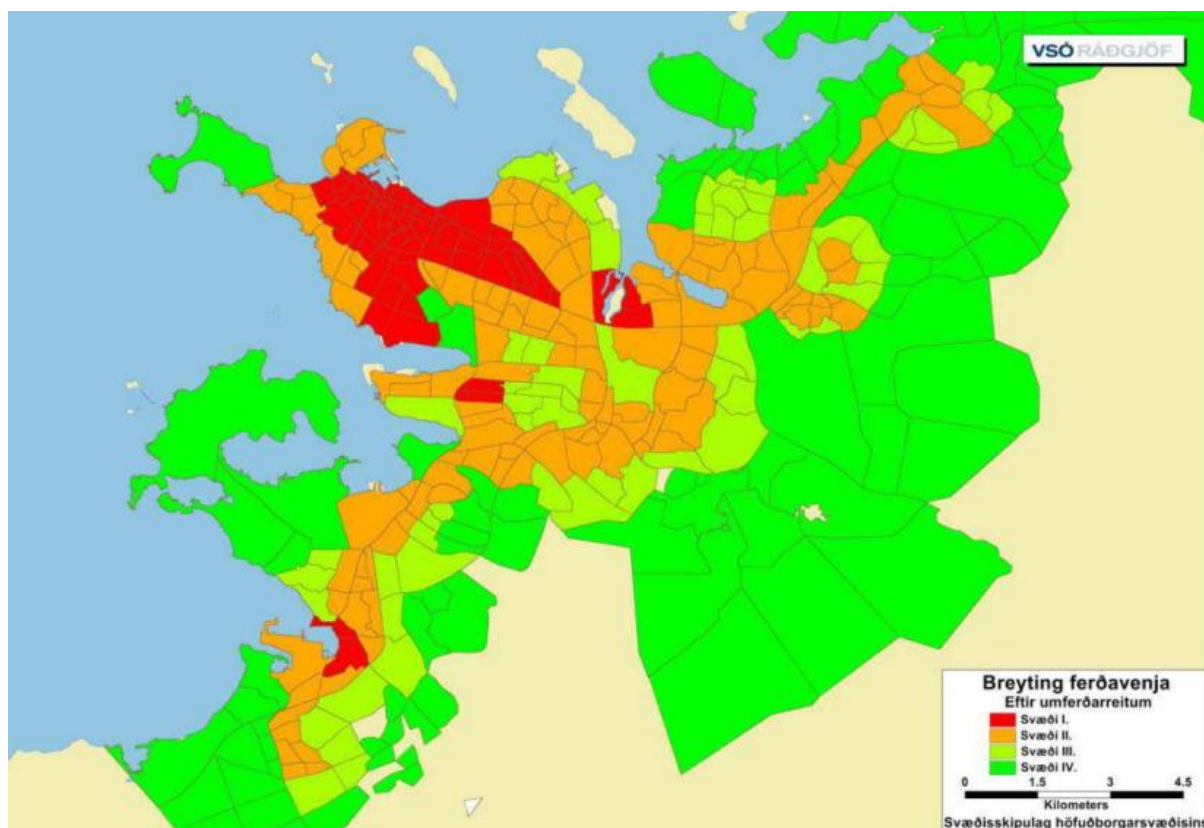
Á lóð Álfabakka 2a á að byggja 11.400 m² atvinnuhúsnæði þar sem skilgreindir eru 5.717 m² af verslunar og skrifstofuhúsnæði og 5.683 m² af öðru atvinnuhúsnæði. Þar sem áætlaður fjöldi gesta og viðskiptavina er ekki þekkt stærð á þessu stigi er notast við ferðamyndunarjöfnu VSÓ til að áætla ferðamyndun á svæðinu (VSÓ, 2006).

Ferðamyndunarjafnan gefur að um 2.100 bílferðir verða farnar til og frá Álfabakka 2a á dag. Þessi fjöldi ferða er miðað við óbreyttar ferðavenjur. Til að aðlaga fjölda ferða að breyttum ferðavenjum er horft til breytingu á hlutdeild bílferðar sett fram í skýrslu SSH, o.fl., 2015. Höfuðborgarsvæðinu hefur verið skipt upp í fjögur svæði, sjá töflu 2:

Tafla 2: Forsendur um hlutfallslega breytingu á hlutdeild bílferðar (SSH, o.fl., 2015).

	Breyting
Svæði I	-30%
Svæði II	-15%
Svæði III	-5%
Svæði IV	+5%

Svæði I hefur hlutfallslega mesta möguleika til að fækka bílferðum, því næst svæði II og síðan ennþá minna á svæðum III og IV. Mynd 5 hér fyrir neðan sýnir skiptingu höfuðborgarsvæðisins í fjóra hluta. Álfabakki fellur undir svæði II, en bílferðum á svæði II er áætlað að fækka um 15%. Þ.a.l. má búast við að með breyttum ferðavenjum myndist um 1.800 bílferðir á sólarhring vegna byggingarinnar við Álfabakka 2a.



Mynd 5 Höfuðborgarsvæðinu skipt í fjögur svæði eftir möguleikum til breytinga á ferðavenjum. (SSH, o.fl., 2015).

Áhrif á nærliggjandi vegkerfi

Umferðin sem myndast frá Álfabakka 2a og Álfabakka 6 (Garðheimum) eru um 4.100 bílar á sólarhring m.v. óbreyttar ferðavenjur. Skv. skýrslu VSÓ um nýtt umferðarlíkan fyrir höfuðborgarsvæðið 2006 er klukkustundar afkastageta fyrir veg með eina akrein í hvora átt 1.000 bílar per akrein og sólarhrings afkastageta 10.000 bílar á sólarhring í hvora átt (VSÓ, 2006). Miðað við núverandi umferðartölur úr samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins og umferðarmyndun frá nýjum byggingum við Álfabakka eru nærliggjandi götur (Álfabakki og Árskógar) enn vel undir þörmörkum. Ekki eru til gögn um nærliggjandi gatnamót og því erfitt að sjá áhrif umferðar frá Álfabakka 2a á afkastagetu þeirra.

Eftir opnun Garðheima hefur umferð vegna Gerðheima og breyting á einstefnu Álfabakka haft áhrif á umferð við gatnamót Álfabakka og fráreinar frá Reykjanesbraut. Umferð frá Reykjanesbraut þarf að stoppa fyrir umferð á Álfabakka og hefur þessi umferðarteppa stundum náð út á Reykjanesbraut. Umferð sem myndast vegna Álfabakka 2a mun einnig hafa áhrif á þessi gatnamót.

Umferðaröryggi

Göngu- og hjólastígur liggur meðfram Álfabakka og munu innkeyrslur inná lóðina þvera hann. Þetta hefur áhrif á umferðaröryggi gangandi og hjólandi á stígnum en lágmarka má áhrifin með því að passa að sjónvegalengdir séu nægar og það sé skýrt og öllum vegfarendum ljóst að þarna er göngu- og hjólastígur.

Einnig þarf að huga að aðkomu flutningabíla að byggingunni og passa að aðgengi fyrir gangandi og hjólandi að byggingunni sé öruggt.

Aukin umferð um Árskóga og Skógarsel mun einnig hafa áhrif á umferðaröryggi gangandi- og hjólandi sem þvera þessar götur, en þar eru 4 þverandir yfir Árskóga og 2 yfir Skógarsel. Skoða þyrfti þessar gönguleiðir og þveranir nánar til að hægt sé að lágmarka þessi áhrif.

3. Bíla- og hjólastæðamat

3.1 Bílastæðaútreikningar

Fjöldi bílastæða við Álfabakka 2a er endurskoðaður út frá þeim forsendum að bílastæðaviðmið eru ákvörðuð út frá þekktum stærðum starfseminnar sem og markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Einnig er litið til þeirra erlendu viðmiða sem bílastæðareglur Reykjavíkur eru byggðar á til að ákvarða bílastæðafjölda fyrir þessa sérhæfðu starfsemi.

Bílastæði starfsmanna

Áætlaður fjöldi starfsfólks í byggingunni er a.m.k. 190 manns. Bílastæðafjöldi fyrir starfsfólk er áætlaður út frá markmiði aðalskipulags Reykjavíkurborgar 2040 að hlutdeild bílferða árið 2040 verði komið niður í 50% en það telur bæði ferðir bílstjóra og farþega. Ef litið er til niðurstaða ferðavenjukönnunarinnar 2022 er hlutdeild bílstjóra 58% og hlutdeild farþega í bíl 14%. Ef horft er til hlutfalls ferða bílstjóra árið 2040 þar sem 50% ferða eru farnar á bíl er það 40,3% ferða. Hins vegar er líklegt að stærra hlutfall starfsmanna muni koma á bíl til vinnu. Hlutfall gangandi er líklegt til að vera lágt vegna staðsetningar byggingarinnar en ekki er mikið af íbúabyggð innan 15 mínútna göngufjarlægðar frá lóðinni, eins og sýnt er á mynd 2. Aðgengi hjólandi er hins vegar gott og má gera ráð fyrir að starfsfólk nýti sér það að hjóla jafnmikið eða meira en áður. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er það markmið sett fram að hlutdeild gangandi og hjólandi verði 35% og almenningssamgangna verði 15% árið 2040. Aðgengi að almenningssamgöngum frá lóðinni er ágætt en þó er núverandi göngulengd að næstu stoppistöð með góðu þjónustustigi í lengri kantinum (um 500m) og því mögulegt að hlutdeild starfsfólks sem notar almenningssamgöngur til og frá vinnu í Álfabakka 2a sé lægri en áætlað er fyrir þetta svæði. Vegna þessa er lagt til að búist sé við að 50% starfsmanna komi á einkabíl til vinnu og því þurfi bílastæðafjöldi að spegla það, sem eru um **95 bílastæði**.

Gestir

Í byggingunni mun vera mjög víðfeðm starfsemi og búast má við miklu róti á fólki og gestum yfir daginn vegna þessa. Fjöldi gesta á hverjum degi er ekki þekktur en víst er að fjöldi fólks mun eiga erindi í bygginguna í hverri viku.

Bílastæðaviðmið fyrir atvinnuhúsnæði í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík ná til bæði gesta og starfsmanna. Í Svíþjóð tíðkast þó oft að aðgreina bílastæðaviðmið fyrir starfsfólk og gesti. Þar sem hér er horft til bílastæðafjölda fyrir starfsfólk annars vegar og gesti hins vegar er horft til sænskra bílastæðaviðmiða til að ákvarða bílastæðaviðmiðunarfjölda fyrir gesti byggingarinnar.

Í bílastæðaviðmiðum Gautaborgar og Östersunds fyrir iðnaðar- og vöruhúsnæði eru um 1 gesta bílastæði fyrir hverja 1.000m² byggingar, sem gefur **6 bílastæði** fyrir bygginguna við Álfabakka 2a.

Bílastæðaviðmið fyrir gestastæði skrifstofa eru mismunandi eftir borgum (Östersund, Örebro, Malmö, Gautaborg) en eru á milli 1-2 bílastæði per 1.000m². Lagt er til að bílastæðaviðmið fyrir Álfabakka 2a sé 2 gestastæði fyrir hverja 1.000m² af skrifstofuhúsnæði vegna

staðsetningar byggingarinnar og fjarlægðar í almenningssamgöngur og því er líklegt að gestir komi á bíl til að sækja fundi o.þ.h. Skv. þessum bílastæðaviðmiðum er gert ráð fyrir **8 bílastæðum** vegna skrifstofurýmis.

Hluti af starfsemi byggingarinnar er einnig að halda reglulega fræðslu- og endurmenntunarnámskeið fyrir starfsfólk samstæðunnar, sem telur um rúmlega 2.500 starfsfólk. Áætlað er að það verði aðstaða til að halda námskeið fyrir a.m.k. 100 manns í einu í byggingunni og einnig er áætlað að slík námskeið verði haldin vikulega allt árið um kring. Gert er ráð fyrir að starfsemi fræðslu og endurmenntunar fari fram á vinnutíma og er því á sama tíma og önnur starfsemi byggingarinnar. Því er lagt til að bílastæðaviðmið sé reiknað eins og um starfsfólk sé að ræða, þar sem námskeiðin eru líklega allan daginn. Þ.a.l. er gert ráð fyrir að 50% námskeiðsgesta komi á bílum, sem eru **50 bílastæði**.

Viðskiptavinir

Í byggingunni er áætlað að verði 1.500m² verslunarhúsnæði. Starfsemi verslunarinnar er þekkt og er hún nokkuð sérhæfð, en þar verður starfsemi matvælaframleiðslu með afhendingaraðstöðu. Líklegt er (og reynslan sýnir) að stór meirihluti viðskiptavina munu koma á bíl til þess að sækja pantanir sínar vegna stærðar á pökkum og þæginda við að þurfa ekki að t.d. ganga í strætó með pakkana eða hjóla með þá. Starfsemi sem og þessi hefur aukist í vinsældum undanfarin ár og viðskiptavinir því margir. Starfsemin er þess eðlis að lang flestir viðskiptavinir munu koma á svipuðum tíma, eða seinnipart dags á háannatíma á þeim dögum sem pantanir eru sóttar. Þessi umferð gæti haft áhrif á nærliggjandi vegi (Álfabakka, Árskóga og Reykjanesbraut) eins og er nefnt er nánar í kafla 2.3.

Bílastæðaviðmið fyrir verslanir í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík ná til bæði gesta og starfsmanna. Í Svíþjóð tíðkast þó oft að aðgreina bílastæðaviðmið fyrir starfsfólk og gesti. Horft var til bílastæðaviðmiða í Östersund, Malmö og Gautaborg þar sem bílastæði fyrir starfsfólk og gesti eru aðgreind. Viðmið þessara borga eru mismunandi en bílastæðaviðmið fyrir gesti verslana eru á milli 11-20 bílastæða á hverja 1000m² verslunar. Búið er við að lang flestir viðskiptavinir komi á bíl í verslunina vegna eðlis hennar (stórar vörur). Því er lagt til að nota hærri endann á viðmiðunarbílinu hér að ofan, þ.e. 20 bílastæði á hverja 1000m², sem eru **30 bílastæði**.

Fyrirtækjabílar

Einnig þarf að gera ráð fyrir bílastæðum fyrir fyrirtækjabíla en áætlað er að fjöldi fyrirtækjabíla verði á lóðinni. Gert er ráð fyrir að fjöldi fyrirtækjabíla verði um 30 bílar en þessi tala samanstendur af bæði minni bílum auk lítilla sendiferðabíla sem eru t.d. notaðir í heimsendingar fyrir verslunina.

Ekki eru til sérstakar töflur í þeim viðmiðum sem skoðuð voru um bílastæðaviðmið fyrir fyrirtækjabíla. Gert er ráð fyrir að á vinnutíma séu ekki alltaf allir fyrirtækjabílar á lóðinni í einu en þó ekki hægt að áætla að allir fari í burtu í einu. Flestir fyrirtækjabílar verða við bygginguna þegar engin starfsemi er í byggingunni, þ.e. á næturnar og um helgar.

Lagt er til að miða við að 20% fyrirtækjabíla eigi bílastæði til umráða. Með þessum viðmiðum er hægt að gera ráð fyrir að hluti fyrirtækjabíla sé í bílastæði á vinnutíma og er því tekið tillit til samnýtingar á bílastæðum fyrir fyrirtækjabíla og aðra bíla. Ef þessi viðmið eru notuð er hægt að gera ráð fyrir **6 bílastæðum** vegna fyrirtækjabíla.

Hjólastæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða er reiknaður út frá reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík (Reykjavíkurborg, 2019). Lágmarksfjöldi hjólastæða, óháð svæði, fyrir skrifstofur, iðnaðarhúsnæði, vöruhúsnæði og verslun er sýndur í töflu 1.

Tegund af húsnæði	Lágmarksfjöldi á 100m ²	Lágmarksfjöldi hjólastæða fyrir Álfabakka 2a
Skrifstofa	0,5-3	21-127
Iðnaður	0,2-0,6	7-21
Vöruheymsla	0,2-0,6	4-13
Verslun	2-3	30-45

Skv. þessum lágmarksfjölda er fjöldi hjólastæða við Álfabakka 2a **62-206 stæði**.

3.2 Bíla- og hjólastæðamat – samantekt

Bílastæði

Starfsfólk	95
Gestir almennt (skrifstofa, iðnaður, vöruheymsla)	14
Gestir fræðsla/ endurmenntun	50
Viðskiptavinir verslunar	30
Fyrirtækjabílar	6
Samtals	195

Hjólastæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða skal vera 62-206 stæði. Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða er tekið fram að hluti hjólastæða skuli vera í læstri geymslu t.d. í bílakjallara. Fyrir skrifstofur, iðnað og vöruheymslur er nefnt að 90% hjólastæða skuli vera í læstri hjólageymslu og 10% nálægt inngangi fyrir gesti en 80% stæða við inngang og 20% í læstri geymslu fyrir verslanir. Út frá þessum hlutföllum eiga 35-154 hjólastæði að vera í læstri hjólageymslu sem er aðgengileg fyrir starfsmenn og 27-52 hjólastæði að vera við inngang fyrir gesti.

3.3 Samnýting bílastæða og samgöngustefna

Samnýting bílastæða

Skoðað er hvort hægt sé að fækka bílastæðum við Álfabakka 2a vegna samnýtingar stæða. Þar sem ekki er um blandaða landnotkun að ræða á lóðinni er ekki hægt að nýta samnýtingartöflu sem sett er fram í reglum Reykjavíkur til að reikna fjölda bílastæða m.t.t. samnýtingar.

Ekki er hægt að gera ráð fyrir að hægt sé að fækka bílastæðum vegna samnýtingu á starfsfólki, gestum eða gestum sem koma á námskeið vegna þess að gert er ráð fyrir að þessi starfsemi muni öll vera á sama tíma.

Gert er ráð fyrir því að allir vinnubílar verði á bílastæðinu á næturnar og um helgar þegar engin starfsemi er í gangi og að vinnubílar verði á róti yfir daginn á vinnutíma. Ekki er þó hægt að gera ráð fyrir að allir vinnubílar verði í burtu yfir daginn og því ekki hægt að gera ráð fyrir fullri samnýtingu þar. Talið er að við bílastæðaútreikninga fyrir fyrirtækjabíla hafi samnýting verið höfð í huga og því ekki lagt til að fjöldi bílastæða verði fækkaður enn frekar vegna samnýtingar.

Bílastæðið við Álfabakka 2a getur síðan verið nýtt af íbúum og starfsfólki við Árskóga á næturnar og um helgar þegar lítil sem engin starfsemi er í byggingunni. Einnig gætu viðskiptavinir og gestir Álfabakka 4 og 6 nýtt bílastæðin við Álfabakka 2a þegar bílastæðapörf starfseminnar er lítil, eins og t.d. um helgar. Ekki er þó gert ráð fyrir að samnýting gangi á hinn bóginn, þar sem starfsfólk og gestir Álfabakka 2a geti nýtt sér bílastæði í kring, og því er ekki lagt til með að fækka bílastæðum við Álfabakka 2a.

Samgöngustefna

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Tilgangur samgöngustefnu er bæði að hafa áhrif á ferðahegðun fólks, viðhorf þess til ferðamáta sem og að draga úr ferðapörf. Ef bílastæðum er fækkað vegna samgöngustefnu, skal innleiðing stefnunnar vera hluti af ákvæðum skipulags. Samgöngustefna fyrir lóð líkt og Álfabakka 2a gæti innihaldið:

- Kröfu um að fyrirtæki bjóði uppá samgöngusamninga.
- Góð, læst hjólageymsla með aðgengi að pumpu og verkfærum sé aðgengileg fyrir starfsfólk. Eins að hafa aðstöðu í hjólageymslunni til þess að hlaða rafhjól.

Hvatt er til þess að gerðir verði samgöngusamningar við starfsfólk þar sem aðgengi að góðum göngu- og hjólastígum er gott og nokkuð stutt er í tíðar almenningssamgöngur. Gert er ráð fyrir að læst hjólageymsla verði staðsett í bílakjallara, þar sem aðgengi verði að pumpu og verkfærum. Gert er ráð fyrir í útreikningum að 60-80% hjólastæða verði í hjólageymslu fyrir starfsfólk. Einnig er bent á að skoða að koma upp aðstöðu til hleðslu rafhjóla í hjólageymslunni. Þessir þættir geta stuðlað að aukinni notkun á vistvænum samgöngumátum.

4. Heimildir

Reykjavíkurborg. 2019. *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Reykjavík : Reykjavíkurborg, 2019

Reykjavíkurborg. 2022. 6.2 *Seljahverfi. HverfisSKIPULAGSUPPDRAÐUR*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, 2022.

SSH og VSÓ. 2015. *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Umferðarspá*. s.l.: SSH, 2015.

VSÓ. 2006. *Nýtt umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins*. Reykjavík : Vegagerðin, 2006.

Erlend bílastæðaviðmið

Göteborgs stad. 2011. *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*. Göteborg: Göteborgs stad, 2011.

Malmö stad, Fastighetskontoret, gatukontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret og Parkering Malmö. 2018. *Parkeringspolicy och parkeringsnorm för Malmö*. Malmö: Malmö stad, 2018.

Malmö stadsbyggnadskontor. 2010. *Parkeringspolicy och parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö*. Malmö: Malmö stad, 2010.

Örebro kommun. 2016. *Flexible Parkeringstal. Parkeringsnorm för Örebro kommun*. Örebro: Örebro kommun, 2016.

Östersunds kommun. 2016. *Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund. Inklusive flexibla parkeringstal*. Östersund: Östersunds kommun, 2016.