



KJÖTVINNSLA VIÐ ÁLFABAKKA 2A

Fyrirspurn um matsskyldu

Mat á umhverfisáhrifum



Mars 2025



HEITI SKÝRSLU: KJÖTVINNSLA VIÐ ÁLFABAKKA 2A - MATSSKYLDUFYRIRSPURN	DREIFING: <input checked="" type="checkbox"/> OPIN <input type="checkbox"/> LOKUÐ TIL <input type="checkbox"/> HÁÐ LEYFI <input type="checkbox"/> VERKKAUPA
VERKEFNI: 25039001	
SKÝRSLA NR. 1	AFURÐAR- 25039- AUÐKENNI: 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 kjötvinnslnnar. Samkvæmt umferðargreiningu fara þúsundir bíla á degi hverjum um Álfabakka og nærliggjandi götur. Í því samhengi verður umfang umferðar vegna kjötvinnslnnar óverulegt. Engin efni eru notuð við kjötvinnsluna sjálfa, en tæki og húsnæði er sápuþvegið og sóttþreinsað. Frárennsli frá vinnslunni fer í gegnum fituskiljur á leið þess í fráveitu Reykjavíkurborgar. Úrgangur (lífrænn og almennt sorp) er geymdur innandyra í sérhönnuðum rýmum vinnslunnar. Helsti hávaði sem tengist kjötvinnslnni kemur frá vélbúnaði kælikerfis, sem girtur er af með hljóðdempandi skjólvegg. Um 200 m eru í íbúðarhús sem er næst kjötvinnslnni 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 kjötvinnsli í stað þeirrar sem Ferskar kjötvörur hafa starfrækt í Síðumúla 34 í Reykjavík síðan 1991. Nýja kjötvinnslið 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. kjötvinnsli 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 kjötvinnslnnar skyldu tafarlaust stöðvaðar, þar sem við nánari skoðun hafi komið í ljós að ekki liggi fyrir upplýsingar um hvort fjallað hafi verið um fyrirhugaða kjötvinnsli samkvæmt lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætllana. 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 kjötvinnslna, 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 kjötvinnslnnar í Álfabakka 2a er 2.974 m² að stærð. Starfsemin fellur undir tölulíð 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 kjötvinnslnni og umhverfisáhrifum hennar.

Starfsemi kjötvinnslnnar 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 álit 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 kjötvinnslnnar 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.

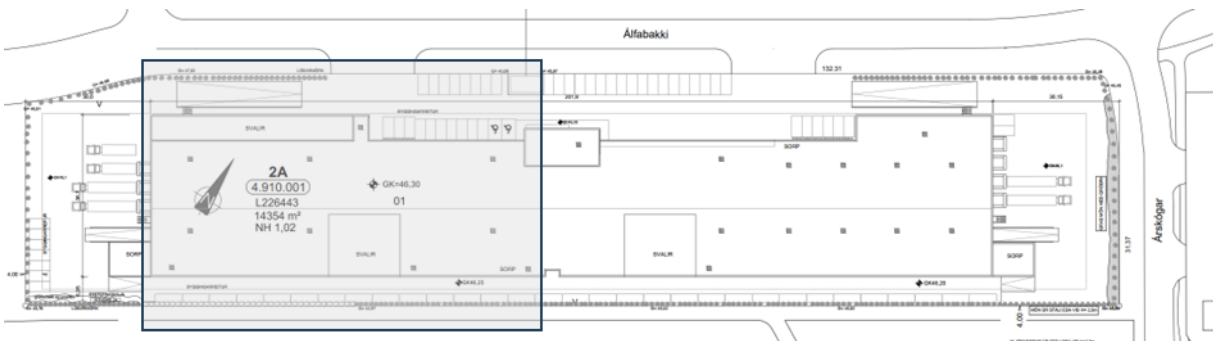
2 Framkvæmdalýsing

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

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.

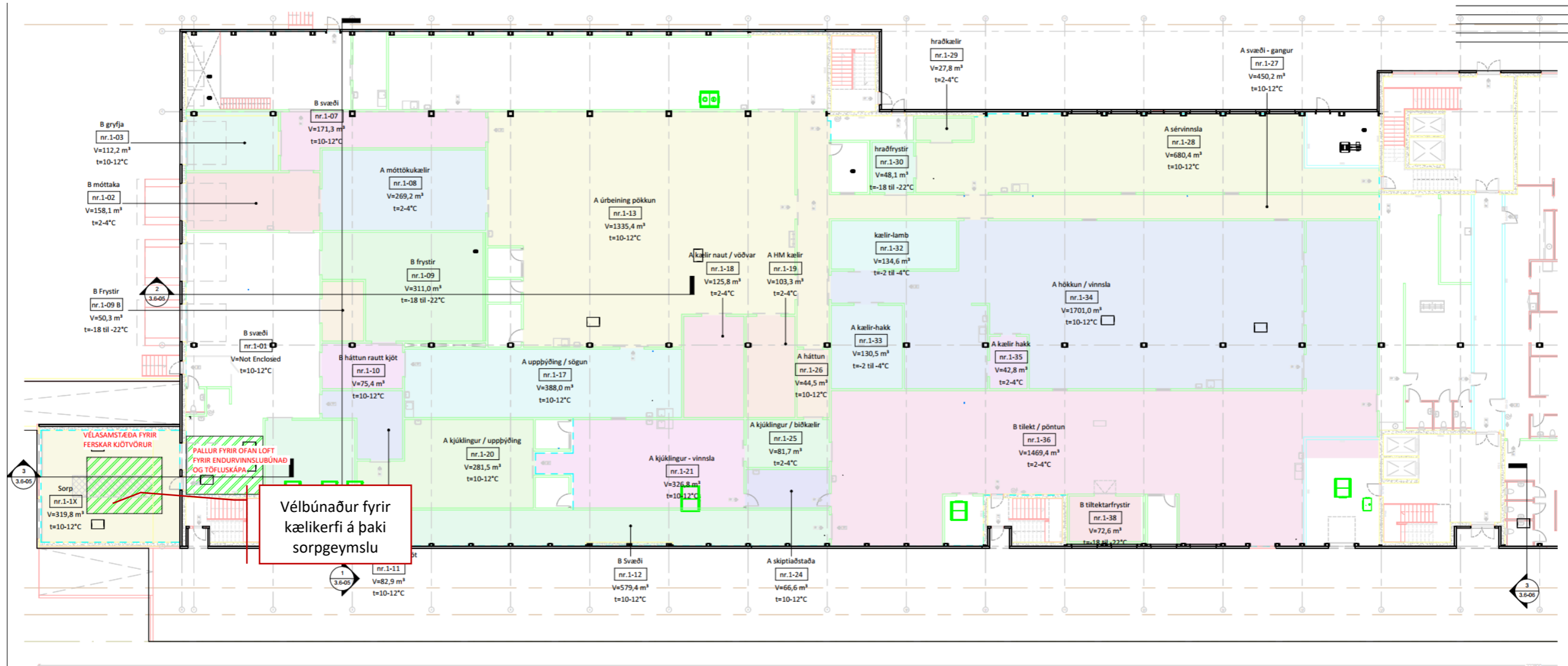


Mynd 2.2 Framkvæmdasvæði. Afstöðumynd sem sýnir byggingu við Álfabakka 2a. Kjötvinnsla Ferskra kjötvara verður á 1. hæð í vestari hluta byggingarinnar (skyggt svæði). Í austurhluta byggingarinnar, aðliggjandi Ferskum kjötvörum, verður starfsemi Eldum rétt og lagerrými Haga. Skrifstofur og stoðrymi fyrir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

Framleiðsluferlið

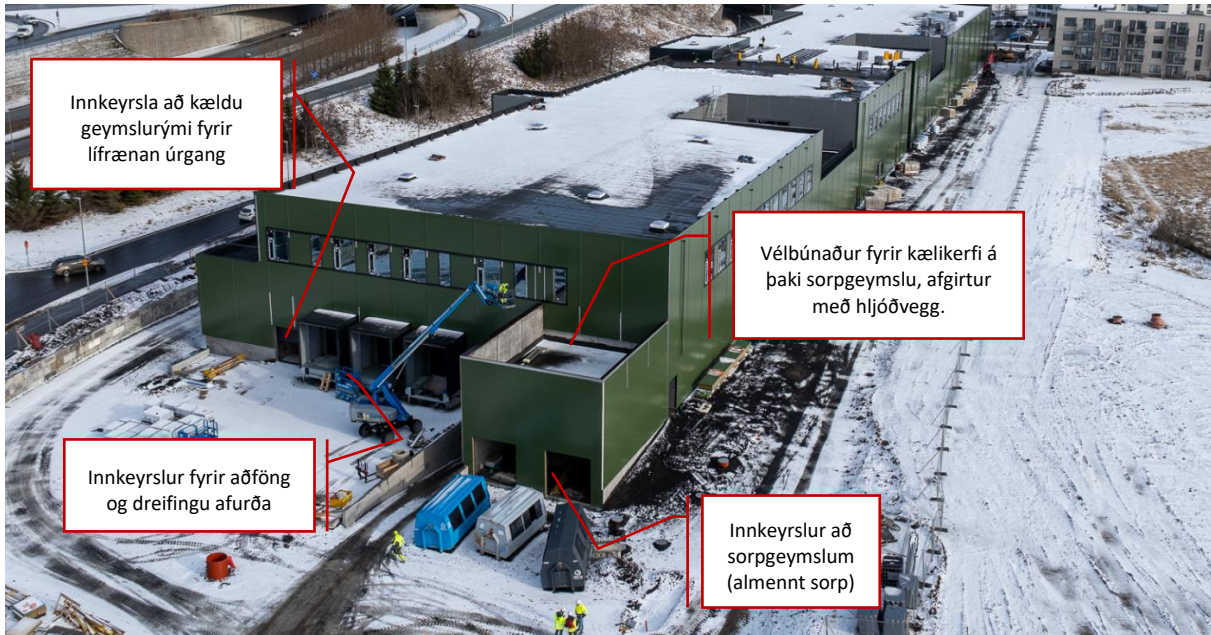
Starfsemin felur í sér móttöku á kjöti, vinnslu þess og þökkun. Öll starfsemi við vinnslu kjötsins fer fram innanhúss. Engin slátrun eða sambærileg starfsemi fer fram í húsnæði Ferskra kjötvara. Öll aðföng og útkeyrsla kjötafurða fara um innkeyrslu á vesturgafli hússins.

Frosið lambakjöt og kjúklíngur hefur verið hlutað áður en kjötið kemur í vinnsluna. Kjötið fer í uppþíðingu og að því loknu er það kryddað og því pakkað í neytendapakningar. 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 Grunmynd 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 steypdir 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 kjötvinnsluna 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 sóttþreinsunar 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	Sóttþreinsun	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, stjórnslu 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. sérvöruverslun 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 stjórnslu 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: skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/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://skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=136377768221452201691>

⁷ Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Skipulagsuppráttur. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/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.

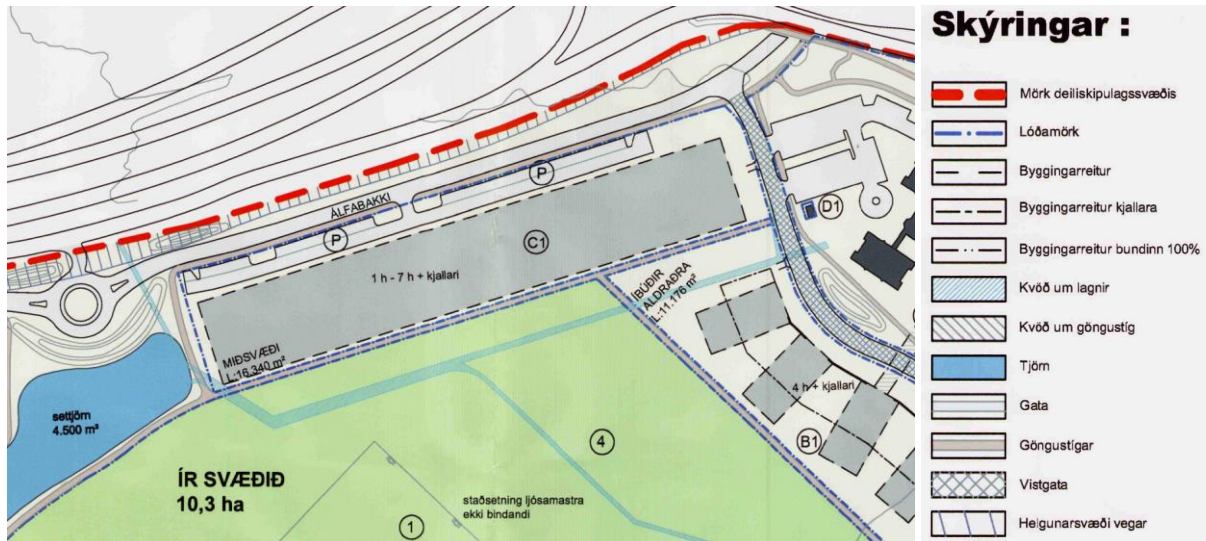
⁸ Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Þéttbýlisuppráttur. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/display.aspx?countyno=0000

⁹ Suður Mjódd. Deiliskipulag. Dags B. deildar augl. 23.09.2009. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/display.aspx?numer=9664

¹⁰ Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024. Sótt 13.3. 2025 á vef Reykjavíkurborgar: https://reykjavik.is/sites/default/files/USK/Skiplag/greinargerdi_g_st2010.pdf

¹¹ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Sótt 13.3. 2025 á vef Reykjavíkurborgar: https://reykjavik.is/sites/default/files/adalskiplag/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 stjórnarsýslu 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 byggðarinnar.

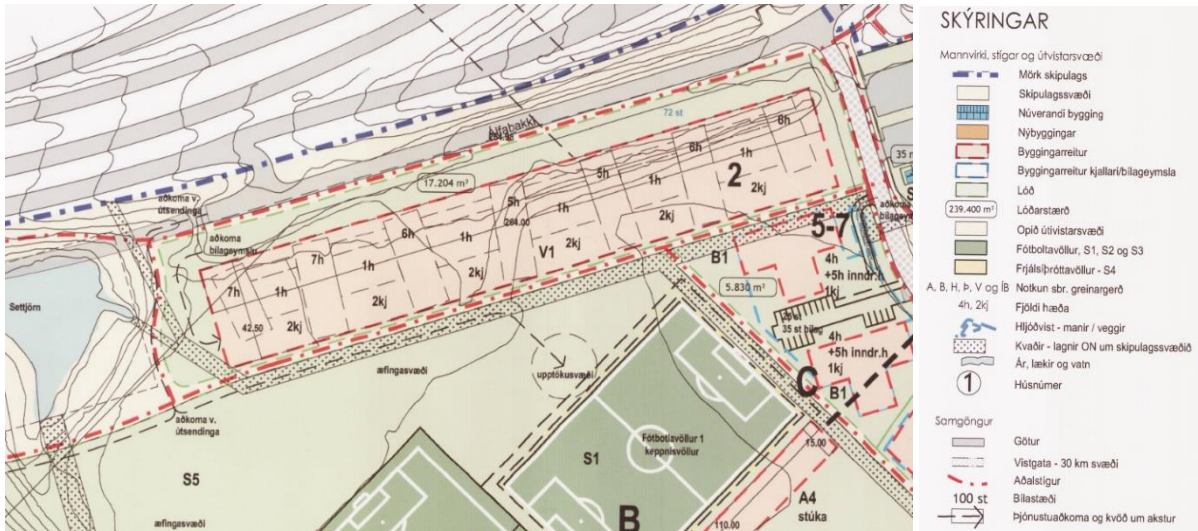


Mynd 4.2 Hluti uppdráttar deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd sem tók gildi 23. september 2009¹². Lóðir eru ólitaðar en afmarkaðar með blárri brotalínu. Byggingarreitir eru gráir og afmarkaðir með svartri brotalínu.

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 stjórnarsýslu. 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: skipulagsaaetlanir.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: skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=9664

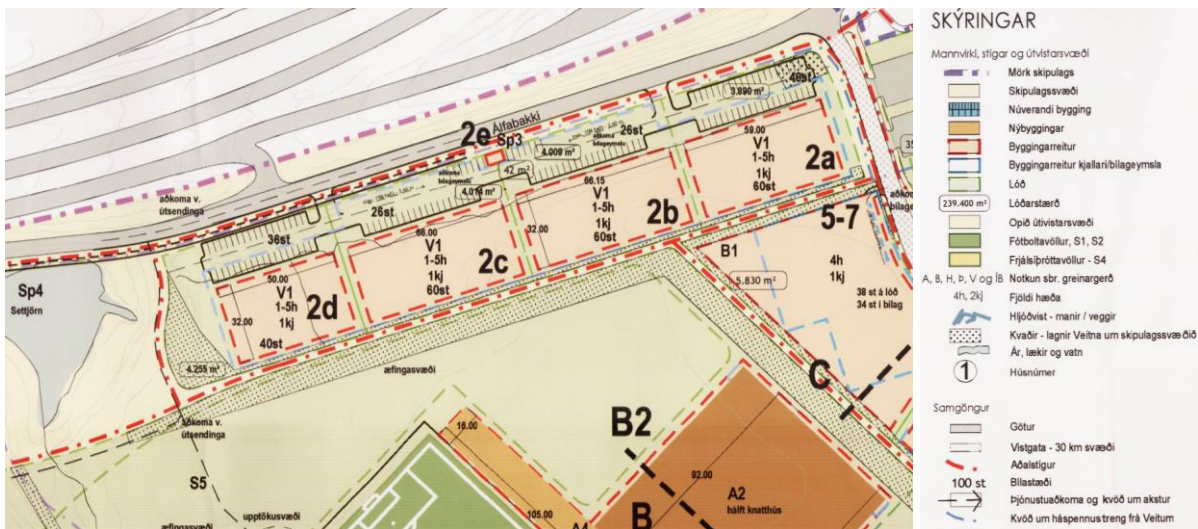


Mynd 4.3 Hluti af breyttum uppdrætti deiliskipulags fyrir Suður-Mjódd sem tók gildi 17. desember 2015¹⁴. Lóðir eru fölgrænar og lóðamörk eru sýnd með finni grænni brotalínu. Byggingarreitir eru fölbléikir og afmarkaðir með rauðri brotalínu.

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 fölgrænar og lóðamörk eru sýnd með finni grænni brotalínu. Byggingarreitir eru fölbléikir og afmarkaðir með rauðri brotalínu.

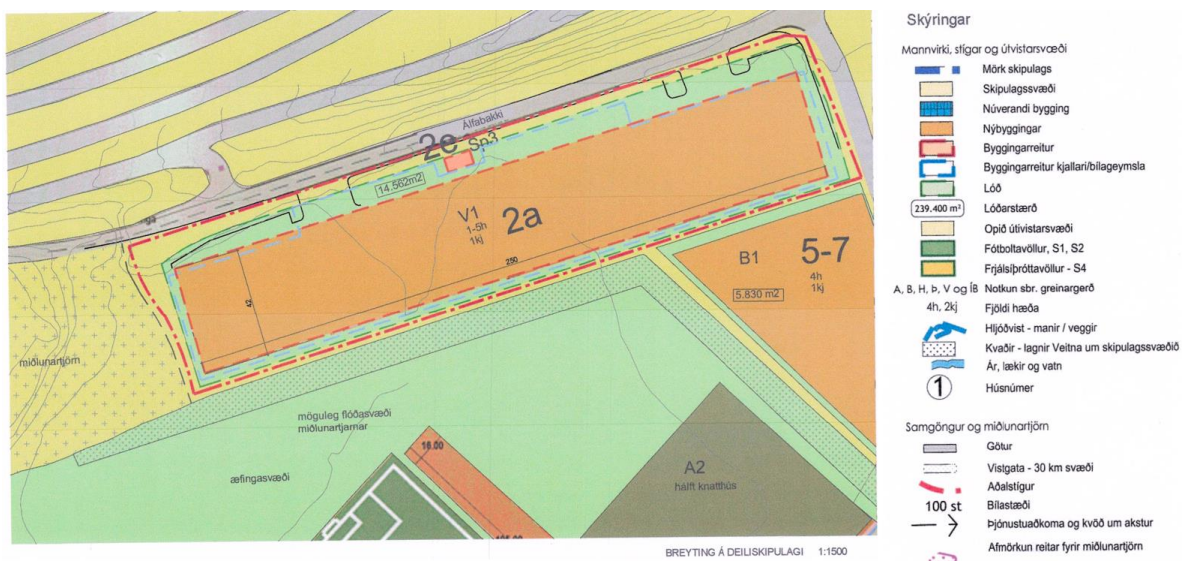
¹⁴ Suður-Mjódd – ÍR, Skógarsel og Árskógar. Deiliskipulagsbreyting. Dags B. deildar augl. 17.12.2015. Sótt 12.3. 2025 á vefsíðu Skipulagsstofnunar: skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/display.aspx?numer=9664

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.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/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 menningarmínjar 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 vefsíða 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 vefsíða 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 vefsíða 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

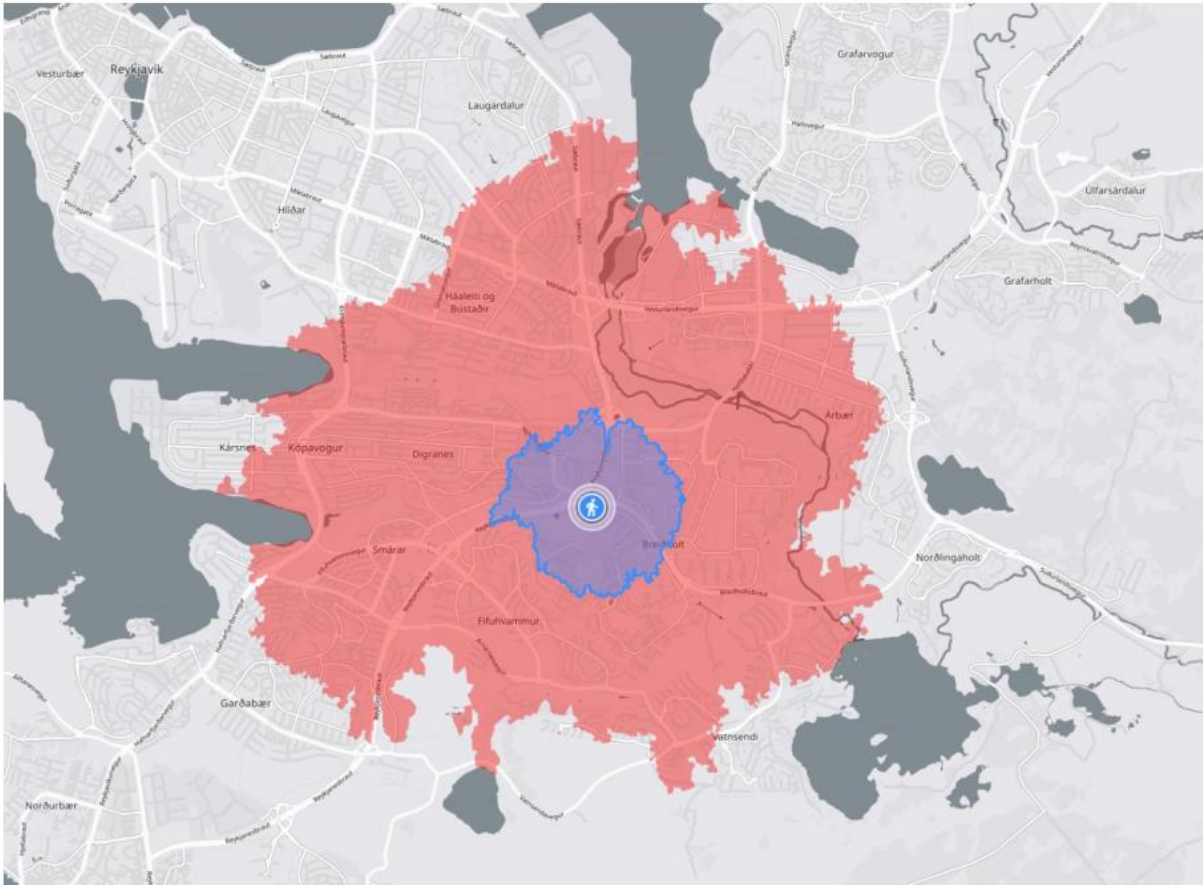
Mjódd er skilgreind sem bæjarkjarni í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 en bæjarkjarnar eru miðstöðvar opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar og afþreyingar sem þjónar viðkomandi borgarhluta sérstaklega. Álfabakki 2a tilheyrir miðsvæði, reit M12, í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, þar sem gert er ráð fyrir ýmiskonar 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 stjórnáslu 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

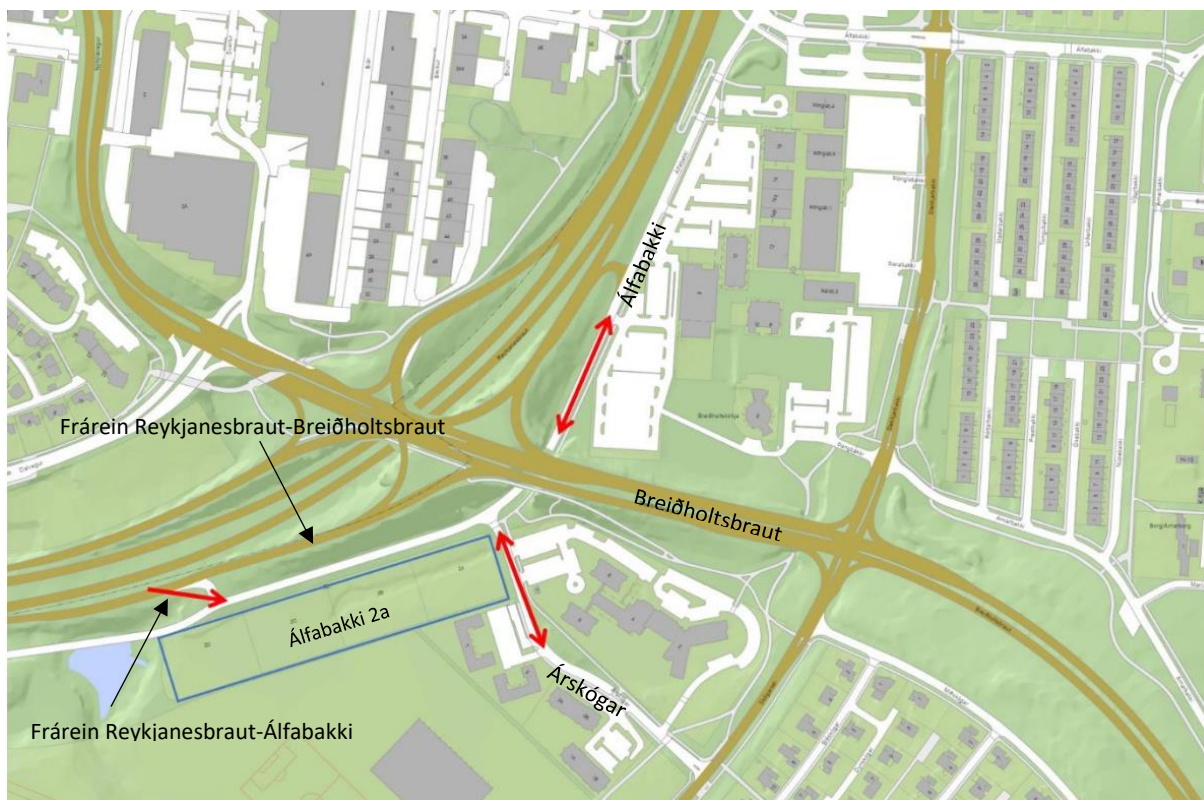
Samgöngumat vegna atvinnustarfsemi við Álfabakka 2a

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 Álfabakka 2a er sýnd með rauðum pílum (Mannvit 2024).

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

Gata	HVDU (ökutæki/sólarhring)
Frárein Reykjanesbraut-Breiðholtsbraut	11.500
Frárein 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 Álfabakka. Bílaumferð um innkeyrslur lóðarinnar við Álfabakka 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 kjötafufurda 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 steypdir 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 starfsemi 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 óhreinindi, meindýr eða aðra áhættuþætti sem gætu haft áhrif á öryggi framleiðslunnar og nágrenni 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 dempast 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