



Mars 2025
Kaldalón

Atvinnuhúsnæði við Fossaleyni 19-23

Fyrirspurn um matsskyldu

Atvinnuhúsnæði við Fossaleyni 19-23

Fyrirspurn um matsskyldu

Verknúmer

A294704

Útgáfa

01

Útgáfudagur

04.03.2025

Lýsing

Fyrirspurn um matsskyldu

Unnið af

GMG

Rýnir

BAS

Samþykkt

RDB

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	4
1.1	Yfirlit	4
1.2	Matsskylda og leyfi	4
1.3	Samráð	5
2	Staðhættir	6
3	Fyrirhugaðar framkvæmdir	12
3.1	Framkvæmdalýsing	12
3.2	Rekstur.....	12
4	Skipulagsmál	15
4.1	Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2040	15
4.2	Deiliskipulag.....	15
5	Mat á umhverfisáhrifum.....	16
5.1	Helstu umhverfispættir	16
6	Niðurstaða	18

1 Inngangur

1.1 Yfirlit

Ármúli ehf. dótturfélag Kaldalóns hf., hyggst reisa nýtt atvinnuhúsnæði við Fossaleyni 19-23 í Reykjavík. Lóðin sem um ræðir er í eigu Ármúla ehf. en á henni í dag stendur vöru- og iðnaðarhúsnæði, alls 5.476 m². Rekstraraðili, og leigutaki, nýja húsnæðisins verður Emmessís en þar mun fara fram framleiðsla á ís fyrirtækisins. Í húsinu er auk þess gert ráð fyrir lager (bæði þurrager og frystilager), aðstöðu fyrir dreifingu, skrifstofum og öðrum rýmum sem tilheyra framleiðslusal þ.e. búningsaðstöðu fyrir starfsmenn, verkstæði o.s.frv. Fyrirtækið er í dag staðsett á Bitruhálsi 1.

Emmessís var stofnað 1960 og er leiðandi fyrirtæki í ísframleiðslu á Íslandi. Fyrirtækið hefur fengið hæstu einkunn (5) frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur undanfarin ár og er vottað skv. ISO 9001 vottun og jafnlaunavottun og er eitt af átta íslenskum framleiðslufyrirtækjum sem er með FSSC22000 matvælaöryggisvottun. Fyrirtækið mælir starfsánægju reglulega og er með starfsánægju yfir 4,36 af 5 mögulegum og leggur mikla áherslu á að vera til fyrirmyndar og vera eftirsóknarverður vinnustaður. Rekstur félagsins hefur verið með miklum ágætum undanfarin ár og standa vonir til þess að nýtt og sérhannað húsnæði muni styðja við enn frekari vöxt félagsins til framtíðar.

Heildarstærð byggingar verður 3.400 m² en þar af er framleiðslusalur um 870 m². Hæð byggingarinnar er allt frá 7,8 metrum upp í 17,8 metra. Um er að ræða eina hæð fyrir utan skrifstofuhæð sem er inni í húsinu. Staðsetningu fyrirhugaðrar framkvæmdar má sjá á mynd 1.1.



Mynd 1-1 Staðsetning fyrirhugaðs húsnæðis við Fossaleyni í Reykjavík.

1.2 Matsskylda og leyfi

Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu til Skipulagsstofnunar skv. flokki B, sbr. tl. 7.03 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Sá flokkur tekur til framleiðslu á mjólkurvörum þar sem gólfhlötur bygginga er a.m.k. 1.000 m².

Framkvæmdin er háð eftirfarandi leyfum:

- Framkvæmdaleyfi Reykjavíkurborgar í samræmi við 14.gr. skipulagslaga nr. 123/2020.
- Byggingarleyfi Reykjavíkurborgar skv. lögum nr. 160/2010 um mannvirki.

- Starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur skv. lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

1.3 Samráð

Framkvæmdaaðili hefur á fyrri stigum verkefnisins átt samtal við skipulagsfulltrúa hjá Reykjavíkurborg vegna landnotkunar og skipulagsmála á svæðinu. Niðurstöður úr því samtali eru þær að starfsemin rúmast innan skilgreiningar svæðisins. Hvorki þarf að koma til breytinga á aðalskipulagi né deiliskipulagi.

Emmessís hefur verið í samskiptum við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar vegna starfsleyfis á nýjum stað. Emmessís mun sækja um starfsleyfi vegna flutnings í nýtt húsnæði með tilheyrandi gögnum en auk þess þarf húsnæðið að vera samþykkt af byggingarfulltrúa m.t.t. starfseminnar.

Meðferðarstöðin Stuðlar stendur á lóð við hlið fyrirhugaðrar framkvæmdar og því var haldinn kynningarfundur með forstöðumanni Stuðla þar sem fulltrúar Ármúla ehf. og Emmessíss fóru yfir áform um fyrirhugaðar framkvæmdir.

2 Staðhættir

Fyrirhugaðar framkvæmdir fara fram innan svæðis sem nefnist Fossaleynir-Egilshöll og skilgreint er sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Deiliskipulagssvæðið er í Fossaleynismýri og nær yfir lóðir sem standa við Fossaleyni þar sem uppbygging hefur þegar farið fram. Svæðið afmarkast af Víkurvegi til vesturs, Hallsvegi til suðurs og gamla Korpúlfsstaðaveginum til austurs. Vestan við svæðið er Gufuneskirkjugarður, sunnan við svæðið er Keldnaholt og norðan við svæðið er Egilshöll. Austan við svæðið er opið grænt svæði þar sem áin Korpúlfsstaðá/Korpa rennur og austan við það stendur Korputorg. Svæðið er flatt og einkennist af manngerðu landi og umhverfi. Á mynd 2.1 má sjá staðsetningu byggingarinnar og svæðið umhverfis hana. Á myndum 2.2 og 2.3 má einnig sjá svæðið á myndum teknum úr lofti.

Lóðin Fossaleynir 19-23 (landnr. 180547) er 17.993 m² og er í eigu Ármúla ehf. Á lóðinni stendur vöru- og iðnaðarhúsnaði, alls 5.476 m², sem byggt var 1999 og 2004. Húsnaðið hýsir starfsemi Truenorth, meðal annars kvikmyndastúdíó. Heimilt er að byggja á lóðinni 12.600 m² í heildina.¹ Lóðin er í dag þakin grjóti og mól að hluta og grasi og er umlukin manngerðu svæði nema til austurs þar sem opna græna svæðið er, en lóðin er aðskilin frá því með göngustíg. Myndir 2.4-2.8 sýna aðstæður á lóð og umhverfi hennar.

Margs konar starfsemi er við Fossaleyni í dag, aðallega 1-2 hæða verslunar-, vöru- og iðnaðarhúsnaði, sem hýsa meðal annars verslun og vöruhús Áltaks og heildverslunina J S Gunnarsson hf. Einnig eru á svæðinu íslenska Kristskirkjan og leikskólarnir Korpukot og Fossakot. Á lóðinni við Fossaleyni 17 eru Stuðlar (sjá myndir 2.4 og 2.6), meðferðarstöð ríkisins fyrir börn og unglinga, en um er að ræða skammtí mavistun. Húsnaði Stuðla stendur um 7 metra frá lóðamörkum en minnsta fjarlægð milli Stuðla og fyrirhugaðrar byggingar er um 23 metrar. Engin íbúðabyggð er í nágrenninu en næsta íbúðabyggð er Laufengi og Garðhús í Grafarvogi, í um 300-400 m fjarlægð í loftlínu. Aftan við fyrirhugað húsnaði liggur göngustígur (sjá mynd 2.7). Korputorg er staðsett austan við Korpu í um 350 metra fjarlægð frá fyrirhugaðri framkvæmd þar sem finna má vöruhús ýmissa fyrirtækja og heildverslanir. Þar er Myllan einnig með framleiðslu og aðra starfsemi, meðal annars stóra frystigeymslu.

Áin Korpa og bakkar hennar falla undir Hverfisvernd og Vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins. Mörk verndarsvæðisins er í minnst um 80 m frá lóðamörkum. Lóðin liggur í jaðri svæðis sem er á C-hluta náttúruminjasrár – Úlfarsá og Blikastaðakró, líkt og stór hluti Fossaleynis. Engar skráðar fornleifar eða önnur viðkvæm svæði sem þarf að forðast að vera innan og/eða raska eru í nágrenninu eða verða fyrir áhrifum vegna framkvæmda.

¹ Reykjavíkurborg Fossaleynismýri - Deiliskipulagsbreyting 2013



Mynd 2-1 Staðsetning fyrirhugaðrar byggingar og svæðið umhverfis hana.



Mynd 2-2 Loftmynd sem sýnir staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar og svæðið umhverfis hana.



Mynd 2-3 Loftmynd sem sýnir staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar og svæðið umhverfis hana.



Mynd 2-4 Fossaleynir 19-23. Til hægri á myndinni má sjá núverandi húsnæði á lóðinni og til vinstri eru Stuðlar.



Mynd 2-5 Núverandi húsnæði við Fossaleyni 19-23.



Mynd 2-6 Horft yfir Fossaleyni til norðurs frá lóð. Stuðlar til hægri á mynd.



Mynd 2-7 Göngustígur aftan við fyrirhugað húsnæði og fyrir miðri mynd glittir í Korpúlfsstaðaa.



Mynd 2-8 Horft suður eftir Fossaleyni frá lóðamörkum. Fyrir miðri mynd má sjá íbúðabyggð við Garðhús.

3 Fyrirhugaðar framkvæmdir

3.1 Framkvæmdalýsing

Húsið sem stendur til að reisa er stálgrindarhús á steyptri botnplötu og verður það klætt með yleiningum. Hæð byggingarinnar er allt frá 7,8 metrum upp í 17,8 metra og að hluta til hærra en það sem fyrir er á lóðinni. Byggingin lækkar í átt að Stuðlum í samræmi við deiliskipulag og til þess að minnka áhrifin af hæð hússins á Stuðla. Um er að ræða eina hæð fyrir utan skrifstofuhæð sem staðsett er inni í húsinu.

Grunnflötur byggingar verður um 3.000 m² og heildarflatarmál um 3.400 m², en þar af er framleiðslusalur um 870 m². Í húsinu er auk framleiðslusals gert ráð fyrir lager (bæði þurrager og frystilager), aðstöðu fyrir dreifingu, skrifstofum og öðrum rýmum sem tilheyra framleiðslusal þ.e. búningsaðstöðu fyrir starfsmenn, verkstæði o.s.frv.

Malbikað plan verður fyrir framan hús en auk þess verður hægt að keyra hringinn í kringum húsið. Bílastæði munu liggja meðfram vesturhlið hússins. Þá er gert ráð fyrir gróðri á lóðamörkum sem snúa að Stuðlum og auk þess er gert ráð fyrir beði meðfram húsi þar sem hægt verður að gróðursetja plöntur sem munu vaxa upp með veggjum hússins. Landið á þeirri hlið hefur verið lækkað til þess að aðlaga svæðið að lóð Stuðla og til að lágmarka sjónræn áhrif. Svæðið milli lóða er um 4 metrar en það mætti einnig nýta fyrir gróður.

Gert er ráð fyrir að framkvæmdir hefjist árið 2025 og standi yfir í um 18 mánuði, en afhending hússins er áætluð haustið 2026. Áætlað er að rekstur geti hafist áramótin 2026/2027.

3.2 Rekstur

Húsnæðið mun hýsa starfsemi Emmessíss þar sem fram mun fara framleiðsla á ís fyrirtækisins. Við framleiðslu á ísnum eru unnar ísblöndur úr hráefnum eins og mjólkurdufti, mjólkurfitu, sykri og bragð og hjálparefnum. Blandan er fryst að hluta og formuð í umbúðir. Tilbúin vara er svo hraðfryst fyrir geymslu.

Líkt og fram hefur komið hefur fyrirtækið fengið hæstu einkunn (5) frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur undanfarin ár. Fyrirtækið er með ISO 9001 vottun, jafnlaunavottun og er eitt af átta íslenskum framleiðslufyrirtækjum sem er með FSSC22000 matvælaöryggisvottun. Fyrirtækið mælir starfsánægju reglulega og er með starfsánægju yfir 4,36 af 5 mögulegum og leggur mikla áherslu á að vera til fyrirmyndar og vera eftirsóknarverður vinnustaður.

Rekstrinum fylgja vöruflutningar til og frá byggingu, en að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir annarri starfsemi eða ónæði utanhúss. Emmessís er með 8 bíla sem sjá um dreifingu á ís í stærð frá litlum sendibílum upp í vörubíla. Bílarnir fara yfirleitt út á morgnanna og skila sér til baka í hádeginu. Þeir fara svo aðra ferð eftir hádegi. Aðföng koma með gámabílum um 4-6 sinnum í mánuði. Aukin umferð felst auk þess í ferðum um 30 starfsmanna til og frá vinnu. Á myndum 3.1-3.2 má sjá frá framleiðslusal Emmessíss í núverandi húsnæði.



Mynd 3-1 Framleiðslusalur í núverandi húsnæði Emmessíss (mynd: Emmessís).



Mynd 3-2 Framleiðslusalur í núverandi húsnæði Emmessíss (mynd: Emmessís).

3.2.1 Mengun

Engin loftmengun eða vatnsgufa verður til við framleiðsluna og er ísframleiðsla nánast lyktarlaus. Frystikerfið er þó með ammoníaki og getur það valdið lyktarmengun ef kerfið bilar, en þess má geta að engin dæmi eru um bilanir sem orðið hafa í núverandi húsnæði. Í nýju húsnæði munu líkur á bilunum minnka frá því sem nú er vegna tækniframfara í frystikerfum og vöktunarbúnaði.

Hávaði fyrir utan húsið kæmi helst frá bílaumferð á daginn. Hávaði vegna framleiðslunnar sjálfrar kemur aðallega frá pressum í frystikerfi. Gerðar hafa verið ráðstafanir til að minnka hljóðið sem berst frá vélarými þar sem kælipressurnar eru staðsettar. Gengið verður frá útveggjum þannig að hljóðmengun verði lágmörkuð. Gert er ráð fyrir að fyrir utan vélarými þar sem pressurnar eru staðsettar sé hljóðstyrkur um 35 dB sem er undir viðmiðunarmörkum fyrir atvinnustarfsemi við húsvegg fyrir allar tegundir húsnæðis skv. töflu 3 í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Pressurnar eru auk þess staðsettar austan megin í húsinu, sem er fjarri Stuðlum sem ætla má að sé eina nálæga húsnæðið þar sem fólk dvelur að næturlagi.

3.2.2 Úrgangur og frárennsli

Úrgangur vegna framleiðslunnar er útlitsgölluð vara og ísblöndur frá upp- og niðurkeyrslu og fer í viðeigandi sorphirðuferli.

Frárennsli er þvottavatn sem inniheldur þrifaefni og leifar af ísblöndu og öðrum hráefnum svo sem súkkulaði og öðrum innihaldsefnum. Frárennsli frá verksmiðju fer í gegnum fituskiljur og þaðan í kerfið. Notkun fituskilja er hluti af starfsemi Emmessíss og öll umgengni við þær nú þegar í þeirra starfsferlum.

3.2.3 Vatnsnotkun og raforkupörf

Samkvæmt útreikningum er áætlað að raforkupörf vegna fyrirhugaðrar starfsemi verði um 2.700 MWh ári. Notkun á heitu vatni er áætluð 12.400 m³/ári og notkun á köldu vatni er áætluð 15.800 m³/ári. Áætluð vatnsnotkun og raforkupörf er metin út frá núverandi húsnæði. Reiknað er með því að vatnsnotkun og aflþörf verði minni í nýju húsnæði með nýrri og betri tækni.

4 Skipulagsmál

4.1 Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2040

Lóðin er á svæði sem er skilgreint sem miðsvæði, reitur M10 - Fossaleynir-Egilshöll, í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040.² Sértek skipulagsákvæði reitisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru eftirfarandi:

M10. Fossaleynir-Egilshöll: „Á svæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi sem tengist íþróttaiðkun, svo og ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Einnig má gera ráð fyrir eftirtalinni atvinnustarfsemi: kvikmyndahúsi, gístaðstöðu, skrifstofum og þjónustu, heilsurækt, sjúkraþjálfun, veitingastöðum (þó ekki skemmtistöðum, dansstöðum eða næturklúbbum), veitingastofum og kaffihúsum sem beinlínis eru í tengslum við starfsemi sem tengist íþróttaiðkun á svæðinu, verslunum þó ekki matvöruverslun eða bensínsölu.“

Líkt og áður sagði að þá hefur samtal átt sér stað við skipulagsfulltrúa hjá Reykjavíkurborg varðandi landnotkun. Niðurstaðan er sú að starfsemin rúmast innan skilgreiningar svæðisins þar sem ákvæði um miðsvæði heimila hreinlega atvinnustarfsemi og léttan iðnað.

Skilgreining á miðsvæði skv. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er eftirfarandi:

Miðsvæði (M).

„Svæði 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 starfsemi miðsvæðis.“

4.2 Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir svæðið Fossaleynismýri var samþykkt í febrúar 1995.³ Í september 2013 var samþykkt deiliskipulagsbreyting sem nær yfir lóðina Fossaleyni 19-23.⁴

Líkt og áður sagði að þá hefur samtal átt sér stað við skipulagsfulltrúa hjá Reykjavíkurborg og niðurstöðurnar þær að ekki þurfi að koma til breytingar á deiliskipulagi. Byggingin er innan byggingarreits og uppfyllir hún kvaðir um hæð og byggingarmagn samkvæmt skipulagi. Bílastæðum hefur verið fækkað samanborið við gildandi skipulag en þar sem ekki er verið að fjölga stæðum þarf ekki að koma til breytinga.

² Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Greinargerð

³ Fossaleynismýri - Deiliskipulag

⁴ Reykjavíkurborg Fossaleynismýri - Deiliskipulagsbreyting 2013

5 Mat á umhverfisáhrifum

5.1 Helstu umhverfisþættir

Bygging húsnæðisins er sá framkvæmdaþáttur sem veldur raski og breytir ásýnd svæðisins að einhverju leyti. Þeir umhverfisþættir sem talið er að orðið geti fyrir áhrifum vegna framkvæmda eru eftirfarandi:

- Ásýnd
- Umferð og samfélag
- Náttúrufar

Hér á eftir er lýsing á hugsanlegum áhrifum á hvern umhverfisþátt fyrir sig.

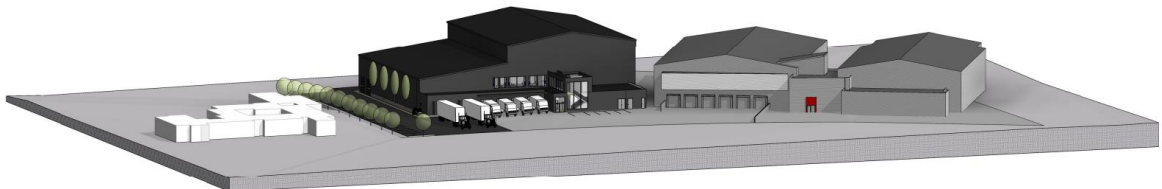
5.1.1 Ásýnd

Framkvæmdasvæðið sem um ræðir er staðsett innan Reykjavíkur. Svæðið umhverfis lóðina einkennist af manngerðu landi, húsbyggingar og gatnagerð, en austan við lóðina er útivistarsvæði og göngustígur fyrir aftan hús.

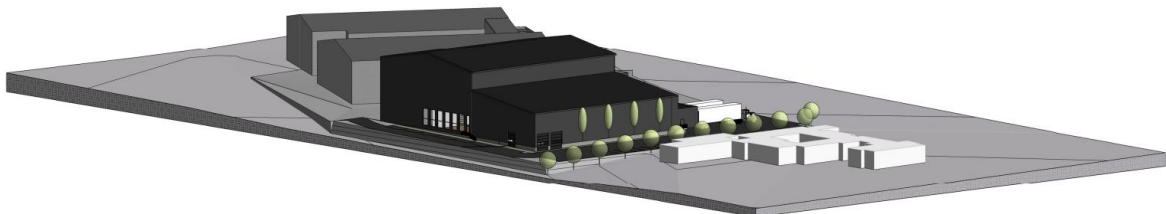
Á svæðinu eru aðallega 1-2 hæða verslunar- vöru- og iðnaðarhúsnæði. Þó eru á staðnum Kristnikirkjan, leikskólarnir Korpukot og Fossakot, og Stuðlar. Lóðin sjálf er í dag þakin grjóti og mól að hluta og grasi.

Ásýndaráhrif yrðu helst á fólk sem notar útivistarsvæðið og nágranna t.a.m. skjólstæðinga og starfsfólk Stuðla. Á myndum 5.1-5.2 má sjá mól myndir af nýrri byggingu ásamt núverandi byggingum við hlið hennar. Byggingin er í samræmi við gildandi deiliskipulag. Þá lækkar byggingin í átt að Stuðlum til þess að draga úr áhrifum af hæð hússins og gert er ráð fyrir frágangi á lóð sem er til þess fallinn að lágmarka sjónræn áhrif. Meðfylgjandi eru því myndir af fyrirhugaðri byggingu.

Vegna þeirrar starfsemi og þess húsnæðis sem eru á svæðinu í dag er ekki verið að breyta ásýnd svæðisins svo um munar. Framkvæmdir eru fyrirhugaðar á svæði þar sem fyrir eru sambærileg mannvirki og því eru áhrif á ásýnd talin óveruleg.



Mynd 5-1 Útlit fyrirhugaðrar byggingar (svart hús). Á myndinni má einnig sjá Stuðla (hvítt hús) og núverandi hús á lóðinni (grátt hús). (mynd: Gríma arkitektar).



Mynd 5-2 Útlit fyrirhugaðrar byggingar (svart hús). Á myndinni má einnig sjá Stuðla (hvítt hús) og núverandi hús á lóðinni (grátt hús). (mynd: Gríma arkitektar).

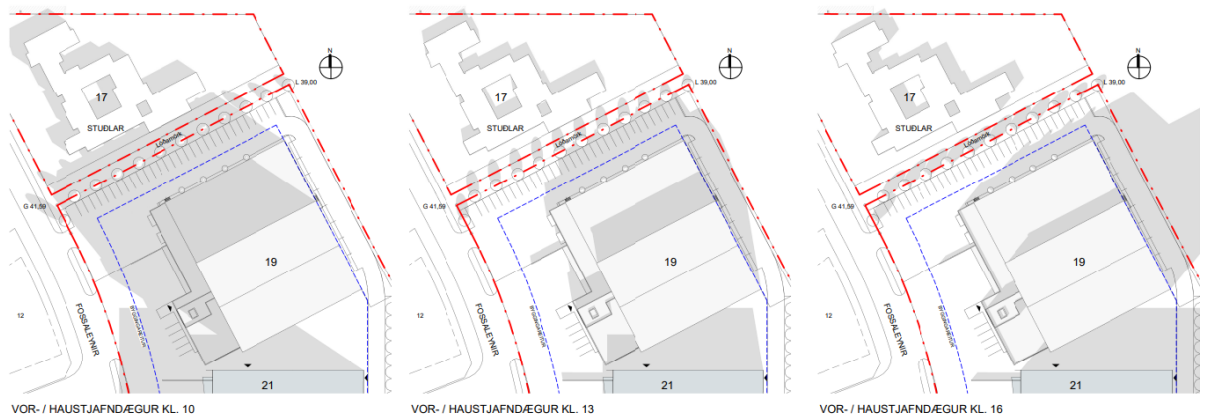
5.1.2 Umferð og samfélag

Umferð á svæðinu í dag tengist aðallega vöruflutningum, þó einnig sé um að ræða ferðir fólks til og frá vinnu og foreldra að keyra börn í leikskólann.

Á framkvæmdatíma mun helst gæta umsvifa í og við byggingarsvæðið. Helstu áhrif á nágretta yrðu vegna aukinnar umferðar og hávaða. Um er að ræða tímabundin áhrif.

Áhrif vegna reksturs felast aðallega í auknum vöruflutningum. Annars eru áhrif rekstursins á nágrennið óveruleg.

Unnin var greining þar sem áhrif skuggavarpis á nærliggjandi húsnæði Stuðla voru könnuð á mismunandi tímum árs. Niðurstöðurnar eru þær að áhrif skuggavarpis á Stuðla eru óveruleg. Mynd 5.3 sýnir skuggavarp á vor- og haustjafndægum á mismunandi tímum sólarhringsins.



Mynd 5-3 Skuggavarp á vor- og haustjafndægum. (mynd: Gríma arkitektar).

Uppbygging verksmiðjunnar er ekki talin hafa áhrif á núverandi starfsemi og umferð á svæðinu. Á heildina litið eru áhrif vegna byggingu nýs atvinnuhúsnæðis við Fossaleyni metin óveruleg á umferð og samfélag.

5.1.3 Náttúrufar

Ekki er að finna gróður með verndargildi innan framkvæmdasvæðisins. Svæðið er flatt og einkennist af manngerðu landi og umhverfi. Lóðin er í dag þakin grjóti og mól að hluta og grasi. Áhrif á gróður eru því metin óveruleg.

Áin Korpa rennur í nágrenninu. Samkvæmt Vatnavefsjá er skráð álag á straumvatnshlotið Korpu vegna afrennslis frá þéttbýli og stíflu neðan við Vesturlandsveg. Framkvæmdir eru því ekki taldar hafa áhrif á ástand árinna.

6 Niðurstaða

Í samræmi við viðmið sem sett eru fram í 2. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana telur framkvæmdaraðili að fyrirhugaðar framkvæmdir muni ekki hafa í för með sér veruleg umhverfisáhrif og skuli því ekki vera háðar mati á umhverfisáhrifum.

Þar sem mögulegt er að umhverfisáhrif verði neikvæð eru lagðar til mótvægisáðgerðir til að þess að draga úr áhrifum. Í samræmi við ofangreint og umfjöllun í þessari greinargerð eru helstu röksemdir eftirfarandi:

Eðli framkvæmdar

Áformað er að byggja atvinnuhúsnæði fyrir ísframleiðslu, þar sem gert er ráð fyrir framleiðslusal, lager, aðstöðu til dreifingar, skrifstofum og öðrum rýmum sem tilheyra framleiðslusal. Um er að ræða byggingu sem er frá 7,8-17,8 metrar á hæð og um 3.400 m² að flatarmáli, þar af um 870 m² framleiðslusalur. Á svæðinu þar sem húsnæðið mun rísa standa sambærilegar byggingar, bæði hvað varðar stærð og útlit.

Ekki er um að ræða mengandi starfsemi. Notkun fituskilja er hluti af starfsemi Emmessíss og öll umgengni við þær nú þegar í þeirra starfsferlum.

Vegna fjarlægðar í næstu byggð verður ónæði á framkvæmdatíma með minnsta móti. Um er að ræða tímabundin áhrif.

Einhver aukning á umferð verður á svæðinu með fyrirhuguðum rekstri, bæði vegna vöruflutninga og ferða fólks til og frá vinnu.

Hávaði kemur aðallega frá kælipressum. Gerðar hafa verið ráðstafanir til þess að lágmarka hljóð sem berast frá vélarrými þar sem kælipressur eru staðsettar. Gengið verður frá útveggjum þannig að hljóðmengun verði lágmörkuð og eru pressurnar auk þess staðsettar austan megin í húsinu, sem er fjarri Stuðlum sem ætla má að sé eina nálæga húsnæðið þar sem fólk dvelur að næturlagi.

Staðsetning framkvæmdar

Svæðið er skilgreint sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040. Eftir samtal við skipulagsfulltrúa hjá Reykjavíkurborg varðandi landnotkun er niðurstaðan sú að starfsemin rúmast innan skilgreiningar svæðisins þar sem ákvæði um miðsvæði heimila hreinlega atvinnustarfsemi og léttan iðnað. Þess má geta að stór hluti starfsemi á svæðinu í dag fellur undir þá skilgreiningu.

Framkvæmdir fara fram á manngerðu svæði sem hefur þegar verið raskað. Lóðin liggur í jaðri svæðis sem er á C-hluta náttúruminjasrár – Úlfarsá og Blikastaðakró. Engar skráðar fornleifar eða önnur viðkvæm svæði sem þarf að forðast að vera innan og/eða raska eru í nágrenninu eða verða fyrir áhrifum vegna framkvæmda.

Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Áhrif fyrirhugaðar framkvæmdar eru metin óveruleg og gæta þá helst á framkvæmdatíma í og við byggingarsvæðið. Um er að ræða tímabundin áhrif.

Megin áhrif á rekstrartíma snúa að ásýnd og aukinni umferð. Einnig verður hávaði frá framleiðslu, en gerðar hafa verið ráðstafanir til að lágmarka áhrif svo þau séu innan reglugerðarmarka. Ekki er um að ræða umfangsmiklar breytingar miðað við núverandi starfsemi á svæðinu.





