

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Selfossi, 25. mars 2025
Tilvísun: 2503784

Efni: Umsögn varðandi: Kjöttvinnsla Álfabakka 2a, nr. 0362/2025: Tilkynning um framkvæmd (tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu).

Stjórnsýsla Matvælastofnunar snýr skv. lögum nr. 93/1995 um matvæli fyrst og fremst að því að gæta að gæðum, öryggi og hollustu matvæla. Aðkoma stofnunarinnar að umræddri starfsemi lýtur þannig eingöngu að leyfisveitingum og eftirliti m.t.t. matvælaöryggis. Til að tryggja öryggi matvæla þarf að skoða framleiðsluferli matvæla sem samhangandi heild, allt frá frumframleiðslu til sölu eða afhendingar matvæla til neytenda, því að sérhver hlekkur geti haft áhrif á öryggi matvæla. Hvað varðar staðsetningu matvælafyrirtækja, þ.e. fyrirtækja sem reka starfsemi í tengslum við framleiðslu, vinnslu eða dreifingu matvæla á einhverju stigi, þá ber að horfa til þess hvort af staðsetningu fyrirtækis stafi hættu á mengun matvæla. Stofnunin hefur ekki ástæðu til að ætla að umrædd staðsetning hafi í för með sér sérstaka hættu á mengun matvæla.

Matvælastofnun fer ekki með eftirliti á grundvelli laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, en þeim lögum er ætlað að búa landsmönnum heilnæm lífsskilyrði og vernda þau gildi sem felast í heilnæmu og ómengðuðum umhverfi. Lögin taka m.a. til mengunar og óþrifa frá atvinnustarfsemi. Heilbrigðisnefndir sveitarfélaganna og Umhverfis- og orkustofnun fara með eftirlit og leyfisútgáfu skv. lögum nr. 7/1998.

Til reksturs matvælafyrirtækis þarf bæði starfsleyfi Matvælastofnunar skv. lögum nr. 93/1995 og starfsleyfi eða skráningu Heilbrigðisnefndar eða Umhverfis- og orkustofnunar skv. lögum nr. 7/1998

Matvælastofnun telur sig því ekki hafa forssendur til að gera athugasemdir við fyrirbyggjandi mat á umhverfisáhrifum.

Virðingarfyllt,
f.h. Matvælastofnunar


Katrín Guðjónsdóttir



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 frárennslismál. Fitugildirur verða vissulega til staðar á frárennslisli 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

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. apríl 2025

Efni: Umsögn vegna máls nr. 362/2025 - kjötvinnsla Álfabakka 2a

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar, dags. 27. mars sl. þar sem óskað er eftir umsögn Reykjavíkurborgar vegna áforma Haga hf. um að starfrækja kjötvinnslu í Álfabakka 2a, sbr. 1. mgr. 20. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

1. Framkvæmdalýsing

Húsið í Álfabakka 2a er 11.500 m² að stærð auk bílakjallara. Samkvæmt fyrirspurn um matsskyldu, unnin af Verkís í mars 2025, er hluti húsnæðisins ætlað dótturfyrirtæki Haga, Aðföngum undir rekstur Ferskra kjötvara, sem er einn af stærstu kjötverkendum landsins. Áætluð stærð kjötvinnslunnar í Álfabakka 2a er 2.974 m² að stærð. Starfsemin mun felast í móttöku á kjöti, vinnslu þess, þökkun og útkeyrslu.

Kjötvinnsla Ferskra kjötvara verður á 1. hæð í vestari hluta byggingarinnar. Í austurhluta byggingarinnar, aðliggjandi Ferskum kjötvörum, verður starfsemi Eldum rétt og lagerrými Haga. Skrifstofur og stoðrymi fyrir starfsemi hússins verða á 2. hæð.

2. Almenn um miðsvæði í AR2040 og sérákvæði um miðsvæði M12 í Suður Mjódd

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur (AR2040) er umfjöllun um miðsvæði (kaflí 6, bls. 94) en þar segir m.a.: „Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um **meginstarfsemi**. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni.“ Í kaflanum eru síðan settar fram sértækari skilgreiningar fyrir hvert og eitt miðsvæði, sem eru æði mörg og fjölbreytt í Reykjavík (bls. 94-100).

Í viðkomandi kafla er skilgreining á miðsvæðum sett fram sem er hluti bindandi stefnu aðalskipulagsins en miðsvæði er skilgreint í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sem: „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“. Skilgreining skipulagsreglugerðar á miðsvæði er lögð til grundvallar fyrir öll miðsvæði borgarinnar og nauðsynlegt að horfa til hennar, auk hinnar sértæku stefnumörkunar, við túlkun á heimildum á viðkomandi miðsvæði.

Samkvæmt framangreindu markar AR2040 almenna stefnu um landnotkun á viðkomandi svæðum og setur fram sértækari stefnu eftir því sem við á fyrir flest þeirra, sbr. sérskilgreiningu fyrir miðsvæði M12 í Suður-Mjódd. Þrátt fyrir sértæka stefnumörkun fyrir einstök svæði þá er ekki rétt og ekki raunhæft að túlka hana sem tæmandi upptalningu á allri starfsemi sem möguleg er á

viðkomandi miðsvæði heldur áréttingu um hvaða „*meginstarfsemi*“ geti farið þar fram, sbr. tilvitnun hér að framan. Sé hins vegar tiltekin starfsemi eða notkun ekki heimil, sbr. almenn skilgreining landnotkunarflokksins, er það jafnan tekið sérstaklega fram í greinargerð með aðalskipulaginu.

Í greinargerð sem fylgir AR2040 er ekki tiltekið sérstaklega að ákveðin starfsemi sé alfarið bönnuð, t.a.m. léttur iðnaður og/eða hreinleg atvinnustarfsemi af margvíslegu tagi. Í þessu samhengi má nefna að margvísleg minniháttar atvinnustarfsemi getur verið heimil innan íbúðarbyggðar (ÍB). Við slíkar aðstæður þarf ávallt að skoða og meta umfang og eðli starfseminnar og áhrif hennar á umhverfið.

Ástæða er til að benda á að starfsemi á miðsvæðum Reykjavíkurborgar er æði fjölbreytt. Þá er umfang og eðli starfsemi á miðsvæðum mismikil. Víða á miðsvæðum er hreinleg starfsemi og léttur iðnaður í bland við verslun, þjónustu, skrifstofur og íbúðir. Í slíkum tilvikum er þess gætt að starfsemin samræmist stefnu aðalskipulagsins um landnotkun og yfirbragði byggðar sem fyrir er á svæðinu. Blönduð byggð er einkenni nútímalegs og fjölbreytts borgarsamfélags, sbr. meginmarkmið AR2040.

Í aðalskipulaginu hefur líka verið lögð áhersla á að skapa fjölbreytni innan atvinnusvæða borgarinnar og „að þar sé breidd í framboði atvinnu fyrir marga ólíka félagshóps“ (AR2040, bls. 55). Ennfremur hefur verið lögð áhersla á að fjölga atvinnutækifærum í borgarhlutum þar sem fáir vinnustaðir eru fyrir og í grennd við fjölmenn íbúðarhverfi, sbr. meginmarkmið AR2040 (bls. 55, 29). Þessar áherslur og markmið eiga sérstaklega við um Breiðholtið þar sem fæst störf eru á hvern íbúa í Reykjavík. Horfa þarf til þessara markmiða og áherslna við túlkun landnotkunarskilgreiningar og hvort ákveðin uppbygging og starfsemi falli vel að almennum markmiðum aðalskipulags um þróun borgarinnar.

Það er óraunhæft að gera þá kröfu til aðalskipulags, ekki síst í stóru sveitarfélagi eins og Reykjavík, að í stefnumörkun fyrir framtíðar uppbyggingarsvæði felist ávallt *tæmandi talning og endanleg ákvæði* um hvaða starfsemi geti verið heimil enda búum við við stigskipta skipulagsgerð, þar sem heimilt er og nauðsynlegt að skýra og skerpa stefnu aðalskipulags með skilmálum og ákvæðum í deiliskipulagi. Túlkun á gildandi skilgreiningum fyrir miðsvæði M12 í Suður-Mjódd þurfa að skoðast í þessu ljósi.

Líkt og Skipulagsstofnun er kunnugt um þá er meginviðfangsefni aðalskipulags stefnumörkun, sbr. gr. 4.3.1. í skipulagsreglugerð. Í þessu samhengi má benda á niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 312/2020, Reykjavík Development ehf. gegn Reykjavíkurborg en félagið höfðaði mál á hendur borginni til ógildingar á sérákvæði um gistipjónustu í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem tók gildi með breytingu á aðalskipulaginu árið 2017 og fól í sér hömlur á gististarfsemi á miðsvæði. Í niðurstöðu dómsins kemur fram að túlkun Reykjavík Development ehf., stefnanda í málinu, á ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 hafi verið of þröng og hvorki í samræmi við orðalag né tilgang ákvæðanna. Þá taki túlkunin ekki nægjanlegt mið af viðurkenndu og víðtæku skipulagsvaldi sveitarfélaga. Hafnar dómurinn þeim sjónarmiðum félagsins að ákvæði gr. 4.3. og 6.3. í skipulagsreglugerðinni séu „tæmandi“, sbr. eftirfarandi orðalag í niðurstöðu dómsins:

„Af þeim ákvæðum skipulagslaga- og -reglugerðar sem stefnandi vísar til verður ekki ráðið að óheimilt sé að mæla fyrir um takmörkun á landnotkun í aðalskipulagi og að heimild til slíks sé bundin við deiliskipulag. Þótt meginviðfangsefni aðalskipulags sé stefnumörkun, sbr. gr. 4.3.1 í skipulagsreglugerð, verður ekki séð að það renni stoðum undir þann skilning stefnanda að ákvörðun um takmörkun á landnotkun verði ekki tekin með

aðalskipulagsbreytingu, þegar henni er ætlað almennt og víðtækt gildi, t.d. á svæði sem margar deiliskipulagsáætlanir taka til. Taka verður undir það sjónarmið stefnda að túlkun stefnanda á þessum ákvæðum sé of þröng og samræmist hvorki orðalagi og tilgangi ákvæðanna né taki nægjanlegt mið af viðurkenndu, víðtæku skipulagsvaldi sveitarfélaga. Þar á meðal verður að hafna þeim sjónarmiðum stefnanda að ákvæði gr. 4.3 og gr. 6.3 í reglugerðinni séu „tæmandi“. Þótt gistihús séu talin meðal þeirrar starfsemi sem fallið getur undir notkunarflokk M (miðsvæði) í gr. 6.2 í skipulagsreglugerð, þá verður ekki af því leiddur lögvarinn réttur manna til þess að reka slíka starfsemi á slíkum svæðum og samsvarandi skerðing á heimildum sveitarstjórna til þess að takmarka slíka starfsemi með skipulagsáætlunum.“

Lærdómurinn af þessari niðurstöðu virðist einna helst vera sá að varast ber að túlka skipulagsreglugerðina of þröngt enda getur sú túlkun leitt til þess að víðtæku skipulagsvaldi sveitarfélaga yrði sniðinn of þröngur stakkur þegar kemur að stefnumörkun aðalskipulags.

3. Fyrirspurn lóðarhafa í lok árs 2022

Þann 19. desember 2022 sendi Kjartan Rafnsson, hönnuður, fyrirspurn f.h. lóðarhafa til skipulagsfulltrúa, þar sem leitað var álits skipulagsfulltrúa á því hvort kjötvinnsla og skrifstofuaðstaða samræmdist AR2040 fyrir svæðið (sjá fylgiskjal 1). Í fyrirspurninni kemur fram að 3.000 fermetrar fari undir skrifstofur og kjötvinnslu af 11.000 fermetrum sem er heildar stærð hússins.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. janúar 2023, kemur m.a. fram að samkvæmt gildandi deiliskipulagi sé gert sé ráð fyrir stjórnýslu og verslunar- og þjónustustarfsemi á lóðinni nr. 2a við Álfabakka. Jafnframt kemur fram að umfang og staðsetning fyrirhugaðrar starfsemi, þ.e. kjötvinnslu og skrifstofuaðstöðu, skipti máli við mat á því hvort fyrirhuguð starfsemi rúmist innan heimilda AR2040 og gildandi deiliskipulags. Þá kemur fram í umsögninni að umfangsmikill matvælaíðnaður ætti almennt að vera staðsettur á athafnasvæði (AT) skv. skilgreiningu landnotkunar í skipulagsreglugerð. Ennfremur kemur fram að á miðsvæðum sé almennt heimilt að vera með hreinlega atvinnustarfsemi og léttan iðnað, sem kjötvinnsla getur fallið undir, en slík starfsemi hefur jafnan verið heimiluð á flestum miðsvæðum borgarinnar (sjá fylgiskjal 2). Að lokum kemur fram í umsögninni að við hönnun og nánari útfærslu starfsemi kjötvinnslu þurfi að gæta að umhverfisáhrifum vegna nálægðar við íbúðarbyggð í Suður-Mjódd.

Í umsögn skipulagsfulltrúa eru því settir ákveðnir fyrirvarar við kjötvinnslu sem snúa að stærð og umfangi starfseminnar. Í fyrirspurn Kjartans Rafnssonar komu fram takmarkaðar upplýsingar um kjötvinnsluna. Umsögnina ber því að skoða með hliðsjón af þeim upplýsingum sem komu fram í fyrirspurninni. Í þessu samhengi er bent á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar skipulagsfulltrúa í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun með þeirri réttarverkan sem slíkri ákvörðun fylgir, sbr. 2. mgr. 1. gr. stjórnýslulaga. Það að skipulagsfulltrúi hafi ekki gert skipulagslega athugasemd við erindið fól því ekki í sér lokaákvörðun. Umsögnina ber því að skoða m.t.t. þeirra takmörkuðu upplýsinga sem lágu til grundavallar þegar umsögnin var gerð. Með hliðsjón af framangreindu áréttar skipulagsfulltrúi að endanlegt umfang, stærð og staðsetning kjötvinnslunnar skiptir máli þegar kemur að því að meta hvort starfsemin rúmist innan landnotkunarflokksins miðsvæði, sbr. eftirfarandi ábendingu í umsögninni: „Í þessu tilfelli skiptir umfang og staðsetning starfseminnar máli. Umfangsmikill matvælaíðnaður ætti almennt að fara fram á athafnasvæði skv. skilgreiningu landnotkunar í skipulagsreglugerð.“

Í umsögn skipulagsfulltrúa er gengið útfrá því að kjötvinnsla sé óverulegur hluti af heildar starfsemi í húsinu og hluti annarrar þjónustustarfsemi á lóðinni. Það var því álitid að kjötvinnsla gæti mögulega samræmst skipulagi svæðisins, sem hreinleg atvinnustarfsemi sem samræmdist yfirbragði viðkomandi miðsvæðis, enda yrði vandað til hönnunar og útfærslu hennar og gætt að umhverfisáhrifum. Í umsögninni segir orðrétt: „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 pökkunarstöð 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.“

Með vísan til framangreinds orðalags í umsögn skipulagsfulltrúa og hvernig ákvæði miðsvæða hafa almennt verið túlkuð í AR2040, þ.e. að þar sé almennt heimilt að vera með hreinlega atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi viðkomandi miðsvæðis¹, þá var eðlilegt að gera ekki skipulagslega athugasemd við kjötvinnslu í takmörkuðum hluta hússins enda skrifstofur, verslun og þjónusta klárlega ráðandi landnotkun og *meginstarfsemi* á svæðinu. Þá benti skipulagsfulltrúi sérstaklega á mikilvægi þess að gæta vel að hönnun og útfærslu starfseminnar og umhverfisáhrifum vegna nálægðar við íbúðarbyggð.

Líkt og komið hefur fram er umsögn skipulagsfulltrúa svar við almennri fyrirspurn um möguleika þess að vera með tiltekna starfsemi á viðkomandi lóð og því ekki um formlega stjórnvaldsákvörðun að ræða eða leyfisveitingu. Fyrirspurnin er sett fram á tímapunkti þar sem endanleg útfærsla starfseminnar virðist ekki hafa legið skýrt fyrir og fyrirspyrjanda (lóðarhafa) hefði mátt vera ljóst að hún væri háð frekara mati við útgáfu byggingarleyfis og eftir atvikum starfsleyfa. Í umsögn skipulagsfulltrúa er líka bent á með skýrum hætti að sé um umfangsmikla stafsemi af þessu tagi að ræða, ætti hún fremur heima á athafnasvæði og þau skilaboð hefði í það minnsta átti að leiða til þess lóðarhafi staldraði við, ekki síst í ljósi þess að mögulega er um starfsemi að ræða, sbr. útfærsla, stærðir, staðsetning og umfang í byggingarleyfisumsókn, sem er háð lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

4. Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana

Samkvæmt 2. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana gilda lögin um skipulagsáætlanir og breytingar á þeim samkvæmt skipulagslögum.

Í flokki B í 1. viðauka með lögunum eru tilgreindar þær framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli umhverfismati samkvæmt lögunum, sbr. einnig 2. viðauka.

Með vísan til áðurnefndrar fyrirspurnar um matsskyldu, sem unnin var af Verkís í mars 2025, fellur starfsemi kjötvinnslunnar undir tölulið 7.02 í 1. viðauka laga nr. 111/2021: Pökkun og niðursuða á jurta- og dýraafurðum. Ljóst er að fyrirhugaður gólfllötur kjötvinnslunnar í Álfabakka 2a er nokkuð yfir viðmiðunarmörkum sem er a.m.k. 1.000 m² samkvæmt tölulið 7.02 en framkvæmdalýsing Haga hf. gerir ráð fyrir að heildargólfllötur kjötvinnslunnar, þ.m.t. starfsmanna- og skrifstofuaðstaða fyrirtækisins, verði 2.974 m².

¹ Hér M12 Suður-Mjódd, þar sem heimilt er m.a. að vera með landfreka starfsemi eins og bílasölur (sem almennt eiga þó heima á athafnasvæðum, sbr. skipulagsreglugerð), enda um svæði að ræða sem stendur við tengibrautina Álfabakka og í grennd við eina umferðarþyngstu stofnbraut höfuðborgarsvæðisins.



5. Niðurlag

Með hliðsjón af stefnu AR2040 um landnotkun í Suður-Mjódd er ljóst að heimild er til staðar á lóðinni nr. 2A við Álfabakka fyrir fjölbreyttri verslunar- og þjónustustarfsemi og annarri hreinlegri atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi viðkomandi miðsvæðis.

Kjötvinnsla sem veldur óverulegum umhverfisáhrifum, jafnvel þó nokkuð umfangsmikil sé, og annar sambærilegur þrífalegur iðnaður, á takmörkuðum hluta viðkomandi svæðis og/eða hluta viðkomandi byggingar, er talin geta samræmst gildandi heimildum AR2040, sbr. umfjöllun hér að framan, enda skrifstofur, verslun og þjónusta klárlega ráðandi landnotkun og meginstarfsemi á umræddu svæði. Í slíkum tilvikum þarf ávallt að gæta vel að hönnun og útfærslu starfseminnar og umhverfisáhrifum vegna mögulegrar nálægðar við íbúðarbyggð.

Virðingarfyllst,

Björn Axelsson,
skipulagsfulltrúi

Skipulagstofnun
Borgartún 7b
105 Reykjavík

Reykjavík, 14.4.2025

Efni: Umsögn varðandi: Kjötvinnsla Álfabakka 2a, nr. 0362/2025: Tilkynning um framkvæmd (tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu).

Í tengslum við matsskyldufyrirspurn kjötvinnslu Ferskra kjötvara við Álfabakka 2a, vill Búseti húsnæðissamvinnufélag kt. 561184-0709 koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

Landnotkun og starfsemi

Álfabakki 2a tilheyrir miðsvæði, reit M12, í aðalskipulaginu þar sem landnotkun er skilgreind sem verslun og þjónusta (VP). Í greinargerð aðalskipulags er tilgreint með skýrum hætti hvaða starfsemi sé gert ráð fyrir á miðsvæðum, í kafla 6 segir:

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 (VP). 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.

Nánar er fjallað um M12 reiti í kafla 6.8 og þar segir:

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.

Ljóst er að ekkert í aðalskipulagi gerir ráð fyrir iðnaði á svæðinu, sér í lagi ekki iðnaði af þeirri stærðargráðu sem um ræðir. Í gr. 6.2 í skipulagsreglugerð er stefna um landnotkun skýrð. Verslun og þjónusta (VP) er skilgreind sem „svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.“ Athafnasvæði (AT) eru skilgreind sem „svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu 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.“

Í fyrirspurn Álfabakka 2 ehf. um matsskyldu eru helstu rök fyrir því að leyfa ætti kjötiðnað á svæðinu þau að skipulagsfulltrúi hafi ekki gert skipulagslegar athugasemdir við starfsemi kjötvinnslu á lóð nr. 2a við Álfabakka. Í umsögn skipulagsfulltrúa er engu að síður tekið fram að „umfangsmikill matvælaíðnaður ætti almennt að fara fram á athafnasvæði skv. skilgreiningu landnotkunar í skipulagsreglugerð.“ Kjötvinnsla að stærðinni 3.232,8 m² getur ekki talist annað en umfangsmikill matvælaíðnaður og á því heima á athafnasvæði (AT) en ekki á svæði sem er skilgreint fyrir verslun- og þjónustu (VP). Umsögn skipulagsfulltrúa er ekki ítarleg, þar er fyrirspurninni svarað með almennum hætti og ekki tekin endanleg ákvörðun, enda getur skipulagsfulltrúi ekki ákveðið það upp á sitt einsdæmi að leyfa iðnað af þessari stærðargráðu á miðsvæði.

Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á svæðinu þurfa að geta treyst því að skilmálar aðalskipulags séu virtir og þeim ekki breytt án þess að farið sé eftir settum verklagsreglum. Aðal- og deiliskipulag ásamt skipulagsreglugerð eru skýr, Álfabakki 2a er á M12 reit sem er skilgreindur sem miðsvæði og landnotkun er afmörkuð við verslun og þjónustu (VP). Iðnaður eins og 3.232,8 m² kjötvinnsla á heima á athafnasvæði (AT), ekki á verslunar- og þjónustu (VP) svæði. Skipulagslegar heimildir til að starfrækja kjötvinnslu á lóðinni eru m.ö.o. hvorki að finna í aðal- né deiliskipulagi.

Deiliskipulag og umhverfismat

Í fyrirspurn um matsskyldu er fjallað ítarlega um deiliskipulag sem er í gildi á svæðinu og þær breytingar sem deiliskipulagsáætlunin fór í gegnum áður en vöruskemman var byggð. Einnig er fjallað um umhverfisáhrif starfseminnar. Á bls. 13 segir:

Gera má ráð fyrir að áhrif kjötvinnslunnar verði ekki meiri en heimildir deiliskipulagsins rúma.

Búseti hefur áður rakið að ekki sé að finna heimildir í aðal- og deiliskipulagi til starfsrækslu kjötvinnslu við Álfabakka 2a, en vill einnig benda á að við vinnslu deiliskipulags fór ekki fram mat á umhverfisáhrifum skipulagsáætlunarinnar sjálfrar. Deiliskipulagsbreytingar voru samþykktar án þess að umhverfismat áætlana væri unnið, en umhverfismat áætlana er hugsað sem undanfari mats á umhverfisáhrifum einstakra framkvæmda. Umhverfismat áætlana felur m.a. í sér:

- Umhverfismat þeirrar stefnu sem sett er fram í viðkomandi áætlun. Liður í slíku mati er samanburður á umhverfisáhrifum mismunandi valkosta.
- Kynningu og samráð við almenning og stofnanir um viðkomandi áætlun og umhverfisáhrif hennar, áður en áætlunin er afgreidd.

Meta hefði þurft áhrif vegna:

- Breyttrar ásýndar byggingarinnar
- Aukins rúmmáls byggingarinnar
- Skuggavarps og birtuskerðingar íbúða

Í samþykktu deiliskipulagi er sett fram sneiðing sem sýnir hefðbundnar húshæðir fyrir íbúða- eða skrifstofuhúsnæði. Byggingarheimildir eru reiknaðar í fermetrum og nýtingarhlutfalli, en engin ákvæði eru um rúmmál byggingarinnar. Eins og sést á samsettri sneiðingu hér fyrir neðan þar sem sneiðing deiliskipulags og sneiðing úr samþykktum aðaluppdrætti eru felldar saman í sama mælikvarða er salarhæð vöruskemmunar frá 6,4 og upp í allt að 13 m.



Mynd 1 Samsett mynd - sneiðingar af aðaluppdrætti og deiliskipulaguppdrætti Álfabakka 2

Hámarksbyggingarmagn m ²	Salarhæð m	Rúmmál m ³
18.000	3	54.000

Mynd 2 Uppreiknað rúmmál Álfabakka 2 skv. samþykktu deiliskipulagi

Sú bygging sem byggð var á lóðinni er umtalsvert stærri að rúmmáli heldur en hægt var að ætla miðað við umfjöllun á deiliskipulagsstigi. Samkvæmt samþykktri skráningartöflu er rúmmál Álfabakka 2a **91.424** rúmmetrar, þ.e. **37.424** rúmmetrar eða um **70%** umfram það sem gera mátti ráð fyrir.

Eðlilegt hefði verið að útbúa þrívíddarmódel af byggingaráformum á deiliskipulagsstigi þannig að hægt hefði verið að bera saman umhverfisáhrif mismunandi valkosta, kynna fyrir íbúum og hagsmunaaðilum og velja þann valkost úr sem var hagfelldastur.

Með vinnslu þrívíddarmódelis hefði verið hægt að varpa fram breyttri ásýnd byggingar eins og hún myndi birtast íbúum. Með gerð fræðilegrar ásýndargreiningar má komast að hvaðan byggingin er sýnileg í nærumhverfi sínu. Notast má við slíka greiningu til að velja staðsetningar þaðan sem ljósmyndir eru teknar til að gera ásýndarmyndir af byggingunni og fella módelmyndir í réttum mælikvarða saman við ljósmynd.

Með þrívíddarmódeli hefði einnig verið hægt að reikna út skuggavarp vöruskemmunnar og birtuskerðingu nærliggjandi mannvirkja og sér í lagi þeirra íbúða sem snúa út að vegg vörugeymslunnar, en í byggingarreglugerð er kveðið á um að íbúðir skuli njóta fullnægjandi birtuskilyrða.

Ef umhverfismat áætlunar hefði verið unnið á faglegan hátt og kynning og samráð við almenning og stofnanir viðhaft um umhverfisáhrif vöruskemmunnar er ólíklegt að áform hefðu náð fram að ganga í óbreyttri mynd.

Búseti gerir því alvarlega athugasemd við að umhverfisáhrif vöruskemmunnar við Álfabakka 2a hafi aldrei verið metin og kynnt eins og lög gera ráð fyrir.

Fyrir hönd Búseta hsf.



Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Sem íbúi í Seljahverfi mótmæli ég harðlega að slíkur iðnaður sé byggður upp í íbúðarhverfi. Sérstakur reitir eru skipulagðir innan borgalandsins fyrir iðnað og aðra þunga starfsemi sem ekki er háð nálægð við íbúa hverfa borgarinnar og þjónustar þá ekki beint frá degi til dags. Óvíst og óútséð er með lyktar mengun vegna slíkrar framleiðslu sem haft getur mikil áhrif á íbúa. Eins er útséð að umferð stórra ökutækja á hinum ýmsu tímum er með þessu beint inn í íbúðarhverfi með ófyrirséðum afleiðingum. Skipulag og uppsetning stofnbrauta gerir ekki ráð fyrir slíkri umferð og ekki er svigrúm til að bæta úr því vegna fjölda að- og fráreina á svæðinu við Reykjanesbraut. Starfsemin fellur ekki að samþykktu deilu og aðalskipulagi borgarinnar líkt og önnur sú starfsemi sem áætluð er í því húsi sem um ræðir, þar sem gert er ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi við íbúa hverfisins. Það er fnykur af þessu máli og íbúar setta sig ekki við að frekari fnyk leggi frá starfsemi hússins, sjónmengunin ein og sér er meira en nóg. Eins er nægilega mikil skítalykt af öllu því ferli sem snýr að þessu húsi hingað til.

Ég líkt og svo margir aðrir íbúar fer því fram á að slík starfsemi verði ekki leyfð í húsinu og að hagsmunir og velferð íbúa verði höfð að leiðarljósi í málinu.

Höfundur: Gunnar Freyr Róbertsson

Sent inn þann: 26.03.2025, **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Allt við þetta mál er mjög óeðlilegt, þukrið með stærð og umfang hússins þar sem vikið er frá upphaflegu plani. Bullið yfir einhverjum atvinnutækifærum fyrir hverfið og ég veit ekki hvað. Ef ég sem eigandi fasteignar hér í borg geri eitthvað sem stenst ekki skipulag borgarinnar þá er mér umsvifalaust skipað að rífa niður, lækka eða breyta og ég held að ég fengi líka dagsektir. Ef að sama skapi ég væri með starfsemi sem hentaði ekki borginni. Það er mjög sorglegt að borgin skuli fara fram á svona óheiðarlegan hátt í hverfi sem er kannski ekki með nógu mikinn samtaka mátt og hæværa rödd vegna fjölda innflytjenda og fólks í tekjulægri hópum. Þá er þetta ekkert annað en ofbeldi og yfirgangssemi af hálfu borgarinnar gagnvart íbúum Breiðholts.

Höfundur: Lilja Sesselja Steindórsdóttir/Steindorsd@gmail.coms

Sent inn þann: 26.03.2025 , **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Það als ekki að vera með svona iðnað í skyrpi fjarlægð frá íbúum.

Hvað þá að auka umferðina á þessu litla svæði sem er þegar búið að aukast hvað við var.

Svo er líka algjört hugsunarleysi að hafa svona nálægt einu stærsta íþróttasvæði borgarinnar.
Græna hugsunum hvað.

Höfundur: Viktor Rúnar Rafnsson/hiragana78@gmail.com

Sent inn þann: 26.03.2025 , **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Þar sem starfsemin fellur ekki að samþykktu deilu og aðalskipulagi borgarinnar líkt og önnur sú starfsemi sem áætluð er í því húsi sem um ræðir mótmæli ég harðlega þessari kjöttvinnslu. Þess háttar iðnaðar starfsemi á ekki heima í íbúðarhverfi. Réttast ætti að byggja þetta lengra frá og tryggja þá að umferð stórra ökutækja aukist ekki um þetta svæði.

Á þessu svæði er gert ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi við íbúa hverfisins samkvæmt aðalskipulagi. Ef horft er yfir Reykjanesbrautina til nágretta okkar í kópavogi má sjá þar nokkur stálgrindarhús sem bjóða slíkar þjónustur. Af hverju getur þetta ekki orðið raunin hér? Það er ekki of seint að bæta úr þessu!

Höfundur: Sigríður Jóna Clausen/Siggaclausen@gmail.com

Sent inn þann: 26.03.2025 , **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Því miður brást Reykjavíkurborg algjörlega skyldum sínum.

Byggingin er of nálægt íbúðarhúsnæði
Kjöttvinnsla á ekki heima í íbúðarbyggð
Götunar bera ekki aukna umferð

Ef þetta verður látið ganga eftir væri gott að skoða hóp málsókn frá íbúum Seljahverfis á hendur borgarinnar bæði fyrir ónæði og hvaða áhrif mun þetta hafa á fasteignar mat?

Höfundur: Berglind Magnúsdóttir

Sent inn þann: 26.03.2025 , **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjötvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Sem íbúi í Seljahverfi og móðir barna sem stundar íþróttir á íþróttasvæði ÍR þá mótmæli ég harðlega að slíkt iðnaðarhúsnæði sé reist á svæði þar sem börn og gamalmenni ganga um. Göturnar sem liggja þarna í kring bera enga vegin þunga að þeirri umferð stórra atvinnutækja sem yrði raunveruleikinn ef þetta hús og núverandi tilgangur þess nær fram að ganga í óþökk flestra í hverfinu. Skv skipulagsfulltrúa þarf að vera til afstöðumynd af byggingu með tilliti til annarra bygginga í nágrenni. Slíkum gögnum var ekki skilað inn og slíkt væri ekki liðið hjá hinum almenna borgara. Húsnæðið er ekki samþykkt sem iðnaðarhúsnæði og algjörlega óljós mengunar áhrif bæði, hljóðs umferðar og mögulega lyktar ef leyfð verður kjötvinnsla. Í ljósi þessarar valdníðslu mótmæli ég þessari byggingu og tilgangi hennar eins og hún er skilgreind í dag.

Höfundur: Oddfríður R Þórisdóttir/Raggathorisdottir@yahoo.com

Sent inn þann: 26.03.2025 , **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Ég undirritaður, íbúi í Seljahverfi, vil koma á framfæri athugasemdum mínum vegna fyrirhugaðra framkvæmda sem nú eru til umsagnar. Ég hef kynnt mér þær skýrslur sem liggja til grundvallar framkvæmdunum og vil leggja áherslu á eftirfarandi atriði:

1. Staðsetning framkvæmdarinnar

Val á staðsetningu fyrirhugaðrar starfsemi vekur mikla óánægju meðal íbúa. Nálægð við íbúðarbyggð eykur líkur á ónæði vegna hávaða, aukinnar umferðar og annarrar röskunar sem fylgir starfseminni. Þetta getur haft neikvæð áhrif á lífsgæði íbúa og dregið úr verðmæti fasteigna á svæðinu. Í skýrslum um framkvæmdina kemur ekki nægjanlega skýrt fram hvernig gripið verði til mótvægisáðgerða til að lágmarka þessi áhrif.

2. Umferðaröryggi og hætta vegna þungaflutninga

Fyrirhuguð starfsemi mun óhjákvæmilega leiða til aukinnar umferðar þungaflutningabíla um hverfið. Þetta skapar verulega hættu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sérstaklega þar sem margir íbúar, þar á meðal fjölskylda mín, hjóla daglega til vinnu. Vegurinn sem við neyðumst til að hjóla yfir til að komast úr hverfinu verður fyrir beinum áhrifum af þessari framkvæmd, þar sem afar mikil umferð þungaflutningabíla mun fara um hann.

Í ljósi þess að stór hluti ársins einkennist af myrkri hér á Íslandi, eykst þessi hætta enn frekar. Einnig skapar þessi mikla aukna umferð mikla hættu fyrir börnin í hverfinu sem sækja íþróttastarf í næsta nágrenni við fyrirhugaða starfsemi. Í skýrslum framkvæmdaraðila er ekki að finna fullnægjandi umferðaröryggisgreiningu sem tekur mið af þessum aðstæðum. Þetta gengur þvert á þær skyldur sem kveðið er á um í skipulagslögum nr. 123/2010, þar sem skýrt kemur fram að tryggja skuli öryggi allra vegfarenda við skipulagsgerð.

3. Áhrif á nærumhverfi og samfélag

Aukin umferð þungaflutningabíla hefur ekki aðeins áhrif á umferðaröryggi heldur einnig á loftgæði og hljóðvist í hverfinu. Íbúar munu verða fyrir aukinni hávaðamengun og menguðum útblæstri frá stórum ökutækjum, sem getur haft bein neikvæð áhrif á heilsu og vellíðan íbúa. Skýrslur framkvæmdaraðila taka ekki nægjanlegt tillit til þessara þátta né eru lagðar fram skýrar mótvægisáðgerðir til að draga úr áhrifum mengunar.

4. Skortur á íbúasamráði

Ég tel að samráðsferlið við íbúa hafi verið ófullnægjandi. Skipulagslög leggja áherslu á mikilvægi þess að almenningur taki virkan þátt í gerð skipulags í gegnum íbúafundi eða annað samráð. Í þessu tilviki finnst mér það ekki hafa verið gert með fullnægjandi hætti, og því skortir á að sjónarmið íbúa hafi verið metin að fullu.

Í ljósi ofangreindra atriða vil ég að staðsetning fyrirhugaðrar framkvæmdar verði endurskoðuð með tilliti til áhrifa á íbúa og umhverfi.

Höfundur: Dröfn Vilhjálmsdóttir/drofn72@hotmail.com

Sent inn þann: 27.03.2025, **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjötvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Ég mótmæli áformum um kjötvinnslu við Álfabakka, þar sem slík starfsemi mun hafa neikvæð áhrif á nær samfélag bæði núverandi og framtíðar atvinnustarfssemi á svæðinu, velferðarþjónustu, æskulýðs starfsemi, íþróttastarfsemi og íbúa. Næg er skömmun af byggingunni sjálfri, að leggja þessa tillögu fram lýsir dómgreindarleysi allra sem að málinu koma, þmt húseigenda, fyrirtækisins sem óskar eftir leyfinu og skipulagsyfirvalda. Í dag er komið bann við umferð vörubifreiða um Árskóga, þetta bann er ítrekað brotið. Ef athugasemdir eru gerðar þá eru þær ekki teknar til greina af bílstjórum. Umferðin sem fylgir kjötvinnslu og vöruhúsi mun hafa mikið ónæði í för með sér á öllum tímum sólahringsins með tilheyrandi ónæði og hættu fyrir íbúa. Lyktarmengun af rekstri kjötvinnslu er eitthvað sem enginn vill hafa í sínu nærumhverfi.

Höfundur: Jónmundur Gunnar Guðmundsson/jonmundurgunnar@gmail.com

Sent inn þann: 27.03.2025 , **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Umsögn vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar stórra iðnaðarbygginga í nágrenni íbúðarhúsnæðis

Ég vil koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum og áhyggjum varðandi fyrirhugaða uppbyggingu stórra iðnaðarbygginga með mikilli umferð í nánasta nágrenni íbúðarhúsnæðis. Slík staðsetning getur haft veruleg og margþætt áhrif á heilsu, öryggi og lífsgæði íbúa.

1. Lofmengun og öndunarfærasjúkdómar

Iðnaðarstarfsemi og mikil flutningaumferð fela í sér aukna losun mengandi efna s.s. svifryks, köfnunarefnisoxíða og rok gjarnra lífrænna efna, sem geta haft alvarleg áhrif á heilsu íbúa. Börn, eldra fólk og þeir sem glíma við astma eða aðra öndunarfærasjúkdóma eru sérstaklega viðkvæmir.

- **Lög nr. 7/1998** um hollustuhætti og mengunarvarnir.
- **Reglugerð nr. 920/2016** um loftgæði.

2. Hávaðamengun og áhrif á líðan

Vélbúnaður, flutningar og starfsemi iðnaðarhúsa valda hávaða sem getur truflað svefn og dregið úr andlegri og líkamlegri vellíðan. Hávaðamengun tengist meðal annars auknum hjarta- og æðasjúkdómum.

- **Reglugerð nr. 724/2008** um hávaða.
- **Skipulagsreglugerð nr. 90/2013:** fjallar um hávaðavarnir í skipulagi.

3. Öryggisáætla – slys og efnavá

Umferð stórra ökutækja eykur slyshættu, sérstaklega gagnvart gangandi og börnum. Ef hættuleg efni eru geymd eða notuð í byggingunni eykur það áhættu á slysum, eldsvoðum og mengunarslysum.

- **Lög nr. 82/2008** um almannavarnir.
- **Reglugerð nr. 830/2015** um hættuleg efni.
- Viðkomandi aðilar þurfa að uppfylla kröfur um áhættumat og öryggisráðstafanir.

4. Félagsleg áhrif og lífsgæði

Slík iðnaðaruppbygging getur haft neikvæð áhrif á samfélagið, valdið streitu, óöryggi og minni samkennd. Einnig gæti fasteignaverð í nágrenninu lækkað og íbúar misst traust til stjórnvalda.

- **Skipulagslög nr. 123/2010** kveða á um að við skipulag skuli tryggja góð búsetuskilyrði.
- **Leiðbeiningar landlæknis** leggja áherslu á að meta heilsufarsleg og félagsleg áhrif í skipulagi.

Tillögur

Ég legg til að sveitarfélagið og viðkomandi aðilar:

- Tryggi nægjanlegt **varnarsvæði/græn belti** milli iðnaðar og íbúða.
- Krefjist **heilsufars- og umhverfismats** samkvæmt **lögum nr. 111/2021**.
- Hámarki leyfilegan hávaða og losun í samræmi við reglugerðir.
- Tryggi samráð og gagnsæi gagnvart íbúum í nágrenninu.
- Útbúi **viðbragðs- og áhættumatsáætlun** fyrir starfsemi á svæðinu.

Niðurstaða

Ég legg ríka áherslu á að allar ákvarðanir um uppbyggingu stórra iðnaðarbygginga í íbúðarhverfum byggist á heildstæðu mati á heilsu, öryggi og lífsgæðum. Slíkar ákvarðanir verða að byggja á lögum, faglegum forsendum og ábyrgri stefnumótun í umhverfis- og skipulagsmálum.

Höfundur: Hermundur Skaftfeld Sigurðsson/hemmis@gmail.com

Sent inn þann: 27.03.2025, **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Ég sem íbúi í Seljahverfi mótmæli því að þessi starfsemi og bygging fái að vera þarna, það er nú þegar nógu mikil umferð þarna í kring og sem fer inn á aðrar götur. Nálægð við heimili fólks er ekki í lagi.

Höfundur: Ásdís Rós Jóhannesdóttir/Asdisjohannes@gmail.com

Sent inn þann: 27.03.2025 , **Fyrir hönd:** Reykjavíkurborg

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Umsögn Ásthildar Ólafsdóttur

Sem íbúi Seljahverfis og búsett í sjónlínu við þessa því miður svo ljótu byggingu og þar sem starfsemin fellur ekki að samþykktu deilu og aðalskipulagi borgarinnar líkt og önnur sú starfsemi sem áætluð er í því húsi sem um ræðir mótmæli ég harðlega þessari kjöttvinnslu. Þess háttar iðnaðar starfsemi á ekki heima í íbúðarhverfi við íþróttasvæði þar sem börn eru á ferð. Réttast ætti að byggja þetta lengra frá og tryggja þá að umferð stórra ökutækja aukist ekki um þetta svæði enda ekki gatnagerðin ekki gerð fyrir meiri umferð..

Á þessu svæði er gert ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi við íbúa hverfisins samkvæmt aðalskipulagi. Ef horft er yfir Reykjanesbrautina til nágranna okkar í kópavogi má sjá þar nokkur stálgrindarhús sem bjóða slíkar þjónustur. Af hverju getur þetta ekki orðið raunin hér? Það er ekki of seint að bæta úr þessu!

Höfundur: Jóhanna Hrund Einarsdóttir/johanna.h.einarsdottir@skipulag.is

Sent inn þann: 31.03.2025 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Umsögn Hjörleifs Harðarsonar

Ég sem íbúi í Seljahverfi mótmæli harðlega að vöruhús og iðnaður með tilheyrandi þunga umferð fari um hverfið. Þessi starfsemi á ekki heima í íbúðahverfi. Ekki er bara sjónmengun af þessu húsi heldur verður ákveðin hljóðmengun þegar starfsemin fer í gang. Kæli og frysti pressur verða í gangi megnið af solahringnum

Höfundur: Jóhanna Hrund Einarsdóttir/johanna.h.einarsdottir@skipulag.is

Sent inn þann: 31.03.2025 , **Fyrir hönd:**

Sem íbúi í Seljahverfi og slembivalinn fulltrúi íbúa Breiðholts í Íbúaráði Breiðholts sem fyrirvaralaust var lagt niður 23. febrúar sl. geri ég alvarlegar athugasemdir við byggingu vöruskemmunar við Álfabakka 2a sem og fyrirhugaða kjötvinnslu þar.

Staðsetning.

Að vöruskemmu af þessari stærðargráðu skuli hafa verið laumað inn á svæði þar sem er íþróttasvæði með mikilli gangandi umferð barna og eldri borgara sem þarna búa er með ólíkindum og sýnir glögg fyrirlitningu og virðingarleysi ráðandi afla Reykjavíkur gagnvart íbúum Breiðholts. Risastór veggurinn sem að hverfinu snýr minnir sorglega á getto múra sem sjást í heiminum þar sem mannréttindi eru af ásetningi brotin og svívirt. Umhverfisáhrifin eru mikil og slæm, skuggavarþ og afgerandi skerðing á lífsgæðum þar sem næstu nágrannar hafa „útsýni“ beint á háan og langan vegg vöruskemmunar. Þetta svæði er skilgreint fyrir verslun og þjónustu sem rímar vel gróna og friðsæla íbúabyggð.

Starfsemi og umferðaröryggi.

Kjötvinnsla á ekki heima í íbúahverfi. Punktur. Að pólitískir fulltrúar skuli taka þá ákvörðun að leyfa kjötvinnslu þarna þar sem hætta er á mengunarslysum, þvert á deiliskipulag og góða siði með tilheyrandi hávaða og útblástursmengunn og umferðarpunga á þröngum götum sem ekki bera aukna umferð sýnir vangetu með ákvarðanatöku sem varðar líf og heilsu barna og íbúa Breiðholts. Þetta verður að stöðva.

Kynning. Eða skortur á kynningu og samráði.

Ég var slembivalinn fulltrúi íbúa í Breiðholti í Íbúaráði Breiðholts. Sem slíkur gerði ég mitt besta að fylgjast með og spyrjast fyrir um það sem mér fannst athyglivert um hvað var að gerast í Breiðholti á hverjum tíma. Haustið 2023 var stórverslun Garðheima opnuð við Álfabakka í Breiðholti. Aðstæður voru mjög slæmar, stórir malarhaugar höfðu verið við íbúablokkir við Árskóga þar sem ryk fauk af svo mánuðum skipti, lítil sem engin götulýsing og ókláruð gatnamannvirkni voru frá gatnamótum Árskóga og Álfabakka að Garðheimum. Mikil umræða var innan ráðsins á þessum tíma vegna þessa þar sem lýst var yfir miklum áhyggjum af slysaþættu. Allan þann tíma sem við fjölluðum um Álfabakkann var að mér best vitandi var ekki minnst einu orði af hálfu ráðandi afla Reykjavíkur á fyrirhugaða risa vöruskemmu sem nær yfir fjórar lóðir á milli gatnamóta Árskóga og Garðheima. Þegar byrjað var á byggingu þessa óskapnaðar sem þessi bygging er nú spurðist ég fyrir óformlega á fundi Íbúasamtakana um stærð hennar og hversu há hún yrði. Formaður Íbúaráðs Breiðholts sagði hana verða tveggja hæða með verslun og þjónustu og myndi ekki hafa mikil áhrif á nærumhverfi sitt. Ég minnst þess ekki að þessi framkvæmd hafi verið kynnt fyrir okkur fulltrúum í Íbúaráði Breiðholts. Ég er mjög ósáttur með hvernig þessari byggingu var laumað inn í framkvæmd eins og "þjófur að nóttu" án grenndarkynningar íbúa, án umfjöllunar í Íbúaráðinu og fyrir hagsmuna aðilum í nágrenni hennar.

Að lokum; Ég vil nota þennan vettvang til að taka undir umsögn og allar athugasemdir Búseta varðandi byggingu vöruskemmunar og fyrirhugaða kjötvinnslu að Álfabakka 2a, 109 Reykjavík.

Frank Ú Michelsen

Fráfarandi slembivalinn fulltrúi íbúa í Breiðholti í Íbúaráði Breiðholts.

Vegna: Máls nr. 0362/2025, Kjöttvinnsla Álfabakka 2a (Tilkynning um framkvæmd)

Athugasemd:

Umsögn Gísla Jafetssonar:

Vil koma eftirfarandi athugasemdum að við fyrirhugaða starfsemi að Álfabakka 2a;

Samráð sem aldrei átti sér stað

Bygging við Álfabakka nú nr 2 hefur verið kynnt með afar takmörkuðum hætti og án raunverulegs samráðs við íbúa.

Á kynningarfundum tveggja fyrrverandi borgarstjóra um byggingaráform í Breiðholti / Mjódd kom ekkert fram um fyrirhugaða starfsemi á þessum stað. Í glærum fyrrum borgarstjóra á kynningu, kom eingöngu fram, að á þessu svæði, yrðu þrjú hús, sem fram færi "verslun og þjónusta" sem þjónaði m.a. íbúum í nágrenninu. Þegar sú bygging sem nú er risin og sú starfsemi sem þar er fyrirhuguð í formi kjötiðnaðar, var (loks) kynnt nú í október 2024 var byggingin vel á veg komin og þar gert ráð fyrir kjöttvinnslu af þeirri stærðargráðu sem fellur undir lög frá Alþingi.

Lög um matvæli 1995 nr. 93 28. júní kemur m.a. fram í "30. gr.

[Opinberum eftirlitsaðila er heimilt að stöðva starfsemi að hluta eða í heild ef rökstuddur grunur er um að matvæli séu heilsuspillandi, óhæf til neyslu eða valdi tjóni á öðrum hagsmunum.

Sama gildir ef um er að ræða starfsemi sem er stunduð án tilskilins leyfis eða tilkynningarskyldu hefur ekki verið sinnt skv. 9. gr."

Breyting í þessu gróna hverfi – Seljahverfi, sem nú er boðuð við Álfabakka, þ.e. að breyta frá "verslun og þjónustu" í matvælaíðnað er ekki gerð af skynsemi eða í sátt við íbúa og umhverfi og ekki hefur verið rétt staðið að undirbúningi og tilkynningarskyldu.

Sú starfsemi sem boðuð er, er ekki til þess gerð að gera hverfið aðlaðandi og lífvænlegt.

Áhersla Reykjavíkurborgar á að styrkja og nýta innviði hverfa er þverbrotin þegar kemur að umferð þar sem nærliggjandi götur eru þegar fullnýttar og innviðir yfirkeyrðir - sjá tölur um umferð og breytingu þar á.

Ekki hefur heldur verið sýnt fram á hvernig umferð stórra flutningabíla inn og út af lóðinni við Álfabakka 2 er fyrirhuguð og hvernig tryggja á öryggi gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda á stígum og götum í nágrenni við húsið.

Aðeins með því að fara eftir því skipulagi sem ráðgert og kynnt hefur verið þ.e. "verslun og þjónusta", verður hægt að tryggja sjálfbæra og sanngjarna þróun gróins hverfis, gerða í sátt við íbúa – ekki bara fyrir íbúa Breiðholts, heldur fyrir borgina í heild.

Gísli Jafetsson

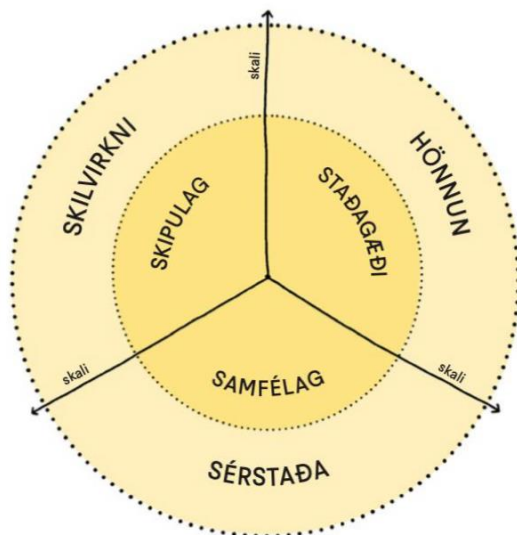
Árskógar 3A

109

Reykjavík

Höfundur: Jóhanna Hrund Einarsdóttir/johanna.h.einarsdottir@skipulag.is

Sent inn þann: 15.04.2025 , **Fyrir hönd:**



**Einkenni
farsælla
borga**

Athugasemdir vegna Álfabakka 2a

Eftir lestur skýrslu um samgöngumat vegna Álfabakka 2a viljum við gera eftirtaldar athugasemdir:

Sem íbúar við Árskóga finnst okkur gert lítið úr vandamálum við samgöngur sem tengjast þessu nýja húsi að Álfabakka 2a en við sjáum fyrir okkur mikil samgönguvandamál og aukna slysahættu.

Svo stór bygging, sem inniheldur m.a. stórt vöruhús, hlýtur að þarfnast mikillar umferðar stórra flutningabíla, sem sjálfsagt eru á ferðinni bæði á nóttu og degi og munu nánast örugglega valda íbúum við Árskóga ónæði að næturlagi. Okkur finnst aðgengi slíkra bíla að og frá Álfabakka vera þröngt að húsinu Álfabakka 2a auk þess sem það þverar umferð á móti ef komið er norðan frá. Álfabakki er frekar mjó tvístefnugata að okkar mati og ekki gerð fyrir umferð þungra flutningabíla. Við teljum að slysahætta á þessari götu muni stóraukast þegar starfsemi er komin í gang í húsinu. Má jafnvel vænta aukinnar umferðar um Skógarsel en þar fara margir um í tengslum við íþróttastarf ÍR. Nú þegar, meðan starfsemi í nýja húsinu er ekki komin í gang, eru gatnamót Álfabakka og Árskóga oft á tíðum erfið þegar ekið er frá norðanverðum Álfabakka að Árskógum og þarf að taka vinstri beygju þangað.

Árskógar taka nú þegar við allmikilli umferð fólksbíla, sem koma beint frá Reykjanesbrautinni, sérstaklega síðla dags enda kjörin leið fyrir þá sem ætla í Breiðholtið. Árskógar er með 30 km aksturshraða og er umferð stórra bifreiða ekki leyfð á götunni nema eingöngu fyrir þjónustu við íbúa.

Mér fannst eins og brandari að lesa í skýrslunni „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.“ Ég tel að íbúar við Árskóga hafi meiri áhyggjur af að því að fá ekki frið með bílastæðin við heimili sín. Stærsti hluti íbúa við Árskóga eru eldri borgarar, sem þurfa utanaðkomandi þjónustu ýmissra aðila svo sem hjúkrunarfólks, lækna, sjúkrabíla, leigubifreiða og fleiri aðila svo ekki gengi að loka aðgengi að bílastæðum húsa með hliði.

Eldri borgarar eru líka gjarnan að ganga um í nágrenninu og þá skiptir gott umferðaröryggi öllu máli. Lágmarksfjöldi hjólastæða við Álfabakka 2a eru ansi mörg og þar sem göngu- og hjólastígar eru oft samliggjandi hef ég áhyggjur af mörgum hjólreiðamönnum á ferð jafnvel innan um gangandi eldri borgara sem eru e.t.v. með göngugrindur.

Rétt er að almenningssamgöngur eru nokkuð góðar en þó í allt að 650 m fjarlægð, sem er í lengra lagi. Okkur finnst þó óþarfi að hafa upplýsingar um Borgarlínuna, sem mun mun væntanlega ekki koma næstu áratugina.

Húsið Álfabakki 2a:

Á kvöldin sjáum við „svartan klett“ hér fyrir utan – það mun vera svokallað gímald, sem er risið við Álfabakka 2. Við höfum fylgst með framkvæmdunum við húsið frá byrjun en vissum ekki hvað ætti að rísa þarna, höfðum heyrt af atvinnuhúsnæði á þessu svæði.

Þegar við sáum svo ótrúlega stóran grunn vera kominn upp og engar merkingar um hvað væri að rísa þarna vaknaði forvitni um hvað þetta væri. Flettum upp á teikningavef Reykjavíkurborgar – en nei, þar voru nákvæmlega engar upplýsingar um að verið væri að reisa hús þarna.

Seinna voru reistar háar stálsúlur í nyrðri hluta hússins og þá fór að fara um okkur, höfðum einhvern tíman heyrt nefnda eina og hálfa hæð. Þegar veggirnir höfðu verið klæddir var þarna risinn gluggalaus kassi skammt frá húsinu Árskógar 7 og lokar fyrir sýn hluta íbúanna þar á nokkuð annað en vegginn. Við getum ekki hugsað þetta öðruvísi en valdniðslu gagnvart íbúunum og hefðum viljað að þessi nyrsti hluti hússins yrði fjarlægður, annað væri varla ásættanlegt gagnvart íbúunum.

Varðandi starfsemi í húsinu hef ég heyrt um kjötvinnslu og vöruhús. Margir hafa gagnrýnt kjötvinnsluna en við höfum ekki vit á því hvernig slíkri starfsemi er háttað. Vegna umfangs hússins teljum við þó að það hefði betur átt heima á atvinnusvæði en verslunarsvæði. Höfðum mestar áhyggjur af þungri umferð samhliða starfsemi hússins.

Við berum fram þá von okkar um að hægt verði að fjarlægja nyrsta part hússins svo allir geti verið sáttir.

Sigríður Halldórsdóttir og Þorbjörn Gíslason

Árskógum 6, 109 Reykjavík