

Skipulagsstofnun
Jóhanna Hrund Einarsdóttir
Borgartún 7b
105 Reykjavík

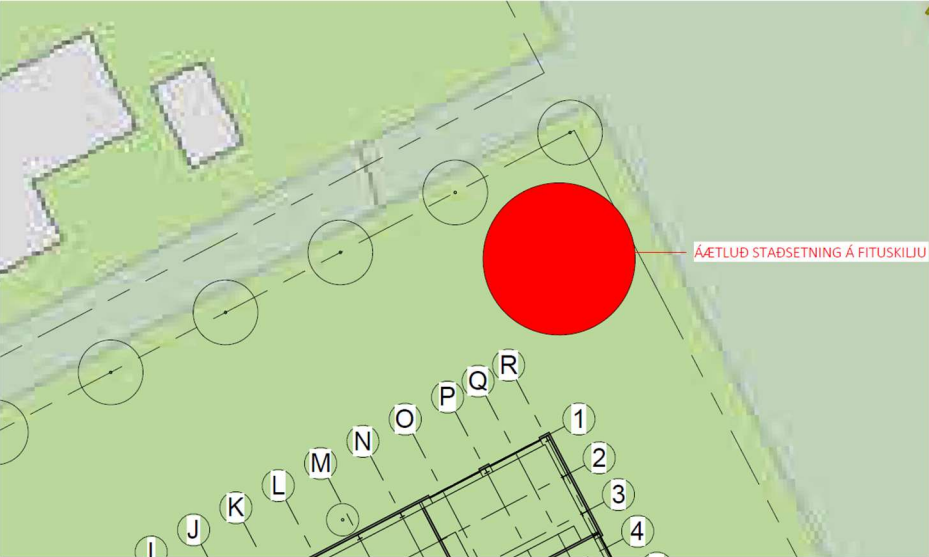
dags. 14.05.2025
Verkefnanúmer 2.120.541

Atvinnuhúsnæði við Fossaleyni – Viðbrögð við umsögnum við matsskyldufyrirspurn

Ármúli ehf. hefur móttengið umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) og Reykjavíkurborgar við matsskyldufyrirspurn fyrir nýtt atvinnuhúsnæði við Fossaleyni. Rekstraraðili, og leigutaki, nýja húsnæðisins verður Emmessís en þar mun fara fram framleiðsla á ís fyrirtækisins. Fyrirspurnin var send til Skipulagsstofnunar 13. mars 2025 og gaf stofnunin frest til að skila umsögnum til 16. apríl 2025. Engar aðrar umsagnir bárust fyrir þann tíma. Reykjavíkurborg fékk frest til 12. maí 2025. Umsagnir fela í sér ábendingar sem Ármúli ehf. hefur brugðist við og sjá má hér að neðan.

1 Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur	Viðbrögð Ármúla ehf.
Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 355/2025 í skipulagsgátt, Atvinnuhúsnæði við Fossaleyni, matsskyldufyrirspurn Vísað er til máls nr. 355/2025 í skipulagsgátt, Atvinnuhúsnæði við Fossaleyni, matsskyldufyrirspurn. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn. HER vill byrja á að ávarpa tvö atriði. Fram kemur í fyrirspurninni að rekstur ísgerðar Emmessís sé ekki mengandi starfsemi. Það er ekki rétt, starfsemin getur bæði haft í för með sér hávaðamengun auk mengunar í fráveitu. Einnig kemur fram að Úlfarsá/Korpa sé innan vatnsverndarsvæðis höfuðborgarsvæðisins. Það er ekki rétt, en vissulega nýtur áin hverfisverndar. Starfsemin er háð starfsleyfi heilbrigðiseftirlits samkvæmt lögum nr. 93/1995 um matvæli, og einnig háð skráningu hjá HER skv. viðauka í reglugerð nr. 830/2022 hjá HER, vegna liðar 2, bifreiða- og vélaverkstæði og einnig mögulega vegna liðar 37, starfsemi þar sem notað er kælikerfi sem inniheldur flúoraðar gróðurhúsalofttegundir eða ósoneyðandi efni. Ekki er þó víst að seinni liðurinn eigi við þar sem aðeins er talað um ammoníak sem kælimiðil í fyrirspurninni en það fellur ekki í þennan flokk.	Ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um kælimiðil en það verður ammoníak í kælimiðli að öllu eða mestu leyti á móti CO₂. Sótt verður um öll tilskilin leyfi og farið verður að kröfum HER um þær skráningar sem við eiga.
HER telur litlar líkur á hávaðamengun frá starfseminni. Kælipressur eru innandyrar og hljóðeinangrun mun taka mið af því að lágmarka hljóðmengun. Eina viðkvæma starfsemin í nágrenninu er starfsemi Stuðla en kælipressurnar eru staðsettar austan megin í húsinu, fjær Stuðlum. Einhver hljóðmengun gæti fylgt aukinni umferð en hún er aðeins á opnunartíma starfseminnar.	Tekið er undir umsögn HER um að litlar líkur eru á hávaðamengun frá starfseminni á nálæga viðtaka. Líkt og kemur fram í greinargerð eru kælipressur staðsettar austan megin í húsinu, fjær Stuðlum. Þannig eru önnur rými á milli og í línu við Stuðla en auk þess er rýmið staðsett á 1. hæð. Ákveðið hefur verið að notast við hljóðdempandi innveggjaeiningar en þegar hljóðstig sem pressurnar gefa frá sér liggur fyrir verður rýmið full hljóðhannað þannig að hljóðstig fyrir utan rýmið standist lög og reglugerðir. Gripið verður til aukaráðstafana sé þess þörf. Leitast verður við það að slíta kælipressur frá burðarvirkinu (botnplötu) með legum, svo hljóð geti síður borist með burðarvirki hússins.
Hvað varðar frárennsli vill HER benda á að vegna mikilla þrifa og notkun hreinsiefna í matvælaframleiðslu þarf að vera tryggt að núverandi fráveitukerfi anni þeirri viðbót sem starfsemin færir. Vakta þyrfti sýrustig fráveituvatns til að tryggja að ekki sé hætta á tæringu lagna. Taka má á slíku í starfsleyfi. Þar sem fituskiljur verða á frárennsli ætti að vera komið í veg fyrir fitustíflur í lögnum. Þess þarf þó að gæta að nota hreinsiefni sem skaða ekki virkni fituskilja. Staðsetja þarf fituskiljur þannig að ekki sé hætta á að ólykt frá útloftun eða við tæmingu geti valdið lyktarónæði.	Samtímarennslí í fráveitu frá húsnæði hefur verið reiknað. Ekki er um hlutfallslega mikla viðbót að ræða við það magn sem stofnlögn annar en haft verður samband við Veitur til að tryggja að kerfið sé ekki komið að þolmörkum. Gert er ráð fyrir að sýrustig fráveituvatns verði vaktað með sýnatöku eða mælingum sem framkvæmdar verða reglulega eftir þar til gerðri áætlun. Tíðni og umfang vöktunar verður nánar skilgreint á grundvelli starfsleyfis.

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur	Viðbrögð Ármúla ehf.
	Gætt verður að því að hreinsiefni sem notast verði við skaði ekki virkni fituskilja. Mælingar á frárænnslu munu fari fram áður en það skilar sér í fituskiljur. Áætluð staðsetning á fituskilju er í norðurhorni lóðar, sjá mynd að neðan. Húsnæði Stuðla (grátt svæði) er í um 30-40 metra fjarlægð frá áætlaðri staðsetningu.  Fjarlægð frá mannvíkjum er að mati hönnuðar ásættanleg og eins er gott aðgengi að skilju til að sinna þjónustu. Hreinsun á fituskilju mun fara reglulega fram til að koma í veg fyrir lyktarónæði frá útloftun.
Betur mætti gera grein fyrir úrgangsmálum. Ekki er skýrt í hvaða farveg úrgangur fer, hvernig flokkun verður og hvar úrgangsgeymsla verður staðsett. Hægt er að koma í veg fyrir ónæði vegna meðhöndlunar úrgangs með lokuðum, þéttum ílátum, lokuðum sorpgeymslum og tíðum tæmingum. Þannig má koma í veg fyrir mögulega lyktarmengun. HER telur að þegar farið hefur verið yfir þau atriði sem líkleg eru til að valda umhverfisáhrifum frá starfseminni að flestu sé unnt að bregðast við með kröfum í starfsleyfi/skráningu og með ríkari mengunarvörnum ef upp koma vandamál. Að mati HER eru ekki líkur á að starfsemin valdi umtalsverðum umhverfisáhrifum og þurfi því ekki að vera háð mati á umhverfisáhrifum. Virðingarfyllt f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur	Allt sorp verður geymt í lokuðu rými innandyra en sorpgeymsla er staðsett í norðurhorni byggingar. Emmessís er með samning við Terra sem annast losun á sorpi. Flokkað er í pappír, plast, bylgjupappír og almennt sorp eða eins og reglugerðir kveða á um.

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur	Viðbrögð Ármúla ehf.
Svava S. Steinarsdóttir Verkefnastjóri Guðjón I. Eggertsson Deildarstjóri umhverfiseftirlit	

2 Reykjavíkurborg

Umsögn Reykjavíkurborgar	Viðbrögð Ármúla ehf.
Umsögn Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. mars 2025 var lögð fram umsagnarbeiðni Skipulagsstofnunar, dags. 18. mars 2025, þar sem óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa um fyrirspurn um matsskyldu vegna atvinnuhúsnæðis við Fossaleynir 19-23. Ármúli ehf. áformar byggingu 3.400 m² atvinnuhúsnæðis við Fossaleyni 19-23 fyrir starfsemi Emmessís. Í húsinu er gert ráð fyrir framleiðslusal, þurr- og frystilager, aðstöðu fyrir dreifingu, skrifstofum og öðrum rýmum sem tilheyra framleiðslusal eins og búninga- og aðstöðu fyrir starfsmenn, verkstæði o.fl. Framkvæmdin er því tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu til Skipulagsstofnunar samkvæmt flokki B, sbr. tl. 7.03 í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá flokkur tekur til framleiðslu á mjólkurvörum þar sem gólfliötur bygginga er a.m.k. 1.000 m². Áform félagsins eru því umfangsmikil með tilliti til staðsetningar og skipulagsáætlana sem gilda fyrir svæðið. Lóðin Fossaleynir 19-23 er á skilgreindu miðsvæði (M10) Fossaleynir-Egilshöll, samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040). Eftirfarandi stefna gildir um meginstarfsemi á svæðinu M10 (sjá nánar almenna umfjöllun um túlkun stefnu fyrir miðsvæðið hér að aftan): 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, gistaðstöðu, skrifstofum og þjónustu, heilsurækt, sjúkráþjálfun, 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. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er heimilt að starfrækja hreinlega atvinnustarfsemi á miðsvæðum sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæða, og gildir sú grunnskilgreining almennt um öll miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, þ.m.t. M10. Miðað við teikningar í umsókn er um umfangsmikla iðnaðarstarfsemi að ræða í nýrri sérhæfðri byggingu, ekki er að sjá að gert er ráð fyrir þjónustu við almenning í tenglum við starfsemina. Þess konar starfsemi ætti því almennt að staðsetja á skilgreindum athafnasvæðum (AT) í aðalskipulagi, sbr. e-liður 6.2. gr. skipulagsreglugerðar. Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina, samþykkt 7. febrúar 1995, síðast breytt 10. janúar 2014. Þar er heimild fyrir lager á norðurhluta lóðar. Þar er tekið fram að lóðum skal vera úthlutað fyrir hreinlega og hljóðláta starfsemi.	Að mati forsvarsaðila verkefnisins er um að ræða hreinlega atvinnustarfsemi sem samræmist yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæða. Þá samræmist starfsemin margvíslegri annarri starfsemi sem nú er við Fossaleyni eins og verslunar-, vöru- og iðnaðarhúsnæði.
Óformlegt samtal við skipulagsfulltrúa sem minnst er á í umsókninni varðaði ekki umfang áformana heldur einungis starfsemina. Þar var einnig tekið fram að hálfu deildarstjóra aðalskipulags að mögulega væri hægt að heimila slíka starfsemi innan núverandi húsnæðis, þar sem ekki þyrfti að hafa áhyggjur af neikvæðum umhverfisáhrifum á aðliggjandi byggð. Áform sem gerð er grein fyrir í umsókn eru hinsvegar af allt annarri stærðargráðu, í nýrri byggingu og í nálægð við stofnanir sem hýsa viðkvæma starfsemi. Hér þarf að skoða sérstaklega vel þau umhverfisáhrif sem starfsemin hefur á nærliggjandi byggð. Í þessu samhengi þarf að líta sérstaklega til viðkvæmrar starfsemi á	Framkvæmdaraðili tekur undir mikilvægi þess að huga að áhrifum starfseminnar á meðferðarstöðina Stuðla. Líkt og fram kemur í greinargerð var haldinn kynningarfundur með forstöðumanni Stuðla þar sem fulltrúar Ármúla ehf. og Emmessíss fóru yfir áform um fyrirhugaðar framkvæmdir.

Umsögn Reykjavíkurborgar	Viðbrögð Ármúla ehf.
næstu lóð, Fossaleyni 17, þar sem er meðferðarstöðin Stuðlar er til húsa. Um er að ræða skammtímavistun fyrir börn og unglinga. Líkt og áður segir þarf að meta sérstaklega umhverfisþætti eins og fjarlægð milli Stuðla og fyrirhugaðrar byggingar með tillit til hljóðvistar, útsýnis, sólarhæðar og skuggavarps, vindstrengja o.fl. Bent er á að ekki hefur borist formleg fyrirspurn til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur varðandi starfsemi Emmessíss á lóð við Fossaleyni 19-23.	Niðurstaða fundarins var meðal annars sú að til að koma til móts við áherslur Stuðla um að skerma starfsemina betur af og lágmarka áhrif hennar, var ákveðið að settur verði upp veggur, um 1,5 m hár, við lóðamörk. Líkt og fram kemur í greinargerð hefur verið lögð áhersla á að lágmarka sjónræn áhrif byggingarinnar á Stuðla, m.a. með því að lækka bygginguna í átt að Stuðlum. Þetta er í samræmi við deiliskipulag og kemur til með að minnka áhrifin af hæð hússins á Stuðla. Einnig er gert ráð fyrir frágangi á lóð sem er til þess fallinn að lágmarka sjónræn áhrif, t.a.m. með gróðri á lóðamörkum sem snúa að Stuðlum. Þá er gert ráð fyrir beði meðfram húsi þar sem hægt verður að gróðursetja plöntur sem munu vaxa upp með veggjum hússins. Á þeim hluta lóðarinnar sem snýr að Stuðlum, hefur landið verið lækkað til þess að aðlagja svæðið að lóð Stuðla og til að lágmarka sjónræn áhrif. Svæðið milli lóða er um 4 metrar en það mætti einnig nýta fyrir gróður. Byggingin er innan byggingarreits og uppfyllir hún kvaðir um hæð og byggingarmagn samkvæmt skipulagi. Litlar líkur eru á hávaðamengun frá starfseminni. Líkt og kemur fram í greinargerð eru kælipressur staðsettar austan megin í húsinu, fjær Stuðlum. Þannig eru önnur rými á milli og í línu við Stuðla en auk þess er rýmið staðsett á 1. hæð. Gengið verður frá útveggjum þannig að hljóðmengun verði lágmarkuð. Ákveðið hefur verið að notast við hljóðdempandi innveggjaeiningar en þegar hljóðstig sem pressurnar gefa frá sér liggur fyrir verður rýmið full hljóðhannað þannig að hljóðstig fyrir utan rýmið standist lög og reglugerðir. Gripið verður til aukaráðstafana sé þess þörf. Leitast verður við það að slíta kælipressur frá burðarvirkinu (botnplötu) með legum, svo hljóð geti síður borist með burðarvirki hússins. Líkt og fram kemur í greinargerð var unnin greining á áhrifum skuggavarps á nærliggjandi húsnæði Stuðla á mismunandi tímum árs. Niðurstöðurnar eru þær að áhrif skuggavarps á Stuðla eru óveruleg enda er fjarlægð milli Stuðla og fyrirhugaðrar byggingar þó nokkur, eða um 23 metrar. Fjarlægðin í Stuðla er talin það mikil að ekki sé talin hætta á að byggingin valdi vindstrengjum.

Umsögn Reykjavíkurborgar	Viðbrögð Ármúla ehf.
Nánar um Aðalskipulag Reykjavíkur Í Aðalskipulagi Reykjavíkur (AR2040) er umfjöllun um miðsvæði (kafli 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. 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).	Hér er um að ræða ábendingu sem kallar ekki á sérstök viðbrögð.

Umsögn Reykjavíkurborgar	Viðbrögð Ármúla ehf.
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.	