

## Framleiðsla á mjólkurvörum í Fossaleyni, Reykjavík

### Ákvörðun um matsskyldu

#### 1 Inngangur

Þann 4. mars 2025 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá Ármúla ehf. um atvinnuhúsnæði fyrir framleiðslu á ís við Fossaleyni 19-23, Reykjavík, samkvæmt 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, sbr. lið 7.03 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Reykjavíkurborgar og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

#### 2 Gögn lögð fram

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Atvinnuhúsnæði við Fossaleyni 19-23. Fyrirspurn um matsskyldu. Mars 2025.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Reykjavíkurborg dags. 13. maí 2025
- Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur dags. 11. apríl 2025

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila 6. og 15. maí 2025.

#### 3 Fyrirhuguð framkvæmd

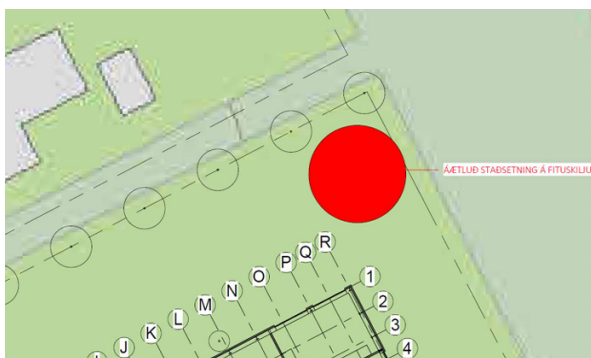
Fyrirhuguð framkvæmd felst í byggingu 3.400 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis við Fossaleyni 19-23 í Reykjavík fyrir starfsemi Emmessís. Í húsinu er gert ráð fyrir framleiðslusal, þurr- og frystilager, aðstöðu fyrir dreifingu, skrifstofum og öðrum rýmum sem tilheyra framleiðslusal eins og búningsaðstöðu fyrir starfsmenn, verkstæði o.fl. Gert er ráð fyrir að framleiðslusalurinn verði um 870 m<sup>2</sup>. Framkvæmdasvæðið er á svæði sem er á C-hluta náttúruminjasrár, Úlfarsá og Blikastaðakró. Engar skráðar fornleifar eða önnur viðkvæm svæði eru innan eða í nágrenni svæðisins sem framkvæmdin mun hafa áhrif á. Fyrirhugað er að reisa stálgrindarhús og að hæð hússins verði mest 17,8 m. Framkvæmdatími er áætlaður um 18 mánuðir. Áætluð raforkupörf er um 2.700 MWh á ári og áætluð notkun á heitu vatni um 12.400 m<sup>3</sup>/ári og á köldu vatni um 15.800 m<sup>3</sup>/ári. Engin loftmengun eða vatnsgufa verður til við framleiðsluna og er framleiðsla á ís nánast lyktarlaus en lyktarmengun geti komið upp ef frystikerfi bilar. Úrgangur frá framleiðslunni er útlitsgölluð vara og ísblöndur frá upp – og niðurkeyrslu og fer í viðeigandi sorphirðuferli. Frárennsli frá framleiðslunni er þvottavatn sem inniheldur þrifaefni og leifar af ísblöndu og öðrum hráefnum. Frárennslið mun fara í gegnum fituskiljur áður en það fer út í kerfið.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur kemur fram að starfsemin geti haft í för með sér mengun í fráveitu. Vegna mikilla þrifa og notkunar hreinsiefna í matvælaframleiðslu þurfi að vera tryggt að núverandi fráveitukerfi anni þeirri viðbót sem starfsemin færi. Vakta þurfi sýrustig fráveituvatns til að tryggja að ekki sé hætta á tæringu lagna. Taka megí á þessu í starfsleyfi. Þar sem fituskiljur verði á frárennsli ætti að vera komið í veg fyrir fitustíflur í lögnum en þurfi þó að gæta þess að nota hreinsiefni sem skaði ekki virkni fituskilja. Staðsetja þurfi fituskiljur þannig að ekki sé hætta á að ólykt frá útloftun eða við tæmingu geti valdið lyktarónæði. Einnig kemur fram að betur mætti gera



grein fyrir úrgangsmálum. Ekki sé skýrt í hvaða farveg úrgangur fari, hvernig flokkun verði og hvar úrgangsgeymsla verði staðsett. Hægt sé að koma í veg fyrir ónæði vegna meðhöndlunar úrgangs með lokuðum, þéttum ílátum, lokuðum sorpgeymslum og tíðum tæmingum. Þannig megi koma í veg fyrir mögulega lyktarmengun.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að samtímarennslí í fráveitu frá húsnæði hafi verið reiknað. Ekki sé um hlutfallslega mikla viðbót að ræða við það magn sem stofnlögn annar en haft verði samband við Veitur til að tryggja að kerfið sé ekki komið að þolmörkum. Gert sé ráð fyrir að sýrustig fráveituvatns verði vaktað með sýnatöku eða mælingum sem framkvæmdar verði reglulega eftir þar til gerðri áætlun. Tíðni og umfang vöktunar verði nánar skilgreint á grundvelli starfsleyfis. Gætt verði að því að hreinsiefni sem notast verði við skaði ekki virkni fituskilja. Mælingar á frárennsli munu fara fram áður en það skili sér í fituskiljur. Áætluð staðsetning á fituskilju sé í norðurhorni lóðar, sjá mynd 1. Húsnæði Stuðla (grátt svæði) sé í um 30-40 metra fjarlægð frá áætlaðri staðsetningu.



Mynd 1: Fyrirhuguð staðsetning fituskilju (mynd úr svörum framkvæmdaraðila)

Fjarlægð frá mannvikjum sé að mati hönnuðar ásættanleg og eins sé gott aðgengi að skilju til að sinna þjónustu. Hreinsun á fituskilju muni fara reglulega fram til að koma í veg fyrir lyktarónæði frá útloftun. Einnig kemur fram að allt sorp verði geymt í lokuðu rými innandyrna en sorpgeymsla sé staðsett í norðurhorni byggingar. Emmessís sé með samning við Terra sem annist losun á sorpi. Flokkað sé í pappír, plast, bylgjupappír og almennt sorp eða eins og reglugerðir kveði á um.

## 4 Umhverfisáhrif

Hér er fjallað um umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eins og þeim er lýst í framlögðum gögnum Ármúla ehf. og umsögnum umsagnaraðila.

### Áhrif á landslag og ásjúnd

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að svæðið umhverfis lóðina einkennist af manngerðu landi, húsbyggingum og gatnagerð en austan við lóðina sé útivistarsvæði og göngustígur. Ásýndaráhrif yrðu helst á fólk sem noti útivistarsvæðið og nágranna fyrirhugaðs atvinnuhúsnæðis, t.a.m. skjólstæðinga og starfsfólk Stuðla sem sé í næsta húsi. Fram kemur að byggingin muni lækka í áttina að Stuðlum til þess að draga úr áhrifum af hæð hússins og gert sé ráð fyrir frágangi á lóð sem sé til þess fallinn að lágmarka sjónræn áhrif (sjá mynd 2). Framkvæmdin sé fyrirhuguð á svæði með sambærilegum mannvirkjum og telur framkvæmdaraðili því að áhrif á ásjúnd verði óveruleg.



Mynd 2: Þrívíddarmyndir af fyrirhuguðu atvinnuhúsnæði (mynd fengin úr greinargerð)

### Áhrif á hljóðvist

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að hávaði komi helst frá umferð frá bílum yfir daginn. Hávaði vegna framleiðslunnar sjálfrar komi aðallega frá pressum í frystikerfi en gerðar hafi verið ráðstafanir til að lágmarka hljóðmengun frá þeim. Jafnframt kemur fram að gengið verði frá útveggjum þannig að hljóðmengun verði lágörkuð. Gert sé ráð fyrir að fyrir utan vélrými þar sem pressurnar verði staðsettar verði hljóðstyrkur um 35 dB sem sé undir viðmiðunarmörkum fyrir atvinnustarfsemi við húsvegg fyrir allar tegundir húsnæðis auk þess sem pressurnar séu staðsettar austan megin í húsinu sem sé fjær Stuðlum, sem ætla megi að sé eina nálæga húsnæðið þar sem fólk dvelji að næturlagi. Einhverra áhrifa á hljóðvist mun gæta á framkvæmdatíma þegar verið er að byggja húsnæðið.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) kemur fram að það sé ekki rétt að starfsemin sé ekki mengandi, líkt og komi fram í greinargerð framkvæmdaraðila. Starfsemin geti bæði haft í för með sér hávaðamengun auk mengunar í fráveitu. Hins vegar telur HER að litlar líkur séu á hávaðamengun frá starfseminni. Kælipressur séu innan dýra og hljóðeinangrun muni taka mið af því að lágmarka hljóðmengun. Eina viðkvæma starfsemin í nágrenninu sé starfsemi Stuðla en kælipressurnar séu staðsettar austan megin í húsinu sem sé fjær Stuðlum. Einhver hljóðmengun gæti fylgt aukinni umferð en hún sé aðeins á opnunartíma starfseminnar.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að ákveðið hafi verið að notast við hljóðdempandi innveggjaeiningar en þegar hljóðstig sem pressurnar gefi frá sér liggja fyrir verði rýmið full hljóðhannað þannig að hljóðstig fyrir utan rýmið standist lög og reglugerðir. Gripið verði til



aukaráðstafana sé þess þörf. Leitast verði við það að slíta kælipressur frá burðarvirkinu (botnplötu) með legum, svo hljóð geti síður borist með burðarvirki hússins.

### **Áhrif á umferð og samfélag**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að umferð í dag tengist aðallega vöruflutningum en einnig eru ferðir fólks til og frá vinnu. Á framkvæmdatíma muni helst gæta umsvifa í og við byggingarsvæðið og verði áhrifin tímabundin vegna aukinnar umferðar og hávaða. Áhrif á rekstrartíma felist í auknum vöruflutningum en telur framkvæmdaraðili að áhrifin verði óveruleg. Fram kemur að unnin hafi verið greining þar sem áhrif skuggavarps á nærliggjandi húsnæði Stuðla hafi verið könnuð á mismunandi tímum árs og hafi niðurstöðurnar verið þær að áhrifin verði óveruleg.

## **5 Skipulag og leyfi**

Í sérákvæðum fyrir miðsvæði M10 við Fossaleyni og Egilshöll kemur fram að svæðið sé fyrst og fremst ætlað fyrir íþróttastarfsemi en auk þess er talin upp með nokkuð nákvæmum hætti önnur atvinnustarfsemi sem heimil eða óheimil er á svæðinu. Fyrirhuguð framkvæmd fellur ekki undir þá starfsemi sem þar er talin upp. Þá er ekki að finna skilmála varðandi fyrirhugaða framkvæmd í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið auk þess sem hæð fyrirhugaðrar byggingar er umfram heimildir deiliskipulagsins. Fyrirhuguð framkvæmd er því hvorki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 né Deiliskipulag Fossaleynismýrar.

Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Reykjavíkurborgar samkvæmt skipulagslögum og lögum um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi. Einnig er framkvæmdin háð starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir.

## **6 Niðurstaða**

Um er að ræða byggingu 3.400 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis fyrir framleiðslu á ís við Fossaleyni í Reykjavík. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 19. gr. og lið 7.03 í 1. viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlaða.

### **Eðli, staðsetning og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar**

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar, svo sem stærð og umfangi framkvæmdar, úrgangsmyndunar, mengun, ónæði og hættu fyrir heilbrigði manna sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021. Einnig skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar og hversu viðkvæm þau svæði eru sem líklegt er að framkvæmd hafi áhrif á, svo sem með tilliti til landnotkunar og verndarákvæða. Að endingu ber að skoða áhrif framkvæmdar í ljósi gerðar og eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdar, svo sem með tilliti til umfangs, eðlis, styrks og fjölbreytileika áhrifa, hverjar líkur séu á áhrifum og afturkræfni áhrifa, og möguleika á að draga úr áhrifum, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Fyrirhuguð framkvæmd felst í uppbyggingu á atvinnuhúsnæði fyrir framleiðslu á ís á svæði sem nú þegar er raskað. Helstu áhrif framkvæmdanna eru vegna breyttrar ásýndar svæðisins og truflun vegna umferðar á framkvæmda- og rekstrartíma. Hvað varðar ásýnd þá eru sambærileg hús í kring að undanskildu næsta húsi sem hýsir Stuðla en fyrirhugað er að hönnun hússins taki mið af því að lágmarka áhrif á það. Varðandi ónæði á framkvæmdatíma er mikilvægt að tekið sé tillit til þess að í næsta húsi er viðkvæm starfsemi en mögulegt er að lágmarka ónæði með mótþægisaðgerðum, s.s. takmörkun á vinnutíma. Einhver hljóð- og lyktarmengun getur fylgt starfseminni en



framkvæmdaraðili hyggst gera ráðstafanir til að lágmarka enn frekar hljóð- og lyktarmengun. Að mati Skipulagsstofnunar kalla þættir sem falla undir eðli, staðsetningu og eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdarinnar ekki á að framkvæmdin undirgangist mat á umhverfisáhrifum.

#### **Ákvörðunarorð**

Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt 30. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 27. júní 2025.

Reykjavík, 27. maí 2025

Egill Þórarinnsson

Jóhanna Hrund Einarsdóttir

