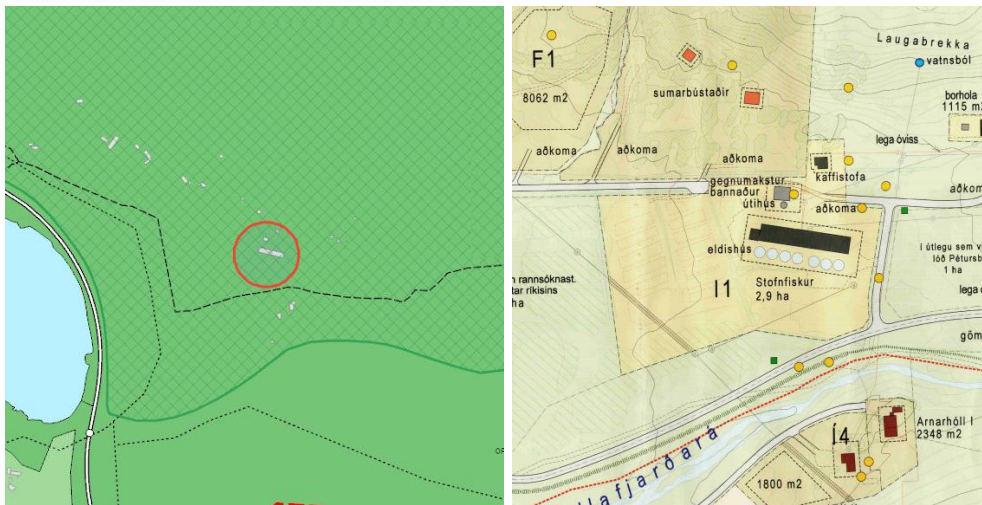


Varðar: Mógilsárvegur 37B – fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu

Lögð fram fyrirspurn Benchmark Genetics Iceland hf., dags. 8. júlí 2025, ásamt bréfi, dags. 7. júlí 2025, um að stækka seiðaeldisstöð á lóð nr. 37B við Mógilsárveg.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags.

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi er Mógilsvegur 37B á skilgreindu opnu svæði (grænn trefill við Esjurætur). Þar er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðju innan græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu. Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistipjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

I gildi er deiliskipulag fyrir Mógilsá og Kollafjörð, dags. samþ. 10. september 2002. Þar segir í serskilmálum um atvinnustarfsemi á lóð í tengslum við seiðaeldi: „Á lóðinni er gert ráð fyrir að viðhalda núverandi byggingum og þær nýttar eingöngu undir fiskeldi, allar viðbyggingar eru háðar samþykki skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkur. Allar nýjar byggingar og breytt ný notkun á núverandi mannvirkjum er háð breytingu á deiliskipulagi.“

Umsögn

Fyrirspurnin varðar ákvörðun um breytingu á deiliskipulagi vegna áforma um að byggja yfir þrjú fiskeldisker sem staðsett eru utan við núverandi seiðaeldisstöð fyrirtækisins á lóð nr. 37B við Mógilsárveg. Samtals yrði ný viðbygging um 630 m².

Í fyrirspurninni er þess getið að byggingin rúmast innan núgildandi byggingarreits skv. mæliblaði frá Reykjavíkurborg, dags. 15.07.2022.

Í deiliskipulagsskilmálum segir: „... *allar viðbyggingar eru háðar samþykki skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkur. Allar nýjar byggingar og breytt ný notkun á núverandi mannvirkjum er háð breytingu á deiliskipulagi.*“

Ljóst er að téð 630 m² viðbygging rúmast innan byggingarheimilda skipulagsskilmála, þ.e. hún er innan byggingarreits og er jafnframt yfirbygging yfir núverandi starfsemi.

Þeir matshlutar byggingarinnar (seiðaeldisstöð) sem eru til staðar eru skilgreindir skv. fasteignaskrá:

- Vörugeymsla – 133,4 m², byggingarár 1940.
- Eldishús lax/silung – 121,4 m², byggingarár 1940.
- Eldishús lax/silung – 427,1 m², byggingarár 1967.
- Eldishús lax/silung – 65 m², byggingarár 1986.
- Eldishús lax/silung – 475 m², byggingarár 1987.
- Kaffistofa – 52,1 m², byggingarár 1988.

Jafnframt eru á lóðinni skv. fasteignaskrá lítið íbúðarhús (90,2 m²) byggt árið 1944 og votheysturn (22,1 m²) byggður árið 1958.

Samtals er því núverandi byggingarmagn á lóðinni um 1.386 m². Með nýrri viðbyggingu við seiðaeldisstöðina verður heildarbyggingarmagn á lóðinni því um 2.016 m². Nýtingarhlutfall lóðar yrði því um 0,07.

Niðurstaða

Með ofangreint til hliðsjónar er ekki þörf á því að sótt sé um breytingu á deiliskipulagi. Umfang fyrirhugaðrar viðbyggingar rúmast innan skilgreinds byggingarreits. Viðbyggingin er í samræmi við gildandi deiliskipulag. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir viðbyggingunni.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.