



Húsnæðis- mannvirkja og skipulagsstofnun  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík, 5. maí 2026  
USK26030373

## **Varðar: Saltvík - Hænsnabú - Tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu - Umsagnarbeiðni**

Vísað er til erindis Húsnæðis- og mannvirkjastofnunnar er barst 23. mars s.l. þar sem óskað er umsagnar Reykjavíkurborgar um ofangreinda fyrirspurn um matsskyldu.

### **Framkvæmdalýsing**

Stjórnuegg vinnur að uppbyggingu og rekstri eggjabús í Saltvík í Reykjavík. Á jörðinni hefur fyrirtækið rekið skylda starfsemi síðan 1998 t.a.m. uppeldishús varpfugla og stofnfuglahús. Uppbygging og stækkun hefur staðið yfir frá 2023, þegar fyrsta varphúsið var byggt. Annað varphús bætist við 2024 og nú er hugað að þriðja varphúsinu. Í heildina munu þessi þrjú hús vera um 5.100 m<sup>2</sup> með stæði fyrir um 59.900 varphænur.

Í matsskyldufyrirspurn er gerð grein fyrir helstu þáttum framkvæmdar, samræmi við skipulag og mögulegum áhrifum á umhverfið. Einnig eru lagðar til mótvægisáðgerðir og verklagsreglur á framkvæmdatíma til að draga úr mögulegum áhrifum þar á. Umhverfispættir sem teknir eru fyrir í matskyldufyrirspurn þessari eru vatnshlot, loftgæði, fornleifar og hljóðvist. Einnig voru skoðuð samlegðaráhrif með þaueldi í nágrenninu.

### **Umsögn**

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er jörðin Saltvík að mestu flokkuð sem landbúnaðarsvæði. Samkvæmt skipulagsákvæði er um að ræða ræktað og framræst land innan lögbýla, þótt landið sé uppskipt og ekki lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður. Samkvæmt kafla 8.3 í aðalskipulagi er gert ráð fyrir sláturhúsi og starfsemi sem tengist þaueldi í landbúnaði.

Rönd meðfram sjónum og út á Brimnes er flokkað sem opið svæði. Slík flokkun á við um minni opin svæði innan byggðar: Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.

Eitt af markmiðum aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum. Jörðin er lágland og mýrar hafa verið ræstar fram fyrir löngu þannig að hluti jarðarinnar er orðinn að grösugum túnum. Að öðru leyti er jörðin smápýfð órækt og nokkuð um sinuvaxin svæði. Vestur af Saltvíkinni gengur fram nesið Brimnes. Engin vatnsverndarsvæði eru á jörðinni.



Gildandi deiliskipulag fyrir Saltvík var samþykkt á 14. ágúst 2025. Deiliskipulagið nær yfir alla landareign Saltvíkur á Kjalarnesi. Í skipulaginu er gert ráð fyrir rými fyrir allt að 49.500 verpandi fugla í reit C og hámarksheimild byggingarmagns er 3.825 m<sup>2</sup>. Breyta þarf deiliskipulagi vegna fyrirhugaðra framkvæmda og uppbyggingar nýs húsakosts. Hækka þarf hámarksheimild byggingarmagns og fjölga rýmum fyrir verpandi fugla.

Í greinargerð kemur fram að varphúsin standa í hæfilegri fjarlægð frá viðkvæmum viðtökum. Jafnframt er tekið mið af góðum búskaparháttum við dagleg störf og allt verklag. Þá er daglegt innra eftirlit skráð og ytra umhverfi er haldið snyrtilegu. Loftflæði og loftskipti í húsunum eru tölvustýrð svo hiti og raki haldist í viðeigandi gildum. Óhjákvæmilegt er að einhverri lykt stafi af lifandi skepnum og lífrænum úrgangi þeirra.

Til að draga úr mögulegri lyktarmengun er allur búnaður í takt við bestu fánlegu tækni (BAT). Einnig gerir upphitun húsa það að verkum að skíturinn er þurrari en það eitt dregur töluvert úr lykt ásamt þeirri staðreynd að hann er fjarlægður reglulega úr húsunum og af svæðinu. Ekki er þó gerð grein fyrir lausnum ef ekki er hægt að fjarlægja skítinn af svæðinu.

Athygli er vakin á að skv. greinargerð þá munu eldishúsin þrjú rúma allt að 62.000 eldisstæði en uppgefinn hámarksfjöldi er 59.900 sem er rétt undir mörkum þess að fara sjálfkrafa í umhverfismat.

### **Niðurstaða**

Út frá ofangreindum atriðum er ekki gert ráð fyrir að þessi einstaka framkvæmd hafi í för með sér umtalsverð neikvæð umhverfisáhrif. Hinsvegar í ljósi þess hve mikið þaueldi er á Kjalarnesi telur skipulagsfulltrúi að meta ætti samlegðaráhrif af mengandi starfsemi á svæðinu og ætti því framkvæmdin að fara í mat á umhverfisáhrifum.

Tilvonandi uppbygging er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag og krefst því deiliskipulagsbreytingar sem er þegar hafin. Hækka þarf hámarksheimild byggingarmagns og fjölga rýmum fyrir verpandi fugla.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir  
Verkefnastjóri

