



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 29. júní 2026  
USK26060025

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 24. júní 2026 um eftirfarandi mál:

### **Kjalarnes, Sætún II (Smábýli 15) - Nýtt deiliskipulag**

Lögð fram umsókn Skurnar ehf., dags. 25. febrúar 2025, um gerð nýs deiliskipulags fyrir Sætún II á Kjalarnesi. Skipulagssvæðið nær yfir allt Sætún II á Kjalarnesi sem afmarkast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs. Með deiliskipulaginu verður skilgreindur byggingarreitur og uppbyggingar- og starfsemisheimildir en annar hluti jarðarinn er óbreytt landnotkun, samkvæmt uppd. TAG teiknistofu ehf., dags. 28. júní 2026. Einnig er lögð fram greinargerð og skipulagsskilmálar TAG teiknistofu ehf., dags. 8. júní 2026. Jafnframt er lögð fram matsskyldufyrirspurn, dags. 1. febrúar 2026, og ákvörðun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar um matsskyldu, dags. 11. maí 2026.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: uppd. TAG teiknistofu ehf., dags. 28. júní 2026, greinargerð og skipulagsskilmálar TAG teiknistofu ehf., dags. 8. júní 2026, matsskyldufyrirspurn, dags. 1. febrúar 2026 og ákvörðun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar um matsskyldu, dags. 11. maí 2026.



**Reykjavík**

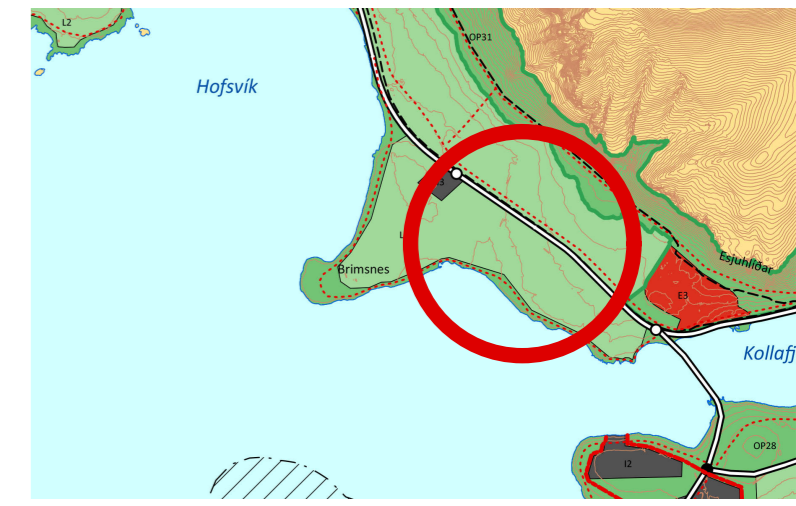
# Deiliskipulag

# Sætún II (Smábýli 15) á Kjalarnesi



Landeignanúmer: 125857

Meðfylgjandi er greinargerð og skilmálar,  
Útg. dagsett: 08.06.26

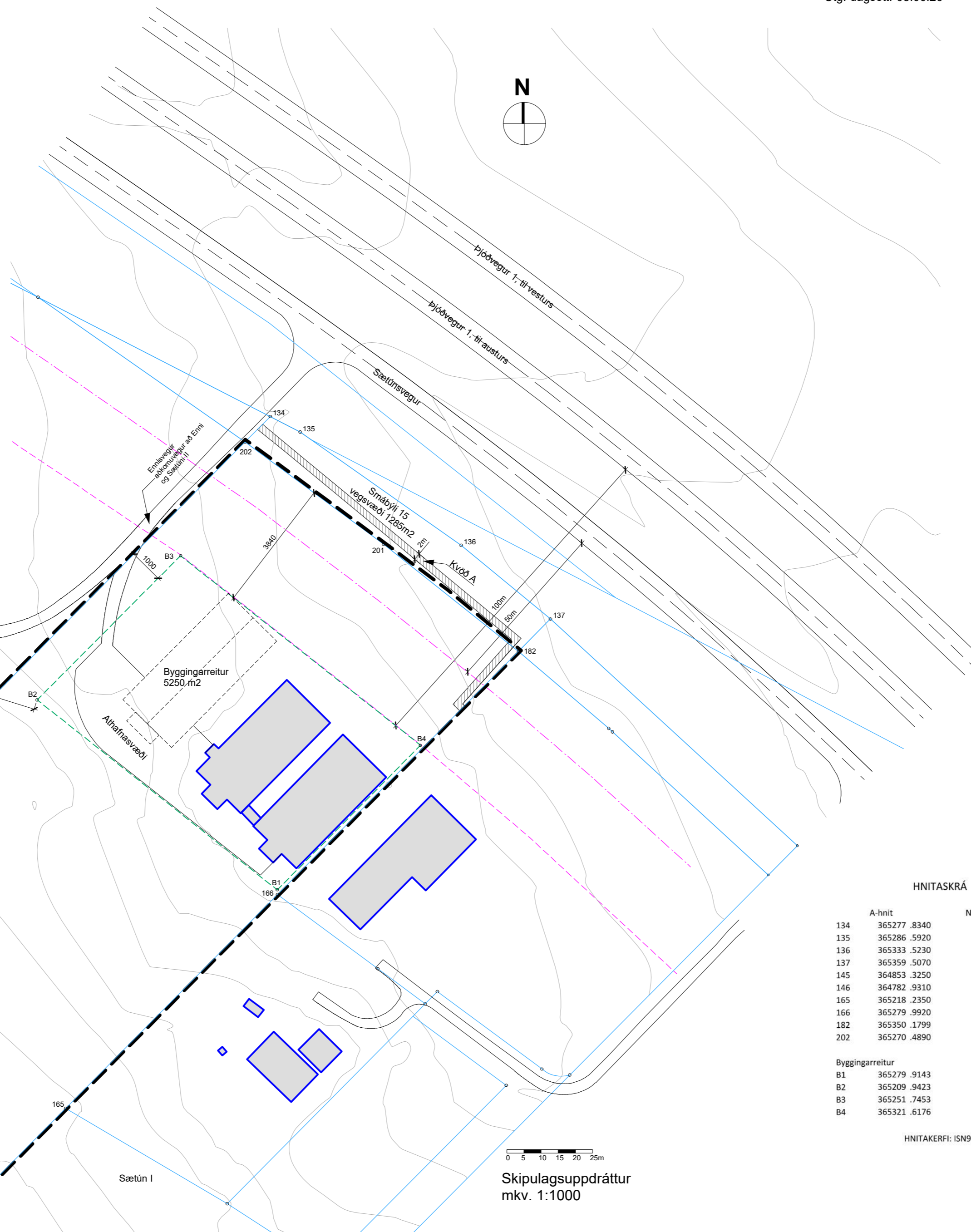
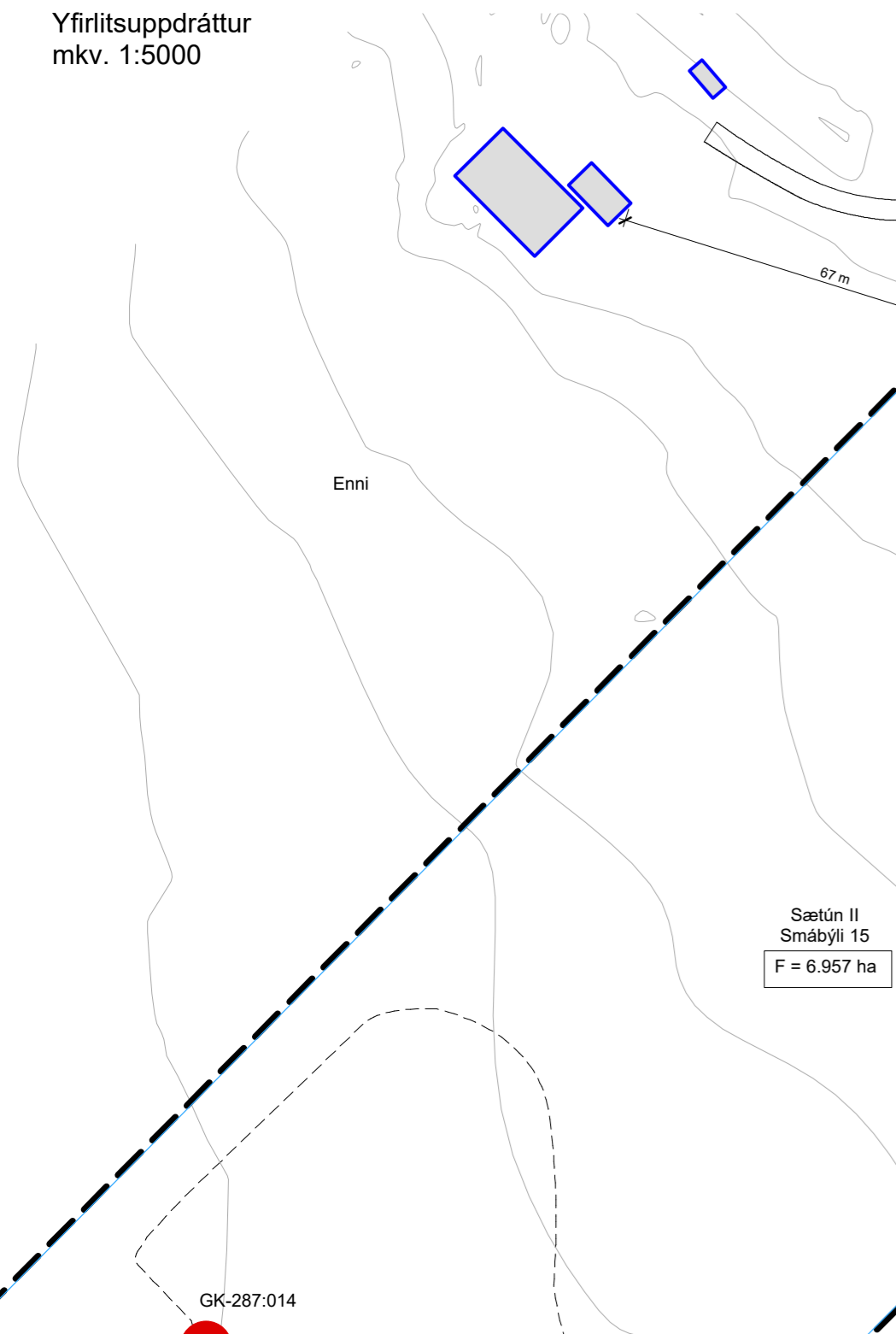


Hluti gildandi Aðalskipulags  
Reykjavíkur 2040

## Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Landamörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Veghelgunarsvæði  
100m frá vegbrún  
þjóðvegs
- Veghelgunarsvæði  
50m frá vegbrún,  
almennur vegur
- Kvöð A
- Minjar
- Núverandi húsakostur

Yfirlitsuppráttur  
mkv. 1:5000



Sætún II  
Smábýli 15  
F = 6.957 ha

HNITASKRÁ

	A-hnit	N-hnit
134	365277 .8340	415209 .6540
135	365286 .5920	415205 .1490
136	365333 .5230	415172 .1060
137	365359 .5070	415150 .6560
145	364853 .3250	414639 .6540
146	364782 .9310	414709 .5800
165	365218 .2350	415008 .0390
166	365279 .9920	415070 .3839
182	365350 .1799	415141 .2401
202	365270 .4890	415202 .2323

Byggingarreitur	A-hnit	N-hnit
B1	365279 .9143	415071 .7264
B2	365209 .9423	415127 .0775
B3	365251 .7453	415169 .1010
B4	365321 .6176	415113 .8267

HNITAKERFI: ISN93

Skipulagsuppráttur  
mkv. 1:1000

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og á \_\_\_\_\_  
þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með  
athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild  
stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**Sætún II** 162 Reykjavík  
Smábýli 15 Kjalarnes

Deiliskipulag

Dags: 08.06.26  
Verkr: 16.24 Blaðstærð: A2 Mkv: 1:5000, 1:1000

**TAG teiknistofa ehf**  
Langaríma 21-23, 112 Reykjavík, s: 699 4297  
kt: 500215-1000, atli@tagteiknistofa  
Atli Jóhann Guðbjörnsson, Byggingafræðingur, Kt: 260978-5789

# Sætún II (Smábýli 15) á Kjalarnesi

Deiliskipulag

Útg. dagsett: 08.06.26

Greinargerð  
Skipulagsskilmálar



Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

\_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og á \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með

athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Önnur skipulagsgögn:

Uppdráttur A2: Sætún II, Reykjavík, Kjalarnesi, deiliskipulag Útg. Dags. 08.06.26

Ekki er til deiliskipulag fyrir Sætún II

## Efnisyfirlit

1.	Greinargerð .....	4
1.1	Inngangur.....	4
1.2	Gögn skipulagsins.....	6
1.3	Deiliskipulagsmörk .....	6
1.4	Lýsing staðháttá .....	7
1.5	Stefna aðalskipulags.....	7
1.6	Markmið skipulagsins .....	8
1.7	Skipulag lóðar .....	8
1.8	Stöðin og starfsemi hennar.....	8
1.9	Umhverfisáhrif og mengunarvarnir .....	9
2.	Skipulagsskilmálar .....	12
2.1	Lóð.....	12
2.1.1	Afmörkun lóðar.....	12
2.1.2	Fráveitulagnir.....	12
2.1.3	Aðkoma að landspildunni .....	12
2.1.4	Athafnasvæði á landspildunni.....	12
2.1.5	Mengunarvarnir.....	12
2.1.6	Minjar .....	13
2.1.7	Kvaðir .....	13
2.2	Hús .....	14
2.2.1	Byggingarreitur.....	14
2.2.2	Hæðarkótar.....	14
2.2.3	Skilmálar um notkun húsa.....	14

# 1. Greinargerð

## 1.1 Inngangur

Sætún II er tæplega 7 ha landspilda, á Kjalarnesi. Spildan er ein af nokkrum landspildum sem samþykktar voru af hreppsnefnd Kjalarneshrepps árið 1975 og voru ætlaðar fyrir smábýli, þar sem mögulegt væri að stunda til dæmis alifugla- og svínarækt, garðrækt eða hestamennsku. Þessar spildur eru ekki jarðir í skilningi laga og þar með ekki lögbýli.

Fyrstu drög að skipulagi á Kjalarnesi í landi Móa, Skrauthóla og Sjávarhóla voru unnin af Teiknistofan Arkir árið 1974 og samþykktur af sveitarstjórn Kjalarneshrepps þann 3.feb. 1975:



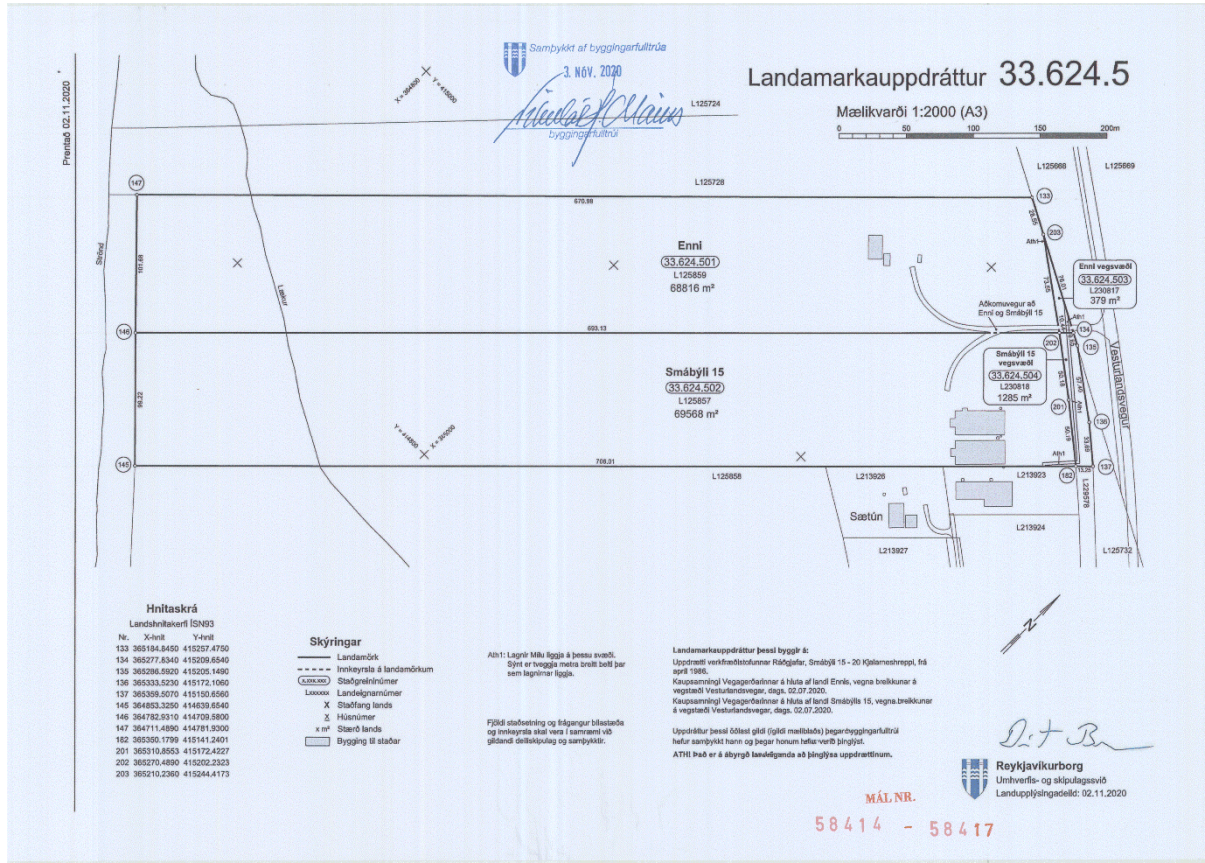
Alls voru skilgreindar 15 spildur, þar af 7 úr landi Móa og er Sætún II ein af þeim en aðeins tvær, Sætún I og II, hafa verið nýttar í samræmi við upphafleg markmið og var þar byggt á árunum 1975-1986.

Á svæðinu hefur stundaður landbúnaður áratugum saman og er útlit fyrir að svo verði áfram samanber Aðalskipulag 2040 og er því áformað að nýta þessa lóð til frekari uppbyggingar.

Á Sætúni II eru tvær byggingar, reistar kringum 1980 tengdar saman með tengigangi. Samtals: 1390 m<sup>2</sup>

Ungauppeldi (nándeldi) á alifuglum til 16 vikna aldurs er í núverandi húsakosti og verður í þeirri stækkun sem er fyrirhuguð.

Landmarkauppráttur var gerður 2.nóv. 2020:



Sem öðlaðist gildi mæliblaðs, unnin upp úr uppdráttum verkfræðistofunnar Ráðgjafar, smábýli 15-20 kjalarneshreppi frá apríl 1986 og kaupsamningi Vegagerðarinnar á hluta af landi Smábýlis 15, vegna breiðkunnar á vegstæði Vegagerðarinnar, dags. 02.07.2020.

Innkeyrsla inn á Sætún II er frá Ennisvegi, sameiginlegum vegi með Enni, sami eigandi er að þessum tveimur landspildum.

Skipulagsvæði er skilgreint og sýnt á uppdrætti. Lóð afmarkast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs.

Byggingarreitur innan skipulagssvæðis skilgreindur og sýndur á uppdrætti, staðsettur efst innan landssvæðisins umhverfis núverandi húsakosti á spildunni. Núverandi húsakostur er innan þessa byggingarreits, engar aðrar byggingar er á spildunni.

## 1.2 Gögn skipulagsins

- Greinargerð þessi
- Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000

## 1.3 Deiliskipulagsmörk

Skipulagssvæðið markast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs.



## 1.4 Lýsing staðhátta

Landhæð við Þjóðveg 1 (Vesturlandsveg) er um 35m og lækkar í um 15 m við sjávarmál ofan við fjöru. Sætún II er flatlent þó það halli að sjó og hentar vel fyrir landbúnaðarstarfsemi. Landhalli í skipulagssvæðinu er um 20 metrar í heildina. Þjóðvegur 1, Vesturlandsvegur og Sætúnsvegur er norðan við skipulagssvæðið en frá þeim er vegur að lóðinni, næst vestan við skipulagssvæðið.



Aðkoma

## 1.5 Stefna aðalskipulags

Aðalskipulag er skipulagsáætlun sem nær til alls lands sveitarfélags. Þar er sett fram stefna og ákvarðanir sveitarstjórnar um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar. Stefna sem sett er fram í aðalskipulagi er útfærð nánar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er skipulagssvæðið (landspildan) auðkennt sem landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL) á bls.104 í skipulagsgreinargerð aðalskipulags.

„Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla og fóðurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. í skipulagsreglugerð).

**L1. Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi:**\* Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé þar lengur stundaður hefðbundinn landbúnaður.

Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á

landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum“.

Þróun landbúnaðar á Kjalarnesi hefur verið í þá átt að hefðbundin landbúnaður hefur verið á undanhaldi en þess í stað verið aukning í eggja- svína- og kjúklingaframleiðslu. Sú þróun er vegna nálægðar við markaðinn og styttri flutningsleiða hvort heldur er frá búunum með afurðir á markað eða til búanna með aðföng og þar með minna kolefnisspors framleiðslunnar. Slík landbúnaðarframleiðsla kallar ekki á mikil landnot og kemur ekki í veg fyrir áherslur aðalskipulags um fjölbreytta ræktun og aukið vægi lífrænnar framleiðslu á svæðinu.

## 1.6 Markmið skipulagsins

Markmið skipulagsins er að skilgreina byggingarreit á landspildunni og skilmála. Ungaupveldi (nándeldi) á alifuglum til 16 vikna aldurs er í núverandi húsakosti og verður í þeirri stækkun sem er fyrirhuguð. Starfsleyfið fyrir Sætún II er fyrir allt að 40.000 fugla á hverjum tíma og er ekki ætlunin að fara yfir þau mörk þrátt fyrir stækkun á húsakosti.

## 1.7 Skipulag lóðar

Ekki hefur áður verið skilgreindur byggingarreitur innan Sætúns II. Byggingarreitur verður skilgreindur og staðsettur norðurhluta landspildunnar næst Sætúnsvegi. Byggingarreitur er 10 metra frá lóðamörkum við Enni, 1 metra frá lóðarmörkum að Sætúni I vegna staðsetningar núverandi húsakosts og 100 metrum frá þjóðvegi 1 til austurs.

Annari hluti landspildunar er óbreytt landnotkun.

Kvöð A: Um lagnir. Tveggja metra breitt belt.

## 1.8 Stöðin og starfsemi hennar

Stöðin og starfsemi hennar: Ungaupveldi hefur verið í Sætúni II síðan um 1980 og er núverandi húsakostur um 1.390m<sup>2</sup>. Lengst af fór uppeldið fram í svokölluðum ungabúrum þar sem þéttleiki var mun meiri en í núverandi uppeldisbúnaði svokölluðum pallakerfum (e. Aviary). Hægt var að hýsa um 12.000 fleiri unga í gamla búnaðinum en í núverandi búnaði. Starfsleyfið fyrir Sætún II sem gildir til 5.1.2027 er fyrir allt að 40.000 fugla á hverjum tíma og er ekki ætlunin að fara yfir þau mörk þrátt fyrir stækkun á húsakosti.

Hráefni hjálparefni og orka: Aðalhráefni til framleiðslu á ungum er tilbúið uppeldisfóður sem kemur með þar til gerðum fóðurbílum og er blásið í sílóin. Fóðurnotkun fyrir allt að 40.000 unga í senn er um 540 tonn á ári. Til að koma í veg fyrir að fóðurryk dreifist um nágrenni húsanna þegar dælt er í sílóin eru þau útbúin rykskiljum til á lágmarka það.

Vatn er fuglunum lífsnauðsynlegt en vatnspörf er mjög mismunandi eftir aldri fuglanna. Að meðaltali drekka 40.000 ungar um 3 tonn af vatni á dag. Auk þess er notað vatn í þvotta. Brynningarvatn fugla er mælt og því sést auðveldlega ef leki verður. Neysluvatn búsins kemur frá Veitum ohf.

Nauðsynlegt er að kynda unгахús, sérstaklega fyrstu dagana eftir að ungarnir koma í húsinn því þeir þurfa yfir 30 gráður hita til að byrja með. Hitinn trappast þó niður eftir því sem ungarnir stækka og er komin í 19-20 gráður á seinni hluta uppeldiskeiðsins. Til kyndingar er áætlað að það þurfi um 30 mínútu lítra að meðaltali.

## 1.9 Umhverfisáhrif og mengunarvarnir

Í febrúar 2026 vann VSÓ Ráðgjöf matskyldufyrirspurn fyrir Stjörnuegg, rekstraraðila Sætúns II. Niðurstaða að teknu tilliti umhverfisáhrifa vegna umfangs, eðils og staðsetningar fyrirhugaðrar framkvæmdar er sú að ekki er talið um sé að ræða matsskylda framkvæmd.

Þann 11. maí 2026 ákvarðaði Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS) 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.

Við framleiðsluna fellur til lífrænn húsdýraáburður sem er verðmæt aukaafurð til uppgræðslu Lands og gróðurs. Áætlað er að starfseminn gefi af sér um 135-145 tonn árlega miðað við 100% þurrefni, sé miðað við hámarksnýtingu húsanna. Lífrænn húsdýraáburður er eftirsóttur til noktunnar á ræktað land og til uppgræðslu í stað tilbúins áburðar. Hann eykur örverulíf í jarðveginum, losar um næringarefni, eykur loftrými og minnkar frostlyftingu. Helstu umhverfisáhrif vegna meðhöndlunar á lífrænum áburði tengist notkun hans á tún. Áburðurinn er ríkur af næringarefnum, s.s. köfnunarefni og fosfór, sem geta valdið ofauðgun næringarefna í jarðvegi og vatni sé áburðarmagn meira en plönturnar taka upp. Köfnunarefni og fosfór í lífrænum áburði alifugla binst vel í gróðri og jarðvegi og köfnunarefnismengun er nær eingöngu bundin við nítrat sem skolast auðveldlega út. Ef gróður er tilbúinn að taka við köfnunarefni og áburðarmagn er hóflegt er hætta á mengun vegna nítrats mjög lítil.

Húsdýraáburði verður ekki dreift í Sætúni II heldur er hann fjarlægður reglulega úr húsunum og keyrður burt í þéttum gámum til móttakenda. Stjörnuegg gerir samninga

við bændur um nýtingu húsdýraáburðar á tún og til uppgræðslu. Þó þriðja aðila (viðtakanda) sé falin dreifing húsdýraáburðarins með samningum þá fírrar framsal til þriðja aðila þó ekki rekstraraðila ábyrgð á meðhöndlun áburðarins. Samningar við viðtakendur byggja á starfsreglum um góða búskaparhætti við meðferð á búfjáráburði (Hollustuvernd ríkisins, 2002). Aðilar sem taka við áburðinum gera áætlanir þannig að losun næringarefna úr húsdýraáburði við dreifingu verði ekki meiri en leyft er skv. reglugerð nr. 804/1999, um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnisefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri.

Frárennsli húsanna er leitt í rotþró og er fráveitukerfið í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólþ.

Hávaði: Óverulegur hávaði er frá starfsemi sem þessari en þá fyrst og fremst frá bílum og vélum á dagvinnutíma. Lítil sem engin hávaði er frá loftræstiviftum. Ekki hafa borist kvartanir vegna hávaða á undanförunum árum.

Ryk: Undirburður húsanna er gróft sag en tiltölulega lítið magn notað af því sem þar sem gólfhiti er í húsunum og gólfín því tiltölulega þurr. Lítið ryk kemur af fóðri þar sem fóðrið er fyrst kögglað í verksmiðju og síðan kurlað að ákveðnu marki en kemur ekki í mjölformi. Rykskiljur eru á fóðursílóum til að lágmarka rykmyndun við áfyllingu þeirra. Lítilsháttar ryk fer út um útblástursstrompa en með góðri stjórnun á rakastigi húsanna sem gert er með með nútíma loftræstistýringum er það lágmarkað eins og kostur er.

Sápur. Lítið er notað af sápum nema til persónulegra þrifa. Ekki er notuð sápa til þvotta á eldishúsum og búnaði.

Sóttþreinsiefni. Lítið er notað af sóttþreinsiefnin nema til sóttþreinsunar handa eftir handþvott. Að auki er notað sóttþreinsiefni til að sóttþreinsa eldisrýmin eftir þvott. Það heitir Virocid frá Veso. Í því eru: 78,0 g/L Didecyldimethylammonium-hloride, 170,6 g/L Alkyldimethylbenzylammoniumchloride og 107,25 g/L Glutaral. Ráðlagt blöndunarhlutfall er að hámarki 1:200. Sé miðað við hámarksnýtingu húsanna má áætla notkun upp á 40 L/ári af Virocid.

Upptök losunar: Röng fóðrun getur leitt til óþarflega mikillar losunar köfnunarefnis og fósfors. En með því að nota viðurkenndar fóðuruppskriftir framleiðenda er reynt að lágmarka það. Engin viðbótarefni eru sett í fóðrið.

Lykt: Búfjárhaldi sem þessu fylgir alltaf einhver lyktarmengun. Óveruleg lykt er dags daglega en gætir rétt á meðan verið er að keyra húsdýraáburði út úr húsunum sem gert er einu sinni til tvisvar í viku. Þar er áburðurinn geymdur í þéttum gám sem er ekið með til móttakenda reglulega sem nýta hann til uppgræðslu lands og til ræktunar. Áburðurinn er fullendurnýttur í samstarfi við aðila sem gerður er samningur við. Í samningnum kemur fram að taka skal mið af góðum búskaparháttum og leyfilegu magni húsdýraáburðar á hektara.

Þar sem áburður í unгахúsum er tiltölulega þurr er lykt af honum óveruleg. Engin dreifing er á lífrænum áburði í nágrenni við búið og því engin lykt sem myndast vegna dreifingar hans þar. Áburðurinn er að öllu leyti keyrður af svæðinu en eftirspurn bænda eftir lífrænum áburði er meiri en framboðið. Samningar eru við við

bændur um móttöku og dreifingu á áburðinum. Haldið er utan um fjölda gáma og ráðstöfun á einstaka staði í rekstrarhandbók búsins.

Útstreymi gastegunda í andrúmsloft: Til að átta sig útstreymi þarf fyrst að finna meðallífmassan sem í húsunum verður. En meðalþyngd unganna í húsunum verður nálægt 430 grömm. Meðalþyngd varphæna er nálægt 1.700 grömm. 40.000 ungarhafa því svipaðan lífmassa og 10.120 fullorðnar varphænur. Séu notuð sömu gildi við útstreymisútreikninga og í ljós komu við útstreymisútreikninga fyrir eggjabúið á Vallá og gerð var af Michaela Baumgardt hjá landbúnaðaráðgjafafyrirtækinu HIR Skane AB er losun fullorðinnar varphænu: „Exceted N, kg/animal unit and year“ 0,72 kg. 430 gramma ungi er því með nálægt 0,1823 kg N/ári. Frá 40.000 ungum er losunin (e. Exceted N) samtals 7.286 kg/N á ári.

„Exceted P, kg/animal unit and year“ er 0,14. Frá fullorðinni varphænu eða 0,03545 frá unga. Frá 40.000 ungum er losunin (e. exceted P) því nálægt 1.430 kg. P. árlega. Við rekstur búsins er notuð besta aðgengilega tækni sem í boði er til að lágmarka mengun. Þar má nefna nýjustu tækni í tölvustýringum loftræsti- og gólfhitakerfis. Allur úrgangur meðhöndlaður samkvæmt reglum. Einungis viðurkenndar fóðuruppskriftir framleiðenda notaðar til að draga úr útskilnaði köfnunarefnis og fósfors. Samkvæmt samningum skulu móttakendur lífræns áburðar fylgja góðum búskaparháttum. Má þar nefna að dreifingartími áburðar skal ekki framkvæmdur á tímabilinu 1. nóvember til 15. mars auk þess að taka tillit til veðurfars við dreifingu til að lágmarka rennsli út í skurði og læki. Það er mat okkar að rekstur búsins þrátt fyrir stækkun á húsakosti eigi auðveldlega að uppfylla BAT kröfur og aðrar þær reglugerðir og lög sem í gildi eru.

Ráðstafanir varðandi úrgang:

Úrgangur, annar en húsdýraáburður, er einkum dýrahæ, afgangur af byggingarefni á meðan á byggingu stendur og almennur heimilisúrgangur frá starfsmannaaðstöðu. Úrgangur er flokkaður og markvisst er reynt að koma úrgangi í endurnotkun, endurvinnslu eða endurnýtingu, t.d. umbúðir og byggingarefni. Dýrahæ eru meðhöndluð í samræmi við reglugerðir. Úrgangi er ráðstafað til aðila sem hafa heimild til meðhöndlunar og móttöku á úrgangi.

## 2. Skipulagsskilmálar

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skipulagsins.

### 2.1 Lóð

#### 2.1.1 Afmörkun lóðar

Afmörkun lóðar er sýnd á skipulagsuppdrætti. Afmörkun er í samræmi við landamarkaupprátt (mæliblað) landupplýsingadeildar Reykjavíkur, dags. 02.11.2020, sem sýnir stærð landspildunnar, hnitaskrá á útlínum og aðkomu.

#### 2.1.2 Fráveitulagnir

Rotþró á lóð. Staðsetning rotþróar skal skilgreind í byggingarleyfisumsókn.

#### 2.1.3 Aðkoma að landspildunni

Innkeyrsla inn á Sætún II er frá Ennisvegi um Sætúnsveg, sameiginlegum vegi með Enni.

#### 2.1.4 Athafnasvæði á landspildunni

Athafnasvæði innan byggingarreits á lóð er á framhluta lóðar til suðurs í hvarfi frá Þjóðvegi 1. Athafnasvæði er hugsað sem snúningsvæði flutningstækis og til tæmingar á úrgangi.

#### 2.1.5 Mengunarvarnir

Við hönnun eldishúsa á lóð verður farið eftir bestu fánlegu tækni eins og kostur er sbr. skilgreiningu í lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Eldishús verða hönnuð þannig lífrænn áburður blandist ekki regnvatni og að áburðinn sé fluttur á lokuðum færíböndum beint á flutningstæki sem flytur áburðinn af svæðinu vikulega.

Í kringum eldishús er ekki hægt að útiloka að einhver lykt finnist. En með bestu aðgengilegu tækni er hægt að lágmarka það. Þar má nefna fullkomnar loftræstistýringar og að halda gólfum húsanna hæfilega þurrum til að lágmarka losun NH4 út í umhverfið.

Gera skal grein fyrir mengun (hávaða, lykt, reyk, óprifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörnum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum.

Í eldishúsum verður alltaf einhver rykmyndun en með góðri loftræstingu og loftræstistýringum sem halda rakastigi húsanna hvorki of þurru eða of röku er hægt að lágmarka losun ryks út í umhverfið. Við blástur fódurs í fódursíló myndast ryk en með því að setja rykskiljur á fódursílóin er það lágmarkað eins og kostur er. Í nútíma eldishúsum með bestu fánlegu tækni er óverulegur hávaði frá daglegri starfsemi. Hávaðamengun á því ekki að verða vandamál fyrir nærumhverfi.

### 2.1.6 Minjar

Í september 2025 var unnin fornleifaskráning innan Sætúns II.

Tvær fornleifar voru skráðar innan marka úttektarsvæðisins, tölvert langt frá þeim byggingarreit sem hefur verið skilgreindur á skipulagsupprætti og hafa þær verið staðsettar og merktar inn á yfirlitsupprætti.

GK-287:014 er greinilegar mógrafir um 160 m suðvestan við núv. bygginga. Þær eru í framræstri og smápýðri mýri um 75 x 80 m að stærð.

GK-287:015 er þúst um 530 m suðvestan núv. bygginga á landspildunni. Þústin er ferhyrnd, um 7 x 9 m á stæað og vel grasi gróin.

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landleigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21.gr). Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunnar, skal vera 15 m friðhelgað svæði umleikis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### 2.1.7 Kvaðir

Kvöð A: Um lagnir. Tveggja metra breitt belt.

Óheimilt er að raska landi innan kvaðarinnar nema í samráði við MÍLU.

## 2.2 Hús

### 2.2.1 Byggingarreitur og byggingarmagn

Byggingarreitur er sýndur á skipulagsuppdrætti, 5250 m<sup>2</sup> að stærð.

Allar byggingar og mannvirki skal staðsetja innan byggingarreits.

Heimilt byggingarmagn er á byggingarreit: 2625 m<sup>2</sup>.

Núverandi byggingarmagn: 1390 m<sup>2</sup>

Hámarks nýtingarhlutfall á byggingarreit 0.5.

### 2.2.2 Hæðarkótar

Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegg hæð á langlið 4.0 m og hámarks mænishæð 5.5 m.

Hámarkshæð núverandi húsakosts á reit skal vera 5.5 m. Uppgefnar hæðir miðast við mælingar frá yfirborði botnplötu (jarðhæðar).

### 2.2.3 Skilmálar um notkun húsa

Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir þeirri starfsemi og umfangi, sem fyrirhugað er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem er nauðsynleg kunna að vera.



## **SÆTÚN II - UNGAUPPELDI**

**Matsskyldufyrirspurn**

**Febrúar 2026**

**26101**

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	25.02.2026	BS/JÁJ	BS	BS

**Unnið af:**

VSÓ Ráðgjöf  
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

[www.vso.is](http://www.vso.is)



**Unnið fyrir:**  
Stjörnuegg ehf.  
Vallá, 162 Reykjavík

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur framkvæmdar og tilgangur</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Tilkynningarskylda</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Staðhættir</b>	<b>3</b>
4.1	Skipulag og landnotkun	4
4.2	Verndarsvæði og takmarkanir á landnotkun	6
<b>5</b>	<b>Framkvæmdalýsing</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Umhverfisáhrif</b>	<b>8</b>
6.1	Áhrif á vatnshlot	9
6.1.1	<i>Vatnshlot</i>	9
6.1.2	<i>Áhrifaþættir og gæðaðættir vatnshlota</i>	10
6.1.3	<i>Mat á áhrifum uppbyggingar og reksturs</i>	11
6.2	Áhrif á fornleifar	11
6.3	Áhrif á hjóðvist	12
6.4	Áhrif á loftgæði	12
6.5	Samlegðaráhrif	13
6.6	Samantekt umhverfisáhrifa	14
<b>7</b>	<b>Samráð og leyfi</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Niðurstaða mats</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Heimildir</b>	<b>15</b>

## 1 Inngangur

Stjórnuegg vinnur að uppbyggingu og rekstri uppeldishús varpfugla í Sætúni II í Reykjavík. Á Sætúni II eru tvær byggingar, reistar kringum 1980 tengdar saman með tengigangi, samtals 1390 m<sup>2</sup>. Ungaupveldi á varpfuglum til 16 vikna aldurs er í núverandi húsakosti og verður áfram.

Til stendur að reisa eitt eldihús til viðbótar, um 800 m<sup>2</sup>. Stækkun á húsakosti er til að sinna kröfum um breyttan aðbúnað og anna aukinni eftirspurn eftir eggjum í landinu. Einnig er áriðandi að geta haft uppeldisrými í hvíld á milli eldishópa til að minnka smithættu. Starfsleyfið fyrir Sætún II er fyrir allt að 40.000 fugla á hverjum tíma og verður ekki farið yfir þau mörk þrátt fyrir stækkun á húsakosti.

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. Umhverfispættirnir sem teknir eru fyrir í matskyldufyrirspurn þessari vatnshlot, loftgæði, fornleifar og hljóðvist.

## 2 Forsendur framkvæmdar og tilgangur

Markmið og tilgangur framkvæmdar er að styrkja landbúnaðarstarfsemi á býlinu og svara aukinni þörf eftir varpfuglum til eggjaframleiðslu á landinu. Eftirspurn eftir eggjum hefur aukist undanfarin ár. Til að koma til móts við það er þörf á auknu eldisrými, sem bætir aðbúnað fuglanna og gefur möguleika á að hafa rými í hvíld á milli uppeldishópa. Sætún II á Kjalarnesi er á skilgreindu landbúnaðarsvæði.

Ef íslenskir framleiðendur mæta ekki eftirspurninni mun henni áfram vera mætt erlendis frá. Íslensk eggjaframleiðsla hefur ýmsa kosti, störf skapast í dreifbýli og umhverfisáhrif eru minni en af sambærilegri starfsemi erlendis (Sara Björg Guðjónsdóttir, 2025).

Búið í Sætúni II er vel í sveit sett, en staðsetning hentar ágætlega fyrir starfsemina enda á skilgreindu landbúnaðarsvæði og stutt er í alla stoðþjónustu. Fag- og verkþekking er þegar á staðnum og eggjabú Sjtörnueggs staðsett í nágrenninu, sem dregur úr ferðalögum unganna frá uppeldishúsi til varphúss.

## 3 Tilkynningarskylda

Óskað er eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar um matsskyldu framkvæmdar skv. tl. 1.07 í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana (tafla 3.1).

Fjölgun stæða yfir 85.000 fyrir kjúklinga eða 60.000 fyrir hænur er ávallt matskyld framkvæmd samkvæmt tölulíð 1.06. Ef fjölgun stæða er undir þessum viðmiðum er framkvæmdin tilkynningarskyld og senda skal matsskyldufyrirspurn til Skipulagsstofnunar. Sama gildir um breytingar eða viðbætur.

Tafla 3.1 Tilkynningarskylda framkvæmdar til Skipulagsstofnunar skv. lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

1.07	Stöðvar eða bú með þaueldi búfjár utan þess sem tilgreint er í tölul. 1.06.	B
------	---	---

## 4 Staðhættir

Sætún II er tæplega 7 ha landspilda, á Kjalarnesi. Spildan er ein af nokkrum landspildum sem samþykktar voru af hreppsnefnd Kjalarneshrepps árið 1975 og voru ætlaðar fyrir smábýli, þar sem mögulegt væri að stunda til dæmis alifugla- og svínarækt, garðrækt eða hestamennsku. Þessar spildur eru ekki jarðir í skilningi laga og þar með ekki lögbýli.

Innkeyrsla inn á Sætún II er frá Ennisvegi, sameiginlegum vegi með Enni, sem er í eigu framkvæmdaraðila (Mynd 4.1).

Næsta þéttbýli er Grundarhverfi í um 4 km fjarlægð. Meðferðarstöðin Vík er í um 800 metra í norðvestur frá varphúsunum og íbúðarhús á Hvammi í um 310 metra fjarlægð til suðausturs.

Nánast öll spildan er flokkuð sem tún og akurlendi í vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar. Undir framkvæmdarsvæði er skráð graslendi, nánar tiltekið stinnastararvist, sem er nokkuð algeng vistgerð á Íslandi og hefur miðulungs verndargildi (Náttúrufræðistofnun, 2026).



Mynd 4.1 Yfirlitsmynd af Sætúni II og nánasta nágrenni.

## 4.1 Skipulag og landnotkun

### Aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er landspildan Sætún II flokkuð sem landbúnaðarsvæði á skiplagsfláka *Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi (L1)*. 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. Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum.

Þróun landbúnaðar á Kjalarnesi hefur verið í þá átt að hefðbundin landbúnaður hefur verið á undanhaldi en þess í stað verið aukning í eggja- svína- og kjúklingaframleiðslu. Sú þróun er vegna nálægðar við markaðinn og styttri flutningsleiða hvort heldur er frá búunum með afurðir á markað eða til búanna með aðföng og þar með minna kolefnisspors framleiðslunnar.

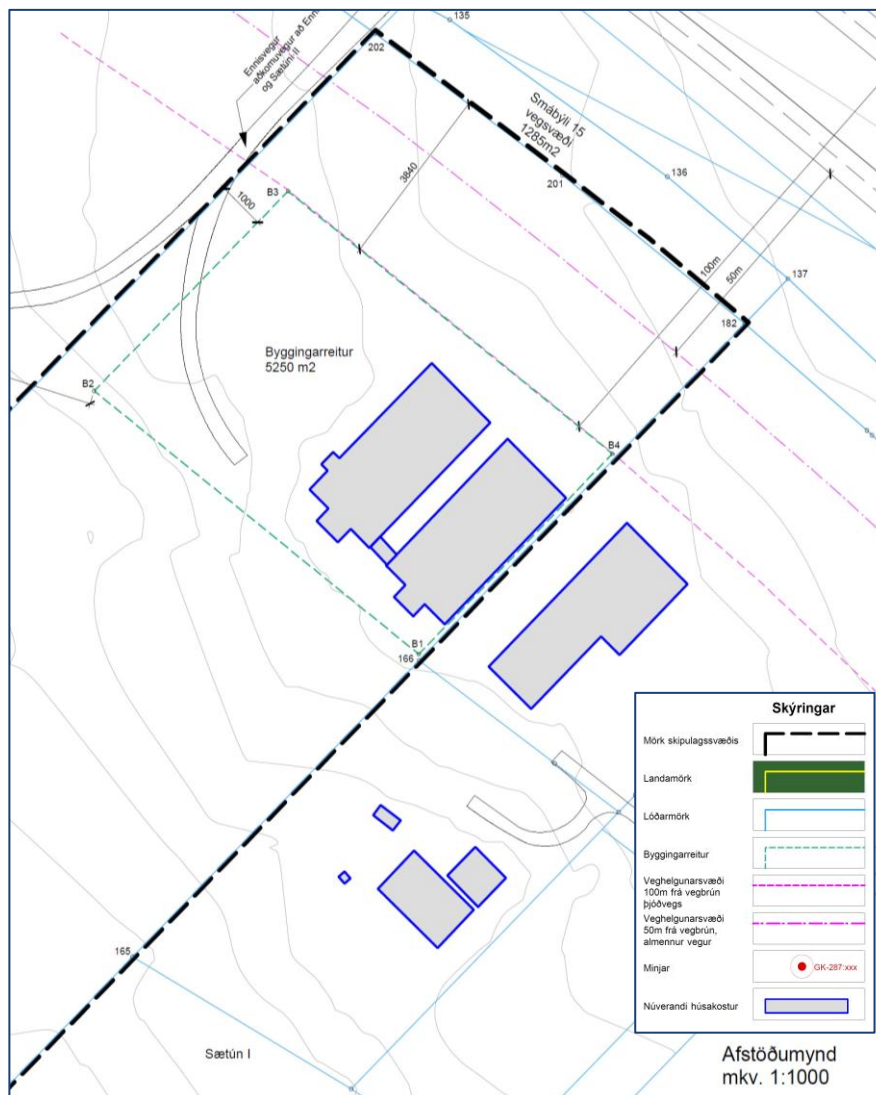
Meðfram strandlínunni er rönd sem er flokkuð sem opið svæði. Slík flokkun á við um minni opin svæði innan byggðar: Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.

### Deiliskipulag

Á landspildunni gildir ekki deiliskipulag, en á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 25. júní 2025 var lögð fram skipulagslýsing vegna deiliskipulags fyrir Sætún II á Kjalarnesi. Lýsing var samþykkt til kynningar og umsagnar á skipulagsgátt og málið er enn í vinnslu. Um er að ræða afmörkun byggingarreits innan lóðar í lóðaþyrpingu innan landspildu á skilgreindu landbúnaðarsvæði þar sem hlutar af spildu hafa þegar verið nýttir til uppbyggingar.

Deiliskipulagið sem er í kynningu nær yfir alla spilduna Sætún II á Kjalarnesi sem afmarkast af Enni til vesturs, Sætúni I til austurs, Þjóðvegi 1 til norðurs og strönd til suðurs. Með deiliskipulaginu verður byggingareitur skilgreindur en óbreytt landnotkun verður á öðrum hluta jarðarinnar (Mynd 4.2).

Í skipulagslýsingu er skilgreindur byggingareitur 5.250 m<sup>2</sup> að stærð með hámarks nýtingarhlutfall 0,5. Hámarks heimilt byggingarmagn á reit er 2.625 m<sup>2</sup>. Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegg hæð á langhlið 4,0 m og hámarks mænishæð 5,5 m.



Mynd 4.2 Skipulagsuppdráttur af Sætúni II.

### Annað skipulag

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040 er mörkuð almenn stefna um landbúnaðarsvæði en hún skal útfærð í aðalskipulagi sveitarfélaga. Hluti af leiðarljósi 1, er að gott landbúnaðarland verði nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi verði varðveitt.

Í Landskipulagsstefnu 2024 - 2038 er landnotkun í dreifbýli eitt af lykilviðfangsefnum. Lögð er áhersla á að vernda gott ræktunarland til matvælaframleiðslu. Innan spildunnar Sætún II er að megninu til mjög gott ræktunarland en einnig að finna á hluta gott ræktunarland (EFLA, 2025). Núverandi hús og fyrirhuguð nýbygging er á framræstu landi, sem er skilgreint sem gott landbúnaðarland. Hafa ber í huga að land sem fer undir uppbygginguna er ekki umfangsmikið, og starfsemin sjálf er afkastamikil og hagkvæm matvælaframleiðsla.

### Eignarhald

Landið er í eigu framkvæmdaraðila.

## 4.2 Verndarsvæði og takmarkanir á landnotkun

Engin svæði á náttúruminjaskrá eru nálægt búinu, en norður af Sætúni II er Hofsvík sem er tilnefnd á B-hluta náttúruminjaskrár vegna vistgerða, fugla og sela. Vatnsverndarsvæði eru ekki nálægt býlinu, en vatnsból Kjalarness liggur austan Grundarhverfis (Mynd 4.3).

Strönd og grunnsvæði við Kjalarnes er flokkað sem mikilvægt fuglasvæði. Fuglasvæðið Kjalarnes liggur á milli Kollafjarðar og Hvalfjarðar og nær þetta svæði yfir strönd og grunnsævi. Mikið fuglalíf er þar árið um kring og ná straumendur alþjóðlegum verndarviðmiðum.



Mynd 4.3 Verndarsvæði í nágrenni Sætúns II. Myndin sýnir afmörkun Hofsvíkur sem er tillaga á B-hluta náttúruminjaskrár, mikilvæga fuglasvæðið Kjalarnes og vatnsverndarsvæðis austan við Grundarhverfi.

## 5 Framkvæmdalýsing

Á Sætúni II eru tvær byggingar, reistar kringum 1980 tengdar saman með tengigangi, samtals 1.390 m<sup>2</sup>. Ungaupveldi á varpfuglum til 16 vikna aldurs hefur verið í núverandi húsakosti frá upphafi og verður áfram.

Stækkun á húsakosti er til að sinna kröfum um breyttan aðbúnað, vegna aukinnar eftirspurnar eftir eggjum í landinu og til að lengja hvíld eldisryma á milli eldishópa til að lágmarka smithættu. Lengst af fór uppeldið fram í svokölluðum ungabúrum þar sem þéttleiki var meiri en í núverandi uppeldisbúnaði, svokölluðum pallakerfum (e. Aviary). Hægt var að hýsa fleiri unga í gamla búnaðinum en í núverandi búnaði. Starfsleyfið fyrir Sætún II sem gildir til 5.1.2027 er fyrir allt að 40.000 fugla á hverjum tíma og er ekki ætlunin að fara yfir þau mörk þrátt fyrir stækkun á húsakosti. Yfirlit yfir áætlaðar kennistærðir framleiðslu eru í töflum 5.1 og 5.2.

Íbúðarbyggingarnar innan 50 metra radius frá varphúsunum, tengjast búrekstri fyrirtækisins með beinum hætti.

Tafla 5.1 Yfirlitstafla áætlaðra kennistærða framleiðslu eldishúsa í Sætúni II eftir framkvæmdir.

Kennistærðir framleiðslu	
Lýsing	Magn
Heildarfjöldi eldisstæða	40.000
Heildarfjöldi eldishúsa	3
Magn hæsnaskíts (tonn/ár)	140* (100% þurrefni)
Fóðurnotkun (tonn/ár)	540*

\*Miðað við hámarksnýtingu

Tafla 5.2 Yfirlitstafla áætlaðra kennistærða orku- og vatnsnotkunar eldisbús í Sætúni II eftir framkvæmdir.

Orku- og vatnsnotkun framleiðslu		
Lýsing	Eining	Magn
Raforka	kWh	5 – 6
Olía (rafstöð)	Lítrar/ári	50
Kalt vatn	Tonn/dag	3
Heitt vatn	L/mín	20

### Búnaður og gæðakerfi

Við rekstur búsins er notuð besta aðgengilega tækni sem í boði er til að lágmarka mengun. Þar má nefna nýjustu tækni í tölvustýringum loftræsti- og gólfhitakerfis. Allur úrgangur meðhöndlaður samkvæmt reglum. Einungis viðurkenndar fóðuruppskriftir framleiðenda eru notaðar til að draga úr útskilnaði köfnunarefnis og fósfors.

Til að koma í veg fyrir að fóðurryk dreifist um nágrenni húsanna þegar dælt er í sílóin eru þau útbúin rykskiljum til að lágmarka það.

Frárennsli er leitt í rotþró og er fráveitukerfið í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólphreinsun.

Gæðakerfi verður fylgt til að tryggja heilbrigði bústofns og afurða, sem og lágmarkun umhverfisáhrifa. Unnið er eftir reglugerð nr. 88/2022 um velferð alifugla til að tryggja heilbrigði alifugla á búinu með góðri meðferð, umhirðu og aðbúnaði.

### Aðföng

Tilbúið uppeldisfóður kemur í fóðurbílum og er blásið í sílóin. Fóðurnotkun fyrir allt að 40.000 unga er um 540 tonn á ári.

Vatn er fuglum lífsnauðsynlegt en vatnspörf er mjög mismunandi eftir aldri fuglanna. Að meðaltali drekka 40.000 ungar um 3 tonn af vatni á dag. Auk þess er notað vatn í þvotta. Magn brynningarvatns er mælt og því sést strax ef leki verður. Neysluvatn búsin kemur frá Veitum ohf.

Ungahús eru kynnt og er hita haldið í yfir 30°C til að byrja með en hiti lækkar niður í um 20°C á seinni hluta uppeldiskeiðsins. Til kyndingar er áætlað að það þurfi um 20 l/mín að meðaltali af heitu vatni. Olía er notuð á rafstöð fyrir varafi. Sótthreinsiefnið Virocid frá Veso er notuð til að sótthreinsa eldisrýmin eftir þvott, að hámarki 40 L/ári. Lítið er notað af sápum nema til persónulegra þrifa

### Húsdýraáburður

Rekstur eggjabúa er í eðli sínu þurr starfsemi þar sem þurr undirburður, gróft sag, er notaður og húsin upphituð þannig að skíturinn verður frekar þurr. Húsdýraáburður er fjarlægður úr húsum reglulega og fluttur burt í þéttum gámum til móttakenda sem nýta hann til uppgræðslu lands og ræktunar. Húsdýraáburður er full endurnýttur í samstarfi við aðila sem gerður er samningur við. Hver viðtakandi gerir dreifingaráætlun, sem taka skal mið af leyfilegu magni húsdýraáburðar á hektara og staðsetningu með tilliti til mögulegrar mengunar yfirborðs vatnshlota. Haldið er utan um magn og ráðstöfun á einstaka staði í rekstrarhandbók búsin. Samkvæmt samningum skulu móttakendur skíts fylgja góðum búskaparháttum. Má þar nefna að dreifingartími skíts skal ekki vera á tímabilinu 1. nóvember til 15. mars, auk þess að taka skal tillit til veðurfars við dreifingu til að lágmarka rennsli út í skurði og læki.

Áætlað er að magn húsdýraáburðar verði að hámarki um 135 -145 tonn á ári, 100% þurrefni, miðað við hámarksstarfsemi.

### Ráðstafanir varðandi úrgang

Úrgangur, annar en húsdýraáburður, er einkum dýrahæ, afgangar af byggingarefni á meðan á byggingu stendur og almennur heimilísúrgangur frá starfsmannaaðstöðu. Úrgangur er flokkaður og markvisst er reynt að koma úrgangi í endurnotkun, endurvinnslu eða endurnýtingu, t.d. umbúðir og byggingarefni. Dýrahæ eru meðhöndluð í samræmi við reglugerðir. Úrgangi er ráðstafað til aðila sem hafa heimild til meðhöndlunar og móttöku á úrgangi.

## 6 Umhverfisáhrif

Helstu umhverfisáhrif framkvæmdarinnar varða meðhöndlun hæsnaskíts, fráveitumál og loftmengun. Umhverfisþættir sem teknir eru fyrir í matskyldufyrirspurninni eru loftgæði, vatnshlot, fornleifar og hljóðvist. Í töflu 6.1 eru viðmið sem höfð eru til hliðsjónar í matinu.

Tafla 6.1. Viðmið sem eru höfð til hliðsjónar í matskyldufyrirspurn þessari.

Umhverfisþáttur	Viðmið
Loftgæði	Aðalskipulag Reykjavíkur 2040; Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði og reglugerð nr. 920/2016 um brennisteinsdíoxíð, köfnunarefnisdíoxíð og köfnunarefnisoxíð, bensen, kolsýring, svifryk og blý í andrúmsloftinu, styrk ósons við yfirborð jarðar og um upplýsingar til almennings.
Vatnshlot	Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála; Vatnaáætlun Íslands 2022-2027; Leiðbeiningar um áhrifamat fyrir vatnshlot, Reglugerð nr. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun.
Hljóðvist	Aðalskipulag Reykjavíkur 2040; Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
Fornleifar	Aðalskipulag Reykjavíkur 2040; Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Í mati á áhrifum er stuðst við vægiseinkunnir (Tafla 6.2) sem byggja á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar (Skipulagsstofnun, 2005).

Tafla 6.2 Vægiseinkunnir umhverfisþátta

Mjög jákvæð	Jákvæð	Óvissa
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veruleg jákvæð breyting á einkennum.</li> <li>• Áhrif eru marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og /eða ná til mikils fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin eru til langs tíma og óafturkræf.</li> <li>• Áhrifin auka verndargildi umhverfisþátta verulega.</li> <li>• Áhrif framkvæmda ganga lengra en viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jákvæð breyting á einkennum umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin auka verndargildi umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrif framkvæmda samræmast eða ganga lengra en viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> <li>• Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Óvissa og þ.a.l. ekki hægt að fullyrða um áhrif.</li> <li>• Skortur á upplýsingum.</li> <li>• Óvissa ríkir um hvort/hvernig breyting muni ná fram að ganga.</li> <li>• Óvissa um hvaða aðgerðir áætlun mun hafa í för með sér.</li> </ul>
		<b>Engin áhrif / á ekki við</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engin áhrif / á ekki við</li> </ul>
Mjög neikvæð	Neikvæð	Óveruleg
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veruleg breyting á einkennum umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og/eða ná til mikils fjölda fólks.</li> <li>• Áhrif framkvæmda eru ekki í samræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> <li>• Áhrifin rýra verndargildi umhverfisþátta verulega.</li> <li>• Áhrifin eru til langs tíma og óafturkræf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Breyting á einkennum umhverfisþátta</li> <li>• Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin rýra verndargildi umhverfisþátta</li> <li>• Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf</li> <li>• Áhrif framkvæmda kunna að vera í ósamræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áhrif breyta ekki eða lítið einkennum umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítills fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin rýra ekki verndargildi umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrif framkvæmda eru í samræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum</li> <li>• Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.</li> </ul>

## 6.1 Áhrif á vatnshlot

Áður en til leyfisveitingar kemur þarf að meta hvort starfsemi valdi því að umhverfis-markmiðum laga nr. 36/20111 um stjórn vatnamála verði ekki náð. Yfirborðs- og grunnvatni er skipt í vatnshlot. Ástand yfirborðsvatnshlota er metið út frá vistfræðilegu og efnafræðilegu ástandi. Ástand grunnvatnshlota er metið út frá magnstöðu og efnafræðilegu ástandi. Tryggja skal að vatnshlot séu í það minnsta í góðu ástandi. Ástand vatnshlota má ekki hnigna miðað við þau umhverfismarkmið sem sett hafa verið, hvorki varanlega né tímabundið, nema undanþága hafi verið veitt.

Engin vatnsverndarsvæði er að finna á jörðinni eða í nánasta nágrenni Sætúns II samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Vatnsverndarsvæði sem næst er Sætúni II liggur austan Grundarhverfis við Vallá (Mynd 4.3).

### 6.1.1 Vatnshlot

#### Grunnvatnshlot

Undir fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði liggur grunnvatnshlotið **Mið-Vesturland og strandir nr.101-307-G** en flatarmál þess er 9.453 km<sup>2</sup> og um er að ræða óverulegan vatnsveiti með takmarkað grunnvatnsstreymi. Efnafræðilegt ástand og magnstaða er óþekkt og ekki er gerð grein fyrir því hvort það nái umhverfismarkmiðum sínum um gott efnafræðilegt ástand og góða magnstöðu. Staðbundið álag er skráð á grunnvatnshlotið vegna urðunarstaða eða sorplosunar (Stjórn vatnamála, 2026).

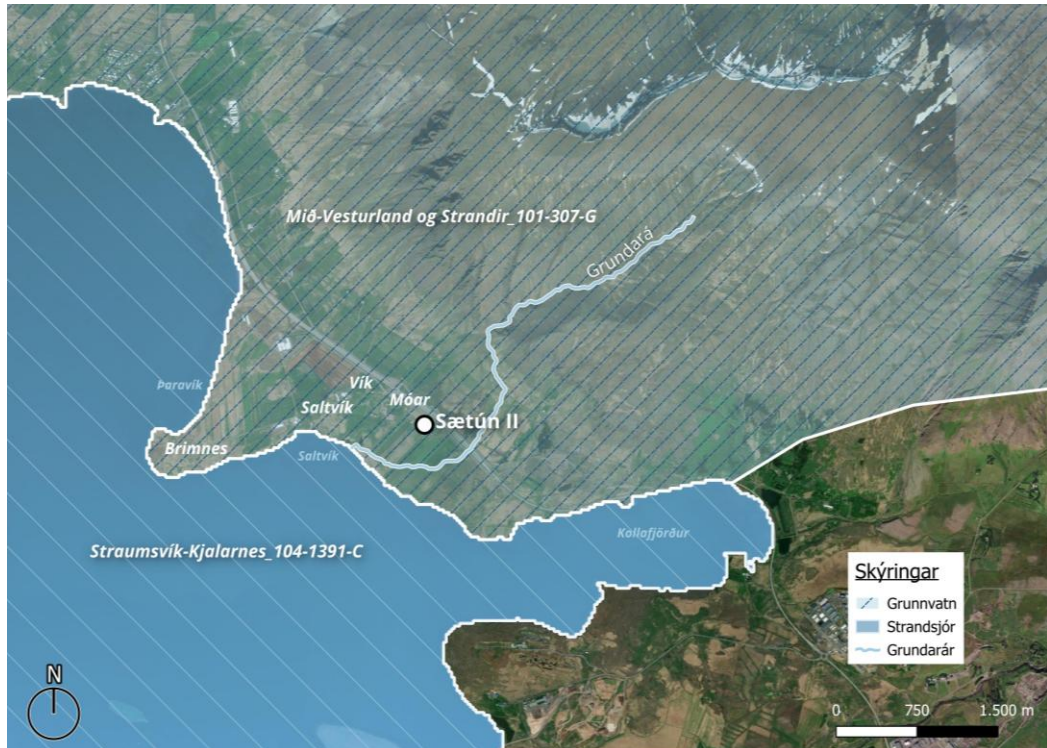
#### Strandsjavarhlot

Strandsjavarhlotið **Straumsvík-Kjalarnes nr. 104-1391-C** umvefur allt Brimsnesið og Hofsvík og Kollafjörð en flatarmál þess er 134,5 km<sup>2</sup>. Efnafræðilegt ástand er óþekkt og vistfræðilegt ástand metið mjög gott, byggt á mælingum á líffræðilegum gæðavísunum. Það

er ekki metið í hættu og gert er ráð fyrir að umhverfismarkmið náist. Álag er skráð á vatnshlotið frá skólpi og fráveitum, urðunarstöðum, iðnaði, þéttbýlismyndun, fiskveiðum og eldi sem og sjósamgöngum og höfnum (Stjórn vatnamála, 2026).

### Grundará

Grundará liggur nærri Sætúni II en er undir stærðarviðmiðum fyrir afmörkun vatnshlota (straumvötn: flatarmál vatnasviðs >10 km<sup>2</sup>) og er því ekki skilgreind sem vatnshlot. Þrátt fyrir það ná lög um stjórn vatnamála yfir allt yfirborðsvatn og því eru möguleg áhrif á ána einnig skoðuð.



Mynd 6.1 Vatnshlot í nálægð við Sætún II eru Straumsvík – Kjalarnes og Mið-Vesturland og Strandir.

### 6.1.2 Áhrifabættir og gæðabættir vatnshlota

Helstu áhrifabættir þaueldis á Sætúni II, á vatnshlot geta mögulega falist í:

- Efnanotkun, fráveita sem og geymsla og dreifing húsdýraáburðar sem getur haft áhrif á efnafræðilegt ástand grunnvatns og straumvatns, og vistfræðilegt ástand straumvatns.

Byggt á helstu áhrifabáttum, eru eftirfarandi gæðabættir til umfjöllunar:

- Efnafræðilegt ástand grunnvatnshlota er metið út frá leiðni og styrk ýmissa mengunarvalda sem skilgreind eru í leiðbeiningum Umhverfisstofnunar (Umhverfisstofnun, 2024). Í áhrifamati skal gera grein fyrir því ef tiltekin efni geta borist í grunnvatnshlot vegna starfseminnar.
- Efnafræðilegt ástand straumvatnshlota er metið út frá styrk forgangsefna þ.e. mengandi og þrávirkra efna.
- Vistfræðilegt ástand straumvatnshlota er metið út frá líffræðilegum, efna- og eðlisefnafræðilegum og vatnsformfræðilegum gæðabáttum.

Notkun búans á köldu vatni verða um 3 tonn/dag með fyrirhugaðri stækkun.

Hámarksnotkun á heitu vatni á dag verður 20 L/mín. Búið fær heitt og kalt vatn frá

Veitum. Vatnstaka Veitna er með sérstakt starfsleyfi og fellur ekki undir þetta áhrifamat.

### 6.1.3 Mat á áhrifum uppbyggingar og reksturs

#### Efnanotkun

Á búinu eru notuð efni til þrifa og viðgerða. Efnin eru notuð í litlu magni og ólíkleg til að valda mengun í vatnshloti. Áfastur olíutankur er á rafstöð, en olíunotkun er um 50 lítrar á ári. Mengunarvarnir eru til staðar í samræmi við reglur um olíugeyma.

#### Fráveituvatn

Fráveituvatni frá búinu er safnað og það meðhöndlað í rotþró í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025. Ekki er stöðugt frárennsli heldur eingöngu skolvatn þegar þrifið er. Rotþrær eru tæmdar reglulega af viðurkenndum aðilum.

#### Húsdýraáburður

Áætlað árlegt magn húsdýraáburðar frá starfseminni er áætlað um 135-145 tonn, 100% þurrefni, miðað við hámarksnýtingu húsa. Búfjáráburður er eftirsóttur til notkunar sem áburður á ræktað land og við uppgræðslu í stað tilbúins áburðar. Hann eykur örverulíf í jarðveginum, losar um næringarefni, eykur loftrými og minnkar frostlyftingu. Helstu umhverfisáhrif vegna meðhöndlunar á hæsnaskít tengist notkun hans á tún, en skíturinn er ríkur af næringarefnum, bæði köfnunarefni og fosfór, sem geta valdið ofauðgun næringarefna í vatni, ef of mikið berst í vatn. Köfnunarefni og fosfór í hæsnaskít binst vel í gróðri og jarðvegi og köfnunarefnismengun er nær eingöngu bundin við nítrat sem skolast auðveldlega út. Ef gróður er tilbúinn að taka við köfnunarefni og áburðarmagn er hóflegt er hætta á mengun vegna nitrats mjög lítil.

Húsdýraáburði verður ekki dreift í Sætúni II heldur er hann fjarlægður reglulega úr húsunum og keyrður burt í þéttum gámum til móttakenda. Stjórnuegg gerir samninga við bændur og aðila um nýtingu húsdýraáburðar á tún og í uppgræðslu. Þó þriðja aðila sé falin dreifing húsdýraáburðarins með samningum þá fírrar framsal til þriðja aðila þó ekki rekstraraðila ábyrgð á meðhöndlun húsdýraáburðar. Samningar við viðtakendur byggja á starfsreglum um góða búskaparhætti við meðferð á búfjáráburði (Hollustuvernd ríkisins, 2002). Aðilar sem taka við áburðinum gera áburðaráætlanir þannig að losun næringarefna úr húsdýraáburði við dreifingu verði ekki meiri en leyft er skv. reglugerð nr. 804/1999, um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnisefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri.

Við hönnun eldishúsa á lóð verður farið eftir bestu fánlegu tækni eins og kostur er. Eldishús verða hönnuð þannig skítur blandist ekki regnvatni og að skítur er settur í lokaða gáma sem fluttir eru af svæðinu til móttakenda.

#### Niðurstaða

Ekki er talin hætta á að mengun berist í grunnvatn né straumvatn frá starfseminni, fyrirhugaðri stækkun hennar eða dreifingu húsdýraáburðar. Ströng skilyrði eru um meðferð og geymslu úrgangs, húsdýraáburðar og um fráveitu. Niðurstaða áhrifamats er að framkvæmdir og starfsemin er ekki líkleg til að valda því umhverfismarkmiðum vatnshlota, skv. lögum um stjórn vatnamála, verði ekki náð. Áhrifin á vatnshlot og vatnsvernd eru því talin óveruleg.

### 6.2 Áhrif á fornleifar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Gerð var fornleifaskráning fyrir Sætún II, dagsett sept. 2025, nr. MÍ: 3490. Á jörðinni fundust tvær forleifar (Mynd 6.2):

- **GK-287:014** Mógrafir og um 160 m suðvestan byggingarreits.
- **GK-287:015**: Þúst um 530 m suðvestan byggingarreits.

### Niðurstaða

Fyrirhuguð uppbygging hefur ekki áhrif á skráðar fornleifar.

Finnist áður ókunnar minjar á framkvæmdartíma ber að tilkynna til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Haft verður samband við stofnunina og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.



Mynd 6.2 Staðsetning skráðra fornleifa og mörk deiliskipulagsreits.

### 6.3 Áhrif á hljóðvist

Í nútíma eldishúsum með bestu fánlegu tækni er óverulegur hávaði frá daglegri starfsemi. Hávaðamengun á því ekki að verða vandamál fyrir nærumhverfi.

Starfsemin er að mestu innandyra en hljóð geta borist frá loftræstingu, sniglum, og umsvifum utandyra. Staðsetning er þannig að hávaði á ekki að hafa áhrif á nágretta eða aðra landnotkun í nánd. Hönnun húsa tekur mið af hljóðvist og valinn verður hljóðlátur búnaður. Tilhögun vinnu verður í samræmi við reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Búast má við ónæði á framkvæmdatíma en að þeim loknum eru áhrif á hljóðvist talin lítil. Ekki hafa komið kvartanir vegna hávaða á undanförunum árum.

### Niðurstaða

Áhrif á hljóðvist eru staðbundin, tímabundin og metin óveruleg.

### 6.4 Áhrif á loftgæði

Helstu áhrifaþættir starfseminnar á loftgæði er losun metans, ammoníaks og ryks sem getur valdið mengun og lykt frá húsum. Lykt myndast vegna uppgufunar ammoníaks frá húsdýraáburði og í undirburði í húsum. Lykt er erfitt að mæla en hún er háð losun þessara efna.

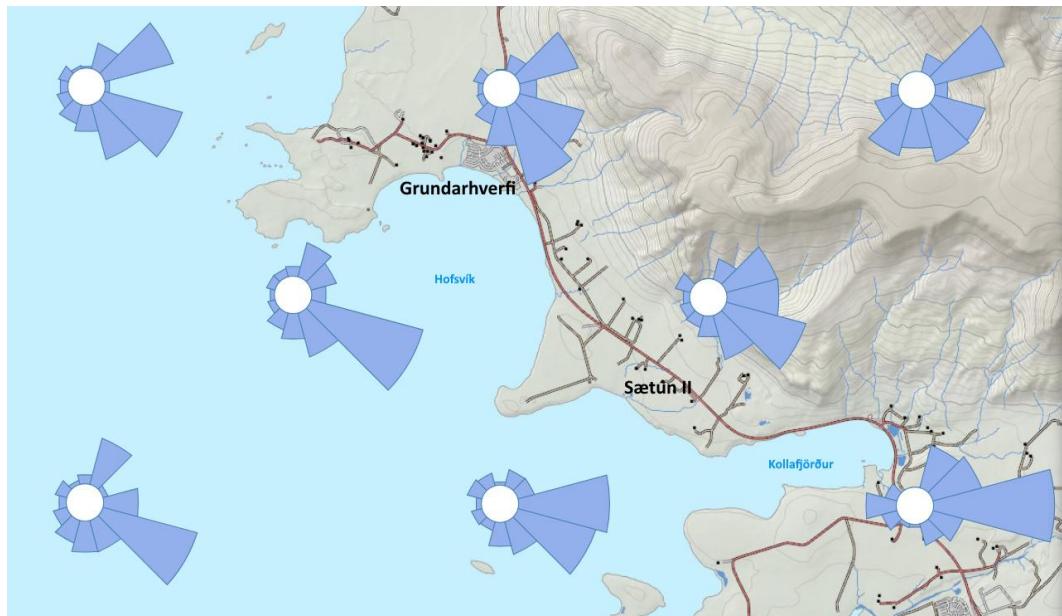
Til að lágmarka lykt er húsum haldið þurrum með drykkjarkerfi sem grípur leka (fellur ekki á gólf), val á fóðri og lágghraða loftræstikerfi með skynjurum til að stilla af loftgæði. Rykskiljur eru á fóðursílóum og fóðrun fer fram í lokuðum kerfum, notað er kögglað

þurrfóður og lítið ryk fylgir því. Undirburður er gróft sag, en tiltölulega lítið magn er notað þar sem gólfhiti er í húsunum og gólfín því tiltölulega þurr. Með góðri loftræstingu og stýringu sem halda rakastigi húsa hvarki of þurru né of röku er losun haldið í lágmarki. Loftræsti- og fóðurkerfi eru tölvustýrð og í samræmi við bestu aðgengilegu tækni (BAT). Notaðar eru viðurkenndar og sannreyndar fóðruppskriftir frá framleiðenda til að lágmarka losun köfnunarefnis og fosfórs. Engin viðbótarefni eru sett í fóðrið.

Útblástur frá brennslu jarðefnaeldsneytis á tækjum og búnaði er óverulegur. Gott viðhald á tækjum og búnaði verður til að lágmarka útblástur tækja.

Engum áburði er dreift í Sætúni II. Húsdýraáburður er geymdur í lokuðum gámum og ekið á brott til aðila sem nýta hann.

Staðsetning búans er þannig að lykt eða ryk hefur óveruleg áhrif á nágretta eða aðra landnotkun í nánd. Býlið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði og nokkur fjarlægð til nágretta. Í ríkjandi vindátt eru, handan starfseminnar, kjúklingabúið á Móum, meðferðarstöðin Vík, umfangsmikil tún og eggjabú á jörðinni Saltvík en þar í framhaldinu tekur við sjór í Hofsvík og Grundarhverfi þar handan við (Mynd 6.3 og Mynd 4.1). Engar kvartanir vegna lyktarmengunar hafa borist fram til þessa og fylgst verður með því áfram.



Mynd 6.3. Vindrósir í nágrenni Sætúns II (Veðurstofa Íslands, 2026). Hver geiri vindrósarinnar samsvarar tíðni vinds úr þeirri átt, þ.e. vindurinn blæs inn að miðju vindrósarinnar.

### Niðurstaða

Með hliðsjón af því að valinn verða loftræsti- og fóðurkerfi sem lágmarka mengun, vindafari á svæðinu og fjarlægð til næstu íbúðarhúsa frá býlinu er metið að áhrif af starfseminni á loftgæði verði óveruleg.

## 6.5 Samlegðaráhrif

Í nágrenni Sætún II er önnur þaulrækt. Í Saltvík er eggjabú í 1,3 km fjarlægð sem Stjörnuegg starfrækir ásamt svínarækt, sem systurfélag Stjörnueggs, Stjörnugrís, rekur. Gyltuhús er staðsett í um 2,1 km fjarlægð og sláturhús í um 1,5 km fjarlægð frá Sætúni II. Einnig er kjúklingarækt í um 300 metra fjarlægð til vesturs, á Móum, sem Matfugl rekur.

Samlegðaráhrif geta mögulega átt við umhverfisþætti líkt og vatnshlot og loftgæði, en einnig á smithættu, sem þó er ekki fjallað hér um að ofan þar sem áhrifin koma einkum fram þegar fleiri bú eru skoðuð.

### Smithætta

Hópar í eldishúsum eru skilgreindir sem sérstakar smiteiningar og ekki má því bera óhreinindi milli húsa, hvort sem það er með skóm, fatnaði eða höndum. Tengsl við aðrar stöðvar í nágrenninu eru annað hvort engar eða felast eingöngu í sameiginlegu eignarhaldi. Þurfi starfsfólk nauðsynlega að fara á milli búa eru skýrar umgegnisreglur til að hámarka smitvarnir. Unnið verður í samræmi við reglugerð nr. 88/2022 um velferð alifugla. Tilkynna þarf strax grun um alvarlegan dýrasjúkdóm til sjálfstætt starfandi dýralæknis eða MAST, sem fylgir verklagi í nýlegri viðbragðsáætlun vegna alvarlegra dýrasjúkdóma (Matvælastofnun, 2025).

## 6.6 Samantekt umhverfisáhrifa

Áhrif á alla umhverfisþætti eru talin óveruleg (Tafla 6.3)

- Ekki er talin hætta á að mengun berist í grunnvatn eða straumvatn frá starfsemi. Ábyrgri nýting húsadýraáburðar á tún og til uppgræðslu verður fylgt eftir með samningum við notendur. Áburðinum er ekki dreift í Saltvík. Því eru áhrif á vatnshlot metin óveruleg og að ástand þeirra rýrni ekki.
- Val á tækjum og búnaði lágmarkar myndun mengandi efna og ryks og staðsetning búsin er þannig að metið er að áhrif af starfsemi á loftgæði verði óveruleg.
- Fornleifum verður ekki raskað vegna framkvæmdarinnar samkvæmt fornleifaskráningu á jörðinni.
- Hljóðmengun frá búinu er lítil en valin verður hljóðlátur búnaður. Helst má vænta hávaða á framkvæmdatíma. Áhrif á hljóðvist eru staðbundin, tímabundin og metin óveruleg.
- Samlegðaráhrif með öðru þaueldi á Kjalarnesi eru metin óveruleg þar sem fjarlægð þeirra er vel innan marka reglugerða og áhrif af starfsemi í Sætúni II er metin óveruleg.

Tafla 6.3. Samantekt yfir áhrif framkvæmda á einstaka umhverfisþætti.

Umhverfisþáttur	Vatnshlot	Loftgæði	Fornleifar	Hljóðvist	Samlegðaráhrif
Áhrif	Óveruleg	Óveruleg	Óveruleg	Óveruleg	Óveruleg

## 7 Samráð og leyfi

Áður en Skipulagsstofnun tekur ákvörðun um matsskyldu mun hún leita umsagna til umsagnaraðila eftir því sem við á eftir eðli máls hverju sinni, svo sem til fagstofnana og leyfisveitenda.

### Leyfi sem framkvæmdin er háð

- Byggingarleyfi frá viðkomandi sveitarfélagi fyrir mannvirkjum og jarðfastri manngerðri smíð, byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur samkvæmt reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit.

## 8 Niðurstaða mats

Að teknu tilliti umhverfisáhrifa vegna umfangs, eðlis og staðsetningar fyrirhugaðrar framkvæmdar, samanber töflu 6.2, telur Stjórnuegg að ekki sé um að ræða matsskylda framkvæmd.

## 9 Heimildir

- EFLA. (2025). *Flokkun landbúnaðarlands fyrir Ísland. Með tilliti til hæfni til ræktunar.*
- Hollustuvernd ríkisins. (2002). *Starfsreglur um góða búskaparhætti.*
- Matvælastofnun. (2025). *Viðbragðsáætlun vegna alvarlegra dýrasjúkdóma.*
- Náttúrufræðistofnun. (2026). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi.* Sótt frá <https://vistgerdakort.ni.is/>
- Sara Björg Guðjónsdóttir, C. M.-M. (2025). A life cycle assessment of broiler chicken meat and egg production in Iceland. *Poultry Science.*
- Skipulagsstofnun. (2005). *Leiðbeiningar um flokkun umhverfispáttá, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.* Reykjavík: Skipulagsstofnun.
- Stjórn vatnamála. (2026). *Vatnavefsjá.* Sótt frá <https://vatnavefsja.vedur.is/>
- Umhverfisstofnun. (2024). *Mat á áhrifum framkvæmda og starfsemi á vatnshlot. Leiðbeiningar fyrir framkvæmdaaðila, rekstraraðila, ráðgjafa og sveitarfélög um hvernig beri að framkvæma mat á áhrifum framkvæmda og starfsemi á vatnshlot.* Reykjavík: Umhverfisstofnun.
- Veðurstofa Íslands. (12. Janúar 2026). *Vindatlas.* Sótt frá <https://vindatlas.vedur.is/>