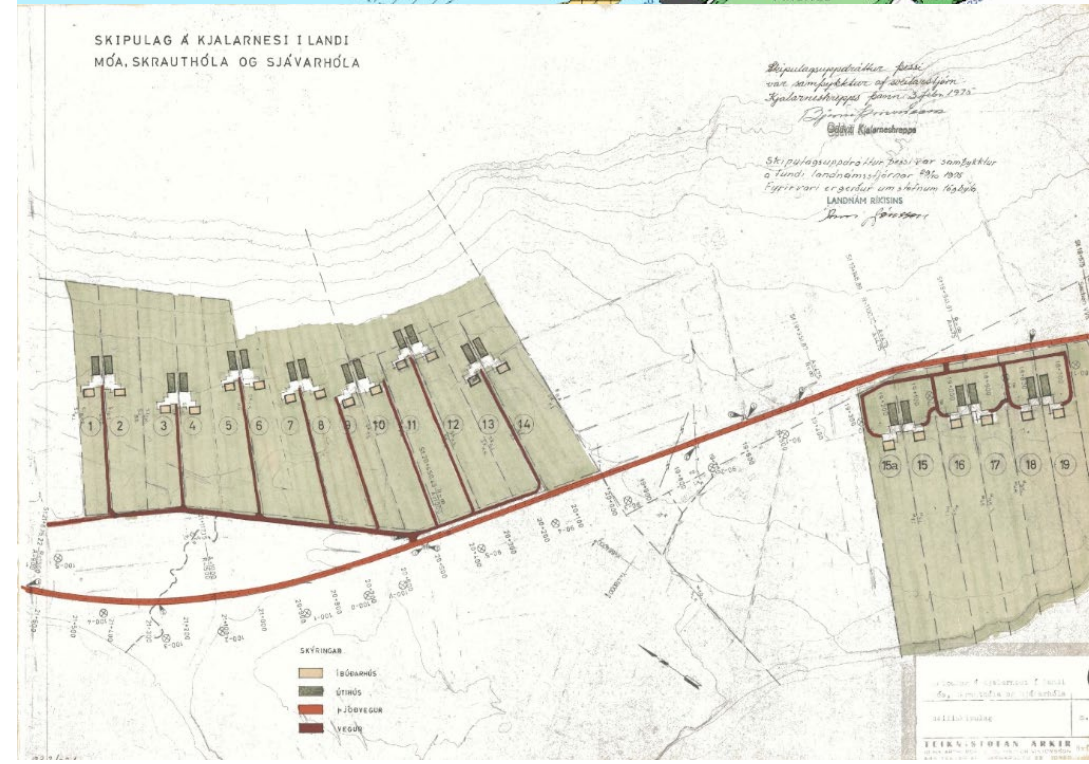
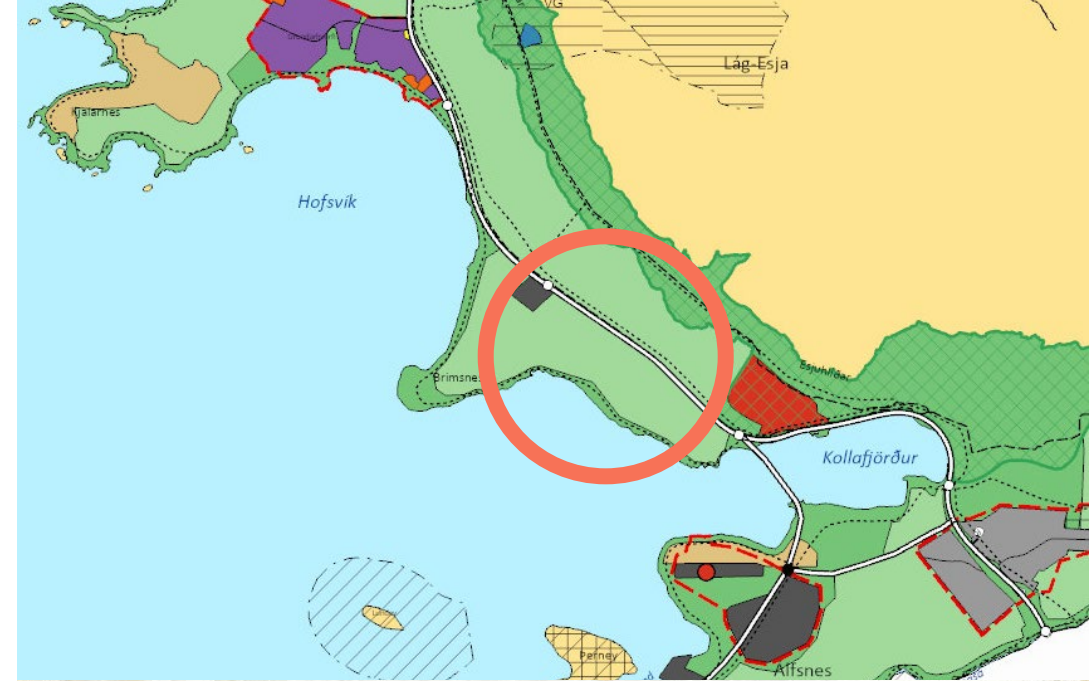




Kjalarnes, Sætún II (smábýli 15) Nýtt deiliskipulag

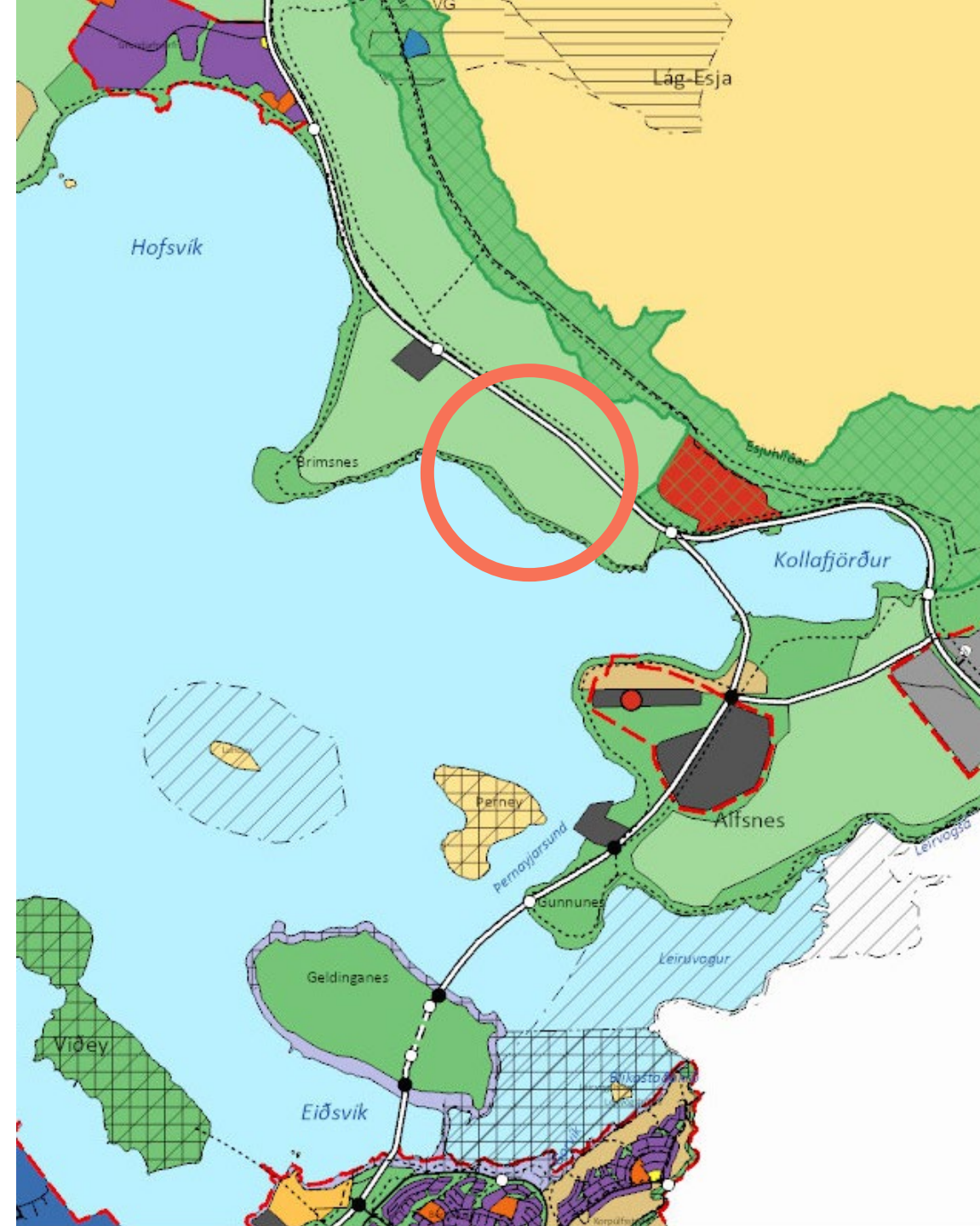
Sætún II (smábýli 15)

- 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.
- Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sætún II.



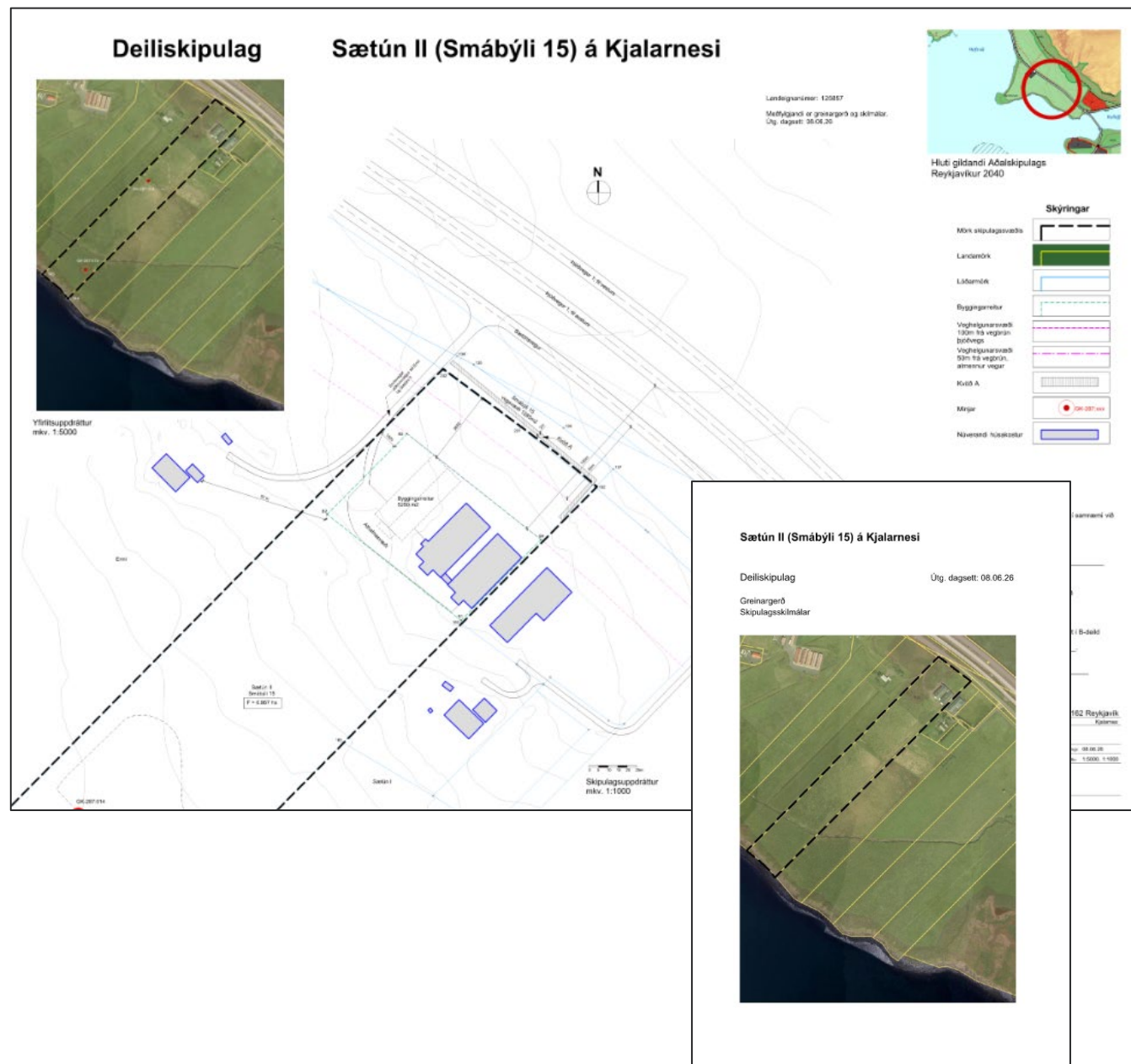
Samræmi við AR2040

- Landbúnaðarsvæði (L1) á Kjalarnesi.
- Helstu markmið AR2040:
 - Að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum.
 - Að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðum án þess að það leiði til þéttbýlisþróunar.
 - Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum sé möguleg, s.s. ferðaþjónusta bænda.
 - Fyrst og fremst sé gert ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap.



Markmið og forsendur

- Skilgreina byggingarreit á lóðinni.
- Skilgreina uppbyggingar- og starfsemissheimildir.
- Á Sætúni II eru tvær byggingar, reistar í kringum 1980.
- Í gildi er starfsleyfi fyrir ungauppeldi á alifuglum, allt að 40.000 fuglar.
- Ekki er ætlunin að fjölga fuglum heldur kallar breyttur uppeldisbúnaður á stækkun á húsakosti.
- Aðkoma að lóðinni er um Ennisveg, sameiginlegum aðkomuvegi að jörðunum Enni og Sætúni II sem eru í sameiginlegri eigu.
- Íbúðarhús á Enni tengist rekstri á Sætúni II.
- Ekki umhverfismatskyld framkvæmd skv. ákvörðun HMS.



Starfsemi

1.8 Stöðin og starfsemi hennar

Stöðin og starfsemi hennar: Ungauppleiddi hefur verið í Sætúni II síðan um 1980 og er núverandi húsakostur um 1.390m². 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.

1.9 Umhverfisáhrif og mengunarvarnir

Við framleiðsluna fellur til lífrænn húsdýraáburður sem er verðmæt aukaafurð til uppgæðslu Lands og gróðurs. Áætlað er að starfseminn gefi af sér um 135-145 tonn árlega miðað við 100% þurrferni, sé miðað við hámarksnýtingu húsa. Lífrænn húsdýraáburður er eftirsóttur til nokunnar á ræktað land og til uppgæðslu 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 nitrát 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 um nýtingu húsdýraáburðar á tún og til uppgæðslu. Þó þriðja aðila (viðtakanda) sé falin dreifing húsdýraáburðarins með samningum þá fírra 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.

Skipulagsreglugerð

5.3.2.13. gr.

Mannvirki og starfsemi á landbúnaðarsvæðum.

Gera skal grein fyrir og setja skilmála um mannvirki og tegund af landbúnaðarstarfsemi á bújörðum. Þegar um þau er að ræða, skal gera grein fyrir áætluðum fjölda dýra, meðferða úrgangs og fjarlægð til aðliggjandi byggðar. Við staðsetningu mannvirkja sem eru óháð búrekstri viðkomandi jarðar, svo sem atvinnuhúsnæðis, íbúðar- eða frístundahúsa, skal þess gætt að notkun þeirra og starfsemi sú sem er á jörðinni geti farið saman. Áhersla skal lögð á að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.

Sætún II (Smábyll 15) á Kjalarnesi

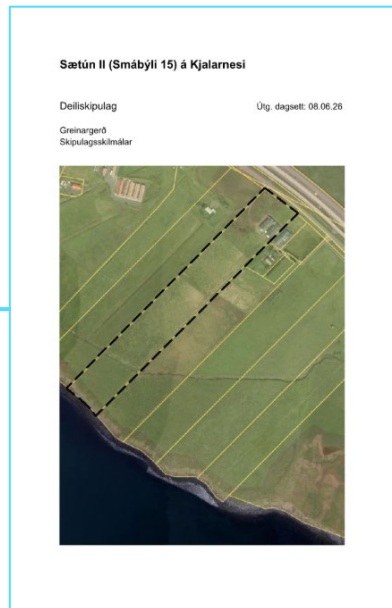
Deiliskipulag

Útg. dagset: 08.06.20

Greinargerð
Skipulagsáskilningar



Umhverfismat



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.

Skipulagsreglugerð

5.4.1. gr.

Umhverfismat.

Um umhverfismat deiliskipulags fer eftir ákvæðum laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Í umhverfismati deiliskipulags skulu jafnframt koma fram þau meginatriði sem tilgreind eru í 2.-5. mgr.

Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Áætla skal áhrif af landmótun, skógrækt, umferð, hávaða, umfangsmiklum mannvirkjum, svo sem háhýsum og hafnar- og samgöngumannvirkjum, lýsingu t.d. frá gróðurhúsum og ljóskösturum á íþróttasvæðum, mengun og lykt t.d. frá iðnaði og þaueldi, o.fl. eftir atvikum. Einnig skal lagt mat á hvort hætta geti verið á stórslysi, svo sem vegna geymslu hættulegra efna eða notkunar á hættulegum efnum.

Gera skal grein fyrir matinu og niðurstöðu þess í greinargerð deiliskipulagsins. Jafnframt skal því lýst hvernig skipulagið samræmist markmiðum skipulagsreglugerðar, sbr. 1.1. gr. og markmiðum deiliskipulags, sbr. 5.1.1. gr.

Ef í ljós kemur að fyrirhugaðar framkvæmdir eða starfsemi geta haft neikvæð áhrif á umhverfið skal gera breytingar á deiliskipulagstillögunni til að draga úr hinum neikvæðu áhrifum eða rökstyðja af hverju það er ekki gert. Setja skal skilmála um vöktun áhrifa og um hvernig bregðast eigi við umhverfisvandamálum eftir því sem þörf er á.

Skilmálar

Efnisyfirlit

1.	Greinargerð	4
1.1	Inngangur	4
1.2	Gögn skipulagsins	6
1.3	Deiliskipulagsmörk	6
1.4	Lýsing staðhátta	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

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 færriböndum 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, óþrifum, 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 fódursiló myndast ryk en með því að setja rykskiljur á fódursilóin 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, tölvvert langt frá þeim byggingarreit sem hefur verið skilgreindur á skipulagsupprætti og hafa þær verið staðsettar og merktar inn á yfirlitssupprætti.

GK-287:014 er greinilegar mógrafir um 160 m suðvestan við núv. bygginga. Þær eru í framræstri og smáþýðri mýri um 75 x 80 m að stærð.
GK-287:015 er þúst um 530 m suðvestan núv. bygginga á landspildunni. Þústin er ferhyrmd, 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.





Reykjavík