

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:



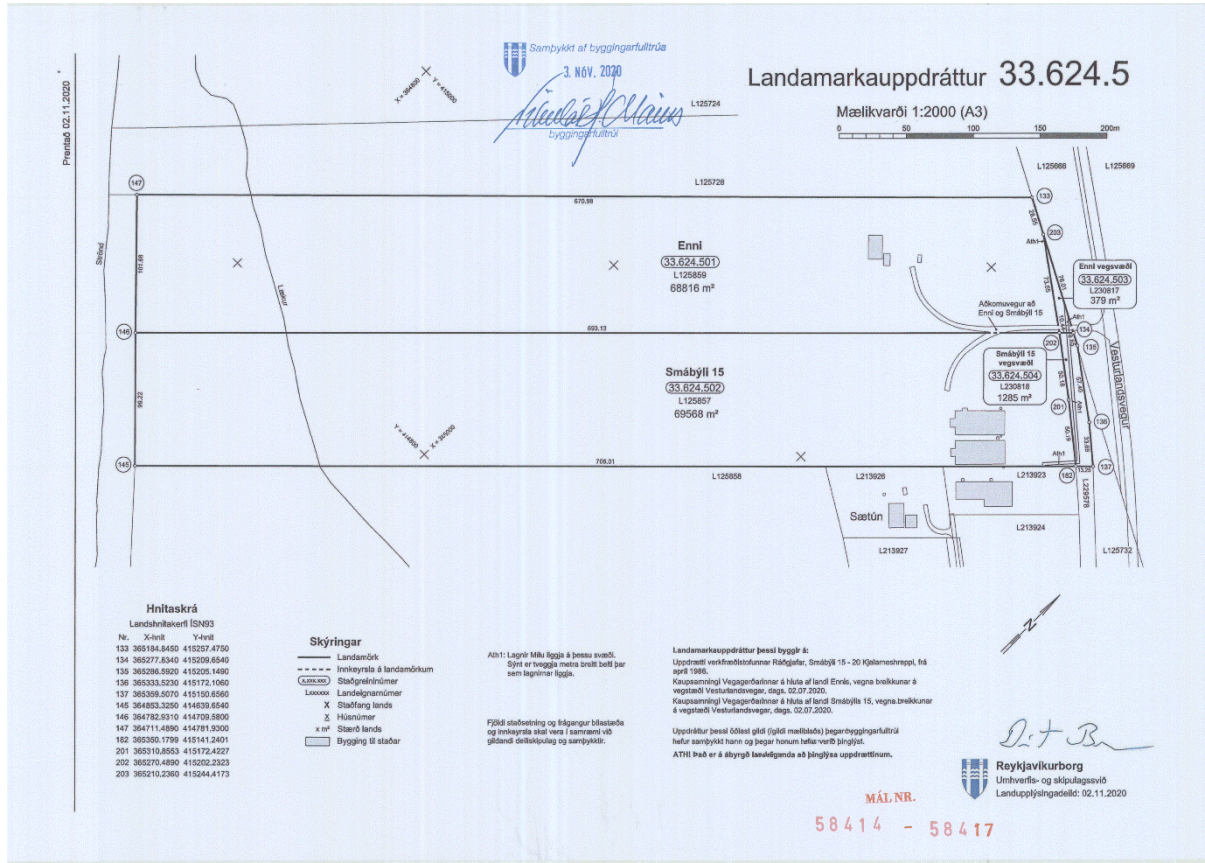
Alls voru skilgreindar 15 spildur, þar af 7 úr landi Móa og er Sætún II ein af þeim en aðeins tvær, Sætún I og II, hafa verið nýttar í samræmi við upphafleg markmið og var þar byggt á árunum 1975-1986.

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 m²

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. Landhelli 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 1.390m². 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.

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 búíð 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 mótakendur 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

Rotpró á lóð. Staðsetning rotprór 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 færiböndum 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 m² að stærð.

Allar byggingar og mannvirki skal staðsetja innan byggingarreits.

Heimilt byggingarmagn er á byggingarreit: 2625 m².

Núverandi byggingarmagn: 1390 m²

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.