



BAKKI 1 LEIGULÓÐ, ÖLFUSI- FISKELDI

Deiliskipulag – greinargerð

14.10.2021



ÖLFUS



UPPLÝSINGABLAÐ

<u>NR.</u>	<u>HÖFUNDUR</u>	<u>DAGS.</u>	<u>RÝNT</u>	<u>DAGS.</u>	<u>SAMÞYKKT</u>	<u>DAGS.</u>
01	Sólveig Olga Sigurðard.	14.10.'21	Anna Bragadóttir	14.10.'21		

Verknr. 8689-002

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

SAMANTEKT	_____	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
1	INNGANGUR	7
2	FORSENDUR	8
2.1	Fornminjar	9
2.2	Náttúruvá	9
2.3	Umhverfi	9
2.4	Tengsl við aðrar áætlanir	10
2.4.1	Aðalskipulag	10
2.4.2	Deiliskipulag	10
3	SKILMÁLAR	12
3.1	Aðkoma og bílastæði	12
3.2	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	12
3.3	Byggingarreitur B1	12
3.4	Sorpgeymslur	12
3.5	Veitur	13
3.5.1	Vatnsöflun innan lóðar	13
3.5.2	Frárennsli og úrgangur	13
3.5.3	Ofanvatn	14
3.6	Brunavarnir	14
3.7	Mæliblöð og hæðarblöð	14
3.8	Frágangur lóðar	14
3.9	Skilti og lýsing	15
4	UMHVERFISSKÝRSLA	16
5	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	_____ ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagssvæðið, lóðin Bakki 1 leigulóð L193186, er á skilgreindu iðnaðarsvæði I9 í Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Svæðið er um 3,5 ha að stærð.

Á lóðinni hefur verið starfrækt seiðaeldi um árabíl og þar standa nokkur mannvirki sem tilheyra starfseminni.

Markmið skipulagsins er að móta umgjörð utan um núverandi starfsemi og framtíðaruppbyggingu á lóðinni.

Með greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500, dags. 14.10.2021

2 FORSENDUR

Á lóðinni standa nú byggingar sem hýst hafa seiðaframleiðslu. Þær byggingar sem nú standa á lóðinni og tilheyra eldisstöðinni eru fiskeldishús (MHL-01, 461,1 m², byggt 1986) og blöndunarskúr (MHL-02, 64,2 m², byggður 1989). Samtals 525,3 m². Á útisvæði eru fjögur 450 m³ ker (MHL-03) og í fiskeldishúsi er eldisrými um 250 m³. Heildar eldisrými stöðvarinnar er nú 2.050 m³.

Staðhættir og afmörkun

Bakki 1 leigulóð stendur við Þorlákshafnarveg (nr. 38), um 6 km suðvestan við Hveragerði og um 13 km norðan við Þorlákshöfn.

Skipulagssvæðið er flatlent, en hallar til austurs. Eldisstöðin stendur á norðurhluta svæðisins og er sá hluti lítt gróinn og raskaður. Syðri hluti svæðisins er gróinn og nokkuð votlendur.



MYND 1. Yfirlitsmynd, skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. LMÍ

2.1 Fornminjar

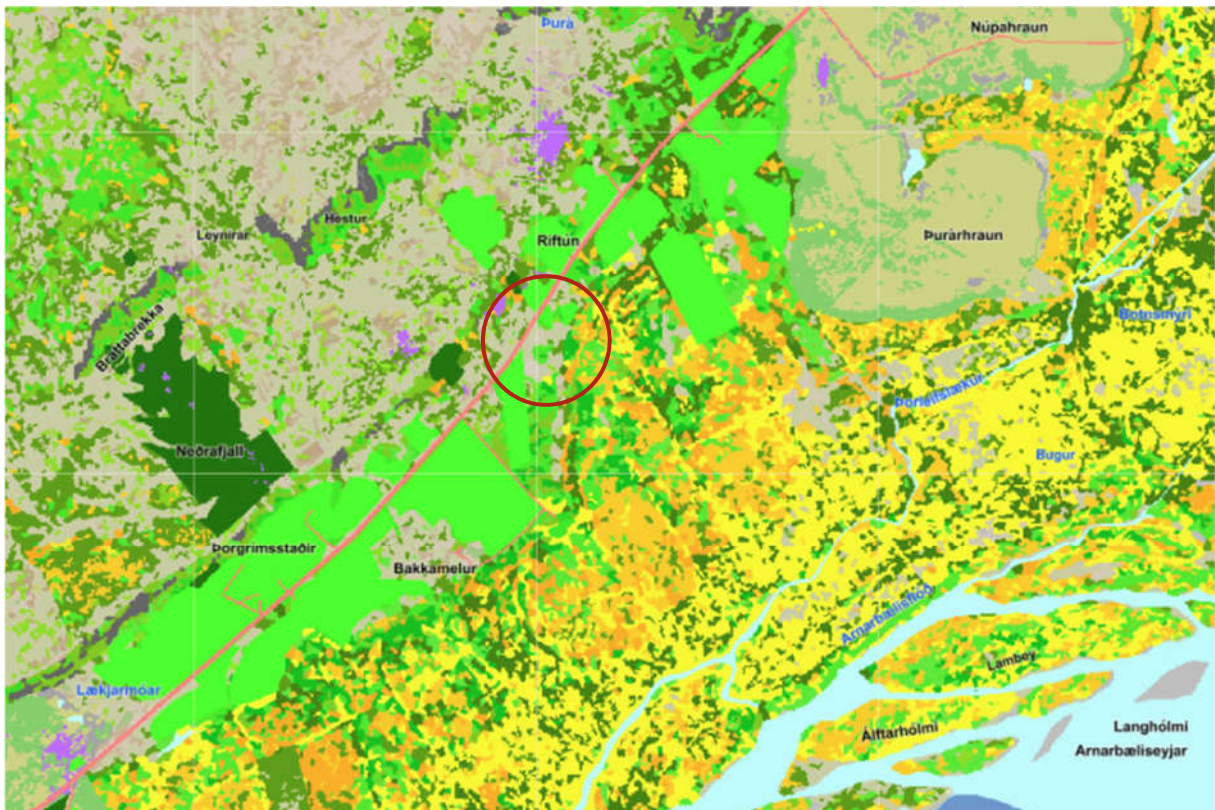
Engar skráðar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.2 Náttúruvá

Náttúruvá í Ölfusi er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vægari skjálftar en tíðari eiga upptök sín á Hengilssvæðinu og nálægð Þorlákshafnar og Ölfuss við það sprungusvæði er mun meiri en við skjálftaupptök Suðurlandsskjálfta. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum. Samkvæmt ÍST 13/1989 er Ölfus á álagssvæði nr. 4 og gilda þar sérstakar reglur um burðarþol bygginga.

2.3 Umhverfi

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu.



MYND 3. Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (mynd 3) eru eftirfarandi vistgerðir mest áberandi á svæðinu: Hraungambravist L5.3, eyðimelavist L1.1, stinnastaravist L9.1 og língresis- og vingulsvist

L9.6. Vistgerðir á framkvæmdasvæðið skipulagsins eru hraungambrovist og eyðimelavist sem báðar hafa lágt verndargildi. Stinnastaravist hefur miðlungs verndargildi og língresis- og vingulsvist hefur hátt verndargildi.

Vistgerðarkortið er unnið í mælikvarða 1:25.000 og gefur því nokkuð skýra mynd af vistgerðum svæðisins en er aðeins til hliðsjónar þar sem deiliskipulag er í mun stærri mælikvarða.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

2.4.1 Aðalskipulag

Lóðin Bakki 1 leigulóð er innan iðnaðarsvæðisins I9 í aðalskipulagi. Heildarstærð iðnaðarsvæðisins er um 13 ha en lóð Bakka 1 leigulóðar er um 3,5 ha.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag og samræmist áherslum þess en þar segir m.a.:

„Í framtíðinni þarf að auka fjölbreytni atvinnulífsins. Frekari fullvinnsla hráefnis er berst á land auk fiskeldis, geta skapað ný atvinnutækifæri.“

„Gert er ráð fyrir að frekari nýting jarðvarma og ferskvatns geti skotið sterkari stoðum undir atvinnulífið, s.s. nýting þessara auðlinda fyrir orku- eða vatnsfrekan iðnað og er horft til þess að orka sem unnin er innan sveitarfélagsin nýtist til uppbyggingar atvinnulífs í sveitarfélaginu.“

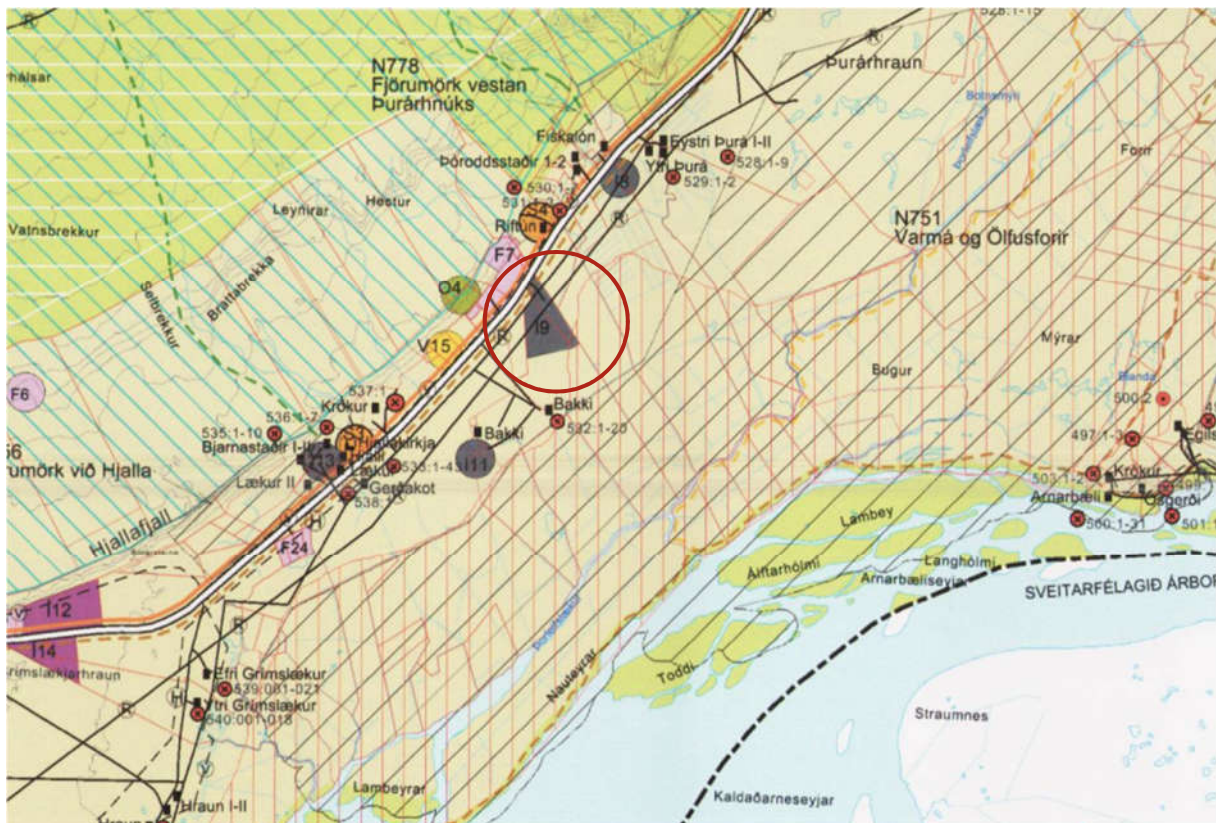
Um iðnaðarsvæði segir: „Stuðlað verði að uppbyggingu iðnaðarsvæða til að renna styrkari stoðum undir atvinnu og byggð á svæðinu.“

TAFLA 1. Skilgreining iðnaðarsvæðis I9

NR	HEITI	LÝSING	JÖRD/JARÐIR
I9	Vesturlax	Fiskeldisstöð, stærð lóðar er um 12 ha. Á svæðinu er einnig borhola Hitaveitu Þorlákshafnar.	Bakki

2.4.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.



MYND 4. Hluti af gildandi Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

3 SKILMÁLAR

3.1 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma inn á lóðina er frá Þorlákshafnarvegi (nr. 38). Fjöldi bílastæða innan lóðar skal miðast við þá starfsemi sem fram fer á svæðinu. Bílastæði skulu anna ríflega þeirri starfsemi sem verður á lóðinni á mestu annatímum.

3.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir byggingarreiti. Reisa má mannvirki í formi húsa, kerja, vatnsmiðlunartanka, fóðursílóa og súrefnistanka innan þeirra ásamt öðrum búnaði er fiskeldi krefst. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreits.

3.3 Byggingarreitur B1

Almennt er gert ráð fyrir að hús séu ein til tvær hæðir. Hámarkshæð mannvirkja er 12 m og er hæð húsa miðuð við gólfkóta en sílóanna frá jarðvegsyfirborði. Eldsker verða að hluta til felld niður í jörðina. Innan byggingareits er heimilt að byggja fiskeldishús og ker ásamt nauðsynlegum þjónustubyggingum vegna starfseminnar, s.s. hreinsimannvirki, dælur og loftunarbúnað. Einnig er heimilt að staðsetja fóðursíló á reitnum. Byggingar mega vera á einni til tveimur hæðum. Þakhalli má vera á bilinu 1-15°. Nýtingarhlutfall er allt að 0,2.

Ef byggja þarf yfir borholur er heimilt að byggja yfir hverja borholu 4 m² skýli með hámarkshæð 3,3 m utan byggingarreita.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012 og aðrar reglugerðir segja til um. Eftir því sem kostur er verður horft til þess að samræma útlit, þakform, lita- og efnisval á svæðinu. Leitast verður við að mannvirki falli sem best að svipmóti lands skv. 69. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

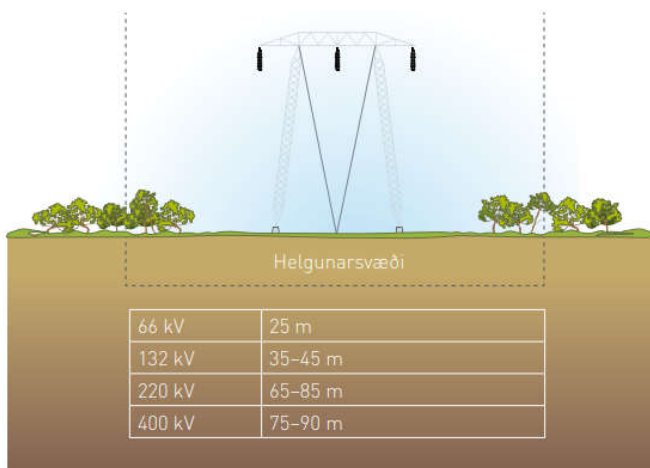
3.4 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.5 Veitur

Svæðið er tengt veitum, byggingar tengjast dreifikerfi RARIK, neysluvatn/kalt vatn kemur úr borholum innan lóðar og heitt vatn kemur frá Veitum.

Um lóðina liggur háspennulína, Þorlákshafnarlína 1 (66kV). Samkvæmt reglugerð nr. 586/2004 skal skilgreina lágmarksfjarlægðir háspennulína til annarra mannvirkja. Helgunarsvæði /byggingarbannsvæði er að lágmarki 25 m fyrir 66 kV háspennulínu.



MYND 5. Úr leiðbeiningarriti Landsnets Aðgát skal höfð

3.5.1 Vatnsöflun innan lóðar

Heildarvatnsþörf er 167 l/s af ferskvatni ásamt 3 l/s af 110° heitu vatni. Eldisvatn verður endurnýtt og súrefnisbætt til að draga úr vatnsnotkun.

Kalt vatn til eldisins kemur úr borholum sem eru innan lóðar, sjá uppdrátt. Núverandi borholur eru merktar á uppdrætti skv. kortasjá Orkustofnunar. Yfirbyggðar borholur eru heimilar utan byggingarreits. Heimilt er að bora eftir ferskvatni innan lóðar samkvæmt 14. gr laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Nýting og boranir skulu vera í samráði við Orkustofnun og Umhverfisstofnun.

3.5.2 Frárennsli og úrgangur

Frárennsli frá eldisstöðinni er aðskilið frárennsli frá starfsmannaaðstöðu. Frárennsli frá eldisstöðinni verður veitt í framræsluskurð sem tengist skurðarkerfi Ölfusfora í viðtakann Varmá/Þorleifslæk.

Frárennsli frá starfsmannaaðstöðu er veitt í rotþró innan skipulagssvæðis í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Staðsetning og frágangur rotþróa skal vera skv. gildandi reglugerðum og í samráði við Umhverfisstofnun. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitu og skólþ.

Seiðaeldið er í kerjum á landi og frárennsli er leitt í gegnum stálgrindur sem koma í veg fyrir að fiskur sleppi út stöðinni og því hætta á slyasleppingum nánast engin. Ekki hefur orðið vart við að fiskur hafi sloppið úr stöðinni þau ár sem eldi hefur verið starfrækt á svæðinu.

Frárennslinu er beint í gegnum hreinsikerfi þar sem tromla og síur sigta fastar agnir úr eldisvatninu og er áætlað að síurnar taki um 90% af uppleystum ögnum úr frárennslinu. Þessar agnir eru síaðar vandlega úr vatninu í gegnum síuplötur í tromlunni og safnað saman. Ekki hefur borið á uppsöfnun næringarefna þar sem frárennsli fer út í straumvatnið enda þynning frárennslis mikil.

Seyru úr síunni er svo beint í setttank sem er tæmdur reglulega en hreinsuðu affallsvatni beint áfram í frárennsli. Seyrunni verður fargað á viðurkenndum förgunarstað. Dauður fiskur verður urðaður á löggiltum urðunarstað í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

3.5.3 Ofanvatn

Mælst er til þess að ofanvatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús verði beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

3.6 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga.

3.7 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreita, eins og hann er sýndur á mæliblaði.

Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

3.8 Frágangur lóðar

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi ber ábyrgð á að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktir og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á hæðablaði. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Gæta skal að því að lausamunir, s.s. gámar eða byggingarefni standi ekki til lengri tíma án þess að hafa gild stöðuleyfi og leitast skal við að draga úr ásýndaráhrifum s.s. með jarðmönnum eða skjólveggjum/lokuðum girðingum. Ekki skal raska meira landi í hverjum byggingaráfanga en fyrirhugað er að nýta í viðkomandi áfanga undir byggingar og athafnasvæði. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar.

Skila skal teikningum af lóðafrágangi með byggingarnefndarteikningum. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

3.9 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar.

Starfsemi við fiskeldi krefst góðrar lýsingar. Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða, húsa og vinnusvæðum. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Skipulagssvæðið er ekki á skilgreindu verndarsvæði og ekki vitað til að neinar tegundir jurta né fugla séu á svæðinu.

Innra eftirlit verður haft með mengandi þáttum starfseminnar og umhverfis- og rekstrarþáttum tengdum þeim. T.d. verða skráðar og geymdar upplýsingar um viðhald og tæmingu hreinsivirkja á svæðinu og þær upplýsingar verða aðgengilegar heilbrigðisfulltrúa. Besta fánlega tækni verður notuð til að fyrirbyggja mengun umhverfisins.

Umhverfisvernd verður tryggð, t.d. með því að fylgjast með ástandi eldisvatns og eldisbúnaðar með því að yfirfara stálgrindur reglulega sem og annan búnað sem notaður er til að hindra að fiskar sleppi út í umhverfið. Því eru litlar líkur á að fiskeldið hafi neikvæð áhrif á villta lax- og silungastofna. Hreinsitromlur og síur draga úr umhverfisáhrifum með því að koma í veg fyrir slysasleppingar og að lágmarka losun næringarefna út í umhverfið.

Áhrif framkvæmdanna á náttúru, gróður og dýralíf verða/eru staðbundin sem og áhrif á landslag og ásýnd. Byggingar hafa alltaf áhrif á ásýnd umhverfis en lágmarka má þau áhrif með því að fella byggingar eins vel að landi og kostur er og gæta samræmis milli bygginga.

Áhrif á samfélagið eru jákvæð þar sem fjölgun starfa verður að ræða sem styrkir byggðina og eykur tekjur sveitarfélagsins.

Fyrirspurn um matsskyldu var send Skipulagsstofnun og samkvæmt ákvörðun stofnunarinnar, dags. 18.06.2021, er framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.