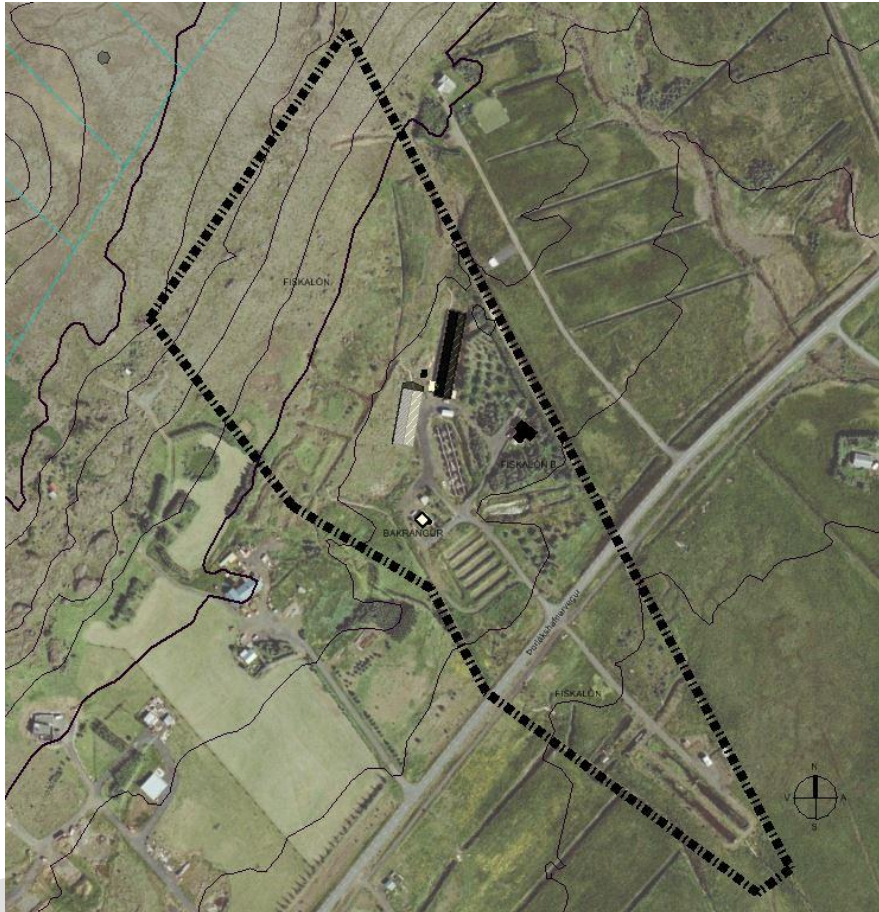




ÖLFUS



Afmörkun skipulagssvæðis – loftmynd

Ölfus - Fiskalón – Seiðaeldisstöð

Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag

Unnin af Urban Arkitektar
September 2018

Lýsingin er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er hluti vinnu við gerð deiliskipulags fyrir þrjár lóðir sem eru á athafnasvæði 18 skv. aðalskipulagi Ölfuss.

Aðdragandi - Tilgangur

Ákveðið hefur verið að gera deiliskipulag af Fiskalóni. Um raskað svæði er að ræða. Tilgangur deiliskipulagsins er m.a. að svara auknum kröfum sem gerðar eru til seiðaeldisins. Mikilvægt er að byggja yfir eldisker sem hingað til hafa verið undir opnum himni. Annar mikilvægur þáttur er að hreinsa allt frárennsli frá eldinu þannig að fóðurleyfar og annar úrgangur komist ekki út í nærumhverfið.

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Tengsl tillögu við Landsskipulagsstefnu - á ekki við.

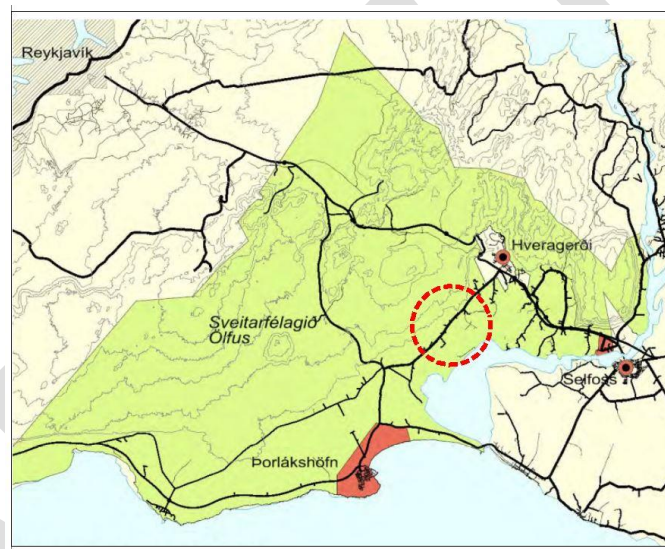
Tengsl tillögu við Svæðisskipulag – á ekki við.

Landnotkun, stefna aðalskipulags

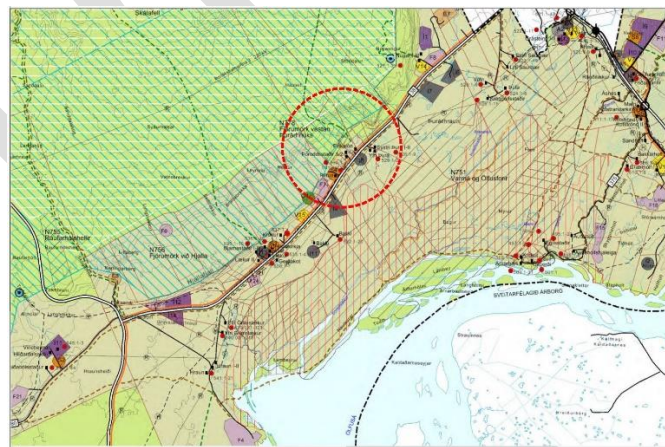
Í Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði, merkt sem **18** og er skráð sem fiskeldisstöð með athafnasvæði beggja vegna Þorlákshafnarveggar.

Skv. gildandi aðalskipulagi er stærð lóðanna sögð vera samtals um 5,0 ha. Mistök voru gerð í skráningu lóðanna í aðalskipulagi þar sem lóðin er sögð vera 5,0 ha. Samkvæmt lóðablaði dags. 20. 10. 2008 eru lóðirnar um 9,0 ha en skipulagssvæðið er um 9,3 ha. Eldið nær hins vegar aðeins til hluta lóðarinnar Fiskalóns eða um 5,0 ha af lóðinni.

Starfsemin er í fullu samræmi við landnotkun eins og hún er í Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.



Aðalskipulag Ölfuss 2010 - 2022



Hluti uppdráttar Aðalskipulags Ölfuss 2010 - 2022

Skipulagssvæðið - Umhverfi og aðstæður

Deiliskipulagssvæðið er beggja vegna við Þorlákshafnarveg og er heildarstærð þess um 9,3 ha og skiptist það í þrjár lóðir auk landskika sem fer undir vegastæði Þorlákshafnarveggar. Lóðirnar sem um ræðir eru:

Lóð A – Fiskalón

Landnr.: 171701

Staðgreinireitur: 8717-2-00024700

Lóð B – Fiskalón B

Landnr.: 195979

Staðgreinireitur: 8717-2-00024720

Lóð C – Bakrangur

Landnr.: 195978

Staðgreinireitur: 8717-2-00024710

Lóð fiskeldisstöðvar (Lóð A) er 83.047 m² og er hún beggja vegna við Þorlákshafnarveg. Hinar tvær lóðirnar (Lóð B og Lóð C) eru lóðir undir einbýlishús og verður kvöð um aðkomu að þeim um (Lóð A). Stærð lóðar B er 3.822 m² og stærð lóðar C er 2.500 m².

Landi hallar upp til norðurs og því meir sem norðar dregur. Landið er með túnum sunnan til en nyrst eru móar með áberandi lindarennslu undan fjallsrótum. Lindarvatnið er nýtt í eldinu auk þess er jarðhiti við Bakka og þaðan fær fiskeldisstöðin heitt vatn. Norðan við deiliskipulagssvæðið er vatnsverndarsvæði.

Markmið

Við gerð deiliskipulagsins verða eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi:

1. að ákvarða byggingarmagn, hæðir húsa, nýtingarhlutfall, aðkomu að lóðum og fjölda bílastæða.
2. að stuðla að áframhaldandi markvissri uppbyggingu seiðaeldis sem hefur verið rekin á athafnasvæðinu um áratuga skeið. Gera þarf breytingar á eldisaðstöðu vegna aukinna krafna sem gerðar eru til gæða framleiðslunar. Breytingarnar felast meðal annars í því að byggt verður yfir eldisker sem hingað til hafa verið undir opnum himni.

Byggingaráform

Á skipulagssvæðinu verður gert ráð fyrir að byggja atvinnuhúsnæði innan byggingarreits á lóð fiskeldisstöðvar auk kerja og tæknibúnaðar sem tengist starfseminni. (Lóð A)

Mesta hæð atvinnuhúsnæðis má vera 12 m mælt frá gólfplötu 1. hæðar. Hæðafjöldi má vera 2 hæðir.

Þakhalli má vera á bilinu 1°-15°. Jafnframt er heimilt að byggja kjallara fyrir tæknirými og lagnir.

Nýtingarhlutfall lóðar má vera allt að 0,15.

Á (Lóð B og C) mega einbýlishús vera 2 hæðir og kjallari. Mesta hæð ofan á þak má vera 7,5 m frá gólfplötu 1. hæðar. Þakhalli má vera á bilinu 1°- 45°. Nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðunum má vera allt að 0,25.

Heimilt er að setja allt að 2,5 m háa netgirðingu umhverfis athafnasvæði vegna eðlis starfseminnar.

Aðkoma að lóð fiskeldisstöðvar er frá Þorlákshafnarvegi og verður kvöð um aðkomu að einbýlishúsalóðum um lóð fiskeldisstöðvar norðan við Þorlákshafnarveg.

Bílastæði

Krafa um fjölda bílastæða á lóð tekur mið af starfsemi stöðvarinnar. Seiðaeldisstöðvar eru lokaðar öðrum en þeim sem starfa við eldið vegna smithættu. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á starfsmann þ.e. 10 stæði auk 5 gestastæða. Einnig er gert ráð fyrir 3 bílastæðum á hvorri lóð einbýlishúsanna.

Lóð

Svæðið var áður ræktunarland og er þar graslendi á stórum hluta svæðisins. Trjágróður er einnig á nokkrum stöðum. Lagt er til að markviss gróðursetning verði á runnum og trjám til skjólmyndunar og fegrunar umhverfisins.

Húsakönnun

Ekki er til húsakönnun af svæðinu. Nokkur hús eru á svæðinu. Ekkert þeirra er talið varðveislugt vegna aldurs né menningarsögulegs gildis.

Umhverfisáhrif

Gróður og dýralíf. Gróður á deiliskipulagssvæðinu er að mestu graslendi og móar og ekki er vitað til þessa að neinar tegundir jurta á valista séu á svæðinu. Ekki er vitað til þess að neinar fuglategundir á valista verpi á deiliskipulagssvæðinu.

Seiðaeldið er í kerjum á landi og allt frárennsli vatns fer í gegnum stálgrindur sem varna því að fiskur geti sloppið úr stöðinni.

Allt kalt vatn sem notað er til eldisins kemur frá lindum sem eru innan lóðar (um 150 l/sek) og er að mestum hluta sjálfrennandi. Auk þess fær eldisstöðin heitt vatn frá OR (3l/sek).

Affalsvatn frá stöðinni er leitt um frárennislögn sjá kafla um „Frárennsli“.

Komi til framleiðsluaukningar er gert ráð fyrir því að gerðar verði settjarnir á svæðinu fyrir neðan Þorlákshafnarveg og verður frárennsli eldiskerjanna leitt í tjarnirnar.

Fiskúrgangur og fóðurleifar sem berst með frárennslinu mun falla þar til botns og við það takmarkast verulega næringarefnalosun út í umhverfið. Dælt verður úr settjörnunum eftir þörfum og verður úrgangi fargað á viðurkenndum urðunarstöðum.

Frárennislisvatni úr settjörnum verður veitt með lögn í nærliggjandi straumvatn sem rennur til sjávar. Áhrif framkvæmdanna á náttúru, gróður og dýralíf verða/eru staðbundin sem og áhrif á landslag og ásýnd. Ásýnd svæðisins breytist að litlu leyti vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar en áhrifin má lágmarka með því að fella byggingar vel að landi og gæta samræmis milli bygginga.

Dregið er úr umhverfisáhrifum með því að koma fyrir hreinsitrommum áður en vatnið fer út í Þorvaldslæk.

Samfélagsleg áhrif eru jákvæð þar sem um fjölgun starfa verður að ræða sem mun styrkja byggðina.

Frárennsli

Frárennsli frá fiskeldisstöðinni hefur alla tíð verið um lögn sem rennur í straumvatni sem berst til sjávar. Stálgrindur eru í frárennislögninni til að varna því að fiskur geti sloppið úr stöðinni. Ekki hefur orðið vart við uppsöfnun næringarefna þar sem frárennslið fer út í straumvatnið enda er þynning frárennslis mikil.

Rotþró

Frárennsli frá starfsmannaaðstöðu og íbúðarhúsum skal vera aðskilið frá fráveitu eldisins. Rotþró af viðurkenndri gerð má vera utan byggingarreits. Skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti nr. 3/2004.

Dauðfiskur

Í eldi er gert ráð fyrir að fiskadauði sé um 0,004%. Allur dauður fiskur sem fellur til í eldinu er urðaður á löggiltum urðunarstað í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Fornminjar

Ekki er kunnugt um fornminjar á svæðinu en komi annað í ljós skal framfylgja lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúruminjar

Engar skráðar náttúruminjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

Náttúruvá – ekkert skráð.

Örnefni – engin skráð.

Þjónusta

Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnessýslu.

Skipulagsferli – kynning og samráð

Lýsing þessi verður send Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerð, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og til Brunavarna Árnessýslu til umsagnar og kynnt almenningi og hagsmunaaðilum eins og skipulagslög og -reglugerð kveða á um.

Skipulagsferli – tímarammi

Deiliskipulagstillagan verður kynnt og auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samþykkt lýsingar

Lýsing þessi sem er unnin í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 20_____

Skipulagsfulltrúi