



ÖLFUS

Deiliskipulag fyrir athafnasvæði Fiskalóns Fiskeldisstöðvar í Ölfusi.

Aðdragandi - Tilgangur

Ákvæði hefur verið að gera deiliskipulag af Fiskalóni. Tilgangur deiliskipulagins er að svara auknum kröfum sem gerðar eru til seiðeldisins. Mikilvægt er að byggja yfir eldisker sem hingað til hafa verið undir opnum himni. Annar mikilvægur þáttur er að hreinsa frá frárennslum frá eldini þannig að fóðurleyfar og annar úrgangur komist ekki út í nærumhverfið.

Á svæðinu hefur verið starfrækt seiðeldisstöð að nokra áratugi, eða frá því fyrir 1980, með rekstar- og starfsleysi fyrir allt að 20 tonna ársframleiðslu.

Áformáð er að halda áfram uppbryggingu á svæðinu og auka framleiðsluna um 80 tonn, þannig að hún verði allt að 100 tonn á ársgrundvelli.

Héimildi

Eins og fram hefur komið þá gera áætlanir fyrirtækisins ráð fyrir aukinni framleiðslu og í deiliskipulagi endurspeglast þær áætlanir. Uppbyggingin verður áfangaskipt og miðast að að lóðin ofan við Þorlákshafnarveg verði fyrst fullþygð aður en farið verður í framkvæmdir neðan Þorlákshafnarvegar. Kerjum verður fjólgad og miðað er við að byggja skála yfir þau. Á eftir svæði verður öflugur hreinsibúnaður sem hreinsar yfir 90% af öllum náttúrulegum úrgangi frá eldini.

Seini áfangi felst í uppbryggingu lóðar fyrir neðan þjóðveg. Áætlunin er að endurnýta hreinsað frárennslisvatn fyrir eldiskvárá að neðri lóðarhluta. Frárennslíð verður leitt í gegnum hreinsi- og loftunartöð sem varin fóður hluti af hreinsað innan frekar og súrefni bætt í það þannig að það fullnægji krófum sem gerðar eru til eldisvatns. Einnig er gert er ráð fyrir annarri hreinsistöð að neðsta hluta svæðisins, sem er sams konar og á eftir svæði og hreinsar lífrennan náttúrulegan úrgang úr frárennslisvatnina.

Um er að ræða lóðirnar:

Lóð A - Fiskalón

Landnr.: 171701

Staðgreinireitur: 8717-2-00024700

Lóð B - Fiskalón

Landnr.: 195979

Staðgreinireitur: 8717-2-00024720

Lóð C - Bakrangur

Landnr.: 195978

Staðgreinireitur: 8717-2-00024710

Landnotkun, stefna aðalskipulags

Í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er Fiskalón (Lóð A) skilgreind sem iðnaðarsvæði, merkt sem **I8** og er skráð sem fiskeldisstöð með athafnasvæði beggja vegna Þorlákshafnarvegar. Fiskalón B (Lóð B) og Bakrangur (Lóð C) eru staðsettar á landbúnaðarsvæði skv. skilgreiningu aðalskipulags.

Starfsemin er í fullu samræmi við landnotkun eins og hún er í Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir auknu umfangi fiskeldis og helst starfsemin óbreytt frá því sem nú er.

Skipulagssvæðið - Umhverfi og aðstæður

Deiliskipulagsvæðið er beggja vegna við Þorlákshafnarveg og er heildarstærð þess um 9,3 ha og skiptist það í ofangreinar þjóðarhlutum auk landskíka sem fer undir vegastæði Þorlákshafnarvegar.

Lóð fiskeldisstöðvar (Lóð A) er 83.047 m² og er hún beggja vegna við Þorlákshafnarveg. Hinur tvær lóðirnar (Lóð B og Lóð C) eru lóðir undir íbúðarhlutum og verður kvóð um aðkomu að þeim um (Lóð A), lóð seiðeldisstöðvarinnar. Staðr Fiskalóns B, lóðar B, er 3.822 m² og var húsið byggt árið 1984. Staðr lóðar C, Bakrangur, er 2.500 m² og var húsið byggt árið 1975.

Landi haller upp til norðurs og því meir sem norðar dregur. Landið er með túnum sunnan til en nyrst eru móar með áberandi lindarennli undan fjallsrötum. Lindarvatnini er nyttr í eldini auk þess er jarðhiti við Bakka og þaðan fær fiskeldisstöðin heitt vatn. Norðan við deiliskipulagssvæðið er vatnsverndarsvæði.

Markmið með deiliskipulagi þessu er:

- að ákvæða byggingarmagni, hæðir húsa, nýtingarhlutfall, aðkomu að lóðum og fjölda bilastæða.
- að stuðla að áframhaldandi markvissri uppbryggingu seiðaldis sem hefur verið rekin á athafnasvæðinum um áratuga skeið. Gera þarf breytingar á eldisstöðum vegna aukinna krafna sem gerðar eru til gæða framleiðslunar. Breytingarnar felast með annars í því að byggst verður yfir eldisker sem hingað til hafa verið undir opnum himni.

Skipulagskilmálar / almennir skilmálar

Deiliskipulagstíllagan (Lóð A) gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja atvinnuhúsnaði innan byggingarretts á lóð fiskeldisstöðvar aurukjara og tæknibúnaðar sem tengist starfseminni, s.s. dælur, hreinsimannvirki og loftarbúnaði til að auka súrefni í vatni.

Mesta hæð atvinnuhúsnaði má vera 12 m með frá göflplötum 1. hæðar. Hæðafjöldi má vera 2 hæðir. Þakkalli má vera á bilini 1°-15°. Jafnframt er heimilt að byggja kjallara fyrir tækniþými og lagnir.

Nýtingarhlutfall lóðar má má vera allt að 0,15.

Á (Lóð B og C) mega íbúðarhús verá 2 hæðir og kjallari. Mesta hæð ofan á þak má vera 7,5 m frá göflplötum 1. hæðar. Þakkalli má vera á bilini 1°- 45°. Nýtingarhlutfall á íbúðarhúsum má vera allt að 0,1 (Fiskalón B) og allt að 0,15 (Bakrangur).

Aðkomu að lóð fiskeldisstöðvar er frá Þorlákshafnarveg og verður kvóð um aðkomu að íbúðarhúsum um lóð fiskeldisstöðvar norðan við Þorlákshafnarveg. Aðkomu að lóðarhlutunum við Þorlákshafnarveg er breytt þannig að hún er flutt um 50 m frá númerandi innkeyrslu til að bæta umferðaþryggi. Við frekari uppbryggingu á svæðinu verður öðrum heimilt að nýta þessa aðkomu inn aðliggjandi lóði.

Bilastæði

Krafa um fjöldu bilastæða á lóð tekur mið af starfsemi stöðvarinnar. Seiðeldisstöðvar eru lokðar öðrum en þeim sem starfa við eldið vegna smitthætu. Gert er ráð fyrir einu bilastæði á starfsmann p.e. 10 staði auk 5 gestastæða. Einnig er gert ráð fyrir 3 bilastæðum á horrir íbúðarhlusanna.

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 skjólmynndunar og fegrurnar umhverfisins.

Frágangur á lóðum verði í samræmi við byggingarregluger og í samræði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Hæðarsetning lóða kemur fram að hæðablöðum.

Vatnsverndarsvæði sem afmarkað verður innan lóðar verði ósner, p.e. engin áburðargjöf svo svæðið verði fyrir minnstum óæskilegum umhverfislegum áhrifum.

Staðsetning sorps er í gáum á hreinsisvæði (sjá uppdrátt). Frágangur umhverfis sorpgáma skal vera snytilegur. Fyrir tækifái annast sjálf sorphróð á lóðum.

Aðkoma neyðarbíla er eftir aðalaðkomuvegi frá Þorlákshafnarvegi.

Almenn lýsing verði á lágum staurum og miðað er við að byggja yfir kerin til að stýra lýsing og draga úr ónæði.

Heimilt er að setja allt að 2,5 m háa netgirðingu umhverfisathafnasvæði vegna eðlis starfsemminnar.

Húsakönnun

EKKI er til húsakönnun af svæðinu. Nokkur hús eru á svæðinu. Ekkert þeirra er talð varðveisluvert vegna aldurs né menningarsögulegs gildis.

Umhverfisáhrif

Vatnsverndarsvæði

Vatnsverndarsvæði hefur verið afmarkað innan efsta hluta lóðar. Á því svæði, sem er utan byggingarretts, er heimilt að setja mannvirkjabúnað sem tengist vatnsöflun, sjá kafla um „Vatnstöku“.

Vatnstaka

Allt kalt vatn sem notað er til eldisins kemur ofan af heiði og skammt fyrir ofan skipulagsmórk er vatnsverndarsvæði. Frá því svæði rennur gnæg sjálfrænnandi vats og kemur upp sem lindarvatn út úr hlíðinni, innan lóðar (um 150/sekk) og er að mestum hluta sjálfrænnandi. Vatnið fer um landið eftir lækjum og skurðum og rennur að þessu svæði í Þorleifslæk. Auk þess fær eldisstöðin heitt vatn frá OR (3/l sek). Affalsvatn frá stöðinni er leitt um frárennslislögn, sjá kafla um „Frárennslu“.

Gróður og dýralif

Gróður af deiliskipulagssvæðinu er að mestu graslendi og móar og ekki er vitað til þess að neinar tegundir júta á vélusta á svæðinu. Ekkir er vitað til þess að neinar fuglategundir á vélusta verpi á deiliskipulagssvæðinu.

Villtir fiskistofnar

Seiðeldið er í kerjum á landi og allt frárennslisvatns fer í gegnum stálgindur sem varna því að fiskur geti sloppið úr stöðinni og er því haettan að slysaleppingum nánast engin. Ekkir hefur orðið vart við að fiskur hafi sloppið úr stöðinni til sjávar ól þau ár sem eldi hafi verið starfrækt á svæðinu. Litlir líkur eru því að fiskeldið hafi neikvæð áhrif á vélusta lax- og silungastofna.

Uppbygging hreinsimannvirki – mengunarvarnir og umhverfismál

Rekstraraðili mun starfrækti innra eftirlið með mengandi þáttum starfsemminar og umhverfis- og rekstrarþáttum tengdum þeim.

Meðal annars verði skráðar og geymðar upplýsingar um viðhald og tæmingu hreinsivirkja sem til staðar eru og verði aðengileg helbrigðisfullrúum.

Beita skal bestu fáanlegu teekni til að fyrirbyggja mengun umhverfisins.

Rekstraraðili mun tryggja umhverfisvernd, t.d. með því að fylgjast með ástandi eldisvatns og eldisbúnaðar með því að yfirfara stálgindur reglulega og annan búnað sem hindrar að fiskar sleppi út í umhverfið.

Frárennslí

Frárennslí frá fiskeldisstöðinni hefur alla tíð verið um lógn sem rennur í straumvatni, Þorleifslæk, sem berst til sjávar. Stálgindur eru í frárennslislögninni til að varna því að fiskur geti sloppið úr stöðinni. Ekkir hefur orðið vart við uppsöfnun næringarefna þar sem frárennslí fer út í straumvatni enda er bynnin frárennslis mikil.

Ákvæði hefur verið að reisa nyt hreinsikerfi og þá verður frárennslis stöðvarinnar beint í gegnum hreinsikerfi. Þar sigrar trolma og súr fastar agnir frá eldisvatnini. Agnir eru vandlaða sláðar frá vatninu í gegnum síplötur í tromluni og þeim safnað saman. Seyrir eru svo beint í settank, sem tæmdur er reglulega, en hreinsuðu affallsvatn er beint áfram í frárennslí. Með tilkomo þessa nýja hreinsibúnaðar dregur verulega úr losun næringarefna frá stöðinni. Nýr hreinsibúnaður hreinsar meira en 90% af úrgangi þannig að draga mun úr áhrifum af náttúrulegum næringarefnum þó svo að stöðin stækki.

Rotþró

Frárennslí frá starfsmannaaðstöðu og íbúðarhúsum er aðskilin frá fráveitum eldisins. Rotþró af vörkunndri gerð má vera utan byggingarretts. Skal staðið að verkið eins og lýst er í reglugerð um fráveit og skólp nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti UST nr. 3/2004. Frárennslislagrin og hreinsivirkja koma fram á aðaluppráttum.

Dauðarhlut

Við framleðslu á 100 tonnum af laxaseiðum má gera ráð fyrir að afföll vegna dauða verði um 0,4 tonn. Allur dauðar fiskur sem fellur til í eldini er urðaður á löggitum urðunarstæði í samræði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Ahrif framkvæmdanna

Dælur hæð atvinnuhúsnaði á lóð fiskeldisstöðvar aurukjara og tæknibúnaðar sem tengist starfseminni, s.s. dælur, hreinsimannvirki og loftarbúnaði til að auka súrefni í vatni. Mesta hæð atvinnuhúsnaði má vera 12 m með frá göflplötum 1. hæðar. Hæðafjöldi má vera 2 hæðir. Þakkalli má vera á bilini 1°-15°. Jafnframt er heimilt að byggja kjallara fyrir tækniþými og lagnir.

Nýtingarhlutfall lóðar má má vera allt að 0,15.

Á (Lóð B og C) mega íbúðarhús verá 2 hæðir og kjallari. Mesta hæð ofan á þak má vera 7,5 m frá göflplötum 1. hæðar. Þakkalli má vera á bilini 1°- 45°. Nýtingarhlutfall á íbúðarhúsum má vera allt að 0,1 (Fiskalón B) og allt að 0,15 (Bakrangur).

Aðkomu að lóð fiskeldisstöðvar er frá Þorlákshafnarveg og verður kvóð um aðkomu að íbúðarhúsum um lóð fiskeldisstöðvar norðan við Þorlákshafnarveg. Aðkomu að lóðarhlutunum við Þorlákshafnarveg er breytt þannig að hún er flutt um 50 m frá númerandi innkeyrslu til að bæta umferðaþryggi. Við frekari uppbryggingu á svæðinu verður öðrum heimilt að nýta þessa aðkomu inn aðliggjandi lóði.

Bilastæði

Krafa um fjöldu