

# ÖLFUS

Tillaga að deiliskipulagi fyrir athafnasvæði Fiskalóns Fiskeldisstöðvar í Ölfusi. Landnr.: 171701  
Staðgreinireitur: 8717-2-00024700

## Landnotkun, stefna aðalskipulags.

Í Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er athafnasvæðið merkt sem 1B og skilgreint sem fiskeldisstöð með athafnasvæði beggja vegna Þorlákshafnarveggar. Notkun svæðisins verður óbreytt samkvæmt deiliskipulagstillögu þessari.

## Umhverfi og aðstæður.

Deiliskipulagsvæðið 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.

Lóð fiskeldisstöðvar er 83.047 m<sup>2</sup> og er hún beggja vegna við Þorlákshafnarveg. Hinar tvær lóðirnar eru lóðir undir einbýlishús og er aðkoma að þeim um lóð seiðaeldisstöðvarinnar. Stærð lóðanna er annars vegar 2.500 m<sup>2</sup> og hins vegar um 3.822 m<sup>2</sup>.

Landi hallar upp til norðurs og því meir sem norður 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 deiliskipulagsvæðið er vatnsverndarsvæði.

## Fornminjar.

Ekki er kunnugt um fornminjar á svæðinu en komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. grein Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi 20. maí 2001

## Náttúruminjar.

Engar skráðar náttúruminjar eru á deiliskipulagsvæðinu.

## Náttúruvá – ekkert skráð.

## Örnefni – engin skráð.

## Markmið með deiliskipulagi þessu er:

1. 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.

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

## Skipulagsskilmálar/ almennirskilmálar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja atvinnuhúsnæði innan byggingarreits á lóð fiskeldisstöðvar auk kerja og tæknibúnaðar sem tengist starfseminni.

Nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðunum má vera allt að 0,25 en nýtingarhlutfall iðnaðarlóðar má vera allt að 0,15.

Aðkoma að lóð fiskeldisstöðvar er frá Þorlákshafnarvegi og er aðkoma að einbýliðhúsalóðum um lóð fiskeldisstöðvar norðan við Þorlákshafnarveg.

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. Einbýlishús mega vera 2 hæðir og kjallari. Mesta hæð ofan á þak má vera 7,5m frá gólfplötu 1. hæðar. Þakhalli má vera á bilinu 1°- 45°.

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

## Frárennslu.

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

## 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 nokkurm stöðum. Lagt er til að markvist gróðursetning verði á runnum og trjám til skjólmyndunar og fegrunar umhverfisins.

## Húsakönnun.

Nokkur hús eru á svæðinu. Ekkert þeirra er talið varðveislvert vegna aldurs né menningarsögulegsgildis.

## Deiliskipulagstillaga/Umhverfisáhrif

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

Seiðaeldið er í kerjum á landi og allt frárennslu vatns fer í gegnum stálgrindur sem varnar 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 mestu hluta sjálfrennandi. Auk þess fær eldisstöðin heitt vatn frá OR (3l/sek).

Affalsvatn frá stöðinni er leitt um frárennslislögn sjá kafla um „Frárennslu“. Komi til framleiðsluaukningar er gert ráð fyrir því að gerðar verði settjarnir á svæðinu fyrir neðan Þorlákshafnarveg og verður frárennslu eldiskerjanna leitt í tjarnirnar.

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

Frárennslivatni úr settjörnum verður veitt með lögn í nærliggjandi straumvatn sem rennur til sjávar.

## Rotþró.

Frárennslu frá starfsmannaöstöðu og íbúðarhúsum skal vera aðskilið frá fráveitu eldisins.

## 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 Heilbrigðisettirlit Suðurlands.

## Þjónusta.

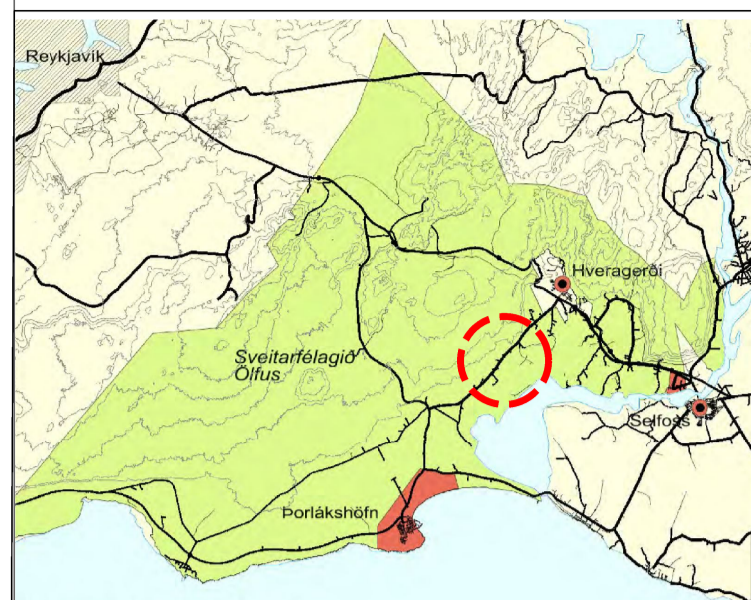
Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnassýslu.

# ÖLFUS, FISKALÓN, DEILISKIPULAGSTILLAGA,SEIÐAELDISSTÖÐ

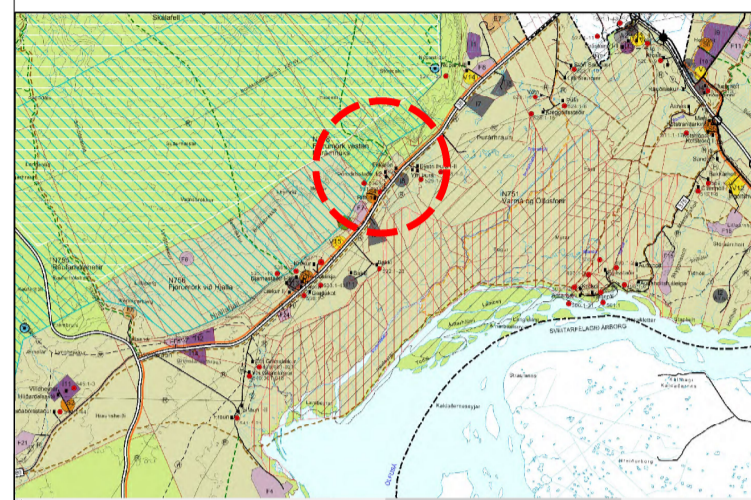


## DEILISKIPULAGSTILLAGA

Skilmálatafla fyrir deiliskipulag Fiskalóns í Ölfusi										
	Heiti	Staðgreinireitur	Landnúmer	Lóð m <sup>2</sup>	Núverandi byggingar m <sup>2</sup>	Eldisker m <sup>2</sup>	550	Heimilað byggingarmagn m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall	Athugasemdir
	Fiskalón	8717-2-00024700	171701	83.047	800			12.457	0,15	
	Fiskalón B	8717-2-00024720	195979	3.822	171			956	0,25	
	Bakrangur	8717-2-00024710	195978	2.500	60			625	0,25	



AÐALSKIPULAG ÖLFUSS 2010-2022



HLUTI UPPDRÁTTAR AÐALSKIPULAGS ÖLFUSS 2010-2022, DREIFBYLISUPPDRATTUR

## SKÝRINGAR:

--- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS

- - - NÚVERANDI LÓÐAMÖRK

Nb NÚVERANDI BYGGINGAR

BYGGINGARREITUR

HÆDIR KJALLARI

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

ROTÞRÓ

## SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð ísamræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt íB-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

útgáfuferill: útgáfunúmer: skýring breytingar dags. breytingar

nr. teikningar og útgáfa: 001 B00  
Reykjavík 12.01.2017  
URBAN arkitektar ehf.  
Austurstræti 17 101 Reykjavík s: 517 1070  
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fa gsm: 821 5522  
Mælikvarði 1/1000