

Skipulags- og byggingarfulltrúi
Rangárþing ytra
Suðurlandsvegur 1-3
850 Hella



Reykjavík 22. apríl 2016
UST201603-117/K.S.J.
10.04.03

Efni: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi svæðis fyrir frístundahús og hótel í landi Heyholts í Rangárþingi ytra.

Vísað er til erindis skipulags- og byggingarfulltrúa Rangárþings ytra er barst 14. mars sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breyttu deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Heyholts í Rangárþingi ytra.

Skipulagssvæðið

Ofangreint deiliskipulagssvæði er um 25 ha að stærð. Í greinargerð kemur fram að skipulagssvæðið nær að mestu yfir gróið hraun.

Náttúruminjasvæði

Norðan við svæðið er myri sem er hverfisvernduð. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að fram komi í deiliskipulagsáætlun hvernig vernda á votlendið þegar farið verður að framkvæma á svæðinu. Umhverfisstofnun vekur athygli á því að lóðir frístundahúsa ná alveg að hverfisvernduðu votlendi. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum þeirra bústaða er næst eru hverfisvernduðu votlendi kemur ekki fram á deiliskipulagsuppdrætti. Stofnunin bendir á að mikilvægt er að hugað sé að verndun ofangreinds votlendis þegar farið er í framkvæmdir á þeim lóðum sem næst eru votlendi. Stofnunin bendir einnig á að ástæða gæti verið til að minnka byggingarreiti á þeim lóðum er næst standa votlendi til að minnka hættuna á að framkvæmdir hafi neikvæði áhrif á votlendið.

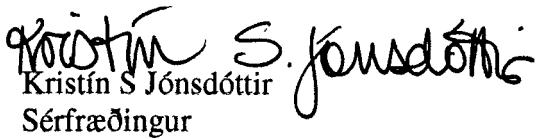
Áætluð byggð

Í greinargerð kemur fram að breytingartillagan gerir ráð fyrir alls 24 lóðum og 41 byggingu. Í upphaflegri tillögu var gert ráð fyrir 20 frístundahúsum 120 m² hvert og 28 smærri orlofshús alls 90m², á einni lóð, ásamt lóð fyrir verslun og þjónustu. Tillaga að breytingu gerir ráð fyrir að fjöldi stærri frístundahúsa sé óbreyttur en smærri orlofshúsum sem eru 90m², fækkar í 21 og nú er gert ráð fyrir hótelí þar sem áður var gert ráð fyrir 7 orlofshúsum. Umhverfisstofnun bendir á að ráðgert hótel er áætlað 1800 m² að heildarstærð og telur stofnunin að erfitt geti verið að fella svo stóra byggingu að

annarri byggð í umhverfinu sem einkennist af áætluðum orlofshúsum og bændabýlum. Fram kemur í greinargerð að form byggingar, þakform og efnis- og litaval sé frjálst.

Umhverfisstofnun bendir á að breytingartillagan gerir ráð fyrir miklu byggingarmagni á 25 ha svæði. Að mati Umhverfisstofnunar ætti slíkt hverfi frekar heima í nágrenni við þéttbýliskjarna. Að mati stofnunarinnar er mikilvægt að byggingar verði felldar að umhverfinu, bæði að formi og litavali, eins og kostur er.

Virðingarfyllst


Kristín S. Jónsdóttir
Sérfræðingur


Björn Stefánsson
Sérfræðingur