



UMHVERFISSTOFNUN

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 hótél 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 mýri 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 deiliskipulagsuppdraetti. 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 hóteli þar sem áður var gert ráð fyrir 7 orlofshúsum. Umhverfisstofnun bendir á að ráðgert hótél 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

