

Minnisblað til skipulagsnefndar

Undirritaðir fóru í vettvangsferð þann 29. janúar 2015 til að skoða aðstæður á lóðum í landi Svínhaga og Haukadals. Sérstaklega voru kannaðar aðstæður þar sem verið er að byggja íbúðarhús við bakka Selsundslækjar í Rangárþingi ytra á spildu merkt Svínhagi SH-17 og þar sem sótt er um að byggja íbúðarhús á bökkum Ytri-Rangár á landi merktu Haukadalur lóð B.

Svínhagi SH-17:

Á þessari lóð er verið að byggja 220,4 m² hús. Komið hefur upp að ekki hafi verið farið alveg eftir samþykktu deiliskipulagi hvað varðar byggingarreit. Til skoðunar hefur verið að breyta deiliskipulagi og óska eftir undanþágu hvað varðar afstöðu byggingarreits gagnvart Selsundslæk.

Búið er að steypa um 92 m² kjallara / geymslu og er mannvirkið látið falla inní landið. Kjallarinn er niðurgrafinn í brekkubrún. Mannvirkið er í 36 metra fjarlægð frá Selsundslæk. Hæðarmunur frá gólfplötu kjallara og niður að læk er u.þ.b. 5 metrar (sjá meðfylgjandi myndir).

Það er ljóst að umrætt mannvirki er ekki innan byggingareits skv. samþykktu deiliskipulagi. Þrátt fyrir þessa annmarka teljum við að hér megi gera undantekningu og breyta deiliskipulaginu þannig að ekki þurfi að koma til þess að fjarlægja það mannvirki sem þegar er risið.

Rökstuðningur fyrir undanþágu:

- Leiða má líkur að því að skilgreiningin um fjarlægð frá ám og vötnum, skv. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, eigi tæpast við í þessu tilfelli þar sem um lítð vatnsfall er að ræða (Selsundslækur).
- Mannvirkið er sett þannig niður að það fellur vel að landinu.
- Greiðfært er meðfram læknum fyrir gangandi umferð.
- Ekki er talin hætta á að húsnæðið verði fyrir skemmdum af völdum flóða eða vatnavaxta á þessum stað.

Það er mat okkar sem skoðuðum aðstæður að þessi breyting á deiliskipulaginu komi ekki að sök gagnvart umferð um svæðið né hafi hafi önnur truflandi áhrif. Þá teljum við að ekki séu líkur til þess að mannvirkinu stafi hætta af þessari staðsetningu og leggjum því til að umrædd undanþága verði veitt.

Haukadalur lóð B, landnr. 210911

Hér er deiliskipulagstillaga í ferli og hefur verið sótt um að byggja íbúðarhús á bökkum Ytri Rangár. Ljóst er að til þess að hugmyndir húsbýggjanda um staðsetningu hússins geti gengið eftir þá þarf að gera undanþágu hvað varðar fjarlægð frá ánni. Það er mat okkar sem skoðuðum aðstæður að slík undanþága sé varla réttlætunleg. Hér er um það að ræða að staðsetja mannvirki fremst í brekkubrún en brekkan er brött og liggur kjarri vaxin að miklu

vatnsfalli – Ytri Rangánni. Það er enginn vafi á því að grein 5.3.2.14, um skipulag við vötn, ár og sjó, í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 á við í þessu tilfelli. Jafnframt er ljóst að staðsetning á íbúðarhúsi svo skammt frá ánni getur takmarkað um of nauðsynlegt rými fyrir aðkomu að og meðfram ánni. Það er því samdóma álit okkar að ekki skuli leitað eftir undanþágu frá fjarlægðarkröfum í þessu tilfelli.

Hellu 29.1.2015

Þorgils Torfi Jónsson
Ágúst Sigurðsson
Yngvi Karl Jónsson
Haraldur Birgir Haraldsson