

Rangárþing ytra
Suðurlandsvegur 1-3 1-3
850 Hella

12. júlí 2017
UST201706-113/P.B.S.
10.04.03

Efni: Deiliskipulag - Stóra Valla, Landsveit

Vísað er til bréfs Skipulags- og byggingarfulltrúa Rangárþing ytra er barst 29. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að deiliskipulagi fyrir spildur úr landi Stóru-Valla í Landsveit.

Skipulagssvæðið

Samkvæmt greinargerð er svæðið 230 ha að heildarflatarmáli og er gert ráð fyrir 15 misstórum lögbýlislóðum innan deiliskipulagsins. Í samræmi við reglur og skilmála í gildandi aðalskipulagi Rangárþing ytra, þá er leyfilegt að byggja allt að 3 íbúðarhús á hverri lóð. Samkvæmt greinargerð þá er deiliskipulagið í tveimur hlutum og afmarkast af lóðarmörkum eignarlanda sem seld hafa verið úr jörðinni Stóru-Völlum. Í greinargerð kemur fram að landið er flatlendur úthagi í bland við hálfgróna sand- og vikurhóla.

Umhverfismat deiliskipulags

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti þarf að gera grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þar á að koma fram möguleg umhverfisáhrif framkvæmdanna. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að í tillögu að deiliskipulagi eins og þessu sé unnin umhverfisskýrsla með helstu áhrifaþáttum á umhverfið vegna nýs deiliskipulags.

Skipulag við vötn, ár og sjó

Í greinargerð kemur fram að miðað er við 50 metra fríu belti frá byggingarreit og að Tjarnarlæk, með nokkrum undantekningum. Umhverfisstofnun minnir á að samkvæmt 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er óheimilt að reisa mannvirki nær vötnum, ám og sjó en 50 m.

Fráveita


Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.


Byggingarreitir

Í greinargerð kemur fram að byggingarfulltrúi staðsetur endanlega húsin innan byggingarreits og verður þá tekið tillit til aðstæðna eins og unnt er. Erfitt er að átta sig á heildarmynd svæðisins þegar staðsetning mannvirkja er ekki sýnd innan byggingarreits. Að mati stofnunarinnar ætti að sýna hæfilegan byggingarreit kringum hverja byggingu og einnig ætti að koma skýrt fram áætlaðar stærðir bygginga og allir skilmálar.

Umhverfisstofnun minnir á mikilvægi þess að öll mannvirki falli sem best að umhverfinu.

Virðingarfyllst


Þórdís Björt Sigþórsdóttir
Sérfræðingur


Kristín S. Jónsdóttir
Sérfræðingur