



UST

Umhverfisstofnun

Environment and Food Agency of Iceland

Suðurlandsbraut 24
IS - 108 Reykjavík, Ísland

☎ (+354) 591 2000

Fax (+354) 591 2010

umhverfisstofnun@ust.is

www.umhverfisstofnun.is

Flóahreppur
Margrét Sigurðardóttir
Þingborg
801 Selfoss

Reykjavík, 9. febrúar 2007

Tilvísun: UST20070100031/sf

Deiliskipulag íbúðarbyggðar í landi Súluholts í Flóahreppi

Vísað er til tölvupósts sem barst Umhverfisstofnun þann 2. janúar sl. þar sem óskað er umsagnar stofnunarinnar um deiliskipulag íbúðarbyggðar í landi Súluholts í Flóahreppi.

Skipulagstillagan nær til um 55 ha svæðis þar sem gert er ráð fyrir 29 lóðum fyrir íbúðarhús, sem eru á bilinu 1 – 1,5 ha að stærð. Á hverri lóð er heimilt að byggja 3 hús, þ.e. allt 200 m² íbúðarhús, 300 m² hesthús og 300 m² skemmu. Jafnframt er gert ráð fyrir nýju lögbýli sunnan íbúðarbyggðarinnar á 10 ha landsvæði. Fram kemur í greinargerð með skipulagstillögunni að hvorki er fyrir hendi staðfest aðal- né svæðisskipulag af svæðinu. Í samþykktu svæðisskipulagi í Flóa 2011 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Verndarsvæði

Í greinargerð kemur m.a. fram að eftirfarandi markmiðum sé haldið til haga við gerð deiliskipulagsins:

1. Að stuðla að heildstæðri byggð sem nýtir þá kosti sem landið býður upp á.
2. Að taka tillit til náttúrulegs tjarnalandslags við staðsetningu vega og að skilgreina lóðarmörk og byggingarreiti þannig að tjarnirnar fái notið sín óskertar.

Samkvæmt 37. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd njóta stöðuvötn og tjarnir, 1.000 m³ að stærð eða stærri, sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er. Einnig njóta eldhraun verndar skv. sömu gr., en með eldhraunum er átt við hraun sem runnið hafa á nútíma. Fyrirhuguð byggð er skipulögð á á Þjórsárhrauni, sem er um 8000 ára gamalt og mun því raska jarðmyndun sem fellur undir 37. gr. fyrrgreindra laga. Hraunið er ágætlega gróið og einkennist landsvæðið af tjörnum í grónu hrauni. Votlendisgróður er við tjarnirnar.

Umhverfisstofnun telur miðað við ásýnd hraunsins ekki ástæðu til að gera athugasemdir við röskun þess innan skipulagssvæðisins. Stofnunin telur hins vegar að leggja eigi áherslu á að tjörnnum verði ekki raskað. Stofnunin bendir á að þrátt fyrir það markmið sem sett er fram í greinargerð með skipulagstillögunni um að tjarnir fái notið sín óskertar virðast nokkrir byggingarreitir fara að einhverju leyti yfir tjarnir á svæðinu, sbr. skipulagsupprátt. Stofnunin

telur því að endurskoða eigi tillöguna og fækka byggingarreitum innan skipulagssvæðisins þannig að tryggt sé að tjörnum þar verði hlíft við raski.

Almenningur

Samkvæmt skipulagstillögunni er gert ráð fyrir 2,5 ha svæði í íbúðarbyggðinni til sameiginlegra þarfa fyrir lóðarhafa á svæðinu, svokölluðum almenningi. Í greinargerðinni kemur fram að á því svæði séu 2 stórar tjarnir og að þar sé tilvalið að vera með sameiginlegt samkomusvæði með skógrækt, útigripli o.fl.

Umhverfisstofnun vekur athygli á að ekki eru sett nein sérstök ákvæði varðandi skógrækt eða aðra uppbyggingu á því svæði. Stofnunin telur mikilvægt að staðið verði þannig að skógrækt og öðrum aðgerðum að svæðið verði sem náttúrulegast og að ekki skapist hætta á þurrkun tjarnanna.

Göngu- og reiðstígar

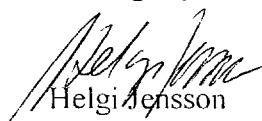
Samkvæmt skipulagstillögunni er gert ráð fyrir göngustígum innan skipulagssvæðisins en lega þeirra virðist fyrst og fremst miða við að auðvelda umferð inn á almenningssvæðið frá vegum innan byggðarinnar. Umhverfisstofnun telur að það myndi þjóna hagsmunum íbúa betur að gera ráð fyrir göngustígum innan alls hverfisins en ekki að beina umferð gangandi vegfarandi inn á akbrautir. Stofnunin vekur jafnframt athygli á að hesthúsabyggð fylgir töluverð umferð hesta og því eðlilegt að gert sé ráð fyrir sérstökum reiðleiðum.

Frárennsli

Í greinargerð með skipulaginu kemur fram að allt frárennsli frá íbúðarhúsum verður leitt í rotþrær í samræmi við kröfur heilbrigðisyrivalda og verða þær staðsettar í samráði við byggingarfulltrúa Villingaholtshrepps. Umhverfisstofnun vekur athygli á að í greinargerð með deiliskipulaginu koma engar upplýsingar fram um grunnvatn og vatnsbúskap svæðisins. Þar sem fyrirhuguð byggð er á flötu landi og í nánd við tjarnir gætu hugsanlega komið upp vandamál ef sett verður upp rotþró fyrir hvert íbúðarhús fyrir sig.

Samkvæmt sérákvæðum í greinargerð með skipulagstillögunni skulu hesthús ekki byggð nær lóðarmörkum en sem nemur 25 m og skulu þau vera með lokuðum hauggeymslum. Umhverfisstofnun bendir á að með hesthúsum á svæðinu kemur þörf fyrir að girða af svæði eða afmarka gerði en ágangur hrossa á litlum lóðum mun að líkindum hafa í för með sér töluvert rask á gróðursverðinum og breyta ásýnd lands umtalsvert. Einnig bendir stofnunin á að skv. 6. gr. reglugerðar nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri skal taka mið af starfsreglum um góða búskaparhætti við dreifingu, notkun og geymslu á búfjáraburði.

Virðingarfyllt


Helgi Jónsson
forstöðumaður


Sigrós Friðriksdóttir
lagstjóri

Afrit: Skipulagsstofnun,
Landmótun, b.t. Gísla Gíslasonar.