

Mýrdalshreppur
Vigfús Þór Hróbjartsson
Austurvegi 17
870 Vík

Reykjavík, 20. apríl 2016
Tilvísun:201511022 / 3.2

Efni: Landnotkunarbreytingar í Vík

Mýrdalshreppur hefur, með erindi dags. 4. apríl 2016, sent Skipulagsstofnun að nýju til athugunar tillögu að aðalskipulagsbreytingu vegna landnotkunar í Vík. Skipulagsstofnun hafði með bréfi 4. mars 2016 gert athugasemdir við breytingartillögu sem barst með erindi 22. janúar sl. Breytingartillagan sem nú er til athugunar var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn þann 30. mars 2016.

Skipulagstillagan samanstendur af greinargerð dags. 30. mars 2016 og minnkuðum uppdrætti með sömu dagsetningu.

Í breytingartillögunni felst stækkun iðnaðarsvæðis (I1 og I2) sunnan Austurvegar, ný svæði fyrir verslun og þjónustu (V3, V36, V37), færsla á fyrirhuguðum vegi undir Reynisfjall og tengingar á honum við núverandi þjóðveg 1, nýr sandfangari/sjóvarnargarður auk nýrra ákvæða um gististaði. Með erindinu bárust umsagnir frá Umhverfisstofnun dags. 14. mars 2016, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 17. mars 2016 og Vegagerðinni dags. 15. mars 2016.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og bendir á eftirfarandi atriði:

Íbúðarbyggð

Í samræmi við bókun sveitarstjórnar hefur verið sett inn ákvæði um útleigu íbúðarhúsnæðis. Ákvæðinu er ætlað að setja skorður við að íbúðarhúsnæði verði nýtt sem gististaðir í skammtímaleigu. Æskilegt er að setja fram markmið með setningu ákvæðisins til að skýra tilgang þess og þá almannahagsmuni sem í því felast.

Í tillögunni segir: „Útleiga íbúðarhúsnæðis í flokki II samkvæmt skilgreiningu reglugerðarinnar er óheimil á íbúðarsvæði [...]“. Hér er væntanlega verið að vísa til reglugerðar nr. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald þar sem í 5. gr. er kveðið á um að gististaður í flokki II sé án veitinga. Bent er á að flokkun gististaða samkvæmt reglugerðinni tekur mið af því hvort samhliða gistingu séu boðnar veitingar en tekur ekki til tegundar gististaðar. Tegundir gististaða eru skilgreindar í 6. gr. reglugerðarinnar og þar undir falla hótél, gistiheimili, gistiskáli, heimagisting, íbúðir til útleigu og sumarhús önnur en orlofshús félagasamtaka. Hver einstök tegund gististaðar getur fallið undir fleiri en einn eða fleiri flokka gististaða. Því þarf, að mati stofnunarinnar, að huga betur að orðalagi skipulagsákvæðisins og skoða flokkun gististaða í samhengi við tegund gististaða. Sjá nánar hér að neðan.

Í tillögunni segir að heimagisting verði heimil í íbúðarhúsum fyrir allt að 10 gistirými. Stofnunin bendir á að hugtakið *gistirými* er í framangreindri reglugerð skilgreint sem herbergi eða svefnskáli

sem tilheyrir gististað og boðið er til gistingar. Ef leigð eru út fleiri en átta herbergi (gistirými) eða sextán rúm telst það gistiheimili sbr. 10. gr. framgreindrar reglugerðar um gististaði. Það þarf því að endurskoða skipulagsákvæðið hvað varðar leyfilegan fjölda herbergja, rúma eða gesta í heimagistingu. Almennt eru ekki fleiri en 3-5 svefnherbergi í íbúðarhúsum og sveitarstjórn getur sett þrengri skipulagsákvæði um fjölda gesta í heimagistingu en reglugerðin um gististaði kveður á um. Við ákvörðun um heimilt umfang heimagistingar í íbúðarhverfum er því einnig vert að hafa í huga hvort almenn heimild um umfang heimagistingar í íbúðarhúsum feli í sér að húseigendur geti sótt um leyfi til að stækka íbúðarhús sín til að fullnýta heimild aðalskipulagsins um fjölda gesta í heimagistingu.

Í ljósi framangreinds leggur Skipulagsstofnun fram eftirfarandi tillögu að orðalagi sem hafa má til hliðsjónar við endurskoðun skipulagsákvæðis um gististaði á íbúðarsvæðum:

Starfsemi gististaða, sbr. reglugerð 585/2007, er óheimil á íbúðarsvæðum í þéttbýlinu Vík. Það á þó ekki við um heimagistingu, nema annað sé kveðið á um í ákvæðum um einstök íbúðarsvæði, sem getur þó ekki verið fyrir fleiri en 16 gesti enda uppfylli húsnæðið ákvæði byggingarreglugerðar um heimagistingu hvað varðar íbúðarhúsnæði, brunavarnir og annað sem við á. Aðrir gististaðir sem þegar hafa leyfi til reksturs á íbúðarsvæðum skv. reglugerðinni geta þó fengið leyfi sínu framlengt til 2022, verði eftir því leitað.

Til samræmis og til að skerpa á ákvæðinu um að rekstur gististaðar sé óheimill á ÍS7 er ráðlegt að í stað orðanna „heimagisting og íbúðarleiga“ í 2. málslíð sérákvæðis um ÍS7 komi „gististaðir“. Setningin gæti því orðast svo: *Í því felst að gististaðir, sbr. reglugerð nr. 585/2007, eru óheimil á íbúðarsvæðinu.*

Verslun og þjónusta

Tillagan gerir ráð 17.500m² af nýju húsnæði á 3,5 ha svæði fyrir verslun og þjónustu til viðbótar þeim 32.300 m² sem þegar eru byggðir eða skipulagsheimild er fyrir. Það er um 54% aukning á verslunar- og þjónustuhúsnæði í Vík sem reisa á sitt hvoru megin við Austurveg og mun því hafa veruleg áhrif á bæjarmyndina og yfirbragð byggðar. Ekki er þó gefið að uppbyggingin eigi sér öll stað á sama tíma. Það er því mikilvægt að setja ákvæði um yfirbragð byggðarinnar og áfangaskiptingu fyrir deiliskipulagsgerð svæðisins til að tryggja að uppbyggingin verði með markvissum hætti og þannig að hver ný bygging sé með til að styrkja götummyndina og þá byggð sem fyrir er og þar með ásýnd bæjarins.

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir færslu hringtorgs á þjóðvegi 1 austur fyrir Víkurskála og er með því ætlað að draga úr umferðarhraða úr austri og einnig að bæta flæði gangandi yfir Austurveg í tengslum við nýja verslunarsvæðið vestan hringtorgsins. Til að þau markmið gangi eftir miðað við óbreytta legu þjóðveggar 1 má ætla að jafnframt þurfi að draga úr umferðarhraða úr vestri. Æskilegt er að breytingartillagan feli í sér skýrari ákvæði um hvernig tryggja á flæði gangandi til leiðbeiningar fyrir deiliskipulagsgerð svæðisins.

Í lýsingu fyrir reit V37 segir að nýting á verslunar- og þjónustusvæðum skuli almennt vera 0,5. Bent er á að í kafla 2.4 í staðfestu aðalskipulagi segir: „Á verslunar- og þjónustusvæðum getur nýtingarhlutfall verið allt að 0,7[...].“ Auk þess er gefið upp hámarks nýtingarhlutfall á bilinu 0,2-0,7 á öllum verslunar- og þjónustureitum.

Iðnaðarsvæði

Hvað varðar iðnaðarsvæðin þá lýtur aðalskipulagsbreytingin fyrst og fremst að breytingu á töflu 2.2 í kafla 2.3 í staðfestu aðalskipulagi. Áréttað er að skýrt þarf að vera hvaða greinum, skipulagsákvæðum eða töflum er verið að breyta í staðfestu aðalskipulagi.

Vegur

Í kafla 4.4 kemur fram að gert er ráð fyrir undirgöngum austan Víkurár sem eðlilegt er að sýna tákni fyrir á uppdrætti.

Sjóvörn

Skipulagsstofnun mælir með að nýr „sandfangari“ sé sýndur með sambærilegu tákni og skilgreint er fyrir núverandi sandfangara í núgildandi aðalskipulagi.

Umhverfisskýrsla (Mat á umhverfisáhrifum)

Stofnunin gerði nokkrar athugasemdir við umhverfismat tillögunnar í bréfi sínu 4. mars sl. sem brugðist hefur verið við að einhverju leyti.

Umhverfisáhrif

Í kafla 5.1 eru tilgreindir umhverfisþættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum við framfylgd skipulagsáætlunarinnar. Í kaflanum segir jafnframt að val á umhverfisþáttum byggji „á greiningu á því hvaða þættir umhverfisins gætu orðið fyrir áhrifum vegna aðalskipulagsbreytingar“ en þá greiningu vantar í umhverfisskýrsluna. Ástæða er til að skýra hvað liggur að baki vali á umhverfisþættinum samfélag og til hvaða þátta samfélagsins helst var litið í umhverfismatinu. Bent er á að umfjöllun um áhrif á efnahag getur fallið undir umfjöllun um áhrif á samfélag.

Vægi áhrifa

Í töflu 7 er skilgreining á vægi áhrifa og skýring á forsendum sem liggja að baki hverri vægiseinkunn. Stofnunin bendir á að sama skýring er tilgreind fyrir vægiseinkunnina „neikvæð“ áhrif og „óveruleg“ áhrif og þarf því að lagfæra.

Tengsl við aðrar áætlanir

Í kafla 5.2 um tengsl við aðrar áætlanir vantar að gera grein fyrir hvernig þær áætlanir sem þar eru tilgreindar tengjast skipulagstillögunni og hvaða áhrif þær höfðu á skipulagsgerðina og öfugt.

Valkostir

Bent er á að í 2. mgr. í inngangi kafla 5.3 er aðeins minnst á að í umhverfismatinu séu metnir kostir fyrir sjóvörn og legu hringvegjar en ekki tekið fram að einnig sé lagt mat á áhrif af stefnu um uppbyggingu vegna ferðaþjónustunnar.

Umhverfismat

Til að mat sé gegnsætt og upplýsandi er mikilvægt að valin séu fá og skýr viðmið sem tengjast beint hverjum umhverfisþætti og hverju viðfangsefni. Birt þarf þau viðmið sem lögð eru til grundvallar matinu en ekki eingöngu lista yfir skjöl sem viðmiðin eru tekin úr.

Betri tengsl þurfa að vera á milli umfjöllunar um umhverfisáhrif og þeirra viðfangsefna sem eru til mats. Sem dæmi má nefna er erfitt að sjá hvaða tengsl eru á milli 61. gr. náttúruverndarlaga og mati á áhrifum sandfangara á landslag í Víkurfjörum. Vakin er athygli á verndarmarkmið um landslag er að finna í 3. gr. náttúruverndarlaga. Þá á stefna aðalskipulagsins um „*fullnægjandi sjóvarnir verndi byggðina í Vík*“ betur við sem viðmið en sem lýsing á umhverfisáhrifum.

Í umhverfismatinu hefur verið bætt við umfjöllun um áhrif ferðaþjónustu (aukins verzlunar- og þjónusturýmis) á samfélag, landslag og efnahag. Vert er að hafa í huga að aukin uppbygging vegna ferðaþjónustu getur bæði haft jákvæð og neikvæð áhrif á samfélag. Ef stefna tillögunnar um uppbyggingu vegna fjölgunar ferðamanna nær fram að ganga má gera ráð fyrir ýmis konar ruðningsáhrifum á samfélag svo sem vegna eftirspurnar á vinnuafli, íbúðarhúsnæði, heilsugæslu, löggæslu o.fl. Ástæða er til að huga betur að áhrifum af uppbyggingu í ferðaþjónustu á samfélag og hvernig hægt er að bregðast við neikvæðum áhrifum hennar. Sveitarstjórn hefur þegar ákveðið

að bregðast við íbúðarþörfinni að einhverju leyti með því að setja skorður á nýtingu íbúðarhúsnæðis fyrir gistipjónustu.

Umsagnir

Í erindi sveitarstjórnar kemur fram að leitað hafa verið eftir umsögnum Vegagerðarinnar, Umhverfisstofnunar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Í lýsingu skipulagsverkefnisins var auk þess gert ráð fyrir að leita umsagnar Minjastofnunar og Veðurstofunnar. Með hliðsjón af ákvæðum laga um menningarminjar og vegna hugsanlegrar náttúruvár, telur Skipulagsstofnun tilefni til að umsagnir þessara stofnanna liggja fyrir við afgreiðslu sveitarstjórnar á breytingartillögunni fyrir staðfestingu.

Framsetning tillögu

Áréttað er að breytingartillagan þarf að uppfylla kröfur um framsetningu breytingartillögu, þ.e. að sýna skipulagsáskvarðanir fyrir og eftir breytingu, bæði á uppdrætti og í greinargerð, eftir því sem við á. Til dæmis þarf að koma fram að ákvæðið um takmörkun á gististöðum á íbúðarsvæðum er breyting á kafla 4.2 um íbúðarbyggð í staðfestu aðalskipulagi. Þá þarf að lagfæra töfluheiti þar sem um er að ræða breytingar tölusettum tölflum í staðfestu aðalskipulagi, sbr. umfjöllun hér að framan.

Niðurstaða

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar tekið hefur verið tillit til framangreindra athugasemda. Að öðrum kosti ber sveitarstjórn að birta athugasemdir Skipulagsstofnunar með tillögunni á auglýsingatíma. Í auglýsingu skipulagstillögunnar skal þá koma fram að tillagan liggja frammi ásamt athugasemdum Skipulagsstofnunar við hana.


Hafdis Hafliðadóttir