

Mýrdalshreppur
Vigfús Þór Hróbjartsson
Austurvegi 17
870 Vík

Reykjavík, 23. október 2017
Tilvísun: 201706033 / 3.2

Efni: Péturshólar, verslun og þjónustuvæði

Mýrdalshreppur hefur, með erindi dags. 27. september 2017, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn þann 21. september 2017.

Skipulagstillagan er sett fram á kortblaði dags. 3. ágúst 2017 (ný útgáfa send 18. október, dags. 13.10) með uppdrætti í mkv. 1:20.000 og greinargerð. Stofnuninni hefur einnig borist deiliskipulagstillaga dags. 3. ágúst 2017 (dags. 13.10), í mælikvarðanum 1:1500, sem fylgigagn en ekki til formlegrar yfirferðar.

Í breytingartillögunni felst að landnotkun á jörðinni Péturshólum (áður hluti af Völlum) verði breytt þannig að 4 ha landbúnaðarsvæði verði skilgreint sem verslun og þjónusta. Þar verði starfrækt gistipjónusta í 18 gistihýsum (18-27m²) og byggt móttöku- og þjónustuhús (60 m²), tvö starfsmannahús (80-140 m²) og geymsluhúsnæði (80 m²).

Stofnuninni hefur borist umsögn Minjastofnunar um tillögu að aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingu dags. 25. september 2017, þar sem fram kemur að merkja þurfi fornminjar inn á deiliskipulagsuppdrátt. Einnig hafa borist umsagnir Heilbrigðiseftirlits Suðurlands um aðalskipulags- og deiliskipulagstillögur dags. 21. september auk umsagnar Umhverfisstofnunar dags. 6. september 2017 og Vegagerðarinnar dags. 28. ágúst 2017.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að aðalskipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar tekið hefur verið tillit til eftirfarandi athugasemda.

Vatnsöflun

Með vísan í athugasemdir sem borist hafa um tillöguna og umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands varðandi vatnstöku og varnir gegn mengun vatns, þarf í aðalskipulagstillögu að gera grein fyrir öflun neysluvatns úr borholu sem merkt er inn á deiliskipulagsuppdrátt. Þá kann borun eftir neysluvatni að vera tilkynningaskyld framkvæmd í C-flokki, sbr. tölulið 2.06 í viðauka I í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Í tillögunni þarf að koma fram áætlað magn vatnstöku svo hægt sé að meta umfang framkvæmdar.

Í aðalskipulagstillögunni þarf að gera grein fyrir aðkomu að svæðinu og tengslum við veitur, þ.m.t. fráveitu enda er rotþró merkt inn á deiliskipulagsuppdrátt.

Mannvirkjagerð

Stofnunin bendir á að ekki á við að nota orðið „smáhýsi“ um byggingarleyfisskyld hús, þar sem smáhýsi er skilgreint í byggingarreglugerð sem óupphitað skýli sem almennt er ætlað til geymslu

garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru. Í þessu samhengi ætti betur við að styðjast við hugtakanotkun í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og mætti t.a.m. fjalla um gistihýsi.

Deiliskipulagstillaga

Skipulagsstofnun bendir jafnframt á eftirfarandi atriði sem þarf að skýra eða lagfæra í deiliskipulagstillögunni.

Sýna þarf útdrátt úr tillögu að breyttu aðalskipulagi í mælivarða sem sýnir svæðið sem um ræðir og næsta nágrenni. Í greinargerð kemur fram að staðsetning bygginga á uppdrætti sé ekki bindandi, og á það væntanlega einnig við götur og bílastæði. Aðeins kemur fram að „uppstilling bygginga skuli vera með þeim hætti að þau takmarki sem minnst útsýni frá öðrum byggingum.“ Bent er á að huga þarf að ásýnd svæðisins í heild sinni og ásýnd mannvirkja, ekki aðeins innbyrðis, heldur í samhengi við umhverfið, t.d. með því að setja skilmála um gerð, litaval o.fl. sbr. ákvæði í 5 kafla skipulagsreglugerðar.

Í deiliskipulagstillögu þarf ennfremur að staðsetja vatnsból og mannvirki með þeim hætti að ekki sé hætta á mengun vatnsbólsins. Afmarka þarf verndarsvæði utan um vatnsbólið.

Eins og fram kemur í umsögn Minjastofnunar hafa komið í ljós minjar á svæðinu. Þær þarf að merkja, ásamt helgunarsvæðum á deiliskipulagsuppdrátt og taka út fullyrðingu um að engar fornminjar séu innan skipulagssvæðisins.

Samræma þarf ákvæði um fjölda gistihýsa í greinargerð og töflu. Stofnunin mælir með að ekki sé gefið upp nýtingarhlutfall reita, en ef það er gert þarf að vera fullt samræmi milli tölulegra upplýsinga, sem er ekki í þessu tilviki.

Þá þarf að koma skýrar fram á hvaða reitum hvaða tegund af húsum skuli vera.

Annað

Í aðalskipulagstillögunni þarf að koma fram hvernig kynningu og samráði var háttað og hvaða aðilar fengu tillöguna til umsagnar.

Leita þarf leyfis ráðherra um að taka landið úr landbúnaðarnotum þar sem ekki liggur fyrir flokkun landbúnaðarlands í gildandi aðalskipulagi, sbr. 4. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Bent er á að skipulagsuppdráttur vegna breytingar á aðalskipulagi skal settur fram í sama mælikvarða og gildandi aðalskipulag þ.e. í 1:50.000. Ef vill er hægt að setja fram skýringarmynd í nákvæmari kvarða.


Sigríður Björk Jónsdóttir