

1605009



Rangárþing ytra
Haraldur Birgir Haraldsson
Suðurlandsvegi 1
850 Hella

Reykjavík, 27. október 2016
Tilvísun: 201610040 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Rangárbakka, Rangárþing ytra

Rangárþing ytra hefur, með erindi dags. 13. okt. 2016, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Rangárbakka á Hellu til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 15. sept. 2016. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í sveitarstjórn 12. okt. 2016.

Deiliskipulagsbreytingin felst í þrjár lóðir verða felldar burt og byggingar á þeim rifnar en að í staðinn verður afmörkuð ein lóð sem nær yfir stærra svæði þar sem gert er ráð fyrir ýmis konar verslunar og veitingastarfssemi, hóteli, tjaldsvæði, litlum útleiguhúsum og bensínstöð.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 5. júlí 2016, br. 26. sept. 2016.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem breytingin er ekki í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra. Ný lóð fyrir verslun - og þjónustustarfsemi er aðeins að hluta til á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði.

Auk þess er skipulagsskilmálum verulega áfátt og ekki er gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfis sitt, sbr. ákvæði 5. kafla skipulagsreglugerðar um efni og umhverfismat.

Efni og skilmálar:

- Skilmála vantar um áfangaskiptingu og hvernig niðurrif núverandi húsa tengist uppbyggingunni, svo sem hvort um einhver tímamörk séu á niðurrifinu eða hvort hefja megi uppbyggingu þótt húsin hafi ekki verið rifin, eitt eða öll og hvað slíkt kalli þá á varðandi tímabundnar lausnir við samgöngur og frágang lóðar.
- Skilmálar eru óljósir um gerð og útlit húsa á reitum B1 – B3: Fjöldi hæða á B1 er óljós vegna orðalags í skilmálaum og einnig er hámarkshæð bygginga á reitum B1 – B3 óljós þar sem ruglað virðist vera saman mænishæð og hæð að þakbrún (veggshæð). Til þess að áform um þakgerð (burstir, mænisþak) séu skýr þarf annaðhvort að setja skilmála um þakhalla og/eða vinna snið eða rúmmyndir sem skýra málið. Hámarksbyggingarmagn er tiltekið á lóð fyrir öll húsin (væntanlega er þar átt við byggingarreit en ekki lóð og þarf að lagfæra það) auk kjallara en þar sem aðeins er getið um sameiginlegt hámarksflatarmál kjallara á svæðinu er óljóst hvað hver bygging má vera stór.
- Umferðarkerfi og staðsetningu bílastæða vantar. Þó er gert ráð fyrir yfir 200 bílastæðum og 18 rútustæðum á svæðinu og sjálfsafgreiðslustöð fyrir olíu. Sýnd er brotin lína fyrir slóða um svæðið, en þar er líklega átt við gönguleið?
- Það vantar að setja nánari skilmála um útlit húsa á reitum F1. Þar sem um er að ræða nokkuð stóra húsaþyrpingu þarf að skoða hvort ekki sé ástæða til þess að setja skilmála

um einhvers konar samræmingu í útliti eða um heildaryfirbragð. Stofnunin áréttar að hvorki er um frístundahús að ræða skv. skilgreiningu skipulagsreglugerðar, né smáhýsi skv. skilgreiningu byggingarreglugerðar.

- Fram kemur að tjaldsvæði verði á lóðinni en það er ekki staðsett, né gerð grein fyrir fyrirkomulagi á því (tjöld, húsbílar o.s.frv.).
- Skilmála um frágang og umhverfismótun vantar fyrir alla lóðina, þ.m.t. um lýsingu og skilti.

Framsetning:

- Nauðsynlegt er að nota sitthvort táknið fyrir ný lóðamörk og lóðamörk sem falla burt.
- Deiliskipulagsbreytingin þarf að vera sett fram á grunni sem sýnir deiliskipulagið eins og það er, þ.e. með breytingunni sem gerð var fyrir Hótel Stracta 2015. Sama á við um útdrátt úr aðalskipulagi, hann þarf að sýna aðalskipulagið með áorðnum breytingum.

Annað:

- Umsögn Minjastofnunar Íslands um deiliskipulagið þarf að liggja fyrir við endanlega afgreiðslu þess, en á aðalskipulagi eru merktar 2 fornleifar, að því er virðist á umræddu svæði.

Um er að ræða stórt svæði við miðju þéttbýlis og þjóðveg 1, og er því sérstaklega mikilvægt að kröfur um mótun byggðar og umhverfis séu skýrar og markvissar. Við frekari vinnu við tillöguna mælir stofnunin því með að deiliskipulagið (ekki bara umrædd lóð) verði skoðað heildstætt m.t.t. yfirbragðs, byggðamynsturs og stíga, og að reglur verði settar um upplýsinga- og auglýsingaskilti og annað sem skipt getur máli fyrir ásýnd og notkun svæðisins.

Æskilegt er að nota snið- og rúmmyndir til að skýra betur áform um yfirbragð byggðar og mótun umhverfis.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



Málfríður K Kristiansen