



Rangárþing ytra
Birgir Haraldsson
Suðurlandsvegi 1
850 Hella

Reykjavík, 1. desember 2016

Tilvísun: 201611062 / 3.2

Efni: Lýsing - Árbæjarhellir land 2, verslun og þjónusta

Vísað er til erindis Rangárþings ytra, dags. 22. nóvember 2016, þar sem óskað er eftir umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 31. október 2016, vegna breytingar á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er breyting á 3 ha landbúnaðarsvæði að Árbæjarhelli 2 í verslunar- og þjónustusvæði fyrir veitinga- og gistiheimili. Gert er ráð fyrir allt að 80 gistirýmum í húsum sem verða allt að 2.000 m² að byggingarmagni. Svæðið liggur vestan Árbæjarveggar (nr. 271) og verður aðkoma frá honum.

Skipulagsstofnun bendir á að við gerð skipulagstillögunnar og umhverfismat hennar þarf að gera nánari grein fyrir eftirfarandi atriðum.

Efni lýsingarinnar er að stórum hluta yfirlit yfir markmið laga og reglugerða, þ.e. kafli 3.3 Umhverfisviðmið, en óvíst er með hvaða hætti þau tengjast áformum um uppbyggingu og starfsemi á svæðinu.

Í lýsingu segir að svæðið sé algróið og nánast flatt graslendi sem nýtt hefur verið til beitar. Að mati Skipulagsstofnunar þarf í skipulagstillögunni að lýsa umhverfi og staðháttum á skipulagssvæðinu nánar, svo sem náttúrufari og núverandi landnotkun/starfsemi og tengslum við grunnkerfið.

Gera þarf grein fyrir helstu forsendum skipulagsgerðarinnar sem tengist fjölgun ferðamanna og þjónustubörf í sveitarfélaginu og setja í samhengi við núverandi stöðu og fyrirhuguð áform í sveitarfélaginu, t.d. í Heysholti, á Hellu og á Uxahrygg 1. Greina þarf stöðu ferðaþjónustunnar og skilgreina þörf fyrir aukið gistirými í sveitarfélaginu. Það felur m.a. í sér að afla upplýsinga um gistináttanýtingu og fjölda og tegund gististaða og gistirúma sem þegar eru til staðar í sveitarfélaginu.

Í skipulagstillögunni þarf að setja fram skýra stefnu hvað varðar umfang og yfirbragð mannvirkja á svæðinu til leiðbeiningar fyrir deiliskipulagsgerðina. Jafnframt þarf að gera grein fyrir hugsanlegum áhrifum þessarar nýju landnotkunar á þá starfsemi sem fyrir er á aðliggjandi landbúnaðarsvæði í 10 og frístundabyggðarsvæðunum F5 og F6 og áhrifum á umferð um Árbæjarveg.

Umhverfismat og viðmið við mat á áhrifum þarf að endurspegla viðfangsefni breytingarinnar, aðstæður á skipulagssvæðinu og þá þætti umhverfisins sem eru líklegir til að verða fyrir áhrifum vegna breytingarinnar, sbr. áform um að vinsa áhrifaþætti og greina umhverfisþætti í kafla 3.

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.

Einnig vantar að gera grein fyrir helstu áföngum skipulagsferlisins og hvernig staðið verður að kynningu og samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Minnt er á að óska þarf umsagnar umsagnaraðila um sjálfa tillöguna og bent á að ástæða getur verið til að hafa samráð við Veðurstofu Íslands vegna náttúruvár í sveitarfélaginu.


Guðrún Halla Gunnarsdóttir