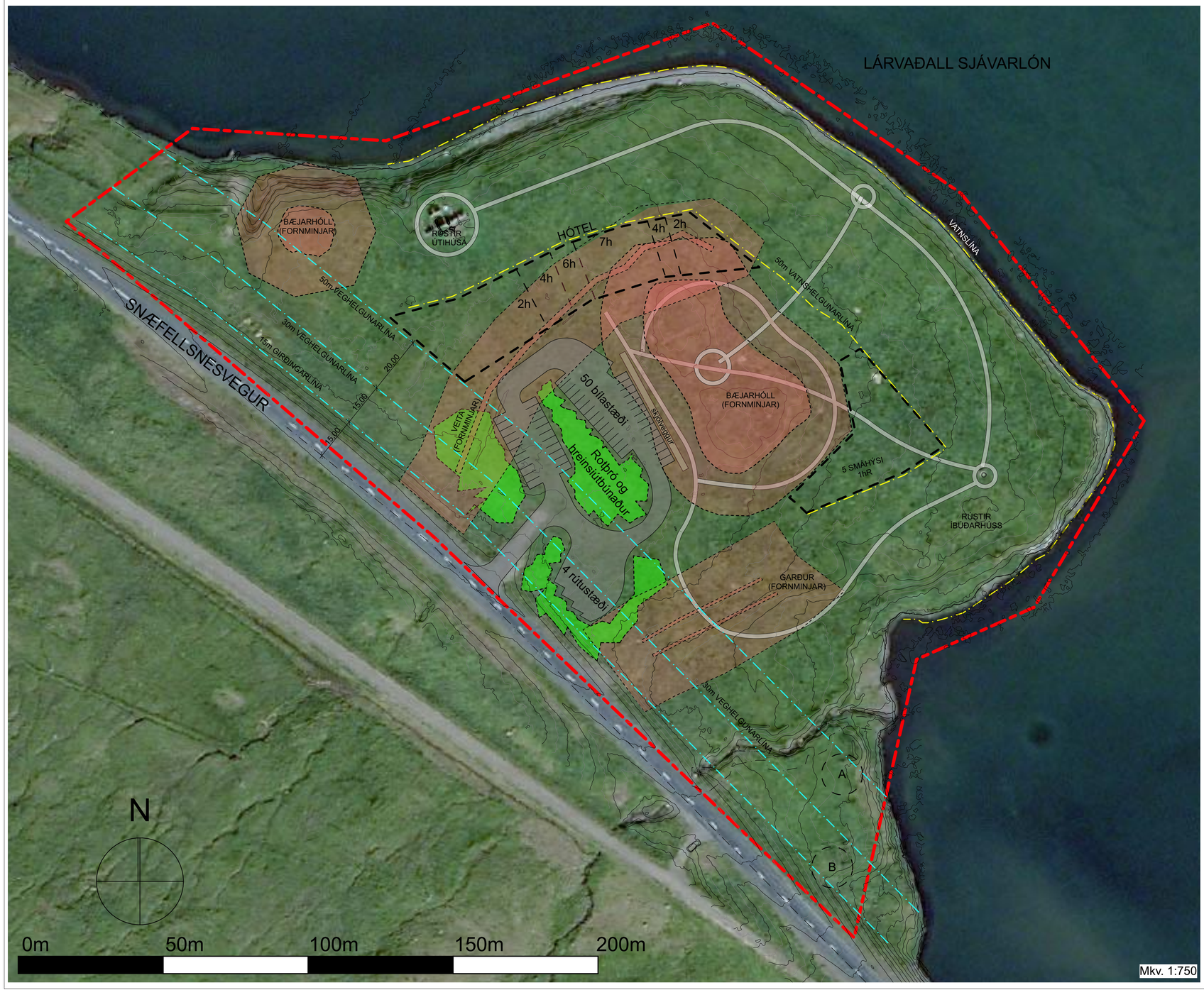
SKERÐINGSSTAÐIR Í GRUNDARFIRÐI - HÓTELBYGGING - DEILISKIPULAGSTILLAGA

Skýringarmynd: Tillaga að byggingum: Horft til Brimlárhöfða á milli hótelbyggingar og rústa útihúsa

Skýringarmynd: Tillaga að byggingum, séð frá norðurbakka Lárvaðals

Skýringarmynd: Tillaga að byggingum, séð frá Snæfellsnesvegi í átt að Kirkjufelli

Samanburðarmynd: Séð frá Snæfellsnesvegi í átt að Kirkjufelli



Greinargerð með deiliskipulagi á jörð Skerðingsstaða í Eyrarsveit

AÐALSKIPULAG
Í nýju Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019 - 2039 hefur landnotkun skipulagssvæðisins verið breytt úr landbúnaðarsvæði í þjónustusvæði.

STAÐSETNING
Skipulagssvæðið, sem er um 5 hektarar að stærð, liggur innan jarðarinnar Skerðingsstaða í Eyrarsveit. Það er undir Skerðingsstaðafjalli, á tanga sem gengur út í Lárvaðal. Þjóðvegur 54, sem liggur á milli Grundarfjarðar og Ólafsvíkur, er ofan við svæðið.

EIGNARHALD
Deiliskipulagssvæðið er í eigu eins eiganda.

ÁÐSTÆÐUR
Á vesturhluta tangans eru uppistandandi rústir að útihúsum jarðarinnar og á austurhluta hans standa rústir af grunni íbúðarhússins. Undanfarin ár hefur hestum verið beitt á svæðið.

FORNMINJAR
Innan deiliskipulagssvæðisins eru átta skráðar fornminjar undir sex aðalnúmerum, sbr. fornleifaskrá sem unnin var af Bjarna F. Einarssyni hjá Fornleifafræðistofu. Fjórar þeirra hafa verið mældar upp af minjaverði Vesturlands, sjá uppdrátt. Í austurhorni svæðisins eru auk hinna fjögurra fyrrnefndu tvær skráðar fornminjar, merktar með "A" og "B". Einnig eru uppistandandi rústir af útihúsum jarðarinnar, á vestur hluta tangans og rústir af grunni íbúðarhússins, á austurhluta tangans.
Rétt utan við skipulagssvæðið og einnig í landi Skerðingsstaða eru þrjár aðrar skráðar fornminjar.

Bent skal á 2.mgr. 24.gr. laga um menningarminjar sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunnar Íslands. Vernda skal fornminjar á skipulagssvæðinu á framkvæmdatíma og skal landeigandi gera grein fyrir verndunaráformum í umsókn um byggingar- og/eða framkvæmdaleyfi.

GILDISSVIÐ
Skilmálar þessir gilda fyrir það svæði sem afmarkað er með rauðri þykkri og brotinni línu á uppdrætti þessum.

UPPBYGGING SVÆÐIS
Á svæðinu er gert ráð fyrir að byggt verði allt að 100 herbergja hótel ásamt allt að fimm smáhýsum. Á mörkum þjóðvegar 54 og skipulagssvæðis skal gróðursetja trjágróður til að skýla hótelinu fyrir bílaumferð . Rústir útihúsa á svæðinu munu standa áfram á svæðinu.

VATNSBAKKI
Bakkar tangans munu halda sér í óbreyttri mynd, enda skal umhverfi haldið sem náttúrulegast.

VATNSHELGUNARLÍNA
Á uppdrætti er dregin 50 metra vatnshelgunarlína meðfram vatnsbakka svæðisins. Þess verður gætt að almenningur eigi greiða leið meðfram bakkanum. Engar byggingar verða heimilar innan 50m frá Lárvaðli sbr. gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013: "Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50m". (Áth. hér hef ég einfaldað textann úr fundargerðinni, enda mátti skilja hann svo að óheimilt væri að athafna sig nær bakkanum á byggingartíma)

BYGGINGAREITIR
Byggingarreitur hótelbyggingar er að miklu leiti innan þess svæðis sem afmarkað hefur verið sem friðlýst svæði vegna gamalfrar veitu. Skv. fornleifafræðingi þeim sem gerði fornleifaskrá fyrir svæðið má búast við að einfalt verði að gera rannsókn á veitunumni, eingöngu þurfi að grafa 2-3 þverskurði og teikna upp. Að einhverjum hluta er byggingarreitur í útjaðri friðlýsts svæðis í kringum bæjarhólinn, en einnig er viðbúið að rannsókn á því svæði verði einfóld. Enda þótt á þessum uppdrætti virðist sem byggingareitir liggi ekki þétt upp við vatnshelgunarlínu er sú ekki raunin. Þetta er þannig teiknað til að gera uppdráttinn auðlesnari. Byggingarreitur nær fast út að 50m vatnshelgunarlínu.

STAÐSETNING HÓTELS OG SMÁHÝSA, GERÐ OG ÚTLIT
Hótelbyggingin mun liggja þvert á þjóðveg 54 og ræðst sú staðsetning af því að fornminjar eru fyrir miðju svæðisins og "ýta" byggingunni út að vatnsbakkanum og einnig vegna þess að áburnefnd lega leyfir eftirsóknarverðast útsýni. Byggingarreitur fyrir í kringum smáhýsi er austan við bæjarhólinn. Lárvaðall er á verndarsvæði Breiðafjarðar, en þar er mikilvægt vistkerfi með fjölbreyttu lífríki. Hönnun hótelsins og starfsemi þess skulu taka mið af því.

Meginhugmynd sú að hótelbyggingu sem kynnt hefur verið með deiliskipulagstillögunni skal vera ráðandi í hönnun hennar. Verði gerðar umtalsverðar breytingar á útlitshönnun byggingarinnar eða ásýnd, kallar það á breytingu á deiliskipulagi. Mat á því hvort slíkar breytingar kalli á breytingu á deiliskipulaginu er hjá sveitarfélaginu.
Byggingin skal staðlast upp, til að falla betur að landslagi og munu útlinur hótelbyggingarinnar kallast á við Kirkjufell. Byggingin verður klædd að utan með náttúrulegum efnum, eða efnum sem unnin eru úr jarðefnum og skal efnisval utanhússklæðninga lagt fyrir skipulagsnefnd til samþykktar. Þök verða lögð gróðurþekju.

Smáhýsin, einnar hæðar timburhús með risi, munu standa austan við hótelið. Yfirbragð þeirra og efnisnotkun skal minna á þau hús (rústir) sem fyrir eru á svæðinu.

AÐKOMA -VEGIR
Aðkoma að svæðinu verður um þjóðveg 54 og skulu vegaframkvæmdir og hönnun vegtengingar unnar í samráði við fulltrúa Vegagerðarinnar, eins og gildir um allar framkvæmdir innan 50m veghelgunarsvæðis. Vegflar tengingar skulu vera 1:6 eða flatari á öryggissvæði Snæfellsnesvegar, 7m frá vegkanti hans. Gæta skal þess að langhalli vegar frá vegkanti Snæfellsnesvegar verði ekki meira en 3% a.m.k. 20m.
Kalli hönnun vegstæðis á verulega breytingu, skal það gert á grundvelli breytingar á deiliskipulagi.

UPPLÝSINGASKILTI
Heimilt verður að setja upp látlaust auglýsingaskilti sem varðar starfsemina á svæðinu. Skiltið skal uppfylla lög um náttúruvernd nr. 60/2013 og vera skv. reglugerð nr. 941/2011 um auglýsingar meðfram vegum.

RAFMAGNSVEITUR
Byggingar á svæðinu munu tengjast inn á rafveitukerfi Rarik.

VATNSVEITUR
Neysluvatn kemur frá einkaveitu Skerðingsstaða, sem fær vatn úr fjallshlíðinni fyrir ofan svæðið. Vatnsveita fyrir þá þjónustu sem fyrirhuguð er á deiliskipulagssvæðinu er starfsleyfisskyld starfsemi og þarf vatnsbólið og veitan að uppfylla skilyrði reglugerða nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns m.s.br. og nr. 536/2001 um neysluvatn m.s.br. Frágangur sem tengist framkvæmdum vegna vatnsöflunar skal uppfylla ýtrustu kröfur þar um.

FRÁVEITUR
Uppfylla skal ítrustu kröfur um fráveitu- og hreinsibúnað (ítarlegri en tvegga þrepa skv. umsögn Heilbrigðiseftirlits Vesturlands), vöktun og mótvægisaðgerðir komi til bilana og/eða skyndimengunar í fráveitukerfi bygginga og/eða svæða utanhúss. Þar sem um er að ræða sérstaklega viðkvæman stað við Lárvaðal, sem er á verndarsvæði Breiðafjarðar, skal við veitingu byggingar- og/eða framkvæmdaleyfis leggja sérstaka áherslu á fráveitu- og heilbrigðismál séu með þeim hætti að ekki stafi af þeim hætta á mengun. Fráveita frá öllum byggingum innan skipulagssvæðisins skal leidd í sameiginlegt hreinsivirki. Hreinsivirkið verður í gróðurbeði á milli bílastæða og þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæminga og viðhalds verður auðveld að teknu tillíti til aðstæðna að öðru leyti. Fráveitan skal hulin trjágróðri. Lóftstokkar skulu lagðir frá hreinsivirkinu til að koma í veg fyrir lykt við byggingar.
Allt afrennsli vegna starfseminnar verður meðhöndlað miðað við ýtrustu kröfur. Skólp verður hreinsað í hreinsistöð, og áfrennsli af bílastæði verður leitt í gegnum olíuskilju. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitur og skólp og í samráði við heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Í reglugerð 798/1999 um fráveitur og skólp segir í kafla 7.2 "*skólp skal hreinsa með ítarlegri hreinsun en tvegga þrepa ef vötkati er viðkvæmur eða nýtur sérstakrar verndar vegan nýtja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annara sérstakra vatnsverndunarsvæða*"

LAGNIR
Miðað skal við að raflögnum, ljósleiðara og lögnum fyrir neysluvatn verði komið fyrir í og við vegi og stíga, eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.

LJÓS OG HÁVAÐMENGUN
Lágmarka skal ljós- og hávaðamengun sem starfsemin kann að valda utan svæðisins. Lógbundnir umsagnaraðilar skulu leggja mat á þennan þátt við meðferð starfsleyfisumsóknar. Raflýsing utanhúss skal vera í lágmarki, til að trufla ekki næstu nágranna og eins til að trufla ekki upplifun gesta af norðurljósum. Ljóskastli skal að jafnaði beint niður að jörð.

LÝSING INNANHÚSS
Raflýsing innanhúss skal þannig hönnuð að hún berist sem minnst út fyrir byggingar. Litaval innanhúss skal vera með þeim hætti að það dragi úr endurvarpi raflýsingar út um gluggá hótelbyggingar.

SORP
Sorpi skal komið fyrir í lokuðu húsnæði innan hótelbyggingar og mun rekstraraðili svæðisins sjá um losun þess.

GIRÐINGAR OG UMFERÐARRÉTTUR
Heimilt verður að girða skipulagssvæðið af með fjárheldri girðingu en þó þannig að umferð gangandi verði óheft með vatnsbakkanum, enda skal umferðarréttur almennings meðfram vatnsbakkanum tryggður sbr. Gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar segir: „Við almörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó".

STÍGAR OG GRÓÐUR
Innan skipulagssvæðisins verða lagðir 1,5 - 2,5 metra breiðir malarstígar til að stýra umferð og vernda svæðið fyrir ágroðningi. Lega þeirra á uppdrætti þessu er til viðmiðunar. Plöntur og tré sem kunna að verða gróðursett skulu vera af staðbundnum tegundum.

TRUFLUN OG NEIKVÆÐ ÁHRIF Á LÍFFRÍKI
Landeigandi skal leitast sérstaklega við að lágmarka hverskyns truflun eða neikvæð áhrif sem starfsemi hótelsins kann að hafa á fugla, fiska og annað lífríki í, á og við Lárvaðal, sem tilheyrir verndarsvæði Breiðafjarðar. Lögbundnir umsagnaraðilar skulu leggja mat á þennan þátt við meðferð starfsleyfisumsóknar.

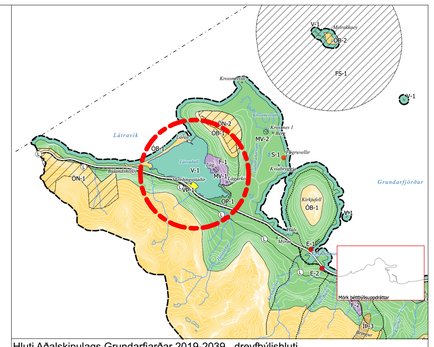
BÍLASTÆÐI
Bílastæð verða austan við hótelbyggingu. Fjöldi þeirra verður um 50 stæði fyrir fólksbíla og 4 fyrir rútur, auk stæða fyrir fatlaða) sbr. gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Nákvæm staðsetning þeirra og fjöldi verður ákvarðaður nánar í samræmi við endanlega útfærslu og stærð bygginga og í samvinnu við skipulagsyfirvöld. Lega þeirra á uppdrætti þessu er því aðeins til viðmiðunar. Til að draga úr umfangi bílastæða er reiknað með að starfsfólk noti skutlu á vegum hótelsins til að komast til og frá vinnu. Bílstæðum skal skipt upp í svæði og skal gróðursetja tré og runna á milli þeirra til að fegra ásýnd þeirra. Ofanvatn frá bílastæðum við hótelið skal meðhöndla með blágrænum ofanvatnslausnum áður en því er veitt í vötkaa.

BRUNAHÖNNUN
Brunahönnun hótelsins skal taka mið af hæð og umfangi byggingarinnar með tillíti til aðgengis að slökkvivatni í samræmi við gildandi reglugerðir og þess búnaðar sem tiltækur er hjá slökkviliði sveitarfélagsins og áætlaðs viðbragðstíma. Staðsetja skal brunahana á uppdrætti.

HÆÐ BYGGINGA
Hæð hótelbyggingar má mest vera 22,5 metrar, frá aðalinngangi talið, sem skal vera sem næst núverandi yfirborði. Hæð smáhýsa má mest vera 4,5 metrar frá botnplötu, sem einnig skal vera sem næst núverandi yfirborði.

BYGGINGARMAGN
Hámarks byggingarmagn hótelbyggingar verður 5.500 fermetrar ofanjarðar. Hámarksbyggingarmagn smáhýsa eru 300 fermetrar, en reiknað er með allt að smáhýsum.

NÝTINGARHLUTFALL
Nýtingarhlutfall skipulagssvæðis verður að hámarki 0,13.


V-1
Kirkjufell
OB-2
FS-1
Kvernafell
MV-2
Kvernafell
S-1
Kvernafell
Lárvaðall
Grundarfjörður
Kirkjufell
OB-1
ON-1
V-3
OB-3
OB-4
Hlíðarvatn
Hlíðarvatnsá
Hlíðarvatnsá
Hlíðarvatnsá