



Hótel á Skerðingsstöðum

Greinargerð með deiliskipulagi á Skerðingsstöðum

5. febrúar 2022,
breytt 9. júlí 2022,
breytt 26. apríl 2023,
breytt 20. júní 2023,

ZEPPELIN
ARKITEKTAR

Efnisyfirlit

1	Yfirlit	3
1.1	Skipulagssvæðið.....	7
1.2	Viðfangsefnið.....	8
1.2.1	<i>Meginmarkmið deiliskipulagsins.....</i>	<i>8</i>
1.2.2	<i>Byggingaráform.....</i>	<i>8</i>
2	Skipulagsforsendur	9
2.1	Sérstakar áherslur og staðarandi	12
3	Umhverfisáhrif.....	12
3.1	Umhverfismat framkvæmda og áætlana.....	13
3.1.1	<i>Umhverfismat áætlana.....</i>	<i>13</i>
3.1.2	<i>Umhverfisáhrif framkvæmda.....</i>	<i>13</i>
3.1.3	<i>Umhverfisskýrsla.....</i>	<i>13</i>
3.1.4	<i>Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifaþátta.....</i>	<i>13</i>
3.2	Tilkynningarskyldar framkvæmdir	13
3.2.1	<i>Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifaþátta.....</i>	<i>14</i>
4	Skipulagsferli	14
4.1	Kynning og samráð	14
4.2	Tímaáætlun	14
5	Viðaukar	14
6	Heimildarskrá	15

1 Yfirlit

Íbúum Grundarfjarðar hefur fækkað síðastliðna áratugi. Á sama tíma hefur ferðamönnum fjölgað mjög á svæðinu og gestum við Kirkjufell fjölgað mjög. Til að auka möguleika á gistingu við Kirkjufell og mæta þörfum ferðamanna er áformað að byggja hótél í landi Skerðingsstaða í Grundarfirði, en þaðan er gott útsýni yfir til vesturhliðar Kirkjufells. Áætluð eru allt að hundrað herbergi á hótelinu, auk fimm stakstæðra gistihúsa, með allt að 260 rúmstæðum Landeigandi á Skerðingsstöðum hefur óskað eftir því að unnið verði deiliskipulag til að unnt verði að byggja áðurnefnt hótél og stakstæð hús. Fyrirhugðuð framkvæmd mun mjög efla atvinnulíf í Grundarfirði, bæði á framkvæmdatíma og að honum loknum þegar starfsemi hótelsins hefst enda má áætla að þar muni vinna á milli 30-40 starfsmenn, auk afleiddra starfa

Áætlaður byggingarreitur hótels er að hluta til innan verndarsvæða fornminja en þó þannig staðsettur að hvorki er talið flókið né kostnaðarsamt að rannsaka vel það svæði sem fer undir bygginguna áður en framkvæmdir hefjast. Byggingarreitur eru í a.m.k. 50m fjarlægð frá Snæfellsnesvegi og í a.m.k. 50m fjarlægð frá vatnslínu Lárvaðals.

Skipulagsferlið

Í apríl 2018 óskuðu landeigendur Skerðingsstaða eftir heimild Grundarfjarðarbæjar til að vinna deiliskipulag jarðarinnar. Ennfremur var farið fram á að landnotkun svæðisins yrði breytt í aðalskipulagsvinnu Grundarfjarðarbæjar, sem þá stóð yfir. Sú breyting var gerð við endurskoðun aðalskipulagsins, að landnotkun jarðarinnar var breytt úr landbúnaði í verslun og þjónustu (VP-1).

Á 196. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 5. september 2018 var lögð fram til kynningar lýsing fyrir tillögu að deiliskipulagi Skerðingsstaða og á 197. fundi nefndarinnar þann 17. september 2018 og fundi bæjarstjórnar þann 18. október 2018 var samþykkt að kynna lýsinguna opinberlega og senda hana til umsagnaraðila.

Á 200. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 16. maí 2019 fór nefndin yfir framkomnar umsagnir, ábendingar og athugasemdir og á 202. fundi nefndarinnar þann 29. júlí 2019 var tekin afstaða til þeirra og skipulagshöfundu f.h. landeigenda veitt tækifæri til að koma á framfæri skriflegum viðbrögðum við þeim. Skipulags- og byggingarfulltrúa var falið að taka saman frekari gögn og kynna fyrir skipulagshöfundu og veita hæfilegan frest til þess að koma á framfæri athugasemdum.

Á 206. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 13. nóvember 2019 tók nefndin

fyrir minnisblað með viðbrögðum skipulagshöfundar f.h. landeigenda um framkomnar athugasemdir og ábendingar við skipulagslýsingu. Ennfremur lágu fyrir innsendar skýrslur um neysluvatn og fráveitu á svæðinu. Í bókun nefndarinnar var brugðist efnislega við hverri athugasemd og skipulagshöfundi falið að hafa þær og umsagnir nefndarinnar til hliðsjónar við áframhaldandi vinnslu deiliskipulagstillögunnar og skrif umhverfismatsskýrslu (sjá fylgiskjal nefndarinnar með athugasemdum, viðbrögðum skipulagshöfundar og svörum skipulags- og umhverfisnefndar).

Í umsögnum nefndarinnar er sérstaklega óskað eftir að sjónrænum áhrifum verði gerð skil og að í því skyni myndi skipulagshöfundur skila inn ásýndargreiningu (ljósmyndir og myndband) þar sem deiliskipulagssvæðið og byggingin er sýnd frá mismunandi sjónarhornum; frá þjóðvegi úr báðum áttum og norðanmegin Lárvaðals. Ásýndargreiningin var lögð fram af skipulagshöfundi í ágúst 2020 með ósk um yfirferð á þessu stigi skipulagsferlisins.

Í ágúst 2020, á 220. fundi skipulags- og umhverfisnefndar, var ásýndargreiningin lögð fyrir nefndina. Nefndin fól skipulags- og byggingarfulltrúa að yfirfara framkomin gögn með skipulagshöfundi með áherslu á mikilvægi ásýndar Kirkjufells og umfjöllun um fjallið í nýsamþykktu aðalskipulagi. Nefndin samþykkti einnig að boða til sérstaks kynningarfundar með skipulagshöfundi. Á 221. fundi nefndarinnar þann 8. september 2020 fór skipulagshöfundur yfir ásýndargreininguna - myndband sem sýnir bygginguna frá þremur leiðum og ljósmyndir sem sýna bygginguna frá ólíkum sjónarhornum. Nefndin tók jákvætt í áframhaldandi vinnslu tillögunnar og hvatti til þess að hugað væri sérstaklega vel að samræmi stakstæðra húsa við hótélbygginguna og nærumhverfi mannvirkjanna.

Tillaga að deiliskipulagi (uppdráttur með greinargerð) ásamt umhverfismatsskýrslu, sérfræðiskýrslu um gróðurfar og dýralíf og ásýndargreiningu var send til skipulagsfulltrúa í janúar 2022. Eftir yfirferð skipulagsfulltrúa og ábendingar, sendi skipulagshöfundur uppfærð gögn í byrjun febrúar sl. Á 233. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 24. febrúar sl. fór nefndin sérstaklega yfir öll framlögð gögn viðvíkjandi deiliskipulagstillögunni.

Í framhaldi af umræðum 233. fundar lét skipulagsfulltrúi útbúa sjónlínugreiningarkort, til frekari skýringar við framlögð gögn.

Skipulags- og umhverfisnefnd – 234: Skipulags- og umhverfisnefnd samþykkir að auglýst verði deiliskipulagstillaga dags. 5. febrúar 2022 fyrir jörðina Skerðingsstaði með umhverfismatsskýrslu og að hvoru tveggja verði sent umsagnaraðilum, sbr. 1 mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 15. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Á 246. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 20. Febrúar 2023 var bókað að *Skipulags- og umhverfisnefnd telji framlagða tillögu landeigenda Skerðingsstaða að deiliskipulagi fyrir hótél í grundvallaratriðum vera í samræmi við Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039. Nefndin telur að tillagan og umhverfisskýrslan ásamt viðaukum gefi í meginatriðum greinargóða mynd af fyrirhuguðum framkvæmdum, starfsemi og mögulegum umhverfisáhrifum. Nefndin samþykkir fyrir sitt leyti framlagða tillögu með eftirfarandi skilyrðum:*

1. Að meginhugmynd sú að hótélbyggingu sem kynnt hefur verið með deiliskipulagstillögunni verði áfram ráðandi í hönnun hennar, enda hefur landeigandi að mati nefndarinnar brugðist við sjónarmiðum umsagnaraðila á margvíslegan hátt, t.d. með formun ráðgerðrar byggingar, vali á yfirborðsefnum, lágmörkun lýsingar o.fl. Verði gerðar umtalsverðar breytingar á útlitshönnun byggingarinnar eða ásynd, þá geti það kallað á breytingu á deiliskipulagi. Mat á því hvort slíkar breytingar kalli á breytingu á deiliskipulagi er hjá sveitarfélaginu.

2. Að fornminjar á skipulagssvæðinu, nánar tiltekið gamli bæjarhóllinn, verði verndaður á framkvæmdatíma og að landeigandi geri grein fyrir verndunaráformum í umsókn um byggingar- og/eða framkvæmdaleyfi.

3. Að fjöldi, gerð, fyrirkomulag og frágangur bílastæða verði bundinn í deiliskipulaginu (þ.e. 0.5 stæði fyrir hvert hótélherbergi og 1 stæði fyrir 60-manna rútu fyrir hver 25 herbergi auk stæða fyrir fatlaða) sbr. gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Upplýsingar um bílastæði skuli koma fram á uppdraetti og í greinargerð. Breytingar á skilmálum um bílastæði kalla á breytingu á deiliskipulagi.

4. Að uppfylltar verði ítrustu kröfur um fráveitu- og hreinsibúnað (ítarlegri en tveggja þrepa skv. umsögn Heilbrigðiseftirlits Vesturlands), vöktun og mótvægisáðgerðir 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 að fráveitu- og heilbrigðismál séu með þeim hætti að ekki stafi af þeim hættu á mengun.

5. Að gerðar verði ítrustu kröfur um frágang vegna framkvæmda sem tengjast vatnsöflun. Bæta skal við í greinargerð að vatnsból og lagnir frá því skuli uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 536/2001 og að slík vatnsból séu háð starfsleyfi.

6. Að landeigandi leitist 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.

7. Að landeigandi hefti ekki aðgengi almennings að Lárvaðli sbr. gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 en þar segir: "... Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó".

8. Að engar framkvæmdir verði innan 50 m frá Lárvaðli og að framkvæmdasvæðið fari ekki inn fyrir þau fjarlægðarmörk sbr. gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013: "Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m".

9. Að bæta skuli við örnefnum „Breiðafjörður“ og "Lárvaðall-sjávarlón" á skipulagsuppdrauttinn og sýna afmörkun verndarsvæðis Breiðafjarðar. Jafnframt skal í greinargerðinni áréttu að Lárvaðall sé á verndarsvæði Breiðafjarðar, að þar sé mikilvægt vistkerfi með fjölbreyttu lífríki og að hönnun hótelsins og starfsemi þess taki mið af því.

10. Að bæta skuli við greinargerðina að vegtenging við þjóðveginn verði útfærð nánar í hönnun svæðisins og skuli það gert í fullu samráði við Vegagerðina eins og gildir um allar framkvæmdir innan 50 m veghelgunarsvæðis. Kalli hönnun vegstæðis á verulega breytingu, skal það gert á grundvelli breytingar á deiliskipulagi.

11. Að leitað verði leiða til þess að lágmarka ljós- og hávaðamengun sem starfsemin kann að valda utan svæðisins. Lögbundnir umsagnaraðilar skulu leggja mat á þennan þátt við meðferð starfsleyfisumsóknar.

12. Að brunahönnun hótelsins taki mið af hæð og umfangi byggingarinnar með tilliti 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.

13. Að eftirfarandi upplýsingar verði færðar inn á skipulagsuppdrátt: 1 m hæðarlínur, leiðbeinandi staðsetning rotþróar, leiðbeinandi staðsetning hreinsibúnaðar fráveitukerfis. Að öðru leyti er vísað til 7. kafla skipulagsreglugerðar nr 90/2013.



Fyrirhugað skipulagssvæði er afmarkað með rauðri brotlínu á loftmynd sem sýnir Lárvaðal og næsta nágrenni.

1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið, sem er um 5 hektarar að stærð, liggur innan jarðarinnar Skerðingsstaða í Grundarfirði. Það er undir Skerðingsstaðafjalli, á tanga sem gengur út í Lárvaðal. Á vesturhluta tangans eru rústir af útihúsum jarðarinnar og á austurhluta hans standa rústir af grunnri íbúðarhússins. Innan skipulagssvæðisins eru fjórar skráðar fornminjar, bæjarhóll, veitur og garðar, sem mældar hafa verið upp af minjaverði Vesturlands.

Deiliskipulagssvæðið er skráð sem lögbýli (L136655) og hefur verið nýtt til landbúnaðar. Á síðustu árum hefur jörðin verið nýtt sem tún og beitiland fyrir hesta. Svæðið er í dag lokað af með fjárheldri girðingu. Snæfellsnesvegur liggur í gegnum jörðina sunnan við tangann þar sem ráðgert er að byggja.

Skerðingsstaðir liggja að Lárvaðli sem er manngert lón sem stíflað var um 1965 vegna laxeldis. Enn er fiskur í lóninu, nú mest megnis bleikja. Fjaran og strandlína Breiðafjarðar liggur utan við stíflu lónsins, um 1,3 km frá deiliskipulagstillögunni. Um 3 km frá deiliskipulagssvæðinu liggur Kirkjufell sem nýtur sérstakrar hverfisverndar. Fornleifar eru á svæðinu og hafa þær verið mældar upp af minjaverði Vesturlands. Á svæðinu öllu í kringum vatnið Lárvaðal eru nokkrar fuglategundir. Það eru engin friðlýst svæði, svæði á

náttúruverndaráætlun, hverfisverndarsvæði, svæði á náttúruminjaskrá, strandsvæði, eða vatnsverndarsvæði á deilisskipulagssvæðinu.

Samkvæmt upplýsingum frá vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands einkennist deilisskipulagssvæðið af mólendi, graslendi og votlendi. Hér skeikar kortinu, enda um að ræða tún á landbúnaðarjörð. Svæðið er í útjaðri mikilvægs fuglasvæðis Breiðafjarðar.

Nánar má sjá um fornleifar, gróður, fugla og fiska á skipulagssvæðinu í neðantöldum skýrslum sem unnar hafa verið vegna deilisskipulagsins, en þær eru allar viðaukar við greinargerð þessa.

Rannsóknir í Lárvaðli á Snæfellsnesi - Vatna og hafrannsóknir, skýrsla Hafrannsóknastofnunar.

Gróður og fuglar á Skerðingsstöðum og Lárvaðli í Eyrarsveit, unnin af Tringa ehf.

Fornleifaskráning vegna deilisskipulags á Skerðingsstöðum í Eyrarsveit, Snæfellsnessýslu, unnin af Fornleifafræðistofnunni.

1.2 Viðfangsefnið

1.2.1 Meginmarkmið deilisskipulagsins

Meginmarkmið deilisskipulagsins eru að:

- Skapa áhugaverðan gististað með hönnun sem vinnur vel með umhverfið og sem veitir einstaka upplifun á stað rómuðum fyrir náttúrufergurð og stuðlar að jákvæðri upplifun byggðri á staðaranda.
- Stuðla að frekari uppbyggingu Grundarfjarðarbæjar og efla þar atvinnulíf og gæða fjölbreytni.
- Stuðla að uppbyggingu verslunar og þjónustu með aukinni viðveru ferðamanna í héraði.
- Styðja við ferðaþjónustu á svæðinu og auka möguleika ferðamanna á að dveljast lengur í og við Grundarfjörð.
- Auka og bæta aðgengi að náttúru með gönguleiðum sem auka og auðvelda aðgengi að vatnsbakka Lárvaðals og verja náttúruna með tilvist sinni.
- Auka öryggi vegfaranda, með því að hótelið verði áningarstaður má minnka stopp ferðalanga í vegköntum.

1.2.2 Byggingaráform

Byggingarreitur hótélbyggingar fylgir vesturbakka tangans og styttist eftir því sem ofar dregur eins og sjá má á deilisskipulagsuppdraetti. Byggingarreitur smáhýsa eru austast á skipulagssvæðinu, en smáhýsum skal raðað upp með óreglulegum hætti innan reitsins. Hótélbyggingin mun rísa vestast á tanganum, samhliða vatnsbakkanum, þvert á þjóðveg 54. Staðsetning ræðst af því að fornminjar eru fyrir miðju svæðisins og „ýta” byggingunni út að vatnsbakkanum og einnig vegna þess að áður nefnd lega leyfir eftirsóknarverðast útsýni. Byggingin mun stallast upp til að falla betur að landslagi og munu útlínur hótélbyggingarinnar kallast á við Kirkjufell þegar komið er að henni úr vesturátt. Byggingin verður klædd að utan með náttúrulegum efnum og þök verða lögð grasi, lyngmóa og/eda lágróðri. Hæð hótél- og þjónustubyggingarinnar má mest vera 22,5 metrar, frá botnplötu 1. hæðar talið, en hæð smáhýsa má mest vera 4,5 metrar. Hæð viðkomandi botnplatna verður sem næst núverandi yfirborði. Hámarks byggingarmagn hótélbyggingarinnar verður 5.500 fermetrar ofanjarðar. Hámarks byggingarmagn vegna gistihúsa er 300 fermetrar, en reiknað er

með allt að fimm gistihúsum. Nýtingarhlutfall skipulagssvæðis verður að hámarki 0,13. Vegna staðsetningarinnar í viðkvæmu landslagi, verður í byggingarleyfisferli hugað sérstaklega að tæknilegum atriðum svo sem fráveitumálum, lýsingu og getu slökkviliðs ef til eldsvoða kemur.

2 Skipulagsforsendur

Eins og fram kom hér að ofan er deiliskipulagssvæðið um 5 hektarar að stærð og liggur á tanga sem gengur út í Lárvaðal undir Skerðingsstaðafjalli innan jarðarinnar Skerðingsstaða í Grundarfirði.

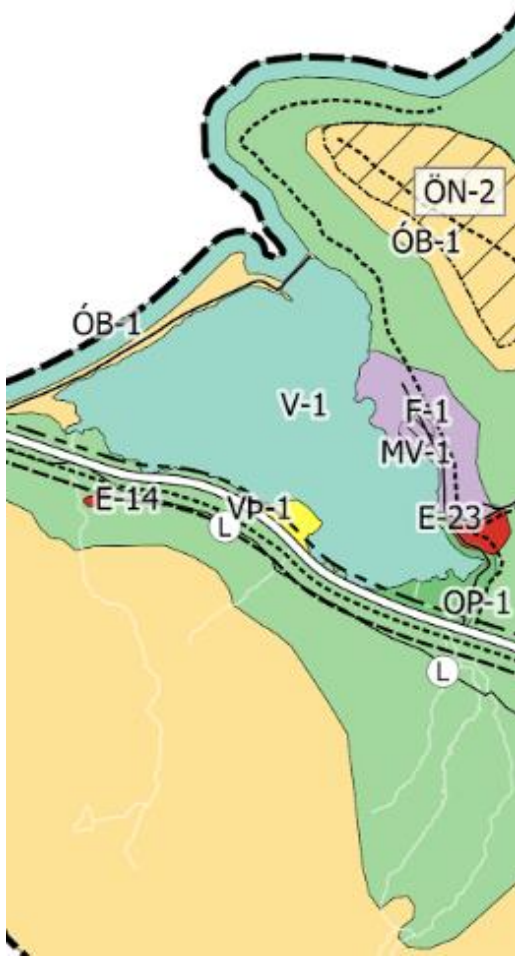
Deiliskipulagssvæðið er skráð sem lögbýli (L136655) og hefur verið nýtt til landbúnaðar, en búseta lagðist af í kringum 1970. Á síðustu árum hefur jörðin verið nýtt sem tún og beitoland fyrir hesta. Snæfellsnesvegur liggur í gegnum jörðina sunnan við tangann þar sem ráðgert er að byggja.

Landeigandi hefur óskað eftir því að mega byggja allt að hundrað herbergja hótél á deiliskipulagssvæðinu auk fimm stakstæðra gistihúsa. Til þess þurfti að breyta skilgreiningu svæðisins úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði í ásamt því að deiliskipuleggja svæðið. Svæðið hefur þegar verið endurskilgreint í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039, en ekki er til deiliskipulag fyrir það.

Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039

Svæðið er í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, en á slíkum svæðum er gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. Í Aðalskipulaginu hefur svæðið hlotið einkennisnúmerið VP-1. Eftirfarandi skipulagsákvæði gildir um svæðið: „*Heimilt er að reisa allt að 100 herbergja hótél og allt að 5 stakstæð gistihús á svæðinu.*“

Hótelið fellur undir B-flokk framkvæmda skv. Lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, (Nú lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana). en í þeim flokki eru eru framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif þg skal meta hvort háðar skuli mati á umhverfisáhrifum samkvæmt lögnum. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið og umhverfismati þess. Tryggt verðið að í deiliskipulagi að byggingar falli vel að Kirkjufelli og sett verði fram sjónrænt áhrifamat í þeim tilgangi. Staðinn verði vörður um lífríki, tryggja aðgengi almennings meðfram vatnsbakka Lárvaðals, tryggt og tekið verði tillit til fornleifa. Haft verði samráð við Vegagerðina vegna aðkomu að svæðinu og fjarlægðar frá vegi. Gerð verði grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu og áhrifum hennar á Lárvaðal.“



Hluti af skipulagsupprætti Aðalskipulags
Grundarfjarðarbæjar 2019-2039

Í Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039 koma eftirfarandi markmið fram í kafla 4.4 *Fallegur Grundarfjörður með aðlaðandi byggingar og almenningsrými með sögulegar rætur*

Um landnotkun í dreifbýli og sveitum segir m.a.:

„Í dreifbýlinu er einnig mikilvægt að vanda til mótnar umhverfis og mannvirkjagerðar þannig að sérkenni og staðarandi sveitanna styrkist.“

„Við deiliskipulagsgerð, mannvirkjagerð og landnýtingu verði tekið tillit til landslagseinkenna, sérstæðra kennileita, merkilegra jarðmyndana, verðmætra vistkerfa og búsvæða, s.s. votlendis og svæða sem falla undir X. kafla laga um náttúruvernd nr. 60/2013, fjarlægðar frá ám og vötnum, svæða sem henta vel til tún- eða kornræktar, nærliggjandi landnotkunar, fornleifa og annarra búsetuminja.“

„Lögð verði áhersla á fallett heildaryfirbragð bygginga á bújörðum og svæðum fyrir frístundabyggð. Byggingar falli vel að landslagi, t.d. með tilliti til hæðar, forms, lita og efnis og búsetuminjar verði virtar.“

Eftirfarandi markmið varða bæjarmynd Grundarfjarðar. Þar sem áherslur eiga við hönnun nýrra, stærri bygginga er það tekið með hér.

„Við hönnun nýrra stærri bygginga og bygginga á lykilstöðum eins og við gatnamót og í miðbæ verði hugað að því að skapa ný kennileiti um leið og sjónlínur til landslagskennileita eru virtar og þess gætt að byggingarnar falli vel að þeirri byggð sem fyrir er, einkum m.t.t. hæðar húsa. Þá verði hugað að því að skapa ný kennileiti með landslagshönnun eða listaverkum.“

Svæðisskipulag Snæfellsness

Auk aðalskipulags er í gildi sérstakt svæðisskipulag, *Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2026* og leitast við að laga deiliskipulagstillöguna að markmiðum svæðisskipulagsins m.a. markmiðunum „*Góðir og fjölbreyttir gistimöguleikar séu í boði*” og „*Mótun umhverfis og mannvirkjagerð sé vönduð og taki mið af og styrki sérkenni og staðaranda Snæfellsness.*” Í svæðisskipulagi Snæfellsness segir m.a. :

Markmið:

U1 „*Byggð í þéttbýli og dreifbýli þjóni íbúum sem best um leið og hún er áhugaverð fyrir ferðamenn.*”
Leiðir að markmiði

U13 „*Mótun umhverfis og mannvirkjagerð sé vönduð og taki mið af og styrki sérkenni og staðaranda Snæfellsness. Umgengni sé snyrtileg.*”

A9 „*Tækifæri til atvinnuþróunar, sem felast í fallettu og fjölbreyttu landslagi og merkjum minjum svæðisins, nýtist sem best.*”

Leiðir að markmiði:

U13.1 „*Marka stefnu í aðalskipulagi og móta deiliskipulag og skilmála sem virða verðmætt búsetulandslag, merk mannvirki, fornleifar og aðrar markverðar menningarminjar.*”

U13.2 „*Leitast við að á Snæfellsnesi falli hæð bygginga vel að umhverfi sínu.*”

U13.3 „*Leggja áherslu á fallett heildaryfirbragð bygginga á bújörðum og svæðum fyrir frístundabyggð. Byggingar falli vel að landslagi og búsetumínjar verði virtar*”

A9.1 „*Stuðla að þróun ferðaþjónustu sem nýtir sögu og möguleika svæðisins til fjölbreyttrar upplifunar. Aðstoða atvinnugreinar við að nýta landslag og minjar við markaðssetningu og þróun vöru og þjónustu, m.a. með því að setja fram aðgengilegar upplýsingar um sérkenni og sögu svæðisins [...]*”

Í svæðisskipulaginu kemur einnig fram:

U3.3 „*Skilgreina í aðalskipulagi, lykilorðastæði í dreifbýli, á grunni greiningar og stefnu þessa svæðisskipulags. Þangað verði beint stærri ferðaþjónustueiningum og samfélagsþjónustu fyrir dreifbýli.*”

U23.4 „*Nýta umhverfismat við aðal- og deiliskipulagsgerð til að koma í veg fyrir álag á viðkvæm svæði og neikvæð áhrif.*”

U23.5 „*Hafa gott samráð við íbúa um stefnumótun og skipulag og nýta aðal og deiliskipulagsferlið til að samræma landnotkun og starfsemi og koma í veg fyrir hagsmunaárekstra.*”

U 13.2 „*Byggingar á Snæfellsnesi verði almennt 1-2 hæðir*”

Stefna um sjálfbæra þróun – Staðardagskrá 21

Deiliskipulagstillaga samræmist áformum sveitarfélagsins í Staðardagskrá 21 um sjálfbæra þróun, Velferð til framtíðar – sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, og enda þótt Staðardagskrá 21 gildi ekki lengur voru markmið sem sett voru þar fram höfð að leiðarljósi við skipulagsvinnuna, en markmið áætlunarinnar voru meðal annars: að skerða ekki rétt almennings að frjálsu aðgengi að náttúru landsins (almannaréttur) nema þegar brýna nauðsyn ber til vegna náttúruverndarsjónarmiða; að taka skuli tillit til útivistargildis svæða við skipulag og ákvarðanir um landnýtingu; og að vexti í ferðaþjónustu á Íslandi skuli mætt með aðgerðum sem komi í veg fyrir skaða á náttúrunni vegna aukinnar umferðar.

Stefna í ferðaþjónustu í Grundarfirði

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við markmið ferðaþjónustustefnu Grundarfjarðar, sem eru að stuðla að vexti ferðaþjónustu í Grundarfjarðarbæ og auka samstarf milli ferðaþjónustuaðila og bæjarins. Tillagan byggir á meginstöðum stefnunnar um nýtingu náttúrugæða og upplifun byggða á sérstöðu staðarins.

Menningarstefna í mannvirkjagerð

Byggingarnar sem áformaðar eru samkvæmt deiliskipulagstillögunni, samræmast markmiðum í menningarstefnu í mannvirkjagerð samanber eftirfarandi: „*Við hönnun, skipulag og byggingarframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem í lítt snortinni náttúru eða landslagi*

menningarminja, skal viðhafa sérstaka aðgæslu sem tryggi að sjónrænt yfirbragð hins manngerða umhverfis rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.”

2.1 Sérstakar áherslur og staðarandi

Við gerð deiliskipulagsáætlunar þessarar fyrir hótél á Skerðingsstöðum, verður áhersla lögð á að tryggja að fyrirhugaðar byggingar rýri hvorki næsta umhverfi né stingi í stúf við það. Jafnframt er leitast við að byggingarnar verði áhugaverðar og sérstakar, enda á það við í slíku umhverfi.

Þegar unnið er að byggingaráformum af þeirri stærðargráðu sem um ræðir, er óhjákvæmilegt að hafa markmið svæðis- og aðalskipulags til hliðsjónar. Þar er meðal annars lögð áhersla á að skipulagt sé í takt við anda staðarins, með áhugaverðum hætti fyrir ferðamenn, að byggingar falli vel að landslagi og hæð þeirra falli vel að umhverfi sínu. Því sé gætt sérstaklega að formi, byggingarefnum og litum bygginga en auk þess er lögð á það áhersla að búsetuminjar verði virtar. Í þessu sambandi er vert að benda á að víða erlendis standa t.d. kastalabyggingar einir og sér í miklu landslagi og er nær undantekningalaust mikil þrýði af og tilbreyting fyrir augað.

Kirkjufell er einstakt fjall og ásýnd þess er dýrmætt. Þar af leiðandi er mikilvægt að sjónræn áhrif fyrirhugaðrar hótélbyggingar verði jákvæð og hafi ekki neikvæð áhrif á ásýnd fjallsins. Til þess að kanna sjónræn áhrif byggingarinnar var unnin sérstök greining á sjónrænum áhrifum þ.m.t. sjónlínugreiningarkort og ásýndargreining, sem unnin var þannig að ljómyndir voru teknar frá fyrirfram ákveðnum stöðum og þrívíddarmyndum af hótelinu skeytt inn á ljósmyndirnar. Einnig var unnið tölvugert myndband þar sem ekið var frá Búlandshöfða að Skerðingsstöðum og frá Kirkjufellshálsi að Skerðingsstöðum.

Ekki var talin ástæða til að skoða sérstaklega ásýnd byggingarinnar austan við Kirkjufell þar sem hótélbyggingin mun ekki sjást fyrr en komið er upp á Kirkjufellsás.

Sjónlínugeiningarkort, ásamt ásýndargreiningu og link á myndband má sjá í viðauka við greinargerð þessa.

Þegar hefur verið gerð fornminjarannsókn á Skerðingsstöðum og komu í ljós minjar á svæðinu. Í deiliskipulagstillögunni munu byggingarreitir taka mið af fornminjum og verndarsvæðum þeirra. Þá verður því unnið með að varðveita markverðar menningar- og búsetuminjar.

Uppbygging hótels á Skerðingsstöðum „[s]tuðla[r] að þróun ferðapjónustu sem nýtir sögu og möguleika svæðisins til fjölbreyttrar upplifunar”, auk þess að „nýta landslag og minjar við markaðssetningu og þróun vöru og þjónustu”

Við gerð skipulagsáætlunar fyrir Skerðingsstaði er mikilvægt að hafa í huga að hæð fyrirhugaðrar hótélbyggingar er ekki bundin af byggðarmynstri, þar sem byggt er í dreifbýli og því er ekki byggðarmynstur til staðar. Stefnt er að því að „vanda til mótnar umhverfis og mannvirkjagerðar þannig að sérkenni og staðarandi [...] styrkist”. Sérstaklega verður því unnið með form byggingar og byggingarefni sem taka mið af, og styrkja, sérkenni staðarins, tanga sem gengur út í Lárvaðal umkringdan fjöllum. Að form, efnisval og staðsetning leiði það af sér að reist verði einstök bygging sem falli vel að umhverfi sínu og tengist staðnum órjúfanlegum böndum. Stefnt er að því að hanna byggingu sem laðar að ferðamenn og „að skapa ný[tt] kennileiti um leið og sjónlínur til landslagskennileita eru virtar”.

3 Umhverfisáhrif

Eitt af markmiðum deiliskipulagstillögunnar er að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfi.

3.1 Umhverfismat framkvæmda og áætlana

Skipulagsáætlanir eru háðar umhverfismati, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, ef þær fela í sér stefnumörkun sem varðar landnotkun og framkvæmdir

3.1.1 Umhverfismat áætlana

Umvhverfismat áætlunar skal sett fram í umhverfismatsskýrslu sem getur verið hluti af greinargerð með áætluninni. Þar skal m.a. koma fram lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar, lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun eftir því sem við á.

Í 16. Gr. laga nr. 111/2021 segir „Við afgreiðslu áætlunar skal gerð samantekt um hvernig umhverfissjónarmið hafa verið felld inn í áætlunina með hliðsjón af umhverfismatsskýrslu og samráði um tillögu að áætlun og umhverfismatsskýrslu. Þar skal einnig koma fram rökstuðningur fyrir endanlegri áætlun, í ljósi raunhæfra valkosta sem skoðaðir voru, og upplýsingar um hvernig hagað verði vöktun vegna umtalsverðra umhverfisáhrifa af framfylgd áætlunarinnar.“

3.1.2 Umhverfisáhrif framkvæmda

Í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 kemur fram að meta skuli umhverfisáhrif þeirra framkvæmda sem taldar eru geta haft í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið. Í 1. viðauka laganna eru taldar upp þær framkvæmdir sem eru, eða kunna að vera matsskyldar. Framkvæmdirnar eru flokkaðar í tvo flokka, A og B. Framkvæmdir í A flokki eru ávallt háðar mati á umhverfisáhrifum, en framkvæmdir í flokki B eru háðar mati á umhverfisáhrifum þegar þær geta haft í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif vegna umfangs, eðlis eða staðsetningar. Skipulagsstofnun eða sveitastjórn metur hvort framkvæmd í flokki B er háð mati á umhverfisáhrifum.

Fyrirhuguð framkvæmd fellur undir tölulið 12.04 í 1. viðauka laga nr. 111/2021, en þar stendur:

„Framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200.“

Töluliður 12.04 er í flokki B og Skipulagsstofnun eða sveitastjórn skal því meta hvort framkvæmdin er háð mati á umhverfisáhrifum.

3.1.3 Umhverfisskýrsla

Samkvæmt lögum nr. 111/2021 var unnin skýrsla um umhverfisáhrif. Í þeirri vinnu var stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunnar. Skýrslan verður kynnt samhliða deiliskipulagstillögu og er viðauki með þessari greinargerð.

3.1.4 Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifapátta

Umvhverfisþættir eru þeir þættir sem framkvæmd eða áætlun getur haft áhrif á. Í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 er umhverfi skilgreint sem „samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, landslag og samspil þessara þátta“.

Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifapátta sem skoðaðir hafa verið út frá lagaskilgreiningunni og mats á staðháttum á Skerðingsstöðum eru vatn, gróður, dýralíf (sérstaklega fuglar og fiskar), öryggi og samgöngur, efnahagur og atvinnulíf, verslun og þjónusta, fornminjar og ásýnd lands.

3.2 Tilkynningarskyldar framkvæmdir

Eins og fram kemur í kafla 3.1.1 er hótél utan þéttbýlis framkvæmd í flokki - B og því tilkynningaskyld framkvæmd.

Þegar framkvæmdaraðili og skipulagsnefnd, fh. sveitastjórnar hafa náð samkomulagi um hæð, nýtingarhlutfall, staðsetningu byggingarreits, yfirbragð byggingar o.s.frv. sem deiliskipulag Skerðingsstaða mun heimila, mun framkvæmdaraðili senda inn tilkynningu til Skipulagsstofnunar um það mannvirki sem hann hyggst reisa í samræmi við deiliskipulagið.

3.2.1 Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifapátta

Skilgreining umhverfis- og áhrifapátta byggist upp á sama hátt og fram kemur í kafla 3.1.4. Í tilkynningu vegna framkvæmda í flokki - B samkvæmt lögum nr. 111/2021 verður farið ýtarlegar í tæknileg atriði byggingaráformanna, svo sem fráveitur, lýsing og ytra form byggingar.

4 Skipulagsferli

4.1 Kynning og samráð

Í byrjun árs 2019 var neðangreindum umsagnaraðilum og öðrum sem kunnu að eiga hagsmuna að gæta kynnt skipulagslýsing fyrir hótélverkefni á Skerðingsstöðum, samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð. Margar ábendingar og athugasemdir bárust sem fjölluðu helst um það hversu nálægt fyrirhuguð hótélbygging væri þjóðvegi og vatni ásamt því sem lýst var yfir áhyggjum að því hversu áberandi byggingin yrði í umhverfinu. Ábendingarnar, athugasemdir og viðbrögð skipulagshönnuðar má sjá í viðauka sem fylgir greinargerð þessari.

Ofangreindar athugasemdir nýttust við frekari vinnslu deiliskipulagstillögunnar sem nú er auglýst að nýju og kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Skipulagsgögnin eru annarsvegar deiliskipulagsuppráttur og Skipulagsgreinargerð þessi með eftirfarandi viðaukum: umhverfisskýrsla, skýrslur um gróður og fugla, vatnalíf, fornminjar og skýrsla um vatnsöflun og fráveitu.

Deiliskipulagstillagan verður auglýst með áberandi hætti í a.m.k. sex vikur og gefst þá annað tækifæri til að koma athugasemdum og ábendingum á framfæri. Jafnframt verður tillagan send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnun, Umhverfistofnun, Náttúrufræðistofnun, Breiðarfjarðarnefnd, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Vegagerðinni Fiskistofu, Eigendur nærliggjandi jarða: Krókur, Lá, Mýrhús, Lárkot, Látravík ytri, Innri Látravík, Látravík 1, Látravík 2, Lögreglan á Vesturlandi, Svæðisgarður Snæfellsness, Svæðisskipulagsnefnd sveitarfélaganna á Snæfellsnesi, Ferðamálastofa, Ferðamálasamtök Snæfellsness
Minjastofnun Íslands sent séstakt bréf eða tölvupóstur með auglýsingunni þrátt fyrir að vera ekki umsagnaraðili.

Athugasemdum og ábendingum sem kunna að berast við auglýsta tillögu verður svarað með formlegum hætti. Að auglýsingu lokinni verður tillagan lögð fyrir í sveitarstjórn til umræðu og samþykktar. Að því loknu verður samþykkt tillaga send Skipulagsstofnun til yfirferðar og samþykktar. Deiliskipulagið tekur að lokum gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

4.2 Tímaáætlun

Gert er ráð fyrir að samþykkt deiliskipulag liggi fyrir seinni hluta árs 2022.

5 Viðaukar

1. Umhverfis- og framkvæmdaskýrsla vegna deiliskipulags á Skerðingsstöðum

2. Ásýndargreining vegna deiliskipulags á Skerðingsstöðum
3. Linkur á ásýndargreiningarmyndband: <https://youtu.be/IWTggHZuYfk>
4. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Skerðingsstöðum í Eyrarsveit, Snæfellsnessýslu
5. Gróður og fuglar á Skerðingsstöðum og Lárvaðli í Eyrarsveit
6. Rannsóknir í Lárvaðli á Snæfellsnesi
7. Minnisblað: Fráveitulausnir vegna hótéluppbyggingar
8. Minnisblað: Neysluvatnsöflun Skerðingsstöðum Grundarfjarðarbæ
9. Svör skipulagshönnuðar við athugasemdum umsagnaraðila

6 Heimildarskrá

1. Grundarfjarðarbær. (2004) *Aðalskipulag Grundarfjarðar 2003-2015, þéttbýli*. Staðfest 8.12.2003.
2. Grundarfjarðarbær. (2008) *Aðalskipulag Grundarfjarðar 2003-2015, dreifbýli*.
3. Grundarfjarðarbær og Alta. (2018). *Tillaga að Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2018-2038*, skipulagstillaga á vinnslustigi. 23. maí 2018
4. Hreppsnefnd Eyja- og Miklaholtshrepps. (2014). *Andi Snæfellsness - auðlind til sóknar. Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2026*. Staðfest 24.03.2015.
5. Grundarfjarðarbær. (2009) *Stefna í ferðaþjónustu í Grundarfirði*. Samþykkt af bæjarstjórn 8. júní 2009.
6. Umhverfissráðuneytið. (2002). *Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi*. Umhverfissráðuneytið.
7. Mennta- og Menningarmálaráðuneytið. (2014). *Menningarstefna í Mannvirkjagerð*. Reykjavík. Mennta- og Menningarmálaráðuneytið.
8. Eyrarsveit. *Staðardagskrá 21*.
9. Náttúrufræðistofnun Íslands. Breiðafjörður. Sótt 2. ágúst 2018 af <http://www.ni.is/node/16066>
10. Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðarkort. Sótt 2. ágúst 2018 af: <http://vistgerdarkort.ni.is/>