



Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar Grundarfjarðarbæjar vegna athugasemda við tillögu að deiliskipulagi fyrir hótél í landi Skerðingsstaða

Byggt á tillögu skipulagsfulltrúa 16. febr. 2023, sem uppfærð var eftir fund skipulags- og umhverfisnefndar 20. febr. 2023, með viðbótarlýsingu eftir samþykkt bæjarstjórnar 9. mars 2023.

Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir hótél og fimm smáhýsi í landi Skerðingsstaða (uppdr. 5.2.2022) var samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar þann 10.3.2022 skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 15 gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Tillagan var auglýst 20.7.2022 með athugasemdafresti fram til 15.9.2022 í Lögbirtingablaðinu, Fréttablaðinu, Jökli og á heimasíðu sveitarfélagsins. Útprintað eintak var einnig til sýnis í Ráðhúsi Grundarfjarðar og Sögumiðstöðinni á opnunartímum. Tölvupóstur með auglýsingunni var sendur til þeirra sem gert höfðu athugasemdir þegar skipulagslýsing tillögunnar var kynnt árið 2019. Auk þess var haldinn opinn kynningarfundur 23.8.2022 í Sögumiðstöðinni Grundarfirði.

Samantekt umsagna opinberra stofnana og aðila og athugasemda frá íbúum og öðrum hagsmunaaðilum var lögð fram til kynningar á 240. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 27.9.2022 ásamt tillögu skipulagsfulltrúa að umsögn skipulags- og umhverfisnefndar.

Á 243. fundi nefndarinnar þann 6.12.2022 voru umsagnir og athugasemdir teknar til umræðu og umfjöllunar og afstaða tekin til þeirra sbr. 3. mgr. 41. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundinum var Ívar Pálsson, lögmaður, til ráðgjafar, en auk þess var bæjarfulltrúum boðið að sitja fundinn undir þessum lið. Nefndin fól skipulagsfulltrúa að vinna áfram drög að umsögn nefndarinnar í samræmi við umræður og tillögur fundarins og leggja fullmótuð drög að umsögn fyrir fund nefndarinnar. Á 266. fundi sínum þann 15.12.2022, samþykkti bæjarstjórn samhljóða fundargerð 243. fundar skipulags- og umhverfisnefndar.

Viðbót skipulagsfulltrúa, að afloknum 246. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 20. febr. 2023:

Á fundinum samþykkti nefndin fyrir sitt leyti framlagða deiliskipulagstillögu landeigenda Skerðingsstaða með **13 skilyrðum** sem sett eru fram í fundargerð nefndarinnar. Nefndin taldi að deiliskipulagstillagan ásamt umhverfisskýrslu með viðaukum, gæfi í meginatriðum greinargóða mynd af fyrirhuguðum framkvæmdum, starfsemi og mögulegum umhverfisáhrifum og að tillagan væri í grundarvallaratriðum í samræmi við Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039 en þar er svæðið skilgreint fyrir verslun og þjónustu (VP-1) ([hlekkur - sjá bls. 124](#)):

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, en í þeim flokki eru framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skal meta hvort háðar skuli mati á umhverfisáhrifum samkvæmt lögnum, sbr. lið 12.05 í lögnum. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið og umhverfismati þess. Tryggt verði í deiliskipulagi að byggingar falli vel að landslagi, hvað



varðar hæð, form, efni og lit. Einnig verði þess gætt að mannvirki 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 umhverfisáhrifum þess. Áhrif bygginga og fyrirhugaðrar starfsemi við Lárós verði metin og þau lágörkuð.

Jafnframt samþykkti nefndin uppfærða tillögu skipulagsfulltrúa frá 16.2.2023 að umsögn skipulags- og umhverfisnefndar vegna athugasemda sem bárust á auglýsingatíma tillögunnar, með þeim ábendingum sem fram komu á fundinum. Bæjarfulltrúum var boðið að sitja fund nefndarinnar vegna umfjöllunar um þetta mál. Halldór Jónsson lögmaður sat einnig fundinn undir þessum lið, til ráðgjafar.

Viðbót skipulagsfulltrúa, að afloknum 270. fundi bæjarstjórnar þann 9.03.2023:

Á fundinum samþykkti bæjarstjórn samhljóða fundargerð skipulags- og umhverfisnefndar og framlagða deiliskipulagstillögu með þeim skilyrðum og óverulegu breytingum, sem skipulags- og umhverfisnefnd bókaði í liðum 1-13. Bæjarstjórn samþykkti einnig tillögu skipulagsfulltrúa að umsögn skipulags- og umhverfisnefndar vegna athugasemda sem bárust á auglýsingatíma tillögunnar og fól skipulagsfulltrúa að fullvinna svörin og koma þeim til þeirra sem gert höfðu athugasemdir. Ennfremur fól bæjarstjórn skipulagsfulltrúa að hlutast til um minniháttar lagfæringar á framlögðu deiliskipulagi landeigenda í samræmi við afgreiðslu þessa og senda það með öllum tilheyrandi gögnum til Skipulagsstofnunar sbr. 3. mgr. 41. gr. og 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

Deiliskipulagstillagan

Tillaga landeigenda Skerðingsstaða gerir ráð fyrir allt að 100 herbergja hóteli og allt að fimm smáhýsum. Gert er ráð fyrir að hótélbyggingin verði stölluð og að hæsti punktur hennar verði mest 22,5 m frá botnplötu 1. hæðar. Gert er ráð fyrir að hámarks byggingarmagn hótelsins verði 5.500 m² ofanjarðar og nýtingarhlutfall skipulagssvæðisins verði að hámarki 0,13. Byggingarreiturinn er að miklu leyti innan fornminjasvæðis og liggur niðurstaða fornminjaskráningar fyrir. Byggingin verður klædd að utan með náttúrulegum efnum og þök lögð gróðurþekju. Byggingarreitur fyrir smáhýsin er austast á skipulagssvæðinu og er húsunum raðað upp með óreglulegum hætti. Hæð smáhýsanna verður mest 4,5 m frá botnplötu. Hámarks byggingarmagn smáhýsanna er 300 m². Auglýst skipulagsgögn voru skipulagsuppráttur með greinargerð og ítarlegri greinargerð með eftirfarandi viðaukum:

- Viðauki 1: Umhverfis- og framkvæmdarskýrsla
- Viðauki 2: Ásýndarstúdía
- Viðauki 3: Vísun á myndband (YouTube) um ásýndargreiningu
- Viðauki 4: Fornleifaskráning
- Viðauki 5: Gróður og fuglar
- Viðauki 6: Rannsóknir á Lárvaðli
- Viðauki 7: Fráveitulausnir



Viðauki 8: Neysluvatnsöflun

Viðauki 9: Svör við athugasemdum við skipulagslýsingu

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar við athugasemdum

Í eftirfarandi umsögn skipulags- og umhverfisnefndar eru tekin saman helstu efnisatriði athugasemda sem bárust frá opinberum umsagnaraðilum, íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Samantekt athugasemda má finna í fylgiskjali með umsögn þessari og telst vera hluti hennar. Skulu samantektin og umsögn nefndarinnar verða fylgiskjal með deiliskipulaginu.

Beiðni um umsögn var send til eftirtalinna lögbundinna umsagnaraðila þann 5.8.2022. Ítrekun var send til umsagnaraðila sem ekki höfðu skilað umsögn þann 13.9.2022. Umsagnir bárust frá eftirfarnadi umsagnaraðilum: Skipulagsstofnun (14.9.2022), Umhverfisstofnun (15.9.2022), Náttúrufræðistofnun (15.9.2022), Breiðafjarðarnefnd (15.9.2022 og 22.9.2022), Fiskistofu (22.9.2022), Heilbrigðiseftirliti Vesturlands (15.9.2022), Vegagerðinni (19.8.2022), Minjastofnun (21.8.2022), Slökkviliði Grundarfjarðar (Slökkvilið Stykkishólms vegna tengsla 30.8.2022) og Svæðisskipulagsnefnd Snæfellsness (6.3.2023). Umsagnir bárust ekki frá Lögreglunni á Vesturlandi, Svæðisgarðinum Snæfellsnesi, Ferðamálastofu og Áfangastaða- og markaðsstofa Vesturlands.

Alls bárust 31 bréf eða tölvupóstur með athugasemdum frá samtals 42 íbúum eða öðrum hagsmunaaðilum. Í eftirfarandi umsögn skipulags- og umhverfisnefndar hefur athugasemdum verið raðað í eftirfarandi efnisflokkum:

1. Áhrif á náttúru og umhverfi
2. Áhrif á sjónræna upplifun
3. Áhrif á atvinnulíf og búsetu
4. Aðrar athugasemdir

1. Áhrif á náttúru og umhverfi

Um þessi atriði er fjallað ítarlega í umhverfisskýrslu skipulagshöfundar og viðaukum með henni, sjá einkum viðauka 5 um áhrif á gróður og fugla (höf.: Tringa ehf.) og viðauka 6 um áhrif á vatnið og fiska (höf.: Hafrannsóknastofnun og Haf- og Vatnarannsóknir).

Í viðauka 5 kemur m.a. fram að áhrif hótélbyggingar á svæðinu verði væntanlega eingöngu staðbundin og óveruleg á fugla og gróður utan byggingarsvæðis svo fremi sem fráveitumál verði í lagi og starfsemi eins og skipulag gerir ráð fyrir. Þá er bent á að á uppdrætti sé sýnd bryggja út í Vaðalinn sem bendi til hugmynda um siglingar (*innskot skipulagsfulltrúa: bryggjan er ekki lengur hluti deiliskipulagsins*). Í skýrslunni er bent á að fuglar styggist báta og að hlífa ætti bökkum við sunnanverðan Vaðalinn, þar sem endur halda sig helst, fyrir siglingum.

Í viðauka 6 kemur fram að lækir sem renna í Lárvaðal, Víkurgil og Hólalæk virðist vera forsenda þess að stofnar laxfiska geti dafnað á svæðinu og því sé mikilvægt að búsvæði fiska í lækjunum verði ekki raskað með framkvæmdinni. Auk þess þurfi að hafa í huga að Vaðallinn sjálfur sé



mikilvægt uppeldissvæði fyrir þessa stofna. Tekið er fram að miðað við fyrirliggjandi áform um byggingu hótels ættu áhrif framkvæmdarinnar á vatnalífriki að vera óveruleg að því gefnu að fráveitumál verði í lagi og starfsemi í takt við það sem skipulagið geri ráð fyrir.

Í umsögnum Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Umhverfisstofnunar, Náttúrufræðistofnunar, Breiðafjarðarnefndar og fjölmörgum athugasemdum frá íbúum, er lýst áhyggjum vegna mögulegrar mengunar frá fráveitu sem viðkvæmu lífríki í Lárvaðli geti staðið ógn af en sjávarlónið nýtur sérstakrar verndar sem hluti Breiðafjarðar skv. lögum um vernd Breiðafjarðar nr. 54/1995.

Fiskistofa bendir á að veiðihagsmunir kunna að vera nokkrir í Lárvaðli. Veiðifélag er ekki starfandi við vatnið í dag. Fiskistofa telur rétt að gera veiðiréttareigendum viðvart um áformin til að leiða í ljós hvort áformin kunni að spilla veiðihagsmunum. Einnig bendir Fiskistofa á að framkvæmdir í eða við veiðivatn, allt að 100 metrum frá bakka þess, kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu sbr. 33. gr. lög nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði (fiskigengd, afkoma fiskstofna, aðstæður til veiði eða lífríki vatnsins að öðru leyti). Ef það liggur fyrir að framkvæmdirnar hafi hvorki áhrif á lífríki vatnsins eða aðstöðu til veiði þá er hún ekki háð leyfi Fiskistofu.

Umsagnaraðilar leggja áherslu á að gæta þurfi vel að hreinsun fráveituvatns þar sem útivistar sé notið, sér í lagi ef vatnið er nýtt til veiða og manneldis. Í samræmi við það er gerð krafa um fullkominn hreinsibúnað (meira en tveggja þrepa ásamt forhreinsun) og bent á að vanda þurfi staðarval og útfærslu á slíku mannvirki o.fl. Framkvæmdir vegna fráveitu- og hreinsibúnaðar eru háðar samþykki Heilbrigðiseftirlitsins en auk þess er gerð krafa um vöktun á ástandi Lárvaðals með sýnatökum til að tryggja að fráveitumannvirkið virki. Athuga þurfi vel að hreinsivirkið anni álagi á háannatímum.

Umsagnaraðilar gera kröfu um að olúskilja verði við bílaplanið og bent á að samþykki Heilbrigðiseftirlitsins þurfi einnig hvað varðar útfærslu á málum tengdum vatnsbólum og fráveitu. Athugasemdir bárust einnig frá íbúum vegna mögulegrar mengunar frá bílastæðum og þörf fyrir að sýna staðsetningu olúgildra á uppdrætti og að gerð verði grein fyrir afrennsli yfirborðsvatns.

Náttúrufræðistofnun bendir á að fyrirhugaður byggingarreitur sé aðeins um 50 m frá ströndinni og því verði óhjákvæmilega rask á framkvæmdartíma á svæðinu milli fjöru og hótels. Stofnunin telur æskilegt að hótelið verði fært fjær frá ströndinni og væri rétt að miða við 100 m.

Umsagnaraðilar benda einnig á að þar sem framkvæmdum vegna vatnsöflunar fylgi töluvert óhjákvæmilegt rask, sé mikilvægt að vandað verði til verka og vel gengið frá að framkvæmdum loknum. Einnig er bent á að þar sem hótelið verði einungis í um 50 metra fjarlægð frá friðlýstri fjöru, sé mikilvægt að ekki hljótist af rask innan vatnshelgunarsvæðisins á framkvæmdatímanum.

Varðandi áhrif á náttúru og lífríki var jafnframt farið fram á eftirfarandi:

- Að örnefnið „Breiðafjörður“ og afmörkun verndarsvæðisins komi fram í tillögnum.
- Að fram komi að Lárvaðall sé sjávarlón og að það ásamt fjörum falli undir lög nr. 54/1995 um vernd Breiðafjarðar og a. lið 1. mgr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja.
- Að undirstrikað verði að Lárvaðall sé mikilvægt fuglasvæði, að þar sé mikið sjófuglavarp og að þar sé búsvæði níu tegunda sem séu undir alþjóðlegri vernd.
- Að forsendur, umfang og útfærsla framkvæmdarinnar komi skýrt fram í tillögnum og áhrif hennar á verndargildi svæðisins þannig að hægt sé að meta umhverfisáhrif.
- Að gera þurfi betur grein fyrir áætlaðri hámarksnýtingu hótelsins og að fráveitukerfi og hreinsibúnaður taki mið af því.



- Að greinilega komi fram að deiliskipulagstillagan og framkvæmdin sé háð mati á umhverfisáhrifum.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um áhrif á náttúru og umhverfi

Bæði deiliskipulagstillagan og framkvæmdin eru háð lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfis- og framkvæmdaskýrsla með umhverfismati fylgir með deiliskipulaginu.

Nefndin fer fram á **(skilyrði 9)** að skýrt komi fram í greinargerð deiliskipulagsins að Lárvaðall sé sjávarlón og að það ásamt fjörum falli undir lög nr. 54/1995 um vernd Breiðafjarðar og a. lið 1. mgr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja. Í greinargerð með deiliskipulaginu skal jafnframt koma fram að þar sé mikilvægt vistkerfi með fjölbreyttu lífríki og að hönnun hótelsins og starfsemi þess skuli taka mið af því.

Ákvæði laga um vernd Breiðafjarðar ná til eyja, hólma og skerja á Breiðafirði ásamt fjörum í innri hluta fjarðarins, þ.m.t. fjörunnar umhverfis Lárvaðal þar sem fyrirhugað framkvæmdasvæði er staðsett í um 50 m fjarlægð frá Lárvaðli. Nefndin telur 50 m fjarlægðarmörk vera í samræmi við gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um skipulag við vötn, ár og sjó en þar segir: „Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.“ Nefndin fellst því ekki á ósk umsagnaraðila um að staðsetning hótélbyggingarinnar miðist við 100 m fjarlægð frá fjöruborði. Uppbygging skv. deiliskipulagstillögunni er því ekki í andstöðu við lög um vernd Breiðafjarðar eða ákvæði skipulagsreglugerðar um fjarlægð frá sjó/vatni.

Fyrir utan malarstíga, sem hótélgestir og aðrir gestir hafi aðgengi að í samræmi við gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 **(skilyrði 7)**, gerir nefndin kröfu um **(skilyrði 8)** að engar framkvæmdir verði innan 50 m frá Lárvaðli og að framkvæmdasvæðið fari ekki inn fyrir þau fjarlægðarmörk sem sett eru fram: "Után þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m". Til þess að tryggja að rask verði ekki innan 50 m vatnshelgunarlínu, þarf mögulega að girða af svæðið meðan á framkvæmdum stendur, en umfjöllun um það bíður þar til á stigi byggingarleyfis. Einnig, þar sem framkvæmdum vegna vatnsöflunar fylgir töluvert rask, er mikilvægt að lágmarka áhrifasvæðið, vanda vel til verka og ganga vel frá að framkvæmdum loknum.

Auk þess skal færa inn orðin „Lárvaðall sjávarlón“ og „Breiðafjörður“ á uppdrátt og sýna mörk verndarsvæðis Breiðafjarðar á uppdrætti, þ.e. lína sem verði dregin þar sem land mætir fjöru og að 50 m vatnshelgunarlína taki mið af þeirri afmörkun **(skilyrði 9)**.

Samkvæmt umhverfisskýrslu deiliskipulagstillögunnar má reikna með óverulegum áhrifum á lífríki utan framkvæmdasvæðis að því gefnu að fráveitumál verði í lagi og í samræmi við skipulag, lög og reglugerðir. Nefndin leggur áherslu á að framkvæmdaraðili sýni sérstaka nærgætni í umgengni við gróður og fuglalíf á svæðinu.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er ólíklegt að framkvæmdirnar hafi áhrif á lífríki vatnsins. Þar sem tillagan gerir ekki ráð fyrir bryggju eða aðstöðu til siglinga, má telja líklegt að áhrif á



vatnalífriki Lávaðals verði einnig óveruleg að því gefnu að fráveitumál verði í lagi og starfsemi eins og skipulagið geri ráð fyrir. Bent er á að lækir, sem taldir eru mikilvæg búsvæði fiska, eru ekki innan deiliskipulagssvæðisins og verður þ.a.l. ekki raskað. Engu að síður fer nefndin fram á að bætt verði í greinargerð deiliskipulagsins ákvæðum um að tryggja þurfi að lækjunum Víkurgili og Hólalæk verði ekki raskað og 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 (**skilyrði 6**).

Af ofagreindu má ráða að áhrif uppbyggingar skv. deiliskipulagstillögunnni, sem varða lög um vernd Breiðafjarðar, eru því fyrst og fremst möguleg áhrif á Lárvaðal vegna fráveitu og starfsemi á svæðinu. 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. Samkvæmt greinargerð deiliskipulagstillögunnar, niðurstöðum umhverfisskýrslunnar ásamt viðaukum og umsögn HeV er líklegt að hótélbygging staðsett í a.m.k. 50 m fjarlægð frá Lárvaðli muni eingöngu hafa staðbundin og óveruleg áhrif á fugla og gróður utan framkvæmdasvæðisins og að fráveitubúnaður verði samkvæmt ítrustu kröfum eða meira en tveggja þrepa ásamt forhreinsun.

Í umhverfismatskýrslu deiliskipulagstillögunnar (töflu 2) er fjallað frekar um hreinsibúnað fráveitu og olíuskiljur á bílastæðum. Nefndin gerir kröfu um að hreinsivirki fráveitu verði staðsett utan 50 m vatnshelgunarsvæðis og að staðsetning búnaðarins verði sýnd á uppdrætti. Jafnframt skal landeigandi gera grein fyrir fyrir mótvægisáðgerðum vegna hugsanlegrar mengunar frá bílastæðum, þ.m.t. staðsetningu olúsía, og sýna á uppdrætti a.m.k. 1 m hæðarlínur sem sýni glögg afrennsli yfirborðsvatns (**skilyrði 4 og 13**).

Það er hlutverk Heilbrigðiseftirlits Vesturlands (HeV) að samþykkja fráveitu og veita starfsleyfi, sbr. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ. Jafnframt er það tæknilegt úrlausnarefni að halda gerlamengun innan ásættanlegra marka. Í umsögn HeV kemur fram að mögulega þurfi að vakta ástand vatnsins en ekki er dregið í efa að tæknilegar lausnir geti náð tilætluðum árangri. Heilbrigðiseftirlitið getur beitt lokunarheimild komi til þess. Rétt er að leggja áherslu á að HeV grandskoði tillögur að hreinsibúnaði áður en byggingarleyfi verði veitt. Byggingaraðila verði gert að skila sérstakri greinargerð með byggingarleyfisumsókn um hreinsibúnaðinn og frágang kerfisins, áður en byggingarleyfi verður veitt, sem og áætlun um vöktun telji HeV þörf á því. Sérstaklega þarf að athuga hvort hreinsivirkið anní þörf á álagstímum sbr. athugasemd Umhverfisstofnunar. Farið er fram á að HeV tryggi með skilyrðum í starfsleyfi að fyllsta öryggis sé gætt við rekstur búnaðarins.

Jafnvel þótt gerðar séu ítrustu kröfur um mengunarvarnir, þ.e. besti fánlegi forhreinsibúnaður og fráveitukerfi sem taki mið af viðkvæmu og verðmætu lífríki Lávaðals, þarf að gera ráðstafanir vegna hugsanlegra mengunarslysa, t.d. bilunar í fráveitubúnaði. Nefndin leggur á það áherslu að gerð verði grein fyrir viðbragðsáætlun komi til bilunar eða skyndimengunar í fráveitukerfi fyrir skólþ og/eða yfirborðsvatni. Færa skal eftirfarandi atriði á skipulagsuppdrátt: a.m.k. 1 m hæðarlínur, leiðbeinandi staðsetningu rotþróar og hreinsibúnað fráveitukerfis (**skilyrði 4 og 13**). Að öðru leyti er vísað til 7. kafla skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.



Nefndin fer einnig fram á (skilyrði 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.

2. Áhrif á sjónræna upplifun

Um sjónræn áhrif er fjallað ítarlega í gögnum skipulagstillögunnar, m.a. mati á sjónrænum áhrifum frá þjóðvegi og handan Lárvaðals og sérstakri sjónlínugreiningu sem skipulags- og umhverfisnefnd óskaði eftir að unnin yrði af utanaðkomandi ráðgjafarfyrirtæki.

Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands og fjölmargir íbúar telja að 22,5 metra há bygging á þessum stað muni stinga mjög í stúf við umhverfið og hafa veruleg neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins. Umhverfisstofnun leggur til að skoðaðar verði hugmyndir um lágreistari byggingu (1-2 hæðir) sem falli betur að landslaginu.

Í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039, kafla um verslunar- og þjónustusvæði (bls. 214), kemur fram að á Skerðingsstöðum séu uppi áform um byggingu allt að 100 herbergja hótels og fimm stakstæðra gistihúsa; að tryggja verði í deiliskipulagi að byggingar falli vel að landslagi hvað varðar hæð, form, efni og lit; að gæta skuli að því að mannvirki falli vel að Kirkjufelli; og setja skuli fram mat á sjónrænum áhrifum í þeim tilgangi. Í kafla um sjónræn verðmæti Kirkjufells (bls. 84-85) segir (*stytt og umorðað af skipulagsfulltrúa*):

- Kirkjufellið er eitt mest ljósmyndaða fjall á Íslandi og að myndir séu sérstaklega teknar frá Kirkjufellsfossi og þéttbýlinu, þó finna megi myndir frá öðrum sjónarhornum. Það er mikilvægur hluti af magnaðri upplifun á akstursleið úr austri eða vestri. Því sé mikilvægt að huga að útsýni frá vegi við stefnumótun hvað varðar upplifun fjallsins.
- Áhugi á fjallinu jókst verulega eftir að það varð hluti af sviðsmynd bíómyndarinnar um Walter Mitty og sjónvarpsþáttanna Game of Thrones. Fjallið er nýtt sem táknmynd í kynningarefni ferðaþjónustu á Íslandi og íslenskum vörum.
- Fjallið hefur verið stolt og gleði íbúa nær og fjær og er m.a. í merki sveitarfélagsins. Í Svæðisskipulagi Snæfellsness er fjallið ein af helstu táknmyndum Snæfellsness og í aðalskipulagi er lagt til að nýta það til eflingar ferðaþjónustu við fjallið og í þéttbýlinu til þess að draga úr álagi á og við fjallið sjálft (8. kafli).
- Sjónræn verðmæti Kirkjufells liggja m.a. í staðsetningu þess, núverandi landnotkun og ásýndarsérkennum, t.d. formi, litum, mynsturs og áferðar:
 - Staðsetning: að fjallið sé mjög áberandi í landslaginu þar sem það standi eitt og sér við þjóðveginn; að það sé einnig aðgengilegt fyrir gangandi ferðalanga; að njóta megi þess einnig frá sjó; og að það blasi við úr þéttbýlinu eins og landslagsmálverk.
 - Landnotkun: að Kirkjufellssvæðið sé nær óbyggt/óhreyft með fáeinum litlum byggingum og að lýsing við fjallið sé takmörkuð.
 - Form: að fjallið sé einstakt bæjarfjall á landsvísu með afar sterku, stílhreinu og glæsilegu formi; að það sé mikilvæg ímynd fyrir bæjarbúa; stór hluti af upplifun gesta; og sé á lista yfir 10 fallegustu fjöll heims.



- Litir, mynstur og áferð: að jarðfræði Kirkjufells sé merkileg með vel sýnilegum jarðlögum þannig að lesa má jarðsöguna úr því; að það hafi græna ásynd séð frá Kirkjufellsfossi en grárri frá bænum séð.
- Kirkjufellið er því sjónrænt séð aðgengilegt, formfagurt og afgerandi kennileiti og hluti af ímynd sveitarfélagsins, Snæfellsness og Íslands. Það er mikilvægur þáttur í bæjarmynd, sjálfsmynd og ímynd samfélagsins og hefur mikið aðdráttarafl fyrir ferðamenn. Sem slíkt styður það við lífsgæði og efnahag. Sjónrænt verðmæti telst því mikið og ástæða að setja fram stefnu um verndun ásyndar en um leið að nýta það tækifæri sem það gefur sem áfangastaður (kafla 6.3 og 8).
- Þær framkvæmdir sem helst gætu ógnað sjónrænu verðmæti Kirkjufells eru breytingar á landnotkun og mannvirkjagerð við fjallið sem nú einkennist að mestu af lítilli byggð, landbúnaðarlandslagi, eyðibýlum og rústum. Þá gæti ásyndin verið sérstaklega viðkvæm fyrir ljósum sem lýsa t.d. upp mannvirki.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um áhrif á sjónræna upplifun

Eins og við er að búast geta ólík sjónarmið verið uppi um það hvernig fólk sér fyrir sér möguleg sjónræn áhrif og ræður þar mest huglægt mat hvers og eins. Í aðalskipulagi segir, eins og áður er rakið, að tryggja verði í deiliskipulagi að byggingar falli vel að landslagi, hvað varðar hæð, form, efni og lit. Einnig kemur fram að gæta þurfi að því að mannvirki falli vel að Kirkjufelli og sett verði fram sjónrænt áhrifamat í þeim tilgangi.

Þó nær ómögulegt sé að líkja fullkomlega eftir raunupplifun, lagði skipulagshöfundur fram gögn sem sýna möguleg áhrif hótélbyggingarinnar á sjónræna upplifun frá ýmsum sjónarhornum til þess að aðstoða við mat á slíkum áhrifum. Jafnframt lét nefndin vinna sérstaka sjónlínugreiningu sem sýnir hvaðan fyrirhuguð hótélbygging myndi sjást miðað við 22,5 m hæð frá yfirborði lands.

Hver svo sem einstaklingsbundin upplifun af framkvæmdinni er, þ.e. góð eða slæm, þá má ljóst vera að vegna hæðar sinnar verður hótelið meira áberandi frá ákveðnum sjónarhornum, sérstaklega frá þjóðveginum þegar ekið verður fram hjá byggingunni og handan Lárvaðals. Er það mat nefndarinnar að hótélbyggingin eins og hún hefur verið kynnt sé að mörgu leiti áhugaverð og að form hennar og efnisval muni ekki hafa neikvæð áhrif á upplifun Kirkjufells og verndargildi landslags á svæðinu og samræmist í grundvallaratriðum skipulagsskilmálum sem settir eru fram í aðalskipulagi, þ.e.a.s. að byggingin muni hafa takmörkuð bein áhrif á upplifun fjallsins og ekki sjást frá þéttbýlinu eða Kirkjufellsfossi.

Skipulags- og umhverfisnefnd metur heildaráhrifin þannig að ekki sé tilefni til að girða fyrir áform framkvæmdaraðilans þótt skoðanir kunni að vera skiptar um byggingarlist og fyrirkomulag mannvirkja. Hafa þarf í huga að á ýmsan hátt hefur verið brugðist við áhyggjum, t.d. með vali á yfirborðsefnum, lágmörkun lýsingar o.fl. Skipulagsnefnd gerir kröfu um (skilyrði 1) að meginhugmynd sú að hótélbyggingu, sem kynnt hefur verið með deiliskipulagstillögunni, verði áfram ráðandi í útlitshönnun hennar, þ.m.t. formun ráðgerðrar byggingar, val 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.



3. Áhrif á atvinnulíf og búsetu

Í athugasemdum frá íbúum er bent á að hótelið kunnir að hafa neikvæð áhrif á rekstur annarra aðila í ferðapjónustu á svæðinu og þeirri spurningu varpað fram hvort hótelið af þessari stærðargráðu sé besti og hagkvæmasti kosturinn til að auka ferðamannastraum til Grundarfjarðar. Einnig var spurt hvort leyfilegt yrði að hafa varanlega búsetu á svæðinu.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um áhrif á atvinnulíf og búsetu

Eðlilegt er að í sveitarfélaginu starfi fjölbreytt fyrirtæki í ferðapjónustu sem hvert og eitt markar sér sína sérstöðu og höfðar til tiltekins markhóps, þótt þar geti líka verið um skörun að ræða og heilbrigða samkeppni. Það er því ekki ástæða til að amast við nýjum rekstraraðilum eða beita skipulagslegum ákvörðunum til að hafa áhrif á samkeppni milli aðila. Það er markmið landeiganda að nýta land sitt til að reka ferðapjónustu, sem jafnframt mun auka fjölbreytni í þjónustuframboði.

Vegna athugasemda um búsetu starfsfólks og aðgang að starfsfólki, er rétt að taka fram að það er rekstraraðilans að meta hvenær hann telur kringumstæður á markaði fyrir húsnæði og vinnuafl réttar til að hefja starfsemi. Slíkar kringumstæður eru breytilegar, m.a. eftir almennri hagsveiflu, viðgangi annarra atvinnugreina og mörgu fleiru.

Svæðið er skv. aðalskipulagi skilgreint sem verslun og þjónusta. Varanleg búseta (íbúðarsvæði) er því ekki heimiluð.

4. Aðrar athugasemdir

Aðkoma og bílastæði

Umsagnaraðili og íbúar lýstu yfir áhyggjum varðandi aðkomu að fyrirhuguðu hóteli frá þjóðvegi. Vegagerðin áréttar ákvæði í d-lið gr. 5.3.2.5 skipulagsreglugerðar um að framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis séu háðar leyfi Vegagerðarinnar. Í reglugerðinni segir að utan þéttbýlis skuli ekki staðsetja „aðrar byggingar“ innan 50 m frá stofnvegi eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Þar er jafnframt kveðið á um að heimilt sé að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði. Óheimilt er að færa þjóðveg eða byggja nýjan veg utan þéttbýlis þannig að fjarlægð milli bygginga og vega verði minni en framangreind mörk segja til um án undangenginnar málsmeðferðar um deiliskipulag.

Umsagnaraðilar og íbúar gerðu einnig athugasemdir við að tillagan geri einungis ráð fyrir 50 bílastæðum og að gera þurfi grein fyrir raunverulegum fjölda bíla- og rútustæða með skýrum hætti þar sem fleiri bílastæði kalli á meira rask.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um aðkomu og bílastæði

Nefndin sér ekki ástæðu til að véfengja mat framkvæmdaraðilans um að 50 bílastæði og fjögur rútustæði séu fullnægjandi en tekur undir með UST og NÍ um mikilvægi þess að skipulagið sýni raunhæfa áætlun um fjölda bílastæða sem taki mið af hámarksnýtingu hótelsins, þ.m.t. gesta annarra en hótelgesta sem sækja veitingastað og/eða stóra viðburði.

Nefndin fer fram á (skilyrði 10) að bætt verði 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. Vegagerðin gerði ekki athugasemdir við skipulagstillöguna hvað þetta varðar að svo komnu máli og þarf því samþykki Vegagerðar að liggja fyrir með endanlegri hönnun á aðkomu áður en veitt verði leyfi til framkvæmda. Kalli hönnun vegstæðis á verulega breytingu, skuli það gert á grundvelli breytingar á deiliskipulag.

Í deiliskipulaginu (uppdrætti og greinargerð) skal gera grein fyrir (skilyrði 3) fjölda, gerð, fyrirkomulagi og frágangi bílastæða, 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. Breytingar á skilmálum um bílastæði kalla á breytingu á deiliskipulagi.

Möguleg ljós- og/eða og hljóðmengun

Landeigendur og lóðarhafar handan Lárvaðals lýstu yfir áhyggjum af hugsanlegum hávaða sem bærisk yfir lónið og ljósmengun frá bílum og hótelinu sjálfu.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um mögulega ljós- og/eða hljóðmengun

Nefndin bendir á að með stefnu þeirri sem sett er fram í aðalskipulagi sveitarfélagsins um verslun og þjónustu (hótel) á Skerðingsstöðum megi gera ráð fyrir einhverri truflun vegna lýsingar og/eða hljóðvistar. Starfsemi á svæðinu skal vera innan viðmiðunarmarka sem sett eru fram í viðeigandi reglugerðum og skulu lögbundnir umsagnaraðilar leggja mat á þennan þátt við meðferð starfsleyfisumsóknar. Nefndin fer fram á (skilyrði 11) að leitað verði leiða til þess að lágmarka ljós- og hljóðmengun sem starfsemin kann að valda utan svæðisins.

Fornminjar

Minjastofnun gerir ekki athugasemdir við skipulagstillöguna en minnir á að áður en til framkvæmda kemur verði gerð frekari athugun á minjum með 2-3 þverskurðum og svæðið teiknað upp samkvæmt verklýsingu. Stofnunin bendir á að “ef fornminjar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar” [...]. Niðurstaða fornleifaskráningar er að bæjarhólarnir tveir á miðju túni séu taldir í hæsta minja- og varðveisluflokk. Ef hjáleigurústir séu eldri en frá 1550, sé rétt að færa þær upp í þann flokk líka, en úr því verði ekki skorið nema með rannsóknnum. Varast beri að nýta svæðin í kringum fornleifar sem geymslustaði nema með leyfi Minjastofnunar.“

Umhverfisstofnun telur að fornminjar fyrir miðju áætlaðs framkvæmdasvæðis þrýsti framkvæmdum út að vatnsbakkanum. Íbúar bentu jafnframt á að fyrirhuguð hótélbygging sé á viðkvæmu svæði og að á svæðinu séu fornminjar sem geta spillst við framkvæmdir og vegna átroðnings.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um fornminjar

Ekki er talin ástæða til að leggjast gegn fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu m.t.t. framangreinds. Nefndin gerir kröfu um (skilyrði 2) að fornminjar á skipulagssvæðinu, n.t.t. gömlu bæjarhólarnir á miðju túni og hjáleigurústirnar, verði verndaðar á framkvæmdatíma og að landeigandi geri grein fyrir verndunaráformum í umsókn um byggingar- og/eða framkvæmdaleyfi. Jafnframt skal tillöguhafi gera betur grein fyrir því í greinargerð með deiliskipulaginu hvernig tillagan samræmist svæðisskipulagi og landsskipulagi 2015-2026 hvað varðar menningarminjar. Nefndin telur rétt að taka fram að þótt eitt af meginmarkmiðum í aðalskipulagi sveitarfélagsins



setji náttúruvernd og verndun menningarminja á oddinn, þá skuli það ekki koma í veg fyrir alla uppbyggingu utan þéttbýlis.

Brunavarnir

Í umsögn Slökkviliðs Stykkishólms var m.a. bent á að bruni á þessum stað, í svona stóru húsi, kalli á að í fyrsta viðbragði verði kallað út slökkvilið frá Gundarfirði og Snæfellsbæ og slökkviliðin í Stykkishólmi og í Borgarbyggð sett í viðbragðsstöðu. Jafnframt er bent á að gera verði ráð fyrir að á svæðinu verði fjórir BAB brunahanar með þremur úttökum hver og aðlögn að hverjum þeirra verði 150 mm að innanmáli (180 plast). Vatnsveita þarf að gefa nægt slökkvivatn eða um 100 sek/lítra. Í umsögninni er einnig útlistað að helst þurfi að vera hægt að koma körfu- eða stigabíl, sem er að lágmarki 32 metrar að hæð, að húsinu báðum megin. Einnig er bent á að ákjósanlegt væri að komast að Lárvaðli ef vatnsveita bregst.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um brunavarnir

Nefndin fer fram á (skilyrði 12) að brunahönnun hótelsins taki mið af hæð og umfangi byggingarinnar með tilliti til aðgengis að slökkvivatni í samræmi við gildandi reglugerðir, þess slökkvi- og björgunarbúnaðar sem tiltækur er og áætlaðs viðbragðstíma. Tryggja skal að þetta komi fram í skilmálum deiliskipulagsins. Jafnframt skal staðsetja skal brunahana á uppdrætti.

Útivistarsvæði fyrir almenning

Íbúar lýstu yfir áhyggjum þess efnis að útivistargildi svæðisins kringum Lárvaðal myndi skerðast ef af framkvæmdinni yrði ásamt auknum ágangi ferðamanna bæði akandi og gangandi.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um aðgegni að útivistarsvæði

Landnotkun á tanganum er þegar ákveðin í aðalskipulagi (VP-1) fyrir allt að 100 herbergja hótél og fimm stakstæð smáhýsi. Tryggja verður að fært verði meðfram strönd svæðisins eins og skipulagsreglugerð gerir ráð fyrir (sjá nánar í umfjöllun að ofan).

Stjórnsýsla

Íbúar spurðu hvort sveitarfélagið hafi látið gera mat á mögulegum hagsmunaárekstrum hjá bæjarfulltrúum og aðilum í nefndum og hafi það ekki verið gert, sé óskað eftir slíku mati og niðurstöðu á matinu til þess að tryggja góða og gagnsæja stjórnsýslu og að ekki séu fyrir hendi hagsmunaárekstrar aðila sem geti haft beinan ávinning ef af slíkri framkvæmd yrði. Athugasemd var jafnframt gerð við kynningartíma tillögunnar þar sem hún hafi verið kynnt yfir sumartímann.

Umsögn skipulags- og umhverfisnefndar um stjórnsýslu

Engin slík úttekt hefur farið fram og engar forsendur eru taldar vera til þess. Sveitarstjórnarmönnum og kjörnum fulltrúum í ráðum og nefndum á vegum sveitarfélaga, svo og starfsfólki sveitarfélaga, ber að gæta að hæfi sínu í samræmi við hæfisreglur sveitarstjórnarlaga. Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. sveitarstjórnarlaga gilda ákvæði stjórnsýslulaga um hæfi, sé ekki öðruvísi ákveðið í lögum. Viðkomandi telst þó aðeins vanhæfur sé hann eða hafi verið maki aðila, skyldur eða mægður aðila í beinan legg eða að einum lið til hliðar eða tengdur aðila með



sama hætti vegna ættleiðingar, nema strangari regla sé sett í samþykkt um stjórn og fundarsköp. Þá verður starfsmaður sveitarfélags ekki vanhæfur vegna vanhæfis yfirmanns ef eðli máls eða uppbygging stjórnkerfis sveitarfélagsins þykir ekki gefa tilefni til slíks. Í 2. mgr. er tekið fram að í öðrum tilvikum en skv. 1. mgr. ber sveitarstjórnarmanni, nefndarfulltrúa eða starfsmanni sveitarfélags að víkja sæti við meðferð og afgreiðslu máls þegar það varðar hann eða nána venslamenn hans svo sérstaklega að almennt megi ætla að viljaafstaða hans mótist að einhverju leyti þar af. Þessi regla tekur einnig til gerðar samninga fyrir hönd sveitarfélags. Enginn þeirra sem komið hefur að afgreiðslu málsins hefur upplýst um atvik eða aðstæður sem gera viðkomandi vanhæfan við afgreiðslu máls.

Alvanalegt er að skipulagstillögur og ýmis áform stjórnvalda séu kynnt að sumri til og eru engar takmarkanir er það varðar tilgreindar í skipulagslögum nr. 123/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Samkvæmt gr. 5.6.2. í skipulagsreglugerð skal kynna tillögu að nýju deiliskipulagi í a.m.k. 6 vikur. Tillagan var auglýst og gefinn athugasemdafrestur í 8 vikur, frá 20. júlí til og með 14. september, sem er 2 vikum umfram lágmarksfrest skv. reglugerðinni. Tillagan var jafnframt auglýst eins og lög gera ráð fyrir, kynnt á opnum íbúafundi í lok ágúst og höfð til sýnis í ráðhúsinu og Sögumiðstöðinni. Auk þess var öllum þeim sem gert höfðu athugasemdir fyrr, vegna skipulagslýsingarinnar, sendur tölvupóstur með auglýsingunni. Er það mat nefndarinnar að tillagan hafi verið mjög vel kynnt. Að gefnu tilefni er brýnt að taka fram að tillaga að deiliskipulagi fyrir hluta Skerðingsstaða er ekki unnin að tilstuðlan sveitarfélagsins heldur er það landeigandi sem hefur látið vinna þessa skipulagstillögu og er hún nú til afgreiðslu hjá sveitarfélaginu.