



Hótel á Skerðingsstöðum

Greinargerð með deiliskipulagi á Skerðingsstöðum

5. febrúar 2022

Breytt 9. júlí 2022

ZEPPELIN
ARKITEKTAR

Efnisyfirlit

1	Yfirlit	3
1.1	Skipulagssvæðið	5
1.2	Viðfangsefnið.....	6
1.2.1	<i>Meginmarkmið deiliskipulagsins.....</i>	6
1.2.2	<i>Byggingaráform</i>	6
2	Skipulagsforsendur	7
2.1	Sérstakar áherslur og staðarandi	10
3	Umhverfisáhrif.....	10
3.1	Umhverfismat framkvæmda og áætlana	11
3.1.1	<i>Umhverfismat áætlana.....</i>	11
3.1.2	<i>Umhverfisáhrif framkvæmda.....</i>	11
3.1.3	<i>Umhverfisskýrsla</i>	11
3.1.4	<i>Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifapáttta.....</i>	11
3.2	Tilkynningarskyldar framkvæmdir	11
3.2.1	<i>Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifapáttta.....</i>	12
4	Skipulagsferli	12
4.1	Kynning og samráð	12
4.2	Tímaáætlun	12
5	Viðaukar	12
6	Heimildarskrá	13

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 áfórmáð að byggja hótel í landi Skerðingsstaða í Grundarfirði, en þaðan er gott útsýni yfir til vesturhlíðar Kirkjufells. Áætluð eru allt að hundrað herbergi á hótelinu, auk fimm stakstæðra gistihúsa. Landeigandi á Skerðingsstöðum hefur óskað eftir því að unnið verði deiliskipulag til að unnt verði að byggja áðurnefnt hótel og stakstæð hús. Fyrirhugðuð framkvæmd mun mjög efla atvinnulíf í Grundarfirði, bæði á framkvæmdir á 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 hótel 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. Byggingarreitir 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 skipulagshöfundi 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 skipulagshöfundi 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 skipulagslysingu. 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 athugasemnum, 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 fjallíð 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 hótelbygginguna og nærumhverfi mannvirkjanna.

Tillaga að deiliskipulagi (uppráttur með greinargerð) ásamt umhverfismatsskýrslu, sérfraðiskýrslu 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 léti 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 Skerðingssstaði með umhverfismatsskýrslu og að hvoru tveggja verði sent umsagnaraðilum, sbr. 1 mgr. 41. gr. skipulagsлага nr. 123/2010 og 15. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.



Fyrirhugað skipulagssvæði er afmarkað með rauðri brotalínu á loftmynd sem sýnir Lárváðal og næsta nágrenni.

1.1 Skipulagssvæðið

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

Deiliskipulagsvæðið 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 Lárváðli 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 deiliskipulagstillöggunni. Um 3 km frá deiliskipulagssvæðinu liggur Kirkjufell sem nýtur sérstakrar hverfisverndar. Fornleifar eru á svæðinu og hafa þær verið mældar upp af minjaværði Vesturlands. Á svæðinu öllu í kringum vatnið Lárváðal eru nokkrar fuglategundir. Það eru engin friðlýst svæði, svæði á

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

Samkvæmt upplýsingum frá vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunr Íslands einkennist deiliskipulagssvæðið 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 deiliskipulagsins, 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 deiliskipulags á Skerðingsstöðum í Eyrarsveit, Snæfellsnessýslu, unnin af Fornleifafræðistofnunni.

1.2 Viðfangsefnið

1.2.1 Meginmarkmið deiliskipulagsins

Meginmarkmið deiliskipulagsins eru að:

- Skapa áhugaverðan gistið með hönnun sem vinnur vel með umhverfið og sem veitir einstaka upplifun á stað rómuðum fyrir náttúrufegurð 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 hótelid verði áningarstaður má minnka stopp ferðalanga í vegköntum.

1.2.2 Byggingaráform

Byggingarreitur hótelbyggingar fylgir vesturbakka tangans og styttilt eftir því sem ofar dregur eins og sjá má á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingarreitir smáhýsa eru austast á skipulagssvæðinu, en smáhýsum skal raðað upp með óreglulegum hætti innan reitsins.

Hótelbyggingin mun risa vestast á tanganum, samhliða vatnsbakkana, þvert á þjóðveg 54. Staðsetning ræðst af því að fornminjar eru fyrir miðju svæðisins og „ýta” byggingunni út að vatnsbakkana og einnig vegna þess að áðurnefnd lega leyfir eftirsóknarverðast útsýni.

Byggingin mun stallast upp til að falla betur að landslagi og munu útlínur hótelbyggingarinnar kallast á við Kirkjufell þegar komið er að henni úr vesturátt. Byggingin verður klædd að utan með náttúrulegum efnum og þök verða lögð grasi, lyngmúa og/eða lággróðri. Hæð hótel- 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 hótelbyggingarinnar verður 5.500 fermetrar ofanjarðar. Hámarks byggingarmagn vegna gistihúsa er 300 fermetrar, en reiknað er

með allt að fimm gistihausum. Nýtingarhlutfall skipulagssvæðis verður að hámarki 0,13. Vegna staðsetningaráinnar í viðkvæmu landslagi, verður í byggingarleyfisferli hugað sérstaklega að tæknilegum atriðum svo sem fráveitumálum, lýsingu og geta 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.

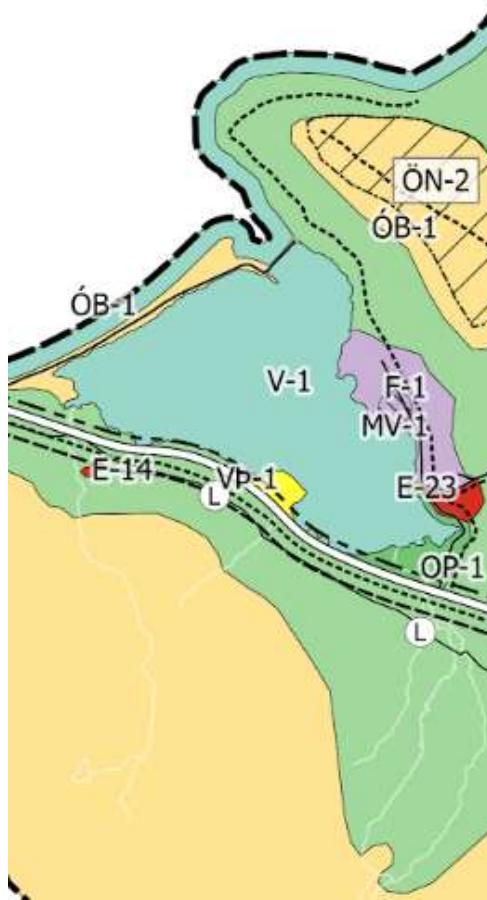
Deiliskipulagssvæðið er skráð sem lögbýli (L136655) og hefur verið nýtt til landbúnaðar, en búseta lagðist af í kringum 1970. Á síðustu árum hefur jörðin verið nýtt sem tún og beitiland fyrir hesta. Snæfellsnesvegur liggur í gegnum jörðina sunnan við tangann þar sem ráðgert er að byggja.

Landeigandi hefur óskað eftir því að mega byggja allt að hundrað herbergja hótel á deiliskipulagssvæðinu auk fimm stakstæðra gistihausa. 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. hótelum, 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 hótel og allt að 5 stakstæð gistihaus á svæðinu.

Hótelid 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 og skal meta hvort háðar skuli mati á umhverfissáhrifum 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 lífriki, 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 Adalskipulags
Grundarfjarðarbæjar 2019-2039*

Í Adalskipulagi 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 deliskipulagsgerð, 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 kornrektar, nærliggjandi landnotkunar, fornleifa og annarra búsetuminja.“

„Lögð verði áhersla á fallegt 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 sjónlinur 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.“

Svaeðisskipulag Snæfellsness

Auk aðalskipulags er í gildi sérstakt svæðisskipulag, *Svaeðisskipulag Snæfellsness 2014-2026* og leitast við að laga deiliskipulagstillöguna að markmiðum svæðisskipulagsins m.a. markmiðunum „*Góðir og fjölbreyttir gistogramöguleikar 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 i 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 fallegu og fjölbreyttu landslagi og merkum minjum svæðisins, nýtist sem best.*“

Leiðir að markmiði:

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

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

U13.3 „*Leggja áherslu á fallegt heildaryfirbragð bygginga á bújörðum og svæðum fyrir frístundabyggð. Byggingar falli vel að landslagi og búsetuminjar 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 vörur 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, lykilþjónustustæði 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 neikveð 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 hagsmunaarékstra.*“

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 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 útvistargildis 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 meginstoðum stefnunnar um nýtingu náttúrugæða og upplifun byggða á sérstöðu staðarins.

Menningarstefna í mannvirkjagerð

Byggingarnar sem áformaðar eru samkvæmt deiliskipulagstillöggunni, samræmast markmiðum í menningarstefnu í mannvirkjagerð samanber eftirfarandi: „*Við hönnun, skipulag og byggingarframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem í litt 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 hótel 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 prýði af og tilbreyting fyrir augað.

Kirkjufell er einstakt fjall og ásýnd þess er dýrmætt. Þar af leiðandi er mikilvægt að sjónræn áhrif fyrirhugaðrar hótelbyggingar 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. sjónlinugreiningarkort og ásýndargreining, sem unnin var þannig að ljóimyndir voru teknar frá fyrirfram ákveðnum stöðum og þríviddarmyndum af hótelinu skeytt inn á á ljóimyndirnar. 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 hótelbyggingin mun ekki sjást fyrr en komið er upp á Kirkjufellsás. Sjónlinugeiningarkort, 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 sveðisins 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 hótelbyggingar er ekki bundin af byggðarmynstri, þar sem byggt er í dreifsbýli og því er ekki byggðarmynstur til staðar. Stefnt er að því að „vanda til mótuunar 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 sjónlinur 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

.Umhverfismat 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 feld 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 two 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 uppyggingu orlofsþorpa eða hotela 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 leiðbeininingar Skipulagsstofnunnar. Skýrslan verður kynnt samhliða deiliskipulagstillögu og er viðauki með þessari greinargerð.

3.1.4 Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifapáttta

Umhverfisþættir 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 samspli þessara þáttu“.

Skilgreining helstu umhverfis- og áhrifapáttta 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 hótel utan þéttbýlis framkvæmd í flokki - B og því tilkynningaskyld framkvæmd.

Þegar framkvæmdaraðili og skipulagsnefnd, f.h. 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 áhrifaþátta

Skilgreining umhverfis- og áhrifaþátta 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 hagsmunu að gæta kynnt skipulagslýsing fyrir hótelverkefni á Skerðingsstöðum, samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð. Margar ábendingar og athugasemdir bárust sem fjölluðu helst um það hversu nálægt fyrirhuguð hótelbygging 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 deiliskipulagsuppdráttur 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, Löggreglan 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 hóteluppbryggingar
8. Minnisblað: Neysluvatnsöflun Skerðingsstöðum Grundarfjarðarbæ
9. Svör skipulagshönnuðar við athugasemendum 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 ferðapjónustu í Grundarfirði.* Samþykkt af bæjarstjórn 8. júní 2009.
6. Umhverfisráðuneytið. (2002). *Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi.* Umhverfisráðuneytið.
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/>