

Viðauki 9

Svör skipulagshönnuðar við athugasemdum umsagnaraðila

Reykjavík 26.09.2019
Uppfært 9. júlí 2022

Grundarfjarðarbær
Borgarbraut 16
350 Grundarfjörður

Bt. Skipulagsnefndar Grundarfjarðar

Minnisblað - Vegna athugasemda við skipulagslýsingu vegna hótels í landi Skerðingsstaða.

Skipulagsnefnd Grundarfjarðarbæjar bárust umsagnir og spurningar vegna skipulagslýsingar frá október 2018, vegna hótels á Skerðingsstöðum.

Umsagnir og spurningar bárust frá:

- Svæðisskipulagsnefnd sveitarfélaganna á Snæfellsnesi
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Breiðafjarðarnefnd
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðinni
- Jarðareigendum Mýrarhúsa (Gaukur Garðarsson)
- Landeigendum innri Látravíkur
- Landeigendum Króks og hluta landeigenda Neðri -Lág.

Hér að neðan leitast höfundar skipulagslýsingarinnar við að svara spurningum og umsögnum ofangreindara aðila. Sumar athugasemdir frá ólíkum umsagnaraðilum eru áþekkar og til einföldunar eru þær umorðaðar og þeim svarað með sameiginlegu svari.

Helstu athugasemdir voru:

- **Neysluvatn:** Er nægt neysluvatn í landi Skerðingsstaða til að fæða svo stórt hótél?

Svar: Verkfræðistofan Verkís gerði úttekt á stöðu neysluvatns á svæðinu.

Niðurstaða Verkís er að aðgengilegt vatn megi finna á nokkrum stöðum í grennd við skipulagssvæðið og að mestar líkur séu á að það megi finna í nægilegu magni. Til að skera endanlega úr um það, þarf þó að fara í nokkuð kostnaðarsamar rannsóknir, sem varla eru tímabærar á þessu stigi. Sjá meðfylgjandi skýrslu Verkís. Framkvæmdin er smávægileg og kallar ekki á breytingu á aðalskipulagi eða umhverfismati.

Um er að ræða að grafa skurð ofan vegar og samsíða honum. Drenlagnir verða settar í skurðinn, sem síðan verður endurfylltur og gengið frá yfirborði í sama horf og var.

- **Frárennslismál:** Er hægt að tryggja að fráveita skaði ekki lífríki Lárvaðals og næsta umhverfis?

Svar: Verkfræðistofan Verkís metur það svo að frárennsli frá hótelinu muni ekki skaða lífríki, enda yrði það leyst með a.m.k. rotþró eða sandsíu, sem telst vera tveggja þrepa hreinsun og þar sem um er að ræða friðlýsta fjöru þurfi viðkomandi heilbrigðiseftirlit að meta hvort ástæða er til að fara í umfangsmeira hreinsikerfi. Fráveita þyrfti alltaf að uppfylla lög og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Sjá meðfylgjandi skýrslu Verkís.

- **Fjarlægð frá vatni uppfyllir ekki lög þar að lútandi**

Samkvæmt grein 5.3.2.14. um skipulag við vötn, ár og sjó í skipulagsreglugerð 90/2013 segir eftirfarandi: *"Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m."*

Svar: Skoðaðir voru margir möguleikar á staðsetningu hótels í landi Skerðingsstaða. Með valdri staðsetningu er reynt að koma sem best til móts við mismunandi verndarsjónarmið, þ.e. fjarlægð frá fornminjum, fjarlægð frá vegi og fjarlægð frá vatni.

Í samtali við Bjarna F. Einarsson fornleifafræðing, sem gerði fornleifaskrá fyrir svæðið kom fram að ekki væri svo ýkja mikið mál að færa hótelið fjær vatninu en þá 30 metra sem upphaflega var gert ráð fyrir, enda væri þá eingöngu farið inn á það svæði sem afmarkað hefur verið sem friðlýst svæði vegna veitu í landinu. Tiltölulega einfalt væri að gera rannsókn á veitunni, eingöngu þyrfti að grafa 2-3 þverskurði og teikna upp og reyndar taldi Bjarni að mestar líkur væru á að rannsókn á friðlýstu svæði í kringum bæjarhólinn yrði ekki mjög kostnaðarsöm. Með þeim hætti mætti færa hótelið fjær vatninu, það sem þyrfti til að öll byggingin yrði fjær vatni en 50 metra, eins og núverandi tillaga gerir ráð fyrir.

- **Fjarlægð frá vegi standist ekki lög (Snæfellsvegur (54) er stofnvegur)**

Samkvæmt grein 5.3.2.5. um samgöngur í skipulagsreglugerð 90/2013 segir eftirfarandi: *"Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en*

50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er 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."

Svar: Hluti fyrirhugaðrar hótélbyggingar er innan við 100 metra frá Snæfellsvegi. Eins og fram kom í svari hér að ofan er reynt að koma sem best til móts mið mismunandi markmið þeirra laga sem hótélbyggingin fellur undir með valdri staðsetningu. Byggingarreitur og tenging við stofnveg verður unnin í samráði við Vegagerðina.

Hafa þarf í huga að:

- Ekki er um íbúðabyggð eða hefðbundna sumarbústaði að ræða.
 - Sá hluti byggingarinnar sem er innan 100 metra fjarlægðarlínunnar verður nær eingöngu notaður fyrir geymslur og veislu- og ráðstefnusali.
 - Allar líkur eru á að hávaði frá umferð verði mun minni en nú er, með innleiðingu rafmagnsmótora og hljóðlátari bensín og dísilvéla.
 - Lítið er um undirlendi í vesturhluta Eyrarsveitar og því víða svo stutt á milli fjalls og fjöru að hvorugu megin vegar er nægileg fjarlægð frá vegi til að uppfylla lög um fjarlægð frá vegi.
 - Fyrir nokkrum árum færði Vegagerðin Snæfellsveg um rúmlega 50 metra nær vatninu en áður hafði verið og þrengdi mjög að skipulagssvæðinu.
- **Náttúruvernd, votlendi raskað og gróður með hátt verndargildi.**

Í athugasemdum kemur fram að svæðið sé innan verndarsvæði Breiðarfjarðar, að um lítt raskað votlendi sé að ræða og á svæðinu finnist vistgerðir með hátt verndargildi. Einnig að í aðalskipulagi segi að *landslagsgreining og vistgerðarflokkun ásamt áætlunum um uppgræðslu lands og vatnaáætlun verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum*

Svar: Bjarni F. Einarsson fornleifafræðingur bendir á í fornleifaskráningu sem hann gerði árið 2016 vegna deiliskipulags skipulagssvæðisins, að mögulega séu rústirnar á miðju svæðinu hjáleigurústir og aldur þeirra kunni að vera hár, eða fyrir 1550. Skýrsla Bjarna staðfestir að á skipulagssvæðinu hefur verið stundaður búskapur í mörg hundruð ár. Þó ekki hafi verið verið búið á Skerðingsstöðum um nokkurra áratuga skeið hafa tún áfram verið slegin og notuð til að beita hestum á. Því er ekki um ósnortið land að ræða og verndargildi þess því mun minna en ella væri. Framkvæmdasvæðið yrði allt á á ræktuðu túni.

Tringa ehf vann skýrslu þar sem fjallað er um gróðurfar og fuglalíf á Skerðingsstöðum og kemst að þeirri niðurstaðu að hótélbygging muni ekki hafa veruleg neikvæð áhrif, hvorki á fuglalíf né gróður. Skýrslan er viðauki við Skipulagsgreinargerð.

- **Bílaumferð aukist**

Svar: Aukinni ferðamennsku fylgir meiri bílaumferð og hefur umferð á Snæfellsnesi aukist í samræmi við fjölgun ferðamanna undanfarin ár, var að meðaltali 850 bílar á dag árið 2018, en var um 500 bílar árið 2014 skv. upplýsingum Vegagerðarinnar. Hótelid verður viðkomustaður gesta á Snæfellsnesi og lengir veru þeirra á nesinu. Líklegt er að aukning bílaumferðar vegna hótelsins verði um 50-70 bílar daglega, en þá er gert ráð fyrir að starfsmönnum verði skutlað til og frá vinnu.

Svæðið er þegar farið að vekja athygli ferðamanna. Í dag er mjög algengt að ferðamenn stoppi á afleggjaranum að Skerðingsstöðum til myndatöku og gangi jafnvel niður á tún til að virða betur fyrir þetta sérstaka og fallega umhverfi.

- **Hávaðamengun** sem fylgi gestum og starfsemi hótelsins og sem berist yfir vatnið. Spurt er hvort rannsóknir hafi verið gerðar á þeim þætti.
Svar: Engar rannsóknir hafa verið gerðar á því. Rúmlega 750 m eru í næsta hús hinumegin Lárvaðals. Hótelstarfsemi og þjónusta sem því fylgir er almennt ekki hávaðasöm starfsemi, enda vilja gestir hótelsins næði.
- **Ljósmengun og truflun af henni.**
Svar: Skipulagshöfundur deilir áhyggjum af ljósmengun og verða ráðstafanir til að draga úr henni tilteknar í deiliskipulagi. Lausn til koma í veg fyrir ljósmengun eða gera óverulega er t.a.m. ljósastýring. Það er mikilvægt að beita henni svo upplifun hótलगesta verði sem ánægjulegust og ónæði nágranna sem minnst.
- **Truflun nágranna af hótलगestum.** Á einum stað er lýst áhyggjum yfir því að gestir þjóti um Lárvaðal á sæpotum.
Svar: Í gögnum Zeppelin arkitekta er hvergi gefið í skyn að gestir fari um vatnið á sæpotum. Ábendingin er hins vegar góð og mikilvægt er að binda í skilmála að notkun vélknúinna farartækja á vatninu verði með öllu bönnuð eða verulega takmörkuð. Þannig verði best tryggt friðhelgi einkalífs þeirra sem eiga aðliggjandi lóðir.
- **Ásýnd Kirkjufells skerðist**
Áætluð hæð fyrirhugðarar hótलगbyggingar er 22,5 metrar, Kirkjufellið er 463 metrar á hæð. Um 3 kílómetrar eru á milli fyrirhugðarar hótलगbyggingar og Kirkjufells. Það segir sig því sjálft að lítil hætta er á að hótलगbyggingin skyggi á Kirkjufellið. Ekki einu sinni Helgrindur ná að skyggja á Kirkjufellið. Sjónræn áhrif á Kirkjufell hjá þeim sem keyra Snæfellsnesveg er óveruleg enda mun fyrirhuguð hótलगbygging standa á landsvæði sem liggur lágt, mun lægra en þjóðvegurinn. Svo vill reyndar til að á leiðinni frá Búlandshöfða austur að Kirkjufelli, frá því að komið er niður af höfðanum, verður byggingin að mestu í hvarfi. Af tölvugerðu myndbandi sem unnið var og sýnir hvar ekið er frá Búlandshöfða að Skerðingsstöðum og til baka, frá Kirkjufellshálsi að Skerðingsstöðum sýnir að áhyggjur af því að hótलगbyggingin skyggi á Kirkjufellið eru óþarfar. Link að myndbandinu má finna á viðauka Skipulagsgreinagerðar.

Út frá því virðist gengið að fyrirhuguð bygging hljóti að forsmána sitt næsta umhverfi, vegna þess að hún rísi miklu hærra en næstu byggingar. Því er best svarað með að benda á fegurð og tign kastala Suður Evrópu sem rísa hæst á fjallstindum, enda af tilefni valinn áberandi staður.

Umhverfisstofnun telur að 7 hæða hótél muni ekki falla að staðaranda svæðisins og hefur ef til vill lesið sér til um efnið í aðalskipulagi Grundarfjarðar. Að mati höfunda skipulagstillögunnar má sjá hinn sanna staðaranda svæðisins í merki bæjarins: Mikilfengleg fjöll hvers framvörður er Kirkjufellið, fuglalíf og fiskibátar.

Hótelrekstur úti á landsbyggðinni hefur í gegnum tíðina gengið brösulega. Það er því ekki að ástæðulausu sem tillöguhöfundur leyfði jafnáberandi byggingu að spretta fram á teikniborðinu og raun ber vitni, enda í þeirri trú að með þeim hætti mætti skjóta styrkari stoðum undir rekstur hótelsins. Sú trú hefur styrkts eftir samtöl við fjárfesta og fólk í hótélgeiranum.

Rétt er að taka það fram að undirrituðum hafa borist afar jákvæð viðbrögð vegna tillögunnar og ekki síst frá erlendum Íslandsvinum, sem fagna því hversu vel byggingin falli að landslaginu í kring, jafnt forms hennar vegna og byggingarefna.

Athugasemdir Náttúrufræðistofnunar, Umhverfisstofnunar og Skipulagstofnunar

Náttúrufræðistofnun vekur athygli m.a. á eftirtöldu:

- Að Lárvaðall og fjörur hans sé innan verndarsvæðis Breiðafjarðar, Ábendingin er tekin til greina.
- Að Lárvaðall sé ekki alveg lokaður eins og ýjað er að í skipulagslýsingu og bendir á loftmyndir máli sínu til stuðnings.
Svar: Árið 1962 var Lárvaðall stíflaður með steiptum garði, vegna laxeldis í vaðlinum. Stíflan sést væntanlega illa á myndinni sem tilgreind er.
- Að Lárvaðall er kortlagður sem hluti af mikilvægu fuglasvæði Breiðafjarðar.
Svar: Tringa ehf vann skýrslu þar sem fjallað er um gróðurfar og fuglalíf á Skerðingsstöðum og kemst að þeirri niðurstaðu að hótélbygging muni ekki hafa veruleg neikvæð áhrif, hvorki á fuglalíf né gróður. Skýrslan er viðauki við Skipulagsgreinargerð.
- Að rökstuðning vanti samfara yfirlýsingu um að fyrirhuguð deiliskipulagstillaga samræmist markmiðum um sjálfbæra þróun.
Svar. Yfirlýsingin verður rökstudd frekar í deiliskipulagi og m.a. á grundvelli næsta svars.
- Að alltaf sé leitað leiða til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á náttúruna.

Svar: Nær öll mannanna verk hafa neikvæð áhrif á náttúruna. Til að draga úr neikvæðum áhrifum verður lögð mikil áhersla á að nota náttúruleg byggingarefni og endurnýtanleg og leitast verður eftur að byggingin verði umhverfisvottuð. Form byggingarinnar tekur mið af næsta umhverfi. Enn er bent á, til samanburðar, að á fegurð og tign kastala Evrópu sem rísa víða hæst á fjallstindum, enda af tilefni valinn áberandi staður.

- Bæði Umhverfisstofnun og náttúrufræðistofnun benda á Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, sem eru leiðbeinandi um hvernig ber að nálgast vernd náttúrminja (lífríkis, jarðminja og landslags).

Svar: Áður hefur verið bent á að á framkvæmdasvæðinu er ekkert votlendi, heldur eingöngu ræktuð tún. Fornminjar benda til þess að þar hafi verið rekinn búskapur um langa tíð. Svæðið er því ekki óraskað og verndagildi þess hlýtur því að teljast takmarkað.

- Enda þótt ekki sé lengur búið á jörðinni eru túnin sem fyrirhugað er að reisa hótelið á, ennþá beitt af hestum, slegin og hirt á hverju ári.

Umhverfisstofnun bendir á:

- Að Lárvaðall er í flokkinum Strandvötn VI8, með hátt verndargildi og innan verndarsvæðis Breiðafjarðar.
Svar: Á skipulagssvæðinu hefur verið rekinn búskapur um aldir og f framkvæmdasvæðið innan afmarkaðs skipulagssvæðis er gróið tún.
- Að í skipulagslýsingu sé bent á að á svæðinu sé votlendi:
Svar: Nær allt skipulagssvæðið er, og allt framkvæmdasvæðið verður, á ræktuðu túni.
- Að samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á tanga þeim sem áætlaðar framkvæmdir eru staðsettar á, starungamýravist með hátt verndargildi, bugðupuntsvist með hátt verndargildi, og einnig innan verndarsvæðis Breiðafjarðar.
Svar: Eingöngu eru ræktuð tún á tanganum.
- Að framkvæmdir skuli vera 50m frá Lárvaðli. Umhverfisstofnun mælir með að framkvæmdir verði staðsettar 100m frá fjöru Lárvaðals þar sem fjörunar og Lárvaðall eru hluti af Verndarsvæði Breiðafjarðar.
Svar: Undirritaður bendir á almennt svar varðandi fjarlægð frá vatni hér að ofan og ítrekar að gróðurfar er allt annað á skipulagssvæðinu en Umhverfisstofnunin telur. Um er að ræða ræktuð tún, enda lengi verið búskapur á svæðinu, sbr. fornminjar á svæðinu.
- Umfjöllun í menningarstefnu stjórnvalda um ósnortið land.

Svar: Þessi ábending á ekki við, því ekki er um ósnortið land að ræða, heldur ræktuð tún.

- Ritið Velferð til framtíðar – Sjálfbæra þróun í íslensku samfélagi, en eitt af markmiðum ritsins sé að varðveita lykilstærkerfi, og er votlendi eitt af þeim.

Svar: Þessi ábending á ekki við, því ekki er um votlendi að ræða á skipulagssvæðinu, heldur ræktuð tún.

- Að svæðið sé þröngt og að hæð hótelsins muni ekki falla að umhverfinu.

Svar: Ekki er hægt að taka undir álit Umhverfisstofnunar um að svæðið sé þröngt. Að mati undirritaðs samanstendur svæðið af tunganum sem skagar út í Lárvaðal (sjálft skipulagssvæðið), Lárvaðli og jörðinni Skerðingsstöðum, ásamt fjöllumum allt í kring. Langt er í næstu hús. Tanginn er fallett bæjarstæði og afmarkar skipulagssvæðið með skýrum hætti. Bent er á almennt svar varðandi ásjón Kirkjufells og stakstæðar byggingar sem sóma sér vel í náttúrunni.

Skipulagsstofnun

Skipulagsstofnun mælir með að tilkynning framkvæmdar, skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, sé unnin samhliða gerð deiliskipulagstillögunnar.

Svar: Ekki er gerð athugasemd við tilmæli Skipulagsstofnunar.

Skipulagsstofnun bendir á gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð um fjarlægðarmörk bygginga frá vötnum ám og sjó.

Svar: Byggingarreitur hefur allur verið færður fjar vatni og er nú í 50m fjarlægð..

Annað

Spurt er af hverju þessi framkvæmd er ekki í flokki A.

Svar: Spurningin á ekki lengur við þar sem löum hefur verið breytt.

Spurt er: Er hægt að samþykka deiliskipulag sem byggt er á ósamþykktu aðalskipulagi?

Svar: Spurningin á ekki lengur við þar sem aðalskipulagi hefur verið breytt í þá veru að heimilt er að reisa hótél á skipulagssvæðinu.

Hver er tengd þjónusta hótels?

Svar: Með tengdri þjónustu er átt við t.d. veitingastað, verslun eða ráðstefnusali, þ.e. þjónustu nátengda gistirekstri.

Lokaorð

Undirritaður vonar að svör hans skýri það sem óskýrt var í lýsingu og þakkar þeim sem lögðu á sig mikla vinnu til að leggja fram spurningar og gagnlegar ábendingar. Ef af verður, mun hótelið og umgjörð þess án efa verða betra fyrir vikið.

Í litlu samfélagi eins og Grundarfirði, skiptir öllu máli að atvinnulíf sé fjölbreytt og traust. En það er ekki síður mikilvægt að íbúar séu stoltir af þeim fyrirtækjum sem starfrækt eru í samfélaginu.

Hótelið á Skerðingsstöðum, einstakt hótél, forms síns vegna og nálægðar við eitt fegursta fjall veraldar, mun vekja athygli og verða eftirsóttur áfangastaður ferðamanna, traust fyrirtæki með fjölda starfsmanna og viðmið ferðamannaiðnaðar á Íslandi.

Með von um jákvæð viðbrögð

Virðingafyllst



Orri Árnason, arkitekt