

SKERÐINGSSTAÐIR Í GRUNÐARFIRÐI - HÓTELBYGGING DEILISKIPULAGSTILLAGA



Skýringarmynd: Tillaga að byggingum. Horft til Brimlárhöfðam á milli hótélbyggingar og rústa úthúsa



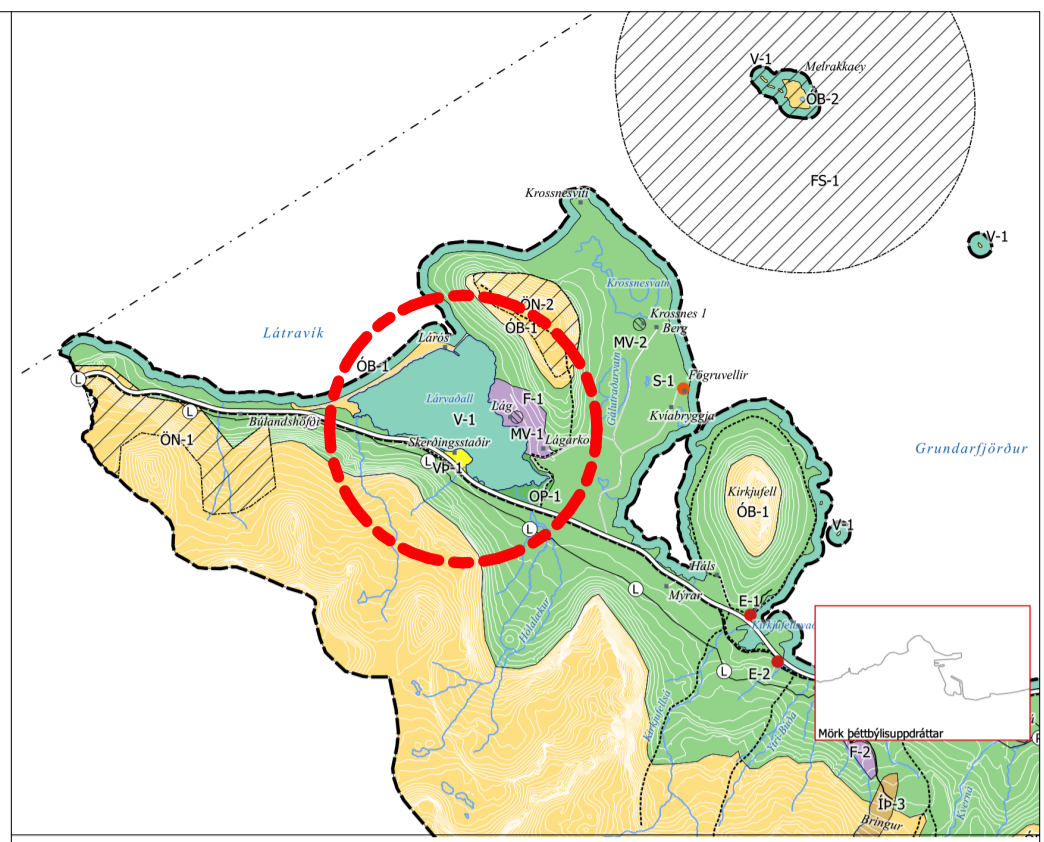
Skýringarmynd: Tillaga að byggingum, séð frá Snæfellsnesvegi í átt að Kirkjufelli



Samanburðarmynd: Séð frá Snæfellsnesvegi í átt að Kirkjufelli



Skýringarmynd: Tillaga að byggingum, séð frá norðurbakka Lárvaðals



Hluti Aðalskipulags Grundarfjarðar 2019-2039, dreyfbylislúti



Loftmynd

mkv. 1:20.000



GREINARGERÐ

Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019 - 2039 en þar er svæðið skilgreint sem verslun og þjónusta.

Skipulagssvæðið er í eigu landeiganda Skerðingsstaða. Það er um 4,5 hektarar að stærð og liggur á tanga sem gengur út í Lárvaðal undir Skerðingsstaðafelli. Undanfarin ár hefur hestum verið beitt á svæðið.

Eftirfarandi skipulagsskilmálar gilda fyrir það svæði sem afmarkað er með rauðri þykki og brotinni línu á uppdrættinum.

Nýtingarhlutfall skipulagssvæðisins verður að hámarki 0,13.

HÓTELBYGGING

Á svæðinu er gert ráð fyrir að byggt verði allt að 100 herbergja hótél. Hámarks byggingarmagn hótelsins verður 5.500 fermetar ofanjarðar.

Byggingarreitir hótelsins er samsíða vesturbakka tangans og þrengist lítillega til norðurs. Hótélbyggingin verður sjö hæðir og mun hún staliast upp til að falla betur að landslagi og munu útlínur hennar kallast á við Kirkjufelli. Byggingin verður klædd að utan með náttúrulegum efnum eða efnum sem unnin eru úr jarðefnum og verður efnisval utanútskæðninga lagt fyrir skipulagssvefnd til samþykktar. Þök verða lögð gróðurþekju.

Byggingarreitir hótelsins er að miklu leiti innan fríðlysts svæðis umhverfis gamla veitu sem þar er og að hluta til á jafri fríðlysts svæðis í kringum gamla bæjarhöllina. Aður en til framkvæmda kemur, verður gerð frekari athugun á forminjum svæðinu með því að grafa 2-3 þverskurði og teikna svæðið upp samkvæmt verkjýsingu í fornleifaskránni. Byggingarreitirinn er utan 50 m vatnsheigunarlinnu.

Hæð byggingarinnar má mest vera 22,5 metrar frá botnplötu 1. hæðar talið og verður botnplatan sem næst númerandi yfi rborði. Þó má hluti botnplötu jarðhæðar í herbergjalnu hótelsins standa meter hærra.

SMÁHÝSI

Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir allt að fimm smáhýsum, sem einnig verði nýtt undir gistinguþjónustu. Hámarks byggingarmagn vegna smáhýsa er 300 fermetar. Byggingarreitir fyrir smáhýsin er austast á skipulagssvæðinu og er húsunum raðað upp með óreglulegum hætti. Smáhýsin verða einnar hæðar timburhús með risi og mun yfirbragð þeirra og efnisnotkun minna á rústir húsa sem áður stóðu á svæðinu. Hæð smáhýsan má mest vera 4,5 metrar frá botnplötu. Byggingarreitirinn er utan 50 m vatnsheigunarlinnu.

FORMINJAR

Innan deiliskipulagssvæðisins eru skráðar átta forminjar undir sex aðalnúmerum, sbr. fornleifaskrá sem unnin var af Bjarna F. Einarssyni hjá Fornleifafraeðistofu (sjá uppdrátt í meðfylgjandi greinargerð). Fjórar þeirra hafa verið mældar upp af minjaverði Vesturlands, hinar tvær eru merktar "A" og "B" á uppdrættinum. Á vesturhluta tangans eru einnig rústir af úthúsum jarðarinnar og á austurhluta hans rústir af grunni gamla íbúðarhússins. Rústir úthúsa á svæðinu skulu standa áfram. Auk þess eru þrjár skráðar forminjar rétt utan skipulagssvæðisins en innan marka jarðarinnar.

Samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarmínjar, skal framkvæmdaraðili tafarlaust stöðva framkvæmdir finnist áður ókunnar forminjar á framkvæmdasvæðinu. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

STRANDSVÆÐIÐ

Vatnsbakki tangans mun halda sér í óbreyttri mynd og er lögð áhersla á að halda umhverfi sem náttúrulegastu. Á uppdrættinum er dregin 50 metra vatnsheigunarlinna meðfram vatnsbakkanum og verður þess gætt að almenningur eigi greiða leið meðfram bakkanum.

VEITUR OG LAGNIR

Byggingar á svæðinu munu tengjast inn á rafveitukerfi Rarik.

Neysluvatn kemur frá einkaveitu Skerðingsstaða, sem fær vatn úr fjallshlíðinni fyrir ofan svæðið. Vatnsveita fyrir þá þjónustu sem fyrirhuguð er á deiliskipulagssvæðinu er starfsleyfisskyld og þarf vatnsbólið og veitan að uppfylla skilyrði reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns m.s.br. og nr. 536/2001 um neysluvatn m.s.br.

Fráveita frá öllum byggingum á skipulagssvæðinu skal leidd í sameiginlegt hreinsivirk. Hreinsivirkid skal þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti. Allt afrennsli vegna starfseminnar verður meðhöndlað miðað við ýrstrustu kröfur. Skölp verður hreinsað í hreinsistöð og afrennsli af bílastæði verður leitt í gegnum olíuskölu. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitir og skölp og í samræði við heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitir og skölp segir í kafla 7.2: "Skölp skal hreinsa með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur eða nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annara sérstakra vatnsverndunarsvæða."

Miðað skal við að rafloðnum, ljósléðara og lögnum fyrir neysluvatn verði komið fyrir í og við vegi og stiga, eins og hægt er og í samræði við viðkomandi veitur.

VEGAGERÐ

Vegaframkvæmdir unnar í samræði við fulltrúa Vegagerðarinnar. Veglíðar tengingar skulu vera 1:6 eða flatari á öryggissvæði Snæfellsnesvegur, 7 m frá vegkanti hans. Gæla skal þess að langhalla vegar frá vegkanti Snæfellsnesvegur verði ekki meira en 3% a.m.k. 20 m.

UPPLÝSINGASKILTI

Heimilt verður að koma fyrir látláusu auglýsingaskilti um starfseminna á svæðinu. Skiltið skal uppfylla lög um náttúruvernd nr. 60/2013 og vera skv. reglugerð nr. 941/2011 um auglýsingar meðfram vegum.

LÝSING

Raflysing utanhúss verður í lágmarki, til að trufla ekki næstu nágretta og eins til að trufla ekk í upp lifun gesta af norðurlosum. Ljóskastrál skal að jafnaði beint niður að jörð.

Raflysing innanhúss skal þannig hönnuð að hún berist sem minnst út fyrir byggingar.

SORP

Sorpi skal komið fyrir í djúpgámum eða lokuðu húsnæði innan hótélbyggingarinnar og mun rekstaraðili svæðisins sjá um losun þess.

GIRÐINGAR OG GRÖÐUR

Á mörkum þjóðvegur 54 og skipulagssvæðis skal gróðursetja lágvaxinn kjarrgróður s.s. fjölstofna birki til afmörkunar og til skýla hótélina fyrir bílaumferð. Heimilt verður að girða skipulagssvæðið af með fjárheldri girðingu en þó þannig að umferð gangandi verði óhæft með vatnsbakkanum. Velja skal íslenskar gróðurtegundir sem henta fyrir staðbundnar aðstæður.

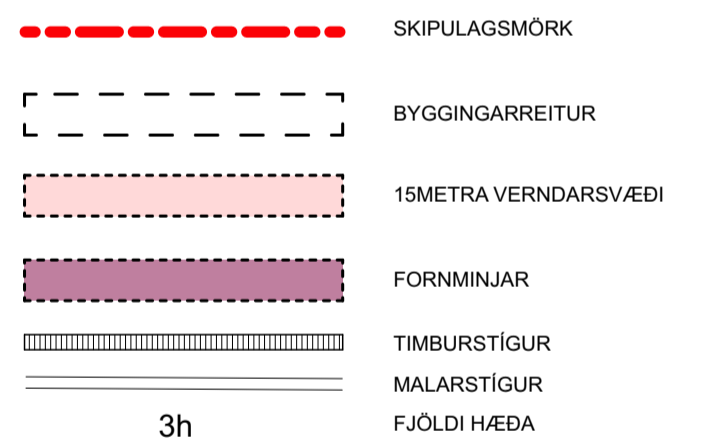
STÍGAR OG UMFERDARRÉTTUR

Göngustigar innan skipulagssvæðisins verða lagðir í landið til að stýra umferð um svæðið og umferðarréttur almennings meðfram vatnsbakkanum verður tryggður. Stígarnir verða malarstígar og 1,5 - 2,5 metra breiðir.

BÍLASTÆÐI

Malbikið bílastæði verða staðsett austan við byggingar. Gert er ráð fyrir 0,5 bílastæði fyrir fólksbíla fyrir hvert hótélherbergi sem byggt verður og einu stæði fyrir 60 manna rútu fyrir hver 25 herbergi. Nákvæm staðsetning þeirra og fjöldi verður ákvarðaður nánar í samræmi við endanlega útfærslu og stærð bygginga og í samvinnu við skipulags- og byggingaryfirvöld. Lega þeirra á uppdrættinum er því aðeins til viðmiðunar. Reiknað er með að starfsfólk noti skuttu á vegum hótelsins til að komast til og frá vinnu.

SKÝRINGAR



Samþykktir:

Deiliskipulagstillaga þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagsslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn þann 10. mars, 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafrest til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Bæjarstjóri Grundarfjarðar

Blaðstærð A1

Deiliskipulagstillaga fyrir Hótél í landi Skerðingsstaða í Grundarfjarðarbæ.

Dags 28.02.2018, breytt 01.06.2022.

ZEPPELIN
ARKITEKTAR

Orri Árnason FAI Kt. 080864-5749 - www.zeppein.is - tel 5533640 - zeppein@zeppein.is