

Snæfellsbær  
Smári Björnsson  
Snæfellsási 2  
360 Snæfellsbær



UMHVERFISSTOFNUN

Reykjavík, 9. janúar 2015  
Tilvísun: UST20141100139/ksj

## Fyrirspurn. Drög að tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna stækkunar á Hótel Búðum , Snæfellsnesi.

Vísað er til erindis Snæfellsbæjar er barst 21. nóvember sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um drög að tillögu að stækkun hótels Búða í þrem áföngum, samtals 1125 m<sup>2</sup>. Í viðbyggingunum eru áætluð rými fyrir 22 herbergi, stækkun á barsvæði, lyftuhús, stækkun á þjónusturými og stækkun á matsal. Einnig er í drögnum gert ráð fyrir uppbyggingu á aðstöðu fyrir sjósund gesta þ.e. gufu, sturtum og búningsaðstöðu, uppbyggingu grill-aðstöðu sem innifelur hleðslu fyrir varðeld með hringlaga bekk, gámabyggð fyrir geymslur, skýli við eldhúsinngang, timburpallur við veitingasal, gangur milli herbergja í risi, heitum pottum á þaki jarðhæðar, starfsmannagistingu í 2 x 25 m<sup>2</sup> gámum o.fl. Gildandi deiliskipulag ofangreinds svæðis liggur ekki fyrir.

### Náttúruminjar

Ofangreint hótél Búðir sem skv. drögum er áætlað að stækka er staðsett innan friðlands að Búðarhrauni. Búðahraun var friðlýst árið 1977. Svæðið einkennist af úfnu hrauni og fjölbreyttum gróðri. Má þar finna 11 af 16 þekktum burknategundum á landinu. Um hraunið liggur forn gata. Gulir fjörusandar eins og nágrenni Búðarhrauns eru fátíðir í íslenskri náttúru. Mörk friðlands í Búðarhrauni eru þessi: Búðaós frá sjó og síðan girðing friðlandsins að austan og norðan allt að vestur-mörkum lands Félags Snæfellinga og Hnappadæla. Síðan fylgja mörk friðlandsins þeim mörkum til sjávar, en eftir það ræður sjávarströnd að sunnan að Búðaósi. Í friðlandi í Búðarhrauni, Snæfellsnessýslu gilda eftirfarandi reglur:

1. Mannvirkjagerð og jarðrask og hvers konar breytingar á landi eru háðar leyfi Umhverfisstofnunar.
2. Almennungi er heimil för um svæðið og dvöl á því í lögætum tilgangi, enda sé góðrar umgengi gætt.
3. Akstur utan vega og merktra slóða er óheimil.
4. Bannað er að skerða gróður, trufla dýralíf og skemma jarðmyndanir eða aðrar minjar að óþörfu.
5. Berjatínsla, önnur en til neyslu á staðnum, er óheimil án leyfis.
6. Beit búfjár er óheimil á friðlandinu.

## **Skipulag við vötn, ár og sjó**

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er fjallað í gr. 5.3.2.14. um skipulag við vötn, ár og sjó 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."*

Í ofangreindum drögum er gert ráð fyrir stækkun hótels í átt að sjávarströnd og skv. áætlunum yrði stór hluti viðbygginga innan við 50 m frá sjávarströnd. Umhverfisstofnun getur ekki fallist á frekari uppbyggingu á hótelsvæðinu sem yrði nær ströndinni en 50 metrar. Athygli vekur að á uppdrætti er fylgir drögum er sýndur byggingarreitur sem nefndur er núverandi byggingarreitur, og síðan er sýnd tillaga um breyttan byggingarreit. Skv. upplýsingum frá Snæfellsbæ liggur ekki fyrir deiliskipulag svæðisins.

Einnig er í ofangreindum drögum gert ráð fyrir framkvæmdum vegna sjósunds og aðstæðum fyrir grill sem eru nær ströndinni en 50 m. Að mati Umhverfisstofnunar skal ekki gera ráð fyrir framkvæmdum innan 50 m svæðis frá ströndinni.

## **Útlit-sjónræn áhrif**

Umhverfisstofnun bendir á að skv. drögum mun útlit hótels breytast frá því sem nú er þ.e. að auk þess að gert er ráð fyrir stækkun, þá er þakform áætlað á annan hátt á viðbyggingum en er á hótelinu í dag. Í dag er bratt mænispak á hótelinu, en í drögum er gert ráð fyrir næstum flötu þaki. Að mati Umhverfisstofnunar mun slík útlitsbreyting samfara stækkun hafa neikvæð sjónræn áhrif sem myndu hafa áhrif á staðaranda svæðisins. Í drögum að stækkun er gert ráð fyrir að gámar verði staðsettir við hótelið, bæði til að hýsa starfsfólk og fyrir geymslur. Að mati Umhverfisstofnunar er hótél Búðir í dag með yfirbragð eldri byggingar. Að mati stofnunarinnar myndu gámar á svæðinu hafa neikvæð sjónræn áhrif og neikvæð áhrif á staðaranda svæðisins.

## **Frárennsli, veitur**

Í áætlunum um stækkun er ekkert minnst á frárennsli og lausn á þeim málum. Þar sem um friðlýst svæði er að ræða er mikilvægt að fram komi framtíðaráætlanir um frárennsli og önnur veitumál. Umhverfisstofnun minnir á að fráveita skal falla að kröfum sem settar eru fram í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Einnig er mikilvægt að í drögum að áætlun um stækkun hótels að Búðum sé farið yfir vatnsöflun og hvernig hún er leyst.

## **Niðurstaða**

Að Búðum hefur verið rekið hótél með þekktu yfirbragði. Ofangreind drög að áætlun um stækkun hótelsins gera ráð fyrir auknu byggingarmagni innan við 50 metra frá ströndinni

ásamt gámum vegna sjósunds og uppbyggingu vegna grillaðstöðu. Umhverfisstofnun gerir athugasemd við frekari uppbyggingu innan 50 metra frá ströndinni. Einnig telur Umhverfisstofnun að staðsetning gáma í nágrenni hótelsins og stækkun hótelsins með öðru þakformi en nú er muni hafa neikvæð sjónræn áhrif á svæðið og staðaranda svæðisins. Að mati Umhverfisstofnunar skortir umfjöllun um fráveitu og aðrar veitur í drögunum, einnig skortir umfjöllun um aukningu bílastæða og rökstuðning fyrir aukningunni.

Umhverfisstofnun bendir á að framkvæmdir á friðlýstum svæðum eru háðar leyfi Umhverfisstofnunar.

Virðingarfyllst

*Kristín S. Jónsdóttir*  
Kristín S Jónsdóttir  
Sérfræðingur

*A. Birna Guttormsd.*  
Aðalbjörg B Guttormsdóttir  
Teymisstjóri