

Snæfellsbær
Snæfellsási 2
360 Snæfellsbær



Reykjavík 18. desember 2015
UST201511-116/K.S.J.
10.04.03

Efni: Lýsing. Tillaga að deiliskipulagi svæðis hótél Búða.

Vísað er til erindis umhverfis- og skipulagsnefndar Snæfellsbæjar er barst 16. nóvember þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um skipulagslýsingu tillögu deiliskipulags fyrir stækkun á hótél Búðum.

Í ofangreindu erindi kemur fram að Snæfellsbæ hefur borist skipulagslýsing og óska rekstraraðilar hótél Búða eftir leyfi til að auglýsa lýsinguna. Erindið var sent á umhverfis- og skipulagsnefnd sveitarfélagsins sem vísaði málinu til Umhverfisstofnunar. Fram kemur að Snæfellsbær mun ekki auglýsa lýsinguna fyrr en samþykki Umhverfisstofnunar liggur fyrir þar sem um friðlýst svæði er að ræða.

Umhverfisstofnun bendir á að í bréfi rekstraraðila er talað um að meðfylgjandi séu drög að skipulagslýsingu. Jafnframt óska þeir eftir að skipulagsnefnd Snæfellsbæjar samþykki auglýsingu á skipulagslýsingu. Að mati Umhverfisstofnunar er ekki ljóst hvort rekstraraðilar telji að um drög eða fullgerða lýsingu er að ræða.

Umhverfisstofnun hefur farið yfir ofangreinda lýsingu og gerir eftirfarandi athugasemdir við hana:

Friðlýst svæði, Búðahraun

Umhverfisstofnun bendir á að svæðið þar sem hótél Búðir er staðsett, er hluti af friðlýstu svæði Búðarhrauni. Í auglýsingu um friðland í Búðahrauni, Snæfellsnessýslu frá 1979 kemur eftirfarandi fram:

Um friðlandið gilda þessar 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 lögmætum tilgangi, enda sé góðrar umgengi gætt.
3. Akstur utan vega og merktra slóða er óheimill.
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.

Í skipulagsreglugerð segir að í lýsingu skuli gera grein fyrir helstu einkennum og aðstæðum á skipulagssvæðinu. Að mati Umhverfisstofnunar er það ekki gert í lýsingunni.

Skipulagssvæðið

Svæðið sem hótel Búðir stendur á hefur ekki verið deiliskipulagt. Rekstraraðilar hótel Búða hafa áhuga á að stækka hótelið.

Forsendur

Í lýsingu kemur fram að til að rekstur hótels eins og rekið er að Búðum eigi að vera tryggður þurfi hótelið að hafa u.þ.b. 50 gistirými. Einnig kemur fram að innviðir hótelsins þoli „mun fleiri gesti en nú sé gert ráð fyrir“. Einnig kemur fram að hægt sé að fjölga gistirýmum án þess að krefjast mikillar stækkunar á stoðrymum. Síðan kemur fram að fyrirhuguð stækkun sé fyrst og fremst til að fjölga gistirýmum. Umhverfisstofnun vekur athygli á að einnig er stefnt að stækkun stoðryma í miklum mæli. Umhverfisstofnun bendir á að ofangreind umfjöllun er í ósamræmi við það að innviðir hótelsins þoli fleiri gesti, þar sem ofangreindar áætlanir um stækkun á stoðrymum eru afar viðamiklar.

Umhverfisstofnun bendir á að heitir pottar teljast einnig til framkvæmda og skal sýna þá á væntanlegum uppdráttum. Einnig skal gera grein fyrir frárennsli frá pottunum og hvernig hreinleika vatns í þeim er viðhaldið.

Skipulag við ár sjó og vötn.

Fram kemur í lýsingu að stækkun sólstofu er áætluð nær ströndinni en 50 m. Umhverfisstofnun bendir á að í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 kemur eftirfarandi fram í gr. 5.3.2.14. varðandi skipulag við vötn, ár og sjó: *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. Umhverfisstofnun bendir á að framkvæmdir skulu því vera fjær sjó en 50 metrar.*

Umhverfisstofnun bendir á að heitir pottar teljast einnig til framkvæmda og skal áætla þá fjær ströndinni en 50 metrar.

Umhverfisstofnun bendir á að mikilvægt er að almenningur komist meðfram ströndinni enda ein af þeim reglum sem gilda um friðlandið sú, að almenningi er heimil för um landið.

Í drögum að lýsingu er rökstuðningur um að framkvæma nær sjó en 50 m byggður á staðsetningu hótels er brann. Umhverfisstofnun telur þann rökstuðning ekki duga þar sem nú þegar hefur verið reist stærra hótel en var fyrir. Einnig er bent á endurbyggingar í Hornstrandarfríðlandi, að mati Umhverfisstofnunar eru aðstæður svæðanna tveggja ekki sambærilegar.

Rotþró

Umhverfisstofnun bendir á að öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Skv. 7. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp skal hreinsa með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur eða nýtur sérstakrar verndar. Mikilvægt er að mati stofnunarinnar að fram komi í deiliskipulagi hvernig fráveita er áætluð.

Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að besta fánlega tækni verði notuð við fráveitu hótélrekstursins og að hreinsun verði viðunandi skv. heilbrigðisnefnd viðkomandi svæðis. Mikilvægt er að losunarmörk verði ákveðin svo ekki verði um næringarefnaauðgun á friðlandssvæðinu.

Mat á umhverfisáhrifum

Umhverfisstofnun bendir á að ekki kemur fram í lýsingu hvernig áætlað er að staðið verði að umhverfismati væntanlegs deiliskipulags.

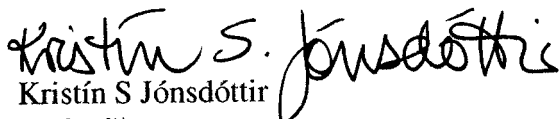
Að mati Umhverfisstofnunar verða sjónræn áhrif hótelsins á friðlýstu svæði því meiri sem hótelið stækkar. Einnig er mikilvægt að metið sé hvaða áhrif stækkun hótels hefur á frænnisli og hvort hætta sé á aukningu á lífrænum úrgangsefnum sem gætu mengað og þannig stuðlað að ofauðgun.

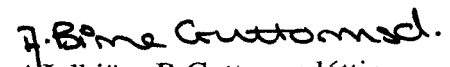
Niðurstæða

Að mati Umhverfisstofnunar þyrfti að fara yfir lýsinguna og bæta við t.d. upplýsingum um friðlandið. Að mati Umhverfisstofnunar eru upplýsingar í lýsingu áætlaðra stækkana á rýmum hótelsins ekki í innbyrðis samræmi.

Umhverfisstofnun bendir á að skv. lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 þá skal við gerð deiliskipulags á náttúruverndarsvæðum leita umsagnar Náttúrufræðistofnunar Íslands og viðkomandi náttúruverndarnefndar.

Virðingarfyllt


Kristín S Jónsdóttir
Sérfræðingur


Aðalbjörg B Guttormsdóttir
Teymisstjóri