

Búðir Fasteignir ehf.  
Fannafold 51  
112Reykjavík

Reykjavík, 8. apríl 2022  
UST202203-183/I.M.B.  
09.07.01

## **Efni: Umsókn um leyfi til framkvæmda Hótel Búða innan Búðahrauns**

Umhverfisstofnun hefur mótttekið umsókn Búða Fasteigna ehf., dagsett 14. mars 2022, um leyfi til framkvæmda innan friðlandsins Búðahrauns vorið 2022.

### ***Búðahraun***

Búðahraun er friðland sbr. auglýsing nr. 357/1979 í Stjórnartíðindum. Mannvirkjagerð og jarðrask og hvers konar breytingar á landi eru háðar leyfi Umhverfisstofnunar. Bannað er að skerða gróður, trufla dýralíf og skemma jarðmyndanir eða aðrar minjar að óþörfu.

### ***Lýsing verkefnis:***

Sótt er um leyfi til framkvæmda til að stækka hótélbyggingu Hótel Búða. Um er að ræða 1583m<sup>2</sup> stækkun á núverandi hóteli í samræmi við samþykkt deiliskipulag svæðisins frá 2016. Vinna við framkvæmdir munu hefjast vorið 2022 og ljúka fyrir sumarið 2023. Framkvæmdir munu fara fram að vori, áður en sumargestir heimsækja svæðið og svo aftur að hausti og fram á næsta vor 2023. Svæðið sem fer undir framkvæmdirnar er þegar raskað og hefur verið nýtt sem hluti af bílastæði sunnan hótelsins. Vinnuvélar munu ekki þurfa að fara út fyrir það svæði vegna framkvæmdanna. Lóðamynd og teikningar fylgdu umsókninni.

### ***Frávik frá deiliskipulagi***

Í deiliskipulagi svæðisins frá 2016 kemur fram að um sé að ræða stækkun sem sé 1335 m<sup>2</sup> að grunnfleti og að heildarflatarmál hótelsins eftir stækkun verði 2735 m<sup>2</sup> hámarki með kjallara. Hámarkshæð mænis verði sú sama og er á þeirri byggingu sem fyrir er. Þakform eru burstir og portbyggt ris. Heimild er til byggingar kjallara undir hús ef aðstæður gefa tilefni til. Útlit og efnisval stækkunar hótels er í sama stíl og núverandi hótél.

Þann 30. ágúst 2017 veitti Umhverfisstofnun [umsögn](#) um það hvort samþykktir aðaluppdrættir fyrir stækkun hótelsins væru í samræmi við þær útfærslur sem höfðu verið kynntar fyrir stofnuninni. Í umsögninni kemur fram að um hámarksstækkun sé að ræða og að ekki verði leyfðar frekari stækkanir á viðkomandi hóteli á friðlýstu svæði, endi verði hótelið eftir stækkun, skv. rekstraraðilum, af hæfilegri stærð, svo rekstur þess verði tryggður.

Í gögnum málsins frá mars 2022 kemur fram að heildarflatarmál hótelsins verði 2983m<sup>2</sup> eftir stækkun sem er 248m<sup>2</sup> stærra kveðið er á um í deiliskipulagi svæðisins. Af þessum 2983m<sup>2</sup> teljast 430m<sup>2</sup> í kjallara. Í skýringum til Umhverfisstofnunar, þann 18. mars 2022, á þessum stærðarmismun deiliskipulags og umsóknar kemur fram að munurinn felist m.a. í mismun í aðferðum mælinga við gerð deiliskipulags og umsóknar um framkvæmdaleyfi og stækkunar

kjallara. Einnig eru tilteknaðar stækkunar vegna minniháttar breytinga í innra skipulagi hótelsins. Teikningar með skýringum á umræddum stærðarmun fylgdu skýringum umsækjanda. Umhverfisstofnun telur að um óveruleg frávik sé að ræða þar sem umræddur stærðarmunur fellur innan byggingareits hótelsins og að ekki er um að ræða teljanlega breytingu á ásýnd hússins.

### **Fráveita**

Ný fráveita var sett upp í friðlandinu árið 2018 en ekki var sótt um leyfi Umhverfisstofnunar fyrir þeirri framkvæmd. Samkvæmt hönnunargögnum fyrir fráveitunni, sem send voru Umhverfisstofnun, virðist sem fráveitan muni anna fyrirhugaðari stækkun hótelsins. Umhverfisstofnun bendir á að skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skal afla fyrir mæla og leyfis heilbrigðisnefnda um einstaka fráveitur.

### **Áhrifamat:**

Til lengri tíma lítið metur stofnunin framkvæmdina ekki líklega til að hafa neikvæð áhrif á verndargildi svæðisins. Reikna má með takmörkuðum truflunum á ferðum gesta á framkvæmdartíma. Með fyrirhugaðri stækkun mun ásýnd hótelsins breytast enda meira byggingamagn. Ólíklegt er þó talið að það hafi neikvæð áhrif á upplifun gesta í friðlandinu. Mikilvægt er að hafa í huga að litaval hefur áhrif á ásýnd og mikilvægt að það á taki mið af umhverfinu.

### **Niðurstaða og skilyrði:**

Umhverfisstofnun veitir Búðum fasteignum ehf. fyrir sitt leyti leyfi fyrir framkvæmd stækkunar hótélbyggingar innan friðlandsins Búðahrauns sbr. lýsingu hér að ofan að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

- Hafa skal þetta bréf með í för á meðan verkefninu stendur og kynna fyrir starfsfólki þau skilyrði sem fylgja leyfinu, áður en undirbúningur og vinna hefst.
- Til kynna skal til starfsmanns Umhverfisstofnunar á svæðinu hvenær undirbúningur fyrir verkefnið hefst og þegar því lýkur með að minnsta kosti sólarhrings fyrirvara.
- Umhverfisstofnun skal tilkynnt um öll frávik við áður útgefna verkefnalýsingu, og eins ef breyting verður á tímasetningu verkefnis eins fljótt og auðið er.
- Virða skal umgengnisreglur sem gilda um svæðið.
- Forðast skal óþarfa rask og stærð framkvæmdasvæðis skal haldið í lágmarki.
- Vandað verði við frágang eftir að verki lýkur.
- Ef upp koma álitamál um framkvæmdir sem tengjast verkefninu og frágang svæðisins skal hafa samband við Umhverfisstofnun í síma 591-2000.
- Gæta skal þess að framkvæmdin sé í samræmi við samþykkt deiliskipulag svæðisins frá 2016.
- Að efnisval og útlit verði í samræmi við önnur mannvirki á svæðinu.
- Gæta skal að mengunarvörnum farartækja og þess gætt að mengandi vökvi berist ekki í jarðveg.
- Umsækjanda ber að tryggja viðhald mannvirkisins og ef notkun þess er hætt skal það fjarlægð.
- Allur akstur utan vega er óheimill.
- Starfsmenn verkefnisins gangi snyrtilega um svæðið og forðist allt rask og þess gætt að allur úrgangur verði fjarlægður.

Ef framkvæmdaraðili veldur náttúruspjöllum með framkvæmd í skilningi 87. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd getur Umhverfisstofnun t.d. lagt fyrir framkvæmdaraðila að afmá jarðrask og lagfæra gróðurskemmdir eða stöðvað framkvæmdir sbr. nánar XV. kafla laganna.

Ef umhverfisaðstæður á svæðinu breytast getur Umhverfisstofnun skv. 2. mgr. 89. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd breytt skilyrðum leyfis, bætt inn nýjum skilyrðum eða afturkallað leyfið til að koma í veg fyrir verulegt, ófyrirséð tjón á náttúru Íslands.

Leyfi sveitarfélags þarf fyrir verkefninu.

Leyfi Framkvæmdasýslunnar Ríkiseigna gæti þurft fyrir framkvæmdunum.

Sé skilyrðum leyfis ekki fullnægt getur Umhverfisstofnun afturkallað leyfið skv. 1. mgr. 89. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

***Leyfisgjald:***

Umhverfisstofnun mun innheimta gjald fyrir vinnslu og afgreiðslu umsókna um leyfi á friðlýstum svæðum sbr. 1. mgr. 92. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Gjald fyrir umsókn um framkvæmdir er kr. 39.400.- sbr. 24. gr. b. gjaldskrá Umhverfisstofnunar nr. 535/2015.

***Eftirlit:***

Umhverfisstofnun mun hafa eftirlit með framkvæmdum og frágangi á svæðinu. Eftirlitið verður framkvæmt af eftirlitsmanni frá Umhverfisstofnun.

Virðingarfyllt

Sigrún Ágústsdóttir  
*forstjóri*

Jón Björnsson  
*þjóðgarðsvörður*