

Snæfellsbær
Snæfellsási 2
360 Snæfellsbær



UMHVERFISSTOFNUN

Reykjavík 15. júní 2016
UST201604-122/K.Á.B.
10.04.03

Efni: Tillaga að deiliskipulagi hótels Búða, Snæfellsbæ. Umsögn

Vísað er til erindis skipulags- og byggingarfulltrúa Snæfellsbæjar er barst 19. apríl sl. þar sem óskað er umsagnar um tillögu að deiliskipulagi fyrir hótél Búðir Snæfellsbæ.

Í greinargerð kemur fram að ofangreind tillaga að deiliskipulagi nær til stækkunar hótél Búða. Einnig kemur fram að ekki er til deiliskipulag af lóð hótelsins.

Umhverfisstofnun bendir á við stækkun hótels Búða eykst byggingarmagn veruleg á svæðinu auk þess sem samsvarandi aukning verður á umfangi bílastæða við hótelið. Því telur stofnunin að gera eigi grein fyrir sjónrænum áhrifum deiliskipulagsins með þeim hætti að áhrifunum verði lýst eins og kostur er miðað við þær aðstæður sem geta skapast þegar hótelið og bílastæði eru fullnýtt. Í þessum tilgangi gætu þrívíddarmyndir komið að góðu gagni. Umhverfisstofnun vill benda á að gróðurfar, landslag og jarðmyndanir innan Búðafriðlands megi teljast „smágerð eða finleg“, því sé framkvæmdaraðila vandi á höndum við að koma mannvirkjum af því umfangi sem hér um ræðir þannig fyrir að mannvirkin verði ekki yfirþyrmandi í friðlandinu. Því telur Umhverfisstofnun að gera þurfi í deiliskipulagi grein fyrir hvaða aðferðum sé unnt að beita til að fella þessi mannvirki sem best að landi í samræmi við 3. gr. laga nr. 60/2013 un náttúruvernd, en þar segir í lið d: um verndarmarkmið „að varðveita landslag sem er sérstætt eða fágætt eða sérlega verðmætt vegna fagurfræðilegs og/eða menningarlegs gildis.“

Með hliðsjón af verndargildi svæðisins telur Umhverfisstofnun að gera þurfi í deiliskipulagi grein fyrir hvar þolmörk svæðisins kunna að liggja varðandi byggingarmagn og álag vegna aukinnar viðveru ferðamanna í friðlandinu samfara stækkun hótels Búða. Í tillögu að deiliskipulagi er fjallað um mögulega notkun á stígum og slóðum innan friðlandsins. Umhverfisstofnun telur m.t.t. gróðurfars og menningarminja sé eðlilegast að umferð um stíga og slóðir innan friðlandsins verði skilgreind nánar í verndaráætlun svæðisins.

Skipulagssvæðið

Eins og fram kemur í greinargerð er hótél Búðir staðsett innan friðlýsts svæðis. Um friðlandið gilda eftirfarandi reglur:

1. Mannvirkjagerð og jarðrask og hvers konar breytingar á landi eru háðar leyfi Umhverfisstofnunar.
2. Almenni 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.

Umhverfisstofnun bendir á 1. atriðið í ofangreindum reglum sem segir það að ef fara á í mannvirkjagerð á lóð hótels Búða þá þarf leyfi Umhverfisstofnunar. Þar af leiðandi þarf að leiðrétta kaflann Framkvæmdir og leyfi í greinargerðinni. Aftur á móti eru reglur svæðisins rétt tilgreindar í kaflanum Umhverfi, en þar segir hins vegar Náttúruverndarráð en á að vera Umhverfisstofnun.

Deiliskipulag

Áætluð tillaga gerir ráð fyrir að núverandi hótél sem er u.þ.b. 1330 m² stækki um 1100 m². Við þessa áætlun stækkar hótelið úr 28 herbergja hóteli í 48 – 50 herbergja hótél og í alls 2430 m². Ljóst er að mati Umhverfisstofnunar að með stækkun hótelsins verður meira álag á friðlýst umhverfi hótelsins. Umhverfisstofnun vekur athygli á því að uppdráttur er fylgir erindinu sýnir skipulag er nær út fyrir lóð hótels Búða.

Skipulag við ár, sjó og vötn

Við mat á áhrifum framkvæmda á friðlýst svæði hefur Umhverfisstofnun jafnframt til viðmiðunar almennar reglur um mannvirki. Umhverfisstofnun bendir á að í gr. 5.3.2.14 í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 um Skipulag við vötn, ár og sjó, kemur eftirfarandi fram: „Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almennigur 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.“ Umhverfisstofnun hefur áður bent á m.a. í umsögn um lýsingu deiliskipulagsins dagsett 12. janúar 2016, að ekki skuli áætla framkvæmdir nær ströndu en 50 m. Í ofangreindri deiliskipulagstillögu er sýnd viðbygging áætluð við gamla hótelið sem er nær ströndinni en 50 m. Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt 45. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010 getur ráðherra þegar sérstaklega stendur á, að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarstjórnar veitt undanþágu frá einstökum greinum skipulagsreglugerðar. Ekki hefur komið fram að óskað hafi verið eftir slíkri undanþágu. Ennfremur bendir Umhverfisstofnun á að á uppdrætti er 50 metra línán frá ströndinni sýnd afar dauft, skýrari lína væri æskileg til að auka skýrleika.

Veitur

Umhverfisstofnun bendir á að fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999 með síðari breytingum. Þar sem svæði hótelsins er friðlýst og náttúran sérstæð bendir Umhverfisstofnun á að skólþhreinsun skal vera ítarlegri en tveggja þrepa skv. reglugerð um fráveitur og skólþ, en þar segir í gr. 7.2 í kafla um hreinsun skólþs: „Skólþ skal hreinsa með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur. Með ítarlegri hreinsun fyrir köfnunarefni og fosfór skal ná fram lækkun, sbr. töflu í fylgiskjali 4. Að fenginni umsögn Umhverfisstofnunar er heimilt að setja mismunandi kröfur til skólþhreinsistöðva á sama vatnasvæðinu ef markmiði um 75% heildarlækkun á köfnunarefni og fosfór er náð á vatnasvæðinu. Við eftirlit og mat á mengunarmælingum skal taka mið af D-hluta, I. viðauka eins og við á. Einnig skal hreinsa skólþ með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsverndunarsvæða“.

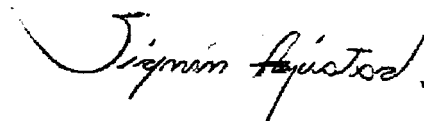
Á uppdrætti er rotþró sýnd en fjarlægð frá strönd er ekki gefin upp en virðist vera u.þ.b. 20 – 30 metra frá ströndinni. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að komið verði í veg fyrir alla sýnilega mengun frá rotþró og einnig lyktarmengun sem gæti truflað útivist á ströndinni.

Að mati Umhverfisstofnunar ætti að koma fram í greinargerð áætlaðar persónueiningar skólps er koma frá hótelinu eftir stækkun og hve stór rotþró er nú og hvaða ráðstafanir þurfi að gera varðandi hreinsivirki. Umhverfisstofnun bendir á að nauðsynlegt er m.t.t. verndargildis svæðisins að tryggt verði að hreinsivirki virki eins og til er ætlast.

Virðingarfyllst



Björn Stefánsson
Sérfræðingur



Sigrún Ágústsdóttir
Sviðsstjóri

