

AOK Verkstæði arkitekta ehf
Gunnarssundi 5
220 Hafnarfjörður



Reykjavík 13. júlí 2015
UST201504-061/K.S.J.
10.0

Efni: Tillaga að deiliskipulagi lóðar að hótél Búðum. Drög að tillögu að stækkun hótél Búða.

Vísað er til erindis Verkstæðis arkitekta ehf er barst 14. apríl sl. þar sem óskað er umsagnar um nýja tillögu að deiliskipulagi Hótél Búða og tillögu að stækkun hótél Búða.

Í dag er hótelið með 28 gistirýmum en rekstraraðilar hafa hug á að fjölga gistirýmum í u.þ.b. 50 gistirými. Núverandi hótél er 1.330 m² og áætluð stækkun er 1.040 m². Heildarstærð hótelsins er áætluð 2.370 m².

Umhverfisstofnun bendir á að hver og ein stækkun eykur umfang og hefur áhrif innan athafnasvæðis hótelsins og er til þess fallin að rýra verndargildi svæðisins. Að mati Umhverfisstofnunar er með þessari stækkun komið að endimörkum stækkunarmöguleika miðað við þau áhrif sem framkvæmdir hafa á verndargildi svæðisins. Umhverfisstofnun bendir á að ekki er gert ráð fyrir meiri stækkun enda kallar stækkun hótels á aukin áhrif á umhverfið og meiri umferð tengt því.

Gámar og geymslur

Umhverfisstofnun telur mikilvægt varðandi gámabyggingar að gætt verði að því að framhliðar þeirra verði í takt við útlit hótels, þ.e. gluggagerðir og litaval. Fram kemur í tillögu að þær verði inngrafnar og telur Umhverfisstofnun að það geti dregið úr ásýndaráhrifum. Umhverfisstofnun bendir á að nú eru gámar átætlaðir nærri vegi að kirkju, að mati stofnunarinnar þarf að átæla gáma fjær þeim vegi. Á afstöðumynd yfir hótelið og stækkun þess kemur fram að skúrar eru staðsettir á lóð hótelsins. Umhverfisstofnun bendir á að þegar gámabyggingar rísa telur stofnunin rétt að fjarlægja skúra aðra en krambúð.

Skipulag lóðar

Umhverfisstofnun bendir á að hótél ásamt stækkun og gámabyggingum skal vera innan lóðar þeirrar er hótelið hefur til umráða. Stofnunin bendir á að mikilvægt er að hnitsett lóð komi skýrt fram á uppdráttum.

Skipulag við ár, sjó og vötn

Eins og fram kemur í gr. 5.3.2.14 um skipulag við vötn, ár og sjó í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þá skal ekki utan þéttbýlis reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Að mati Umhverfisstofnunar skal ekki átæla viðbyggingar við hótél Búðir nær sjónum en 50 metra.

Bílastæði

Að mati Umhverfisstofnunar þarf að gera betur grein fyrir bílastæðapörf hótelsins og hvernig sú bílastæðapörf verði leyst. Bílastæði hótelsins þurfa að vera innan þeirrar lóðar sem hótelið hefur til umráða. Bílastæði fyrir utan lóð hótelsins eru ætluð fyrir kirkjugesti og útivistarfólk.

Útlit

Að mati Umhverfisstofnunar eru nýjar tillögur um útlit meira í samræmi við útlit hótelsins eins og það er í dag, en tillögur er bærust fyrir á árinu. Þar sem hótelið er innan friðlýsts svæðis er mikilvægt að heildarútlit hússins samsvari sér vel og hafi ekki neikvæð sjónræn áhrif.

Frárennsli, veitur

Umhverfisstofnun gerir athugasemd við það að í áætlunum um stækkun er ekki minnst á fráveitu eða hvernig leysa eigi frárennismál. Þar sem um friðlýst svæði er að ræða leggur stofnunin mikla áherslu á að fram komi skýrar áætlanir um frárennisláusnir. 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 mati stofnunarinnar að í drögum að áætlun um stækkun hótels að Búðum sé farið yfir áætlaða vatnsöflun og hvernig hún verður leyst.

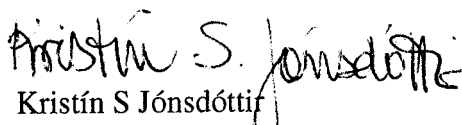
Niðurstaða

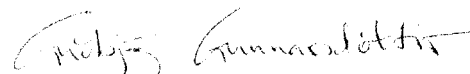
Að mati Umhverfisstofnunar ætti ekki að áætla viðbyggingar við hótél nær sjó en 50 m. Umhverfisstofnun bendir á að áætla skal allar framkvæmdir innan lóðar hótelsins. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að huga að áætlunum um fráveitu, hvernig henni kemur til með að verða háttáð s.s. hvort settur verði upp söfnunartankur, hreinsistöð o.s.frv.

Umhverfisstofnun minnir á að sækja þarf um leyfi til Umhverfisstofnunar fyrir allar framkvæmdir á friðlýstum svæðum.

Beðist er velvirðingar á hve langan tíma hefur tekið að svara erindinu, en töf varð er leitað var hnitsetts lóðaruppráttar

Virðingarfyllst


Kristín S Jónsdóttir
Sérfræðingur



Guðbjörg Gunnarsdóttir
Þjóðgarðsvörður