

BÚÐIR SNÆFELLSBÆ

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS



Skipulagsstofnun

Mótt.: 11. okt. 2016

Málnr.



LANDARK

25. febrúar 2016

Unnið fyrir Búðir s.f. fasteignir.

Breytt eftir auglýsingu : 10.ágúst 2016, *breytingar eru skáletraðar í texta.*

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sæfellsbæjar

f.h. Snæfellsbæjar

Efnisyfirlit.

FRAMKVÆMDIR OG LEYFI	5
Skipulag	5
Leyfi	5
SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNAR.....	6
FORSENDUR.....	6
AFMÖRKUN SVÆÐIS	6
FYRIRLIGGJANDI STEFNUMÖRKUN	6
Aðalskipulag	6
Umhverfi.....	6
STADHÆTTIR.....	7
Landslag og umhverfi	7
Bryggjan.....	8
Búðakirkja.....	8
Hótelið	8
Göngu og reiðleiðir.....	9
Sagan	9
Lífríki	9
Veðurfar	9
FORNMINJAR.....	9
NÁTTÚRUVÁ	10
SAMFÉLAG	10
UMHVERFISSKÝRSLA	10
UMHVERFISÞÆTTIR	10
Hagrænir og félagslegir þættir	10
Náttúrufarslegir þættir.....	11
Heilsa og öryggi	11
Náttúru- og menningarminjar	11
VIÐMIÐ OG VÆGI ÁHRIFA	11
VALKOSTIR.....	15
SAMANTEKT OG NIÐURSTAÐA.....	16
DEILISKIPULAG.....	16
Núverandi hótél stækkun.....	16
Geymslu og áhaldabygging.....	16
Krambúðin.....	17
Bakkabúð.....	17
Lóðin	17

Veitur	18
Aðkoma og bílastæði	18
Sorp	18
Gönguleiðir, Hjólstígar, Reiðleiðir.	18
Merkingar	18
Bryggjan	18
Fornminjar	18
Frágangur raskaðra svæða.	19
FERLI SKIPULAGSTILLÖGU	20
KYNNING OG SAMRÁÐ	20
FORMLEGT SKIPULAGSFERLI	21
BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU.....	21
HEIMILDIR.....	25

INNGANGUR

Skipulagshöfundur deiliskipulags Búða gerði árið 1998 tillögu að deiliskipulagi Búða, aðkomu og bílastæði við kirkju ásamt upplýsingaaðstöðu fyrir ferðamenn. Tillagan að deiliskipulagi var unnin fyrir Náttúruvernd Ríkisins, Framkvæmdasjóð kirkjugarða og Hótels Búða. Þetta deiliskipulag var aldrei klárað meðal annars vegna breytinga á eignarhaldi á Hótel Búðum á þessum tíma.

Framkvæmdir sem ráðist var í á þessum tíma var stækkun kirkjugarðs og hleðsla umhverfis hann í samráði við framkvæmdastjóra kirkjugarða, auk þess var gerður nýr aðkomuvegur og kom Vegagerð Ríkisins að því verkefni. Hótel Búðir var endurbyggt eftir bruna og var opnað í núverandi mynd árið 2003.

Deiliskipulagið sem hér um ræðir nær til stækkunar Hótels Búða en meginbreyting felur í sér stækkun á hótelinu þannig að fjöldi herbergja verður 50 – 55, auk sértækrar byggingar sunnan við hótelið sem felld er inn í landið ásamt tilheyrandi bílastæðum. Deiliskipulagið er unnið af Pétri Jónssyni landslagsarkitekt hjá Landark ehf, í samráði við Kára Eiríksson arkitekt sem hannaði Hótel Búðir en eigendur Hótels Búða hafa ráðið Kára til að hanna stækkun hótelsins. Örn Andrésson annar eigandi Hótels Búða hefur verið samskiptaaðili fyrir hönd Búða fasteigna ehf. sem er skráður eigandi fasteignarinnar.

FRAMKVÆMDIR OG LEYFI

Skipulag

Í gildi er aðalskipulag fyrir Snæfellsbæ 1995 – 2015. Aðalskipulag 2015 – 2031 er í vinnslu og liggur fyrir tillaga skipulagslýsingar og matslýsingar dagsett 20. janúar 2016.

Leyfi

Framkvæmdir vegna stækkunar Hótels eru háðar eftirfarandi leyfum:

Sveitarstjórn veitir framkvæmdaleyfi fyrir öllum meiriháttar framkvæmdum innan sveitarfélagsins samkvæmt 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.sbr.

Byggingarfulltrúi veitir byggingaleyfi samkvæmt 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010.

Umhverfisstofnun og náttúruverndarnefndir sveitarfélaga veita umsögn áður en veitt er framkvæmdaleyfi sem hefur í för með sér röskun jarðmyndana og vistkerfa sem njóta sérstakrar verndar skv. 57. gr. náttúruverndarlaga nr. 6

Ef fornleifum er raskað veitir Minjastofnun Íslands umsögn samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Mannvirkjagerð og jarðrask og hvers konar breytingar á landi eru háðar leyfi Umhverfisstofnunar sbr. 1 grein í reglum um friðlandið á Búðum.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNAR

Kortagrunnar eru loftmyndir frá Loftmyndum ehf. Uppdrættir eru í ISN 93 hnitakerfinu. Skipulagsgögn eru þessi greinargerð og eftirfarandi skipulagsuppdrættir:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:500, á uppdrættinum er sýnd stækkun hótels og nánasta áhrifasvæði.

Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500, sem sýnir áætlunina.

Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500, með loftmynd undir til að upplýsa betur aðliggjandi umhverfi.

Skýringaruppdrættir með útlitsmyndum sem sýna hótelið frá öllum hliðum, fyrir og eftir stækkun.

FORSENDUR

Í þessum kafla er fjallað um svæðið sem framkvæmdin tekur til, fyrirbyggjandi stefnumörkun, staðhætti og umhverfi ásamt fornleifum, hugsanlega náttúruvæðing og svo samfélag.

AFMÖRKUN SVÆÐIS

Stækkun hótels Búðar nær yfir mjög afmarkað svæði í nágrenni núverandi hótels, eða innan 100 metra svæðis frá hóteli. Leigulóð hótels er skýrt afmörkuð en hún mælist á tölvugrunni 9.978 m² eða rétt tæpur 1 Ha. Í fyrirvara í leigusamningi er hafnarmannvirki undanskilin, enda í eigu Hafnarsjóðs Snæfellsbæjar. Umfjöllun deiliskipulagsins fjallar að stórum hluta um áhrifasvæði fjær eiginlegu framkvæmdasvæði. Það svæði sem raskað er vegna framkvæmda er á þegar hreyfðu svæði.

FYRIRLIGGJANDI STEFNUMÖRKUN

Aðalskipulag

Í gildi er aðalskipulag fyrir Snæfellsbæ 1995 – 2015. Aðalskipulag 2015 – 2031 er í vinnslu og liggur fyrir tillaga skipulagslýsingar og matslýsingar. Í aðalskipulagi kemur fram að hótél sé á Búðum. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðamannastaða og gistimöguleika á svæðinu. Stækkun hótels bætir gistimöguleika á svæðinu en svæðið er í jaðri þjóðgarðs. Fyrirhuguð stækkun er öll á hreyfðu landi, og nýja hótélalman stendur á grunni gamla hótelsins.

Umhverfi

Hótelið er í friðlandi Búða, í Búðahrauni, Snæfellsbæ. Búðahraun var friðlýst 1977 og var friðlýsingin endurskoðuð með auglýsingu í stjórnartíðindum 1979. (Sjá sérprentun nr.325 Stjórnartíðindi B nr.283 / 1977). Stærð friðlandsins er 915 ha. Um friðlandið gilda ákveðnar reglur en friðlandið hefur mjög sérstakt og fjölbreytt landslag og náttúrufar. Menningarminjar eru miklar á Búðum en þarna var til langs tíma verbúðir og verslunarstaður. Saga Búða er gerð góð skil í bókinni Saga Búða og Hraunhafnar eftir Guðlaug Jónsson útg. 1995.

Nokkrar götur frá fyrri tíða eru á svæðinu en þær helstu eru: Klettsgata sem er gömul skreiðlestagata sem hlykkjast um Búðarhraun, frá Búðum og út í Breiðuvík. Jaðargata eða Jaðar er einnig gömul skreiðarlestagata og liggur í hraunjaðrinum norðan við Búðahraunið. Ósagata er gata sem liggur upp frá ósnum frá Búðastaðnum að Frambúðum, en Frambúðir var eitt sinn þorp þurrabúða og grasbýla auk verslana Brimakaupmanna og eru þar töluverðar mannvistarleifar.

Um friðlandið gilda ákveðnar reglur:

Mannvirkjagerð og jarðrask og hvers kona breytingar á landi eru háðar leyfi *Umhverfisstofnunar*. Almennungi er heimil för um svæðið og dvöl á því í lögmætum tilgangi, enda sé góðrar umgengni gætt. Akstur utan vega og merktra slóða er óheimill. Bannað er að skerða gróður, trufla dýralíf og skemma jarðmyndanir eða aðrar minjar að óþörfu. Berjatínsla, önnur en til neyslu á staðnum, er óheimil án leyfis. Beit búfjár er óheimil á friðlandinu. (Úr auglýsingu um friðland í Búðahrauni Snæfellssýslu)

STAÐHÆTTIR

Fjallað er um náttúrufar og jarðfræði í Aðalskipulagi Snæfellsbæjar. Lýsingu á landslagi og gróðurfari er einnig gerð góð skil í Umhverfisskýrslu fyrir svæðisskipulag Snæfellsnes 2014 – 2026. Til eru jarðfræðikort af Vesturlandi gefin út af Náttúrufraeðistofnun og Landmælingum Íslands en Búðahraun er frá nútíma, basískt og ísúrt og eldra en 1100 ára.

Landslag og umhverfi

Umhverfi Hótelis er afar fjölbreytt og svipmikið. Frá svæðinu er frábær fjallasýn, Snæfellsjökull gnæfir yfir, útsýn til hafs, Búðahraun fallega gróið hraun með Búðakletti, Búðaós, og sandströndin austan Búða.



Nærumhverfi Búða er dæmigert búsetulandslag.

Bryggjan

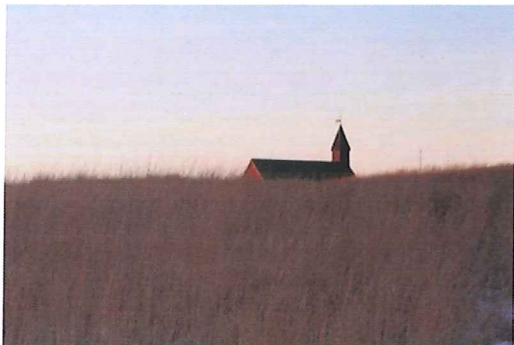
Rétt við hótelið er steinbryggja byggð árið 1984, bryggjan er eign Hafnarsjóðs Snæfellsbæjar, slóði liggur að bryggjunni frá aðkomuvegi.



Höfnin, ásamt aðkomuslóða. Upplýsingaskilti til vinstri á myndinni.

Búðakirkja

Kirkja var fyrst reist á Búðum árið 1702/3 af Bent Lárussyni. Áður hafði kirkja staðið í Hraunhöfn. Kirkjan sem nú stendur á Búðum var upphaflega reist árið 1847/8 af Steinunni Sveinsdóttur. Kirkjan var endurvígð árið 1987 en Búðarkirkja er ein elsta timburkirkja landsins. Kirkjan er nú safnkirkja og jafnframt sóknarkirkja Búðasóknar og er kirkjan falin sóknarnefnd til varðveislu og umsjár af þjóðminjaverði. Nýr vegur að kirkjunni var lagður árið 1996 en töluverður fjöldi ferðamanna kemur til þess að skoða kirkjuna og kirkjugarðinn. Hlaðin var grjótagarður umhverfis kirkjugarðinn árið 1988.



Hótelið

Hótel á Búðum var fyrst opnað árið 1948 og hefur verið rekið síðan þá. Félag Snæfellinga og Hnappdæla stóð fyrir því að á Búðum væri stofnað sumarhótel. Keypti félagið gamla íbúðarhúsið svokallað Sandholtshús sem er að hluta frá árinu 1836 og íbúðarhús frá 1939. Á sjötta og sjöunda áratug síðustu aldar var tvívegis byggt við Sandholtshúsið. Árið 1968 var byggð álma með 10 herbergjum. Árið 1986 var byggt við hótelið nýtt eldhús, þvottahús og herbergi. Árið 1994 fóru fram endurbætur á hótélbyggingunni, íbúðarhúsið frá 1936 var fjarlæggt og allt umhverfi bygginganna lagfært. Árið 2000 var hótelið í einni byggingu um 800 m² að flatarmáli, tók 40 manns í gistingu og 100 manns í sæti en það brann til kaldra kola. Í gildi er lóðarsamningur um hótelið til 25 ára í senn. Hótelið er rekið sem heilsárshótel.



Göngu og reiðleiðir

Á svæðinu eru fornar þjóðleiðir sem eru kjörnar göngu- og hestaleiðir. Einnig eru í nágrenni hótelsins í átt að Frambúðum vegslóðar, sérstaklega í námunda við kirkjuna og hótelið. Klettskatan hefur látið á sjá vegna mikillar umferðar hestamanna, einnig er nokkuð slit á köflum á slóðum sem liggur að Frambúðum. Leiðir þessar eru merktar með stikum.

Sagan

Fyrir á öldum var verulegt útræði frá Búðum og þar var stunduð verslun. Frá öndverðri 16 öld var verslað á Frambúðum. Þar voru verbúðir og sést móta fyrir þeim og lendingunni. Árið 1666 brotnuðu skip þar og bátalægið var flutt inn í búðaós og verslunarhús reist á Gamla kaupstað. Þau brotnuðu árið 1799 í Básendaflóði og voru flutt vestur fyrir ósinn, talið er að Bent Lárusson hafi fyrstur mann reist fasta búsetu að Búðum um 1700. Á næstu árum réru 20 – 30 bátar frá Búðum og nágrenni. Síðar var hákarlaútgerð og bræðsla þar, en síðasti bræðslupotturinn var fluttur á sjóminjasafn í Vestmannaeyjum um 1960. Finnbogi Lárusson verslað á Búðum til ársins 1927 en eftir það dró úr útgerð og athafnasemi þar.

Lífríki

Graslent er við Búðir. Lyngmóar og þekkt berjalönd eru í Búðahrauni, mosamóar og þembur. Lágvaxið birki og reynir er víða í hrauninu. Blóm og graslendisgróður er víða í bollum og gjótum, og er hann mikill og fjölbreyttur. Fuglalíf er fjölbreytt. Mikið er um landsel utan við Búðir.

Veðurfar

Veðurstöðvar næstar Búðum er á Arnarstapa, að Görðum og Bláfelldi. Suðlægar áttir eru yfirleitt hæggar, en votviðrasamar á sunnaverðu Snæfellsnesi. Norðaustanátt getur verið hvöss og fylgir vindur oft fjallgarðinum en norðvestan hægari sbr. tíðni vinda á Görðum, en þar eru norðlægar og norðaustlægar áttir ríkjandi allt árið, en suðvestlægar áttir tíðari á sumrin. Úrkomusamt er á Arnarstapa árið um kring, en á Görðum er sérstaklega úrkomusamt í maí.

FORNMINJAR

Forskráning fornleifa hefur farið fram á svæði umhverfis hótelið eða í um 100 metra radíus frá hótelinu. Samkvæmt þessari skráningu, eldri gögnum og vettvangsferð fornleifafræðinga þá er talsverður fjöldi þurrabúða, brunna og annarra fornminja á svæðinu og er minjagildi þeirra nokkuð hátt metið enda nokkuð heildstætt. Sjá nánar greinargerð Bjarna F. Einarssonar um forskráningu fornleifa í landi Búða á Snæfellsnesi frá 10. desember 1996. Ekki eru fornleifar á framkvæmdasvæðinu sem raskast vegna stækkunar hótels.

Í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 kemur fram í 22 gr. að friðlýstum fornminjum „skal fylgja 100 metra friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra og umhverfis nema kveðið sé á um annað “. Þar kemur einnig fram að „Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið “. Samkvæmt upplýsingum minjavarðar árið 2015 eru taldar vera minjar austan við leigulóðina. Framkvæmdir munu ekki hafa áhrif á rústirnar.

NÁTTÚRUVÁ

Áhrifasvæði Búða er mögulega undir áhrifum eldgosa og gjóskufalls frá Snæfellsjökli. Svokallað Básendaflóð 1799 olli skaða á mannvirkum á Búðum en þá var bátalægið austan við ósinn og varð til þess að bátalægið var flutt í Búðaós að vestanverðu á þeim stað sem er í dag. Gólfkóti hótels var hækkaður við endurbyggingum eftir bruna til þess að áhrif flóða væru lámörkuð.

SAMFÉLAG

Í aðalskipulagi kemur fram að hótél er að Búðum, þar kemur einnig fram að ferðapjónusta er blómstrandi atvinnugrein og að ferðamannastraumur á svæðinu er stórukin. Stækkun hótels svarar þörf um gistingu og móttöku ferðamanna. Í aðalskipulagi er áhersla á ósnerta náttúru og er það haft að leiðarljósi í þessu skipulagi. Í aðalskipulagi er einnig áhersla á að gera deiliskipulag fyrir svæði sem ekki er þegar deiliskipulagt.

UMHVERFISSKÝRSLA

Áhersla í umhverfismati deiliskipulagsins verður á þá þætti skipulagsins sem snúa að áhrifum á umhverfi og ásýnd. Nýbyggingar eru á svæði sem þegar er raskað. Ekki er talin þörf vegna lítilla áhrifa viðbyggingar að fram fari matskylda á framkvæmdinni. Notast er við gögn sem eru til af svæðinu m.a. fornleifaskýrsla.

UMHVERFISÞÆTTIR

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 ber að gera grein fyrir umhverfisáhrifum af stefnu skipulags, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma. Vinsun áhrifapátta er hefðbundin aðferð til að greina þá áhrifapætti sem mestu skipta. Í matslýsingu hefur slík vinsun farið fram og þar með verið ákvarðað hvaða umhverfisþættir eru valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Hagrænir og félagslegir þættir

Horft er til hvaða áhrif framkvæmdin hefur á efnahag og atvinnulíf svæðisins, sem og þróun fólksfjölda. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Áhrif á útivist og ferðamennsku sem atvinnugreinar.
- Áhrif á efnahag á atvinnusvæðinu.
- Samgöngur, þ.m.t. reið- og gönguleiðir

Náttúrufarslegir þættir

Horft er til hugsanlegra áhrifa á landslag, jarðmyndanir, gróðurfar, jarðvegs og dýra- eða vatnalíf. Þá er horft til þess hvort framkvæmdin muni hafa áhrif til lengri tíma á umhverfispætti s.s. grunnvatnsstöðu, veðurfar eða kolefnisbúskap. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Landslag og sjónræn áhrif.
- Áhrif á dýralíf og gróður.
- Vistfræði m.a. áhrif á ósinn.
- Áhrif á grunnvatn.
- Áhrif á loftslag og alþjóðlegar skuldbindingar á sviði umhverfismála.

Heilsa og öryggi

Almennt er horft til hljóðvistar og mengunar, hvort heldur sem er í lofti eða vatni eða annað það sem haft getur áhrif á heilsufar. Þá er horft til möguleika til útivistar sem bætir heilsufar. Einnig er horft til þess hvort framkvæmdin dragi úr eða auki á hættu sem verða kunni samfara náttúruvá s.s. eldgosa, flóða eða við jarðskjálfta. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Mengun grunnvatns.
- Náttúruvá – flóð.

Náttúru- og menningarminjar

Almennt er horft til áhrifa á fornleifar og einnig á náttúruminjar, s.s. hraun, jarðmyndanir, gróður- og dýralíf sem er á einhvern hátt einkennandi eða einstætt. Sérstaklega er horft til friðlýstra minja eða náttúruminja sem eru á innlendum eða alþjóðlegum listum yfir verndarflokka. Þeir þættir sem sérstaklega er horft til í þessu mati eru:

- Áhrif á fornleifar.
- Áhrif á náttúruminjar, sérstaklega hraun og gervigíga.
- Áhrif á búsetulandslag.

VIÐMIÐ OG VÆGI ÁHRIFA

Helstu viðmið sem horft er til þegar metin eru áhrif á umhverfispættina er stefnumörkun sem fram kemur í lögum og reglugerðum sem og alþjóðasamningum. Þá er horft til stefnu ríkis og sveitarfélaga sem m.a. kemur fram í skipulagi og hinum ýmsu verndaráætlunum.

Í eftirfarandi töflu eru tekin saman þau viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og alþjóðaskuldbindingar sem lögð eru til grundvallar við mat á áhrifum framkvæmdanna:

Stefna	Stefnumörkun	Lýsing
Lög	Lög um umhverfismat áætla. nr. 105/2006	1 gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Lög	Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. b-liður. Að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru- og menningarverðmæta og að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Lög	Lög um menningarminjar nr. 80/2012	Tilgangur laga þessara skv. 1. gr. er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lög þessi ná einnig til staða sem tengjast menningarsögu. Þá kveða lögin á um að allar minjar 100 ára og eldri séu fornminjar sbr. 3. gr. laganna. Þar segir einnig að til fornleifa teljist „hvers kyns leifar fornra mannvirkja og annarra staðbundinna minja sem menn hafa gert eða manna verk eru á.
Lög	Lög um náttúruvernd nr. 44/1999	Samkvæmt 35. gr. skulu mannvirki falla sem best að svipmóti lands. Eftirtaldar jarðmyndanir og vistkerfi njóta sérstakrar verndar skv. 37. gr. laganna og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er: eldvörp, gervígígar og eldhraun, stöðuvötn og tjarnir, mýrar og flóar, fossar, hverir og aðrar heitar uppsprettur, svo og hrúður og hrúðurbreiður, sjávarfitjar og leirur.
Lög	Mannvirkjalög nr. 160/2010	Markmið laganna skv. 1. gr er: Að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt. Stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum. Stuðla að vernd umhverfis með því að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við hönnun og gerð mannvirkja.

Reglugerð	Skipulagsreglugerð nr. 90/2013	1. gr. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi. Stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Reglugerð	Byggingarreglugerð nr. 112/2012.	Gr. 1.1.1. Að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt. Að stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum. Að stuðla að vernd umhverfis með því að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við hönnun og gerð mannvirkja.
Reglugerð	Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr.797/1999	Gr. 1. Markmið reglugerðar þessarar er að koma í veg fyrir mengun grunnvatns af mannavöldum. Einnig er það markmið að takmarka afleiðingar mengunar sem þegar hefur orðið á grunnvatni.
Reglugerð	Reglugerð um neysluvatn nr.536/2001	Gr. 2. Markmiðið er að vernda heilsu manna með því að tryggja að neysluvatn sé heilnæmt og hreint.
Sjálfbær þróun	Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020	Kafli 1, Heilnæmt andrúmsloft. Íbúar búi við heilnæmt andrúmsloft og að loftmengun af völdum umferðar, iðnaðar og annarrar starfsemi verði haldið í lágmarki. Kafli 2, Hreint og heilnæmt ferskvatn. Allir íbúar landsins eigi kost á nægu heilnæmu vatni til neyslu og annarra nytja. Mengun í ám og vötnum verði svo lítil að hún hafi ekki áhrif á vistkerfi ferskvatns, fiskgengd eða útivistargildi. Kafli 5, Útivist í sátt við náttúruna. Tekið verði tillit til útivistargildis svæða við skipulag og ákvarðanir um landnýtingu. Kafli 6, Varnir gegn náttúruvár. Allir íbúar landsins búi við ásættanlegt öryggi með tilliti til náttúruvár. Landnýtingu verði hagað með tilliti til náttúruvár. Kafli 7, Vernd lífríkis Íslands. Viðhaldið verði fjölbreytileika tegunda og vistgerða. Kafli 8, Vernd sérstæðra jarðmyndana. Fjölbreytni jarðmyndana verði varðveitt með því að vernda þær sem eru sérstakar eða einstakar á svæðis-, lands- eða heimsvísu.

Skipulagsáætlun	Tillaga skipulagslýsingar og matlýsingar fyrir endurskoðun aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031	
Skipulagsáætlun	Aðalskipulag Snæfellsbæjar 1995-2015	Skipulagsáætlunin er nú í endurskoðun. Skipulagið gerir ráð fyrir fjölgun ferðamanna og frekari uppbyggingu móttöku ferðamanna.
Önnur stefnuskjöl	Náttúruvinjaskrá 7. útg. 1996 m.s.br.	Í náttúruverndaráætlun og Náttúruvinjaskrá eru afmörkuð sérstök svæði m.t.t. náttúrufars og mörkuð stefna um verndun. Að mestu leyti byggja þær á greiningu og mati sérfræðinga sem hafa rannsakað náttúrufar landsins og metið verndargildi þess.
Önnur stefnuskjöl	Samningur um líffræðilega fjölbreytni.	Samningurinn hefur það þrífætta markmið að vernda líffræðilega fjölbreytni, að tryggja að nýting lífrænna auðlinda sé sjálfbær og að arðinum af nýtingu þeirra sé skipt með réttlátum hætti.
Önnur stefnuskjöl	Stefnuýfirlýsing ríkisstjórnar	Ísland verði í fararbroddi í umhverfismálum á heimsvísu og öðrum þjóðum fyrirmynd á sviði umhverfisverndar. Ísland hefur sérstöðu í umhverfismálum í krafti ósnortinnar náttúru og sjálfbærrar nýtingar endurnýjanlegra auðlinda.
Önnur stefnuskjöl	Bernarsamningurinn (staðfestur 1993)	Markmið samningsins er að vernda evrópskar tegundir villtra plantna og dýra og lífsvæði þeirra.
Samningur	Rammasamningur SP um loftslagsbreytingar	Að koma í veg fyrir hættulega röskun á loftslagskerfinu af mannavöldum og tryggja þannig að matvælaframleiðsla í heiminum verði ekki stefnt í hættu og að efnahagsþróun geti haldið áfram á sjálfbæran máta.

Gerð er grein fyrir umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins og þeim mótvægisáðgerðum sem fyrirhugaðar eru. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif
Óveruleg	0	Óveruleg áhrif
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif
Óviss	?	Óviss áhrif

Tafla 1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins.

VALKOSTIR

Í umhverfisskýrslu verða eftirtaldir valkostir bornir saman:

- Núll kostur, þ.e. að Hótel verði ekki stækkað.
- Valkostur A. Gert er ráð fyrir stækkun hótels eins og lýst er hér að framan.

Í eftirfarandi töflu eru ofangreindir valkostir bornir saman og umhverfisþættirnir metnir.

Þættir sem deiliskipulagið hefur áhrif á	VALKOSTIR FYRIR STÆKKUN HÓTELS	
	Valkostur A – stækkun hótels	0 - kostur, engin stækkun hótels
Hagrænir þættir	Atvinnutækifærum fjölgar á framkvæmdatíma. Auknar tekjur sveitarfélags fylgja framkvæmdum og nýjum byggingum. Meira framboð á gistingu í nálægð þjóðgarðs og friðlands.	Engin ný atvinnutækifæri. Þörf er á gistimöguleikum á svæðinu með fjölgandi ferðamönnum.
Náttúrufarslegir þættir	Svæðið er á friðlýstu svæði Búðahrauns. Stækkun er á grunni gamla hótels og er verið að raska þar þegar hreyfðu landi. Mögulega meiri umferð ferðafólks um svæðið.	Engin breyting. Mögulega minni umferð ferðafólks um svæðið en ella.
Ásýnd	Sjónræn áhrif felast í því að hótelið stækkar til suðurs nær brekkunni og verður umfang hótels meira, en ásýnd breytist óverulega.	Engin breyting.
Menningarminjar, fornleifar	Hótelið stækkar á þegar hreyfðu svæði, jarðhýsi norðan við hótelið er felld inn í brekkuna og verður tyrft þar yfir. Engin áhrif á minjar.	Engin breyting.
Landslag	Landslag helst óbreytt, nema þar sem það er mótað umhverfis jarðhýsi sem felld er í brekku sunnan við hótelið.	Engin breyting

Umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu.

SAMANTEKT OG NIÐURSTAÐA

Hótelið er stækkað á afmörkuðu svæði sem hefur óveruleg áhrif á umhverfið. Fornminjar austanvert á lóð verða afmarkaðar 15 metra frá rústum á meðan á framkvæmdum stendur. Helstu áhrif eru sjónræn, en hótelið stækkar til suðurs, en þær teljast minniháttar. Umferð gangandi er óbreytt frá því sem nú er. Fyrirhuguð stækkun er öll á hreyfðu landi, og nýja hótélalman stendur á grunni gamla hótelsins, á þegar röskuðu svæði.

DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið tekur yfir núverandi mannvirki hótels, stækkunar á hótelinu og jarðhýsi sunnan við hótél. Innan þessa svæðis er einnig bryggja, Krambúð og Bakkabúð.

Markmið deiliskipulagsins er að sýna núverandi byggingar og gera grein fyrir viðbótum og breytingum. Sett verða ákvæði um heimild til breytinga á núverandi byggingum og skilmála sem taka til nýrra bygginga.

Áhersla skal vera á heildarmynd svæðisins og tryggja sem best gæði í byggingarlist við hönnun og framkvæmd.

Friðlandið á Búðum er sérstakt fyrir fjölbreytta náttúru og landslag og með friðun svæðisins var mörgum markmiðum náð. Skipulagið gerir ráð fyrir litlum breytingum á svæðinu nema á nærsvæði núverandi hótels.

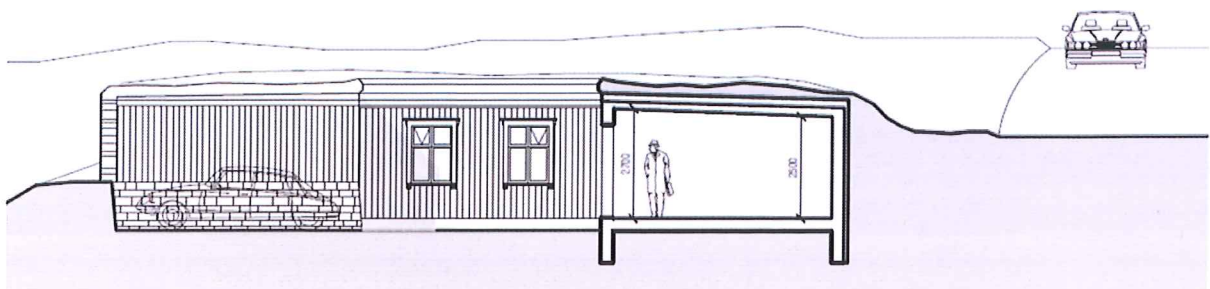
Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem mæliblöð, hæðablöð og skilmálar þessir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að núverandi byggingum og aðliggjandi landi / umhverfi. Byggingar skv. þessum skipulagsuppdrætti eru eftirfarandi:

Núverandi hótél stækkun.

Núverandi hótél er um 1400 m² steinsteypt bygging með 28 gistirýmum, og er þá tekin með geymslurými sem er áfast hóteli á suðurhlið þess. Stækkun hótels er 1.335 m² að grunnfleti. Eftir stækkun verða samtals 50 - 55 herbergi. Heildarflatarmál eftir stækkun 2.735 m² hámark með kjallara. Hámarkshæð mænis, er sú sama og er til staðar í dag. Þakform eru burstir, 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.

Geymslu og áhaldabygging.

Heimilt er að byggja geymslu og áhaldahús sem felld er inn í brekku sunnan við hótél. Byggingin hýsir verkstæði, endurvinnslu, sorp, sorpflokkun, starfsmannaaðstöðu, búningsaðstöðu o.fl. Heildarflatarmál byggingar er hámark 250 m², en stærð þessa rýmis er háð því hvort mögulegt er byggja kjallara undir hótelið. Gólfkóti áhaldahúss er sami kóti og gólfhæð hótels. Mænishæð 3 metrar, þak með 50 prómill vatnshalla. Þak og hliðar klætt jarðvegi og úthagatorfi, eða þannig að aðeins framhlið byggingar sem snýr að hóteli er sýnileg. Framhlið timburklædd.



Dæmigerð snið í áhaldahús, teiknað af Kára Eiríkssyni arkitekt. Húsið felld inní landið með framhlið sem snýr að hótelinu.

Krambúðin.

Sunnan við hótél er Krambúðin sem er um 33 m² láreist timburklætt hús með mæni yfir miðju húss og um 30 gráðu þakhalla. Húsið hefur verið nýtt sem verslun fyrir listiðnað framleiddan á svæðinu. Húsið helst óbreytt. Á deiliskipulagsupprætti er sýndur byggingareitur 1 meter útfyrir núverandi útmörk húss. 1 hæð án kjallara. Húsið er fært lítillega til innan lóðar til þess að það falli betur að nýju skipulagi. Núverandi staðsetning og færsla kemur fram á skipulagsupprætti. Hæð gólfkóta sá sami og aðalhæð hótels.

Bakkabúð.

Austan við hótél er Bakkabúð, en það er 37 m² láreist timburklætt hús með þakhalla um 30 gráður. Þetta hús verður óbreytt, en byggingareitur er sýndur 1 meter útfyrir útlínur húss. Á deiliskipulagsupprætti er sýndur byggingareitur 1 meter útfyrir núverandi útmörk húss. Húsið hefur verið nýtt sem skrifstofuhús.

Lóðin

Núverandi lóð um hótelið er leigulóð sem leigð er til 25 ára í senn af Ríkiseignum (áður jarðadeild landbúnaðarráðherra) og er samtals rétt tæpir 10.000 m². Lóð er hnitasett og er afmörkun lóðar sýnd á deiliskipulagsupprætti.



Veitur

Frárennsli frá núverandi byggingum er leitt í rotþrær og er lega lagna sýnd á skipulagsuppdraetti. Við endurnýjun á rotþró verður staðsetningu ekki breytt nema heilbrigðiseftirlit kveði á um annað. Nánari útfærsla verður gerð í samráði við heilbrigðiseftirlit Snæfellsbæjar og verður í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, fyllsta hreinlætis verði gætt og tæmingar verði a.m.k einu sinni á ári.

Vatnsveita er sýnd á uppdraetti. Safntankur við borholu í landi Kálfavalla verður stækkaður og tengt við núverandi vatnslögn að hótelinu. Ekkert jarðrask verður vegna þessa í nágrenni hótels. Rafstrengur liggur um svæðið og er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti.

Farsímasamband er á svæðinu.

Aðkoma og bílastæði

Aðkomuvegur frá Þjóðvegi og svæðið framan við Hótel Búðir er með bundnu slitlagi og er þegar afmarkað. Við skipulag bílastæða hefur núverandi afmörkun verið haldið þannig að jörðum svæðis er raskað sem minnst. Skipulagið gerir ráð fyrir 49 bílastæðum þar af eru tvö stæði fyrir fatlaða. Gert er ráð fyrir skammtímastæðum fyrir *rútur framan við hótél*. 7 bílastæði er fyrir starfsmenn og 42 fyrir hótélgesti auk rúrustæða. Þróunin hefur verið sú að gestir koma með minni rútum, 10 – 16 manna bílum. Aðkoma að Búðakirkju er *meðfram* bílastæði við hótelið. Bílastæði hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við 6.2.6 gr. Byggingarreglugerðar (112/201). Sýna skal stæði fyrir a.m.k.6 reiðhjól á byggingarnefndarteikningu.

Sorp

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélags á hverjum tíma og verður unnið skv. nánara samkomulagi sveitarfélags og framkvæmdaaðila. Sorphgeymsla er í fyrirhugaðri byggingu áhalda og geymsluhúss sem felld er inní land sunnan við hótelið. Sorphgeymslur skulu almennt vera í samræmi við grein 6.12.6/7/8 Byggingarreglugerðar 112/2012). Sorphgámar skulu skermaðir af til þess að milda áhrif þeirra í umhverfinu. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu viðkomandi húss. Snæfellsbær er grænt sveitarfélag og verður sorpflokkun miðað við stefnumörkun sveitarfélagsins.

Gönguleiðir, Hjólstígar, Reiðleiðir.

Víða eru gönguslóðar um svæðið og er hluti þeirra merktur með stikum. Gönguleið er um Klettsstötu og einnig margir slóðar m.a. að Frambúðum. Flestir slóðar liggja frá svæðinu við kirkju. Reiðleið er um klettsstötu. Hestagerði hefur verið á reit rétt við kirkjuna. Möguleg reiðleið er einnig um Jaðargötu. Engu er breytt varðandi þessa þætti í skipulagi þessu, *en Umhverfisstofnun vinnur nú að verndaráætlun um friðlandið þar sem umgengni um svæðið verður skilgreind nánar.*

Merkingar

Gönguleiðir hafa verið merktar með stikum og einnig eru upplýsingaskilti um náttúrufer svæðisins. Skilti eru staðsett norðan við hótél við gönguleið að bryggju. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þessum skiltastaðsetningum.

Bryggjan

Bryggjan er eigu Hafnarsjóðs Snæfellsbæjar. Kvöð er um aðgengi að bryggjunni a.m.k. 3 metra breitt belti. *Kvöð er innsett á skipulagsuppdrautt.*

Fornminjar

Ekki eru fornminjar á fyrirhuguðum reit. Magnús A Sigurðsson minjavörður bendir á að tóft rétt austan við reitinn þurfi að hnitsetja og gefa 15 metra helgunarsvæði. *Þessar rústir verða merktar og hnitsettar af*

fornleifafræðing og verður sett út á staðnum og inná uppdrátt þannig að tryggt sé að ekki skaðist á framkvæmdatíma.

Frágangur raskaðra svæða.

Lóðarhafi sér um allan frágang á lóð og umhverfi sem hann raskar. Lóð og umhverfi skal allt frágengið og klárað um leið og framkvæmdum við byggingar er lokið.

Allt raskað land verður grætt upp á sama hátt með úthagatorfi, melgresi eða þannig að hafi sama útlit og núverandi staðargróður.



FERLI SKIPULAGSTILLÖGU

KYNNING OG SAMRÁÐ

Búðir fasteignir ehf. vinnur deiliskipulagið í samráði við Snæfellsbæ. Á vinnslutíma er tillagan kynnt, bæði íbúum/almenningi og sveitarstjórn.

- Ósk um heimild til gerð deiliskipulags var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar 7 janúar 2016.
- Lýsing vegna framkvæmdar var auglýst og kynnt í janúar 2016 og send umsagnaraðilum.
- Drög að deiliskipulagi voru kynnt sveitarstjórn _____
- *Tillagan var auglýst frá 14.april 2016 til 26.maí 2016.*

Haft er samráð við landeiganda, en Ríkiseignir er landeigandi en svæðið er innan friðlands Búða. Haft er samráð við minjavörð til að tryggja að friðlýstar rústir verði ekki fyrir áhrifum af völdum framkvæmda.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru þessir:

- Snæfellsbær
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Forsætisráðuneytið
- Skipulagsstofnun
- Biskupsstofa
- Ríkiseignir

FORMLEGT SKIPULAGSFERLI

Heimild til gerð deiliskipulags samþykkt í bæjarstjórn 7 janúar 2016.

Lýsing tillögu

Lýsing var tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar 4.janúar 2016 og samþykkt til auglýsingar á fundi bæjarstjórnar 7 janúar 2016.

Lýsingin var auglýst frá 14.janúar 2016 – 4 febrúar 2016 og jafnframt send á umsagnaraðila.

Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun (dags. 28 janúar 2016) Minjastofnun Íslands (dag. 3.febrúar.2016) Hafnir Snæfellsbæjar (dags. 3.febrúar.2016) og Náttúrustofnun Íslands (dags. 27.febrúar.2016).

Deiliskipulag

Bæjarstjórn Snæfellsbæjar samþykkti 7.april 2016 að auglýsa tillögu að nýju skipulagi.

Tillagan var auglýst frá 14.april 2016 og var athugasemdafrestur til 26.maí 2016.

Ábendingar bárust frá Minjastofnun Íslands (dag. 26 april.2016), Hafnir Snæfellsbæjar, Umhverfisstofnun 16.06.2016 og Tjaldbúðarós ehf 25.maí 2016.

BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

Hér koma fram þær breytingar sem gerðar eru að lokinni auglýsingu.

Í greinargerð er breytt eða bætt eftirfarandi:

Bls:5 hótelinu þannig að fjöldi herbergja verður 48 – 50, þessari setningu verður breytt þannig að fjöldi herbergja verður 50 – 55

Bls:5 bætt inn:

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

Bls:7: breytt orð

Náttúruverndarráð breytt í Umhverfisstofnun.

Bls:16 Núverandi hótél stækkun. Kári Eiríksson arkitekt hefur rýnt betur stærðir og stækkun hótelsins og eftir þá yfirferð þarf að leiðrétta nokkrar stærðir.

Núverandi hótél er um 1330 m², en er 1400 m² brutto steinsteypt bygging með 28 gistirýmum, og er þá tekin með geymslurými sem er áfast hóteli á suðurhlíð þess.

Stækkun hótels er 1.335 m² að grunnfleti(auk þess 300 m² í kjallara er tekið út)Gistirými eftir stækkun verða samtals 48 - 50 herbergi, verður 50 – 55 herbergi. Heildarflatarmál eftir stækkun 2.650 m², verður 2.735 m².

Stækkunin er eftirfarandi: Stækkun á kjallara 190 m². Stækkun á 1 hæð 464 m². Stækkun á 2 hæð 318 m². Stækkun á 3 hæð. 318 m². Tengibygging á 3 hæð 45 m² eða samtals 1335 m² heildarstækkun.

Bls:18 Veitur

Bætt er inn varðandi frárænnslí :*(Athugasemd var gerð frá UST varðandi það að hótelið sé í friðlandi og viðkvæmur viðtaki, þannig að allar framkvæmdir skuli vera í samráði og háð leyfi UST og í samræmi við heilbrigðiseftirlit Snæfellsbæjar og einnig að gera þyrfti nánari greiningu á gerð og frágangi rotþróar.*

Leitað var til sérfræðinga á þessu sviði m.a. Þór Gunnarsson á verkfræðistofunni Ferli auk þess sem skoðað var sambærilegur frágangur á frágangi rotþróa ma. á hakinu á Þingvöllum og við Mývatn. Niðurstaðan er að nota aðferðafræði sem er við Þingvöll en það er 6 tanka kerfi og hefur staðsetning og umfang slíkrar þróar verið sett inn á skipulagsupprátt. Sjá einnig fylgigögn með nánari útlistun á gerð og virkni kerfisins og stærð tanka ásamt fituskilju sem verður staðsett í kjallara hótels.) Sjá fylgiskjal 1, umsögn lagnahönnuðar og gögn um gerð og frágang rotþróar.

Bætt er inn varðandi vatnsveitu:

(Tekin hafa verið sýni af fyrirhugaðri vatnslind, eða þremur lindum í landi Búða við Bjarnarfossgil og eru sýnin jákvæð og verður áfram unnið með þá lausn við vatnsútveg. Einnig kemur til greina vatnslind við Mælifell. Lega vatnslagnar liggur fyrir og er ekki gert ráð fyrir frekari röskun á landi vegna hennar. Haft verður samráð við UST vegna framkvæmda við vatnslögn og vatnstökustað og við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands um vatnsbólið og frágang þess.

Bætt er inn varðandi rafmagn.

(Núverandi tengiskápur(rafmagnsskassi) gæti verið fyrir framkvæmdum og þyrfti að færa. Háspennustrengur er norðan við hótelið og liggur yfir ósinn,og síðan er láspennustrengur sem liggur sunnan eða suðaustan við hótelið yfir ósinn. (Upplýsingar frá Rarik Stykkishólmi) Færa þarf streng vegna stækkunar hótels og verður stengurinn aðkomumegin (vestan) við hótelið. Teikning af raflögnum frá Rarik Stykkishólmi er fylgiskjal nr. 2 með deiliskipulagi.)

Bls 18. Aðkoma og bílastæði. Bætt er inn eftirfarandi:

(UST hefur gert athugasemd vegna legu vegar í gegnum bílastæði hótels, einnig að bílastæði hótels liggja utan leigulóðar og svo um hvort bílastæði hótels séu nægilega mörg. Einnig varðandi það að rútustæði séu við aðkomuveg.

Gerð hefur verð önnur tillaga að fyrirkomulagi vegar og uppröðun bílastæða og hefur skipulagsupprætti verið breytt til samræmis við það. Vegur að kirkju er tekin utan við bílastæði og fer því gatan ekki í gegnum stæðin. Fjöldi bílastæða er aukin í 49 stæði. Gert verður ráð fyrir hleðslustöð fyrir rafmagnsbíla. Ekki er gert ráð fyrir því að breyta mörkun leigulóðar þar sem stæðin nýtast bæði hótelinu og svo gestum friðlandsins. Ekki er gert ráð fyrir skammtíma stæði fyrir rútur meðfram aðkomuvegi heldur er það fært framan við hótelið.

Bls 19. Bryggjan

Athugasemd frá Hafnarstjóra Snæfellsbæjar , bréf dags 25.05.2016 þá bendir hann á að í greinargerð með skipulagi „ að ekki sé gert ráð fyrir stækkun eða breytingum á bryggjunni“. Hafnarstjóri óskar eftir því að

Þessi setning sé tekin út, og hefur það verið gert. Hafnarstjóri hefur einnig gagnrýnt að lóð Hótelsins nái yfir bryggjuna og aðkomuna að henni. Bryggjan hefur frá upphafi verið innan leigulóðar hótels og kvöð er um aðgengi að henni, ásamt því að skýrt er tekið fram að bryggjan er í eigu Hafnarsjóðs Snæfellsbæjar.

Bls 20. Fornminjar.

Athugasemd er frá Minjaverði Vesturlands með bréfi dagsett 26. April 2016. Athugasemdin gengur út á að það þarf að mæla inn hnit á tóftum við austanvert skipulagssvæðið sem ná inná það.

Fornleifafræðingur verður fenginn á staðinn og mælir hnit á tóftir ásamt varnarsvæði og verður svæðið innfært á deiliskipulagsupprátt. Athugið að þessar fornleifar eru ekki innan áhrifasvæðis mannvirkjagerðar vegna hótels. Einnig skal bent á 2.málgrein 24 greinar um menningaminjar.

Aðrar athugasemdir og viðbrögð við þeim:

UST óskaði eftir í athugasemdum sínum að gerð verði grein fyrir því hvernig mannvirki verða felld að núverandi byggingum, umhverfi og landslagi. Fylgiskjal 03 sýna nokkrar þrívíddarmyndir gerðar af Kára Eiríkssyni arkitekt.

UST kallaði eftir greinargerð um þolmörk svæðis. UST er að vinna að verndaráætlun um þolmörk svæðis, öll umferðu um svæðið verði í samræmi við þá verndaráætlun. Ekki verður byggt nær ósnum en 50 metrar. Ekki verður hugað að frekari uppbyggingu á svæðinu.

UST gerði athugasemd um að deiliskipulagið nái útfyrir leigulóð Búða.

Í þessu samhengi má einnig benda á að leigulóð hótels var minnkuð að beiðni Náttúrverndarráðs, lóðin var áður 4.5 Ha sbr. lóðaleigusamning frá 1975 og var minnkuð í tengslum við deiliskipulagsvinnuna sem aldrei var kláruð á sínum tíma. Núverandi leigulóð er rétt tæpur 1.Ha. Allar byggingar eru innan leigulóðar og eru það aðeins bílastæðin að hluta, sem liggja utan leigulóðar. Afmörkun lóðar og afmörkun deiliskipulags er því óbreytt.

Varðar athugasemdir Tjaldbúðaóss ehf þá hefur þeim að hluta verið svarað hér að framan. Varðandi þyrflufug á svæðinu þá er verið að vinna að vendaráætlun fyrir friðlandið og verður tekið á þessu þar.

Varðandi eignarhald á vatnslögn. Vatnslögn var lögð sameiginlega á sínum tíma og var efnið útvegað af fyrrverandi eigendum Tjaldbúða sem var Framkvæmdstofnun, en eigendur Hótels Búða sáu um framkvæmd. Vatnslögnin er því sameign þessara aðila.

Teikningar hafa verið uppfærðar og þeim breytt til samræmis við innsendar athugasemdir. Felst breytingin í því að vegur að kirkju er tekin utan bílastæða og fyrirkomulagi bílastæða framan við aðkomu er breytt. Rotþró er nú sýnd inná teikningum í raunstærð ásamt staðsetningu hennar. Eftir niðurlögn rotþróar þá verður ekki hægt að sjá ummerki hennar nema þá mannop vegna viðhalds hennar og tæmingar. Ekki er stækkun á hóteli innan 50 metra línu frá sjó. Sjá meðfylgjandi breytta upprætti deiliskipulagsuppráttur 01A breytingar dagsettar 8.8.2016, og skýringauppráttur 02A breytingar dagsettar 8.8.2016 og skýringaruppráttur með loftmynd undir 03A dagsettur 8.8.2016.

Viðbótar fylgigögn deiliskipulags til frekari skýringa:

- 01 Rotþró, gerð og frágangur, skýringar lagnahönnuðar, skýringarblöð og myndir. Fylgiskjal 1.
- 02 Uppdráttur frá Rarik sem sýnir raflagnir á svæðinu. Fylgiskjal 2.
- 03 Þrívíddarmyndir ásýnd á hótelið stækkað skv. beiðni UST. Fylgiskjal 3.

HEIMILDIR

Alta, Svæðisskipulag Snæfellsness 2014 – 2026. Umhverfisskýrsla.

Aðalskipulag Snæfellsbæjar Greinargerð 27.03.1997.

Bjarni F. Einarsson. Forskráning fornleifa í landi Búða á Snæfellsnesi 10. desember 1996.

Guðlaug Jónsson útg. 1995. Saga Búða og Hraunhafnar.

Hildigunnur Haraldsdóttir arkitekt. Teiknistofan Hús og Skipulag. Snæfellsbær og skipulag Ríkisins.

Umhverfis og auðlindaráðuneytið. (2013). Skipulagsreglugerð nr.90/2013.

Umhverfisráðuneytið. Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefnumörkun til 2020

Úr árbók Ferðafélags Íslands frá árinu 1932. Á Búðum,

Veðurstofa Íslands. (2015).

Viktor Sveinsson 2001. Búðarþorpið endurreist. Gerð tilgátuþorps á Búðum