DEILISKIPULAGSBREYTING FRÍSTUNDABYGGÐAR GALTARHOLTS 2 - BLS. 2/3

BORGARBYGGÐ

1. GILDANDI DEILISKIPULAG

Deiliskipulag frístundabyggðar Galtarholti 2 í Borgarbyggð var samþykkt af sveitarstjórn þann 12. ágúst 2004 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 679/2005 þann 5. júlí 2005. Skilmálabreyting *„Stækkun húsa af gerð A"* var samþykkt af sveitarstjórn þann 28. desember 2006 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 74/2007 þann 24. janúar 2007. Önnur skilmálabreyting *„Breyting á þakhalla húsagerða"* var samþykkt af sveitarstjórn þann 15. nóvember 2007 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr.288/2008 þann 26. mars 2008.

Gildandi deiliskipulag nær yfir 276,5 ha. Heildarskipulagssvæðið afmarkast af Hringvegi 1 og Galtarholti 1 að suðaustan, Laxholti að vestan og norðan og Litlu Gröf að norðan/norðaustan. Aðkoma að frístundabyggðinni er frá Hringvegi (1) á tveimur stöðum, um Laxholtsveg (5307) og Stóra- Fjallsveg (5350). Galtarholtsvegur (5308) tengist Laxholtsvegi og liggur að þjónustu-, golf- og tjaldsvæði. Frá þessum vegum liggja safnvegir inn í frístundabyggðina.

2. ÁSTÆÐA BREYTINGAR

Ástæða breytinganna er að fjölga frístundarhúsum og þétta byggð til að styðja við metnaðarfulla innviðagerð á skipulagssvæðinu með grænni vottun þannig að byggðin standi fjárhagslega undir aukinni sameiginlegri þjónustu á svæðinu. Þar sem skipulagið á að höfða meira til eldri golfiðkendur er ekki talin þörf á eins mörgum leiksvæðum á skipulagssvæðinu og er þeim því fækkað um tvö í þessari tillögu. Bæta á aðstöðu innan skipulagssvæðisins með gerð 9 holu golfvallar með tilheyrandi þjónustu fyrir golfiðkendur. Stefnt er að uppbyggingu golfbílavegakerfis sem mun tengja hverfið við golfvöllinn. Fyrirhugað er að þjónustuhús sunnan við breytingasvæðið og golfbraut 1 verði miðjan á svæðinu og golfbílavegir liggi þaðan og út í hverfin. Þessi framtíðarsýn er þó ekki lögð fram í heild sinni í þessari breytingatillögu, en hluti fyrirhugaðs golfbílavegakerfis er lögð fram í breytingartillögunni. Reikna má með að breytingar verði lagðar fram í fjórum áföngum. Hver áfangi mun taka fyrir ákveðinn hluta af gildandi skipulagssvæði. Breytingar á svæði norðaustan golfvallar verður innan 1. áfanga. Breytingar fyrir Langaás og Háaás verða innan 2. áfanga. Breytingar fyrir Stapaás, Birkiás, Gvendarás og svæðið sunnan Laxholtsvegar verða innan 3. áfanga og breytingar fyrir golfvöll og verlsunar- og þjónustusvæði verða innan 4. áfanga.

3. LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin varðar deiliskipulagsuppdrátt og greinargerð. Í þessari breytingartillögu er lögð fram breyting í norðaustur hluta skipulagssvæðis gildandi deiliskipulags. Svæðið sem verið er að breyta er um 32 ha, en gildandi deiliskipulag nær yfir 276,5 ha í heild sinni. Aðkoma að breytingarsvæðinu er um Stóra-Fjallsveg (5350), Kiðhól og Kýrholt. Kirkjustapar og Borgarás tengjast Kiðhól í gildandi deiliskipulagi en í breytingartillögu bætast við vegirnir Lambsholt og Nautsholt sem tengjast Kýrholti. Nánari umfjöllun um breytingar eru í kafla 3.1.

3.1 BREYTINGAR Á UPPDRÆTTINUM

Fjöldi lóða og lengd vegakerfis

Breyting deiliskipulags felur í sér breytingu á fjölda lóða og lengd vegakerfis. Á milli veganna Kýrholts í norðri og Kiðhóls er opið svæði í gildandi deiliskipulagi. Á þessu svæði verði skipulagðir tveir vegir, sem munu bera heitið Lambsholt og Nautsholt. Lambsholt fylgir gömlum slóða og tengist Kýrholti við lóð Kýrholt 1 og Kiðhól í nálægð við byggingareit Kiðhóls 3 og 4. Nautsholt tengist Kýrholti við lóð Kýrholts 8 og Lambsholts 4. Lambsholt er 343 m langur vegur, en Nautsholt 252 m. Í gildandi skipulagi eru fyrirhugaðir vegir skilgreindir þar sem eru göngu- og reiðleiðir, en þær eru teknar út í þessari breytingartillögu.

Fyrirhugaðir vegir eru 4,5 m breiðir. Þeir vegir sem þegar hafa verið lagðir og eru 4 m á breidd verða breikkaðir í 4,5 m þegar farið verður í lagfæringar á þeim í framtíðinni.

Skilgreindar eru samtals 17 nýjar lóðir í breytingartillögunni. Lóðirnar eru á bilinu 3574 m² til 11518 m² að stærð sem samræmist Aðalskipulagi Borgarbyggðar (Landlínur, 2010).

Lóðirnar heita:

- Kýrholt 5A, 6A, 7A og 8A (4 lóðir)
- Nautsholt 1, 2, 3, 4 og 6 (5 lóðir)
- Lambsholt 1, 2, 3, 4, 5, og 6 (6 lóðir)
- Kiðhóll 2A og 2B (2 lóðir)

B- og C-gerðir húsa eru skilgreindar á lóðum í samræmi við lóðastærðir.

Almenn leiðarljós við staðsetningu byggingarreita í frístundabyggðinni voru:

- Tekið sé tillit til birkikjarrs, þ.e. að staðsetja byggingarreiti þar sem eru skóglaus svæði innan trjálunda.
- Reynt að skapa frítt svæði í suður og suð/vestur hluta lóðar.
- Reynt að hafa að lágmarki 30 m á milli húsa. Skipulagsreglugerð kveður á um lágmark 20 m á milli frístundahúsa.
- Reynt að staðsetja byggingarreiti að teknu tilliti til gagna frá Náttúrufræðistofnunar Íslands er varðar afmörkunar votlendis.

Nýjum botnlanga er bætt við Kiðhól sem er 103 m langur og lóð stækkuð fyrir 5 byggingarreiti við endann á botnlanganum. Byggingarreitirnir heita: Kiðhóll 19A, 15A, 15 B, 16A og 16B. Um er að ræða fjöleignalóð þar sem aðilar leigja eða kaupa sér byggingarrétt innan sameignalóðar. Gera þarf eignaskiptasamning sem tekur mið af fjölda byggingarreita innan lóðarinnar. Hlutur hvers byggingareits er í réttu hlutfalli við fjölda þeirra innan lóðar. Ástæða þessa fyrirkomulags er að stuðla að varðveislu vistkerfis birkiskógarins.

Bílastæði var bætt við við byggingarreit Borgaráss 1, þar sem það vantaði í gildandi deiliskipulagi.

Flatarmál opinna svæða minnkar við fjölgun lóða en verður ekki minna en 25% í heildarskipulagi.

Golfbílavegir

Golfbílavegir eru skilgreindir á breytingartillögunni við enda botnlanga við Kiðhól 16A og 15B og til suðvesturs, við enda botnlanga við Kirkjustapa 17 og 18 til suðvesturs og við enda botnlanga við Borgarás 17 til suðvesturs. Einnig verður golfbílavegur samhliða Stóra-Fjallsveg (5350) til að tengja saman Hádegisás og Þrætuás og þaðan til vesturs yfir í Borgarás.

Golfbílavegir koma í stað gönguleiða sem tengjast botnlöngum, en gert er ráð fyrir að golfbílavegirnir verði einnig nýttir sem gönguleiðir.

Gert er ráð fyrir að vegir innan frístundabyggðarinnar séu einnig nýttir fyrir golfbíla.

Breidd golfbílavega verði að hámarki 2 m að breidd.

Afmörkun lóðar og fjölgun byggingarreita

Stærð sameiginlegrar lóðar á milli Kiðhóls og Borgarás var 187262 m². Í gildandi deiliskipulagi er 187191 m² gefið upp en sú tala er leiðrétt hér með. Sameiginlega lóðin er stækkuð út á svæði sem heitir Fremriborg, eða um 18487 m². Enn fremur eru bogalínur lóðarinnar breytt í beinar línur til að auðvelda stofnun lóðar og mælingar og er ný heildarstærð lóðar 205625 m² í stað 187262 m². Skilgreindir eru fimm nýir byggingareitir á umræddu svæði. Þeir heita Kiðhóll 14A, 15A, 15B, 16A og 16B. Samtals eru þá 54 byggingarreitir á lóðinni, 3808 m² á hvern reit, sem samræmist aðalskipulagi Borgarbyggðar (Landlínur, 2010).

Leiksvæði

Leiksvæði er tekið út við Kýrholt á móti lóð Kýrholts 7 og 8. Þar verða lóðir Kýrholt 6A og 7A staðsettar. Þar að auki var leiksvæði á milli Kirkjustapa og Borgarása 7 og 8 tekið út.

Lagnir rafmagns

Afmarkað er 4 m breitt belti þar sem sett er inn kvöð um aðgengi að raflögnum. Á gildandi skipulagi var sýnd háspennuloftlína og fyrirhuguð háspennulína í jörð. Búið er að fjarlægja loftlínuna og ekki er þörf á fyrirhugaðri háspennulínu í jörð og þær því teknar út af skipulagsuppdrætti breytingartillögu.

Afmörkun mýra/votlendis og birkikjarrs/-skógar

Afmörkun mýra var tekin út, þess í staðinn kemur afmörkun votlendis stærra en 20.000 m² og meira en 200 m frá skurðum (NÍ, 2019). Afmörkun birkikjarrs/-skógar var einnig uppfært sbr. kortagrunni frá Skógræktinni (2010-2014).

Færsla byggingarreita

Byggingarreitir Borgaráss 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 voru færðir lítillega til samræmis við þá þegar útlagða malarpúða. Byggingarreitir Borgaráss 1, 3 og 5 voru færðir og snúið til samræmis við þá þegar útlagða malarpúða. Byggingarreitur Kirkjustapa 3 var færður til að tryggja að lágmarki 20 m á milli byggingarreita.

Mænisstefna Borgaráss 1, 3 og 5 var einnig snúið á þann hátt að hún fylgdi legu byggingarreits.

3.2 BREYTINGAR Í GREINARGERÐ

Breytingar eru gerðar í hluta af öllum köflum greinargerðar. Breytingarnar eru feitletraðar. Yfirskriftir á köflunum eru feitletruð en engar breytingar hafa verið gerðar þar.

KAFLI 1: ALMENNAR UPPLÝSINGAR

FYRIR BREYTINGU:

Náttúruvernd

Mýrlendi svæðisins er langt yfir 3 ha. mörkunum og er nálægt því að vera **90** ha. Svæðið fellur því undir **gr. 37 lið c. í 5.kafla** í lögum um náttúruvernd **nr. 44/1999** þar sem segir að **mýrar og flóar 3 ha.** að stærð eða stærri skulu njóta sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er.

Töluvert er af náttúrulegu birkikjarri á svæðinu og í **39.gr.** sömu laga segir að vinna skuli að verndun og eftirliti með náttúrulegum birkiskógum. Til að náttúrulegt kjarrlendi umhverfis **mýrlendin** haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjær lóðamörkum en byggingarreglugerð leyfir.

Mýrlendi

Um það bil þriðjungur svæðisins er **mýri** og hálfdeigja. Ekki er heimilt að þurrka upp **mýrlendi**, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlendi.

EFTIR BREYTINGU:

Náttúruvernd

Votlendi (mýrlendi) svæðisins er langt yfir 3 ha mörkunum og er nálægt því að vera **80** ha. Svæðið fellur því undir **gr. 61 lið a. í 10.kafla** í lögum um náttúruvernd **nr. 60/2013** þar sem segir að **votlendi (mýrlendi) 20.000 m²** að stærð eða stærri skulu njóta sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er.

Töluvert er af náttúrulegu birkikjarri á svæðinu og í **b lið** sömu laga segir að vinna skuli að verndun og eftirliti með náttúrulegum birkiskógum. Til að náttúrulegt kjarrlendi umhverfis **votlendin (mýrlendin)** haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjær lóðamörkum en byggingarreglugerð leyfir. **Markmið lagana um skóga og skógrækt nr. 33/2019 er að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra. Skipulagið stuðlar ekki á eyðingu náttúruskóga sbr. 19. gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Sjá nánar um verndun birkikjarrs í kafla gróður og grisjun í gildandi skipulagi.**

Votlendi (mýrlendi)

Um það bil þriðjungur svæðisins er mýri og hálfdeigja. Ekki er heimilt að þurrka upp **votlendi (mýrlendi)**, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingareita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlendi. **Þótt sumir byggingareitir eru innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2019) þá hefur við vettvangsskoðun komið í ljós að það er þurrlendi inn á milli þar sem hægt er að staðsetja byggingar.**

KAFLI 2. FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR:

FYRIR BREYTINGU:

Byggingar

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir **166** frístundahúsum, 3 íbúðarhúsum, 3 hesthúsum, þjónustubyggingu, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði.

[…]

Útivist, gönguleiðir og afþreying

Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útivistar. Göngu- og reiðleiðir, leiksvæði/boltavellir eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir afmörkuðum leiksvæðum innan deiliskipulagssvæðisins fyrir m.a. leiktæki, boltaleiki og útivist. Göngustígar liggja víða um svæðið. Reiðstígar innan svæðisins tengjast reiðleiðum utan svæðisins inn á afmarkaða "göngu- og reiðleið" sem skilgreind er í svæðisskipulagi Mýrasýslu, meðfram Stóra-Fjallsvegi.

Golfvöllur

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaður á skipulagsuppdrætti. Það land sem ætlað er undir golfvöllinn er að mestu gamalgróin tún og að litlu leyti óræktaður melur eða holt. Með deiliskipulagsuppdrættinum fylgir skýringarkort sem sýnir **golvallarskipulagið**. Í þeirri hönnun er þess gætt að núverandi landi er raskað eins lítið og mögulegt er. Aðkoma að golfvellinum er frá þjónustusvæði. **Mörk vallarins eru hvarvetna fjarri lóðarmörkum fyrirhugaðrar frístundabyggðar og íbúðabyggðar.**

Vegir og bílastæði

Vegir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Á eða við hverja frístundahúsalóð/íbúðarhúsalóð verða a.m.k 2 bílastæði. Auk þess verða bílastæði við þjónustubyggingar, tjaldsvæði o.fl. eftir stærð og eðli bygginga.

[…]

Sjónræn áhrif

Frístundahús munu setja svip sinn á svæðið og breyta ásýnd þess að einhverju leyti.Leitast er við að halda yfirbragði svæðisins þrátt fyrir stærð þess og fjölda húsa en þéttleiki er um 1 hús pr. 1.**5** ha. Umhverfis svæðið eru frístundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggja vegna þjóðvegar og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróun sem orðið hefur á aðliggjandi landsvæðum. Reynt verður að ná fram heildaryfirbragði ásvæðinu, sérstaklega þar sem byggð er þéttust og mest áberandi frá þjóðvegi.

[…]

Rafmagn

Háspennu**línur, bæði loftlínur og** jarðstrengir liggja um svæðið og eru **þær sýndar** á uppdrætti. Einnig eru, í samráði við RARIK Stykkishólmi, sýndar fyrirhugaðar stofnlínur í jörð og staðsetning spennistöðva vegna fyrirhugaðrar fjölgunar frístundahúsa á svæðinu. Frá tengistöðvum verður hægt að tengja rafmagn í hvern bústað meðfram vegum og göngustígum.

EFTIR BREYTINGU:

Byggingar

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir **191** frístundahúsum, 3 íbúðarhúsum, 3 hesthúsum, þjónustubyggingu, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði.

[…]

Útivist, gönguleiðir og afþreying

Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útivistar. Göngu- og reiðleiðir, **golfbílavegir og** leiksvæði/boltavellir eru sýnd**ar** á skipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir afmörkuðum leiksvæðum innan deiliskipulagssvæðisins fyrir m.a. leiktæki, boltaleiki og útivist. Göngustígar liggja víða um svæðið. Reiðstígar innan svæðisins tengjast reiðleiðum utan svæðisins inn á afmarkaða "göngu- og reiðleið" sem skilgreind er í svæðisskipulagi Mýrasýslu, meðfram Stóra-Fjallsvegi.

Golfvöllur

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaður á skipulagsuppdrætti. Það land sem ætlað er undir golfvöllinn er að mestu gamalgróin tún og að litlu leyti óræktaður melur eða holt. Með deiliskipulagsuppdrættinum fylgir skýringarkort sem sýnir **golfvallarskipulagið.** Í þeirri hönnun er þess gætt að núverandi landi er raskað eins lítið og mögulegt er. Aðkoma að golfvellinum er frá þjónustusvæði.

Vegir og bílastæði

Vegir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. **Vegna brunnavarna skulu vegir vera 4,5 m breiðir og skulu þeir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring. Innan** frístundahúsalóð**a**/íbúðarhúsalóð**a** verða a.m.k 2 bílastæði. **Útfærsla á aðkomu og bílastæðum innan lóða skulu sýnd á byggingarleyfisteikningu.** Auk þess verða bílastæði við þjónustubyggingar, tjaldsvæði o.fl. eftir stærð og eðli bygginga.

[…]

Sjónræn áhrif

Frístundahús munu setja svip sinn á svæðið og breyta ásýnd þess að einhverju leyti.Leitast er við að halda yfirbragði svæðisins þrátt fyrir stærð þess og fjölda húsa en þéttleiki er um 1 hús pr. 1.**3** ha. Umhverfis svæðið eru frístundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggja vegna þjóðvegar og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróun sem orðið hefur á aðliggjandi landsvæðum. Reynt verður að ná fram heildaryfirbragði ásvæðinu, sérstaklega þar sem byggð er þéttust og mest áberandi frá þjóðvegi.

[…]

Rafmagn

Háspennujarðstrengir liggja um svæðið og eru **þeir sýndir** á uppdrætti. Einnig eru, í samráði við RARIK Stykkishólmi, sýndar fyrirhugaðar stofnlínur í jörð og staðsetning spennistöðva vegna fyrirhugaðrar fjölgunar frístundahúsa á svæðinu. Frá tengistöðvum verður hægt að tengja rafmagn í hvern bústað meðfram vegum og göngustígum. **Á breytingartillögunni er skilgreint 4 m breitt belti fyrir háspennustrengi þar sem sett er inn kvöð um aðgengi að lögnum.**

KAFLI 3: SKILMÁLAR

FYRIR BREYTINGU:

[…]

Ekki er heimilt að þurrka upp **mýrlendi**, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlendi.

[…]

B-gerð:

Lóðir fyrir hús af gerð B eru við Kiðhól, **Kýrhól,** Stapaás, Breiðás, Gvendarás, Háaás og Langaás. Heimilt verður að byggja á þessum lóðum 1 frístundahús með áfastri geymslu eða gestahúsi sem skal samtengt húsinu t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Ekki er leyft að girða af einstakar lóðir, eingöngu má girða af palla og verandir til skjólmyndunar við hús. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 150 m² að meðtalinni geymslu/gestahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 0-40°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,0 metrar og aukahúss er 4,5 metrar.

C-gerð:

Lóðir fyrir hús af gerð C eru við Háaás og Langaás. Á þessu lóðum má byggja 1 frístundahús og 1 aukahús sem má vera aðskilið frá aðalhúsi. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 200 m² að meðtöldu aukahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 0-45°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,5 metrar og aukahúss er 5 metrar.

EFTIR BREYTINGU:

[…]

Ekki er heimilt að þurrka upp **votlendi (mýrlendi)**, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlendi. **Þótt sumir byggingareitir eru innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2019) þá hefur við vettvangsskoðun komið í ljós að það er þurrlendi inn á milli þar sem hægt er að staðsetja hús.**

[…]

B-gerð:

Lóðir fyrir hús af gerð B eru við **Lambsholt, Nautsholt,** Kiðhól, **Kýrholt,** Stapaás, Breiðás, Gvendarás, Háaás og Langaás. Heimilt verður að byggja á þessum lóðum 1 frístundahús með áfastri geymslu eða gestahúsi sem skal samtengt húsinu t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Ekki er leyft að girða af einstakar lóðir, eingöngu má girða af palla og verandir til skjólmyndunar við hús. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 150 m² að meðtalinni geymslu/gestahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 0-40°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,0 metrar og aukahúss er 4,5 metrar.

C-gerð:

Lóðir fyrir hús af gerð C eru við **Lambsholt, Nautsholt, Kýrholt,** Háaás og Langaás. Á þessu lóðum má byggja 1 frístundahús og 1 aukahús sem má vera aðskilið frá aðalhúsi. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 200 m² að meðtöldu aukahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 0-45°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,5 metrar og aukahúss er 5 metrar.

4. ÁHRIF BREYTINGAR

Umhverfisáhrif breytinga eru jákvæð þar sem þétting frístundabyggðar bætir nýtingu lands á afmörkuðu svæði og eru þar með raskanir á ósnertu landi haldið í lágmarki. Eins og kemur fram í gildandi deiliskipulagi þá verður helsta röskun á landi vegna vegaframkvæmda. Þar sem nýju vegirnir eru fyrirhugaðir á fyrrum gönguleiðum og þar með á tiltölulega þurru svæði, verða raskanir á votlendi í kringum haldið í lágmarki. Við framkvæmdir þarf að tryggja að vatnsflæðið á milli mýrarfláka verður ekki hindrað, t.d. með ræsum. Þótt sumir nýir byggingareitir eru staðsettir innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2019) þá hefur við vettvangsskoðun komið í ljós að það er þurrlendi inn á milli þar sem hægt er að staðsetja byggingar.

Samkvæmt vistgerðakorti NÍ (2018) er votlendissvæði í vestri hluta breytingartillögunnar og birkikjarr í austur og suður hluta breytingartillögunnar með mjög hátt verndargildi og sem eru á lista Bernarsamningsins (2014): runnamýravist á láglendi, brokflóavist og starungsmýravist. Á listanum eru einnig snarrótarvist sem er með hátt verndargildi og stinnastaravist sem er með miðlungs verndargildi. Á breytingasvæðinu eru einnig fjalldrapamóavist sem er með miðlungs verndargildi og hraungambravist og mosamelavist sem eru með lágt verndargildi. Reynt var að staðsetja byggingareitir þar sem vistgerðir með miðlungs eða lágt verndargildi eru, en þar sem vistgerðakortið er unnið í mælikvarða 1:25.000 er ekki hægt að staðsetja byggingareiti með mikilli nákvæmni. Lagfæra skal landsár sem verða á framkvæmdatíma og skal það gert með staðargróður eins og kostur er t.d. með því að geyma svarðlag úr húsgrunnum og vegstæði til að leggja aftur yfir. Með slíkum frágangi er hægt að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið og eru slík vinnubrögð mjög mikilvæg þegar um er að ræða vistgerðir með hátt verndargildi. Hægt er að finna leiðbeiningar um frágang raskaðra svæða inn á www.namur.is.

Samkvæmt vistgerðakorti NÍ (2018) þá er kjarrskógavist ráðandi að austanverðu á breytingartillögunni, sem er með hátt verndargildi og á lista Bernarsamningsins (2014) yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Stór hluti af sameiginlegu lóðinni er þakin birkikjarri og er í hverfisvernd í aðalskipulagi Borgarbyggðar. Breytingar á þessu svæði eru einungis leiðréttingar á byggingareitum í samræmi við núverandi staðsetningu við Borgarás og færslu byggingarreits Kirkjustapa 3, til að tryggja næga fjarlægð milli byggingareita. Sömuleiðis hefur verið bætt við táknum fyrir aðkomu/bílastæði að Borgarási 1 sem hafði gleymst í gildandi deiliskipulagi. Byggingareitirnir sem hafa verið bætt við við Fremriborg eru hinsvegar utan samfellds votlendissvæðis og birkikjarrs.

Samfélagsleg og hagræn áhrif breytinganna eru jákvæð þar sem fjölgun frístundahúsa á svæðinu kallar á aukin umsvif er varðar verslun- og þjónustu innan og utan Galtarholts. Fjölgun frístundahúsa treystir betur grundvöll fyrir rekstri golfvallar og aukin uppbygging er atvinnuskapandi. Fjölgun frístundahúsaeigenda í Galtarholti styrkir þjónustu innan þéttbýlissvæða í nágrenninu og þá aðallega í Borgarnesi.

Engar raskanir verða á fornleifum við Kiðhól sem eru merktar á gildandi deiliskipulagi, þar sem engar breytingar eru fyrirhugaðar í nálægð fornleifanna. Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."

5. KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn til kynningar og auglýsingar þann 8. september 2022. Umsagnaraðilar voru Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkvilið Borgarbyggðar, Vegagerðin, Rarik og Skógræktin. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst í Fréttablaðinu og á heimasíðu Borgarbyggðar þann 15. september 2022 og birtist í Lögbirtingablaðinu þann 15. september 2022. Auglýsingartími var til 28. október 2022. Umsagnir bárust frá öllum aðilum nema Rarik. Ein athugsemd barst á auglýsingartíma. Brugðist hefur við umsögnum og athugasemd. Eftirfarandi var breytt eftir auglýsingu: Kafli 3.1 var uppfærður í samræmi við innsenda athugasemd og umsagnir frá Slökkviliði Borgarbyggðar, Umhverfisstofnun og Skógræktinni. Í kafla Náttúrvernd (eftir breytingu) var bætt við umfjöllun um lög um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Kafli Vegir og bílastæði (eftir breytingu og fyrir breytingu) var settur inn í samræmi við gilandi deiliskipulag og uppfærður skv. umsögn frá Slökkviliði Borgarbyggðar. Breytingar voru gerðar á skipulagsuppdrætti til þess að koma til móts við umsögn Umhverfisstofnunar og athugasemdar. Þær breytingar voru: Þrjár frístundalóðir voru teknar út, þær voru Kýrholt 4A, Lambsholt 4 og Lambsholt 6. Lambsholts 2 stækkaði sem nam Lambsholti 4 og byggingarreitur var minnkaður þannig að hann skerði síður votlendi. Lambsholt 8 stækkaði sem nam Lambsholti 6 og byggingarreitur stækkaður, lóðin heitir Lambholt 4 eftir breytingu. Lóðanúmer Lambsholts 10 verður með lóðanúmer 6, Lambsholts 9 verður með lóðanúmeri 3 og Lambsholts 11 verður með lóðanúmer 5. Lambsholt 1 stækkaði sem nemur Kýrholt 4A, byggingarreitur var minnkaður þannig að hann skerði ekki votlendi. Byggingarreitir voru minnkaðir á lóðum Kýrholts 5A, 6A, 8A og Nautsholts 6 og eilítið á lóðum Nautsholts 1 og 3. Í megin dráttum fela ofangreindar breytingar í sér að felldir eru niður þrír byggingarreitir sem voru innan afmörkunar votlendis skv. skilgreiningu kortagrunns NÍ um sérstaka vernd náttúrufyrirbæra. Staðsetning byggingarreitanna var í nágrenni þeirra sem gerðu athugasemd. Með niðurfellingu reitanna og þeirra byggingarheimilda sem þeim fylgdi verður þétting byggðar og umferð minni á umræddu svæði. Þannig er talið að reynt sé að koma til móts við bæði umsögn Umhverfisstofnunar og þeirrar athugasemdar sem barst á auglýsingartíma.

Að auglýsingartíma liðnum var tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar, þann 2. desember 2022. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar var tillagan send til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Gerðar voru athugasemdir sem brugðist hefur verið við og breytingar gerðar á köflum 2 og 3.1. Senda þarf breytinguna aftur til Skipulagsstofnunar til yfirferðar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B- deild Stjórnartíðinda sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagsbreytingin gildi. Reikna má með að það verði í mars 2023.

6. HEIMILDIR

Landlínur (2010). Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022. Borgarnes: Landlínur ehf.

Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2018). Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. https://vistgerdakort.ni.is/

Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2019). Sérstök vernd náttúrufyrirbæra. https://serstokvernd.ni.is/

Skógræktin (2010-2014). Náttúrulegt birki á Íslandi.
https://iceforestservice.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=de3bbce4966b4290847ba4ae0c87d3f3

HNITASKRÁ ÍSN93

Miðlína vegar

Hnit	X=austur	Y=norður
1	368391.20	464155.00
2	368383.04	464142.23
3	368374.74	464129.24
4	368362.89	464119.97
5	368348.74	464114.17
6	368332.79	464111.53
7	368316.84	464108.82
8	368301.28	464105.37
9	368286.16	464101.43
10	368271.41	464096.82
11	368256.85	464091.87
12	368242.98	464085.98
13	368229.45	464079.18
14	368216.45	464071.86
15	368203.73	464063.81
16	368191.71	464055.27
17	368179.46	464045.44
18	368167.79	464035.10
19	368156.96	464024.29
20	368146.77	464012.96
21	368137.34	464001.34
22	368130.71	463987.10
23	368126.66	463972.52
24	368124.97	463957.67
25	368125.52	463942.22
26	368128.19	463927.39
27	368133.05	463913.25
28	368139.98	463899.65
29	368148.70	463886.44
30	368154.56	463872.60
31	368157.68	463857.93
32	368157.86	463842.63
33	368356.78	464116.90
34	368362.09	464100.84
35	368367.41	464084.78
36	368367.64	464060.35
37	368353.61	464040.35
38	368309.39	464006.79
39	368301.08	463999.38
40	368294.06	463990.74
41	368271.23	463957.62
42	368266.53	463948.46
43	368264.32	463938.41
44	368261.72	463908.62
45	368157.04	463861.84
46	368167.54	463864.52
47	368172.20	463866.03
48	368176.65	463868.09
49	368242.69	463903.80
50	368256.96	463908.34
51	368271.89	463907.30
52	368355.83	463885.23
53	368376.04	463882.96
54	368396.04	463886.60
55	368424.47	463896.21
56	368439.35	463905.23
57	368448.99	463919.72
58	368453.48	463931.37
59	368454.85	463933.33
60	368456.98	463934.43
61	368464.13	463936.14
62	368666.83	464124.83
63	368648.44	464119.91
64	368634.67	464116.30
65	368622.30	464112.90
66	368610.86	464108.08
67	368600.75	464103.37
68	368589.23	464097.23
69	368578.99	464091.00
70	368568.58	464084.20
71	368558.76	464076.95
72	368550.16	464069.57
73	368540.66	464061.08
74	368529.33	464050.75
75	368520.52	464042.54
76	368511.90	464034.25
77	368503.53	464026.16
78	368494.32	464017.03
79	368483.91	464006.40
80	368476.90	463996.79
81	368471.01	463985.79
82	368466.37	463972.96
83	368464.04	463960.94
84	368463.25	463948.25
85	368464.26	463935.27
86	368470.15	463919.41
87	368474.14	463907.19
88	368477.89	463893.92
89	368480.85	463882.65
90	368483.74	463871.70
91	368488.91	463857.96
92	368493.88	463847.31
93	368500.86	463834.52
94	368507.65	463824.18
95	368514.24	463815.62
96	368562.01	463974.88
97	368567.35	463959.54
98	368571.23	463944.65
99	368573.04	463931.13
100	368573.17	463917.87
101	368571.75	463902.40
102	368569.06	463889.54
103	368561.64	463869.30
104	368555.47	463857.78
105	368548.05	463846.95
106	368538.59	463836.13
107	368526.50	463825.15
108	368508.95	463809.05
109	368501.14	463798.64
110	368494.06	463786.21
111	368489.14	463774.21
112	368485.83	463761.28
113	368484.09	463746.24
114	368484.67	463730.48
115	368487.26	463716.79
116	368492.07	463698.67
117	368397.76	463723.07
118	368392.48	463728.40
119	368403.13	463738.96
120	368403.03	463717.74
121	368413.69	463728.30
122	368421.30	463746.51
123	368443.71	463760.59
124	368469.99	463763.66
125	368485.94	463761.96
126	368677.19	464117.55
127	368680.86	464104.24
128	368684.84	464090.32
129	368687.89	464079.67
130	368687.30	464065.32
131	368684.89	464050.52
132	368680.51	464036.16
133	368675.04	464023.69
134	368673.26	464011.27
135	368672.96	463997.37
136	368674.02	463983.62
137	368676.89	463969.83
138	368675.71	463956.41
139	368671.27	463943.00
140	368669.27	463932.48
141	368670.05	463919.94
142	368674.88	463906.56
143	368677.85	463893.68
144	368678.84	463876.51
145	368677.40	463862.21

HNITASKRÁ ÍSN93

Miðlína vegar

Hnit	X=austur	Y=norður
145	368677.40	463862.21
146	368674.39	463849.90
147	368669.11	463836.53
148	368660.69	463822.00
149	368651.09	463810.31
150	368641.79	463798.52
151	368632.93	463786.44
152	368624.52	463774.00
153	368616.55	463761.24
154	368607.98	463746.14
155	368601.21	463730.57
156	368597.22	463716.29
157	368594.44	463699.96
158	368593.43	463684.38
159	368594.09	463671.14
160	368595.24	463659.95
161	368593.88	463648.33
162	368589.97	463637.52
163	368584.18	463627.67
164	368576.67	463619.89
165	368571.29	463610.76
166	368568.10	463601.39
167	368566.66	463590.01
168	368568.35	463578.61
169	368568.18	463566.39
170	368566.43	463556.30
171	368563.18	463547.65
172	368552.22	463536.68
173	368759.22	464174.63
174	368763.84	464169.52
175	368772.55	464159.33
176	368778.74	464147.45
177	368779.96	464132.50
178	368780.93	464117.49
179	368781.61	464102.48
180	368782.09	464087.50
181	368782.48	464068.48
182	368782.29	464051.71
183	368781.09	464040.76
184	368780.02	464026.16
185	368779.59	464014.70
186	368779.53	464000.62
187	368780.42	463982.27
188	368781.87	463965.83
189	368784.08	463949.79
190	368784.97	463933.59
191	368785.09	463918.58
192	368784.36	463903.68
193	368782.76	463888.66
194	368779.96	463871.94
195	368776.68	463857.23
196	368772.60	463842.66
197	368767.71	463828.37
198	368761.95	463814.22
199	368754.32	463798.17
200	368748.32	463783.61
201	368743.32	463769.45
202	368739.10	463755.03
203	368735.07	463738.71
204	368731.84	463724.04
205	368728.45	463709.51
206	368724.89	463694.88
207	368721.06	463680.33
208	368717.22	463665.89
209	368713.04	463651.35
210	368708.79	463637.00
211	368704.36	463622.50
212	368699.59	463608.20
213	368694.81	463593.93
214	368689.79	463579.66
215	368684.53	463565.44
216	368679.13	463551.14
217	368673.60	463537.02
218	368668.00	463523.11
219	368662.31	463509.61
220	368654.28	463491.47
221	368646.65	463474.15
222	368675.66	464123.14
223	368155.99	463830.72
224	368394.45	464159.87
225	368890.37	464150.03
226	368893.36	464140.70
227	368900.71	464117.35
228	368901.57	464092.90
229	368905.18	464068.10
230	368915.00	464045.63
231	368928.80	464013.96

Byggingarreitir

Hnit	X=austur	Y=norður
250	368372.67	464111.04
251	368396.74	464137.66
252	368407.06	464106.49
252	368401.89	464122.11
253	368377.82	464095.49
254	368314.24	464094.55
255	368348.11	464100.93
256	368352.77	464086.84
257	368322.17	464081.07
258	368247.96	464073.78
259	368284.30	464086.28
260	368291.51	464074.03
261	368255.16	464061.53
262	368184.01	464031.92
263	368213.07	464054.16
264	368221.47	464040.30
265	368191.16	464017.10
266	368161.80	463890.90
267	368196.17	463914.55
268	368204.13	463898.02
269	368166.33	463877.57
270	368196.35	463863.68
271	368247.31	463891.24
272	368247.66	463863.93
273	368230.55	463912.30
274	368220.24	463933.70
275	368230.09	463954.54
276	368249.16	463960.58
277	368254.67	463956.09
278	368251.18	463940.20
279	368249.64	463922.63
280	368255.84	463993.84
281	368260.18	464000.00
282	368284.65	464000.00
283	368271.38	463981.18
284	368332.66	464007.82
285	368375.82	464040.56
286	368380.39	464056.76
287	368397.33	464054.12
288	368398.26	464045.03
289	368353.52	464000.39
290	368292.74	463963.96
291	368301.79	463978.33
292	368314.75	463992.96
293	368329.47	463987.72
294	368311.41	463959.04
295	368276.01	463919.92
296	368277.49	463936.94
297	368294.66	463932.43
298	368293.17	463915.41
299	368194.44	463854.26
300	368184.89	463857.48
301	368242.68	463888.74
302	368234.49	463849.92

Hnit fengin af uppréttri loftmynd, með 50 cm greinihæfni. Hnitnúmer eru sýnd á breytingu deiliskipulags á blaði 1.

SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010. Auglýsingartíminn var frá 15 september til 28. október 2022.

Deiliskipulagið var samþykkt af sveitarstjórn þann 2. mars 2023

SVEITARSTJÓRINN BORGARBYGGÐ

____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________2023.

Yfirlitsmynd af gildandi deiliskipulagi er á blaðsíðu 3

DEILISKIPULAGSBREYTING FRÍSTUNDABYGGÐAR GALTARHOLTS 2 Í BORGARBYGGÐ

NORÐAUSTAN GOLFVALLAR, BLAÐSÍÐA 2/3

landlínur – hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A1)	31.08.2022	d149-Galtarholt_Br2022	d149-Galtarholt_Br2022.dgn	SÓÁ/MTS

24.11.2022 Breytingar gerðar á uppdrætti og greinargerð, sjá nánar í kafla 5 á bls. 2

15.02.2023 Breytingar gerðar eftir yfirferð Skipulagsstofnunar á köflum 2 og 3.1.

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA