DEILISKIPULAGSBREYTING FRÍSTUNDABYGGÐAR GALTARHOLTS 2 - BLS. 3/4 - **GREINARGERÐ**

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. Þriðja breytingin varðaði skilmála og skipulagsuppdrátt lóða við Nautsholt, Lambasholt og Kiðhól. Hún var fullnaðarafgreidd af skipulags- og byggingarnefnd fh. sveitarstjórn þann 2. desember 2022 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. apríl 2023.

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 norð/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. 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 suðaustan 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. Þar sem skipulagið á að höfða meira til eldri golfiðkenda, er ekki talin þörf á eins mörgum leiksvæðum á skipulagsvæðinu. Leiksvæði eru því felld niður á breytingasvæðinu.

3. LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin varðar deiliskipulagsuppdrátt og greinargerð. Í þessari breytingartillögu er lögð fram breyting í vestur hluta skipulagssvæðis gildandi deiliskipulags. Svæðið sem verið er að breyta er um 97 ha, en gildandi deiliskipulag nær yfir 276,5 ha í heild sinni. Aðkoma að breytingarsvæðinu er um Laxholtsveg (5307) sem tengist Hringvegi (1). Langiás tengist Háaás sem tengist svo Laxholtsvegi (5307). Verið er að taka út hesthúsalóðir og bæta við frístundalóðum við Langaás. Leiksvæði falla niður og golfbílavegum er bætt við. Vegakerfið breytist lítillega. Nánari umfjöllun um breytingar eru í kafla 3.1.

3.1 BREYTINGAR Á UPPDRÆTTINUM

Fjöldi lóða, lengd og lega vegakerfis

Breyting deiliskipulags felur í sér fjölgun lóða og lengd og legu vegakerfis.

Fyrirhugaðir vegir eru 4,5 m breiðir, en voru 4 m í samþykktu deiliskipulagi. Ástæða breikkunar eru auknar kröfur slökkviliðsstjóra Borgarbyggðar um bætt aðgengi viðbragðsaðila.

Í gildandi deiliskipulagi var vegtengingu frá Laxholtsvegi (5037) að suðurenda Langaáss fyrirhuguð. Þessi vegtenging fellur niður, en í staðinn kemur botnlangi. Lóðaafmörkun Langaáss 1, 2, 3 og 4 breyttist af þessum sökum og innkeyrslur/bílastæði fyrir Langaás 1 og 2 voru færð. Aðkoma að Langaás er þá í gegnum Háaás sem tengist Langaás við Langaás 15 og botnlangi við Háaás 11 fellur niður. Við þessa breytingu styttist vegakerfið.

Í gildandi deiliskipulagi er 19276 m^2 hesthúsalóð skilgreind á milli Langaáss 7 og 8. Hesthúsalóðin fellur niður og lóðir Langaáss 1, 3 og 5 stækka til norðvesturs. Lóðirnar eru á bilinu 9875 m^2 til 11228 m^2 að stærð eftir breytingu. Enn fremur hefur verið bætt við tveimur frístundalóðum á milli Langaás 7 og 8, sem eru 5226 m^2 og 5677 m^2 að stærð og heita Langiás 7A og 7B. C- gerðir húsa eru skilgreindar á þessum lóðum.

Snúningshaus við Langaás 8 og 9 hefur verið stækkaður. Hönnun veglínu við Lönguás 7A og 7b var lagfært lítillega.

Á milli Langaáss 6 og 10 er skilgreint leiksvæði í gildandi deiliskipulagi. Leiksvæðið fellur niður og frístundalóð skilgreind sem heitir Langiás 6A og er 6795 m^2 að stærð. C-gerð húss er skilgreind á þessari lóð. Langiás 6 minnkar um 1112 m^2 og er þá 6190 m^2 að stærð.

Botnlangi við Langaás 16 á gildandi deiliskipulagi er framlengdur þar sem áður hefur verið gönguleið. Eftir breytingu er botnlanginn um 144 m og þar með um 97 m lengri en fyrri botnlangi. Við enda botnlanga eru skilgreindar tvær nýjar frístundalóðir sem heita Langiás 16A og 16B, 9435 m^2 og 11786 m^2 að stærð. Leiksvæðið sem var skilgreind á sama stað fellur niður. C- gerðir húsa eru skilgreindar á þessum lóðum.

Botnlanginn við Langaás í norðurhluta breytingarsvæðis, þar sem lóðir Langiás 23, 25, 27 og hesthúsalóð voru skilgreindar, var færður um 80 m til norðurs til að betri nýting fengist á svæðinu við niðurfellingu hesthúsalóðar og frístundalóðir skilgreindar í staðinn. Hesthúsalóð (26251 m^2) í nyrsta horni skipulagssvæðis breytist í fjórar frístundalóðir sem heita Langiás 23, 25, 27 og 29 og eru á bilinu 5064 m^2 til 10436 m^2 að stærð. Sunnan við veginn eru fjórar lóðir sem heita Langiás 24, 26, 28 og 30 og eru á bilinu 9228 m^2 til 14595 m^2 að stærð. Leiksvæðið sem var skilgreind við Brautarhól fellur niður. C-gerðir húsa eru skilgreindar á þessum lóðum.

Samtals fjölga frístundalóðum á breytingarsvæðinu um 9. Hestahúsalóðir fækka um tvær og eru þá engar hesthúsalóðir á breytingasvæðinu.

Stærðir lóða samræmist Aðalskipulagi Borgarbyggðar (Landlínur, 2010). Flatarmál opinna svæða minnkar við fjölgun lóða en verður ekki minna en 25% af heildarskipulagi.

Breytingar á afmörkun lóða

Allar lóðir voru teiknaðir með bogalínum meðfram vegum í gildandi skipulagi. Til að auðvelda mælingar, hnitsetningu og stofnun lóða voru teiknaðar beinar línur með brotum í stað boga. Stærðir lóða breyttist lítillega af þeim sökum.

Umfram fyrrnefnda lítilsháttar breytingar á lóðaafmörkun, þá voru lóðir Langaáss 4 og 6 minnkaðar, en lóðir Langaáss 1, 2, 3, 5 og 24 voru stækkaðar.

Lóð Langaáss 22 var stækkuð til suðausturs og lóð Langaáss 16 til suðurs og austurs. Vegsvæði sunnan við Háaás var breikkað úr ca. 2 m í 4 m. Þar með minnkuðu lóðir Háaás 2, 4 og 6 að norðvestanverðu en voru að sama skapi stækkaðar að suðaustanverðu. Lóðamörk Háaáss 2, 4 og 6 voru færð til suðvesturs þannig að stærð Háaáss 6 yrði yfir 3300 m^2 eins og aðalskipulag kveður um. Lóðir Háaáss 2 og 4 minnka, en lóð Háaáss 6 stækkar.

Enn fremur var afmörkun lóðar Háaáss 11 breytt vegna nýrrar legu vegar sunnan við lóðina og stækkar lóðin lítillega við það.

Breyting byggingareita

Byggingareitum var breytt á öllum lóðum nema á Langaás 8.

Almenn leiðarljós við staðsetningu byggingareita í frístundabyggðinni voru:

- Tekið sé tillit til birkikjarrs, þ.e. að staðsetja byggingareiti þar sem eru lundir.
- 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.

Breytt mænisstefna

Mænisstefnu er breytt á þá leið að stefnan er eins á öllum lóðum innan breytingarsvæðis.

Golfbílavegir

Golfbílavegir eru skilgreindir á breytingartillögunni á milli Háaás 6 og 8, til austurs til að tengja Háaás og Gvendarás og Háaás 11 til norðausturs til að tengja saman Háaás og Stapaás.

Golfbílavegir eru einnig ætlaðir fyrir gangandi og hjólandi.

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

Breidd golfbílavega verði að hámarki 2 m að breidd.

Göngu- og reiðleiðir

Gönguleið hefur verið skilgreind frá nýjum botnlanga (sjá kafla „Fjöldi lóða og lengd og legu vegakerfis") milli Langaáss 1 og 2 sem tengist gönguleiðinni við Selhól sem er skilgreind í gildandi deiliskipulagi. Enn fremur er skilgreind ný gönguleið frá Selhól og meðfram austur mörkum lóða Langaáss 2, 4, og 6. Gönguleið er færð lítillega til með tilkomu nýrrar lóðar við Langaás 6A og tenging við Langaás þar felld niður.

Reiðleið er breytt í gönguleið frá Selhól og meðfram austur mörkum lóða Langaáss 2, 4, og 6 og reiðleið tekin út á milli Selhóls og Háaáss. Reið- og gönguleið er tekin út á milli Langaáss 6 og 10, þar sem ný lóð 6A er skilgreind á þessu svæði (sjá kafla „Fjöldi lóða og lengd og legu vegakerfis").

Gönguleið fellur niður á milli Langaáss 15 og Háaáss 11 þar sem nýr akvegur er skilgreindur á þeim slóðum.

Leiksvæði

Á breytingarsvæðinu voru fjögur leiksvæði á milli Langaáss 6 og 10, á milli Háaás 9 og 11, við Bolhól og við Langaás 27. Leiksvæðin eru felld niður.

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. Staðsetning spennistöðvar er breytt og þeim fjölgað úr einni í þrjár.

Afmörkun mýra/votlendis og birkikjarrs/-skógar

Afmörkun mýra var tekin út, þess í staðinn kemur afmörkun votlendis stærra en 20.000 m^2 og meira en 200 m frá skurðum (NÍ, 2018).

Afmörkun birkikjarrs/-skógar var einnig uppfært sbr. kortagrunni frá Skógræktinni (2010-2014).

3.2 BREYTINGAR Í GREINARGERÐ

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

KAFLI 1: ALMENNAR UPPLÝSINGAR

FYRIR BREYTINGU:

[...]

Vegagerðin

Óskað var umsagnar Vegagerðarinnar vegna vegteninga dags. 04.11.04. Svar barst frá þeim 9.11.2004, þar sem athugasemd var gerð um fjölda tenginga við þjóðvegi 5307 og 5350 og minnt á 15 metra helgunarsvæði þeirra. Haft hefur verið samráð um fækkun og staðsetningar vegtenginga við ofangreinda vegi.

[...]

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:

[...]

Vegagerðin

Óskað var umsagnar Vegagerðarinnar vegna vegteninga dags. 04.11.04. Svar barst frá þeim 9.11.2004, þar sem athugasemd var gerð um fjölda tenginga við þjóðvegi 5307 og 5350 og minnt á 15 metra helgunarsvæði þeirra. Haft hefur verið samráð um fækkun og staðsetningar vegtenginga við ofangreinda vegi.

Umsögn barst frá Vegagerðinni dags. 07.12.2022 þegar deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst. Í umsögn er bent á að farið sé eftir Veghönnunarreglur kafla 3.6 við framkvæmd tenginga.

[...]

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 m^2 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.

Votlendi (Mýrlendi)

Um það bil þriðjungur svæðisins er votlendi (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, 2018) 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.**

[...]

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 á svæðinu, 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 **175** frístundahúsum, 3 íbúðarhúsum, **hesthúsi**, þjónustubyggingu, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði.

[...]

Útivist, gönguleiðir og afþreying

Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útivistar. Gönguleiðir **og golfbílavegir** eru sýnd**ir** á skipulagsuppdrætti. Göngustígar liggja víða um svæðið.

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.

[...]

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.**4** ha. Umhverfis svæðið eru frístundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggja vegna þjóðvegar og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróunsem 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.

Á breytingartillögunni er skilgreint 4 m breitt belti fyrir háspennustreng þar sem sett er inn kvöð um aðgengi að lögnum. Staðsetning spennistöðvar er breytt og þeim fjölgað úr einni í þrjár. Götuskápar mega vera á vegsvæði og lagnir má leggja í vegsvæði.

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.

[...]

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, 2018) þá hefur við vettvangsskoðun komið í ljós að það er þurrlendi inn á milli þar sem hægt er að staðsetja hús.**

[...]

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 vatnsflæði á milli votlendissvæða verður óhindrað og það gert með t.d. ræsum. Þótt sumir nýir byggingareitir eru staðsettir innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2019) að þá hefur vettvangsskoðun leitt í ljós þurr svæði inn á milli þar sem hægt er að staðsetja byggingar.

Samkvæmt vistgerðakorti NÍ (2018) eru aðallega að finna votlendisvistgerðir, runnamýravist á láglendi, brokflóavist og starungsmýravist á opnum svæðum og á lóðunum Langaás 7A, 7B, 8, 14, 16, 22, 23, 24, 25, 27 og 29 og Háaás 7 og 8. Þessar þrjár síðarnefndu vistgerðir eru á lista Bernarsamningsins (2014) og eru með mjög hátt verndargildi. Flestar lóðir innan breytingarsvæðis eru þó staðsettar þar sem birkiskógur er, sem er á lista Bernarsamningsins og með hátt verndargildi. Grasengjavist sem finnst á lóðunum Langaás 1, 3, 5 og 27 er einnig á lista Bernarsamningsins og er með hátt verndargildi. Fyrir vestan Langaás 20 og 22 eru lítil svæði með fjalldrapamóavist og starmóavist sem eru með miðlungs verndargildi. Fjalldrapamóavist finnst í kringum Bolholt sem er opið svæði. Reynt var að staðsetja byggingareiti þar sem vistgerðir eru með miðlungs eða lágt verndargildi, 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.

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 Selhóll (Langaás 2) sem eru merktar á gildandi deiliskipulagi, þar sem engar breytingar eru fyrirhugaðar á lóðaafmörkun í nálægð fornleifanna og enn fremur eru byggingreitir á lóðunum sem eru næst fornleifunum, Langaás 2 og 4, minnkaðir. 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

Sveitarstjórn Borgarbyggðar samþykkti á sveitarstjórnarfundi þann 8. september 2022 deiliskipulagsbreytinguna til kynningar og auglýsingar. Breytingartillagan var auglýst í Fréttablaðinu og Lögbirtingarblaðinu þann 15. september 2022. Tillagan lá frammi til kynningar í Ráðhúsi Borgarbyggðar og var aðgengengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.borgarbyggd.is frá 18. október til 30. nóvember 2022. Óskað var umsagnar Umhverfisstofnunar, Vegagerðarinnar, Minjastofnunar Íslands, Slökkviliðs Borgarbyggðar, Skógræktarinnar og RARIK. Umsagnir bárust frá öllum aðilum. Þær höfðu ekki áhrif á tillöguna nema að bætt var við umfjöllun í kafla 1 um vegagerð. Reikna má með að breyting deiliskipulags verði fullnaðarafgreidd á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa fh. sveitarstjórnar Borgarbyggðar í apríl 2023. Að lokinni afgreiðslu skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. 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 maí 2023.

6. HEIMILDIR

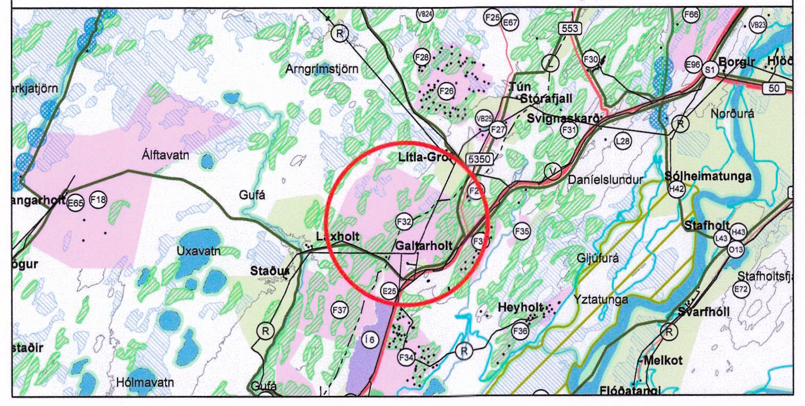
Landlínur (2010). *Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022.*

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

Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2. útgáfa, 2018). *Sérstök vernd náttúrufyrirbæra.* https://serstokvernd.ni.is/ og aðsent shapefile af þessu korti

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

HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS BORGARBYGGÐAR 2010-2022 — MKV. 1:100.000



SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010. Auglýsingartíminn var frá 18. október til 30. nóvember 2022.

Deiliskipulagið var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa fh. sveitarstjórnar þann 26. apríl 2023.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________ 2023.

DEILISKIPULAGSBREYTING FRÍSTUNDABYGGÐAR GALTARHOLTS 2 Í BORGARBYGGÐ

LANGIÁS OG HÁIÁS, BLAÐSÍÐA 3/4 GREINARGERÐ

landlínur — hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A1)	27.09.2022	d149-Galtarholt2_BrSept22	d149-Galtarholt2_BrSept22.dgn	SÓÁ/MTS
	13.01.2023	Bætt við umfjöllun um vegagerð í *3.2 Breytingar í greinargerð, kafla 1: Almennar upplýsingar* og yfirlitsuppdráttur er uppfærður í samræmi við gildistöku fyrri breytinga norð/austan við golfvöll og samþykktartexta breytt.		

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

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA