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, Lambsholt 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. Fjórða breytingin varðaði skilmála og skipulagsuppdrátt í vestur hluta skipulagssvæðis, þ.e. Langiás tengdur við Háaás, golfbílavegir skipulagðir, hesthúsalóðir og leiksvæði felldar niður og frístundalóðir settar í staðinn. Breytingin var fullnaðarafgreidd á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa fh. sveitarstjórn þann 26. apríl 2023 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. júní 2023.

Gildandi deiliskipulag nær yfir 276,5 ha (skv. greinargerð), mæld stærð 276,2 ha en við bætist 1,6 ha svæði sunnan Laxholtsvegar og er deiliskipulagssvæðið eftir breytingu því 277,8 ha að stærð. Heildar skipulagssvæðið 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 innviðauppbyggingu 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 hófða meira til eldri golfiðkenda, er ekki talin þörf á eins mörgum leiksvæðum á skipulagsvæðinu. Eitt leiksvæði er því fellt niður á breytingasvæðinu.

3. LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin varðar deiliskipulagsuppdrátt og greinargerð. Í þessari breytingartillögu er lögð fram breyting í miðjum hluta skipulagssvæðis gildandi deiliskipulags. Svæðið sem verið er að breyta er um 60 ha, en gildandi deiliskipulag nær yfir 276,5 ha (skv. greinargerð). Aðkoma að breytingarsvæðinu er um Laxholtsveg (5307) sem tengist Hringvegi (1). Gvendarás og Birkiás tengjast Stapaás sem tengist svo Laxholtsvegi (5307), Stapaás 2, 4 og 6 er breytt úr íbúðalóðum í frístundalóðir. Lega nyrsta hluta vegar Stapaáss er breytt og frístundalóðum fjölgar þar um sex. Nýr byggingarreitur fyrir fjarvarmaveitu eða sambærilega veitu er staðsettur við Stapaás 1. Fjórar nýjar íbúðalóðir verða skilgreindar við nýjan veg sem mun heita Fitjaás. Íbúðalóðum fjölgar um eina. Við Fitjaás verður einnig gert ráð fyrir uppbyggingu geymsluhúsnæðis, aðgangsstýrðu bílaplani og svæði fyrir sorpaðstöðu sem flutt er frá Galtarholtsvegi. Hesthúsalóð við Laxholtsveg verður breytt í fjórar frístundalóðir sem munu vera við nýjan veg sem mun heita Laxholtsás. Eitt leiksvæði fellur niður. Vegbreidd er aukin úr 4 m í 4.5 m. Golfbílavegum er bætt við. Vegakerfið lengist. Nánari umfjöllun um breytingar eru í kafla 3.1.

3.1 BREYTINGAR Á UPPDRÆTTINUM

Gerð og fjöldi lóða, lengd og lega vegakerfis

Breyting deiliskipulags felur í sér fjölgun lóða, lengri vegi og breytta legu vega.

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.

Stapaás 2, 4 og 6 er breytt úr íbúðalóðum í frístundalóðir, heimilað verður aukið byggingarmagn á lóðunum ásamt Stapaás 8, 9, 10, 11, 12 og 13 í samræmi við húsgerð C. Stapaás 1 er minnkuð vegna byggingarreits sem er staðsettur vestan við lóðina, byggingarreiturinn er fyrir fjarvarmaveitu eða sambærilega veitu.

Lega nyrsta hluta vegar Stapaáss er breytt og styttist um 210 m. Við breytta legu vegar næst betri nýting á svæðinu og möguleiki að fjölga um sex frístundalóðir. Nýju lóðirnar eru Stapaás 27, 28, 29, 31, 33, 35. Núverandi lóðir nyrst við Stapaás voru aðlagar að nýju vegakerfi. Umræddar frístundalóðir eru að lágmarki 5000 m² og eru með húsgerð C.

Norðan Stapaáss 14 og 19 í gildandi deiliskipulagi er skilgreint leiksvæði. Leiksvæðið fellur niður.

Í gildandi deiliskipulagi er hesthúsalóð skilgreind við Laxholtsveg. Hesthúsalóðin fellur niður og fjórar nýjar frístundalóðir eru skilgreindar. Nýju lóðirnar eru Laxholtsás 1 - 4, þær eru á bilinu 6869 m² til 9478 m² að stærð og eru með húsgerð C. Aðkoma frá Laxholtsvegi verður óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.

Fjórar nýjar íbúðalóðir verða skilgreindar við Fitjaás. Íbúðalóðirnar eru Fitjaás 7, 9, 11 og 13 og eru á bilinu 6639 m² til 7142 m². Verið er að fjölga íbúðalóðum um eina lóð á skipulagssvæðinu þar sem íbúðalóðunum var breytt í frístundalóðir á Stapaás 2, 4 og 6. Við Fitjaás verða einnig skilgreindar 3 lóðir þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu geymsluhúsnæðis. Þær eru Fitjaás 1-3, 4-6 og 8-10 og eru á bilinu 2800 m² til 3958 m². Gert er ráð fyrir lóð fyrir lokað bílaplan við Fitjaás 5 sem er 5721 m² og lóð fyrir sorpaðstöðu við Fitjaás 2 sem er 5477 m². Með tilkomu Fitjaáss lengist vegakerfið um 500 m. Samtals fjölgar frístundalóðum á breytingarsvæðinu um 13. Íbúðalóðum fjölgar um eina. Hestahúsalóðum fækkar um eina og eru þá engar hesthúsalóðir á breytingasvæðinu.

Stærðir lóða samræmast Aðalskipulagi Borgarbyggðar (Landlínur, 2010). Flatarmál opinna svæða minnkar við fjölgun lóða en verður ekki minna en 25% af flatamáli heildar skipulagssvæðis.

Afmörkun lóða og skipulagssvæðis

Flestar lóðir voru teiknaðar 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 breyttust lítillega af þeim sökum.

Afmörkun Stapaáss 14 til 26 er breytt vegna nýrrar legu vegar.

Afmörkun skipulagssvæðis breytist með tilkomu íbúðalóða við Fitjaás í átt að Galtarholtslæk. Íbúðalóðirnar eru á landbúnaðarlandi sbr. óverulegri breytingu Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 sem auglýst er samhliða þessari breytingu.

Byggingarreitir

Byggingarreitum er lítillega breytt á flestum lóðum meðal annars til að uppfylla ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um lágmarks 10 m fjarlægð byggingarreita frá lóðamörkum.

Byggingarreitir breyttust ekki á Gvendarás 4 og 7, Birkiás, 1, 4 og 6 og Stapaás 5, 11 og 13.

Almenn leiðarljós við staðsetningu byggingarreita í frístundabyggðinni eru:

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 Náttúrufræðistofnun Íslands er varðar afmörkunar votlendis.

Húsgerðir

C-gerð húsa er skilgreind á lóðum við Stapaás sem liggja meðfram golfvelli, þ.e. Stapaás 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 og 13, en var húsgerð B í gildandi deiliskipulagi. Frístundalóðir við Stapaás 14-26 eru stækkaðar og C- gerð húsa skilgreind í stað húsgerðar B í gildandi deiliskipulagi. Húsgerð geymsluhúsnæðis er skilgreind sem D-gerð. Húsgerð fjarvarmaveitu eða sambærilegrar veitu er skilgreind sem V-gerð

Golfbílavegir

Golfbílavegur er skilgreindur meðfram golfvellinum að vestan verðu, með tengingu við Stapaás á þremur stöðum, við Stapaás 2, milli lóða Stapaáss 6 og 8 og við Stapaás 13. Þar sem golfbílavegurinn liggur á milli Stapaáss 6 og 8 heldur hann áfram í vesturátt að Gvendarási. Einnig er gólfbílavegur á milli lóða Stapaáss 23 og 25 sem liggur í suðvestur átt að Háaás. Breidd golfbílavega verði að hámarki 2 m að breidd.

Göngu- og reiðleiðir

Göngu- og reiðleiðir eru óbreyttar. Tákn um gönguleið er tekin út þar sem golfbílavegur er fyrirhugaður því hann er einnig fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Leiksvæði

Á breytingarsvæðinu voru fjögur leiksvæði, en leiksvæðið norðan við Stapaás 14 og 19 er fellt út, þrjú leiksvæði eru þá skilgreind.

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. Tvær nýjar spennistöðvar eru skilgreindar.

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 (Nl, 2019). Afmörkun birkikjarrs/- skógar var einnig uppfært sbr. kortagrunni frá Skógrænkitni (2010-2014).

Sorpaðstaða, bílaplan og upplýsingaskilti

Sorpaðstaða er færð að Fitjaási 1. Gert er ráð fyrir hringakstri frá Laxholtsvegi um sorpaðstöðuna og um Fitjaás. Bílaplan er skilgreint við hliðina á sorpaðstöðunni við Fitjaás 3. Gert er ráð fyrir skjólbelti umhverfis sorpaðstöðu og bílaplan. Við aðkomu inn á svæðið, þ.e. við vegtengingu Galtarholtsvegar og Laxholtsvegar, verður heimilt að reisa skilti.

3.2 BREYTINGAR Í GREINARGERÐ

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 gröðri. 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 **61. gr. 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 **nema brýna nauðsyn beri til. Votlendi er mikilvægt búsvæði margra fugla og plantna. Í aðgerðaráætlun stjórnvalda í loftlagsmálum eru markmið að vernda og endurheimta votlendi. Skylt er að afla framkvæmdarleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis, vegna allra framkvæmda sem fela í sér röskun á svæðum sem njóta sérstakrar verndar, sbr. Skipulagslögum 123/2010 og Lögum um mannvirki 160/2010 .**

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 **votlendið (mýrlendið)** haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjær lóðamörkum en skipulagsreglugerð leyfir. **Markmið laganna um skóga og skógrækt nr. 33/2019 er að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra. Skipulagið stuðlar ekki að 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. Ef varanleg skógareyðing er óhjákvæmileg vegna lagningar vega, bílastæða, húsbygginga eða annarra framkvæmda skal sú eyðing mæld og ráðist í mótvægisaðgerðir, skulu þær hefjast eigi síðar en tveimur árum eftir eyðingu.**

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 gröðri. Þar sem þarf að leggja vegi, **golfbílavegi,** 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 byggingarreitir 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 og votlendi helst þar af leiðandi óraskað innan skipulagssvæðisins. Raski og ágangi er stýrt á afmörkuð svæði. Á þeim lóðum sem eru innan verndarsvæðisins er mikilvægt að raski vegna framkvæmda sé stillt í hóf eins og kostur er og notaður sé staðgróður til uppgræðslu til að hafa sem minnst áhrif á vistkerfi svæðisins.**

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.

[…]

Íbúðarhús

Svæði fyrir **3** íbúðarhúsalóðir til heilsársbúsetu, er staðsett **rétt norðan við golfvöllinn** og er leyfilegt að byggja **þar** eitt íbúðarhús á hverri lóð. A.m.k. þrjú bílastæði eru við hvert hús. Sjá nánar skilmálakafla **bls. 9**.

Hesthús

Afmarkaðar eru lóðir og byggingarreitir fyrir **3** hesthús og er leyfilegt að hafa afgirtan beitarhaga umhverfis þau. 2 hesthúsanna standa við Langaás og er þar gert ráð fyrir að 10-15 lóðir sem staðsettar eru næst hesthúsunum hafi afnotarétt á hesthúsasvæðinu. **Auk þess er gert ráð fyrir hesthúsi við Laxholtsveg, suðaustan Galtarholtslækjar og er þar gert ráð fyrir byggingarreit fyrir 300 m² hesthúsi. Heimilt verður að reka hestaleigu frá þessu hesthúsi.** Sjá nánar skilmálakafla **bls. 10**.

[…]

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 afmarkaðar 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 golf[f]vallarskipulagið. 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 þr. 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 loftlinur 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 **179** frístundahúsum, **4** íbúðarhúsum, **2** hesthúsum, þjónustubyggingu, **veitumannvirkjum**, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði.

[…]

Íbúðarhús

Svæði fyrir **4** íbúðarhúsalóðir til heilsársbúsetu, er staðsett **sunnan Laxholtsvegar við Fitjaás 7, 9, 11 og 13** og þar er leyfilegt að byggja eitt íbúðarhús á hverri lóð. A.m.k. þrjú bílastæði eru við hvert hús. Sjá nánar skilmálakafla.

Hesthús

Afmarkaðar eru lóðir og byggingarreitir fyrir **2** hesthús og er leyfilegt að hafa afgirtan beitarhaga umhverfis þau. 2 hesthúsanna standa við Langaás og er þar gert ráð fyrir að 10- 15 lóðir sem staðsettar eru næst hesthúsunum hafi afnotarétt á hesthúsasvæðinu. Sjá nánar skilmálakafla.

[…]

Útivist, gönguleiðir og afþreying

Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útivistar. Göngu- og reiðleiðir, og **golfbílavegir** eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Göngustígar liggja víða um svæðið. Reiðstígar innan svæðisins tengjast reiðleiðum utan svæðisins inn á afmarkaða "göngu- og reiðleið" sem skilgreind er í **Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022**, meðfram Stóra-Fjallsvegi **og Laxholtsvegi**.

Golfvöllur

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaðar 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 golf[f]vallarskipulagið. 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 frístundahúsalóða/íbúðarhúsalóða verða a.m.k 2 bílastæði. **Útfærsla á aðkomu og bílastæðum innan lóða skulu sýnd á byggingarleyfisteikningu.** Auk þess verða bílastæði við þjónustubyggingar, tjaldsvæði, veitumannvirkja o.fl. eftir stærð og eðli bygginga. **Snúningsplön fyrir stóra bíla eru í enda botnlanga**.

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 þr. **1.4** 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**jarðstrengir** 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. Skilgreindar eru tvær spennistöðvar. Götuskápar og lagnir skulu vera á vegsvæði.**

Skurðir

Heimilt er að leggja dren í skurði innan lóða Fitjaáss 1, 3 og 5 eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.

KAFLI 3: SKILMÁLAR

FYRIR BREYTINGU:

[…]

Ekki er heimilt að þurrka upp **mýrlendi,** hvorki með afvötnun eða ísettum gröðri. 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.

Sorp

Lóðahöfum frístundabyggðarinnar er heimilt að nota sorpgáma sem eru á vegum sveitar-félagsins. Tvö svæði eru afmörkuð fyrir sorpgáma sem eru staðsettir annars vegar um **80** metra frá hringvegi 1 inn á Laxholtsveg og hins vegar um 50 metra frá hringvegi 1 inn á Stóra-Fjallsveg.

[…]

Íbúðahús /Íb

Gert er ráð fyrir íbúðarhúsalóðum við **Stapaás.** Heilsársbúseta verður leyfð á þessum lóðum. Íbúðarhúsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð með risþaði. Bílgeymsla getur verið sérstæð. Leyfilegt er að byggja tvö hús á lóðinni, þar sem annað húsið skal rýma bílgeymslu, vinnustofu eða gestarými. Ef bílgeymsla er sambyggð íbúðarhúsi má byggja annað hús á lóðinni fyrir gestahús eða vinnustofu.

Húsin skulu hafa steypta grunnplötu og skal yfirborð hennar ekki standa að meðaltali hærra í landi en 30 sm frá yfirborði lands. Hámarksstærð húsa er 450 m² að bílgeymslu meðtalinni (Nh um 0.14) og er hámarkshæð þeirra 7,5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 20-35°.

[…]

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 aðskiliið frá aðalhúsi. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 200 m² að meðtöldu aukahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 20-45°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,5 metrar og aukahúss er 5 metrar.

Hesthús / he

Við Langaás eru afmarkaðar 2 lóðir fyrir hesthús um 2 ha. hvor og er leyfilegt er að vera með hross á þessum lóðum innan girðingar. Á byggingarreitum þessara lóða er leyfilegt að byggja hesthús að hámarki 180 m² hvort.

Hámarkshæð húsa er 5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 15-25°.

Við Laxholtsveg er afmörkuð lóð fyrir hesthús/hestaleigu og má hér byggja að hámarki 300m².

Hámarkshæð húss er 6 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 15-25°.

Girða skal af hesthús og beitarhaga með einfaldri látlausri girðingu. Ekki er leyfilegt að beita hrossum á viðkvæm gróðursvæði

EFTIR BREYTINGU:

Ekki er heimilt að þurrka upp **votlendi (mýrlendi)**, hvorki með afvötnun eða ísettum gröðri. 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 byggingarreitir 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.**

Sorp

Lóðahöfum frístundabyggðarinnar er heimilt að nota sorpgáma sem eru á vegum sveitar-félagsins. Tvö svæði eru afmörkuð fyrir sorpgáma sem eru staðsettir annars vegar um **160** metra frá hringvegi 1 inn á Laxholtsveg **nánar tiltekið við Fitjaás 2** og hins vegar um 50 metra frá hringvegi 1 inn á Stóra-Fjallsveg. **Heimilt verður að setja niður djúpgáma og fjöldi þeirra verði í samræmi við reglur sveitarfélagsins um sorpflokkun. Við íbúðarhús skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við reglur sveitafélagsins hverju sinni og tryggja aðkomu sorpbíla.**

[…]

Íbúðahús /Íb

Gert er ráð fyrir íbúðarhúsalóðum við **Fitjaás 7, 9, 11 og 13**. Heilsársbúseta verður leyfð á þessum lóðum. Íbúðarhúsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð með risþaði. Bílgeymsla getur verið sérstæð. Leyfilegt er að byggja tvö hús á lóðinni, þar sem annað húsið skal rýma bílgeymslu, vinnustofu eða gestarými. Ef bílgeymsla er sambyggð íbúðarhúsi má byggja annað hús á lóðinni fyrir gestahús eða vinnustofu. Húsin skulu hafa steypta grunnplötu og skal yfirborð hennar ekki standa að meðaltali hærra í landi en 30 sm frá yfirborði lands. Hámarksstærð húsa er 450 m² að bílgeymslu meðtalinni (Nh um 0.14) og er hámarkshæð þeirra 7,5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 20-35°.

[…]

C-gerð:

Lóðir fyrir hús af gerð C eru við **Háaás, Langaás, Stapaás og Laxholtsás**. Á þessu lóðum má byggja 1 frístundahús og 1 aukahús sem má vera aðskiliið frá aðalhúsi. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 200 m² að meðtöldu aukahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 20-45°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,5 metrar og aukahúss er 5 metrar.

Geymsluhús

D-gerð:

Við Fitjaás 1-3, 4-6, og 8-10 eru afmarkaðar 3 lóðir fyrir geymsluhúsnæði. Geymslurnar eru fyrir lóðarhafa í Galtarholti. Á hverri lóð er heimilt að byggja tvær geymslur á skilgreindum byggingarreitum. Byggingarmagn er að hámarki 240 m² innan hvers byggingarreits, salarhæð skal vera að hámarki 5 m með einhalla þaki á bilinu 5- 10°. Framhlið geymslu skal standa að byggingarlínu. Jarðvegsmanir skulu vera upp að veggjum á þrjá vegu eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og innan þar til gerðs reits, hallinn á mönum skal vera 1:2 og mesta hæð þeirra 2,8 m. Jarðvegsmanir eru til að minnka sjónræn áhrif bygginanna á nærliggjandi svæði og til fegrunar á umhverfi. Jarðvegsmanir skulu vera upp að byggingum á Fitjaási 4- 6, 8- 10. Byggingar á Fitjaási 1-3 eru ekki með jarðvegsmönum enn þess í stað er gert ráð fyrir skjólbelti á lóðamörkum. Gert er ráð fyrir 6 bílastæðum fyrir hverja geymslu. Geymslurnar á Fitjaási 4-6, 8-10 skýla íbúðarhúsum fyrir ljósmengun og innsýn frá Hringvegi (1).

Hesthús / he

Við Langaás eru afmarkaðar 2 lóðir fyrir hesthús um 2 ha hvor og er leyfilegt er að vera með hross á þessum lóðum innan girðingar. Á byggingarreitum þessara lóða er leyfilegt að byggja hesthús að hámarki 180 m² hvort. Hámarkshæð húsa er 5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 15-25°. Girða skal af hesthús og beitarhaga með einfaldri látlausri girðingu. Ekki er leyfilegt að beita hrossum á viðkvæm gróðursvæði.

[…]

Fjarvarmaveita

V-gerð

V- gerð Við Stapaás 1 er afmarkaður byggingarreitur fyrir mannvirki fjarvarmaveitu eða sambærilega veitu. Borhola er staðsett innan byggingarreitsins, heimilt er að staðsetja byggingar/mannvirki í tengslum við borholuna. Byggingarmagn er að hámarki 100 m² innan byggingarreits, salarhæð skal vera að hámarki 5 m og þakgerð er frjáls.

Golfbílavegir

Golfbílavegir eru einnig fyrir gangandi og hjólandi. Gert er ráð fyrir að vegir innan frístundabyggðarinnar séu einnig nýttir fyrir akstur golfbíla.

Bílaplan / P

Við Fitjaás 5 er skilgreint bílaplan fyrir lóðarhafa í Galtarholti. Heimilt verður að girða af planið og setja upp aksturshlið. Gert er ráð fyrir að þarna verði hægt að geyma hjólhýsi, golfbíla og aðra aftanívagna.

Skjólbelti

Gert er ráð fyrir skjólbelti á lóðamörkum umhverfis geymsluhúsnæði við Fitjaás 1-3, sorpaðstöðu við Fitjaás 2 og bílaplan við Fitjaás 5. Skjólbeltin eru til að hindra innsýn inn á svæðin og fegra umhverfið.

Skilti

Við vegtengingu Galtarholtsvegar og Laxholtsvegar verður heimilt að reisa 5 m hátt skilti. Heimilt verði að vera með lýsingu í skiltinu eða það lýst upp. Skiltið er fyrsta viðmót gesta inn á svæðið. Tilgangur skiltis verði að upplýsa um nafn staðarins, lógó, tegund afþreyingar og þjónustu sem er í boði.

4. ÁHRIF BREYTINGAR

Umhverfisáhrif breytinga eru jákvæð þar sem þétting frístundabyggðar bætir nýtingu lands á afmörkuðu svæði sem stuðlar að vernd óraskaðra svæða. Eins og kemur fram í gildandi deiliskipulagi þá verður helsta röskun á landi vegna vegaframkvæmda. Við framkvæmdir þarf að tryggja að vatnsflæði á milli votlendissvæða haldist óhindrað t.d. ræsum. Þótt byggingarreitir séu innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2018) hefur vettvangsskoðun leitt í ljós þurr svæði þar sem hægt er að staðsetja byggingar. Samkvæmt vistgerðakorti NÍ (2018) eru aðallega að finna votlendisvistgerðir, brokflóavist, starungsmýravist og kjarrskógavist. Laxholtsás 1-4 og Stapaás 31, 33 og 35 eru innan brokflóavistar og starungsmýravistar. Þessar síðarnefndu vistgerðir eru á lista Bernarsamningsins (2014) og eru með mjög hátt verndargildi. Flestar lóðir innan breytingarsvæðis eru þó staðsettar þar sem kjarrskógarvist er, sem er á lista Bernarsamningsins og með hátt verndargildi. Byggingarreitir eru staðsettir þar sem verndargildi vistgerða er lágt eða miðlungs. Vistgerðakort Náttúrustofnunar Íslands er þó unnið í mælikvarða 1:25000 og því ekki nákvæmt fyrir gerð deiliskipulags.

Lagfæra skal landsár sem verða á framkvæmdatíma og skal það gert með staðargróðri 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 a