



UST

Umhverfisstofnun

Environment and Food Agency of Iceland

☎ Suðurlandsbraut 24  
IS-108 Reykjavík, Iceland

☎ (+354) 591 2000

Fax (+354) 591 2010

umhverfisstofnun@ust.is

www.umhverfisstofnun.is

Teiknistofan H.R. ehf  
Davíð Karlsson  
Kirkjulundi 13  
210 Garðabær

Reykjavík, 16. apríl 2007  
Tilvísun: UST20070300050/sf

### Deiliskipulag búgarðabyggðar í landi Galtarholts (Perlubyggð), Borgarbyggð

Vísað er til tölvupósts frá Teiknistofunni H.R. ehf sem Umhverfisstofnun barst þann 6. mars sl. þar sem óskað er umsagnar um tillögu að deiliskipulagi fyrir búgarðabyggð í landi Galtarholts (Perlubyggð).

Umhverfisstofnun gerir eftirfarandi athugasemdir við skipulagstillöguna.

#### Skipulag búgarðabyggðar

Á skipulagssvæðinu, sem er alls um 61,18 ha að stærð, er gert ráð fyrir 17 lóðum. Lóðirnar eru misstórar, allt frá 2,33 ha upp í 5,06 ha samkvæmt skipulagsupphætti. Heimilt er samkvæmt greinargerð með skipulaginu að byggja íbúðarhúsnæði allt að 1000 m<sup>2</sup> að brúttófleti, auk þeirra úthúsa sem fylgja starfsemi sem fram fer á lóðinni. Úthús og íbúðarhús skulu þó aldrei vera stærri en 2000 m<sup>2</sup> samtals að brúttófleti. Leyfilegt er að byggja gestahús á lóðinni allt að 100 m<sup>2</sup>. Þar sem lóð er stærri en 4 ha er leyfilegt að reisa 2 íbúðarhús og má þá byggja íbúðarhús allt að 1500 m<sup>2</sup>, en úthús og íbúðarhús skulu þó aldrei vera stærri en 3000 m<sup>2</sup> samtals að brúttófleti. Þá er heimilt að byggja hestagerði allt að 300 m<sup>2</sup> við hesthús, en ekki er heimilt að hafa hross á beit á lóðunum án eftirlits.

Það svæði sem ætlað er undir búgarðabyggðina er að hluta til kjarri vaxið en í greinargerð með skipulaginu kemur m.a. fram að lágvaxinn birkiskógur sé einkennandi fyrir svæðið. Syðst á svæðinu eru votlendissund umhverfis klapparholt. Umhverfisstofnun vekur athygli á að samkvæmt 37. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd skulu mýrar og flóar, 3 ha að stærð eða stærri, njóta sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er. Samkvæmt 39. gr. laga um náttúruvernd skal Umhverfisstofnun ásamt Skógrækt ríkisins vinna að verndun og eftirliti með náttúrulegum birkiskógum og skógum til útivistar. Ekki skal að óþörfu eyða eða spilla gróðri með mosa-, lyng- eða hrisrifi eða á annan hátt. Í stefnumörkun íslenskra stjórnvalda til sjálfbærrar þróunar, „*Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Áherslur 2006 – 2009*“, er eitt þeirra markmiða sem sett er fram að forðast verði eins og kostur er að skerða frekar votlendi, birkiskóga og önnur lykilvistkerfi Íslands. Í leiðum að markmiðum segir: „*Unnin verður áætlun um endurheimt náttúrulegra vistkerfa,*

*þar á meðal birkiskóga á grundvelli stefnumörkunar um líffræðilega fjölbreytni. Áætlunin verður felld inn í næstu Náttúruverndaráætlun sem taka á gildi árið 2009.”*

Að framansögðu er það álit Umhverfisstofnunar að skipuleggja eigi svæði fyrir nýja byggð utan eða í jaðri náttúrulegra birkiskóga og kjarri vaxinna svæða, en ekki innan þeirra og að forðast eigi að raska votlendi við skiplagningu byggðar.

Umhverfisstofnun vekur einnig athygli á að samkvæmt 1. lið 2. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum kann ruðningur á náttúrulegum birkiskógi að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og ber framkvæmdaraðila að tilkynna Skipulagsstofnun um framkvæmdina. Er þá metið í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort framkvæmdin skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

### **Sjónræn áhrif**

Umhverfisstofnun bendir á að fyrirhuguð búgarðabyggð mun breyta ásýnd lands umtalsvert og hafa töluverð sjónræn áhrif í för með sér, enda gert ráð fyrir að hægt verði að reisa stórar byggingar sem geta verið allt að 10 m að hæð, sbr. greinargerð með deiliskipulaginu. Í því sambandi er vert að hafa í huga að búgarðabyggðin er skipulögð í næsta nágrenni við lágreista frístundabyggð. Stofnunin vekur einnig athygli á að 35. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd skal gæta þess við hönnun mannvirkja að þau falli sem best að svipmóti lands.

### **Gróður**

Í greinargerð með skipulaginu kemur fram að lóðarhafi skuli vernda þann gróður sem er á lóðinni og að ekki skuli að óþörfu ryðja skóg. Á sama hátt skuli lóðarhafi vernda votlendi innan lóðar sinnar. Þá kemur fram í greinargerðinni að ef eigandi lóðar ætli að gróðursetja frekar í lóð sína þá eigi hann að nota innlendar tegundir og þær tegundir sem eru ríkjandi á svæðinu. Því skuli nota birki, gulvíði, reynivið og íslenskan eini, frekar en erlendar tegundir.

Umhverfisstofnun telur vert að setja það sem skilyrt ákvæði að ekki verði gróðursettar erlendar tegundir heldur eingöngu þær sem hér að framan greinir til að stuðla að verndun birkiskógarins og votlendisins. Þá bendir stofnunin að ekki verður séð hvernig það ákvæði skipulagsskilmála að leigja megi út gróðurreiti fyrir matjurta- eða skólagarða, sbr. kafla 5.5 í greinargerð, fari saman við þá fyrirætlan að vernda birkiskóginn nema sett verði um það frekari ákvæði í skilmálana.

Eins og að framan greinir er heimilt samkvæmt að byggja hestagerði allt að 300 m<sup>2</sup> við hvert hesthús. Umhverfisstofnun bendir á að ágangur hrossa á litlum lóðum getur haft í för með sér töluvert rask á gróðursverðinum og breytt ásýnd lands umtalsvert.

### **Aðgengi**

Skipulagssvæði afmarkast af Galtarholtslæk að vestanverðu. Umhverfisstofnun vekur athygli á að samkvæmt gr. 4.15 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 skal þess gætt við skipulagningu svæða utan þéttbýlis að ekki sé byggt nær vötnum, ám eða sjó en 50 m og að ekki verði hindruð leið fótgangandi meðfram þeim.

### **Frárennsli**

Í greinargerð kemur fram að frárennsli húsa skuli fara í rotþró / siturlögn innan lóðar í samræmi við reglur og leiðbeiningar um slíkar framkvæmdir. Þó megi lóðarétthafar á nokkum lóðum sameinast um rotþró / siturlögn.

Umhverfisstofnun vekur athygli á að samkvæmt 16. gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skal í hverfi íbúðarhúsa, frístundahúsa, atvinnuhúsnæðis og þar sem fram fer umfangsmikið tómstundastarf komið á sameiginlegu fráveitukerfi, sbr. þó 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar en þar segir:

„Þar sem lagning safnræsa þykir ekki álitlegur kostur annaðhvort vegna þess að það hefur ekki umhverfisbætandi áhrif eða það hefur í för með sér óhóflegan kostnað skal nýta önnur kerfi sem vernda umhverfið jafn vel.“

Þar sem um umfangsmikla heilsársbyggð er að ræða samkvæmt deiliskipulaginu telur Umhverfisstofnun að uppfylla verði framangreint ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp nema sýnt hafi verið fram á að aðstæður séu með þeim hætti að aðrar lausnir séu nauðsynlegar.

Umhverfisstofnun vekur einnig athygli á að ekki má veita húsdýraáburði í fráveitu og því þarf að gera ráð fyrir söfnun eða geymslu úrgangs, sem til mun falla ef hesthús verða byggð á svæðinu. Til staðar þarf að vera góð lokuð hauggeymsla við hvert hesthús, en skv. 6. gr. reglugerðar nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri skal taka mið af starfsreglum um góða búskaparhætti við dreifingu, notkun og geymslu á búfjáráburði.

### Hljóðvist

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni kemur fram að ekki er fyrirhugað að reisa sérstakar hljóðmanir eða skjólbelti vegna hljóð- eða sjónmengunar innan Perlubýggðar.

Samkvæmt gr. 3.2. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 skal við skipulagsgerð höfð hliðsjón af loftgæðarannsóknum og hávaðamælingum framkvæmdum samkvæmt ákvæðum mengunarvarnareglugerðar og álitni viðkomandi heilbrigðisnefndar og Hollustuverndar ríkisins [nú Umhverfisstofnun]. Samkvæmt 10. gr. reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða skulu skipulagsyfirvöld hafa hliðsjón af niðurstöðum hávaðamælinga og útreikninga við gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulags.

Vegna nálægðar fyrirhugaðar byggðar við þjóðveg telur Umhverfisstofnun að sýna verði fram á að uppfyllt verði ákvæði reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða.


### Girðingar


Umhverfisstofnun bendir á að hvergi kemur fram í deiliskipulagsskilmálum hvort leyfilegt er eða ekki að setja niður girðingar en að mati stofnunarinnar er nauðsynlegt að tilgreina slíkt í skilmálunum. Stofnunin bendir í því samhengi á að þegar girða á yfir forna þjóðleið eða á skipulagðan göngu- eða reiðstíg skal, samkvæmt 23. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd, sá sem girðir hafa þar hlið á eða göngustiga. Umhverfisstofnun bendir einnig á að samkvæmt 14. gr. ofangreindra laga er mönnum heimilt án sérstaks leyfis landeiganda að fara gangandi um óræktað land.

### Efnistaka

Umhverfisstofnun vekur athygli á að í greinargerð kemur ekki fram hvar ætlunin er að taka efni til þeirra framkvæmda sem nauðsynlegar eru við uppbyggingu svæðisins, s.s. til vegagerðar.

Virðingarfyllst

  
Sigríós Friðriksdóttir  
Lagstjóri

  
Helgi Jónsson  
forstöðumaður

Afrit: Skipulagsstofnun, Borgarbyggð.