



**Umhverfisstofnun**

Environment and Food Agency of Iceland

La. Suðurlandsbraut 24  
IS - 108 Reykjavík, Ísland

☎ (+354) 591 2000

Fax (+354) 591 2010

umhverfisstofnun@ust.is

www.umhverfisstofnun.is

Borgarbyggð  
Sigurður Páll Harðarson,  
forstöðumaður framkvæmdasviðs  
Borgarbraut 11  
310 Borgarnes

Reykjavík, 19. júlí 2007

UST20070600086/ksj

## **Deiliskipulag íbúðabyggðar í landi Breiðabólstaðar 2 í Reykholtssdal, Borgarbyggð**

Vísað er til erindis frá Agli Erni Arnarsyni f.h. Ægisauðs sem barst með tölvupósti þann 12. júní síðastliðinn, þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um deiliskipulag íbúðarbyggðar í landi Breiðabólstaðar 2 í Reykholtssdal, Borgarbyggð.

Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að skipulagið taki yfir 50 hektara svæði, þar sem gert er ráð fyrir heilsársbyggð, alls 54 nýjum einbýlishúsalóðum sem verða á bilinu 5000 til 1100 fermetrar. Þegar eru fyrir á svæðinu 7 byggingar, sem eru 4 íbúðarhús, bensínstöð, verkstæðisbygging og slökkvistöð.

Umhverfisstofnun gerir eftirfarandi athugasemdir við tillöguna:

### **Verndarsvæði**

Deiliskipulagssvæðið liggur að Reykjadalásá sem er á náttúruminjaskrá, m.a. vegna svigðumyndunar árinna. Við það er almennt miðað þegar vötn, tjarnir og ár eru sett á náttúruminjaskrá að vernda beri vatnið sjálft, eða farveg þess, ásamt 100 m breiðu belti ofan eðlilegra flóðmarka eða gljúfurbrúna.

Eftirfarandi lýsing er á svæðinu í náttúruminjaskrá:

“Reykjadalsá ásamt nálægum hverum og Rauðsgil, Reykholtssdalshreppi, Hálsahreppi, Borgarfjarðarsýslu. (1)Reykjadalsá frá ármótum árinna við Hvitá að Giljafossi, hverasvæði Deildartungu, Deildartunguhver ásamt hverahólnum, hverirnir Vellir og Hægindakotshver ásamt nánasta umhverfi þeirra og Rauðsgil allt niður að Reykjadalásá. (2)Reykjadalsá er lygn, gróðurmikil á sem helst auð að vetrinum vegna hveravatns sem í hana rennur. Svigðumyndun árinna er óvenju falleg. Við Reykjadalásá eru vetrarstöðvar andfugla og á jarðhitasvæðunum er einnig að finna athyglisverðan gróður og dýralíf. Jarðhitasvæðið í Deildartungu er samfellt jarðhitakerfi með hverum, laugum og lindum, en Deildartunguhver er vatnsmesti hver landsins. Árhver (Vellir) er goshver í Reykjadalásá og einn af fáum ósködduðum hverum í Borgarfirði. Hægindakotshver er í alfaraleið, en við hann er allfjölbreytt dýralíf. Í Rauðsgili er að finna fallega fossaröð.”

Í skýrslu Umhverfisstofnunar, “Náttúruverndaráætlun 2004-2008 – Aðferðafræði. Tillögur Umhverfisstofnunar um friðlýsingar”, er lagt til að 11,2 ferkílómetra svæði sem nær yfir Reykjadalssá, Árhver og Rauðsgil verði gert að friðlandi. Forsendur fyrir verndun svæðisins eru þær að þar eru vetrarstöðvar andfugla og á jarðhitasvæðunum er athyglisverður gróður og dýralíf.

Einnig segir í verndartillögunni: “Til að vernda bugðumynstur Reykjadalssár og tryggja þróun árinna eftir eigin lögmálum þarf að setja reglur um bakkavarnir við ána þannig að þær skaði ekki umhverfið eða ásýnd svæðisins.”

Umhverfisstofnun telur að við skipulagningu íbúðarbyggðar við Reykjadalssá eigi að taka tillit til verndargildis svæðisins og skipuleggja byggðina þannig að hún sé utan þess svæðis sem vert þykir að vernda. Stofnunin telur því að miða eigi við að lóðarmörk nýrra íbúðarhúsalóða verði í a.m.k. 150 m fjarlægð frá bökkum Reykjadalssár. Með aukinni fjarlægð mannvirkja frá ánni má jafnframt tryggja að ekki þurfi að ráðast í gerð bakkavarna síðar meir vegna nálægðar íbúðarhúsa við ána.

Athygli vekur að stærsta opna svæðið sem fyrirhugað er, er staðsett í næsta nágrenni við núverandi byggð. Umhverfisstofnun telur að það svæði henti betur fyrir byggð og opið svæði geti verið nálægt ánni eða á bugðunesinu við ána.

### Sjónræn áhrif

Í greinargerð sem fylgir deiliskipulagsuppdrættinum er gert ráð fyrir að byggt verði á lóðunum 1 einbýlishús á 1-2 hæðum, ásamt bílageymslu og gróðurhúsi og er gert ráð fyrir að byggingarmagn á hverri lóð sé allt að 600 fermetrar, og hæðarmörk mæna allt að 10 metrar. Í því sambandi er vert að hafa í huga að svo há og stór hús munu stinga í stúf við byggð á nálægum svæðum og hafa töluverð sjónræn áhrif í för með sér.

Umhverfisstofnun vekur athygli á að samkvæmt 35. grein laga nr. 44/1999 um náttúruvernd skal gæta þess við hönnun mannvirkja að þau falli sem best að svipmóti landsins og telur því stofnunin vert að endurskoða hvort þörf sé á svo rúmum skilmálum fyrir sérbyli.

### Frárennsli

Í greinargerð kemur fram að gert sé ráð fyrir að frárennsli húsa fari í rotþró/siturlögn innan lóðar í samræmi við reglur og leiðbeiningar um slíkar framkvæmdir. Umhverfisstofnun vekur athygli á að samkvæmt 16. grein reglugerðar nr. 789/1999 um fráveitur og skólp skal í hverfi íbúðarhúsa, frístundahúsa, atvinnuhúsnæðis og þar sem fram fer umfangsmikið tómsundastarf komið á sameiginlegu fráveitukerfi, sbr. þó 3.mgr.18. greinar 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 deiliskipulagstillögu 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.

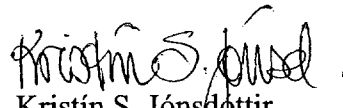
Umhverfisstofnun vekur jafnframt athygli á að árið 1996 voru gerðar efna- og gerlamælingar á Reykjadalssá. Niðurstöður þeirra mælinga sýndu að saurgerlamengun bærast í ána og því var talin full ástæða til að fráveitumál við ána yrðu skoðuð nánar. Við lausn fráveitumála vegna fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar þarf því að hafa í huga að Reykjadalssá kann að vera viðkvæm fyrir gerlamengun.

### Samgöngur

Umhverfisstofnun telur sér skylt að benda á að á uppdrætti er breidd göngustíga svipuð og breidd akvega og mælir með að afgerandi munur á þessu tvennu sé sýndur. Einnig vekur athygli að akvegir og göngustígar eru sýndir með tengingu sín á milli á uppdrættinum. Þar sem svæðið er viðkvæmt og hefur sérstöðu mælir Umhverfisstofnun með að akvegir séu slitnir frá göngustíg, svo að menn ókunnugir svæðinu villist ekki á ökutækjum inn á fyrirhugaða göngustíga.

Viðfangarfullst

  
Sigurrós Friðriksdóttir  
staðgengill forstöðumanns

  
Kristín S. Jónsdóttir  
sérfræðingur

Afrit: Skipulagsstofnun.  
Ægisauður, b.t. Egils Arnar Arnarsonar, Huldugili 64, 603 Akureyri.  
Eggert Guðmundsson, Vesturhólum 1, 111 Reykjavík.