



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

Borgarbyggð  
Borgarbraut 14  
310 Borgarnes

Reykjavík, 9. ágúst 2007  
Tilvísun: UST20060700051/sf

### Deiliskipulag frístundabyggðar í landi Grímsstaða í Borgarbyggð

Umhverfisstofnun gerði athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Grímsstaða í Borgarbyggð með umsögn dags. 20. september 2006. Nú hefur verið deiliskipulag fyrir frístundabyggðina verið auglýst og er eðli byggðarinnar í megindráttum óbreytt frá því deiliskipulagi sem Umhverfisstofnun gaf umsögn um. Umhverfisstofnun vill því hér með koma eftirfarandi athugasemdum við deiliskipulagstillöguna á framfæri.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 14 nýjum lóðum neðan við veginn að Grenjum, 4 lóðum sunnan við núverandi Múlabyggð og 3 lóðum milli Hvamms og Múlabyggðar eða samtals 21 nýrri frístundalóð.

Í nógildandi deiliskipulagi fyrir Múlabyggð er hámarksstærð frístundahúsa  $60 \text{ m}^2$  og í gildandi deiliskipulagi fyrir Hvamm er hámarksstærð frístundahúsa  $75 \text{ m}^2$ . Í byggingarskilmálum fyrir fyrirhugað deiliskipulag kemur fram að heimild er til þess að byggja frístundahús allt að  $250 \text{ m}^2$  að grunnfleti, geymsluhús allt að  $15 \text{ m}^2$ , bílgeymslu/hesthús/gróðurhús allt að  $60 \text{ m}^2$  og gestahús allt að  $40 \text{ m}^2$ . Að auki er möguleiki að byggja geymslukjallara með 2,20 metra lofthæð. Að mati Umhverfisstofnunar er hér um eiginleg íbúðarhús eða búgarðabyggð að ræða fremur en frístundabyggð enda er heildarflatarmál leyfðra bygginga á einstakri lóð a.m.k.  $365 \text{ m}^2$  auk leyfilegs geymslukjallara. Að mati Umhverfisstofnunar er stærð fyrirhugaðra frístundahúsa óeðlilega mikil og óæskileg. Fyrir standa fjölmörg frístundahús sem eru að hámarki  $75 \text{ m}^2$  að stærð og til að gæta samræmis við núverandi byggð og til að frístundabyggðin falli betur í umhverfið ætti ekki að byggja mikið stærri frístundahús en þau sem fyrir eru á svæðinu. Umhverfisstofnun bendir jafnframt á að samkvæmt 35. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd skal gæta þess við hönnun mannvirkja að þau falli sem best að svipmóti lands. Umhverfisstofnun tekur undir athugasemdir Skipulagsstofnunar, sbr. bréf stofnunarinnar dags. 1. september 2005 til Borgarbyggðar þar sem fram kemur að Skipulagsstofnun telur skipulagsskilmála deiliskipulagsins óvenjulega fyrir frístundabyggð og að sveitarstjórn þurfi að skýra þá ákvörðun að heimila svo mikið byggingarmagn á umræddum lóðum, þ.m.t. stórar bílageymslur og

hesthús. Einnig þurfi að skýra hvort sú ákvörðun sé í samræmi við stefnu sveitarstjórnar um frístundabyggð í sveitarfélaginu í nýju aðalskipulagi Borgarbyggðar sem er í vinnslu.

Samkvæmt greinargerð með deiliskipulaginu má við hesthús byggja allt að 160 m<sup>2</sup> hestagerði, en ekki er heimilt að hafa hross á frístundalóðunum án eftirlits. Við hesthús skal koma fyrir steyptri taðpró sem taki 3 m<sup>3</sup> af taði frá hverjum hesti. Umhverfisstofnun bendir á að ágangur hrossa á litlum lóðum mun að líkindum hafa í för með sér töluvert rask á gróðursverðinum og breyta ásýnd lands umtalsvert. Stofnunin bendir einnig á að 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 búfjáraburði. Umhverfisstofnun telur að hesthúsabyggð í bland við núverandi frístundabyggð sé illsamræmanleg enda fylgir hesthúsabyggð töluverð umferð hesta. Lyktarmengun frá rekstri hesthúsa kann einnig að valda núverandi eigendum frístundahúsa óþægindum.

Fyrirhugað deiliskipulagssvæði er að hluta til kjarri vaxið með votlendi inn á milli kjarrsins. Í svæðisskipulagi Mýrasýslu 1998-2010 kemur m.a. fram að þegar frístundabyggðir eru skipulagðar í kjarrlendi er mikilvægt að í deiliskipulagsskilmálum séu ákvæði um verndun trjágróðurs og val tegunda við trjáplöntun. Þegar fyrirhugað er að reisa frístundabyggðir á svæði sem eru að hluta til mýrlend, skal gæta þess að hafa byggingarreiti á þurrendum stöðum og forðast alla þurrkun. Ef fyrirhugað er að rækta trjágróður á frístundasvæðum er bent á ráðgjafabjónustu Skógræktar ríkisins að Hreðavatni og Hvanneyri, sérstaklega á mýrlendum og kjarri vöxnum svæðum. Alltaf ber að leggja áherslu á að frístundabyggð falli vel að umhverfi. Umhverfisstofnun bendir enn fremur á að birkiskógar eru vistkerfi sem hafa verndargildi og hafa íslensk stjórnvöld markað þá stefnu að stuðlað skuli að verndun þeirra, sbr. 39. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd og stefnumörkun íslenskra stjórnvalda til sjálfbærrar þróunar til ársins 2020 (Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi). Samkvæmt sömu lögum og fyrrgreindri stefnumörkun er einnig lögð áhersla á verndun og endurheimt votlendis. Umhverfisstofnun telur því að halda eigi skerðingu birkikjarrs í lágmarki og að ekki eigi að skerða votlendi.

Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að eigandi lóðar eigi við gróðursetningu að nota innlendar tegundir og þær tegundir sem eru ríkjandi á svæðinu, þ.e. birki, gulvíði, reynivið og íslenskan eini frekar en erlendar tegundir. Mælst er til þess að í eldri Múlabyggð verði hlutfall erlendra tegunda ekki meira en 10% af heildarhlutfalli gróðurs. Þá kemur fram að ef lóðareigandi ryður skóg fylgi sú kvöð að hann gróðursetji birki í sama magni þannig að heildarmagn gróðurs verði það sama eða meira á lóð eftir framkvæmdir. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að framangreindum skilmálum verði fylgt eftir. Einnig vekur stofnunin athygli á því að stuðla má að verndun birkikjarrs og votlendis með því að minnka byggingarfleti á frístundalóðunum.

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt 1. lið 2. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum kann ruðningur á náttúrulegum skógi 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.


Í svæðisskipulagi Mýrasýslu 1998-2010 kemur fram að við gerð deiliskipulags frístundabyggða er nauðsynlegt að sýna fram á fullnægjandi vatnsöflun. Í umfjöllun um neysluvatn í deiliskipulagi kemur fram að á svæðinu liggi neysluvatnslögn frá tveimur vatnsbólum sem tilgreindar eru á skipulagsupprætti. Einnig kemur fram að vatnsbólin fullnægi bæði núverandi frístundabyggð og nýrri byggð með því að bæta við safntönkum og virkja fleiri lindir innan vatnsverndarsvæðisins. Umhverfisstofnun veur athygli á að í greinargerðinni koma ekki fram upplýsingar um vatnsgæfni svæðisins eða hvaða fleiri lindir hægt er að virkja innan vatnsverndarsvæðisins. Stofnunin veur einnig athygli á að samkvæmt reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn, sjá og reglugerð nr. 533/2001, um breytingu á reglugerð nr. 796/1999, um varnir gegn mengun vatns, skal umhverfis hvert vatnsból ákvarða verndarsvæði sem skiptist í brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði.

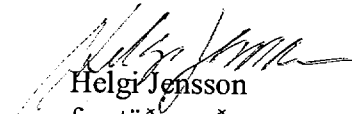
Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að gert er ráð fyrir rotþró við hvert hús en einnig er möguleiki á að lóðarhafar sameinist um rotþró. Umhverfisstofnun veur athygli á að samkvæmt 16. gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skal í hverfi íbúðarhúsa, frístundahúsa, atvinnuhúsnaðis 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.“*

Umhverfisstofnun telur 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.

Virðingarfyllt

  
Sigrún Friðriksdóttir  
Fagstjóri

  
Helgi Jónsson  
forstöðumaður

Afrit: Skipulagsstofnun.