

**Umhverfisstofnun**

Environment and Food Agency of Iceland

☐ Suðurlandsbraut 24  
15 - 108 Reykjavík, Ísland

☎ (+354) 591 2000

Fax (+354) 591 2010

umhverfisstofnun@ust.is

www.umhverfisstofnun.is

Garðabær-Bæjarskrifstofur  
Bergljót Einarsdóttir  
Garðatorgi 7  
210 Garðabæ

Reykjavík, 9. maí 2005

Tilvísun: UST20050300099/sf

### **Skipulagstillögur vegna Urriðaholts**

Vísað er til erindis Garðabæjar dags. 11. mars sl. en með því fylgdu auglýstar skipulagstillögur vegna Urriðaholts. Um er að ræða annars vegar tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi Garðabæjar í Urriðaholti suðaustan við Reykjanesbraut og hins vegar tillögu að deiliskipulagi verslunar- og þjónustusvæðis við Reykjanesbraut.

Umhverfisstofnun gerir eftirfarandi athugasemdir við skipulagstillögurnar.

#### **Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015, Urriðaholt**

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 er er m.a. gert ráð fyrir nýju verslunar- og þjónustusvæði við Reykjanesbraut. Við breytinguna skerðist svæði sem nýtur hverfisverndar í núgildandi aðalskipulagi. Í greinargerð með staðfestu aðalskipulagi Garðabæjar kemur fram að svæðið nýtur verndar vegna lífríkis og útivistargildis. Umhverfisstofnun gaf umsögn um framangreinda tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar með bréfi dags. 3. janúar sl. Í umsögn stofnunarinnar var m.a. bent á mikilvægi þess að raska ekki lífríki í og við Urriðavatn og einnig að hlífa ætti Búrfellshrauni við frekara raski eins og kostur er en hrauntinga innan skipulagssvæðisins er hluti af því. Hrauntingan, Urriðavatn og votlendi við vatnið mynda landslagsheild sem auk þess að hafa verndargildi vegna náttúrufars er tilvalið svæði til útivistar og náttúrufræðslu. Urriðavatn ásamt mýrlendinu og hraunjaðrinum er á náttúruminjasrá og Búrfellshraun er jarðmyndun sem njóta skal sérstakrar verndar skv. 37. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd. Verndargildi hraunsins er ekki síður mikið vegna þess að nútímahraunum á höfuðborgarsvæðinu hefur nú þegar verið raskað. Í greinargerð með auglýstri tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar er fjallað um verndargildi svæðisins, en þar segir m.a.:

*„Hluti þess svæðis sem gert er ráð fyrir að nýtt verði undir kaupún nýtur samkvæmt gildandi skipulagi hverfisverndar vegna „lífríkis og útivistargildis“. Sama gildir um Urriðavatn, votlendi suðaustan og norðvestan vatnsins og hrauntanganann sem gengur fram í vatnið frá norðvestri. Vatnið og votlendið ásamt hrauntanganum umhverfis myndar náttúrulega lítt snortna heild sem er einstæð innan höfuðborgarsvæðisins.“*

Í athugasemdum Jarðfræðafélags Íslands við auglýstar skipulagsstillögur, sem Umhverfisstofnun hefur borist afrit af, er einnig bent á ýmis atriði sem renna stöðum undir

verndargildi svæðisins.

Í umsögn Umhverfisstofnunar frá 3. janúar sl. kom fram að stofnunin teldi að athuga ætti hvort ekki mætti minnka fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði við Reykjanesbraut þannig að meira af óhreyfðu landi, þ.m.t. hrauntungunni, lægi að vatninu. Stærðs svæðisins er þó óbreytt frá fyrri tillögu á þeirri skipulagstillögu sem stofnunin hefur nú með til umsagnar. Umhverfisstofnun telur að ef farið verði í uppbyggingu á svæðinu eigi að minnka það svæði sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustusvæði til að draga úr raski á hrauninu og hlífa votlendi við vatnið við raski, sbr. einnig athugasemdir hér að neðan.

Í greinargerð með aðalskipulagstillögunni segir m.a. að trjáplöntur úr skógrækt Oddfellowa verði notaðar við landslagsmótun alls staðar þar sem henta þykir við uppbyggingu og mótun umhverfis á skipulagssvæðinu. Samkvæmt greinargerðinni er á svæði Oddfellowa núna gisinn og lágreistur skógur, aðallega furur, greni, lerki og ösp. Umhverfisstofnun telur að á óhreyfðu landi innan skipulagssvæðisins, utan við hið eiginlega byggingarsvæði, eigi ekki að gera ráð fyrir gróðursetningu til að raska sem minnst ásýnd svæðisins. Að öðrum kosti eigi að gera ráð fyrir að þar verði eingöngu plantað íslenskum tegundum.

### **Deiliskipulag Kaupþúns – verslunar- og þjónustusvæði í Urriðaholti**

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni kemur fram að svæðið teygir sig upp á Búrfellshraun og að Reykjanesbrautinni í norðri og vestri og nær síðan yfir móa og mýrarfláka á milli hraunsins og holtsins. Gert er ráð fyrir tveimur byggingarreitum á hrauntungunni sjálfri, sem eru annars vegar 21.000 m<sup>2</sup> og hins vegar 12.000 m<sup>2</sup>. Umhverfisstofnun telur að falla eigi frá þeim byggingarreit er liggur fjær Reykjanesbraut enda mætti þannig draga töluvert úr raski á hrauninu. Jafnframt telur stofnunin rétt að færa stærri byggingarreitinn þannig að hann gangi ekki jafn langt inn í sjálft hraunið og ráð er fyrir gert skv. skipulagstillögunni. Þá telur stofnunin rétt að útfærsla deiliskipulagsins verði á þann veg að votlendi norðvestan við Urriðavatn verði ekki raskað. Benda má á að votlendi er talið hafa almennt verndargildi enda hafa stjórnvöld markað þá stefnu að forðast beri að skerða frekar votlendi eins og kostur er og vinna að endurheimt votlendis þar sem slíkt er talið mögulegt, sbr. stefnumörkun íslenskra stjórnvalda í sjálfbærri þróun (Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefnumörkun til 2020). 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.

Á deiliskipulagsuppdrættinum er sýndur fjarstígur í hrauninu meðfram Reykjanesbraut. Í greinargerð með staðfestu aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 kemur fram að fjarstígar eru öruggar, aðlaðandi og greiðfærar leiðir á milli sveitarfélaga og eru stígarnir yfirleitt malbikaðir í a.m.k. 2,5 m breidd, raflýstir og merktir. Umhverfisstofnun bendir á að þar sem um fjarstíg er að ræða, þ.e. leiðir á milli sveitarfélaga, mætti færa stíginn nær Reykjanesbraut þannig að hann liggi innan eða við svæði sem hefur eða mun raskast vegna vegagerðar. Ef gert er ráð fyrir stíg í hrauninu ætti fremur að gera ráð fyrir að þar sé útivistarstígur skv. skilgreiningu í staðfestu aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015, en það eru stígar sem liggja um viðkvæm svæði og stuðla að náttúruvernd. Þeir eru að jafnaði malarstígar a.m.k. 1,2 m að breidd, en laga sig þó ætíð að staðháttum. Með lagningu útivistarstígs um hraunið yrði dregið úr raski á hrauninu miðað við það rask sem yrði við lagningu fjarstígs.

Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni kemur fram að gert er ráð fyrir að skólpi frá svæðinu verði safnað í frárennslislögn sem liggja muni út af svæðinu undir fjarstígnum. Á þeim kafla sem lögnin er undir stígnum er gert ráð fyrir allt að 10 m breiðu

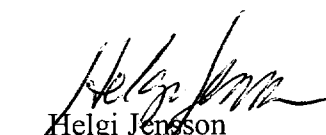
framkvæmdasvæði. Umhverfisstofnun telur að með svo breiðu framkvæmdasvæði verði ekki komist hjá umtalsverðu raski á hrauninu og því sé rétt að færa lagnaleiðina út úr hrauninu til að draga úr raski á því.

Umhverfisstofnun bendir enn fremur á að tryggja verður að allt yfirborðsvatn verði meðhöndlað á fullnægjandi hátt og fari ekki óhreinsað út í umhverfið til að valda ekki hættu á mengun grunnvatns og til að tryggja viðhald lífríkis í Urriðavatni. Þetta er ekki síst mikilvægt í ljósi þess að samkvæmt tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 er langtímamarkmið að viðhalda Urriðavatni sem lítið snortnu vatni, sbr. IV. kafla reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Fara verður að fyrirmælum heilbrigðiseftirlits varðandi meðhöndlun ofanvatns. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að hafin verði vöktun (mælingar) á vatnsgæðum til að hægt verði að fylgjast með því hvort einhverjar breytingar verði vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á svæðinu.

Virðingarfyllst,



Sigurrós Friðriksdóttir  
Sigurrós Friðriksdóttir  
fagsviðsstjóri



Helgi Jónsson  
forstöðumaður framkvæmda-  
og eftirlitssviðs

Afrit: Skipulagsstofnun.