



# GARÐABÆR - ÁLFTANES

## NORÐURNES

### DEILISKIPULAG - TILLAGA

#### GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG

#### BYGGINGARSKILMÁLUM



29.05.2020

UNNIÐ FYRIR GARÐABÆ



GARÐABÆR

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Samþykktir.....                                                    | 4  |
| 1 Forsendur .....                                                  | 5  |
| 1.1 Aðdragandi, forsendur og viðfangsefni .....                    | 5  |
| 1.2 Skipulags- og matslýsing .....                                 | 5  |
| 1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður ..... | 6  |
| 1.4 Minjar .....                                                   | 7  |
| 1.5 Gróður og fuglalíf .....                                       | 9  |
| 1.6 Náttúruminjaskrá .....                                         | 10 |
| 1.7 Skipulagsleg staða - aðalskipulag .....                        | 12 |
| 1.7.1 Íbúðarsvæði .....                                            | 12 |
| 1.7.2 Hafnarsvæði .....                                            | 13 |
| 1.7.3 Athafnasvæði .....                                           | 13 |
| 1.7.4 Íþróttasvæði .....                                           | 14 |
| 1.7.5 Opin svæði .....                                             | 14 |
| 1.7.6 Samgöngur .....                                              | 14 |
| 1.7.7 Hverfisvernd vegna náttúruminja .....                        | 15 |
| 1.7.8 Friðlýst svæði .....                                         | 15 |
| 1.7.9 Náttúruvá, sjávarflóð .....                                  | 16 |
| 1.8 Breyting á aðalskipulagi .....                                 | 17 |
| 1.9 Skipulagsleg staða - deiliskipulag .....                       | 17 |
| 1.10 Húsakönnun og húsavernd .....                                 | 18 |
| 1.11 Sjóvarnir .....                                               | 18 |
| 1.12 Gögn deiliskipulags .....                                     | 18 |
| 1.13 Samráð .....                                                  | 18 |
| 2 Deiliskipulag .....                                              | 20 |
| 2.1 Íbúðarsvæði .....                                              | 20 |
| 2.1.1 Íbúðarsvæði við Holtstún .....                               | 20 |
| 2.1.2 Íbúðarsvæði við Blikastíg .....                              | 20 |
| 2.1.3 Íbúðarsvæði við Breiðabólstaði og Grund .....                | 21 |
| 2.1.4 Íbúðarsvæði við Hvol .....                                   | 21 |
| 2.1.5 Íbúðarsvæði við Jörfa .....                                  | 22 |
| 2.2 Golfvöllur og golfskáli .....                                  | 23 |
| 2.3 Tjarnarsvæði og útivistarsvæði .....                           | 24 |
| 2.3.1 Kasthúsatjörn .....                                          | 24 |
| 2.3.2 Bessastaðatjörn .....                                        | 25 |
| 2.3.3 Eyri/Seylan .....                                            | 25 |
| 2.3.4 Breiðabólstaðatjörn .....                                    | 26 |

|        |                                          |    |
|--------|------------------------------------------|----|
| 2.4    | Gististarfsemi .....                     | 26 |
| 2.5    | Veitingastarfsemi .....                  | 26 |
| 2.6    | Áhaldahús – víkjandi .....               | 27 |
| 2.7    | Samgöngur .....                          | 27 |
| 2.7.1  | Gatnakerfi .....                         | 27 |
| 2.7.2  | Bílastæði .....                          | 27 |
| 2.7.3  | Stígar .....                             | 28 |
| 2.8    | Mótvægisaðgerðir .....                   | 29 |
| 2.9    | Endurheimt votlendis .....               | 29 |
| 2.10   | Lóðir .....                              | 30 |
| 2.11   | Byggingarreitir .....                    | 30 |
| 2.12   | Veitur .....                             | 30 |
| 2.12.1 | Fráveita .....                           | 30 |
| 2.13   | Varðveisla minja .....                   | 30 |
| 2.13.1 | Íbúðarsvæði við Jörfa og Hvol .....      | 30 |
| 2.13.2 | Lóð golfskála .....                      | 31 |
| 2.13.3 | Golfvallarsvæði .....                    | 31 |
| 2.14   | Hverfisvernd .....                       | 32 |
| 3      | Almennir skilmálar .....                 | 33 |
| 3.1    | Almennt .....                            | 33 |
| 3.2    | Breytingar á húsum og viðbyggingar ..... | 33 |
| 3.3    | Hönnun og uppdrættir .....               | 33 |
| 3.4    | Byggingarlist .....                      | 33 |
| 3.5    | Mæliblöð .....                           | 33 |
| 3.6    | Sorpgeymslur og sorpgámar .....          | 33 |
| 3.7    | Frágangur lóða .....                     | 33 |
| 3.8    | Skjólveggir .....                        | 34 |
| 3.9    | Gólfkóti bygginga .....                  | 34 |
| 3.10   | Utanhúss lýsing .....                    | 34 |
| 4      | Sérákvæði nýbygginga .....               | 35 |
| 4.1    | Almennt .....                            | 35 |
| 4.2    | Byggingareitur .....                     | 35 |
| 4.3    | Byggingarefni .....                      | 35 |
| 4.4    | Litir og yfirborðsefni: .....            | 35 |
| 4.5    | Einbýlishús (A-1) .....                  | 36 |
| 4.6    | Einbýlishús (B-1) .....                  | 37 |
| 4.7    | Einbýlishús (B-2) .....                  | 38 |
| 4.8    | Einbýlishús (C-1) .....                  | 39 |

|        |                                                              |    |
|--------|--------------------------------------------------------------|----|
| 4.9    | Raðhús (R-1) .....                                           | 40 |
| 4.10   | Holtstún .....                                               | 41 |
| 4.10.1 | Holtstún 2 (Eyvindaholt 1) (H-1) .....                       | 41 |
| 4.10.2 | Holtstún 4, golfskáli (G-1) .....                            | 41 |
| 4.10.3 | Holtstún 6 (D-1).....                                        | 41 |
| 4.10.4 | Holtstún 14-16 og 18-20 (P-2).....                           | 41 |
| 4.10.5 | Holtstún 8 (Tjörn), 12 (Asparvík) og 22 (Stekkur) (D-1)..... | 41 |
| 4.10.6 | Holtstún 10, geymsla (K-1).....                              | 42 |
| 4.11   | Blikastígur - þegar byggðar lóðir (E-1) .....                | 42 |
| 4.12   | Fálkastígur 2-8 - þegar byggðar lóðir (F-1).....             | 42 |
| 4.13   | Jörfi, Seyla og Hvoll - þegar byggðar lóðir (C-1) .....      | 42 |
| 4.14   | Grund – spilda (I-1) .....                                   | 42 |
| 4.15   | Fuglaskoðunarhús (J-1).....                                  | 42 |
| 4.16   | Dreifistöð rafveitu (L-1) .....                              | 43 |
| 4.17   | Aðstöðuhús á Eyrinni (M-1) .....                             | 43 |
| 4.18   | Uppsátur/naust (N-1).....                                    | 43 |
| 5      | Umhverfismat .....                                           | 44 |
| 5.1    | Aðferðarfræði .....                                          | 44 |
| 5.2    | Upplýsingar um grunnástand umhverfis .....                   | 44 |
| 5.3    | Umhverfispættir .....                                        | 44 |
| 5.4    | Áhrifapættir .....                                           | 45 |
| 5.5    | Umhverfisviðmið .....                                        | 45 |
| 5.6    | Valkostir .....                                              | 46 |
| 5.7    | Áhrifamat .....                                              | 46 |
| 5.7.1  | Landslag og sjónræn áhrif .....                              | 46 |
| 5.7.2  | Samfélagsleg og hagræn áhrif.....                            | 46 |
| 5.7.3  | Gróður og lífríki .....                                      | 47 |
| 5.7.4  | Náttúruvinjar .....                                          | 48 |
| 5.7.5  | Menningarvinjar .....                                        | 48 |
| 5.7.6  | Heilsa og öryggi .....                                       | 49 |
| 5.7.7  | Núll kostur.....                                             | 49 |
| 5.7.8  | Tengsl við aðrar áætlanir .....                              | 49 |
| 5.8    | Samantekt og niðurstaða.....                                 | 49 |

## **Samþykktir**

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41.grein skipulagslaga nr.123/2010 var

samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann \_\_\_\_\_

og í bæjarstjórn Garðabæjar þann \_\_\_\_\_

f.h. Garðabæjar

\_\_\_\_\_

## 1 Forsendur

Garðabæ vinnur að gerð deiliskipulags sem nær yfir Norðurnes á Álftanesi. Landslag hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins og f.h. Landslags koma að verkinu Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur SFFÍ, Ingvar Ívarsson landslagsarkitekt FÍLA og Þráinn Hauksson landslagsarkitekt FÍLA.

Arkís kemur að úrfærslu á íbúðarbyggð og byggingarskilmálum nýrra bygginga. F.h. Arkís kemur að verkinu Björn Guðbrandsson arkitekt FAÍ.

Golfvallarhönnuðurinn Snorri Vilhjálmsson (Snorri design) hannaði golfvöllinn sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu.

Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri og Sólveig Helga Jóhannsdóttir skipulagsfræðingur SFFÍ eru tengiliðir Garðabæjar vegna verksins.

### 1.1 Aðdragandi, forsendur og viðfangsefni

Unnið var að tillögu að deiliskipulagi fyrir Norðurnes á Álftanesi á árunum 2005-2006. Deiliskipulagið var ekki samþykkt fyrir sveitarstjórnarkosningar árið 2006 og öðlaðist ekki gildi. Tillaga að deiliskipulagi er unnin út frá þeirri tillögu sem lá fyrir árið 2006, en þó með nokkrum áherslubreytingum.

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar, en á svæðinu er m.a. gert ráð fyrir íbúðarbyggð, útivistarsvæðum og golfvelli. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti íbúðarbyggðar, skilgreina fyrirkomulag stíga, gatna og bílastæða auk þess að útfæra útivistarsvæði og golfvallarsvæði, ásamt öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun fela í sér framkvæmd sem er tilkynningarskyld skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 fellur eftirfarandi framkvæmd undir lögin:

- 12.10. Golfvelli (framkvæmd í flokki B)

### 1.2 Skipulags- og matslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Þar sem deiliskipulagið mun fela í sér framkvæmd sem er tilkynningarskyld skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum var einnig þörf á matslýsingu þar sem deiliskipulagið fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Eins og lög gera ráð fyrir voru lýsingar þessar sameinaðar í eina skipulags- og matslýsingu.

Skipulags- og matslýsing vegna vinnu við deiliskipulag var samþykkt til kynningar á fundi bæjarstjórnar 16. mars 2018. Skipulags- og matslýsingin var auglýst frá 26. apríl - 11. maí 2018. Umsagnir bárust frá Minjastofnun Íslands, Siglingasviði Vegagerðarinnar, Vegagerðinni, Veitum, Náttúrufræðistofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, Umhverfisstofnun og Skipulagsstofnun. Þá barst ein athugasemd. Tekið var tillit til umsagna og athugasemdar í vinnu við deiliskipulag.



### **1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður**

Deiliskipulagið tekur til svæðis er kallast Norðurnes á Álftanesi. Svæðið afmarkast í suðri af jarðamörkum við Bessastaði, í vestri af Norðurnesvegi og í framhaldi af honum af lóðarmörkum við Sjávargötu.

Á svæðinu er svo til fullbyggð íbúðarbyggð við Blikastíg auk íbúðarbyggðar við Fálkastíg. Þá er innan svæðisins íbúðarhúsin Eyvindarholt 1, Asparvík, Tjörn, Stekkur, Hvoll, Breiðabólstaður, Grund, Jörfi og Seyla, sem öll hafa afmarkaða lóð eða jarðskika. Gististarfsemi er einnig í Eyvindarholti 1. Áhaldahús er staðsett norðan gatnamóta Norðurnesvegjar og Jörfavegar, sunnan Kasthúsatjarnar.

Aðalaðkomuvegur að svæðinu er um Jörfaveg, sem liggur frá Norðurnesvegi. Jörfavegur liggur að íbúðarsvæðum við Blikastíg og Fálkastíg, auk þeirra stöku íbúðarhúsa sem eru á nesinu. Sérstakir aðkomuvegir eru að íbúðarhúsunum Stekk, Tjörn og Asparvík/Eyvindarholti 1, frá Norðurnesvegi.

Skipulagssvæðið er um 100 ha að flatarmáli.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins, Norðurnes.

## 1.4 Minjar

Fornleifaskráning hefur verið unnin fyrir skipulagssvæðið vegna vinnu við deiliskipulag, en um er að ræða tvær fornleifaskráningar. Annarsvegar var unnin fornleifaskráning vegna deiliskipulags fyrir Holtstún frá árinu 2018<sup>1</sup>, en deiliskipulag þetta öðlaðist ekki gildi og er felld inn í deiliskipulag fyrir Norðurnes (sjá nánar í kafla 1.9). Hinsvegar var unnin fornleifaskráning fyrir Norðurnes árið 2019<sup>2</sup>.

Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsuppdrætti.

Hér að neðan eru niðurstöður minjaskráninganna en í kafla 2.11, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

Í niðurstöðu beggja minjaskráningar er því beint til framkvæmdaraðila að reyna að sneiða hjá fornleifum og komast hjá því að raska þeim í lengstu lög. Í 21. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir um verndun fornleifa, að „jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, [megi] enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

### Holtstún

*Á skráningarsvæðinu fyrir Holtstún voru skráðar 11 fornleifar sem flestar tengjast skepnuhaldi, s.s. stekkur, garðar, girðingar og nokkrar þústir sem gætu verið fornleifar. Auk þess voru yngri minjar skráðar sem ekki eru fornleifar á þremur stöðum.*

*Flestar fornleifanna innan skipulagssvæðisins hafa lítið varðveislugildi nema Skólavegurinn [454] en sýnilegur hluti hans er utan skipulagssvæðisins. Meintar minjar sem eru í hættu eru þústir [727-729-731] á Eyvindaholti. Einnig kunna þúst [732], 3 metrum sunnan við heimreiðina að Asparvík, og þústir [735-736] sem eru rétt austan við hana að vera í hættu en þær verða mjög nærri framkvæmdasvæði. Ekki er þó víst að allar þessar minjar séu fornleifar en skera þyrfti úr um hvort þetta séu mannvirki með fornleifarannsókn. Mikil jarðvegsvinna hefur farið fram á svæðinu og mýrar verið ræstar fram. Vel kann að vera að þústirnar tengist þeirri vinnu. Minjarnar virðast vera ungar.*

*Ekki er víst að allar minjar á svæðinu sjáist á yfirborðinu eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós á framkvæmdasvæðinu ber að stöðva framkvæmdir, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. 38. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun Íslands metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókna sé þörf áður en framkvæmdir halda áfram.*

### Norðurnes

*Á skráningarsvæðinu fyrir Norðurnes voru skráðar 77 fornleifar sem tengjast annars vegar sjósókn, fiskvinnslu og öðrum búskap frá bæjunum Breiðabólssstöðum, Akrakoti og Grund en hins vegar veru hersins á Álftanesi á stríðsárunum.*

---

<sup>1</sup> Ragnheiður Traustadóttir. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Holtstúns. Antikva ehf. 978-9935-9222-5-0. Reykjavík 2018.

<sup>2</sup> Ragnheiður Traustadóttir, Rúna K. Tetzschner og Ómar Smári Árnason. Fornleifaskráning. Deiliskipulag á Norðurnesi. Antikva ehf. 978-9935-9222-9- 8. Reykjavík 2019.



Á Breiðabólssstöðum [780] er ekki mikið eftir af sýnilegum minjum. Eldri mannvirki hafa horfið undir nýrri byggð en gera má ráð fyrir að byggt hafi verið á svipuðum slóðum öldum saman. Leifar bæja geta því leynst í jörðu. Gamli bærinn sem nú er búið í er steinhús [781] frá 1884 sem vafalítið er elsta húsið í Garðabæ. Hann hefur því mikilvægt sögulegt gildi fyrir bæjarfélagið. Á hlaðinu við bæinn hefur jafnframt varðveist gamall brunnur [794] sem að nokkru leyti hefur verið gerður upp og leifar frá öðrum brunni [808] finnast nokkru sunnar. Þá eru þarna hleðslur sem legið hafa kringum matjurtagarða [803-804], hluti af gamla Breiðabólssstaðatúngarðinum [795] og landamerkjagarði [798] milli Breiðabólssstaða og Akrakots. Gömlu traðirnar [885] eru enn þá sýnilegar á kafla og sjávangata [784] liggur niður að sjó þangað sem lendingin var í Breiðabólssstaðavör [811]. Hún er að vísu horfin í sjóinn en Akrakotsvör [779] sem með tímanum var einnig nýtt frá Breiðabólssstöðum er enn þá greinanleg. Suður frá Breiðabólssstöðum er þústin Meyjarhóll [809] sem virðist vera manngerð og sunnan við nýbýlið Hvol hefur varðveist tóft [887]. Eftirtektarverður er einnig Borgarhóll [810] við Stekkjarmýri en þar virðast vera leifar fjárborgar. Engar menjar sjást hins vegar um stekkin [805] sem mýrin hefur verið kennd við.

Fyrir utan Akrakotsvör eru engar sýnilegar minjar við Akrakot nema svokallaður Akrasteinn [775] sem á að hafa verið álagasteinn. Gömlu bæjarhúsin [700] eru horfin en hér gildir þó sem annars staðar að eldri bæjarleifar geta leynst undir sverði. Hafi Akrakot verið byggt á fornum tóftum eins og sagt var gæti þar líka hafa verið byggð í mörg hundruð ár. Loks er sjálft íbúðarhúsið við Blikastíg 16 merkilegt fyrir að hafa áður hýst gömlu þarabrennsluna [778] á Akrakoti. Þótt það hafi verið aðlagð breyttu hlutverki í nútímanum er það minnisvarði um forna atvinnuhætti og fyrstu og einu verksmiðjuna fyrir þangbrennslu í Garðabæ. Þessi bygging er ekki miklu yngri en steinhúsið á Breiðabólssstöðum þannig að á þessu svæði eru varðveitt tvö sérstæð gömul hús sem njóta friðunar. Steinhúsið er sérstaklega friðlýst.

Ýmsar áhugaverðar minjar leynast einnig í landslaginu á Eyrinni. Norður upp af Kálfskinni eru minjasvæði sem líkur eru á að tengist þurraþúðarþýlinu Grund. Þar eru sýnilegar tóftir sem gætu verið frá bænum [782-783] og ójöfnur í sverði benda til þess að leifar gamla bæjarstæðisins séu þar undir. Aðrar tóftir [882-883] nokkru vestar eru þá trúlega frá útihúsum Grundar. Tóftir [855] sem fundust lengra úti á Eyrinni við fornleifaskráningu árið 2004 eru hins vegar horfnar. Þessar tóftir voru einnig taldar tengjast Grund en þrátt fyrir nákvæma skráningu hefur verið sléttuð úr þeim án frekari rannsókna og er það miður.

Við Seyluna er annað minjasvæði tengt útgerð og fiskvinnslu. Þar er grunnurinn frá Eyrarhúsi [799], stóru salthúsi og fisktökuhúsi, og mögulega leifar frá íshúsi [884]. Örlítið sunnar, nær Kálfskinni eru fleiri tóftir sem gætu verið frá sjóbúðum [852, 853, 856 og 886] og annarri starfsemi tengdri fiskveiðum [878, 879 og 877]. Á þessu svæði virðast einnig vera menjar um forna beðasléttun [876], mógrafir og torfristu [843].

Einstakt er svo minjasvæðið í kringum nýbýlið Jörfa í landi Breiðabólssstaða. Þarna var á stríðsárunum svokallaður Brighton kampur og hafa ábúendur á Breiðabólssstöðum og Jörfa lagt sig fram um að hrófla ekki við minjunum. Á kampinum voru fjölbreytt mannvirki sem tengdust veru setuliðslins á Álftanesi, heilu braggahverfin [813, 816, 817, 819, 822 og 823] með varðskála [814], setuliðshúsi [815], baðhúsi [859], fjarskiptastöð og loftvarnarbyrgi [820] o.fl. Þótt braggarnir hafi verið rifnir eftir

stríð sjást grunnarnir enn þá vel og sumar af hinum byggingunum hafa varðveist að hluta eða í heild. Varðturn [812] og strompur við samkomusal [824] standa enn þá og gefa landslaginu sterkan svip. Þetta er óvenjulega heillegt stríðsminjasvæði og er mikilsvert að það skuli hafa varðveist sem heild. Brighton kampur hefur tvímælalaust mikið varðveislu- og fræðslugildi og væri tilvalið að setja upp fræðsluskilti við minjarnar sem gætu gagnast bæði skólahópum og öllum almenningi.

Herminjar eru ekki sjálfkrafa verndaðar af þjóðminjalögum þar eð þær eru ekki orðnar hundrað ára gamlar. Í lögunum er þó heimild til þess að friðlýsa yngri minjar en um þau efni hefur hvorki skapast hefð né heldur hefur opinber stefna verið mörkuð. Gefur engu að síður auga leið að þessar minjar frá stríðsárunum á Norðurnesi eru þýðingarmikil heimild um hlutdeild Íslands í einhverjum mestu stríðsátökum mannkynssögunnar og kalda stríðinu sem á eftir kom. Fullyrða má að þær hafi alþjóðlegt minjagildi.

Ekki er víst að allar minjar á svæðinu sjáist á yfirborðinu eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós á framkvæmdasvæðinu ber að stöðva framkvæmdir, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. 38. gr. mml. Minjastofnun Íslands metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókna sé þörf áður en framkvæmdir halda áfram.

### **1.5 Gróður og fuglalíf**

Tvær skýrslur eru til um fuglalíf á Álfanesi og í annarri þeirra er einnig fjallað um gróðurfar.

Í skýrslu Náttúrufræðistofnunar Íslands um gróður og fuglalíf á Álfanesi frá árinu 2004<sup>3</sup> segir meðal annars um Norðurnesið:

Norðurnesið á Álfanesi er ágætlega vel gróið eins og meginhluti sveitarfélagsins en tiltölulega lítill hluti þess hefur verið tekinn undir byggð. Graslendi þekur meira en helming gróins lands og tún, sem enn eru í góðri rækt, meira en þriðjung. Votlendi er þarna meira en annars staðar í sveitarfélaginu. Gróðurinn ber víðast merki mikillar búfjárbætur á árum áður og nú er á afmörkuðum svæðum mikil beit hrossa. Meira en helmingur landsins hefur einhvern tímann verið tekinn til túnræktar. Gróðurfar á túnnum, sem ekki hafa verið í rækt í áratugi, hefur hægt og sígandi breyst til fyrra horfs og er talsverður hluti þeirra nú flokkaður sem votlendi. Með aukinni friðun frá beit og með því að fylla upp í skurði má auðveldlega endurheimta fyrra votlendi á til þess völdum svæðum.

Þrjú svæði á norðurnesinu hafa einkum mikið gildi með tilliti til villts gróðurs. Þau eru Kasthúsatjörn og nánasta umhverfi, nesið norðan við Breiðaskurð og Breiðabólsstaðaeypri. Einnig setur vogskorin strönd Bessastaðatjarnar svip á landslagið og hefur mikið gildi.

Í skýrslu Jóhanns Óli Hilmarssonar og Ólafs Einarssonar um fuglalíf á Álfanesi frá árinu 2015<sup>4</sup> segir meðal annars:

---

<sup>3</sup> Kristbjörn Egilsson, Guðmundur Guðjónsson og Guðmundur A. Guðmundsson. Gróður og fuglalíf á Álfanesi. Náttúrufræðistofnun Íslands. NÍ-04012. Reykjavík 2004.

<sup>4</sup> Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson. Fuglalíf á Álfanesi. Fuglar í fjörum, á grunnsævi, tjörnum og túnnum árið 2014. Garðabæ 2015.

*Sérstaða Álfтанess sem byggðar liggur í hinum nánú tengslum mannfélagsins við náttúruna og allt framtíðarskipulag hlýtur að miða að því að viðhalda þessum tengslum; fólk, fuglar og fjaran ásamt tjörnum og óbyggðum, óræktuðum svæðum.*

*Túnin eru einnig mjög mikilvæg, sérstaklega fyrir margæsina, sem er tákn vorsins á Álfтанesi. Það verður því að viðhalda þeim ef menn telja æskilegt að halda í þann fjölda margæsa sem kemur við á vorin. Álfтанesið er mikil náttúruperla, þar eru mörg svæði sem hafa hátt verndargildi, það verður að stíga varlega til jarðar við allt skipulag og framkvæmdir. Það liggur beinast við, eftir sameiningu sveitarfélaga, að ljúka friðlýsingarferli fjörunnar (Skerjafjörður), frá Skógtjörn að Lambhúsatjörn. Jafnframt að friðlýsa ófriðaða hluta Kasthúsatjarnar, Breiðabólstaðatjörn og Bessastaðatjörn ásamt bökkum. Skoða þarf hvernig málum helstu óbyggðra svæða verður best háttað fyrir fugla og fólk í framtíðinni.*

### **1.6 Náttúruminjaskrá**

Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara á Álfтанesi eru á náttúruminjaskrá, 7. útgáfu. Í skránni er eftirfarandi lýsing á svæðinu:

*Tjörnin býr yfir líffræðilegri fjölbreytni og er ákjósanleg til rannsókna og fræðslu.*

*Hluti Kasthúsatjarnar og umhverfi hennar á Álfтанesi var friðlýst sem friðland og aðliggjandi fjöru sem fólkvang með augl. í Stjórnartíðindum B, nr. 663/2002.*

*Markmið með friðlýsingu Kasthúsatjarnar og umhverfis hennar sem friðlands er að vernda tjörnina með fjölskrúðugu fuglalífi hennar og lífríki, en tjörnin er strandtjörn, grunn og lífrík. Tjörnin býr yfir líffræðilegri fjölbreytni og er ákjósanleg til rannsókna og fræðslu.*

*Markmið með friðlýsingu fjörunnar sem fólkvangs er að tryggja landsvæði til útivistar og almenningsnota. Fjaran og aðliggjandi sjávarsvæði eru sérstaklega áhugaverð til náttúruskoðunar svo sem fugla- og fjöruskoðunar. Aðgengi að svæðinu er gott og því ákjósanlegt til útíkennslu.*

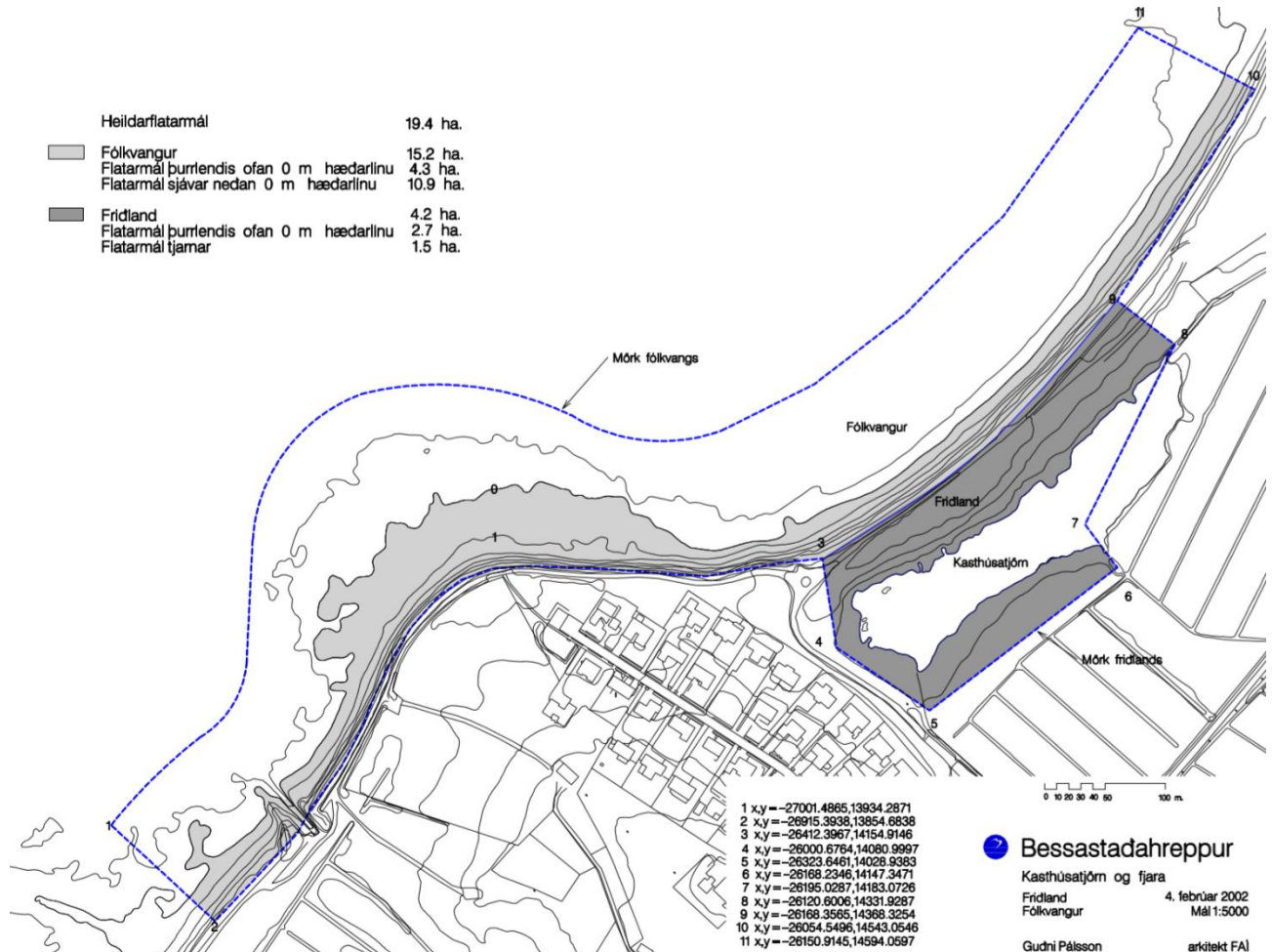
Um hið friðlýsta svæði gilda eftirfarandi reglur:

- 1. Mannvirkjagerð og aðrar breytingar á landi eru háðar leyfi [Umhverfisstofnunar] og sveitarstjórnar Bessastaðahrepps (Álfтанess). Bygging og viðhald sjóvarnargarða á vegum sveitarfélagsins og Siglingastofnunar Íslands er heimil.*
- 2. Almennungi er heimil för um svæðið í lögmætum tilgangi enda sé góðrar umgengni gætt. Á varptíma, frá 1. maí til 1. júlí, er umferð fólks um friðlandið við Kasthúsatjörn takmörkuð, sjá uppdrátt.*
- 3. Umferð lausra hunda um friðlandið við Kasthúsatjörn er bönnuð.*
- 4. Fuglaveiðar í friðlandinu og innan fólkvangsins eru óheimilar svo og meðferð skotvopna. Sveitarstjórn Bessastaðahrepps (Álfтанess) getur þó veitt heimild til þess að verja fuglalíf svæðisins, t.d. vegna vargs, en ávallt í samræmi við lög nr. 64/1994.*
- 5. Umferð vélknúinna farartækja um friðlandið og innan fólkvangsins er aðeins heimil vegna hlunninda og vegna verkefna á vegum sveitarfélagsins, sbr. 6. og 7. tölulið.*

6. Losun jarðefna, rusls og sorps er óheimil í friðlandinu og innan fólkvangsins. Losun jarðefna til byggingar og viðhalds sjóvarnargarða, sbr. 1. tölulið, er heimil.

7. Hið friðlýsta svæði má nýta á sama hátt og tíðkast hefur, t.d. til beitar.

8. Sveitarstjórn Bessastaðahrepps (Álftaness) mun, að höfðu samráði við [Umhverfisstofnun], framkvæma nauðsynlegar aðgerðir til að almenningur geti notið hins friðlýsta svæðis, svo sem með lagningu göngustíga og uppsetningu fræðsluskilta þar sem því verður við komið.

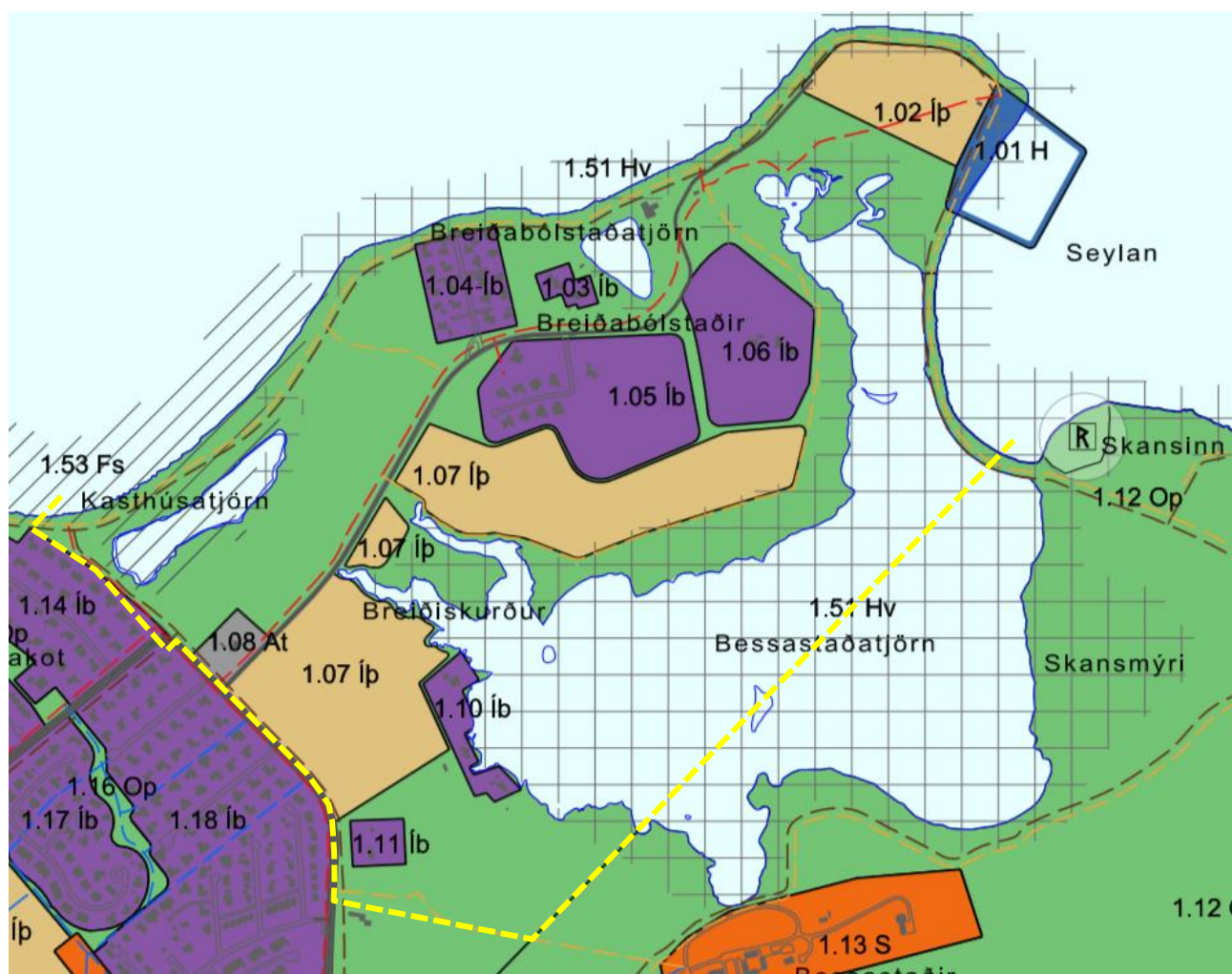


Mynd 2. Kort af Kasthúsatjörn skv. friðlýsingu.

Fjara Norðurness, Bessastaðatjörn og fjara hennar er hluti svæðis sem flokkast sem *aðrar náttúruminjar* í náttúruminjaskrá. Lýsing svæðisins í náttúruminjaskrá er m.a. að á svæðinu séu fjölbreyttar tjarnir, fjörur og grunnsævi með auðugu lífríki.

### 1.7 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Hér að neðan er umfjöllun um þau svæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi innan skipulagssvæðisins.



Mynd 3. Hluti Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 (gul útlína sýnir það svæði sem deiliskipulagið nær yfir).

#### 1.7.1 Íbúðarsvæði

Í aðalskipulagi eru sex íbúðarsvæði skilgreind á skipulagssvæðinu og eru fjögur þeirra að mestu fullbyggð. Tvö stærstu íbúðarsvæðin eru aðeins byggða hluta eða svo til óbyggð.

Hér að neðan er viðeigandi umfjöllun í aðalskipulagi ásamt töflu með upplýsingum um hvert skilgreint íbúðarsvæði.

Á Álftanesi eru nokkur óbyggð svæði, sem þegar hafa verið skilgreind sem byggingarsvæði í aðalskipulagi. Utan hringins (Norðurnesvegur) verður ný byggð með sama yfirbragði og svipuðum þéttleika og núverandi byggð þar.

Á Breiðabólstaðayri er hluti landnotkunarreita á hættusvæði vegna sjávarflóða og nýting þeirra því takmörkunum háð. Uppbyggingarsvæði þar verða skilgreind nánar í deiliskipulagi og viðbúið að minna land verði tekið undir byggð en sýnt er á aðalskipulagsuppdraetti. Hækkun lands með



fyllingum getur haft óæskileg áhrif á landslag og yfirbragð svæðisins. Breyting á landhæðum má ekki ná að ströndum eða mynda háa bakka eða fláa að aðliggjandi lægra landi.

Gólfhæðir nýrra húsa á Álftanesi eru háðar sérstökum ákvæðum sem taka mið af hættu á sjávarflóðum sbr. kafla 5.7.1. Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 30-50 m. Upphækkun lands vegna nýrrar byggðar skal löguð vel að landi og má aldrei vera hærri en 2 m.

| Merking | Stærð | Heiti svæðis             | Lýsing/staða/núv. notkun                                                | Skipulagsákvæði                                                                                                                             |
|---------|-------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.03 Íb | 0,4   | Breiðabólstaðir          | Íbúðarhús. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.                   | Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.                                                                                                        |
| 1.04 Íb | 2,2   | Akrakot                  | Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.           | Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.                                                                                                        |
| 1.05 Íb | 6,3   | Hvoll                    | Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulagt að hluta. Rúmlega helmingur óbyggður. | Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20. |
| 1.06 Íb | 4,7   | Jörvi                    | Íbúðarhús. Að mestu óbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.             | Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20. |
| 1.10 Íb | 1,2   | Tjörn, Asparvík, Stekkur | Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.                 | Óbreytt                                                                                                                                     |
| 1.11 Íb | 0,7   | Eyvindarholt             | Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.                          | Óbreytt                                                                                                                                     |

### 1.7.2 Hafnarsvæði

Á Breiðabólstaðaeyri, Seylunni, er stefnt að byggingu smábátahafnar og þjónustu fyrir þá starfsemi. Þar eru aðstæður góðar frá náttúrunnar hendi, aðdjúpt og svæðið vel varið fyrir úthafsöldu. Í tengslum við bátahöfnina er hugsanlegt að skoða einhvers konar veitingahúsarekstur auk hefðbundinnar hafnarstarfsemi fyrir smábátaeigendur.

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. notkun | Skipulagsákvæði                                                                                                                 |
|---------|-------|--------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.01 H  | 2,8   | Seylan       | Óbyggt, óskipulagt       | Smábáta- og skemmtibátahöfn. Aðstaða fyrir smábáta, skemmtibáta og viðeigandi þjónustustarfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi |

### 1.7.3 Athafnasvæði

Í aðalskipulagi er eitt svæði skilgreint sem athafnasvæði innan skipulagssvæðisins en svæðið er sunnan Kasthúsatjarnar og austan Norðurnesvegjar þar sem er áhaldahús sveitarfélagsins.

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. notkun                                   | Skipulagsákvæði                 |
|---------|-------|--------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1.08 At | 0,9   | Kasthús      | Áhaldahús. Byggt að hluta. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. | Uppbygging skv. deiliskipulagi. |

#### 1.7.4 Íþróttasvæði

Á Álfanesi er gert ráð fyrir níu holu golfvelli norðan Norðurnesvegur auk þess sem gert er ráð fyrir íþróttasvæði fyrir siglingar og aðstöðu fyrir hestamenn á Seylunni.

| Merking | Stærð | Heiti svæðis                                   | Lýsing/staða/núv. notkun                                 | Skipulagsákvæði                                                                                                                                                 |
|---------|-------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.02 Íp | 3,9   | Seylan                                         | Óbyggt, óskipulagt.                                      | Nýtt íþróttasvæði. Aðstaða fyrir siglingar í tengslum við smábátahöfn og möguleiki á aðstöðu fyrir hestamenn. Uppbygging skv. deiliskipulagi.                   |
| 1.07 Íp | 17,6  | Nýr golfvöllur, Tjarnarvöllur (þrískipt svæði) | Óbyggt, óskipulagt. Að hluta ræktað og að hluta votlendi | Uppbygging golfvallar skv. deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir votlendi innan svæðis. Svæðið undirbúið fyrir framtíðarnot með efnislosun með hentugum jarðvegi. |

#### 1.7.5 Opin svæði

Undirliggjandi landnotkun innan skipulagssvæðisins er *opin svæði* og eru svæði sem ekki eru skilgreind á annan hátt hér að ofan flokkuð sem *opin svæði*.

Opnu svæðin innan skipulagssvæðisins falla í undirflokkinn *opnir garðar* og eru slík svæði skilgreind á þennan hátt í aðalskipulagi:

*Opnir garðar eru uppistaðan í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólreiðastíga sem tengja útmörkina við strandsvæði bæjarins. Gert er ráð fyrir því að styrkja sérstöðu og sérkenni svæðanna þannig að hvert svæði bjóði upp á ólíka möguleika til útivistar og afþreyingar. Innan opinna garða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einum opnum garði og/eða strandsvæði innan við 1000 m göngufjarlægð frá hverri íbúðareiningu.*

#### 1.7.6 Samgöngur

##### 1.7.6.1 Vegir

Tengibrautir tengja bæjarhluta innbyrðis eða við stofnbrautir. Norðurnesvegur er tengibraut en aðrir vegir innan skipulagssvæðisins flokkast sem aðrir vegir í aðalskipulagi.

##### 1.7.6.2 Stígar

Stofnstígur (megin hjóla- og gönguleið) liggur meðfram Jörfavegi frá Norðurnesvegi í austri að Seylunni í vestri. Þess utan liggja útivistarstígar meðfram strandlengjunni að norðan og með



norðanveðri Bessastaðatjörn. Reiðstígur liggur einnig meðfram strandlengjunni að norðan og frá Seylunni yfir á Bessastaðanes.

### 1.7.7 Hverfisvernd vegna náttúruminja

Innan skipulagssvæðisins eru tvö svæði (annað að hluta) skilgreind sem hverfisvernduð svæði.

| Merking | Stærð | Heiti svæðis                  | Lýsing/staða/núv. notkun                                                                                                        | Skipulagsákvæði                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|-------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.51-Hv |       | Strandlengja, Bessastaðatjörn | Hverfisverndarsvæði. Strandlengja Álftaness ásamt Bessastaðatjörn. C-hluti náttúruminjaskrár skv. 33. gr. laga um náttúruvernd. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhersla er lögð á að gróður fái að þróast á eigin forsendum. Þar sem ástæða þykir að bæta við gróðri skal eingöngu nota íslenskar tegundir.</li> <li>Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir útivistarfólk um fólkvanga. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarbornir.</li> <li>Þar sem svo hentar skal unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum.</li> <li>Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæða nema fyrir liggi samþykkt deiliskipulag.</li> <li>Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Bæjarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beitar</li> </ul> |
| Merking | Stærð | Heiti svæðis                  | Lýsing/staða/núv. notkun                                                                                                        | Skipulagsákvæði                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.52-Hv |       | Breiðabólstaðatjörn           | Hverfisverndarsvæði. Breiðbólstaðatjörn og nánasta umhverfi.                                                                    | Sama og 1.51.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 1.7.8 Friðlýst svæði

Eitt svæði innan skipulagssvæðisins er friðlýst:

*Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara, friðland og fólkvangur.*

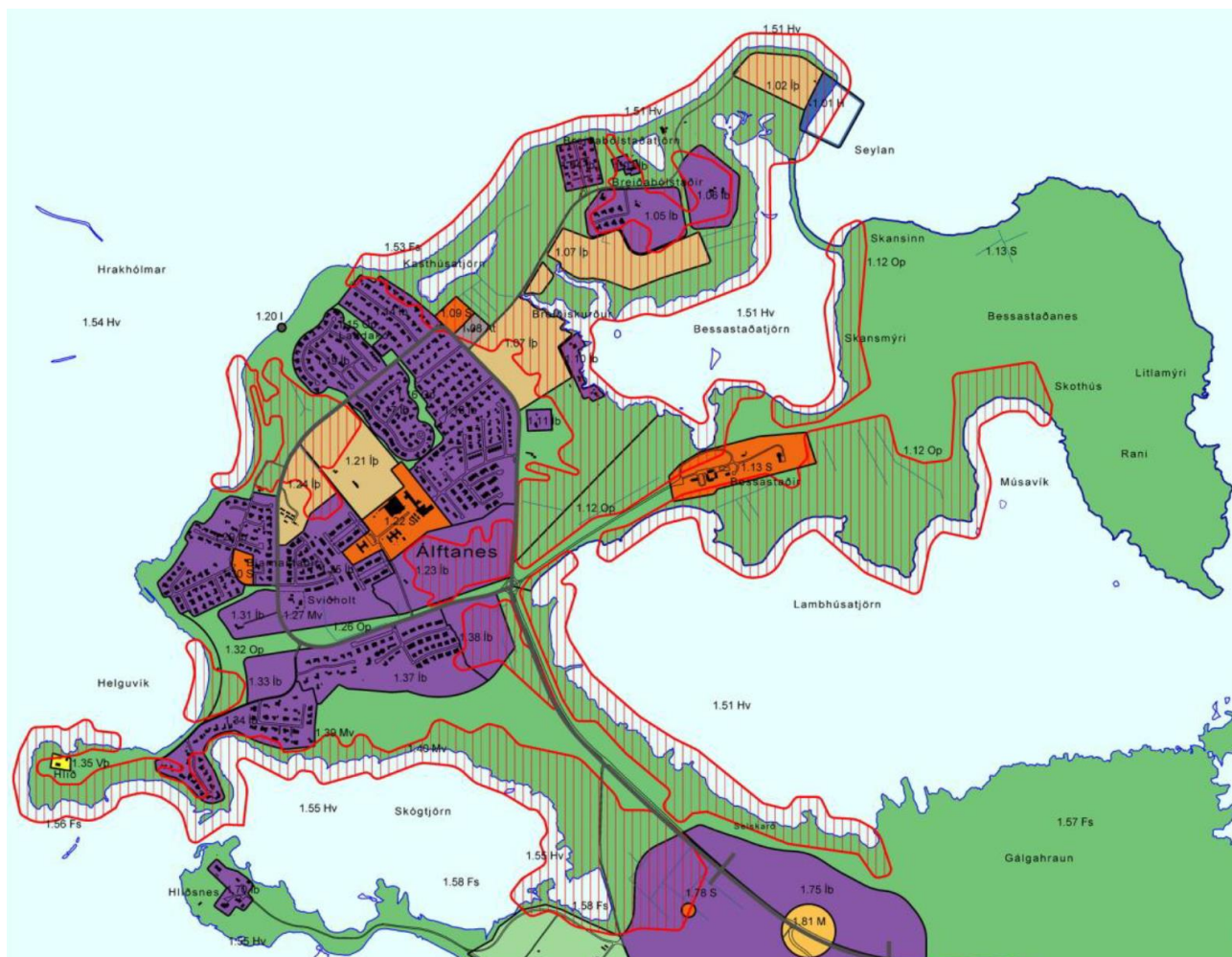
| Merking | Stærð | Heiti svæðis                       | Lýsing/staða/núv. notkun                                                                           | Skipulagsákvæði                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.53-Fs | 17,6  | Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara | Friðland og fólkvangur. Aðliggjandi fjara við Kasthúsatjörn var friðlýst sem fólkvangur árið 2002. | Markmið með friðlýsingunni er að tryggja landsvæði til útivistar og almenningsnota. Tjörnin og aðliggjandi sjávarsvæði eru sérstaklega áhugaverð til náttúruskoðunar svo sem fugla- og fjöruskoðunar. Aðgengi að svæðinu er gott og því ákjósanlegt til útíkennslu. |

### 1.7.9 Náttúruvá, sjávarflóð

Eftirfarandi er umfjöllum um sjávarflóð í aðalskipulagi og verður tekið tillit til þeirra skilmála sem hér eru settir í deiliskipulagi:

*Á Álfanesi eru sjóvarnargarðar með ströndinni en þeir eru fyrst og fremst til varnar landbroti og minni háttar flóðum. Sjávarflóð eru annars vegar aftakaflóð með lága endurkomutíðni og hins vegar minni flóð með háa endurkomutíðni. Lögð er áhersla á að verjast minni flóðum með háa endurkomutíðni, t.d. 10 ára, sem áætlað er að nái hæð um 3,8-4,4 m árið 2100.*

Hættusvæði miðað við 4 m flóðhæð á Álftanesi eru sýnd á mynd 33 [mynd 4]. Hætta á sjávarflóðum og kostnaður og umhverfisáhrif þess að verja nýja byggð gefur tilefni til þess að endurmeta hluta þeirra landnotkunarreita, sem skilgreindir hafa verið á Álftanesi. Afmörkun þeirra er á þessu stigi ekki breytt en þegar kemur að gerð deiliskipulags og framkvæmdum skal taka mið af hættumati. Ekki verði farið í landslagsmótun (hækkun) sem hefur neikvæð áhrif á umhverfi og yfirbragð Álftaness. Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 50 m. Þetta ákvæði er óbreytt frá gildandi aðalskipulagi en í vinnslu er skýrsla hjá siglingasviði Vegagerðarinnar um flóðahættu á höfuðborgarsvæðinu. Þegar niðurstöður liggja fyrir verða skilmálar um gólfhæðir bygginga endurskoðaðir ef þær gefa tilefni til þess.



Mynd 4. Hættusvæði miðað við sjávarstöðu 4 m.y.s. Birt með fyrirvara um nánara mat og yfirferð.

### **1.8 Breyting á aðalskipulagi**

Samhliða vinnu við deiliskipulag verður gerð breyting á aðalskipulagi sem fellst m.a. í eftirfarandi:

- Breytt afmörkun íbúðarsvæða 1.03, 1.05, 1.06 og 1.10.
- Golfvöllur (íþróttasvæði 1.07 Íþ) er stækkaður og verður á fjórum svæðum. Við svæði skv. gildandi aðalskipulagi bætist um 6,6 ha svæði austan Eyvindarholts. Mörkum annarra hluta vallarins er breytt.
- Mörkum hverfisverndarsvæðis Bessastaðatjarnar (1.51 Hv) er breytt (svæðið minnkað) til samræmis við stækkun golfvallar. Svæðið er stækkað við Kasthúsatjörn og á Seylunni. Stækkun um 9 ha.
- Hesthúsasvæði (íþróttasvæði 1.02 Íþ) á Seylunni er fell út.
- Svæði fyrir áhaldahús (athafnasvæði 1.08 At) er fellt út.
- Smábáta- og skemmtibátahöfn (hafnarsvæði 1.01 H) á Breiðabólstaðaeypri er breytt í opið svæði fyrir naust og uppsátur (verður 1.01 Op).
- Landnotkun á svæði 1.11 er breytt úr íbúðarsvæði í svæði fyrir verslun og þjónustu og svæðið stækkað (1.11 Íb verður 1.11 Vþ).
- Minniháttar breytingar á legu gatna og stíga.
  - Útfærsla stígakerfis í aðalskipulagi er færð nær nákvæmni deiliskipulags þar sem það á við. Bætt er við útvistarstíg norðan golfvallar og stofnstíg milli íbúðarsvæða 1.05 og 1.06.
  - Bætt er við útvistarstíg austan Norðurnesveg, frá Jörfavegi í norðri að aðkomuvegi að Bessastöðum í suðri. Frá þeim stíg liggja útvistarstígar að íbúðarsvæði 1.10 Íb og Bessastaðatjörn.
  - Minniháttar breytingar verða á legu Jörfavegar og hann sýndur lengra út á nesið í samræmi við núverandi stöðu og deiliskipulag.
- Útvistarstígur til vesturs frá Bessastöðum að Norðurnesvegi er felldur út.
- Nýtt svæði 1.09 Vþ austan Breiðabólstaðatjarnar.
- Ómerkt hverfisverndarsvæði norðan Jörfa (varðskýli frá stríðsárum) fellt út og merkt þess í stað með fornleifatákni.

### **1.9 Skipulagsleg staða - deiliskipulag**

Innan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til er í gildi deiliskipulag fyrir þrjú svæði en þau verða felld úr gildi við gildistöku deiliskipulags fyrir Norðurnes. Deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði við Holtstún fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli árið 2018 en öðlaðist ekki gildi vegna ósamræmis við skilmála aðalskipulags. Þá eru í gildi skipulags- og byggingarskilmálar fyrir íbúðahverfi við Blikastíg. Gildandi skilmálar í hverju tilfelli verða nýttir að mestu í tillögu að deiliskipulagi fyrir Norðurnes.

- Deiliskipulag fyrir Holtstún, fór í lögbundið ferli árið 2018 en öðlaðist ekki gildi.
- Deiliskipulag fyrir Eyvindaholt 1, samþykkt í sveitarstjórn 19. apríl 2004.
- Deiliskipulag fyrir Hvol, samþykkt í sveitarstjórn 25. maí 2002, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag umhverfis Kasthúsatjörn og að Bessastaðatjörn, samþykkt 13. október 1998.
- Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir íbúðahverfi við Blikastíg, samþykktir 9. maí 1983.

### **1.10 Húsakönnun og húsavernd**

Samhliða gerð deiliskipulags var unnin húsakönnun fyrir hús innan skipulagssvæðisins<sup>5</sup>.

Eitt hús innan skipulagssvæðisins er friðlýst skv. ákvæðum 31. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

- *Íbúðarhúsið á Breiðabólssstöðum, byggt árið 1883.*

Eitt hús innan skipulagssvæðisins er eldra en 100 ára og þar með friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

- *Blikastígur 16, byggt árið 1904*

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands skv. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Skv. niðurstöðum varðveislumats húsakönnunar er ekki gerð tillaga að frekari vernd húsa á skipulagssvæðinu. Frekari upplýsingar má sjá í húsakönnun fyrir skipulagssvæðið (viðauki 1).

### **1.11 Sjóvarnir**

Innan skipulagssvæðisins eru sjóvarnargarðar meðfram meginhluta strandlengjunni að norðan, alls um 2 km. Garðarnir eru í hæðarkóta allt að 7,5 m. Hæðarkótar á görðunum eru miðaðir við ISN93.

Heimilt er að endurbyggja eða lagfæra núverandi sjóvarnargarða í samráði við Siglingasvið Vegagerðarinnar.

### **1.12 Gögn deiliskipulags**

*Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:*

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfisskýrslu
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:3000 í A1
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:3000 í A1

### **1.13 Samráð**

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Skipulagsstofnun*
- *Umhverfisstofnun*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis*
- *Siglingasvið Vegagerðarinnar*

---

<sup>5</sup> Elísabet Sara Emilsdóttir, Jóhannes Þórðarson og Silja Traustadóttir. Húsakönnun, Álfarnes - Norðurnes. Gláma-Kím. Reykjavík 2019.

- *Vegagerðin*
- *Veitur*
- *Náttúrufræðistofnun Íslands*
- *Golfklúbbur Álftaness*
- *Hestamannafélagið Sóti*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Garðabæjar*
- *Landeigendur innan skipulagssvæðisins*

## 2 Deiliskipulag

### 2.1 Íbúðarsvæði

Í samræmi við skilmála aðalskipulags er gert ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á Norðurnesi og hér að neðan eru upplýsingar um hvern núverandi og fyrirhugaðan byggðarkjarna.

#### 2.1.1 Íbúðarsvæði við Holtstún

Á vesturbakka Bessastaðatjarnar eru þrjár stórar lóðir fyrir einbýlishús en á þessum lóðum standa einbýlishúsin Stekkur, Asparvík og Tjörn. Við Asparvík hefur einnig verið byggð stakstæð geymsla sem gert er ráð fyrir að verði á sér lóð. Gert er ráð fyrir möguleika á stækkun núverandi húsa auk þess sem gert er ráð fyrir lóðum fyrir tvö parhús á milli núverandi lóða við Stekk og Asparvík auk lóðar fyrir eitt einbýlishús sunnan Tjarnar.

Fjórar aðkomuleiðir eru frá Norðurnesvegi að núverandi lóðunum við Eyvindaholt, Stekk, Asparvík og Tjörn. Fyrirkomulag þetta er óheppilegt m.t.t. umferðaröryggissjónarmiða og því er gert ráð fyrir að aðeins ein tenging verði frá Norðurnesvegi að íbúðarlóðum á skipulagssvæðinu (sjá nánar í kafla 2.8.1).

Norðan við lóð Stekks og við bakka Bessastaðatjarnar er gert ráð fyrir áningarstað við enda gönguleiðar (sjá nánar í kafla 2.7.3).



Mynd 5. Séð yfir íbúðarhúsin Asparvík (vinstri) og Stekk (hægri). Á milli húsanna eru lóðir fyrir tvö parhús.

#### 2.1.2 Íbúðarsvæði við Blikastíg

Um er að ræða 19 lóðir fyrir einbýlishús við Blikastíg og eru þær allar þegar byggðar. Núverandi hús eru á einni hæð en þó er rishæð á nokkrum húsum. Leiksvæði er staðsett við aðkomu inn á svæðið, á móts við lóð nr. 2.



Gert er ráð fyrir möguleika á endurbyggingu eða stækkun núverandi húsa og skal við slíka endurbyggingu taka mið af núverandi byggingu og aðliggjandi byggingum.



Mynd 6. Séð yfir núverandi byggð við Blikastíg.

### 2.1.3 Íbúðarsvæði við Breiðabólstaði og Grund

Á bæjartorfu austan Blikastígs eru íbúðarhúsin Breiðabólstaðir og Grund ásamt gömlum útihúsum/skemmum. Íbúðarhúsið á Breiðabólssstöðum er byggt árið 1883 og er húsið friðlýst.

Vestan og norðan Grundar er gert er ráð fyrir þremur nýjum íbúðarlóðum fyrir einbýlishús á 1-2 hæðum. Ný hús og viðbyggingar við núverandi hús skulu falla vel að bæjartorfunni þannig að yfirbragð þess búsetumynsturs sem þar hefur varðveist haldi sér.

Tveir svo til samliggjandi aðkomuvegir eru að Grund og Breiðabólstað frá Jörfavegi á mótis við Fálkastíg. Fyrirkomulag þetta er óheppilegt m.t.t. umferðaröryggissjónarmiða og gert er ráð fyrir að fyrirkomulaginu verði breytt þannig að aðeins ein aðkomuleið og tenging við Jörfaveg verði að íbúðarlóðunum (sjá nánar í kafla 2.8.1).

### 2.1.4 Íbúðarsvæði við Hvol

Á svæðinu er fyrir íbúðarbyggð við Fálkastíg, en þar eru byggðar 8 lóðir fyrir einbýlishús á einni hæð í samræmi við gildandi deiliskipulag. Þá er íbúðarhúsið Hvoll við götuna auk þess sem skemma (Hvoll 2) er norðan Fálkastígs.

Í samræmi við gildandi aðalskipulag er gert er ráð fyrir að íbúðarsvæðið þróist til norðurs, austurs og suðurs. Gert er ráð fyrir að aðkomuvegur inn á svæðið flytjist austur fyrir íbúðarhúsið Hvol og frá þeim aðkomuvegi er gert ráð fyrir íbúðargötum til austurs og vesturs, en núverandi íbúðargata

Fálkastígur tengis inn á aðkomuvegin sunnan við íbúðarhúsið Hvol. Lagt er til að nýjar götur fá nöfnin Mávastígur, Krústígur, Haukastígur, Æðarstígur og Kollustígur.

Á svæðinu er gert ráð fyrir 36 nýjum lóðum fyrir einbýlishús á 1-2 hæðum.

Með núverandi húsum verður á svæðinu til fremur þétt byggð með 45 einbýlishúsum. Sunnan byggðarinnar verður golfvöllur en á milli byggðar og golfvallar og austan byggðarinnar er gert ráð fyrir grænu belti með göngustígum sem tengjast inn í byggðina.

Gert er ráð fyrir leiksvæði fyrir íbúðarbyggðina sunnan lóðar við Fálkastíg, í nánd við útvistarstíg sem gert er ráð fyrir að liggi sunnan byggðarinnar.



Mynd 7. Séð yfir núverandi byggð við Fálkastíg.

#### 2.1.5 Íbúðarsvæði við Jörfa

Á svæðinu eru tvö íbúðarhús, Jörfi og Seyla en lóðir eru skilgreindar fyrir þessi íbúðarhús auk þess sem skilgreind er íbúðarlóð þar sem nú stendur skemma austan við íbúðarhúsið Seylu.

Í samræmi við gildandi aðalskipulag er gert er ráð fyrir að lágreist íbúðarsvæði verði umhverfis íbúðarhúsin Jörfa og Seylu. Gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu frá breyttum Jörfavegi að íbúðarsvæðinu og um íbúðarsvæðið verða tvær íbúðargötur. Annarsvegar verður gata til austurs sem sveigir til suðurs með strandlengju Bessastaðatjarnar og að núverandi íbúðarhúsi Seylu. Hinsvegar er gert ráð fyrir íbúðargötu sem liggur til suðurs frá aðkomuvegi og svo til austurs sunnan Jörfa. Frá þeirri götu er tenging inn á núverandi aðkomuveg að Jörfa. Lagt er til að nýjar götur fá nöfnin Jörfastígur og Seylustígur.

Við þessar nýju íbúðargötur er gert ráð fyrir lóðum fyrir 23 einbýlishús og 4 raðhús sem hvert er þriggja íbúða. Ný hús verða á 1-2 hæðum og fjöldi nýrra íbúða á svæðinu er 35.



Með núverandi húsum verður á svæðinu til fremur þétt byggð með 37 sérbýlishúsum. Umhverfis byggðina til vesturs og suðurs er gert ráð fyrir grænu belti með göngustígum og til austurs liggja lóðir að göngustíg við bakka Bessastaðatjarnar. Göngustígar þessir tengjast inn í byggðina, að minjastöðum sem eru á svæðinu og að aðliggjandi svæðum. Gert er ráð fyrir leiksvæði fyrir íbúðarbyggðina norðan lóðar Jörfa, við útvistarstíga sem gert er ráð fyrir að liggi um svæðið.



Mynd 8. Séð yfir íbúðarhúsin Jörfa og Seylu.

## 2.2 Golfvöllur og golfskáli

Athafnarsvæði golfvallar er skilgreint sérstaklega í deiliskipulagi (sjá skipulagsuppdrátt) en innan þess er gert ráð fyrir að Golfklúbbur Álftaness hafi aðstöðu sína til framtíðar. Gert er ráð fyrir að byggður verði upp 9 holu golfvöllur ásamt mögulegu æfingarsvæði. Gert er ráð fyrir golfskála sunnan aðkomuvegar (Holtstún) og austan Eyvindarholts 1. Golfskálinn er þannig staðsettur að auðvelt er að komast frá honum að 1. teig golfvallarins og að honum aftur frá 9. flöt golfvallarins. Sunnan og austan golfskálans er gert ráð fyrir verönd með útsýni yfir 9. flöt. Aðkoma að golfskálanum verður frá Holtstúni inn á bílastæði sem rúmar um 72 bíla, en bílastæði samnýtast með bílastæðum fyrir gististarfsemi í Eyvindarholti 1 (sjá kafla 2.5).

Fyrirhugaður golfvöllur mun liggja umhverfis Bessastaðatjörn en þó hvergi nær bakka tjarnarinnar en 10 m en á flestum stöðum er a.m.k. 20 m frá tjarnarbakka í golfvöll. Þess skal gætt við hönnun golfvallar að ekki sé hindrað aðgengi gangandi meðfram Bessastaðatjörn. Gert er ráð fyrir opinni gönguleið á milli golfvallar og Bessastaðatjarnar sem tengist inn á göngustígakerfi umhverfis fyrirhugað byggð við Hvol og Jörfa.

Golfvöllurinn er frá svæði sunnan við íbúðarhúsið Tjörn í suðri og að svæði við Jörfa og Seylu í norðri. Svæðið hefur að mestu verið ræst fram með skurðum og er að hluta nýtt sem beitarhólf fyrir hross. Skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er meginhluti þess svæðis sem fer undir golfvöll

tún og akurlendi annarsvegar og graslendi hinsvegar. Lítil hluti vallarins er á tanga norðan Breiðaskurðar þar sem villtur gróður er og votlendi.

Athafnasvæði golfvallar er um 25,4 ha og innan þess er heimilt að fara í framkvæmdir í þágu golfíþróttarinnar, s.s. að byggja upp golfbrautir og golfæfingarsvæði. Þess skal þó gætt að halda jarðraski sem minnstu við framkvæmdir og áhersla er lögð á að rask á milli golfbrauta verði sem minnst og þeim svæðum haldið sem mestu ósnortnum.



Mynd 9. Séð yfir hluta svæðis fyrir nýjan golfvöll við Bessastaðatjörn.

## **2.3 Tjarnarsvæði og útivistarsvæði**

### **2.3.1 Kasthúsatjörn**

Eins og fram kemur í kafla 1.6 er Kasthúsatjörn ásamt nánasta umhverfis friðlýst sem friðland og fólkvangur. Markmið með friðlýsingunni er að vernda tjörnina með fjölskrúðugu fuglalífi hennar og lífríki. Tjörnin er talin búa yfir líffræðilegri fjölbreytni og er ákjósanleg til rannsókna og fræðslu. Umhverfis Kasthúsatjörn er unnið að því að endurheimta votlendi með því að fylla uppí skurði. Þá er gert ráð fyrir að gerð verði tjarnartenging frá Kasthúsatjörn að Jörfavegi og undir veginn um stórt ræsi að Breiðaskurði Bessastaðatjarnar. Með þessari aðgerð er verið að skapa farveg fyrir fugla til að fara á milli tjarnanna án þessa þurfa að þvera Jörfaveg.

Núverandi áhaldahús fyrir Álftanes er staðsett norðan gatnamóta Norðurnesvegar og Jörfavegar, sunnan Kasthúsatjarnar. Gert er ráð fyrir að áhaldahúsið víki af svæðinu en þess í stað verði á sama stað komið fyrir bílastæði og áningarstað með upplýsingaskiltum. Með slíkri framkvæmd er verið að búa til aðstöðu sem er upphafsstaður gönguleiða um Norðurnes en uppbygging þessi er í samræmi



við þær reglur sem gilda um hið friðlýsta svæði Kasthúsatjarnar<sup>6</sup>. Í reglunum segir að sveitarfélagið muni (að höfðu samráði við Umhverfisstofnun) framkvæma nauðsynlegar aðgerðir til að almenningur geti notið hins friðlýsta svæðis, svo sem með lagningu göngustíga og uppsetningu fræðsluskilta þar sem því verður við komið. Núverandi göngustígar meðfram Jörfavegi og Norðurnesvegi liggja að svæðinu en ekki gert ráð fyrir frekari uppbyggingu göngustíga við Kasthúsatjörn.

Á áningarstaðnum er gert ráð fyrir borðum/bekkjum ásamt möguleika á lágum hallandi skiltum með upplýsingum um hið friðlýsta svæði ásamt náttúru og fuglalífi svæðisins. Gert er ráð fyrir að bílastæðið rúmi um 20 almenn bílastæði og skal eitt þeirra vera fyrir hreyfihamlaða. Þá er á svæðinu stæði fyrir fjórar rútur.

Við bílastæðið sunnanvert er gert ráð fyrir svæði fyrir grenndargáma sem mun koma í stað þess svæðis sem nú er fyrir grenndargáma við Norðurnesveg.

Í nánd við áningarstaðinn er gert ráð fyrir að byggt verði fuglaskoðunarhús en Kasthúsatjörn er tilvalin til fuglaskoðunar allan ársins hring. Staðsetning hússins er norðan áningarstaðarins á stað sem veitir góða yfirsýn yfir Kasthúsatjörn og það endurheimta votlendi sem er umhverfis hana. Tilgangurinn með fuglaskoðunarhúsinu er að veita fólki næði til að virða fyrir sér fuglalíf án þess að fuglar verði fyrir áreiti.

Minnt er á þær reglur sem gilda um hið friðlýsta svæði og má finna í kafla 1.6.

### 2.3.2 Bessastaðatjörn

Bessastaðatjörn og nánasta umhverfi er undir hverfisvernd skv. aðalskipulagi. Fylgja skal skilmálum hverfisverndar sem settir eru í aðalskipulagi (sjá kafla 1.7.7).

Gert er ráð fyrir að golfvöllur í nánd við Bessastaðatjörn innan skipulagssvæðisins en brautir golfvallarins verða þannig útfærðar að aðgengi verður fyrir almenning meðfram bökkum tjarnarinnar. Golfvöllurinn er hvergi nær bakka tjarnarinnar en 10 m en á flestum stöðum er a.m.k. 20 m frá tjarnarbakka í golfvöll.

### 2.3.3 Eyri/Seylan

Eyri er svo til óbyggt svæði en við Seyluna eru þó tvö bátaskýli frá því um 1970. Svæðið er að mestu ósnortið frá náttúrunnar hendi en þó var jarðvegsfylling sett á svæðið nyrst á Eyri fyrir 10-15 árum. Vegslóði liggur meðfram strandlengjunni norðanverðri að bátaskýlunum en gert er ráð að vegurinn verði byggður upp að Seylunni. Nyrst á Seylunni er gert ráð fyrir um 80 m löngum viðlegukanti en þar sem aðdjúpt er utan Seylunnar er gert ráð fyrir að mokað verði úr svæðinu sunnan viðlegukantsins og þannig búin til vík fyrir báta að athafna sig. Viðlegukanturinn er m.a. til að skapa aðstöðu fyrir ferju sem mögulega gæti verið vatnastrætó á milli staða við Skerjafjörðinn. Víkin getur

---

<sup>6</sup> Bílastæði og áningarstaður er utan friðlýsta svæðisins.

einnig nýst sem aðstaða fyrir íbúa á Álftanesi til að setja út litla báta, þotuskíði eða önnur tæki fyrir vatnasport.

Meðfram ströndinni við Seyluna sunnan viðlegukant og víkur er gert ráð fyrir uppsátri og 6 lóðum fyrir bátaskýli/naust.

Gert er ráð fyrir bílastæði fyrir 10 bíla ofan víkurinnar ásamt möguleika á litlu aðstöðuhúsi. Útivistarstígur og reiðstígur verður eftir sem áður meðfram Eyrinni norðanverðri, út að Seylunni og áfram yfir á Bessastaðanes.



Mynd 10. Séð yfir Eyrina og hluta Seylunnar.

#### 2.3.4 Breiðabólstaðatjörn

Breiðabólstaðatjörn og nánasta umhverfi er undir hverfisvernd skv. aðalskipulagi. Fylgja skal skilmálum hverfisverndar sem settir eru í aðalskipulagi (sjá kafla 1.7.7).

### 2.4 Gististarfsemi

Í núverandi íbúðarhúsi við Eyvindarholt 1 er einnig gististarfsemi með 4 íbúðum. Gert er ráð fyrir að Eyvindarholt 1 fái lóð við Holtstún 2 og að innan lóðarinnar byggist upp frekari gististarfsemi. Mögulegt er að byggja við núverandi byggingar fyrir gististarfsemi. Aðkoma að lóðinni er frá Holtstúni en 20 bílastæði verða innan lóðarinnar, sjá nánar í kafa 2.2.

### 2.5 Veitingastarfsemi

Austan Breiðabólstaðatjarnar er skilgreind lóð umhverfis núverandi skemmu en gert er ráð fyrir að á svæðinu geti byggst upp veitingastarfsemi og annað sem rúmast innan skilgreinds svæðis fyrir verslun- og þjónustu skv. aðalskipulagi.



## **2.6 Áhaldahús – víkjandi**

Áhaldahús sveitarfélagsins fyrir Álftanes er staðsett norðan gatnamóta Norðurnesvegur og Jörfavegar, sunnan Kasthúsatjarnar. Gert er ráð fyrir að áhaldahúsið víki af svæðinu í deiliskipulagi.

## **2.7 Samgöngur**

### **2.7.1 Gatnakerfi**

Norðurnesvegur er tengibraut en aðrir vegir innan skipulagssvæðisins flokkast sem aðrir vegir í aðalskipulagi. Jörfavegur flokkast sem safngata sem er tenging við megin gatnakerfið, þ.e. Norðurnesveg. Aðrir götur eru húsagötur.

Aðal aðkomuvegur um skipulagssvæðið er Jörfavegur sem tengist inn á Norðurnesveg. Jörfavegur liggur að íbúðarsvæðum og húsagötunum Blikastíg og Fálkastíg, auk þeirra stöku íbúðarhúsa sem eru á nesinu. Jörfavegur er 6,0 m að breidd og malbikaður að Fálkastíg en þaðan er vegurinn aðeins 3,5 m að breidd. Lega á Jörfavegi mun breytist lítillega austan Fálkastígs og mun Jörfavegur einnig framlengjast út á Eyri og að Seylunni. Vegurinn verður breikkaður frá Fálkastíg og verður 6,0 m að breidd og malbikaður alla leið að Seylunni þar sem gert er ráð fyrir bílastæði við fyrirhugaðan viðlegukant. Gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu frá Jörfavegi að nýju íbúðarhverfi við Jörfa auk þess sem aðkomuvegur að íbúðarsvæði umhverfis Fálkastíg færist austur fyrir íbúðarhúsið Hvol.

Innan þessara nýja íbúðarhverfa verða húsagötur sem fjallað er um í köflum um íbúðarsvæðin (2.1.4 og 2.1.5).

Við endurhönnun Jörfavegar skal hugað sérstaklega að því að draga úr umferðarhraða þar sem gera má ráð fyrir að umferð um veginn aukist umtalsvert vegna fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á svæðinu.

Fjórar aðkomuleiðir eru frá Norðurnesvegi að núverandi lóðum við Eyvindarholt, Stekk, Asparvík og Tjörn. Fyrirkomulag þetta er óheppilegt m.t.t. umferðaröryggissjónarmiða og því er gert ráð fyrir að aðeins ein tenging verði frá Norðurnesvegi að íbúðarlóðunum. Núverandi vegtenging sem liggur að Asparvík verður áfram til staðar en aðrar tengingar við Norðurnesveg verða lagðar af. Frá núverandi aðkomuvegi að Asparvík verða vegtengingar að núverandi og fyrirhuguðum íbúðarlóðum á skipulagssvæðinu. Aðkomuvegurinn fær nafnið Holtstún.

Tveir svo til samliggjandi aðkomuvegir eru að Grund og Breiðabólstað frá Jörfavegi á mótis við Fálkastíg. Fyrirkomulag þetta er óheppilegt m.t.t. umferðaröryggissjónarmiða og gert er ráð fyrir að fyrirkomulaginu verði breytt þannig að aðeins ein aðkomuleið og tenging við Jörfaveg verði að íbúðarlóðunum.

Biðstöð fyrir strætisvagna er við snúningssvæði við aðkomuveg að Blikastíg og verður svo áfram.

### **2.7.2 Bílastæði**

Gert er ráð fyrir almennum bílastæðum á þremur stöðum innan skipulagssvæðisins. 20 bílastæði verða við áningarstað og upphafsstað gönguleiða norðan gatnamóta Norðurnesvegur og Jörfavegar, 10 bílastæði verða við ströndina austan Breiðabólstaðatjarnar og 10 bílastæði verða við fyrirhugaða vík og viðlegukant við Seyluna.

Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði með föstu yfirborði, gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu.

Við hönnun og merkingar bílastæðanna er leitast við að þau verði skilvirk og örugg. Bílastæðin eru sýnd á skipulagssupprætti en útfærsla getur breyst við fullnaðarhönnun.

Innan lóðar golfskála er gert ráð fyrir bílastæði sem rúmar um 72 bíla og innan lóðar fyrir gististarsemi í Eyvindarholti 1 er gert ráð fyrir bílastæði sem rúmar um 20 bíla. Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði samliggjandi og verður aðgengi að bílastæði fyrir gististarsemi í gegnum bílastæði fyrir golfskála.

Í skilmálum fyrir hverja húsagerð í kafla 4 má sjá fjölda bílastæða innan lóða og staðsetningu bílastæða. Gera skal ráð fyrir bílgeymslu fyrir a.m.k. einn bíl á hverri lóð. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílgeymslu, en 5 metrar að öðrum kosti.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

### *2.7.3 Stígar*

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir góðu kerfi stíga sem flokkast niður í stofnstíga, útivistarstíga og reiðstíga í samræmi við skilgreiningar stíga í aðalskipulagi.

#### *Stofnstígar*

Stofnstígar eru megin göngu- og hjólaleiðir, gert er ráð fyrir að þeir verði allt að 3 m breiðir og malbikaðir. Stofnstígur er meðfram vestanverðum Norðurstrandarvegi (utan skipulagssvæðisins) úr suðri og að Suðurnesjavegi. Þar þverar stígurinn Norðurnesveg og liggur meðfram Jörfavegi norðanverðum að strandlengjunni norðanverðri þar sem hann tengist inn á útivistarstíg. Stofnstígurinn þverar Jörfaveg sunnan Breiðabólstaðatjarnar og liggur á milli byggðar við Hvol og Jörfa að útivistarstíg sem liggur á milli byggðar og golfvallar.

#### *Útivistarstígar og útivistarleiðir*

Útivistarstígar liggja um ýmis viðkvæm svæði og skulu þeir að jafnaði vera malarbornir og 2,0-2,5 m breiðir. Útivistarstígur mun liggja frá áningarstað og bílastæðum við gatnamót Norðurnesvegar til suðurs meðfram og austan Norðurnesvegar. Frá þeim stíg liggur útivistarstígur meðfram Holtstúni norðanverðu að Bessastaðatjörn norðan við íbúðarhúsið Stekk þar sem er gert ráð fyrir litlum áningarstað í nánd við bakka Bessastaðatjarnar. Útivistarstígur mun einnig liggja meðfram aðkomuvegi að íbúðarhúsinu Tjörn og fyrirhuguðu íbúðarhúsi austan Tjarnar en þaðan verður útivistarleið (stikuð leið) meðfram sunnanverðri Bessastaðatjörn að litlum áningarstað við tjarnarbakkann.

Meðfram strandlengjunni norðan Kasthúsatjarnar liggur útivistarstígur innan við sjóvarnargarð út á Eyri, að Seylunni og yfir á Bessastaðanes. Þá er gert ráð fyrir útivistarstíg á milli byggðar við Hvol/Jörfa og golfvallar sem tengist inn á stofnstíginn meðfram Jörfavegi beggja megin fyrirhugaðrar byggðar.

Norðan byggðar við Jörfa er gert ráð fyrir að núverandi vegslóði verði nýttur sem útivistarstígur og liggur hann inn í byggðina til suður og til norðurs liggur stígurinn að útivistarstíg meðfram ströndinni.

Vestan byggðar við Blikastíg er gert ráð fyrir útivistarstíg frá stofnstíg meðfram Jörfavegi að útivistarstíg meðfram ströndinni.

Gert er ráð fyrir útivistarleið (stikuð leið) meðfram norðanverðri Bessastaðatjörn og mun leið þessi tengjast útivistarstíg austan byggðar við Jörfa annarsveg og hinsvegar við útivistarstíg vestan byggðar við Hvol.

#### *Reiðstígar*

Reiðstígar skulu vera malarbornir og allt 3,0 m breiðir. Reiðstígur liggur meðfram Norðurnesvegi austanverðum innan skipulagssvæðisins og að strandlengjunni í norðri. Reiðstígur liggur svo samhliða útivistarstíg meðfram strandlengjunni norðanverði og yfir á Bessastaðanes.

Gert er ráð fyrir að reiðleið og útivistarleið meðfram strandlengjunni norðanverði og yfir á Bessastaðanes verði aðskildir og a.m.k. 2 metrar verði á milli stígana.

Gert er ráð fyrir áningarstöðum hestamanna á þremur stöðum við reiðstíga; við Norðurnesveg sunnan Eyvindarholts, við ströndina vestan íbúðarbyggðar við Blikastíg og á Seylunni sunnan fyrirhugaðra bátaskýla.

### **2.8 Mótivægisáðgerðir**

Þar sem verið er að taka hluta af núverandi dvalarsvæði ýmissa fuglategunda fyrir golfvöll í nánd við bakka Bessastaðatjarnar annarsveg og hinsvegar íbúðarlóð austan Tjarnar er gert ráð fyrir mótivægisáðgerðum sem felast í eftirfarandi:

- Sex nýir hólmar verða gerðir í Bessastaðatjörn til að skapa ný dvalarsvæði fugla, annarsveg þrír hólmar úti fyrir norðurbakka tjarnarinnar og hinsvegar fyrir framan lóð Tjarnar og nýrrar íbúðarlóðar við hlið hennar. Hólmar þessir skulu uppbyggðir þannig að þeir þoli þann ágang og öldugang sem er í Bessastaðatjörn og eingöngu skal nota íslenskar tegundir við uppgræðslu hólmana.
- Nýjar tjarnir verða gerðar á Eyrinni til að skapa ný dvalarsvæði fugla (sjá nánar í kafla 2.9).

### **2.9 Endurheimt votlendis**

Undanfarin ár hefur verið unnið að endurheimt votlendis á um 2 ha svæði milli Kasthúsatjarnar og Jörfavegar, næst Norðurnesvegi, með því að fylla upp í skurði sem þar eru. Gert er ráð fyrir að haldið verði áfram að fylla upp í skurði til norðausturs á milli Kasthúsatjarnar og Jörfavegar og þar með verður votlendi endurheimt á um 4 ha svæði til viðbótar. Á milli þess svæðis sem þar sem votlendi hefur þegar verið endurheimt og þess svæðis sem til stendur að endurheimta votlendi er gert ráð fyrir tjarnartengingu frá Kasthúsatjörn að Jörfavegi og undir veginn um stórt ræsi að Breiðaskurði Bessastaðatjarnar. Með þessari áðgerð er verið að skapa farveg fyrir fugla til að fara á milli tjarnanna án þessa þurfa að þvera Jörfaveg.

Gert er ráð fyrir að endurheimta votlendi þar sem jarðvegi var komið fyrir og land mótað nyrst á Eyrinni fyrir 10-15 árum en svæðið er um 2 ha. Á svæðinu er gert ráð fyrir að búa til nýjar tjarnir og skapa með því ný dvalarsvæði fugla.

## **2.10 Lóðir**

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti fyrir skipulagssvæðið og eru stærðir lóða skráðar. Upplýsingar um lóðarmörk og stærðir lóða eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Sú kvöð er á lóð golfskála (Holtstún 4) að aðgengi er um bílastæði á lóðinni að bílastæði á lóð fyrir gististarfsemi í Eyvindarholti 1 (Holtstún 2).

## **2.11 Byggingarreitir**

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

## **2.12 Veitur**

Orkuveita Reykjavíkur sér svæðinu fyrir neysluvatni og heitu vatni en HS Orka sér svæðinu fyrir rafmagn. Allt rafmagn á skipulagssvæðinu er flutt með jarðstrengjum og gert er ráð fyrir að svo verði áfram.

Gert er ráð fyrir dreifistöð rafveitu sunnan Jörfavegar, á móts við Blikastíg. Samráð skal haft við Garðabæ, OR og HS Orku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

### **2.12.1 Fráveita**

Íbúðahús við Fálkastíg og Blikastíg eru tengd við fráveitukerfi sveitarfélagsins um fráveitulagnir meðfram Jörfavegi og Norðurnesvegi. Önnur íbúðarhús innan skipulagssvæðisins eru tengd við rotþrær.

Stækkuð og ný íbúðarsvæði við Holtstún, Blikastíg, Hvol og Jörfa munu tengjast fráveitukerfinu um sömu lagnir meðfram Jörfavegi og Norðurnesvegi. Þá er gert ráð fyrir að stök íbúðarhús sem nú eru tengd við rotþrær geti tengst inn á fráveitukerfið.

Gert er ráð fyrir niðurgröfnum dælubrunni í nánd við Bessastaðatjörn til að koma fráveitu frá núverandi byggingum við Holtstún að lögn meðfram Norðurnesvegi.

Fráveitukerfið skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

## **2.13 Varðveisla minja**

Eins og fjallað er um í kafla 1.4 eru 88 minjastaðir skráðir á skipulagssvæðinu. Minjastaðir þessir hafa verið staðsettir í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á deiliskipulagsuppdraetti.

Þeir minjastaðir sem verða fyrir áhrifum vegna deiliskipulags eru taldir upp hér á eftir.

### **2.13.1 Íbúðarsvæði við Jörfa og Hvol**

Innan lóða eða gatna fyrirhugaðrar byggðar við Jörfa og Hvol eru sjö minjastaðir sem þurfa að hluta eða öllu leyti að víkja vegna framkvæmda og eru þeir eftirfarandi:

- 815 (Setuliðshús, húsgrunnur)



- 823 (*bragar*)
- 824 (*braggi og strompur*)
- 859 (*baðhús, hús*)
- 830 (*vatnsból, brunnur*)
- 809 (*Meyjarhóll, þúst*)
- 887 (*útihús, tóft*)

Skv. minjaskráningu eru fjórar af þessum sex minjastöðum herminjar (Brighton kampur) sem þykja einstakar en herminjar eru þó ekki verndaðar af þjóðminjalögum. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að þær minjar sem taldar eru upp hér að ofan víki en reynt var eins og hægt er að laga skipulagið að öðrum minjum (og merkjum herminjum). Þá er gert ráð fyrir að gera herminjum hátt undir höfði með því að skapa aðgengi (stígar og bílastæði) að minjastöðum og við helstu minjastaði er gert ráð fyrir að setja upp upplýsinga- og fræðsluskilti.

### 2.13.2 Lóð golfskála

Innan lóðar golfskálans eru fimm minjastaðir sem þurfa að víkja vegna framkvæmda og eru þær eftirfarandi:

- 726 (*hænsnahús*)
- 727, 729, 731 og 732 (*óþekktar þústir*)

Skv. minjaskráningu hafa minjastaðir þessi ekki hátt varðveislugildi.

### 2.13.3 Golfvallarsvæði

Innan golfvallar eða æfingasvæðis eru þrettán minjastaðir sem óljóst er hvort þurf að víkja vegna framkvæmda. Minjastaðir á skilgreindu golfvallarsvæði eru eftirfarandi:

- 421 (*rétt, heimild*)
- 422 (*útihús, tóft*)
- 423 (*óþekkt-brunnur, hleðsla*)
- 805 (*Stekkur-Stekkjarmýri, heimild um stekk*)
- 810 (*Borgarhóll-fjárborg, tóft*)
- 839 (*úthús, heimild*)
- 721, 722 og 723 (*hús, sumarbústaður*). *Ekki friðaðar fornleifar*
- 735 og 736 (*óþekkt, þústir*)
- 773 (*Akrakotstúngarður, heimild*)
- 454 (*Skólavegur, gata-leið*)

Flestar minjarnar eru taldar hafa lítið varðveislugildi fyrir utan Skólavegin en sýnilegur hluti hans er að hluta til innan skipulagssvæðisins.

Lögð er áhersla á það við hönnun vallarins að minjastöðum sé hlíft eins og kostur er og talið er mögulegt að hanna golfvöllinn þannig að áhrif á minjar verði óveruleg. Sérstök áhersla er lög á að

varðveita Skólavegin og skal hönnun vallarins vera á þann hátt að sá minjastaður verður ekki fyrir áhrifum.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

*„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggi undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“*

Vegna þessa er með öllu óheimilt að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að ofan.

#### **2.14 Hverfisvernd**

Eins og tekið er fram í kafla 1.7.7 eru tvö svæði (annað að hluta) í aðalskipulagi skilgreind sem hverfisvernduð vegna náttúruminja innan skipulagssvæðisins. Í breytingu á aðalskipulagi er gert ráð fyrir breyttum mörkum þessara svæða en skilmálar eru óbreyttir.

Tekið er undir skipulagsákvæði hverfisverndar í aðalskipulag og gilda eftirfarandi skipulagsákvæði fyrir svæðin:

- Áhersla er lögð á að gróður fái að þróast á eigin forsendum. Þar sem ástæða þykir að bæta við gróðri skal eingöngu nota íslenskar tegundir.
- Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir útivistarfólk um fólkvanga. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarbornir.
- Þar sem svo hentar skal unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum.
- Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæða nema fyrir liggi samþykkt deiliskipulag.
- Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Bæjarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beitar

### **3 Almennir skilmálar**

#### **3.1 Almennt**

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

#### **3.2 Breytingar á húsum og viðbyggingar**

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götummyndar. Þá skal þess gætt að sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

#### **3.3 Hönnun og uppdrættir**

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð, reglugerð um framkvæmdaleyfi og aðrar viðeigandi reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingareglugerð.

#### **3.4 Byggingarlist**

Mannvirki skulu felld að landi með vönduðum hætti, með virðingu fyrir náttúrunni. Umfang bygginga, húsgerð, form og litasetning skal vera í góðu samræmi við viðkvæmar aðstæður hverju sinni.

#### **3.5 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

#### **3.6 Sorpgeymslur og sorpgámar**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við byggingareglugerð og samkvæmt ákvæðum sem Garðabær setur varðandi sorphirðu. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Sorpgerði skulu útfærð í samræmi við hönnun viðkomandi húss og lóðar.

#### **3.7 Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingareglugerð.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. lóðarblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

### **3.8 Skjólveggir**

Gera skal grein fyrir öllum skjólveggjum á aðaluppdráttum og eru skjólveggir á lóð aðeins heimilir ef þeir mynda samfellu með hönnun hússins bæði hvað varðar form og efnisval. Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Staðsetja og hanna skal skjólveggi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

Skjólveggir utan byggingareits sem liggja í stefnu norður-suður og eru samsíða lóðamörkum aðliggjandi lóða mega að hámarki vera 1,5 m að hæð miðað við kóta aðalgólfs. Skjólveggir utan byggingareits sem liggja í stefnu austur-vestur og eru samsíða bæjarlandi mega að hámarki vera 0,75 m að hæð miðað við kóta aðalgólfs. Gerð er krafa um uppbrot formi eða hæða skjólveggja sem eru meira en 8m að lengd og skal uppbrot nema að minnsta kosti 2 m lengd.

### **3.9 Gólfkóti bygginga**

Í samræmi við skilmála í aðalskipulagi er almennt gert ráð fyrir að gólfkóti nýrra bygginga í deiliskipulagi sé 5,2 m.y.s og að ekki sé byggt nær strönd en 50 m.

Undantekning frá þessu eru núverandi byggingar við Bessastaðatjörn auk þriggja nýrra bygginga við Bessastaðatjörn, tvö parhús á milli núverandi húsa Stekks og Asparvíkur ásamt einu einbýlishúsi sunnan Tjarnar. Á þessum lóðum skal gólfkóti nýrra bygginga taka mið af gólfkóta aðliggjandi núverandi bygginga, en þó ekki vera lægri en 4,2 m.y.s. Til samanburðar er gólfkóti núverandi aðliggjandi íbúðarhúsa sem hér segir:

- Stekkur = 3,76 m.y.s.
- Asparvík = 2,81 m.y.s.

### **3.10 Utanhúss lýsing**

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

## 4 Sérákvæði nýbygginga

### 4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu. Nema annað sé tekið fram er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

### 4.2 Byggingareitur

Hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til. Skyggni eða þakskegg má standa út fyrir byggingareit. Þó ekki meira en sem nemur 0,6 m.

Ekki er ekki gert ráð fyrir kjöllum undir húsum.

### 4.3 Byggingarefni

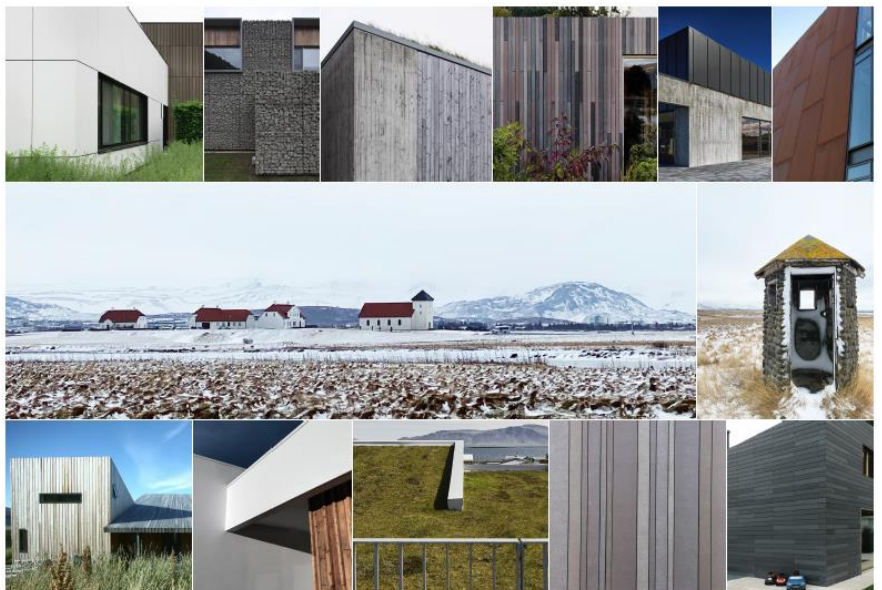
Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfissvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

### 4.4 Litir og yfirborðsefni:

Litaval skal miðast við náttúrulega litatóna. Útveggir mega vera hvítir, gráir eða í rauð-brúnleikum jarðlitatónum. Yfirborð útveggja mega vera steipt eða múrhúðuð, sjónsteipt, steinuð eða, máluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningar, málmklæðningar eða viðarklæðningar.

Að minnsta kosti 75% flatra þaka skulu lögð gróðurþekju.

Hallandi þakfletir skulu klæddir málmklæðningum, torfi eða steinklæðningum. Hallandi þakfletir klæddir málm eða steini skulu vera í dökk gráum, grænum, eða rauð-brúnleikum litatónum. Hvít eða ljós þök eru óheimil.





#### 4.5 Einbýlishús (A-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð með risi samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

Þakform skal vera mænispak. Hámarks hæð mænis er 8,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks vegghæð langhliða er 4,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Kvistir með þríhyrningslögum eru heimilir á þök. Hámarkshæð kvista má að hámarki vera 30cm undir mænishæð húss. Kvistir skulu ekki nema meira en 50% lengdar viðkomandi húshliðar, miðað við neðri brún kvists.

Bindandi byggingarlína er við Jörfaveg og skal að lágmarki 50% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

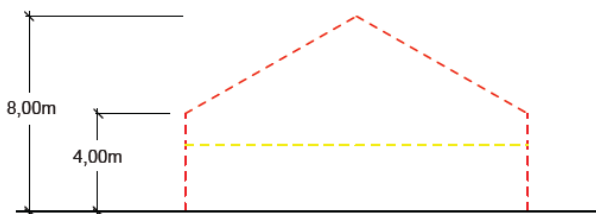
Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

Hámarks byggingarmagn er 280 m<sup>2</sup>.

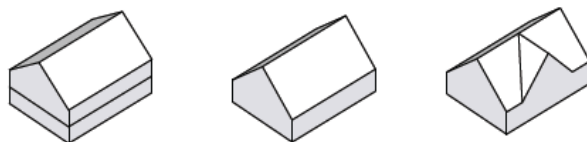
Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skilmálateikning - snið



Skýringamyndir - möguleg húsform

#### Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Mænisás
- Möguleg 2.hæð

#### 4.6 Einbýlishús (B-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupphætti og mæliblaði.

Þakform skal vera flatt (með lágmarks vatnshalla) eða einhalla samkvæmt skilmálasneiðingu og skýringamyndum. Hámarks hæð þess hluta byggingar sem er tveggja hæða er 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks hæð einnar hæðar hluta byggingar er 4,5 m miðað við kóta aðalgólfs.

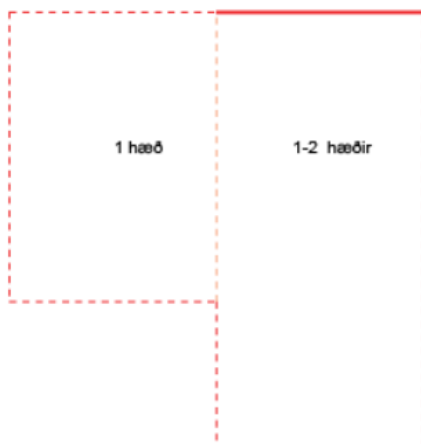
Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 50% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

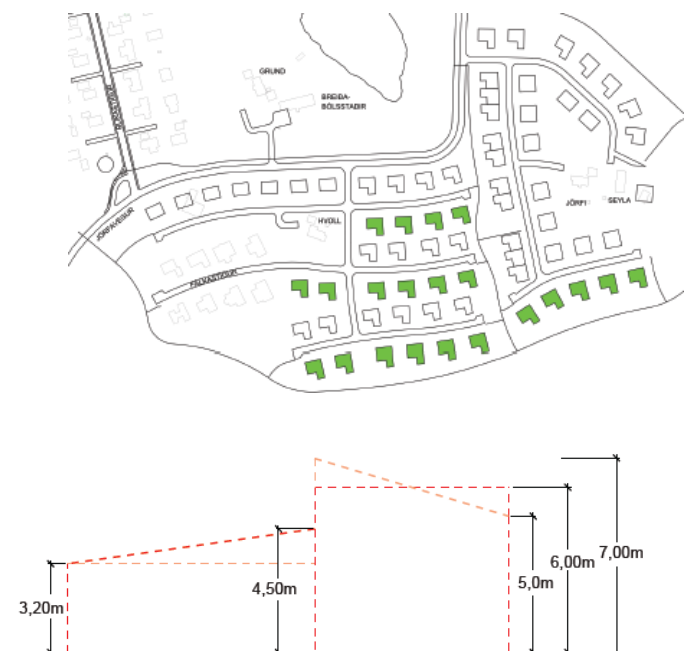
Þakverandir eru heimilar ofan á 1. hæð. Umfang þakveranda má þó ekki vera meira en sem nemur 25% viðkomandi þakflatar. Þakverönd skal að lágmarki vera í 2 m fjarlægð frá þakbrún á húshliðum sem snúa að lóðamörkum. Þó er heimilt að þakverönd nái út að þakbrún þar sem húshlið sem snýr eingöngu að dvalarsvæði viðkomandi lóðar.

Hámarks byggingarmagn er 300 m<sup>2</sup>.

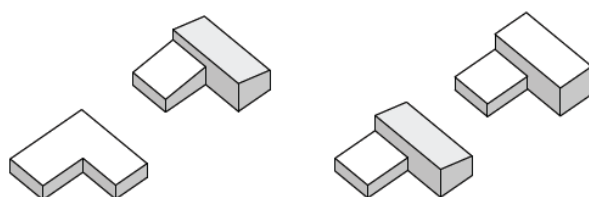
3 bílastæði skulu vera á lóðinni. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skilmálateikning - snið



Skýringamyndir - möguleg húsform

##### Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Dæmi um þakform

#### 4.7 Einbýlishús (B-2)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupphætti og mæliblaði.

Þakform skal vera flatt (með lágmarks vatnshalla) eða einhalla samkvæmt skilmálasneiðingu og skýringamyndum. Hámarks hæð þess hluta byggingar sem er tveggja hæða er 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks hæð einnar hæðar hluta byggingar er 4,5 m miðað við kóta aðalgólfs.

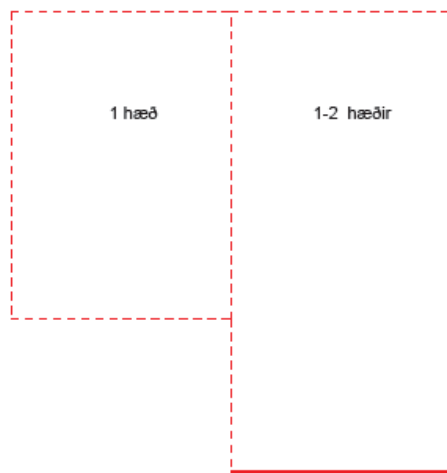
Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 25% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

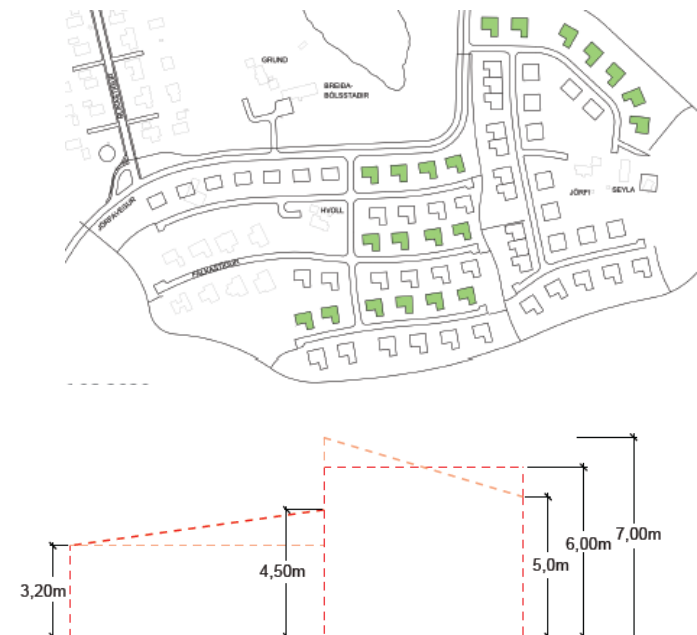
Þakverandir eru heimilar ofan á 1. hæð. Umfang þakveranda má þó ekki vera meira en sem nemur 25% viðkomandi þakflatar. Þakverönd skal að lágmarki vera í 2 m fjarlægð frá þakbrún á húshliðum sem snúa að lóðamörkum. Þó er heimilt að þakverönd nái út að þakbrún þar sem húshlið sem snýr eingöngu að dvalarsvæði viðkomandi lóðar.

Hámarks byggingarmagn er 300 m<sup>2</sup>.

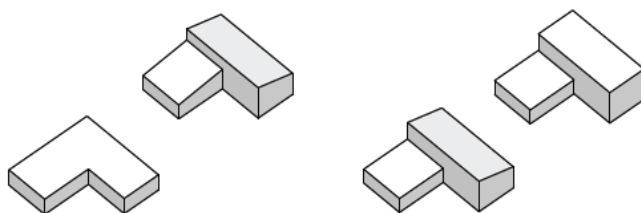
3 bílastæði skulu vera á lóðinni. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skilmálateikning - snið



Skýringamyndir - möguleg húsform

#### Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Dæmi um þakform

#### 4.8 Einbýlishús (C-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

Þakform er frjálst. Hámarks hæð tveggja hæða bygginga er 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks hæð einnar hæðar byggingar er 4,5 m miðað við kóta aðalgólfs.

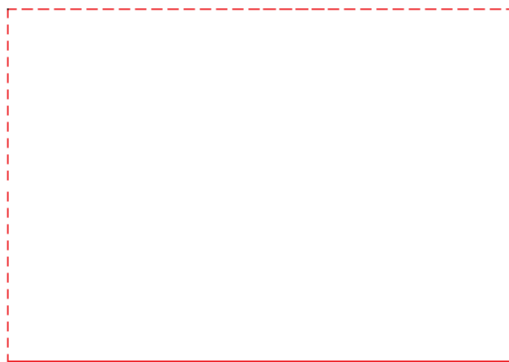
Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 25% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

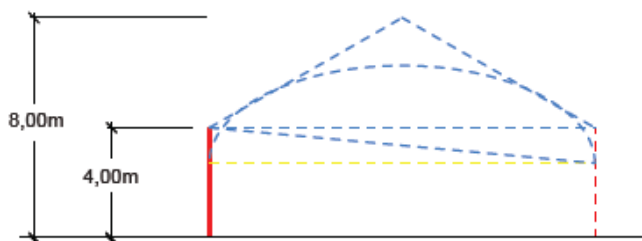
Þakverandir eru heimilar ofan á 1. hæð. Umfang þakveranda má þó ekki vera meira en sem nemur 25% viðkomandi þakflatar. Þakverönd skal að lágmarki vera í 2 m fjarlægð frá þakbrún á húshliðum sem snúa að lóðamörkum. Þó er heimilt að þakverönd nái út að þakbrún þar sem húshlið sem snýr eingöngu að dvalarsvæði viðkomandi lóðar.

Hámarks byggingarmagn er 340 m<sup>2</sup>.

3 bílastæði skulu vera á lóðinni. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skilmálateikning - snið

##### Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Möguleg þakform
- Möguleg 2.hæð

#### 4.9 Raðhús (R-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa þriggja íbúða raðhús á 1 hæð samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

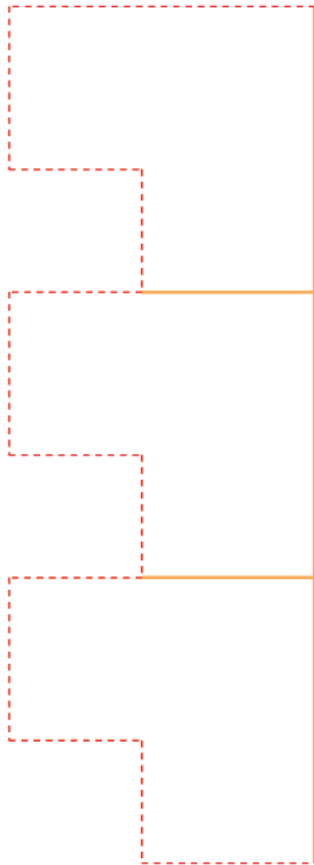
Þakform skal vera flatt (með lágmarks vatnshalla). Hámarks hæð húss er 3,8 m miðað við kóta aðalgólfs.

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 75% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

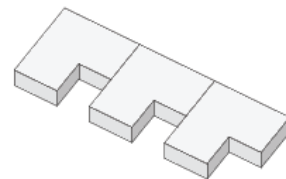
Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

Hámarks byggingarmagn er 160 m<sup>2</sup> fyrir hverja íbúð.

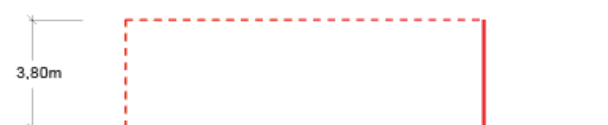
2 bílastæði skulu vera á lóð við hverja íbúð. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skýringamynd - mögulegt húsform



Skilmálateikning - snið

#### Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Skil milli íbúða



#### **4.10 Holtstún**

Á svæðinu eru þrjár fullbyggðar íbúðarlóðir (Tjörn, Asparvík og Stekkur) sem eru staðsettar við bakka Bessastaðatjarnar. Á svæði á milli Stekks og Asparvíkur er gert ráð fyrir fjórum nýjum lóðum fyrir tvö parhús. Þá er gert ráð fyrir einni lóð fyrir einbýlishús sunnan Tjarnar.

Í nánd við Norðurnesveg er íbúðarhús með gististarfsemi (Eyvindaholt 1) en gert er ráð fyrir að gististarfsemi geti byggst frekar upp innan lóðarinnar.

Gert er ráð fyrir að golfskáli verði staðsettur á nýrri lóð norðaustan Eyvindaholts 1.

Allar núverandi og nýjar lóðir munu standa við götuna Holtstún og fá númer við þá götu.

##### **4.10.1 Holtstún 2 (Eyvindaholt 1) (H-1)**

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi hús en hámarks byggingarmagn innan lóðar er 600 m<sup>2</sup>.

Viðbygging skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Þak skal lagt gróðurþekju. Hámarkshæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

##### **4.10.2 Holtstún 4, golfskáli (G-1)**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa golfskála á einni hæð með gólfleti að hámarki 650 m<sup>2</sup>.

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Þak skal lagt gróðurþekju. Hámarkshæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

##### **4.10.3 Holtstún 6 (D-1)**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð með gólfleti að hámarki 300 m<sup>2</sup>.

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki lögðu gróðurþekju. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

Í efnis- og litavali skal taka tillit til þess að húsið falli sem mest inn í umhverfið og skeri sig ekki úr í heildarmynd svæðisins.

##### **4.10.4 Holtstún 14-16 og 18-20 (P-2)**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð með gólfleti að hámarki 200 m<sup>2</sup> fyrir hvora íbúð og því samtals 400 m<sup>2</sup>.

Húsin á þessum lóðum skulu vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

##### **4.10.5 Holtstún 8 (Tjörn), 12 (Asparvík) og 22 (Stekkur) (D-1)**

Innan byggingarreits er heimilt að endurbyggja eða byggja við núverandi hús en hámarks byggingarmagn innan hvers lóðar er 300 m<sup>2</sup>.

Viðbyggingar skulu vera í sama byggingarstíl og það hús sem fyrir er á lóðinni. Heimilt er að hækka þök íbúðarhúsanna Asparvík og Stekks en mænishæð skal ekki vera hærri en mænishæð íbúðarhússins Tjörn.

Ef um endurbyggingu er að ræða gilda sömu skilmálar og gilda fyrir Holtstún 6 (D-1).

#### **4.10.6 Holtstún 10, geymsla (K-1)**

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi geymslu en hámarks byggingarmagn innan lóðar er 100 m<sup>2</sup>.

Viðbygging skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Þak skal lagt gróðurþekju og ekki rísa hærra en sú bygging sem fyrir er.

Kvöð er um aðkomu í gegnum lóðina að íbúðarhúsinu við Holtstún 10 (Asparvík).

#### **4.11 Blikastígur - þegar byggðar lóðir (E-1)**

Gert er ráð fyrir möguleika á endurbyggingu eða stækkun núverandi húsa á lóðum við Blikastíg.

Þök skulu vera risþök og gafl snúa að götu. Byggingar að vestanverðu við Blikastíg skulu vera ein hæð og ris með þakhalla 30-40 gráður. Að austanverðu við Blikastíg skal skipulag vera þannig að byggingar við götu verði hús á einni með þakhalla 14-25 gráður. Byggingar á baklóðum skulu vera ein hæð og ris, með þakhalla 30-40 gráður.

Þakform viðbygginga og hæðir skulu vera í samræmi við núverandi hús.

Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,3.

#### **4.12 Fálkastígur 2-8 - þegar byggðar lóðir (F-1)**

Gert er ráð fyrir möguleika á endurbyggingu eða stækkun núverandi húsa á lóðum við Fálkastíg innan byggingareits. Hámarkshæð viðbygginga miðast við hámarkshæð núverandi húss.

#### **4.13 Jörfi, Seyla og Hvoll - þegar byggðar lóðir (C-1)**

Heimilt er að endurbyggja hús á lóðum Jörfa, Seylu og Hvals innan byggingareits og gilda þá skilmálar fyrir húsgerð C-1.

#### **4.14 Grund – spilda (I-1)**

Verslunar- og þjónustulóð austan Breiðabólstaðatjarnar.

Heimilt er að byggja við eða endurbyggja núverandi byggingu innan byggingareits. Þakform er frjálst en hámarkshæð mænis skal ekki fara upp fyrir núverandi mænishæð. Hámarks vegghæð miðast við núverandi hámarks vegghæð.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,25.

#### **4.15 Fuglaskoðunarhús (J-1)**

Fuglaskoðunarhús í nánd við bílastæði norðan gatnamóta Norðurnesvegur og Jörfavegar.

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 3,2 metrar.

Hámarksstærð er 30 m<sup>2</sup>.

#### **4.16 Dreifistöð rafveitu (L-1)**

Dreifistöð rafveitu sunnan Jörfavegar, á móts við Blikastíg.

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 3,2 metrar.

Hámarksstærð er 40 m<sup>2</sup>.

#### **4.17 Aðstöðuhús á Eyrinni (M-1)**

Aðstöðuhús við bílastæði vestan viðlegukants. Húsið skal vera með mænispaki, flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Mænishæð húss mælt frá aðalgólfi skal að hámarki vera 4,0 metrar.

Hámarkstærð er 80 m<sup>2</sup>.

#### **4.18 Uppsátur/naust (N-1)**

Uppsátur/naust við Seyluna. Hús skulu vera með mænispaki og skal gafl snúa að strönd. Hámarks vegghæð samsíða mænisás er 1,5 m og mænishæð 3,0 m.

Til viðbótar lita- og efnisvali sem heimilt er samkvæmt almennum skilmálum, er á lóðum N-1 heimilt að vinna með rauða og gula litatóna á gaflveggjum.

Hámarkstærð hvers húss er 50 m<sup>2</sup>.

## 5 Umhverfismat

Megintilgangur þessarar umhverfisskýrslu er að greina frá helstu mögulegum umhverfisáhrifum sem framkvæmdir skv. deiliskipulagi munu hafa á umhverfið.

Þá er reynt að segja til um það hvort þessi áhrif í heild sinni geti orðið veruleg í skilningi laga nr. 105/2006 um mat á umhverfisáhrifum áætlana.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem það mun fela í sér framkvæmd sem er tilkynningarskyld skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 falla m.a. eftirfarandi framkvæmdir undir lögin:

- 12.10. Golfvellir (framkvæmd í flokki B)

Í 1. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 kemur fram að markmið þeirra sé að stuðla að sjálfbærri þróun, draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og stuðla að því að við gerð framkvæmda- og skipulagsáætlana sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða. Markmið með matsvinnunni er jafnframt að sýna fram á að við gerð deiliskipulags hafi verið litið til helstu afleiðinga fyrir umhverfið.

Í vinnu við deiliskipulag var lagt mat á það hvaða þætti væri nauðsynlegt að skoða m.t.t. umhverfisáhrifa, hversu ítarlega og hvaða umhverfispættir og viðmið yrðu lögð til grundvallar við mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar. Í vinnu við deiliskipulag var haft samráð við Skipulagsstofnun en óskað var umsagnar stofnunarinnar um umfang og áherslur umhverfismats áætlunarinnar.

Umvhverfisskýrslan er unnin í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 sem og leiðbeiningar Skipulagsstofnunar. Við umhverfismat deiliskipulags var ekki farið í sérstakar rannsóknir heldur verður stuðst við þær upplýsingar sem liggja fyrir um grunnsástand umhverfis.

### 5.1 Aðferðarfræði

Umvhverfisáhrifin eru metin út frá fyrirliggjandi gögnum og upplýsingum í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 ásamt öðrum fyrirliggjandi gögnum. Meðal þeirra gagna er skýrsla Náttúrufræðistofnunar Íslands um gróður og fuglalíf á Álftanesi, skýrsla Jóhanns Óla Hilmarssonar og Ólafs Einarssonar um fuglalíf á Álftanesi frá árinu 2015 og formleifaskráningar sem unnar hafa verið fyrir skipulagssvæðið.

Framsetning umhverfismats er í formi texta og venslatafla.

### 5.2 Upplýsingar um grunnástand umhverfis

Norðurnesið er ágætlega vel gróið en tiltölulega lítill hluti þess hefur verið tekinn undir byggð. Meira en helmingur landsins hefur einhvern tímann verið tekinn til túnræktar. Gróðurfar á túnnum, sem ekki hafa verið í rækt í áratugi, hefur hægt og sígandi breyst til fyrra horfs og er nokkur hluti þeirra nú flokkaður sem votlendi.

### 5.3 Umhverfispættir

Umvhverfispættirnir eru valdir út frá þeim aðstæðum sem eru á skipulagssvæðinu.

Þeir þættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum, jákvæðum eða neikvæðum, af framkvæmd deiliskipulags eru:

- Landslag og sjónræn áhrif
- Samfélagsleg og hagræn áhrif
- Gróður og lífríki
- Náttúruminjar
- Menningarminjar
- Heilsa og öryggi

#### **5.4 Áhrifaþættir**

Í skipulags- og matslýsingu deiliskipulags var gert ráð fyrir að tveir áhrifaþættir deiliskipulags yrðu metnir vegna mögulegra umhverfisáhrifa; golfvöllur og smábátahöfn. Í vinnu við deiliskipulag var ákveðið að falla frá því að gera ráð fyrir smábátahöfn á skipulagssvæðinu og því fellur sá áhrifaþáttur út í umhverfisskýrslu.

Sá þáttur deiliskipulags sem talin er geta haft möguleg umhverfisáhrif og er því eftirfarandi:

- Golfvöllur

Þá eru metin heildaráhrif annarra liða deiliskipulags á umhverfið.

#### **5.5 Umhverfisviðmið**

Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem deiliskipulagstillagan hefur í för með sér.

Í deiliskipulagsbreytingu verða eftirfarandi umhverfisviðmið lögð til grundvallar:

- Skipulagslög nr. 123/2010
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006
- Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013
  - Markmið laga þessara er að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Jafnframt er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.
- Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns
  - Markmið reglugerðar þessarar er m.a. að koma í veg fyrir og draga úr mengun vatns og umhverfis þess af mannavöldum og að stuðla að almennri verndun vatns.
- Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns
  - Markmið reglugerðar þessarar er að koma í veg fyrir mengun grunnvatns af mannavöldum. Einnig er það markmið að takmarka afleiðingar mengunar sem þegar hefur orðið á grunnvatni.



Samkvæmt grein 5.1 er mengun grunnvatns óheimil.

- Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfispáttá, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

- **(+) Jákvæð áhrif á umhverfispátt.**

- Deiliskipulagið styður viðmið viðkomandi umhverfispáttar.

- **(0) Óveruleg áhrif á umhverfispátt.**

- Deiliskipulagið hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfispátt.

- **(-) Neikvæð áhrif á umhverfispátt.**

- Deiliskipulagið vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfispáttar.

- **(?) Óþekkt áhrif á umhverfispátt.**

- Deiliskipulagið hefur óþekkt áhrif á viðkomandi umhverfispátt.

## 5.6 Valkostir

Gert er ráð fyrir að metin verði og borin saman áhrif deiliskipulags við líklega þróun umhverfis án framfylgdar deiliskipulagsins, núll kost.

## 5.7 Áhrifamat

### 5.7.1 Landslag og sjónræn áhrif

#### Golfvöllur

Ekki er talið að uppbygging golfvallar hafi áhrif á *landslag* og *sjónræn áhrif*. Land verður mótað vegna golfvallar en um er ræða gömul tún eða beitarhólf þar sem *landslag* er ekki sérstætt og því eru áhrifin ekki talin neikvæð.

#### Aðrir þættir

Fyrirhuguð íbúðarbyggð er lágreist og því er ekki talið að *sjónræn áhrif* vegna hennar verði neikvæð. Möguleg jákvæð *sjónræn áhrif* eru vegna þess að áhaldahús við Norðurnesveg víkur af svæðinu og því truflar áhaldahús og athafnarsvæði þess ekki ásýnd að Kasthúsatjörn eins og nú er.

Vegna þessa eru áhrif annarra þátta á *landslag* og *sjónræn áhrif* talin óveruleg en að einhverju leyti jákvæð.

### 5.7.2 Samfélagsleg og hagræn áhrif

#### Golfvöllur

Líklegt er að uppbygging golfvallar á Norðurnesi hafi nokkur jákvæð *samfélagsleg áhrif* þar sem verið byggja upp aðstöðu til útivistar og frístunda á svæðinu. Með slíkri uppbyggingu má telja að Norðurnesið verði aðlaðandi búsetukostur a.m.k. fyrir einhverja framtíðar íbúa á Álftanesi. Þá má gera ráð fyrir að golfvöllurinn muni laða að áhugafólk um golfíþróttina og gætu *hagræn áhrif* verið jákvæð vegna beinna og afleiddra starfa sem skapast.

### Aðrir þættir

*Hagræn áhrif* frekari uppbyggingar gististarfsemi við Eyvindaholt 1 verða mögulega jákvæð vegna starfa sem skapast. Þá eru *samfélagsleg áhrif* talin jákvæð þar sem verið er að búa til aðstöðu fyrir ferju sem mögulega gæti verið vatnastrætó á milli staða við Skerjafjörðinn. Víkin getur einn nýst sem aðstaða fyrir íbúa á Álftanesi til að setja út litla báta, þotuskíði eða önnur tæki fyrir vatnasport. Þess utan eru *hagræn og samfélagsleg áhrif* talin óveruleg.

### 5.7.3 Gróður og lífríki

#### Golfvöllur

Það 25,4 ha svæði sem fer undir golfvöll er skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands að mestu tún og akurlendi annarsvegar og graslendi hinsvegar. Um helmingur svæðisins hefur verið framræstur með skurðum en um er að ræða gömul tún sem ekki hafa verið í rækt í áratugi en hluti þeirra hefur verið nýttur sem beitarhólf.

Lítill hluti svæðisins flokkast sem votlendi en helst er votlendi á tanga norðan Breiðaskurðar og meðfram bökkum Bessastaðatjarnar. Þar sem grassvæðin og túnin eru ekki frábrugðin öðrum sambærilegum svæðum á Álftanesi og vegna þess að unnið er að endurheimt votlendis á svæðum við Kasthúsatjörn og á Eyrinni er ekki talið að áhrif á *gróðurfar* séu veruleg.

Eitt af þeim svæðum á Norðurnesi sem er talin hafa mikið gildi með tilliti til villts gróðurs er nesið norðan við Breiðaskurð en lítill hluti þess fer undir golfvöll. Þar sem skerðing svæðisins norðan við Breiðaskurð er fremur takmörkuð eru áhrif á *villtan gróður* talin óveruleg.

Hluti þess svæðis sem fer undir golfvöll er á gömlum túnnum á Norðurnesi sem eru talin mjög mikilvæg búsvæði fugla, sérstaklega fyrir margæsina á vorin. Þá er æðarvarp og andfuglavarp á fyrirhuguðu golfvallarsvæði í óræktarlandi austan við íbúðarhúsið Tjörn. Stórt hettumáfavarp er við norðanverða Bessastaðatjörn en hettumáfi hefur þó fækkað nokkuð á svæðinu s.l. þrjá áratugi.

Talið er að áhrif uppbyggingar golfvallar hafi neikvæð áhrif á *fuglalíf*. Rétt er að nefna að gæsir halda mikið til á golfvöllum og dregur það úr neikvæðum áhrifum að einhverju leyti. Þá er hettumáfur talin hafa góða aðlögunarhæfni og finnur sér ný varpsvæði ef svæði sem hann heldur til á verða fyrir röskun eins og verður með uppbyggingu golfvallar.

Til að vega upp á móti neikvæðum umhverfisáhrif á *lífríki* er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum sem felast í því að þrír nýir hólmar verða gerðir í Bessastaðatjörn til að skapa ný dvalarsvæði fugla auk þess sem nýjar tjarnir verða gerðar á Eyrinni til að skapa ný dvalarsvæði fugla.

### Aðrir þættir

Jákvæð áhrif eru talin vera á *lífríki* vegna þess að unnið verður áfram að endurheimt votlendis á svæðum við Kasthúsatjörn og á Eyri auk þess sem verið er að skapa tengingu fyrir fugla á milli Kasthúsatjarnar og Breiðabólstaðatjarnar.

Áhrif annarra þátta deiliskipulagsins á *gróður og lífríki* eru talin óveruleg.

#### 5.7.4 Náttúruminjar

##### Golfvöllur

Bessastaðatjörn og fjara hennar er undir hverfisvernd vegna náttúruminja skv. aðalskipulagi (1.51-Hv), en vegna fyrirhugaðs golfvallar minnkar hverfisverndarsvæðið um 3 ha á svæði norðan Bessastaðatjarnar í breytingu á aðalskipulagi. Það svæði sem minnkunin tekur til er að mestu graslendi en fjara Bessastaðatjarnar og 20 m svæði meðfram tjörninni verður eftir sem áður undir hverfisvernd. Í deiliskipulagi er þeir skilmálar settir að skilmálum hverfisverndar sem settir eru í aðalskipulagi skuli fylgt.

Vegna þessa eru áhrif golfvallar á *náttúruminjar* talin óveruleg.

##### Aðrir þættir

Takmarkaðar framkvæmdir eru fyrirhugaðar innan svæða á náttúruminjaskrá skv. deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að viðlegukanti á Eyrinni en þar sem aðdjúpt er utan Seylunnar er gert ráð fyrir að mokað verði úr svæðinu sunnan viðlegukantsins og þannig búin til vík fyrir báta að athafna sig. Viðlegukantur þessi verður í framhaldi af grjótnargarði sem þegar er á svæðinu en ljóst er að inngrip verður á náttúrulegri fjörunni við Seyluna. Inngripið er þó mun minna en ef smábátahöfn hefði verið byggð upp á svæðinu eins og gert er ráð fyrir skv. gildandi aðalskipulagi.

Það sem viðlegukanturinn og vík sunnan hans er fremur takmörkuð og staðbundin framkvæmd, og þar sem ósnortin löng fjara verður eftir sem áður við Seyluna er talið að áhrif á *náttúruminjar* séu óveruleg.

#### 5.7.5 Menningarminjar

##### Golfvöllur

Innan golfvallar eða æfingasvæðis við völlinn eru þrettán minjastaðir sem óljóst er hvort þurfi að víkja vegna framkvæmda. Flestar minjarnar eru taldar hafa lítið vaðveislugildi fyrir utan Skólavegin en sýnilegur hluti hans er að hluta til innan skipulagssvæðisins.

Lögð er áhersla á það við hönnun vallarins að minjastöðum sé hlíft eins og kostur er. Líklega er hægt að hanna golfvöllinn þannig að áhrif á minjar verði takmarkað. Með öllu er óheimilt að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands.

Vegna þessa eru áhrif golfvallar á *menningarminjar* talin óljós eða óveruleg.

##### Aðrir þættir

Innan lóða eða gatna fyrirhugaðrar byggðar við Jörfa eru sjö minjastaðir sem þurfa að víkja vegna framkvæmda. Skv. minjaskráningu eru fjórar af þessum sex minjastöðum herminjar (Brighton kampur) sem þykja einstakar en herminjar eru þó ekki verndaðar af þjóðminjalögum.

Innan lóðar golfskálans eru fimm minjastaðir sem þurfa að víkja vegna framkvæmda en staðir þessir eru þó ekki taldar hafa hátt verndargildi.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að þær minjar sem taldar eru upp hér að ofan víki en reynt var eins og hægt er að laga skipulagið að öðrum minjum (og merkum herminjum). Þá er gert ráð fyrir að gera

herminjum hátt undir höfði með því að skapa aðgengi (stígar og bílastæði) að minjastöðum og við helstu minjastaði er gert ráð fyrir að setja upp upplýsinga- og fræðsluskilti.

Vegna þessa eru áhrif á *menningarminjar* talin óveruleg eða neikvæð.

#### 5.7.6 *Heilsa og öryggi*

##### Golfvöllur

Ekki er talið að uppbygging golfvallar hafi áhrif á *heilsu og öryggi*.

##### Aðrir þættir

Jákvæð áhrif á *heilsu og öryggi* eru talin vera vegna vegna fækkunar vegtenginga við Norðurnesveg sem skapar betra umferðaröryggi og einnig er betra umferðaröryggi talið skapast með breikkun Jörfavegar og framlengingu hans út á Eyri. Áhrif annarra þátta deiliskipulagsins á *heilsu og öryggi* eru talin óveruleg.

#### 5.7.7 *Núll kostur*

Ef ekki kemur til framfylgdar breytingar á deiliskipulagi er talið að áhrif á flesta umhverfispætti verði óveruleg. Neikvæð áhrif eru talin vera á *umferðaröryggi* þar sem núverandi fjöldi vegtenginga við Norðurnesveg skapar hættu. Þá eru möguleg jákvæð áhrif á *menningarminjar* og *lífriki* þar sem minjastaðir og fjölbreitt fuglalíf svæðisins verða ekki fyrir áhrifum.

#### 5.7.8 *Tengsl við aðrar áætlanir*

Samhliða vinnu við deiliskipulag verður gerð breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, sjá kafla 1.8.

### **5.8 *Samantekt og niðurstaða***

Niðurstaða þessarar umhverfisskýrslu er sú að heildaráhrif af völdum fyrirhugaðrar uppbyggingar skv. deiliskipulagi séu óveruleg eða jákvæð á flesta umhverfispætti. Neikvæð umhverfisáhrif eru talin vera vegna uppbyggingar golfvallar á *fuglalíf* og einnig eru neikvæð áhrif nokkur vegna þeirra minjastaða sem þurfa að víkja vegna fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar og golfskála.

Samantekt um umhverfisáhrif má sjá í töflu hér að neðan.

| Umhverfispættir              | Golfvöllur |   |   | Aðrir þættir |   |   | Núll kostur |   |   |
|------------------------------|------------|---|---|--------------|---|---|-------------|---|---|
| Landslag og sjónræn áhrif    | 0          |   |   | 0            |   | + | 0           |   |   |
| Samfélagsleg og hagræn áhrif | +          |   |   | 0            |   | + | 0           |   |   |
| Gróður og lífríki            | 0          |   | - | +            |   | 0 | 0           |   | + |
| Náttúruminjar                | 0          |   |   | 0            |   |   | 0           |   |   |
| Menningarminjar              | 0          |   | ? | 0            |   | - | 0           |   | + |
| Heilsa og öryggi             | 0          |   |   | +            |   | 0 | 0           |   | - |
| <b>Niðurstaða</b>            | 0          | + | ? | 0            | + | - | 0           | + | - |

#### Skýringar

(+) Jákvæð áhrif á umhverfispátt

(0) Óveruleg áhrif á umhverfispátt

(-) Neikvæð áhrif á umhverfispátt

(?) Óþekkt áhrif á umhverfispátt