

# DEILISKIPULAGSBREYTING FRÍSTUNDABYGGÐAR GALTARHOLTS 2 - BLS. 3/4 - GREINARGERÐ

## 1. GILDANDI DEILISKIPULAG

*Deiliskipulag frístundabyggðar Galtarholts 2 í Borgarbyggð* var samþykkt af sveitarstjórn þann 12. ágúst 20104 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 679/2005 þann 5. júlí 2005. Skilmálabreyting „*Stækkun húsa af gerð A*“ var samþykkt af sveitarstjórn þann 28. desember 2006 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 74/2007 þann 24. janúar 2007. Önnur skilmálabreyting „*Breyting á þakhlúa húsa gerðar*“ var samþykkt af sveitarstjórn þann 15. nóvember 2007 og auglýst í B- deild Stjórnartíðinda nr. 288/2008 þann 26. mars 2008. Þriðja breytingin varðaði skilmála og skipulagsupprátt lóða við Nautholt, Lambasholt og Klíðhöf. Hún var fullnaðarafgreidd af skipulags- og byggingarnefnd fh. sveitarstjórn þann 2. desember 2022 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. apríl 2023.

Gildandi deiliskipulag nær yfir 276,5 ha. Heildarskipulagssvæðið afmarkast af Hringvegi 1 og Galtarholt 1 á suðaustan, Laxholti að vestan og norðan og Líttu Gróf að norð/norðaustan. Aðkoma að frístundabyggðinni er frá Hringvegi (1) á tveimur stöðum, um Laxholtsveg (5307) og Stóra-Fjallsvegi (5350). Galtarholtsvegur (5308) tengist Laxholtsvegi og liggur að þjónustu-, golf- og tjaldsvæðið. Frá þessum vegum liggja safnvegir inn í frístundabyggðina.

## 2. ÁSTÆÐA BREYTINGAR

Ástæða breytinganna er að fjölga frístundarhúsum og þétta byggð til að styðja við metnaðarfulla innviðagerð á skipulagssvæðinu með grænni vottun þannig að byggðin standi fjárhagslega undir aukinni sameiginlegri þjónustu á svæðinu. Bæta á aðstöðu innan skipulagssvæðisins með gerð 9 holu golfvallar með tilheyrandi þjónustu fyrir golfköendur. Stefnt er að uppbyggingu golfblavegakerfis sem mun tengja hverfið við golfvöllinn. Fyrirhugað er að þjónustuhúshv suðaustan við breytingasvæðið og golfbraut 1 verði miðjan á svæðinu og golfblavegir liggja þaðan og út í hverfin. Þessi framtíðarsýn er þó ekki lögð fram í heild sinni í þessari breytingarlögu, en hluti fyrirhugaðs golfblavegakerfis er lögð fram í breytingartillögunni. Þar sem skipulagið á að höfða meira til eldri golfköenda, er ekki talin þörf á eins mörgum leiksvæðum á skipulagsvæðinu. Leiksvæði eru því felld niður á breytingasvæðinu.

## 3. LYSING Á BREYTINGU

Breytingin varðar deiliskipulagsupprátt og greinargerð. Í þessari breytingarlögu er lögð fram breyting í vestr hluta skipulagssvæðis gildandi deiliskipulags. Svæðið sem verð er að breyta er um 97 ha, en gildandi deiliskipulag nær yfir 276,5 ha í heild sinni. Aðkoma að breytingarsvæðinu eru Laxholtsveg (5307) sem tengist Hringvegi (1). Langlás tengist Háaás sem tengist svo Laxholtsvegi (5307). Værið er að taka út hesthúsaloðir og bæta við frístundaloðum við Langaás. Leiksvæði falla niður og golfblavegum er bætt við. Vegakerfið breytist lítillega. Nánari umfjöllun um breytingar eru í kafla 3.1.

### 3.1 BREYTINGAR Á UPDRÆTTINUM

**Fjöldi lóða, lengd og lega vegakerfis**
Breyting deiliskipulags fellur í sér fjölgun lóða og lengd og legu vegakerfis. Fyrirhugaðir vegir eru 4,5 m breiðir, en voru 4 m í samþykktu deiliskipulagi. Ástæða breikkunar eru auknar kröfur slökkviliðsstjóra Borgarbyggðar um bætt aðgengi viðbragðsaðila.

Í gildandi deiliskipulagi var veltengingur frá Laxholtsvegi (5037) að suðurenda Langaáss fyrirhuguð. Þessi veltenging fellur niður, en í staðinn kemur botnlangi. Lóðaafmörkun Langaáss 1, 2, 3 og 4 breytist af þessum sökum og innkeyrslur/bilastæði fyrir Langaás 1 og 2 voru færð. Aðkoma að Langaás er þá í gegnum Háaás sem tengist Langaás við Langaás 15 og botnlangi við Háaás 11 fellur niður. Við þessa breytingu stytst vegakerfið.

Í gildandi deiliskipulagi er 19276 m<sup>2</sup> hesthúsaloð skilgreind á milli Langaáss 7 og 8. Hesthúsaloðin fellur niður og loðir Langaáss 1, 3 og 5 stækka til norðvesturs. Lóðirnar eru á bilinu 9875 m<sup>2</sup> til 11228 m<sup>2</sup> að stærð eftir breytingu. Enn fremur hefur verið bætt við tveimur frístundaloðum á milli Langaás 7 og 8, sem eru 5226 m<sup>2</sup> og 5677 m<sup>2</sup> að stærð og heita Langlás 7A og 7B. C-gerðir húsa eru skilgreindar á þessum lóðum.

Snúningsshaus við Langaás 8 og 9 hefur verið stækkaður. Hönnun veglína við Lónguás 7A og 7b var lagðært lítillega.

Á milli Langaás 6 og 10 er skilgreint leiksvæði í gildandi deiliskipulagi. Leiksvæðið fellur niður og frístundaloð skilgreind sem heitir Langlás 6A og er 6795 m<sup>2</sup> að stærð. C-gerð húss er skilgreind á þessari lóð. Langlás 6 minnkar um 1112 m<sup>2</sup> og er þá 6190 m<sup>2</sup> að stærð.

Botnlangi við Langaás 16 á gildandi deiliskipulagi er framlangdur þar sem áður hefur verið gönguleið. Eftir breytingu er botnlanginn um 144 m og þar með um 97 m lengri en fyrri botnlangi. Við enda botnlanga eru skilgreindar tvær nýjar frístundaloðir sem heita Langlás 16A og 16B, 9435 m<sup>2</sup> og 11786 m<sup>2</sup> að stærð. Leiksvæðið sem var skilgreind á sama stað fellur niður. C-gerðir húsa eru skilgreindar á þessum lóðum.

Botnlanginn við Langaás í norðurhluta breytingarsvæðis, þar sem loðir Langlás 23, 25, 27 og hesthúsaloð voru skilgreindar, var færður um 80 m til norðurs til að betri nýting fengist á svæðinu við niðurfellingu hesthúsaloðar og frístundaloðir skilgreindar í staðinn. Hesthúsaloð (26251 m<sup>2</sup>) í nyrsta horni skipulagsvæðis breytist í fjórar frístundaloðir sem heita Langlás 23, 25, 27 og 29 og eru á bilinu 50164 m<sup>2</sup> til 10436 m<sup>2</sup> að stærð. Sunnan við veginn eru fjórar loðir sem heita Langlás 24, 26, 28 og 30 og eru á bilinu 9228 m<sup>2</sup> til 14595 m<sup>2</sup> að stærð. Leiksvæðið sem var skilgreind við Brautarhól fellur niður. C-gerðir húsa eru skilgreindar á þessum lóðum.

Samtals fjölga frístundaloðum á breytingarsvæðinu um 9. Hestahúsaloðir fækka um tvær og eru þá engar hesthúsaloðir á breytingasvæðinu.

Stærðir lóða samræmist Aðalskipulagi Borgarbyggðar (Landlínur, 2010). Flatarmál opinna svæða minnkar við fjölgun lóða en verður ekki minna en 25% af heildarskipulagi.

### Breytingar á afmörkun lóða

Allar loðir voru teiknaðir með bogalínum meðfram vegum í gildandi skipulagi. Til að auðvelda mælingar, hnitsetningu og stofnun lóða voru teiknaðar beinar línur með brotum í stað boga. Stærðir lóða breyttist lítillega af þeim sökum.

Umfram fyrrnefnda lítilsháttar breytingar á lóðaafmörkun, þá voru loðir Langaáss 4 og 6 minnkaðar, en loðir Langaás 1, 2, 3, 5 og 24 voru stækkaðar.

Lóð Langaás 22 var stækkuð til suðausturs og lóð Langaás 16 til suðurs og austurs. Vegsvæði sunnan við Háaás var breikkað úr ca. 2 m í 4 m. Þar með minnkuðu loðir Háaás 2, 4 og 6 að norðvestianverðu en voru að sama skapi stækkaðar að suðaustanverðu. Lóðamörk Háaás 2, 4 og 6 voru færð til suðvesturs þannig að stærð Háaás 6 yrði yfir 3300 m<sup>2</sup> eins og aðalskipulag kveður um. Loðir Háaás 2 og 4 minnka, en loð Háaás 6 stækkar.

Enn fremur var afmörkun loðar Háaás 11 breytt vegna nýrrar legu vegar sunnan við lóðina og stækkar loðin lítillega við það.

### Breyting byggingareita

Byggingareitum var breytt á öllum lóðum nema á Langaás 8.

Almenn leiðarlífs við staðsetningu byggingareita í frístundabyggðinni voru:

- Tekið sé tillit til þirkjarkjars, þ.e. að staðsetja byggingareiti þar sem eru lundir.
- Reynt að skapa fritt svæði í suður og suð/vestur hluta loðar.
- Reynt að hafa að lágmarki 30 m á milli húsa. Skipulagsreglugerð kveður á um lágmark 20 m á milli frístundahúsa.
- Reynt að staðsetja byggingarreit á teknu tilliti til gagna frá Náttúrufræðistofnunar Íslands er varðar afmörkunin votlendis.

### Breytt mænisstefna

Mænisstefnu er breytt á þá leið að stefnan er eins á öllum lóðum innan breytingarsvæðis.

### Golfblavegir

Golfblavegir eru skilgreindir á breytingartillögunni á milli Háaás 6 og 8, til austurs til að tengja Háaás og Gvendarás og Háaás 11 til norðausturs til að tengja saman Háaás og Stapaás.

Golfblavegir eru einnig ætlaðir fyrir gangandi og hjólandi.

Gert er ráð fyrir að vegjir innan frístundabyggðarinnar séu einnig nýttir fyrir golfbla.

Breidd golfblavega verði að hámarki 2 m að breidd.

### Göngu- og reiðleiðir

Gönguleið hefur verið skilgreind frá nýjum botnlanga (sjá kafla „Fjöldi lóða og lengd og legu vegakerfis“) milli Langaáss 1 og 2 sem tengist gönguleiðinni við Selhöf sem er skilgreind í gildandi deiliskipulagi. Enn fremur er skilgreind ný gönguleið frá Selhöf og meðfram austur mörkun lóða Langaás 2, 4, og 6. Gönguleið er færð lítillega til með tilkomu nýrrar loðar við Langaás 6A og tenging við Langaás þar felld niður.

Reiðleið er breytt í gönguleið frá Selhöf og meðfram austur mörkun lóða Langaás 2, 4, og 6 og reiðleið tekin út á milli Selhóls og Háaás. Reið- og gönguleið er tekin út á milli Langaás 6 og 10, þar sem ný loð 6A er skilgreind á þessu svæði (sjá kafla „Fjöldi lóða og lengd og legu vegakerfis“).

Gönguleið fellur niður á milli Langaás 15 og Háaás 11 þar sem nýr akvegur er skilgreindur á þeim slóðum.

### Leiksvæði

Á breytingarsvæðinu voru fjögur leiksvæði á milli Langaás 6 og 10, á milli Háaás 9 og 11, við Bolhöf og við Langaás 27. Leiksvæðin eru felld niður.

### Lagnir rafmagns

Afmarkað er 4 m breitt belti þar sem sett er inn kvöð um aðgengi að rafloðnum. Á gildandi skipulagi var sýnd háspennulofnina og fyrirhuguð háspennulina í jörð. Búð er að fjarlægja loftlinuna og ekki er þörf á fyrirhugaðri háspennulinu í jörð og þær því teknar út af skipulagsupprætti breytingartillögu. Staðsetning spennistöðvar er breytt og þeim fjölgað úr einni í þrjár.

### Afmörkun mýra/votlendis og birkiarkjars-/skógar

Afmörkun mýra var tekið út, þess í staðinn kemur afmörkun votlendis stærra en 20.000 m<sup>2</sup> og meira en 200 m frá skurðum (NÍ, 2018).

Afmörkun birkiarkjars-/skógar var einnig uppfært sbr. kortagrunni frá Skógrættinni (2010-2014).

### 3.2 BREYTINGAR Í GREINARGERÐ

Breytingar eru gerðar í hluta af öllum köflum greinargerðar og varðar Langaás og Háaás. Breytingarnar eru felldraðar. Yfirskriftir á köflunum eru felldraðar en engar breytingar hafa verið gerðar þar.

### KAFLI 1: ALMENNAR UPPLÝSINGAR FYRIR BREYTINGU:

[...]

**Vegagerðin**

Óskað var umsagnar Vegagerðarinnar vegna velteninga dags. 04.11.04. Svar barst frá þeim 9.11.2004, þar sem athugasemd var gerð um fjölda tenginga við þjóðvegi 5307 og 5350 og minnt á 15 metra helgunarsvæði þeirra. Haft hefur verið samráð um fækkun og staðsetningar veltenginga við ofangreinda vegi.

[...]

**Náttúruvernd**

Mýrlandi svæðisins er langt yfir 3 ha. mörkunum og er nálægt því að vera 90 ha. Svæðið fellur því undir gr. 37 líð c. í 5. kafla í lögum um náttúruvernd nr. 44/1999 þar sem segir að mýrar og flóar 3 ha. að stærð eða stærri skulu njóta sérstakrar verndar og skal forðast rökun þeirra eins og kostur er.

Töluvert er af náttúrulegu birkiarkjarri á svæðinu og í 39.gr. sömu laga segir að vinna skuli að verndun og eftirliti með náttúrulegum birkiskögum. Til að náttúrulegt kjarrlandi umhverfis mýrlendin haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjar lóðamörkun en byggingarreglugerð leyfir.

### Mýrlandi

Um það bil þriðjungur svæðisins er mýri og hálfdeigja. Ekki er heimilt að þurrka upp mýrlandi, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlandi.

[...]

### EFTIR BREYTINGU:

[...]

**Vegagerðin**

Óskað var umsagnar Vegagerðarinnar vegna velteninga dags. 04.11.04. Svar barst frá þeim 9.11.2004, þar sem athugasemd var gerð um fjölda tenginga við þjóðvegi 5307 og 5350 og minnt á 15 metra helgunarsvæði þeirra. Haft hefur verið samráð um fækkun og staðsetningar veltenginga við ofangreinda vegi.

**Umsögn barst frá Vegagerðinni dags. 07.12.2022 þegar deiliskipulagsbreyting þessari var auglýst. Í umsögn er bent á að farið sé eftir Veghönnunarreglur kafla 3.6 við framkvæmd tenginga.**

[...]

### Náttúruvernd

Votlendi (mýrlandi) svæðisins er langt yfir 3 ha mörkunum og er nálægt því að vera 80 ha. Svæðið fellur því undir gr. 61 líð a. í 10. kafla í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 þar sem segir að votlendi (mýrlandi) 20.000 m<sup>2</sup> að stærð eða stærri skulu njóta sérstakrar verndar og skal forðast rökun þeirra eins og kostur er.

Töluvert er af náttúrulegu birkiarkjarri á svæðinu og í b líð sömu laga segir að vinna skuli að verndun og eftirliti með náttúrulegum birkiskögum. Til að náttúrulegt kjarrlandi umhverfis votlendi (mýrlandin) haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjar lóðamörkun en byggingarreglugerð leyfir.

### Votlendi (Mýrlandi)

Um það bil þriðjungur svæðisins er votlendi (mýri) og hálfdeigja. Ekki er heimilt að þurrka upp votlendi (mýrlandi), hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlandi. Þótt sumir byggingareitir eru innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2018) þá hefur við vettvangskoðun komið í ljós að það er þurrlandi inn á milli þar sem hægt er að staðsetja byggingar.

[...]

### KAFLI 2. FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR: FYRIR BREYTINGU:

**Byggingar**

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 166 frístundahúsum, 3 íbúðarhúsum, 3 hesthúsum, þjónustubyggingu, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði.

[...]

### Útivist, gönguleiðir og afþreying

Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útivistar. Göngu- og reiðleiðir, leiksvæði/boltavellir eru sýnd á skipulagsupprætti. **Gert er ráð fyrir afmörkuðum leiksvæðum innan deiliskipulagsvæðisins fyrir m.a. leiktæki, boltaleiki og útivist.** Göngustigar liggja víða um svæðið. **Reiðstigar innan svæðisins tengjast reiðleioðum utan svæðisins inn á afmarkaða “göngu- og reiðleið” sem skilgreind er í svæðisskipulagi Mýrasýslu, meðfram Stóra-Fjallsvegi.**

### Golfvöllur

Á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaður á skipulagsupprætti. Það land sem ætlað er undir golfvöllinn er að mestu gamalgróin tún og að litlu leyti óræktaður melur eða holt. Með deiliskipulagsupprættinum fylgir skýringarkort sem sýnir **golfvallarskipulagið**. Í þeirri hönnun er þess gætt að núverandi landi er raskað eins lítið og mögulegt er. Aðkoma að golfvöllinum er frá þjónustasvæði. **Mörk vallarins eru hvarvetna fjarri lóðarmörkun fyrirhugaðar frístundabyggðar og íbúðabyggðar.**

[...]

### Sjónræn áhrif

Frístundahúsh munu setja svip sinn á svæðið og breyta ásjnd þess að einhverju leyti.

Leitast er við að halda yfirbragði svæðisins þrátt fyrir stærð þess og fjölda húsa en þéttleiki er um 1 hús pr. 1.5 ha. Umhverfis svæðið eru frístundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggja vegna þjóðvegur og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróun sem orðið hefur á aðliggjandi landsvæðum. Reynt verður að ná fram heildaryfirbragði á svæðinu, sérstaklega þar sem byggð er þéttust og mest áberandi frá þjóðvegi.

[...]

### Rafmagn

Háspennulinur, bæði loftlinur og jarðstrengir liggja um svæðið og eru þær sýndar á upprætti. Einnig eru, í samráði við RARIK Stykkishólm, sýndar fyrirhugaðar stofnlinur í jörð og staðsetning spennistöðva vegna fyrirhugaðrar fjölgunar frístundahúsa á svæðinu. Frá tengistöðvum verður hægt að tengja rafmagn í hvern bústað meðfram vegum og göngustigum.

### EFTIR BREYTINGU:

**Byggingar**

Á skipulagsvæðinu eru gert ráð fyrir **175** frístundahúsum, 3 íbúðarhúsum, **hesthúsi**, þjónustubyggingu, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði.

[...]

### Útivist, gönguleiðir og afþreying

Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útivistar. Gönguleiðir og **golfblavegir** eru sýndir á skipulagsupprætti. Göngustigar liggja víða um svæðið.

### Golfvöllur

Á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaður á skipulagsupprætti. Það land sem ætlað er undir golfvöllinn er að mestu gamalgróin tún og að litlu leyti óræktaður melur eða holt. Með deiliskipulagsupprættinum fylgir skýringarkort sem sýnir **golfvallarskipulagið**. Í þeirri hönnun er þess gætt að núverandi landi er raskað eins lítið og mögulegt er. Aðkoma að golfvellinum er frá þjónustasvæði.

[...]

### Sjónræn áhrif

Frístundahúsh munu setja svip sinn á svæðið og breyta ásjnd þess að einhverju leyti.

Leitast er við að halda yfirbragði svæðisins þrátt fyrir stærð þess og fjölda húsa en þéttleiki er um 1 hús pr. 1.4 ha. Umhverfis svæðið eru frístundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggja vegna þjóðvegur og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróunsem orðið hefur á aðliggjandi landsvæðum. Reynt verður að ná fram heildaryfirbragði ásvæðinu, sérstaklega þar sem byggð er þéttust og mest áberandi frá þjóðvegi.

[...]

### Rafmagn

Háspennujarðstrengir liggja um svæðið og eru þeir sýndir á upprætti.

**Á breytingartillögunni er skilgreint 4 m breitt belti fyrir háspennustreng þar sem sett er inn kvöð um aðgengi að lögunum. Staðsetning spennistöðvar er breytt og þeim fjölgað úr einni í þrjár. Götuskápar mega vera á vegsvæði og lagnir má leggja í vegsvæði.**

### KAFLI 3: SKILMÁLAR

**FYRIR BREYTINGU:**

[...]

Ekki er heimilt að þurrka upp **mýrlandi**, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlandi.

[...]

### EFTIR BREYTINGU:

Ekki er heimilt að þurrka upp **votlendi (mýrlandi)**, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir vegmír eru fyrirhugaðir á fyrrum gönguleiðum og þar með á tiltölulega þurru svæði, verða raskanir á votlendi í kringum haldið í lágmarki. Við framkvæmdir þarf að tryggja að vatnsflæði á milli votlendissvæða verður óhindrað og það gert með t.d. ræsum. Þótt sumir nýir byggingareitir eru staðsettir innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2019) að þá hefur vettvangskoðun leitt í ljós þurr svæði inn á milli þar sem hægt er að staðsetja byggingar.

[...]

## 4. ÁHRIF BREYTINGAR

Umhverfisáhrif breytinga eru jákvæð þar sem þétting frístundabyggðar bætir nýtingu lands á afmörkuðu svæði og eru þar með raskanir á ósnertu landi haldið í lágmarki. Eins og kemur fram í gildandi deiliskipulagi þá verður helsta rökun á landi vegna vegaframkvæmda. Þar sem nýju vegmír eru fyrirhugaðir á fyrrum gönguleiðum og þar með á tiltölulega þurru svæði, verða raskanir á votlendi í kringum haldið í lágmarki. Við framkvæmdir þarf að tryggja að vatnsflæði á milli votlendissvæða verður óhindrað og það gert með t.d. ræsum. Þótt sumir nýir byggingareitir eru staðsettir innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2019) að þá hefur vettvangskoðun leitt í ljós þurr svæði inn á milli þar sem hægt er að staðsetja byggingar.

Samkvæmt vistgerðakorti NÍ (2018) eru aðallega að finna votlendisvistgerðir, runnamýravist á láglendi, brokflóavist og starungsmýravist á opnum svæðum og á lóðunum Langaás 7A, 7B, 8, 14, 16, 22, 23, 24, 25, 27 og 29 og Háaás 7 og 8. Þessar þrjár síðarnefndu vistgerðir eru á lista Bernarsamningsins (2014) og eru með mjög hátt vermdargildi. Flestar loðir innan breytingarsvæðis eru þó staðsettar þar sem birkiskögur er, sem er á lista Bernarsamningsins og með hátt vermdargildi. Grasengjavist sem finnst á lóðunum Langaás 1, 3, 5 og 27 er einnig á lista Bernarsamningsins og er með hátt vermdargildi. Fyrir vestan Langaás 20 og 22 eru lítil svæði með fjaldrapnöavist og starmöavist sem eru með miðlungs vermdargildi. Fjaldrapnöavist finnst í kringum Bolholt sem er oprið svæði. Reynt var að staðsetja byggingareiti þar sem vistgerðir eru með miðlungs eða lágt vermdargildi