



Svæði fyrir hesthús, hestaíþróttir og frístundabúskap, Siglufirði

Deiliskipulag - Greinargerð

EFNISYFIRLIT

1	DEILISKIPULAGIÐ - Svæði fyrir hesthús, hestaíþróttir og frístundabúskap	3
1.1	Forsendur og markmið	3
1.2	Skipulagssvæðið – aðkoma og opin svæði	3
1.3	Hesthús	3
1.4	Fjárhús	4
1.5	Götur, útivistar- og reiðstígar	4
1.6	Athafnasvæði, geymslusvæði og bílastæði	4
1.7	Æfinga- og keppnissvæði	5
1.8	Fornminjar	5
2	UMGENGNI Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU	6
2.1	Viðhald mannvirkja	6
2.2	Almenn umgengni.....	6
2.3	Aðkeyrsla að hlöðu.....	6
3	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	7
3.1	Almennt.....	7
3.2	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	7
3.3	Hesthús	8
3.4	Fjárhús	8
3.5	Taðþró	8
3.6	Mæliblöð og hæðarblöð	8
3.7	Lóðir og byggingar	8
3.8	Byggingarreitur	10
3.9	Athafnasvæði, geymslusvæði og bílastæði	10
3.10	Losun og umgengni um hrossatað og kindaskít.....	10
3.11	Lagnir	11
3.12	Frágangur lóða.....	11
3.13	Girðingar	11
3.14	Hlöður	11
3.15	Atvinnustarfsemi og fjöldi búfjár	11
3.16	Aðlögun eldri bygginga á hesthúsasvæði.....	12
3.17	Æfinga- og keppnissvæði	12
4	UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA	13
5	Gildistaka.....	14

1 DEILISKIPULAGIÐ - Svæði fyrir hesthús, hestaíþróttir og frístundabúskap

Skipulag þetta er unnið á teiknistofunni Teikn – ráðgjöf og hönnun af Halldóri Jóhannssyni og Lilju Filippusdóttur landslagsarkitektum. Meðfylgjandi greinargerð þessari er deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000 dagsettur 7. janúar 2013.

1.1 Forsendur og markmið

Markmið skipulagsins er að skilgreina betur núverandi hesthúsasvæði Hestamannafélagsins Glæsis í heild með tilliti til aðkoma, umhverfis- og skipulagsþátta og afmarka og skilgreina nýja byggingarreiti fyrir hesthús og gerði. Jafnframt er skilgreint svæði og byggingarreitir fyrir frístundabúskap.

Svæðið sem deiliskipulagið tekur til er á svæði sem er skilgreint sem *Opið svæði til sérstakra nota* í Aðalskipulagi Siglufjarðar 2003-2023. Það afmarkast með skýrum hætti af Fjarðará í suðri en að norðan eru mörkin við veg upp að fjárréttinni og þaðan til austurs að útivistarsvæði. Vesturmörk liggja að óbyggðu svæði en syðst og vestast liggja mörkin við svæði skilgreint fyrir frístundabyggð.

Skipulagssvæðið er um 12 ha að stærð.

1.2 Skipulagssvæðið – aðkoma og opin svæði

Megin aðkoma að svæðinu verður um greiðfærann veg frá þjóðvegi. Jafnframt verði núverandi vegtengingu úr suðri frá Hólsdal viðhaldið. Meðfram vegum verði bæði reið- og gönguleiðir.

Æfinga- og keppnissvæði Glæsis er skilgreint á því svæði þar sem núverandi aðstaða hefur verið byggð upp, hringvöllur og skeiðbraut. Þar verði jafnframt áhorfendamanir, bílastæði fyrir gesti ásamt nýju vallar- og þjónustuhúsi.

Gert er ráð fyrir beitarhólfum sunnan aðkomuvegar, samtals um 1,5 ha. Litlar réttir ásamt taumhringjum verði innan/við beitarhólfin.

1.3 Hesthús

Á svæðinu eru nú samtals 4 hesthús auk reiðskemmu með áföstu félagshúsi.

Í deiliskipulagstillögunni eru skilgreindir samtals 3 nýir byggingarreitir fyrir hesthús og einn reitur til stækkunnar eins af núverandi húsum til samræmis við aðliggjandi reiti. Að auki er byggingarreitir vegna stækkunar reiðskemmu. Jafnframt eru skilgreindir 2 byggingarreitir fyrir fjárhús austan hesthúsa.

Byggingarreitir eru afmarkaðir þannig að sveigjanleiki sé til staðar vegna uppbyggingar einstakra reita. Breidd bygginga á reit verði aldrei breiðari en

byggingarreitur kveður á um en heimilt er að skipta reitum upp þannig að fleiri en eitt hús verði byggt á hverjum skilgreindum byggingarreit.

Við hvern byggingarreit er skilgreint svæði fyrir afgirt hestagerði, aftan byggingar. Hvert afmarkað hesthús skal ávallt vera með opnun fyrir umgengni með hesta út í gerðið.

Ný hús í eldri hluta hverfisins skulu að formi og útliti vera í góðu samræmi við þau hús sem fyrir eru.

Húsin má aðeins nota í sambandi við hestahald.

1.4 Fjánhús

Gert er ráð fyrir byggingu allt að 3 fjárhúsa fyrir frístundabændur á skipulagssvæðinu, austan hesthúsabyggðarinnar. Nú þegar hefur eitt hús fjárhús verið byggt og því eru tveir lausir byggingarreitir eftir. Hvert hús hefur afmarkaðan byggingarreit að hámarki 100 m². Hvert hús hefur afmarkaða lóð sem girt skal með þeim hætti að tryggt sé að skepnur sleppi ekki út.

Aðkoma að svæðinu verði um nýjan veg sunnan hesthúsabyggðarinnar.

Húsin má aðeins nota í sambandi við frístundabúskap.

Ekki er gert ráð fyrir að losa þurfi kindaskít.

Beitarhólf eru á tveimur skilgreindum lóðum við fjárhúsalóðir.

1.5 Götur, útivistar- og reiðstígar

Götur að og innan svæðisins verði malbikaðar og a.m.k. 6 m breiðar. Reiðstígar liggja um svæðið og tengja hesthús við æfinga- og keppnissvæði. Reiðleiðir liggja áfram út af svæðinu til suðurs, austurs og vesturs. Reiðleiðir eru jafnframt útivistarstígar og er yfirborðsefni þeirra þétt malar- og leirlag eða annað sem henta þykir. Reiðleiðir eru skilgreindar a.m.k. 4 m breiðar og útivistarstígar a.m.k. 1,5 m.

1.6 Athafnasvæði, geymslusvæði og bílastæði

Við aðkomuveg er skilgreint almennt svæði fyrir kerrur. Jafnframt er skilgreint afmarkað svæði fyrir úrgangsgáma. Kerrur skulu ekki staðsettar utan þessara skilgreindu svæða.

Bílastæði eru skilgreind á og við núverandi svæði, við keppnissvæði og við nýja byggingarreiti hesthúsa og fjárhúsa.

1.7 Æfinga- og keppnissvæði

Byggður hefur verið upp hringvöllur og skeiðbraut við hlið hans. Hringvöllur verði tvöfaldaður með 200 og 300 m löngum völlum og skeiðbrautin 200 m. Við hringvöll verði byggt upp vallar- og þjónustuhús og um 90 bílastæði. Aðkoma að bílastæðum er frá tengivegi milli Flugvallarveggar og Fjarðarveggar.

Svæði fyrir áhorfendur verði á tyrfdum jarðmönum í hallanum 1:3. Ein jarðmön verði við hringvöll og vallahús og önnur við skeiðvöll.

Á svæðinu skal sá og planta trjá- og runnagróðri til að koma í veg fyrir fok og til skjólmyndunar.

1.8 Fornminjar

Einar fornminjar eru innan svæðisins (EY-007:25). Um er að ræða tvær tóftir sem líklega er smáholt og nefnist Haraldarholt en þar hafði Haraldur nokkur búskap um sinn.¹ Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir raski á fornminjunum. Varast skal að planta nálægt umræddum fornminjum.

¹ Birna Lárusdóttir (2008). *Fornleifaskráning í Hvanneyrarhreppi II*. Fornleifastofnun Íslands; Reykjavík

2 UMGENGNI Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU

2.1 Viðhald mannvirkja

Umgengnisreglur þessar verða hluti af lóðarleigusamningi og úthlutunarreglum. Eigendum er skylt að viðhalda eignum sínum og sjá til þess að nánasta umhverfi sé snyrtilegt og viðhaldið.

Ekki er heimilt að nota mannvirki á annan hátt en gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

2.2 Almenn umgengni

Snyrtileg umgengni er áskilin og er Fjallabyggð heimilt að láta fjarlægja á kostnað og ábyrgð leigutaka allt rusl og annað sem til óþrifa eða óþæginda er á svæðinu.

Lóðarhafar skulu hlýta þeim umgengnisreglum sem skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar kann að setja fyrir svæðið að öðru leyti.

Kerrur skulu ávallt geymdar á skilgreindu almennu geymslusvæði.

2.3 Aðkeyrsla að hlöðu

Heygrymslur skulu vera staðsettar götumegin í nýbyggingunum og skal vera greiður aðgangur að þeim. Ekki er heimilt að láta heyrúllur/bagga standa utanhúss nema rétt á meðan verið er að koma því fyrir í geymslu.

Heyrúllur, sem ekki eru í hlöðu, skulu geymdar á tilgreindu almennu svæði fyrir heyrúllur.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Almennt

Tæknideild Fjallabyggðar skal auglýsa eftir umsóknum um lausar, byggingarhæfar lóðir og úthluta þeim.

Á milli húseigenda og Fjallabyggðar verða gerðir lóðarsamningar. Ef hús skiptist í tvo eða fleiri eignarhluta er það forsenda fyrir gerð lóðarsamningsins að fyrir liggi þinglýstur eignaskiptasamningur sem tilgreini nákvæmlega eignarhluta hvers eigenda.

Greiða skal gatnagerðar- og byggingargjöld, svo og tengigjöld af húsum samkvæmt gjaldskrá áður en útmæling fer fram.

Húsin skulu byggð samkvæmt teikningum, sem samþykktar eru af skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar. Byggingarstjórar skulu hafa umsjón með byggingu húsanna. Byggingaráfangar eru úttektarskyldir sbr. byggingarreglugerð.

Í ytra borð húsanna er aðeins heimilt að nota nýtt efni, eða jafngott og nýtt. Notkun gamals (áður notaðs) efnis í húsin að öðru leyti er háð samþykki byggingarfulltrúa.

Hesthúsa eigendur og fjárhúseigendur skulu hlíta þeim reglum og samþykktum sem settar kunna að verða af hálfu bæjaryfirvalda Fjallabyggðar og gilda á hverjum tíma um viðhald húsa og gerða og umgengni í hesthúshverfum og hverfum fyrir frístundabúskap.

3.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Vegna bygginga á lóðum vísast til ákvæða þeirra laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags- og byggingarlaga, byggingarreglugerðar, skipulagsreglugerðar, reglugerða um brunavarnir og brunamál og íslenskra staðla eftir því sem við á.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, reglugerð um aðbúnað og heilbrigði hrossa og búfjár segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum. Gera skal grein fyrir gerð og staðsetningu tað/skítar-þróa og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Allt byggingarefni skal vera nýtt nema byggingarfulltrúi heimili annað.

Byggingarstjórar skulu hafa umsjón með byggingu húsanna. Byggingaráfangar eru úttektarskyldir sbr. byggingarreglugerð.

3.3 Hesthús

Hesthús verði einnar hæðar með risþaki, að hámarki 6 m heildarhæð. Mænisstefna verði ávallt langs eftir byggingarreit. Hámarks flatarmál bygginga á byggingarreit er skilgreint á uppdrætti.

3.4 Fjánhús

Fjánhús verði einnar hæðar með risþaki, að hámarki 5 m heildarhæð. Húsin skulu útfærð þannig að þau falli sem best að umhverfinu. Hámarks flatarmál bygginga á byggingarreit er skilgreint á uppdrætti.

3.5 Taðþró

Við hvert hest- og fjánhús skal vera taðþró í samræmi við þau lög og reglugerðir sem gilda. Mælt er með því að þróin sé höfð undir húsi þar sem aðstæður leyfa, en að öðrum kosti á lóð utan húss. Þró skal vera með steypum veggjum og botni og skal sýna hana á uppdráttum.

3.6 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og aðrar kvaðir, ef einhverjar eru.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Fyrirvari er gerður á nákvæmni deiliskipulagsuppdráttar, en mæli- og hæðablöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu.

3.7 Lóðir og byggingar

Í skipulaginu er gert ráð fyrir 14 lóðum og skulu byggingar eingöngu vera fyrir skilgreinda notkun. Sambyggð hús með þremur eignarhlutum eru skilgreind á hesthúsalóðum. Lóðirnar eru eftirfarandi:

1. Stærð: 612 m². Byggingarreitur fyrir eina byggingu með þremur hesthúsum:
 - Fákafen 10, 12 og 14, samtals að hámarki 240 m²
2. Stærð: 612 m². Núverandi bygging, byggð árið 1980 með þremur hesthúsum:
 - Fákafen 4, 41,4 m²
 - Fákafen 6, 59,4 m²
 - Fákafen 8, 58,5 m²
3. Stærð: 1040 m². Núverandi bygging með félagsheimili og reiðskemmu:

- Félagsheimili, byggt árið 1990, 53,6 m²
 - Reiðskemma, byggð árið 2011, 508,6 m²
4. Stærð: 590 m². Núverandi bygging, byggð árið 1980 með þremur hesthúsum:
- Fákafen 13, 81,9 m²
 - Fákafen 15, 81 m²
 - Fákafen 41,4 m²
5. Stærð: 629 m². Núverandi bygging, byggð árið 1978 með þremur hesthúsum:
- Fákafen 7, 70,8 m²
 - Fákafen 9, 65,7 m²
 - Fákafen 11, 58,5 m²
6. Stærð: 832 m². Núverandi bygging, byggð árið 1976 með þremur hesthúsum:
- Fákafen 1, 94,6 m² auk þess er byggingarreitur, 9x11,5 m til stækkunar
 - Fákafen 3, 85,5 m²
 - Fákafen 5, 154,5 m²
 - Fákafen 5a, byggt árið 2009, 126 m²
7. Stærð: 2088 m². Byggingarreitur fyrir eina byggingu með tveimur hesthúsum:
- Faxafen 1 og 3, samtals að hámarki 990 m²
8. Stærð: 2088 m². Byggingarreitur fyrir eina byggingu með tveimur hesthúsum:
- Faxafen 2 og 4, samtals að hámarki 990 m²
9. Stærð: 783 m². Beitarhólf, sameiginleg afnot lóða 10, 11 og 12
10. Stærð: 435 m². Byggingarreitur fyrir eina fjárhúsbyggingu:
- Lambafen 1, að hámarki 100 m²
11. Stærð: 435 m². Byggingarreitur fyrir eina fjárhúsbyggingu:
- Lambafen 3, að hámarki 100 m²
12. Stærð: 435 m². Núverandi fjárhúsbygging:
- Lambafen 1, 100 m²
13. Stærð: 2089 m². Beitarhólf, sameiginleg afnot lóða 10, 11 og 12
14. Stærð: 165 m². Byggingarreitur fyrir vallarhús:
- Vallarhús, að hámarki 60 m²

3.8 Byggingarreitur

Málsettur byggingarreitur er sýndur á skipulagi og mæliblaði og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan hans.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Heildregin byggingarlína á byggingarreit þýðir að staðsetja skal hús í þeirri línu. Heimilt er að byggja innan byggingarreits og fullnýta hann.

3.9 Athafnasvæði, geymslusvæði og bílastæði

Athafnasvæði er staðsett austan reiðskemmu þar sem er skilgreint svæði fyrir heyrúllur, sorpgáma o.þ.h. Einnig er svæði fyrir kerrur og aftanívagna. Á skipulagssvæðinu eru samtals skilgreind 226 bílastæði. Við hest- og fjárhús eru bílastæði rúm að stærð eða 3x6 m. Við félagsheimili, reiðskemmu og æfinga- og keppnissvæði eru stæði samtals 114 og 2,5x5 m að stærð.

Bílastæði og götur verði í umsjón og eigu Fjallabyggðar.

3.10 Losun og umgengni um hrossatað og kindaskít

Tryggja skal að moð, hrossatað verði flutt út af skipulagssvæðinu á viðurkennda móttökustaði fyrir slíkan úrgang. Losun innan svæðisins er stranglega bönnuð. Taðið og kindaskítur skal fluttur í burt í vökvaheldum gámum eða flutningstækjum.

Fyrirkomulag um losun taðs/skíts skal vera frágengið þegar húsin eru tekin í notkun og öllum úttektum byggingafulltrúa lokið.

Frá hesthúsum skal þannig frá gengið að hægt sé að vélhreinsa úr stíum beint á bíl eða í gám sem flutt verður strax af svæðinu.

Gera á ráð fyrir steypu plani undir gám við hvert nýtt hús.

Eigendum húsanna er skylt að sjá um alla losun á taði/skít sjálfir nema annað sé ákveðið af bæjaryfirvöldum.

Á hverri lóð skal koma fyrir einni eða fleiri taðfellingarþróum, til að hreinsa fráveituvatn frá húsunum. Fyrirnefnt ákvæði á við um þau hús sem eru ekki risin á svæðinu við staðfestingu þessa deiliskipulags.

Um þær byggingar sem eru á svæðinu við gildistöku þessa deiliskipulags gildir eftirfarandi: Sú krafa er gerð um þau hesthús sem fyrir eru á svæðinu að hafa sameiginlega safnþró með malarpúða í samræmi við reglugerðir þar um. Nánari útfærsla skal höfð við heilbrigðisfulltrúa Norðurlands vestra.

Þærnar skulu vera aðgengilegar til tæminga og koma fram á byggingarnefndarteikningum og eru úttektarskyldar. Eigendum húsanna er skylt að

sjá um að felliprær séu tæmdar reglulega nema annað fyrirkomulag sé ákveðið af bæjaryfirvöldum.

3.11 Lagnir

Vatnssalerni í húsunum skulu tengd við rotþró og frágangur hennar skal vera í samræmi við reglugerðir. Rotþró er úttektarskyld af byggingarfulltrúa og heilbrigðisfulltrúa.

Rafmagns-, heitavatns- og kaldavatnslagnir verði leiddar frá núverandi stofnæðum að hverri lóð.

3.12 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998). Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, staðsetningu fellipróar, girðingar, trjágróður svo og tilgreina fjölda hesta.

Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu á viðurkenndan losunarstað.

3.13 Girðingar

Girðingar á hesthúsasvæði umhverfis Gerði skulu vera úr varanlegu efni með léttu yfirbragði t.d. tveggja til þriggja banda röraslá og vera "hestheldar".

Girðingar á svæði fyrir frístundabúskap skulu vera úr varanlegu efni og "fjárheldar".

3.14 Hlöður

Aðgengi skal vera að hlöðu frá götu. Stærð hlöðu ræðst af fjölda hesta/búfjár í húsi. Hlöðuhurðir eiga að vera minnst 1,3 m á breidd svo hægt sé að taka inn allar stærðir af heyrúllum eða heyböggum. Rými í hlöðu á að vera þannig að heyrúllur og -baggar séu opnaðar innandyrá.

3.15 Atvinnustarfsemi og fjöldi búfjár

Almennt gildir að fyrir atvinnustarfsemi í húsum þar sem það er heimilt skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

Almennt gildir að fjöldi hesta í húsum er háður uppfylltum skilyrðum um aðbúnað fyrir hesta í samræmi við reglugerð nr. 132/1999.

Að sama skapi gildi að fjöldi sauðfjár er háður uppfylltum skilyrðum um aðbúnað sauðfjár og geitfjár í samræmi við reglugerð nr. 060/2000.

3.16 Aðlögun eldri bygginga á hesthúsasvæði

Eldri byggingar á svæðinu skulu aðlagðar að skipulagsskilmálum þessum. Þetta á m.a. við um losun taðs og úrgangs á svæðinu. Skipulags- og umhverfisnefnd setur nánari reglur um aðlögunartíma eldri bygginga.

3.17 Æfinga- og keppnissvæði

Við gerð æfinga- og keppnissvæðis skal fylgja þeim kröfum sem landssamband hestamannafélaga gerir til keppnisvalla.

Æfinga- og keppnishald skal fylgja reglugerð um hávaða og öðrum starfsleyfisskilyrðum fyrir keppnishaldi.

4 UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA

Ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdirnar hafi umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér enda sé þess gætt að frágangur umhverfis við öll gripahús, ný og núverandi, frárennsli, meðferð úrgangs og sorphirða sé samkvæmt reglugerðum þar um.

5 Gildistaka

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í _____ þann 2013.

Bæjarstjóri Fjallabyggðar

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 2013.