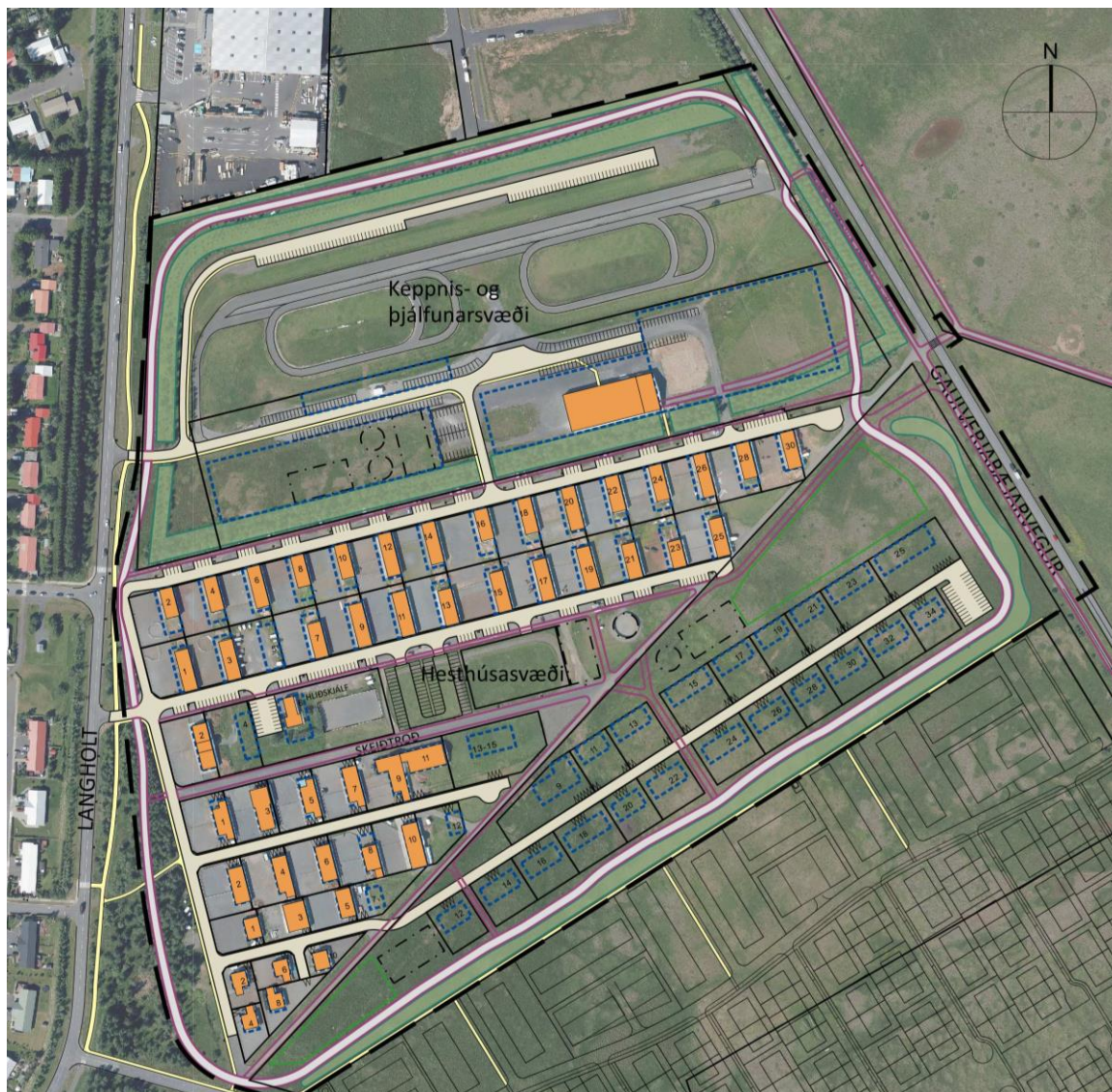


SVÆÐI HESTAMANNAFÉLAGSINS SLEIPNIS Á SELFOSSI

Deiliskipulag

Greinargerð og skilmálar

Dags. 15. febrúar 2023, breytt 10. mars 2025



Samþykkt, gildistaka og breytingar

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í

skipulagsnefnd Árborgar þann _____

og í bæjarstjórn Árborgar þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar

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

Efnisyfirlit

1	FORSENDUR	4
1.1	Inngangur	4
1.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	4
1.2.1	Aðalskipulag	4
1.2.2	Deiliskipulag	5
1.3	Staðhættir og afmörkun svæðis	5
1.3.2	Lagnir og fráveita	5
1.3.3	Götur og reiðstígar	6
1.3.4	Fornminjar.....	6
2	SKIPULAGSTILLAGAN	7
2.1	Helstu markmið og áherslur	7
2.2	Keppnis- og þjálfunarsvæði	7
2.3	Hesthúsabyggð	7
2.4	Samgöngur	8
2.5	Beitar- og viðrunarhólf	8
2.6	Heyrúllusvæði	8
2.7	Kerrusvæði fyrir hestakerrur	8
3	SKILMÁLAR	9
3.1	Landnotkun, hönnun mannvirkja og uppdrættir	9
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð.....	9
3.3	Lóðir og byggingarreitir	9
3.4	Hesthús	9
	Byggingarreitir A.....	10
	Byggingarreitir B.....	12
	Byggingarreitir C.....	13
	Byggingarreitir D	14
3.5	Keppnis- og þjálfunarsvæði.....	14
	Byggingarreitur E.....	14
	Byggingarreitur F	14
	Byggingarreitur G	14
	Byggingarreitur H	15
3.6	Félagsheimilið Hliðskjálfr	15
3.7	Bílastæði.....	15
3.8	Taðþrær.....	15
3.9	Frágangur lóða, girðingar, gerði og opin svæði.....	16
3.10	Gróður og jarðvegsmanir	16
3.11	Veitur og lagnir	16
3.12	Þjónusta	17
		3

1 FORSENDUR

1.1 Inngangur

Svæði hestamanna á Selfossi byrjaði að byggjast upp fyrir um 50 árum síðan og skiptist nú í keppnisvæði og hesthúsasvæði. Hesthúsasvæðið skiptist í eldra hverfi (1970-2000) með hesthúsum við Norður- og Suðurtröð og yngra hverfi (eftir 2000) með hesthúsum við Vallar- og Bæjartröð. Á milli þessara hverfa var áður fyrr keppnisvæði, þar sem reiðvöllur er austan við núv. félagsheimili og lá skeiðbrautin þar sem nú er Skeiðtröð. Fyrir nokkrum árum var nýtt keppnisvæði tekið í notkun norðan við Norðurtröð og því er ekki lengur þörf á reiðvelli við Suðurtröð.

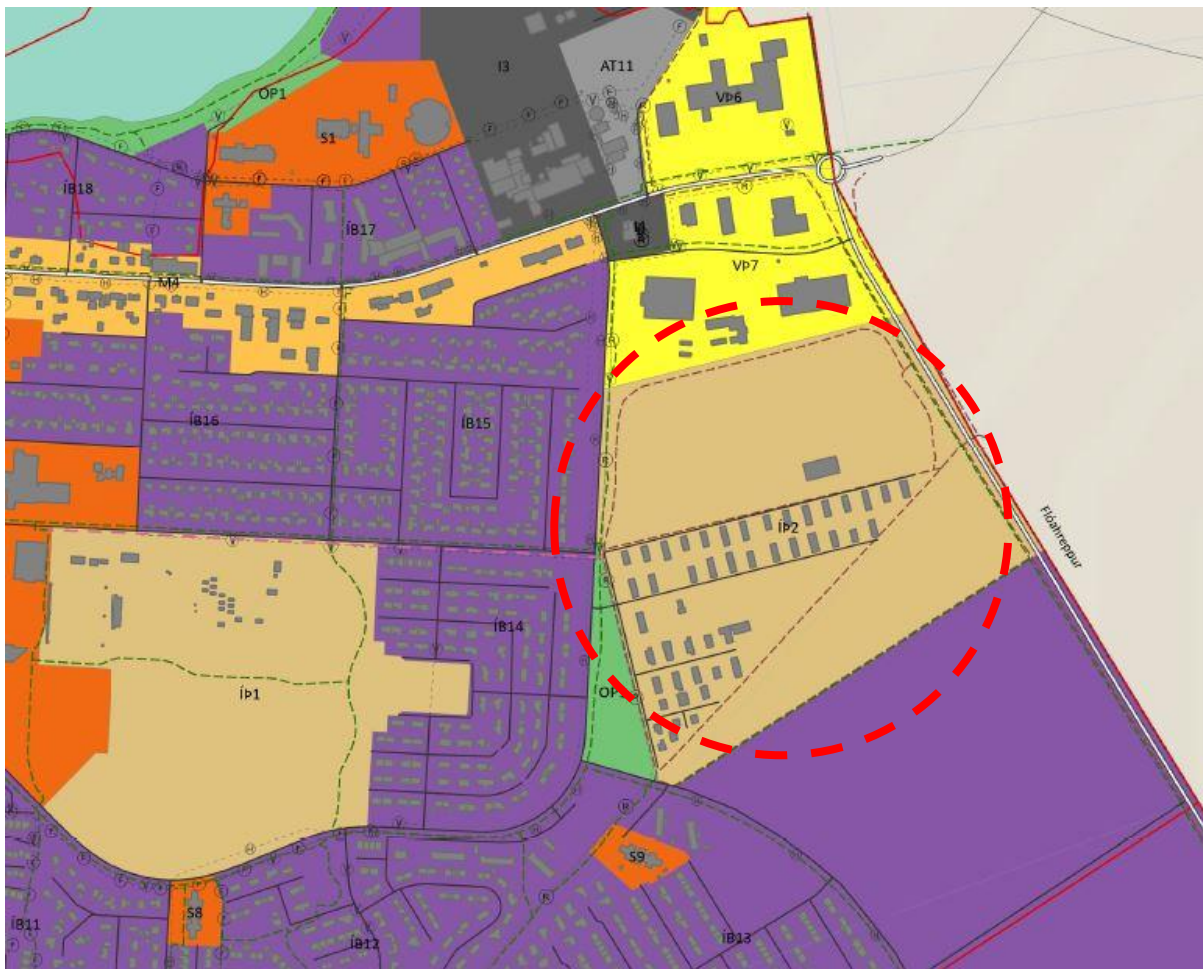
Nýverið var hesthúsahverfið stækkað enn frekar, nú til suðausturs um u.þ.b. 7ha. Þar er áætlað að bæta við hesthúsalóðum, byggja upp reiðstíg og nýta landið undir viðrunarhólf, reiðgerði o.fl.

Deiliskipulag þetta nær til alls hesthúsahverfisins, sem er núverandi keppnis- og hesthúsasvæði og stækkaðs hesthúsasvæðis, samtals um 27 ha. Deiliskipulagsmörkin ná einnig yfir hluta af opnu svæði milli Langholts og hesthúsahverfis vegna fyrirhugaðs reiðstígs þar. Skilmálar eru settir fyrir byggingu nýrra hesthúsa og eins eru settir fram skilmálar um mögulega endurbyggingu eldri húsa. Byggingarmagn á keppnisvæði er aukið umtalsvert, bæði fyrir fípo-keppnishöll en einnig fyrir minni hús til þjálfunar og fyrir áhorfendastúkur.

1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

1.2.1 Aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2020-2036, þar sem svæðið er með landnotkunina ÍÞ2. Búið er að skipuleggja þetta íbúðarbyggð sunnan við hesthúsasvæðið og norðan við það er uppbyggingu stórs verslunarsvæðis að ljúka. Það er því ljóst að hesthúsasvæðið mun ekki geta stækkað meira á núverandi stað, innan sveitarfélagamarka Árborgar. Reiðleiðir til og frá hverfinu eru allar í samræmi við aðalskiplag og tengjast þær m.a. reiðleiðum handan við Gaulverjabæjarveg, yfir í Flóahrepp.



Mynd 1 - Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

1.2.2 Deiliskipulag

Skipulagsáætlanir og breytingar á þeim hafa verið gerðar í gegnum tíðina í takti við uppbyggingu svæðisins. Síðasta heildarbreyting fyrir hesthúsasvæðið er frá 24.8.2005, sem auglýst var í B-deild 31. mars 2006 þegar keppnissvæðinu var bætt við. Gerðar hafa verið lítils háttar breytingar síðan er varða einstakar lóðir. Deiliskipulag fyrir Vallar- og Bæjartröð er frá 1990, en hluta af því svæði hefur verið breytt. Þess utan hafa einhverjar óverulegar breytingar verið gerðar og getur því verið ósamræmi milli deiliskipulags og afstöðumynda/lóðarblaða. Hvorki upphaflegt skipulag né síðari breytingar eru á skipulagssjá Skipulagsstofnunar. Með gildistöku þessa deiliskipulags falla allar eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið úr gildi.

1.3 Staðhættir og afmörkun svæðis

Svæðið um 27ha að stærð og afmarkast af verslunarlóðum við Larsenstræti til norðurs, Gaulverjabæjarvegi til austurs, íbúðabyggð við Dísastaði til suðurs og Langholti og opnu svæði til vesturs. Allt land hesthúsasvæðisins er nokkuð flatt og umhverfis það er skjólgóður gróður, nema til suðurs á mörkum hesthúsabyggðar mót nýrri íbúðarbyggð en þar eru nú hafnar framkvæmdir við gatnagerð. Þetta nýja íbúðarhverfi mun verða um 1m hærra í landi en hesthúsahverfið og því þarf að taka tillit til þess við hönnun gatna, stíga og gróðurmanar við lóðarmörk.

1.3.2 Lagnir og fráveita

Stefnt skal að því að allar lóðir tengist kaldavatns-, heitavatns- og frárennislögnum. Endurbæta þarf lagnir í eldra hverfinu, við Norður- og Suðurtröð, en þar er hvorki heitt vatn né frárennislagnir. Við

Bæjartröð og Vallartröð er aðgengi bæði að neysluvatns- og frárennislögnum. Frárennislagnir liggja í götum og í dælubrunn, sem dælir skólpi inn á stofnlögn sem liggur meðfram Langholti. Frá reiðhöllinni liggur einnig frárennislögn til vesturs og í dælubrunn. Fyrirhugað er að leggja frárennislagnir meðfram Norður- og Suðurtröð og verða þær líklegast tengdar inn á lögn við reiðhöllina. Sökum þessa verður sett kvöð um lagnir á lóðum nr. 15 og 16 vegna þverunar. Ný hesthúsagata við Bæjartröð skal tengjast fráveitukerfi við Langholt.

Neysluvatnslagnir eru til staðar í yngra hverfinu og við reiðhöllina en heitt vatn vantar í eldra hverfið. Gera verður ráð fyrir því ásamt endurnýjun kaldavatnslagnar þegar fram líða stundir og er gert ráð fyrir þeim bæði við Suður- og Norðurtröð þaðan sem verður inntak í hvert hús. Stofnlagnir neysluvatns og fráveitu verða laðar í nýja götu, Bæjartröð og nýjar lóðir við Bæjartröð verða tengdar þeim.

Brunahani er staðsettur við vesturenda Norðurtraðar.

1.3.3 Götur og reiðstígar

Tvær aðkomur eru að svæðinu frá Langholti. Sú nyrðri liggur um Brávelli að keppnissvæði og sú syðri er á móts við Suðurtröð. Aðgengi er frá Norðurtröð að keppnissvæði en að öðru leyti eru hesthúsagötur botnlangagötur. Bæði götur og reiðgötur eru malarbornar. Bílastæði fyrir lóðir við Norður- og Suðurtröð eru meðfram götu en á lóðum við Vallar- og Bæjartröð eru bílastæði innan lóða.

Innan svæðisins er hringreiðleið, sem liggur meðfram athafnalóðum við Larsenstræti þaðan til suðurs meðfram Gaulverjabæjarvegi, svo meðfram íbúðabyggð í landi Dísastaða, og áfram til norðurs meðfram Langholti.

1.3.4 Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru innan svæðisins. Samkvæmt 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012, þar segir: *Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinn. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

2 SKIPULAGSTILLAGAN

2.1 Helstu markmið og áherslur

Meginmarkmið deiliskipulagsins er setja fram heildstæða stefnu fyrir allt hesthúsahverfið, bæði núverandi svæði og stækkun þess til suðurs. Deiliskipulagið byggir í meginráttum á núverandi fyrirkomulagi með áherslu á bættar reiðleiðir og þjálfunarsvæði. Á svæði til suðurs verður gert ráð fyrir nýjum lóðum og þannig fjölgar notendum innan hesthúsasvæðisins. Kröfur um bættan aðbúnað hesta og manna hafa aukist á undanförunum árum og munu skilmálar um byggingu nýrra húsa og breytingar á eldri húsum taka mið af því.

Tillagan gerir ráð fyrir stækkun hesthúsasvæðisins til suðurs og mun núverandi gata, Bæjartröð, lengjast til austurs. Gatan og lóðirnar munu liggja samsíða íbúðalóðum í Dísastaðalandi. Gert er ráð fyrir göngustíg meðfram íbúðalóðum og 9-14m breiðri jarðvegsmön með gróðurbelti norðan við göngustíginn. Innan stækkaða svæðisins er einnig gert ráð fyrir viðrunarhólfum hesta, kerrustæðum, reiðgerðum og hringgerðum. Jafnframt er gert ráð fyrir nýjum 6m breiðum reiðstíg milli gróðurmanar og hesthúsalóða og tengist hann núverandi reiðstíg sem liggur hringinn í kringum allt hesthúsasvæðið. Reiðleiðin meðfram Langholti verður fjær götunni og verður hringleiðin samtals um 2 km að lengd.

Reiðleiðir innan hverfis verða einnig bættar með áherslu á aðskilnað akandi umferðar og reiðgötu, sérstaklega meðfram Norður- og Suðurtröð. Þar verða öll bílastæði utan lóða, en við Vallar- og Bæjartröð er áfram gert ráð fyrir bílastæðum innan lóða. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir hesthúsalóðum austan við félagsheimilið Hliðskjálfr. Í nýju skipulagi verða þær lóðir felldar út og svæðið nýtt fyrir yfirbyggt reiðgerði, kerrustæði, heygeymslusvæði ofl. Heimilt verður að stækka félagsheimilið en til framtíðar er gert ráð fyrir nýju félagsheimili, fleiri reiðhöllum og Fipo-reiðhöll á keppnissvæðinu.

2.2 Keppnis- og þjálfunarsvæði

Á keppnissvæðinu, sem er nyrst innan deiliskipulagsreits, eru keppnis- og upphitunarvellir og reiðhöll, sem er 1.500 m² að stærð. Keppnissvæðið er umlukið háum trjágróðri sem er mikilvægur til að tryggja skjól og næði, auk þess sem það fegrar umhverfið. Keppnis- og þjálfunarsvæðið er ætlað mannvirkjum og aðstöðu til sameiginlegra nota, sem varða þjálfun, keppni og félagsstarf.

Töluverðir uppbyggingarmöguleikar eru innan svæðisins og er gert ráð fyrir byggingarreit (reitur H) fyrir Fipo-keppnishöll austan við núverandi reiðhöll. Auk þess verður hægt að byggja við núverandi reiðhöll (reitur G) til vesturs og enn vestar er byggingareitur (reitur E) fyrir smærri reiðhallir og félagsaðstöðu. Auk þess er gert ráð fyrir byggingarreit (reitur F) fyrir vallarhús, verslun og yfirbyggða áhorfendaaðstöðu. Innan svæðisins er einnig gert ráð fyrir reiðgerðum og hringgerðum og er staðsetning þeirra á uppdrætti leiðbeinandi.

2.3 Hesthúsabyggð

Lóðir meðfram Norður- og Suðurtröð eru nánast fullbyggðar, að undanskildum Suðurtröð 8-18, austan við félagsheimilið Hliðskjálfr þar sem gamli reiðvöllurinn er. Einnig eru Vallartröð 12, 13 og 15 og Bæjartröð 7 óbyggðar. Hesthúsin við Norður- og Suðurtröð eru elstu byggingarnar og þar er oft þrí-eða jafnvel fjórbýli í hverju húsi. Þessi hús eru timburhús á steiptum sökkli, 9 m breið og breytileg að lengd, 18-30 m. Þök eru einhalla. Tvær húshliðar hvers hesthúss ná út í lóðarmörk, kvöð er um aðgengi að hlöðum frá hestagerðum aðliggjandi lóðar. Hestagerði ná út í lóðarmörk og bílastæði eru því utan við lóð. Taðprær eru utan við heshús og frágangur þeirra víða ófullnægjandi. Í mörgum tilvikum eru taðprær opnar og ekki steiptar og getur það því flætt óhindrað. Settir eru skilmálar um frágang taðpróa og gilda þeir einnig um núverandi hesthús. Byggingarreitir eru breikkaðir og heimilt er að byggja við hesthús, ofan á hús eða endurbyggja frá grunni.

Hús við Vallartröð og Bæjartröð eru flest 10 m breið með mænisþaki, mismunandi að lengd og á einni hæð. Þar eru taðprær oftast sambyggðar og yfirbyggðar. Nokkur hús innan hverfisins eru að hluta til á tveimur hæðum, Suðurtröð 2, Vallartröð 9-11, (með reiðskemmu) og Vallartröð 10.

Á nýja svæðinu næst Dísastaðarlandi er gert ráð fyrir 19 nýjum hesthúsum meðfram Bæjartröð. Lóðir eru af þremur stærðum en gert er ráð fyrir að þau séu annað hvort einbýli eða tvíbýli. Hestagerði eru staðsett sunnan við hús beggja megin götu til að tryggja sól og skjól frá ríkjandi vindáttum. Auk 19 hefðbundinna hesthúsa er gert ráð fyrir tveimur stærri lóðum fyrir hesthús með litlum reiðskemmum.

Við Suðurtröð 6 er félagsheimili félagsins, Hliðskjálfr, sem er á einni hæð. Félagsheimilið nýtist félagsmönnum og félagsstarfinu en er einnig leigt út fyrir smærri viðburði. Endurbýgging hússins stendur yfir og er fyrirhugað að bæta aðstöðu við anddyri og eldhús. Stækkaður byggingarreitur mun tryggja að hægt verði að stækka og bæta aðstöðuna. Einnig stendur til að bæta aðstöðu utandyrna, bæði dvalarsvæði og bílastæði.

2.4 Samgöngur

Þar sem því verður við komið verða akvegir og reiðvegir aðskildir og einnig er lögð áhersla á að afmarka bílastæði meðfram akvegum þar sem þau eru. Akvegir innan skipulagssvæðisins eru í dag malarbornir og götulýsing er meðfram götum. Malbika skal akvegi þar sem akvegir og reiðvegir eru aðskildir og einnig bílastæði og er það m.a. gert til að minnka slyshættu sem skapast af holóttum akvegum.

Reiðvegir skulu vera malarbornir og er gert ráð fyrir 6 m breiðum reiðvegi á hringveginum en aðrir reiðvegir geta verið mjórri. Skeiðtröð er fyrst og fremst reiðvegur en þar er heimild fyrir akstri vegna aðkomu að nokkrum hesthúsum. Göngustígur liggur samsíða Langholti og frá honum er stígur inn á svæðið, sem tengist gangstíg meðfram Tröð. Einnig er gert ráð fyrir göngustíg meðfram Brávöllum og frá Brávöllum að áhorfendabrekku norðan keppnisvallar.

Núverandi kerrustæði við Suðurtröð 5 verður lagt af og nýtt sameiginlegt kerrustæði útbúið austan við reiðgerði við Suðurtröð. Einnig er gert ráð fyrir kerrustæðum við endann á nýrri götu við Bæjartröð.

Götulýsing er við núverandi götur. Gera skal ráð fyrir götulýsingu meðfram nýjum reiðstíg og nýrri húsagötu við Bæjartröð. Lýsing skal vera hæfileg og einungis lýsa á götur og stíga, varast ber óþarfa ljósmengun og glýju frá ljósgjöfum.

Gangstígar eru sýndir á uppdrætti og skulu malbikaðir eða lagðir öðru föstu yfirborði.

2.5 Beitar- og viðrunarhólf

Gert er ráð fyrir beitar- og viðrunarhólfum á nokkrum stöðum og er það í höndum stjórnar félagsins að úthluta þeim og ákveða útfærslu þeirra. Ekki er heimilt að staðsetja hestakerrur og aðra lausamuni innan beitar- og viðrunarhólfa.

2.6 Heyrúllusvæði

Sérstakt geymslusvæði er fyrir heyrúllur/bagga, ekki er heimilt að geyma heyrúllur upp við hesthúsin vegna eldhættu.

2.7 Kerrusvæði fyrir hestakerrur

Sérstakt geymslusvæði er fyrir hestakerrur. Hestakerrur skulu geymdar á sérstöku plani en þó má hafa þær við hesthús ef þær eru innan lóðamarka. Óheimilt er að staðsetja aðra lausamuni innan kerrusvæða.

3 SKILMÁLAR

3.1 Landnotkun, hönnun mannvirkja og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsuppdrætti, mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa og skilmálateikningar sem þeim fylgja. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðartölur á lóðarmörkum og við hús, staðsetningu húss, taðþróa, girðinga, bílastæði og annað fyrirkomulag lóðar. Lóðir innan hesthúsahverfisins eru eingöngu fyrir hesthús og þar má hvorki innrétta íbúðir, geymslur eða byggja húsnæði til annarra nota.

3.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæiblöð skal útbúa fyrir allar lóðir og skulu sýna lóðarmörk, byggingarreiti, bílastæði á lóð, kvaðir, hæðir á landi, málsetningar ofl. Hnit skulu ákveðin í ISN-93. Sé um óveruleg frávík á lóðarmörkum og stærð lóða milli deiliskiplags og mæliblaða, skulu mæliblöð gilda.

3.3 Lóðir og byggingarreitir

Hús skulu staðsett innan byggingarreits. Byggingarmagn er ýmist gefið upp sem nýtingarhlutfall eða hámarks byggingarmagn. Byggingarreitir eru merktir frá A til E og gilda ákveðnar húsagerðir fyrir hvern byggingarreit. Byggingarreitir hesthúsa eru flestir 12 m á breidd og gildir það jafnt um ný hús sem og endurbyggingu eldri húsa. Ekki er skylt að byggja svo breið hús en þau skulu ekki vera mjórri en 9 m.

Innan svæðisins er einungis gert ráð fyrir húsum og mannvirkjum fyrir hesta og reiðmennsku og ekki er heimilt að hýsa önnur húsdýr. Óheimilt er að innrétta íbúðir í hesthúsum og óheimilt er að búa í þeim eða halda til innan hesthúsasvæðisins.

3.4 Hesthús

Hesthús skulu uppfylla reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa, ásamt viðauka II um rými í stíum, loftræstingu í hesthúsum, gerði við hesthús ofl. Byggingarreitir fyrir hesthús eru merktir A, B, C og D og eru skilmálar fyrir hvern reit, en þó getur verið val um nokkrar húsagerðir á sumum lóðanna.

Um liti á húsum gilda fyrri samþykktir um litaval í núverandi hverfum. Þar segir að útveggir skuli vera ljósir, annað hvort ólitað Aluminum eða hvítmáluð í ral nr. 9010 og þök blá í ral lit nr. S5040-R90B eins og ríkjandi er á núverandi húsum. Gluggar og hurðar skulu vera í sama bláa lit eða hvítar. Hús við nýja húsaröð við Bæjartröð skulu hafa sama lit á útveggjum og í núverandi hverfi. Heimilt er að mál þök, glugga og hurðar í öðrum lit, en sá litur skal gilda fyrir alla húsaröðina.

Heimilt er að koma fyrir vatnssalernum í eldri húsum og skilt er að koma þeim fyrir í nýjum húsum. Fráveita skal hönnuð og gerð í samráði við sveitarfélagið Árborg.



Mynd 2 – Yfirlit yfir byggingarreiti/húsagerðir hesthúsa: Gulur = A, Grænn = B, Bleikur = C og Blár = D

Byggingarreitir A

Skilmálarnir eiga við núverandi hús í elsta hluta hverfisins, við Norðurtröð og Suðurtröð. Núverandi hús eru með einhalla þaki og liggja langhliðar húsa samsíða lóðarmörkum. Nokkrir möguleikar eru gefnir varðandi endurbyggingu húsa. Ef húsi er breytt eða endurbyggt þarf að breyta öllu húsinu, þ.e. öllum eignarhlutum sem þýðir að samkomulag þarf að ríkja um breytinguna svo hægt verði að ráðast í hana.

A1 – Hús óbreytt.

A2 – Hús óbreytt með nýju miðrými fyrir kaffistofu og hegyeymslu.

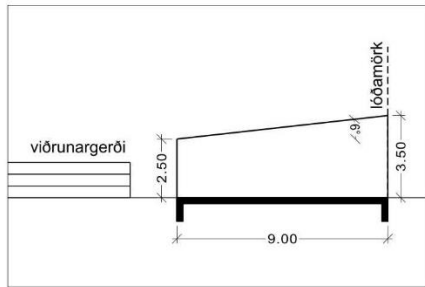
A3 – Endurbygging með risþaki og heimild fyrir kvistum mót viðrunargerði.

Kvöð er um aðgengi að heyllöðum og bakhliðum húsa við Norður- og Suðurtröð. Byggingarreitir eru breikkaðir í 12m. Heimilt er að setja kvisti á þá hlið sem snýr að viðrunargerðum. Hámarkslengd á kvistum er $\frac{1}{4}$ af húshlið og má reikna með einum kvisti á hvert bil/eignarhluta, en samanlögð lengd kvista má þó ekki fara upp fyrir $\frac{1}{2}$ húslengd.

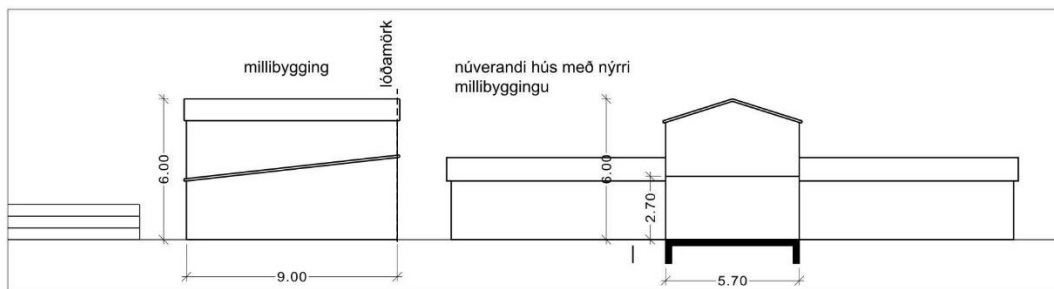
Mesta leyfilega vegg hæð er 3,2 m.

Mænishæð er 6,0 m.

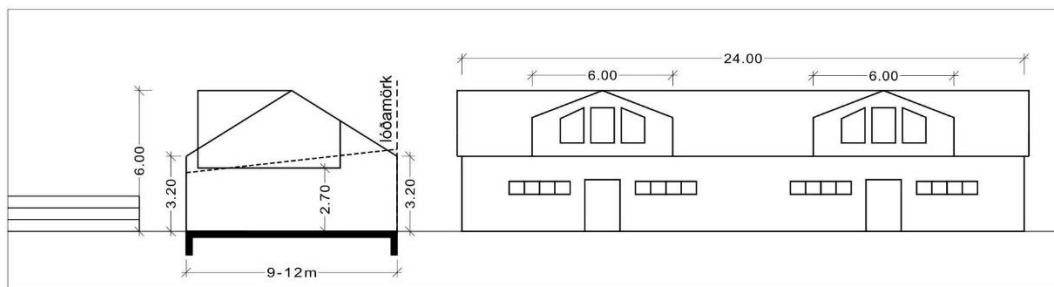
Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



Húsagerð A1



Húsagerð A2



Húsagerð A3

Byggingarreitir B

Um er að ræða byggingarreiti á lóðum við Vallartröð og Bæjartröð. Byggingarreitir eru óbreyttir og því ekki rými fyrir stækkun grunnflatar húsa en heimilt er að hækka hús og bæta við kvisti.

B1 – Hús óbreytt.

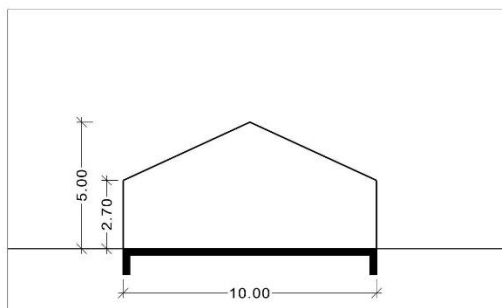
B2 – Hús með breyttu þaki og heimild fyrir kvisti út mót viðrunargerði.

B3 - Hús með miðrými fyrir kaffistofu og heygeymslu

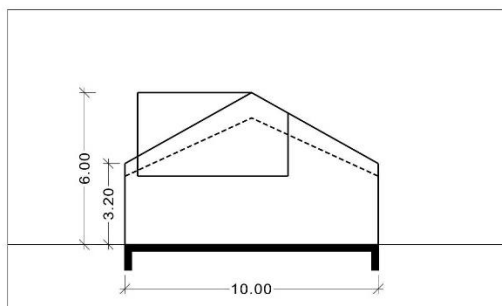
Mesta leyfilega vegg hæð er 3,2 m.

Mænishæð er 6,0 m.

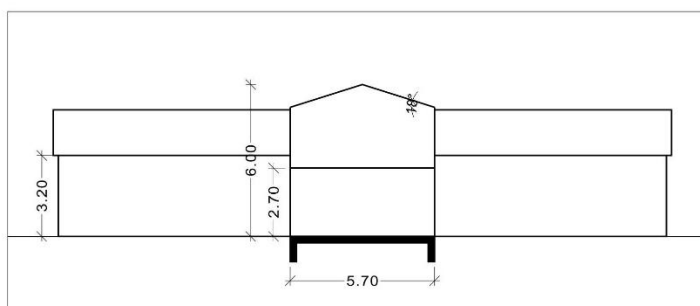
Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



Húsagerð B1



Húsagerð B2



Húsagerð B3

Byggingarreitir C

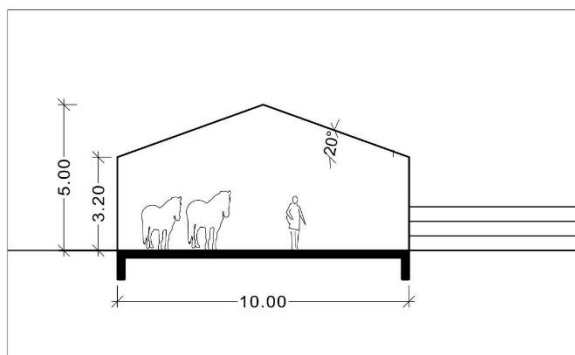
Um er að ræða ný hús við Bæjartröð 9-34. Byggingarreitur er 12 m breiður og geta hús því verið 10-12m á breidd með eða án rispaks. Hús geta verið einbýli eða parhús og ræðst stærð þeirra af nýtingarhlutfalli, en lóðir eru misstórar og byggingarreitir þar af leiðandi einnig. Heimilt er að setja kvisti á þá hlið sem snýr að viðrunargerðum. Hámarkslengd á hverjum kvisti er $\frac{1}{4}$ af húshlið og samanlögð lengd kvista má ekki fara upp fyrir $\frac{1}{2}$ húslengd.

C1 – Hús með rispaki

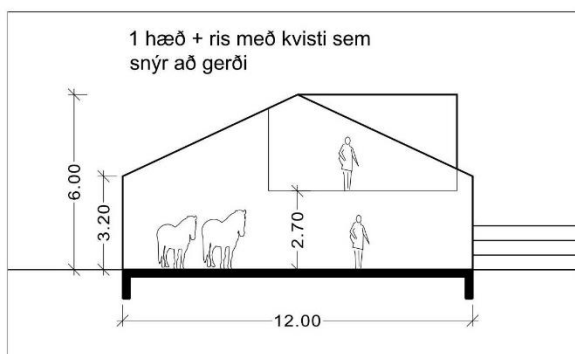
Mesta leyfilega vegg hæð er 3,2 m.

Mænishæð er 6,0 m.

Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



Húsagerð C1



Húsagerð C2

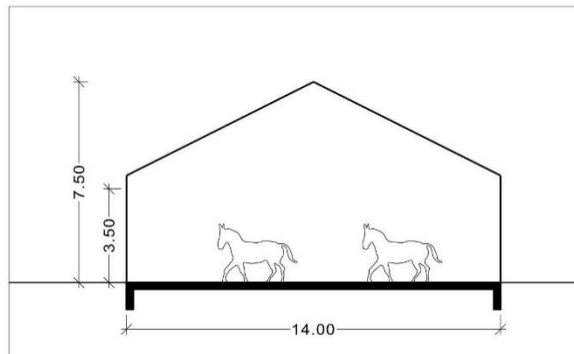
Byggingarreitur D

Um er að ræða nokkrar lóðir þar sem leyfilegt er að reisa stærri hesthús með reiðskemmu. Hesthús skulu byggð skv. skilmálum fyrir húsagerð C og um þann hluta sem fer undir reiðskemmu gildir:

Mesta leyfilega vegg hæð er 4m.

Mænishæð er 7,5 m.

Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



Húsagerð D

3.5 Keppnis- og þjálfunarsvæði

Á keppnis- og þjálfunarsvæði er lögð áhersla á öfluga keppnis- og þjálfunaraðstöðu sem þjónar félagsmönnum í heild sinni. Í dag eru þar tvær lóðir, með reiðvöllum á annarri lóðinni og reiðhöll á hinn. Núverandi reiðhöll er 1.503 m^2 að stærð og mun lóð reiðhallar stækka og innan hennar verða fjórir byggingarreitir; E, F, G og H. Reiðvöllir verða áfram á einni lóð og heimilt er að reisa lítil hús eins og dómarahús, sölubás ofl. Utan byggingarreits.

Byggingarreitur E

Nýr byggingarreitur vestast á lóðinni. Heimilt er að byggja litlar reiðhallir og félagsheimili. Hús geta verið sambyggð eða stakar byggingar og er hámarks heildarbyggingarmagn innan byggingarreits 4.000 m^2

Hámarksvegg hæð húsa er 5m

Hámarkshæð í mæni 8,5m

Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°

Byggingarreitur F

Nýr byggingarreitur meðfram keppnisvelli þar sem heimilt er að reisa yfirbyggðar áhorfendastúkur.

Hámarks heildarbyggingarmagn er 1.000 m^2

Hámarksvegg hæð húsa er 4,5m

Hámarkshæð í mæni 6,0m

Þakform er frjálst

Byggingarreitur G

Núverandi reiðhöll 1.503 m^2 að stærð. Heimilt er að stækka núverandi reiðhöll eða byggja aðra staka reiðhöll innan byggingarreits. Heildarbyggingarmagn innan byggingarreits er 4.000 m^2 .

Hámarksvegghæð húsa er 5 m
Hámarkshæð í mæni er 8,5 m
Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°

Byggingarreitur H

Byggingarreitur fyrir fipo-keppnishöll, þar sem gert er ráð fyrir keppnisreiðvelli og áhorfendastúkum innanhúss.

Hámarks byggingarmagn er 7.800 m² að grunnfleti jarðhæðar. Heimilt er að hafa hluta húss á tveimur hæðum, undir áhorfendastúkum
Hámarksvegghæð er 15 m
Hámarkshæð í mæni er 18 m
Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°.

3.6 Félagsheimilið Hliðskjálí

Félagsheimilið Hliðskjálí er við Suðurtröð 6 og er 168.1 m² að stærð. Lóð verður stækkuð til austurs og nær yfir núverandi lóðir 6, 8 og 10. Innan lóðar er heimilt að stækka og/eða endurbyggja félagsheimili innan byggingarreits. Hús má vera á einni eða tveimur hæðum með risþaki.

Hámarksvegghæð er 3,2 m
Hámarkshæð í mæni er 7,5 m
Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°.

Á lóðinni er reiðgerði sem heimilt er að yfirbyggja með þaki og skjólveggjum, þ.e. kalt skýli.

3.7 Bílastæði

Á keppnis- og þjálfunarsvæði er gert ráð fyrir bílastæðum meðfram Brávöllum og við reiðhallir. Að lágmarki skulu þar vera 150 stæði. Við félagsheimilið Hliðskjálí er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða innan lóðar en þar fyrir utan eru bílastæði meðfram Suðurtröð sem nýtast einnig félagsheimilinu.

Á hesthúsalóðum er meginreglan sú að bílastæði skulu vera innan lóðar. Við Norður- og Suðurtröð er gert ráð fyrir bílastæðum utan lóða, handan við götu. Fjöldi bílastæða við hvert hesthús fer eftir stærð hesthúsa og má sjá á uppdrætti.

3.8 Taðþrær

Við hvert hesthús innan hesthúsasvæðisins skal vera taðþró og getur hún verið sambyggð húsi eða stök á lóð. Um allar gerðir taðþró gildir að þær skulu vera lokaðar og tryggt að rigningarvatn eða annað yfirborðsvatn renni ekki í þær. Taðþrær skulu því vera steyptar og yfirbyggðar eða frá þeim gengið á annan sambærilegan hátt. Sigvatn frá taðþró og hesthúsum skal leiða um felligildru í fráveitu eða rotþró. Taðþrær skulu vera eins fyrirferðalítar og mögulegt er og skal allur frágangur þeirra miða að því að þægilegt sé að komast að þeim við losun og lestun jafnframt því sem auðvelt verði að halda þeim og umhverfi þeirra snyrtilegu.

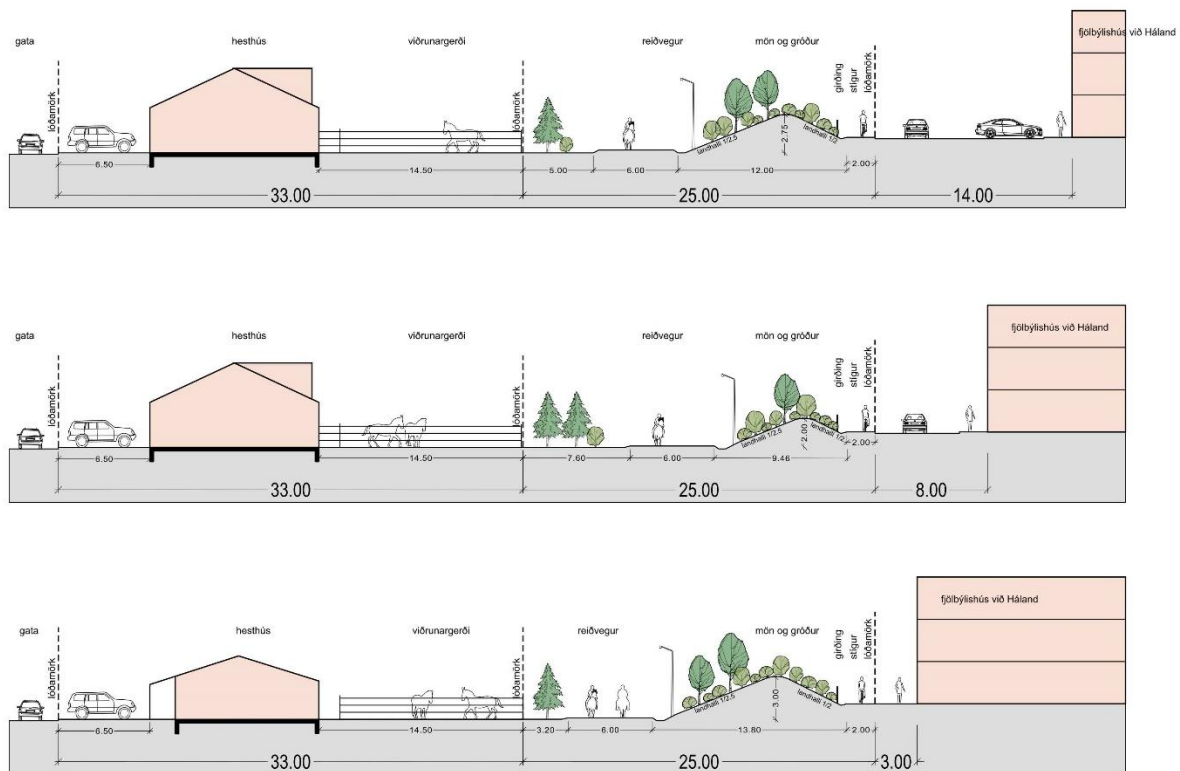
Í stað yfirbyggðra taðþróa er heimilt að koma fyrir lokuðum gámum (krókagámum) til taðsöfnunar og skulu þeir teknir og tæmdir með reglulegu millibili á viðurkennda urðunarstaði. Þar sem taðsöfnun fer fram undir gólfi og mokað er beint úr hesthúsi á bíla, er ekki þörf á taðþró en þar skal vera frítt aðgengi að útmoksturshurð. Tryggja skal lágmarks ónæði vegna lyktar af taðþró og skal öll umgengni vera snyrtileg.

3.9 Frágangur lóða, girðingar, gerði og opin svæði

Grindverk á lóðum umhverfis gerði skulu vera úr stálrorum í lit sem fellur að lit viðkomandi húsa, hvít eða gráhvít. Allt umhverfi hesthúsa, bæði innan lóða og á opnum svæðum í kring, skal vera snyrtilegt og vel um gengið. Varsla lausamuna er óheimil á svæðinu, bæði innan lóða og utan, svo sem geymslugámar, hjólhýsi, fellihýsi, tjaldvagnar, ónýtar hestakerrur og annað ónothæft dót sem ekki tilheyrir hestamennsku. Lóðarhafar skulu hreinsa viðrunargerði reglulega og skipta út mól. Mikilvægt er að frágangur og umgengni á svæðinu öllu vitni um metnaðarfullt íþrótt- og tómstundastarf.

3.10 Gróður og jarðvegsmanir

Varðveita skal núverandi gróðurmanir og trjágróður og styrkja þá umgjörð eftir þörfum, þar sem gróðurmyndin er mikilvæg fyrir heildarsvæðið. Kvöð er um jarðvegsmön og gróðurbelti meðfram suðurmörkum skipulagssvæðisins og eru meðfylgjandi sniðmyndir hér að neðan leiðbeinandi um útfærslu gróðurbeltis með jarðvegsmön meðfram göngustíg sem lagður verður á lóðarmörkum íbúðasvæðisins. Vegna öryggisráðstafana skal setja upp girðingu milli reiðstígs og göngustígs. Gæta skal að því að gróður meðfram vegum og stígum hindri ekki sýn og spilli þannig umferðaröryggi.



Mynd 3 – Snið í nýjar hesthúsalóðir við Bæjartröð, jarðvegsmön og fjölbýlishús í Dísastaðalandi

3.11 Veitur og lagnir

Neysluvatn kemur úr veitum sveitarfélagsins. Frárennsli fer í fráveitukerfi sem tengist dælubrunni utan við deiliskipulagsreit, við Langholt. Kvaðir um lagnabelti innan lóða má sjá á uppdrætti. Kvöð er á lóðum við Norðurbraut 16 og Suðurbraut 15 um lagnaleið þvert á lóðir. Kvaðir eru innan lóða á

keppnis- og þjálfunarsvæði fyrir lagnaleiðir. Að öðru leyti skulu lagnir lagðar í götu og stíga eins og kostur er.

3.12 Þjónusta

Sorþirða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Um Brunavarnir sjá Brunavarnir Árnassýslu og slökkvivatn kemur úr vatnsveitu sveitarfélagsins Árborgar.