

SVÆÐI HESTAMANNAFÉLAGSINS SLEIPNIS Á SELFOSSI

Deiliskipulag

Greinargerð og skilmálar

Dags. 15. Feb. 2025. Breytt 20. okt. 2025 og 29. apríl 2026.





Samþykkt, gildistaka og breytingar

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. 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

Málsmeðferð

Deiliskipulagið var auglýst frá 3.4.2025-20.5.2025. Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu:

Kafli 2.6. Dregið úr heygeymslum og kerrustæði stækkað. Heimilt að geyma heyrúllur innan hesthúsalóða. Kaflar 3.1 og 3.4. Skerpt á orðalagi um bann við búsetu innan hesthúsasvæðis, banni við dýrahaldi öðru en hestum og geymslu á lausamunum. Í köflum 3.8 og 3.9 er skerpt á skilmálum um taðþrær, moð og tað skv.

athugasemdum frá Heilbrigðiseftirliti. Kafli 3.12, ákvæði um fjarlægð milli brunahana, skv. ábendingum Brunavarna Árnassýslu.

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 25.11 2025 og birt í B-deild þann 8.1.2026.

Deiliskipulagið var felld úr gildi skv. úrskurði úrskurðanefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. Febrúar 2026. Deiliskipulagið var því auglýst aftur, með þeim uppfærðri greinargerð, þar sem ítarlega er gerð grein fyrir þeim umhverfisáhrifum sem skipulagsáætlunin kann að valda.

Efnisyfirlit

1	FORSENDUR.....	6
1.1	Inngangur	6
1.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	6
1.2.1	Aðalskipulag	6
1.2.2	Deiliskipulag	7
1.3	Staðhættir og afmörkun svæðis.....	7
1.3.2	Lagnir og fráveita	7
1.3.3	Götur og reiðstígar.....	8
1.3.4	Fornminjar	8
2	SKIPULAGSTILLAGAN	9
2.1	Helstu markmið og áherslur.....	9
2.2	Keppnis- og þjálfunarsvæði.....	9
2.3	Hesthúsabyggð.....	9
2.4	Samgöngur	10
2.5	Beitar- og viðrunarhólf.....	10
2.6	Heyrúllusvæði	10
2.7	Kerrusvæði fyrir hestakerrur.....	10
3	SKILMÁLAR	11
3.1	Landnotkun, hönnun mannvirkja og uppdrættir	11
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð	11
3.3	Lóðir og byggingarreitir.....	11
3.4	Hesthús	11
	Byggingarreitir A.....	12
	Byggingarreitir B.....	14
	Byggingarreitir C.....	15
	Byggingarreitir D.....	15
3.5	Keppnis- og þjálfunarsvæði.....	16
	Byggingarreitur E.....	16
	Byggingarreitur F.....	16
	Byggingarreitur G	16
	Byggingarreitur H	17
3.6	Félagsheimilið Hliðskjálfr.....	17
3.7	Bílastæði.....	17
3.8	Taðþrær.....	17
3.9	Frágangur lóða, girðingar, gerði og opin svæði	18

3.10	Gróður og jarðvegsmanir	18
3.11	Veitur og lagnir.....	19
3.12	Þjónusta	19
4.	Mat á umhverfisáhrifum	19
4.1	Lyktarmengun	20
4.2	Rykmyndun	20
4.3	Hljóðvist	20
4.4	Umferðarálag	20
4.5	Sjónræn áhrif.....	21
4.6	Valkostagreining.....	21

1 FORSENDUR

1.1 Inngangur

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

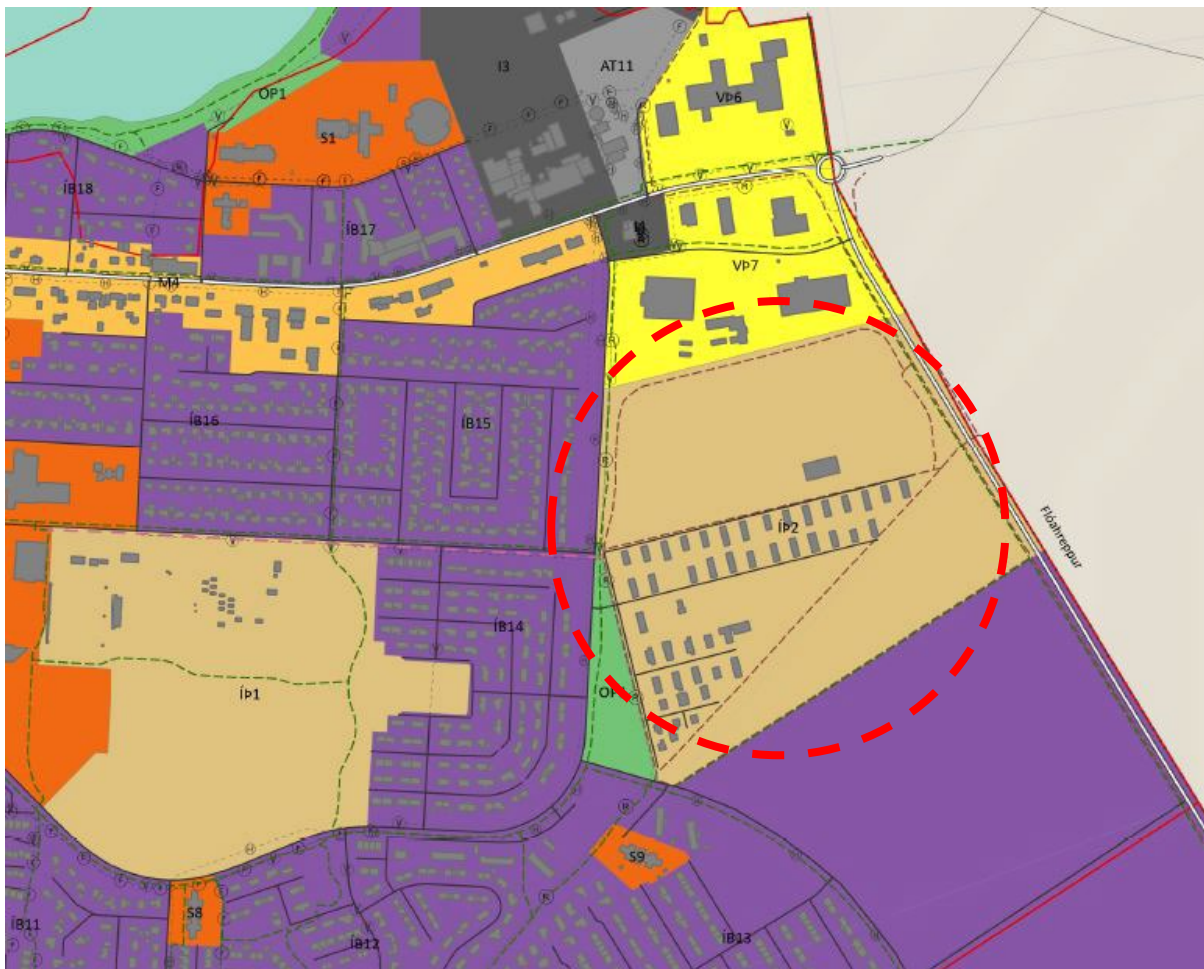
Hesthúsahverfið hefur nú verið stækkað til suðausturs um u.þ.b. 7 ha. Þar er áætlað að bæta við hesthúsalóðum, byggja upp reiðstíg og nýta landið undir viðrunarhólf, reiðgerði o.fl.

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 keppnissvæði 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 ÍP2. 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 takt 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 aðgengilegar á skipulagssjá Skipulagsstofnunar. Með gildistöku þessa deiliskipulags falla allar eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið úr gildi.

1.3 Staðhættir og afmörkun svæðis

Svæðið um 27 ha að stærð og afmarkast af verslunarlóðum við Larsenstræti til norðurs, Gaulverjabæjarvegi til austurs, íbúðarbyggð 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 við mörk hesthúsabyggðar mót nýrri íbúðarbyggð. 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 kaldvatns-, 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 vettvangskonun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinnis. 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 hesthúshverfið, 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 9-14 m breiðri jarðvegsmön með gróðurbelti norðan við göngustíginn. Innan nýs svæðis 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 kringum allt hesthúsasvæðið. Reiðleiðin meðfram Langholti verður færð 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 Hliðskjálíf. 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 trjáróðri 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 keppnissvæðisins 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 Hliðskjálíf 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. Taðþrær eru utan við heshús og frágangur þeirra víða ófullnægjandi. Í mörgum tilvikum eru taðþrær opnar og ekki steiptar og getur tað því flætt óhindrað. Settir eru skilmálar um frágang

taðþróa og gilda þeir einnig um núverandi hesthús, sjá kafla 3.8. 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 taðþrær 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. Endurbygging 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 utandyra, 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 mjórrí. Gatan Skeiðtröð er fyrst og fremst reiðvegur en þar er heimild fyrir akstri vegna aðkomu að nokkrum hesthúsum. Gert er ráð fyrir göngustíg 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.

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 hestamannafélagsins að úthluta þeim og ákveða útfærslu þeirra. Ekki er heimilt að staðsetja hestakerrur og aðra lausamuni innan beitar- og viðrunarhólfa.

2.6 Heyrúllusvæði

Þar sem heyrúllur eru geymdar innan lóða, skal gæta sérstaklega að því að þær skapi ekki eldhættu. Heimilt er að nýta hluta af kerrustæði eða tamningasvæði við Suðurtröð undir heygeymslusvæði og skal þá girða það af með að lágmarki 2 m hárrí timburgirðingu til að varna foki.

2.7 Kerrusvæði fyrir hestakerrur

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.

Hestakerrur skulu eingöngu geymdar innan kerrusvæða en þó má einnig geyma þær við hesthús ef þær eru innan lóðamarka. Óheimilt er að geyma aðra lausamuni en hestakerrur 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 félagshúsnæði í tengslum við hestamannafélagið. Ekki er heimilt að búa né halda til innan hesthúsasvæðisins, hvorki í húsum, húsbílum, hjólhúsum eða álíka. Einnig er óheimilt að hýsa annan búfénað en hesta. Innan lóða og á almennum svæðum er eingöngu heimilt að geyma kerrur og heyrúllur innan lóða eða á þar til gerðum svæðum og geymsla annarra lausamuna er bönnuð.

3.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð skal útbúa fyrir allar lóðir og skal þar sýna lóðarmörk, byggingarreiti, bílastæði á lóð, kvaðir, hæðir á landi, málsetningar ofl. Hnit skulu ákveðin í ISN-93. Sé um óveruleg frávik á lóðarmörkum og stærð lóða milli deiliskipulags 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 útbúa íbúðir í hesthúsum eða á annan hátt innréttu þau þannig að þau séu íbúðarhæf þar sem með öllu er óheimilt að búa í hesthúsum og/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 gilda ákveðnir 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 mála 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 húsanna. 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.

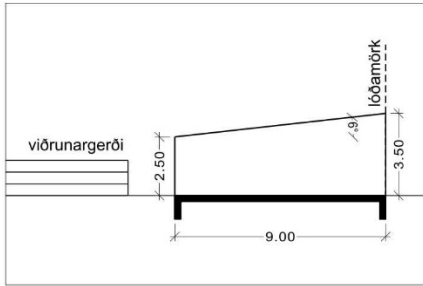
A3 – Endurbygging með risþaki og heimild fyrir kvistum mót viðrunargerði.

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. Hámarks lengd 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.

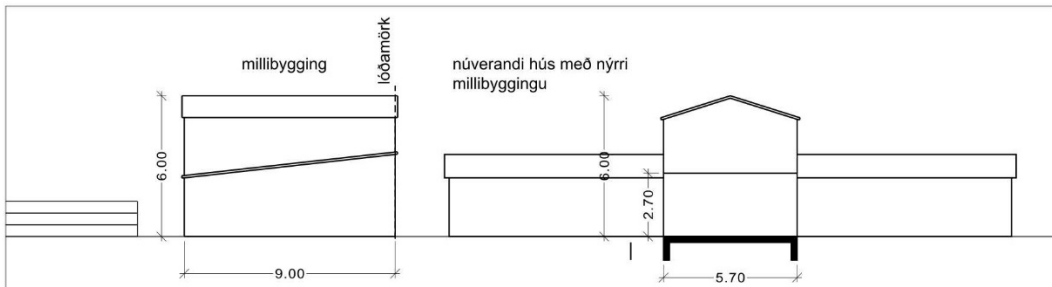
Mesta leyfilega vegg hæð er 3,2 m.

Mænishæð er 6,0 m.

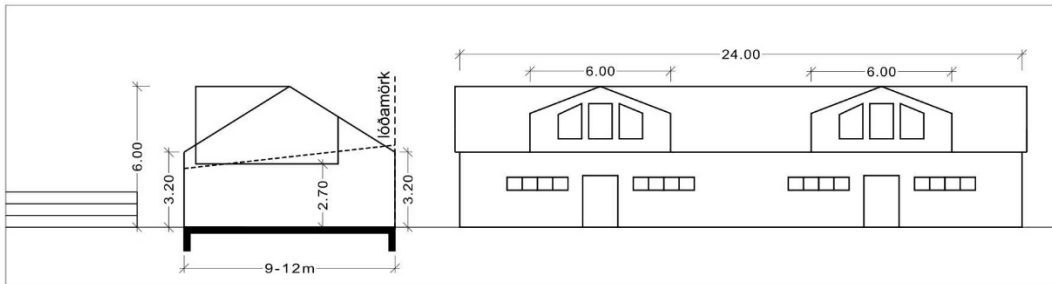
Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



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.

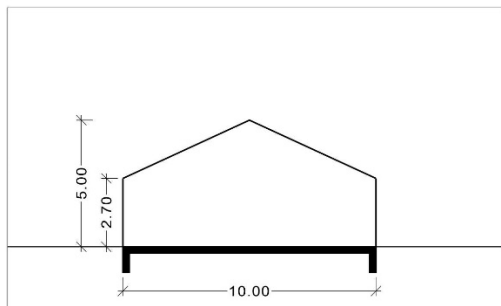
B2 – Hús með breyttu þaki og heimild fyrir kvisti út mót viðrunargerði.

B3 - Hús með miðrými fyrir kaffistofu og heygeymslu

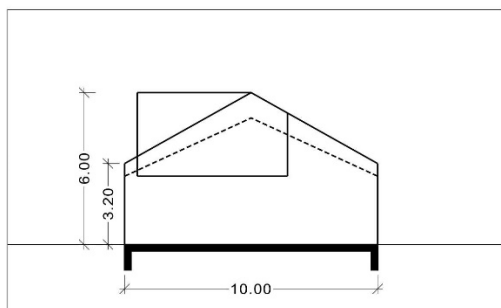
Mesta leyfilega vegg hæð er 3,2 m.

Mænishæð er 6,0 m.

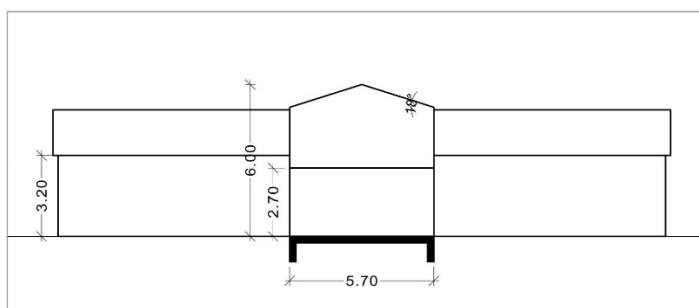
Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



Húsagerð B1



Húsagerð B2



Húsagerð B3

Byggingarreitir C

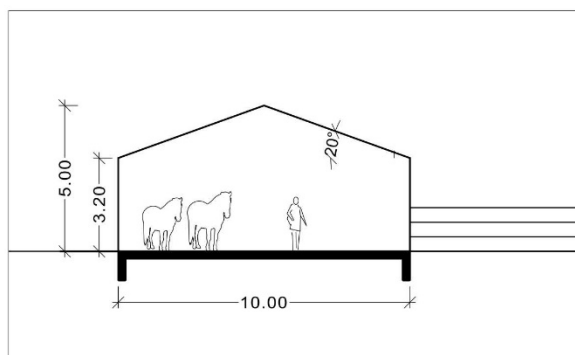
Um er að ræða ný hús við Bæjartröð 9-34. Byggingarreitur er 12 m breiður og geta hús því verið 10-12m á breidd með eða án rispaks. Hús geta verið einbýli eða parhús og ræðst stærð þeirra af nýtingarhlutfalli, en lóðir eru misstórar og byggingarreitir þar af leiðandi einnig. Heimilt er að setja kvisti á þá hlið sem snýr að viðrunargerðum. Hámarks lengd 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

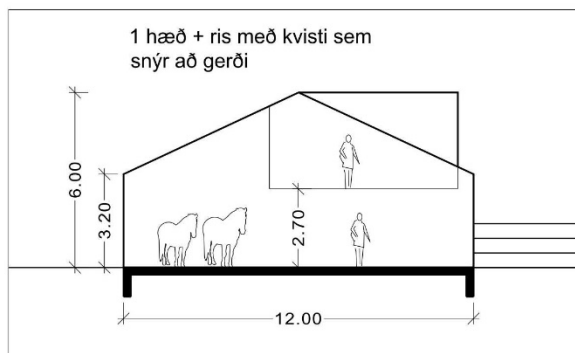
Mesta leyfilega vegg hæð er 3,2 m.

Mænishæð er 6,0 m.

Þakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



Húsagerð C1



Húsagerð C2

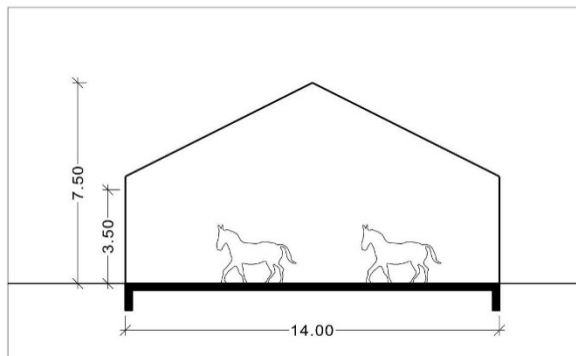
Byggingarreitir D

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.

Pakform er ris, þar sem lágmarkspakhalli er 14°



Húsagerð D

3.5 Keppnis- og þjálfunarsvæði

Á keppnis- og þjálfunarsvæði er lögð áhersla á öflugna 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 reiðhalla stækka og innan hennar verða fjórir byggingarreitir; E, F, G og H. Reiðvellir 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

Hámarksveggshæð húsa er 5m

Hámarkshæð í mæni 8,5m

Pakform 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

Hámarksveggshæð húsa er 4,5m

Hámarkshæð í mæni 6,0m

Pakform 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 .

Hámarksveggshæð húsa er 5 m

Hámarkshæð í mæni er 8,5 m

Pakform 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 Hliðskjálfi

Félagsheimilið Hliðskjálfi 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 Hliðskjálfi er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða innan lóðar en þar fyrir utan eru bílastæði meðfram Suðurtröð sem nýtast einnig félagsheimilinu. Ekki er heimilt að geyma kerrur eða aðra lausamuni á bílastæðum.

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 taðþróa gildir að þær skulu vera lokaðar og tryggt að rigningarsvatn eða annað yfirborðsvatn renni ekki í þær. Taðþrær skulu því vera steypar 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 umgengi vera snyrtileg. Í taðþrær má einungis setja hrossatað og moð sem hreinsað er úr hesthúsum og umhverfis þau, en ekki annan úrgang. Frestur til úrbóta frá gildistöku deiliskipulags þessa er eitt ár.

Tæma skal taðþrær, krókagáma og úr taðsöfnun undir gólfi reglulega og skal tryggja að þær yfirfyllist ekki. Þrær skulu ávallt tæmdar þegar hross eru komin í haga, þó eigi síðar en 15. Júní hvert ár.

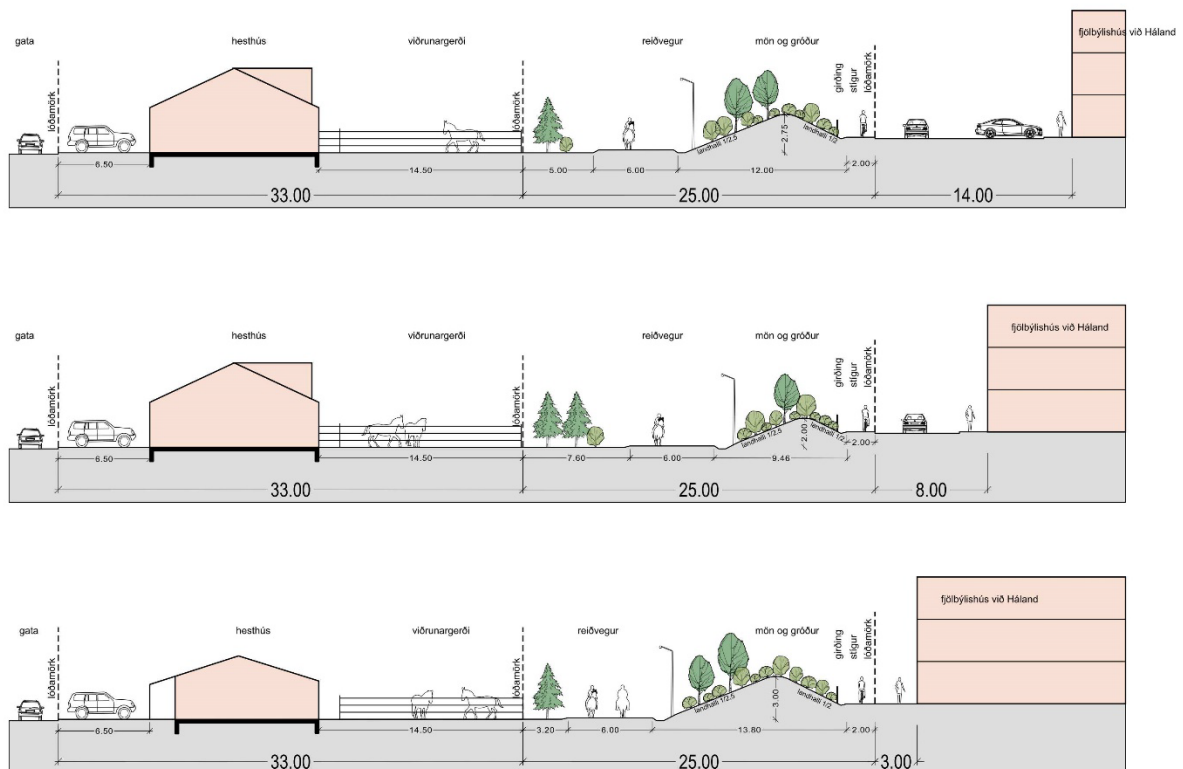
3.9 Frágangur lóða, girðingar, gerði og opin svæði

Grindverk á lóðum umhverfis gerði skulu vera úr stálrörum 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 íþrótta- og tómsundastarf.

Óheimilt er að farga taði og moði á svæðinu. Tað og moð skal flutt til viðurkenndrar förgunar eða því fargað eins og reglur um góða búskaparhætti kveða á um sbr. reglugerð nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissabanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri.

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 jarðvegsmon og gróðurbelti meðfram suðurmörkum skipulagssvæðisins og eru meðfylgjandi sniðmyndir hér að neðan leiðbeinandi um útfærslu gróðurbeltis með jarðvegsmon 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 hesthúsaloðir við Bæjartröð, jarðvegsmon 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 Norðurtröð 16 og Suðurtröð 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

Sorphirða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Um Brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu og slökkvivatn kemur úr vatnsveitu sveitarfélagsins Árborgar. Leggja skal lagnir og brunahana í allt hverfið og skal radíus hvers brunahana fyrir sig ekki vera meiri en 150 m.

4. Mat á umhverfisáhrifum

Í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 21. apríl 2026, var deiliskipulag fyrir svæði hestamannafélagsins Sleipnis fellt úr gildi. Niðurstaða nefndarinnar byggðist ekki á því að landnotkun væri óheimil eða ósamræmanleg aðalskipulagi, heldur á því að greinargerð deiliskipulagsins innihéldi ekki fullnægjandi umfjöllun um líkleg umhverfisáhrif, sérstaklega með tilliti til grenndaráhrifa á aðliggjandi íbúðarbyggð.

Í kjölfar úrskurðarins er hér sett fram mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins, í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Framkvæmdin og skipulagið er ekki háð lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við matið er sérstaklega litið til grenndaráhrifa á aðliggjandi íbúðarbyggð sunnan skipulagssvæðisins í Dísastaðalandi.

Fyrirhugað deiliskipulag felur í sér stækkun núverandi hesthúsasvæðis til suðausturs, þar sem gert er ráð fyrir nýjum hesthúsalóðum, reiðstígum og viðrunarhólfum. Hesthúsabyggðin, reiðhöllin og keppnisvellirnir hafa verið á svæðinu um áratugaskeið og fjallar deiliskipulagið því aðallega um fjölgun hesthúsalóða og skilmála, sem taka til bæði núverandi svæðis og nýrra lóða. Það skal enn og aftur áréttað að skipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Það verður því að hafa í huga að sú starfsemi sem þarna fer fram og hefur farið fram um áratugaskeið er húsdýrahald, sem í eðli sínu er frábrugðin íbúðarbyggð. Hesthúsabyggð fylgir húsdýrahald og húsdýrum fylgir lykt, sem eftir fremsta megni er reynt að draga úr með ákvæðum skipulagsins um taðþrær, hreinsun gerða, tæmingu taðþróa o.fl.

Í niðurstöðu með úrskurðinum er fallist á þann lið kæranda, að fjalla hefði mátt um umhverfisáhrif eins og lykt, rykmyndun, hljóðvist, umferðarálag og áhrif á snjónræna þætti. Um þessa þætti verður fjallað hér. Varðandi ónæði og ama, þá hefur ekki verið lagt sérstakt mat á það, enda er það mjög persónubundið hversu mikið ónæði fólk upplifir. Á meðan sumum finnst heimilislegt og viðkunnanlegt að búa í nálægð við hesta, finnst öðrum það fráhrindandi. Í deiliskipulaginu er hugað að því að skapa vissa fjarlægð við íbúðarsvæðið, með jarðvegsmön og gróðri.

4.1 Lykt

Húsdýrahaldi fylgir óneitanlega lykt og er hún einkum tengd taðþróm, hestagerðum og almennri umgengni á hesthúsasvæðum. Við stækkun svæðisins geta með tíð og tíma byggst upp hesthús á 21 lóð með tilheyrandi fjölda hesta og verður sú byggð nær íbúðarbyggð en núverandi hesthúsabyggð er, eða í 25m fjarlægð frá skipulagssvæði Dísastaðarlands. Þá liggur fyrir að ríkjandi vindáttir á svæðinu eru að jafnaði úr norðri og norðaustri, þ.e. frá hesthúsasvæðinu og yfir nærliggjandi byggð. Í suðvestlægum áttum berst lyktin í gagnstæða átt, frá íbúðarbyggð. Það má því gera ráð fyrir að lykt geti borist tímabundið við ákveðnar veðuraðstæður og er það óbreytt frá því sem er í dag.

Í deiliskipulaginu eru settir fram skýrir skilmálar um frágang taðþróa, sem skulu vera lokaðar og yfirbyggðar eða með sambærilegum frágangi, þannig að rigningarvatn eða yfirborðsvatn berist ekki í þær. Sigvatn skal leitt í fráveitu og tryggt að regluleg tæming fari fram. Með þessum skilmálum er dregið verulega úr líkum á lyktarmengun en ekki verður þó hægt að koma í veg fyrir alla lykt. Lyktin er þó á engan hátt sambærileg lykt frá eldihúsum alifugla, loðdýra og svína, en um þau gildir fjarlægðartakmörk m.a. sökum lyktar.

Mat á áhrifum: Óveruleg og jafnvel jákvæð miðað við núverandi aðstæður, þar sem strangari skilmálar eru settir um taðþrær en verið hefur.

4.2 Rykmyndun

Rykmyndun getur orðið vegna umferðar hesta á reiðstígum og vegna aksturs á malarvegum. Í skipulaginu er gert ráð fyrir aðskilnaði reiðstíga og akvega eftir því sem kostur er og að helstu akvegir og bílastæði verði malbikuð, sem dregur úr rykmyndun.

Nýr reiðstígur er fyrirhugaður innan við jarðvegsmön meðfram suðurmörkum skipulagssvæðisins. Jarðvegsmönin ásamt gróðurbelti virkar sem skjól og dregur einnig úr dreifingu ryks til aðliggjandi svæða.

Mat á áhrifum: Jákvæð áhrif m.v. núverandi aðstæður.

4.3 Hljóðvist

Hljóð á svæðinu stafar aðallega af umferð fólks og hesta, auk tímabundinnar starfsemi á keppnis- og æfingasvæðum. Hesthúsastarfsemi er almennt ekki talin valda miklum hávaða samanborið við aðra atvinnu- eða iðnaðarstarfsemi.

Gera má ráð fyrir að hljóð verði mest áberandi við stærri viðburði þar sem hljóðkerfi er beitt og er það óbreytt ástand miðað við það sem er í dag. Þessir viðburðir eru tímabundnir og koma ekki til með að hafa dagleg neikvæð áhrif á hljóðvist.

Mat á áhrifum: Óveruleg áhrif.

4.4 Umferðarálag

Aðkomur bíla að svæðinu eru tvær og eru báðar frá Langholti. Sú nyrðri liggur að reiðhöll og keppnisvæði og sú syðri inn á Suðurtröð, þaðan sem umferð greinist innan hesthúsahverfisins. Aðkomuleiðir breytast ekki við stækkun svæðisins en umferð getur aukist með tíð og tíma þegar nýjar hesthúsalóðir byggjast upp, bæði fólksbíla og hestakerra. Skipulagið gerir þó ráð fyrir skýrum aðkomuleiðum, aðskilnaði umferðar akandi og ríðandi og skilgreindum kerrustæðum, sem stuðlar bæði að bættu umferðaröryggi og skipulagi.

Umferð vegna hesthúsasvæðisins er áfram að mestu leyti staðbundin og dreifist yfir daginn og ekki verður séð að hugsanleg aukin umferð inn á hesthúsasvæðið hafi áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð. Reiðstígar innan hverfisins breytast og hringleiðin lengist sem er jákvætt fyrir ríðandi umferð.

Almennt séð hefur verið þrengt að reiðleiðum frá hesthúsasvæðinu vegna vaxandi byggðar frá suðri

og norðri og hefur það áhrif á ríðandi umferð innan svæðisins. Það er því mikilvægt að frágangur athafnalóða norðan við hesthúsasvæðið og íbúðarbyggðar sunnan þess sem til fyrirmyndar, svo ekki skapist ónæði fyrir ríðandi umferð.

Mat á áhrifum: Óveruleg.

4.5 Sjónræn áhrif

Það sem einkennir ásýnd svæðisins í dag eru gróskumikil gróðurbelti sem umlykja hesthúsabyggðina, þó ekki meðfram suðausturmörkum hesthúsabyggðarinnar. Áframhaldandi uppbygging hesthúsasvæðis hefur óveruleg áhrif á ásýnd svæðisins. Hesthús eru lágreist mannvirki og falla að miklu leyti að núverandi byggðarmynstri á svæðinu.

Til að draga enn fremur úr sjónrænum áhrifum er gert ráð fyrir jarðvegsmön og gróðurbelti meðfram mörkum skipulagssvæðisins. Slík landmótun dregur úr innsýn, skapar skjól og mildar ásýnd mannvirkja frá íbúðarbyggð.

Mat á áhrifum: Óveruleg.

4.6 Valkostagreining

Við mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins var litið til helstu raunhæfu valkosta í samræmi við 5.mgr. 12.gr. skipulagslaga nr.123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr.90/2013.

Á vinnslustigi deiliskipulagstillögunnar var unnið með stækkun svæðisins eins og aðalskipulagið gerir ráð fyrir og ekki unnið með valkostagreiningu um stækkun svæðisins sem slíka. Alltaf stóð til að bæta við hesthúsalóðum og við vinnslu deiliskipulagstillögunnar voru nokkrar útfærslu skoðaðar en ekki er fjallað um þær hér sem valkosti, þar sem áhrif af þeim yrðu svipuð yfir fyrir nærliggjandi byggð. Sá valkostur að aðhafast ekkert á skilgreindu hestamannasvæði í þ, skv. aðalskipulagi er ekki talinn raunhæfur fyrir þróun hesthúsasvæðisins.

Hér er aftur á móti fjallað um óbreytt ástand sem valkost A og síðan fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu sem valkost B.

Valkostur A – Núllkostur (óbreytt ástand)

Núllkostur felur í sér að ekki verði sett heildstætt deiliskipulag fyrir svæðið og að uppbygging og þróun þess fari áfram eftir gildandi aðalskipulagi og öðrum almennum heimildum, án heildarstýringar á landnotkun, byggðarmynstri og umhverfisþáttum.

Svæðið er nú þegar nýtt fyrir reiðhöll og hesthúsastarfsemi. Án deiliskipulags er ekki kveðið á um samræmda uppbyggingu innviða, aðskilnað umferðarflokka eða markvissar mótvægisáðgerðir, svo sem gróðurmanir, uppbyggingu akvega eða skipulagða afmörkun athafnasvæða.

Í gildi eru almennar reglur fyrir frágang og umgengni, en ekki deiliskipulagsskilmálar. Það getur því verið erfitt að framfylgja ýmsum betrumbótum án skilmála. Þróun svæðisins getur því orðið ósamræmd og minna fyrirsjáanleg, bæði fyrir notendur svæðisins og aðliggjandi íbúðabyggð.

Núllkostur felur því ekki í sér að umhverfisáhrif hverfi, heldur að þau haldist áfram og þróist án þeirrar heildarsýnar og þeirra mótvægisáðgerða sem deiliskipulagstillagan felur í sér.

Valkostagreiningin er sett fram til að varpa ljósi á áhrif fyrirhugaðs skipulags í samanburði við óbreytt ástand, en felur ekki í sér val milli jafngilda framkvæmdarkosta.

Valkostur B – Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi

Valkostur B felur í sér stækkun hesthúsasvæðisins til suðausturs með nýjum lóðum, reiðstígum, viðrunarhólfum og tilheyrandi aðstöðu í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Með skipulaginu eru settir skýrir skilmálar um frágang mannvirkja, umgengni, taðþrær, fráveitu, gróðurbelti og aðskilnað umferðar, sem stuðla að bættri heildaryfirbragði svæðisins og draga úr neikvæðum áhrifum á nærumhverfi. Þá er gert ráð fyrir markvissum mótvægisáðgerðum, svo sem jarðvegsmön og gróðurbelti meðfram mörkum aðliggjandi íbúðarbyggðar. Hesthúsalóðum fjölgar og þær færast nær íbúðarbyggð Dísastaðarlands sem er breyting miðað við óhreyft land, eins og það er í dag.

Hluti kærunnar gagnvart gildistöku deiliskipulagsins fjallar um nálægð íbúðarsvæðis og hesthúsasvæðis. Í deiliskipulaginu er jafnræðisreglu gætt og í stað þess að nýta land að suðausturmörkum þess er sett upp jarðvegsmön með gróðri, reiðstígur þar innan við og lóðir dregnar til baka um 25m. Meira að segja göngu- og hjólastígur sem þjónar íbúðarbyggð Dísastaðarlands, er innan hesthúsasvæðisins.

Samanburður valkosta

Við samanburð valkosta liggur fyrir að áhrif hesthúsastarfsemi á svæðinu eru þegar til staðar í núverandi ástandi. Valkostur B felur í sér aukna nýtingu svæðisins, en breytir ekki grundvallareðli starfseminnar né landnotkun svæðisins.

Með tilkomu deiliskipulagsins eru hins vegar settir skýrari og strangari skilmálar en áður um frágang, umgengni og umhverfisþætti, sem stuðla að því að draga úr grenndaráhrifum og gera þau fyrirsjáanlegri og viðráðanlegri.

Niðurstaða

Umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru metin óveruleg hvað varðar umhverfisþættina lykt, hljóðvist, umferðarálag og sjónræn áhrif. Hvað varð rykmyndun eru áhrifin jákvæð, þar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir malbikuðum götum í meira mæli en núverandi ástand gerir.

Áhrif eru metin með hliðsjón af breytingu frá núverandi ástandi.

Umhverfisþáttur:	Neikvæð	Óveruleg	Jákvæð
Lyktarmengun		x	
Rykmyndun			x
Hljóðvist		x	
Umferðarálag		x	
Sjónræn áhrif		x	

Með þeirri umfjöllun sem hér hefur verið sett fram hefur verið brugðist við úrskurði kærunnar og lagt mat á áhrif skipulagsins á þá umhverfisþætti sem þar eru nefndir.

Matið hefur ekki áhrif á deiliskipulagstillöguna, þar sem búið var að setja þar ýmsar mótvægisáðgerðir í skilmála deiliskipulagsins, þó láðst hafi verið að nefna það mótvægisáðgerðir.

Niðurstöður matsins sýna að deiliskipulagið leiðir í flestum tilvikum til bættrar stjórnunar og úrbóta miðað við núverandi aðstæður. Skýrir skilmálar um frágang taðþróa, fráveitu, umgengni og landmótun, ásamt uppbyggingu gróðurmana og aðskilnað umferðar, draga úr neikvæðum áhrifum og gera þau fyrirsjáanlegri og viðráðanlegri.

Það skal þó tekið fram að gera megi ráð fyrir að tiltekin grenndaráhrif verði áfram til staðar, í samræmi við eðli starfseminnar, eru þau með hliðsjón af framangreindu talin staðbundin og innan ásættanlegra marka. Í heild eru líkleg umhverfisáhrif deiliskipulagsins því ekki talin veruleg í skilningi skipulagslaga. Fyrir liggur að svæðið er þegar nýtt fyrir hesthúsastarfsemi og felur deiliskipulagið því ekki í sér nýja landnotkun, heldur frekari uppbyggingu og heildstæða stýringu á starfsemi sem fyrir er.