

Athafnasvæði Hestamannafélags Sörla

TILLAGA AÐ
BREYTINGU Á
DEILISKIPULAGI

Greinargerð og
skipulagsskilmálar

Útgáfa 0.2 25.08.2008

EFNISYFIRLIT.

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	3
1.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1.	TILDRÖG DEILISKIPULAGS.....	4
1.2.	FYRIRLIGGJANDI DEILISKIPULAG OG BREYTINGAR	4
1.3.	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	5
1.4.	AFMÖRKUN OG AÐKOMA.....	5
1.5.	LANDSLAG OG SÉREINKENNI.	5
1.6.	EIGNARHALD LÓÐA/LANDS.....	5
1.7.	LÓÐARÚTHLUTUN.	5
2.	SKIPULAGSTILLAGAN.....	5
2.1.	HELSTU MARKMIÐ	5
2.2.	LÝSING TILLÖGU	5
2.3.	ÍÞRÓTTASVÆÐI SÖRLA	6
2.4.	FJÖLDI OG GERÐ HESTHÚSA	6
2.5.	REIÐLEIÐIR OG GÖNGUSTÍGAR	7

2.6.	HVERFISVERND	7
3.	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
3.1.	HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR	8
3.2.	MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.....	8
3.3.	BYGGINGARREITUR /NÝTINGARHLUTFALL	8
3.4.	FRÁGANGUR BYGGINGA	8
3.5.	KVISTIR	9
3.6.	LOSUN OG UMGENGNI UM HROSSATAÐ	9
3.7.	LAGNIR.....	9
3.8.	FRÁGANGUR LÓÐA.....	9
3.9.	GIRÐINGAR	10
3.10.	BÍLASTÆÐI	10
3.11.	HLÖÐUR	10
3.12.	ATVINNUSTARFSEMI OG FJÖLDI HESTA	11
4.	SÉRSTAKIR SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA HÚSGERÐIR.....	11
4.1.	HÚSGERÐ 1	12
4.2.	HÚSGERÐ 2	12
4.3.	HÚSGERÐ 4	12
4.4.	HÚSGERÐ 5	13
4.5.	SÖRLASKEIÐ 22.....	13
5.	UMGENGNI Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU.....	13
5.1.	VIÐHALD MANNVIRKJA	13
5.2.	ALMENN UMGENGNI	14
5.3.	AÐKEYRSLA AÐ HLÖÐU	14
6.	VIÐAUKI.....	14
6.1.	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR.	14
7.	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	17

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

Deiliskipulag þetta var samþykkt í Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar þann 28.01.2008 og staðfest í bæjarráði í umboði bæjarstjórnar þann 29.01.2008. Deiliskipulagið var í auglýsingu og kynningu frá 30.07.2007 til 10.09.2007

Athugasemdir bárust við auglýsingu og var tillagan tekin á ný til umfjöllunar í skipulags- og byggingarráði. Í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er komið til móts við innkomnar athugasemdir með því meðal annars að fjölga bílastæðum syðst við Sörlaskeið, bæta við reiðstígartengingum, skerpa á umgengnisreglum, setja reglur um losun á taði o.fl.

Deiliskipulagið og skilmálarnir voru send til skipulagsstofnunar til yfirferðar.

0.1. Breytingar

Ef gera þarf breytingar á deiliskipulagi þessu, verður þeirra getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst.

Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa 02.dags. 25.08.2008

Samkvæmt samþykktum á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar ásamt hagsmunaaðilum þann 25.08.2008 voru samþykktar eftirfarandi breytingar frá auglýstum texta í greinargerð í samræmi við skipulagsupprátt.

Kafli 3.4

Eftirfarandi texti felldur út (fjórða setning):

Hámarks mænishæð er 5,5m frá aðalgólfi.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Hámarks mænishæð er 5,5 og 6,5m frá aðalgólfi.

Kafli 3.5

Eftirfarandi texti felldur út:

Heimilt er að setja kvisti á bygginguna til að koma fyrir kaffistofu og hvíldaraðstöðu á millilofti, má kvisturinn vera allt að 1/3 af þakfleti hvernar einingar. Kvistirnir verða að falla undir hámarks mænishæð sem er 5,5m miðað við aðalgólfkóta.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Heimilt er að setja kvisti á hús þar sem leifð er 6,5m hámarkshæð til að koma fyrir kaffistofu og hvíldaraðstöðu á millilofti, má kvisturinn vera allt að 1/3 af þakfleti hvernar einingar. Kvistirnir verða að falla undir hámarks mænishæð sem er 6,5m miðað við aðalgólf.

Kafli 4.1

Eftirfarandi texti er felldur út (fyrsta setning):

Byggingarreitur fyrir húsgerð 1 er $12 \times 16 \text{m} = 192 \text{m}^2$ og er það hámarks grunnflötur hússins.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Byggingarreitur fyrir húsgerð 1 er $12 \times 17 \text{m} = 204 \text{m}^2$ nema Sörlaskeið 35 sem er $13 \times 18 \text{m} = 234 \text{m}^2$ og er það hámarks grunnflötur hússins.

Kafli 4.2

Eftirfarandi texti er felldur út (fyrsta setning):

Byggingarreitur fyrir húsgerð 2 er $16 \times 23 \text{m} = 368 \text{m}^2$ og er það hámarks grunnflötur hússins.

Eftirfarandi texti settur inn:

Byggingarreitur fyrir húsgerð 2 er $16 \times 22 \text{m}^2 = 352 \text{m}^2$ nema Fluguskeið 1 sem er $16 \times 23 \text{m} = 368 \text{m}^2$ og er það hámarks grunnflötur hússins.

Eftir fyrstu greinarskil kemur ný setning:

Byggingarreitur á lóðinni Kaplaskeið 23 er frábrugðinn þar sem grunnfleti hússins er hliðrað um miðju.

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1. Tildrög deiliskipulags

Framkvæmdastjóri umhverfis og skipulagssviðs Hafnarfjarða fór þess á leit við arkitektúr.is að taka að sér að gera nýja og breytta deiliskipulagstillögu á athafnarsvæði Hestamannafélagsins Sörla við Kaldárselsveg. Tilgangur endurskoðunarinnar væri að fjölga lóðum fyrir hesthús.

Deiliskipulagsvinnan hófst í mars 2007 með fundi með Birni Bjarnarsyni formanni hestamannafélagsins Sörla. Þar komu fram þær ástæður sem stjórn hestamannafélagsins hefur fyrir ósk þeirra um endurskoðun eldra deiliskipulags. Hluti bygginga hefur þegar risið á svæðinu samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Deiliskipulagið er síðasti áfangi af skipulagi athafnarsvæðis Sörla.

1.2. Fyrirliggjandi deiliskipulag og breytingar

Það deiliskipulag sem nýtt skipulag leysir af hólmi var samþykkt af bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 18.03.2006. Þær helstu breytingar sem gerðar eru á fyrri tillögu eru að felldur er út hluti áætlaðra hesthúsalóða við Kaplakeið. Á þessu svæði er lagt til nýtt gatnakerfi sem felur í sér fleiri lóðir fyrir hesthús. Að auki er í tillögunni gert ráð fyrir að lóð Íshesta við Sörlaskeið verði stækkuð í samræmi við Deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 17.08.2006. Einnig er lagt til að bæta við lóðum innan nú þegar byggðs svæðis. Lagt er til að minnka skipulagssvæðið þannig að það afmarkar einungis athafnarsvæði Hestamannafélagsins Sörla.

Greinargerð þessi byggir á Greinargerð og skipulagsskilmálum fyrir athafnarsvæði hestamannafélagsins Sörla útgáfu 0,0 frá því í janúar 2003 unnið af Önnu Margréti Tómasdóttur arkitekt.

1.3. Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinagerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringarmyndum með húsgerðum. Skipulagsuppdrátturinn sýnir deiliskipulagstillöguna í mælikvarðanum 1:2000, dags. í júní 2007, þar eru settir fram helstu þættir deiliskipulagsins.

1.4. Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið afmarkast af Kaldárselsvegi í vestri að öðru leiti er afmörkun ekki tengd kennileitum í landslagi. Mörkin er sýnd með markalínu á deiliskipulagsuppdrætti. Aðkoma að svæðinu er eingöngu frá Kaldárselvegi á fjórum stöðum.

1.5. Landslag og séreinkenni.

Svæðið er ca. 50m yfir sjávarmáli og er tiltölulega slétt hraunasvæði með einstaka gjótu en lítið sem ekkert er að hraunklettum/dröngum. Hraunið er mosa og lyng vaxið.

1.6. Eignarhald lóða/lands

Allt land innan deiliskipulags er í eigu Hafnarfjarðarbæjar. Með tilvísun í þjónustusamning milli Skógræktarfélagssins og Hafnarfjarðarbæjar dags. Júní 2004 er ekki gert ráð fyrir landnemaspidum innan deiliskipulagsins.

1.7. Lóðarúthlutun.

Lóðir þessar eru á athafnasvæði (íþróttasvæði) Hestamannafélagsins Sörla sem ber ábyrgð á svæðinu. Sótt er um lóðirnar hjá Hafnarfjarðarbæ og er stjórn Sörla er umsagnaraðili vegna lóðarumsókna en bæjarstjórn samþykkir og úthlutar lóðunum.

2. SKIPULAGSTILLAGAN

2.1. Helstu markmið

Megin tilgangur deiliskipulagsvinnunnar var að stækka núverandi athafnasvæði og fjölga lóðum undir hesthús með eftirfarandi markmið að leiðarljósi:

- Að móta heilstæða byggð hesthúsa.
- Að laga nýja byggð að þeirri sem fyrir er, með góðum tengingum við reið- og göngustíga á svæðinu.
- Að gera skýra tillögu að gatnakerfi.
- Að koma til móts við hestamenn með fleiri hesthúsalóðum.
- Að skilgreina íþróttasvæði fyrir hestamannfélagið Sörla

2.2. Lýsing tillögu

Tillagan gerir ráð fyrir að gatnakerfi það sem komið er á svæðinu haldi sér að mestu. Lagt er til að vestasta innkeyrsla á Sörlaskeið færist norðar. Gert er ráð fyrir að gatan Kaplaskeið haldi sér eins og hún er komin í dag og endi þar.

Fluguskeið liggur frá Kaldárselsvegi yfir Sörlaskeið við lóð Íshesta, fram hjá reiðhöllinni og um svæði með nýjum lóðum. Gatan endar við kaplaskeið. Gert er ráð fyrir að nýtt gatnakerfi verði byggt upp sem "botnlangagötur" að mestu leiti og þannig dregið úr því að aðkoma að húsum snúi út að aðalgötu. Lóðir eru misstórar og gefa því möguleika á mismunandi stærðum hesthúsa. Hver húseign hefur sér hlaupagerði og bílastæði innan lóðar til geymslu á bifreiðum og kerrum á skráningarnúmerum. Á svæðinu er gert ráð fyrir sameiginlegu stæði fyrir gestabíla og geymslu á kerrum með skráningarnúmerum.

2.3. Íþróttasvæði Sörla

Skipulagstillagan afmarkar svæði sem skilgreint er sem íþróttasvæði fyrir hestamannafélagið Sörla á sama hátt og íþróttasvæði eru skilgreind fyrir önnur íþróttafélög í bænum og gerður um það rekstrarsamningur við Hafnarfjarðarbæ. Hestamannafélagið Sörli ber ábyrgð á svæðinu gagnvart Hafnarfjarðarbæ. Hesthúsaeigendur eru skráðir lóðarhafar og eigendur að sínum húsum. Hestamannafélagið Sörli setur umgengisreglur sem lóðarhöfum ber að virða í samræmi við þær kröfur sem Hafnarfjarðarbær í rekstrarsamningi. Lóðarhafi má gera ráð fyrir að gerist hann ekki félagsmaður í Sörla þurfi hann að greiða gjöld fyrir aðstöðu á svæðinu og í samræmi við samþykktir stjórnar Sörla.

2.4. Fjöldi og gerð hesthúsa

Ás svæðinu er gert ráð fyrir 6 gerðum af hesthúsum. Húsgerð 1,2,3 og 4 eru allar byggðar upp á sama grunni sem er eining (húsgerð 1) sem er hús með 12 stíum auk rýmis fyrir reiðtyggageymslu, heygeymslu, vs. og kaffistofu o.fl. Grunneiningum er síðan raðað saman þannig að húsgerð 2 er með 24 stíur, húsgerð 3 er með 36 stíur og húsgerð 4 er með 48 stíur. Gert er ráð fyrir að möguleg sé að hafa tamningasvæði milli eininga þ.e. svæði sem er undir þaki en ekki eindilega lokað í hliðum. Húsgerð 5 og 6 eru stök hús inni í núverandi hesthúsabyggð. Í húsgerð 5 er gert ráð fyrir 20 stíum en í húsgerð 6 er gert ráð fyrir 12 stíum. Gert er ráð fyrir viðbyggingu við hesthús nr.22 við Sörlaskeið fyrir allt að 38 hesta. Í nýbyggingum er því gert ráð fyrir 874 hestum. Í núverandi húsum er pláss fyrir allt að 1450 hross og því gerir skipulagstillagan ráð fyrir að alls verði um 2324 hross á athafnarsvæði hestamannafélagsins Sörla. Meðfylgjandi eru skýringarmyndir sem sýna stærðir eininga og fjölda.

Hesthús							
	Hæðar	H h	Nh	Lóð m ²	Húsagerðir	Stíur	Bílastæði
Sörlaskeið							
35	H 1	5.5 m	0.25	1312	hús 1	12	4
7	H 1	5.5 m	0.35	1577	hús 5	20	10
22	H2	7,2m				38	14
Kapaskeið							
23	H 1.5	6.5 m	0.3	2914	hús 4	48	14
Flugaskeið							
1	H 1.5	6.5 m	0.35	1257.5	hús 2	24	9
2	H 1.5	6.5 m	0.3	1266	hús 2	24	8
3	H 1.5	6.5 m	0.3	883	hús 1	12	5
4	H 1.5	6.5 m	0.3	1296	hús 2	24	8
5	H 1.5	6.5 m	0.2	1117.5	hús 1	12	7
6	H 1.5	6.5 m	0.25	794	hús 1	12	6
7	H 1.5	6.5 m	0.3	1497	hús 2	24	9
8	H 1.5	6.5 m	0.4	2124	hús 4	48	13
9	H 1.5	6.5 m	0.4	2112	hús 4	48	14
10	H 1.5	6.5 m	0.45	1760	hús 4	48	13
11	H 1.5	6.5 m	0.3	1480	hús 2	24	8
12	H 1.5	6.5 m	0.45	1796	hús 4	48	14
13	H 1.5	6.5 m	0.35	1164	hús 2	24	8
14	H 1.5	6.5 m	0.4	1969	hús 4	48	13
15	H 1.5	6.5 m	0.45	1870	hús 4	48	14
16	H 1.5	6.5 m	0.45	1880	hús 4	48	14
17	H 1.5	6.5 m	0.35	2460	hús 4	48	14
18	H 1.5	6.5 m	0.4	1911	hús 4	48	14
19	H 1.5	6.5 m	0.25	1600	hús 2	24	11
20	H 1.5	6.5 m	0.4	1910	hús 4	48	12
21	H 1.5	6.5 m	0.3	1718	hús 2	24	10
22	H 1.5	6.5 m	0.4	1918	hús 4	48	11
Samtals hús:						26	
Samtals stíur:						874	

2.5. Reiðleiðir og göngustígar

Stígar nýja svæðisins tengist við þá stíga sem eru á svæðinu nú þegar. Auk þess er gert ráð fyrir reiðstígum meðfram stærri götum. Stígar skulu lagðir þannig að þeir falli vel að landi og umhverfi. Haft skal samráð við bæjarskipulag um legu, hönnun og útfærslu stíga, áður en kemur að framkvæmd.

2.6. Hverfisvernd

Hverfisvernd þessi felur í sér að óheimilt er að hreyfa við eða raska landi nema í samræmi við deiliskipulag þetta og fyrir liggi framkvæmdaleyfi sem skipulags- og byggingarráð hefur fengið til umsagnar.

Svæði sem falla undir hverfisvernd hafa bæjaryfirvöld samþykkt að vernda vegna náttúru, umhverfis, útivistar-, menningarsögulegs- og/eða listræns gildis. Allar framkvæmdir eða breytingar á hverfisverndarsvæðum eru háðar umfjöllun í nefndum, bæjarráði og bæjarstjórn.

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1. Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, reglugerð um aðbúnað og heilbrigði hrossa segja til um. Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Hús geta þó verið einn eða fleiri eignarhlutar.

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

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags og byggingarlaga.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess, að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný og eldir mannvirki taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

Allt byggingarefni skal vera nýtt nema byggingarfulltrúi heimili annað.

3.2. 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 fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik koma til umfjöllunar hjá gatnadeild / bæjarskipulagi. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

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

3.3. Byggingarreitur /nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan hans.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Heimilt er að byggja innan byggingarreits og fullnýta hann.

3.4. Frágangur bygginga

Við val á yfirborðslitum skal taka tillit til náttúrunnar og velja liti sem falla vel inn í umhverfið. Þakgerð skal að öllu jöfnu vera mænisþak, tvíhalla. Vegghæð má ekki vera hærri en 3.2 m. Hámarks mænishæð er 5.5 og 6,5m frá aðalgólfi. Gólfkvóti mæliblaða er miðaður við aðalgólf húss. Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru leiðbeinandi fyrir 1.hæð byggingar þó er hæð húss ávalt miðuð við GK á hæðablaði. Leyfilegt frávik gólfhæðar á 1.hæð frá

leiðbeinandi kóta er 30 cm. Ekki er þó heimilt að breyta leyfilegri hámarkshæð á byggingum eins og hún er skilgreind í deiliskipulagi og miðast við uppgefinn viðmiðunarkóta án frávíks. Stíur mega vera allt að 50 cm lægri. Öll gólf skulu vera steyppt og þá er líka átt við gólf í stíum.

3.5. Kvistir

Heimilt er að setja kvisti á hús þar sem leyfð er 6,5m hámarkshæð til að koma fyrir kaffistofu og hvíldaraðstöðu á millilofti, má kvisturinn vera allt að 1/3 af þakfleti hvernar einingar. Kvistirnir verða að falla undir hámarks mænishæð sem er 6,5m miðað við aðalgólfkóta.

3.6. Losun og umgengi um hrossatað

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

Fyrirkomulag um losun taðs 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.

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

Á hverri lóð skal koma fyrir einni eða fleiri taðfellingarþróum, til að hreinsa fráveituvatn frá hesthúsunum. Þrænar skulu vera aðgengilegar til tæminga og koma fram á byggingarnefndarteikningum og eru úttektarskyldar. Eigendum húsanna er skylt að sjá um að taðfelliþrær séu tæmdar reglulega nema annað fyrirkomulag sé ákveðið af bæjaryfirvöldum.

3.7. Lagnir

Öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verður tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Frá niðurföllum í gólfum húsa er skylt að koma fyrir þró til taðfellingar áður en þær tengjast holræsa og lagnakerfi bæjarins. Gera skal grein fyrir taðfellingarþróum á aðaluppdráttum. Heimilt er að tengja niðurföll í gangstéttum innan lóða við holræsakerfið.

Ofanvatn af húspökum og vegum verður leitt í jörð.

Með fram Kaldárselsvegi liggur aðveituæð Vatnsveitu Hafnarfjarðar.

3.8. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, staðsetningu taðfellipróar, girðingar, trjágróður svo og tilgreina fjölda hesta.

Lóðarhafa er skylt, á meðan á byggingarframkvæmdum stendur, að girða af hraunjaðra og hraunbolla sem ber að varðveita. Lóðarhafa ber að hlíta úrskurði byggingarfulltrúa um umfang slíkra girðinga. Girðingar skulu vera þannig gerðar að þær hindri aðgang vinnuvéla.

Fylling í hættulegar gjótur og sprungur innan lóða er á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu og sjá sjálfur um framkvæmdir (jarðfláar, stoðveggir og girðingar þar með taldar) og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að skila lóð í þeim G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs í hverju máli fyrir sig.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er notaður þá skal hann ekki vera brattari 1:2.

Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Lóðarhafa er ekki heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu á viðurkenndan losunarstað.

3.9. Girðingar

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

3.10. Bílastæði

Gert er ráð fyrir að hvert hesthús hafi bílastæði innan sinnar lóðar til geymslu á bifreiðum og kerrum á skráningarnúmerum. Gert er ráð fyrir almennum bílastæðum á bílastæðaplani austast á svæðinu fyrir gesti og skammtíma geymslu á kerrum með skráningarnúmer. Einnig er hægt að nota bílastæðin sem tilheyrja reiðhöllinni en þar er óheimilt að skilja eftir kerrur.

Bætt er inn almennum bílastæðum í 1. áfanga deiliskipulagsins á svæði norðan við Sörlaskeið nr.27.

3.11. Hlöður

Aðgengi skal vera að hlöðu frá götu. Stærð hlöðu ræðst af fjölda hesta í húsi og má reikna með einum fermetri per hest.

Hlöðuhurðir eiga að vera min 1.3m 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 innandyra.

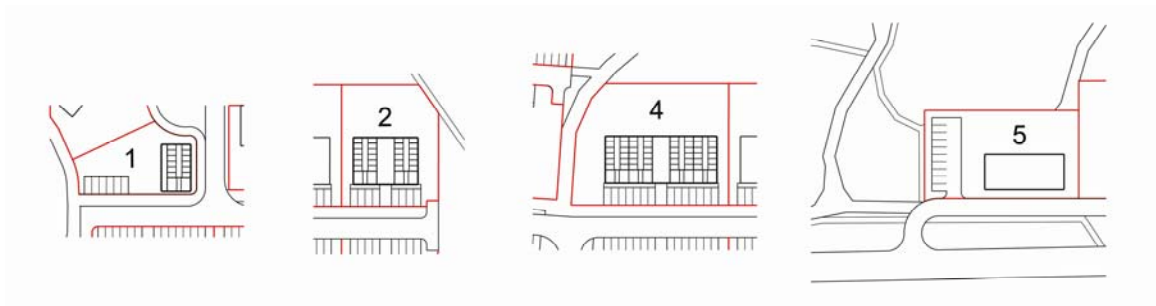
3.12. Atvinnustarfsemi og fjöldi hesta

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.

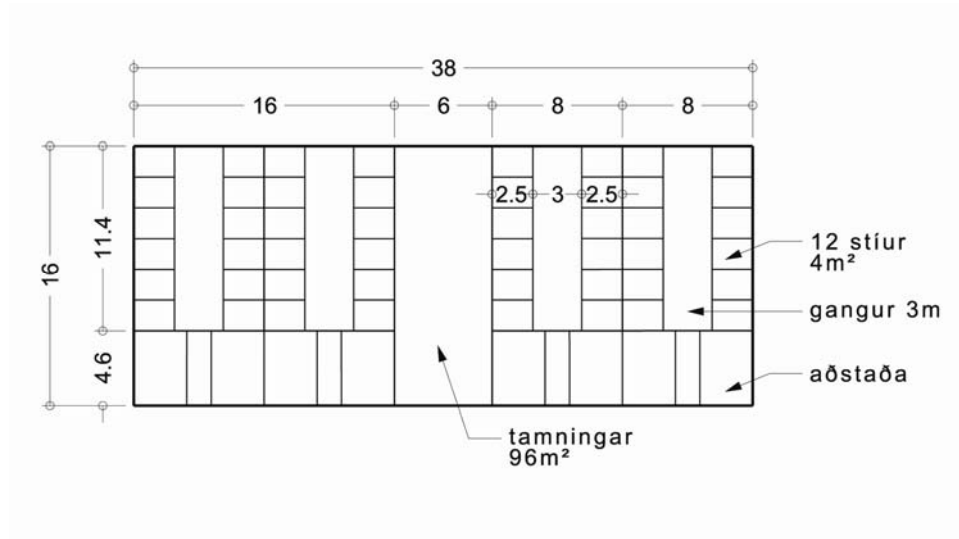
Almennt gildir að fjöldi hesta í húsum er háður uppfylltum skilyrðum um aðbúnað fyrir hesta í samræmi við reglugerð númer 132/1999.

4. SÉRSTAKIR SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA HÚSGERÐIR.

Texti þessi gildir fyrir nýjar lóðir. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar (sjá kafla 7. Fyrirliggjandi skilmálar). Nýjir skilmálar eru fyrir leyfilega viðbyggingu við Sörlaskeið nr.22. Vegna aukins byggingarmagns á lóð Íshesta við Sörlaskeið 26 gilda skilmálar sem fylgja breytingu á því svæði samþ. í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 17.08.2006.



Húsagerðir skýringamynd



Húsagerðir skýringamynd

Húsagerðir	fjöldi húsa	Stíur / hús	Stíur heild
hús 1	4	12	48
hús 2	8	24	192
hús 4	12	48	576
hús 5	1	20	20
Sörlask.22	1	38	38
Samtals:			874

4.1. Húsgerð 1

Byggingarreitur fyrir húsgerð 1 er $12 \times 17 \text{m} = 204 \text{m}^2$ nema Sörlaskeið 35 sem er $13 \times 18 \text{m} = 234 \text{m}^2$ og er það hámarks grunnflötur hússins. Alls eru fjögur hús af þessari stærð í deiliskipulaginu. Hámarksfjöldi hesta í **húsgerð 1 eru 12 hestar**. Ofan á húsið er heimilt að byggja kaffistofu og hvíldaraðstöðu samkvæmt meðfylgjandi skilmálum. Heimilt er að byggja kvisti sem ná yfir allt að 1/3 af þakfleti.

Algerlega er óheimilt að taka hesthús í notkun fyrr en fyrirkomulag um losun taðs er frágengin.

4.2. Húsgerð 2

Byggingarreitur fyrir húsgerð 2 er $16 \times 22 \text{m} = 352 \text{m}^2$ nema Fluguskeið 1 sem er $16 \times 23 \text{m} = 368 \text{m}^2$ og er það hámarks grunnflötur hússins. Alls eru 8 hús af þessari stærð í deiliskipulaginu. Hámarksfjöldi hesta í **húsgerð 2 eru 24 hestar**. Í þessum húsum er mögulegt að vera með atvinnustarfsemi tengda hestamennsku s.s. járningar tamningar, söðlasmíði o.þ.h. Ofan á húsið er heimilt að byggja kaffistofu og hvíldaraðstöðu samkvæmt meðfylgjandi skilmálum. Heimilt er að byggja kvisti sem ná yfir allt að 1/3 af þakfleti.

Byggingarreitur á lóðinni Kaplaskeið 23 er frábrugðinn þar sem grunnfleti hússins er hliðrað um miðju hans.

Algerlega er óheimilt að taka hesthús í notkun fyrr en fyrirkomulag um losun taðs er frágengið. Ef um atvinnurekstur er að ræða í húsunum skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

4.3. Húsgerð 4

Byggingarreitur fyrir húsgerð 4 er $16 \times 38 \text{m} = 608 \text{m}^2$ og er það hámarksstærð hússins. Alls eru 11 hús af þessari gerð í deiliskipulaginu. Hámarksfjöldi hesta í **húsgerð 4 eru 48 hestar**. Í þessum húsum er mögulegt að vera með atvinnustarfsemi tengda hestamennsku s.s. járningar tamningar, söðlasmíði o.þ.h. Ofan á húsið er heimilt að byggja kaffistofu og hvíldaraðstöðu samkvæmt meðfylgjandi skilmálum. Heimilt er að byggja kvisti sem ná yfir allt að 1/3 af þakfleti.

Algerlega er óheimilt að taka hesthús í notkun fyrr en fyrirkomulag um losun taðs er frágengi. Ef um atvinnurekstur er að ræða í húsunum skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

4.4. Húsgærd 5

Byggingarreitur fyrir húsgærd 5 er $12 \times 27\text{m}=324\text{m}^2$ og er það hámarksstærð hússins. Einungis er 1 hús af þessari gærd í deiliskipulaginu. Hámarksfjöldi hesta í **húsgærd 5 eru 20 hestar**. Í þessu húsi er mögulegt að vera með atvinnustarfsemi tengda hestamennsku s.s. járningar tamningar, söðlasmíði o.þ.h. Ofan á húsið er heimilt að byggja kaffistofu og hvíldaraðstöðu samkvæmt meðfylgjandi skilmálum. Heimilt er að byggja kvisti sem ná yfir allt að 1/3 af þakfleti.

Algerlega er óheimilt að taka hesthús í notkun fyrr en fyrirkomulag um losun taðs er frágengi. Ef um atvinnurekstur er að ræða í húsunum skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

4.5. Sörlaskeið 22

Heimilt er samkvæmt deiliskipulagstillögunni að byggja við núverandi hesthús til norðurs. Byggingarreitur fyrir viðbyggingu er $18 \times 20\text{m}=360\text{m}^2$. Einungis er 1 hús af þessari gærd í deiliskipulaginu. Hámarksfjöldi hesta í viðbyggingu er 38 hestar. Í þessu húsi er mögulegt að vera með atvinnustarfsemi tengda hestamennsku s.s. járningar tamningar, söðlasmíði o.þ.h. Ofan á húsið er heimilt að byggja kaffistofu og hvíldaraðstöðu samkvæmt meðfylgjandi skilmálum. Heimilt er að byggja kvisti sem ná yfir allt að 1/3 af þakfleti. Vegna stærðar grunnflatar viðbyggingar er heimilt að hafa rishæð inndregna.

Við þetta hús er gert ráð fyrir breytingum á lóðarstærð. Bætt er við lóðina Heildarstærð lóðar er samkv. deiliskipulagstillögunni 2.533m^2 . Fjöldi bílastæða er 14 stæði.

Algerlega er óheimilt að taka hesthús í notkun fyrr en fyrirkomulag um losun taðs er frágengi. Ef um atvinnurekstur er að ræða í húsunum skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

5. UMGENGI Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU.

5.1. Viðhald mannvirkja

Umngisreglur 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.

5.2. Almenn umgengni

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

Einnig er minnt á að samþykkt nr. 251/2000 um umgengni og þrifnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi gildir á svæðinu.

Lóðarhafar skulu hlýta þeim umgengnisreglum sem stjórn Sörla eða Hafnarfjarðarbær kunna að setja fyrir svæðið að öðru leyti.

5.3. Aðkeyrsla að hlöðu

Hlöður/heygeymslur skulu vera staðsettar götumegin í byggingunum og skal vera greiður aðgangur að þeim. Ekki er heimilt að láta heyrúllur/bagga standa utanhús nema rétt á meðan verið er að koma því fyrir í geymslu. Þó aldrei lengur en sólahring.

6. VIÐAUKI

6.1. Fyrirliggjandi skipulagsskilmálar.

Eftirfarandi eru skilmálar sem samþykktir eru fyrir eldri hluta deiliskipulagsins þ.e. Sörlaskeið, hluta Hlíðarþúfna og fjárhús og dúfnahús í Lækjarbotnum. Skilmálar þessir munu gilda áfram fyrir viðeigandi svæði nema svæði I, "Fjárhús og Dúfnahús í Lækjarbotnum í Hafnarfirði" sem felld er niður með deiliskipulagi þessu.

Greinargerð / Skilmálar fyrir athafnasvæði Sörla

Deiliskipulagsuppdráttur þessi kemur í stað deiliskipulagsuppdráttar sem samþykktur var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 7. maí 1998 og breytingaruppdráttar samþ. í bæjarstjórn 29.júní 1999.

Tillaga að nýju deiliskipulagi felur í sér breytingar á svæði sem merkt er á uppdrættinum **Sörlaskeið-skipulagssvæði**. Í breytingunni felst ný lega göngu- og reiðstíga innan þessa svæðis, ásamt stækkun á byggingarreit reiðskemmu. Að öðru leyti gilda sömu skipulagsskilmálar og í fyrri deiliskipulagsáætlunum:

Afmörkun skipulagssvæðis

Deiliskipulagsuppdráttur þessi sýnir þrjú skipulagssvæði.

~~I "Fjárhús og dúfnahús í Lækjarbotnum Hafnarfirði"~~

~~Samþ. í bæjarstjórn 17.01.1995~~ **Felld úr gildi með deiliskipulagi þessu.**

II "Athafnasvæði hestamannafélagsins Sörla"

Samþ. í bæjarstjórn 17.10.1990 og staðfest af félagsmálaráðherra 30.11.1990

III Hesthús við Sörlaskeið og athafnasvæði hestamannafél. Sörla.

Samþ. í bæjarstjórn 14.03.2000.

Framkvæmdir eru aðeins heimilar í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulag og innan afmarkaðs skipulagssvæðis.

Skipulagssvæðið skal vera ógirt nema sérstök samþykkt yfirvalda komi til. Umferð almennings um ak- og reiðgötur og gönguleiðir skal vera óhindruð innan sem utan svæðisins.

Aðkoma og umferð

Aðkoma að athafnasvæði Sörla er í framtíðinni fyrirhuguð um nýjan Kaldárselsveg. Hann er flokkaður sem útivistarvegur í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995/2015 og verður lagður vestar og ofar í hlíðinni en núverandi vegur. Þessi vegargerð er enn ótímasett. Fram að lagningu nýs vegar verður aðkoma að svæðinu um núverandi Kaldárselsveg. Hesthúsahverfi í Hlíðarpúfum tengist beint inn á núverandi Kaldárselsveg.

Sörlaskeið, aðkomugatan að reiðskemmu og aðliggjandi hesthúsum, er vistgata. Á henni hafa gangandi og ríðandi vegfarendur forgang. Hámarkshraði er 15 km/klst.

Við austurhlíð reiðskemmu er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allt að 260 bíla.

Lóðarhafar atvinnulóða vestan Sörlaskeiðs skulu gera ráð fyrir bílastæðum innan lóðar í samræmi við mæliblöð, alls 68 stæði. Gert er ráð fyrir alls 120 almennum stæðum á bæjarlandi meðfram hesthúsum við Sörlaskeið.

Göngu- og reiðleiðir

Göngu- og reiðleiðir innan hverfanna eru nánari útfærsla á stígakerfi aðalskipulags og í samræmi við það. Lega verður stikuð nákvæmlega út þegar að framkvæmdum kemur til að varðveita viðkvæmt hraunlandslag. Endanleg lega gæti því breyst lítillega frá því sem skipulagsuppráttur sýnir.

Afmarkaður reitur fyrir reiðvelli og hlaupabrautir

Á þessum deiliskipulagsupprætti er afmarkað svæði þar sem heimilt er að leggja velli og hlaupabrautir. Ekki er sýnd nákvæm útfærsla. Þegar að hönnun og endanlegri staðsetningu reiðvalla og hlaupabrauta kemur skal haft samráð við skipulags- og umhverfiseild. Gæta skal fyllstu varúðar við framkvæmdir þannig að hraun og aðrir náttúrukostir raskist sem minnst. Í tengslum við hlaupabraut er heimilt að setja upp áhorfendapalla að fengnu leyfi byggingarnefndar.

Almennir skilmálar

Gerð hesthúsa á svæðinu, almennt

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð fyrir lóðir á svæðinu.

Byggingarreitir sýna hámarksstærðir húsa og lágmarksfjarlægðir milli þeirra.

Heimilt er að byggja útbyggingar eða framlengja hús allt að einn meter út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leifa, þó ekki þar sem um bindandi línur er að ræða. Uppfylla þarf grein 75 í byggingarreglugerð um lágmarks fjarlægðir milli húsa.

Gerði skulu vera innan lóðar.

Ekki er heimilt að setja kvisti á þök húsanna.

Hús skulu máluð í jarðlitunum dökkgrátt, dökkgrænt og brúnt.

Mælst er til að klætt sé með bárujárni til samræmis við reiðskemmu.

Þakgerð skal vera mænispak (tvíhalla) með 14° halla.

Hámarkshæð veggjar frá gólfi að skurðpunkti við þak ofan á sperru er 2,5 metrar.

Hámarkshæð frá gólfi ofan á mæni er 4,0 metrar.

Taðþrær eru 6,0 m x 6,0 m, opnar með steiptum veggjum, veggshæð 1,0 metrar að utan, 1,5 m að innan, gólf steipt með halla frá losunaropi.

Sérskilmálar.

Hesthús við Hlíðarþúfur

Lóðum fylgja uppdrættir af húsum gerðir af Sigurþór Aðalsteinssyni ark. dags. í mars 1991, einungis er heilmilt að byggja samkvæmt þeim. Heimil eru frávik í innra skipulagi en útlit og yfirbragð skal halda sér.

Almenn hesthús við Sörlaskeið

Sjá almennan kafla um gerð húsa. Innra skipulag húsanna er frjálst. Þar sem notað er stíufyrirkomulag er leyfilegt að lækka gólfkóta í stíum og á tengdum svæðum. Gólfkóti mæliblaða miðast þá við ganga innanhúss. Þar sem taðþró er ekki byggð fellur pláss sem henni er ætlað innan gerðis. Bílastæði meðfram lóðum eru almenn bílastæði og fylgja gatnagerð.

Húsgerð á atvinnulóðum við Sörlaskeið

Sjá almennan kafla um gerð húsa. Innra skipulag húsanna er frjálst. Þar sem notað er stíufyrirkomulag er leyfilegt að lækka gólfkóta í stíum og á tengdum svæðum. Gólfkóti mæliblaða miðast þá við ganga innanhúss. Þar sem taðþró er ekki byggð fellur pláss sem henni er ætlað innan gerðis. Bílastæði eru innan lóðar og skal lóðarhafi annast gerð þeirra í samræmi við mæliblað.

Reiðskemma

Gert er ráð fyrir að lóð skemmu verði stækkuð. Þar gæti hestamannafélagið komið upp nýju gerði. Kvöð er um að haldið sé opinni reiðleið milli gerðisins og suðurgafli skemmunnar. Kvöð er um lóð fyrir spennistöð Rafveitu Hafnarfjarðar í horni lóðarinnar við Sörlaskeið. Sýndur er byggingarreitur við norðurgafli skemmu þar sem heimilt er að lengja húsið í fullu umfangi um 10 metra eða tvö sperrubil. Kvöð er um að halda opinni gönguleið yfir lóð skemmu við norðurgafli.

7. DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

