

Hesthúsahverfi á Varmárbökkum, Mosfellsbæ

Deiliskipulag - endurskoðun

Greinargerð og skilmálar 21.09.2015

1 FORSENDUR

1.1 Markmið

Markmiðið með endurskoðun skipulagsins er að sameina í eina heild núverandi skipulag fyrir svæðið með nýjustu viðbótum og gefa því heildstæða umgjörð og skilmála. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að núverandi fyrirkomulag verði óbreytt í grundvallaratriðum þannig að núverandi byggð falli að því.

Nokkrar breytingar eru gerðar til að bæta enn frekar aðstöðu til hestamennsku á svæðinu. Bæta á núverandi reiðleiðir og nýjum er bætt við og sameiginleg aðstaða innan svæðisins er aukin.

Í skilmálum eru stærðar- og hæðarmörk húsa skilgreind og ennfremur eru dregnar skýrari línur varðandi fyrirkomulag taðþróa og salernismála.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis

Hesthúsahverfið á Varmárbökkum afmarkast í megindráttum af hverfisvernduðu svæði með Varmá að austan, af Köldukvísl og friðlýstu svæði við Varmárósa að norðan, af strandsvæði við Leirvog að norðvestan, af opnu svæði og íbúðabyggð (Holtahverfi) að suðvestan og af opnu svæði neðan Tunguvegar og lóð Sorpu að suðaustan. Skipulagsmörkin eru jafnframt mörk athafnasvæðis hestamanna. Skipulagssvæðið er rúmir 16 ha að flatarmáli.

Innan skipulagssvæðisins er núverandi hesthúsabyggð, reiðvellir og reiðgötur hverfisins. (Hestafjöldi í hverfinu er **áætlaður um xx hestar.**)

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 og deiliskipulag fyrir hesthúsabyggðina frá 1981 með síðari breytingum og viðbótum. Nýjasta breytingin fjallaði um stækkun félagsheimilis Harðar (Harðarbóls) og tók gildi 29.09.2014.

Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og merkt sem hesthúsasvæði (107-Oh).

Gert er ráð fyrir að allar eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið falli úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

2 GREINING SVÆÐISINS

2.1 Landslag og veðurfar

Hesthúsasvæðinu á Varmárbökkum hallar til norðurs niður að bökkum Varmár og Köldukvíslar. Hæð þess yfir sjávarmáli er 4-18 m. Frá suðvestri til suðausturs er svæðið umlukið hæðum. Landið er opið til norðurs og vesturs í átt að hafinu en að austan eru flatir árbakkar.

Á svæðinu er vindasamt vegna nálægðar við Esjuna og er úrkoma að jafnaði mest þegar vindátt er suðaustlæg eða suðlæg. Mest hvassviðri er á svæðinu þegar vindur stendur af norðaustri og austri.

2.2 Gróðurfar

Brekkurnar suðvestan hesthúsabyggðarinnar eru vaxnar trjágróðri og einnig hefur verið gróðursett austan hverfisins til að skapa sem mest skjól fyrir austanáttinni.

Tæplega 160m löng asparröð liggur austan við elsta hluta hverfisins og telja skipulagshöfundar mikilvægt að halda henni sem lið í skjólmyndun hverfisins.

Umhverfis Skipphól hefur verið gróðursettur asparhringur og einnig þétt gróðurbelti undir honum. Þetta veldur því að hóllinn og þær ráðstafanir sem gerðar hafa verið til að vekja athygli á sögulegu gildi hans eru í hvarfi. Lagt er til að allur undirgróður verði fjarlægður til að gera hólinn aftur að hluta hverfisins.

2.3 Fornleifar

Samkvæmt „Skráningu fornleifa í Mosfellsbæ“ (Skýrslur Þjóðminjasafns Íslands 2006/2), eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

3 SKIPULAGIÐ

3.1 Almenn

Mörk skipulagssvæðis eru víkkuð út og samræmd afmörkun gildandi aðalskipulags. Svæðið fer úr tæplega 14 ha í rúmlega 16 ha.

Megináherslur skipulagsins eru þær að styrkja núverandi skipulag eins og kostur er og stuðla að bættri aðstöðu fyrir hesta og menn.

Gert er ráð fyrir talsverðri uppbyggingu við félagsheimili og reiðskemmu, með það að markmiði að skapa sem besta aðstöðu fyrir hestamannafélagið og hestaíþróttina. Einnig er gert ráð fyrir tveimur nýjum vallarhúsum við reiðvelli.

Lögð er áhersla á bætta reiðleiðir innan svæðisins og skýrari aðgreiningu ríðandi og akandi umferðar. Gangandi umferð tengist nærliggjandi stígum til að auðvelda aðgengi að svæðinu og einnig eru göngustígar gerðir að reiðskemmu og félagsheimili. Nýjar reiðleiðir eru settar vestan og austan hesthúsanna, meðfram mörkum friðlands og hverfisverndarsvæðis.

Verkefni Mosfellsbæjar o.fl.:

Mosfellsbær sér um gerð og rekstur akvega og bílastæða (án bundins slitlags) inni á svæðinu, utan hesthúsaloða. Ennfremur sér Mosfellsbær um að leggja vatnsæðar fyrir heitt og kalt vatn í götur og leggja heimæðar og koma fyrir tengikrana fyrir hverja húsallengju, sömuleiðis gerð aðalstofna fyrir jarðvatns-, regnvatns- og skolplagnir og nauðsynlegar lagnir í götur og stíga, þannig að þær tengist hverri lóð. Raflögn er að svæðinu, en lóðarhafar kosta lagningu heimtauga og er kostn-

aður ásamt legu strengja um svæðið háð ákvæðum Orkuveitu Reykjavíkur. Mosfellsbær sér um götulýsingu.

Lýsing á hesthúsalóðum:

Hver húsalengja ásamt hlaupagerðum, taðþróm og svæði út að aðalvegi eða bílastæði, er skilgreind sem sérstök lóð, sjá nánar á skipulagsupphætti.

Leigutökum lóða ber að sjá um og greiða allan kostnað við framkvæmdir innan sinna lóða. Dagleg umferð ökutækja verður aðeins leyfð um aðalveg inn á svæðið og bílastæði.

Lýsing bygginga:

Á skipulagsupphætti er sýnd staðsetning bygginga, en Mosfellsbær annast í upphafi mælingar fyrir húsum og lóðum, og er ein mæling innifalin í stofngjaldi. Þurfi frekari mælingar skal húsbýggjandi greiða þann kostnað samkvæmt gjaldskrá bæjarins.

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir hverju húsi eða breytingum á því á venjulegan hátt sbr. byggingarreglugerð, þ.e. með aðalteikningum og á umsóknareyðublöðum sem allir eigendur/lóðarhafar á lóðinni þurfa að undirrita. Ennfremur skal leggja fram verkfræðiteikningar á hefðbundinn hátt samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

3.2 Almenn aðstaða

3.2.1 Sameiginlegt hestaþrótta- og útivistarsvæði

Lögd er áhersla á að notendur svæðisins hafi sem best aðgengi að þjálfunaraðstöðu og því eru höfð 3 hringgerði, eitt af þeim er nýtt gerði utan við tamningagerðið sem flutt er norður fyrir reiðskemmuna. Núverandi reiðvöllir haldast óbreyttir en reiknað er með aukinni aðstöðu með stækkun reiðskemmu.

3.2.2 Reiðskemma, félagsaðstaða og vallarhús

Í tengslum við gæðingavöllinn er gert ráð fyrir mögulegri stækkun á félagsheimili og reiðskemmu fyrir æfingar og hinar ýmsu uppákomur. Sérstakar lóðir er skilgreindar utan um reiðskemmu og bílastæði annarsvegar og félagsheimili hinsvegar.

Landhæð við skemmuna, þar sem riðið er í gegnum hana verður að vera í sömu hæð og skemmu-gólfíð.

Á vallarsvæðinu eru afmarkaðir 2 reitir fyrir vallarhús, sem ætlað er stjórnendum kappleikja og öðru starfsliði sem tengist slíkum viðburðum.

3.2.3 Gámastæði

Gert er ráð fyrir ruslagámum við fyrirhuguð kerrustæði.

3.2.4 Beitarhólf.

Afgirt sjúkrahólf er austan við skipulagssvæðið við bakka Varmár og einnig er gert ráð fyrir mögulegum beitarhólfum í norðvesturhorni skipulagssvæðisins, þar sem mörk skipulagssvæðis og friðlands Varmárósa skarast.

3.3 Hesthúsabyggð

Skipulagið gerir ráð fyrir óbreyttum fjölda hesthúsa, en skerpir á almennum línunum og skilmálum fyrir viðbyggingar við núverandi hús til að nauðsynlegar endurbætur hesthúsanna geti átt sér stað án vandkvæða. Ákvæði um kvisti/ofanábyggingar eru rýmkuð nokkuð m.v. eldri ákvæði.

3.3.1 Byggingareitir D

Í elsta hluta hverfisins við Blesabakka, Funabakka, Skuggabakka og Þokkabakka, er heimilt að byggja turnbyggingu ofan á húsin með hámarkshæð á mæni 5,85 m, sjá nánar kafla 4.2.

3.3.2 Byggingareitir E

Í nýrri byggð hesthúsa frá II. og III. áfanga hverfisins. Við Drífubakka, Flugubakka og Blíðubakka er heimilt að byggja kvisti ofan á nyrðri þakfleti húsa. Hámarkshæð á mæni húsa og kvista er 5,0 m, sjá nánar kafla 4.2.

3.4 Umferð

Innan svæðisins skal lögð áhersla á að ríðandi umferð hafi forgang en bifreiðaumferð sé víkjandi.

3.4.1 Vegakerfi

Skipulagið gerir ráð fyrir að aðgreina eins og unnt er umferð ríðandi og akandi þar sem því verður við komið. Eldra skipulag er þó ekki með aðgreindar götur fyrir ríðandi og akandi og er miðað við að aðalgatan inn í hverfið og gata að félagsheimili verði malbikaðar en aðrar götur látnar standa sem malargötur. Kvöð er á lóð reiðskemmu um aðkomuveg að félagsheimilinu Harðarbóli.

3.4.2 Reiðleiðir

Gert er ráð fyrir nýjum og bættum reiðleiðum í og umhverfis hesthúsabyggðina. Sjá nánar skipulagsuppdrátt. Með þessu móti eru gerðar öruggari og greiðfærari leiðir og um leið gerðar betri tengingar hesthúsahverfisins við aðalreiðleiðir.

3.4.3 Gönguleiðir

Skerpt er á gönguleiðum að reiðskemmu, félagsheimili og hesthúsabyggð. Jafnframt eru tengingar við göngustígakerfi Mosfellsbæjar bættar.

3.4.4 Bílastæði.

Bílastæði fyrir reiðskemmu eru staðsett þar sem núverandi tamningagerði er. Gert er ráð fyrir rúmlega 150 bílastæðum sunnan við reiðskemmuna á tveimur aðskildum plönum. Bílastæðin skulu vera samnýtanleg fyrir athafnir á hestaíþróttasvæðinu.

Þá hefur bílastæðum við Félagsheimili og á nokkrum stöðum í hverfinu verið fjölgað sem lið í að aðgreina reiðstíga og aksturssvæði. Heildarfjöldi bílastæða við félagsheimili er áætlaður 21 og við hesthús 141.

3.4.5 Kerrustæði

Gert er ráð fyrir sameiginlegu kerrustæði við enda bílastæða sunnan reiðskemmu. Kerrustæðin eru á sameiginlegu félagssvæði, og er gerð þeirra og umsýsla í höndum félagsins.

Kvöð er um að móta landslag og gróður umhverfis kerrustæðið þannig að það sé skermað af frá umhverfinu. Núverandi lækjarfarvegur verður látinn halda sér, en þar sem akvegur að kerrustæðum þverar komi stórt ræsi eða brú. Æskilegt er að svæðið verði útfært sem gróinn harðbali, þannig að svæðið sé grænt yfirlitum, ekki síst yfir sumartímann þegar megnið af kerrunum er ekki á staðnum.

4 BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 Almenn

Skilmálarnir miða að því að byggingar verði með einföldu sniði og að þær myndi samstæða heild.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir um útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Loftunartúðum á þaki og þakgluggum skal ráðað með skipulegum hætti.

Skipulag hesthúsanna skal uppfylla reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa, ásamt viðauka II um básastærð og loftræsingu í hesthúsum. Þar sem nýlega er búið að endurskoða reglugerð um aðbúnað hrossa, er rétt að vekja athygli á eftirtöldum þáttum sem varða skipulag hesthúsa:

- *Lágmarksstærð á stíum er 4 m² og lágmarksbreidd 180 cm fyrir hross þriggja vetra og eldri.*
- *Langtímavistun hrossa á básum er bönnuð. Ekki er leyfilegt er að hafa hesta bundna á bás lengur en 5 daga samfellt, og óheimilt er að innrétta hesthús eingöngu með básum.*
- *Gerði við hesthús má ekki skipta upp í minni einingar en 100 m².*
- *Hross mega ekki vera í svo lokuðum stíum að þau sjái ekki aðra hesta.*

Varðandi aðra þætti sem snúa að aðbúnaði hrossa er vísað í reglugerðina og skal bent sérstaklega á reglur um loftræsingu og hljóðvist í viðauka II.

4.1.1 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

4.2 Hesthús

Skilmálarnir gilda fyrir allt hesthúsahverfið þannig að breytingar eða endurbygging núverandi húsa á svæðinu skulu einnig fylgja þessum skilmálum.

Almenn breidd hesthúsa er 9 m. Byggingar nr. 4, 6 og 8 við Blíðubakka eru þó 9,5m að breidd. Í aðalatriðum er um að ræða tvær gerðir hesthúsa:

4.2.1 Hesthús merkt D

Hesthús í elsta hluta hverfisins við Blesabakka, Funabakka, Skuggabakka og Þokkabakka, þar sem heimilt er að byggja turnbyggingu ofan á húsin samkvæmt kennisniði og byggingarreitum á skipulagsuppdrætti. Vegg hæð, þ.e. hæð frá gólfi að skurðlínu þakútflatar og útveggjar, skal ekki vera meiri en 2,6 m, vegg hæð í turni 2,3 m og mænishæð á turni að hámarki 5,85 m frá gólfkóta. Samanlögð lengd turna má vera allt að 2/3 af lengd húss, hámarks lengd hvers turns er 6 m og hámarksbreidd 4,5 m.

Gengið er út frá því að þakhalli sé í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar um bárujárnsklædd þök, þ.e. að lágmarki 14°.

Við hesthús af D-gerð skulu taðþrær vera við enda húss og mega þær ná að lóðarmörkum.

4.2.2 Hesthús merkt E

Um er að ræða hesthús í II. og III. áfanga hverfisins, við Drífubakka, Flugubakka og Blíðubakka. Leyfilegt er að byggja kvisti ofan á hesthúsin samkvæmt kennisniði og byggingarreitum á skipu-

lagsuppdrætti. Vegghæð húsa, þ.e. hæð frá gólfi að skurðlínu þakútflatar og útveggjar, skal ekki vera meiri en 3,1 m og mænishæð þaks að hámarki 5,0 m frá gólfkóta.

Kvistir eru leyfðir gerðismegin (að norðan) og skulu þeir inndregnir um 0,5 m frá útvegg, samanlögð breidd kvista má vera allt að 2/3 af lengd hússins og hámarksbreidd hvers kvists 3 m. Mænir kvista skal vera jafn hár og meginmænir hússins. Heimilt er að hafa svalir framan við kvist og mega þær ganga jafnlangt út fyrir vegg og þakkanturinn. Þakgluggar eru leyfðir á báðum þakflötum. Gengið er út frá því að þakhalli sé í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar um bárujárnslædd þök, þ.e. að lágmarki 14°.

Taðþrær fyrir hús af E-gerð geta verið undir húsi ef landhalli og aðrar aðstæður leyfa. Þær mega einnig verið við enda hesthúss eða við hlið þess en þó alltaf innan lóðarmarka.

Fyrir báðar byggingargerðirnar gildir eftirfarandi:

Yfirborðsklæðningar turna og kvista skulu vera þær sömu og á húsinu að öðru leyti.

Litir: Á svæðinu hafa frá upphafi gilt þær reglur um liti að útveggir húsanna eigi að vera mjög ljósir, en þökin græn. Litir sem til eru á innbrenndu stáli henta vel og verði húsin máluð skal þess gætt að velja fremur milda liti en skæra.

Heimilt er að koma vatnssalernum fyrir í húsunum, enda tengist þau í skolplögn.

Kvöð er um 4 m breitt aksturssvæði til að tryggja aðgengi fyrir heyflutning o.þ.h. við aftanverð hesthúsin, þ.e. meðfram norðurhlið í eldri hluta hverfisins en suðurhlið í áföngum II og III. Þar sem þessi aksturskvöð lendir á loftunargerði nágrannalóðar er ekki heimild að hafa umgangsdýr á viðkomandi húshlið, heldur eingöngu hlöðudýr. Þetta á hinsvegar ekki við þar sem aksturssvæðið er á eigin lóð eða utan lóða.

Gert er ráð fyrir að húsin séu ýmist vélmokuð eða handmokuð í sameiginlega taðþró.

Í hverju húsi skal geymslurými fyrir hey vera a.m.k. sem svarar einni stórri rúllu (300 kg eða um 2,30 m³) fyrir hverja 3 hesta.

Um réttindi og skyldur eigenda (lóðarhafa) gilda reglur fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 með síðari breytingum.

- a) Sækja skal um leyfi fyrir hverri við- og endurbyggingu fyrir sig og leggja fram viðeigandi teikningar til byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar.
- b) Austurgaflar húsa nr. 4, 6, og 8 og vesturgaflar húsa nr. 4a, 6a og 8a við Blíðubakka skulu uppfylla kröfur m.t.t. brunavarna. Ysta byrði allra útveggja skal vera nýtt bárujárn.
- c) Lita-og efnisval utanhúss skal vera í samræmi við samþykktir Félags hesthúseigenda á Varmárbökkum.
- d) Af öryggisástæðum má ekki opna gerði né hús út að aðkomuvegi vestan byggðarinnar. Aðkoma að Blíðubakka 1, 3 og 5 skal því eingöngu vera austan frá, það er frá Blíðubakka.

4.3 Losun taðs og mengunarvarnir

Taðþrær skulu vera steyptar og yfirbyggðar eða lokaður taðgámur staðsettur í steyptri taðþró og tryggt að rigningarvatn eða annað yfirborðsvatn renni ekki í þær. Sigvatn frá taðþró og hesthúsum skal leiða um felligildru í fráveitu. Taðþrær skulu vera eins fyrirferðarlitlar og mögulegt er og skal allur frágangur þeirra miða að því að ekki stafi af þeim hætta og að þægilegt sé að komast að þeim við losun og lestun jafnframt því sem auðvelt verði að halda þeim og umhverfi þeirra snyrtilegu. Breytingar eða endurbygging núverandi taðþróa á svæðinu skulu fylgja þessum skilmálum.

Einungis má losa tað og moð í taðþrær og taðgáma, óheimilt er að geyma heyrúllur utandyra.

4.4 Reiðskemma og vallarhús

Viðbótar byggingarreitir við reiðskemmu eru samtals um 3.350 m², sem hér segir:

4.4.1 Byggingarreitur B, um 900 m²

Fyrir mögulega lengingu reiðskemmu. Gólfhæð, mænishæð og mænisstefna taki mið af núverandi reiðskemmu.

4.4.2 Byggingarreitur C, um 2.450 m²

Fyrir viðbyggingar við reiðskemmu. Viðbyggingar skulu formaðar þannig að þær falli vel að reiðskemmu. Þær geta að hluta til verið á tveimur hæðum, en skulu þó vera lægri en reiðskemman. Hámarksgólfhlöður viðbygginga er 3.700 m² brúttó.

Litir á viðbyggingum skulu falla vel að þeim litum sem fyrir eru á reiðskemmu og hesthúsum á svæðinu.

Stærð lóðar umhverfis reiðskemmu er um 21.810 m². Innan lóðar eru m.a. bílastæði og kerrustæði.

4.4.3 Byggingarreitir F, 2 x 25 m²

Byggingarreitir fyrir tvö vallarhús úti á vallarsvæðinu, sjá gr. 3.2.2.

4.5 Félagsheimilið Harðarbol

Umhverfis félagsheimilið er skilgreind sérstök lóð, 1.832 m² að stærð, innan hennar eru 13 bílastæði. Við norðurhlið núverandi félagsheimilis er gerður 172 m² byggingarreitur fyrir mögulega stækkun félagsheimilisins. Viðbygging má fylla byggingareitinn og skal hönnuð þannig að hún falli vel að núverandi húsi.

4.6 Annað

Önnur mannvirki á svæðinu eru grindverk á lóðum, tamningagerði og hringgerði.

Óheimilt er að hindra umferð um eða girða aðra hluta lóðarinnar en gerðið.

Grindverk á lóðum umhverfis gerði skulu vera úr stálörum í lit sem fellur að lit viðkomandi húsa. Litaval almennt skal falla að litavali á núverandi byggð. Hringgerði og tamningagerði úr tré skulu vera ljósbrún eða brún að lit.

Í hverju grindverki skal hæð stólpa samræmd innbyrðis og frágangur efri enda þeirra með þeim hætti að ekki valdi skaða á mönnum og skepnum.

Deiliskipulagsskilmálar þessir sem hlotið hafa meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 voru samþykktir í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar _____ 201__

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda _____ 201__