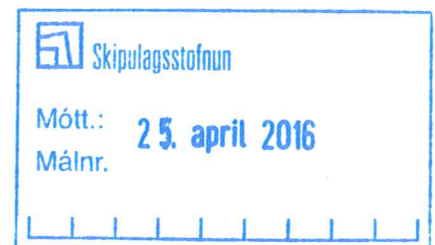


**HESTAÍPRÓTTASVÆÐI Á VARMÁRBÖKKUM
ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGS
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG
BYGGINGARSKILMÁLUM**



OKTÓBER 2015

15. MARS 2016

BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

UNNIÐ FYRIR UMHVERFISSVIÐ MOSFELLSBÆJAR



MOSFELLSBÆR

Efnisyfirlit

SAMÞYKKTIR	2
BREYTINGAR Á GÖGNUM DEILISKIPULAGS	3
1 FORSENDUR	3
1.1 MARKMIÐ	3
1.2 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS.....	3
1.3 SKIPULAGSLEG STAÐA.....	4
2 GREINING SVÆÐISINS	5
2.1 LANDSLAG OG VEÐURFAR	5
2.2 GRÓÐURFAR	5
2.3 FORNLEIFAR	5
2.4 AÐLIGGIANDI VERNDARSVÆÐI.....	5
3 DEILISKIPULAG	7
3.1 ALMENNT	7
3.2 ALMENN AÐSTAÐA	7
3.2.1 Sameiginlegt hestaþrótt- og útivistarsvæði	7
3.2.2 Reiðskemma, félagsaðstaða og vallarhús	8
3.2.3 Gámastæði	8
3.2.4 Beitarhólf	8
3.3 HESTHÚSABYGGÐ	8
3.3.1 Byggingareitir D.....	8
3.3.2 Byggingareitir E	8
3.4 UMFERÐ.....	8
3.4.1 Vegakerfi.....	8
3.4.2 Reiðleiðir	9
3.4.3 Gönguleiðir	9
3.4.4 Bílastæði	9
3.4.5 Kerrustæði.....	9
4 BYGGINGARSKILMÁLAR	10
4.1 ALMENNT	10
4.1.1 Mæliblöð.....	10
4.2 HESTHÚS	10
4.2.1 Hesthús merkt D	10
4.2.2 Hesthús merkt E.....	11
4.3 LOSUN TAÐS OG MENGUNARVARNIR	11
4.4 REIÐSKEMMA OG VALLARHÚS	12
4.4.1 Byggingarreitur B, um 900 m ²	12
4.4.2 Byggingarreitur C, um 2.450 m ²	12
4.4.3 Byggingarreitur F, 2 x 25 m ²	12
4.5 FÉLAGSHEIMILIÐ HARÐARBÓL	12
4.6 REIÐSKEMMAN BLÍÐUBAKKA 2.....	12
4.7 ANNAÐ	12

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 frá 13.10.2015 til 24.11.2015

var samþykkt í Bæjarstjórn Mosfellsbæjar þann 30.3.2016

Finns Bigisson

~~Bæjarstjórinn í Mosfellsbæ~~
Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

BREYTINGAR Á GÖGNUM DEILISKIPULAGS

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á gögnum deiliskipulags eftir auglýsingar- og kynningartíma:

Uppdráttur

- Mörk deiliskipulags færð útfyrir mörk friðlands norðan ípróttavallar.
- Merking fornleifa við Skiphól.
- Fjölgun bílastæða við Funabakka úr 26 í 34.
- Fjölgun bílastæða vestan við félagsheimili um 44.
- Akstursvegi í Blíðubakka breytt í reiðveg.
- Malbikaðir vegir aðgreindir frá malarvegum.

Greinargerð

- Aðkoma að Blíðubakka 1, 3 og 5 er leyfð frá Skólavegi, en gert ráð fyrir ráðstöfunum vegna umferðahættu.
- Áréttað að ekki megi geyma brennanleg efni á þeim svæðum þar sem kvöð eru um akstursmöguleika með hey að hlöðu á aðliggjandi lóð.
- Nánari umfjöllun um aðliggjandi náttúruverndarsvæði.
- Greint nánar frá fornleifum á Skiphól.

1 FORSENDUR

1.1 Markmið

Markmið með endurskoðun skipulagsins er að sameina í eina heild núverandi skipulag fyrir svæðið með nýjstu 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 augin.

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

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis

Hestúshaverfið 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.

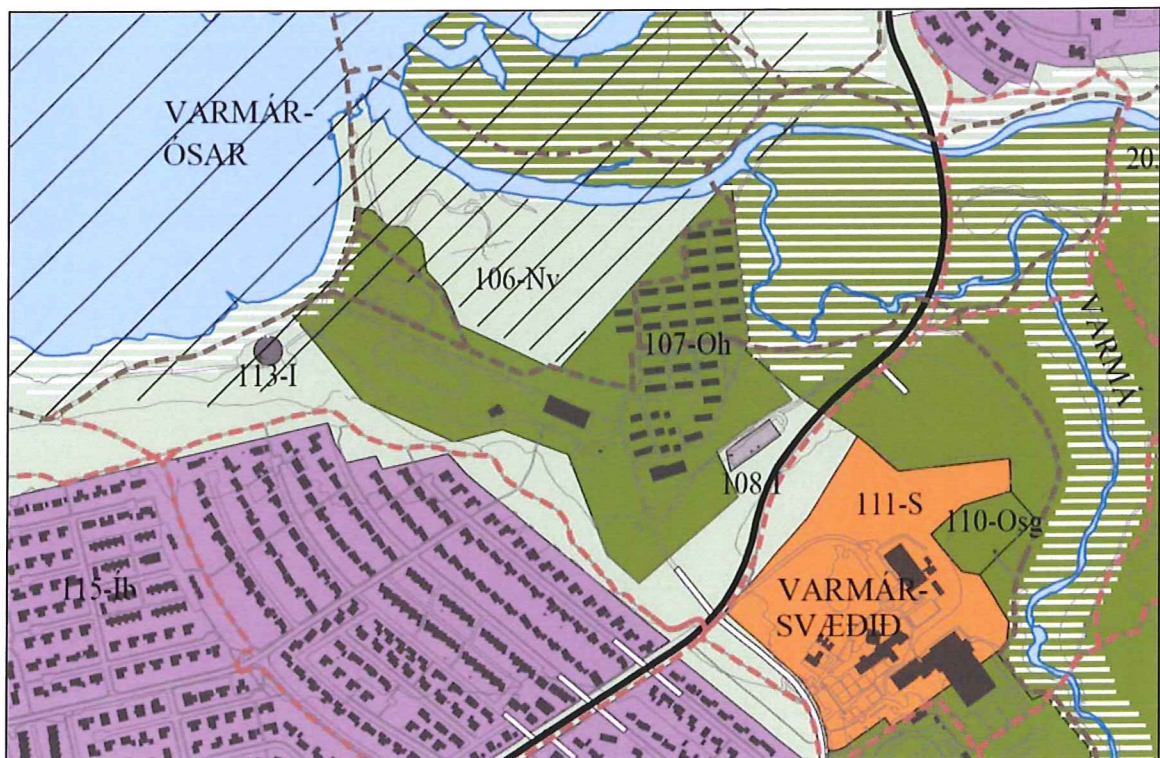
Innan skipulagssvæðisins er núverandi hesthúsabyggð, reiðvellir og reiðgötur hverfisins. Fjöldi hesthúsa á svæðinu er 38 og sé miðað við að 65% sé nýtt fyrir stíur má reikna með að fjöldi hesta á svæðinu yfir vormánuðina sé um 1300 hestar.

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.



Hluti Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030, svæðið sem deiliskipulagið nær til er 107-Oh.

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 Skiphól 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 hóllinn aftur að hluta hverfisins.

2.3 Fornleifar

Samkvæmt „Skráningu fornleifa í Mosfellsbæ“ (Skýrslur Þjóðminjasafns Íslands 2006/2), er Skiphóll skilgreindur sem fornleifar.

2.4 Aðliggjandi verndarsvæði

Hesthúsasvæðið liggur að friðlýstu svæði við Varmárósa og að svæði á náttúruminjaskrá við Varmá austan svæðisins.

Skurður er á mörkum friðlýsta svæðisins og hesthúsasvæðisins. Ekki er alveg ljóst hvar hnitsett friðlýsingarmörk eru í landi, þ.e. hvort skurðurinn sé innan eða utan markanna. Vatn er í skurðinum og virðist honum halla til austurs þar til hann tengist Varmá. Líklegt má teljast að skurðurinn hafi því þurrkandi áhrif á aðliggjandi votlendi. Njóli virðist hafa borist yfir friðlýsingarmörkin og getur það verið merki um þornun svæðisins.

Asparröð er á austurjaðri svæðisins sem snýr að því svæði meðfram bökkum Varmár sem er á náttúruminjaskrá. Svæðið er mjög raskað og gróið skógarkerfli sem er allsráðandi á vesturbakka Varmár. Þröngt er á syðsta kaflanum þar sem Varmá tekur hlykk til vesturs. Árbakkinn hefur rofnað verulega neðan við kröppustu beygjuna og líklegt að það hafi gerst í miklum vatnavöxtum veturinn 2014/15. Þar hefur grafist frá eldri lögnum sem skoða þarf betur.

Haft var samráð við Umhverfisstofnun um frágang á jöðrum sem liggja að friðlýsta svæðinu og svæðinu á náttúruminjaskrá. Aðstæður voru skoðaðar á vettvangi með fulltrúum Umhverfisstofnunar þ. 13. júlí 2015 og skrifað minnisblað eftir þá ferð. Þar koma eftirfarandi niðurstöður fram annars vegar um jaðarinn að friðlýsta svæðinu og hins vegar um jaðarinn að svæði á náttúruminjaskrá.

Jaðar að friðlýstu svæði við Varmárósa:

„Setja þarf friðlýsingarmörkin út á staðnum og koma þar fyrir léttri kaðlagirðingu og tryggja að stígur og fláar verði utan hennar. Æskilegt er að fylla í skurðinn með því að velta jarðvegi úr aðliggjandi fláa ofan í skurðinn til að koma í veg fyrir framræsluáhrif hans. Markmiðið er að hækka vatnsstöðu votlendis á friðlýsta svæðinu.“

Jaðar svæðisins að aðliggjandi bökkum Varmár:

„Viðstaddir voru sammála um að æskilegt væri að styrkja vestari árbakkann með grjóthleðslu. Þar sem svæðið er mjög raskað og gróið kerfli er ekkert því til fyrirstöðu að móta svæðið þannig að svigrúm verði fyrir reiðstíg milli asparaðarinnar og Varmár.“

3 DEILISKIPULAG

3.1 Almennt

Mörk skipulagssvæðis eru vikkuð 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 bættar reiðleiðir innan svæðisins og skýrari aðgreiningu ríðandi og akandi umferðar. Gangandi umferð tengist nærliggjandi stígum til að auðvelda aðgengi að svæðinu og einnig er gert ráð fyrir göngustígum að reiðskemmu og félagsheimili. Nýjar reiðleiðir eru settar vestan og austan hesthúsanna, meðfram mörkum friðlands og hverfisverndarsvæðis í samráði við Umhverfisstofnun.

Verkefni Mosfellsbæjar o.fl.:

Mosfellsbær sér um gerð og rekstur akvega og bílastæða (án bundins slitlags) inni á svæðinu, utan hesthúsalóða. Ennfremur sér Mosfellsbær um að leggja vatnsæðar fyrir heitt og kalt vatn í götur og leggja heimæðar og koma fyrir tengikrana fyrir hverja húsalengju, 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 kostnaður 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 skipulagsupprætti.

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 skipulagsupprætti 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 húsbyggjandi 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 aðaltekningum og á umsóknareyðublöðum sem allir eigendur/-lóðarhafar á lóðinni þurfa að undirrita. Ennfremur skal leggja fram verkfræðitekningar á hefðbundinn hátt samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

3.2 Almenn aðstaða

3.2.1 Sameiginlegt hestaíþrótt- og útivistarsvæði

Lögð 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 reiðvellir 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 skemmugólfið.

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.

Hugað verði að bættu umferðaröryggi og hraðahindrandi aðgerðum á Skólabraut.

3.4.2 *Reiðleiðir*

Gert er ráð fyrir nýjum og bættum reiðleiðum í og umhverfis hesthúsabyggðina. Sjá nánar skipulagsupprátt. 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 plönnum. Bílastæðin skulu vera samnýtanleg fyrir athafnir á hestaíþróttasvæðinu.

Þá hefur bílastæðum við Félagshemili og á nokkrum stöðum í hverfinu verið fjölgað sem lið í að aðgreina reiðstíga og aksturssvæði. Heildarfjöldi bílastæða við félagshemili 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 Almennt

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, taðþrær og annað það sem máli skiptir um útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Lofunartúðum á þaki og þakgluggum skal raðað með skipulegum hætti.

Skipulag hesthúsanna skal uppfylla reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa, ásamt viðauka II um básastærð og loftræingu 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 að hafa hesta bundna á bás lengur en 5 daga samfelt, 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 loftræingu og hljóðvist í viðauka II.

4.1.1 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, 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. Vegghæð, þ.e. hæð frá gólfi að skurðlínu þakúfatar og útveggjar, skal ekki vera meiri en 2,6 m, vegghæð 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, hámarkslengd 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 skipulagsuppdætti. 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 útvegg og þakkanturinn. Þakgluggar eru leyfðir á báðum þakflötum. Gengið er út frá því að þakhalli sé í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar um bárujárnsklædd 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 lofunargerði 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. **Ekki má geyma brennanlegt efni á umræddum aðkomusvæðum.**

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) **Aðkoma að gerðum Blíðubakka 1, 3 og 5 er heimil frá Skólabraut.**

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 hættu 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 vallahús

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 um 1,5 m lægri en reiðskemman. Hámarksgólfhlötur 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 21.800 m². Innan lóðar eru m.a. bílastæði og kerrustæði.

4.4.3 Byggingarreitir F, 2 x 25 m²

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

4.5 Félagsheimilið Harðarból

Umhverfis félagsheimilið er skilgreind sérstök lóð, 1.832 m² að stærð, innan hennar eru 13 bílastæði. Við norðurhlið núverandi félagsheimilis er gerður 174 m² byggingarreitur fyrir mögulega stækkun félagsheimilisins. Viðbygging má fylla byggingareitinn og skal hönnuð þannig að hún falli vel að núverandi húsi.

4.6 Reiðskemman Blíðubakka 2

Umhverfis reiðskemmuna er skilgreind 1970 m² lóð. Innan hennar er gert ráð fyrir 8 bílastæðum. Ekki er gert ráð fyrir neinum byggingareit innan lóðar.

4.7 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 stálrörum 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.