GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR

1 FORSENDUR

1.1 Mörk skipulagssvæðisins og stærð

Deiliskipulagssvæði fyrir hesthúsabyggð í Stekkhólma afmarkast af Grímsá í austri, jörðinni Vallanesi í norðri, heimreiðinni að Vallanesi í vestri og jörðinni Hvammi í suðri. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 66 ha að stærð.

1.2 Núverandi aðstæður

Deiliskipulagssvæðið liggur í um 30-40 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið er vel gróið grasi og kjarri að hluta. Landið hallar til norðausturs. Aðalaðkoma að deiliskipulagssvæðinu er í suðvesturhorninu um heimreiðina að Vallanesi, frá þjóðvegi 931 Upphéraðsvegi.
Núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu eru félagsheimilið lðavellir,1 hesthús 172 m², félagsheimili / veitingasala hestamannafélagsins Freyfaxa 92 m², snyrtingar 50 m² og stjórnstöð / þulir 15 m².
Á deiliskipulagssvæðinu eru fyrir utan byggingar, einn hringvöllur með skeiðbraut, 1 tamningagerði, 2 tjaldsvæði, beitarhólf, reiðleiðir og bílastæði.

1.3 Eignarhald á landi

Landið sem deiliskipulagið tekur til er í eigu Ríkissjóðs.

1.4 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildi er aðalskipulag Austur-Héraðs 2002-2012.

2 DEILISKIPULAGIÐ

2.1 Vinna við deiliskipulagið

Deiliskipulagið var unnið af Arkís ehf., Kaupvangi 3b, 700 Egilsstöðum og Aðalstræti 6, 101 Reykjavík, í umboði Fljótsdalshéraðs.

2.2 Markmið

Markmið deiliskipulagsins og skilmála, er að leggja grunn að fögru og vel byggðu hesthúsahverfi og góðri aðstöðu til ástundunar allra þátta hestamennskunnar til frambúðar. Svæðið á að veita hestamönnum og hestaáhugafólki á hvaða aldri sem þeir eru, hollt og fagurt umhverfi, sem samtímis er til prýði fyrir sveitarfélagið. Þessi markmið nást ekki með skipulaginu einu sér, heldur mun framkvæmd þess, bæði af hálfu lóðarhafa og landeigenda ráða mestu um hversu vel tekst til.
Skilmálar þessir eru bindandi forsögn til hönnuða og lóðarhafa. Allar byggingar og mannvirki, gerð þeirra og útlit skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staðla.

2.3 Deiliskipulagstillagan

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að við aðkomuna að svæðinu við Hrafnsvelli verði reist reiðhöll með hesthúsi og dýraspítala. Reiðhöllin er tengd við félagsheimilið lðavelli með tengibyggingu. Staðsetning reiðhallarinnar er valin þannig að riðandi og akandi umferð er vel aðgreind og hægt er að nýta reiðhöllina undir aðra starfsemi án þess að valda truflun á svæðinu.
Í beinu framhaldi af aðkomunni til austurs, við Öfeigsvelli eru 21 nýjar lóðir undir hesthús ásamt einu hesthúsi sem fyrir er og lóð þess. Gert er ráð fyrir að hver hesthúsaeining geti hýst um 14 hesta. Hvert hesthús hefur beint aðgengi að reiðleið án þess að þurfa að þvera bílvegi.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 300 - 320 hesta byggð.
Þremur hringgerðum, einu tamningargerði, gámasvæði, heyrúllusvæði, einum nýjum hringvelli, kynbótavelli, kerrustæðum og bílastæðum er bætt við það sem fyrir er á deiliskipulagssvæðinu.
Hringvellirnir eru neðan við brekkuna fyrir framan tjaldstæðin og er brekkan nýtt sem áhorfendasvæði.
Reiðleiðir eru lagðar innan deiliskipulagsins.
Tjaldvæðin eru stækkuð.
Þar sem svæðið er mjög rúmt er gert ráð fyrir beitarhólfum á svæðinu. Bæði er um minni hólf að ræða, sem er skipt niður með rafmagnsgirðingum og stærri hólf sem eru sameiginleg. Meðan svæðið er ekki fullbyggt er heimilt að heyja túnin fyrir hross á svæðinu.

2.4 Veitur

Brunnur í landi Vallaness mun sjá deiliskipulagssvæðinu um vatn.
Háspennustrengur 12 kV liggur í jörðu um deiliskipulagssvæðið, sjá uppdrátt.
Gert er ráð fyrir rafhitun á deiliskipulagssvæðinu þar sem hitaveita er ekki til staðar á svæðinu eða í nágreni þess. Gert er ráð fyrir að jarðstrengir verði lagðir að þeim byggingum sem skipulagið gerir ráð fyrir.
Fara skal eftir gr. 13.1 í reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798 / 1999 m.s.br.
Ein rotþró er á svæðinu í dag við félagsheimilið lðavelli og mun hún verða lögð af og ný sett upp norðan við reiðhöllina og mun sú rotþró anna reiðhöllinni og félagsheimilinu lðavöllum. Önnur rotþró er við félagsheimili hestamanna og snyrtingar við hringvellina. Hesthúsin verða með sameiginlegar rotþrær og mun fjöldi og staðsetning þeirra koma fram á mæliblöðum.
Taði frá hesthúsunum og svæðinu skal notað til áburðar og því sem afgangs er, verður fargað í gamla námu sem er í norðvestur hluta svæðisins.

3 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Fara skal eftir "Samþykkt um hesthúsahverfi í Egilsstaðabæ" (samþ. í bæjarstjórn Egilsstaðabæjar 24.3.1998) og drögum að "Samþykkt um hesthús og önnur gripahús í skipulögðum búfjárhverfum á Fljótsdalshéraðs" (frá 2008).

3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Um form húsa og frágang efnis- og litaval skal hlíta ákvæðum skilmálanna. Fjarlægð milli húsa miðast við steinsteypt hús. Ef hús eru byggð úr timbri skulu þau fjarlægjast lóðarmörk til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar um brunafjarlægð milli húsa eða vera gengið þannig frá útveggjum að þeir uppfylli sömu ákvæði.
Ákvæði ýmissa laga og reglugerða gilda um húsin og aðbúnað í þeim, s.s. um skipulags- og byggingamál, heilbrigðis- og hollustumál, dýrahald o.fl.
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðatölur á landi við hús og á lóðarmörkum, girðingar og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja á lóðinni sbr. fyrirmæli byggingareglugerðar.

3.2 Mæliblöð og hæðablöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, bílastæði og kvaðir ef einhverjar eru.
Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30 sm koma til umfjöllunar hjá skipulags- og mannvirkjanefnd Fljótsdalshéraðs. Lega veitulagna eru sýndar á hæðablöðum.
Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum.
Áskilinn er réttur til að gera minniháttar leiðréttingar og lagfæringar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

3.3 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi gætir, gildir mæliblað. Lóðamörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðapunkta sem gefnir eru upp á hæðablöðum, leyfilegt er að byggja stoðveggi við loftunargeðin til að taka upp hæðarmun í landi og skal það sýnt á aðaluppdráttum.
Þar sem lóðamörk liggja að reiðstígum eða opnu landi skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðapunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

3.4 Byggingarreitir

Á hverri lóð er sýndur byggingarreitur á deiliskipulagsuppdrætti. Hús skulu byggð innan byggingareita. Heimilt er að byggja skjólþök / skyggni allt að 2 m útfyrir byggingarreit sem nemur þriðjungi af lengd bygginga á hvorri langhlið.
Á hverri lóð er sýndur byggingarreitur taðþróar. Taðþrær skulu byggðar innan hans og byggingarreits hesthúsa, eins er heimilt að taðþrærnar séu byggðar undir hesthúsunum.

3.5 Hæð húsa

Tvenns konar skilmálar gilda um hæð húsa. Annars vegar er bindandi hæðafjöldi. Hins vegar eru gefnar upp hámarkshæðir bygginga yfir gólfkótum aðalhæða. Efstu brúnir þaka (mænar og þakbrúnir) mega ekki rísa hærra en tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að loftræstistrompar nái 70 sm hærra en hámarkshæðir. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndar á hæðablöðum.

3.6 Þakform

Þök skulu vera mænisþök nema annað sé tekið fram í sérskilmálum lóða. Mænisstefna skal vera samsíða götu á hesthúsunum (í langstefnu hesthúsa) og hornrétt á bílastæðin á reiðhöllinni (í langstefnu reiðhallar). Þakhalli skal vera 14° nema annars sé getið í kafla 4 (Sérákvæði fyrir einstakar lóðir).
Loftræstistrompar sem byggðir eru upp úr þökum skulu staðsettir samhverft yfir mæni húsanna og mega ekki vera breiðari en 100 sm að ummáli á hesthúsunum og 300 sm í ummál á reiðhöllinni. Skjólþök og skyggni skulu hafa sama halla og meginþök eða vera flöt.

3.7 Efnis- og litaval

Hesthús:
Veggir skulu vera úr timbri / steinsteyptir / múrhúðaðir eða klæddir lóðréttri báraðri málmklæðningu (með bylgjulengd og útlit eins og klassískt bárujárn). Veggir skulu málaðir eða vera með sementsgráum lit RAL 7032 (sama sem 2906-G88Y).
Glugga og hurðaumgjarðir skal mála í veggjalit.
Þök skulu klædd með báraðri málmklæðningu (með bylgjulengd og útlit eins og klassískt bárujárn). Þök skulu máluð í eða vera með gráum lit RAL 7005. Þakbrúnir (vindskeiðar), þakrennur, loftunarháfar og túður skulu vera samlit þökum.
Þakkantar skulu vera efnislitlir. Klæða skal með einföldu borði utan á veggi (gafla og langveggi) og rennu skal komið fyrir utan á þakkant.
Að öðru leyti eru ekki kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um heilbrigðis- og hollustumál, byggingamál og brunavarnir kveða á um.
Útlit og efnisval girðinga og yfirborðsfrágang húsa skal samræma innbyrðis á hverri lóð.

Reiðhöll:
Efnisval og útlit reiðhallarinnar skal skírskota til efnisvals og útlits hesthúsanna.
Veggir skulu vera klæddir yleiningum með láréttri strikun. Veggir skulu málaðir eða vera með gráum lit RAL 7005. Glugga og hurðaumgjarðir skal mála í veggjalit.
Hallandi þök skulu klædd með strikaðri málmklæðningu. Þau skulu máluð í eða vera með gráum lit RAL 7005. Þakbrúnir (vindskeiðar), þakrennur, loftunarháfar og túður skulu vera samlit þökum. Þakkantar skulu vera efnislitlir eða engir.
Að öðru leyti eru ekki kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um heilbrigðis- og hollustumál, byggingamál og brunavarnir kveða á um.
Útlit og efnisval girðinga og yfirborðsfrágang húsa skal samræma innbyrðis á lóð.

3.8 Bílastæði

Á lóðum hesthúsanna skal koma fyrir a.m.k. 6 bílastæðum fyrir framan húsin á hverri lóð.
Bílastæði fyrir reiðhöllina og félagsheimilið lðavelli skulu vera a.m.k. eitt stæði á hverja 50 m² byggingar, a.m.k. 6 rútustæði og 6 húsbílastæði.
Bílastæði við tjaldsvæðin skulu vera a.m.k. 210.
Bílastæði við félagsheimili / veitingasölu skulu vera a.m.k. eitt á hverja 35 m² byggingar.

3.9 Sorpgeymslur

Á skipulagssvæðinu er sameiginlegt sorphirðusvæði með sameiginlegum sorpgámum. Fljótsdalshérað mun annast sorphirðu þar. Lóðarhafar skulu skila sorpi þangað og hlíta fyrirmælum sem gefin kunna að vera um flokkun sorps. Planta skal skjólgróðri utanum gámasvæðið og ganga þannig frá svæðinu að ekki verði sjónmengun eða sóðaskapur af.

3.10 Heyrúllusvæði

Á skipulagssvæðinu er sameiginlegt heyrúllusvæði. Planta skal skjólgróðri utanum heyrúllusvæðið og ganga þannig frá svæðinu að ekki verði sjónmengun eða sóðaskapur af.

4 SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

4.1 Hesthús H

Hesthúsin H eru 22 á jafn mörgum lóðum við Öfeigsvelli.
Hámarks nýtingahlutfall lóðanna er 0,2.
Hesthúsin eru á einni hæð.
Hámarkshæð (þaks / mænis) er 4,85 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.
Hámarkshæð langveggja (við þakbrún) er 3,6 m frá gólfkóta aðalgólfs.
Hesthúsin skulu vera með mænisþaki, þakhalla 14°.
Flöt skyggni eða skjólþök skulu vera a.m.k. 20 sm lægri en þakbrúnir langveggja.

4.2 Reiðhöll / dýraspítali RH / DS

Reiðhöll með dýraspítala og hesthúsi er á lóð nr. 3 við Hrafnsvelli og er sambyggt félagsheimilinu lðavöllum með tengibyggingu.
Hámarks nýtingahlutfall lóðarinnar er 0,2.
Reiðhöllin, dýraspítalinn, hesthúsið og tengibygging eru á einni hæð.
Hámarkshæð þaks (mænis) á reiðhöll er 9,4 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.
Hámarkshæð langveggja (við þakbrún)á reiðhöll er 4,7 m frá kóta aðalgólfs.
Reiðhöllin skal vera með mænisþaki, þakhalla 14°.
Flöt skyggni eða skjólþök skulu vera a.m.k. 50 sm lægri en þakbrún langveggjar reiðhallarinnar.

Hámarkshæð tengibyggingar er 4,2 m frá kóta aðalgólfs reiðhallar.
Tengibyggingin skal vera með einhalla þaki 0-5°.
Hámarkshæð langveggja (við þakbrún) er 4,2 m frá gólfkóta aðalgólfs.
Flöt skyggni eða skjólþök skulu vera a.m.k. 20 sm lægri en þakbrúnir langveggja tengibyggingar.

4.3 Félagsheimili lðavellir F

Félagsheimilið lðavellir F er á lóð nr. 1 við Hrafnsvelli og er sambyggt reiðhöllinni með tengibyggingu .
Félagsheimilið lðavellir er á einni hæð með kjallara og rishæð.
Ef að félagsheimilið lðavellir verður fjarlægt af einhverjum orsökum skal nýtt hús byggt innan byggingarreits.
Hámarkshæð þaks (mænis) á félagsheimilinu lðavöllum er 6,8 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs reiðhallar.
Hámarkshæð langveggja (við þakbrún)á félagsheimilinu lðavöllum er 4,4 m frá kóta aðalgólfs reiðhallar.
Félagsheimilið skal vera með mænisþaki, þakhalla 14-24°.
Kvistir eru heimilir í allt að helmings lengd hvorrar langhliðar. Hámarkshæð kvista (mænis) er 6,0 m miðað við kóta aðalgólfs reiðhallar.
Flöt skyggni eða skjólþök skulu vera a.m.k. 20 sm lægri en þakbrúnir langveggja félaghsheimilisins.

4.4 Félagsheimili / veitingasala F / V

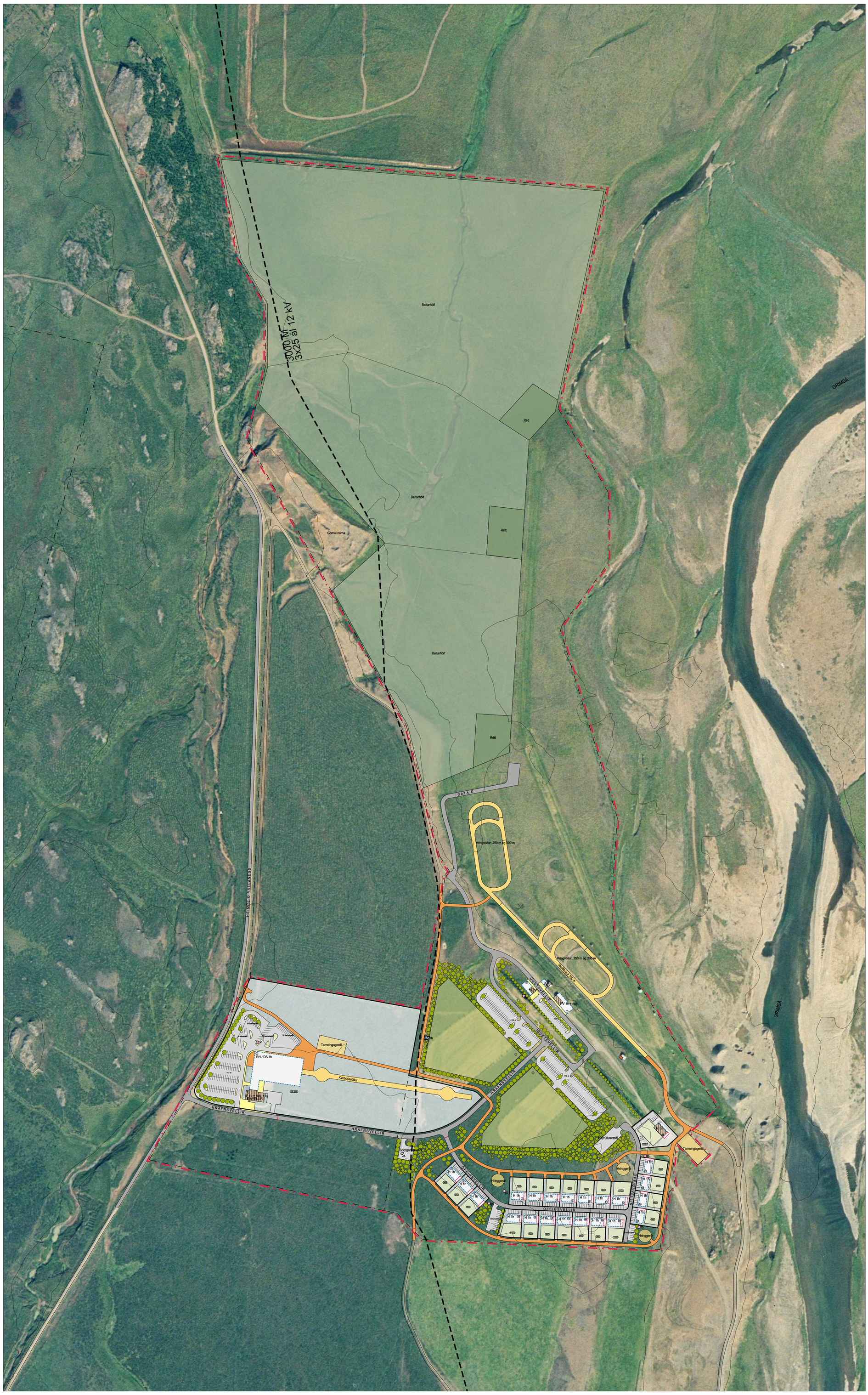
Félagsheimili Freyfaxa og veitingasala F / V er á lóð nr. 7 við Gustsvelli.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 1,0 (lóðamörk og byggingarreitur falla saman í hvort annað).
Félagsheimilið er á einni hæð og rishæð.
Hámarkshæð þaks (mænis) er 6,8 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.
Hámarkshæð langveggja (við þakbrún) er 4,4 m frá kóta aðalgólfs.
Félagsheimilið skal vera með mænisþaki, þakhalla 14°.
Kvistir eru heimilir í allt að helmings lengd hvorrar langhliðar. Hámarkshæð kvista (mænis) er 6,0 m miðað við kóta aðalgólfs.
Flöt skyggni eða skjólþök skulu vera a.m.k. 20 sm lægri en þakbrúnir langveggja félaghsheimilisins.

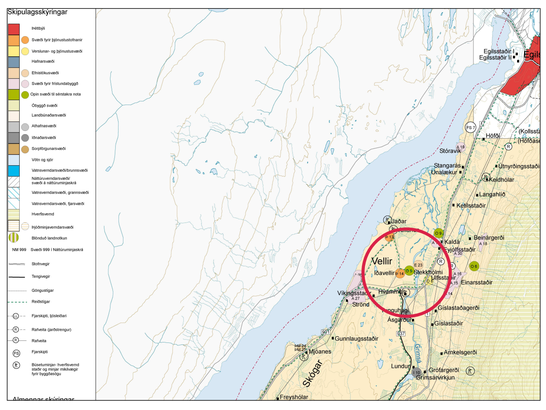
4.5 Stjórnstöð SS

Stjórnstöð og aðstaða þula SS er á lóð nr. 5 við Gustsvelli.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 1,0 (lóðamörk og byggingarreitur falla saman í hvort annað).
Stjórnstöðin er á einni hæð.
Hámarkshæð þaks (mænis) er 4,2 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.
Hámarkshæð langveggja (við þakbrún) er 4,2 m frá kóta aðalgólfs.
Stjónstöðin skal vera með þakhalla 14°.
Flöt skyggni eða skjólþök skulu vera a.m.k. 20 sm lægri en þakbrúnir langveggja.

4.6 Snyrtingar VS

Snyrtingar VS eru á lóð nr. 2 við Gustsvelli.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 1,0 (lóðamörk og byggingarreitur falla saman í hvort annað).
Stjórnstöðin er á einni hæð.
Hámarkshæð þaks (mænis) er 4,2 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.
Hámarkshæð langveggja (við þakbrún) er 4,2 m frá kóta aðalgólfs.
Snytingarnar skulu vera með þakhalla 14°.
Flöt skyggni eða skjólþök skulu vera a.m.k. 20 sm lægri en þakbrúnir langveggja.





Hluti af Aðalskipulagi Austur Héraðs (upphéraðsuppdráttur)

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND FLJÓTSDALSHÉRAÐS
ÞANN_____

_____
F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFNDAR

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST
FRÁ_____TIL_____

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN_____

_____
BÆJARSTJÓRINN Í FLJÓTSDALSHÉRAÐI

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAST GILDI ÞANN_____

HLUTI AF DEILISKIPULAGI ÞESSU ERU SKIPULAGS- SKILMÁLAR / GREINAGERÐ. ÚTGÁFA 0.0 DAGS. 05.07.2005.

SKÝRINGAR

Skipulagsmörk	Stjórnstöðþulir
Ný lóðamörk	Félagsheimili/veitingar
Landamerki	Bygging til niðurrifs
Byggingarreitur	Beitarhólf
Bílastæði - fjöldi	Rétt
Gangstétt	Spennistöð
Gata	Byggingarreitur taðþróa
Reiðvegur	Grunnkort
Opið svæði	Rotþrær
Gerði	Háspennulínur
Girðingavelli og brautir	
Tjaldsvæði	
Hlið	
Krótt um trjágróður	
Núverandi byggingar	
Lóðarstærð í m²	
Húsnúmer	
Fjöldi hæða	
Reiðhöll / dýraspítali	
Félagsheimili, lðavellir	
Hesthús	
Snyrtingar	

Breyting A dags. 29.10.2009
Vegna athugasemda Skipulagsstofnunar eftir augýsingu og samþykkt deiliskipulagsins í bæjarstjórn 7. október 2009 er :

- Uppdrætti breytt þannig að bætt er inn staðsetningum á rotþróm og legu niðurgrafins háspennustrengjar, textanum gámasvæði breytt í sorpgámasvæði.
- Greinargerð og skipulagsskilmálum er breytt lítilsháttar kafla 2.4. Veitur .

ARKÍS
arkitektar og ráðgjafar

Aðalsteinn Snorrason arkitekt faí 161161-2769
Birgir Teitsson arkitekt faí 020460-4589
Egill Guðmundsson arkitekt faí 270152-6869
Þórvaður L. Björgvinsson byggingafræðingur bfí 250572-3529

Arkís ehf simi 511 2060 | Aðalstræti 6 fax 511 2066 | 101 Reykjavík www.ark.is | kt 671197-2919 netfang: arkis@ark.is

Verkefni: STEKKHÓLMI DEILISKIPULAG
Skýringartexti: SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
hannað / teiknað: ÞÞ,AMN
yfirfarið / samþykkt: EG
mælikvarði: 1:2000=A0
dagsetning: 09.06.2009
verknr.: 08-053
(90)-1,01 A
teikning breyting