

Skipulagsskilmálar.

Gert var deiliskipulag fyrir hesthúsasvæði eða tómstundabúskap fyrir löngu, en það hefur aldrei óflast gildi. Því er um nýtt deiliskipulag að ræða og er það kynnt í samræmi við 41. gr. skipulagslaga.

Í aðalskipulagi er deiliskipulagssvæðið skilgreint fyrir fristundabúskap í Fossárdal. Gert er ráð fyrir að heimila áframhaldandi tómstundabúskap á umráðdu svæði og vilja bæjaryfirvöld stuðla á áframhaldandi uppyggingu þar vegna hestamennsku.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 8 lóðum fyrir hesthú eða tómstundabúskap. Auk þeirra er nú bætt við lóð og byggingarreið fyrir reiðskemmu norðan skeiðvallarins, til þess að auðvelda þjálfun og ástundun hestamennsku árið um kring. Hún verður stærri og hærri en aðrar byggingar á reitnum og ekki var sérstaklega getið um reiðskemmu á reitnum í aðalskipulagi. Var því gerð lýsing til að kynna hana á frumstigi.

Vegna lýsingar kom fram athugasemd frá hestamannafélagi Snæfellingi. Höð rétta er að lýsingin var unnin í samræmi við hesteigendafélagið Hring í Ólafsvík. Einnig barst umsögn frá Heilbrigðiseftirliti Vesturlands og er leitast við að fléttu ábendingar sem þar komu fram inn í skilmála þessa.

Elsta húsið á svæðinu er frá árinu 1970 samkvæmt fasteignaskrá. Ein lóð er skráð fyrir fjárhús, en aðrar sem hesthúsalöðir. Þegar hefur verið byggt á 4 lóðum og gengið frá skeiðvelli. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppyggingu á eldri lóðum innan byggingarreiða, ásamt uppyggingu fyrirhugaðar reiðhalla.

Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar leggja áherslu á snytimennsku á hesthúsasvæðinu, en ef illa er staðið að hreinsun, er hætta að lyktarmengun. Því er lagt til að við ný hús verði gengið frá lokaðum hauggánum eða haugstæði með dreni og smáman verði gengið frá haugaðstöðu á sambærilegan hátt við eldri hús. Vegna nálgðar verði matvælaframleidslu og þettbyli, er gert ráð fyrir að Snæfellsbær geti sett strangari reglur um umgengni en gert er ráð fyrir í reglugerðum.

Hesthúsasvæðið er í nágrenni við iðnaðarstarfssemi og dæmi eru um lyktarmengun þaðan vegna hausaverkunar. Dregið verði úr lyktarmengun eins og unnt er frá hausauðurkun, en ekki er gert ráð fyrir að hún víki vegna útvistar við hesthúsasvæðið.

Bæjarstjórn telur mikilvægt að gera hestamönnum kleift að stunda tómstundastarf sitt við bæjarmörkin. Staðsetning í tengslum við þéttbýli eykur líkur á að børn geti stundað hestamennsku. Fjarlægð að íbúðarbyggð er þó það mikil, að ekki er gert ráð fyrir ónæði og lyktarmengun frá hesthúsasvæði.

EKKI hefur farið fram deiliskráning á svæðinu. Ekki eru þekktar minjar á svæðinu og fyrirhuguð reiðhöll verður á róskubu svæði. Allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa, sbr. 9. grein þjóðminjalaga nr. 107/2001, og samkvæmt 10. grein má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi ne nokkuð annar, spilla, grunda né breyta þeim, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja nema með leyfi Formleifarverndar ríkisins. Það á einnig við um áður óskráðar minjar. Ekki er kunnugt um forminnar á framkvæmdasvæði. Komi minjar í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

Svæðið er tengt vatnsveit Ólafsvíkur. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Lóðárhafi standi straum af kostnaði við eigin heimæð frá meginlögn að húsi. Gengið verði frá rotprótrum að víburkenndri gerð og er æskilegt að sem flest hús sameinist um gerð rotþró. Frá pró skal leggja siturlögum og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti UST nr. 3/2004. Sveitarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðárhafa. Sorpi verði safnað í sameiginlega sorpgeymslu og því komið á hreinsunarstað Snæfellsbæjar. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu.

Byggingaskilmálar.

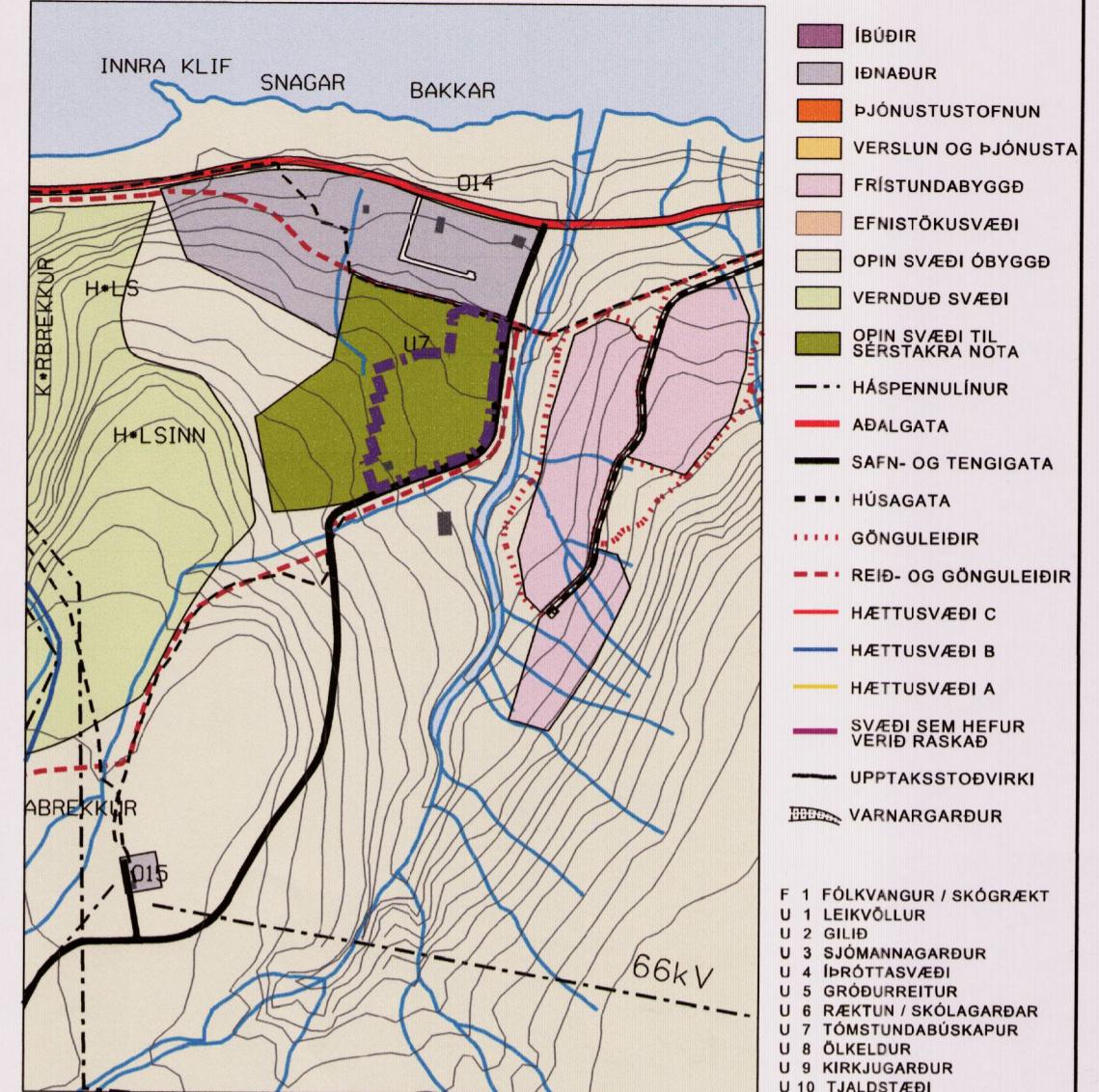
Nýtingarhlutfall á lóðum verði ekki hærra en 0.33. Ný lóð fyrir reiðskemmu er 3.042 m² og lóðir við Fossáveg 4-18 eru 1.120 m² nema tvær nyrstu lóðirnar sem eru næstu 1.100 m².

Reiðskemman verði allt að 18x38 m að grunnfeli, langveggir verði allt að 3.6 m háir, þakhalli allt að 15° og mænischæð allt að 6.0 m yfir golfi. Lögð verði áhersla á að fella hana vel að landi til að draga úr hæðarvirkni hennar. Vanda skal frágang og stuðla að góðri umgengni á svæðinu.

Á hverri hesthúsalöð má reisa hús allt að 12x24 m innan byggingarreiða. Einnig er gert ráð fyrir haugstæði allt að 6x12 m, en staðsetning þess er ekki bindandi. Innan þeirra skal hafa lokaða hauggáma eða haugstæði með drenlögnum. Við ný hús er mælt með lokaðum hauggánum. Gert er ráð fyrir að smáman verði gengið frá haugstæðum með drenlögnum eða komið fyrir lokaðum hauggánum við númerandi hús. Gólfkóti nýrra húsa verði ekki hæri en 0,2 m yfir jarðvegi á hússtæði og verði húsin feld að landhalla að ofanverðu. Húsin verði með lágreistum þökum, allt að 15° þakhalli. Hæsta leyfilega hæð þaks verði allt að 5,0 m yfir aðalgolfi. Ekki er heimilt að gera þakvisti. Litir verði í samræmi við litanúmer sem byggingarfulltrúi gefur upp, en lögð er áhersla á jarðliti og samræmi á hesthúsasvæðum. Við hesthús sem þegar eru á svæðinu eru byggingarreiðar sem sýna hugsanlega stækkan á lóðum sem eru ekki fullbyggðar. Þar er heimilt að stækka hús og verði viðbyggingsar í samræmi við númerandi hús hvað varðar húsform, þakhæðir og þakhalli.

Gera skal ráð fyrir geymslustæði fyrir vélar, kerrur, hey og aðra lausamuni innanhúss eða skjólmegin húsa, til að draga úr líkum að foktjóni í „stóra sunnan“.

Gerð verði afstöðumynd, þegar fyrirhugað er að byggja á lóðum. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu byggingarinnar innan byggingarreiðs og útfærslu á rotþró, hauggámi eða haugstæði, drenlögnum og geymslusvæði ef það er utanhús. Við eldri hús skal vinna að úrbótum varðandi rotþró, haugstæði eða hauggáma þar sem þörf krefur.



Úr gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar 1995-2015

Umhverfisáhrif áætlunar.

EKKI er um matsskyldar framkvæmdir að ræða á deiliskipulagssvæðinu. Með deiliskipulagi þessu verður tryggt að hestamennska geti þróast áfram við bæjardýrnar í Ólafsvík. Í bæ á staðið við Ólafsvík er jákvætt, að þeir sem halda dýr, geti haft þau í tengslum við heimili sitt og góður kostur að geta gengið í hestamennsku.

Áframhaldandi uppyggning á hesthúsasvæðinu hefur staðbundin áhrif í för með sér. Ekki er um umtalsverð áhrif fyrir samfélagið að ræða. Reiðskemma bætur verulega möguleika til þjálfunar og virkrar hestamennsku á svæðinu allt árið um kring. Stærð og umfang reiðhalla er meira en aðlaðra bygginga og er því lögð áhersla á að fella hana vel að landi til að draga úr hæðarvirkni hennar. Vanda skal frágang og stuðla að góðri umgengni á svæðinu.

Ef illa er staðið að hreinsun er hætta að lyktarmengun. Því er lagt til að við ný hús verði gengið frá lokaðum hauggánum eða haugstæði með dreni og smáman verði gengið frá haugaðstöðu á sambærilegan hátt við eldri hús.

Vegna nálgðar verði þéttbýli er gert ráð fyrir að Snæfellsbær geti sett strangari reglur um umgengni en gert er ráð fyrir í reglugerðum.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar



Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í bældi stjórnartíðinda hinn

Dagsetning

Deiliskipulag hesthúsasvæðis í Ólafsvík.

1 : 1.000 og 1 : 10.000

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is
Hildigunnar Haraldsdóttir F.A.I. kt. 080654-4219
Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari

Dagsetning: 01.04.2016

Hesthúsasvæðið Snæfellsbær