

Deiliskipulag Frístundasvæðis vestan Óss í Ólafsfirði

Greinargerð þessi og meðfylgjandi skipulagsuppráttur dags. 24. janúar 2011 er unnin fyrir Skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar af:



Hverfisgata 26 101 Reykjavík netfang arkitektur.is@arkitektur.is
sími 562 5020 fax 562 5086 veffang <http://www.arkitektur.is>

Kaupangur v/ Mýrarveg 600 Akureyri
sími 462 6727 fax 461 150

1.	FORSENDUR	4
	1.1 ALMENNT	4
	1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ	4
	1.3 SNJÓFLÓÐAHÆTTUSVÆÐI	4
2.	SKÝRINGAR	4
	2.1 ALMENNT	4
	2.2 MARKMIÐ	5
	2.3 AÐKOMA OG UMFERÐ	5
3.	SVÆÐI FYRIR BLANDAÐAN BÚSKAP	6
	3.1 ALMENNT	6
4.	SVÆÐI FYRIR HESTAMENNSKU	6
	4.1 ALMENNT	6
5.	SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDA BÚSKAP	6
	5.1 ALMENNT	6
6.	SVÆÐI FYRIR VÉLHJÓLAÍPRÓTTIR	7
	6.1 ALMENNT	7
7.	VATNS- OG VERNDAR SVÆÐI FUGLA	7
	7.1 ALMENNT	7
8.	GEYMSLA	7
	8.1 ALMENNT	7
9.	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
	9.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR	8
	9.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ	8
	9.3 BYGGINGARREITUR/NÝTINGARHLUTFALL	8
	9.4 LOSUN OG UMGENGNI UM HROSSATAÐ	9
	9.5 LAGNIR	9
	9.6 FRÁGANGUR LÓÐA	9
	9.7 GIRÐINGAR	9
	9.8 HLÖÐUR	9
	9.9 ATVINNUSTARFSEMI OG FJÖLDI HESTA	9
10.	SKIPULAGSSKILMÁLAR	10
	10.1 ALMENNT	10
	10.2 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	10
	10.3 LÓÐIR FYRIR HESTHÚS	10

10.4	LÓÐ FYRIR REIÐSKEMMU	10
10.5	LÓÐIR FYRIR FRÍSTUNDABÚSKAP	10
10.6	SKEIÐVÖLLUR OG HRINGBRAUT	11
10.7	LÓÐ FYRIR AÐSTÖÐUBYGGINGU Á VÉLHJÓLAÍPRÓTTASVÆÐI	11
11.	UMGENGNI Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU	11
11.1	VIÐHALD MANNVIRKJA	11
11.2	ALMENN UMGENGNI	11
11.3	AÐKEYRSLA AÐ HLÖÐU	11
12.	ÖNNUR ÁKVÆÐI	12
11.1	TEIKNINGAR	12
11.2	ÝMIS ÁKVÆÐI	12
11.3	ÚRSKURÐUR UM ÁGREINING	12
13.	KYNNING OG STAÐFESTING SKIPULAGSINS	12
14.	SAMÞYKKTIR	13

1.0 FORSENDUR

1.1 ALMENNT

Samkvæmt nýlegu snjóflóðahættumati fyrir Ólafsfjörð liggur snjóflóðahættumatslína, sem skilur á milli svæða b og c, langsum eftir skipulagssvæðinu miðju. Núverandi hesthús Ólafsfirðinga liggja inni á snjóflóðahættusvæði c.

Allar frekari húsabyggingar á svæðinu þurfa að verða austan þessarar snjóflóðahættumatslínu.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem Opið svæði til sérstakra nota í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008 - 2028.

Í deiliskipulaginu er svæðið skipulagt sem frístundasvæði til ýmissa nota.

Skipulagssvæðið afmarkast af þjóðvegi í suðri, affalli Ólafsfjarðarvatns, Ósnum að austan, sjávarströndinni að norðan og fjallsrótum að vestan.

Skipulagssvæðið er um 44,5 ha. að stærð.

1.3 SNJÓFLÓÐAHÆTTUSVÆÐI

Snjóflóðahættusvæðum er skipt upp í þrjú flokka eftir vaxandi áhættu, a- b- og c- hættusvæði. Hættumatslína sem sýnd er á þessum skipulagsuppdrætti skilur á milli b- og c- hættusvæða. Á hættusvæði b er heimilt að reisa m.a. atvinnuhúsnæði ofl. án kvaða um sérstakar styrkingar. Að öðru leyti vísast í Reglugerð um hættumat vegna ofanflóða V. kafla um flokkun, skilgreiningu og nýtingu hættusvæða.

2.0 SKÝRINGAR

2.1 ALMENNT

Landnotkun er í samræmi við Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008 - 2028.

Á núverandi svæði hesta- og fjáreigenda verður áfram gert ráð fyrir blönduðum búskap. Á gamla flugvellinum austan við snjóflóðahættumatslínu, norðan við aðkomu að núverandi hesthúsum, er gert ráð fyrir byggingu nýrra hesthúsa og reiðskemmu. Einnig er þar gert ráð fyrir tveimur húsum fyrir frístundabúskap. Gert er ráð fyrir skeiðvelli og hlaupabraut í Kleifahorni í norðvesturhorni skipulagssvæðisins. Núverandi keppnissvæði hestamanna verður áfram notað sem æfingasvæði.

Svæði ætlað til mótorhjólaiþróttar verður austast á skipulagssvæðinu meðfram ströndinni að gamla Kleifavegi, afmarkað með hljóðmön alltað sex metra hárrí.

Svæði sem afmarkast af Þjóðvegi, Ósi frá brú að hljóðmön og Kleifavegi er skilgreint sem vatna- og varpsvæði með gönguleiðum meðfram Ósi niður á sand.

Innan svæðis sem liggur á milli Kleifavegar og fjallsróta í vestri verður gert ráð fyrir reiðvegum.

2.2 MARKMIÐ

Markmið skipulagsins er að skilgreina nánar notkun á svæðinu vestan Óss í Ólafsfirði sem heild með tilliti til landnota, aðkomu, umhverfis- og skipulagsþátta. Notkun svæðisins verður fyrir frístundabúskap, hestamennsku, vélhjólaiþróttir og verndarsvæði fyrir fugla.

Í skipulagsvinnunni var leitast við að skapa nýtt svæði fyrir hestamennsku sem þjóni hestamönnum og hestaíþróttum á sem bestan og fjölbreytilegastan hátt. Vaxtarmöguleikar eru til að taka við auknum fjölda hestamanna á svæðinu um mörg ókomin ár.

2.3 AÐKOMA OG UMFERÐ

Aðkoma að svæðinu er út af Þjóðvegi í Siglufjörð til norðurs vestan við brú á Ósnum um Kleifaveg. Frá honum eru vegtengingar að núverandi svæði fyrir blandaðan búskap, hesthúsum og reiðskemmu, lóðum fyrir frístundabúskap og inn á svæði fyrir vélhjólaiþróttir. Bílastæði fyrir skeiðvöll eru í Kleifahorni, nyrst á skipulagssvæðinu.

Að vatna- og varpsvæði verður gengt um eftir stígum frá brú meðfram Ós niður að sjávarsíðu og einnig meðfram hljóðmön að sunnan inn á gamla Kleifarveg.



Deiliskipulagssvæðið, afstöðumynd, m 1: 10000

3.0 SVÆÐI FYRIR BLANDAÐAN BÚSKAP

3.1 ALMENNT

Gert er ráð fyrir að áfram verði aðstaða fyrir blandaðan búskap í gamla hesthúsahverfinu. Hvert hús hefur afmarkaða lóð sem girt skal með þeim hætti að tryggt sé að skepnur sleppi ekki út.

Aðkoma að svæðinu verður um nýjan veg frá Kleifavegi. Við aðkomuveg sunnan núverandi bygginga er skilgreint almennt svæði fyrir kerrur. Jafnframt er skilgreint afmarkað svæði fyrir heyrúllur og úrgangsgáma. Kerrur og heyrúllur skulu ekki staðsettar utan þessara skilgreindu svæða.

Bílastæði eru á svæðinu austan við núverandi hest- og fjárhús þar sem því er við komið en annars á aðliggjandi svæðum.

Húsin má aðeins nota í sambandi við frístundabúskap.

4.0 SVÆÐI FYRIR HESTAMENNSKU

4.1 ALMENNT

Gert er ráð fyrir nýjum hesthúsum á gömlu flugbrautinni í norður af nýrri aðkomu inná svæði ætlað fyrir blandaðan búskap. Í deiliskipulagstillögunni eru skilgreindir samtals 4 nýir byggingarreitir fyrir hesthús, auk byggingarreits fyrir reiðskemmu. Byggingarreitir eru afmarkaðir þannig að byggingar verði austan til á lóðinni með aðkomuvegi og bílastæðum þeim megin frá. Gerði til að hleypa hrossum út úr húsi eru vestan húsa.

Húsin má aðeins nota í sambandi við hestahald.

Skeiðvöllur og hringbraut verða í norðvesturhorni skipulagssvæðisins, í Kleifahorni.

5.0 SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABÚSKAP

5.1 ALMENNT

Gert er ráð tveimur lóðum fyrir frístundabúskap á gömlu flugbrautinni norðan við reiðskemmulóðina. Byggingarreitir eru afmarkaðir þannig að byggingar verði austan til á lóðinni með aðkomuvegi og bílastæðum þeim megin frá. Gerði til að hleypa skepnum út úr húsi eru vestan húsa.

Húsin má aðeins nota til skepnuhalds.

6.0 SVÆÐI FYRIR VÉLHJÓLAÍPRÓTTIR

6.1 ALMENNT

Austast á skipulagssvæðinu austan við Kleifaveg er gert ráð fyrir svæði fyrir vélhjólaípróttir. Í kringum svæðið verður gerð allt að sex metra há hljóðmön þar sem svæðið snýr að hesthúsum og íbúðabyggð. Lagning brautarinnar er frjáls innan þess ramma. Á svæðinu er gert ráð fyrir aðstöðuhúsi undir möninni að norð/vestan.

7.0 VATNS- OG VERNDARSVÆÐI FUGLA

7.1 ALMENNT

Að vatna- og varpsvæði verður gengt eftir stíg sem liggur frá brú og meðfram hljóðmön að sunnan inn á gamla Kleifarveg. Einnig verður leið meðfram Ós niður að sjávarsíðu.

Gönguleiðir meðfram Ós verði þannig uppbyggðar að vatn geti flætt óhindrað yfir bakkana í flóðum eins og algengt er á þessu svæði.

Útrás affallsvatns úr Héðinsfjarðargöngum verður úr vatnslögn sem opnast rétt austan við gatnamót Þjóðvegur og Kleifavegar, vatnið úr göngunum flæðir um vatnasvæðið og þaðan úti Ósinn. Ástæðan fyrir því að vatninu er ekki hleypt beint út í Ós er hugsanleg áhrif á fiskgengd og lífríki í Ósnum m.a. vegna þess að vatnið er mun kaldara en Ósinn og að auki kemur það í miklu magni í Ósinn.

8.0 GEYMSLA

8.1 ALMENNT

Á skipulagssvæðinu sunnanverðu stendur gamalt flugskýli frá þeim tíma er flugvöllur var í Ólafsfirði. Byggingin er frá árinu 1992, 131,6 m² að stærð með stórar dyr á vesturhlið. Síðari ár hefur hún verið notuð sem geymsla.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að byggingin verði í framtíðinni áfram í notkun sem geymsla.

9.0 ALMENNIR SKILMÁLAR

9.1 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).

9.2 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. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

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

9.3 BYGGINGARREITUR /NÝTINGARHLUTFALL

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

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

9.4 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 byggingarfulltrúa 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. Frárennsli frá taðfelliingarþróum fari í sérstaka þar til gerða siturlögn. Þærnar 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.

9.5 LAGNIR

Vatnssalerni í húsum skulu tengd við rotþró og frágangur hennar skal vera í samræmi við reglugerðir. Líklegt er að frágangur verði með þeim hætti að dæling verði nauðsynleg úr rotþró í siturlögn. Rotþró er úttektarskyld af byggingarfulltrúa og heilbrigðisfulltrúa. Staðsetning er sýnd á skipulagi.

9.6 FRÁGANGUR LÓÐA

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

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

9.7 GIRÐINGAR

Girðingar skulu vera með léttu yfirbragði t.d. tveggja til þriggja banda röraslá.

Gerði skulu girt úr varanlegu efni og vera "hestheld".

9.8 HLÖÐUR

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

Hlöðuhurðir skulu vera minnst 1,3 m á breidd svo hægt sé að taka inn allar stærðir af heyrúllum eða heyböggum. Rými í hlöðu skal vera þannig að heyrúllur og baggar séu opnuð innandyrá.

9.9 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 um aðbúnað, umhirðu og heilbrigðiseftirlit hrossa nr. 160/2006.

10.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

10.1 ALMENNT

Um byggingar á lóð þessari gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög, lög um mannvirki, byggingarreglugerð, skipulagsreglugerð, lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins eftir því sem við á.

10.2 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Á skipulagsuppdrætti koma fram: mörk deiliskipulags, lóðamörk, byggingarreitur, bindandi byggingarlína, hitaveitulögn, snjóflóðahættulína, gata, bílastæði, gangsvæði, útivistarsvæði, tamningagerði, reiðleiðir/reiðvöllur, landfylling, vatn svo og önnur atriði sem skipulagið tekur til.

10.3 LÓÐIR FYRIR HESTHÚS

Á lóðunum má byggja hesthús á einni hæð.

Stærð lóða er 1892 m²

Byggingarreitur er 34 x 12 m

Hámarkshæð 5 m yfir gólfkóta húss.

Nýtingarhlutfall á lóðinni má að hámarki vera 0,22.

8 bílastæði eru á lóð.

10.4 LÓÐ FYRIR REIÐSKEMMU

Á lóðinni má byggja reiðskemmu á einni hæð.

Stærð lóðar er 10239 m²

Byggingarreitur er 60 x 35 m

Hámarkshæð 8 m yfir gólfkóta húss.

Nýtingarhlutfall á lóðinni má að hámarki vera 0,21.

100 bílastæði eru á lóð, þar af 12 stæði fyrir bíla með hestakerrur.

10.5 LÓÐIR FYRIR FRÍSTUNDAÞÚSKAP

Á lóðunum má byggja fjárhús á einni hæð.

Stærð lóða er 486 m²

Byggingarreitur er 10 x 10 m

Hámarkshæð 5 m yfir gólfkóta húss.

Nýtingarhlutfall á lóðinni má að hámarki vera 0,20.

4 bílastæði eru á lóð.

10.6 SKEIÐVÖLLUR OG HRINGBRAUT

Skeiðvöllur er 310 m langur og hringbraut u.þ.b. 230-260 m.

Heildarstæð er 7800.

36 bílastæði.

10.7 LÓÐ FYRIR AÐSTÖÐUBYGGINGU Á VÉLHJÓLAÍÞRÓTTASVÆÐI

Á lóðinni má byggja hús á einni hæð.

Stærð lóðar er 1742 m²

Byggingarreitur er 6 x 20 m

Hámarkshæð 5 m yfir gólfkóta húss.

Nýtingarhlutfall á lóðinni má að hámarki vera 0,07

8 bílastæði eru á lóð.

11.0 UMGENGNI Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU

11.1 VIÐHALD MANNVIRKJA

Umgengnisreglur 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.

11.2 ALMENN UMGENGNI

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

Lóðarhafar skulu hlýta þeim umgengnisreglum sem Skipulags- og umhverfisnefnd kann að setja fyrir svæðið að öðru leyti.

11.3 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 þeim fyrir í geymslu. Þó aldrei lengur en sólahring.

12.0 ÖNNUR ÁKVÆÐI

12.1 TEIKNINGAR

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni svo sem bílastæði, gangstéttir, stoðveggi, girðingar, skjólveggi og sorpgeymslur. Gera skal grein fyrir frágangi á lóð og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar.

12.2 ÝMIS ÁKVÆÐI

RAFMAGN, HITI, VATN OG SKÓLP

Hlíta skal skilmálum tæknideildar Fjallabyggðar um frárennsli og heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við tæknideildina um staðsetningu inntaka.

12.3 ÚRSKURÐUR UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal honum vísað til bæjarráðs Fjallabyggðar til úrskurðar.

13.0 KYNNING OG AFGREIÐSLA SKIPULAGSINS

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal skipulagstillagan auglýst og kynnt.

Tillagan skal auglýst í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti í viðkomandi sveitarfélagi og skal tillagan höfð þar til sýnis ásamt fylgigögnum amk. í fjórar vikur.

Í auglýsingu skal koma fram hvar tillagan er höfð til sýnis og hversu lengi. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan amk. sex vikna frests frá birtingu auglýsingarinnar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum og að hver sá sem eigi gerir athugasemdir við auglýsta tillögu innan tilgreinds frests teljist samþykktur henni.

Að liðnum fresti til að skila athugasemdum skal sveitarstjórn fjalla um skipulagstillöguna á nýjan leik að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Taka skal afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort breytingar skulu gerðar á tillögunni.

Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana til annarrar umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana til Skipulagsstofnunar.

Hafi borist athugasemdir við tillögu skal sveitarstjórn auglýsa niðurstöður sínar með áberandi hætti. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.

Ákveði sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik samkvæmt 1. mgr.

Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið ásamt athugasemdum og umsögnum um þær. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn innan tveggja vikna frá því að henni barst deiliskipulagið.

14.0 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð skv. 40. grein laga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Fjallabyggðar hinn

_____ 20_____

Fjallabyggð, _____ 20_____

Bæjarstjóri