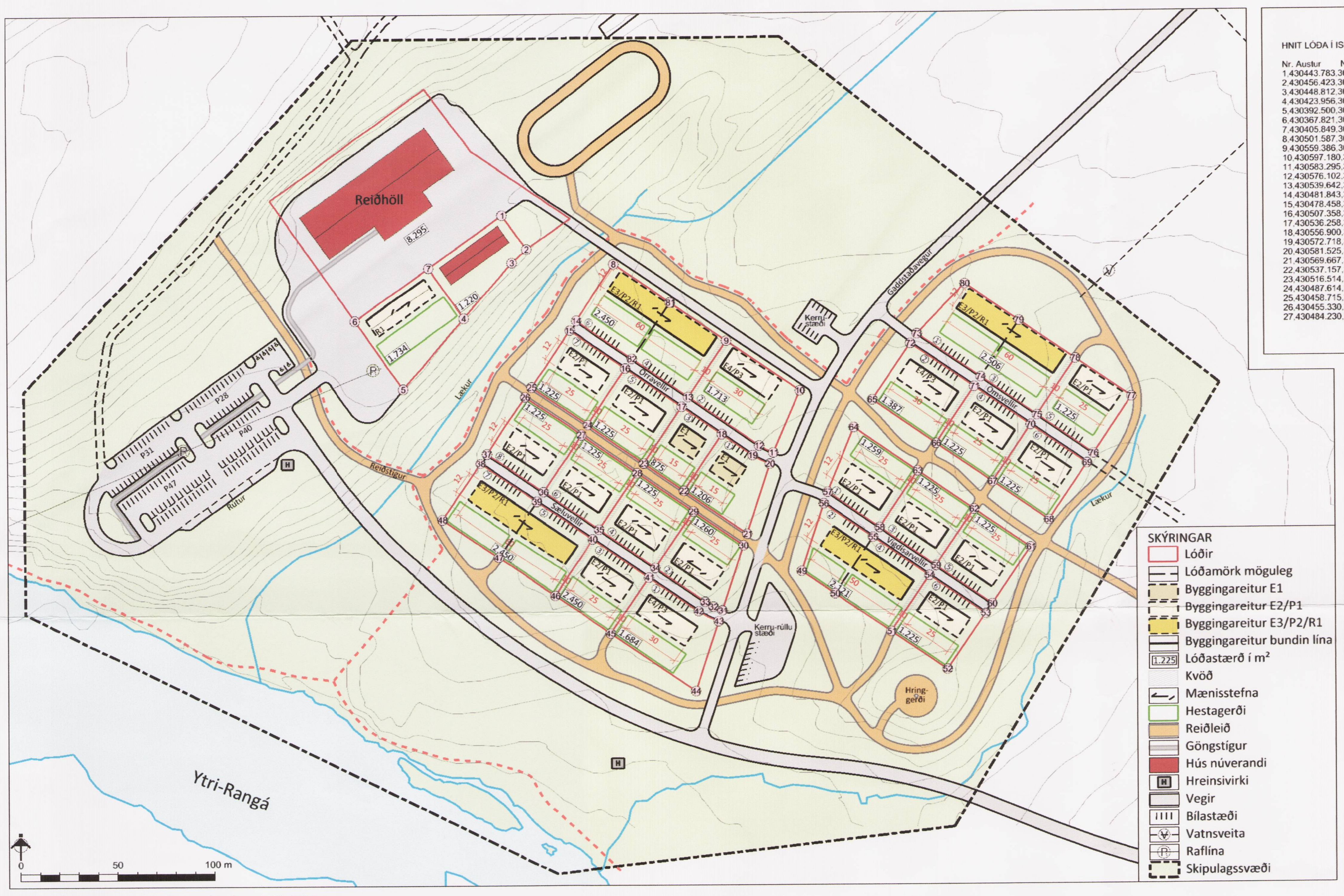
GADDSTAÐAFLATIR í Rangárþingi ytra

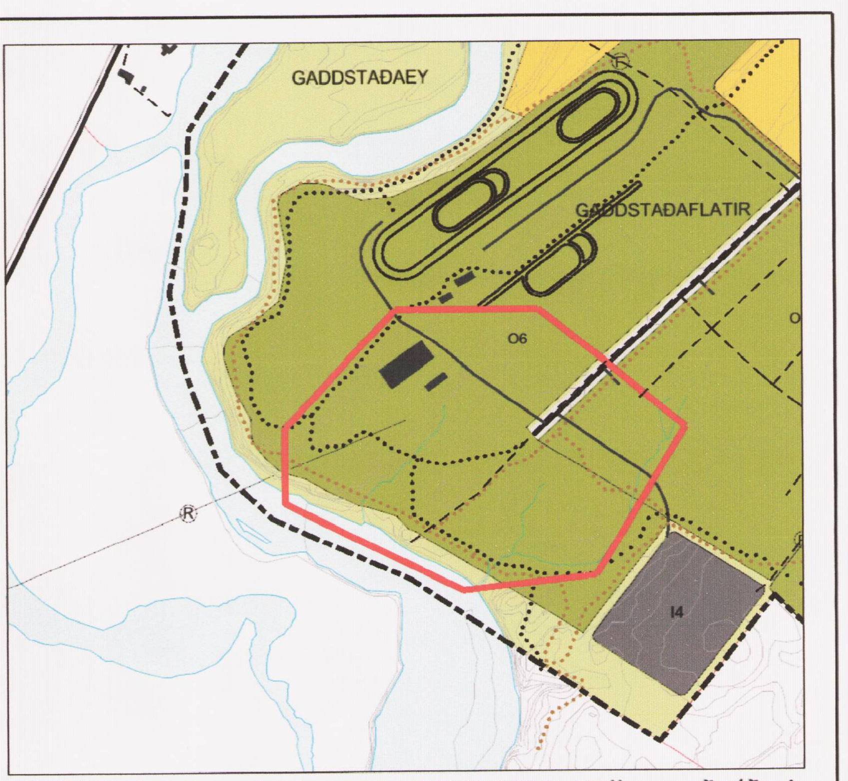
Deiliskipulag hesthúsahverfis



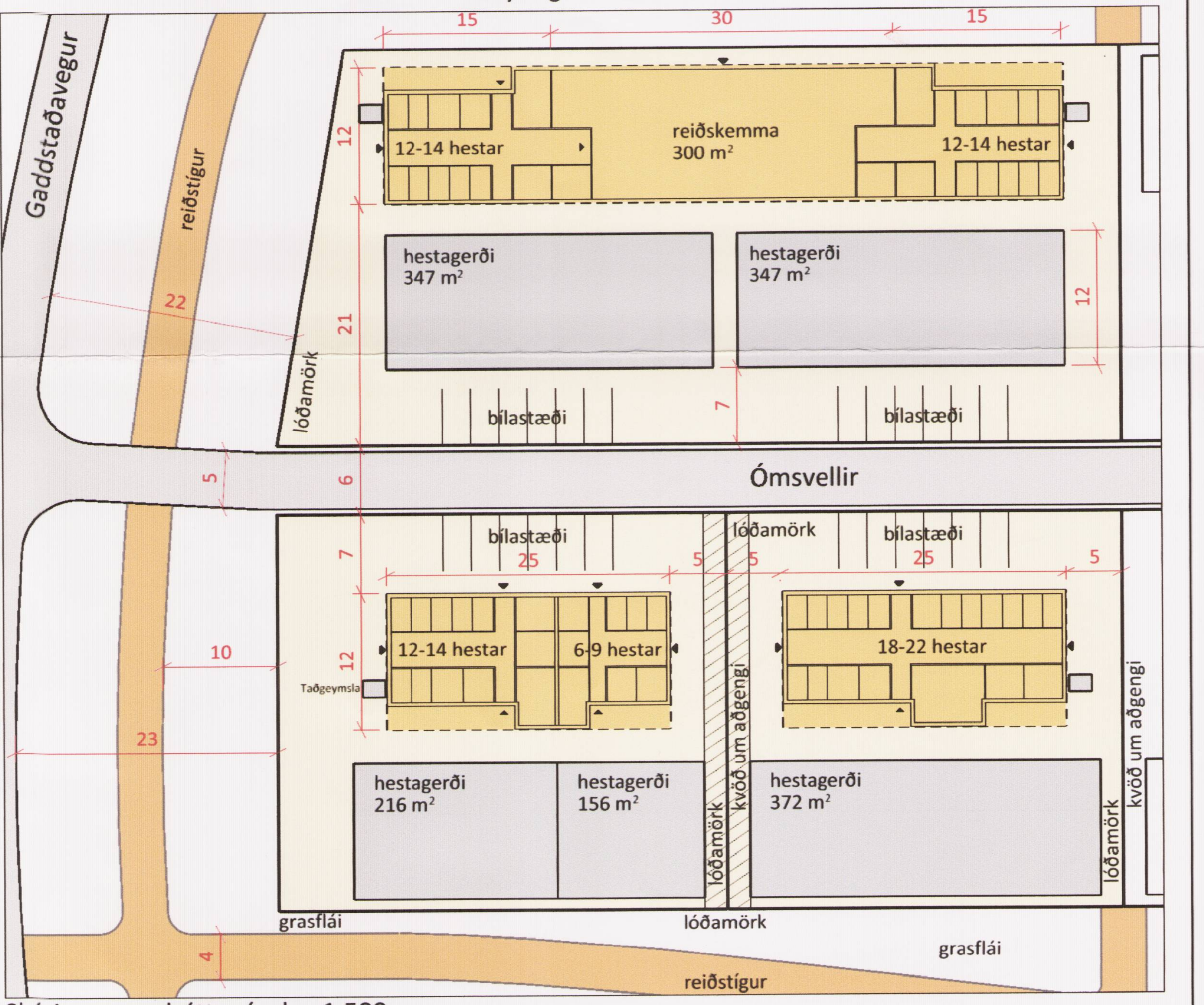
Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.

HNIT LÓÐA Í ISN93

Nr.	Austur	Norður	Nr.	Austur	Norður	Nr.	Austur	Norður
1	430443.783	369981.808	28	430513.129	369849.072	55	430634.481	369815.822
2	430456.423	369964.379	29	430542.029	369829.328	56	430609.163	369833.118
3	430448.812	369957.468	30	430567.710	369811.784	57	430611.159	369839.021
4	430423.956	369928.913	31	430556.697	369778.424	58	430637.865	369820.776
5	430392.500	369892.775	32	430552.119	369780.424	59	430666.765	369801.032
6	430367.821	369927.802	33	430547.827	369782.979	60	430695.665	369781.289
7	430405.849	369954.839	34	430522.285	369800.429	61	430715.408	369810.188
8	430501.587	369956.267	35	430493.386	369820.172	62	430686.509	369829.932
9	430559.386	369916.780	36	430464.486	369839.916	63	430657.609	369849.676
10	430597.180	369890.959	37	430435.586	369859.659	64	430624.874	369872.039
11	430583.295	369859.364	38	430432.202	369854.705	65	430634.464	369886.076
12	430576.102	369862.971	39	430461.102	369834.962	66	430667.199	369863.713
13	430539.642	369887.880	40	430490.001	369815.218	67	430696.098	369843.969
14	430481.843	369927.367	41	430518.901	369795.474	68	430724.998	369824.225
15	430478.458	369922.413	42	430544.443	369778.025	69	430744.742	369853.125
16	430507.358	369902.669	43	430554.815	369772.725	70	430715.842	369872.869
17	430536.258	369882.926	44	430542.915	369736.680	71	430686.942	369892.612
18	430556.900	369868.823	45	430499.157	369766.575	72	430654.208	369914.976
19	430572.718	369858.017	46	430470.258	369786.318	73	430657.621	369919.960
20	430581.525	369853.629	47	430441.358	369806.062	74	430690.327	369897.566
21	430569.667	369817.713	48	430412.458	369825.806	75	430719.227	369877.823
22	430537.157	369839.923	49	430597.744	369798.531	76	430748.126	369858.079
23	430516.514	369854.026	50	430614.737	369786.922	77	430767.870	369886.979
24	430487.614	369873.770	51	430643.637	369767.178	78	430738.970	369906.722
25	430458.715	369893.513	52	430672.536	369747.435	79	430710.071	369926.466
26	430455.330	369888.559	53	430692.280	369776.334	80	430682.356	369945.400
27	430484.230	369868.815	54	430663.380	369796.078	81	430530.486	369936.523
						82	430510.743	369907.624



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022, Hella, með síðari breytingum. Mkv. 1:10.000.



Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500.

Skýringaruppdráttur í mkv. 1:2.000.

Yfirlitsuppdráttur í mkv. 1:6.000.

INNGANGUR
Sveitarfélagið Rangárþing ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir núverandi reiðhöll, Rangárhöllina og nýtt hesthúsasvæði á Gaddstaðaflötum á Hellu. Hesthúsasvæðið er í góðum tengslum við þá aðstöðu sem fyrir er á svæðinu. Gert er ráð fyrir 27 lóðum og tilheyrandi aðstöðu. Þá er gert ráð fyrir nýjum aðkomuvegi að Gaddstaðaflötum frá fyrirhuguðu hringtorgi austast á Hellu, vegurinn er sýndur til skýringar, enda ekki forsenda deiliskipulags. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra á Hellu 2010-2022, en þar er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota.

Lýsing svæðis
Nýja hesthúsasvæðið er austan við núverandi reiðhöll og keppnissvæði á Gaddstaðaflötum. Svæðið er tiltölulega flatt og hallar í megindráttum til suðurs að Ytri-Rangá. Svæðið er hálfgróið, helsti gróður er gras, lúpína og víðikjarr. Aðkoma að hesthúsasvæðinu er af Suðurlandsvegi og um Gaddstaðaveg.

Markmið
Helstu markmið með nýju hesthúsasvæði eru:
- Efla Gaddstaðaflatir sem miðstöð hestamennsku innan héraðs og á landsvísu.
- Skapa skilyrði fyrir áframhaldandi uppbyggingu svæðisins með aðstöðu fyrir hestamenn, bæði áhuga- og atvinnumenn, í námunda við reiðhöllina.
- Gera umferðaflæði um Gaddstaðasvæðið skilvirkara með sérstaka áherslu á bætta aðkomu inn á svæðið.

Kortagrunnar og skipulagsgögn
Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Loftmyndir frá Loftmyndum ehf. og kortagrunnar Rangárþings ytra.
Skipulagsgögn eru eftirtalin:
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000 sem sýnir lóðir, byggingareiti og gatnakerfi.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:2.000 sem sýnir fyrirkomulag á svæðinu.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500 sem sýnir fyrirkomulag innan lóða.
- Yfirlitsuppdráttur í mkv. 1:6.000 sem sýnir afstöðu svæðisins til nærliggjandi svæða og nýja vegtengingu frá hringtorgi við Dynskála.
- Aðalskipulag Rangárþings ytra á Hellu 2010-2022, með síðari breytingum. Mkv. 1:10.000.
- Greinargerð og skipulagsforsendur.

Aðalskipulag
Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra á Hellu 2010-2022, en þar er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að haldið verði áfram uppbyggingu á aðstöðu fyrir hestamennsku á Gaddstaðaflötum, m.a. með uppbyggingu hesthúsasvæðis. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Landslag vann drög að deiliskipulagi árið 2006 þar sem gert var ráð fyrir að hesthúsasvæðið yrði nokkru norðar en nú er áformað.

DEILISKIPULAG
Deiliskipulagið tekur yfir núverandi reiðhöll, hesthús og nýtt hesthúsahverfi sunnan til á Gaddstaðaflötum. Hesthúsahverfið er staðsett við Gaddstaðaveg, með góða tengingu og nálægð við keppnissvæðið. Gert er ráð fyrir hesthúsum við fjórar götur og verður uppbyggingin áfangaskipt, gert er ráð fyrir fjórum áföngum. Frágangur sem snertir hross, umferð þeirra og aðbúnað skal vera í fullu samræmi við reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa. Uppbygging svæðisins verður í nokkrum áföngum og er gert ráð fyrir að ljúka að mestu uppbyggingu við hverja götu fyrir sig, A-D. Gert er ráð fyrir að byrja á framkvæmdum við Orravelli sem er næst reiðhöllinni. Í skipulaginu er, til einföldunar notast við orðin raðhús, parhús eða einbýli, sem vísar til eignarhluta/eininga.
Áfangi A. Orravellir. Syðsti hluti Gaddstaðavegar verður færður til austurs.
Áfangi B. Sæluvellir.
Áfangi C. Ómsvellir.
Áfangi D. Vigdísarvellir.
Austan við svæðið er gert ráð fyrir mögulegri stækkun hesthúsasvæðisins.

Keppnissvæðið
Keppnissvæðið á Gaddstaðaflötum er um 17 ha að stærð og er það norðvestan við hesthúsasvæðið. Þar er m.a. rúmgott áhorfendasvæði, sýningar- og reiðvellir auk salernishúss og þjónustuhúss. Innan deiliskipulagssvæðisins eru núverandi byggingar; Rangárhöllin, um 3.000 m² að stærð og hesthús austan hennar, um 400 m² að stærð. Gert er ráð fyrir öðru hesthúsi suðvestan við núverandi hús, áþekku núverandi húsi að stærð og útliti.

Rýmis- og skjólmyndun
Lögð er áhersla á að hesthúsin stuðli að skjólgóðu og aðlaðandi rými. Fyrirkomulag í kringum hesthúsin verði þannig að skjól skapist sunnan við húsin, til útiveru og athafna, en ríkjandi vindáttir er SV- og NA-áttir. Gert er ráð fyrir bílastæðum framan við hesthúsin og að kerrustæði séu við gafla húsanna. Við gafl húsanna er gert ráð fyrir góðu athafnarými sem skapar um leið aðgengi göngu- og hestaumferðar á milli hesthúsanna.

Lóðamörk og byggingareitir
Afmarkaðar eru 24 lóðir undir hesthús. Nú þegar er skilgreind lóð undir Rangárhöllina og hesthús þar. Gert er ráð fyrir breytingu á þeim lóðamörkum, sbr. yfirlitsuppdrátt. Á nokkrum lóðum er gefinn möguleiki á stærri húsum sem, m.a. geti verið sambyggð skemmu. Stærð lóða er á bilinu 875 m² - 2.506 m². Byggingareitir eru sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan þeirra. Byggingareitur dreginn heilli línu er bindandi og skal húshlið bygginga liggja a.m.k. 60% að þeirri línu. Hestagerði við hesthús skulu vera innan lóða, gerð úr galvaniseruðu eða máluðu járni og frágangur snyrtilegur. Nánar er fjallað um húsagerðir og byggingarskilmála í kafla 3. Hesthúsin eru ýmist einbýli, parhús eða raðhús.

Samgöngur
Aðkoma að hesthúsasvæðinu er af Suðurlandsvegi og um Gaddstaðaveg. Syðsti hluti núverandi vegar er færður lítillega til austurs og hann lengdur til suðurs. Meginaðkomu að reiðhöllinni verður breytt og kemur hún til með að liggja um hesthúsahverfið og að reiðhöllinni sunnanverðri. Þá verða lagðar götur um hesthúsahverfið. Ný vegtenging er áætluð frá Suðurlandsvegi, frá fyrirhuguðu hringtorgi við Dynskála. Vegurinn mun liggja sunnan hesthúsahverfis að reiðhöllinni. Sú aðkoma verður nýtt þegar mót og aðrir stærri viðburðir fara fram.

Bílastæði
Gert er ráð fyrir að stækka bílastæðið við reiðhöllina til suðvesturs og að það fullnægi bílastæðaþörf fyrir minni mót og samkomur. Fjöldi bílastæða er um 145-150. Þar af eru 58 bílastæði austan megin fyrir fólksbíla og kerrur, 4 rútustæði og 6 stæði fyrir fatlaða skv. byggingarreglugerð nr. 112/2014, gr. 6.2.4. Þá er gert ráð fyrir nokkrum bílastæðum framan við hvert hesthús. Bílastæði eru sýnd á skýringaruppdrætti.

Reiðstígar
Mikið er lagt upp úr góðum reiðstígum um svæðið og stuðlað þannig að samtengingu innan hverfis og við nærliggjandi svæði. Einnig er leitast við að aðskilja reiðvegi og vegi. Breidd reiðstíga á milli húsa og umhverfis hesthúsabyggðina er 4 m. Reiðstígar verði með frostfríu undirlagi og lagðir með lausu malarefni í yfirborði. Við hönnun reiðstíga skal taka mið af leiðbeiningarriti Vegagerðarinnar og Landssambands Hestamannafélaga „Reiðvegir- gerð og uppbygging", útgefið í janúar 2006. Tamningagerði er staðsett suður af Austurflöt og er öllum heimil afnot af því.

Veitur, sorp og taðgeymslur
Svæðið mun tengjast núverandi veitukerfum sveitarfélagsins. Vatnsveita og fráveita geta annað viðbótarbyggð og er gert ráð fyrir að lagnir um skipulagssvæðið muni anna væntanlegri fjölgun notenda. Rafveita mun einnig geta annað áætlaðri fjölgun notenda. Gert er ráð fyrir sameiginlegri fráveitu eftir því sem við verður komið og skal frágangur vera skv. reglugerð um fráveitur nr. 798/1999.
Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Heimilt er að hafa taðgeymslu á bílastæði eða við gaflenda þar sem er auðvelt aðgengi til umgengni og tæmingar, eins og sýnt er á skýringaruppdrætti í Mkv. 1:500. Taðþrær skulu vera í samræmi við 6. gr. reglugerðar nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri. Hvert hús skal hafa aðgang að taðþró/hauggeymslu sem er vönduð, þétt og nægilega stór til að taka við a.m.k. 6 mánaða haug frá öllum þeim húsum sem hana nýta. Tryggja þarf snyrtilegt útlit og að ekki skapist hætta, s.s. vegna vatnssöfnunar.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Húsagerðir
Gæta skal samræmis á milli húsa hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð hverfisins og skulu hús byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Ysta byrði húsa skal vera úr steypu, bárujárni eða timbri. Bárujárn skal vera á þökum. Húsveggir skulu vera ljósir, taka mið af litavali húsþaksins og gæta skal innbyrðis samræmis. Hús skulu vera á einni hæð, en heimilt er að hafa taðkjallara (haughús), þar sem aðstæður leyfa. Gera skal ráð fyrir aðgengi vinnutækja við gafla húsanna. Óheimilt er að losa tað/heymoð utanhúss nema í þar til gerða taðþró. Frárennsli úr stíum skal veitt í fráveitukerfi þar sem kjallari/haughús tekur ekki við.
Stærð og aðgengi um bása og stíur skal vera í samræmi við reglugerðir um velferð dýra. Þá skal gert ráð fyrir greiðu aðgengi við hreinsun og fóðrun. Auk bása og stía er heimilt að gera ráð fyrir kaffistofu, snyrtiaðstöðu og geymslu, m.a. fyrir reiðtygi. Þá er heimilt á stærri lóðum að hafa litla skemmu sambyggða. Lengd húsa er á bilinu 15-60 m. Húsin geta verið ýmist einbýli, rað- eða parhús. Lágmarksfjarlægð á milli húsa er 10 m. Kvöð er um aðgengi á milli húsa og hestagerða og skal bil þar á milli ekki vera minna en 2 m. Hæð húsa skal aðlöguð hæðartölum á mæliblöðum.

Lóðir
Lóðir undir hesthúsin eru mis stórar og er nýtingahlutfallið allt að 0,3. Bílastæði eru innan lóðar. Öll hesthús eru á einni hæð. Vegghæð getur verið allt að 2,8 m og hámarkshæð á mæni allt að 3,8 m, m.v. gólfplötu. Breidd húsa skal vera á bilinu 8-12 m. Þakhalli allra húsa skal vera á bilinu 14-20°. Mænisstefna húsa er samsíða vegum og er sýnd á skipulagsuppdrætti. Lóðir eru flokkaðar í nokkra flokka eftir því hvers konar hús er heimilt að byggja á þeim. Möguleiki er á mismunandi húsagerðum á nokkrum lóðum og er fjöldi húsa á nýju hesthúsasvæði á bilinu 23-27, eftir því hvernig hús verða fyrir valinu. Auk þess er gert ráð fyrir möguleika á nýju hesthúsi við reiðskemmuna og gert er ráð fyrir breytingu á lóðarmörkum við reiðskemmu og núverandi hesthús. Skilmálar fyrir hvern flokk eru tilgreindir í töflu hér til hliðar. Stórum lóðum sem eru auðkenndar sem E3/P2/R1 er heimilt að skipta upp í minni lóðir og gilda þá skilmálar fyrir E1 eða E2/P1.

Reiðskemmur
Rangárhöllin er 2.956,6 m² og er fullbyggð. Heimilt er að hafa skemmu sambyggða hesthúsi, sjá nánar töflu um byggingaheimildir. Hámarks vegghæð skemmunnar er 3,8 m og mesta leyfða mænishæð 4,5 m miðað við gólfplötu.

Lóðafrágangur og umhverfisákvæði
Lögð er áhersla á að lóðafrágangur og umgengni sé til fyrirmyndar. Ekki er heimilt að geyma annað en það sem tengist starfseminni, um lengri tíma (6. mánuði) innan lóða. Þá skal umgengi með hey og tað um lóð tryggja að ekki verði mengun né sóðaskapur og hindra fok frá því. Á skýringaruppdrætti er gerð tillaga af gróðri og landmótun á svæðinu til að gera svæðið skjólsælla og vistvænna. Manir og landmótun eru notaðar til að skýla svæði fyrir norðan áttinni og einnig til að nýta það efni sem fellur frá á svæðinu. Gróðurinn er flokkaður í þrjá flokka og er gerð tillaga um blönduð gróðurbeð og skjólbelti á ákveðnum stöðum og trjáröð með háum trjám meðfram veginum á milli hverfana, einnig er gerð tillaga að gróðursetja stakstæð tré, meðalhá, í núverandi svæði til að auka fjölbreytnina, skjól og gróður á þeim svæðum.

Hönnun og uppdrættir
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni. Skipulag hesthúsa skal einnig vera í samræmi við reglugerð nr. 160/2006 um aðbúnað, umhirðu og heilbrigðiseftirlit hrossa. Innra skipulag hesthúsa er ekki bundið í deiliskipulagi þessu. Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Mæliblöð
Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa og fasta byggingalínu. Byggingareitur dreginn heilli línu er bindandi og skal húshlið bygginga liggja a.m.k. 60% að þeirri línu. Sýna skal hestagerði og staðsetningu taðþróa, þar sem það á við. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU
Sett inn ákvæði um að hvert hús skuli hafa aðgang að taðþró/hauggeymslu sem er vönduð, þétt og nægilega stór til að taka við a.m.k. 6 mánaða haug frá öllum þeim húsum sem hana nýta. Einbýli, par og raðhús skýrð nánar og einnig er hnykkt betur á skilgreiningu fyrir R1. Þá er lóðafjöldi leiðréttur.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra

þann 9.9. 2015

f.h. Rangárþings ytra

SKIPULAGSFULLTRÚINN RANGÁRÞINGI YTRA

Birgir Haraldsson

Húsagerðir	Fjöldi lóða	Lýsing/byggingarheimild
E1	2	E1: Einbýli, hús sem er allt að 15 m að lengd. Hámarksstærð húsa er 180 m².
E2/P1	14	E2: Einbýli. hús allt að 25 m að lengd og stærð allt að 300 m². P1: Parhús; húsið skiptist t.d. 15 m og 10 m. Húsin eru allt að 25 m að lengd og hámarksstærð er 300 m².
E4/P3	3	E4: Einbýli, hús allt að 30 m að lengd og stærð allt að 360 m². Heimilt að hafa hesthús og skemmu eða eingöngu hesthús. P3: Parhús; húsið skiptist t.d. 15 m og 15 m. Húsin eru allt að 30 m að lengd og hámarksstærð er 360 m².
E3/P2/R1	5 - 10	E3 : Einbýli, hesthús allt að 60 m að lengd og stærð allt að 720 m². Heimilt að hafa hesthús og skemmu, t.d. 35 m reiðskemmu og 25 m langt hesthús. P2: Parhús, t.d. 10 - 20 m langt hesthús í hvorum enda og 20-30 m löng reiðskemma á milli. Stærðhúsa allt að 720 m². R1: Stór hús, hægt að skipta upp í allt að 5 einingar, hvert um sig 10-15 m að lengd Heimilt að hafa hluta húss sem skemmu. Húsin eru allt að 60 m að lengd og hámarksstærð húsa er 720 m². Heimilt að hafa eina eða tvær lóðir og er lóðaskipting sýnd til viðmiðurnar á uppdrætti.

GADDSTAÐAFLATIR

Deiliskipulag hesthúsahverfis

Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella. S. 487 7800
www.steinsholtsf.is

Verk: 8614 DA134	Dags: 04-06-2015	
Mkv: 1:500/1:2.000/1:6.000	Breytt: 04.09.2015	
Blaðstærð: A1		
Hannað: GG, ÁJ, MMJ Teiknað: EMS, MMJ	Samþykkt:	