



Flæðigerði

BREYTING Á DEILISKIPULAGI GREINARGERÐ

Útg. 2.0

Dags. 31.05.2023

Fyrri útgáfa

Útg. 1.2

Dags. 20.05.2022

Útg. 1.1

Dags. 31.01.2021

Útg. 1.0

Dags. 28.07.2021

Samþykktir

Breyting þessi á deiliskipulagi, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga 123/2010

frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn

Skagafjarðar þann _____.

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Fylgigögn:

Skipulagsuppdráttur DS02, útg.2.0 dags. 31.05.2023.

Breytingarskrá er að finna á bls.ii.

Efnisyfirlit

Breytingaskrá:.....	2
1 Forsendur	1
1.1 Skipulagssvæðið	1
1.2 Lög og reglugerðir	1
1.3 Tengsl við aðrar áætlanir	2
1.3.1 Landskipulagsstefna	2
1.3.2 Aðalskipulag	2
1.3.3 Deiliskipulag	2
1.3.4 Aðrar áætlanir.....	3
1.4 Staðhættir.....	3
1.5 Lóðir og mannvirki	3
1.6 Götur, almenn bílastæði, reiðleiðir og kerrustæði.....	3
1.7 Veitur.....	4
1.7.1 Hitaveita.....	4
1.7.2 Vatnsveita	4
1.7.3 Fráveita	4
1.7.4 Aðrar veitur	4
1.8 Umhverfisáhrif.....	4
1.9 Markmið.....	4
1.10 Kynningar, samráð og skipulagsferill	5
2 Deiliskipulag.....	6
2.1 Skipulagsuppráttur og skipulagsgögn	6
2.2 Skipulags- og byggingaskilmálar	6
2.2.1 Götur og reiðleiðir	6
2.2.2 Lóðir og byggingarreitir	6
2.2.3 Veitur	13
3 Umhverfisskýrsla	15
3.1 Andrúmsloft.....	15
3.2 Landslag	15
3.3 Vistkerfi.....	15
3.4 Hljóðvist.....	15
3.5 Náttúru- og menningarminjar	15
3.6 Hagrænir og félagslegir þættir	15
3.7 Samantekt og niðurstaða.....	15

Breytingaskrá:

Breytingaskrá vegna breytingar á deiliskipulagi

Útgáfa 2.0 – dags.: 31.05.2023

8. Áfangi 2, skv. útg. 1.2, dags. 20.05.2022, felldur út. Byggingarreitir og skilmálar settir á uppdrátt. Umfjöllun um lóðir sett í greinargerð. Kaflar 2.2.2.25-2.2.2.43 bætast við greinargerð. Umfjöllun í kafla 1.3.2 um aðalskipulag breytt. Eftirfarandi texti fellur út:
- „Deiliskipulag þetta mun því taka til fyrri áfanga uppbyggingar við Flæðigerði sem er innan byggingarheimilda skv. aðalskipulaginu. Framtíðaráform um uppbyggingu inn svæðisins kallar á byggingarmagn upp á um 25.000 m² sem auglýst verður þegar aðalskipulagsbreyting verður unnin, samhliða auglýsingu seinni áfanga deiliskipulagsins.“*

Eftirfarandi texti settur inn:

„Tillaga að breytingu á aðalskipulagi er nú í auglýsingu þar sem gert er ráð fyrir hækkun á leyfilegu byggingarmagni. Breyting þessi á deiliskipulagi er í samræmi við breytingu aðalskipulags.“

Í kafla 2.2.2 um lóðir og byggingarreiti breytast fyrstu tvær málsgreinarnar:

Fyrir breytingu:

„Á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti eru sýndar 54 lóðir og af þeim eru 29 sem falla undir áfanga 2.

25 lóðir eru í þessum fyrri áfanga deiliskipulagsins, þar af 7 hesthúsalóðir við Tjarnargerði, 15 hesthúsalóðir við Flæðigerði, 1 fyrir dælustöð hitaveitu og 2 lóðir fyrir reiðgerði, ein við Flæðigerði og önnur Tjarnargerði.“

Eftir breytingu:

„Á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti eru sýndar 54 lóðir, 21 hesthúsalóð við Tjarnargerði, 26 hesthúsalóðir við Flæðigerði, 1 lóð fyrir dýraspítala, 1 fyrir dælustöð hitaveitu, 2 fyrir reiðhallir, 1 fyrir samkomuhús og 2 fyrir reiðgerði.“

Umhverfisskýrsla gildandi deiliskipulags gildir áfram þar sem hún var unnin með tilliti til lóða sem féllu undir áfanga 2.

Breytingaskrá eftir athugun Skipulagsstofnunar

Útgáfa 1.2 – breytt: 20.05.2022

7. Hluti byggingarlóða settur undir áfanga 2 skv. athugasemd skipulagsstofnunar, dags. 19. maí 2022.

Breytingaskrá eftir auglýsingu

Útgáfa 1.1 – breytt 31.01.2022

1. Settir skilmálar um að við hæðasetningu gatna og lóða skuli miða við mögulega hæð flóða. Vísað í skýrslur Vegagerðar sem viðmið við hæðasetningu gatna og húsa.
2. Lóðum syðst við Tjarnargerði fækkað um eina. Lóðir og byggingarreitir stækkað og hámarksnýtingar aðlagð að breyttum stærðum.

3. Skilmáli um leyfileg milliloft í húsum við Tjarnargerði settur inn.
4. Skilmáli um aðgengi að lóðum við Flæðigerði settur inn. Kvöð um yfirferðarrétt merkt á skipulagsuppdrátt og skilmáli um aðgengi fyrir lóðir nr. 15, 17, 21, 23, 31 og 35 við Flæðigerði settur inn.
5. Settur inn skilmáli um að heimilt sé að nýta svæði milli lóða og götu í Flæðigerði sem bílastæði.
6. Veghelgunarsvæði merkt inn á skipulagsuppdrátt.

1 Forsendur

1.1 Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti nr. DS01 og á mynd 1.1. Afmörkun að vestanverðu er um það bil 350 m frá Sauðárkróksbraut (75) og að norðanverðu liggur það meðfram Siglufjarðarvegi(76). Að austanverðu eru um það bil 370 m að frá afmörkun svæðisins að veltengingu afleggjarans að Alexandersflugvelli við Siglufjarðarveg. Að sunnanverðu eru minnst 88 m að Tjarnartjörn. Svæðið er rúmir 33 ha að stærð.



Mynd 1.1. Deiliskipulagssvæðið. Loftmynd: Loftmyndir ehf.

1.2 Lög og reglugerðir

Um skipulag gilda skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þá gefur Skipulagsstofnun út leiðbeiningar um skipulagsgerð sem hafðar voru til hliðsjónar við vinnu deiliskipulagsins.

Í skipulagsreglugerð er deiliskipulag skilgreint sem:

„skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.“

Í grein 5.1.2. skipulagsreglugerðar segir jafnframt:

„Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Deiliskipulag skal byggt á stefnu aðalskipulags og markmiðum reglugerðar þessarar. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir og settir skilmálar um byggðamynstur,

mannvirki, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Skilmálar deiliskipulags eru bindandi.“

1.3 Tengsl við aðrar áætlanir

1.3.1 Landskipulagsstefna

Leiðarljósín fjögur sem lögð eru til grundvallar í landskipulagsstefnu 2015-2026 voru höfð til hliðsjónar við gerð skipulagstillögunnar. Leiðarljósín eru:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

1.3.2 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar er svæðið skilgreint sem Íb-404 á þéttbýlisuppdrætti fyrir Sauðárkrók (mynd 1.2). Í greinargerð kemur fram að svæði sé 33,4 ha, að núverandi byggingarmagn sé 6.030 m² og leyfilegt byggingarmagn á gildistíma aðalskipulags sé 10.500 m². Tillaga að breytingu á aðalskipulagi er nú í auglýsingu þar sem gert er ráð fyrir hækkun á leyfilegu byggingarmagni. Breyting þessi á deiliskipulagi er í samræmi við breytingu aðalskipulags. Um markmið aðalskipulags fyrir íþróttasvæði í kafla 4.11.3 segir:

„Gert er ráð fyrir að á íþróttasvæðunum á Sauðárkróki geti byggst upp góð aðstaða fyrir fjölbreyttar íþróttir, t.d. brettabraut. Stórt hesthúsasvæði er á Flæðunum og þar er reiðhöll (Íb-404). Golfvöllur er á Nöfunum (Íb-402). Í skipulaginu er golfvöllur stækkaður og jafnframt er hesthúsasvæði stækkað til vesturs.“¹

Deiliskipulag Flæðigerðis er í samræmi við stefnu aðalskipulags sveitarfélagsins 2020-2035.

1.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Drög að skipulagi voru unnin í upphafi 10. áratugs síðustu aldar þar sem gert var ráð fyrir uppbyggingu til austurs af núverandi svæði.² Skipulagstillagan sem fer hér er nokkuð frábrugðin eldri tillögu þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu til vesturs, líkt og aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 segir til um.



Mynd 1.2. Aðalskipulags Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035.
Heimild: VSÓ ráðgjöf, 2021

¹ VSÓ ráðgjöf, 2021. Aðalskipulags Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035.

² Arkitekt Arni, 1991. Flæðigerði – Deiliskipulag – Meginuppdráttur. Óútféið.

1.3.4 Aðrar áætlanir

Skipulagssvæðið liggur norðan og vestan við ályktuð flóðmörk Veðurstofu Íslands frá 2006. Engin tengsl eru við aðrar áætlanir.

1.4 Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur á milli Sauðkróks og Alexandersflugvallar, norðan við Tjarnartjörn. Um að bil 1 km til austurs renna Vestari-Héraðsvötn. Svæðið er mjög flatt og er á bilinu 2-3 m yfir sjávarmáli en teygir sig upp í 4-5 m á pörtum og þar sem reistar hafa verið manir. Uppbygging á svæðinu hófst um miðjan 8. áratug síðustu aldar þegar fyrstu hesthúsin tóku að rísa og hélt sú uppbygging áfram fram yfir aldamót. Samkomustaður hestamanna, Tjarnarbær, var reistur árið 1989 og reiðhöllinn Svaðastaðir var byggð árið 1989. Síðasta var byggt á Flæðigerði árið 2010 þegar hesthús var reist á lóð nr. 35 við Flæðigerði.³

Aðkoma að svæðinu er um veg sem tengist Siglufjarðarvegi (76), um það bil 800 m austan við Sauðárkrók. Þá liggja reiðvegir til austurs og vesturs frá svæðinu.

1.5 Lóðir og mannvirki

Núverandi lóðir á Flæðigerði eru 26 talsins og þar af hafa 18 lóðir hnitsetta afmörkun skv. landeignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Skipulagið vinnur út frá afmörkun þessara lóða en óhjákvæmilega mun afmörkun og stærð nokkurra þeirra breytast við gildistöku skipulagsins.

Fjallað verður um hverja lóð fyrir sig í undirköflum 2. kafla. Þar verður fjallað um skilmála núverandi og nýrra lóða, stærðir lóða og byggingarreita, fjölda bílastæða og aðra byggingarskilmála. Tekið verður fram hvort lóðir núverandi lóðir teljist fullbyggðar eða hvort rými sé fyrir stækkun bygginga.

Núverandi byggingar á skipulagsvæðinu eru hesthús, reiðhöll og félagshús ásamt dómhúsum við keppnisvöllinn. Keppnisvöllurinn er austan við reiðhöllina og norðan við hann er um það bil 2 m há mön sem þjónar tvíþættu hlutverki. Annars vegar veitir hún skjól fyrir norðanáttinni upp að vissu marki og hins vegar er hún fyrir áhorfendur. Norðan við mönina er geymslusvæði fyrir heyrúllur.

Af hnitsettum lóðum eru þrjár óbyggðar, Flæðigerði 23 og 27 og Flæðigerði dýraspítali sem er norðan við hesthúsin.

Lóðirnar við Flæðigerði bera allar staðvísinn Flæðigerði. Heimildir segja þó að réttur staðvísir sé Flæðigerði og er sá staðvísir notaður í fyrri skipulagsgögnum og á bls.19 í Króksbók⁴. Á skipulagsupprætti og í greinargerð er því notast við staðvísinn Flæðigerði.

1.6 Götur, almenn bílastæði, reiðleiðir og kerrustæði.

Ein aðkoma bílaumferðar er að Flæðigerði og er hún sýnd á meðfylgjandi skipulagsupprætti. Fyrir miðju svæðisins, norðan við reiðhöllina er stórt bílaplan. Skipulagið gerir ráð fyrir 207 bílastæðum á bílaplaninu, þar af 6 fyrir hreyfihamlaða. Austan við núverandi hesthús eru kerrustæði fyrir hestamenn. Skipulagið gerir ráð fyrir að þessi kerrustæði færist enn austar og svæðið nýtt undir byggingarlóðir. Núverandi reiðleiðir, ásamt nýjum, eru sýndar á skipulagsupprætti og gert ráð fyrir að þær haldi sér. Í dag eru tvær reiðleiðir frá skipulagssvæðinu til norðurs, tvær til austurs, ein til suðurs og ein til vesturs. Þá eru reiðleiðir

³ Þjóðskrá Íslands, á.á, www.skra.is.

⁴ Árni Ragnarsson (ritstj.), Ágúst Guðmundsson og Brynjar Pálsson, 2014. *Króksbók II – Gamli bærinn*. Rótarýklúbbur Sauðárkróks.

á milli lóða við Flæðigerði til skiptis við akstursleiðir. Reiðleiðir hafa verið nýttar undir lagnasvæði fyrir veitur innan svæðisins.

1.7 Veitur

Lagnaleiðir hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu eru sýndar á skipulagsuppdrætti. Varðandi legu rafstrengja og fjarskiptastrengja er vísað á kortasjár viðkomandi veitufyrirtækis.

1.7.1 Hitaveita

Skagafjarðaveitur þjónusta sveitarfélagið með hitaveitu og vatnsveitu sem fjallað er um í kafla 1.7.2.

Heitt vatn er sótt inn í Borgarmýrar, rétt norðan við Áshildarholtsvatn. Þaðan liggja stofnlagnir inn á Sauðárkrók.

Hitaveita í Flæðigerði liggur í 65 mm stállögn sunnan við Siglufjarðarveg. Við afleggjarann að Flæðigerði liggur stofnlögn að hesthúsahverfinu en einnig liggur stofnlögn, í gegnum dælustöð og yfir í Hegranes eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Núverandi mannvirki á Flæðigerði eru tengd hitaveitu.

1.7.2 Vatnsveita

Stofnlögn að Flæðigerði og Alexandersflugvelli liggur með hitaveitulögn sunnan Siglufjarðarvegur og er 180 mm plastlögn. Vatnslögn að Flæðigerði tengist þessari stofnlögn um það bil 130 m austan við afleggjarann að hverfinu. Ekki er vitað um stærðir og gerðir allra lagna í Flæðigerði en nýjustu lagnirnar eru 32mm plastlagnir.

1.7.3 Fráveita

Fráveita úr húsum við Flæðigerði liggur í rotþró sem er suðaustan við núverandi hús. Vegna þess hve lágt svæðið liggur þarf að dæla fráveitu í rotþróna. Úr rotþrónni rennur fráveita í siturbeð, til suðausturs.

1.7.4 Aðrar veitur

Strenglagnir fyrir rafmagn og ljósleiðara liggja um svæðið. Fyrir legu rafstrengja er vísað á kortasjá RARIK ohf. og fyrir legu ljósleiðarastrengja er vísað á Mílu.

1.8 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber 1. viðauka í lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Skipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætllana.

Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3. Umhverfispættir sem metnir verða eru áhrif á eru andrúmsloft, landslag, vistkerfi, heilsa, hljóðvist, náttúru- og menningarmínjar og hagrænir og félagslegir þættir.

1.9 Markmið

Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar eru:

- Að svara aukinni eftirspurn eftir hesthúsalóðum.
- Að framfylgja markmiði í aðalskipulagi um uppbyggingu góðrar aðstöðu fyrir fjölbreyttar íþróttir.
- Að leggja til planlegu nýrrar götu í Tjarnargerði.
- Að skilgreina afmörkun núverandi lóða og byggingarreiti við Flæðigerði.
- Að skilgreina nýjar lóðir og byggingarreiti við Flæðigerði og Tjarnargerði.
- Að fjalla um byggingarskilmála.

1.10 Kynningar, samráð og skipulagsferill

Meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi sveitarfélagsins og því var ekki talin sérstök þörf á því að gera lýsingu fyrir verkefnið, skv. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar.

Skipulagstillagan verður lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og tekin fyrir í sveitarstjórn. Að fengnu samþykki hennar verður hún auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Deiliskipulagið verður auglýst í blöðum og haft til sýnis í ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 17-21, 550 Sauðárkróki auk þess sem það verður aðgengilegt á vef sveitarfélagsins, www.skagafjordur.is. Með þessu er umsagnar- og samráðsaðilum gefinn kostur á að koma fram athugasemdum við skipulagið.

Umsagnar- og samráðsaðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skagafjarðarveitur
- RARIK
- Míla

Tímaáætlun deiliskipulagsins er sem hér segir:

- Júní 2023: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og bókun sveitarstjórnar Sveitarfélagsins Skagafjarðar dags. 09.02.2022. Auglýsingatími 6 vikur, athugasemdafrestur 6 vikur.
- Ágúst 2023: Athugasemdafresti lýkur.
- Ágúst 2023: Úrvinnsla athugasemda, deiliskipulag samþykkt hjá sveitarfélagi og svör send aðilum sem gerðu athugasemdir.
- Ágúst/september 2023: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppráttur og skipulagsgögn

Meðfylgjandi greinargerð þessari er skipulagsuppráttur nr. DS-02 í verki 56291702, dags. 31.05.2023. Upprátturinn sýnir afmörkun lóða, byggingarreiti, lagnasvæði, helstu byggingarskilmála og fleira. Skipulagsupprátturinn er í kvarðanum 1:2.000 á A2 blaði.

Skipulagsgögn eru kortagrunnur og mæligögn frá STOD ehf. verkfræðistofu og lágflugsmyndkort Loftmynda ehf. frá 2019 með 10 cm greinihæfni. Kortagrunnar voru unnir í Bentley MicroStation og Bentley OpenCities Map.

2.2 Skipulags- og byggingaskilmálar

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, núgildandi skipulagslög, mannvirkjalög skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um við framkvæmdir og frágang lands og lóða í tengslum við deiliskipulagið.

Helstu skilmálar, þ.m.t. mænisstefna og/eða afstaða húsa, hámarkshæð húsa, hámarksnýtingarhlutfall og hæðafjöldi, eru sýndir á skipulagsupprætti.

Framkvæmdir í tengslum við skipulagið kalla óhjákvæmilega á jarðrask og breytingu á sýnd lands eins og það er fyrir framkvæmdir. Leggja skal áherslu á að frágangur lands og mannvirkja falli vel að nánasta umhverfi.

Við hæðasetningu húsa skal taka tillit til flóðahættu.

2.2.1 Götur og reiðleiðir

Götur og reiðleiðir eru sýndar á meðfylgjandi skipulagsupprætti. Gert er ráð fyrir að aðkoma inn á svæðið verði óbreytt sem og götur um Flæðigerði. Skipulagið sýnir nýja götu, Tjarnargerði, sem liggur til vesturs að nýjum lóðum. Gatan er 7 m að breidd og um það bil 360 m frá núverandi reiðhöll að nýju rúllusvæði, vestast á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir stórum beygjuradíusum, um það bil 10 m, og hringakstri fyrir bíla með hestakerrur. Aðkoma að lóðum við Tjarnargerði er að norðanverðu og liggja götur þar að. Sunnan lóða við Tjarnargerði eru reiðleiðir og þá er kvöð um 3 m breiða reiðleið á lóðamörkum, á milli byggingarreita. Við nyrstu lóðirnar er gert ráð fyrir 5 m breiðri reiðleið og sunnan við lóðir nr.2-12, er 6 m breið reiðleið. Lagnasvæði eru undir reiðleiðum.

Sunnan við lóðir 14-26 er opið svæði þar sem heimilt er að reisa hringgerði eða nýta fyrir hestaiðkun með öðrum hætti.

Þá er gert ráð fyrir nýjum keppnisvelli, austan við núverandi keppnisvöll eins og sýnt er á skipulagsupprætti. Skipulagið sýnir staðsetningu vallarins en stendur ekki í vegi fyrir því að endanleg útfærsla verði frábrugðin því sem uppráttur sýnir, enda sé keppnisvöllur innan skipulagssvæðis og gangi ekki á aðra landnotkun sem gert er ráð fyrir í skipulaginu.

Við hæðasetningu gatna skal taka mið af mögulegu flóði. Gæta skal að því að götur liggja nægilega hátt þannig að ekki skapist hætta vegna mögulegra flóða. Hafa skal skýrslur Vegagerðarinnar „Sauðárkrókur – Sjávarflóð: Mat á sjóvörnum og hættu á sjávarflóðum“ og „Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð“ til hliðsjónar við hæðasetningu.

Við Flæðigerði er heimilt að leggja við á milli lóða og götu en gæta skal að aðgengi að lóðum. Óheimilt er að leggja á reiðvegum.

2.2.2 Lóðir og byggingarreitir

Á meðfylgjandi skipulagsupprætti eru sýndar 54 lóðir, 21 hesthúsalóð við Tjarnargerði, 26 hesthúsalóðir við Flæðigerði, 1 lóð fyrir dýraspítala, 1 fyrir dælustöð hitaveitu, 2 fyrir reiðhallir, 1 fyrir samkomuhús og 2 fyrir reiðgerði. Vinna skal lóðablöð á grunni deiliskipulagsins þegar

það tekur gildi. Gólfkótar og hæðakótar lóðamarka og fráveitu skulu koma fram á hæðablöðum. Við hæðasetningu skal horfa til mögulega hæð flóða sbr. skýrslur Vegagerðarinnar „Sauðárkrókur – Sjávarflóð: Mat á sjónvörnum og hættu á sjávarflóðum“ og „Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð“. Öll hús skulu reist innan byggingarreits en heimilt er að reisa gerði utan byggingarreits. Á lóðum við Tjarnargerði er kvöð um opið svæði á milli húsa og um reiðleið á lóðamörkum, eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Opna svæðið á milli húsa skal nýtast sem athafnasvæði fyrir hestamenn. Þá er heimilt að leggja hestakerrum við hlið húsa, að því gefnu að þær þrengi ekki að lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Norðan húsa Flæðigerðis 13-23 og 29-35 vera opið aðgengi að lóðum fyrir lóðarhafa líkt og merkt er á skipulagsuppdrætti.

2.2.2.1 Flæðigerði 1

Flæðigerði 1 verður 820 m² að stærð, 30,6 m að lengd og 26,8 m á breidd. Byggt magn er 262,6 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,32. Lóðin telst fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.2 Flæðigerði 2

Flæðigerði 2 verður 815 m² að stærð, 30,2 m² að lengd og 27 m² að breidd. Lóðin stækkar um 5 m² frá skráðri stærð við gildistöku deiliskipulagsins. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,33 og byggt magn er 262,5. Lóðin telst því fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.3 Flæðigerði 3

Flæðigerði 3 verður 788 m² að stærð og stækkar um 3 m² við gildistöku skipulagsins. Lóðin verður 29,4 m að lengd og 26,8 m að breidd. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,34 og byggt magn er 263,9 m². Lóðin telst því fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.4 Flæðigerði 4

Flæðigerði 4 verður 804 m² að stærð, 29,8 m að lengd og 27,0 m að breidd. Byggt magn er 253,4 m² og hámarks nýtingarhlutfall 0,32. Lóðin telst fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.5 Flæðigerði 5

Flæðigerði 5 verður 804 m² að stærð, 30 m að lengd og 26,8 m á breidd. Byggt magn er 216,6 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,27. Lóðin telst fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.6 Flæðigerði 6

Flæðigerði 6 verður 810 m² að stærð, 30 m að lengd og 27 m að breidd. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,32 og byggt magn er 254,3. Lóðarstærð breytist við gildistöku skipulagsins úr 830,8 m² í 810 m². Lóðin telst fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.7 Flæðigerði 7

Flæðigerði 7 verður 290 m² að stærð, 29 m að lengd og 10 m að breidd. Byggt magn er 142,3 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,5. Lóðin telst fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.8 Flæðigerði 8

Flæðigerði 8 verður 1233 m² að stærð, 46 m að lengd og 26,8 m á breidd. Við gildistöku skipulags mun lóðin stækka um 429 m². Byggt magn er 175,9 m² og hámarks nýtingarhlutfall

0,15. Lóðin telst því fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.9 Flæðigerði 10

Flæðigerði 10 verður 750 m² að stærð, 28 m að lengd og 26,8 m að lengd. Við gildistöku skipulags mun lóðin minnka um 54 m². Byggt magn er 214,4 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,29. Lóðin telst fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.10 Flæðigerði 11

Flæðigerði 11 verður 290 m² að stærð 10 m á breidd og 29 m að lengd. Byggt magn er 142,3 m² og hámarks nýtingarhlutfall er 0,5. Lóðin telst því fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.11 Flæðigerði 25

Flæðigerði 25 verður 464 m² að stærð, 29 m að lengd og 16 m á breidd. Byggt magn er 125,7 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,31. Heimilt er að byggja við núverandi hús, innan afmörkunar byggingarreits, allt að 18,1 m². Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.12 Flæðigerði 29

Flæðigerði 29 verður 512 m² að stærð, 32 m að lengd og 16 m á breidd. Við gildistöku deiliskipulagsins minnkar lóðin um 3 m². Byggt magn á lóðinni er 160 og hámarksnýtingarhlutfall er 0,32. Lóðin telst því fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar á meðan aðgengi að Flæðigerði 31 skerðist ekki. Heimilt er að nýta svæði á milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.13 Flæðigerði 31

Flæðigerði 31 verður 512 m² að stærð, 32 m að lengd og 16 m á breidd. Við gildistöku deiliskipulagsins minnkar lóðin um 3 m². Byggt magn á lóðinni er 160 og hámarksnýtingarhlutfall er 0,32. Lóðin telst því fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar. Heimilt er að nýta svæði milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.14 Flæðigerði 33

Flæðigerði 33 verður 464 m² að stærð, 29 m að lengd og 16 m á breidd. Byggt magn á lóðinni er 130,6 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,29. Lóðin telst því fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar á meðan aðgengi að Flæðigerði 35 skerðist ekki. Heimilt er að nýta svæði á milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.15 Flæðigerði 35

Flæðigerði 35 verður 464 m² að stærð, 29 m að lengd og 16 m á breidd. Byggt magn á lóðinni er 129,7 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,29. Lóðin telst fullbyggð. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar. Heimilt er að nýta svæði á milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.16 Flæðigerði dælustöð

Flæðigerði dælustöð verður 56 m² lóð, 8 m að lengd og 7 m að breidd. Á lóðinni er einn, 17,3 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa dælustöð fyrir hitaveitu á einni hæð. Hámarkshæð er 5 m og hámarksnýtingarhlutfall er 0,31. Ekki verður fastur starfsmaður á lóðinni en starfsmenn veitufyrirtækis skulu hafa aðgang að lóðinni til að sinna eftirliti og

viðhaldi. Aðkoma er um nærliggjandi reiðveg sem er að öðru leiti lokaður keyrandi umferð. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á lóðinni, sunnan við hús.

2.2.2.17 Flæðigerði Reiðgerði

Flæðigerði Reiðgerði verður 428,8 m² að stærð, 26,8 m að lengd og 16 m að lengd. Enginn byggingarreitur er innan lóðarinnar og ekki gert ráð fyrir húsum á henni. Innan lóðarinnar er reiðgerði og gert ráð fyrir að það verði óbreytt.

2.2.2.18 Tjarnargerði Reiðgerði

Tjarnargerði Reiðgerði verður 4424 m² að stærð, 79 m að lengd og 56 m að breidd. Enginn byggingarreitur er á lóðinni og ekki gert ráð fyrir húsum á henni. Innan lóðarinnar er heimilt að setja upp reiðgerði eins og hentar. Skipulagið stendur ekki í vegi fyrir því ef staðsetning reiðgerða verði önnur en sýnt er á skipulagsupprætti, enda séu þau að öllu leyti innan lóðarinnar.

2.2.2.19 Tjarnargerði 1

Tjarnargerði 1 er 816 m² að stærð og innan hennar er einn, 252 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús á einni hæð, með hámarkshæð 6 m frá gólfi í mæni. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,40 og hámarksbyggingarmagn því 326,4 m². Mænistefna/afstaða bygginga er sýnd á skipulagsupprætti ásamt staðsetningu og fjölda bílastæða. Leitast skal eftir því að leggja hestakerrum norðan við hús en heimilt er að leggja þeim við hlið húsa, að því gefnu að ekki þrengi verulega að athafnasvæðum á milli byggingarreita.

Kvöð um 3 m breiða reiðleið er á lóðamörkum á milli lóða.

Heimilt er að koma fyrir millilofti í húsunum en gæta skal að hámarksnýtingarhlutfalli.

2.2.2.20 Tjarnargerði 3

Tjarnargerði 3 er 1080 m² og innan hennar er 280 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt hesthús á einni hæð, hámarkshæð 6 m frá gólfi í mæni. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,35.

Mænistefna/afstaða bygginga er sýnd á skipulagsupprætti ásamt staðsetningu og fjölda bílastæða. Leitast skal eftir því að leggja hestakerrum norðan við hús en heimilt er að leggja þeim við hlið húsa, að því gefnu að ekki þrengi verulega að athafnasvæðum á milli byggingarreita.

Kvöð um 3 m breiða reiðleið er á lóðamörkum á milli lóða.

Heimilt er að koma fyrir millilofti í húsunum en gæta skal að hámarksnýtingarhlutfalli.

2.2.2.21 Tjarnargerði 2

Tjarnargerði 2 er 1569 m² að stærð og takmarkast afmörkun að austanverðu við beygju gatnamóta. Innan lóðarinnar er einn 528 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús á einni hæð. Hámarkshæð húss er 6 m frá gólfi í mæni og hámarksnýtingarhlutfall er 0,40.

2.2.2.22 Tjarnargerði 4 & 6

Tjarnargerði 4 & 6 verða 1890 m² lóðir, 45 m langar og 42 m breiðar. Innan lóðanna er einn, 560 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús á einni hæð, hámarkshæð frá í mæni 6 m. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,35.

Gert er ráð fyrir 5 bílastæðum á þessum lóðum, norðan við hús. Leitast skal eftir því að leggja hestakerrum á þessum stæðum en heimilt er að leggja kerrum við hlið húsa ef ekki er þrengt verulega að athafnasvæði á milli húsa.

Kvöð um 3 m breiða reiðleið er á lóðamörkum á milli lóða.

Mænistefna/afstaða húsa er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Heimilt er að koma fyrir millilofti í húsunum en gæta skal að hámarksnýtingarhlutfalli.

2.2.2.23 Tjarnargerði 14 & 16

Tjarnargerði 14 & 16 verða 2100 m² að stærð, 50 m að lengd og 42 m á breidd. Innan lóða er einn 640 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús með hámarksnýtingarhlutfall lóðar 0,40. Hámarkshæðafjöldi er 1 hæð og hámarkshæð bygginga 6 m frá gólfi jarðhæðar í mæni. Heimilt er að koma fyrir millilofti. Gert er ráð fyrir fjórum bílastæðum norðan við hús.

Tjarnargerði 20-22 verða 1890 m² að stærð, 45 m langar og 42 m breiðar. Innan lóða er einn, 560 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús. Hámarksfjöldi hæða er 1 hæð, heimilt að koma fyrir millilofti, hámarkshæð bygginga frá gólfi jarðhæðar í mæni er 6 m og hámarksnýtingarhlutfall er 0,35. Gert er ráð fyrir 5 bílastæðum innan lóðanna, norðan við hús.

Leitast skal eftir því að leggja hestakerrum norðan við hús en heimilt er að leggja kerrum við hlið húsa ef ekki er þrengt verulega að athafnasvæði á milli húsa.

Kvöð um 3 m breiða reiðleið er á lóðamörkum á milli lóða.

Mænistefna er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Heimilt er að koma fyrir millilofti í húsunum en gæta skal að hámarksnýtingarhlutfalli.

2.2.2.24 Frágangur lóða

Lóðarhöfum er heimilt að afmarka gerði en gæta skal að kvöð um reiðleið á lóðamörkum og athafnasvæðis á milli byggingarreita.

2.2.2.25 Flæðigerði 9

Flæðigerði 9 verður 348 m² að stærð, 29 m að lengd og 12 m að breidd. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,41 og byggt magn er 72 m². Heimilt er að byggja aðra hæð ofan á núverandi hús, allt að 70,6 m² en gæta skal að skilmála um 7 m hámarkshæð frá gólfi jarðhæðar í þakmæni. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.26 Flæðigerði 12

Flæðigerði 12 verður 810 m² að stærð, 30 m að lengd og 27 m á breidd. Innan lóðarinnar er einn, 270 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús á 1 hæð, allt að 5 m hátt. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,33 og mænistefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu vera norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.27 Flæðigerði 13

Flæðigerði 13 verður 320 m² að stærð, 32 m að lengd og 10 m á breidd. Byggt magn á lóðinni er 81,6 m² og hámarksnýtingarhlutfall er 0,45. Heimilt er að byggja ofan á núverandi hús, allt að 62,4 m². Gæta skal að hámarkshæð, 7 m frá gólfi jarðhæðar í mæni. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar á meðan aðgengi að Flæðigerði 15 og 17 skerðist ekki. Heimilt er að nýta svæði milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.28 Flæðigerði 14

Flæðigerði 14 verður 810 m² að stærð, 30 m að lengd og 27 m að breidd. Innan lóðarinnar er einn, 270 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús á 1 hæð, allt að 5 m hátt. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,33 og mænistefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu vera norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.29 Flæðigerði 15

Flæðigerði 15 verður 384 m² að stærð, 32 m að lengd og 15 m að breidd. Byggt magn er 81,6 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,38. Heimilt er að byggja ofan á núverandi hús allt að 64,3 m². Hámarkshæð er 7 m frá gólfi neðri hæðar í mæni. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar á meðan aðgengi að Flæðigerði 17 skerðist ekki. Heimilt er að nýta svæði milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.30 Flæðigerði 16

Flæðigerði 16 verður 810 m² að stærð, 30 m að lengd og 27 m að breidd. Innan lóðarinnar er einn, 270 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús á 1 hæð, allt að 5 m hátt. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,33 og mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti. Bílastæði skulu vera norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.31 Flæðigerði 17

Flæðigerði 17 verður 320 m², 32 m að lengd og 10 m á breidd. Byggt magn er 81,6 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,45. Heimilt er að byggja ofan á núverandi hús allt að 62,4 m². Hámarkshæð húss, frá gólfi jarðhæðar í mæni er 7 m. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar. Heimilt er að nýta svæði milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.32 Flæðigerði 19

Flæðigerði 19 verður 290 m² að stærð, 29 m að lengd og 10 m á breidd. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,48 og byggt magn er 72 m². Heimilt er að byggja ofan á núverandi hús allt að 67,2 m², hámarkshæð frá gólfi jarðhæðar í mæni 7 m. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar á meðan aðgengi að Flæðigerði 21 og 23 skerðist ekki. Heimilt er að nýta svæði milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.33 Flæðigerði 21

Flæðigerði 21 verður 348 m², 29 m að lengd og 12 m að breidd. Byggt magn er 72 m² og hámarksnýtingarhlutfall er 0,41. Heimilt er að byggja ofan á núverandi hús allt að 70,7 m² en gæta skal að hámarkshæð mannvirkis allt að 7 m frá gólfi jarðhæðar í mæni. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar á meðan aðgengi að Flæðigerði 23 skerðist ekki. Heimilt er að nýta svæði milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.34 Flæðigerði 23

Flæðigerði 23 verður 290 m² að stærð, 29 m að lengd og 10 m að breidd. Innan lóðar er einn 72 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa hesthús á allt að 2 hæðum, með hámarkshæð 7 m frá gólfi neðri hæðar í mæni. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,5. Bílastæði eru norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar. Heimilt er að nýta svæði milli lóða og götu sem bílastæði.

2.2.2.35 Flæðigerði 27

Flæðigerði 27 verður 464 m² að stærð, 29 m að lengd og 16 m á breidd. Innan lóðarinnar er einn, 154 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt hesthús á einni hæð. Hámarkshæð 7 m frá gólfi í mæni. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,31 og mænistefna er sýnd á skipulagsupprætti. Bílastæði skulu vera norðan við hús og heimilt er að leggja hestakerrum innan lóðar.

2.2.2.36 Flæðigerði dýraspítali

Flæðigerði dýraspítali verður 2025 m² að stærð, 45 m að lengd og breidd. Innan lóðarinnar er einn, 735 m² byggingarreitur. Innan hans er heimilt að reisa hús á einni hæð fyrir starfsemi dýralækna. Hámarkshæð byggingar er 6 m og hámarksnýtingarhlutfall 0,36. Mænistefna og/eða afstaða húss er sýnd á skipulagsupprætti. Þakgerð er valfrjáls. Aðkoma inn á lóðina er að sunnan verðu af Flæðigerði og gert er ráð fyrir 10 bílastæðum eins og sýnt er á skipulagsupprætti. Um lóðina er kvöð um vatnsveitulögn eins og sýnt er á skipulagsupprætti.

2.2.2.37 Tjarnarbær

Lóðin Tjarnarbær verður 975 m² að stærð, 32,5 m að lengd og 30 m að breidd. Byggt magn á lóðinni er 153,9 m² og hámarksnýtingarhlutfall er 0,3. Heimilt er að byggja við núverandi samkomuhús, til austurs innan byggingarreits, allt að 138,6 m². Mænistefna viðbyggingar er sýnd á skipulagsupprætti og skal þakgerð vera eins og á núverandi stafni. Aðkoma inn á lóðina er við norðvestur horn lóðar.

2.2.2.38 Svaðastaðir reiðhöll

Svaðastaðir reiðhöll verður 8674 m² að stærð, 104,5 m að lengd og 83 m á breidd. Á lóðinni er reiðhöllin Svaðastaðir sem var byggð árið 2001. Tveir byggingarreitir eru á lóðinni. Annar er undir núverandi reiðhöll og er full nýttur. Hinn er 2800 m², 80 m langur og 35 m breiður. Rúmir 16 m eru á milli byggingarreita. Á syðri byggingarreitnum er heimilt að reisa reiðhöll á tveimur hæðum. Byggt magn á lóðinni er 2685,8 m² og hámarksnýtingarhlutfall er 0,70. Ónýtt byggingarmagn er því 3386 m². Hámarkshæð bygginga er 9 m frá gólfi jarðhæðar í mæni og mænistefna nýrrar byggingar er sýnd á skipulagsupprætti. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarinnar.

2.2.2.39 Flæðigerði reiðhöll

Lóðin Flæðigerði reiðhöll verður 3508 m² að stærð, 79 m að lengd að sunnan verðu og 44,5 m að breidd að austanverðu. Norðurafmörkun frá NA-horni lóðarinnar er 73 m að boga með 6 m radíus í 90°. Vestur afmörkun frá boga að SV horni lóðar er 38,5 m. Innan lóðar er einn, 1500 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa reiðhöll, allt að 1754 m². Hámarksfjöldi hæða er 2 hæðir og hámarkshæð, frá gólfi jarðhæðar í mæni er 9 m. Mænistefna er sýnd á skipulagsupprætti.

2.2.2.40 Tjarnargerði 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17

Nyrstu lóðirnar við Tjarnargerði, lóðir nr. 1-17 eru jafnstórar fyrir utan endalóðirnar, nr. 1 og 17. Mismunur á lóðarstærðum er vegna afmörkun lóða 1 og 17 að beygjum gatna. Lóðir 1 og 17 verða 816 m² að stærð og innan þeirra er einn, 252 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús á einni hæð, með hámarkshæð 6 m frá gólfi í mæni. Hámarks nýtingarhlutfall þessara lóða er 0,40 og hámarksbyggingarmagn því 326,4 m².

Tjarnargerði 3-15 verða 1080 m² og innan þeirra eru 280 m² byggingarreitir. Innan byggingarreita er heimilt að reisa eitt hesthús á einni hæð, hámarkshæð 6 m frá gólfi í mæni. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,35.

Mænistefna/afstaða bygginga er sýnd á skipulagsupprætti ásamt staðsetningu og fjölda bílastæða. Leitast skal eftir því að leggja hestakerrum norðan við hús en heimilt er að leggja þeim við hlið húsa, að því gefnu að ekki þrengi verulega að athafnasvæðum á milli byggingarreita.

Kvöð um 3 m breiða reiðleið er á lóðamörkum á milli lóða.

Heimilt er að koma fyrir millilofti í húsunum en gæta skal að hámarksnýtingarhlutfalli.

2.2.2.41 Tjarnargerði 8, 10 og 12

Tjarnargerði 2 verður 1569 m² að stærð og takmarkast afmörkun að austanverðu við beygju gatnamóta. Innan lóðarinnar er einn 528 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús á einni hæð. Hámarkshæð húss er 6 m frá gólfi í mæni og hámarksnýtingarhlutfall er 0,40.

Tjarnargerði 12 verður 1575 m² lóð og innan hennar er einn 528 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt hesthús einni hæð, hámarkshæð 6 m frá gólfi í mæni. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,40.

Tjarnargerði 4-10 verða 1890 m² lóðir, 45 m langar og 42 m breiðar. Innan lóðanna er einn, 560 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús á einni hæð, hámarkshæð frá í mæni 6 m. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,35.

Gert er ráð fyrir 5 bílastæðum á þessum lóðum, norðan við hús. Leitast skal eftir því að leggja hestakerrum á þessum stæðum en heimilt er að leggja kerrum við hlið húsa ef ekki er þengt verulega að athafnasvæði á milli húsa.

Kvöð um 3 m breiða reiðleið er á lóðamörkum á milli lóða.

Mænistefna/afstaða húsa er sýnd á skipulagsupprætti.

Heimilt er að koma fyrir millilofti í húsunum en gæta skal að hámarksnýtingarhlutfalli.

2.2.2.42 Tjarnargerði 18, 20, 22 og 24

Tjarnargerði 14-18 verða 2100 m² að stærð, 50 m að lengd og 42 m á breidd. Innan lóða er einn 640 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús með hámarksnýtingarhlutfall lóðar 0,40. Hámarkshæðafjöldi er 1 hæð og hámarkshæð bygginga 6 m frá gólfi jarðhæðar í mæni. Heimilt er að koma fyrir millilofti. Gert er ráð fyrir fjórum bílastæðum norðan við hús.

Tjarnargerði 20-22 verða 1890 m² að stærð, 45 m langar og 42 m breiðar. Innan lóða er einn, 560 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa eitt hesthús. Hámarksfjöldi hæða er 1 hæð, heimilt að koma fyrir millilofti, hámarkshæð bygginga frá gólfi jarðhæðar í mæni er 6 m og hámarksnýtingarhlutfall er 0,35. Gert er ráð fyrir 5 bílastæðum innan lóðanna, norðan við hús.

Tjarnargerði 24 verður 1428 m² að stærð, 34 m að lengd og 42 m á breidd. Innan lóðarinnar er einn 384 m² byggingarreitur og innan hans heimilt að reisa eitt, einnar hæðar hesthús með hámarkshæð 6 m frá gólfi í mæni. Heimilt er að koma fyrir millilofti. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,30. Gert er ráð fyrir 4 bílastæðum norðan við hús.

Leitast skal eftir því að leggja hestakerrum norðan við hús en heimilt er að leggja kerrum við hlið húsa ef ekki er þengt verulega að athafnasvæði á milli húsa.

Kvöð um 3 m breiða reiðleið er á lóðamörkum á milli lóða.

Mænistefna er sýnd á skipulagsupprætti.

Heimilt er að koma fyrir millilofti í húsunum en gæta skal að hámarksnýtingarhlutfalli.

2.2.2.43 Byggingarreitir BR-1, BR-2 og BR-3

Norðan við keppnisvelli eru sýndir þrjár byggingarreitir, BR-1 sem er við Tjarnarbæ, BR-2 sem er til móts við miðja, núverandi keppnisbraut og BR-3 sem er til norðan við nýja keppnisbraut. Þessir reitir eru 49 m² að stærð, 7 m á lengd og breidd, og hámarksnýtingarhlutfall er 0,40. Innan þessara byggingarreita er heimilt að reisa 1 dómhús, á einni hæð, hámarkshæð 5 m frá gólfi í mæni. Mænistefna og þakgerð er valfrjálst.

2.2.3 Veitur

Nýta skal reiðleiðir fyrir lagnasvæði.

Sveitarfélagið skal ákveða hvort setja skuli nýja rotþró fyrir Tjarnargerði eða tengja fráveitu við fráveitukerfi Sauðárkróks. Skipulagið stefndur ekki í vegi fyrir því að komið verði upp dælubúnaði fyrir fráveitu svo fremi sem hann verði settur þar sem sunnan og vestan við Tjarnargerði 26 eins og sýnt er á skipulagsupprætti.

Tengingar götulagna við veitukerfi og lagning heimæða og heimtauga skal ákveðin af tilheyrandi veitufyrirtæki.

3 Umhverfisskýrsla

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar er lagt mat á líkleg áhrif fyrirhugaðra framkvæmda og á umhverfið. Umhverfisþættir sem lagt verður mat á eru andrúmsloft, landslag, vistkerfi, heilsa, hljóðvist, náttúru- og menningarminjar og hagræna og félagslega þætti. Metin einkenni áhrifa verða jákvæði áhrif(+), neikvæð áhrif(-), óljós áhrif(?) eða óverulegu áhrif(0) miðað við núllkost sem er að svæðið verði óbreytt.

3.1 Andrúmsloft

Uppbygging sem skipulagið gerir ráð fyrir mun leiða af sér að gróið land verður tekið undir byggingar og reiðvegi. Stærð svæðisins sem um ræðir er þó ekki það mikil að ætla megi að uppbyggingin hafi veruleg áhrif á staðbundin loftgæði andrúmslofts. Á framkvæmda tíma mun óhjákvæmilega verða mengun af völdum vinnuvéla. Áhrif á andrúmsloft eru talin óveruleg.

3.2 Landslag

Skipulagssvæðið er grasgróið land og frá Siglufjarðarvegi sést vel fram fjörðinn, yfir svæðið. Mannvirki á svæðinu munu skyggja á sjónlínu fram fjörðinn og setja töluverðan svip á landslag skipulagssvæðisins. Áhrif á landslag eru metin neikvæð

3.3 Vistkerfi

Sú uppbygging sem gert er ráð fyrir í skipulaginu mun fara fram á svæði sem ríkt er af fuglalífi. Svæðið eru þó lítil partur af stærra svæði þar sem fuglalíf er ríkjandi. Þá hafa mannvirki þegar verið reist í nánasta umhverfi, án þess að fuglalíf beri verulegan skaða af. Áhrif á vistkerfi eru metin óveruleg.

3.4 Hljóðvist

Hljóðvist mun aukast á framkvæmdatíma vegna vinnuvéla en að framkvæmdum loknum verða hljóð eins og þekkist í hesthúshverfum. Þá er skipulagssvæðið það langt frá íbúðarbyggðum að hljóð munu ekki hafa áhrif á þeim svæðum. Áhrif á hljóðvist til lengri tíma eru metin óveruleg.

3.5 Náttúru- og menningarminjar

Engar minjar eru á skipulagssvæðinu svo vitað sé. Minjastofnun er skráð sem samráðs- og umsagnaraðili og verður því gefinn kostur á að veita umsögn um skipulagið. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óljós.

3.6 Hagrænir og félagslegir þættir

Skipulagið hefur að markmiði að fjölga hesthúsalóðum í sveitarfélaginu. Eftirspurn eftir þessum lóðum hefur aukist og orðið brýnt að fjölga þeim. Með skipulaginu opnast möguleiki til að svara þessari eftirspurn og efla eina helstu frístundiðkun og atvinnugrein sem hefur einkennt sveitarfélagið í gegnum árin. Áhrif á hagræna og félagslega þætti eru metin jákvæð.

3.7 Samantekt og niðurstaða

Niðurstaða umhverfisskýrslu er að deiliskipulagstillagan muni hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfið. Það eru einna helst áhrif á landslag sem kunna að verða neikvæð. Áhrif á andrúmsloft, vistkerfi og hljóðvist eru metin óveruleg þar sem deiliskipulagstillagan fjallar um svipaða uppbyggingu á skipulagssvæðinu og verið hefur. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óljós og munu skýrast betur með umsögn Minjastofnunar. Þá eru áhrif á hagræna og félagslega þætti metin jákvæð þar sem skipulagstillagan opnar möguleika fyrir fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.

Samantekt um áhrifin eru í töflu 1 hér að neðan.

Tafla 1. Samtekt áhrifa á umhverfispætti

Umhverfispættir		Flæðigerði skv. deiliskipulagi	Núllkostur
Andrúmsloft	Staðbundin loftgæði	0	0
Landslag	Ásýnd lands	-	0
Vistkerfi	Fuglalíf	0	0
Hljóðvist		0	0
Náttúru- og menningarminjar	Fornleifar	?	0
Hagrænir og félagslegir þættir	Efnahagur og atvinnulíf	+	0
	Íbúapróun	+	0
	Félagslegt umhverfi	+	0
	Byggð og efnisleg verðmæti	+	0