



GARÐABÆR



KÓPAVOGSBÆR

GARÐABÆR OG KÓPAVOGSBÆR

KJÓAVELLIR



**Greinargerð með tillögu að deiliskipulagi
hesthúsaðverfis og íþróttaleikvangs að Kjóavöllum**



14. Febrúar 2008

1	FORSENDUR OG MARKMIÐ:	4
1.1	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁETLANIR:.....	5
1.1.1	<i>Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu</i>	5
1.1.2	<i>Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024</i>	5
1.1.3	<i>Aðalskipulag Kópavogs 2000-2012</i>	5
1.1.4	<i>Aðalskipulag Garðabæjar</i>	6
1.1.5	<i>Deiliskipulög sem falla úr gildi að fullu eða að hluta</i>	7
1.1.6	<i>Málsmeðferð:</i>	8
1.2	STAÐHÆTTIR:.....	9
1.2.1	<i>Núverandi landnotkun:</i>	9
1.2.2	<i>Stærð og afmörkun deiliskipulagssvæðis:</i>	9
1.2.3	<i>Umfang hesthúsasvæðis:</i>	10
1.2.4	<i>Grunnvatn og náttúruvá:</i>	11
1.2.5	<i>Fornminjar:</i>	12
1.2.6	<i>Mat á umhverfisáhrifum:</i>	12
2	DEILISKIPULAG	13
2.1	SAMGÖNGUR OG VEGAKERFI:	13
2.2	HESTHÚSABYGGÐ	13
2.2.1	<i>Úthlutun lóða, byggingarreitur og lóðarmörk - almennt</i>	14
2.3	MIÐSVÆÐI.....	14
2.3.1	<i>Reiðvallasvæði:</i>	14
2.3.2	<i>Keppnishöll:</i>	14
2.3.3	<i>Reiðhöll:</i>	15
2.3.4	<i>Aðkomu- og þjónustubygging:</i>	15
2.3.5	<i>Útiaðstaða f. keppendur:</i>	15
2.3.6	<i>Félagsheimili, verslun og þjónusta:</i>	15
2.3.7	<i>Dreifistöðvar:</i>	15
2.3.8	<i>Bílastæði:</i>	16
2.4	REIÐLEIÐIR OG UNDIRGÖNG:	16
2.5	TAMNINGA- OG HRINGGERÐI:	17
2.6	GÁMASVÆÐI OG SORPTUNNUR:.....	17
2.7	HEY OG VIÐARSPÆNIR Í HESTHÚSUM	17
2.8	BIRGÐAGEYMSLUR – HEY, FÓÐUR OG SPÆNIR TIL SÖLU	17
2.9	VATNSTANKUR OG VEITULAGNIR:.....	17
2.10	MENGUNARVARNIR	17
2.11	LOSUN TAÐS	18
2.12	FRÁVEITA:.....	18
2.13	SET- OG MIÐLUNARTJARNIR:	18
2.14	FRÁGANGUR LÓÐA	19
2.15	LANDMÓTUN OG GRÓÐURSETNINGAR.....	19
3	BYGGINGARSKILMÁLAR	20
3.1	HÖNNUN MANNVIRKJA Í ANDVARA-, Rjúpnahæðar-, Heimsenda- og í Vatnsendaahlíðahverfi: 20	
3.1.1	<i>Almennt:</i>	20
3.1.2	<i>Hönnun húsa:</i>	20
3.1.3	<i>Ný hesthús og endurbygging eldri húsa:</i>	21

3.1.4	Skilmálar fyrir heygeymslu, H1	23
3.1.5	Skilmálar fyrir vatnstank, VA.....	23
3.1.6	Bílastæði og kerrustæði við hesthúsagötur	23
3.2	HÖNNUN MANNVIRKJA Á MIÐSVÆÐI	23
3.2.1	Almennt.....	23
3.2.2	Hönnun húsa.....	24
3.2.3	Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, V1	24
3.2.4	Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, V2	24
3.2.5	Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, V3	25
3.2.6	Skilmálar fyrir verslun/þjónustu V4	25
3.2.7	Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, tengibyggingu V5	25
3.2.8	Skilmálar fyrir reiðhöll, R1.....	25
3.2.9	Skilmálar fyrir fípo-reiðhöll, R2.....	25
3.2.10	Keppnisleikvangur innan skeifu:	25
3.3	ÖNNUR MANNVIRKI	26
4	ÚTFÆRSLA DEILISKIPULAGS	26
5	VIÐAUKI:.....	27
5.1	SKILMÁLATEIKNINGAR	27
5.2	HESTHÚS – TEIKNINGAR SVEINS ÍVARSSONAR ARKITEKTS	27
6	UPPDRÆTTIR:	27
6.1	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR Í MKV. 1:2.000 Í A1, TEIKN. DAGS. 14. FEBRÚAR 2008.....	27
6.2	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR Í MKV. 1:2.000 Í A1, TEIKN. DAGS. 14. FEBRÚAR 2008	27
7	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA:	28

Greinargerð með tillögu að deiliskipulagi hesthúsahverfis og íþróttaleikvangs að Kjóavöllum

1 Forsendur og markmið:

Með viljayfirlýsingu bæjarstjóra Kópavogs og Garðabæjar sem undirrituð var 19.maí 2006 var ákveðið að bæjarfélögin myndu í sameiningu vinna að því að skipuleggja hesthúsabyggð og athafnasvæði fyrir hestamenn á Kjóavöllum á grundvelli hugmynda sem þá höfðu verið kynntar félögum hestamanna. Samkvæmt yfirlýsingunni er gert ráð fyrir því að hestamannafélögin Gustur og Andvari sameinist. Samhliða viljayfirlýsingunni skyldi Kópavogur gera samning við hestamannafélagið Gust um uppbyggingu á Kjóavöllum sem bætur fyrir yfirtöku mannvirkja og leiguréttindi félagsins á Glaðheimasvæðinu.

Ákvörðun þessi byggir á víðtæku samstarfi Kópavogs- og Garðabæjar sem m.a. nær til mála er lúta að vatnsöflun sveitarfélaganna sem felst fyrst og fremst í því að vatnsból Garðbæinga í Dýjakrókum við Vífilstaðavatn leggst af og Kópavogur útvegi þess í stað vatn úr vatnsbólum sínum. Gerð er sérstök grein fyrir því samstarfi í tillögu að breytingu Svæðisskipulags um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Breyting á aðalskipulagi Kópavogs vegna Kjóavalla hefur einnig verið kynnt og er hún á lokastigi. Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar vegna uppbyggingar á Kóavöllum er kynnt samhliða þessari deiliskipulagstillögu.

Sveitarfélögin tvö ákváðu að standa sameiginlega að gerð deiliskipulags fyrir heildarsvæði Kjóavalla og stuðla að áframhaldandi uppbygginu þess með það að markmiði að gera hesthúsa- og keppnissvæðið sem væri í fremstu röð hesthúsabyggða á landinu.



Horft frá Vatnsendahlíð til vestur yfir Kjóavelli.

Þann 2. nóvember síðastliðinn undirritaði umhverfissráðherra reglugerð um stofnun Friðlands Vífilstaðavatns og nágrennis samkvæmt 53. grein laga um náttúruvernd en að frumkvæði umhverfisverndar Garðabæjar hafði verið unnið að því um nokkurt skeið. Aflétting vatnsverndar Dýjakróka hraðaði því ferli. Þeirri ákvörðun er nú fylgt eftir af bæjarstjórn Garðabæjar með því að samþykkja tillögu að breytingu aðalskipulags Garðabæjar sem gerir ráð fyrir hverfisvernd Grunnuvatna sem nærsvæðis Vífilsstaðavatns og sem útivistarsvæði. Sú tillaga er nú kynnt samhliða þessari deiliskipulagstillögu. Þessar aðalskipulagsbreytingar munu hafa mjög jákvæð áhrif á framtíðar skilyrði hesthúsabyggðar á Kjóavöllum enda þrengir að svæðinu með byggð austan við.

Deiliskipulag þetta mun sameina starfsemi hestaíþróttarinnar í Garðabæ og Kópavogi og hefur það að markmiði að hesthúsabyggðin falli vel að landslagi Kjóavalla þar sem þjónustukjarna og íþróttaleikvangi er valinn staður neðst í dalverpinu og hesthúsunum skipað þar ofanvið í hlíðarnar á tvo vegu, í suðurhlíðum Rjúpnahæðar og vesturhlíðum Vatnsendahlíðar. Á mótum byggðinni í suðri, blasa síðan við óbyggð kjarri vaxin svæði í Sandahlíð.

1.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir:

1.1.1 Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu

Óveruleg breyting skv. 2.mgr.14.gr. skipulags-og byggingarlaga vegna færslu vatnsverndarmarka vegna niðurfellingar vatnsbóls í Dýjakrókum í Garðabæ var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 26. júlí 2007, bæjarstjórn Garðabæjar 6. september 2007 og borgarráði Reykjavíkur 16. ágúst 2007. Tillagan var staðfest af Umhverfissráðherra 7. nóvember 2007.

Við breytinguna var aflétt vatnsvernd af öllu Kjóavallasvæðinu auk Smalaholts, Rjúpnahæðar, norðurhluta Vífilsstaðahlíðar og norðurhluta Sandahlíðar og Vatnsendahlíðar. Vegna breytingarinnar var unnin umhverfisskýrsla af VGK-Hönnun dagsett í júlí 2007.

1.1.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024

Óveruleg breyting skv. 2.mgr.14. gr. skipulags-og byggingarlaga vegna breyttrar landnotkunar á Kjóavöllum var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann 6. september 2007 og í bæjarstjórn Kópavogs 26. júlí 2007. Tillagan var staðfest af Umhverfissráðherra þann 28. nóvember 2007.

Breytingin fól í sér að „óbyggt svæði“ milli hesthúsabyggðanna á Kjóavöllum og Heimsenda og neðst í Básaskarði er skilgreint sem „opið svæði til sérstakra nota“ (hesthúsabyggð). Auk þess er svæði í miðju hesthúsabyggðarinnar skilgreint sem byggðareitur fyrir blandaða byggð en þar mun skv. fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verða þjónustukjarni fyrir hesthúsabyggðina.

1.1.3 Aðalskipulag Kópavogs 2000-2012

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 segir í kafla 5.3 (bls. 39) að „á Heimsenda í Vatnsendalandi er gert ráð fyrir stækkun hesthúsabyggðar, byggingu reiðhallar og skeiðvallar. Reiðstígakerfi innan bæjarmarkanna telst fullmótað en

gert verði ráð fyrir tenginu þess við Vatnsendahverfi, Heiðmörk og útmörk bæjarins". Tillaga að breytingu aðalskipulags Kópavogsbæjar 2000-2012 vegna Kjóavalla var samþykkt á fundi bæjarráðs 4. október 2007 og var tillagna auglýst frá 31. október 2007 til 28. nóvember 2007 með athugasemdafresti til 12. desember 2008. Engar athugasemdir bárust við tillöguna og hefur hún tekið gildi.

Tillaga að deiliskipulagi Kjóavalla er í fullu samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2000-2012.

1.1.4 Aðalskipulag Garðabæjar

Samhliða deiliskipulagstillögu hesthúsahverfis og íþróttaleikvangs að Kjóavöllum er kynnt tillaga að breytingu Aðalskipulags Garðabæjar 2004-2016.

Tillagan sem nær til Kjóavalla, umhverfis Vífilstaðavatns og Grunnuvatna gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:

Kjóavellir

Hluti af óbyggðu svæði austan og sunnan núverandi hesthúsabyggð á Kjóavöllum breytist í opið svæði til sérstakra nota þar sem gert verður ráð fyrir stækkun hesthúsabyggðar. Gert er ráð fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu á miðju svæðinu við mörk bæjarfélaganna. Fyrir breytingu er svæði hestamanna á Kjóavöllum 30 ha en verður 43,1 ha. Hesthúsasvæðið beggja vegna bæjarmarkanna verður því samanlagt tæplega 80 ha.

Til frekari upplýsingar er vísað til tillögu að deiliskipulagi hesthúsabyggðar og keppnissvæðis að Kjóavöllum beggja vegna bæjarmarkanna sem er í kynningu samhliða tillögu að breytingu aðalskipulags.

Vífilstaðavatn og Grunnuvötn

Vatnsverndarsvæði vatnsbóls í Dýjakrókum verður felld niður þar sem að ákveðið hefur verið að leggja af vatnsbólið sbr. breytingar á svæðisskipulagi vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem nýverið hafa verið staðfestar.

Rúmlaga 200 ha óbyggt svæði umhverfis Grunnuvötn verður hverfisverndað sem hluti af vatnsviði Vífilstaðavatns, sem útivistarsvæði og vegna menningarminja sem þar er að finna. Tæplega 200 ha svæði sem nær til hins nýja friðlands Vífilstaðavatns verður skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota. Skilgreindar eru reið- og útivistarleiðir um ofangreind svæði m.a. reiðleið frá Kjóavöllum að Grunnuvötunum.

Með þessum breytingatillögum er dregin upp skýr mynd af heildarskipulagi í nágrenni Kjóavalla sem er mikilvægur liður í því að skapa stækkaðri hesthúsabyggð skilyrði til að dafna um leið og samþætta skal hestamennskuna við aðra útivist á svæðinu.

1.1.5 Deiliskipulög sem falla úr gildi að fullu eða að hluta

Með gildistöku þessa deiliskipulags fellur úr gildi eftirfarandi deiliskipulag:
„**Garðabær - Hesthúsabyggð við Kjóavelli**, Félagssvæði Andvara”, skipulag dags. 05.05.2004.

Með gildistöku þessa deiliskipulags fellur úr gildi eftirfarandi deiliskipulag að undanskildum kafla 1.2 í greinargerð.¹:
„**Kópavogsbær - Vatnsendi – Heimsendi** – breyting deiliskipulags við Vatnsenda – Heimsenda”, skipulag dags. 06.mars 2007 m.s.br.

Við endubýggingu húsa, sjá kafla 3.1.3. bls. 21.

1

1.2 Helstu breytingar:

Með deiliskipulagi „Vatnsenda - Heimsenda” teikn. dags. 20. sept. 2002 fylgdi greinargerð sem fellur úr gildi við breytingu þessa. Deiliskipulaginu fylgdu einnig skipulagsskilmálar í fjórum meginflokkum, dags. 20. sept. 2002, og voru þeir bæði almennir og með sérákvæðum ásamt skilmálateikningum fyrir einstakar lóðir og húsagerðir. Flokkarnir breytast eins og hér segir:

Fl. 1. Vatnsendi - Heimsendi, almenn ákvæði fyrir félagsheimili við Heimsenda. Þessir skilmálar gilda áfram að undanskildum eftirfarandi atriðum:

- öll umfjöllun um félagsheimili fellur úr gildi við breytingu þessa.
- kafli 6 um trjábelti fellur úr gildi við breytingu þessa.
- kafli 7 um bílastæði fellur úr gildi við breytingu þessa.
- kafli 8 um sorp fellur úr gildi við breytingu þessa.

Fl. 2. Vatnsendi - Heimsendi, almenn ákvæði fyrir ný hesthús við Heimsenda. Þessir skilmálar gilda áfram að undanskildum eftirfarandi atriðum:

- kafli 8 um bílastæði fellur úr gildi við breytingu þessa.

Fl. 3. Hesthús í Heimsenda, hesthús með gerði, taðþró og spónageymslu, Heimsendi 1-15 og 4-18. Þessir skilmálar fjalla um núverandi hesthús og haldast þeir óbreyttir.

Fl. 4. Hesthús í Heimsenda, hesthús án kjallara með gerði, gámastæði og spónargeymslu, Heimsendi 2 og 17-39 og 20-28. Þessir skilmálar falla úr gildi við breytingu þessa.

1.1.6 Málsmeðferð:

Sveitarfélögin tvö standa sameiginlega að gerð deiliskipulags Kjóavalla og auglýsa skipulagssvæðið sem eina heild á einum uppdrætti þó svo að sveitarfélagamörk liggja þvert um skipulagssvæðið. Þessi málsmeðferð einfaldar meðhöndlun og vinnslu skipulagsins og hefur Skipulagsstofnun lýst sig fylgjandi henni. Við gildistöku deiliskipulagsins mun það virka sem eitt stjórnæki fyrir bæði sveitarfélögin. Komi til þess í framtíðinni að gera þurfi breytingu á deiliskipulaginu munu bæði sveitarfélögin þurfa að samþykkja þá breytingu áður en hægt verður að hrinda henni af stað.

Texti til meðhöndlunar eftir auglýsingu:

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 2008 til og með

2008. Frestur til þess að skila inn athugasemdum rann út2007.

Alls bárust (fjöldi) athugasemdir við deiliskipulagið og hefur þeim öllum verið svarað.

Tillagan var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann2008 og í bæjarstjórn Garðabæjar þann 2008.

Tillagan var samþykkt í skipulagsnefnd Kópavogs þann2008 og í bæjarstjórn Kópavogs þann 2008.

1.2 Staðhættir:

1.2.1 Núverandi landnotkun:

Á Kjóavallasvæðinu hafa á undanförunum áratugum risið tvö hesthúsahverfi, annarsvegar á Andvarasvæðinu í Garðabæ og hinsvegar á Heimsenda í Kópavogi. Á milli þessara tveggja svæða er Kjóavallalægðin, grasivaxið vallendi sem lengst af hefur verið nýtt sem beutiland. Frá hesthúsasvæðunum liggja reiðleiðir til ýmissa átta. Landslagið er með þeim hætti að norðan liggur Rjúpnahæð, að austan Vatnsendahlið og Sandahlíð að sunnan, allt frekar lág hæðardrög (130-165 metra hæð yfir sjó (m.h.y.s.)). Allt eru þetta misgrónar hæðir með lágum mómum og lyngbreiðum. Á einstaka stað hafa gamlir sumarhúsaeigendur gróðursett lauf- og barrtré og er Magnúsarlundur þeirra stærstur. Hann er varðveittur í skipulaginu og felldur að landnotkun svæðisins. Á undanförunum árum hefur Kópavogsbær unnið að landfyllingu vestan við Heimsenda og mun stór hluti fyrirhugaðrar hesthúsabyggðar og reiðvallasvæðis rísa á landfyllingunni.



Horft frá Vatnsendavegi í Rjúpnahæð og til austurs að Heimsendahverfi.

1.2.2 Stærð og afmörkun deiliskipulagssvæðis:

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er alls um 79 hektarar að stærð og afmarkast það mót norðri af annarsvegar Vatnsendavegi í Rjúpnahæð og hinsvegar af íbúðabyggð við Tröllakór og íþróttasvæði við Vallakór norðan Heimsenda, mót austri afmarkast svæðið af Vatnsendahlið, mót suðri af Sandahlíð og mót vestri af skógræktarsvæði Garðbæinga ofan Vífilstaðavatns.

Á Kjóavöllum ríkja aust- og norðaustlægar vindáttir og má reikna með að fannfergi sé í meira lagi þar en annars staðar í byggð í Kópavogi og Garðabæ, bæði vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Samkvæmt berggrunnskorti frá 1993 finnast á deiliskipulagssvæðinu tvær jarðsprungur. Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á „nú tíma“. Samkvæmt

deiliskipulaginu verða ekki reist hús ofaná þessum þekktu sprungum. Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna. Stefnt er að því að nýta sér lekt þessara sprungna fyrir regnvatn sem fellur innan keppnisleikvangsins. Samhliða hönnun og vinnsla gatna mun verða gerð úttekt á jarðvegssprungum sem hugsanlega munu finnast.

Vestur hluti nýrrar hesthúsabyggðar mun rísa vestan og ofan Andvarasvæðisins og í hlíðum Rjúpnahæðar. Hesthúsabyggðin mun verða í um 102 m.h.y.s. og fara upp í um 120m þar sem hún stendur hvað hæst.

Austurhluti nýrrar hesthúsabyggðar mun rísa sunnan Heimsendasvæðis og í vestanverðri Vatnsendahlíð. Hesthúsabyggðin mun standa í um 100-116 m.h.y.s. Neðan hverfanna hvílir Kjóavallaleikvangur með sitt skeifulaga form neðst í miðju dældarinnar og mun hann verða í um 93-94 m.h.y.s.



Horft frá Vatnsendavegi í Rjúpnahæð – landfylling á Kjóavöllum

1.2.3 Umfang hesthúsasvæðis:

Núverandi hesthúsabyggð á svæðinu er tvískipt. Annars vegar er um að ræða svæði Andvara vestast á svæðinu. Þar eru í dag 23 hesthús og um 800 hestar. Auk þess er þar félagsheimili (að hluta til hesthús), reiðskemma og tveir reiðvellir auk reiðstíga og reiðgerða. Gert er ráð fyrir að þessi mannvirki haldist óbreytt, nema hvað gera má ráð fyrir breyttri notkun félagsheimilis með sameiningu hestamannafélaganna. Austast á svæðinu er Heimsendasvæðið með 16 hús og um 600 hesta. Mitt á milli þessara svæða er Kjóavallalægðin og liggur hún í um 93 m.h.y.s.

Alls er gert ráð fyrir að innan deiliskipulagssvæðisins geti risið um 135 ný hesthús² af ólíkum gerðum fyrir um 2500 hross. Sé þeim hestum sem fyrir er á svæðinu í dag getur heildarfjöldi hesta innan Kjóavallasvæðisins orðið um 3.900 hross.

² Sjá nánar kafla 2.2 varðandi fjölda hesthúsa.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir stóru keppnis- og æfingasvæði með áhorfendafjölda fyrir allt að 15.000 manns. Gert er ráð fyrir að hluti áhorfendasvæðisins geti verið með yfirbyggðum áhorfendastúkum og skálum fyrir dómgæslu. Gert er ráð fyrir um 10.000m² fípo-keppnishöll og um 3.000m² reiðhöll og að á milli þeirra verði að hluta til yfirbyggt athafnasvæði fyrir æfinga- og keppnishesta. Auk þess er gert ráð fyrir þjónustu- og verslunarhúsum sem munu tengjast hestaíþróttinni, dýraspítala og félagsheimili auk bílastæða fyrir gesti. Úti í hesthúsahverfunum er gert ráð fyrir hesthúsum og reiðgerði við hvert hús auk tamningagerðum, hringgerðum, heygeymslum og reiðstígum.



Horft frá Vatnsendahlíð norður yfir Heimsenda.

1.2.4 Grunnvatn og náttúruvá:

Talið er að grunnvatnsstaða sé nokkuð lág á Kjóavöllum því það ofanvatn sem fellur til á Kjóavallasvæðinu hverfur alla jafna mjög hratt niður í jarðgrunninn. Við sérstakar aðstæður getur þó safnast fyrir vatn á Kjóavöllum og er nokkuð algengt að vatn safnist fyrir á svæðinu snemma vors þegar frost er í jörðu og hlýna fer í veðri. Það ofanvatn skilar sér þó fljótt ofan í jörðu um leið og jörð þiðnar. Eftir því sem byggðin rís munu sérstakar settjarnir og yfirfall frá þeim leiða ofanvatn ýmist til jarðsprungna í jörðu eða í regnvatnslagnir bæjarfélaganna. Það yfirborðsvatn er fellur til innan sjálfs keppnisleikvangsins mun verða leitt í sérstaka miðlunartjörn innan leikvangsins. Með sérstakri landmótun (2-3m há jarðvegsmön) í kringum leikvanginn á að vera útilokað að annað yfirborðsvatn renni þangað.

Samkvæmt berggrunnskorti sem gefið var út árið 1993 finnast á deiliskipulagssvæðinu tvær jarðsprungur og eru þær sýndar á uppdrætti. Öll hesthús eru staðsett utan þessara sprungna. Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær í „nú tíma“. Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna og ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða í jörðu. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhliða framkvæmdum við gerð gatna munu Garðabær og Kópavogsbær skrá hugsanlegar

sprungur sem koma í ljós og mun verða gerð sérstök úttekt á þeim sé talin þörf á slíku.

1.2.5 Fornminjar:

Fornleifavernd ríkisins hefur veitt umsögn sína á deiliskipulagi Kjóavalla. Í bréfi Fornleifaverndar ríkisins, dags. 2. jan. 2007, segir að til sé fornleifaskráning fyrir Kópavog og að engar fornleifar séu skráðar innan þess svæðis sem þar um ræðir. Jafnframt segir að ekki hafi verið skráðar fornleifar á þeim hluta skipulagssvæðisins sem tilheyrir Garðabæ en svæðið hafi þó verið skoðað á vettvangi og engar fornleifar fundist á svæðinu. Hugsanlega sé þar þó að finna stríðsminjar neðarlega í Sandahlíð, rétt austan við núv. reiðvöll á Andvarasvæði (steiptur kassi). Mannvirkið falli þó ekki undir skilgreiningu þjóðminjalaga en Fornleifaverndin mælist til að reynt verði að varðveita mannvirkið sem stríðsminjar. Að öðru leyti gerir Fornleifavernd ríkisins ekki athugasemd við deiliskipulagið.

1.2.6 Mat á umhverfisáhrifum:

Deiliskipulag þetta er ekki matsskylt samkvæmt lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 né heldur skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 (m.s.br.; lög nr. 74/2005) þar sem kveðið er á um það að meta skuli umhverfisáhrif þeirra framkvæmda sem taldar eru geta haft í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið, s.s. lífríki, vatn, loft, jarðmyndanir, landslag, minjar og mannlíf.

Umfang hesthúsasvæðisins er engu að síður töluvert og samþykkti Skipulagsnefnd Kópavogsbæjar sérstaka umhverfisskýrslu í því tilefni í október 2007. Í skýrslunni sem unnin er af VGK-Hönnun er m.a unnin umhverfisáætlun fyrir hesthúsahverfið þar sem kveðið er á um umgengni innan Kjóavalla, hvernig staðið skuli að meðhöndlun fódurs, losun á taði, meðferð ýmissa sorpefna og alls þess sem talist getur mengandi efni á einhvern hátt. Er þá bæði átt við föst efni og rokgjörn efni sem maðurinn nemur sem angan eða lykt.

Ljóst er að með deiliskipulagstillögunni er gengið inná núverandi fjar- og grannsvæði vatnsverndar. Vegna þessa er vísað til breytinga á svæðisskipulagi og aðalskipulagi Kópavogs og Garðabæjar og samkomulags þeirra um að Kópavogsbær afhendi vatn til Garðabæjar á árinu 2007. Jafnhliða þeirri útvegum á neysluvatni verður vatnsvernd aflétt á vatnsbóli Dýjakróka og skal það framkvæmt í nánú samráði við heilbrigðisfulltrúa. Ný hesthúsabyggð skal tengd fráveitukerfum sveitarfélaganna og þannig komið í veg fyrir að lífræn efni sleppi út í grunnvatnið.



Horft frá Rjúpnahæð til austurs (Heimsendi), suðurs (Sandahlíð) og vesturs (Andvari).

2 Deiliskipulag

2.1 Samgöngur og vegakerfi:

Í framtíðinni er gert ráð fyrir uppbyggingu Vatnsendavegar / Elliðavatnsvegar sem tengibrautar og að hún liggja nokkru norðar en núverandi vegur gerir (ný lega ekki sýnd þar sem vegur er utan deiliskipulagsmarka). Frá Vatnsendavegi / Elliðavatnsvegi er gert ráð fyrir tveimur megin aðkomuleiðum inn á hesthúsa- og leikvangssvæðið. Vestari leiðin er að Andvarahverfi og Rjúpnahæðarhverfi en austari leiðin er að Heimsendahverfi, Vatnsendahlíðarhverfi og Þjónustuhverfi. Einnig er gert ráð fyrir tengingu við fyrirhugaða tengibraut í Vatnsendahlíð, austan við Heimsendahverfið þegar að henni kemur í framtíðinni.

Kópavogsbær og Garðabær munu byggja og viðhalda tengi- safn- og húsagötum og reiðgötum utan hesthúsalóða. Þessar götur eru ætlaðar almennri umferð og akstri með hey í hlöður. Bílastæði eru innan hvernar lóðar og skulu þau gerð og kostuð af lóðarhafa. Tenging- og safngötur verða upplýstar og lagðar bundnu slitlagi en húsagötur verða upplýstar og ýmist lagðar malarlagi eða bundnu slitlagi eftir því sem sveitarfélagið ákveður.

Óheimilt er að fara ríðandi um nýjar húsagötur (undantekning í núv. Heimsendahverfi og Andvarahverfi, þar sem ekki eru aðskildir reiðstígar og götur) heldur er þeirri umferð komið fyrir á milli reiðgerða, bak við hesthúsin, á sérstökum reiðstígum.

2.2 Hesthúsabyggð

Á Kjóavöllum eru nú 38 fullbyggð hesthús með stíum fyrir um u.þ.b.1400 hesta.

Byggðin á Kjóavöllum skiptist í 5 megin hverfi, Andvarahverfi, Rjúpnahæðarhverfi, Vatnsendahlíðarhverfi, Heimsendahverfi og Þjónustuhverfi.

1. Andvarahverfi í Garðabæ;

þar er gert ráð fyrir u.þ.b.15 húsum til viðbótar við þau sem fyrir eru.

2. Rjúpnahæðarhverfi í Garðabæ;

þar er gert ráð fyrir um 70 hesthúsum, mismunandi að stærð og gerð.

3. Vatnsendahlíðarhverfi í Kópavogi;

við rætur Vatnsendahlíðarinnar, á milli núv. hesthúsabyggðar við Heimsenda og fyrirhugaðrar miðju, með 26 hesthús til viðbótar þeim sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi, mismunandi að stærð og gerð.

4. Heimsendahverfi í Kópavogi;

þar er gert ráð fyrir 9 húsum til viðbótar við þau sem fyrir eru, allt parhús. Komi til að eldri hesthús innan þessa svæðis verði rifin skulu ný hesthús lúta ákvæðum þessa nýja deiliskipulags.

5. Þjónustuhverfi í Garðabæ og Kópavogi;

þar er gert ráð fyrir keppnisleikvangi, reiðhöllum og ýmsum verslunar- og þjónustuhúsum.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að innan bæjarmarka Kópavogs muni rísa um 50 ný hesthús með að hámarki 900 hross og er það 1. byggingaráfangi innan skipulagssvæðisins.

Að sama skapi gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir að innan bæjarmarka Garðabæjar muni rísa 85 ný hesthús með að hámarki 1600 hross.

Ný hesthús liggja öll samsíða götu, að undanskildum 9 húsum við Heimsenda.

2.2.1 Úthlutun lóða, byggingarreitur og lóðarmörk - almennt

Almennt eru byggingarreitir sýndir 12m breiðir og er lengd þeirra sýnd á uppdrætti. Í sérskilmálum (kafla 3.1.3) er getið nánar um einstakar breiddir byggingarreita á hverju svæði fyrir sig. Hesthús verða annars vegar einbýli og hins vegar parhús og kemur það í ljós í úthlutun um hvora gerðina er að ræða. Hverjir tveir hlutar parhússins eru ekki endilega jafnstórir.

Úthlutun lóðar skal vera í samræmi við ákvarðanir bæjaryfirvalda og reglur hestamannafélaganna Gusts og Andvara. Umsókn um úthlutun lóða á vegum Gusts fór fram í október 2007. Verið er að vinna úr umsóknum.

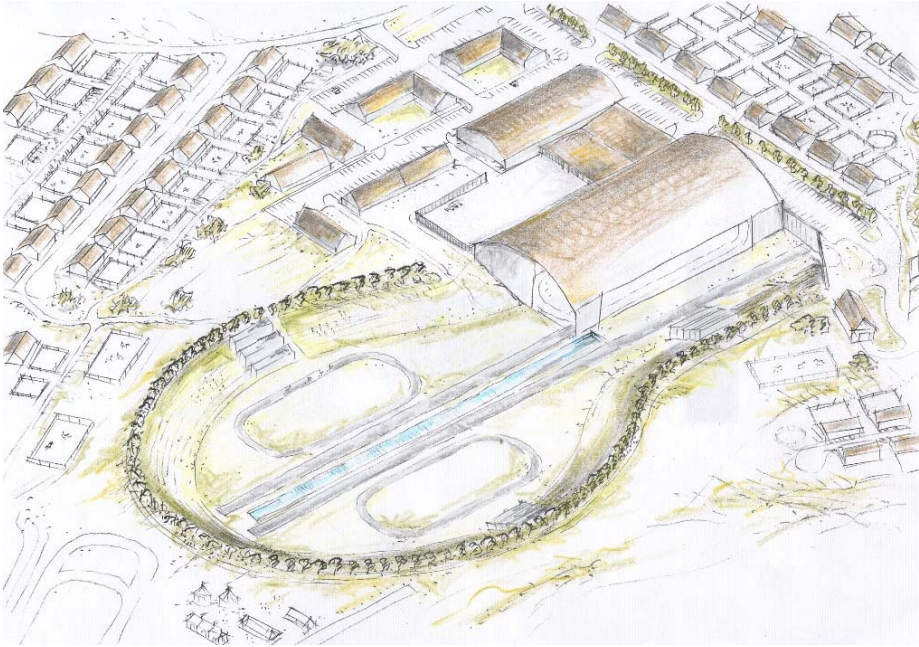
2.3 Miðsvæði

2.3.1 Reiðvallasvæði;

Reiðvallasvæðið nær til núverandi reiðvalla neðan við núv. hesthúsabyggð Andvara, sem og nýs skeifulaga keppnissvæðis sem liggur er í lægsta punkti Kjóavalla. Innan skeifunnar er gert ráð fyrir stórum keppnis- og æfingaleikvangi þar sem heildarlengd er um 380-400m og mesta breidd er um 170m. Halli áhorfendabrekku skal vera á bilinu 1:3-1:4. Gert er ráð fyrir að í áhorfendabrekku megi reisa áhorfendastúku ásamt sérstökum dómgæsluskálum og að mannvirki þessi geti að hluta til eða öllu leyti verið yfirbyggð og upphituð. Lægsti hluti leikvangsins er í um 93-94m.h.y.s. á meðan að efri brún áhorfendasvæðis er í um 102-103m. Reiðstígur er bæði innan skeifu og utan og gangstígur efst í brún að innanverðu. Út við jaðar botnsins á vallarsvæðinu er gert ráð fyrir miðlunartjörnum þar sem yfirborðsvatni verður safnað saman. Innan skeifunnar er heimilt að byggja keppnisvelli, upphitunarvelli og skeiðbrautir. Möguleg útfærsla er sýnd á meðfylgjandi skýringamynd. Fyrir utan fastar stúkur sem heimilt er að byggja, má gera ráð fyrir lausum stúkum og fl. sem sett verða upp á stórmótum. Heimilt er að setja upp veitinga- og sölutjöld innan reiðvallasvæðisins í tengslum við keppni. .

2.3.2 Keppnishöll;

Við austurenda skeifunnar má reisa allt að 11.0000m² stóra keppnishöll sem rúmað getur 300m völl ásamt tilheyrandi áhorfendasvæðum, verzlunar- og þjónusturýmum. Gert er ráð fyrir því að opna megi að stórum hluta vestur- og suðurhlið keppnishallarinnar til keppnis- og sýningahalds og að þar megi gera ráð fyrir að hægt verði að setja upp lausar áhorfendastúkur.



Reist mynd, horft til norðausturs yfir keppnisleikvang og miðsvæði /sg.

2.3.3 Reiðhöll;

Norðan keppnishallarinnar er gert ráð fyrir hefðbundinni reiðhöll, allt að 3.000m² að stærð.

2.3.4 Aðkomu- og þjónustubygging;

Á milli hallarbygginganna má reisa tveggja hæða aðkomu- og þjónustubyggingu auk kjallara. Í byggingunni er gert ráð fyrir aðstöðu til ýmiskonar sýningahalds, miða- og veitingasölu, salernum, skrifstofum o.fl. svo eitthvað sé nefnt.

2.3.5 Útiaðstaða f. keppendur;

Vestan við þjónustubygginguna er gert ráð fyrir útiaðstöðu fyrir keppendur og verður hún að hluta til yfirbyggð. Þar verður hægt að koma fyrir stíum fyrir keppnishross og aðstöðu fyrir ýmsan keppnisbúnað og búningaaðstöðu. Einnig verður hluti svæðisins ætlaður fyrir bíla og hestakerrur meðan á keppni stendur.

2.3.6 Félagsheimili, verslun og þjónusta:

Norðan og vestan reiðhallar eru 6 lóðir og byggingarreitir þar sem gert er ráð fyrir nýju félagsheimili fyrir sameinuð hestamannafélög, verslunar- og þjónustuhúsnæði, skrifstofum og dýraspítala og annarri starfsemi sem hugsanlega tengist hestaíþróttinni og hestahaldi.

2.3.7 Dreifistöðvar:

Innan svæðisins er gert ráð fyrir tveimur dreifistöðvum til orkudreifingar hitaveitu og rafmagns. Önnur dreifistöðin er vestast í Rjúpnahæðarhverfinu og hin norðan við þjónustuhverfi. Tryggður skal akfær aðgangur að dreifistöð en lóðarhafi sér að öðru leyti um frágang á aðkomu og lóð.

Innan svæðisins er einnig gert ráð fyrir þremur dreifistöðvum vegna fjarskipta (sími, ljósvakamiðlar o.fl.). Ein dreifistöðin er austan við reiðhöll á Andvarasvæði, ein í miðju hverfi vestan við hesthús í Rjúpnahæð og sú þriðja í Vatnsendahlíð norðan vatnstanks. Tryggja skal akfæran aðgang að dreifistöð en lóðarhafi sér að öðru leyti um frágang á aðkomu og lóð.

2.3.8 Bílastæði:

Bílastæðum innan þjónustuhverfis Kjóavalla er komið fyrir austan og norðan við keppnis- og reiðhöll. Við sjálft keppnissvæðið eru áætluð 520 bílastæði og norðan við Markaveg er gert ráð fyrir samtals 480 stæðum, að hluta til malbikuðum og að hluta bráðabirgðastæðum (undirbyggt grassvæði) sem grípa má til þegar um stórkeppni er að ræða. Kvöð er á malbikuðu bílastæðunum norðan við Markaveg um samnýtingu með íþróttasvæðinu norðan við Heimsenda. Sameiginleg bílastæði þar fyrir utan eru um 380. Bílastæði innan lóðarmarka hesthúsa eru um 800 talsins, sem gera verður ráð fyrir að verði fullnýtt t.d. þegar stórmót eins og landsmót fer fram.

Vestan við svæði Andvara er gert ráð fyrir viðbótar bílastæðum og kerrustæðum, en almennt gildir sú regla að kerrur skulu geymdar innan lóðar, sjá skýringamynd í mkv. 1:500.

Númerslausir bílar og vinnuvélar skulu ekki geymd á svæðinu né annar sá búnaður sem ekki tilheyrir hestaíþróttinni.

2.4 Reiðleiðir og undirgöng:

Reiðleiðir tengjast stíganeti Vatnsenda, Vífilstaða og Elliðavatns og þeim leiðum sem markaðar eru skv. aðalskipulagi sveitarfélaganna. Samkvæmt samningi við hestamannafélagið sjá Kópavogsbær og Garðabær um viðhald reiðstíga innan Kjóavalla (deiliskipulagsmarka) en ekki utan þeirra. Breidd reiðstíga er breytileg. Á milli húsaraða eru reiðstígar 3-4m breiðir en aðalreiðleiðum innan Kjóavalla skulu meginstígar vera 6m breiðir. Innan Kjóavalla verða allir reiðstígar upplýstir með rafljósi og þeir lagðir með lausu malarefni í yfirborði. Við hönnun reiðstíga skal taka mið af leiðbeiningarriti Vegagerðarinnar og Landssambandi hestamannafélaganna, „Reiðvegir- gerð og uppbygging“, útgefið í janúar 2006. Meginreiðleiðum skal tryggt nægjanlegt helgunarsvæði (15-30m) og gætt að fjarlægð í önnur mannvirki, s.s. vegi, stíga, girðingar ofl. sé ætíð nægjanleg. Þar sem meginreiðleið þverar stíga eða akvegi skal komið fyrir öryggisgrindum sem hindra það að hross hlaupi viðstöðulaust út á akveginn.

Undirgöng:

Innan deiliskipulagsmarka Kjóavalla er gert ráð fyrir 3 undirgöngum.

1. Vestanverðum Elliðavatnsvegi / Vatnsendavegi, vestan aðkomu að Andvarasvæði, leið að Vífilstaðavatni og Leirdal.
2. Undir Markaveg milli þjónustuhverfis og Tröllakórs.
3. Innan Kjóavalla, frá keppnisleikvangi yfir í Magnúsarlund.

Auk þessa er gert ráð fyrir 3 undirgöngum, nánast rétt utan deiliskipulagsmarka.

4. *Austanverðum Elliðavatnsvegi / Vatnsendavegi, vestan Tröllakórs og sunnan Ásakórs, leið að Leirdal.*

5. Undir fyrirhugaða tengibraut í Vatnsendahlíð, fast við gatnamót Markavegs, leið um Vatnsendahlíð að Elliðavatni og Heiðmörk.
6. Undir fyrirhugaða tengibraut í Vatnsendahlíð, efst í Básaskarði við norðvestur horn Guðmundarlundar, leið að Hjallabrunum, Hjallalötum, Heiðmörk og Vífilstaðahlíð. Undirgöng þessi (4-6) skal tryggja í deiliskipulögum viðkomandi svæða.

Öll þessi undirgöng (1-6) eru forsenda reiðleiða í og við Kjóavelli og mikilvægar reiðleiðar að útreiðarsvæðum hestamanna. Gæta skal þess að undirgöngu ríðandi og gangandi vegfaranda séu höfð aðskilin.

2.5 Tamninga- og hringgerði:

Innan deiliskipulagssvæðisins eru alls 7 tamningagerði og 17 hringgerði. Gerði þessi eru staðsett í góðum tengslum við hesthúsahverfin.

2.6 Gámasvæði og sorptunnur:

Á þremur stöðum er gert ráð fyrir gámasvæði, þar sem tekið verður á móti almennum úrgangi, dósum og rúlluplasti. Gámasvæði er staðsett austan við núverandi félagsheimili á Andvarasvæðinu. Auk þess eru gámasvæði vestan við Heimsenda. Frágangur svæðisins skal miða að því að auðvelt sé að losa rusl og skal skýla svæðinu með mönum, girðingum og gróðri. Óheimilt er að setja tað eða heymoð í þessa gáma enda er það losað með öðrum hætti (sjá nánar kafla 2.11).

2.7 Hey og viðarspænic í hesthúsum

Allt hey skal geymt í hlöðu í hesthúsum og á það sama við um fóður. Spón skal geyma í hesthúsi eða sérstakri geymslu sem staðsett er innan lóðar og samþykkt er af byggingarnefnd.

2.8 Birgðageymslur – hey, fóður og spænic til sölu

Á tveimur stöðum innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir sérstökum birgðageymslum þar sem hægt verður að kaupa og sækja heyrúllur, heypagga, fóður og viðarspænic. Birgðageymslan skal byggð úr viðurkenndum byggingarefnum og búin fullkomnustu viðvörunar- og brunavörnum. Þar sem um almennan atvinnurekstur er að ræða er minnt á starfsleyfisskyldu sbr. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerðir þeim tengdum.

2.9 Vatnstankur og veitulagnir:

Í jaðri skipulagssvæðisins í hlíðum Vatnsendahlíðar er gert ráð fyrir nýjum vatnstanki til miðlunar á neysluvatni. Ný kaldvatnslögn hefur verið lögð í jörðu frá vatnstanki í Vatnsendahlíð, vestur Sandahlíð og í gegnum vesturjaðar Andvarasvæðisins áfram í átt að Garðabæ. Önnur vatnslögn liggur frá sama vatnstanki til norðurs, vestan við K-götu og áfram til norðurs eftir J-götu vestan við hesthús í núverandi Heimsendahverfi. Samhliða lögn þessari liggur háspennustrengur. Allar lagnir á svæðinu skulu lagðar í jörðu og eru þær sýndar í deiliskipulagi. Lagnaleiðir skulu jafnframt sýndar á mæliblöðum.

2.10 Mengunarvarnir

Eins og staðan er í dag gilda á svæðinu ákvæði heilbrigðissamþykktar nr. 636/1997 og einnig ákvæði „Vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu“ frá des. 1997.

Hesthúsabyggðin er skv. nógildandi aðalskipulagi staðsett á vatnsverndarsvæði Garðbæinga en frá 2007 hefur Garðabær lagt niður vatnsveitu í Djákrókum (sbr. samning Kópavogs og Garðabæjar frá 19. maí 2006). Samhliða auglýsingu á deiliskipulagi þessu er auglýst breyting á aðalskipulagi Garðabæjar þar sem vatnsverndinni er aflétt. Með aðalskipulagsbreytingunni er stefnt að því að aflétta vatnsvernd á svæðinu en áfram skal þó lögð rík áhersla á að vernda grunnvatn fyrir mengun sem stafað getur frá taði og öðrum úrgangi á svæðinu. Þar kemur til sameiginlegt vatnasvið Kjóavallasvæðisins með Vífilstaðavatni.

2.11 Losun taðs

Tryggja skal að allt tað verði flutt burt af deiliskipulagssvæðinu á þar til gerð urðunarsvæði eða önnur móttökusvæði í samráði við heilbrigðisfulltrúa. Öll ný hesthús skulu byggð þannig að undir hverri stíu sé hitalögn sem þurrkar smátt og smátt taðið. Talið er æskilegt að nota spæni eða annað heppilegt þurrefni til að dreifa annað slagid með í stíuna. Allt hestahland skal leitt í niðurfall og skal þess gætt að ekkert tað fari með í frárennislögn. Allt frárennsli og hugsanlegt sigvatn frá hesthúsum skal leitt í fráveitukerfi Kópavogsbæjar um felligildru sem koma skal fyrir á lóðinni. Felligildran skal hreinsuð reglulega. Eftir því sem eigendur kjósa skal með reglulegu millibili hreinsa stíurnar. Hesthús skulu hönnuð þannig að hægt sé að vélhreinsa úr stíum beint á vörubíla eða í lokaða gáma (ker) sem flutt verða burtu af svæðinu án tafar. Lagt er til að hesthúsaeigendur sameinist um slíka losun.

Heimilt verður að koma fyrir smærri gámum eða kerjum á völdum stöðum við hesthúsin, sem ætluð eru fyrir hrossatað sem til fellur utan hesthúsa; í hestagerðum, reiðgerðum og jafnvel meðfram reiðstígum.

Frekari skilmálar varðandi fyrirkomulag og aðferð við hirðingu taðs skal geta um í umhverfisáætlun (sbr. kafla 1.2.6) og eins undir úthlutunarskilmálum hesthúsaloða. Þeir skulu gerðir í samræmi við stefnu viðkomandi sveitarstjórna í þessum málaflokki.

2.12 Fráveita:

Fráveita (skólþvatn) frá nýrri hesthúsabyggð á Kjóavöllum skal tengd holræsa- og fráveitukerfi Kópavogsbæjar skv. nánari samkomulagi sveitarfélaganna. Regnvatn og annað yfirborðsvatn sem til fellur á svæðinu skal leitt í sérstakar settjarnir sem komið verður fyrir á 4 stöðum innan Kjóavalla. Samtímis uppbyggingu á nýjum hesthúsum skal unnið að úrbótum í fráveitumálum á núverandi hesthúsum Andavara og á Heimsenda skv. nánari ákvörðunum frá heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis.

2.13 Set- og miðlunartjarnir:

Allt yfirborðsvatn sem nær til hesthúsa rennur í 2 settjarnir sem staðsettar eru neðst í hesthúsabyggðinni, ein neðan við Rjúpnahæð og ein vestan við Heimsenda. Yfirfall á settjörnum tengjast holræsakerfi Kópavogsbæjar sem tryggja að settjarnir yfiryllist ekki í vatnavöxtum. Umhverfi tjarna skal gert sem vistlegast. Áætlað svæði fyrir tjörn næst Heimsenda er um 1-3000m² og þeirrar undir Rjúpnahæð um 1000m². Óvíst er að sjálfar tjarnirnar nái yfir nema hluta þessa svæðis og að á þurrkatímum er líklegt að þær þorni upp. Miðlunartjörn er komið fyrir undir

Sandahlíð og einnig innan Kjóavallaleikvangsins og er þeim ætlað að miðla hreinu yfirborðsvatni niður í jarðgrunninn.

2.14 Frágangur lóða

Við hvert hesthús skal vera hestagerði og skal það girt hestheldri girðingu úr viðurkenndum efnum sem eru nægjanlega sterk til að halda hestum. Stærð gerða fer eftir stærð lóðar. Frágangur lóða og lóðarmarka er háður samþykki byggingarnefndar og skal staðsetning hestagerðis taka mið af því. Öll hæðastöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái, við lóðarmörk sem snýr að reiðstígum, skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2,5-1:4. Yfirborðsefni hestagerða skal vera malarefni sem drenast vel. Gæta skal að nægjanlegum vatnshalla. Heimilt er að reisa stoðveggi við enda hestagerða á lóðarmörkum þar sem hæðarmunur er mikill, sjá kennisnið á skýringaupprætti. Þó skal tryggt að fært sé fyrir hesta þar sem er kvöð um aðgengi.

Önnur mannvirki en hestagerði er óheimilt að reisa á lóð utan byggingarreits, nema þá spónageymslu. Kvöð er á lóð um aðgengi á lóðarmörkum, sem tryggja skal aðgengi frá reiðstíg að gerðum og götu, sjá deiliskipulagsupprátt.

Hestagerði skulu vera í samræmi við drög að mannvirkjahandbók sem gefin er út af LHÍ sem og reglugerð um aðbúnað, umhirðu og heilbrigðiseftirlit hrossa nr. 160/2006. Lágmarksbil milli hestagerða sem tilheyra hvort sínu hesthúsinu skal vera 3m, sjá einnig ákvæði um aðgengi á lóðarmörkum.

2.15 Landmótun og gróðursetningar

Nú þegar hefur verið fyllt töluvert jarðefni þar sem væntanlegt þjónustuhverfi mun rísa. Hluta af þeirri fyllingu verður að fjarlægja aftur þar sem gert er ráð fyrir keppnishöll, en þann jarðveg er hægt að nýta í mótun áhorfendabrekkna í skeifulaga form kringum aðalleikvang. Nú þegar hefur einnig verið fyllt undir væntanlega byggð í Vatnsendahlíðarhverfi. Í Rjúpnahæðarhverfinu er gert ráð fyrir skeringum og fyllingum þannig að hvorki þurfi að flytja til né fjarlægja jarðveg í neinum mæli. Það sama á við um K-götu í Vatnsendahlíðarhverfinu. Núverandi gróður við Magnúsarlund skal varðveita eins og kostur er. Æskilegt er að gróðursetja í þær hlíðar sem myndast við landmótun umhverfis Magnúsarlund. Umhverfis aðalleikvanginn „Skeifuna“ skal gróðursetja há barrtré og runna þannig að skjól myndist og rýmismyndun aukist inn mót leikvangnum. Annar gróður sem sýndur er á skýringarupprætti er til leiðbeiningar. Æskilegt er að gróðursetja lágvaxinn íslenskan kjarrgróður í hlíðum Vatnsenda- og Sandahlíðar og þar sem jarðrask verður vegna jarðfyllinga, stígagerðar og annarra framkvæmda.

Húsfélög:

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju hesthúsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús. Með yfirumsjón með Kjóavallasvæðinu fer stjórn sameinaðs hestamannafélags á Kjóavöllum. Skal hún ákveða umgengnisreglur um svæðið og marka umhverfisstefnu sem lýtur að sjálfbærri þróun svæðisins þannig og að frá því stafi engin sjón-, né lyktarmengun sem skaðað getur ímynd Kjóavalla sem hesthúsasvæðis í hæsta gæðaflokki.

3 Byggingarskilmálar

3.1 Hönnun mannvirkja í Andvara-, Rjúpnahæðar-, Heimsenda- og í Vatnsendahlíðahverfi:

3.1.1 Almennt:

Byggingar skulu byggðar í samræmi við skipulagsuppdrætti, mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa og skilmálateikningar sem þeim fylgja. Skipulag hesthúsa skal einnig vera í samræmi við reglugerð nr.160/2006 um aðbúnað, umhirðu og heilbrigðiseftirlit hrossa. Skilmálateikningar hesthúsa eru lagðar fram af hestamannafélögum á Kjóavallasvæðinu og gerðar af Sveini Ívarssyni arkitekt í samráði við framtíðarnefnd Kjóavalla. Innra skipulag hesthúsa er ekki bundið í deiliskipulagi þessu.

3.1.2 Hönnun húsa:

Efnis- og litaval skal vera í innbyrðis samræmi innan hvers hverfis og skal velja liti í skala jarðlita. Skæra liti ber að forðast.

Gæta skal samræmis milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Hönnuður skal gæta samræmis í hönnun og gerð hesthúsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mænistefna húsa er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og eru hús með mænistefnu samsíða götu, að undanskildum húsum í neðstu götu Heimsendahverfis. Þar er mænistefna húsa þvert á götu. Ef hæðarmismunur á baklóðarmörkum er tekinn með stoðvegg skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Veðurkápa húsa skal vera úr steypu, bárujárn eða timbri. Bárujárn skal vera á þökum. Þök skulu vera sem líkast eftirfarandi litum:

Heimsendi, hús nr. 2 og 17-31: CMYK 41-4-4-0 / RGB 118-188-226 (ljósblátt) eða sem líkast núv. húspökum á Heimsendahverfinu.

Vatnsendahlíðarhverfi: CMYK 90-40-0-0 / RGB 9-108-175 (dökkblátt) eða sem líkast uppgefinni litaprufu.

Andvarahverfi: CMYK 33-75-99-1 / 153-85-40 (brúnt) eða sem líkast núv. húspökum á Andvarasvæðinu.

Rjúpnahæðarhverfi, vestari hluti: CMYK 0-60-20-20 / RGB 170-2-20 (rauður) eða sem líkast uppgefinni litaprufu.

Rjúpnahæðarhverfi, austari hluti: CMYK 20-0-40-40 / 121-136-107 (mosagrænn) eða sem líkast uppgefinni litaprufu.

Sé framleiðandi þakjárns með annarskonar liti er heimilt að nota þá en þeir skulu þó taka mið af áður nefndum litaprufum og skal hvert hverfi hafa sama innbyrðis litaval. Húsveggir skulu vera ljósir, taka mið af litum húspaka og vera í innbyrðis samræmi.

3.1.3 Ný hesthús og endurbygging eldri húsa:

Almennt eru byggingarreitir sýndir 12m og skal byggingarlína bundin mót götu. Lengd þeirra er sýnd á uppdrætti, sá stysti 15m og sá lengsti 30m og kemur lengd þeirra fram á deiliskipulagsuppdrætti. Hægt verður að velja um margar stærðir húsa sem ýmist eru einbýli eða parhús. Lágmarks fjarlægð milli húsa skal vera 8m, eins og sýnt er á skýringamynd í mkv 1:500. Kvöð er um aðgengi milli húsa og skal hæð aðlöguð hæðartölum á mæliblöðum.

Húsin skulu byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Gólfplata skal vera steyp t nema þar sem hugsanleg reiðskemma er byggð í tengslum við húsið. Óheimilt er að hafa kjallara undir hesthúsum. Öll hesthús skulu vera véltæk, þ.e. að inn um gafla þeirra verði hægt að koma lítilli skófluvél (sjá nánar kafla 2.11). Undir stíum skal sett hitalögn sem gerir það að verkum að taðið þornar og treðst niður. Hestahland skal veitt í skólplögn. Öflug loftræsting skal vera í öllum húsum. Auk rýmis fyrir hesta á básum eða í stíum skal vera í hverju húsi hlaða, geymsla fyrir reiðtygi, snyrtiaðstaða og að jafnaði einnig kaffistofa.

Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Lóðir undir hesthúsin verða í ólíkum stærðum allt eftir stærð hesthúsa og legu lóðanna. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,2-0,3 og eru bílastæði innan lóðar, að undanskildum stæðum við hesthús í Heimsendahverfi, en þar eru bílastæði utan lóðarmarka.

Hús í Heimsendahverfi

Skilmálar gilda fyrir ný hesthús í Heimsendahverfi, lóð nr. 2 og 17-31.

Byggingarreitur húsa er 25m langur.

Hús skulu vera á einni hæð.

Hús geta verið allt að 10,5m breið.

Hámarkshæð að mæni er 4,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.

Þakhalli skal vera á bilinu 14-16°.

Hámarksveghæð á langhlið er 2,8m.

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,2-0,28.

Hús skulu helst vera einbýli. Kvöð er um aðkomu að framhlið húsa á lóðarmörkum.

Hús í Vatnsendahlíðahverfi:

Skilmálar gilda fyrir hesthús í Vatnsendahlíðahverfinu.

Hús skulu vera á einni hæð.

Hús geta verið allt að 10,5m breið.

Hámarkshæð að mæni er 4,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.

Þakhalli skal vera á bilinu 14-16°.

Hámarksveghæð á langhlið er 2,8m.

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,2-0,28.

Lengd húsa getur verið 15m styst og 25m lengst. Hús geta ýmist verið einbýli eða tvíbýli. Fjöldi hesta í hverri húseiningu getur verið á bilinu 6-25 allt eftir því hvernig

húsunum er skipt og hvernig þau verða innréttuð. Samsetning húsanna getur verið með eftirtöldum hætti³:

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 1) 15m löng hús | einbýli/par (10-12 hestar) |
| 2) 18m löng hús | parhús (12-14 hestar) |
| 3) 20m löng hús | einbýli/parhús (13-17 hestar) |
| 4) 22,5m löng hús | parhús (16-18 hestar) |
| 5) 25m löng hús | einbýli/raðhús (19-25 hestar) |

Hús í Rjúpnahæðarhverfi:

Skilmálar gilda fyrir hesthús í Rjúpnahæðarhverfi.

Hús skulu vera á einni hæð, nema við efstu götuna, Orravelli, þar geta hús verið með risi.

Hús geta verið allt að 12m breið.

Hámarkshæð 1. hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.

Hámarkshæð 2. hæða (hæð+ris) húsa að mæni er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.

Þakhalli skal vera á bilinu 14-22°.

Hámarksveggshæð á langhlið 1. hæða húsa er 2,8m.

Hámarksveggshæð á langhlið 2. hæða húsa (hæð+ris) er 3,8m.

Nýtingarhlutfall 1. hæða húsa skal vera á bilinu 0,20-0,28.

Nýtingarhlutfall 2. hæða (hæð+ris) húsa skal vera á bilinu 0,25-0,4.

Byggingarreitir eru 12m breiðir og 15-30m langir.

Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsi með risi.

Hús í Andvarahverfi:

Skilmálar gilda fyrir hesthús í Andvarahverfi.

Hús skulu vera á einni hæð, nema norðanmegin við efstu götuna, Andvaravelli, þar geta hús verið með risi.

Hús geta verið allt að 12m breið.

Hámarkshæð 1. hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.

Hámarkshæð 2. hæða (hæð+ris) húsa að mæni er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.

Þakhalli skal vera á bilinu 14-22°.

Hámarksveggshæð á langhlið 1hæða húsa er 2,8m.

Hámarksveggshæð á langhlið 2hæða húsa (hæð+ris) er 3,8m.

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,2-0,3

Byggingarreitir eru 12m breiðir og 15-25m langir.

Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsi með risi.

³ einfölduð mynd af stærð hesthúsa og fjölda hrossa í húsum.

Endurbygging gamalla húsa á Heimsenda og í Andvara:

Komi til þess að núverandi hesthús nr. 1-15 og 4-18 við Heimsenda verði endurbyggð er heimilt að hafa byggingarreit allt að 30,4m langan og 10,5m breiðan en að öðru leyti gilda ákvæði þessa deiliskipulags.

Komi til þess að núverandi hesthús nr. 1-9 við Fluguvelli, nr. 1-9 við Dreyravelli, nr. 1-11 við Blesavelli og nr. 1-11 við Andvaravelli verði endurbyggð er heimilt að hafa byggingarreit allt að 24m langan og 12m breiðan en að öðru leyti gilda ákvæði þessa deiliskipulags.

3.1.4 Skilmálar fyrir heygeymslu, H1

Grunnflötur byggingarreits er 350 m².

Hámarkshæð er 8m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gk á mælibleði).

Hámarks veggshæð er 6m.

Lágmarkspakhalli er 14°.

3.1.5 Skilmálar fyrir vatnstank, VA

Grunnflötur byggingarreits má vera allt að 900m².

Hámarkshæð er 12m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gk á mælibleði).

3.1.6 Bílastæði og kerrustæði við hesthúsagötur

Gert er ráð fyrir að lágmarki 5 bílastæðum innan lóðarmarka við hvert hesthús og við það bætist 1 bílastæði fyrir hverja 50m² sem eru umfram 150m² stærð á húsi. Bílastæði eru hornrétt á götu, að undanskildum bílastæðum í Andvarahverfi. Á milli húsa í Rjúpnahæðarhverfi, Vatnsendahlíðahverfi og við ný hús í Andvarahverfi skal vera 8m breitt athafnasvæði með aðgang að stíum fyrir litlar vinnuvélar. Einnig er gert ráð fyrir því að hægt verði að geyma hestakerrur á athafnasvæði milli húsa. Kvöð er um aðgengi frá götu að hestagerðum og að lágmarki 3m breiðum reiðstíg milli gerða og út að aðliggjandi reiðstíg. Í hverri götu skal gera ráð fyrir bílastæðum ætluðum fötluðum og fyrir gestastæði, í flestum tilfellum við enda götu. Vestan við Andvarasvæðið og við núv. Heimsendahverfi er gert ráð fyrir auka kerrustæðum en almennt skulu kerrur geymdar á milli húsa, sjá deiliskipulagsupprátt og skýringaupprátt í 1:500.

3.2 Hönnun mannvirkja á Miðsvæði

3.2.1 Almenn

Byggingar skulu byggðar í samræmi við skipulagsupprætti, mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa og skýringarmyndir sem þeim fylgja. Lögð er áhersla á vandaða hönnun og frágang alls hverfisins og gæta skal að innra samræmi innan hverfis.

Innan þjónustuhverfis er gert ráð fyrir umfangsmikilli uppbyggingu reiðhalla, reiðvalla og þjónustubygginga af ýmsu tagi. Markmiðið er að innan

Kjóavallasvæðisins verði öflug keppnis- og þjálfunaraðstaða sem henta muni margþættum viðburðum sem og ólíkum notendum.

Nyrst í þjónustuhverfinu er gert ráð fyrir sex byggingarreitum þar sem hæð húsa er 2-3 hæðir. Stærð lóða kemur fram á uppdrætti. Þar er gert ráð fyrir félagsheimili og aðstöðu fyrir dýralækni, auk verslana og þjónustu fyrir hesta og hestamenn.

Gert er ráð fyrir tveimur reiðhöllum, hefðbundinni reiðhöll og fipo-reiðhöll. Sú síðarnefnda skal vera í góðum tengslum við reiðvallasvæðið. Gert er ráð fyrir tengi- og þjónustubyggingu milli reiðhallanna.

3.2.2 Hönnun húsa

Við efnis- og litaval reiðhalla og tengibyggingar skal þess gætt að samræmi sé innbyrðis milli bygginga. Litur þaka á húsum innan þessa reits skal vara svartur. Litur húsveggja er frjáls.

Bílastæði á lóðum skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á deiliskipulagsuppdrætti er sýnt dæmi um staðsetningu bílastæða en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri útfærslu, þó með svipuðum fjölda bílastæða.

Þar sem bundin byggingarlína er sýnd þarf minnst helmingur götuhliðar hússins að fylgja byggingarlínunni.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefinni plötuhæð og frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Skilmálateikningar sem fylgja, sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar. Skilmálateikningar sýna hámarksvegghæðir og hámarks mænishæðir húsa og miðast þær við uppgefinn gólfkóta (Gk) á mælibleði. Ef hæðarmismunur á lóð er tekinn með húsvegg eða stoðvegg á lóð skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi jarðvegi, götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

3.2.3 Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, V1

Hús á 2-3 hæðum. Hámarkshæð er 10m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gólfhæð (Gk) skal gefin upp á mælibleði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0-22°.

Lóðarstærðir eru á bilinu 1524 til 1621 m².

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,70 – 1,10.

3.2.4 Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, V2

Hús á 2-3 hæðum. Hámarkshæð er 10m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gólfhæð skal gefin upp á mælibleði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0-22°.

Lóðarstærð er 3282 m².

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,6 - 1,10.

3.2.5 Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, V3

Hús á 2-3 hæðum. Hámarkshæð er 10m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gólfhæð skal gefin upp á mæliblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0-22°.

Lóðarstærð er 2441 m².

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,80 – 1,20.

3.2.6 Skilmálar fyrir verslun/þjónustu V4

Hús á 2-3 hæðum. Hámarkshæð er 10m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gólfhæð skal gefin upp á mæliblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0-22°.

Lóðarstærð er 2231 m².

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,80 – 1,20.

3.2.7 Skilmálar fyrir verslun/þjónustu, tengibyggingu V5

Hús á tveimur hæðum auk kjallara. Hámarkshæð er 8m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gólfhæð skal gefin upp á mæliblaði). Hús skal tengja saman reiðhallir, R1 og R2.

Á allt að helmingi byggingarreits má byggja yfirbyggða útiaðstöðu með stíum fyrir keppnishross, allt að 900 m².

Hámarkshæð er 6m yfir Gk.

Þakhalli skal vera á bilinu 0-14°.

Lóðarstærð er 5635 m².

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,5 - 0,8.

3.2.8 Skilmálar fyrir reiðhöll, R1

Grunnflötur allt að 3000 m²

Gert skal ráð fyrir áhorfendastúkum fyrir allt að 900 manns.

Hámarkshæð er 14m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gk á mæliblaði).

Þakform er frjálst.

Lóðarstærð er 5650 m².

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,5 - 0,6.

3.2.9 Skilmálar fyrir fipo-reiðhöll, R2

Grunnflötur allt að 11.000 m²

Gert er ráð fyrir að innan byggingar verði byggður 205 -300m keppnisreiðvöllur skv. fipo-stöðlum.

Áhorfendastúkum fyrir allt að 2000 manns skal komið fyrir meðfram annarri langhlið hússins, sem snýr inn að þjónustubyggingu.

Hámarkshæð er 28m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar (Gk á mæliblaði).

Þakform er frjálst.

Lóðarstærð er 12.783 m².

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,9 - 1,10.

3.2.10 Keppnisleikvangur innan skeifu:

Keppnisvæði skal móta í skeifulaga form sem rúmað getur 300m keppnisvöll með skeiðbraut (þ-völl), æfingavöll, upphitunarsvæði og skeiðbraut. Heimilt er að reisa fastar áhorfendastúkur hvar sem er í brekkunni og einnig má setja upp lausar stúkur á miðju svæðinu í tengslum við keppni. Áhorfendastúkurnar geta auk þess

rúmað dómgæsluhús og salernisaðstöðu, jafnvel sölubása. Áhorfendabrekkur í grasi skulu hafa hallann 1:3-1:4. Áætlað er að í áhorfendabrekkuna sé hægt að koma fyrir allt að 15.000 manns. Í jaðri skeifunnar skal koma fyrir miðlunartjörn þar sem yfirborðsvatni af keppnissvæðinu er safnað. Við austurenda vallar skal steypa vegg í framhaldi af fipo-keppnishöll og inn í fláa áhorfendabrekkunnar. Veggurinn skal ná 1.50m upp fyrir aðliggjandi gangstíg austanmegin við hann. Einnig er leyfilegt að hafa girðingu að hluta til eða alveg frá götuhæð og upp í 1,50m og skal þess þá gætt að það sé hvorki hægt að klifra yfir né smeygja sér í gegn. Frá keppnisleikvangi og yfir í Magnúsarlund skal leggja undirgöng fyrir reiðhesta. Hlið skal vera í opinu sem snýr að reiðvelli.

Sérstök lóð er skilgreind utan um skeifuna og er hún 67.633m² að stærð. Landhæð innan skeifunnar skal vera sú sama og hæð keppnisvallar í fipo-keppnishöllinni þannig að hægt sé að samnýta leikvang og keppnishöll.

3.3 Önnur mannvirki

Önnur mannvirki á svæðinu eru grindverk á lóðum, tamningagerði, hringgerði, áningarstaðir sem og steptir eða hlaðnir veggir á lóðarmörkum. Grindverk á lóðum skulu vera úr sterkum efnum (stál) sem þola mikið álag og í lit sem fellur vel að lit viðkomandi húsa. Tamningagerði og hringgerði mega hvort heldur vera úr stálrörum, tré eða plasti en þó skal ríkja ákveðið samræmi á þessu efnisvali innan sama svæðis. Áningarstaðir skulu falla vel að landslagi og vera einfaldir að gerð. Heimilt er að bera mól á svæðið. Áningarstaði skal hanna í samræmi við leiðbeiningarrit Vegagerðarinnar, „Reiðvegir, gerð og uppbygging“. Heimilt er að reisa stoðveggi við lóðarmörk sem snúa út að reiðgötum þar sem hæðarmunur er mikill, sjá kennisnið á skýringaupprætti.

4 Útfærsla deiliskipulags

Í framhaldi af samþykktu deiliskipulagi skal gera mæliblað sem sýnir lóðarstærð, lóðarmörk, byggingarreit húss, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir á lóð ef einhverjar eru, málsetningar o.fl. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G:tölur - bindandi), hæðartölur fyrir gólfhæð húss (Gk:tölur - bindandi) og mældar hæðir á lóðarmörkum (L-tölur – ekki bindandi). Á hæðarblöðum koma einnig fram staðsetningar á lögnum sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

Ef fram kemur minni háttar munur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum þá gilda mæliblöð. Áskilinn er réttur til að gera minniháttar lagfæringar vegna aðlögunar á skipulagi t.d. v/ lóða eða byggingarreita, legu reiðstíga eða vegna hæðaraðlögunar að núverandi landi. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði.

5 Viðauki:

5.1 Skilmálateikningar

Skilmálateikningar eru bindandi teikningar fyrir byggingar á þjónustusvæði og hlöður og vatnstank.

5.2 Hestús – teikningar Sveins Ívarssonar arkitekts

Hestúsateikningar eru bindandi fyrir stærð og ytra útlit húsa en ekki fyrir innra skipulag húsa.

6 Uppdrættir:

Uppdrættir sem fylgja greinargerð þessari eru:

6.1 Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000 í A1, teikn. dags. 14. febrúar 2008

6.2 Skýringaruppdráttur í mkv. 1:2.000 í A1, teikn. dags. 14. febrúar 2008

7 Samþykkt og gildistaka:

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Kópavogs

þann _____ 2008

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _____ til _____ 2008

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn

þann _____ 2008

Skipulagsstjóri Kópavogs

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Garðabæjar

þann _____ 2008

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _____ til _____ 2008

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn

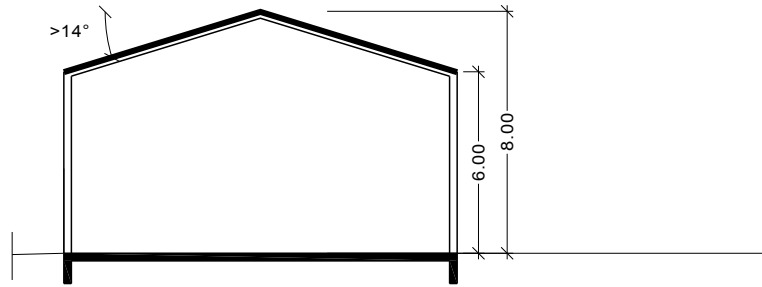
þann _____ 2008

Skipulagsstjóri Garðabæjar

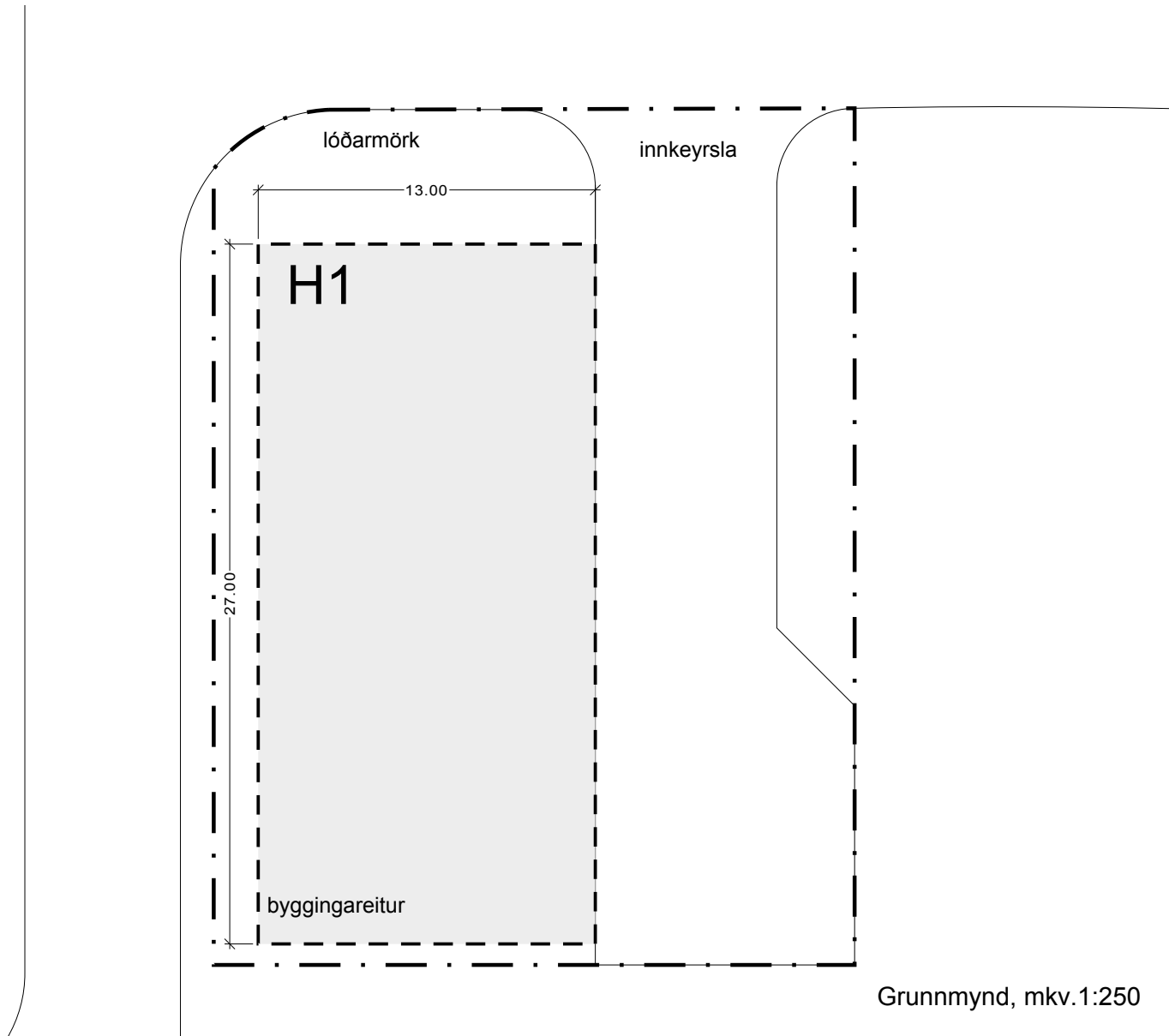
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2008

Hlaða - H1

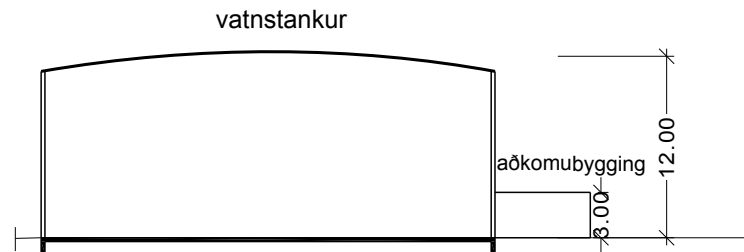


Kennisnið H1 , mkv. 1:250

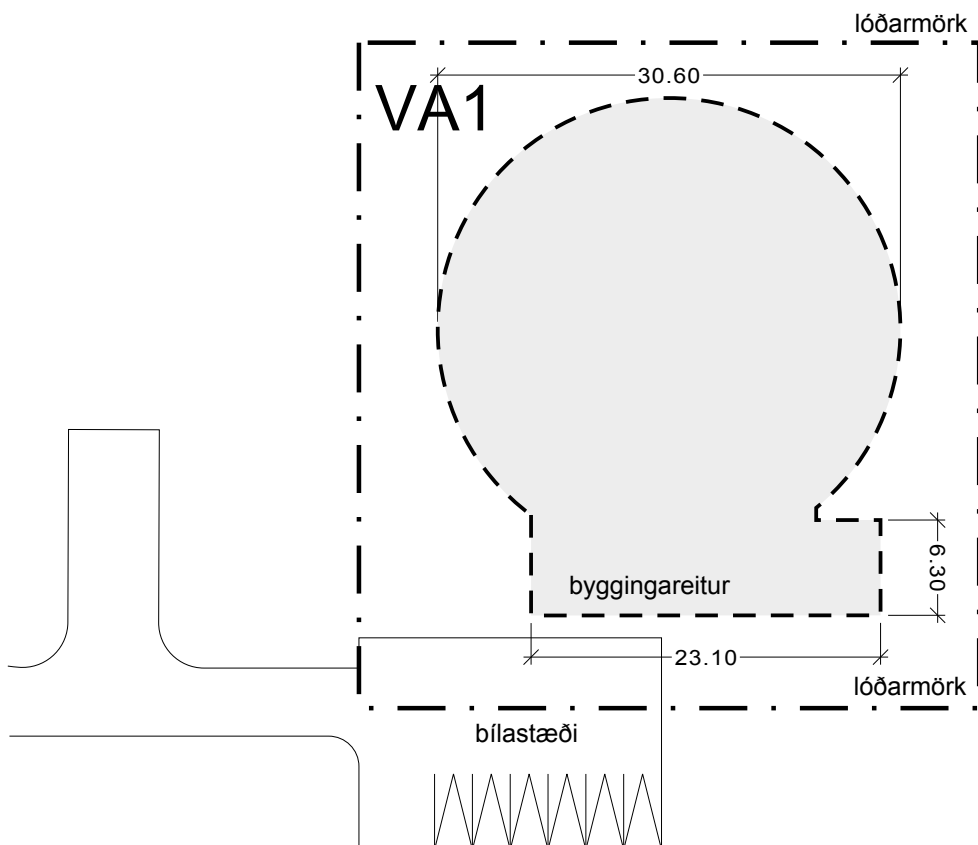


Grunnmynd, mkv.1:250

Vatnstankur



Kennisnið mkv. 1:500



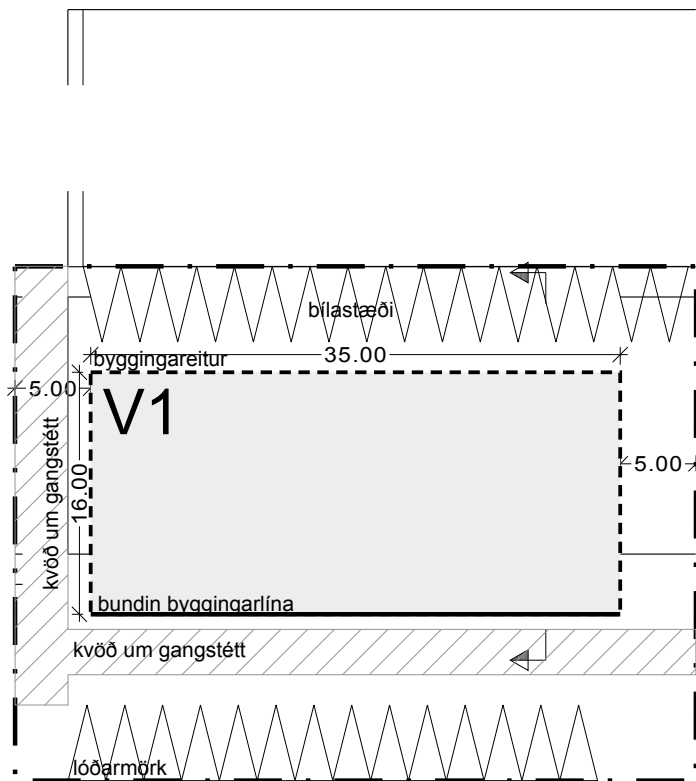
Grunnmynd, mkv. 1:500

Verzlunarhúsnæði - V1

2-3 hæðir



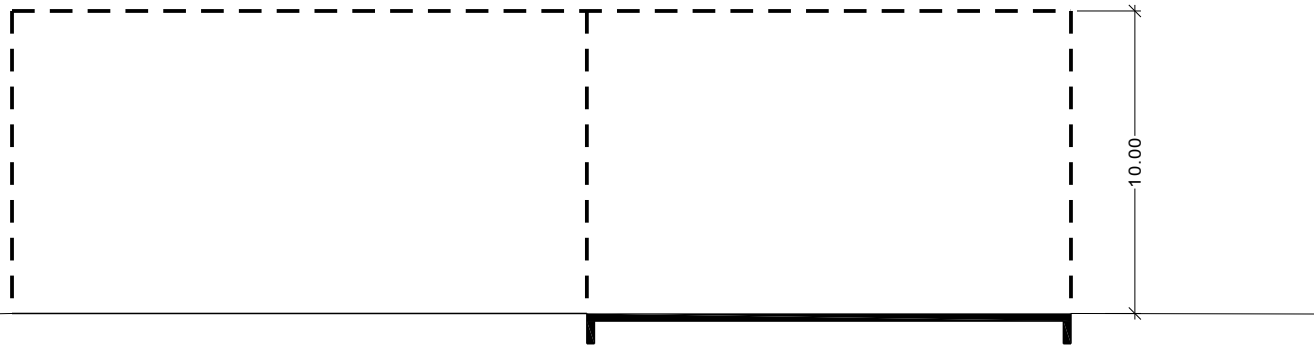
Kennisnið V1 , mkv. 1:250



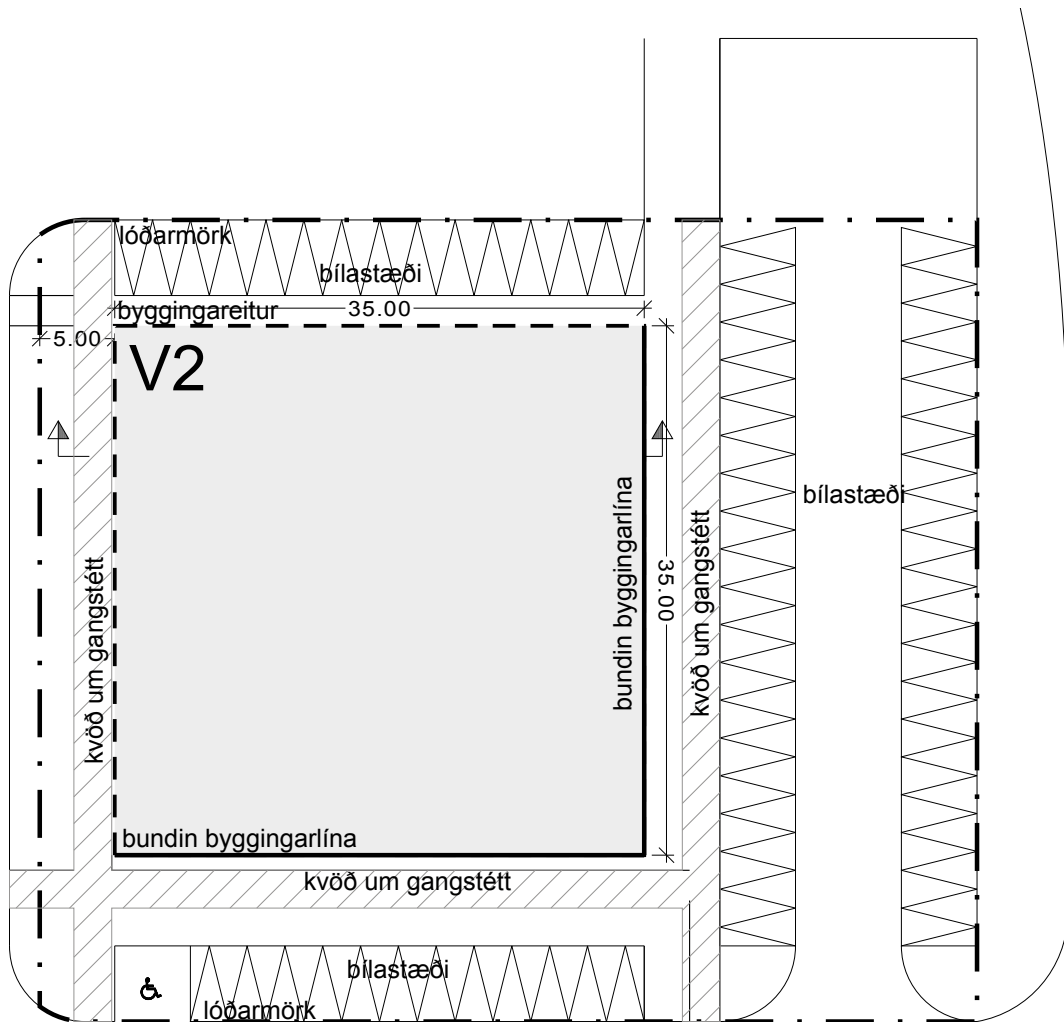
Grunnmynd, mkv.1:500

Verzlunarhúsnæði - V2

2-3 hæðir



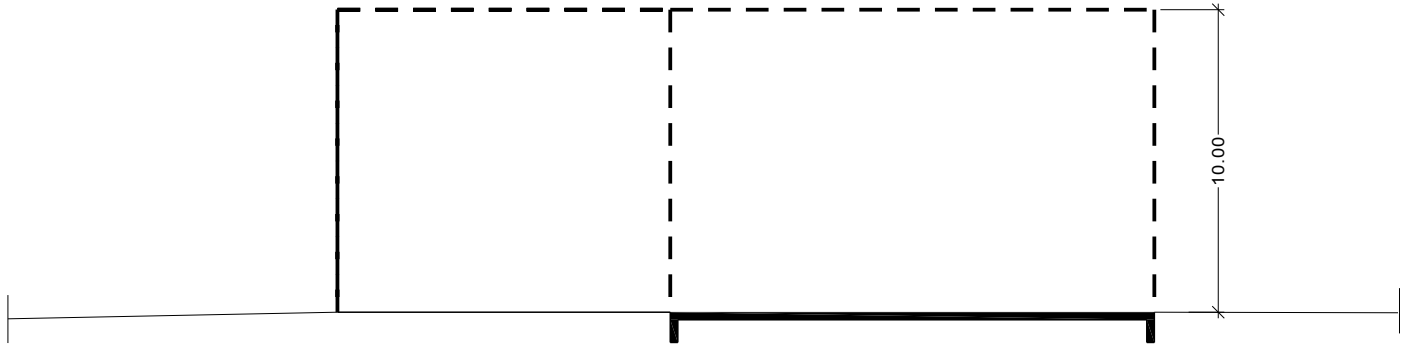
Kennisnið V2 , mkv. 1:250



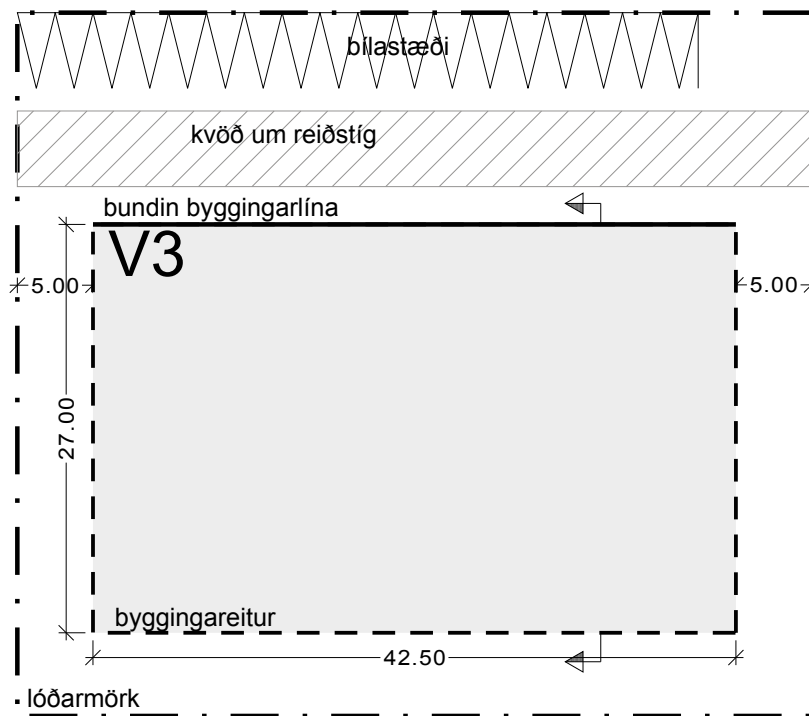
Grunnmynd, mkv. 1:500

Verzlunarhúsnæði - V3

2-3 hæðir



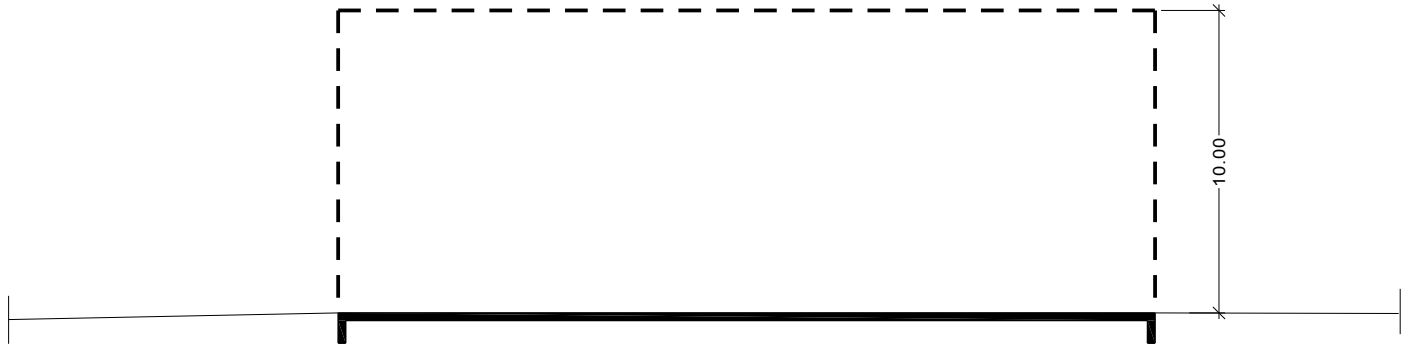
Kennisnið V3 , mkv. 1:250



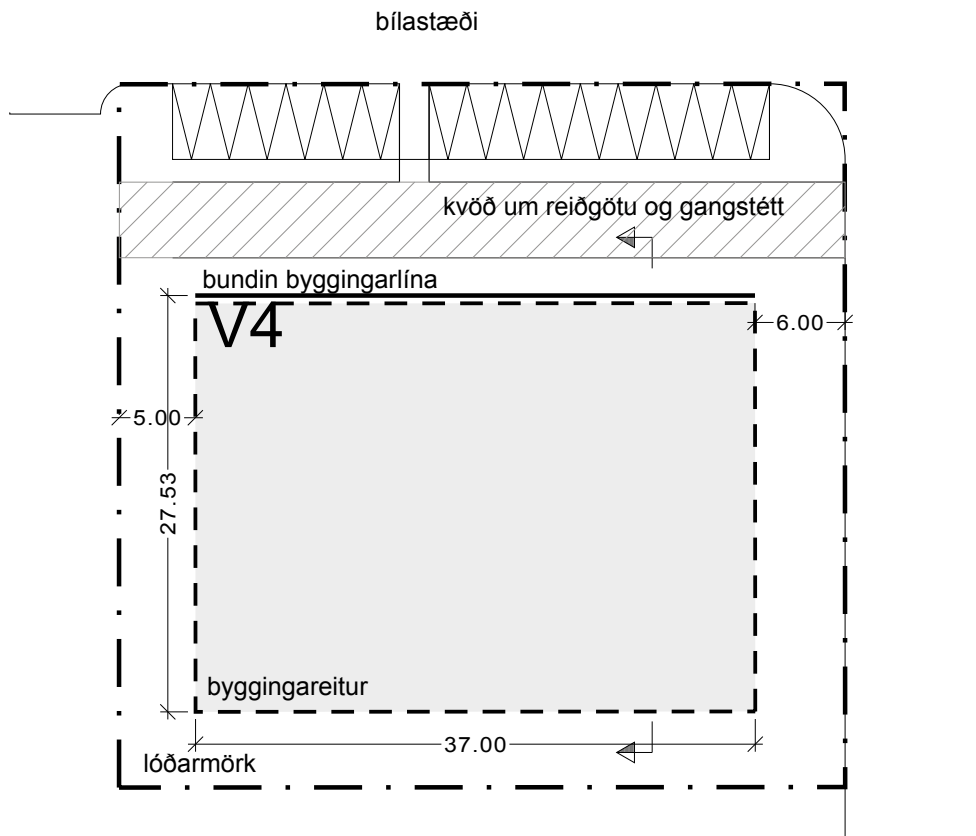
Grunnmynd, mkv. 1:500

Verzlunarhúsnæði - V4

2-3 hæðir



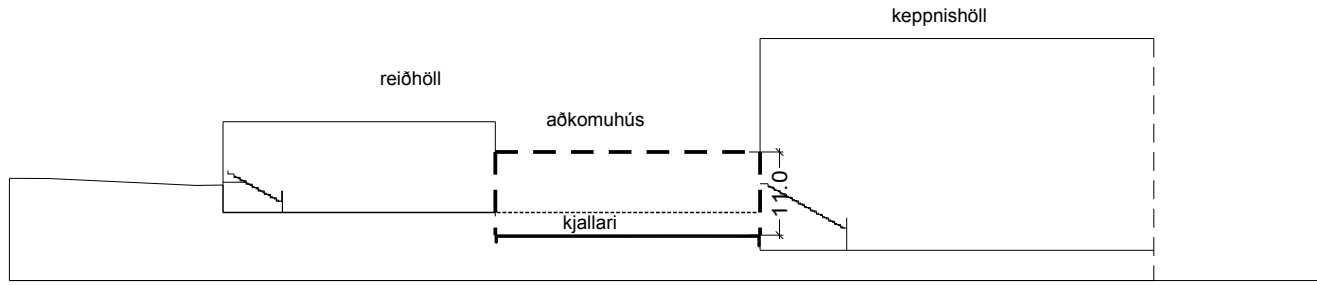
Kennisnið V4 , mkv. 1:250



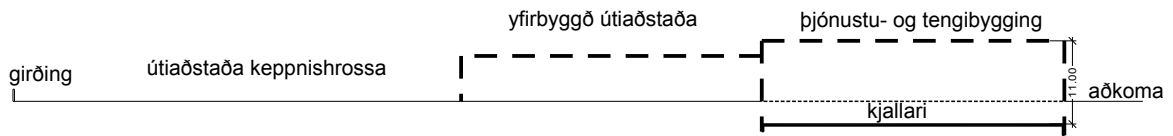
Grunnmynd, mkv.1:500

Þjónustubygging - tengibygging milli reiðhalla - V5

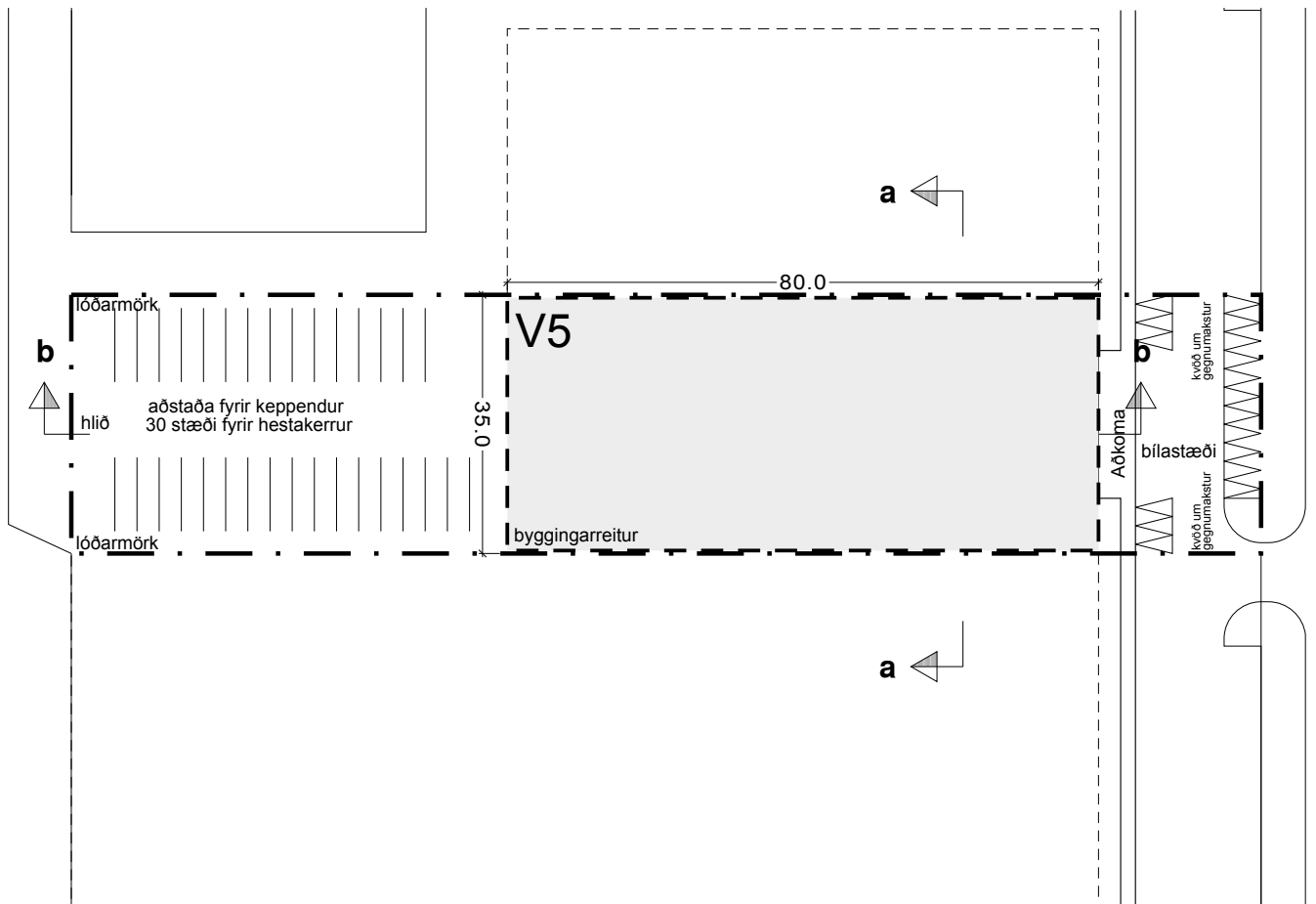
2-3 hæðir



Kennisnið a-a, mkv. 1:1000

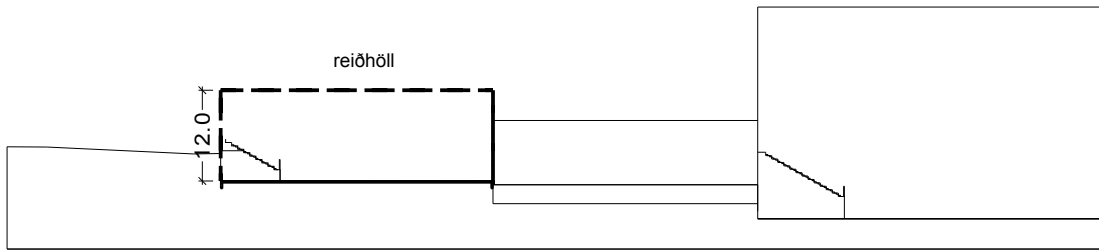


Kennisnið b-b, mkv. 1:1000

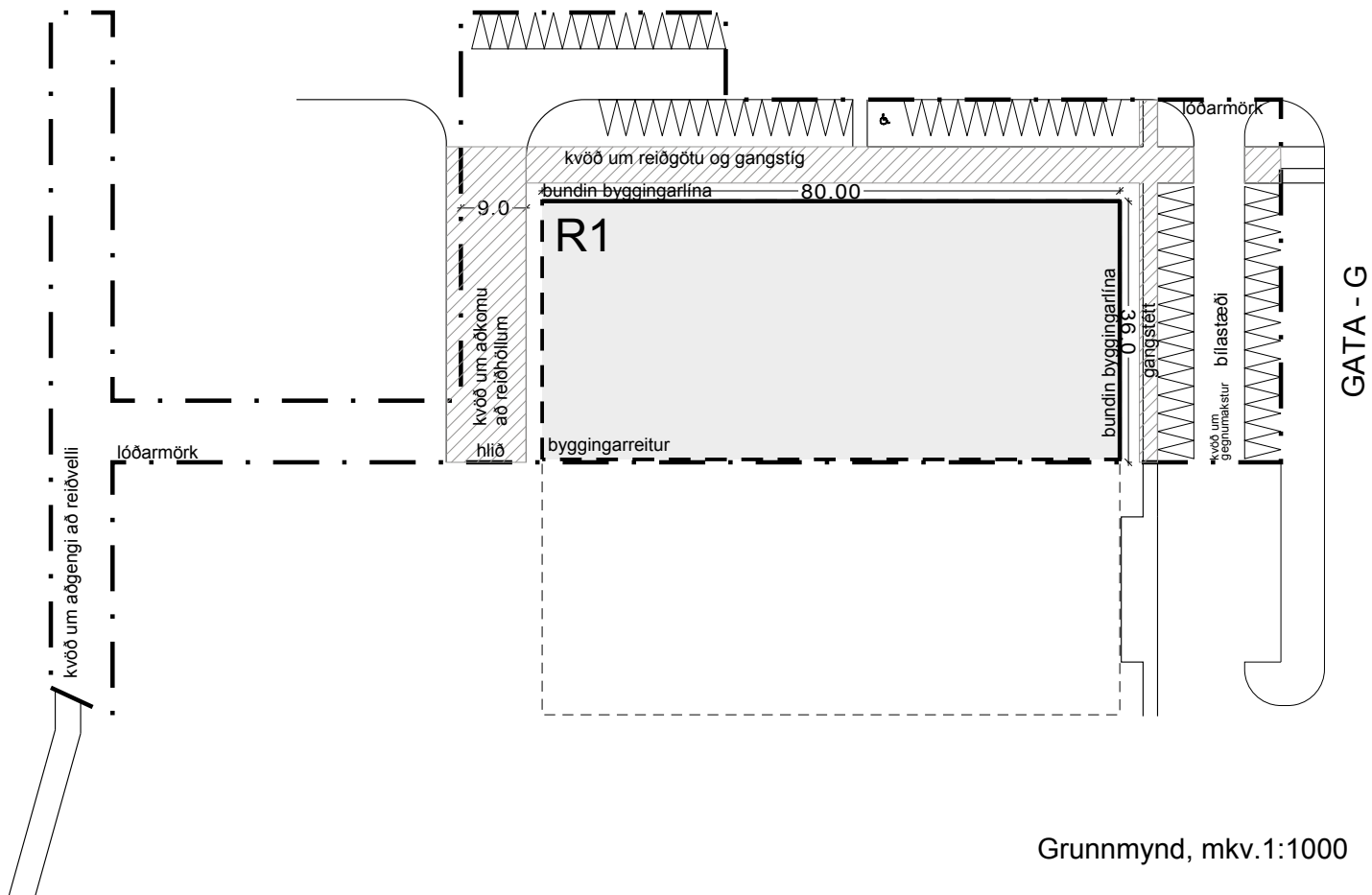


Grunnmynd, mkv. 1:1000

Reiðhöll - hefðbundin - R1

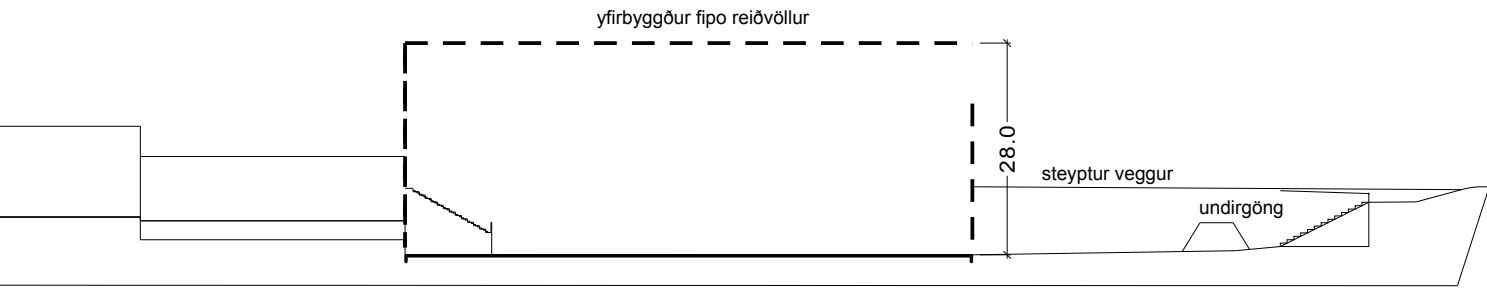


Kennisnið R1 , mkv. 1:1000

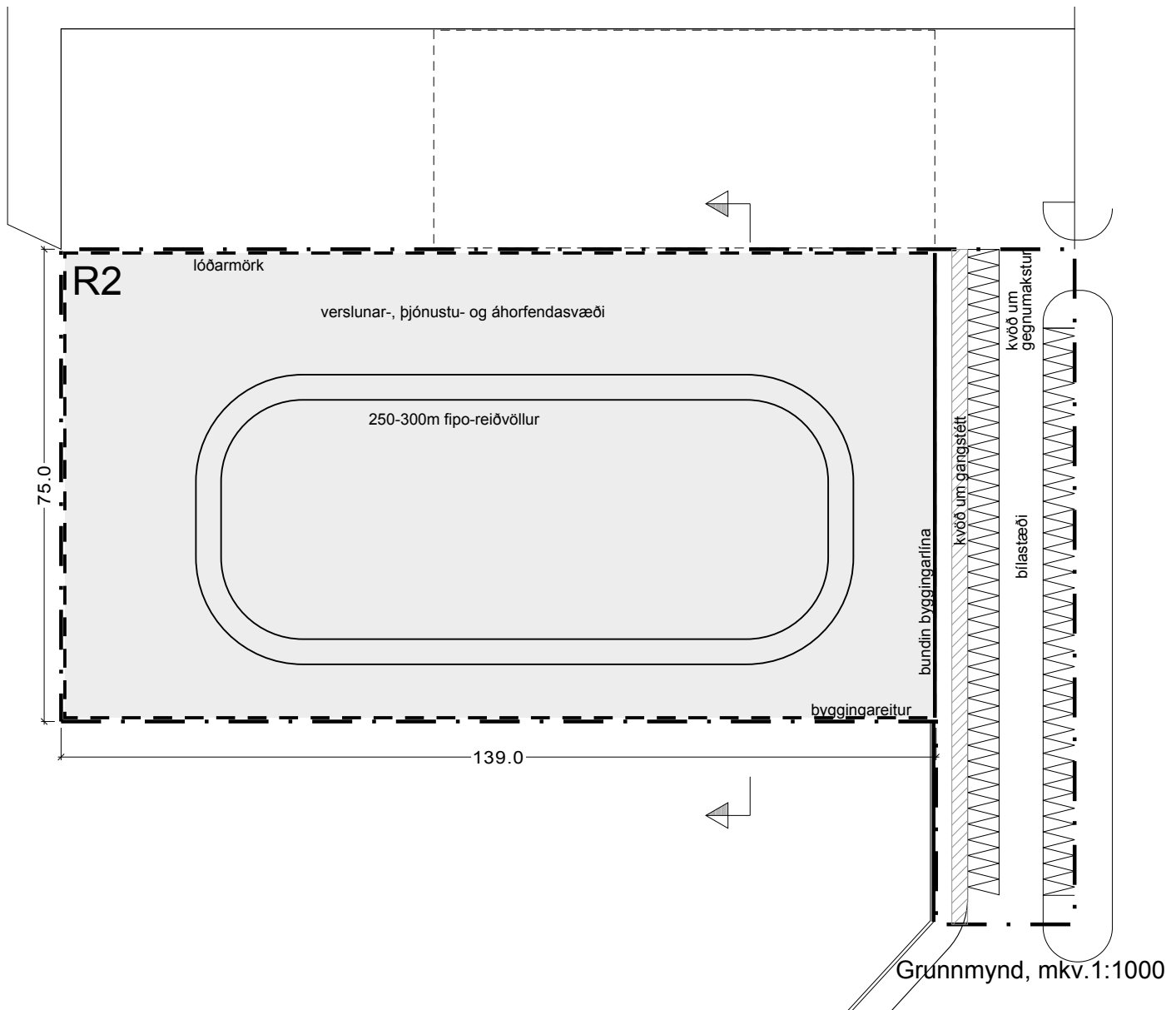


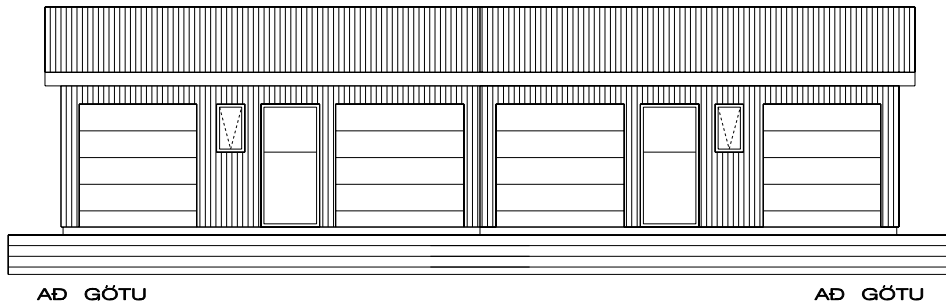
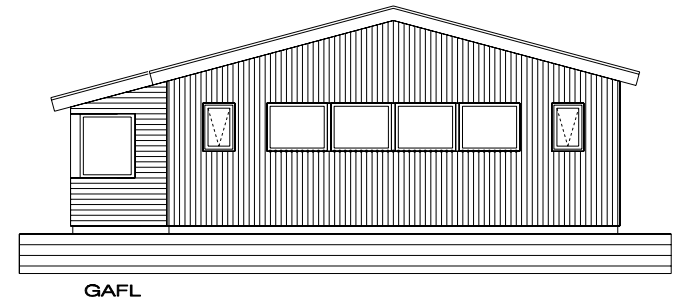
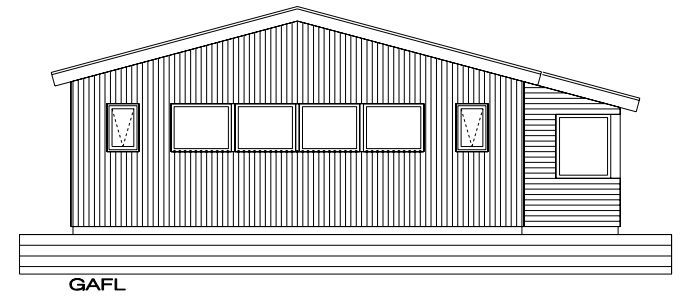
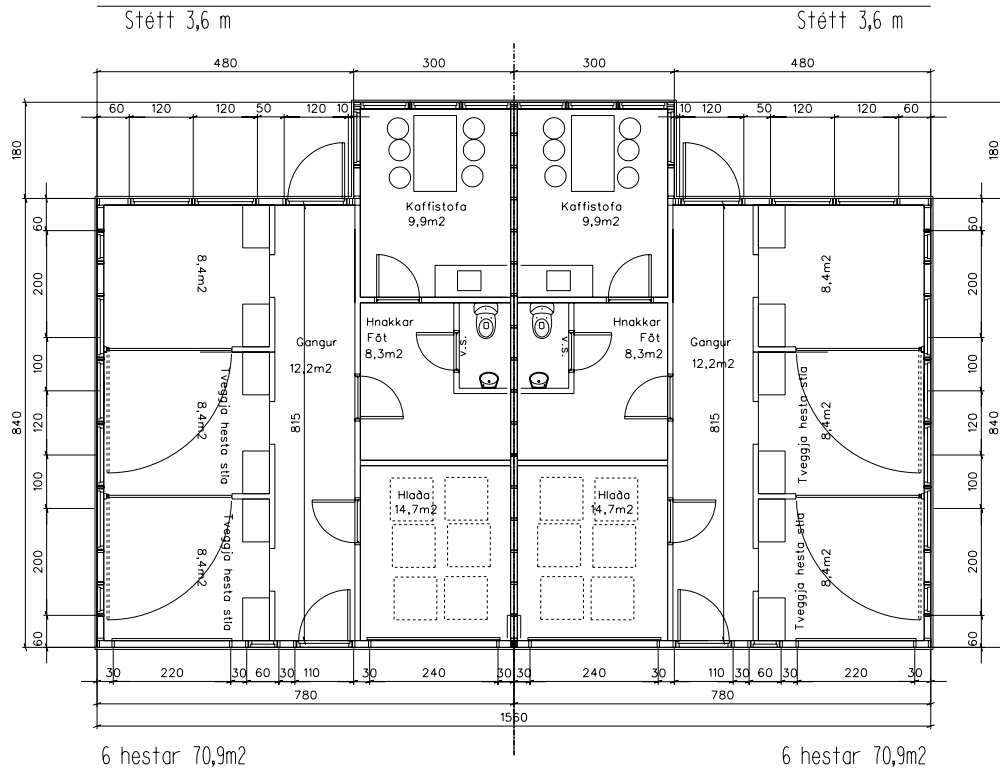
Grunnmynd, mkv.1:1000

Reiðhöll - með fípo reiðvelli - R2

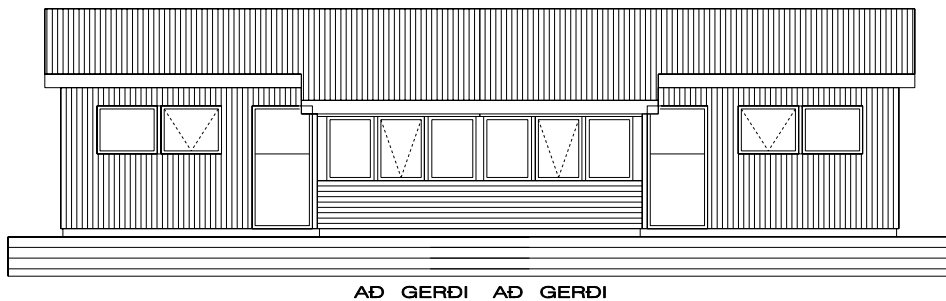
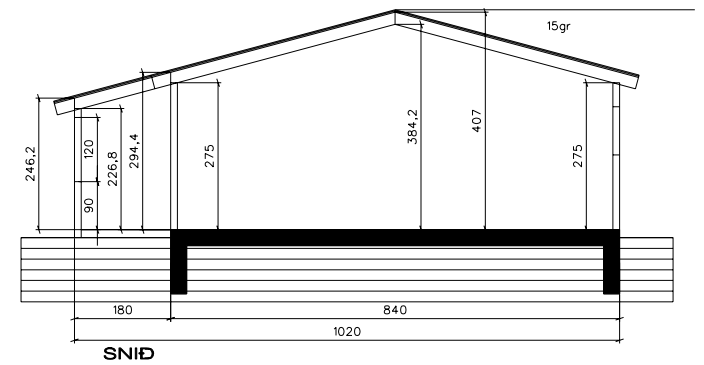


Kennisnið R2 , mkv. 1:1000





AD GÖTU



HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

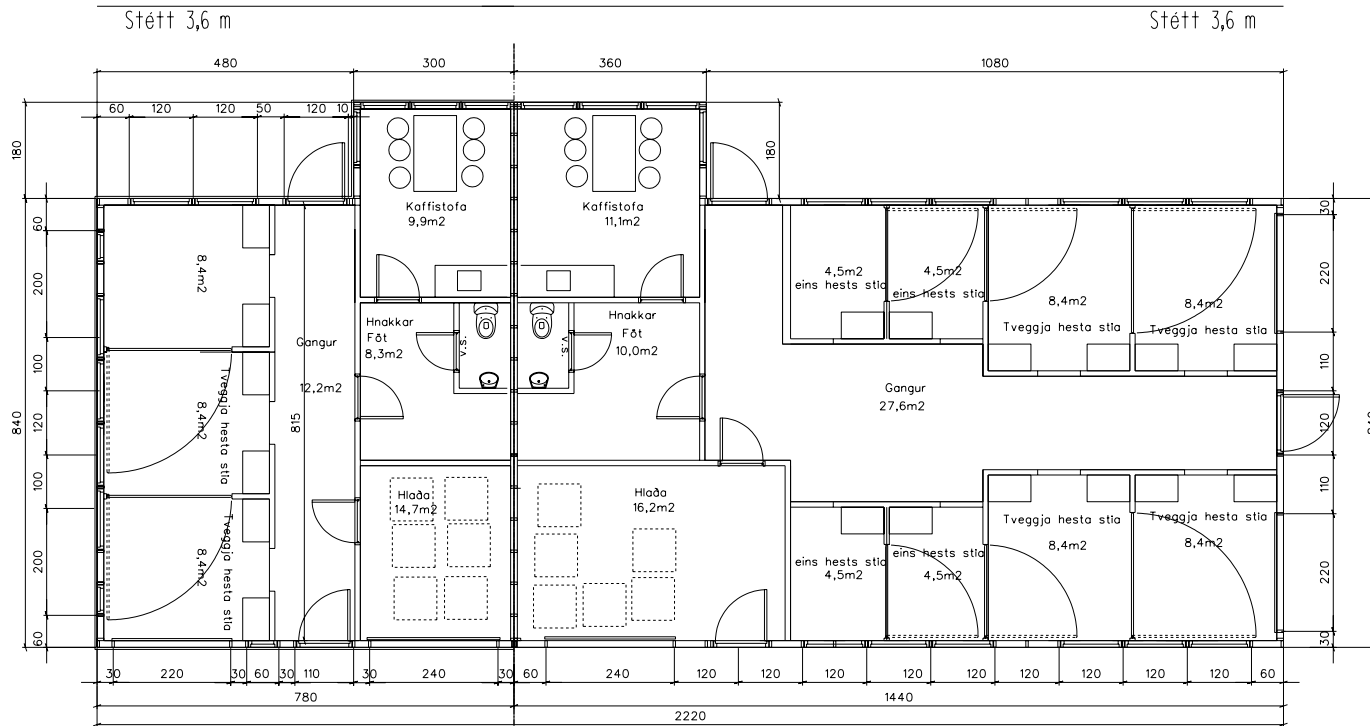
2 x 6 hestar 142m²

Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

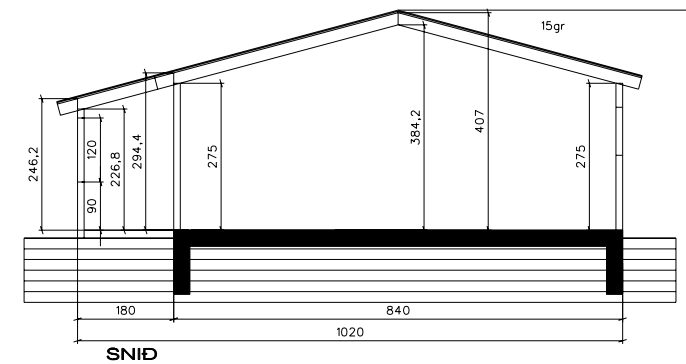
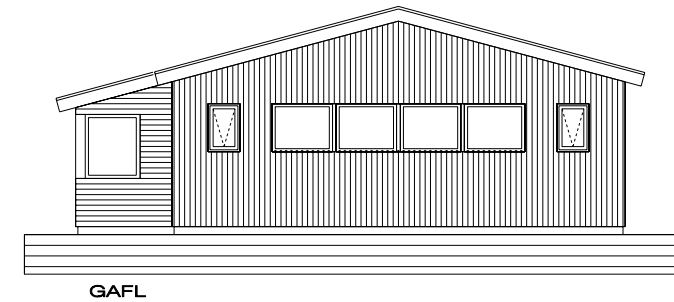
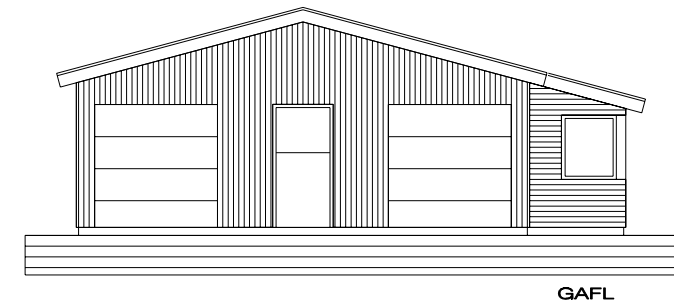
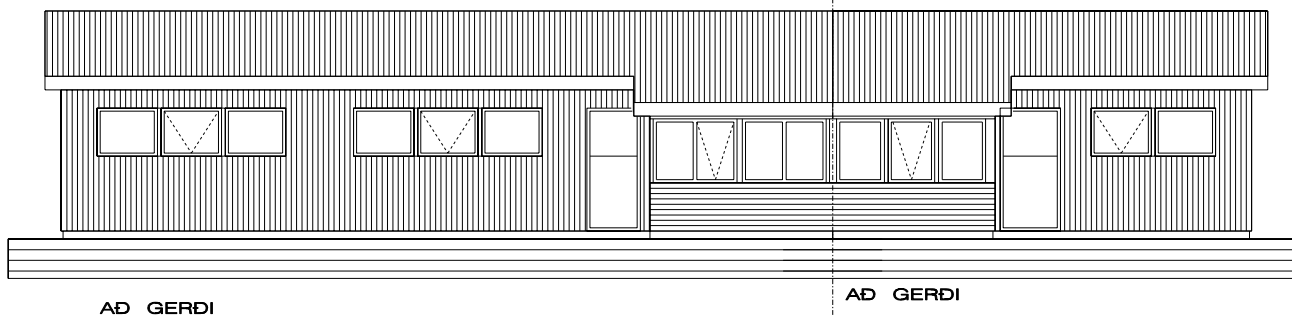
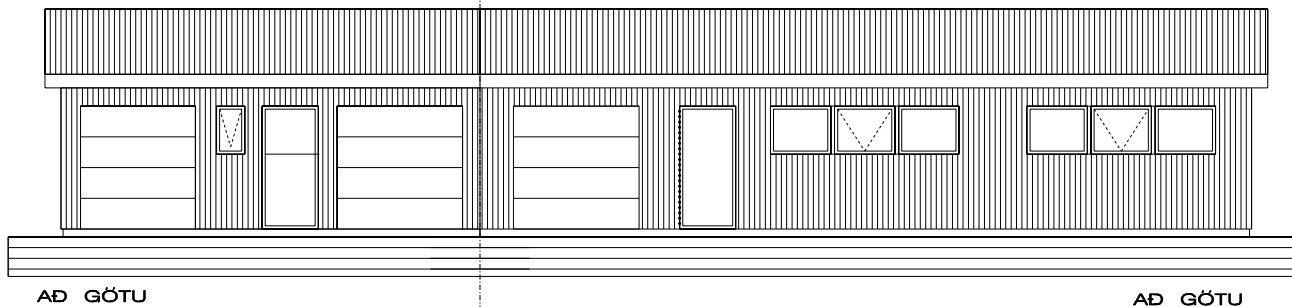
SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT: 1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



6 hestar 70,9m²

10-12 hestar 127,4m²



HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

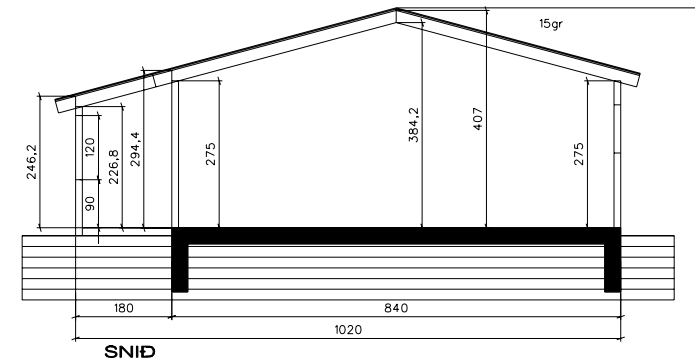
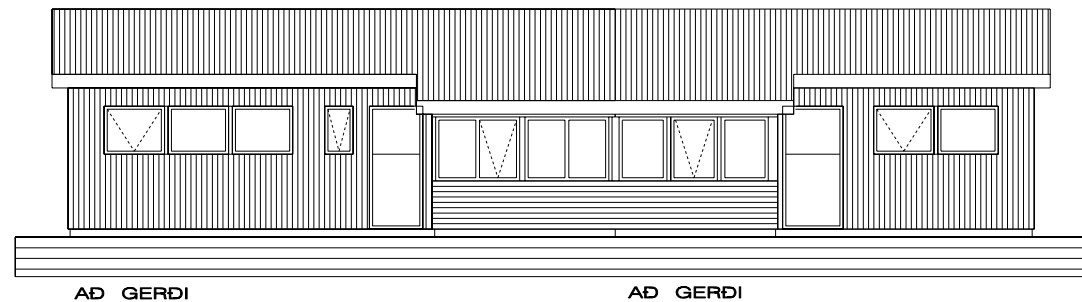
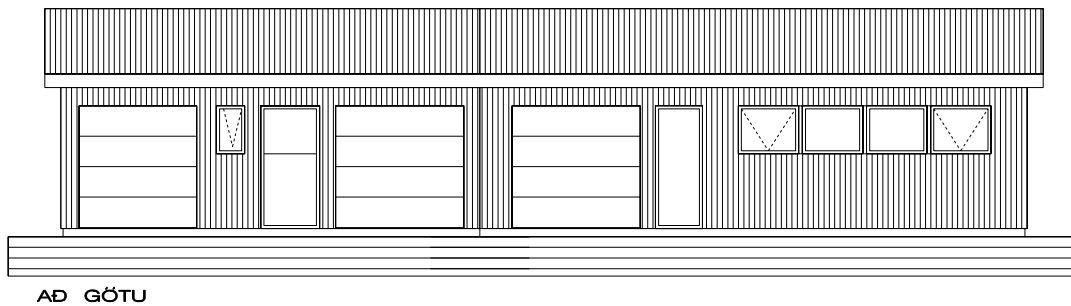
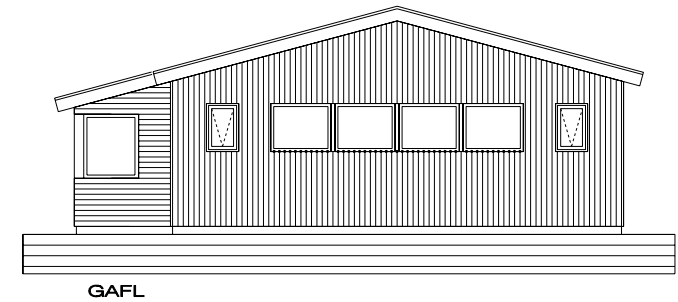
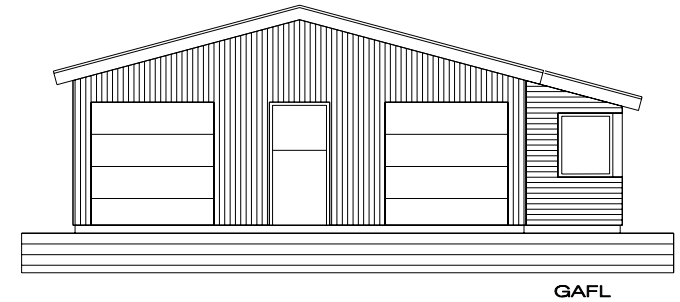
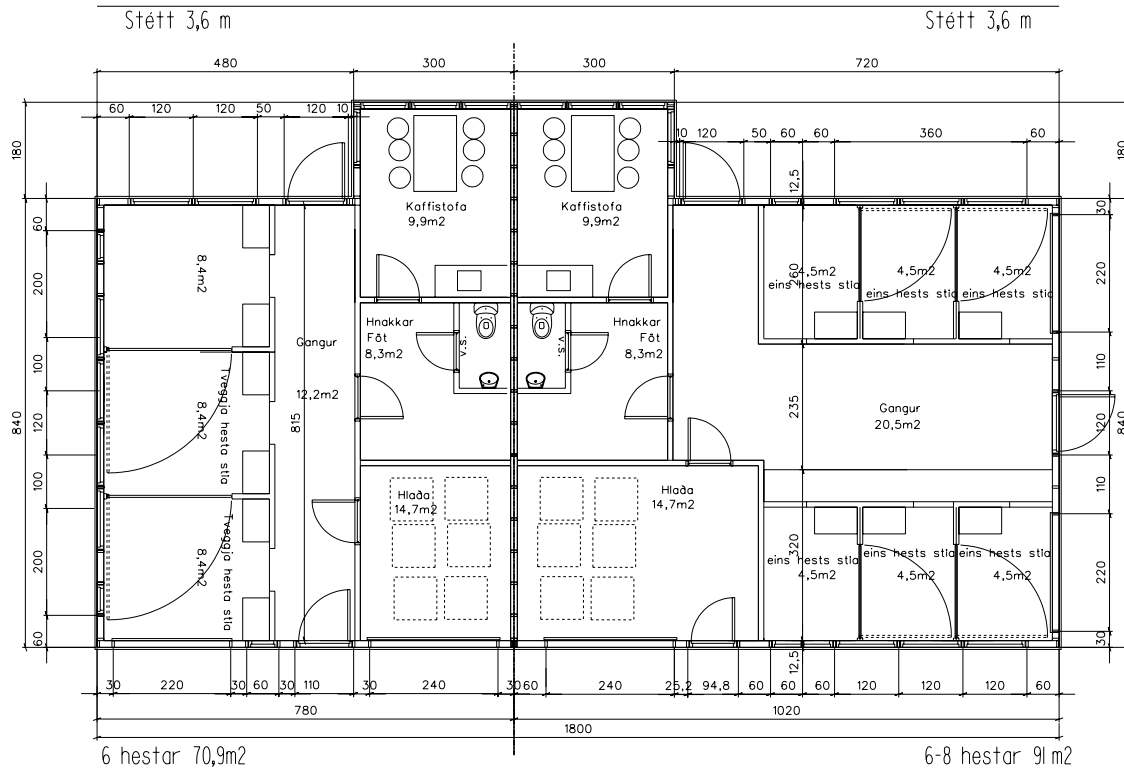
6 hestar og 10-12 hestar 176,4m²

Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SIMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNÐARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

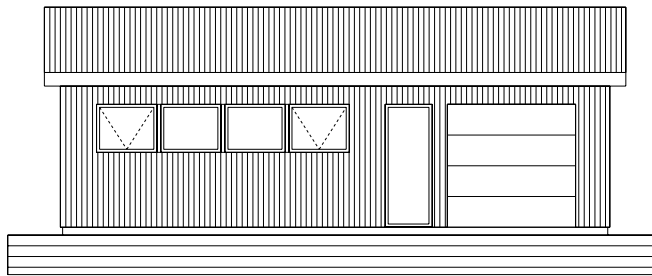
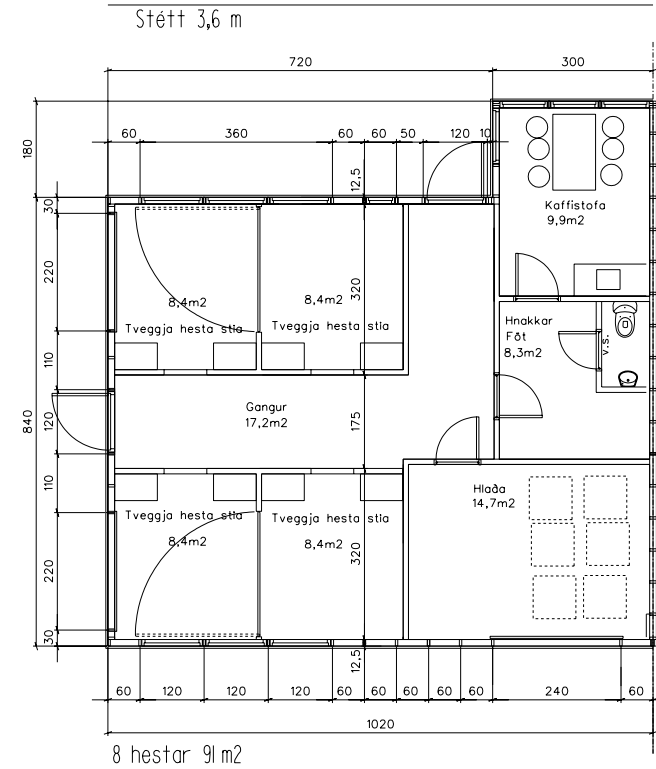
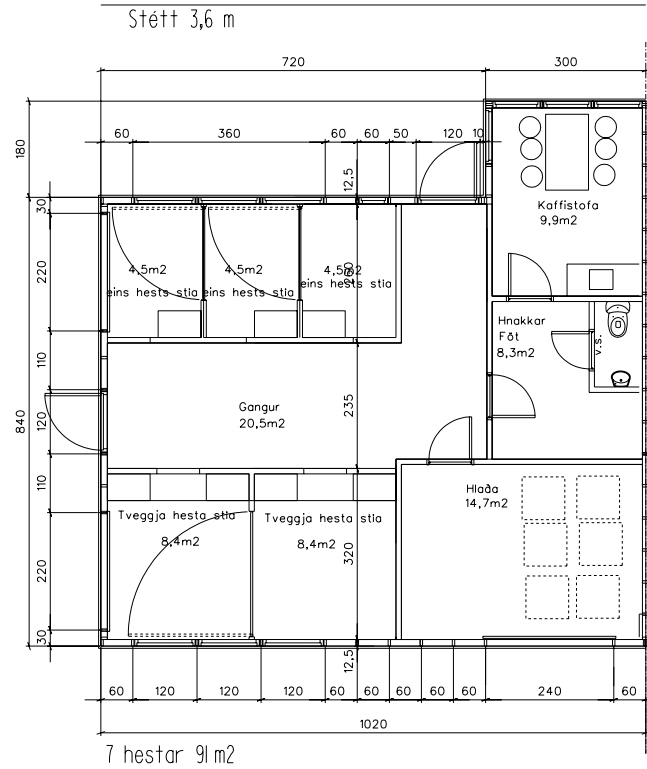
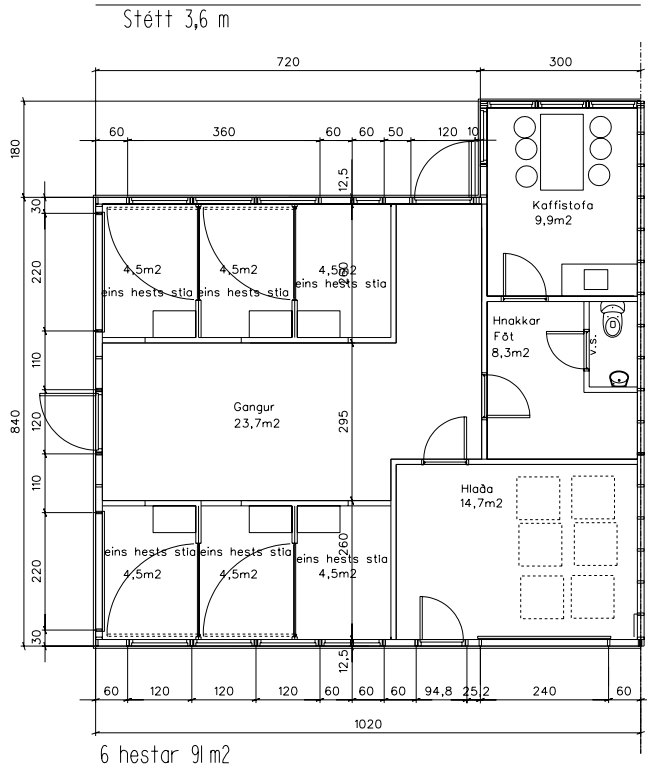
6 hestar og 6-8 hestar 162m²

Dags : SEPT. 2007

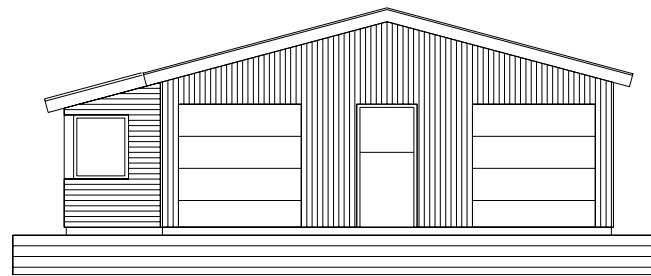
Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

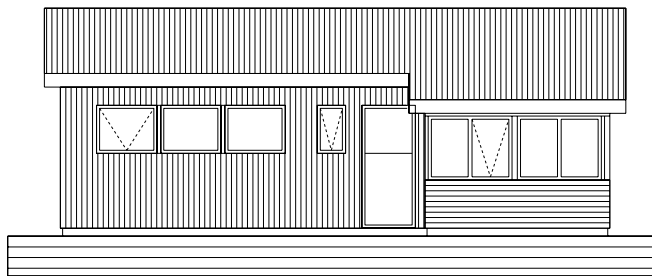
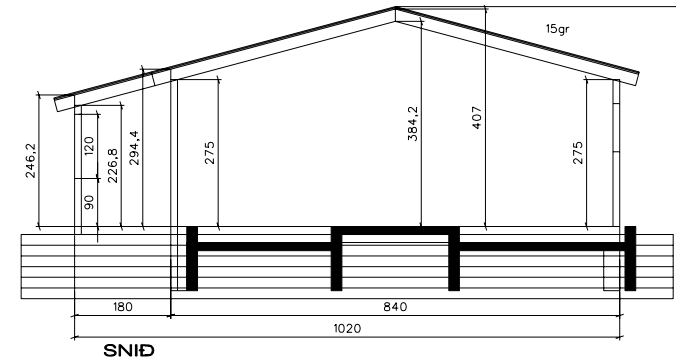
LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



AÐ GÖTU



GAFL



AÐ GERDI

HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

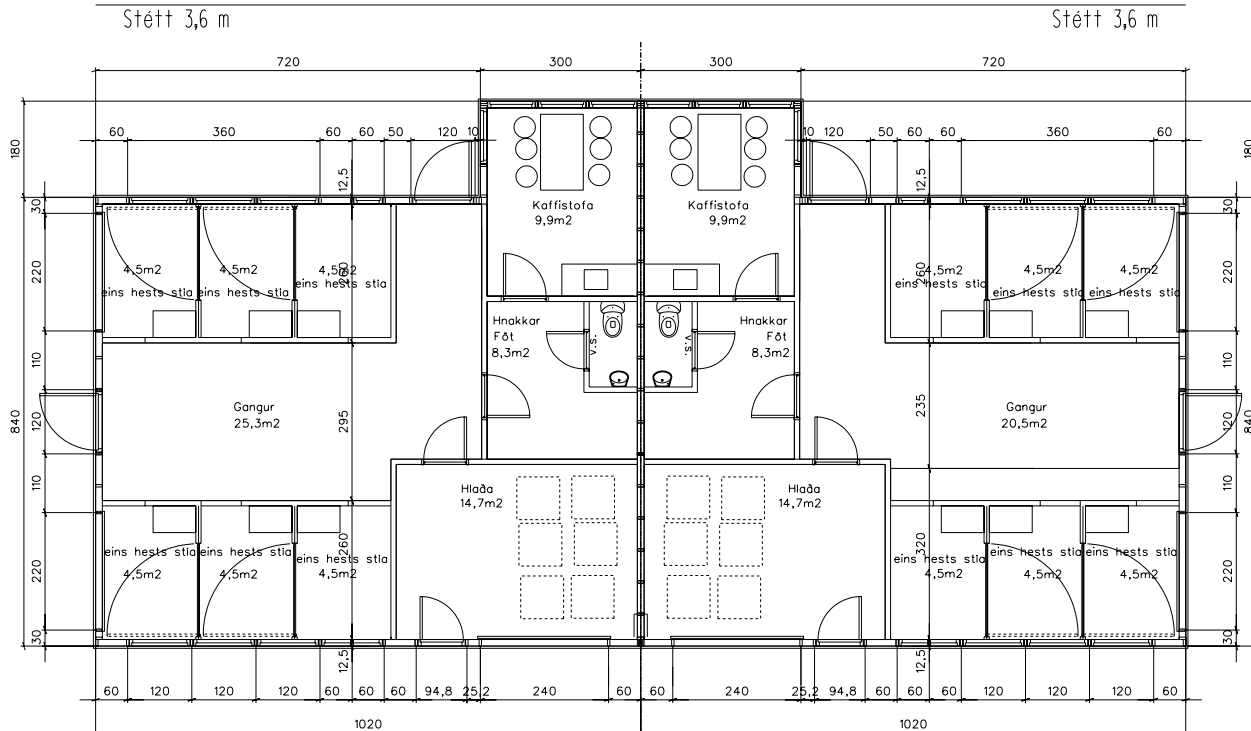
6 til 8 hestar 91m²

Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

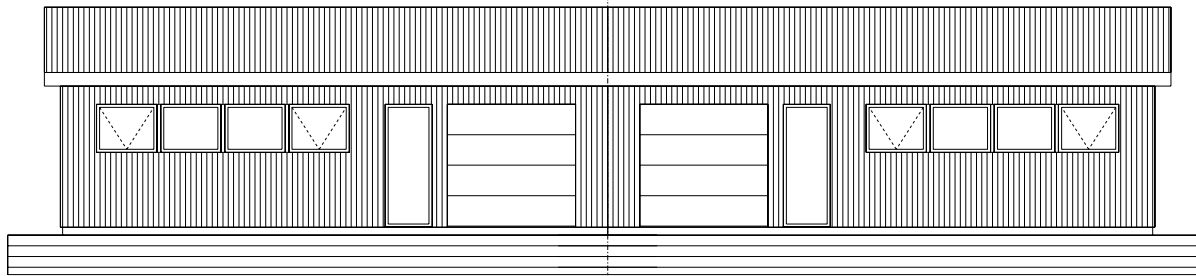
SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNÐARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



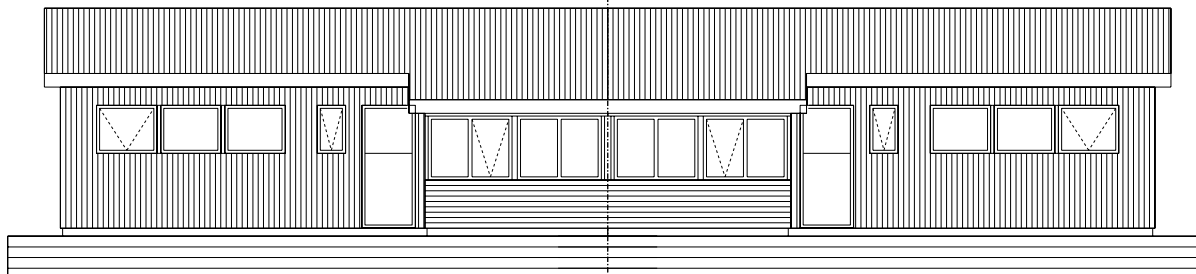
6 hestar 91 m²

6 hestar 91 m²



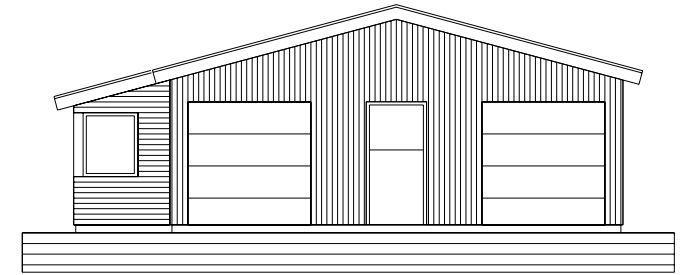
AD GÖTU

AD GÖTU

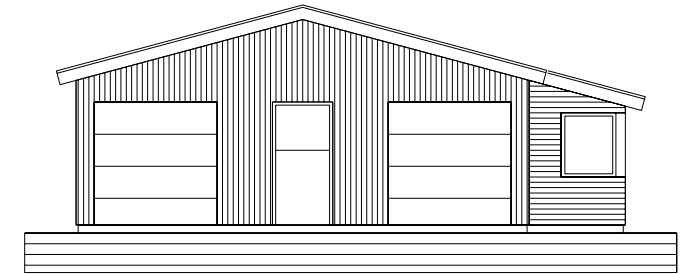


AD GERDI

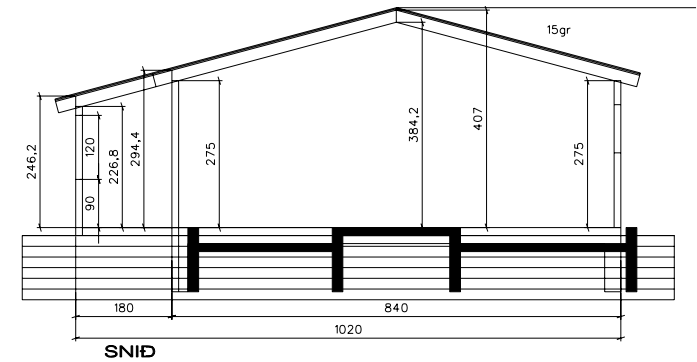
AD GERDI



GAFL



GAFL



SNID

HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

2 x 6 til 8 hestar 182m²

Dags : SEPT. 2007

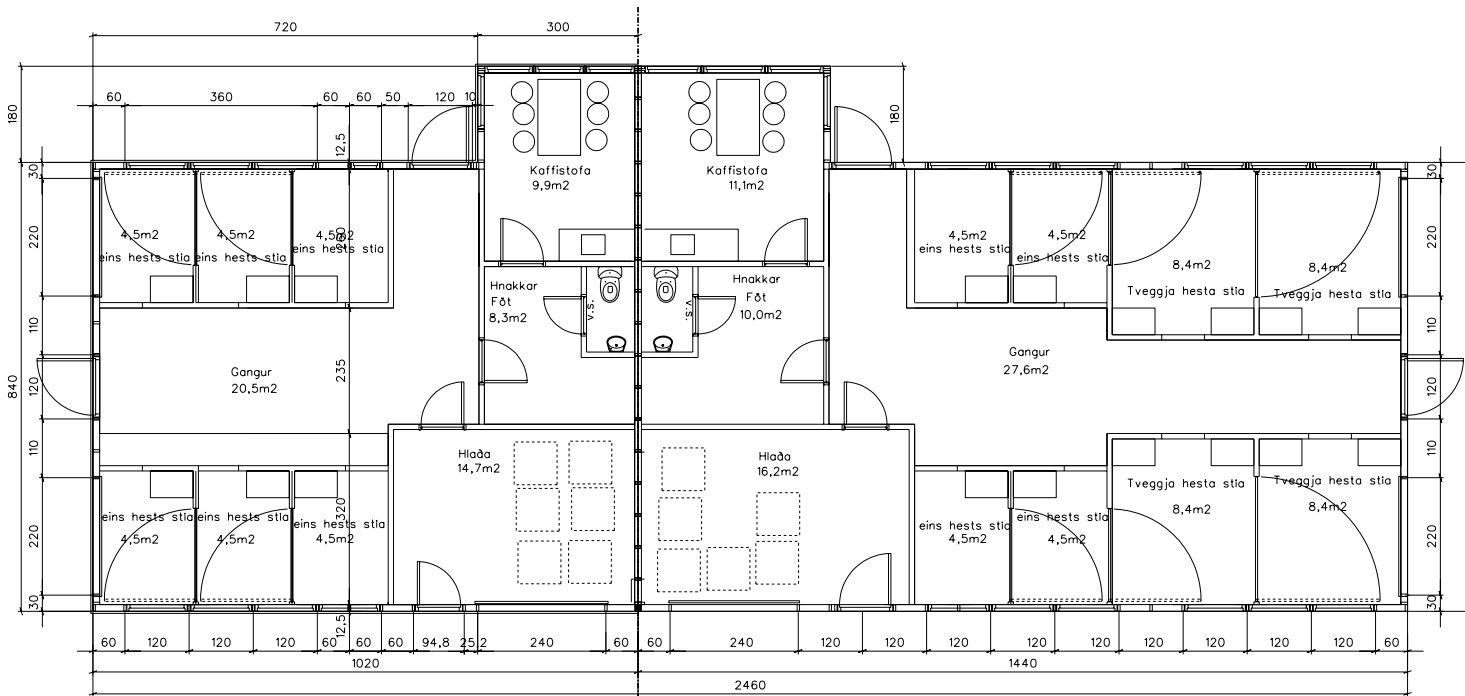
Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339

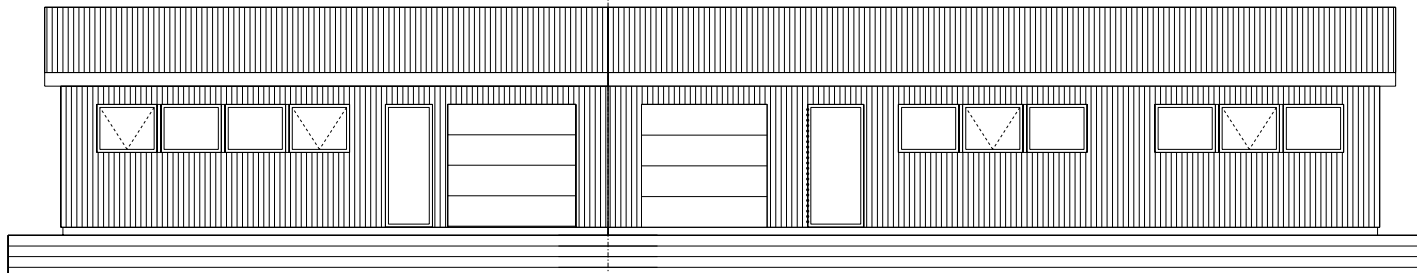
Stétt 3,6 m

Stétt 3,6 m



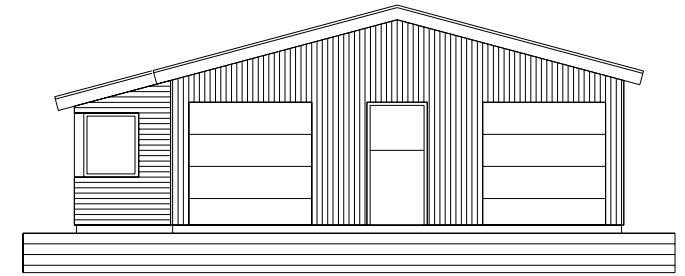
6 hestar 91m²

10-12 hestar 127,4m²

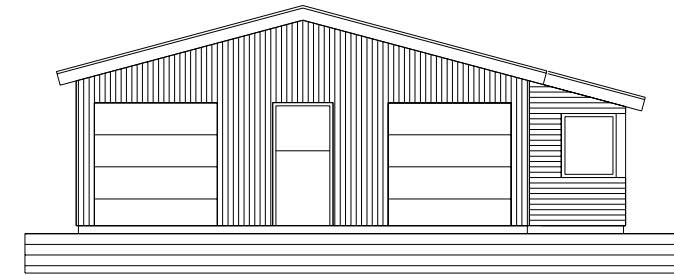


AD GÖTU

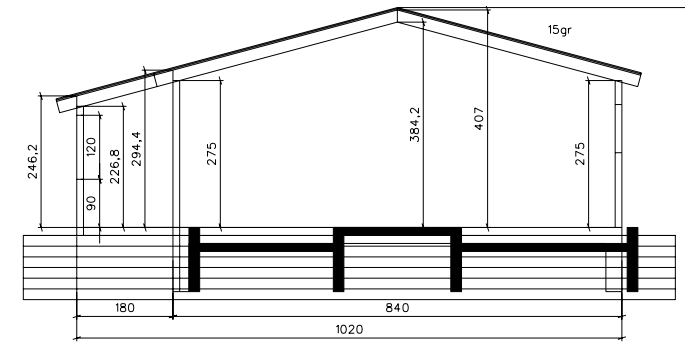
AD GÖTU



GAFL



GAFL



SNID

HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

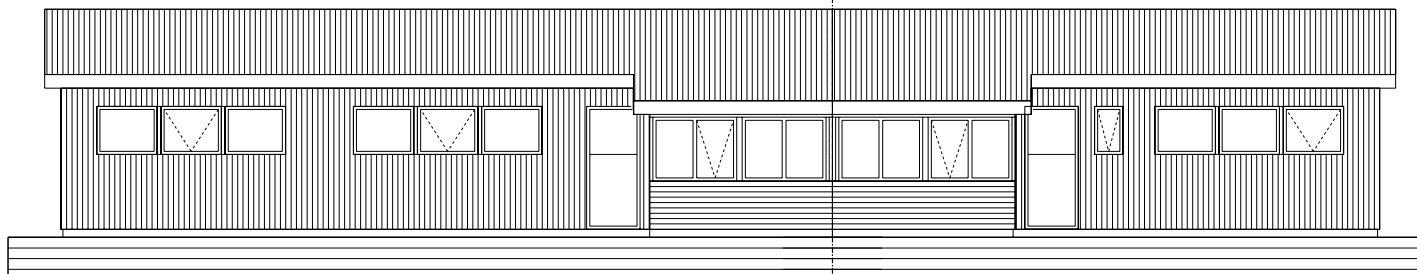
6 til 8 hestar og 10-12 hestar 218,4m²

Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

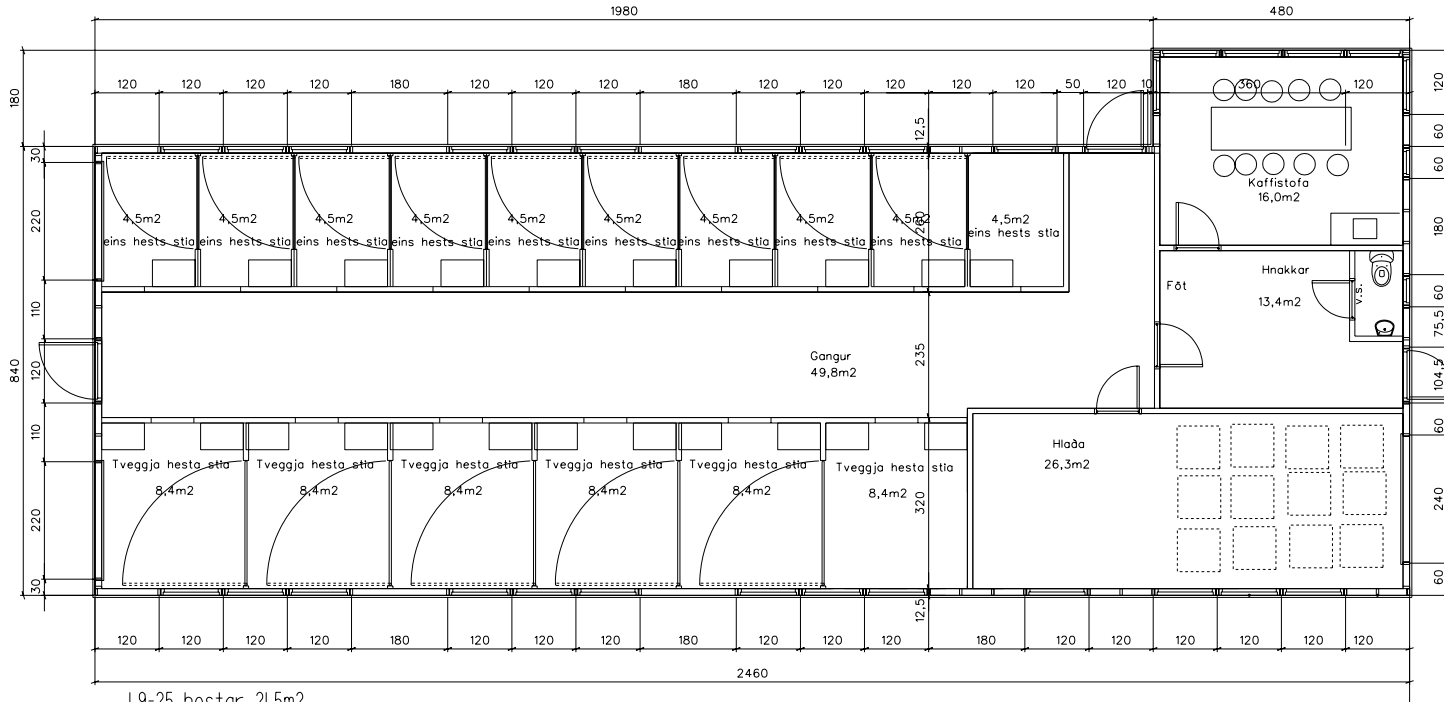
LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SIMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNÐARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



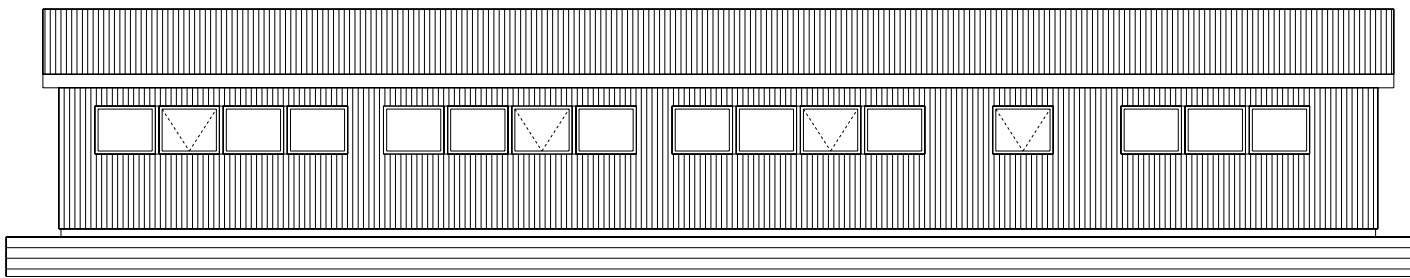
AD GERÐI

AD GERÐI

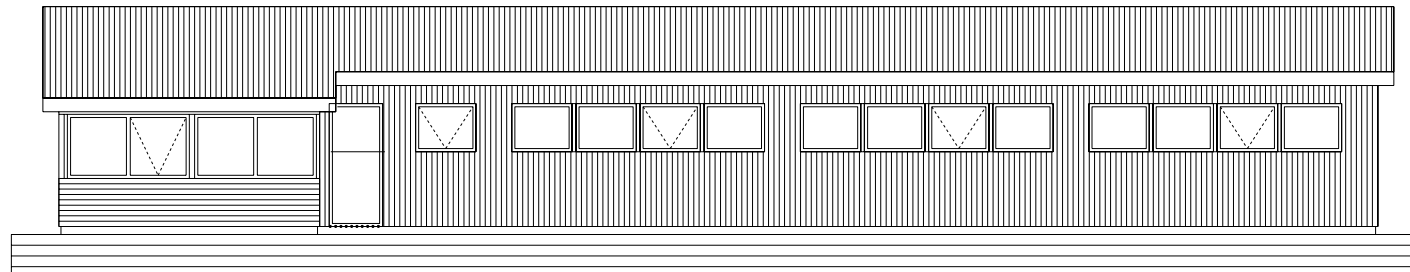
Stétt 3,6 m



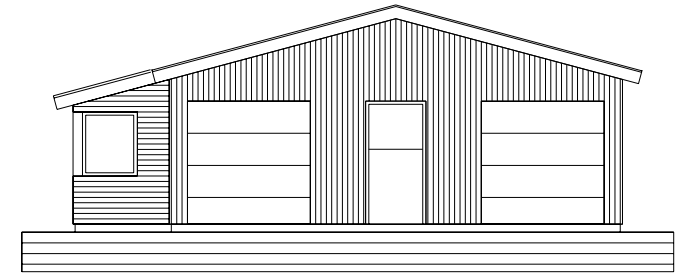
19-25 hestar 215m²



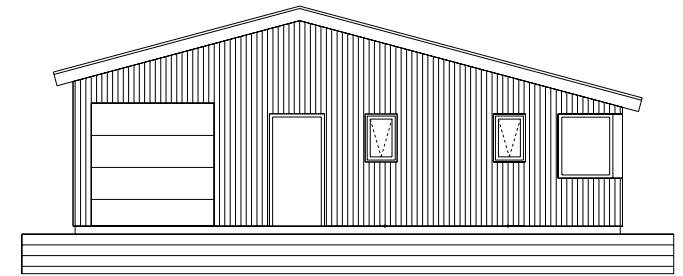
AD GÖTU



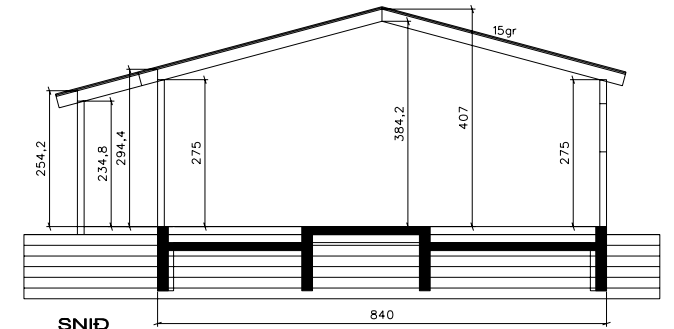
AD GERDI



GAFL



GAFL



SNID

HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

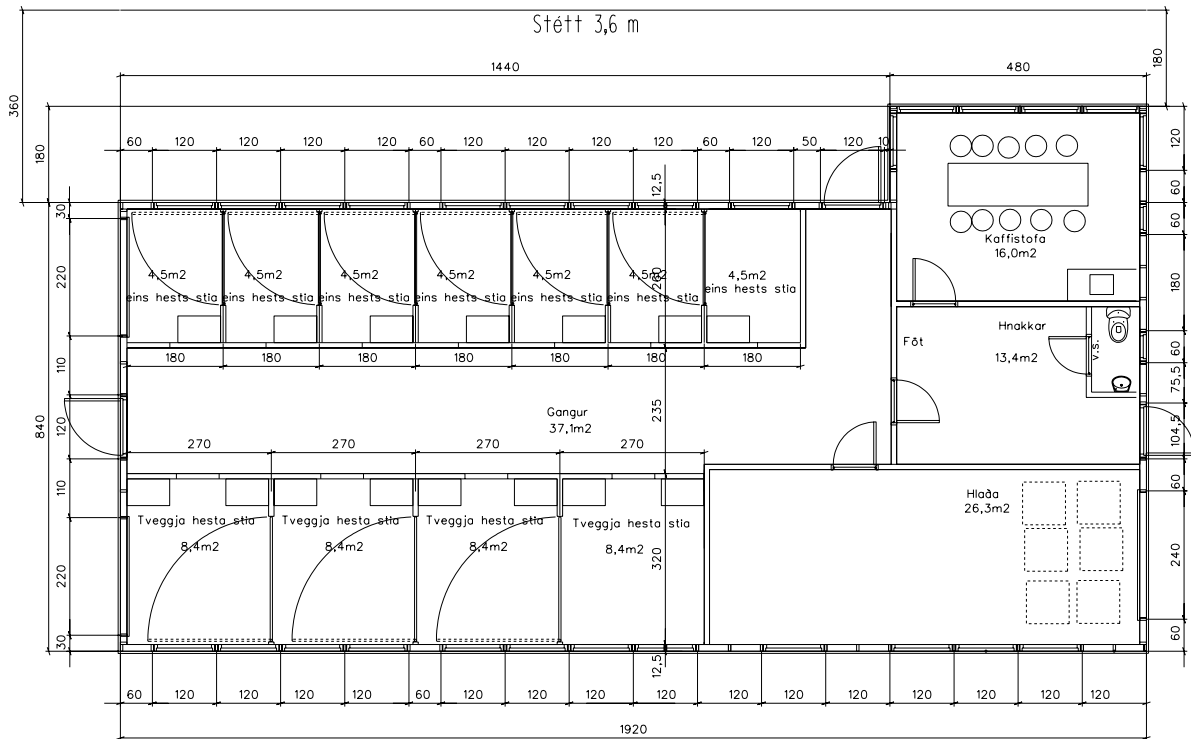
19-25 hestar 215m²

Dags : SEPT. 2007

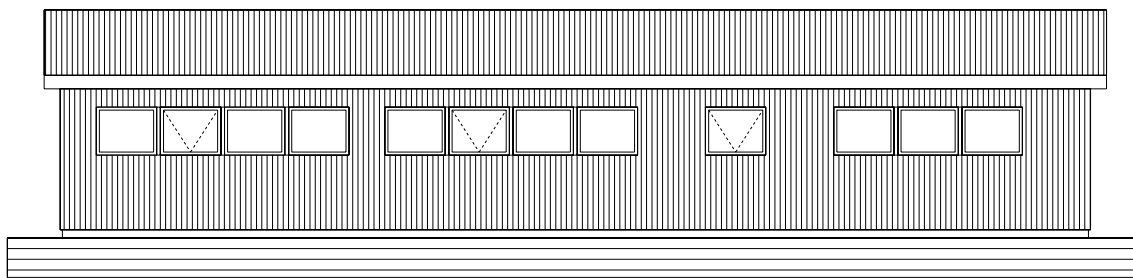
Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

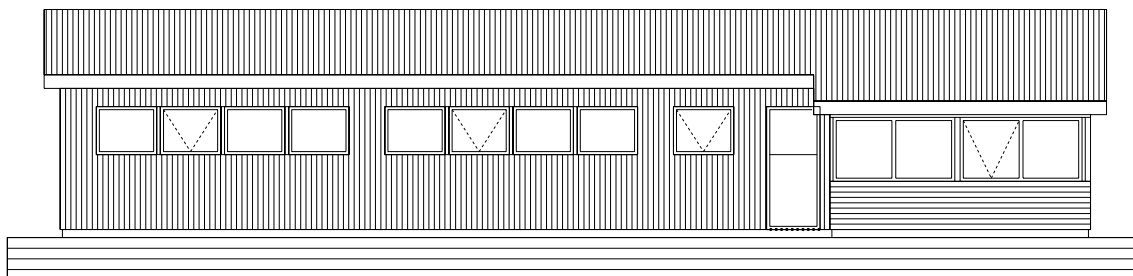
LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



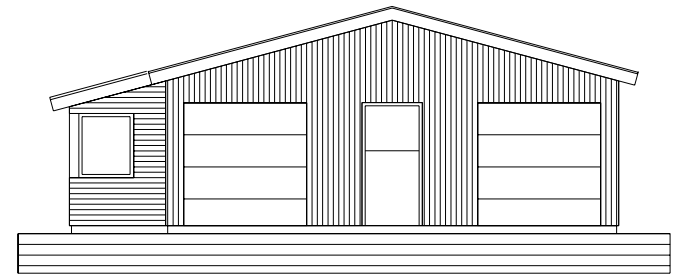
15-17 hestar 170m²



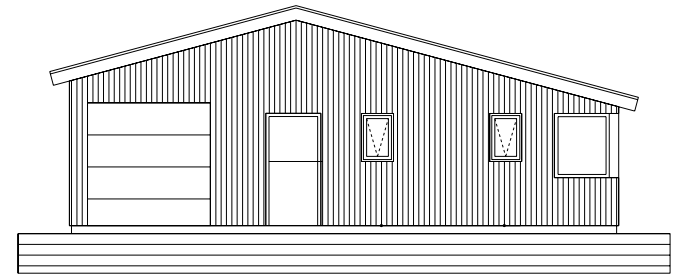
AD GÖTU



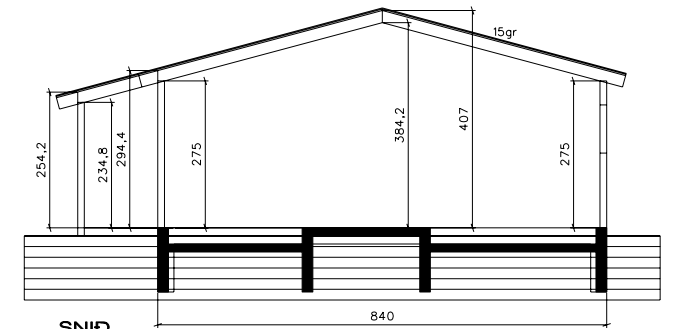
AD GERÐI



GAFL



GAFL



HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

15-17 hestar 170m²

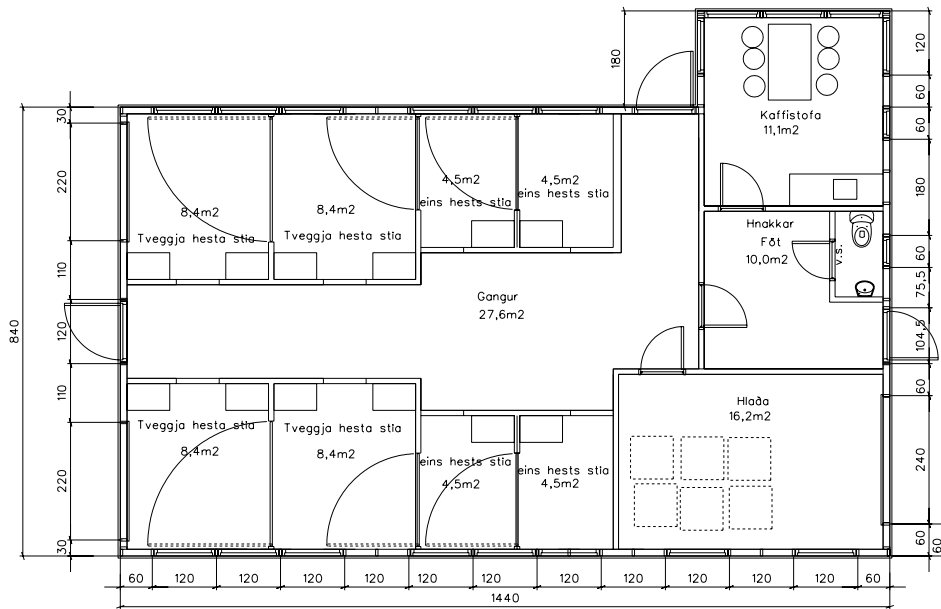
Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

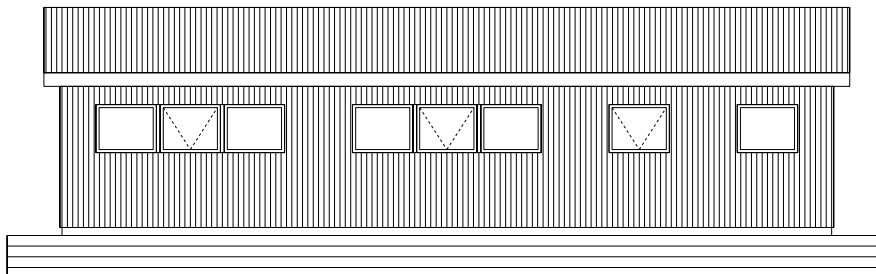
SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339

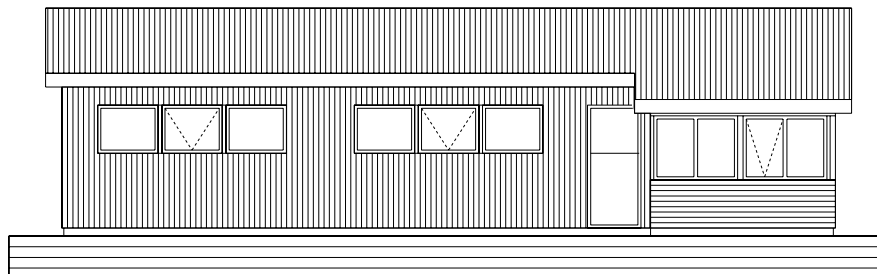
Stétt 3,6 m



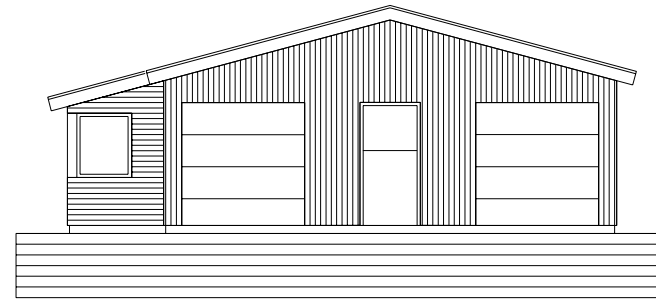
10-12 hestar 127,4m²



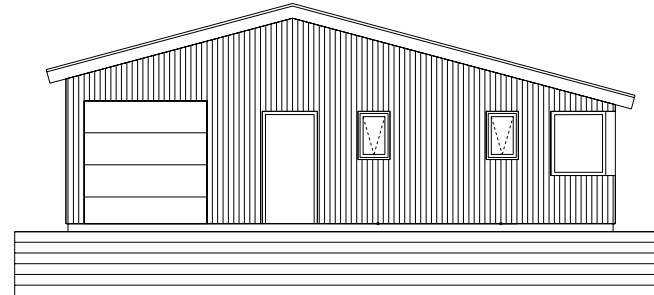
AD GÖTU



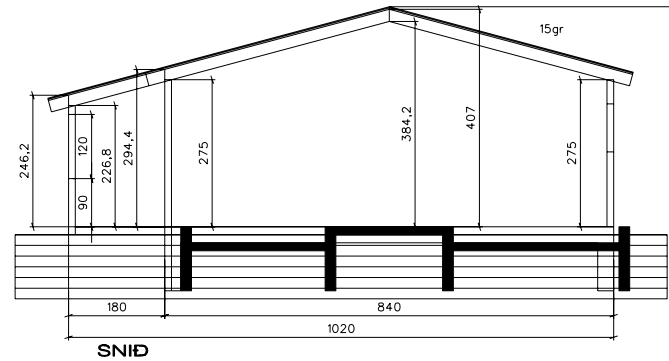
AD GERÐI



GAFL



GAFL



SNID

HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

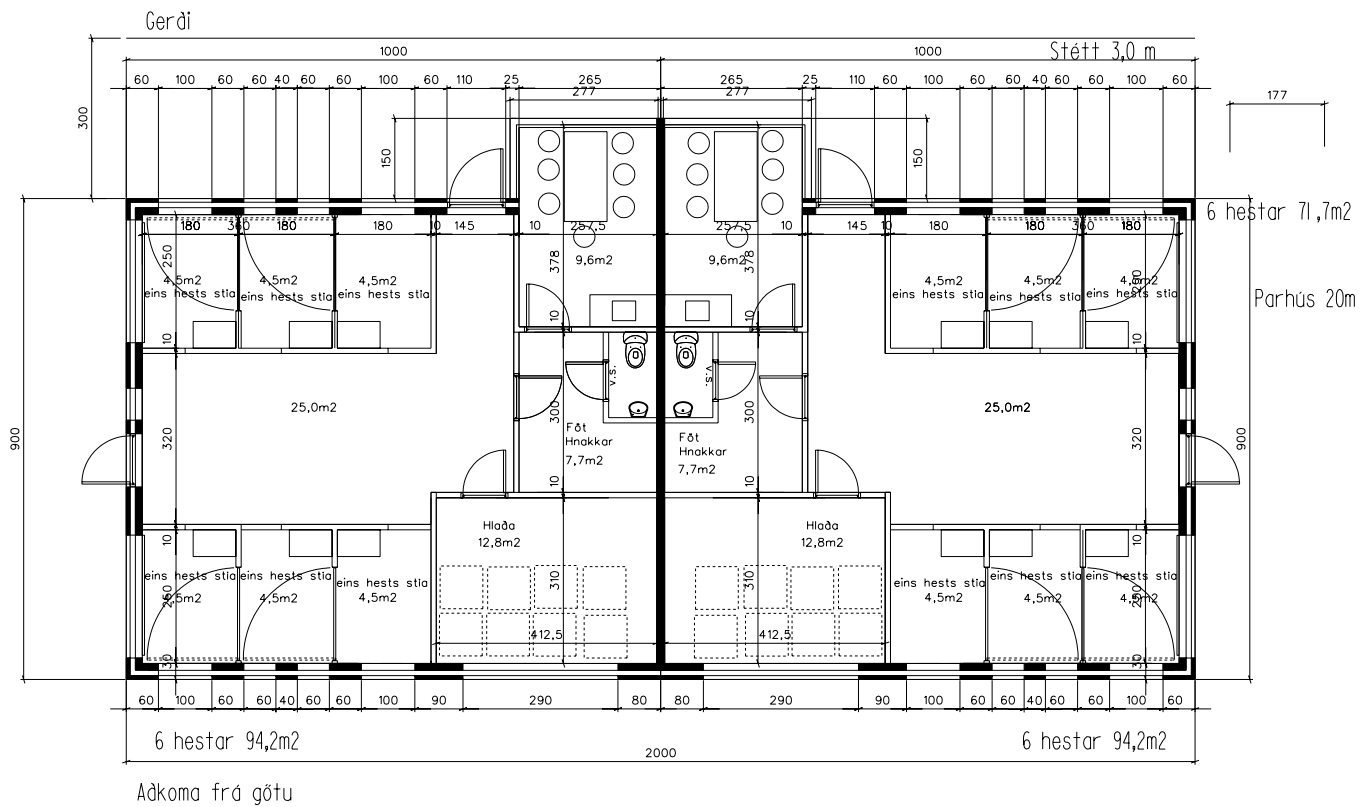
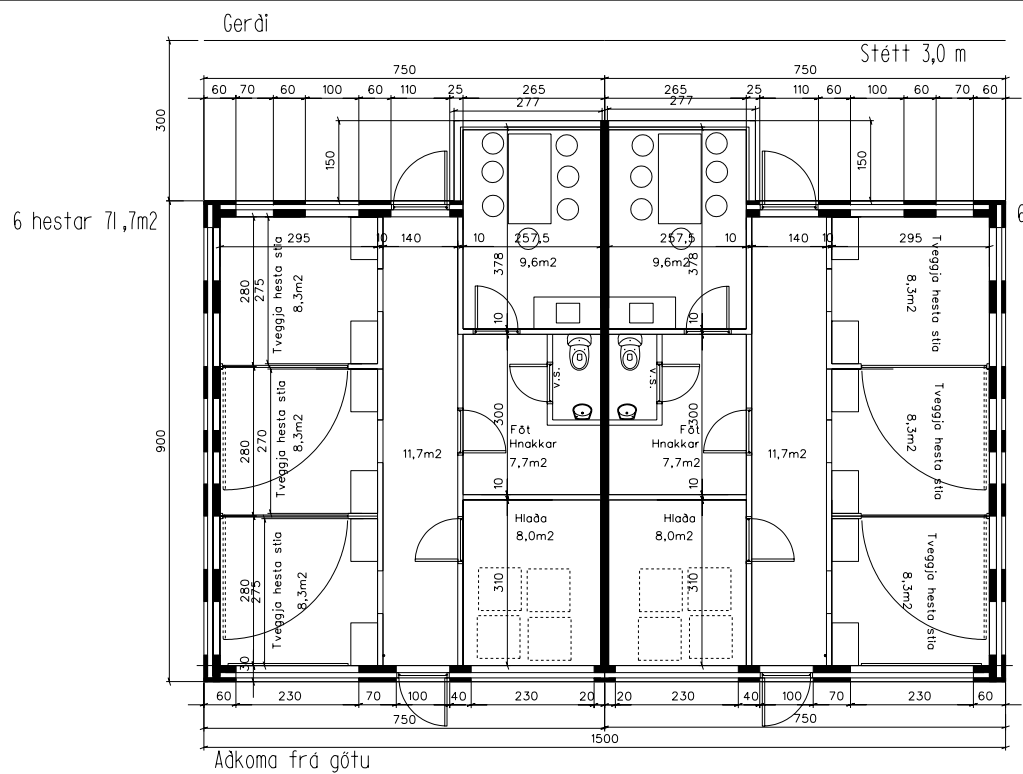
10-12 hestar 127,4m²

Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

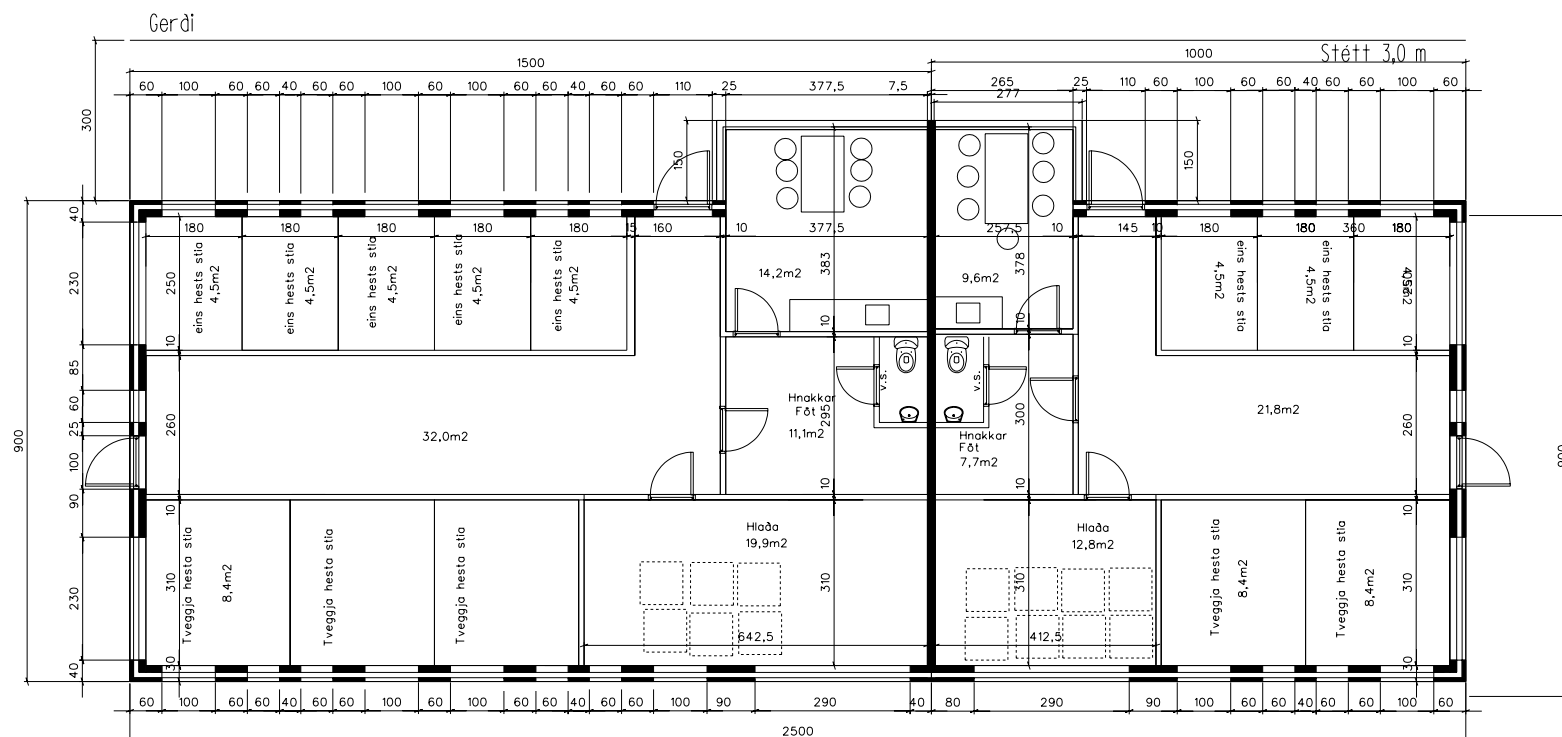
2 x 6 hestar

Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



10-12 hestar 146,2m²
 Aðkoma frá götu

6-8 hestar 94,2m²

Parhús 25m langt 10-12 hestar 146,2m², 6-8 hestar 94,2m²

HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

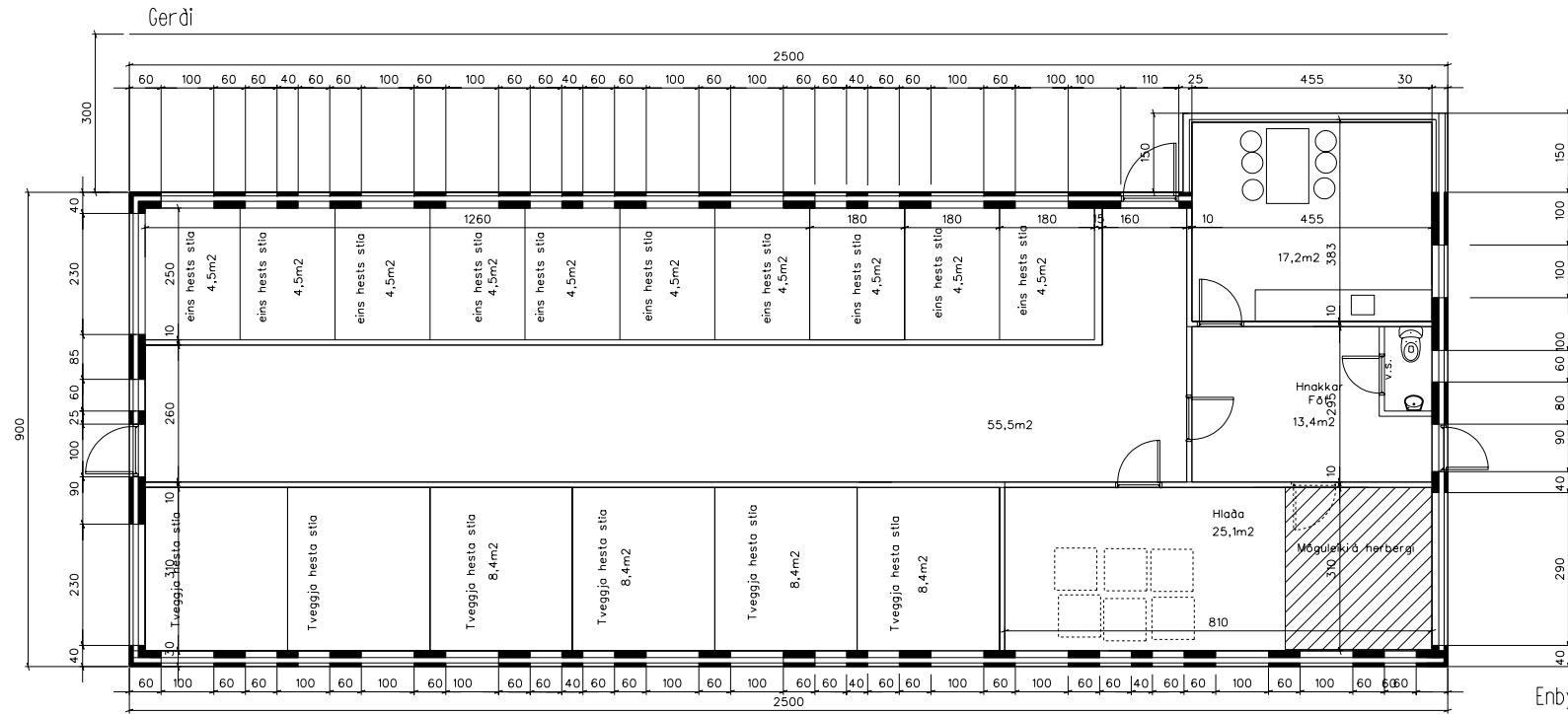
7 og 8 hestar

Dags : SEPT. 2007

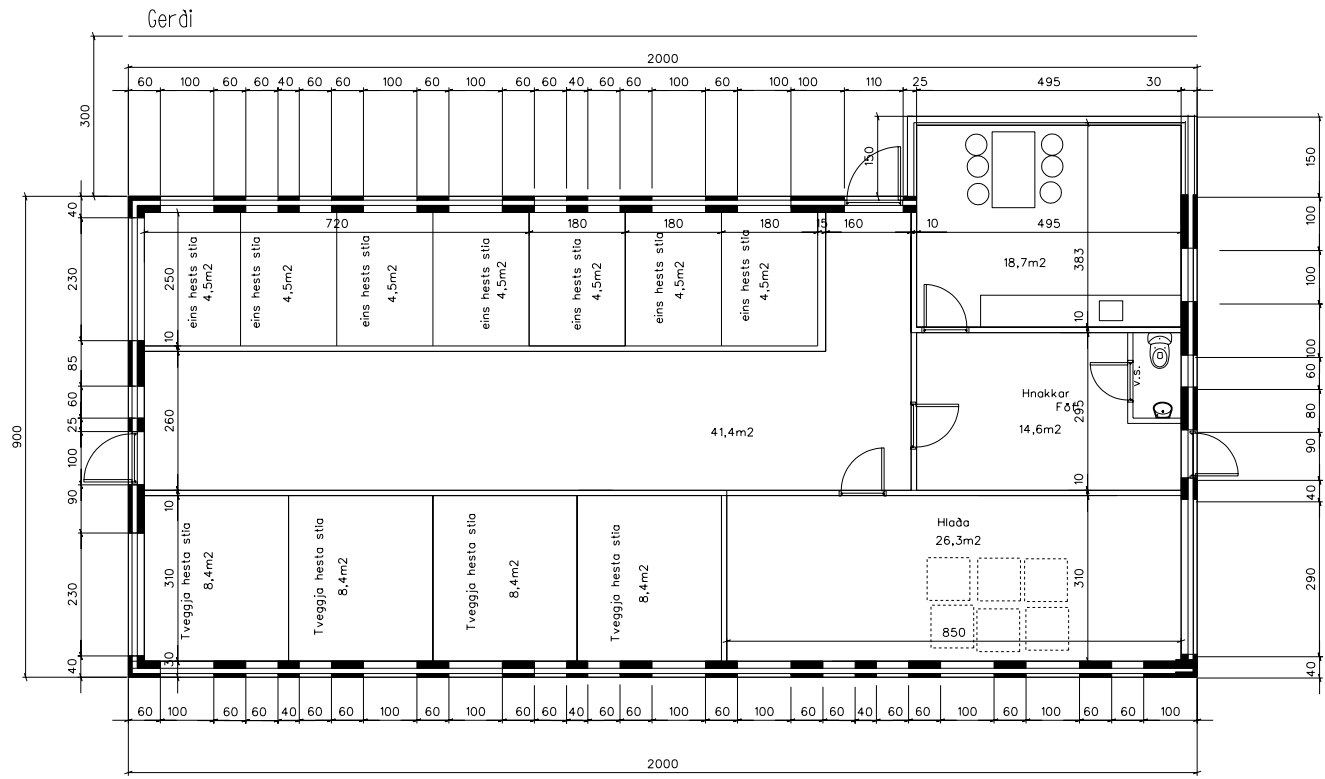
Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
 SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



Enbýlishús 25m langt 19-23 hestar 232m².



Enbýlishús 20m langt 13-17 hestar 188m².

HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

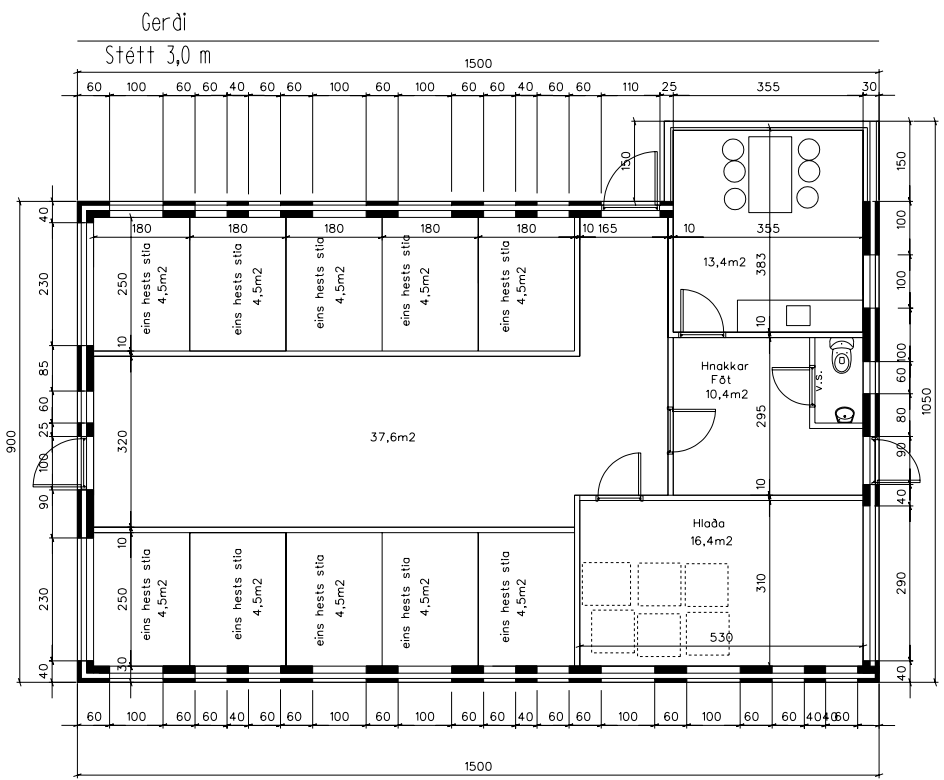
13-17 hestar og 19-25 hestar

Daggs: 5.11.2006

Mk 1:100

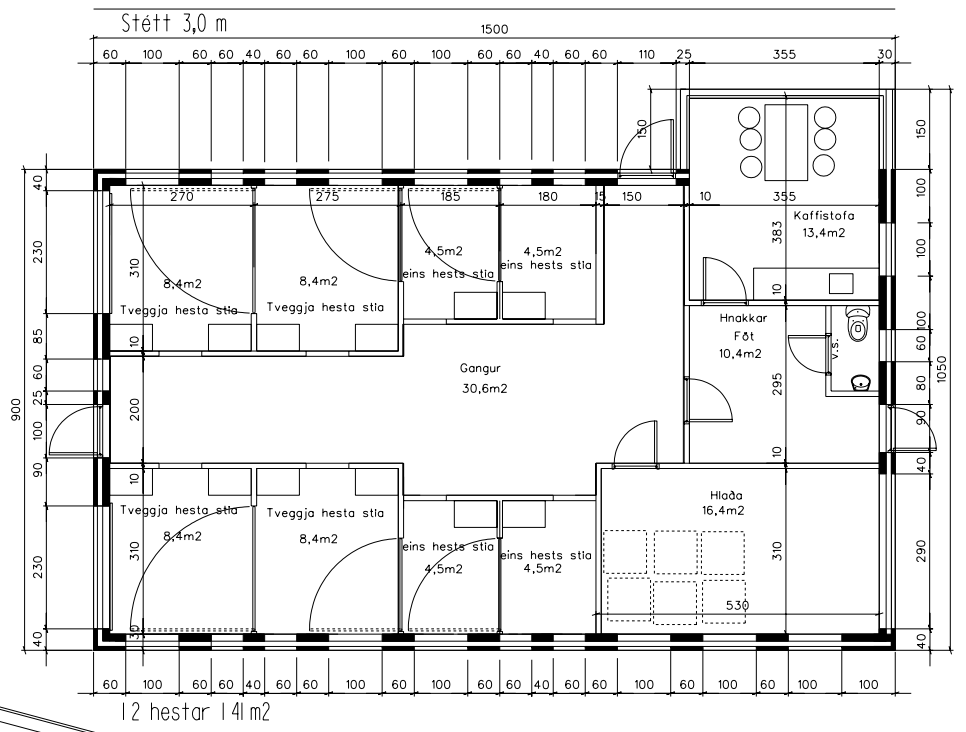
SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339

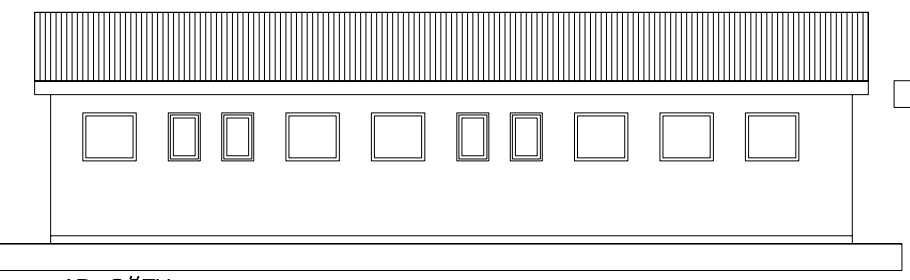


Adkoma frá götu

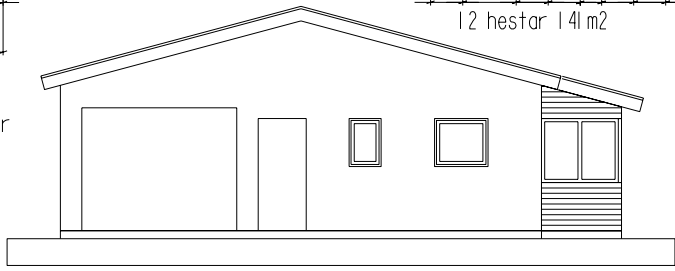
Enbyllishús 15m langt 10-12 hestar 141m², eins og tveggja hesta stíur



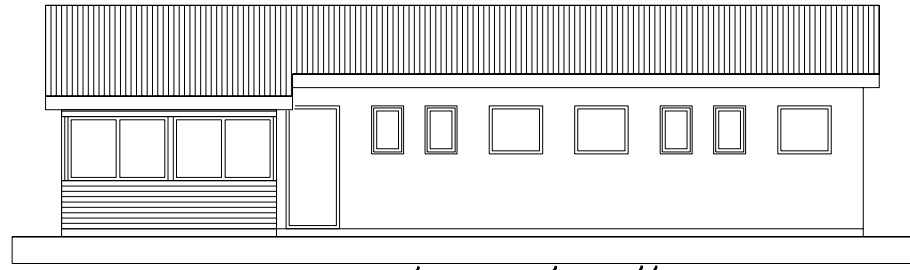
12 hestar 141m²



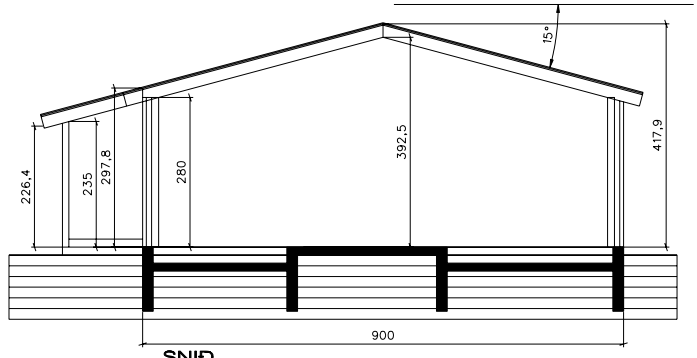
AD GÖTU



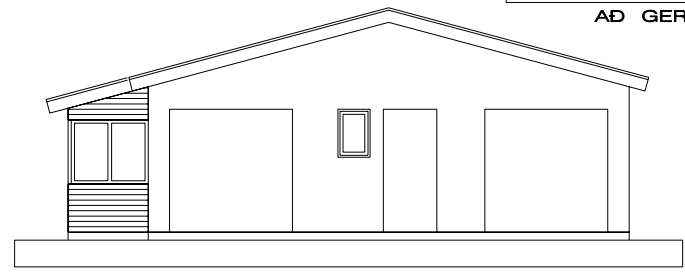
GAFL



AD GERÐI



SNID



HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

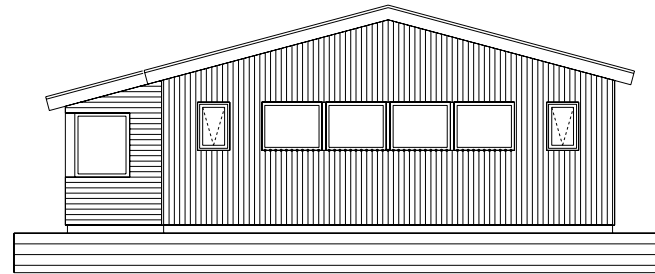
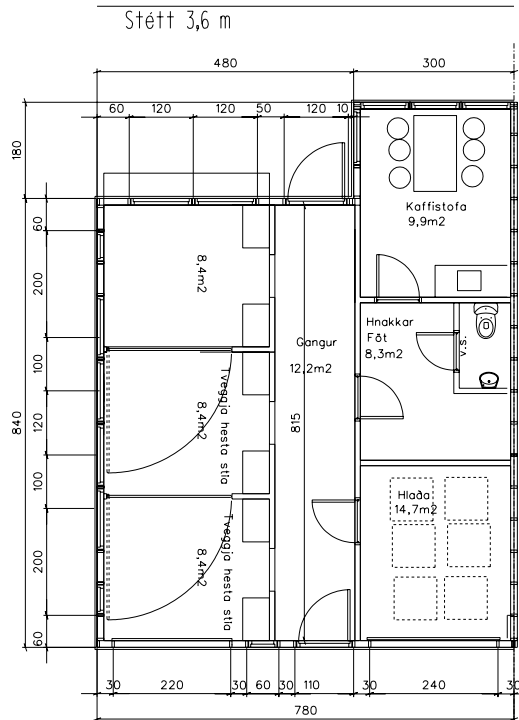
10-12 hestar

Daggs: 5. JULI 2006

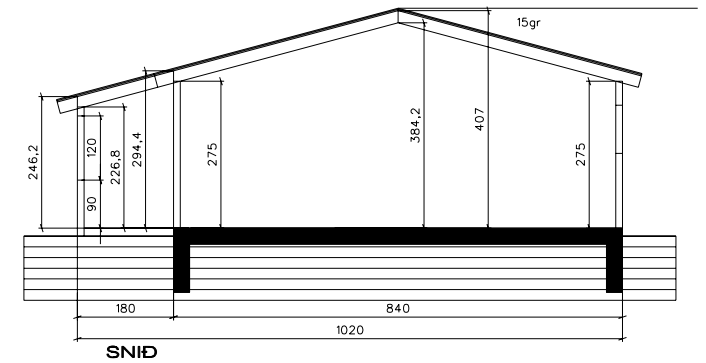
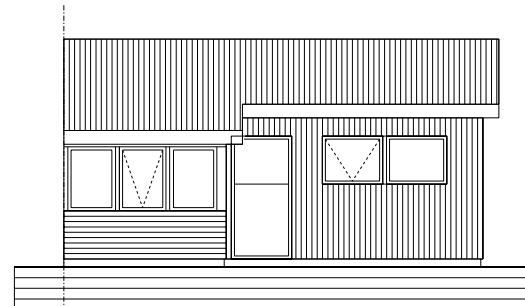
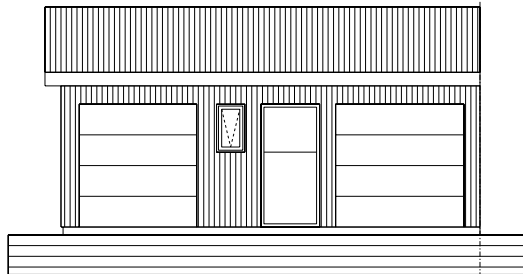
Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT:1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339



6 hestar 70,9m²



HESTHÚS KJÓAVÖLLUM

6 hestar 71m²

Dags : SEPT. 2007

Mk 1:100

SVEINN ÍVARSSON ARKITEKT F.A.Í.

LYNGHÁLSI 3 110 R.VÍK SÍMI 567-9006 OG 893-9006 KT: 1302544-7649
SVEINN ÍVARSSON ehf. GRUNDARHVARFI 9 KÓPAVOGI KT: 550296 2339