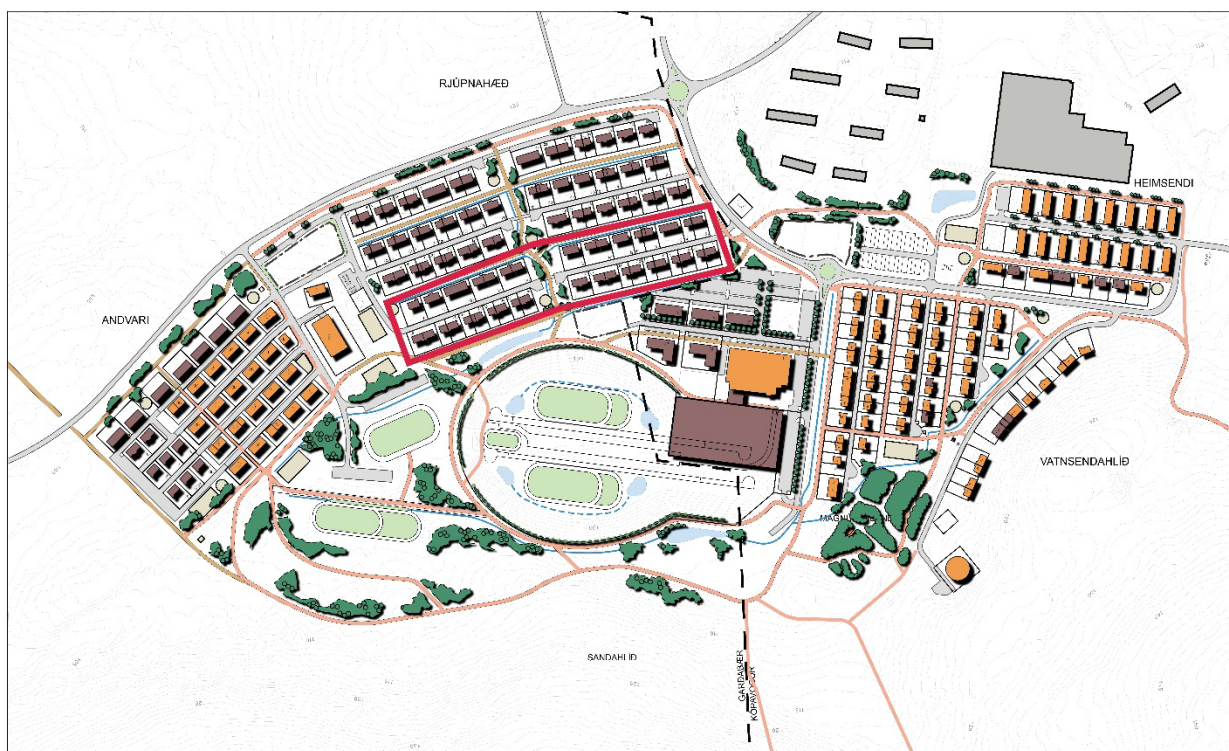


HESTHÚSABYGGÐ KJÓAVÖLLUM GARÐABÆ

LÝSING LÓÐARÚTHLUTUNAR

Æsuvellir og Sunnuvellir í Rjúpnahæðarhverfi

13. apríl 2021



SVÆÐI

Garðabær auglýsir til úthlutunar hesthúsalóðir neðst í Rjúpnahæð. Svæðið er austan við núverandi hesthúsabyggð við Andvarahverfi og ofan við *Skeifuna*, reiðvallasvæði Hestamannafélagsins Spretts. Fjöldi lóða er í kringum 20 en endanlegur fjöldi ákvarðast er umsóknir liggja fyrir. Um er að ræða 1. áfanga í Rjúpnahæðarhverfi; Sunnuvelli og Æsuvelli, sem eru neðstu göturnar. Aðgengi að Æsuvöllum verður frá Markavegi og aðgengi að Sunnuvöllum frá Hattarvöllum.



Kjóavallir – horft yfir að Rjúpnahæð. Svæði við Sunnuvelli og Æsuvelli afmarkað með rauðri línu.

LÓÐIR

Lóðir eru í samræmi við deiliskipulag Kjóavalla, frá 8.7.2008, m.s.br. Lóðir eru í þremur mismunandi stærðum og eru flokkaðar eftir stærð byggingarreita á umsóknarblaði. Þær eru þó allar 32m djúpar. Á hverri lóð er heimilt að byggja stakt hesthús (einbýli) eða parhús og skal það koma fram í umsókn hvora húsagerðina verið er að sækja um. Gert er ráð fyrir hestagerðum sunnan við hvert hesthús og þar sem nokkur hæðarmunur er í landinu skulu lóðarhafar byggja stoðveggi innan hverrar lóðar. Bílastæði eru innan lóðar. Garðabær sér um lagningu gatna, reiðstíga og lagna, þ.m.t. fráveitu, hitaveitu og vatnsveitu, en lóðarhafar sjá um allan frágang innan sinna lóða, einnig stoðveggi og bílastæði. Uppröðun, fjöldi og stærð lóða, eins og sýnt er á uppdrætti, getur breyst, þegar unnið hefur verið úr öllum umsóknum.



Dæmi um steyptan stoðvegg við hestagerði

BYGGINGARREITIR

Á hverri lóð er annað hvort gert ráð fyrir stöku húsi (eibýli) eða parhúsi. Byggingarreitir eru allir 12m að breidd og geta ýmist verið 20m, 25m eða 30m að lengd. Hlutar parhúss geta verið misstórir og verður hlutdeild hvers húshluta í lóð samkvæmt því. Hús eru á einni hæð, en einnig er heimild fyrir risi á hluta húss, sem hentað gæti fyrir kaffistofu og aðra álíka aðstöðu. Nýtingarhlutfall er breytilegt eftir því hvort um er að ræða hús á einni hæð, $N=0,2-0,3$ eða hús með risi, $N=0,25-0,4$.

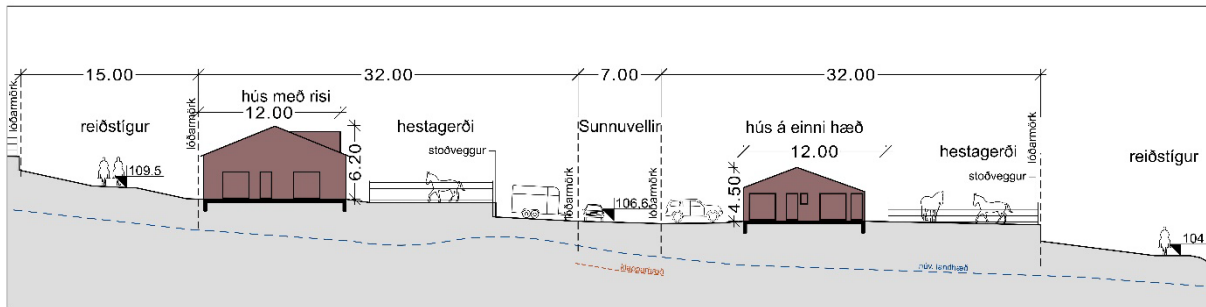


Lóðir við Sunnuvelli og Æsuveli. Uppróðun lóða getur breyst í samræmi við innsendar umsóknir

HÚSAGERÐ

Heimild er fyrir risi á hluta hvers húss og skal það koma fram í umsókn hvort áform eru um að nýta þá heimild eða ekki. Hámarkshæð húsa á einni hæð, er 4,50m og hámarkshæð húsa með risi er 6,20m. Innra skipulag húsa er valfrjálst, en gera skal ráð fyrir því að hreinsun taðs fari fram út um gafl á húsi og skal gaflinn því vera aðgengilegur fyrir smágröfur, þ.e. hús skulu vera véltæk og af þeim sökum er í deiliskipulagi sett kvöð um opið aðgengi á lóðarmörkum á milli húsa.

Snið í lóðir og götu



FJÖLDI HESTA

Fjöldi hesta í hverju húsi ræðst af endanlegri stærð húsa og lóðar eftir að búið er að fara í gegnum umsóknir. Í meðfylgjandi töflu er tilgreindur fjöldi hesta á hverri lóð, sé miðað við hesthús í parhúsi á einni hæð. Með því að byggja kaffistofu í risi, er hægt að fjölga stíum fyrir hesta á jarðhæð. Stíum getur einnig fjölgað ef um einbýli er að ræða. Sjá enn fremur reglugerð um velferð hrossa 910/2014 <https://www.reglugerdir.is/reglugerdir/allar/nr/910-2014>.

ÚTHLUTUN

Í meðfylgjandi töflu má sjá hvaða húsagerðir eru í boði og valmöguleika á hverri lóð. Í umsókn skal koma fram tegund lóðar, húsagerð og hæð húss, sem sótt er um. Umsækjandi getur ekki valið staðsetningu lóðar þar sem endanleg uppröðun og fjöldi lóða ræðst ekki fyrr en unnið hefur verið úr öllum umsóknum.

Fyrirvari er gerður um hæðarsetningu húsa, gatna og reiðstíga, þar til endanleg gatnahönnun liggur fyrir og lóðarblöð hafa verið gefin út.

Tegund lóða eftir lengd byggingarreits	Fjöldi hesta	Húsagerð			Hæð húss		
		Velja skal einbýli eða parhús			Velja skal 1 hæð eða hæð með risi		
Lóð með 20 m bygg.reit	14	einbýli		parhús	1 hæð		1 hæð+ris
Lóð með 25 m bygg.reit	18	einbýli		parhús	1 hæð		1 hæð+ris
Lóð með 30 m bygg.reit	22	einbýli		parhús	1 hæð		1 hæð+ris