

Melgerðismelar, Eyjafjarðarsveit
Svæði hestamanna
Deiliskipulag



Greinargerð
Skipulags- og byggingarskilmálar
16. desember 2009

Jónas Vigfússon
byggingarverkfræðingur
Litla-Dal

1 Forsendur

1.1 Tilefni og markmið

Markmið skipulagsins er að staðfesta það skipulag mótssvæðis fyrir hestamenn, sem verið hefur við líði á Melgerðismelum lengi og marka stefnuna til framtíðar með uppbyggingu hesthúsabyggðar á svæðinu. Gert er ráð fyrir nýjum byggingarlóðum fyrir hesthús á svæðinu til úthlutunar fyrir þá sem áhuga hafa á uppbyggingu á þeim stað.

Við skipulagið er tekið mið af landslagi, staðháttum og þeim mannvirkjum sem fyrir eru á svæðinu og þannig leitast við að gera svæðið enn öflugra, sem alhliða útvistarsvæði með aðaláherslu á hestamennsku og starfsemi tengdri henni. Með aukinni hesthúsabyggð og aukinni starfsemi á svæðinu aukast rekstrarmöguleikar svæðisins og hrossabændur hafa fleiri möguleika til að auka verðgildi hrossa sinna. Þá munu frábærar reiðleiðir á melunum nýtast betur í stað þess að þurfa að stunda útreiðar meðfram þjóðvegum í sveitarfélaginu.

1.2 Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005-2025

Á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 er svæðið merkt sem opið svæði til sérstakra nota og í texta sem útvistarsvæði á Melgerðismelum. Þá segir á bls. 44 í greinargerð-I með aðalskipulagi um önnur markmið í útvistarmálum. „*Hesthúsabyggð verði skipulögð á Melgerðismelum og hestaíþróttasvæði verði þróað þar. Stefnt er að aukinni starfsemi flugáhugamanna á Melgerðismelum og gert ráð fyrir viðhaldi flugvallarins.*”

1.3 Skipulagssvæðið og staðhættir

Melgerðismelar eru staðsettir vestan Eyjafjarðarár um 25 km sunnan Akureyrar á jörðinni Melgerði.

Melarnir eru ákaflega sléttir frá náttúrunnar hendi og þar hefur verið flugvöllur í langan tíma. Áhugafélög flugmanna hafa félagsaðstöðu vestan við aðstöðu hestamanna á svæðinu. Austur af melunum á bökkum Eyjafjarðarár eru skjólgóðir bakkar þar sem aðalsýningarsvæði hestamanna er. Þar er félagsheimili Hestamannafélagsins Funa, sem notað er sem veitingasalur á mótum og sem alhliða félagsheimili á öðrum tímum. Vestan við félagsheimilið er grasi gróið sléttlendi sem byggt var sem íþróttavöllur á sínum tíma, en nýtist sem markaðs- og söluaðstað á stórmótum en leiksvæði og tjaldsvæði á minni samkomum. Félagsheimilið er leigt út til skemmtanahalds og fyrir ýmiss konar samkomur.

Uppi á melunum að sunnanverðu er nýbyggður sérstakur kynbótavöllur, sem notaður er til dóma og sýninga á kynbótahrossum. Norðar á melunum er hesthús og reiðskemma auk réttar þar sem hross eru réttuð úr Djúpadal, úr Möðruvallaplássi og jafnvel Sölvadal og víðar.

Norðan við melana eru ágætir hagar sem nýttir hafa verið til hrossabeitar og einnig eru hagar vestan við núverandi hesthús á melunum.

Mikil skógrækt hefur átt sér stað á Melgerðismelum og hófst hún 1983 með skjólbeltarækt en tók verulegan kipp með skógræktarátaki í Melgerði 1990 og næstu ár þar á eftir. Í dag eru trén farin að skýla verulega og setja mikinn svip á svæðið.

Á melunum hefur verið byggð upp mjög góð aðstaða til mótahalds hestamanna og jafnframt aðstaða til alhliða útivistar og félagsstarfs. Á svæðinu hafa verið haldin nokkur stórmót og má þá nefna Íslandsmót í hestaíþróttum, fjórðungsmót og landsmót hestamanna.

1.4 Eignarhald og framtíðaruppbygging

Melgerðismelar eru í eigu sveitarfélagsins, en árið 1975 var gerður samningur við Hestamannafélögin Funa í Eyjafjarðarsveit og Létti á Akureyri um leigu á svæðinu til uppbyggingar aðstöðu til hestamennsku og mótahalds. Síðar komu að uppbyggingunni Hestamannafélagið Þráinn á Grenivík og Ungmennafélagið Vorboðinn í fyrrum Saurbæjarhreppi. Þau félög hafa verið keypt út úr rekstrinum og að undanfögnu hefur Hestamannafélagið Léttir verið að selja hluta af sínum eignum á svæðinu. Nú er í gildi lóðarleigusamningur til 50 ára milli Eyjafjarðarsveitar og hestamannafélaganna Funa og Léttis, dags. 18. des. 1998.

Funi á nú félagsheimilið á svæðinu, Funaborg og helming í hesthúsi sem er á svæðinu og rúmlega helming í nýlega byggðri reiðskemmu, Melaskjóli, auk kynbótavallar, sem hefur nýlega verið byggður, Náttfaravöllur. Hrossaræktarfélagið Náttfari í Eyjafjarðarsveit á hlut í reiðskemmunnni og einkaaðilar það sem þá er eftir auk þess sem einkaaðilar eiga helmings hlut í hesthúsinu. Þeir einkaaðilar sem eiga í reiðskemmunnni tóku þátt í fjármögnun hennar með því fororði að þeim yrði heimilt að byggja tvö hesthús við reiðskemmuna. Til þess að hægt sé að halda áfram uppbyggingu á svæðinu er meðfylgjandi deiliskipulag lagt fram.

Ætlunin er að byggja tvö ný hesthús við núverandi reiðskemmu og auk þess er á skipulaginu gert ráð fyrir hesthúshverfi norðar á melunum.

Með þessari uppbyggingu er ætlunin að styrkja svæðið enn frekar til þess að hlúa að hestamennsku og hrossarækt í Eyjafjarðarsveit.

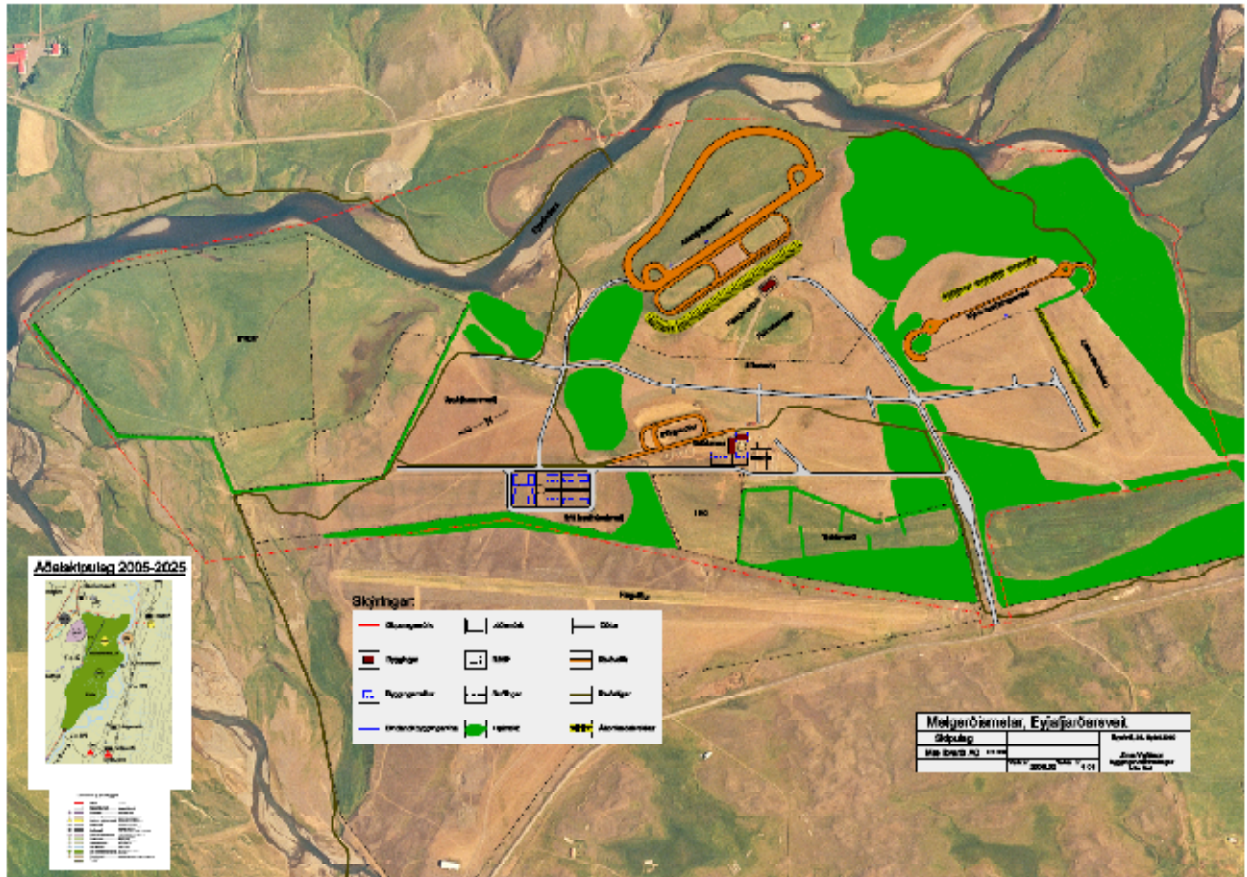
2 Stefnumörkun

2.1 Almenn atriði

Deiliskipulagið er sett fram með greinargerð þessari og á deiliskipulagsuppdraetti nr. 1.01 og 1.02 gerðum af Jónasi Vigfússyni, verk nr. 2009.02.

Gert er ráð fyrir að lóðir verði leigulóðir frá Eyjafjarðarsveit. Á skipulagsuppdraetti er sýnd lóðaskipting og afmarkaðir byggingarreitir á óbyggðum lóðum.

Umferð um svæðið verði öllum opin en þó er gert ráð fyrir að hægt verði að selja inn á svæðið á mótum hestamanna. Tryggja þarf þó að eigendur húsa komist að húsum sínum með samkomulagi þar um.



2.2 Mótssvæði

Ekki eru fyrirhugaðar miklar breytingar á svæðinu, en þó er gert ráð fyrir að byggja sérstaka skeiðbraut meðfram áhorfendabrekku á aðalsýningarsvæði. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu dómhúsa á svæðinu. Þá er gert ráð fyrir að byggja upp áhorfendabrekku austan við kynbótavöllinn með aðfluttu efni.

2.3 Byggingar

Nýjar byggingar taki mið af þeim sem fyrir eru með þakhalla, litavali o.þ.h. Þannig verði hesthús nr. 2 við Melaskjól eins að lögun og hesthús nr. 1, en hesthús nr. 3 við Melaskjól verði eins og hin nema leyfilegt er að hafa það lengra.

Á norðursvæðinu er gert ráð fyrir tveim þyrpingum. Annars vegar eru lóðir fyrir stakstæð hús og hins vegar er gert ráð fyrir fjórum hesthúsum umhverfis sameiginlega reiðskemmu fyrir húsinn. Þar er gert ráð fyrir að lóðarhafar byggji reiðskemmuna sameiginlega samkvæmt samkomulagi þeirra á milli.

Hesthús verði öll á einni hæð, en heimilt að hafa tvær hæðir að hluta í reiðskemmu. Þakhalli verði á bilinu 15 – 30⁰.

Byggingarreitir eru afmarkaðir á skipulagsuppdraetti nr. 1.02 og þar sem merkt er byggingarlína skal vera bindandi byggingarlína, en að öðru leyti skal byggt innan byggingarreitsins.

2.4 Lóðir

Sérstakar lóðir eru afmarkaðar undir þau hús sem eru á svæðinu og öll ný hús nema dómhús, en þau tilheyra mótssvæðinu öllu. Málsetning og staðsetning lóða er á skipulagsuppdraetti nr. 1.02.

Nýjar lóðir verði teknar út úr leigusamningi milli hestamannafélaga og sveitarfélagsins og gerður sérstakur lóðarleigusamningur milli lóðarhafa og sveitarfélagsins. Lóðarleiga verði samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar hverju sinni en í dag er hún 0,75% af fasteignamati lóðar.

2.5 Gatnagerð

Lögð verði ný gata að nýjum hesthúsum og skulu lóðarhafar við lóð nr. 2 og 3 við Melaskjól greiða kostnað við nýja aðkomu að þeim húsum í réttu hlutfalli við stærð húsanna. Gatan þaðan og út að nýja hverfinu norðan við og götur innan þess svæðis greiðist af húsbyggjendum í því hverfi og skiptist kostnaður við gatnagerðina í réttu hlutfalli við stærð hesthúsa á svæðinu.

2.6 Lagnakerfi

Ágæt vatnsveita er á Melgerðismelum og reiknað er með að húsbyggjendur nýrra húsa fái aðgang að henni gegn greiðslu rekstrarkostnaðar í réttu hlutfalli við aðra notendur auk stofnkostnaðar vegna sinna húsa. Um raflagnir gilda reglur RARIK. Frárennsli skal fara í rotþrær á kostnað húsbyggjenda.

3 Afgreiðsla skipulagsins

3.1 Auglýsing skipulagstillögu

Hestamannafélagið Funi óskaði eftir að deiliskipulag þetta yrði auglýst með bréfi formanns dags. 17. ágúst 2009.

Skipulagsnefnd samþykkti að auglýsa tillöguna í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 á fundi sínum 17. ágúst 2009 og sveitarstjórn samþykkti þá afgreiðslu á fundi sínum 18. ágúst 2009.

Tillagan var síðan auglýst 27. ágúst 2009.

Hverjum þeim aðila sem taldi sig eiga hagsmuna að gæta var gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillögurnar. Frestur til að gera athugasemdir við tillögurnar var til og með 12. október 2009.

3.2 Afgreiðsla athugasemda og breytingar frá auglýstri skipulagstillögu

Athugasemd barst frá Hestamannafélaginu Létti um meintan skort á samráði og óskað eftir að auglýsingin yrði dregin til baka. Sú ósk var síðan dregin til baka og óskað eftir breytingu á texta í grein 2.2 í greinargerð. Fallist var á þá breytingartillögu.

Þá koma fram ósk frá Hestamannafélaginu Funa um stækkun byggingarreits við félagsheimilið Funaborg um 2 m í norður og 3 m í austur og var sú breyting samþykkt.

Í lokafrágangi uppdráttu voru lóðir númeraðar.