

Skipulags og byggingaráð  
Umhverfis- og skipulagssvið  
b.t. Sigurðar Haraldssonar, sviðstjóra  
Norðurhelli 2  
221 Hafnarfirði



Hafnarfjörður, 23. febrúar 2023

**Efni: Athugasemdir stjórnar Sörla við úthlutun lóðar til félagsins Villikatta.**

Á bæjarráðsfundi Hafnarfjarðar þann 15. desember 2022, var tekið fyrir erindi sjálfbóðaliðasamtakanna Villikatta, þar sem óskað var eftir því að Hafnarfjarðarbær léti félaginu endurgjaldslaust í té lóð undir starfsemi félagsins. Nánar tiltekið var óskað eftir að félaginu yrðu úthlutað lóð á athafnasvæði hestamannafélagsins Sörla við Kaplaskeið.

Á stjórnarfundi hestamannafélagsins Sörla þann 11. janúar 2023, var eftirfarandi bókun skráð í fundargerð vegna framangreinds erindis sjálfbóðaliðasamtakanna Villikatta:

*„Vegna beiðni Villikatta um að Hafnarfjarðarbær úthluti þeim endurgjaldslaust lóð við Kaplaskeið á athafnasvæði hestamannafélagsins Sörla telur stjórn hestamannafélagsins Sörla mikilvægt að fram komi að stjórnin er andvíg þessum áformum og skorar á Hafnarfjarðarbæ að hafna erindinu enda samrýmist starfsemi Villikattafélagsins ekki þeirri starfsemi sem gert er ráð fyrir að fari fram á svæðinu samkvæmt deiliskipulagi. Stjórn hestamannafélagsins Sörla bendir á að á félagssvæðinu er takmarkaður fjöldi lóða fyrir hesthús og starfsemi því tengdu. Ekki er augljóst að í fyrirsjáanlegri framtíð verði frekara byggingaland í boði fyrir hesthús og því mótmælir félagið því að lóðum á svæðinu verði úthlutað til annarskonar starfsemi en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.“*

Stjórn hestamannafélagsins leggur áherslu á að starfsemi Villikatta stenst ekki aðal- og deiliskipulag Hafnarfjarðar á umræddu svæði. Svæðið er hesthúsahverfi sem er skilgreint í aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem ÍP5 sem þýðir að um er að ræða svæði til landfrekar íþróttaiðkunar, svo sem hestavelli, brautir og starfsemi tengda hestamennsku. Augljóst má vera að starfsemi Villikattafélagsins tengist á engan hátt hestamennsku, þrátt fyrir að starfsemin snúi að dýravernd. Þessu til stuðnings vísast til meðfylgjandi umsagnar umhverfis- og skipulagssviðs Hafnarfjarðar, dags. 20. apríl 2021.

Stjórn hestamannafélagsins Sörla tekur jafnframt undir athugasemdir stjórnar húsfélags Hlíðarþúfna sem fram koma í bréfi, dags 19. mars 2021 sem lagt var fyrir Skipulags og byggingaráð þann 4. maí 2021, sjá meðfylgjandi bréf.

Virðingarfyllt,  
F.h. stjórnar hestamannafélagsins Sörla  
María Júlía Rúnarsdóttir, ritari

Meðfylgjandi:

Umsögn umhverfis- og skipulagssviðs Hafnarfjarðar, dags. 20. apríl 2021  
Bréf stjórnar húsfélags Hlíðarþúfna, dags. 19. mars 2021

**HESTAMANNAFÉLAGIÐ SÖRLI**  
Sörlastöðum v/Kaldárselsveg  
Pósthólf 65, 221 Hafnarfjörður  
Sími 565 2919, Gsm 897 2919  
sorli@sorli.is, www.sorli.is  
Kt. 640269-6509

Hafnarfirði, 20. apríl 2021  
2103630 AME

Efni: Hlíðarþúfur, starfsemi Villikatta, umsögn drög

### **Hlíðarþúfur mál 2103630**

Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar dags. 20.4.2021 var eftirfarandi tekið fyrir og afgreiðsla þess var:

#### **2103630 - Hlíðarþúfur, starfsemi Villikatta**

*Lagt fram erindi stjórnar Húsfélags Hlíðarþúfna dags. 19.3.2021 er varðar starfsemi Villikatta í Hlíðarþúfum. Stjórn Húsfélagsins gerir athugasemd við starfsemina og telur að hún sé á skjön við skilmála gildandi aðal- og deiliskipulags svæðisins sem og að henni fylgi ónæði.*

Skipulags- og byggingarráð óskar umsagnar umhverfis- og skipulagssviðs.

#### **Umsögn**

Byggingarfulltrúa ber að bregðast við kvörtun, sbr. 55. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 „...ekki sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis...eða notkun þess brýtur í bága við skipulag...“

<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2010160.html>

Ef kvörtun reynist sönn þá er notkun húsnæðis ekki í samræmi við skipulag sbr. samantekt og byggingarfulltrúa heimilt að knýja fram úrbætur sbr. 56. gr. sömu laga.

Jafnframt þarf þá að tilkynna þetta til heilbrigðiseftirlitsins.

Í samtölum byggingarfulltrúa við fulltrúa félagasamtakanna Villikatta er um að ræða aðstöðu fyrir ketti að jafna sig eftir aðgerð, ófrjósemis, þ.e. „sjúkrahótel“. Kettir eru færðir á þann stað þar sem þeir voru fangaðir þegar þeim er sleppt. Ónæði ætti því ekki að vera mikið vegna aðstöðunnar þar sem ekki er um að ræða að kettir dveljist þar til lengri tíma og einungis þeir sem koma að umönnun þeirra eiga erindi í húsið. Umferð um svæðið ætti því ekki að meiri en þegar um hefðbundna notkun er að ræða. Starfsemin er hins vegar starfsleyfisskyld sbr. viðauka IV í lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir <https://www.althingi.is/lagas/151b/1998007.html> Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar, Garðabæjar og Kópavogssvæðis hefur ekki gefið út starfsleyfi fyrir starfseminni.

Komi til álita að breyta dsk. Í samræmi þegar innkomið erindi forsvarsmanna Villikatta er bent á að slíku erindi þarf að fylgja samþykki allra þinglýstra eigenda húsa í Hlíðarþúfum viðkomandi lóðar.

### Samantekt:

Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem Íþ5 sem þýðir að um er að ræða svæði til landfrekrar íþróttaiðkunar svo sem hestavelli, brautir og starfsemi tengda hestamennsku. Í nokkrum húsagerðum er heimil atvinnustarfsemi tengd hestum og skal um hana fara skv. kafla 3.12. í greinagerð skipulags svæðisins

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425426188387500> þessi greinagerð hefur verið uppfærð sjá hér

[https://www.hafnarfjordur.is/media/uppland/Skilmalar\\_25.08.2008.pdf](https://www.hafnarfjordur.is/media/uppland/Skilmalar_25.08.2008.pdf) en ávallt er vísað til fyrirbyggjandi skipulagsskilmála sem á þá við um þau hús sem þegar eru byggð. En skýrt er að einungis er heimil atvinnustarfsemi tengd hestamennsku svo sem járnningar, tamningar, söðlasmíði og þess háttar, sbr. kafla 4 þar sem húsagerðir eru tilgreindar.

Í lóðarleigusamning, liður 3, er tilgreint að óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.

### 3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.

Og að skylt er að hlíta þeim ákvæðum sem tilgreind eru í deiliskipulagi svæðisins

Lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum deiliskipulags fyrir athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla sem öðlaðist gildi árið 1990, með síðari breytingum.

Um nýtingu lóðar og skyldur lóðarhafa, liður 6, segir:

### 6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa

Lóðin er á athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla í Hlíðarþúfum, sem ætlað er fyrir hesthús í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Önnur notkun á svæðinu en fyrir hesta, hey og annað sem að hestahaldi viðkemur er óheimil nema notkun sé í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Umhverfi hesthúsa skal halda þrífalegu og frágangur lóðar vera snyrtilegur.

Taðmenguðu efni úr gerðum skal fargað á viðurkenndum móttökustöðvum eða eftir samkomulagi við Hafnarfjarðarbæ.

Lóðarhafi skal almennt fara eftir lögum um velferð dýra nr. 55/2013, reglugerð um velferð hrossa nr. 910/2014, reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og nr. 79/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns, með síðari breytingum.

Ef um atvinnurekstur er að ræða í húsi skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, með síðari breytingum.

**Óheimilt er að eiga eða skrá lögheimili og/eða fasta búsetu í hesthúsi.**

Skipulags- og byggingarráð,

Umhverfis- og skipulagssvið  
b.t. Sigurðar Haraldssonar sviðsstjóra  
Norðurhella 2

Hafnarfjörður, 19. mars 2021

Nú í haust barst stjórn húsfélags Hlíðarþúfna til eyrna að félagasamtökin Villikettir-dýraverndunarfélag hefðu keypt hesthús í Hlíðarþúfum í 300 hringnum með húsnúmer 326 undir starfsemi sína. Það reyndist því miður vera rétt og er félagið nú búið að hreiðra um sig í hesthúsinu með villiketti og er stöðugur straumur fólks í og úr hesthúsinu með ketti.

Villikettir skv. upplýsingum um félagið á heimasíðu þeirra [www.villikettir.is](http://www.villikettir.is) er félag sem stofnað var til að standa vörð um dýravernd fyrir villta ketti á Íslandi. Greint er frá því á heimasíðunni hvernig starfsemi þeirra og tilgangur er:

*“Félagið Villikettir var stofnað snemma árs 2014 til að standa vörð um dýravernd fyrir villta ketti á Íslandi.”*

*“Félagið Villikettir hyggst því, í samræmi við ný dýraverndunarlög, leita úrbóta fyrir villta ketti hér á landi samkvæmt viðurkenndum aðferðum sem hafa skilað árangri í fjölmörgum öðrum löndum.*

**Hvaða aðferðir notum við?**

*Við notumst við aðferðina fanga-gelda-sleppa (e. Trap-neuter-return, eða TNR) sem er alþjóðleg aðferðafræði um hvernig megi mannúðlega takast á við villikattarstofna án þess að aflífa þá. Þá eru mörg búr sett út á svæðin sem þeir hafast við í samtímis, dýrin eru fönguð, geld og sleppt aftur á svæðið ef ekki er um kettlinga eða mjög særð dýr að ræða. Þessar aðferðir hafa gefist sérlega vel í öðrum löndum. Við munum svo sjá til þess að skjól sé á svæðinu og sjálfbodaliðar séu til staðar sem fylgjast með matargjöfum.”*

**“Hvaða markmið setjum við okkur?**

*Að kortleggja helstu búsetusvæði villikatta á Íslandi.*

*Fanga, gelda og sleppa eins mörgum villiköttum og kostur gefst.*

*Merkja villiketti með alþjóðlegu merki villikatta, smá bútur, 0.5 cm., klipptur af horni vinstra eyra.*

*Fanga og koma undir læknishendur (til að lækna eða aflífa, eftir atvikum) verulega særðum eða sjúkum villiköttum.*

*Fanga og koma á heimili ungum kettlingum sem fæðast villtir.*

*Bæta aðstöðu fyrir villiketti eins og kostur gefst, m.a. með gerð skjóla á svæðunum.*

*Standa að baki sjálfbodaliðum sem þegar gefa villiköttum fæði á ýmsum*

*svæðum og finna sjálfbodaliða til að sjá um það á öðrum.  
Stuðla að því að skerpt verði á lagalegum réttindum villikatta.”*

Starfsemi Villikatta í hesthúsi í Hlíðarþúfum telur stjórn húsfélags Hlíðarþúfna ekki standast aðal- og deiliskipulag Hafnarfjarðar. Svæðið sem um ræðir er hesthúsahverfið Hlíðarþúfur sem er skilgreint í aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem ÍP5 sem þýðir að um er að ræða svæði til landfrekrar íþróttaiðkunar svo sem hestavelli, brautir og starfsemi tengda hestamennsku.

Í nokkrum húsagerðum er skv. aðalskipulagi heimil atvinnustarfsemi tengd hestum og skal um hana fara skv. kafla 3.12. í greinagerð og skipulagsskilmálum skipulags svæðisins.:

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425426188387500>

### *3.12 Atvinnustarfsemi og fjöldi hesta*

*Almennt gildir að fyrir atvinnustarfsemi í húsum þar sem það er heimilt skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998*

*Almennt gildir að fjöldi hesta í húsum er háður uppfylltum skilyrðum um aðbúnað fyrir hesta í samræmi við reglugerð númer 132/1999*

Greinargerðin hefur verið uppfærð sjá hér:

[https://www.hafnarfjordur.is/media/uppland/Skilmalar\\_25.08.2008.pdf](https://www.hafnarfjordur.is/media/uppland/Skilmalar_25.08.2008.pdf)

Í 4. kafla greinargerðarinnar *sérstakir skilmálar fyrir einstaka húsagerðir* kemur fram hvaða starfssemi önnur en hestamennska má vera í hesthúsunum á félagssvæði Sörla þar segir orðrétt í kafla 4., 4.2- 4.5:

*“Í þessum húsum er mögulegt að vera með atvinnustarfsemi tengda hestamennsku s.s. járnningar, tamningar, söðlasmíði o.þ.h.”*

Ávallt er vísað til fyrirliggjandi skipulagsskilmála sem á þá við um þau hús sem þegar eru byggð. En skýrt er að einungis er heimil atvinnustarfsemi tengd hestamennsku svo sem járnningar, tamningar, söðlasmíði og þess háttar.

Það er alveg ljóst að svæðið er skilgreint samkvæmt aðalskipulagi sem svæði til landfrekrar íþróttaiðkunar svo sem hestavelli, brautir og starfsemi tengda hestamennsku. Einnig er alveg ljóst að undantekningar á skilgreiningunni eru einungis starfsemi tengd hestamennsku s.s. *járnningar, tamningar, söðlasmíði o.þ.h.*” Hvergi er að finna undanþágu fyrir annarsskonar starfsemi í aðalskipulagi svæðisins. Enda telur stjórn húsfélags Hlíðarþúfna það alveg ljóst skv. aðalskipulagi að öll önnur starfsemi í hesthúsahverfinu

sé bönnuð sama hvort um er að ræða atvinnustarfsemi eða félagastarfsemi sem ekki er tengd hestamennsku.

Ítarlegri skilmálar koma fram í gildandi lóðarleigusamningi fyrir Hlíðarþúfum en þar segir að óheimilt sé að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir, um nýtingu lóðar og skyldur lóðarhafa segir:

„3.Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir“

#### 6. Nýting lóðar og skyldur lóðahafa

Lóðin er á athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla í Hlíðarþúfum, sem ætlað er fyrir hesthús í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Önnur notkun á svæðinu en fyrir hesta, hey og annað sem að hestahaldi viðkemur er óheimil nema notkun sé í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Umhverfi hesthúsa skal halda þrifalegu og frágangur lóðar vera snyrtilegur.

Taðmengudu efni úr gerðum skal fargað á viðurkenndum móttökustöðvum eða eftir samkomulagi við Hafnarfjarðarbæ.

Lóðarhafi skal almennt fara eftir lögum um velferð dýra nr. 55/2013, reglugerð um velferð hrossa nr. 910/2014, reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og nr. 79/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns, með síðari breytingum.

Ef um atvinnurekstur er að ræða í húsi skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, með síðari breytingum.

Óheimilt er að eiga eða skrá lögheimili og /eða fasta búsetu í hesthúsi.“

Það er alveg ljóst að starfsemi Villikatta í Hlíðarþúfum telst til annarar notkunar en fyrir hesta, hey og annað sem að hestahaldi viðkemur og fer gegn skilyrðum aðal- og deiliskipulagi Hafnarfjarðar og lóðaleigusamningum og er þar af leiðandi með öllu óheimil.

Að mati stjórnar húsfélags Hlíðarþúfna er það alveg ljóst og engu vafa undirorpið að starfsemi félagsins Villikatta er óheimil í hesthúsaumhverfi Hlíðarþúfna og samrýmist hvorki ekki skipulagsskilmálum svæðisins né skilmálum lóðaleigusamninga. Það er alveg skýrt hverskonar starfsemi er heimil skv. aða- og deiliskipulagi og lóðaleigusamningum. Engin leið er að misskilja eða fara í kringum það að starfsemi Villikatta fellur ekki undir undanþágur frá skilyrðum skipulags um starfsemi á svæðinu sem er einungis starfsemi tengd hestamennsku.

Að mati stjórnar húsfélags Hlíðarþúfna er afar mikilvægt að farið sé að lögum og skilmálum skipulags og ákvæðum lóðaleigusamninga varðandi nýtingu á hesthúsum í Hlíðarþúfum. Sérstaklega í ljósi þess að margir eigenda hesthúsa Hlíðarþúfna hafa fengið tilboð frá allskonar aðilum sem vilja kaupa hesthús í hlíðarþúfum undir atvinnustarfsemi sína vegna þess að hesthúsin eru ódýrustu fasteignirnar í Hafnarfirði pr. fm. Sem dæmi má nefna nokkra aðila sem hafa boðið hesthúsaeigendum að kaupa af þeim hesthúsin; litil vélsmiðja, aðili sem leigir út krossara, dúkari sem vildi vera með aðstöðu og geymslu í hesthúsi og bifvélavirki sem vildi gera við bifreiðar í hesthúsi. Það er að okkur sótt úr öllum áttum og hefur hingað til enginn eigandi látið undan þrýstingi og selt hesthús sitt öðrum en hestamönnum til nota fyrir hesta, fyrr en nú og því gríðarlega mikilvægt að hvika hvergi frá skilmálum skipulags svæðisins og lóðaleigusamningum hvað þetta varðar og stöðva óheimila notkun Villikatta á hesthúsinu og alls ekki skapa fordæmi fyrir annarri starfsemi í Hlíðarþúfum en skilmálar skipulags og lóðaleigusamningar gera ráð fyrir. Það verður erfitt að standa á lögum og reglu þegar fordæmi eins og þetta fær að vera og starfa áfram óáreiðt ef ekki verður brugðist við strax. Vert er að benda á að fáí þessi starfsemi að starfa með samþykki Hafnafjarðarbæjar og blessun skipulagsyfirvalda munu þeir sem á eftir koma með réttu vísa til jafnræðisreglu stjórnarskrár fáí þeir ekki að gera það sem þeim sýnist í hesthúsum í Hlíðarþúfum.

Einnig er mjög mikilvægt að standa vörð um nýtingu svæðisins einungis fyrir hestamenn. Á Sörilasvæðinu er ákveðið samfélag hestamanna mákvæmlega eins og þau samfélög sem myndast hjá öðrum íþróttafélögum. Villikettir eða önnur starfsemi ótengd hestamennsku s.s. hundahótel, verkstæði eða bakarí eiga ekkert erindi í hesthúsahverfið og geta jafnvel ógnað hestaheilsu og öryggi hestamanna. Það hefur undanfarið mætt mikið á athafnasvæði Sörla vegna aukins áhuga almennings og fólks sem stundar útivist á nærliggjandi útivistar svæðum og hefur ítrekað komið til árekstra hestamanna og annars útivistarfólks þannig að því miður hefur legið við stórslyssum og jafnvel orðið slys þar sem hestar fælast reiðhjól, skokkara, göngumenn eða barnavagna sem álpast inn á reiðvegi eða keppnisbrautir hestamanna.

**Skorað er á Hafnarfjarðarbæ að bregðast við og stöðva starfsemi Villikatta í Hlíðarþúfum. Skorað er á Hafnarfjarðarbæ að fara eftir eigin skipulagi og ákvæðum eigin lóðaleigusamninga við eigendur hesthúsa í Hlíðarþúfum.**

Stjórn húsfélags Hlíðarþúfna óskar eftir skriflegu svari fyrir 09 apríl 2021 frá Hafnarfjarðarbæ/skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðar við þessu bréfi þar sem fram kemur til hvaða ráðstafana verður gripið til þess að stöðva starfsemi Villikatta í Hlíðarþúfum.

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd stjórnar húsfélags Hlíðarpúfum

Gunnar Hallgrímsson formaður.

GUNNAR HALLGRÍMSSON