

SLÉTTUHLÍÐ Í H A F N A R F J O R Ð I

DEILISKIPULAG
FRÍSTUNDAFYGGÐ
DEILISKIPULAGSBREYTING
Greinargerð og skipulagsskilmálar



09. febrúar 2023. Breytt eftir
auglýsingu 04. maí 2023.
Útgáfa 0.4

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

HAFNARFJARÐARBÆR



www.hafnarfjordur.is



0	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	4
0.1	SAMÞYKKTIR	4
0.2	BREYTINGAR	4
1	FORSENDUR.....	8
1.1	INNGANGUR-SÖGULEGT YFIRLIT	8
1.2	ALMENNT UM VERKEFNIÐ	8
1.3	GRUNNGÖGN VERKEFNIS	9
1.4	AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS	9
1.5	HAGSMUNAAÐILAR	9
1.6	NÚVERANDI AÐSTÆÐUR, STAÐHÁTTARLÝSING	10
1.6.1	Landslag	10
1.6.2	Gönguleiðir	10
1.6.3	Reiðleiðir	11
1.6.4	Akvegir og slóðar	11
1.6.5	Landnemaspildur	11
1.6.6	Söguminjar	11
1.6.7	Gjárnar	11
1.6.8	Reykjanesfólkvangur	12
1.6.9	Vatnsvernd	12
1.7	SAMANTEKT	12
2	MARKMIÐ SKIPULAGS.....	15
2.1	SKIPULAGSTILLÖGUR	15
2.1.1.	Venslatöflur-samantekt og mat	16
2.2	GÖGN DEILISKIPULAGS	16
2.3	UMFERÐ	17
2.3.1	Gönguleiðir	17
2.3.2	Reiðleiðir	17
2.3.3	Akvegir	17
2.3.4	Akslóðar	17
2.4	HVERFISVERND- FORMINJAR	17
2.4.1	Forn- og söguminjar	17
2.4.2	Fornar leiðir	18
2.5	GJÁRNAR	18
2.6	REYKJANESFÓLKVANGUR	18
2.7	VATNSVERND - FRÁVEITA	19
2.8	UPPGRÆÐSLA OG SKÓGRÆKT	19
2.9	GRENNÐARSTÖÐVAR	19

2.10	SAMEIGINLEGT SVÆÐI	20
2.11	ÁNINGARSTAÐIR	20
2.12	LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ	20
2.13	GISTIÐSTAÐA Í FLOKKI II	20
3	BYGGINGASKILMÁLAR	21
3.1	ALMENNT	21
3.2	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	21
3.3	BYGGINGARGERÐ Á SVÆÐI A OG B	21
3.4	SVÆÐI C	21
4	HEIMILDASKRÁ	22
5	KORT	23

0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt til kynningar í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 09.05.2006 og í bæjarstjórn þann 16.05.2006. Deiliskipulagið var auglýst aftur samhliða aðalskipulagsbreytingu 16.11.2006. Athugasemdafresti lauk 01.02.2007.

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og byggingarráði þann

Skipulagsstjóri Hafnarfjarðar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. lögum nr.73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann_____

Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann:

0.2 BREYTINGAR

Frávik frá deiliskipulagi og skilmálum þessum skal sækja um til skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar.

Umsóknir um frávik og breytingar verða kynntar, hagsmunaaðilum og almenningi með grenndarkynningu eða auglýsingu formlegrar breytingar á deiliskipulaginu eftir því sem lög kveða á um.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði.

Breytingar verða dagsettar og skilmálar fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er merkt 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Þetta er útgáfa merkt 0.2 dagsett 23.mái 2007.

Útgáfa 0.1

Breytingar voru gerðar á uppdrættir vegna innmælingar á lóð A-1 og ný lóð skilgreind við hlið H-1.

Útgáfa 0.2

Gerðar voru nokkrar breytingar frá auglýstum uppdrætti er varða göngustíg, reiðstíg og 1 ný lóð tekin út, ný lega vegar tekin út, stofnæð veitna einfölduð og lóðir fyrir veitustöðvar færðar til. Mörkum deiliskipulags var breytt þannig að Gjárnar verða ekki innan marka deiliskipulags.

Útgáfa 0.3

Þann 02.05.08 á fundi skipulags- og byggingarráðs var eftirfarandi bókað:

13. 0712084 - Sléttuhlíð 123132, útgáfa lóðarleigusamnings

Tekið fyrir að nýju erindi Árna Jónssonar, sem óskar eftir að fá staðfestingu með lóðarleigusamningi á lóð þeirri í Sléttuhlíð sem hann hefur greitt af fasteignagjöld í mörg ár. Frestað á síðasta fundi. Lögð fram tillaga Formu ehf að lóðamörkum.

Í ljósi þess að umsækjandi hefur greitt lóðagjöld af landinu frá 1972, fellst Skipulags- og byggingarráð á erindið og felur skipulags- og byggingarsviði að vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við tillögu Forma ehf sem kynnt var á fundinum.

Lóð nr. 123132 var bætt við.

Útgáfa 0.4

Pann 11.08.22 á fundi skipulags- og byggingarráðs var eftirfarandi bókað:

2007341 - Sléttuhlíð, deiliskipulagsbreyting

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að hafin verði endurskoðun á deiliskipulagi Sléttuhlíðar.

Verið er að uppfæra deiliskipulagið til samræmis við mælingar sem gerðar voru af Hafnarfjarðarbæ á hluta lóðanna innan skipulagsins og bæta við skilmála að engin undirrými séu leyfð né kjallarar.

Auk þessa er greinargerðin uppfærð til samræmis við skilmálabreytingar sem gerðar voru 2013, 2020 og 2022. Upptalningar á kaflabreytingum í útgáfu 0.1-0.3 í kafla 0.2 teknar út. Eldri greinargerð er að stórum hluta óbreytt en breytingar voru gerðar á eftirfarandi köflum í greinargerð, það sem er í **bláu letri** er bætt við eftir auglýsingu:

- Í kafla 1.4 Afmörkun skipulagssvæðis, tekið út „til suðurs, meðfram Gjánun og Reykjanesfólkvangi til austurs, að sveitarfélagsmörkum Hafnarfjarðar og Garðabæjar til norðurs og að mörkum deiliskipulags athafnasvæðis hestamannafélagsins Sörla til vesturs“. Í staðin er sett „og að mörkum deiliskipulags athafnasvæðis hestamannafélagsins Sörla til vesturs, við mörk deiliskipulag Kaldársels, Kaldárbotna og Gjánna til suðurs og að sveitarfélagsmörkum Hafnarfjarðar og Garðabæjar til austurs“.
- Kafla 1.6.9. Vatnsvernd. Kaflinn er uppfærður til samræmis við núgildandi samþykkt nr. 555 frá 19. júní 2015. Stór hluti svæðisins er núna utan við vatnsvernd, 3 lóðir eru innan öryggissvæðis og 2 lóðir innan grannsvæðis. Tekinn er út eftirfarandi texti „Fristundabyggðin er innan fjarsvæðis og innan grannsvæðis vatnsverndar, um vatnsverndarsvæði gildir reglugerð 636/1997. Fjarsvæði vatnsverndar tilheyrir verndarflokki III. Grannsvæði vatnsverndar tilheyrir verndarflokki II. Til er samþykkt svæðisskipulag um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu frá 1999. Öll fristundarhúsin eru því á viðkvæmu svæði fyrir vatnsvernd og á grannsvæði vatnsverndar eru ekki leyfðar neinar nýbyggingar, notkun eða birgðageymslur á hættulegum efnum né heldur eldsneyti. Veglagning og áburðarnotkun verður að vera undir ströngu eftirliti.“ Í staðin er sett „Fristundabyggðin var lengi vel innan fjar- eða grannsvæðis vatnsverndar. Árið 2017 var gerð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar þar sem vatnsverndarmörkum var breytt til samræmis við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, um afmörkun verndarsvæða vatnsbóla innan lögsagnarumdæma svæðisskipulagssins. Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, samanstendur af samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla og afmörkun þeirra skv. 25. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, 12. gr. reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og 9. gr. reglugerðar nr. 536/2001 um neysluvatn, hefur verið auglýst og samþykkt af sveitarstjórnunum og heilbrigðisnefndum á svæðinu. Nánari skilgreiningar og skilmálar eru í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla nr. 555/2015 og skal fylgja þeim við gerð skipulagsáætlana og breytingum á skipulagsáætlunum fyrir svæði innan marka vatnsverndar. Allar framkvæmdir innan vatnsverndarsvæðis eru háðar samþykki heilbrigðiseftirlitsins. Innan deiliskipulagsmarka Sléttuhlíðar eru fristundahús inná grannsvæði vatnsverndar og einnig á öryggissvæði. Vakin er athygli á að þau fristundahús lúta þeim reglum sem fram koma í gildandi samþykktum og reglugerðum og skal afla leyfis heilbrigðisnefndar fyrir rotþróum. Sjá nánari skilmála fyrir grann- og

Öryggissvæði í samþykktinni.

- Í kafla 1.7 SAMANTEKT eru eftirfarand breytingar:
Tekið er út „Á svæðinu í dag eru 57 hús (innmæld). Öll hús á svæðinu voru innmæld á vinnslustigi deiliskipulags. Lóðir með lóðarmörk og hús eru 26, auk þess eru 7 reitir án samþykktar lóðarmarka en með húsi. Einn lóð er með lóðarmörk en hús er staðsett utan lóðarmarka. Þá eru 2 lóðir með lóðarmörk en án húss. Tveir reitir (lóðir) eru án lóðarmarka og án húss, en var úthlutað á sínum tíma. Samtals eru reitir sem hefur verið úthlutaðir til sumarhúsaeigenda um 38“. Í staðin kemur „Á svæðinu í dag eru 67 hús eða geymsluskúrar. Öll hús á svæðinu voru innmæld við gerð upphaflegs deiliskipulags og hafa orðið einhverjar breytingar síðan þá. Öll hús eru innan lóðarmarka og eru byggingarreitir sumstaðar aðlagðir að staðsetningu húsa. Nokkur hús eru utan við byggingarreit. Lóðir með lóðarmörk eru 40, þar af 3 lóðir án húss og ein lóð tengt veitum.“
Tekið er út „Í tillögum að deiliskipulagi er svæðinu skipt upp í tvö svæði, A og B. Svæði A eru frístundahús sem staðsett eru inn á fjarsvæði vatnsverndar. Svæði B eru hús sem eru staðsett innan grannsvæðis vatnsverndar“. Í staðin er sett „Í breytingu 0.4 á deiliskipulaginu er svæðinu skipt upp í þrjú svæði A, B og C í stað tveggja. Svæði A eru frístundahús sem staðsett eru utan vatnsverndar. Svæði B eru hús sem eru staðsett innan öryggissvæðis vatnsverndar. Svæði C eru hús staðsett innan grannsvæðis vatnsverndar og því ekki heimilaðar neinar nýbyggingar eða stækkanir.“
Töflunni er breytt til samræmis og teknir út dálkar um lóðir.
Tekið er út „Þar sem svæðið er á vatnsverndarsvæði er talið nauðsynlegt á báðum svæðunum að koma skólpi í réttan farveg, þ.e. fullkomnar rotþrær sem samrýmast lögum og reglum.“. Í staðin er sett „Öll fráfrenslismál skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð um fráveitur og skólp, samþykktum sveitarfélagsins og leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins.“.
Einnig er tekið út: Jafnframt er gert ráð fyrir að öðrum veitum s.s. síma, heitu vatni og ljósleiðara verði boðið að leggja stofna á sama tíma og framkvæmdir verða við veitustofna.
- Kafla 2.4 Númer gildandi skipulagsreglugerðar uppfært í reglugerð nr. 90/2013.
- Árið 2020 var gerð skilmálabreyting vegna gístiaðstöðu í flokki II og er þeim kafla, kafla 2.13, bætt við greinargerðina.
- Bætt við í kafla 2.5 um Gjárnar að Gjárnar færðust yfir í deiliskipulag Kaldársels, Kaldárbotna og Gjánna árið 2018.
- Í kafla 3.1 ALMENNT er tekið út „Leitast verði við að taka niður girðingar á lóðarmörkum þar sem það er ákjósanlegt, til að auðvelda almenningi aðgang að útivistarsvæðinu.“.
Bætt er við: Á lóðum G2 og G3 er kvöð vegna stofnæð vatnsveitu.
- Í kafla 3.3 BYGGINGARGERÐ Á SVÆÐI A OG B voru gerðar breytingar 2013 þar sem skerpt var á heildarstærð húsa og 2022 vegna þakhalla og vegghæðar tengt einhalla þaki.
Í þessari breytingu er tekinn út textinn „Byggingargerð er sú sama fyrir allt svæðið. Flest frístundarhúsin eru byggð á tímabilinu 1920-1980 og tilheyra því eldri byggðarmynstri. Gert er ráð fyrir að þær byggingar sem munu rísa verði í anda þeirra sem fyrir eru. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús, samtals allt að 100 m² að heildargrunnfleti. Heimilt er að reisa geymslu, vinnustofu eða gestahús allt að 20 m², sem skal standa frítt og mega byggingarnar ekki vera tengdar saman með þaki eða vegg. Birt flatarmál skv. skráningartöflu aðalhúss og gestahúss má samtals ekki fara yfir 100 m².
Hæsti hluti þaks skal ekki yfirstíga 5,5m yfir gólfkóta og vegghæð langhlíða má ekki fara yfir 3,4m yfir gólfkóta. Þakhalli er frjálfs. Ef þakform er einhalla, má vegghæð/hæsti hluti þaks aldrei verða meiri en 4,4m.
Mænisstefna gestahúss skal vera sú sama og aðalhús eða hornrétt á. Mænishæð gestahússins skal ekki fara yfir 4,5m yfir gólfkóta þess“. Í staðin er sett „Byggingargerð er sú sama fyrir svæði A og B en ekki er heimilt að byggja innan svæðis C. Flest frístundarhúsin eru byggð á tímabilinu 1920-1980 og tilheyra því eldri byggðarmynstri. Gert er ráð fyrir að þær byggingar sem munu rísa verði í anda þeirra sem fyrir eru. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús, samtals allt að 100 m² að heildargrunnfleti á einni hæð. Engir kjallarar eða rými undir húsum eru leyfð. Auk aðalhúss er leyfilegt að reisa eitt hús sem er geymsla, vinnustofa eða gestahús allt að 20 m², sem skal standa frítt og mega byggingar ekki vera tengdar saman með þaki eða vegg. Mænisstefna skal vera sú sama og á aðalhúsi eða hornrétt á. Birt flatarmál skv. skráningartöflu aðalhúss og gestahúss má samtals ekki fara yfir 100 m². Auk þessa er heimilt að hafa 1 óupphitað smáhýsi innan“

byggingarreits í samræmi við grein 2.3.5, lið f. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, (allt að 15 m², ekki til gistingar eða búsetu)“.

Mænishæð aðalhúss skal ekki fara yfir 6,0 m yfir gólfkóta og veggshæð langhliða má ekki fara yfir 3,5m yfir gólfkóta. Mænishæð gestahúss skal ekki fara yfir 4,5m yfir gólfkóta þess. Þakhalli er frjálst. Ef þakform er einhalla, má veggshæð/hæsti hluti þaks aldrei verða meiri en 4,4m“. Heimilt er að hafa kvista í þakinu en rými undir þaki getur ekki orðið sér hæð. Bygging skal ávallt vera innan ytri hámarks stærðarmarka.

Bætt er við nýjum kafla, Kafli 3.4. Svæði C. Svæði C er innan grannsvæðis vatnsverndar og er því ekki heimilt að byggja neinar nýjar byggingar, endurbyggja eða stækka núverandi hús. Almennt viðhald á núverandi húsum er heimilt innan þess ramma sem deiliskipulagið segir til um. Ekki er heimilt að bæta við nýjum lóðum innan svæðisins.

1 FORSENDUR

1.1 INNGANGUR-SÖGULEGT YFIRLIT

Svæðið er Sléttuhlíð sem er við Setberg-Hamarkot, í Hafnarfirði. Í kringum 1553 er ritað um jörðina Hamarskot í fógetareikningum. Árið 1579 eru landamerkjadeilur á milli Hamarkots og Setbergs. Í Jarðarbók frá árinu 1703 er Garðakirkja eigandi að Sléttuhlíð og selstöð sem heitir Hamarkotssel og helli sem heitir Kethellir. Hafnarfjarðarbær keypti Jörðina Hamarkotstún árið 1912.

Sumarið 1926 úthlutaði fasteignanefnd Hafnarfjarðar fyrstu lóðunum fyrir sumarbústað á svæðinu, þeim Jóni G. Vigfússyni og Magnúsi Böðvarssyni. Um svipað leyti hófst skógrækt á svæðinu. Með þessu hófst skógrækt og uppgræðsla í hlíðunum sem var að miklu leyti ógróin þegar fyrstu bústaðirnir risu, en eitthvað var um kjarrlendi í hraunhvammi í norðurenda hlíðarinnar. Árið 1941 voru girðingar settar upp sem hjálpuðu mikið til við uppvöxt gróðurs þar sem fjárbeit var enn almenn. Kringum 1940 fjölgaði eftirspurn eftir landi fyrir sumarhús og var þá úthlutað nokkrum lóðum. Árið 1950 bættust einnig nokkur sumarhús við eftir að vatsnveitan var leidd í stokk.

Á svæðinu er einnig að finna gróðurspildur, kallaðar *Landnemaspildur* sem hefur verið úthlutað til einstaklinga eða félagasamtaka sem Skógræktarfélag Hafnarfjarðar hefur haft umsjón með. Þar hefur í áranna rás vaxið upp myndarlegt skógræktarsvæði. Landnemaspildum var fyrst úthlutað árið 1979 og svo aftur um 1990. Auk þess hefur mikið verið plantað í Gráhelluhrauni.



Ljósmynd af fornminjum
varða #13, nyrst í Klifsholti
(ljósmynd KG/Bygg.safn Hfj)

1.2 ALMENNT UM VERKEFNIÐ

Bæjarráð Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 14.08.2004 að farið yrði í gerð deiliskipulags við Sléttuhlíð til að skapa ramma um framtíðarnotkun svæðisins áður en lengra yrði haldið í mannvirkjagerð.

Deiliskipulag þetta er unnið af Formu ehf. og hófst vinna við verkefnið vorið 2005. Við vinnslu verkefnis hefur verið notast við loftmyndir frá Loftmyndum ehf. frá 2001 og stafræna kortagrunna Umhverfis- og tæknisviðs Hafnarfjarðar. Yfirferð á lóðarblöðum,

lóðarsamninga og ýmsum gögnum tengdum svæðinu sem unnin voru á Umhverfis- og tæknisviði Hafnarfjarðar á árunum 2002-2004.

Deiliskipulagið er unnið í náinni samvinnu við Umhverfis- og tæknisvið Hafnarfjarðar. Auk þess hefur skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar og Umhverfisnefnd/Staðardagskrá 21 Hafnarfjarðar fjallað um tillöguna á vinnslustigum.

Unnið hefur verið að því að samræma og aðlaga hin ýmsu sjónarmið sumarbústaðaeiganda, útivistarfólks, hestafólks ásamt verndunarsjónarmiðum. Deiliskipulagið hefur verið aðlagað að nærliggjandi náttúru og sett hefur verið fram stefnumörkun fyrir svæðið sem myndar heildræna framtíðarsýn.

1.3 GRUNNGÖGN VERKEFNIS

Til grundvallar þessu deiliskipulagi er aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995-2015. Skipulagsvinnan tekur mið af þeim stefnumörkunum sem fyrir liggja um svæðið og nærliggjandi svæðum og þeim áætlunum sem til eru fyrir hendi frá Hafnarfjarðarbæ.

Fyrirliggjandi samþykktar skipulagsáætlanir um svæðið:

- Aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995-2015. Bæjarskipulag Hafnarfjarðar. 1997.

Önnur gögn:

- *Höfðaskógur og Gráhelluhraun*, skipulag skógræktar og útivistar. Landslagsarkitektar. Apríl 1994.
- *Deiliskipulag Hvaleyrarvatns og Höfðaskógar*. Landslag ehf. 28.maí 2001.
- *Deiliskipulag athafnasvæðis hestamannafélagsins Sörla*. Bæjarskipulag Hafnarfjarðar. 10. júní 2003.
- *Vinnutillögur um endurskoðun aðalskipulags Hafnarfjarðar*. Bæjarskipulag Hafnarfjarðar. Landmótun ehf. 6 nóvember 2001.

1.4 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS

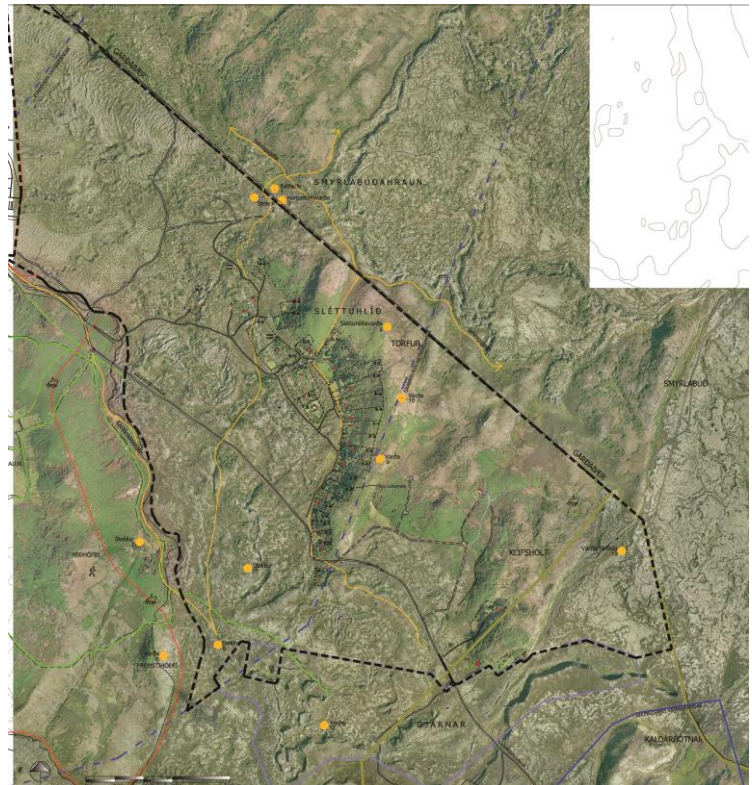
Verkefnið tekur til svæðis við Gráhelluhraun, Sléttuhlíð og Klifsholt um 231 ha (231.000 m²) og afmarkast af þeim útlinum sem settar eru fram á korti og eru mörk deiliskipulags. Mörkin eru við endamörk deiliskipulags við Hvaleyrarvatn og Höfðaskógar og að mörkum deiliskipulags athafnasvæðis hestamannafélagsins Sörla til vesturs, við mörk deiliskipulag Kaldársels, Kaldárbotna og Gjánna til suðurs og að sveitarfélagsmörkum Hafnarfjarðar og Garðabæjar til austurs.

1.5 HAGSMUNAAÐILAR

Einn af mörgum þáttum í skipulagsvinnunni er samráð við hagsmunaaðila. Tilgangur með fundunum var að leita eftir ábendingum og skoðunum um núverandi nýtingu og framtíðarsýn fyrir svæðið. Samtals voru haldnir 7 fundir þar sem fleiri en einn aðili með svipaða hagsmuni voru saman komnir. Enn fremur nýttust upplýsingar sem fram komu á fundum sem haldnir voru með nefndum og starfsmönnum Hafnarfjarðarbæjar. Eftirtaldir aðilar voru boðaðir á fund.

- Skráðir eigendur sumarhúsalóða
- Vatnsveita Hafnarfjarðar vegna vatnsverndar
- Fráveita Hafnarfjarðar vegna fráveitumála
- Byggðasafn Hafnarfjarðar vegna fornminja
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis vegna mengunarmála og vatnsverndar
- Orkuveita Reykjavíkur vegna hita

- Hitaveita Suðurnesja vegna rafmagns
- Hestamannafélagið Sörli vegna reiðleiða
- Skógræktarfélag Hafnarfjarðar vegna landnemaspildna og skógræktar
- Umhverfis- og útivistarfélag Hafnarfjarðar vegna gönguleiða
- Stjórn Reykjanesfólkvangs vegna fólkvangsins og náttúruverndar:



Yfirlitskort af
deiliskipulagssvæði

Almennur kynningarfundur, opinn fyrir alla var haldinn 14.12.05 í Hafnarborg, þar var farið yfir tillögurnar á vinnslustigi. Þá voru tillögurnar settar fram á heimasíðu Hafnarfjarðar og almenningi gefinn fjögura vikna umsagnarfrestur.

1.6 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR, STAÐHÁTTARLÝSING

1.6.1 Landslag

Svæðið samanstendur af láglendu, hraunfyrborði og hliðum, hliðarnar mynda einskonar skeifu sem snýr á móti suðri. Láglendið er hraun, Selhraun sem er eldri en 4000 ára, mosavaxið með gjallkarga á yfirborði. Hliðarnar eru víðast hvar aflíðandi og voru mestallar set sem hafði að geyma óhulið berg og þurrlendisjarðveg. Á svæðinu er að finna jarðmyndanir eins og hrauntraðir og jökulrákir. Svæðið liggur á bilinu 50-100 m.y.s. Hæðstu toppar Sléttuhlíða eru 96 m og 110 m.y.s. Grunnvatnshæðin við Sléttuhlíð er um 60 m.y.s.

Mikið hefur verið gróðursett á svæðinu af skógarplöntum og setur það mikinn svip á ásynd svæðisins. Skógræktarfélag Hafnarfjarðar hefur úthlutað landnemaspildum til skógræktar og ásamt því hafa sumahúsaeigendur gróðursett mikið á svæðinu. Í dag er að finna á svæðinu dæmigerða skógrækt frá 1930-1980 og notaðar hafa verið tegundir eins og; sitkagreni, blágreni, stafafura, bergfura, lerki og birki. Trén dafna vel og eru orðin um 10-15 m há.

1.6.2 Gönguleiðir

Engar sérmerktar gönguleiðir eru á svæðinu í dag. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að gönguleið komi í gegnum Gráhelluhraunið að Sléttuhlíð, þar verði

hringleið og áfram í gegnum Gjárnar að Kaldársseli og Kaldárbotnum.

1.6.3 Reiðleiðir

Núverandi reiðleið liggur frá Smyrlabúð í Garðabæ að Klifsholti og niður að Kaldárselsvegi. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir tengingu frá þessari leið inn á gamla Kaldárselsveginn. Skv. samþykktu deiliskipulagi Hvaleyrarvatns og Höfðaskógar hefur reiðleiðin færst lengra til vesturs og gamli Kaldárselsvegurinn er merktur sem akslóði/útivistargata.

1.6.4 Akvegir og slóðar

Í gegnum svæðið liggur einn aðalakvegur, Kaldárselsvegur. Þar er einnig malarvegur sem liggur upp að frístundarhúsum við Sléttuhlíð og malarvegur vestan til sem liggur í gegnum Gráhelluhraun upp að sveitarfélagsmörkum Garðabæjar og Hafnarfjarðar. Nokkrir malarvegir eru jafnframt í Klifsholti. Gamli Kaldárselsvegurinn liggur utan deiliskipulagsins, en samkvæmt aðalskipulagi var áætlað að hann yrði reiðleið.

1.6.5 Landnemaspildur

Landnemaspildur var úthlutað fyrst 1979 til 20 ára í senn, eftir þann tíma var möguleiki á að endurnýja samning til 20 ára í viðbót. Samkvæmt samningum er öll mannvirkjagerð bönnuð á úthlutaðri spildu og er svæðið ætlað til útivistar og skógræktar. Skógræktarfélag Hafnarfjarðar í umboði Hafnarfjarðarbæjar hefur haft umsjón með landnemaspildum. Á svæðinu eru um áætlaðar um 60 spildur, stærðir eru frá 6500-115.000 m².



Ljósmynd af fornminjum
stekk við Hamarkot-
Kethelli (ljósmynd KG/Bygg.safn Hfj)

1.6.6 Söguminjar

Söguminjar er að finna í jaðri svæðisins til norðurs, suðurs og ofan á hlíðunum. Um er að ræða vörður, sel, stekki og gönguleiðir sem tengjast fjárbúskap fyrri tíma. Engar minjar eru í Sléttuhlíðinni sjálfri. Minjarnar sem er að finna á svæðinu eru ekki friðlýstar. Þjóðleiðin Selvogsgata er staðsett að hluta til innan svæðisins og einnig eru þar nokkrar aðrar minniháttar leiðir sem notaðar voru á fyrri tímum.

1.6.7 Gjárnar

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar var lagt til að friða Gjárnar sem náttúruvætti. Gjárnar eru við Fremstahöfða og hafa að geyma fjölbreytt hraunlandslag.

1.6.8 Reykjanesfólkvangur

Hluti af frístundahúsunum við Klifsholt eru innan Reykjanesfólkvangs sem var friðlýstur árið 1975. Innan svæðisins er að finna margvíslegar jarðmyndanir sem falla innan verndarákvæða náttúruverndarlaga. Lögð verður áhersla á að vernda þessar jarðmyndanir og lagt er til að merkja þær á svæðinu.

1.6.9 Vatnsvernd

Frístundabyggðin var lengi vel innan fjar- eða grannsvæðis vatnsverndar. Árið 2017 var gerð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar þar sem vatnsverndarmörkum var breytt til samræmis við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, um afmörkun verndarsvæða vatnsbóla innan lögsagnarumdæma svæðisskipulagssins.

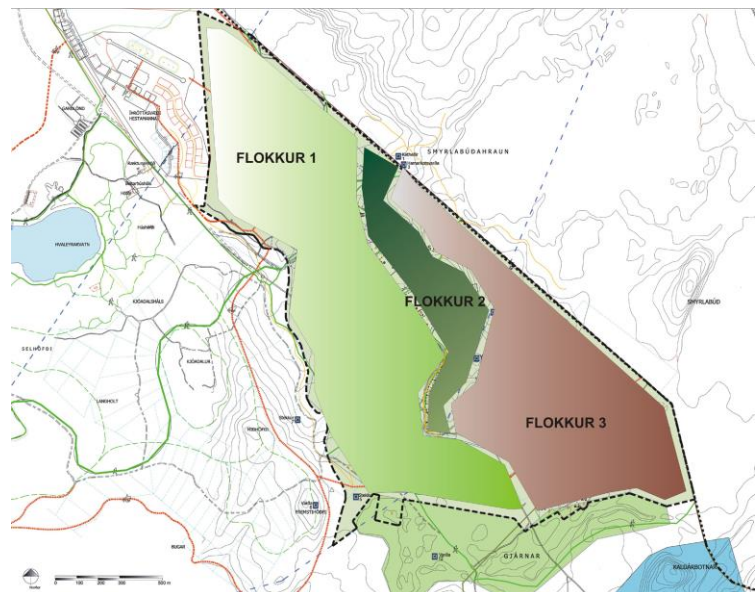
Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, samanstendur af samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla og afmörkun þeirra skv. 25. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, 12. gr. reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og 9. gr. reglugerðar nr. 536/2001 um neysluvatn, hefur verið auglýst og samþykkt af sveitarstjórnnum og heilbrigðisnefndum á svæðinu.

Nánari skilgreiningar og skilmálar eru í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla nr. 555/2015 og skal fylgja þeim við gerð skipulagsáætlana og breytingum á skipulagsáætlunum fyrir svæði innan marka vatnsverndar.

Allar framkvæmdir innan vatnsverndarsvæðis eru háðar samþykki heilbrigðiseftirlitsins.

Innan deiliskipulagsmarka Sléttuhlíðar eru frístundahús inná grannsvæði vatnsverndar og einnig á öryggissvæði. Vakin er athygli á að þau frístundahús lúta þeim reglum sem fram koma í gildandi samþykktum og reglugerðum og skal afla leyfis heilbrigðisnefndar fyrir rotþróm. Sjá nánari skilmála fyrir grann- og öryggissvæði í samþykktinni.

Kort: Landslagsgreining
fyrir svæðið



1.7 SAMANTEKT

Við landslagsgreiningu má skipta svæðinu gróflega niður í þrjá flokka.

Flokkur 1 eru láglendi, hraunjaðrar svæðisins, mosavaxnir með kjarri og lyngi og sumstaðar skógrækt. Þar er hæðin um 50-55 m.y.s.

Flokkur 2 eru hlíðarnar þar sem flest frístundahús eru, mikil ræktun hefur átt sér stað og hefur svæðið gróskumikla ásýnd yfir sér, snýr á móti suðri með hlíðum. Með 55-100 m y. s.

Flokkur 3 eru svæðin sem eru melar með lítinn gróður, en einkennast af sandi, mold og bersvæðisgróðri. Þar sem landnemaspildur eru fyrir hendi hefur tekist að rækta

upp gróður. Þessi flokkur liggur hærra í landinu á bilinu 75-110 m.y.s, snýr á móti norð-austri og á opnu svæði þar sem vindnæðingur er og gróður á erfiðara uppdráttar.

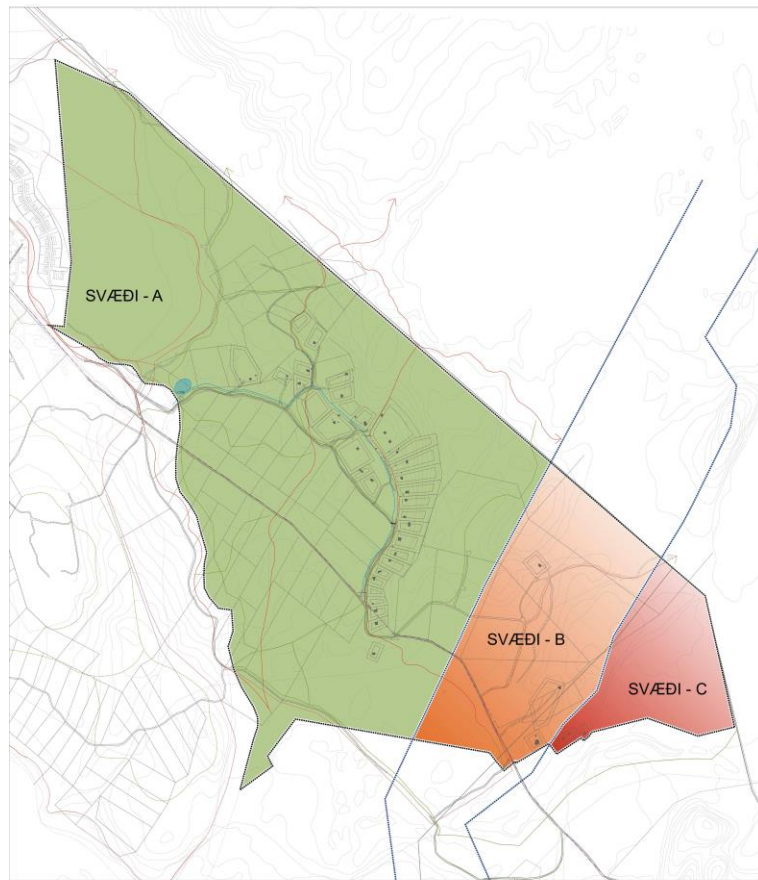
Á svæðinu í dag eru 67 hús eða geymsluskúrar. Öll hús á svæðinu voru innmæld við gerð upphaflegs deiliskipulags og hafa orðið einhverjar breytingar síðan þá. Öll hús eru innan lóðarmarka og eru byggingarreitir sumstaðar aðlagðir að staðsetningu húsa. Nokkur hús eru utan við byggingarreit. Lóðir með lóðarmörk eru 40, þar af 4 lóðir án húss (B0, B4, F9 og ein lóð fyrir dreifistöð rafmagns). Stærð lóða er 36 m² fyrir dreifistöðvar rafmagns en aðrar lóðir 1880-15.000 m². Meðalstærð lóða er þó um það bil 3000-6000 m².

Í breytingu 0.4 á deiliskipulaginu er svæðinu skipt upp í þrjú svæði, A, B og C í stað tveggja. Svæði A eru frístundahús sem staðsett eru utan vatnsverndar. Svæði B eru hús sem eru staðsett innan öryggissvæðis vatnsverndar. Svæði C eru hús staðsett innan grannsvæðis vatnsverndar og því ekki heimilaðar neinar nýbyggingar eða stækkanir. Svæði A og B hafa sveigjanleika til ný- og viðbygginga, en aðeins í samræmi við byggingarform og magn eins og segir til í byggingaskilmálum í kafla 3.

Svæði	Vatnsvernd	Innan Reykjanesfólkvangs	Innan Gjánnna
A UTAN VATNSVERNDAR	Dreifistöð rafmagns, A-1,B-0,B-1, B-2,B-3,B-4, B-5,B-6,B-8,C-1, C-2,C-3,C-4,D-1, E-1,E-2,E-3, E-4,E-5,F-1, F-2,F-3,F-4, F-5,F-6,F-7, F-8,F-9,G-1, G-2,G-3, G-4,H-1		
B ÖRYGGISSVÆÐI VATNSVERNDAR	I-1,J-1,K-1	J-1,K-1	K-1
C GRANNSVÆÐI VATNSVERNDAR	K-2,K-3	K-2,K-3	K-2,K-3

Öll fráfrennslismál skuli vera í samræmi við byggingarreglugerð um fráveitur og skólp, samþykktum sveitarfélagsins og leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins. Að innan fjögurra ára verði boðið upp á rafmagn og kalt vatn að öllum húsum.

Stærð stakra húsa á lóð er í dag frá 3-185 m². Aðalhús á lóð eru um oftast um 50-60 m² og gestahús-viðbyggingar frá 2-26 m².



Kort: Skipting í svæði A, B og C



2 MARKMIÐ SKIPULAGS

2.1 SKIPULAGSTILLÖGUR

Deiliskipulagið felur í sér aðalmarkmið:

Að viðhalda og festa í sessi núverandi frístundabyggð og auka þjónustu veitna, bæta öryggi akvega og aðskilja leiðir akandi, gangandi og reiðfólks með áherslu á útvistarsvæði.

Deiliskipulagið byggir jafnframt á eftirfarandi markmiðum:

- Að vernda sérstakt landslag og jarðmyndanir í landi Hafnarfjarðar
- Að vernda náttúru- og söguminjar/fornminjar
- Að efla lággróður og náttúrulega gróðurþekju
- Að bjóða upp á þjónustu kalds vatns og rafmagns
- Að gert verði ráð fyrir aðkomu annarra veitustofnana að svæðinu í framtíðinni
- Að öll frístundhús hafi fullkomna rotþró samkvæmt kröfum sem Heilbrigðiseftirlitið setur vegna vatnsverndar og mengunarhættu
- Að draga úr sorpmagni með eflingu á endurvinnslu, jarðgerð og flokkun sorps
- Að skapa ramma fyrir raunhæft byggingamagn á hverri lóð
- Að við nýframkvæmdir (byggingar) verði sjálfbær þróun höfð að leiðarljósi með aukinni notkun á vörum sem eru með viðurkenndum umhverfismerkjum
- Að auka merkingar og fræðsluskilti á svæðinu
- Að gera skýra tillögu að fyrirkomulagi umferðarleiða sem tengjast framtíðarneti Hafnarfjarðar

Auk þessa styðst deiliskipulagið við aðalskipulag Hafnarfjarðar og samþykkt um staðardagskrá 21 og síðar meir Heimsmarkmiðin við gerð breytingar á deiliskipulaginu.

V Í S A R		Tillaga
	þétting húsa	Takmörkuð fjölgun lóða: skilgreind lóðarmörk fyrir lóðir án lóðarmarka, byggingar leyfðar samkv. skilmálum
	gönguleiðir	Áhersla á fjölbreytta stíga, sem tengjast heildarskipulagsneti, bjóða upp á hringleiðir um útivistarsvæði sem tengjast söguminjum
	reiðleiðir	Reiðleiðir aðskildar frá akandi og gangandi umferð, utan frístundabyggðar
	akvegir	Akvegir halda sér að mestu, Kaldárselsvegur óbreyttur
	verndarsvæði-söguminjar	Verndarsvæði vegna söguminja og fornra þjóðleiða 20 m þar sem því er við komið
	vatnsvernd /mengunarvarnir	Fullkomnar rotþrær við öll hús, neyta skal forkaupsréttar
	útivist	Áhersla á útivist, mikið af opnu svæði, lagt er til að taka niður óþarfa girðingar
	náttúruvernd	Lagt til að halda áfram friðun Gjánna skv. aðalskipulagi, breytt mörk, en að leyfa áfram frístundabyggð Innan friðaðra/verndaðra svæða en girðingar eru óheimilar
	efnahagsleg hagkvæmni	Byggð dreifð, takmarkaður ávinningur fyrir veitur að leggja stofnæðar, færri greiðendur opinberra gjalda

2.1.1. Venslatöflur-samantekt og mat

Við vinnslu á deiliskipulagi er nauðsynlegt að bera saman áhrifaþætti skipulags með tilliti til umhverfis, samfélagslegra og hagkvæmnisáhrifa. Skilgreindir hafa verið fyrirfram ákveðnir vísar (áhrifaþættir) þar sem lagt er gróft mat á vísana sem gefa góða vísbendingu af áhrifum skipulagstillögu. Með venslatöflu er ekki gerð nákvæm grein fyrir áhrifum heldur eru útskýrðar megináherslur sem liggja í tillögunni. Með því að skilgreina vísa fyrir deiliskipulagið og gefa vísun vægi er hægt að bera vísana kerfisbundið saman og meta kosti og galla þeirra.

Samantekt

V Í S A R

Tillaga

þétting	gönguleiðir	reiðleiðir	akvegir	söguminjar	vatnsvernd	útivist	náttúruvernd	efnahagsleg

- Engin/lítill áhrif á núverandi ástand
- Miðlungs áhrif á núverandi ástand
- Mikil breyting á núverandi ástandi

2.2 GÖGN DEILISKIPULAGS

Skipulagssáætlun-þessi felur í sér eftirfarandi gögn:

- Greinargerð með skipulagsskilmálum
- Deiliskipulagsupdráttur í mælikvarða 1:5000
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:2000
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:2000
- Loftmynd, núverandi aðstæður, í mælikvarða 1:5000

2.3 UMFERÐ

2.3.1 Gönguleiðir

Gönguleiðir um svæðið eru skilgreindar sem útivistastígar og forn leið. Útivistastígar eru stígar sem falla að landslagi og hæðarlegu á hverjum stað en eru ekki upplýstir eða malbikaðir. Yfirborð verður gert úr góðum þéttum, malarmulningi eða trjákurli og aðgengi fyrir alla. Breidd stíga verður 0.9-1.6 m allt eftir aðstæðum hverju sinni. Gönguleiðir verða sérmerktar og forgangur verður fyrir gangandi fólk en að hjólríðafólk geti einnig ferðast þar um. Gert er ráð fyrir að gönguleið komi í gegnum Gráhelluhraunið að Sléttuhlíð, þar verði hringleið og áfram í gegnum Gjárnar, að Kaldársseli og Kaldárbotnum ásamt styttri tengistígum. Fornar leiðir haldi sér að mestu þar sem þær hafa verið innmældar en aðgengi lagað þar sem gönguleiðir tengjast inn á.

2.3.2 Reiðleiðir

Núverandi reiðleið liggur frá Smyrlabúð í Garðabæ að Klifsholti og niður að Kaldárselsvegi. Gert er ráð fyrir tengingu frá þessari leið inn á gamla Kaldárselsveginn. Reiðleiðir skulu falla að landslagi og hæðarlegu á hverjum stað og vera sérmerktar. Breidd stíga verður 3-3.5 m allt eftir aðstæðum hverju sinni. Gert er ráð fyrir tengingu reiðleiða við sveitarfélagsmörkin, þannig verði til hringleiðir. Ekki er gert ráð fyrir að Selvogsgata verði uppbyggður reiðstígur, heldur skal notast við það einstigi sem er þar í dag enda um merkilega forna leið að ræða sem er þó að mestu utan lögsögu Hafnarfjarðarbæjar.

2.3.3 Akvegir

Í gegnum svæðið liggur einn aðalakvegur, Kaldárselsvegur. Gert er ráð fyrir að hann verði malbikaður og einnig sá aðalvegur sem liggur upp að frístundarhúsum við

Sléttuhlíð. Gert er ráð fyrir að báðir vegir verði lagfærðir þannig að hægt sé að mætast, útfærsla er háð nánari hönnun. Ekki er gert ráð fyrir götulýsingu á aðalkvegi upp að sumarhúsum, einungis að notaðar verði vegstikur með endurskini.

2.3.4 Akslóðar

Malarvegur sem liggur vestan til og fer í gegnum Gráhelluhraun upp að sveitarfélagsmörkum verður akvegur samhliða útivistarstíg. Nokkrir malarvegir sem eru í Klifsholti munu halda sér. Ekki er gert ráð fyrir götulýsingu.

2.4 HVERFISVERND- FORMINJAR

Hverfisvernd eru svæði sem bæjarfélagið samþykkir að vernda vegna sérstakra kosta s.s. vegna náttúru, umhverfis, útivistar, menningarsögulegs- og/eða listrænna gilda skv. gr. 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Stefnt er að því í samvinnu við Bygðasafn Hafnarfjarðar að minjarnar verði merktar á fræðandi hátt. Svæðin eru tengd saman þar sem þau eru fleiri en eitt þannig að þau mynda samfellda heild.

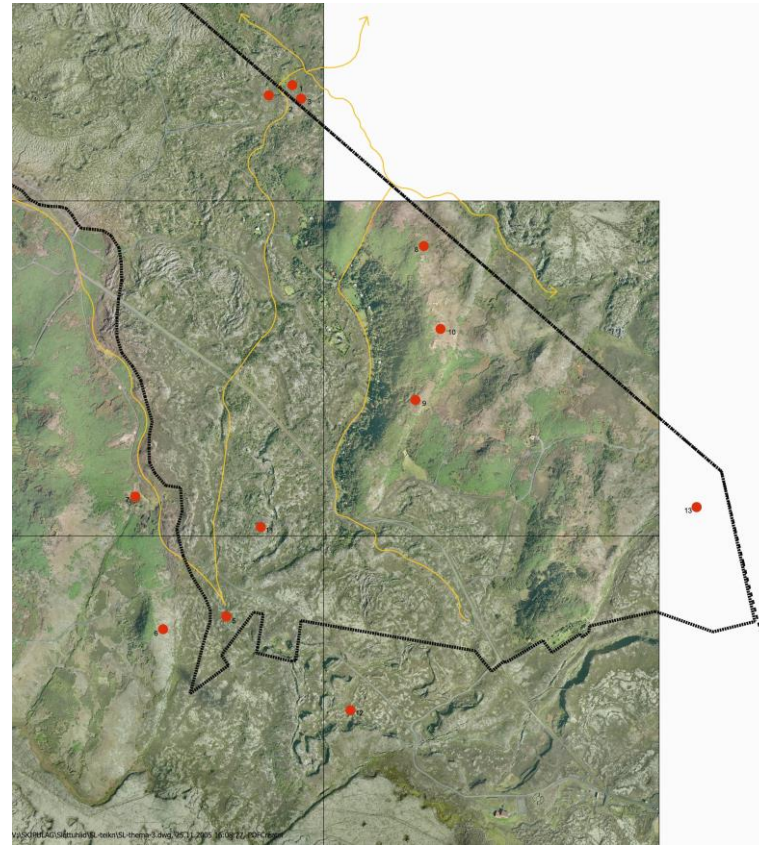
2.4.1 Forn- og söguminjar

Fornleifakönnun var framkvæmd árið 2005 af starfandi fornleifafræðingi á Bygðasafni Hafnarfjarðar. Á svæðinu er að finna 13 fornleifar og 5 fornar leiðir (sjá nánar Fornleifaskráningu vegna Deiliskipulags í Sléttuhlíð). Ekki er lagt til að friðlýsa neinar af minjunum. Minjarnar hafa hins vegar allar fræðslugildi og stefnt er að því í samvinnu við Bygðasafn Hafnarfjarðar að þær verði merktar á fræðandi hátt. Í kringum fornminjar er gert ráð fyrir 20 m rás hverfisverndar í kringum hvern stað

og gilda kvaðir á því belt. Verndunarbelti kringum fornminjar felst í því að þar má ekki raska eða gróðursetja neinar skógarplöntur.

Listi yfir fornminjar

1. Hamarkotssel/Kethellir og hleðsla
2. Stekkir, tveir og hleðsla
3. Hamarkotsvarða
4. Varða, Sléttuhlíð,
5. Stekkur tóft, á Fremstahöfða
6. Varða, á Fremstahöfða
7. Varða á Miðhöfða
8. Varða á Sléttuhlíð
9. Varða/hleðsla syðst í Sléttuhlíð
10. Varða/hleðsla syðst í Sléttuhlíð
11. Varða/hleðsla vestan við Kaldárselsveg
12. Stekkur við Kaldárselsveg
13. Varða, hleðsla við Kaldárselsveg -Gjánum



Yfirlitskort af söguminjum
(Kort SJ/UTH)

2.4.2 Fornar leiðir

Á svæðinu er að finna fimm leiðir er tengjast búsetu fyrri tíma. Þjóðleiðin - Selvogsgata liggur um svæðið sunnanvert. Selvogsgata liggur að hluta til inni í lögsögu Hafnarfjarðar og að hluta til inn í Garðarbæ. Auk þess er þar Kaldárselsstígur og þrjár aðrar leiðir sem ekki hafa sérstakt heiti. Í kringum fornar leiðir er gert ráð fyrir 20 m radíus hverfsverndar og á því belt gilda kvaðir. Kvaðir við verndunarbelti kringum fornar leiðir felst í því að þar má ekki reisa nein mannvirki s.s girðingar og hús, en heimilt er að aðlaga leiðirnar í samræmi við kröfur um bætt aðgengi á útivistarstígum sbr. gr.2.3.1. Leyfilegt er að gróðursetja innan verndunarsvæðis við fornar leiðir. Fornu leiðirnar hafa allar fræðslugildi og stefnt er að því í samvinnu við Bygðasafn Hafnarfjarðar að merkja þær á fræðandi hátt.

2.5 GJÁRNAR

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar var lagt til að friða Gjárnar sem náttúruvætti og lagt er til að því verði haldið áfram. Lagt er til að mörk náttúruvættis breytist lítilega frá aðalskipulagi, þar sem fristundabyggð var staðsett innan friðunarmarka. Mörk friðunar verði utan við lóðarmörk lóða við Klifsholt, en þau sömu við Gjárnar. Innan friðaðra/verndaðra svæða eru girðingar óheimilar. Að öðru leyti er vísað til aðalskipulags. Gjárnar færðust yfir í deiliskipulag Kaldársels, Kaldárbotna og Gjánna árið 2018.

2.6 REYKJANESFÓLVANGUR

Reykjanesfólvangur var friðlýstur með lögum nr. 520/1975 og er 30.000 ha. Mikið er um jarðhitasvæði og margskonar náttúruminjar innan fólvangsins. Eldfjöll eru mörg, einkum lágar hraundyngjur og gossprungur. Móbergsfjöll og stapar í óteljandi myndum er einkennandi fyrir landslag á svæðinu. Í reglum um umgengni í fólvanginum kveður á um að öllum sé frjálst að fara um og dveljast á svæðinu,

nema þar sem er girt vatnsból og ræktað land. Temja skal sér góða umgengni og umferð. Þar eigi að hlífa gróðri, dýrum, ekki megi hlaða vörður eða kveikja elda og ekki megi rífa upp mosa eða hellur né sleppa hestum lausum, sjá nánar umgengisreglur fólkvangsins. Innan friðaðra/verndaðra svæða eru girðingar óheimilar.

2.7 VATNSVERND - FRÁVEITA

Innan grannsvæðis vatnsverndar hafa risið í áranna rás frístundahús, en það samræmist ekki ákvæðum vatnsverndar. Stefnt skal að því að Hafnarfjarðarbær neyti forkaupsréttar þegar bústaðir bjóðast til sölu. Samkvæmt álitssgerð Heilbrigðiseftirlitsins er gerð krafa um sameiginlegt kerfi fráveitu, en sveitarfélög geta sótt um undanþágu samkv. reglugerð nr. 798/1999 um *fráveitur og skólp*, gr. 16. og 18.

Til að fullnægja reglum um vatnsvernd og mengun grunnvatns verður skilyrt að fullkomnar rotþrær verði við öll frístundahús, þannig verði tryggt að engin skólpmengun verði í umhverfi frístundarhúsa. Rotþrær skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 10 m.

Rotþrær skulu allar vera samkvæmt nýjustu reglum og samkvæmt leiðbeiningum sem Hollustuvernd ríkisins gefur út og í samræmi við fyrirmæli Heilbrigðiseftirlits og samþykktar af byggingafulltrúa við úttekt. Varðandi skólp og fráveitu er einnig vísað í lög og reglugerðir er lúta að fráveitum, vatnsvernd og hollustuháttum, sbr. reglugerð um *fráveitur og skólp* nr. 798/1999, reglugerð um *varnir gegn mengun grunnvatns* nr. 796/1999, *Vatnalög* nr. 268/2006 og væntanlega *fráveitusamþykkt*.

Frístundahús sem eru innan grannsvæðis vatnsverndar eru á afar viðkvæmu svæði. Öll notkun á/eða birgðargeymsla á hættulegum efnum og eldnseyti er bönnuð. Öll geymsla á tækjum, vinnuvélum og óskráðum bílum sem tengjast ekki frístundabyggð er bönnuð. Stefnt skal að því sett verði upp skilti við vatnsverndarsvæðin í samráði við Heilbrigðiseftirlitið. Á uppdrætti eru sýndar stofnlagnir fyrirhugaðra veitna, sem eru leiðbeinandi.

2.8 UPPGRÆDSLÁ OG SKÓGRÆKT

Við framkvæmd uppgræðslu og skógræktar verði lögð áhersla á að hlúa að og efla náttúrulegan lággróður líkt og mosa, lyng og kjarrlendi. Með hugtakinu náttúrulegur gróður er átt við gróður sem talinn er tilheyra upphaflegum gróðurtegundum á landinu eins og sortulyng, beitleyng og krækilyng, hvítsmára og gullkoll o.fl., og svo aftur innlendar trjá- og runnategundir s.s. loðvíðir, gulvíðir, íslenskan eini og íslenskt birki.

Önnur svæði þar sem ekki er fyrir náttúrulegur gróður verður leyfð hefðbundin skógrækt. Nota skal svipaðar tegundir og þegar eru til staðar á svæðinu, ásamt nýjum skógræktarplöntum eins og best þykir henta hverju sinni. Fjölbreytni gróðurs og tillit til útsýnis, náttúru og nágranna verði höfð til hliðsjónar við alla nýgróðursetningu.

2.9 GRENNÐARSTÖÐVAR

Móttökustaður fyrir flokkað sorp, endurvinnslu og almennt sorp verður staðsett við aðkomu svæðisins, eins og sýnt er á uppdrætti.

2.10 SAMEIGINLEGT SVÆÐI

Á sameiginlegu svæði er gerð tillaga um að koma megi fyrir að sameiginlegri aðstöðu s.s. leiksvæði, sorpi, bílastæði fyrir 4-5 bíla ef þess er óskað, eins og sýnt er á uppdrætti.

2.11 ÁNINGARSTAÐIR

Við áningarstaði er gert ráð fyrir að komið verði fyrir látlausum trébekkjum og borði. Þar verði einnig að finna upplýsingaskilti um áhugaverða staði í nærumhverfi. Áningarstaðir verða þrír, einn við sameiginlegt svæði, annar rétt við miðju svæðis og þriðji rétt hjá Hamarskotsvörðu, eins og sýnt er á uppdrætti.

2.12 LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ

Lóð fyrir dreifistöð rafmagns eru tvær og einn dælubrunnur, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að byggja eina dreifistöð innan sérstakra lóðarmarka, lóð er 36 m² að stærð. Hámarkshæð stöðvar er 2,5 m. Gerð verður krafa um vandaðan frágang á lóðunum og að hann verði unnin í samvinnu við Umhverfis- og tæknisvið Hafnarfjarðar. Dælskúr verður klæddur timbri og með valmapaki. Lóðarmörk eru jafnframt mörk byggingarreits og skal haga frágangi samkvæmt því.

2.13 GISTIÐSTAÐA Í FLOKKI II

Heimilt verður að veita gistaðstöðu í flokki II í frístundabyggðinni í Sléttuhlíð að öllum skilyrðum uppfylltum sem fram koma í reglugerð um veitingastaði, gistaðstöðu og skemmtanahald.

3 BYGGINGASKILMÁLAR

3.1 ALMENNT

Allar húsbyggingar- og framkvæmdir eru háðar byggingar- og framkvæmdarleyfi sveitarstjórnar eins og segir til í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagi og mæliblaði og skulu allir hlutar byggingar vera innan hans þ.m.t. anddyri, sólpallar og geymsluskúrar. Byggingarreitur er táknaður með heildreginni línu, fylltum reit, sem táknar ystu mörk byggingar og lágmarksfjarlægðar frá lóðarmörkum. Nýbyggingar eða stækkanir húsa verða að vera innan byggingarreits. Núverandi byggingar verða látnar standa en skila skal inn bygginganefndarteikningum til samþykktar, sem skulu vera í samræmi við byggingareglugerð. Bílastæði skulu vera a.m.k. tvö innan lóðarmarka fyrir hverja lóð, þar sem því er viðkomandi. Á lóðum G2 og G3 er kvöð vegna stofnæð vatnsveitu.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi.

3.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Áskilin er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdraetti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L) og hæðir lóða við gangastétt (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik ± 30 cm koma til umfjöllunar skipulagsdeildar Hafnarfjarðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

3.3 BYGGINGARGERÐ Á SVÆÐI A OG B

Byggingargerð er sú sama fyrir svæði A og B en ekki er heimilt að byggja innan svæðis C. Flest frístundarhúsin eru byggð á tímabilinu 1920-1980 og tilheyra því eldri byggðarmynstri. Gert er ráð fyrir að þær byggingar sem munu rísa verði í anda þeirra sem fyrir eru. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús, samtals allt að 100 m² að heildargrunnfleti á einni hæð. Engir kjallarar eða rými undir húsum eru leyfð. Auk aðalhúss er leyfilegt að reisa eitt hús sem er geymsla, vinnustofa eða gestahús allt að 20 m², sem skal standa frítt og mega byggingar ekki vera tengdar saman með þaki eða vegg. Mænisstefna skal vera sú sama og á aðalhúsi eða hornrétt á. Birt flatarmál skv. skráningartöflu aðalhúss og gestahúss má samtals ekki fara yfir 100 m². Auk þessa er heimilt að hafa 1 óupphitað smáhúsi innan byggingarreits í samræmi við grein 2.3.5, lið f. í byggingareglugerð nr. 112/2012, (allt að 15 m², ekki til gistingar eða búsetu).

Mænishæð aðalhúss skal ekki fara yfir 6,0 m yfir gólfkóta og vegghæð langhliða má ekki fara yfir 3,5m yfir gólfkóta. Mænishæð gestahúss skal ekki fara yfir 4,5m yfir gólfkóta þess. Þakhalli er frjáls. Ef þakform er einhalla, má vegghæð/hæsti hluti þaks aldrei verða meiri en 4,4m. Heimilt er að hafa kvista í þakinu en rými undir þaki getur ekki orðið sér hæð. Bygging skal ávallt vera innan ytri hámarks stærðarmarka.

3.4 SVÆÐI C

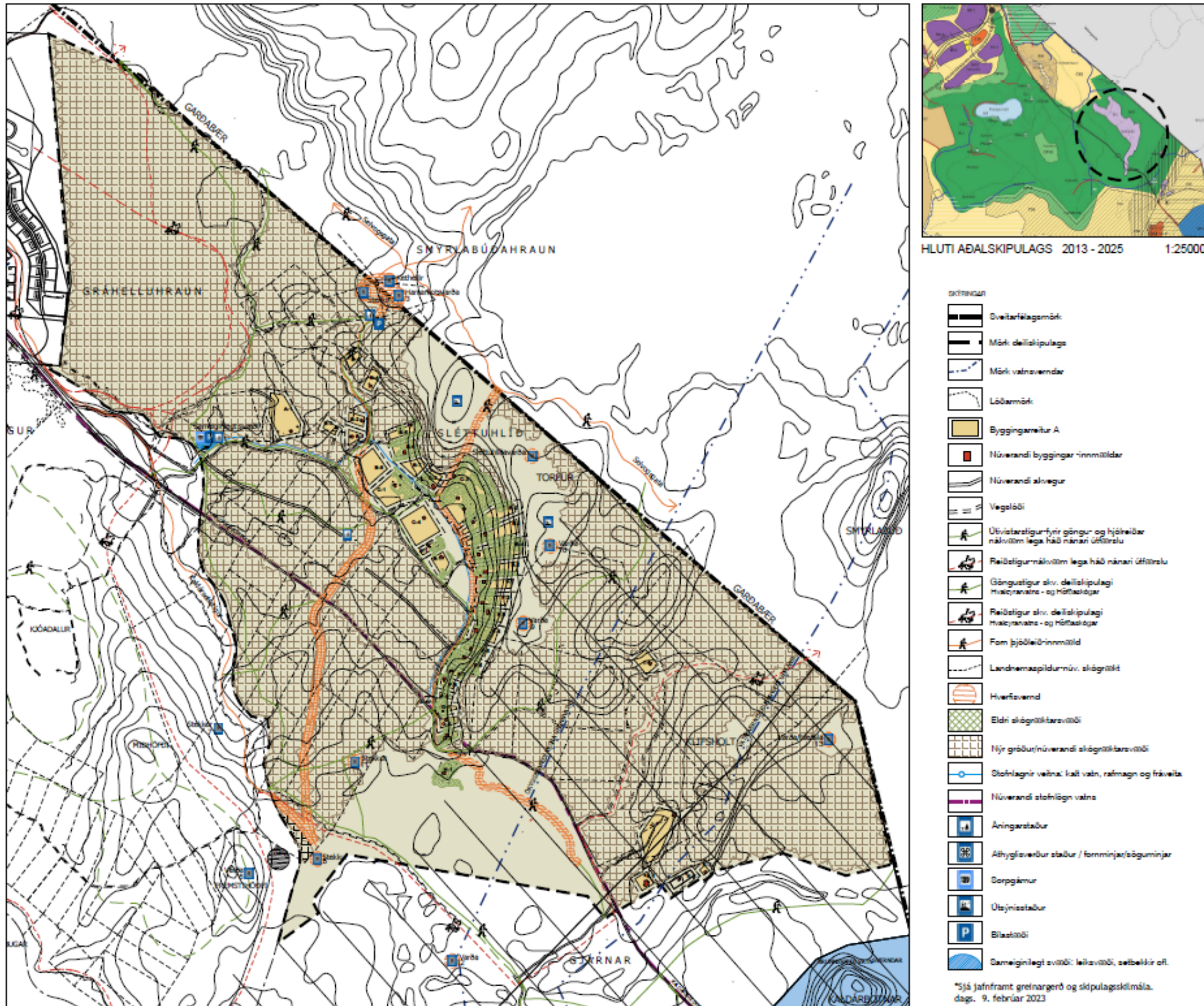
Svæði C er innan grannsvæðis vatnsverndar og er því ekki heimilt að byggja neinar nýjar byggingar, endurbyggja eða stækka núverandi hús. Almenn viðhald á núverandi húsum er heimilt innan þess ramma sem deiliskipulagið segir til um. Ekki er heimilt að bæta við nýjum lóðum innan svæðisins.

4 HEIMILDASKRÁ

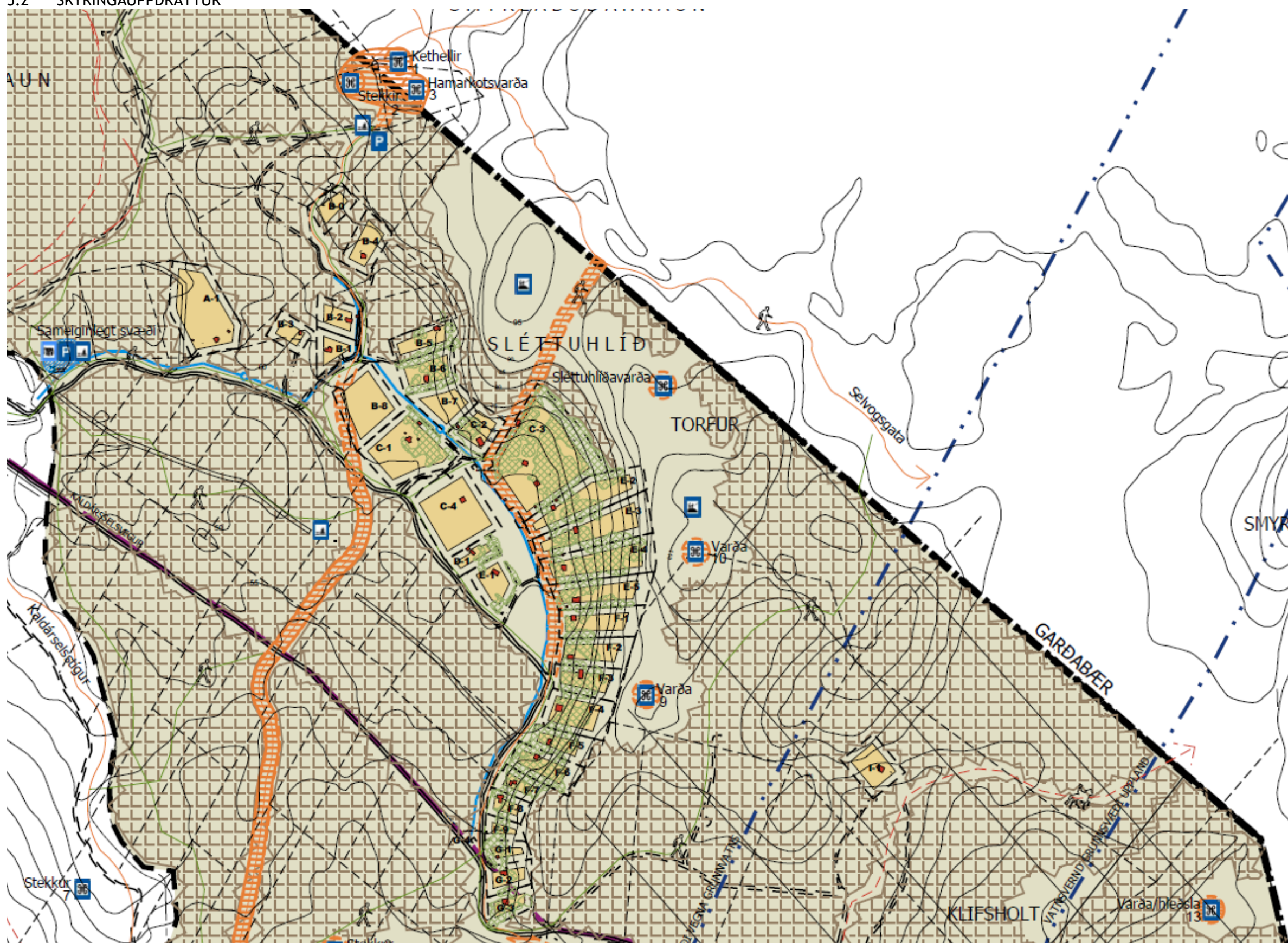
1. Alþingi. Slóðin er <http://www.althingi.is>. Mars 2006.
Lög um fráveitur og skólp nr. 636/1997
Skipulags og byggingarlög nr. 73/1997.
Byggingarreglugerð nr. 441/1998
Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999
Reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999
Vatnalög nr. 268/2006.
2. Árni Hjartarson, Skúli Víkingsson, Hreggviður Norðdhal, Jón Eiríksson, Helgi Torfason, Haukur Jóhannesson og Kristján Sæmundsson. *Jarðgrunnskort, Elliðavatn 1613/ III SV-J*, mkv 1:25 000. Landmælingar Íslands, Orkustofnun, Hafnarfjarðarbær, Garðabær, Kópavogssbær, Seltjarnarnesbær og Reykjavíkurborg. 1995.
3. Árni Hjartarson, Einar Skúlason, Freysteinn Sigurðsson, Jón Jónsson og Kristján Sæmundsson. *Vatnafarskort, Elliðavatn 1613/ III SV-V*, mkv 1:25 000. Landmælingar Íslands, Orkustofnun, Hafnarfjarðarbær, Garðabær, Kópavogssbær, Seltjarnarnesbær og Reykjavíkurborg. 1992.
4. Hafnarfjarðarbær. *Staðardagskrá 21 í Hafnarfjarðarbær-Áætlun um sjálfbæra framtíð. Drög að markmiðum.* Slóðin er <http://www.hafnarfjordur.is>. 20. Janúar 2003.
5. Hafdís Hanna Ægisdóttir. *Úttekt vatnsverndarsvæðis í lögsögu Hafnarfjarðar.* Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðarsvæðis. September 1998.
6. Réttarheimild. Slóðin er: <http://www.rettarheimild.is> Mars 2006
7. Katrín Gunnarsdóttir, fornleifafræðingur. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Sléttuhlíð Hafnarfirði. Unnið fyrir Byggðasafn Hafnarfjarðar. Mars 2005.
8. Lúðvík Geirsson. *Græðum hraun og grýtta mela. Uppgræðsla og skógrækt í landi Hafnarfjarðar.* Skógræktarfélag Hafnarfjarðar. 1996
9. Páll Stefánsson. *Framkvæmd vatnsverndar og stjórnun vatnsauðlindar á höfuðborgarsvæðinu.* Orkuveita Reykjavíkur. Reykjavík. Maí 2005.
10. Rannsóknarstofa Landbúnaðarins. *Gróður og jarðarkort.* Mælikvarði 1:25 000. Elliðavatn 1613 III SV. Landmælingar Íslands. 1988.
11. Umhverfisstofnun. Slóðin er: <http://www.ust.is/Frodleikur/Fridlystsvaedi//nr/1291>. Nóvember 2005.

5 KORT

5.1 DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR



5.2 SKÝRINGAUPPDRATTUR



The map shows a topographic representation of the Gjarnar area. A large yellow-shaded region is outlined, representing the proposed development area. This area is situated between the Stekkur and Várða locations. To the north of the yellow area is the Klifsholt area, and to the south is the Kaldarbotn area. The map includes contour lines, roads, and various geographical features. Key locations labeled include Stekkur, Várða, and Gjarnar. A large yellow area is outlined, indicating the proposed development site. The map also shows surrounding areas like Klifsholt and Kaldarbotn.