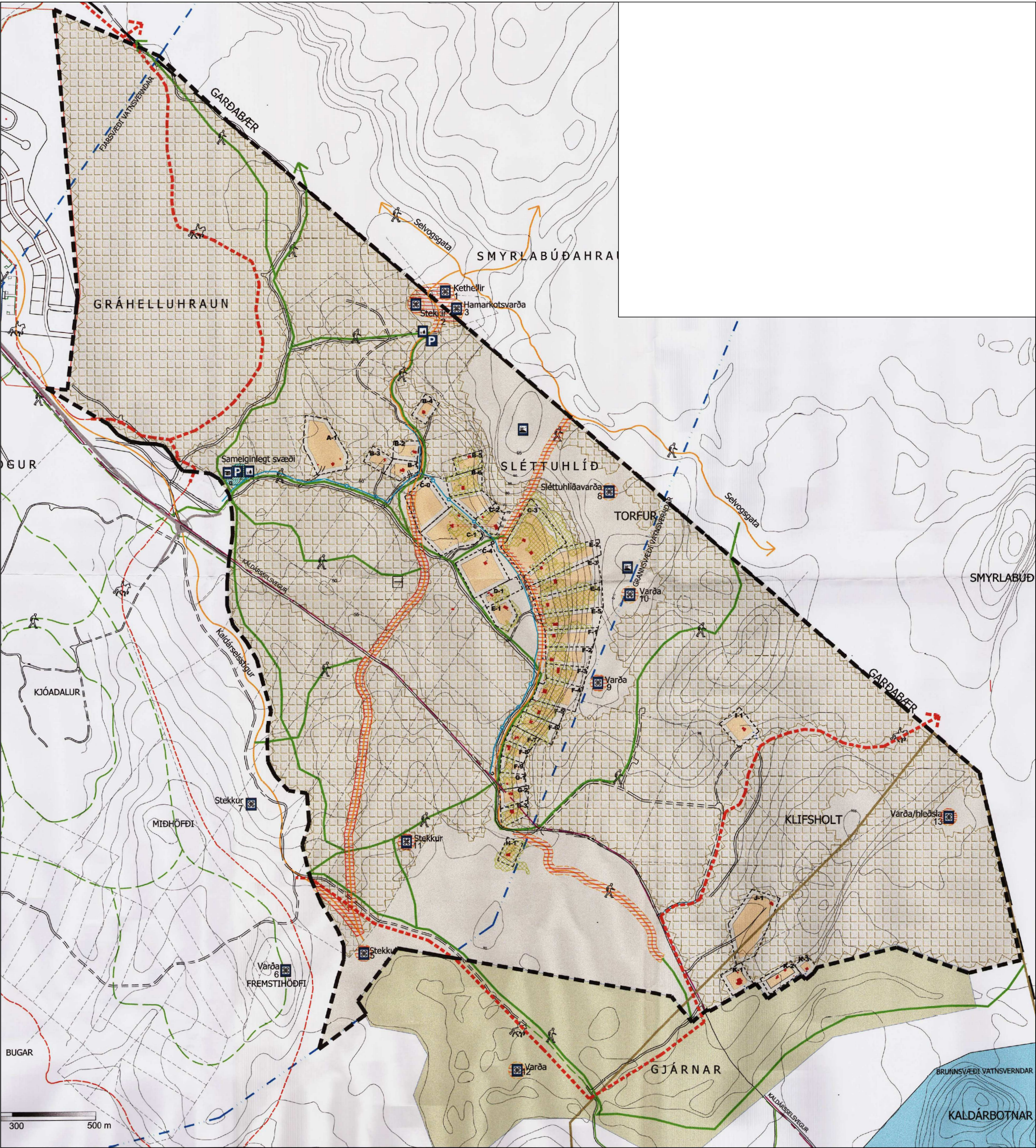
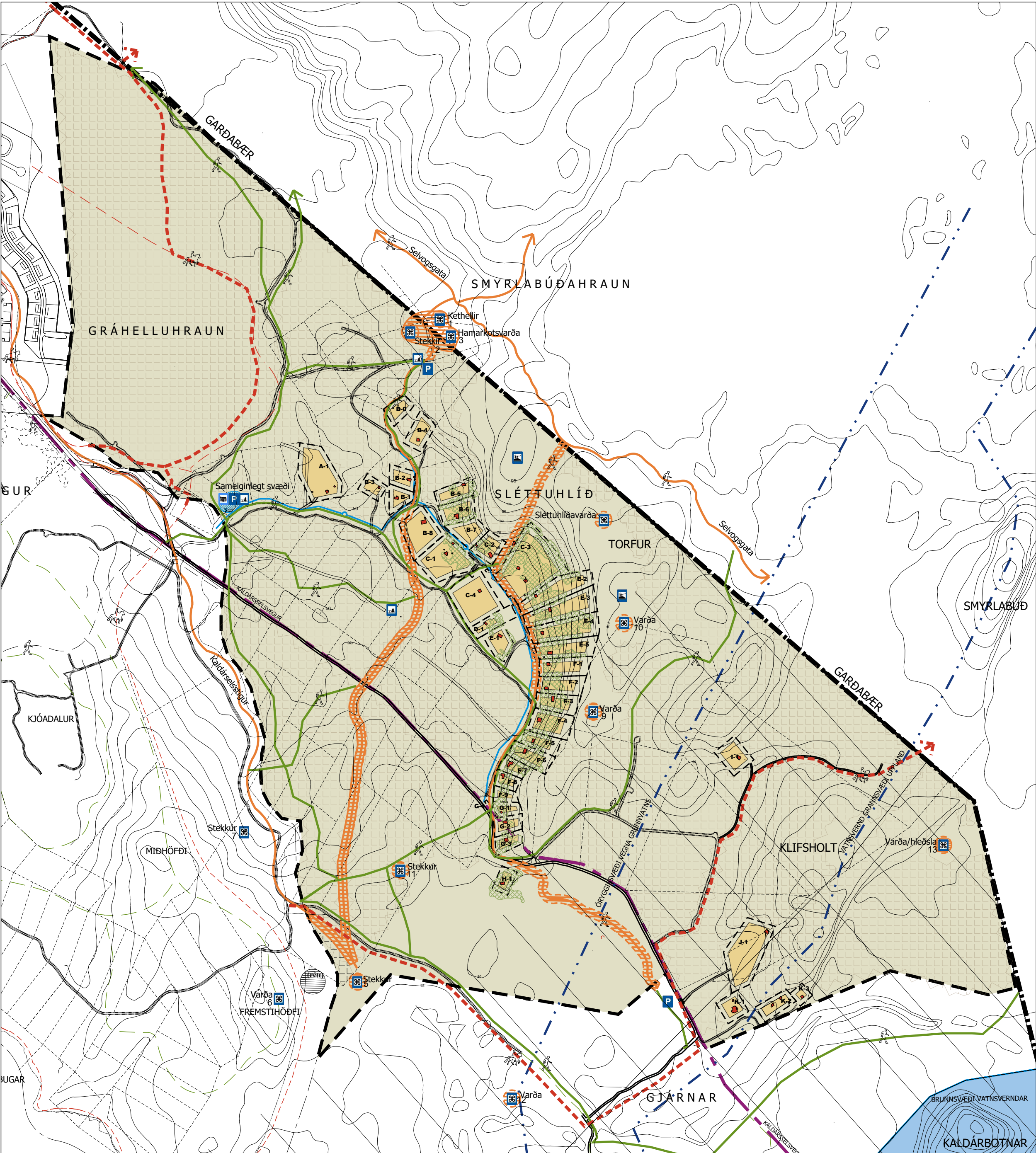
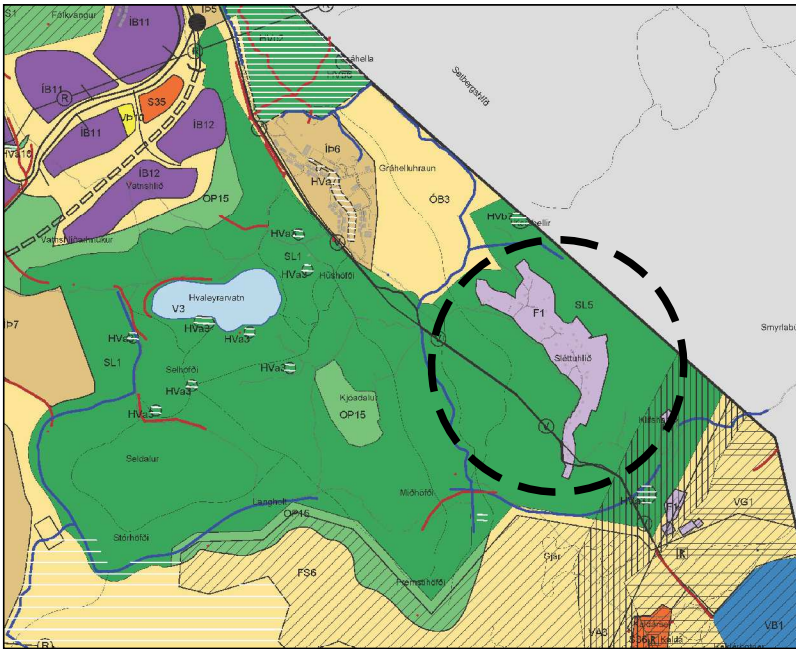




Gildandi deiliskipulag 1:7500, auglýst í B deild 28.08.2007.



Breytt deiliskipulag 1:7500



HLUTI ADALSKIPULAGS 2013 - 2025 1:25000

- SKÝRINGAR
- Sveitarfélagsmörk
 - Mörk deiliskipulags
 - Mörk vatnsverndar
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Núverandi byggingar -innmældar
 - Núverandi akvegur
 - Vegslóði
 - Útivistarstígur-fyrir göngu- og hjóleiðar nákvæmlega háð nánari útfærslu
 - Reiðstígur-nákvæmlega háð nánari útfærslu
 - Göngustígur skv. deiliskipulagi Hvalseyrarvatns - og Höfðaskógar
 - Reiðstígur skv. deiliskipulagi Hvalseyrarvatns - og Höfðaskógar
 - Forn þjóðleið-innmæld
 - Landnemasplidur-núv. skógrækt
 - Hverfisvernd
 - Eldri skógræktarsvæði
 - Nýr gróður/núverandi skógræktarsvæði
 - Stofnlagir veitna: kalt vatn, rafmagn og fráveita
 - Núverandi stofnlagir vatns
 - Áningarstaður
 - Athyglisverður staður / fornminjar/söguminjar
 - Sorpgámur
 - Útsýnisstaður
 - Bílastæði
 - Sameiginlegt svæði: leiksvæði, setbekkir o.fl.

*Sjá jafnframt greinargerð og skipulagsskilmála. dags. 9. febrúar 2023 með breytingum eftir auglýsingu dags 04.05.2023.

GREINARGERÐ EFTIRFARANDI ER SAMANTEKT ÚR GREINARGERÐ YFIR ÞÆR Breytingar sem gerðar hafa verið á henni, fítleitradur og undirstrikadur texti. Vísad er í greinargerðina fyrir frekari upplýsingar.

Útgáfa 0.4
Pann 11.08.22 á fundi skipulags- og byggingarráðs var eftirfarandi bókad:

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 undirrymi sé leyfð né kjallarar. Auk þessa er greinargerðin uppfærð til samræmis við skilmálabreytingar sem gerðar voru 2013, 2020 og 2022. Breytingar voru gerðar á eftirfarandi köflum í greinargerð:

- Í kafla 1.4 Afmörkun skipulagssvæðis, „og að mörkum deiliskipulags athafnasvæðis hestamannafélagsins Sörla til vesturs, við mörk deiliskipulags 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 nýgildandi samþykkt nr. 555 frá 19. júní 2015. Stór hluti svæðisins er núna utan við vatnsvernd, 3 lóðir eru innan öryggissvæðis og 2 lóðir innan vatnsverndar. „Fristundabygðin 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 svæðisskipulagsins. Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, samanstendur af samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla og afmörkun þeirra skv. 25. gr. laga nr. 7/1998 um höllustuhætti 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 sveitarstjórn og heilbrigðisnefndum á svæðinu. Nánari skilgreiningar og skilmálar eru í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla nr. 555/2015 og skal fylgja þeim við gerð skipulagsáætla og breytingum á skipulagsáætlunum fyrir svæði innan marka vatnsverndar.

Allar framkvæmdir innan vatnsverndarsvæðis eru háðar samþykki heilbrigðisnefndarinnar. Innan deiliskipulagsmarka Sléttuhlíðar eru fristundahús inná grannsvæði vatnsverndar og einnig á öryggissvæði. Vaknir er athugi á að þau fristundahús lúta þeim reglum sem fram koma í gildandi samþykktum og reglugerðum og skal afla leyfis heilbrigðisnefndar fyrir rotróm. Sjá nánari skilmála fyrir grann- og öryggissvæði í samþykktinni.

- Í kafla 1.7 SAMANTEKT eru eftirfarandi breytingar:
 - „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 lóðarmarkar og eru byggingarrettir sumstaðar aðlagðir að staðsetningu húsa. Nokkur hús eru utan við byggingarrettir. Lóðir með lóðarmörk eru 40, þar af 3 lóðir án húss og ein lóð tengt veitum.
 - „Í breytingu 0.4 á deiliskipulaginu er svæðinu skipt upp í þrjú svæði A, B og C í stað tveggja. Svæði A eru fristundahús 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 stækkar.“ Tölfunni er breytt til

samræmis og teknir út dálkar um lóðir. „Öll frárennslismál skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð um fráveitur og skól, samþykktum sveitarfélagsins og leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins.“. Kafla 2.4 Númer gildandi skipulagsreglugerðar uppfært í reglugerð nr. 90/2013.

- Árið 2020 var gerð skilmálabreyting vegna gistiðstöðu 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 Bætt er við: Á lóðum G2 og G3 er kvæð vegna stofnæð vatnsveitu.
- Í kafla 3.3 BYGGINGARGERÐ Á SVÆÐI A OG B voru gerðar breytingar 2013 þar sem skert var á heildarstærð húsa og 2022 vegna þakalla og vegghæðar tengt einhalla þaki.
- Í þessari breytingu er breytt í: „Byggingargerð er sú sama fyrir svæði A og B en ekki er heimilt að byggja innan svæðis C. Flest fristundarhúsín eru byggð á timabilinu 1920-1980 og tilheyrja því eldri bygðarmynstri. 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 heildargrunnflæti á einni hæð. Engir kjallarar eða rými undir húsum eru leyfð. Auk aðalhúss er leyflegt að reisa eitt hús sem er geymsla, vinnustofa eða gestahús allt að 20 m², sem skal standa fritt og mega byggingar ekki vera tengdar saman með þaki eða vegg. Mænistefna 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 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 vegghæð langhlíða má ekki fara yfir 3,5 m yfir gólfkóta. Mænishæð gestahúss skal ekki fara yfir 4,5 m yfir gólfkóta þess. Pakhalli er frjálst. Ef þakform er einhalla, má vegghæð/hæsti hluti þaks aldrei verða meiri en 4,4 m. 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, Kafla 3.4. Svæði C. Svæði C er innan grannsvæðis vatnsverndar og er því ekki heimilt að byggja neinar nýjar byggingar, endurbýggja 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.

Að öðru leiti gilda deiliskipulagsskilmálar frá 2007 með síðari breytingum, sjá nánar í meðfylgjandi greinargerð.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR
VERIÐ SKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA
NR. 123/2010 FRÁ _____ TIL _____
VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN _____

BÆJARSTJÓRI HAFNARFJARÐAR

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖDLADIST GILDI MED
AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

04.05.2023 leiðrétt e. auglýsingu veglínur, lóðarmörk skv fyrir B8, D1 og C3. Auk skipulagsmarka við bílastæði að sunnanverðu leiðrétt.

SLÉTTUHLÍÐ - FRÍSTUNDABYGGÐ			
DEILISKIPULAGSBREYTI			
SKIPULAGSUPPDRATTUR - TILLAGA			
KVARDÍ-A1: 1:7500	TEIKN NR:	01	
DAGS: 09.02.2023	HANNAD:	irg	
FLOKKUR: 1400-hafn_A	TEIKNAD:	irg/er	
SKRÁ: 22197-dsk.dwg	VERKNR:	22197	

