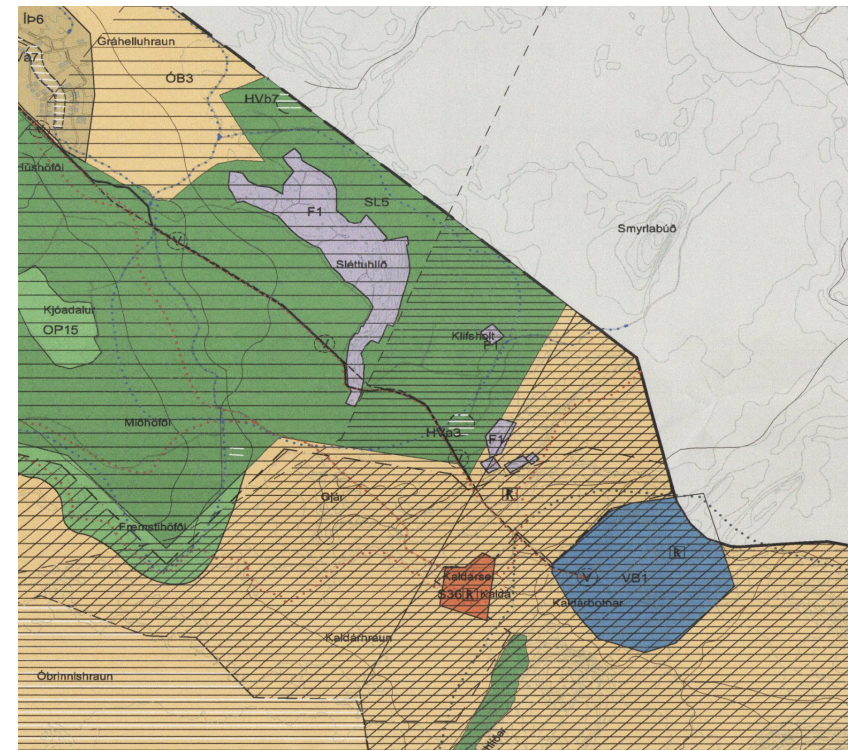


Sléttuhlið breyting á deiliskipulagi vegna lóðamarka

Verið var að uppfæra deiliskipulagið til samræmis við nýjar mælingar á lóðarmörkum. Auk þess er greinagerð og uppdráttur uppfærður til samræmis við þær skipulaglagsbreytingar sem gerðar hafa verið frá 2007.

Athugasemdarfresti lauk 11. apríl sl. og bárust athugasemdir frá eftirtöldum aðilum:

1. Arngunnur Ýr Gylfadóttir dags. 7. mars 2023
2. Ragnheiður H. Kristjánsdóttir 9. mars og aftur 11. apríl 2023
3. Auðunn Karlsson dags. 11. apríl 2023
4. Elín Guðmundsdóttir dags. 11. apríl 2023
5. Eigendur B-4 dags. 11. apríl 2023



1. Bréf Arngunnar Ýrar dags. 7 mars 2023 B-2

Í bréfinu koma fram þakkir fyrir skipulagið og þau gleðitíðindi að það standi til að malbika veginn inn í byggðina. Einnig kemur fram að hún hafi ekki almennilega áttað sig á lóðarstækkuninni og hvernig endurnýjun lóðarleigusamninga skuli háttað.

Svar:

Þrátt fyrir að gert sé ráð fyrir í skipulaginu að malbika skuli veginn, er ekki komið á dagsskrá hvenær sú framkvæmd fer af stað.

Lóðarleigusamningur verður endurnýjaður samhliða þessari breytingu. Það ætti ekki að þurfa að sækja sérstakalega um það. Það er hægt að óska eftir að setja út hin nýju lóðarmörk á Umhverfis- og framkvæmdasviði.

2. Bréf Ragnheiðar H Kristjánsdóttur dags. 9 mars 2023 B-8

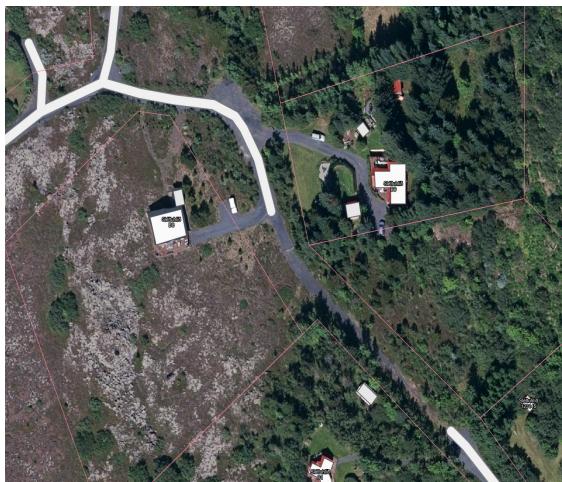
Í athugasemdinni kemur fram að byggingarleyfið hafi verið samþykkt 2013 og óskað hafi verið eftir breytingu að aðkomu hússins.

Henni finnst að númerið á húsinu sínu eigi að vera B-7 en það hús sem nú er nefnt B-7 eigi heima í C klasa.

Hún nefnir að það sé göngustígur á milli húsa skv. skipulagi sem aldrei hafi verið gengið frá og hún því tekið að sér að gróðursetja sjálf, enda hélt hún að þessi stubbur yrði aldrei akstursvegur nema að hennar húsi.

Hún mótmælir byggingu húss nr. B-7 og heldur því fram að engin grenndarkynning hafi átt sér stað og hún aldrei látin vita og að framkvæmdir séu ekki í samræmi við skipulag.

Haldið er fram að umræddur vegstubbur sé „hennar vegur“ og að framkvæmdir hefðu átt að fara fram í gegnum C svæðið.



Svar:

Það er rétt að sótt var um byggingarleyfi 2013, en lóðarmörkin breyttust ekki þrátt fyrir að veitt var leyfi til þess að bera í slóða að húsi. Umræddur stubbur er á bæjarlandi og ekki er um neitt eignarhald að ræða.

Slóði meðfram húsa er ekki skilgreindur sem göngustígur í skipulagi og það er ekki gert ráð fyrir að bæjarbúar gróðursetji sjálfir á bæjarlandi án þess að sveitarfélagið komi að því að veita leyfi til þess.

Lóð sem nú kallast B7 hefur verið á skipulagi frá upphafi og var lóðinni úthlutað 2021. Sú úthlutun kallaði ekki á grenndarkynningu þar sem lóðin var á gildandi skipulagi. Það sem nefndur er „minn vegur“ í þessari athugasemd, er bæjarland og því öllum frjáls til afnota.

Aðkoman að B-7 er framhjá húsi B-8 og að bílastæðum eins og uppdráttur sýnir, og gert er ráð fyrir í þessari breytingu, að vegtenging færist að húsi nr. B7.

Það er ekki venjan að breyta úthlutuðum númerum eftir á og er ekki mælt í að fara í þær breytingar á þessu stigi.

3. Önnur athugasemd frá Ragnheiði H Kristjánsdóttur dags. 11. apríl 2023 B-8

Á lokadegi athugasemda bendi ég á að búið er að loka göngustíg milli B og C afleggjara í Sléttuhlíð framan við lóð C-1.

Þetta þarf að opna og laga sem fyrst það rask sem vegframkvæmd við nýjan veg að lóð B-7 olli.

Svar:

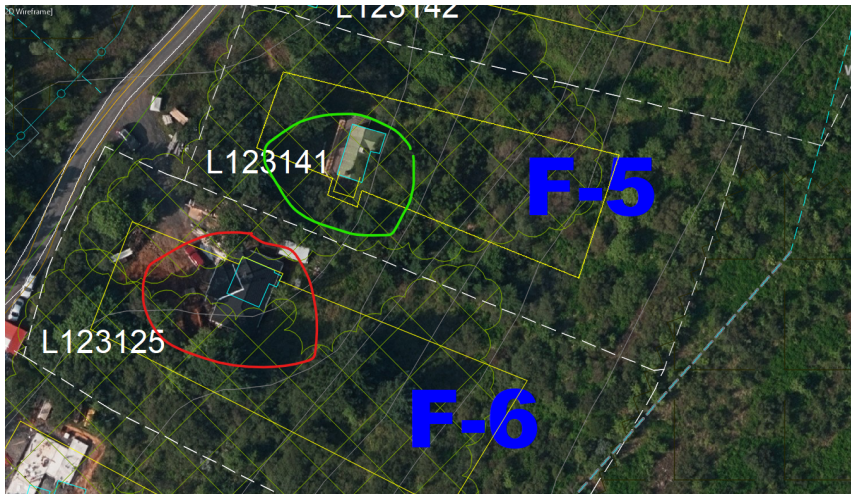
Þetta er ekki göngustígur á skipulagi, einungis aðkomuvegur að bústöðum. Við tryggjum að allt rask verði lagað vegna byggingar B-7

4. Athugasemd frá Elínu Guðmundsdóttur dags. 11. apríl 2023 F-5

Undirrituð óskar eftir stækkun byggingareits á lóð F-5 Sléttuhlíð sem nemur þeim hnitpunktum sem hér fylgja með.

Um er að ræða viðbyggingu sem er staðsett þar sem áður var verönd og einnig þar sem upphaflega húsið stóð, en það var rífið um 1970 þegar núverandi hús var byggt.

Svar: Það er búið að stækka byggingarreitinn þannig að viðbyggingin verði innan byggingarreits.



5. Athugasemd frá Auðni Karlssyni dags. 11. apríl 2023 K-2.

K-2 stendur á grannsvæði vatnsverndar og kemur fram í deiliskipulagsskilmálum að ekki sé heimilt að byggja nýjar byggingar, endurbyggja eða stækka núverandi hús. Ekki er heimilt að bæta við nýjum lóðum á svæði sem er skilgreint sem C.

Árið 2105 var samþykkt ný skilgreining á vatnsverndarmörkum og línan færð til og núna stendur nánast öll lóð K-2 inná grannssvæði.

Að bærinn eigi forkaupsrétt og ég megi ekki endurbyggja núverandi hús, þýðir það ég má ekki skipta um glugga eða hurð?

Farið er fram á að lega vatnsverndarlínanna verði endurskoðuð.

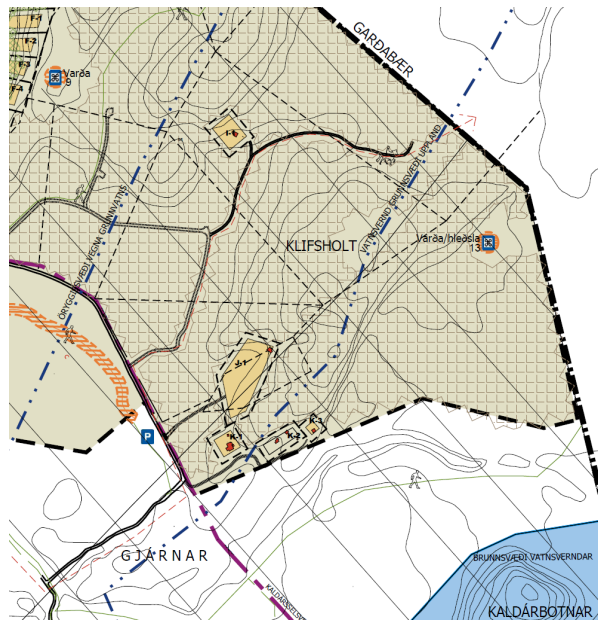
Svar:

Frístundahúsið stendur á grannsvæði vatnsverndar. Þegar aðalskipulag Hafnarfjarðar var breytt þann 2017 voru öll vatnsverndarmörk samræmd við vatnsverndarmörk í svæðisskipulagi. Afmarkanir voru gerðar útfrá næmnigreiningu á líkanreikningum Vatnaskila og var ákveðið í þeirri vinnu að hliðra ekkert til þeim mörkum. Með þessu fyrirkomulagi bættist við flokkur C í greinagerð skipulagsins.

Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu samanstendur af samansafni af samþykktum verndarsvæða vatnsbóla og hefur verið auglýst og samþykkt af sveitarstjórnun og heilbrigðisnefndum viðkomandi sveitarfélaga.

Skv 16. gr. í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla er óheimilt er að skipuleggja íbúðarbyggð, frístundabyggð eða atvinnustarfsemi á grannsvæðinu. Óheimilt er að leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu.

M.ö.o eru mjög strangar reglur sem gilda um mannvirki vatnsverndarsvæðum og er ekki hægt að mæla með að breyta vatnsverndarmörkum á þessu stigi. Allt viðhald eignarinnar er heimilt innan þess ramma sem lóðaleigusamningur og deiliskipulagsskilmálar segja til um.



Athugasemd frá eigendum B-4 dags. 11 apríl 2023.

Eftir uppmælingu girðingar stækkar lóðin nokkuð umfram það sem segir til í lóðarleigusamningi. Skv. greinargerð skulu bílastæði vera innan lóðarmarka.

Aðkoma lóðar okkar er um gamlan vegslóða og við enda hans eru bílastæði sem eigendur hafa borið í. Slóði og bílastæði eru utan lóðar og ekki er hægt að koma fyrir stæðum innan lóðar nema með miklu a raski.

Óskað er eftir því að lóðarmörkin fari út fyrir aðkomuslóða og bílastæði.

Gerð er tillaga að nýjum bílastæðum fyrir trjáræktarsvæði fyrir skógræktarfélag Hafnarfjarðar.

Svar:

Í þessari breytingartillögu er verið að nota innmældar girðingar sem hin nýju lóðarmörk og í þessu tilfelli er lóðin að stækka mikið frá því sem fram kemur í núgildandi lóðarleigusamning.

Upplandið allt er mjög vinsælt útivistarsvæði og þar á meðal Sléttuhlíðin, margir hafa óskað eftir að fá afdrep á þessum stað, og enn fleiri óskað eftir að fá úthlutað lóð til þess að byggja sér frístundahús.

Það stendur ekki til að stækka frístundabyggðina frekar, en það er lykilatriði að hinn almenni borgari geti haft aðgang að þessu svæði og þeirri óspilltu náttúru sem þarna er. Þarna eru landnemaspildur sem menn sækja í, berjaland og ágætt sveppaland.

Slóðinn og bílastæðin eru á bæjarlandi. Skv. framansögðu er ekki hægt að verða við frekari lóðarstækkun en þeirri sem ný uppmæling girðinga segir til um enda er hún rífleg.



Mynd 02 sýnir umrædda ósk um breytt lóðarmörk sjá hvítar línur



Eitt í lokin.

Lóð C-3 er stæsta lóðin í Sléttuhlíðinni, þarna eru öll hús án byggingarheimilda og skráningar. Lóðin er í dag um 15.000 fm en er með nýrri uppmælingu 19.198 fm. Girðing er langt út fyrir lóðarmörk og fer hún yfir hverfisverndað svæði til vesturs.

Niðurstaða umsagna.

Í þeirri breytingatillögu sem fór í auglýsingu var verið að uppfæra deiliskipulagið til samræmis við nýjar mælingar á lóðarmörkum þar sem girðingar eru innmældar og eru því hin nýju lóðarmörk. Við lóð C-3 verður ný lóðarlína til vesturs látin fylgja hverfisverndarmörkum.

Auk þess var verið að uppfæra uppdrátt og greinagerð til samræmis við allar þær breytingar sem gerðar hafa verið frá 2007.

Eins og fram kemur í svörum, sem sjá má hér fyrir ofan, er verið að halda sig innan þess ramma.

Öllum athugasemdir sem lúta að einhverju öðru en í auglýsingunni, er í raun og veru synjað.

