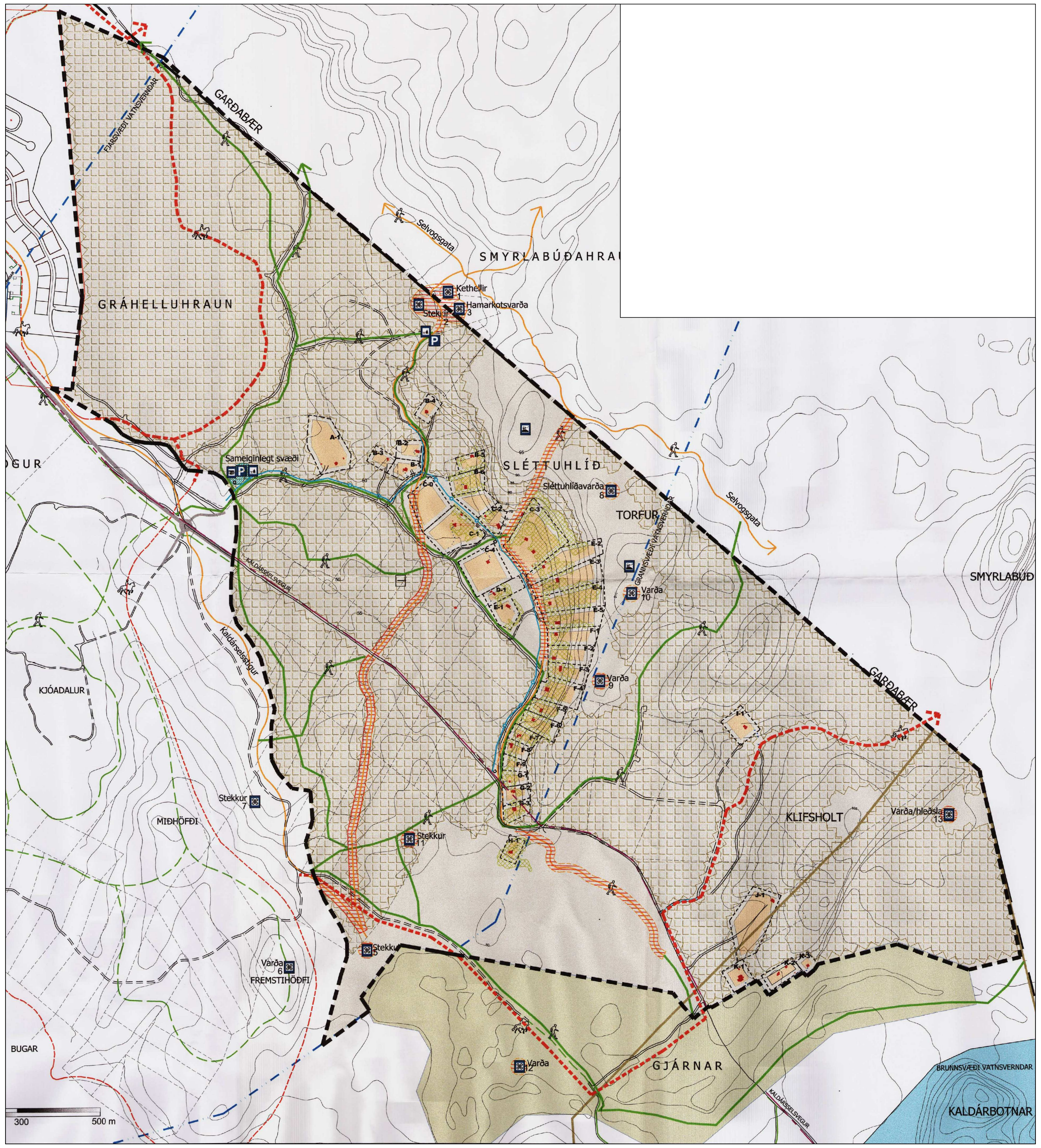
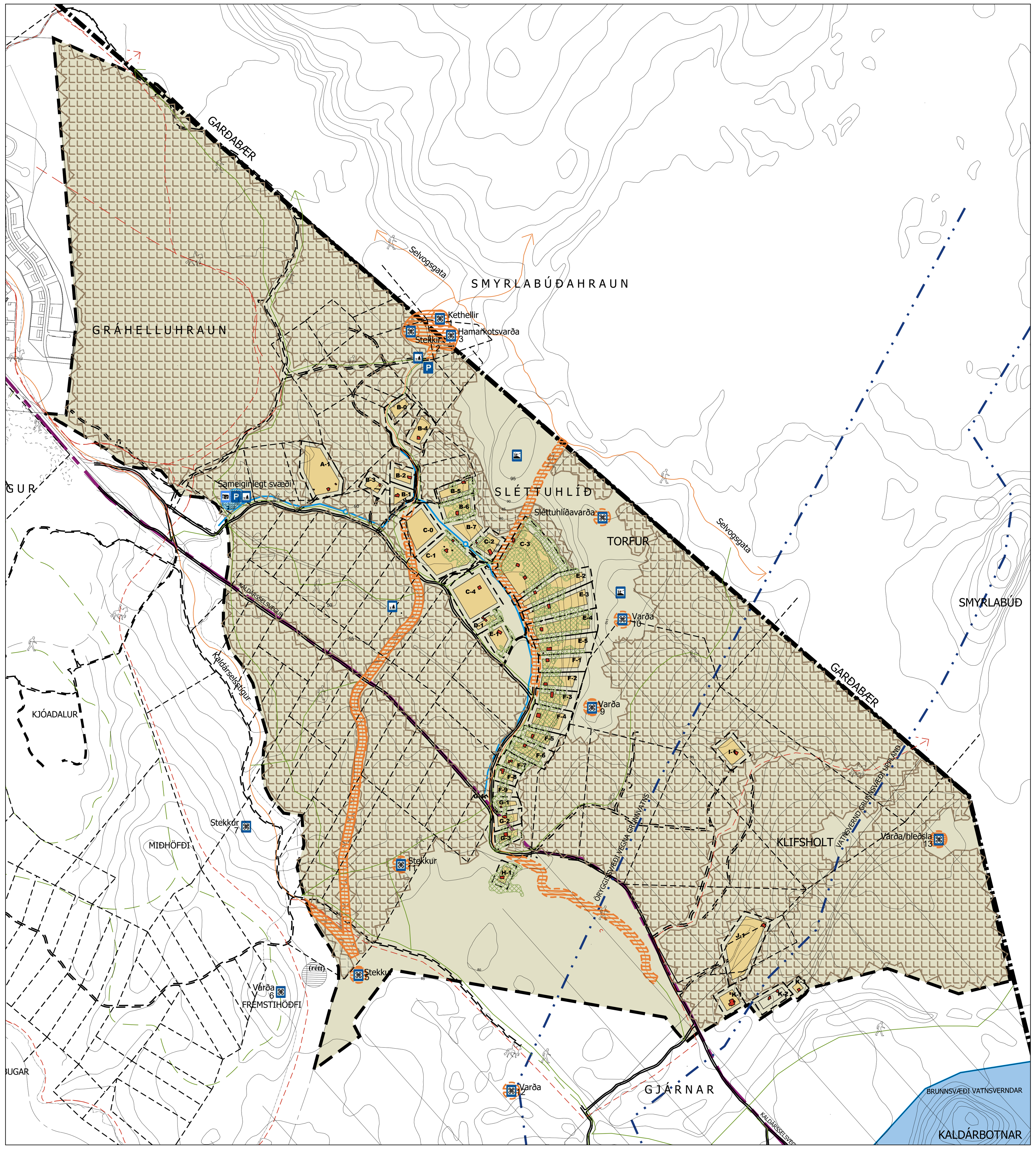
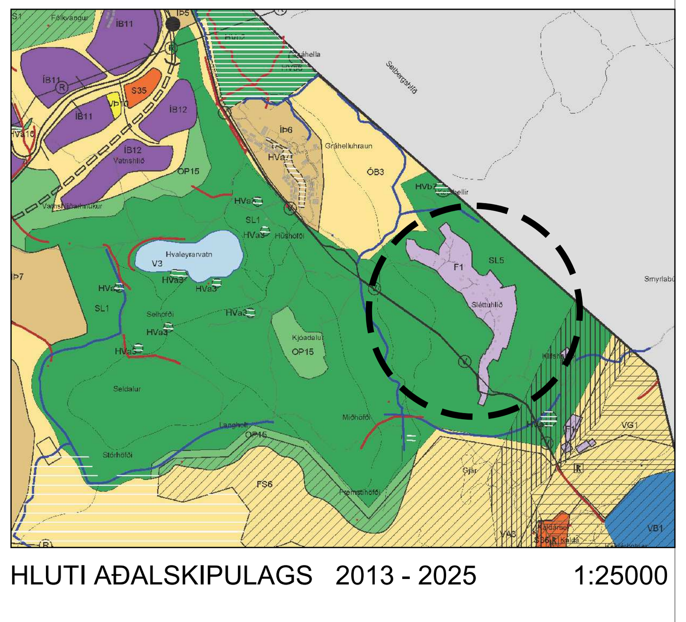


Gildandi deiliskipulags 1:7500

Auglýst í B deild 28.08.2007



Breytt deiliskipulags 1:7500



HLUTI AÐALSKIPULAGS 2013 - 2025 1:25000

SKÝRINGAR

- Sveitarfélagsmörk
- Mörk deiliskipulags
- Mörk vatnsverndar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur A
- Núverandi byggingar -innmældar
- Núverandi akvegur
- Vegslóði
- Útivistarstígur-fyrir göngu- og hjólreiðar nákvæm lega háð nánari útfærslu
- Reiðstígur-nákvæm lega háð nánari útfærslu
- Göngustígur skv. deiliskipulagi Hvaleyrarvatns - og Höfðaskógar
- Reiðstígur skv. deiliskipulagi Hvaleyrarvatns - og Höfðaskógar
- Forn þjóðleið-innmæld
- Landnemaspildur-núv. skógrækt
- Hverfisvernd
- Eldri skógræktarsvæði
- Nýr gróður/núverandi skógræktarsvæði
- Stofnlagnir veitna: kalt vatn, rafmagn og fráveita
- Núverandi stofnlögn vatns
- Áningarstaður
- Athyglisverður staður / fornminjar/söguminjar
- Sorpgámur
- Útsýnisstaður
- Bílastæði
- Sameiginilegt svæði: leiksvæði, setbekkir ofl.

*Sjá jafnframt greinargerð og skipulagsskilmála.
dags. 21. desembe 2022

Útgáfa 0.4
Þann 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.
Breytingar voru gerðar á eftirfarandi köflum í greinargerð:

- Í kafla 1.4 Afmörkun skipulagssvæðis, tekið út *„til suðurs, meðfram Gjánum 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**“.
- Kafli 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 *„Frístundabyggðin er innan fjarsvæðis og innan grannsvæðis vatnsverndar, um vatnsverndarsvæði gildir reglugerð 636/997. Fjarsvæði vatnsverndar tilheyrir verndarflokki III. Grannsvæði vatnsverndar tilheyrir verndarflokki II. Til er samþykkt svæðisskipulag um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu frá 1999. Öll frístundarhúsin 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 „**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 sveitarstjórnum 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.
- Í kafla 1.7 SAMANTEKT er tekið 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.**“
  Einnig er tekið 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 frárennslismál skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð um fráveitur og skólp, samþykktum sveitarfélagsins og leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins.**“.
- Kafli 2.4 Númer gildandi skipulagsreglugerðar uppfært í reglugerð nr. 90/2013.
- Árið 2020 var gerð skilmálabreyting vegna gistiaðstöðu í flokki II og er þeim kafla, kafli 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 lóðamörkum þar sem það er ákjósanlegt, til að auðvelda almenningi aðgang að útivistarsvæðinu*“.
- 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 langhliða má ekki fara yfir 3,4m yfir gólfkóta. Þakhalli er frjáls. 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 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.

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.

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. Ekki er heimilt að bæta við nýjum lóðum innan svæðisins.

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 ÖÐLAÐIST GILDI MEÐ
AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ______

SLÉTTUHLÍÐ - FRÍSTUNDABYGGÐ

DEILISKIPULAGSBREYTI
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR - TILLAGA

KVARÐI-A1:	1:7500	TEIKN NR:	01
DAGS:	09.02.2023	HANNAÐ:	irg
FLOKKUR:	1400-hafn_A	TEIKNAÐ:	irg/er
SKRÁ:	22197-dsk.dwg	VERKNR:	22197

LANDSLAG

X:\0-VERK\1400-HAFN\A\22197-SLÉTTUHLÍÐ-FRISTUNDABYGGD\TEIKN\DWG\22197-DSK.DWG