

Uppdr. Nr.
5671

Sveitarfélag
1400

Undirnúmer
232

Dagsetning
03.07.2003

HVALEYRARHOLT SUÐ-AUSTUR

DEILISKIPULAG
SKIPULAGSREITUR – 6.2



GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bæjarskipulag Hafnarfjarðar
Teiknistofan THAK

Útgáfa 0.1

20. febrúar 2003
br. 12. ágúst 2003

Efnisyfirlit

0	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	4
0.1	Samþykktir.....	4
0.2	Breytingar.....	4
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	5
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	5
1.2	Gögn skipulagsáætlunarinnar.....	5
1.3	Fyrirliggjandi deiliskipulag.....	5
2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	6
2.1	Afmörkun skipulagssvæðisins.....	6
2.2	Aðkoma, gatnakerfi og stígar.....	6
2.3	Yfirbragð byggðar.....	6
2.4	Landslag og sérkenni.....	6
3	SKIPULAGSTILLAGAN.....	10
3.1	Helstu markmið.....	10
3.2	Skipulagsforsendur.....	10
3.3	Breytingar frá fyrra deiliskipulagi.....	10
3.4	Gatnakerfi.....	11
3.5	Göngu- og hjólaleiðir.....	11
3.6	Leiksvæði og útivist.....	11
3.7	Hverfisvernd.....	11
3.8	Lóðamál og lóðabreytingar.....	12
4	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	13
4.1	Almennt.....	13
4.2	Hönnun og uppdrættir.....	13
4.3	Mæli- og hæðarblöð.....	13
4.4	Byggingarreitir.....	13
4.5	Útbyggingar / viðbyggingar á þegar byggð hús.....	14
4.6	Húsgerðir.....	14
4.7	Einbýlishús og aukaíbúðir.....	14
4.8	Fjöleignarhús.....	15
4.9	Svalir og sorpgeymslur.....	15
4.10	Bílastæði og bílageymslur.....	15
4.11	Frágangur lóða, gróður og girðingar.....	15
5	SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA LÓÐIR.....	16
5.1	Skilmálar fyrir Lindarhvammi 10.....	16
5.2	Skilmálar fyrir lóð garðyrkjustöðvar.....	16
5.3	Skilmálar fyrir skólagarða.....	16

0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 Samþykktir

Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt til auglýsingar skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997 og kynningar í skipulags- og byggingarráði þann 25. mars 2003 og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 1. apríl 2003.

Tillagan var í auglýsingu á tímabilinu 11. apríl 2003 til 10. maí 2003 frestur til að skila athugasemdum var til 26. maí 2003. Athugasemdir bárust á auglýsingartímanum.

Tillagan og athugasemdirnar voru teknar til umfjöllunar hjá **skipulags- og byggingarráði þann 30. júní 2003** þar sem samþykkt var að falla frá nýrri byggð við Lindahvamm og hverfisvernda Fuglstaðapúfu við Kelduhvamm. **Þann 3. júlí 2003 samþykkti bæjarráð Hafnarfjarðar** í umboði bæjarstjórnar, fyrirbyggjandi tillögu með áorðnum breytingum.

Deiliskipulagið og skilmálarnir voru send Skipulagsstofnun til yfirferðar.

Auglýsing	gildistöku	birtist	í	B-deild	Stjórnartíðinda
-----------	------------	---------	---	---------	-----------------

0.2 Breytingar

Verði gerðar breytingar á skipulagsskilmálum þessum verður þeirra getið í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáta 0.1

Í kjölfar athugasemda sem bárust á auglýsingartíma voru gerðar eftirfarandi breytingar á greinagerð:

- bætt er inn kafla 2.5 um Fuglstaðapúfu
- í kafla 3.3 og 3.7 fallið er frá byggð norðan Lindarhvamms
- kafli 5.2 fellur út þar sem fallið er frá byggð norðan Lindarhvamms

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Ákveðið var á fundi skipulags- og umferðarnefndar þann 31. október 2000 að hefja endurskoðun á deiliskipulagi “Hvaleyrarholts suð-austur” sem upphaflega var samþykkt 1978. Tilgangur endurskoðunarinnar er að þetta byggð þó þannig að allir íbúar eigi auðveldan aðgang að útivistarsvæðum. Endurskoða skipulag leiksvæða, umferðar, stígar o.þ.h. Þá barst erindi um að staðsetja garðyrkjustöð á Þorlákstúni og var því vísað í deiliskipulagsgerðina.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt deiliskipulagsuppdrætti og skýringarmyndum. Deiliskipulagsuppdrátturinn er í mælikvarða 1:1000, dags 12.08.2003.

1.3 Fyrirliggjandi deiliskipulag

Upphaflegt deiliskipulag fyrir “Íbúðabyggð á Hvaleyrarholti suð-austur” var unnið af Óla Þórðarsyni arkitekt. Deiliskipulagi var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 10. október 1978 og staðfest af félagsmálaráðherra 14.8.1979. Skipulagið var viðbót við íbúðahúsabyggð sem byggst hafði eftir 1950 samkvæmt eldri skipulagsuppdrætti. Á deiliskipulaginu eru gerðar nokkrar breytingar.

Fyrirliggjandi deiliskipulagsuppdráttur fellur úr gildi þegar nýtt deiliskipulagi hefur tekið gildi.

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið afmarkast af Suðurbraut til noðurs, Strandgötu til austurs og helgunarsvæði Reykjanesbrautar til suðurs. Sjá jafnframt afmörkun svæðisins á deiliskipulagsupprætti. Þetta er skipulagsreitur 6.2 í deiliskipulagsáætlun bæjarskipulags. Deiliskipulag þetta tekur til allra lóða og húsa innan skipulags-svæðisins.

2.2 Aðkoma, gatnakerfi og stígar

Aðkoma umferðar að svæðinu er frá Suðurbraut sem er safngata, aðrar götur flokkast sem húsagötur innan skipulagssvæðisins.

Aðalstígar aðalskipulags umkringja skipulagssvæðið. Aðrar helstu gönguleiðir eru meðfram götum.

2.3 Yfirbragð byggðar

Í elsta hluta hverfisins er ríkjandi húsgerð 1 hæðar einbýlishús og 2 hæða tvíbýlishús. Á grunni upprunalegs deiliskipulags var síðan fjölgað einbýlihúsum á útjaðri hverfisins til suðurs en á sitthvorum endanum til austurs og vesturs voru byggð nokkur fjölbýlishús.

2.4 Landslag og sérkenni

Landið liggur í 9 til 43.4 m.y.s og er víðsýnt af holtinu yfir Hafnarfjörð og fjallahringinn. Landhalli skipulagssvæðisins er 6 - 13% en á útivistarsvæðunum er landhalli allt að 30 %. Á háholtinu er landhalli minni.

Húsaskrá.

fermertar bygg-efni Ár Lóð Nýtingarhlutf. Íbúðir Hæðir Þakgerð Annað

Kelduhvammur										
nr.										nr.
1	363.6		Steypt	1959	666.0	0.55				1
2	363.1		Steypt	1968	630.0	0.58				2
3	361.3		Steypt	1957	750.0	0.48				3
4	375.8		Steypt	1962	630.0	0.60			Bílskúr	4
5	373.7		Steypt	1967	718.0	0.52			Bílskúr	5
6	174.8	7	Steypt	1956	631.0	0.28	1			6
7	373.7		Steypt	1967	603.0	0.62			Bílskúr	7
9	395.5		Steypt	1963	162.5	2.43			Bílskúr	9
10	261.8		Steypt	1969	466.6	0.56				10
11	331.4		Steypt	1983	709.1	0.47			Bílskúr	11
12A	247.7		Steypt	1985	1,276.5	0.19				12A
12B	265.4	7	Steypt	1985	1,276.5	0.21				12B
13	248.0		Steypt	1983	709.1	0.35			Bílskúr	13
14	338.6		Steypt	1988	10,630.5	0.03				14
16	318.0		Steypt	1988	10,630.5	0.03				16
18	275.1		Steypt	1988	10,630.5	0.03				18
20	253.1		Steypt	1988	10,630.5	0.02				20
22	327.8		Steypt	1988	10,630.5	0.03				22
24	259.0		Steypt	1988	10,630.5	0.02				24
5907.4										

Lindarhvammur										
nr.										nr.
2	248.0		Steypt	1956	681.0	0.36				2
4	302.3		Steypt	1959	651.0	0.46			Bílskúr	4
6	258.4		Steypt	1954	649.0	0.40			Bílskúr	6
8	243.6		Steypt	1963	649.0	0.38			Bílskúr	8
12	217.9		Steypt	1960	651.0	0.33				12
14	280.4		Steypt	1964	649.0	0.43				14
1550.6										

Brekkuhvammur										
nr.										nr.
1	178.0		Steypt	1959	898.0	0.20			Bílskúr	1
2	176.9	7	Steypt	1960	678.0	0.26			Bílskúr	2
4	145.0	7	Steypt	1961	678.0	0.21			Bílskúr	4
5	317.6		Steypt	1959	898.0	0.35			Bílskúr	5
6	187.5	7	Steypt	1960	678.0	0.28			Bílskúr	6
7	266.8		Steypt	1953	868.0	0.31			Bílskúr	7
8	122.9	7	Holsteinn	1961	678.0	0.18			Bílskúr	8
9	253.9		Steypt	1962	868.0	0.29			Bílskúr	9
10	113.2	7	Steypt	1958	678.0	0.17			Bílskúr	10
12	143.5	7	Steypt	1959	678.0	0.21				12
14	135.4	7	Steypt	1959	678.0	0.20				14
16	171.5	7	Steypt	1956	678.0	0.25			Bílskúr	16
18	113.4	7	Steypt	1959	674.0	0.17				18

Móabaráð		nr.										nr.	
2	172.0		Steypt	1954	626.8	0.27						Bílskúr	2
2B	221.2	7	Steypt	1956	709.0	0.31						Bílskúr	2B
4	190.6		Steypt	1958	630.0	0.30						Bílskúr	4
4B	164.5	7	Steypt+Timbur	1956	710.0	0.23						Bílskúr	4B
6	349.9		Steypt	1956	630.0	0.56						Bílskúr	6
6B	162.2	7	Steypt	1958	693.0	0.23						Bílskúr	6B
8	234.4		Steypt	1958	630.0	0.37						Bílskúr	8
8B	233.4		Steypt	1958	693.0	0.34						Bílskúr	8B
10	318.1		Steypt	1957	626.0	0.51						Bílskúr	10
10B	272.6		Steypt	1963	712.5	0.38						Bílskúr	10B
12	308.5		Steypt	1957	626.0	0.49						Bílskúr	12
12B	147.6		Steypt	1961	734.0	0.20						Bílskúr	12B
14	470.3		Steypt	1963	630.0	0.75						Bílskúr	14
14B	150.7	7	Steypt	1959	734.0	0.21						Bílskúr	14B
16	337.0		Steypt	1967	626.0	0.54						Bílskúr	16
16B	140.6	7	Steypt	1959	712.0	0.20						Bílskúr	16B
18	214.6		Steypt	1958	626.8	0.34						Bílskúr	18
18B	212.4	7	Steypt	1963	771.0	0.28						Bílskúr	18B
20	219.4		Steypt	1960	615.0	0.36						Bílskúr	20
20B	170.9	7	Steypt	1962	793.0	0.22						Bílskúr	20B
22	214.6		Steypt	1959	629.0	0.34						Bílskúr	22
22B	106.0	7	Steypt	1957	735.0	0.14						Bílskúr	22B
24	131.6	7	Steypt	1959	629.0	0.21						Bílskúr	24
24B	141.7	7	Holsteinn	1957	836.0	0.17						Bílskúr	24B
25	144.1	7	Holsteinn	1962	594.0	0.24						Bílskúr	25
26	346.2		Steypt	1962	628.0	0.55						Bílskúr	26
26B	113.1	7	Holsteinn	1958	837.0	0.14						Bílskúr	26B
27	117.5	7	Holsteinn	1958	600.0	0.20						Bílskúr	27
28	173.5	7	Steypt	1965	629.0	0.28						Bílskúr	28
28B	131.8	7	Holsteinn	1957	735.0	0.18						Bílskúr	28B
29	124.9	7	Holsteinn	1962	605.0	0.21						Bílskúr	29
30	174.5	7	Holsteinn	1963	640.0	0.27						Bílskúr	30
30B	123.0	7	Holsteinn	1957	660.0	0.19						Bílskúr	30B
31	158.0	7	Steypt	1961	599.0	0.26						Bílskúr	31
32	242.7	7	Steypt	1964	785.0	0.31						Bílskúr	32
32B	125.0	7	Steypt+hlaðið	1957	676.0	0.18						Bílskúr	32B
33	156.0		Steypt	1986	685.2	0.23						Bílskúr	33
34	1185.9		Steypt	1984	4,497.5	0.26						Bílskúr	34
35	160.5	7	Steypt	1983	685.2	0.23						Bílskúr	35
36	788.6		Steypt	1986	4,497.5	0.18						Bílskúr	36
37	234.3	7	Steypt	1985	705.3	0.33						Bílskúr	37

9784.4

Bílskúr

Þúfubaráð		nr.										nr.	
1	142.6		Steypt	1960	630.0	0.23						Bílskúr	1
2	180.1	7	Holsteinn	1956	628.0	0.29						Bílskúr	2
3	195.7	7	Steypt	1957	630.0	0.31						Bílskúr	3
4	173.9	7	Steypt	1961	630.0	0.28						Bílskúr	4
5	140.5	7	Steypt	1957	628.0	0.22						Bílskúr	5
6	141.9	7	Steypt	1960	630.0	0.23						Bílskúr	6
7	124.9	7	Holsteinn	1956	630.0	0.20						Bílskúr	7
8	124.9	7	Holsteinn	1956	630.0	0.20						Bílskúr	8
9	166.4	7	Steypt	1957	628.4	0.26						Bílskúr	9
10	155.7	7	Steypt	1960	630.0	0.25						Bílskúr	10
11	275.6		Steypt	1964	720.0	0.38						Bílskúr	11
12	120.9	7	Steypt	1958	630.0	0.19						Bílskúr	12
13	815.6		Steypt	1988	10,630.5	0.08						Bílskúr	13
14	208.0	7	Steypt	1964	630.0	0.33						Bílskúr	14
15	815.6		Steypt	1989	10,630.5	0.08						Bílskúr	15
16	228.0	7	Steypt	1985	630.0	0.36						Bílskúr	16
17	1085.8		Steypt	1989	10,630.5	0.10						Bílskúr	17
19	815.6		Steypt	1989	10,630.5	0.08						Bílskúr	19
spennust.123012	36734.0		Steypt	1965								Bílskúr	

42645.7

Mosabarð									
nr.								Bílskúr	nr.
1	145.0	7	Steypt	1969	628.0	0.23		Bílskúr	1
2	124.9	7	Holsteinn	1955	628.0	0.20		Bílskúr	2
3	116.2	7	Holsteinn	1955	630.0	0.18		Bílskúr	3
4	225.5		Steypt	1958	630.0	0.36		Bílskúr	4
5	123.8	7	Steypt	1957	630.0	0.20		Bílskúr	5
6	224.2		Steypt	1959	630.0	0.36		Bílskúr	6
7	125.9	7	Steypt	1959	630.0	0.20		Bílskúr	7
8	188.6	7	Steypt	1958	630.0	0.30		Bílskúr	8
9	126.1	7	Steypt	1959	630.0	0.20		Bílskúr	9
10	124.9	7	Steypt	1955	630.0	0.20		Bílskúr	10
11	149.7	7	Holsteinn	1962	630.0	0.24		Bílskúr	11
12	153.8		Steypt	1956	630.0	0.24		Bílskúr	12
13	139.4	7	Timbur	1983	628.9	0.22		Bílskúr	13
14	128.6	7	Steypt	1962	684.6	0.19		Bílskúr	14
15	126.9	7	Timbur	1984	656.8	0.19		Bílskúr	15
16	163.8	7	Steypt	1984	600.5	0.27		Bílskúr	16

2387.3

Svalbarð									
nr.								Bílskúr	nr.
1	109.5	7	Steypt	1957	628.0	0.17		Bílskúr	1
2	122.4	7	Holsteinn	1959	636.0	0.19		Bílskúr	2
3	190.0	7	Holsteinn	1957	630.0	0.30		Bílskúr	3
4	168.3	7	Steypt	1957	630.0	0.27		Bílskúr	4
5	155.4	7	Steypt	1959	630.0	0.25		Bílskúr	5
6	123.0	7	Holsteinn	1958	630.0	0.20		Bílskúr	6
7	191.9	7	Steypt	1958	630.0	0.30		Bílskúr	7
8	208.5	7	Steypt	1955	630.0	0.33		Bílskúr	8
9	183.3	7	Steypt+hlaðið	1957	630.0	0.29		Bílskúr	9
10	124.9	7	Holsteinn	1959	630.0	0.20		Bílskúr	10
11	116.0	7	Steypt+hlaðið	1964	685.0	0.17		Bílskúr	11
12	190.9	7	Steypt	1970	630.0	0.30		Bílskúr	12
13	199.1	4	Steypt+Timbur	1983	628.9	0.32		Bílskúr	13
14	153.2	7	Steypt	1988	636.4	0.24		Bílskúr	14
15	325.8		Steypt	1988	674.0	0.48		Bílskúr	15

2562.2

Lyngbarð									
nr.								Bílskúr	nr.
1	198.4	7	Timbur	1983	631.0	0.31		Bílskúr	1
3	195.1	7	Steypt	1983	698.8	0.28		Bílskúr	3
5	113.2	7	Forsteypt	1984	687.6	0.16		Bílskúr	5
7	197.4	7	Steypt	1985	672.9	0.29		Bílskúr	7
9	184.7	7	Steypt	1984	681.9	0.27		Bílskúr	9

888.8

Vallabarð									
nr.								Bílskúr	nr.
1	838.3		Steypt	1985	2,756.1	0.30		Bílskúr	1
2	128.5	7	Timbur	1983	700.0	0.18		Bílskúr	2
3	739.2		Steypt	1985	2,756.1	0.27		Bílskúr	3
4	154.2	7	Steypt	1983	700.0	0.22		Bílskúr	4
5	189.8	8	Steypt	1987	816.3	0.23		Bílskúr	5
6	202.7	7	Steypt	1985	680.0	0.30		Bílskúr	6
7	189.8	7	Steypt	1984	552.0	0.34		Bílskúr	7
8	158.0	7	Steypt	1984	680.0	0.23		Bílskúr	8
9	189.8	7	Steypt	1987	552.0	0.34		Bílskúr	9
10	204.6	7	Timbur	1982	700.0	0.29		Bílskúr	10
11	189.8	7	Steypt	1987	681.9	0.28		Bílskúr	11
12	266.0	7	Timbur	1983	700.0	0.38		Bílskúr	12
13	134.0	7	Timbur	1984	600.0	0.22		Bílskúr	13
14	249.4		Steypt+Timbur	1984	700.0	0.36		Bílskúr	14
15	192.1	7	Steypt	1983	600.0	0.32		Bílskúr	15
16	263.0	7	Steypt+Timbur	1988	680.0	0.39		Bílskúr	16
17	192.1	7	Steypt	1984	600.0	0.32		Bílskúr	17
18	234.5	7	Steypt	1983	810.0	0.29		Bílskúr	18
19	201.4	8	Timbur	1985	600.0	0.34		Bílskúr	19
21	167.5	7	Steypt	1987	610.0	0.27		Bílskúr	21

5084.7

3 SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 Helstu markmið

- Stefnt skal að því að styrkja hverfið sem íbúðabyggð og það yfirbragð sem upphaflegt skipulag gerði ráð fyrir.
- Yfirfara skilmála og gera ráð fyrir viðbyggingum og breytingum þar sem það á við.
- Yfirfara bílastæðamál og fjölga bílastæðum þar sem því verður við komið.
- Yfirfara útivistarsvæði og leiksvæði og koma með tillögur þar að lútandi.
- Yfirfara umferðarskipulag og styrkja stígakerfið eins og kostur er.

3.2 Skipulagsforsendur

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995-2015 og gilda skilmálar þessir fyrir skipulagssvæði eins og það er skilgreint í grein 2.1. Samkvæmt aðalskipulagi er aðal landnotkun á svæðinu íbúðarbyggð. Í sitthvorum enda hverfisins eru landnotkunarreitir fyrir þjónustustofnanir. Nyrst fyrir leikskóla sem þegar er byggður og syðst fyrir félagsstarfsemi, sem enn hefur ekki verið nýttur sem slíkur. Þá er í tengslum við þessar lóðir, landnotkunarreitir sem skilgreindir eru sem útivistarsvæði til sérstakra nota. Á þeim syðri eru skólagarðar skilgreindir sem hluti af svæðinu.

Bæjarskipulag gerði úttekt á leiksvæðum hverfisins í febrúar 2001 m.t.t. endurskipulagningar og úrbóta. Deiliskipulagið tekur mið af þeirri úttekt.

Gatnadeild, í samvinnu við bæjarskipulag, kortlagði gönguleiðir skólabarna í hverfinu á grundvelli upplýsinga frá börnum og foreldrum í hverfinu. Stígakerfið og úrbætur í umferðaröryggismálum tekur mið af úrvinnslunni.

Skipulagssvæðið er í heild sinni skilgreint sem 30 km. hverfi og tekur skipulagið mið af því.

3.3 Breytingar frá fyrra deiliskipulagi

Í meginatriðum er deiliskipulagið óbreytt. Gert er ráð fyrir að gæsluvöllur sem nú hefur verið hætt starfsemi á, verði nærleikvöllur fyrir hverfið. Á Þorlákstúni, opna svæðinu sunnan við hverfið, er felldur niður reitur fyrir félagastarfsemi en skipulögð garðyrkjustöð og skólagarðar. Á nokkrum stöðum er bætt við stígum, svo stígar nái saman. Fuglstapaþúfa, þ.e. opið svæði milli Kelduhvamms og Þúfubarðs er gert að hverfisvernd.

Með tilkomu nýs deiliskipulags verða eftirtaldir eldri deiliskipulagsbreytingar og upphaflegt deiliskipulag hluti af endurskoðuðu deiliskipulagsins og eldri uppdrættir falla úr gildi:

- hinn eiginlegi skipulagsuppdráttur "Tillaga að skipulagi á suð -austur Hvaleyrarholti, samþykktur af Félagsmálaráðuneytinu þann 18. ágúst 1979
- breyting á íbúðarbyggð við Þúfubarð, samþykkt af skipulagsstjórn ríkisins 16. nóvember 1988

- breyting á á útivistasvæði neðan Lindarhvammsstaðfest af félagsmálaráðuneytinu 31.10.1990
- breyting á lóð leikskólans við Smárahvamm. samþykkt af bæjarstjórn 21.11.1999 og öðlaðist gildi 20.12.1999
- breyting við Lyngbarð samþykkt í bæjarstjórn 15.06.1999 og öðlaðist gildi 10.09.1999

3.4 Gatnakerfi

Gatnakerfið og flokkun þess verður óbreytt að öðru leyti en því að hverfið verður skilgreint sem 30 km. hverfi. Í ljósi þess er gert ráð fyrir 30 km. hliðum á innkomugötum inn í hverfið og hraðahindrunum á viðeigandi stöðum til að halda niður umferðarhraða. Útfærsla er háð nánari hönnun og er áskilinn réttur til minniháttar breytinga frá skipulagsupprætti sem kunna að verða til við gatnahönnun.

3.5 Göngu- og hjólaleiðir

Núverandi göngu- og hjólastígakerfi hverfisins verður óbreytt að öðru leyti en því að bætt verður við göngustígum á nokkrum stöðum svo stígar nái saman og stígakerfi verði heilstæðara. Sem dæmi má nefna að gert er ráð fyrir að bætt verði við göngustígum milli botnlanganna við Móabarð, gangstétt við enda á Þúfubarði. Göngustígunum á Þorlákstúni er haldið í núverandi mynd og gróðurstöð skipulögð með tilliti til þeirra. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Við hönnun og endurbætur á gangstéttum skal eins og kostur er, gert ráð fyrir að allir stígar verði færir hjólreiðum, t.d. með því að gangstéttir verði teknar niður við akbrautir. Útfærsla er háð nánari hönnun sem getur leitt til minniháttar breytinga á legu stíga.

3.6 Leiksvæði og útivist

Skipulag leiksvæða byggir á úttekt sem unnin var á bæjarskipulagi í febrúar 2001.

Leiksvæði á opnu svæðunum sunnan og norðan við hverfið eru fest í sessi með skipulagi þessu auk þess sem fyrrverandi gæsluvöllur við Háabarð verður opinn nærleikvöllur. Á útivistasvæðinu nyrst verður auk þess gert ráð fyrir boltavöllum.

Góð stígatengsl eru undir Reykjanesbraut í útivistasvæði Hafnfirðinga við Ástjörn og verður unnið að gerð stíga áfram út í upplandið.

3.7 Hverfisvernd

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að Fuglastapapúfa hljóti hverfisverndar. Hverfisvernd þessi felur í sér að óheimilt er að hreyfa við minjum og raska landi nema í samræmi við deiliskipulag þetta og fyrir liggja framkvæmdaleyfi sem minjaverndin hefur fengið til umsagnar.

Þann 22. nóv. 1907 var ákveðið í 1. grein laga um bæjarstjórn Hafnafjarðar að takmörk kaupstaðarins yrðu sem hér segir:

*"Úr sjó utanvert við Balatún, sjónhending eftir takmörkum Hafnarfjarðarhrauns og Dysjamyrar, þar til kemur á hinn forna veg frá Görðum til Reykjavíkur. Eftir þeim vegi í Engidal. Þaðan eftir nyðri brún Hafnarfjarðarhrauns, þar til kemur móts við austurhorn Hraunholtstúns. Þaðan bein stefna yfir neðanverðan Kaplakrika í vörðu á háholtinu fyrir ofan Jófríðarstaði, þaðan yfir á **Fuglastapapúfu** efri beina leið í sjó fram. Kaupstaðurinn skal skyldur til að setja nægilega mörg varanleg merki, er sýni greinilega takmörk landsins, og viðhalda þeim."*

Staðsetning Fuglastapapúfu er á milli lóða nr. 6 og 10 við Kelduhvamm. Þar er klöpp sem fengið hefur að halda sér þrátt fyrir uppbyggingu í nágrenninu, af klöppinni hefur verið víðsýnt áður en íbúðarhverfið á Holtinu byggist.

3.8 Lóðamál og lóðabreytingar

Milli lóðanna Kelduhvammur 10, 12A, 12B og Þúfubarð 9, 11 var áður göngustígur. Ekki er þörf á þessum göngustíg miðað við göngustígakerfið í dag og hefur hann verið felldur niður. Við gerð lóðanna Kelduhvammur 10, 12A, 12B hefur göngustígasvæðið verið tekið inn í þeirra lóð.

Gerð er lóð fyrir gróðrarstöð á suður hluta svæðisins, á Þorlákstúni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almennt

Deiliskipulag þetta byggir á fyrirliggjandi deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á núverandi byggð. Allar breytingar og nýbyggingar skulu vera í fullu samræmi við deiliskipulag þetta.

4.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir sem um húsbyggingar gilda og ekki er tekið á í deiliskipulagi þessu.

Hús sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild með samþykki allra meðeigenda á lóð.

Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Íbúðir skulu ávallt vera óskiptar eignir, ásamt tilheyrandi bílageymslum.

Ef ósk kemur fram um frávík frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirlögd Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávíkin verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.

4.3 Mæli- og hæðarblöð

Fyrirvari er gerður um nákvæmni í deiliskipulagsvinnu t.d. lóðarstærða eða afmörkunar á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun. Á mæliblöðum eru sýndar endanlegar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreitir húsa og bílageymslna þar sem það á við. Fjöldi bílastæða á lóð og aðrar kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðarsetningu húss og lóðar og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum. Hæð lóðar á lóðamörkum við gagnstétt og götu er táknuð með (G) og hæðarsetning lóðar á baklóðarmörkum eða gagnvart opnu landi er táknuð með (L). Hæðartölur (H) er hæðarkóti aðalhæðar húss. Lóðarhafar skulu ganga frá lóðum sínum og húsi í þeim hæðum sem hæðarblöð kveða á um.

4.4 Byggingarreitir

Hús skal standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum, þ.e.a.s. hluti byggingar skal standa í þessari línu. Aðrar hliðar hans, auðkenndar með brotinni línu, sýna lágmarksfjarlægð húss frá lóðarmörkum. Sjá ennfremur gr. 4.5.

4.5 Útbyggingar / viðbyggingar á þegar byggð hús

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda byggðamynstri hverfisins, virða byggingarstíl fyrirliggjandi húsa og sjá til þessa að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu.

Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús í hverfinu, þ.e.a.s. þau sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum.

Þegar lagt er mat á það á hvern hátt mögulegt sé að byggja við hús eða breyta því eru tvö atriði sem skipta megin máli, þau eru:

- Hvernig breytingin fellur að húsinu.
- Hvernig breytingin fellur að yfirbragði byggðarinnar.

Það sem helst einkennir yfirbragð byggðarinnar kemur fram í kafla 2.3.

Þau atriði sem mikilvægast er að viðhalda eru eftirfarandi:

- Umfang húss, stakstæð hús er ríkjandi húsgerð.
- Þakform, valma- og einhalla þak eru ríkjandi þakform.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, innan byggingarreits, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði:

1. Viðbyggingin/breytingin má ekki í hlutföllum/stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.
2. Viðbyggingin/breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
3. Viðbyggingin/breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.
4. Viðbyggingin/breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
5. Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki vera yfir 10% nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar. Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða, þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki yfirstíga:
 - 0.4 fyrir einbýlishús og
 - 0.6 fyrir fjöleignahús

ATHUGIÐ eftirfarandi þegar sótt er um breytingar á þegar byggðum húsum. Þar sem ekki er hægt að gera nákvæma skilmála fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð skal bera fyrirspurn með ósk um breytingar undir byggingafulltrúa sem metur í samvinnu við bæjarSKIPULAG, hvort hún uppfylli skilyrði

4.6 Húsgerðir

Húsgerðir skulu vera óbreyttar og eins og byggingarleyfisuppdraettir gera ráð fyrir.

4.7 Einbýlishús og aukaíbúðir

Einbýlishús: Með einbýlishúsi er átt við húsgerð með einni íbúð fyrir eina fjölskyldu og skal ávallt vera ein óskipt eign.

Aukaíbúð með einbýlishúsi getur ekki orðið séreign þar sem íbúðarhús með tveimur íbúðum flokkast ekki sem einbýlishús heldur fjöleignarhús. Þess skal

Því gætt að einbýlishús með aukaíbúð sé ávallt ein og óskipt eign. Innra skipulagi þess skal þannig háttað að aukaíbúð geti fallið inn í aðalíbúð frá einum tíma til annars. Gera skal ráð fyrir aukabílastæði á lóð, þ.e. 3. bílastæðinu, þegar sótt er um að innrétta aukaíbúð. Ekki er gerð krafa um að aukaíbúð uppfylli ákvæði 5. kafla byggingarreglugerðar um innra skipulag hvað varðar þvottahús, geymslu o.þ.h. stoðrymi, þar sem gera má ráð fyrir samnýtingu á þessari aðstöðu þegar um aukaíbúð er að ræða og ekki er gert ráð fyrir að aukaíbúð geti orðið sjálfstæð íbúð/ séreign. Ávallt skal þó leita leyfis skipulags- og byggingarráðs til að innrétta aukaíbúð, þar sem tryggja verður að innra skipulag uppfylli öryggiskröfur m.t.t. burðarvirkis, burnavarna o.þ.h.

4.8 Fjöleignarhús

Fjöleignarhús eru þau hús sem innhalda tvær eða fleiri fullgildar íbúðir á einni sömu lóð. Þar sem íbúðir eru tvær eða fleiri á lóð skal stofnað húsfélag sbr. lög nr. 26 / 1994.

4.9 Svalir og sorpgeymslur

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa ná allt að 1,8 metra út fyrir byggingarreit. Sorpgeymslur við hvert hús skulu vera í samræmi við 84. gr byggingarreglugerðar (441/1998).

4.10 Bílastæði og bílageymslur

Um er að ræða fastmótaða byggð og því er almennt óbreytt fyrirkomulag hvað varðar bílastæði
Sjá enn fremur 5.kafla um skilmála fyrir einstaka lóðir.

4.11 Frágangur lóða, gróður og girðingar

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við 3. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998, að öðru leyti en því sem deiliskipulag þetta kveður á um.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktu uppdrætti, mæli- og hæaðrblöð.

Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Leitast skal við að girða lóðir af með gróðri eða lágri girðingu. Girðing á lóðamörkum gagnvart götu má ekki vera hærrí en 1 metra há. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs í því máli. Óheimilt er að moka jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

5 SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA LÓÐIR

5.1 Skilmálar fyrir Lindarhvamm 10

Heimilt er að reisa einbýlihus á 2 hæðum, með eða án aukaíbúðar, sjá gr. 4.7. Aukaíbúð má vera að hámarki 60m².

Bílgeymsla skal vera innbyggð á neðri hæð og bílastæði framan við hana. Á lóð skulu vera alls 3 bílastæði.

Bundin byggingarlína skal vera 8.0 metra frá lóðamörkum meðfram götu og skal a.m.k. 50% framhliðar húss liggja að henni.

Heimilt er að fara út fyrir byggingarreit, allt að 1.8 metra, með svalir, garðstofu, tröppur o.þ.h. á norðausturhlið og suðvesturhlið. Útbygging má þó aðeins þekja 1/3 af viðkomandi húshlið.

Nýtingarhlutfall grunnflatar má vera hámark 25% (155m²) af lóð og er bílgeymsla innifalin en heildarnýtingarhlutfall má vera allt að 40% (248m²). N=0.4

Mesta hæð þaks má vera allt að 6.5 metrar yfir gólfkóta neðri hæðar sem skal vera í 25.40m (+/-20cm). Þak skal vera einhalla og vera hæst næst götu. Þakhalli skal vera 8° til samræmis við ríkjandi þakhalla í hverfinu.

Lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum er sýnd á meðfylgjandi afstöðumynd.

Fella skal hús að landi og má það stallast ef og þar sem það hentar.

Gæta skal samræmis við Lindarhvamm 12 og 14 við hönnun hússins og skal húsið hafa yfirbragð steinsteypst húss með bárujárnsþaki.

Haga skal frágangi á lóðamörkum í samræmi við aðliggjandi lóðir.

5.2 Skilmálar fyrir lóð garðyrkjustöðvar.

Gert er ráð fyrir gróðurhúsi með sölustarfsemi meðfram Suðurbraut, gróðurhúsum til ræktunar á ræktunarsvæði næst Reykjanesbraut og trésmíðaverkstæði og áhaldahúsi í halla milli ræktunar- og sölusvæðis. Innkeyrsla á svæðið er frá Móabarði. Einnig er gert ráð fyrir vermireitum til skemmri tíma á ræktunarsvæðum.

Nýtingarhlutfall grunnflatar má vera hámark 80% af byggingarreit. N=0.80

Mesta veggjarhæð má vera allt að 3.5 metrar yfir gólfkóta hæðar. Húsin skulu hæðarsetjast inn í landslag þannig að vel fari. Þak skal vera mænisþak. Þakhalli skal vera 15° -25° .

Gera þarf ráð fyrir fjölda bílastæða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Starfsmannaaðstaða þarf að vera í samræmi við byggingareglugerð viðkomandi húsa.

5.3 Skilmálar fyrir skólagarða.

Innan byggingarreits má reisa lítið áhaldahús í tengslum við starfsemi skólagarðanna.