

# HVALEYRARHOLT

## suð-vestur deiliskipulag



SKIPULAGSREITUR – 6.04



## GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bæjarskipulag Hafnarfjarðar  
Teiknistofan THAK

Útgáfa 0.1

30. september 2002  
br. 2. júní 2003

## Efnisyfirlit

0	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	3
0.1	Samþykktir	3
0.2	Breytingar	3
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu	4
1.2	Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
1.3	Fyrirliggjandi deiliskipulag	4
2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	5
2.1	Afmörkun skipulagssvæðisins	5
2.2	Aðkoma, gatnakerfi og stígar	5
2.3	Landslag og sérkenni	5
2.4	Yfirbragð byggðar	5
3	SKIPULAGSTILLAGAN OG HELSTU BREYTINGAR	9
3.1	Helstu markmið	9
3.2	Skipulagsforsendur	9
3.3	Helstu breytingar	9
3.4	Gatnakerfi	10
3.5	Göngu- og hjólaleiðir	10
3.6	Leiksvæði og útivist	10
3.7	Lóðabreytingar og bílastæði	11
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	12
4.1	Almennt	12
4.2	Hönnun og upprættir	12
4.3	Mæli- og hæðarblöð	12
4.4	Byggingarreitir	12
4.5	Útbyggingar / viðbyggingar á þegar byggð hús	13
4.6	Húsgerðir	13
4.7	Einbýlishús og aukaíbúðir	13
4.8	Fjöleignarhús	13
4.9	Þök og ris	14
4.10	Svalir og sorpgeymslur	14
4.11	Bílastæði og bílageymslur	14
4.12	Frágangur lóða, gróður og girðingar	14
5	SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA LÓÐIR	15
5.1	Skilmálar fyrir Álfholt 2 - 54	15
5.2	Skilmálar fyrir Suðrholt, Vesturholt og Miðholt	15
5.3	Skilmálar fyrir Akurholt 1 - grunnskóli	15
5.4	Skilmálar fyrir Háholt 17 - leikskóli	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 8.10.2002** og í **bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 15.10.2002**.

Tillagan var í auglýsingu á tímabilinu 25. okt. 2002 til 22. nóv. 2002 frestur til að skila athugasemdum var til 6. des. 2002. Engar athugasemdir bárust á auglýsingartímanum.

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 byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

**Útgáfa 0.1:** Eftir yfirferð Skipulagstofnunar voru gerðar ýmsar lagfæringar á skilmálum til samræmis við ábendingar þar að leiðir er ný dagsetning á skilmálaheftinu 2. júní 2003, en var á auglýstri útgáfu 30. sept. 2002.

# 1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

## 1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Ákveðið var á fundi skipulags- og umferðarnefndar þann 31. október 2000 að hefja endurskoðun á deiliskipulagi "*Íbúðabyggð á suðvestur Hvaleyrarholti*". Helsta tilefnið var skortur á bílastæðum við Álfholt sem m.a. var tilkomið vegna þess að samþykktar höfðu verið fleiri íbúðir en skipulagið gerði ráð fyrir og að komið hafði verið fyrir leiksvæði þar sem vera áttu bílskúrar og bílastæði skv. skipulaginu. Auk þess er endurskoðunin hluti af langtímaáætlun Hafnarfjarðarbæjar um að til verði deiliskipulag fyrir öll byggðahverfi í bænum þar sem leitast verði við að þetta byggð þó þannig að allir íbúar eigi auðveldan aðgang að útivistarsvæðum. Skipulag leiksvæða, bílastæða, gatna og stíga yfirfarin.

## 1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt deiliskipulagsuppdrætti og skýringarmyndum. Deiliskipulagsuppdrátturinn er í mælikvarða 1:1000, dags 12.08.2002.

## 1.3 Fyrirliggjandi deiliskipulag

Upphaflegt deiliskipulag fyrir "*Íbúðabyggð á suðvestur Hvaleyrarholti*" var unnið af Páli V. Bjarnasyni arkitekt og Sigurbóri Aðalsteinssyni arkitekt. Fyrirliggjandi deiliskipulagsuppdráttur var samþykktur í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 13. mars 1990 og hafa verið gerðar á honum nokkrar breytingar síðan. Sem hluti af deiliskipulaginu er greinargerð dags. 21.04.1989. Skipulagsskilmálar fyrir hverfið voru útbúnir og samþykktir fyrir hvern áfanga fyrir sig .

Deiliskipulag þetta fellir úr gildi deiliskipulag sem áður var samþykkt í bæjarstjórn 13. mars 1990 ásamt síðari breytingum.

## 2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

### 2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið afmarkast af Suðurbraut til suðurs, Hvaleyrarbraut til austurs, Miklaholti til norðurs og að skipulagsmörkum *Suðurrhrauns* til suðurs. Sjá jafnframt afmörkun svæðisins á deiliskipulagsupprætti. Þetta er skipulagsreitur 6.4 í deiliskipulagsáætlun bæjarSKIPULAGS. Deiliskipulag þetta tekur til allra lóða og húsa innan skipulagssvæðisins.

### 2.2 Aðkoma, gatnakerfi og stígar

Aðkoma umferðar að svæðinu er um Suðurbraut og Miklaholt sem eru safngötur. Aðalgatan í gegnum hverfið er Háholt sem samkvæmt aðalskipulagi er húsagata eins og allar aðrar götur innan skipulagssvæðisins.

Aðalstígar umkringja skipulagssvæðið skv. aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Aðalstígatengsl eru ráðgerð þvert í gegnum hverfið, meðfram Dvergholti og Eyrarholti og tengir aðalútivistarsvæðin sem staðsett eru sitt hvoru megin við holtið. Um hverfið er net gönguleiða meðfram götum og milli botnlanga sem tengjast útivistarsvæðum, þjónustustofnanalóðum og úti aðliggjandi hverfi.

### 2.3 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. Á útivistarsvæðunum í útjaðri hverfisins er holtagróður ríkjandi, klappir og stórir steinar. Samkvæmt eldra deiliskipulagi var kvöð á lóðum fjölbýlishúsa um að gróðursett skyldu ákveðinn fjöldi trjáa miðað við fjölda íbúða. Það hefur ekki gengið eftir.

### 2.4 Yfirbragð byggðar

Hverfið byggðist aðallega upp á tíunda áratugnum samkvæmt deiliskipulagi sem samþykkt var upphaflega í bæjarstjórn 13. mars 1990 og unnið var af arkitektunum Páli Bjarnasyni og Sigurpóri Aðalsteinssyni. Það sem helst einkennir þessa byggð er að á háholtinu og norðausturhalla holtsins eru þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishús. Eitt af kennileitum hverfisins er þó 9 hæða íbúðaturn sem stendur í hallanum til norðurausturs. Í hallanum frá suðri til norðurs er ríkjandi húsgerð stakstæð, eins til tveggja hæða hús, með einni til tveimur íbúðum hvert.

## Húsaskrá

Gata	fermertar	bygg-efni	Ár	Lóð	Nýtingarhlutfall	Ibúðir	Hæðir	Annað	
<b>Alfholt</b>	nr.								
	2A	199,2	Steypt	1991	2528,2	0,08	2	2	
	2B	679,1	Steypt	1991	2528,2	0,27	6	3	
	2C	714,0	Steypt	1991	2528,2	0,28	6	3	
	4	Engin eign á lóð							
	6	269,6	Steypt	1991	281,1	0,96	1	1	
	8	687,1	Steypt	1991	629,1	1,09	2	2	
	10	567,8	Steypt	1992	674,6	0,84	5	3	
	12	194,2	Steypt	1990	367,4	0,53	4	2	
	14	194,2	Steypt	1990	367,4	0,53	2	2	
	16	613,2	Steypt	1995	1044,8	0,59	5	2	
	18	209,3	Steypt	1993	272,2	0,77	1	2	
	20	208,8	Steypt	1992	254,2	0,82	1	2	
	22	292,1	Steypt	1993	265,3	1,10	2	3	
	24	854,5	Steypt	1991	889,7	0,96	6	3	
	26	353,7	Steypt	1992	698,2	0,51	2	3	
	28	277,0	Steypt	1992	339,9	0,81	1	2	
	30	686,9	Steypt	1993	724,6	0,95	6	3	
	32	836,6	Steypt	1993	774,8	1,08	6	3	
	34	537,1	Steypt	1991	790,0	0,68	4	2	
	36	239,8	Steypt	1991	448,2	0,54	1	2	
	38	208,6	Steypt	1991	539,4	0,39	1	1	
	40	199,0	Steypt	1991	335,8	0,59	1	1	
	42	596,4	Steypt	1991	1513,6	0,39	5	3	
	44	673,9	Steypt	1991	984,3	0,68	6	3	
	46	186,2	Steypt	1996	803,2	0,23	1	2	
	46B	275,0	Steypt	1991	803,2	0,34	2	2	
	48	637,0	Steypt	1993	675,0	0,94	6	3	
	50	435,0	Steypt	1995	611,0	0,71	4	2	
	52	131,3	Steypt		395,4	0,33	2	2	
	54	173,6	Steypt	1992	774,0	0,22	1	2	
	56A	139,2	Steypt	1991	3857,6	0,04	2	2	
	56B	599,3	Steypt	1991	3857,6	0,16	6	3	
56C	1431,2	Steypt	1991	3857,6	0,37	15	4		
56D	521,2	Steypt	1991	3857,6	0,14	5	3		
<b>Háholt</b>	nr.								
	1	735,5	Steypt	1991	2800,0	0,26	5	3	
	3	735,5	Steypt	1991	2800,0	0,26	5	3	
	5	1022,0	Steypt	1991	1581,7	0,65	8	4	
	7	1022,0	Steypt	1991	1581,7	0,65	8	4	
	9	891,8	Steypt	1991	1839,2	0,48	7	4	
	10	857,0	Steypt	1994	1624,1	0,53	8	3	
	11	891,8	Steypt	1991	1839,2	0,48	7	4	
	12	857,0	Steypt	1993	1462,8	0,59	8	3	
	14	936,6	Steypt	1991	1613,8	0,58	9	3	
	<b>Gæsluhús</b>	15	29,4	Timbur		940,8	0,03		1
		16	1763,6	Steypt	1994	1669,6	1,06	16	6
	<b>leiksk.</b>	17	699,7	Steypt		5175,9	0,14		1
19		189,6	Steypt		2323,9	0,08	1	1	
21		1252,5	Steypt		2323,9	0,54	4	2	
23		1252,5	Steypt	2001	2323,9	0,54	4	3	
<b>Brattholt</b>	nr.								
	1	843,4	Steypt	1991	4657,5	0,18	6	3	
	3	843,4	Steypt	1991	4657,5	0,18	6	3	
	5	787,0	Steypt	1991	4657,5	0,17	7	3	

Gata	fermentar	bygg-efni	Ár	Lóð	Nýtingarhlutfall	Ibúðir	Hæðir	Annað
<b>Dvergholt</b>								
	nr.							
	1	636,3	Steypt	1992	4513,6	0,14	6	4
	3	524,4	Steypt	1992	4513,6	0,12	5	3
	5	194,1	Steypt	1994	540	0,36	1	1
	7	194,1	Steypt	1994	711	0,27	1	1
	9	190,1	Steypt	1994	720	0,26	1	1
	11	211,0	Steypt	1999	669,1	0,32	1	2
	13	218,0	Steypt	1997	632,8	0,34	2	2
	15	217,8	Steypt	1996	511	0,43	2	2
	17	216,0	Steypt	1997	924	0,23	2	2
	19	227,6	Steypt	1992	576	0,40	2	2
	21	367,8	Steypt	1992	5600,6	0,07	3	2
	23	638,5	Steypt	1993	5600,6	0,11	5	3
	25	787,7	Steypt	1993	5600,6	0,14	7	4
	27	835,8	Steypt	1993	5600,6	0,15	7	4
<b>Eyarholt</b>								
	nr.							
	1	922,5	Steypt	1990	2925	0,32	8	3
	2	737,8	Steypt	1991	2549,5	0,29	6	3
	3	692,3	Steypt	1991	2925	0,24	6	3
	4	737,8	Steypt	1991	2549,5	0,29	6	3
	5	853,2	Steypt	1992	1527	0,56	8	3
	6	3138,2	Steypt	1992	1501,3	2,09	20	11
	7	642,8	Steypt	1991	894,6	0,72	5	3
	10	259,5	Steypt	1991	715,2	0,36	1	3
	12	415,2	Steypt	1991	382,8	1,08	3	3
	14	786,0	Steypt	1992	896,9	0,88	6	3
	16	1191,2	Steypt	1995	666,4	1,79	6	3
	18	660,5	Steypt	1996	944,4	0,70	6	3
	20	445,9	Steypt	1993	324	1,38	3	4
	22	380,4	Steypt	1990	661,8	0,57	2	4
<b>Hörgsholt</b>								
	nr.							
	1A	Engin eign á lóð						
	3	685,4	Steypt	1993	5600,6		8	3
	5	189,8	Steypt	1991	568	0,33	1	1
	7	189,8	Steypt	1991	749	0,25	1	1
	9	197,0	Steypt	1991	740,3	0,27	1	1
	11	290,2	Steypt	1993	971,1	0,30	2	2
	13	237,2	Steypt		843,5	0,28	1	2
	15	247,4	Steypt	1992	846,1	0,29	1	2
	17	230,1	Steypt	1992	901,3	0,26	1	3
	19	268,2	Steypt	2002	901,3	0,30	1	2
	21	203,8	Steypt	1994	1522,1	0,13	1	2
	23A	138,2	Steypt	1992	558	0,25	2	2
	23B	138,2	Steypt	1992	558	0,25	2	2
	25	653,7	Steypt	1991	3342,6	0,20	5	3
	27-29	934,9	Steypt	1991	3342,6	0,28	8	4
	31	798,8	Steypt	1991	3342,6	0,24	8	3
	33	152,4	Steypt	1994	906,6	0,17	1	1
	35	184,2	Steypt	1992	1329,7	0,14	1	1
	37	309,3	Steypt	1992	703,8	0,44	1	1
	39	216,2	Steypt	1992	765	0,28	1	1
<b>Klapparholt</b>								
	nr.							
	1	229,0	Steypt	1999	723,1	0,32	1	2
	2	152,3	Steypt	1992	1558,4	0,20	1	2
	3	208,6	Steypt	1992	763,4	0,27	1	2
	4	152,3	Steypt	1993			1	2
	5	221,1	Steypt	1991	866	0,26	1	2
	6	152,3	Steypt	1994	1558,4	0,20	1	2
	7	219,7	Steypt	1992	720	0,31	1	2
	8	152,3	Steypt	1994			1	2
	10	972,1	Steypt	1991	2059,8	1,07	6	4
	12	1239,7	Steypt	1993			8	4

Gata	fermentar	bygg-efni	Ár	Lóð	Nýtingarhlutfall	Íbúðir	Hæðir	Annað
<b>Miðholt</b>								
	nr.							
	1	428,5	Steypt	1992	4918,4	0,35	4	2
	2	244,3	Steypt	1994	708,7	0,34	1	2
	3	636,7	Steypt	1992			7	3
	4	199,2	Steypt	1992	952,9	0,21	1	2
	5	674,1	Steypt	1992			6	3
	6	308,1	Steypt	1992	806,7	0,38	2	2
	8	247,4	Steypt	1995	765	0,32	2	2
<b>Vesturholt</b>								
	nr.							
	1	235	Steypt	1992	1027,5	0,23	1	2
	2	299,9	Steypt	1994	670,9	0,45	1	2
	3	308,5	Steypt	1993	873,4	0,35	2	2
	4	373,3	Steypt	1992	812,6	0,46	2	2
	5	219	Steypt	1992	873,4	0,25	1	2
	6	191,9	bur	1996	929,1	0,21	1	2
	7	296,1	Steypt	1998	875,5	0,34	2	2
	8	251	Steypt	1992	903	0,28	2	3
	9	214,1	Steypt+Tim	1994	844,3	0,25	1	2
	10	299,6	Steypt	1992	792,8	0,38	2	2
	11	243,5	Steypt	1999	802,4	0,30	2	2
	12	219,8	Steypt	1995	750	0,29	1	2
	13	419	Steypt	1999	802,4	0,52	2	2
	14	200,2	mur	1996	750	0,27	1	2
	15	225,9	Steypt	1993	806,3	0,28	1	2
	16	213,8	Steypt+Tim	1992	750	0,29	1	3
	17	278,2	Steypt	2000	750	0,37	2	2
	19	256,8	Steypt	1991	875	0,29	2	3
<b>Miklaholt</b>								
	nr.							
	1	630,5	Steypt	1994	4984,7	0,13		Dagheim.
<b>Næfurholt</b>								
	nr.							
	1	282	Steypt	1992	1164,6	0,24	1	2
	2	252	Steypt	1992	1343,3	0,19	1	2
<b>Suðurholt</b>								
	nr.							
	1	302,1	Steypt	2000	930	0,32	2	2
	2	79,7	Steypt	1991	548,4	0,15		
<b>Símstöð</b>	2A	140,4	Steypt	1998	445,6	0,32		
<b>Rofastöð</b>	3	302,1	Steypt	2000	796,5	0,38	2	2
	4	162,1	Timbur	1994	813,5	0,20	1	1
	5	353,2	Steypt	2000	720	0,49	2	2
	6	180,2	Timbur	1995	790,2	0,23	1	1
	7	308,8	Steypt+Tim	2001	720	0,43	2	2
	8	325,5	Steypt	1994	811,7	0,40	2	2
	9	300,8	Steypt	2000	1021,7	0,29	2	2
	10	160,9	Steypt	1999	613	0,26	1	2
	11	300,8	Steypt	2000	720	0,42	2	2
	12	160,9	Steypt	1999	615	0,26	1	2
	13	347,8	Steypt	2002	720	0,48	2	2
	14	135,9	Forsteypt	1999	615	0,22	1	2
	15	255,8	Steypt	1993	720	0,36	1	2
	16	166,1	Steypt	1999	745,8	0,22	1	2
	18	165,4	Steypt	1999	707,3	0,23	1	2
	20	165,4	Steypt	1999	525	0,32	1	2
	22	166,1	Steypt	1999	525	0,32	1	2
	24	166,1	Steypt	1999	525	0,32	1	2
	26	200	Steypt	2000	525	0,38	1	2
	28	200	Steypt	2000	520,5	0,38	1	2
<b>Akurholt</b>								
	nr.							
<b>Skóli</b>	1	3484	Steypt	1990-94	19522,4	0,18		
	2	Engin eign á lóð						



### 3 SKIPULAGSTILLAGAN OG HELSTU BREYTINGAR

#### 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.
- Uppfæra deiliskipulagsuppdrátt þannig að samræmi sé á milli deiliskipulags og núverandi ástands.

#### 3.2 Skipulagsforsendur

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995-2015 og gilda skilmálar þessir fyrir skipulagssvæðið eins og það er skilgreint í grein 1.04. Samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu íbúðarbyggð og lóðir fyrir þjónustustofnanir, s.s. grunnskóla og leikskóla.

Núverandi ástand, samningar og framkvæmdir sem bæjarstjórn hefur samþykkt og gefið heimildir fyrir án þess að gerð hafi verið breyting á deiliskipulagi.

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

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

#### 3.3 Helstu breytingar

Helstu breytingar sem gerðar eru á deiliskipulaginu eru eftirfarandi en gerð er nánar grein fyrir þeim undir viðeigandi yfirskriftum.

Skilmálar áður gildandi deiliskipulags eru í mörgum heftum sem gefin voru út á mismunandi tímabilum. Þeir hafa verið yfirfarnir og sameinaðir í þessa skilmála. Ekki hefur á nokkurn hátt verið breytt ákvæðum í fyrri skilmálum sem gætu haft íþyngjandi áhrif á húseigendur nema þar sem um er að ræða lóðabreytingar vegna almenningsstíga. Sjá grein 3.7.

Í upphaflegu deiliskipulagi var gert ráð fyrir að hús við Suðurholt og Vesturholt væru einbýlishús með heimild fyrir "aukaíbúð". Síðar var samþykkt að breyta sumum lóðum við Suðurholt í parhús. Raunveruleikinn er að flest hús við Suðurholt og Vesturholt eru fjöleignarhús með tveimur eða fleiri íbúðum. Farið var yfir samþykktir fyrir þessi hús. Í skilmálum er skilgreint hvað átt er við með aukaíbúð og opnað fyrir að einbýlishús sem þegar eru innréttaðar með tveimur íbúðum með aðskildu eignarhaldi, geti orðið fjöleignarhús vegna þess fordæmis sem skapast hefur á sambærilegum lóðum. Sjá grein 4.7

Gefin er heimild til að byggja við núverandi hús, innan byggingarreits, um allt að 10 %. Sjá grein 4.5

Eldri skipulagsáætlannir sem falla úr gildi með tilkomu nýs deiliskipulags eru:

- hinn eiginlegi skipulagsuppráttur "Íbúðarbyggð á suð-vestur Hvaleyrarholti. Sem samþykktur var af Skipulagsstjóra ríkisins 10.04.1990.
- breyting á verslunar og þjónustulóð við Háholt, skólalóð og byggð við Suðurholt breytt að hluta til úr einbýli í parhús.
- breyting við Brattholt og Háholt vegna byggingu leikskóla, fjölbýlis og gæsluvallar. Sem öðlaðist gildi 20.10.1999 með birtingu í B- deild Stjórnnt.
- breyting við Næfurholt vegna stækkunar lóðar nr. 1. Sem öðlaðist gildi þann 31.01.2000 með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.
- breyting við Hörgsholt 13 og 15, vegna stækkunar á byggingarreit. Sem öðlaðist gildi 28.02.2002 með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Aðrar breytingar en þær sem eru taldar upp hér að ofan hafa ekki verið gerðar með formlegum hætti. Má þar til dæmis nefna breytingu á lóð og lögun Hvaleyrarskóla, breytingu á íbúðarblokk við Klapparholt og Eyrarholt, nýjar lóðir við Suðurholt fyrir síman og hitaveitu, breytingu á götunni við Suðurholt, breytingar á íbúðarblokkum við Dvergholt og Hörgsholt og fle og fle.

### 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 30km. hliðum í hvorum enda Háholts og staðsettar verða hraðahindrandir í tengslum við göngubrautir og á þeim stöðum sem ástæða þykir til m.t.t. þess að halda niðri ökuhraða. Útfærsla er háð nánari hönnun.

### 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 stígakerfið verði heildstæðara. Sem dæmi má nefna að gert er ráð fyrir að bætt verði við gangstétt meðfram austurenda Háholts að sunnanverðu og stígatengingum verði fjölgað úr hverfinu niður á Hvaleyrarbraut. Framkvæmd þessara stíga er háð því að samkomulag náist um lóðabreytingar. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt og grein 3.7.

Við hönnun gangstétta 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. Festir verða í skipulagi, leikvellir sem þegar hafa verið settir upp við Álfholt, á baklóð við Álfholt/Eyrarholt og í Ljónagryfjunni norðan við Eyrarholt. Vísað er til úttektar bæjarskipulag hvað varðar tillögur um gerð leiksvæða og úrbætur. Þá er gert er ráð fyrir nýju leiksvæði við enda Brattholts. Skólalóð Hvaleyrarskóla er hugsaður sem hverfisvöllur eftir skólatíma. Skólalóðir

leikskólanna Vesturkots og Álfasteins og gæsluvöllurinn við Háholt eru hugsaðir opnir börnum hverfisins eftir lokun á daginn.

Önnur útvistarsvæði hverfisins eru útvistarsvæðið í hallanum til suðurs og annað í hallanum til norðurs, umhverfis Ljónagryfjuna. Ekki er gert ráð fyrir annarri útfærslu en stígum og gróðursettum skjólbeltum. Útfærsla á útvistarsvæðunum er háð nánari hönnun.

### 3.7 Lóðabreytingar og bílastæði

Fjölgun bílastæða og gönguleiða hefur áhrif á lóðamörk á nokkrum stöðum. Þær lóðir þar sem gerðar eru tillögur að breytingum á, eru:

- Bæjarholt 1-5
- Álfholt 4
- Álfholt 54
- Háholt 9 - 11

Gerð verður grein fyrir nákvæmri stærð lóða við útfærslu mæliblaða.

Bílastæðum er fjölgað við Álfholt til að mæta ákvæðum í lóðaleigusamningum og við Hvaleyrarholtsskóla.

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Almennt

Deiliskipulag þetta byggir á fyrirbyggjandi deiliskipulagi. Skipulagssvæðið er þegar uppbyggt og því er almennt ekki gert ráð fyrir neinum breytingum umfram það sem þegar hefur verið framkvæmt og gert er ráð fyrir á samþykktum aðaluppdráttum. Allar breytingar héðan í frá séu 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 aðaluppdráttum 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 breytingu á deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á hana þá 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 bílgeymslna þar sem það á við. Fjölda 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. Heimilt er að byggja sólstofur eða útbyggingar innan byggingarreits, sem nemur vegg hæð húss á viðkomandi hlið. Byggingarreitir hafa verið stækkaðir 3,00m til suðurs og 2,00m til austurs til að útbyggingar geti rúmast innan þeirra. Breidd þessara útbygginga má þó aldrei verða meiri en 1/3 af íbúðarhlið og heildaraukning gólfplatarmáls ekki verða meiri en 10% af heildargólfleti húss.

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

- Viðbyggingin/breytingin ber ekki í hlutföllum/stærð sinni, útliti eða gerð, grunngerð hússins ofurliði.
- Viðbyggingin/breytingin fellur að stíl hússins og efnisvali.
- Tryggt skal að viðbygging skerði ekki útsýni verulega, auki ekki skuggavarp, né skerðir óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.
- Áður en sótt er um byggingarleyfi skal leggja fyrirspurn með ósk um breytingar fyrir byggingafulltrúa sem metur, í samvinnu við bæjarskipulag, hvort hún uppfyllir skilyrðin hér að ofan.

#### 4.6 Húsgerðir

Húsgerðir skulu vera óbreyttar og í samræmi við byggingarleyfisuppdættir, sjá þó gr. 4.7 og 4.8.

#### 4.7 Einbýlishús og aukaíbúðir

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

Samkvæmt fyrri deiliskipulagi var heimild fyrir 60 m<sup>2</sup> aukaíbúðum í sumum einbýlishúsum. Þetta ákvæði verður óbreytt með eftirfarandi skilgreiningu á hugtakinu: 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 háttáð 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 teljast þau hús sem innhalda tvær eða fleiri fullgildar íbúðir á einni og sömu lóð. Leitast skal við að hafa a.m.k. 1 íbúð í hverju stigahúsi með 6 íbúðum eða fleiri, sem henti hreyfihömluðum.

Þar sem íbúðir eru tvær eða fleiri á lóð skal stofna húsfélag sbr. lög þar um.

#### 4.9 Þök og ris

Skipulag þetta gerir ekki ráð fyrir að þök húsa verði hækkuð umfram það sem nú er. Kvistir og þakgluggar eru leyfðir. Heimilt er að nýta ris sem hluta af íbúð á næstu hæð fyrir neðan. Séríbúðir í risi eru óheimilar.

#### 4.10 Svalir og sorpgeymslur

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir byggingarreit. Sorpgeymsla sem stendur sérstæð á lóð skal vera staðsett a.m.k. 2 metra frá aðliggjandi lóð og a.m.k. 1 metra frá götu. Sorpgeymslur við hvert hús skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr byggingarreglugerðar (441/1998).

#### 4.11 Bílastæði og bílageymslur

Um er að ræða fastmótaða byggð og því er almennt óbreytt fyrirkomulag hvað varðar bílastæði. Sjá þó grein 4.7.

Almennt gildir að á lóðum fjölbýlishúsa skulu vera 2 bílastæði á hverja íbúð og á lóðum einbýlishúsa 2 bílastæði á lóð. Gert er ráð fyrir 0,3 bílastæði á íbúð við götu, m.v. upprunalegt skipulag, sem nýtist sem gestastæði til sameiginlegra nota. Sjá ennfremur 5.kafla um skilmála fyrir einstaka lóðir.

#### 4.12 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 hæðarblöð.

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 lóðarmörkum gagnvart götu má ekki vera hærri 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.

Lóðarhafa er skylt að gróðursetja a.m.k. 3 tré, 1.00 metra há, fyrir hverja íbúð. Þar sem sérkenni í landslagi, svo sem klettur eða stórgrýti eru fyrir hendi skal varðveita það eftir því sem við verður komið.

Óheimilt er að moka jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

## 5 SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA LÓÐIR

### 5.1 Skilmálar fyrir Álfholt 2 - 54

Á þessum lóðum eru svokölluð "klasahús", blönduð byggð lítilla fjölbýlishúsa, tvíbýlishúsa og raðhúsa. Byggðin telst fastmótuð á þessum lóðum og ekki gert ráð fyrir neinum breytingum umfram það sem fram kemur í deiliskipulagi þessu.

Reiknað var með 2 bílastæðum á íbúð, m.v. upprunalegt skipulag. Þar sem í upprunalegu bílastæði var gert ráð fyrir bílastæðum og bílskúrum á háholtinu, hefur nú verið innréttaður leikvöllur, sem festur er í sessi með skipulagi þessu. Vegna þessa og að íbúðir eru fleiri en upphaflega var ráðgert, er bílastæðum við götu fjölgað og gert ráð fyrir að bílastæði verði leyst innan lóða í nokkrum tilfellum.

Hafnarfjarðarbær mun gera sameiginleg bílastæði á bæjarlandi og þau bílastæði innan lóða sem ekki var áður gert ráð fyrir.

Til að fjölga bílastæðum við Álfholt verður sneiddur um 1 metri af lóðinni nr. 54 og settar kvaðir um göngustíg á lóði nr. 2 við Álfholt.

### 5.2 Skilmálar fyrir Suðurholt, Vesturholt og Miðholt.

Samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarstjórn 4. desember 1990 var gert ráð fyrir tveggja hæða einbýlishúsum við Suðurholt, Vesturholt og einnar hæðar einbýlishúsum við Miðholt.

Reyndin er að samþykktar hafa verið fleiri en ein íbúð í húsunum við Vesturholt nr. 3, 4, 7, 8, 10, 11, 17, 19, við Miðholt 6 og 8 við Suðurholt 1, 3, 5, 7, 9, 11, og 13.

Þann 16. maí 1995 samþykkti skipulagsnefnd breytingu á deiliskipulaginu fyrir Suðurholt þess efnis að ofan götu skyldu byggð tveggja hæða parhús en neðan götu einbýlishús án aukaíbúðar. Eins og áður hefur komið fram hafa hins vegar verið samþykktar tvær íbúðir í flestum þessara húsa án þess að breyting á skipulagi hafi komið til. Til að mæta þessu er í skilmálum þessum skilgreiningu viðkomandi húsa við Vesturholt, Miðholt og Suðurholt breytt þannig að þau verða skilgreind sem tvíbýlishús. Í því felst að heimilt er að samþykkja tvær íbúðir í þeim húsum, en aðeins tvær íbúðir. Húseigendur sækir um fullgilt byggingarleyfi og leggi fram raunteikningar af íbúðunum sem uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar um innra fyrirkomulag húsnæðis og eignaskiptasamninga í samræmi við það. Á lóðum skal vera afmarkaður sérafnotahluti fyrir íbúðir neðri hæða. Útbúa skal bílastæði innan lóðar, 2 bílastæði fyrir hverja íbúð 80 fermetrar og stærri og 1 bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 80 fermetrar.

### 5.3 Skilmálar fyrir Akurholt 1 - grunnskóli.

Innan byggingarreits og í samræmi við þau áform sem lýst er á samþykktum byggingarleyfisuppráttum, er heimilt að framlengja núverandi skólahús, þ.e. einnar hæðar annars vegar og tveggja hæða undan halla. Heildar byggingarmagn á lóðinni getur orðið allt að 6000 m<sup>2</sup>.

#### 5.4 Skilmálar fyrir Háholt 17 - leikskóli.

Innan byggingarreits er heimilt að byggja hús einnar til tveggja hæðar, að hámarki 800 m<sup>2</sup>, þó þannig að húsið verði aðeins ein hæð að götu en tvær að garði.