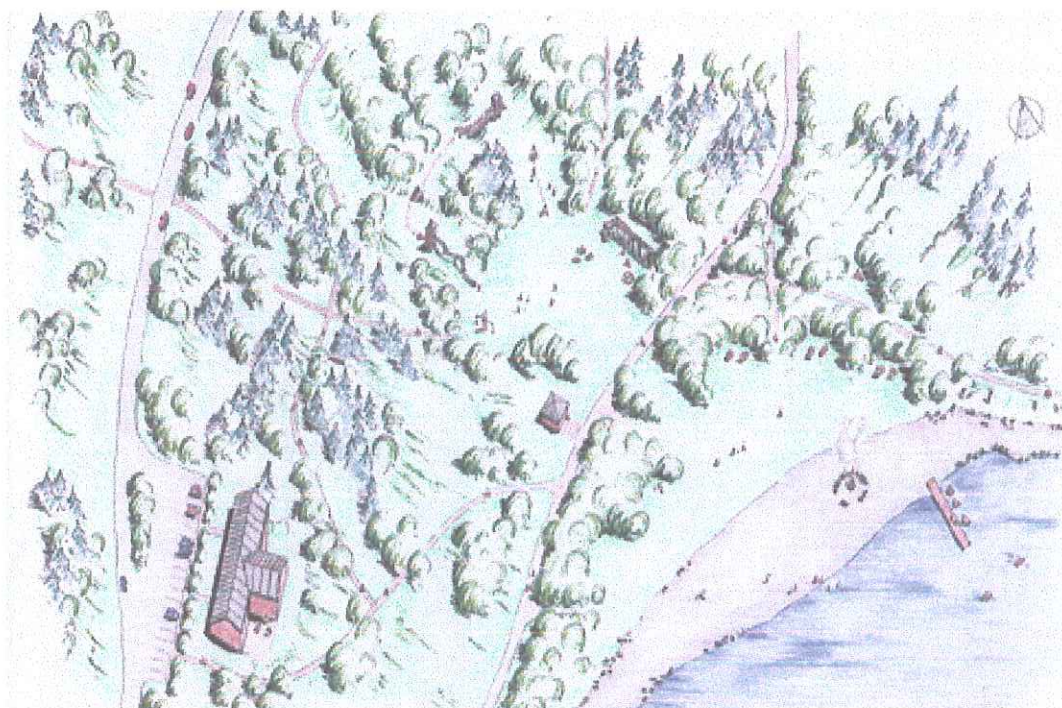




HVALEYRARVATN OG HÖFÐASKÓGUR

DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi



Janúar 2002
Útgáfa 0.1



Hafnarfjarðarbær
Bæjarskipulag



0	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	3
0.1	SAMÞYKKTIR.....	3
0.2	BREYTINGAR	3
1	FORSENDUR.....	4
1.1	ALMENNT UM VERKEFNIÐ	4
1.2	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	4
1.2.1	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir:.....	4
1.2.2	Gögn skipulagsáætlunarinnar:	4
1.2.3	Ítarefni:	4
1.3	AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐISINS	5
1.4	YFIRLIT YFIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ	5
1.5	SKIPULAGSSVÆÐIÐ, NÚVERANDI AÐSTÆÐUR.....	6
1.5.1	Landslag	6
1.5.2	Fornminjar og örnefni	6
1.5.3	Vegir og slóðar.....	6
1.5.4	Byggingar.....	7
1.5.5	Skógrækt og uppgræðsla	8
1.5.6	Vatnsvernd.....	8
2	MARKMIÐ MEÐ SKIPULAGINU.....	9
3	DEILISKIPULAG	10
3.1	MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS.....	10
3.2	UMFERÐ	10
3.2.1	Akvegir	10
3.2.2	Bílastæði	11
3.2.3	Reiðgötur	11
3.2.4	Göngu- og hjólastígar	11
3.3	ÚTIVISTARSVÆÐI	12
3.3.1	Samkomusvæði við norðausturenda Hvaleyrarvatns	12
3.3.2	Þjónustuhús og útivistarsvæði við vesturenda Hvaleyrarvatns	12
3.3.3	Skógargarður við austurenda Hvaleyrarvatns.....	13
3.3.4	Seldalur og Stórhöfði	13
3.4	SKÓGRÆKTARFÉLAG HAFNARFJARÐAR / ATHAFNASVÆÐI Á BEITARHÚSAHÁLSI	13
3.5	FORNMINJAR / HVERFISVERND.....	13
3.6	KJÓADALUR / BEITARHÓLF	14
3.7	SKÓGRÆKT OG UPPGRÆÐSLA	14
3.8	HVALEYRARVATN.....	14
3.8.1	Vatnsbúskapur.....	14
3.8.2	Fisksleppingar og veiði	14
3.8.3	Skautasvell og skíðagöngubrautir	15
3.9	SUMARBÚSTAÐALÓÐIR.....	15
3.10	UMSJÓN MEÐ ÚTIVISTARSVÆÐINU	15
4	SÉRSKILMÁLAR	16
4.1	ALMENNT.....	16
4.2	BYGGINGARGERÐ A: AÐSTÖÐUHÚS FYRIR STARFSLIÐ VINNUSKÓLA	16
4.3	BYGGINGARGERÐ B: VINNUSKEMMA	16
4.4	BYGGINGARGERÐ C: ÞJÓNUSTUHÚS.....	16
4.5	BYGGINGARGERÐ D: VIÐBYGGING VIÐ NÚVERANDI HÚS VIÐ VESTURENDA VATNS.....	16

0 Samþykktir og breytingar

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt til kynningar í skipulags- og umferðarnefnd Hafnarfjarðar þann 29. maí 2001 og staðfest í bæjarstjórn þann 5. júní 2001. Athugasemdir bárust og voru teknar til umfjöllunar í skipulags- og umferðarnefnd þann 21. ágúst 2001. Tillagan var samþykkt með eftirfarandi breytingum:

- Leyfð verði umferð hesta á akslóðum með fyrirvara sbr. gr. 3.2.3.
- Bætt var við tengingu af reiðgötu inn á akslóða miðja vega á suðurjaðri svæðisins við vegamót inn í Kjóadal.

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann 22. ágúst 2001.

Skipulagsstjóri Hafnarfjarðar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. lögum nr. 73 / 1997, var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 18. september 2001.

Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann: _____

0.2 BREYTINGAR

Frávik frá deiliskipulagi og skilmálum þessum skal sækja um til skipulags- og umferðarnefndar Hafnarfjarðar.

Umsóknir um frávik og breytingar verða kynntar nágrönnum, hagsmunaaðilum og almenningi með grenndarkynningu eða auglýsingu formlegrar breytingar á deiliskipulaginu eftir því sem lög kveða á um.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er merkt 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Þetta er **útgáfa merkt 0.1** dagsett janúar 2002, þar sem komið hefur verið til móts við athugasemdir í bréfi skipulagsstofnunar dags. 11. október 2001.

1 Forsendur

1.1 ALMENNT UM VERKEFNIÐ

Deiliskipulag þetta er unnið af Landslagi ehf og hófst vinna við verkefnið sumarið 2000. Við upphaf skipulagsvinnunar var boðað til samráðsfunda með þeim aðilum sem hagsmuna eiga að gæta á svæðinu, eða kynnu að geta veitt gagnlegar upplýsingar um svæðið.

Að verkinu hafa starfað fyrir hönd Landslags ehf. Þráinn Hauksson og Dagný Bjarnadóttir landslagsarkitektar og Elsa Rafnsdóttir tækniteiknari.

F.h. Bæjarskipulags Hafnarfjarðar hafa komið að verkinu Hafdís Hafliðadóttir skipulagsstjóri og landslagsarkitektarnir Björk Guðmundsdóttir og Berglind Guðmundsdóttir.

Grunngögn:

Notast hefur verið við stafrænar loftmyndir og hæðarlínukort frá Ísgraf hf. og stafræn, myndmæld kort af hluta svæðisins frá Hnit hf.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

1.2.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir:

Eftirfarandi skipulagsáætlanir eru lagðar til grundvallar deiliskipulagi þessu:

- Aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995-2015.
- Höfðaskógur og Gráhelluhraun, skipulag skógræktar og útivistar, apríl 1994 (unnið í tengslum við endurskoðun aðalskipulags).

1.2.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar:

Skipulagsáætlun þessi felur í sér eftirfarandi gögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur, mælikvarði 1:5000 og 1:2000.
- Skýringaruppdráttur, þrívíddarteikningar.
- Greinargerð með skilmálum.

1.2.3 Ítarefni:

Í tengslum við gerð deiliskipulagsins var framkvæmd fornleifaathugun á svæðinu. Nánari upplýsingar um skráninguna er að finna í: Fornleifaskráning við Hvaleyrarvatn og nágrenni (Byggðasafn Hafnarfjarðar, júní 2001).

1.3 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐISINS

Skipulagssvæðið afmarkast til norðurs af efstu brúnum Vatnshlíðar norðan Hvaleyrarvatns að byggðarmörkum skv. gildandi aðalskipulagi. Til vesturs, suðurs og austurs afmarkast svæðið af hraunjaðrinum sem umlykur grágrýtishöfðana suður af Hvaleyrarvatni. Því er um að ræða öll grágrýtisholtin umhverfis og sunnan við Hvaleyrarvatn (Kjóadalur, Seldalur og Höfðarnir þar á milli).

Skipulagsvinnan tekur mið af þeirri stefnumörkun sem fyrirbyggjandi er í núgildandi aðalskipulagi og skipulagi fyrir uppland Hafnarfjarðar sem unnin voru árið 1994.

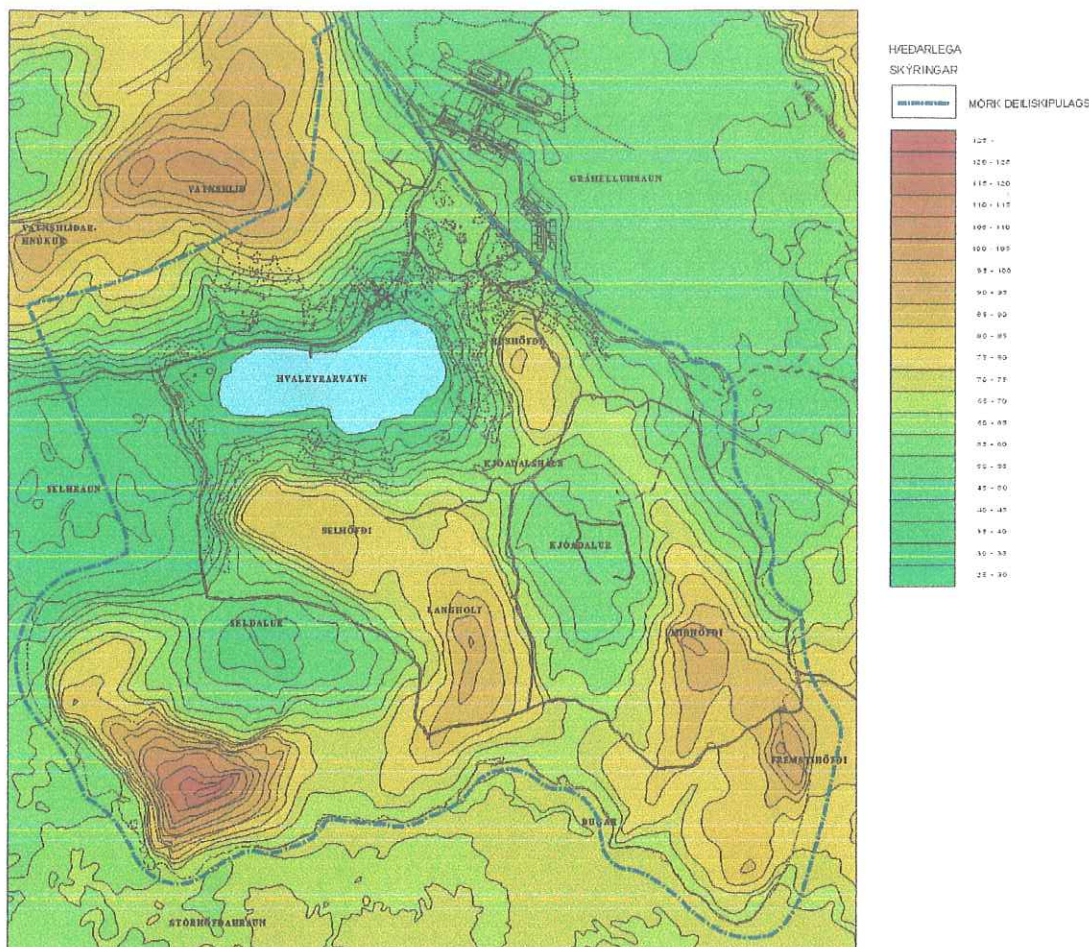
1.4 YFIRLIT YFIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Í núgildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar er fjallað sérstaklega um ræktunar- og útivistarsvæðin í upplandi Hafnarfjarðar. Sérstök áhersla er þar lögð á umhverfi Hvaleyrarvatns, Seldals og Kjóadals sem vettvang útivistar, æskulýðsstarfs og ræktunar ofan byggðar.

Skipulagsverkefnið felst í gerð deiliskipulags fyrir svæði það sem í skipulagi upplandsins hefur verið kallað Höfðaskógur, en þá er átt við skógræktar- og útivistarsvæðið á holtunum umhverfis og suður af Hvaleyrarvatni og í áttina að Gráhelluhrauni.

Svæðinu er ætlað að vera þungamiðja skipulagðrar og almennrar útivistar í upplandi Hafnarfjarðar og hefur á liðnum árum vaxið sem slíkt. Gera má ráð fyrir að hagsmunaaðilar sem nýta sér svæðið nú þegar eða hafa sýnt því áhuga, muni í auknum mæli gera tilkall til þess. Brýnt er því að vinna deiliskipulag fyrir svæðið áður en lengra er haldið í mannvirkjagerð og ráðstöfun lands. Huga þarf að staðsetningu þjónustuhúss / útivistarmiðstöðvar, umferðarskipulagi, staðarvali áningarstaða, trimmtækja, grófgerðra leiktækja, upplýsingaskilta, bátabryggju, aðstöðu til stangaveiði, gerð og legu mismunandi stíga, aðstöðu til vetraríþróttar o.fl.

Tengja þarf athafnasvæði Skógræktarfélagssins og skáta við svæðið, en unnin hafa verið frumdrög skipulags innan þeirra girðinga. Jafnframt yrði í þessu samhengi unnið nánara skipulag fyrir Seldal og Kjóadal.



1.5 SKIPULAGSSVÆÐIÐ, NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.5.1 Landslag

Skipulagssvæðið afmarkast af hraunjaðri til vesturs, suðurs og austurs en af grágrýtishlíðum Vatnshlíðar til norðurs. Svæðið sjálft einkennist af uppblásnum grágrýtishöfðum, sem rísa upp úr hraunbreiðunni. Á milli höfðanna eru lægðir í landi, þ.e. Hvaleyrarvatnsvosin, Seldalur og Kjóadalur. Botnar Seldals og Kjóadals eru leirbotnar, sem liggja oft undir vatni og ís á vetrum. Skógrækt hefur verið stunduð umhverfis Hvaleyrarvatn í rúmlega 50 ár. Á síðustu 20 árin hefur ræktunarstarfið færst út á höfðana. Þar er hefur þegar náðst nokkur árangur í endurheimt á gróðurþekju.

1.5.2 Fornminjar og örnefni

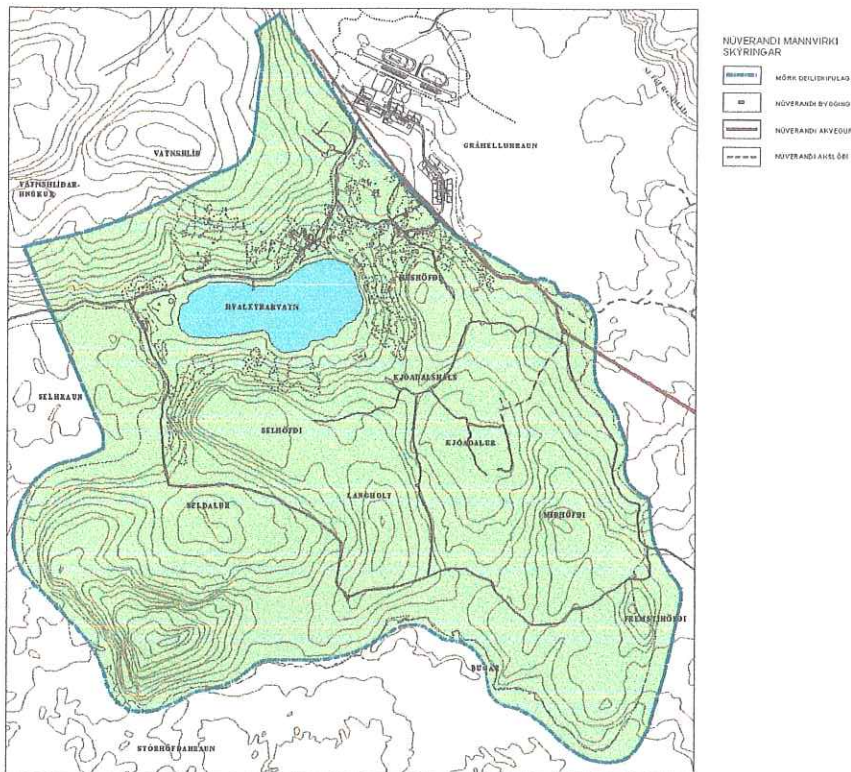
Nokkrar minjar eru á svæðinu og hefur Byggðasafn Hafnarfjarðar annast skráningu þeirra og innmælingu og gefið út sérstaka greinargerð þar um. Minjarnar tengjast allar búskap.

1.5.3 Vegir og slóðar

Aðkomuleiðir að svæðinu eru annars vegar um Kaldárselsveg að austan og hins vegar frá Krísuvíkurvegi að vestan. Við núverandi aðstæður er umferðin mest frá Kaldárselsvegi, en með þróun byggðar inn á hraunin suður af Ásvöllum verður aðkoma frá Krísuvíkurvegi ekki síður mikilvæg. Akvegur liggur niður að vatninu við norðausturhluta þess frá Kaldárselsvegi og áfram meðfram norðurvatnshakkanum og liggur vestur með gömlu sorphaugunum út á

Krísuvíkurveg. Talsvert hefur verið kvartað yfir nálægð vegarins við vatnið og blandaðri umferð gangandi, ríðandi og akandi um veginn.

Akfærir vegslóðar eru um Höfðasvæðið. Slóðarnir voru lagðir til að auðvelda uppgæðslu svæðisins en við lagningu þeirra var haft í huga að þeir yrðu jafnframt nothæfir sem útivistarleiðir um svæðið. Um skógræktarsvæðið við austanvert landið hafa verið lagðir göngustígar.



1.5.4 Byggingar

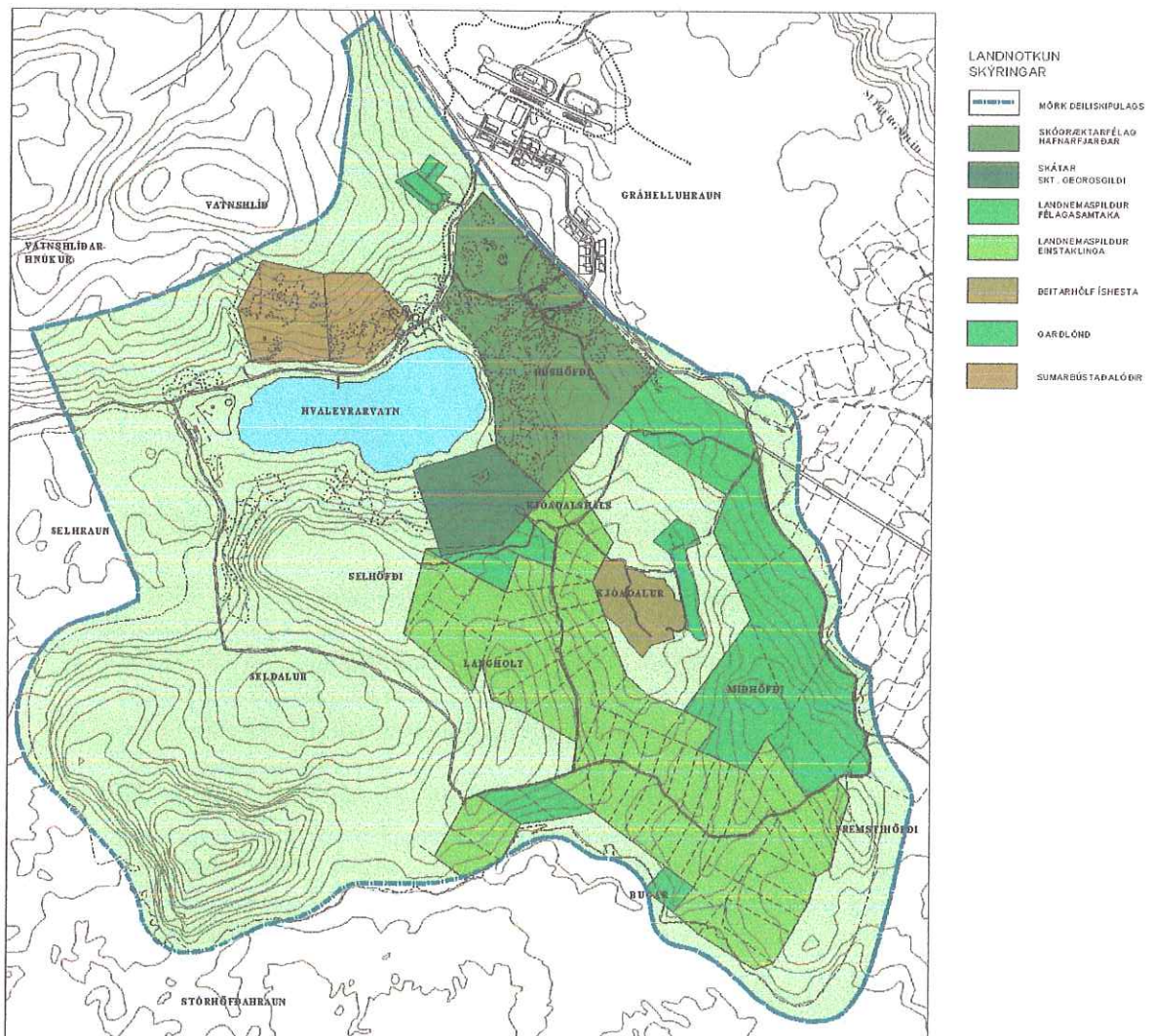
Eftirfarandi byggingar eru á svæðinu:

- Í eigu Skógræktarfélags Hafnarfjarðar:
Höfði, bústaður félagsins sem tekinn var í notkun vorið 1990.
Gamall vinnuskúr og gróðurskýli (plasthús).
- Í eigu Hafnarfjarðarbæjar:
Þjónustuhús við vesturenda vatnsins. Húsið var áður notað fyrir lausar kennslustofur í bænum en var flutt inn á svæðið vorið 1999.
Spennistöð við norðvesturenda vatnsins.
- Í eigu Skt. Georgsgildis skáta:
Skátaskáli við sunnanvert vatnið.
- Í eigu Guðrúnar Bjarnason og fjölskyldu (fjölskylda Hákonar Bjarnasonar):
Sumarbústaður í Vatnshlíð norðan við vatnið.
Á landinu hvílir erfðafesta.
- Reitur sem er í eigu Kristins Skæringssonar. 1961, var gerður leigusamningur til 50 ára.

1.5.5 Skógrækt og uppgræðsla

Í gildi er samningur milli Hafnarfjarðarbæjar og Skógræktarfélags Hafnarfjarðar um ræktun á umsömdu svæði í upplandi Hafnarfjarðar. Samningurinn var upphaflega gerður í júní 1980 og endurnýjaður með breytingum í mars 1990 og að nýju með breytingum í apríl 1999. Skógræktarfélag Hafnarfjarðar hefur á rúmlega fimmtíu árum stuðlað að uppbyggingu Hvaleyrarvatnssvæðisins sem útivistarsvæði. Starfsmenn félagsins sinna nú ræktun, viðhaldi ræktaðra svæða, hreinsun í kringum vatnið og daglegu eftirliti.

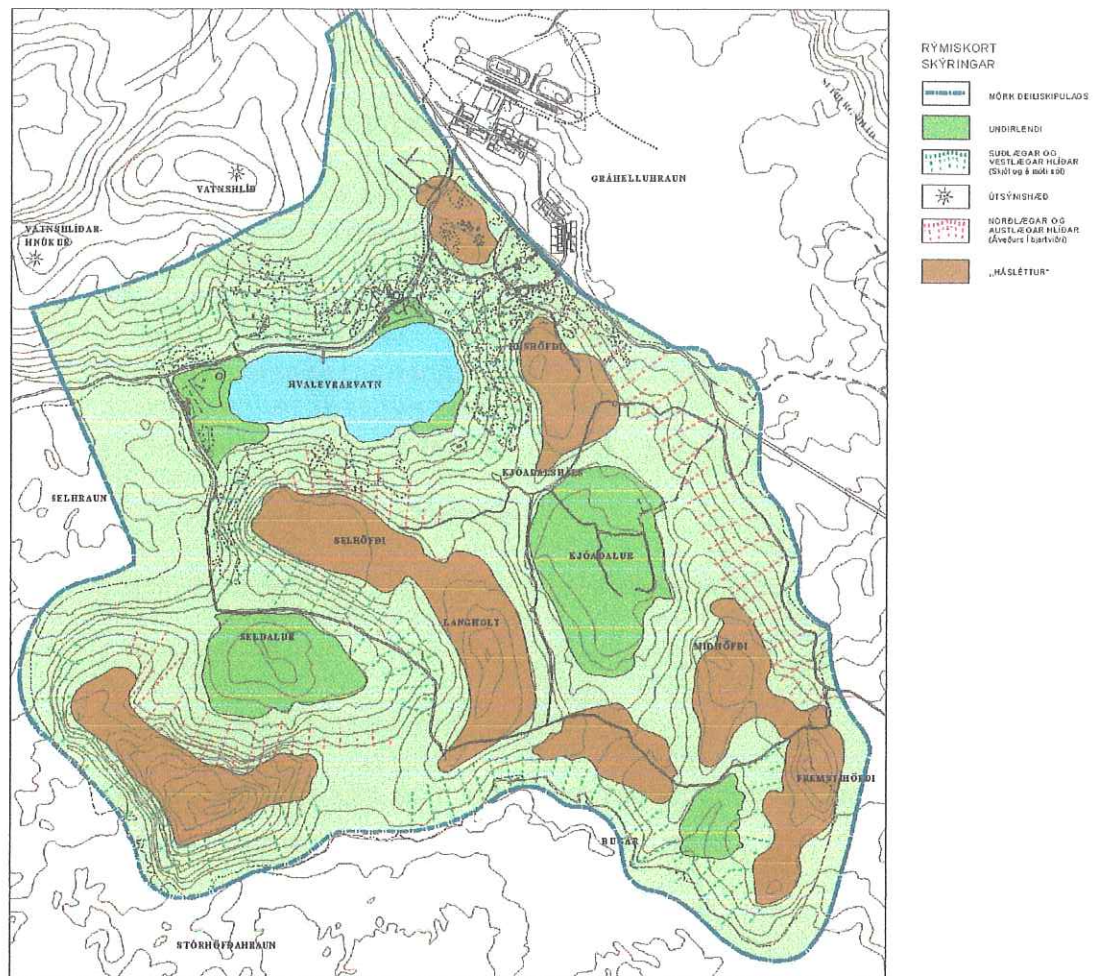
Gróðursetningar eru framkvæmdar af starfsmönnum félagsins, flokkum úr Vinnuskóla Hafnarfjarðar og félögum í Skógræktarfélagi Hafnarfjarðar og félagasamtökum sem fengið hafa úthlutað svokölluðum landnemaspildum til uppgræðslu. Landnemaspildum er úthlutað samkvæmt samningi þar um, milli Hafnarfjarðarbæjar og Skógræktarfélags Hafnarfjarðar.



Landnotkun á svæðinu

1.5.6 Vatnsvernd

Í suðurhluta skipulagssvæðisins liggja mörk fjar- og grannsvæðis vatnsverndar. Um allar framkvæmdir og notkun innan vatnsverndarmarka liggja ströng ákvæði. Sjá nánar greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 1995-2015.



2 Markmið með skipulaginu

Markmið með deiliskipulaginu eru þau sömu og fram eru sett í núgildandi aðalskipulagi, en þau eru:

- Að stuðla að skynsamlegri og varfærinni meðferð og nýtingu svæðisins, ásamt því að vernda náttúru- og söguminjar.
- Að stuðla að uppgræðslu og skógrækt, ásamt því að bæta möguleika til fjölbreytilegrar útivistar.
- Að tryggja góð tengsl byggðar við upplandið og bæta umferðarkerfi þess, jafnt fyrir akandi, gangandi, hjólandi og ríðandi vegfarendur.
- Að samhæfa þetta skipulag heildaráætlun sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um ræktun og útivist í upplandinu sem kölluð er "Græni trefillinn".

Sérstök áhersla er lögð á Hvaleyrarvatnssvæðið sem þungjamiðju útivistar, ræktunar, æskulýðsstarfa og umhverfisfræðslu í upplandi Hafnarfjarðar.

3 Deiliskipulag

3.1 MEGININTAK DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagið felur m.a. í sér eftirfarandi:

- Endurbætt umferðarskipulag á svæðinu.
- Aðskilnað ríðandi, gangandi/hjólandi og akandi umferðar.
- Vönduð aðkomusvæði og bílastæði austan og vestan við vatnið.
- Svigrúm til bættrar aðstöðu til ræktunar á athafnasvæði Skógræktarfélags Hafnarfjarðar á Beitarhússhálsi.
- Skógargarð við austurenda Hvaleyrarvatns.
- Samkomusvæði í hvammi og á strönd við norðausturenda Hvaleyrarvatns.
- Skíðalyftu í norðurhlíð Stórhöfða.
- Þjónustumiðstöð útivistar, umhverfisfræðslu og námskeiðahalds við vesturenda vatnsins í tengslum við æskulýðsstarf bæjarins.
- Seldalsbotninn verði græddur upp og nýttur til leikja og samkomuhalds.
- Kjóadalur verði nýttur tímabundið sem beitarhólf fyrir ferðapjónustuhestamennsku og þegar stórviðburðir eiga sér stað á athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla.
- Áframhaldandi uppgræðslu í hlíðum höfðanna á svæðinu, skv. skógræktaráætlunum, sem komi til umsagnar umhverfisnefndar.

3.2 UMFERÐ

Nauðsynlegt er orðið að aðskilja gangandi/hjólandi, ríðandi og akandi umferð í næsta nágrenni Hvaleyrarvatns.

3.2.1 Akvegir

Gert er ráð fyrir að akvegir um svæðið verði nánast óbreyttir í óbreyttri legu, nema aðkomuvegurinn frá Kaldárselsvegi og lega hans norðan við Hvaleyrarvatn. Í stað þess að liggja beint og bratt niður að vatninu verði vegurinn lagður norður fyrir hvamminn upp af norðausturenda vatnsins. Þar með opnast möguleikar á einstöku útivistarsvæði í hvamminum, sem nýtur skjóls og snýr vel við sól með útsýni yfir vatnið og nálægð við gott fjörusvæði.

Færa þarf veginn við þjónustuhúsið við vesturenda vatnsins til vesturs þannig að svigrúm skapist fyrir garðsvæði sólarvegin við húsið.

Gert er ráð fyrir að gatnamót við Kaldárselsveg verði löguð, annars vegar þar sem afleggjarinn að Hvaleyrarvatnssvæðinu og að Sörlastöðum mætast í krossgatnamótum og hins vegar þar sem gatnamót Sléttuhlíðarvegur, Kjóadalvegur og gamli Kaldárselsvegurinn mætast á sama stað. Á báðum þessum stöðum verði hugað að gerð hringtorga til að auka umferðaröryggi. Jafnframt verði hættulegir hlykkir teknir af Kaldárselsvegi og hann lagður samsíða vatnsæðinni, þar sem hann víkur frá henni norðan við síðarnefndu gatnamótin.

3.2.2 Bílastæði

Aðalbílastæðum fyrir útivistarsvæðið er komið fyrir þar sem komið er inn á svæðið frá austri og vestri. Með því móti verður unnt að loka á gegnumakstur meðfram vatninu þegar eitthvað er um að vera, eins og t.d. skipulagðir útivistardagar. Jafnframt er víðs vegar komið fyrir útskotum fyrir 4-8 bíla á akvegnum vegunum og þá í tengslum við stígakerfi svæðisins.

3.2.3 Reiðgötur

Eins og fyrirliggjandi aðalskipulag gerir ráð fyrir, er gert ráð fyrir sérstakri reiðgötu sem liggur umhverfis Höfðaskógssvæðið. Norðan við Hvaleyrarvatn liggur reiðgatan efst í Vatnshlíðinni ofan við sumarbústaðalóðirnar. Reiðgatan liggur síðan á hrauninu rétt vestan við Seldalsveginn, milli hrauns og hlíðar sunnan við Stórhöfða og suður fyrir suður um Fremstahöfða. Þar beygir gatan til norðurs og fer norður fyrir Fremstahöfða, eftir brúnum Miðhöfða og þaðan yfir Kaldárselsveg inn á Gráhelluhraun. Jafnframt nýtist hlykkjótti kaflinn á Kaldárselsvegi sem verður lagður af, sem reiðgata í átt að hesthúsasvæðinu. Gert er ráð fyrir reiðgötutengingu inn á akslóða miðja vegu á suðurjaðri svæðisins við vegamót inn í Kjóadal. Nákvæm lega þessarar tengingar verði fundin í samráði við viðkomandi landnema. Jafnframt er umferð hesta leyfð á akslóðum, þó áskilur bærinn sér rétt til að banna hestaumferð á þeim leiðum ef þurfa þykir.

3.2.4 Göngu- og hjólastígar

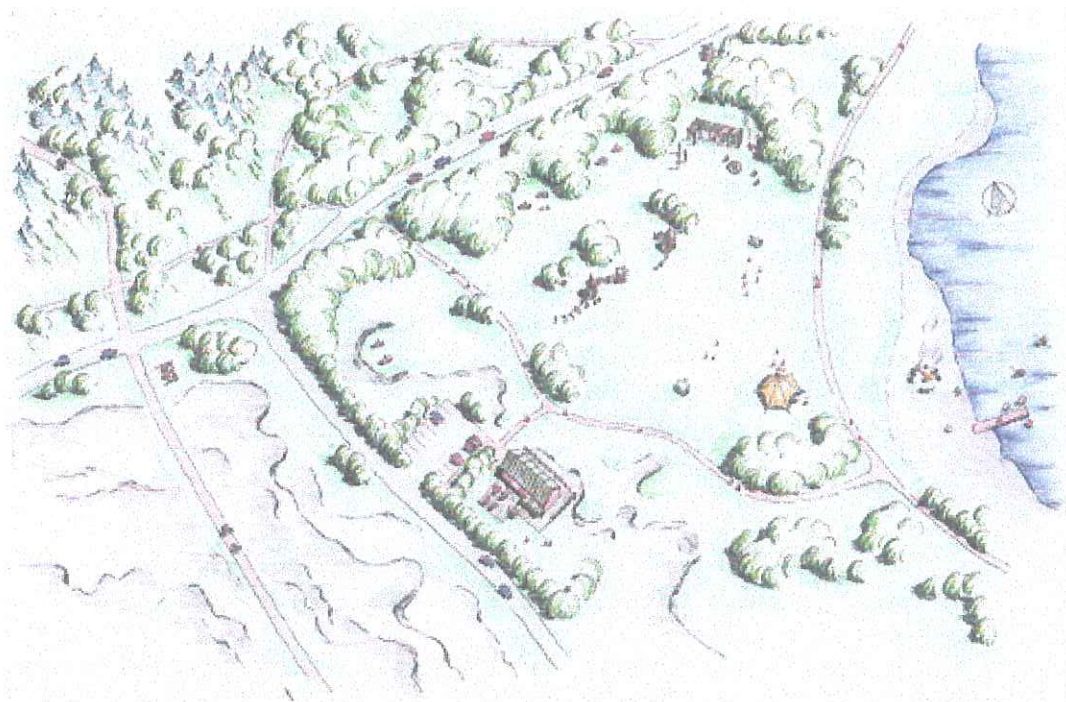
Stígar inn á svæðið frá íbúðabyggð verða annars vegar frá byggðinni í Setbergshverfi um Gráhelluhraun og meðfram vatnsstokknum samsíða Kaldárselsvegi og hins vegar frá væntanlegri byggð á Völlum inn að vesturenda vatnsins. Helstu stígar á svæðinu, sem sýndir eru heildregnir á kortinu, eru jafnt fyrir hjólandi og gangandi og verða með bundnu slitlagi og lýsingu þar sem það á við svo þeir verði aðgengilegir fyrir alla. Núverandi akvegur niður að vatninu verður göngu- og hjólastígur til framtíðar.

Aðrir stígar sem sýndir eru á kortinu með brotinni línu, verða malarstígar eða slóðar sem þræða áhugaverðan gróður, rjóður og útsýnisstaði. Á bílastæðum verði komið fyrir upplýsingaskiltum þar sem sýndar eru gönguleiðir um svæðið og fróðleik um náttúrufar svæðisins.

3.3 ÚTIVISTARSVÆÐI

3.3.1 Samkomusvæði við norðausturenda Hvaleyrarvatns

Með færslu vegarins, sem nú liggur beint niður að Hvaleyrarvatni, ofar í hlíðina, opnast möguleiki á einstöku útivistarsvæði. Nálægðin við vatnið og skóginn, afstaða til sólar, skjól og rúmgott undirlendi eru kostir sem gera staðinn að þungamiðju útivistaraðstöðu í upplandi Hafnarfjarðar. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að undirlendi svæðisins verði jafnað og grætt upp með grasi. Komið verði fyrir grillskýli, salerni, ýmis konar stórgerðum leiktækjum, borðum og bekkjum. Jafnframt verði er valinn staður fyrir framtíðar þjónustubyggingu fyrir Hvaleyrarvatnssvæðið.



3.3.2 Þjónustuhús og útivistarsvæði við vesturenda Hvaleyrarvatns

Gert er ráð fyrir að húsið sem Hafnarfjarðarbær á við austurenda vatnsins verði fyrst og fremst þjónustuhús fyrir útivist við Hvaleyrarvatn. Jafnframt verði það notað til fundarhalda. Þar verði bækistöð fyrir leikjanámskeið yfir sumartímann og einnig verði aðstaðan nýtt til umhverfisfræðslu á vegum skólanna allan ársins hring. Byggingin tengist vel fyrirhuguðu útivistarsvæði við vesturenda vatnsins. Gert er ráð fyrir að gengið verði vandlega frá lóð byggingarinnar. Þannig verði bílastæði færð norður fyrir húsið til þess að hægt verði að ganga geta gengið frá vistlegu frá garðsvæði sunnan og vestan við húsið. Timburpallar verði byggðir norðan og austan við húsið, þannig að notið verði útsýnis yfir vatnið og nærliggjandi útivistarsvæði.

Á útivistarsvæðinu er gert ráð fyrir grillskýli, salerni, stórgerðum leiktækjum, borðum og bekkjum og mótun grasflatar til leikja. Gert er ráð fyrir viðbyggingarmöguleikum við húsið.

3.3.3 Skógargarður við austurenda Hvaleyrarvatns

Elsti hluti skógræktar á vegum Skógræktarfélags Hafnarfjarðar við Hvaleyrarvatn er í brekkunum austan við vatnið. Skógurinn er nokkuð gisinn og því í honum skemmtileg rjóður og fjölbreytileg gróðursamfélög. Inn í skóginum er jafnframt skilgreind svæði til sérstakra nota, svo sem minningarlundur um frumkvöðla í landgræðslu og skógrækt, bænalundur, trjásýnireitur og sólbaðslautir.

Í deiliskipulaginu er svæði þetta skilgreint sem skógargarður. Það felur í sér að um skóginn verði enn frekar lagðir fræðslustígar þar sem vakin er athygli á gróðurfari, fugla- og dýralífi. Í skógargarðinum verði jafnframt fjölgað almennum dvalarsvæðum.

3.3.4 Seldalur og Stórhöfði

Segja má að í botni Seldals sé undirlendið sem ekki er til staðar umhverfis Hvaleyrarvatn. Gera má ráð fyrir að með bættri aðstöðu til útivistar við Hvaleyrarvatn aukist skipulagt útivistarstarf á svæðinu. Seldalur er leirbotn sem lagður er vatni og ís að vetri til. Mörg fordæmi eru um að slík svæði hafi verið jöfnuð og grædd upp eins og t.d. á Kjóadalur á hestamannasvæðinu í Garðabæ og á golfvelli Oddfellowa í Urriðavatnsdölum. Hér er gert ráð fyrir að slíkum aðferðum verði beitt til að móta nothæfar grasflatir til leikja og samkomuhalds. Norðurhlíð Stórhöfða snýr beint í norður. Þar eru bestu skilyrði fyrir skíða- og sleðabrekkur í upplandi Hafnarfjarðar. Með markvissri skógrækt má ennfrekar stuðla að snjósöfnun í brekkunum. Þar er gert ráð fyrir að sett verði upp stutt skíðalyfta, ef nánari athugun á staðháttum styður undir það.

3.4 SKÓGRÆKTARFÉLAG HAFNARFJARÐAR / ATHAFNASVÆÐI Á BEITARHÚSAHÁLSI

Félagið hefur hægt og rólega byggt upp aðstöðu til plöntueldis á svæði við Beitarhúsaaháls. Þar eru nú aldar upp stór hluti af þeim plöntum sem notaðar eru í ræktunarstarfi félagsins. Í deiliskipulagstillögunni er skilgreint athafnasvæði Skógræktarfélags Hafnarfjarðar. Innan þess svæðis er núverandi bústaður félagsins og plöntueldi. Þar er byggingarreitur fyrir vinnuskemmu sem og byggingarreitur fyrir aðstöðuhús fyrir starfsfólk Vinnuskóla Hafnarfjarðarbæjar, en starfsmenn Skógræktarfélagsins stjórna á hverju sumri vinnuflokki frá Vinnuskólanum.

3.5 FORNMINJAR / HVERFISVERND

Byggðasafn Hafnarfjarðar hefur annast deiliskráningu fornminja á svæðinu. Um er að ræða minjar á 8 stöðum sem allar tengjast búskap, eins og t.d. fjárborg, sel og beitarhús. Svæði þessi hljóta öll hverfisvernd samkvæmt gr. 4.22 í skipulagsreglugerð. Verndin felur í sér að ekki má raska svæði né rækta í 20 metra radíus út frá minjunum. Minjarnar hafa allar fræðslugildi og því er stefnt að því að merkja þær þær verði merktar á fræðandi hátt. Byggðasafn Hafnarfjarðar mun hafa umsjón með merkingum.

3.6 KJÓADALUR / BEITARHÓLF

Með þeirri ferðapjónustu sem orðin er staðreynd í hestamennskunni við Sörlastaði hafa komið fram óskir um heimild til afnota af botni Kjóadals fyrir beitarhólf. Ýmsar aðrar hugmyndir hafa jafnframt verið nefndar varðandi not af Kjóadal. T.d. hefur verið bent á dalinn sem stað fyrir framtíðarkirkjugarð Hafnarfjarðar en dalurinn hefur jafnframt ýmsa kosti til útivistar, þegar svæðinu í heild sinni vex fiskur um hrygg. Hvað kirkjugarðsmöguleikann varðar, þá þarf að gera sérstaka staðarvalsathugun fyrir framtíðarkirkjugarð Hafnarfjarðar. Deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir formlegri úthlutun svæðisins, en gert er ráð fyrir að afnot fyrir beitarhólf verði heimiluð, en þó aldrei lengur en til 5 ára í senn. Í því fælist heimild til að girða svæðið og jafna og jöfnunar og rækta uppunar svæðisins með nærgætinni aðlögun að aðliggjandi skógræktarsvæðum. Í samningi verði sett ákvæði um afnotarétt Hafnarfjarðarbæjar og Hestamannafélagsins Sörla af hólfinu þegar stórmót fara fram á athafnasvæði hestamannafélagsins.

3.7 SKÓGRÆKT OG UPPGRÆDSLÁ

Stór hluti höfðanna og þá aðallega hlíðar þeirra eru nú í ræktun. Spildum hefur verið úthlutað til landnema, en það eru einstaklingar eða félagasamtök sem taka að sér ræktun á svæðinu með samningi við Skógræktarfélag Hafnarfjarðar til 20 ára. Elstu spildurnar eru frá því 1983. Gera þarf úttekt á ræktunaraðferðum, tegundavali og árangri og í framhaldi af því að leggja línurnar um framhaldið og leiðbeina landnemunum með áframhaldandi ræktun, þannig að ásýnd svæðisins verði heilsteypt og tekið verði tillit til útivistarmöguleika, útsýnis og fleiri þátta, samanber samning milli Skógræktarfélags Hafnarfjarðar og Hafnarfjarðarbæjar.

3.8 HVALEYRARVATN

3.8.1 Vatnsbúskapur

Gera þarf úttekt á vatnsbúskap Hvaleyrarvatns. Kanna þarf sérstaklega hvaða áhrif sá háttur sem nú er hafður á hefur, að köldu vatni er veitt í vatnið, þar sem oft lækkar í vatninu síðsumars. Vatninu er veitt í leiðslu út í vatnið. Meðan sá háttur er hafður á, er gert ráð fyrir að í stað þess að vatnið fari í leiðslu alla leið, þá verði því veitt í tilbúinn þéttan lækjarfarveg síðustu u.þ.b. 50-100 metrana. Lækurinn yrði skemmtileg viðbót við skógargarðinn og útivistarsvæðið norðaustan við vatnið.

3.8.2 Fisksleppingar og veiði

Á undanförunum árum hefur verið sleppt fisk í vatnið. Börnum og ellilífeyrisþegum er fyrst og fremst ætlað að veiða í vatninu. Gert er ráð fyrir að sami háttur verði hafður á með fisksleppingar og veiði og að settar verði skýrar reglur um veiðina.

3.8.3 Skautasvell og skíðagöngubrautir

Í frostið myndast oft gott skautasvell á Hvaleyrvatni. Gert er ráð fyrir að skautasvellinu og lagningu skíðagöngubrauta verði sinnt í auknum mæli með vatnsúðun og sópun. Öll umferð vélhjóla og bifreiða verði bönnuð á vatninu og utan vega á svæðinu.

3.9 SUMARBÚSTAÐALÓÐIR

Ekki er gert ráð fyrir að gildandi samningum um sumarbústaðalóðir við norðanvert vatnið verði framlengt.

3.10 UMSJÓN MEÐ ÚTIVISTARSVÆÐINU

Í framhaldi af staðfestingu deiliskipulagsins þarf að skilgreina hlutverkaskipti hinna ýmsu aðila við umsjón með svæðinu og ábyrgð.

4 Sérskilmálar

4.1 ALMENNT

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsgerð í deiliskipulagi þessu. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á deiliskipulagi. Þakform eru frjáls.

4.2 BYGGINGARGERÐ A: AÐSTÖÐUHÚS FYRIR STARFSLIÐ VINNUSKÓLA

Innan byggingarreits er heimilt að reisa aðstöðuhús fyrir starfsfólk vinnuskóla á 1 hæð með heimild fyrir portbyggðu risi. Mænishæð verði að hámarki 6,0 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Heildarflatarmál byggingar verði ekki stærra en 100 m².

4.3 BYGGINGARGERÐ B: VINNUSKEMMA

Heimilt er að fjarlægja núverandi skúr og innan byggingarreits að reisa skemmubyggingu á einni hæð fyrir Skógræktarfélag Hafnarfjarðar. Mænishæð verði að hámarki 6,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Heildarflatarmál byggingar verði ekki stærra en 240 m².

4.4 BYGGINGARGERÐ C: ÞJÓNUSTUHÚS

Innan byggingarreits er heimilt að reisa þjónustuhús á tveimur hæðum. Byggingin skal felld inn í landið, þannig að aðkoma verði beint inn á efri hæð og neðri hæð opnast beint út í útivistarsvæðið. Mænishæð verði að hámarki 7,8 m yfir gólfkóta neðri hæðar. Heildarflatarmál byggingar verði ekki stærra en 500 m².

4.5 BYGGINGARGERÐ D: VIÐBYGGING VIÐ NÚVERANDI HÚS VIÐ VESTURENDA VATNS

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi hús. Mænishæð verði almennt að hámarki 6,0 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Heildarflatarmál byggingar verði ekki stærra en 250 m².