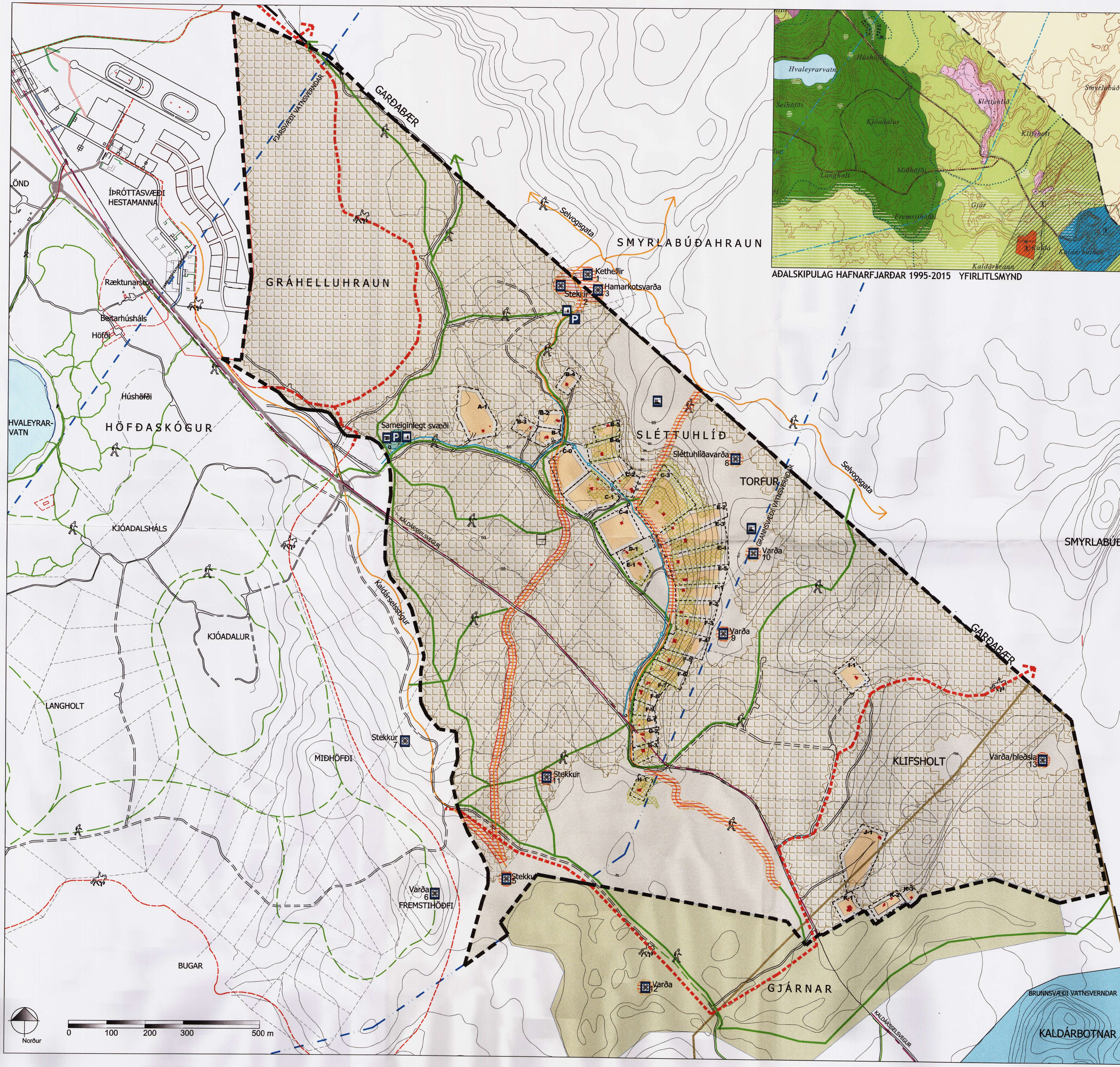

AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 1995-2015 YFIRLITSMYND

SAMANTEKT

Deiliskipulagið er frístundabyggð í landi Hafnarfjarðar, við Sléttuhlíð, Gráhelluhraun og Klifsholt. Heildarstærð skipulagssvæðis er um 231 ha.

Afmörkun skipulagssvæðis

Afmarkast af þeim útlínum sem settar eru fram á korti. Mörkin eru við mörk deiliskipulags við Hvaleyrarvatn og Höfðaskógar til suðurs, meðfram Gjánum og Reykjanesfólkvangi til austurs, að sveitarfélagsmörkum Hafnarfjarðar og Garðabæjar til norðurs og að mörkum deiliskipulags athafnasvæði hestamannafélagsins Sörla til vesturs.

Markmið deiliskipulags

*Að viðhalda og festa í sessi núverandi frístundabyggð og auka þjónustu veitna, bæta öryggi akvega og aðskilja leiðir akandi, gangandi og reiðfólks með **áherslu** á útvistarsvæði.*

- Að vernda sérstakt landslag og jarðmyndanir í landi Hafnarfjarðar
- Að vernda náttúru- og söguminjar/fornminjar
- Að efla lággróður og náttúrulega gróðurþekju
- Að bjóða upp á þjónustu kalds vatns og rafmagns
- Að gert verði ráð fyrir aðkomu annarra veitustofnana að svæðinu í framtíðinni
- Að öll frístundhús hafi fullkomna rotþró samkvæmt kröfum sem Heilbrigðiseftirlitið setur vegna vatnsverndar og mengunarhættu
- Að draga úr sorpmagni með eflingu á endurvinnslu, jarðgerð og flokkun sorps
- Að skapa ramma fyrir raunhæft byggingamagn á hverri lóð
- Að við nýframkvæmdir (byggingar) verði sjálfbær þróun höfð að leiðarljósi með aukinni notkun á vörum sem eru með viðurkenndum umhverfismerkjum
- Að auka merkingar og fræðsluskilti á svæðinu
- Að gera skýra tillögu að fyrirkomulagi umferðarleiða sem tengjast framtíðarneti Hafnarfjarðar

Landslag

Svæðið samanstendur af láglendu, hraunyfirborði og aflíðandi hlíðum, hlíðarnar mynda skeifu sem snýr á móti suðri. Láglendið er hraun, Selhraun sem er mosavaxið með gjallkarga á yfirborði. Á svæðinu er að finna jarðmyndanir eins og hrauntraðir og jökulrákir. Svæðið liggur á bilinu 50-110 m.y.s. Skógrækt setur mikin svip á svæðið.

Söguminjar

Framkvæmd hefur verið fornleifaskráning. Söguminjar er að finna í jaðri svæðisins til norðurs, suðurs og ofan á hlíðunum. Um er að ræða vörður, sel, stekki og gönguleiðir sem tengjast fjárbúskap fyrri tíma. Engar minjar eru í Sléttuhlíðinni sjálfri. Minjarnar sem er að finna á svæðinu eru ekki friðlýstar. Þjóðleiðin Selvogsgata er staðsett að hluta til innan svæðisins og jafnramt er þar að finna nokkrar aðrar minniháttar leiðir.

Göngu- og reiðleiðir

Göngu- og reiðleiðir eru aðskildar og mynda hringleiðir um svæðið og tengjast einnig inn á stígakerfi bæjarins.

Ræktun

Gert er ráð fyrir að trjárækt setji áfram svip á svæðið.

Aðkoma

Aðkoma er að hverjum lóðarhluta frá sameiginlegum vegi umhverfis svæðið. Innan hvers landhluta verður akfær aðkoma. Bílastæði skulu vera a.m.k. 2 innan lóðarmarka fyrir hverja lóð þar sem hægt er að koma þeim við.

Vatnsvernd-rotþrær

Til að fullnægja reglum um vatnsvernd og mengun grunnvatns verður skilyrt að fullkomnar rotþrær verði við öll frístundahús, þannig verði tryggt að engin skólpmengun verði í umhverfi frístundarhúsa. Gerð, stærð og útfærsla rotþróa skal vera vera samkvæmt nýjustu reglum og samkvæmt leiðbeiningum sem Hollustuvernd ríkisins gefur út og í samræmi við fyrirmæli heilbrigðiseftirlits og samþykktar af byggingafulltrúa við úttekt. Gert er ráð fyrir rotþró við hvern bústað, þó aldrei nær lóðarmörkum en 10 m. Kostnaður vegna rótþróa er í höndum lóðareiganda. Reglubundin tæming rotþróa verður komið á.

Rafmagn og kalt vatn

Stofnæðar fyrir kalt vatn og rafmagn verða lagðar á svæðið. Kostnaður vegna tenging innan lóðar er í höndum lóðareiganda.

Aðrar veitustofnanir

Ekki er gert ráð fyrir heitu vatni, síma, ljósleiðara og öðrum veitum á þessu stigi, en það er í athugun.

Fjöldi lóða og stærð

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að núverandi lóðir haldi sér að mestu óbreyttar, en allar lóðir fái skilgreind lóðarmörk. Lóðir eru alls um 37. Stærð lóða er frá 1880-15.000 m^2. Meðalstærð lóða er þó um það bil 3000-6000 m^2.

Byggingaskilmálar

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagi. Allir hlutar byggingar skulu vera innan hans þ.m.t. anddyri, sólpallar og geymsluskúrar. Byggingareitur er táknaður með heildreginni línu, fylltum reit, sem táknar ystu mörk byggingar og lágmarksfjarlægðar frá lóðarmörkum. Nýbyggingar eða stækkanir húsa verða að vera innan byggingarreits. Núverandi byggingar verða látnar standa en skila skal inn bygginganefndarteikningum til samþykktar, sem skulu vera í samræmi við byggingareglugerð nr.441/1998.

Byggingargerð A eru frístundarhús sem eru innan svæðis sem tilheyra elstu byggðinni á staðnum. Gert er ráð fyrir að þær byggingar sem þar munu rísa verði í anda þeirra sem fyrir eru. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús allt að 100 m^2 að heildargrunnfleti á einni hæð. Leyfilegt er að reisa hús sem er geymsla eða vinnustofa eða gestahús allt að 20 m^2, sem má vera sambyggt húsinu eða standa frítt. Heildarflatarmál bygginga verði þó ekki stærra en 100 m^2.

Mænishæð skal ekki fara yfir 6,0 m yfir gólfkóta jarðar. Þakahalli skal vera á bilnu 14-60°.

*Sjá jafnframt greinargerð og skipulagsskilmála.

SKÝRINGAR

- Sveitarfélagsmörk
- Mörk deiliskipulags
- Tillaga að friðlýsingu-Náttúruvætti, skv. aðalskipulagi
- Mörk Reykjanesfólkvangs
- Mörk vatnsverndar
- Brunnsvæðis vatnsverndar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur A
- Núverandi byggingar -innmældar
- Núverandi akvegur
- Nýr akvegur skv. deiliskipulagi Hvaleyrarvatns - og Höfðaskógar
- 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.

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 05.06.2007

[signature]

Skipulagsstjóri Hafnarfjarðar

HAFNARFJARÐARBÆR

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr.73/1997 sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 12.06.2007

[signature]

Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

BÆJARSTJÓRINN Í HAFNARFIRÐI

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

Verk:

SLÉTTUHLÍÐ Í HAFNARFIRÐI

Teikning:

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - FRÍSTUNDABYGGÐ

Verkkaupi:

Umhverfis- og tæknisvið Hafnarfjarðar

Breytingar:

A. 30.08.06 Breytt samkv. afgreiðslu skipulags- og byggingarráðs 29.08.06.
B. 05.01.07 Lóðarmörk A1 lagfærð samkv. innmælingu.
C. 23.05.07 Breytt samkv. afgreiðslu skipulags- og byggingarráðs 22.05.07

Hannað: BG	Mkv: 1:5000
Teiknað: BG/HB Tölvuskrá:	Dags: 02.05.2006.
V:\SKIPULAG\Slettuhlid/SL-thema-5.dwg KORTAGRUNNUR: Hnit ISNET93	TEIKN. NR: **01**

forma ehf.
landslagsarkitektúr og skipulag

Björk Guðmundsdóttir landslagsarkitekt FÍLA
kt. 300569 5019
Inga Rut Gylfadóttir landslagsarkitekt FÍLA
kt. 080370 5049
bjork@forma.is ingarut@forma.is
Klappastíg 25 - 27 101 Reykjavík
S: 587 5020 www.forma.is kt. 590804-2660