

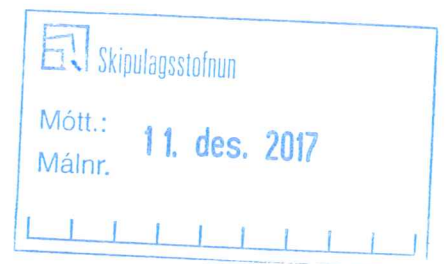


HAFNARFJÖRÐUR

KALDÁRSEL, KALDÁRBOTNAR OG GJÁRNAR

DEILISKIPULAG – TILLAGA

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR



23.11.2016

UNNIÐ FYRIR HAFNARFJARÐARBÆ



HAFNARFJÖRÐUR



LANDSLAG

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta var samþykkt til kynningar í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 15.11 2016 og staðfest til kynningar í bæjarstjórn þann 23.11 2016.

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og byggingarráði þann _____ 2017.

Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41 grein skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____ 2017.

Bæjarstjóri Hafnarfjarðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Samþykkt deiliskipulags.....	2
1 Inngangur.....	4
2 Markmið	4
3 Forsendur deiliskipulagsins.....	4
3.1 Afmörkun svæðisins.....	4
3.2 Staðhættir og byggð, grunnástand umhverfis	5
3.3 Verndun	9
3.4 Fyrirliggjandi stefna.....	11
3.5 Samráð	15
3.6 Gögn deiliskipulags	15
4 Deiliskipulag.....	16
4.1 Umsjón.....	16
4.2 Verndarsvæði.....	16
4.3 Umferð og aðkoma	17
4.4 Starfsemi	18
4.5 Lóðir	18
4.6 Byggingarreitir.....	19
4.7 Veitur og sorp	19
4.8 Fornminjar	19
5 Almennir skilmálar.....	20
5.1 Almennt	20
5.2 Hönnun og uppdrættir.....	20
5.3 Byggingarlist.....	20
5.4 Mæliblöð.....	20
5.5 Frágangur lóða	20
6 Sérákvæði	21
6.1 Almennt	21
6.2 Þjónustuhús / salerni (L2)	21
6.3 Spennistöð fyrir vatnsbólið (L-3).....	21
6.4 Stjórnstöð 2 (rafstöð).....	21
6.5 Neyðarlagar (L5).....	21
6.6 Borholusvæði (L7)	21
7 Umhverfisskýrsla	22

1 Inngangur

Deiliskipulag fyrir Kaldársel, Kaldárbotna og Gjárnar nær yfir mjög vinsælt útivistarsvæði sem jafnframt er að hluta til innan vatnsverndarmarka og/eða friðlýst. Sumarbúðir barna hafa verið í Kaldárseli um langt árabil. Brunnsvæði Vatnsveitu Hafnarfjarðar er í Kaldárbotnum og hafa lindirnar verið nýttar í nær 100 ár. Í gegnum árin hefur verið algengt að leggja bílum við veginn við brunnsvæðið þegar farið er í göngur á svæðinu, sérstaklega að Helgafelli. Gjárnar og Kaldáhraun voru friðlýst sem náttúruvætti árið 2009 til að vernda fagrar helluhrauns- og klettamyndanir.

Deiliskipulagssvæðið er um 257 ha að stærð og skarast lítillaga við deiliskipulag fyrir Sléttuhlíð sem og deiliskipulag Höfðaskógs-Hvaleyrarvatns og verður þeim breytt til samræmis. Gert er ráð fyrir áframhaldandi óbreyttri vatnstöku úr Kaldárbotnum. Settir eru skilmálar um nýtingu mannvirkja í Kaldárseli. Gert er ráð fyrir nýjum bílastæðum utan grannsvæðis vatnsverndar í stað þess að lagt sé við brunnsvæðið. Lega stíga og reiðstígs er sýnd ásamt legu Græna stígsins og Kaldárstígs.

2 Markmið

Árið 2006 var gerður samningur við KFUM & KFUK um að vinna að sameiginlegu deiliskipulagsverkefni sem lyti að því að formfesta Kaldársel sem hluta af byggðamynstri upplands Hafnarfjarðar. Hafnarfjarðarbær og KFUM & KFUK vilja styrkja allt samstarf er lýtur að uppbyggingu Kaldársels og þess starfs sem þar er unnið í þágu barna- og unglinga. Auk þessa er markmiðið með deiliskipulaginu að tryggja það að svæðið sé nýtt í samræmi við núgildandi vatnsvernd sem er á stærstum hluta skipulagssvæðisins og eða í samræmi við önnur verndarákvæði sem í gildi eru á svæðinu. Markmiðunum verður náð með því að:

- Setja skilmála um mannvirki á svæðinu.
- Setja skilmála um starfsemi á svæðinu.
- Staðsetja bílastæði utan grannsvæðis vatnsverndar.
- Staðsetja spennistöð utan grannsvæðis vatnsverndar.
- Afmarka legu vega og stíga.
- Staðsetja áningar- og útsýnisstaði.
- Staðsetja upplýsinga- og fræðsluskilti t.d. um jarðfræði, minjar og sögu svæðisins.



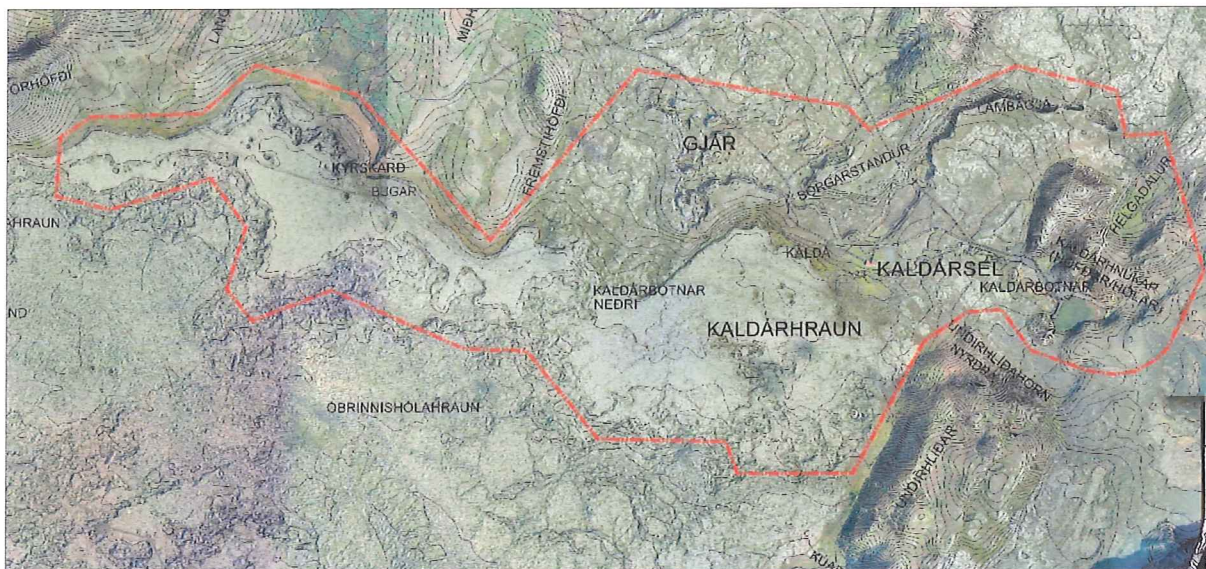
Mynd 1. Bílum lagt rétt utan við brunnsvæði vatnsverndar á bökkum Kaldár.

3 Forsendur deiliskipulagsins

3.1 Afmörkun svæðisins

Svæðið afmarkast í norðri að mestu af náttúruvættinu Kaldáhraun og Gjárnar og liggur að deiliskipulagi Sléttuhlíðar frá 2007 og Höfðaskógar – Hvaleyrarvatns frá 2001. Vestan við Kaldárselsveg verða mörkin að aðliggjandi deiliskipulagi Sléttuhlíðar skoðuð þar sem finna þarf svæði fyrir bílastæði utan grannsvæðis vatnsverndar. Mörk deiliskipulags Höfðaskógar – Hvaleyrarvatns verða aðlöguð að náttúruvættinu og deiliskipulaginu. Auk náttúruvættisins nær deiliskipulagið yfir allt brunnsvæði vatnsverndar í Kaldárbotnum auk hluta grann- og

öryggissvæðis. Innan vatnsverndar er Kaldársel. Svæðið er um 257 ha að stærð og er í eigu Hafnarfjarðarbæjar (sjá mynd 2 og skipulagsupprátt).

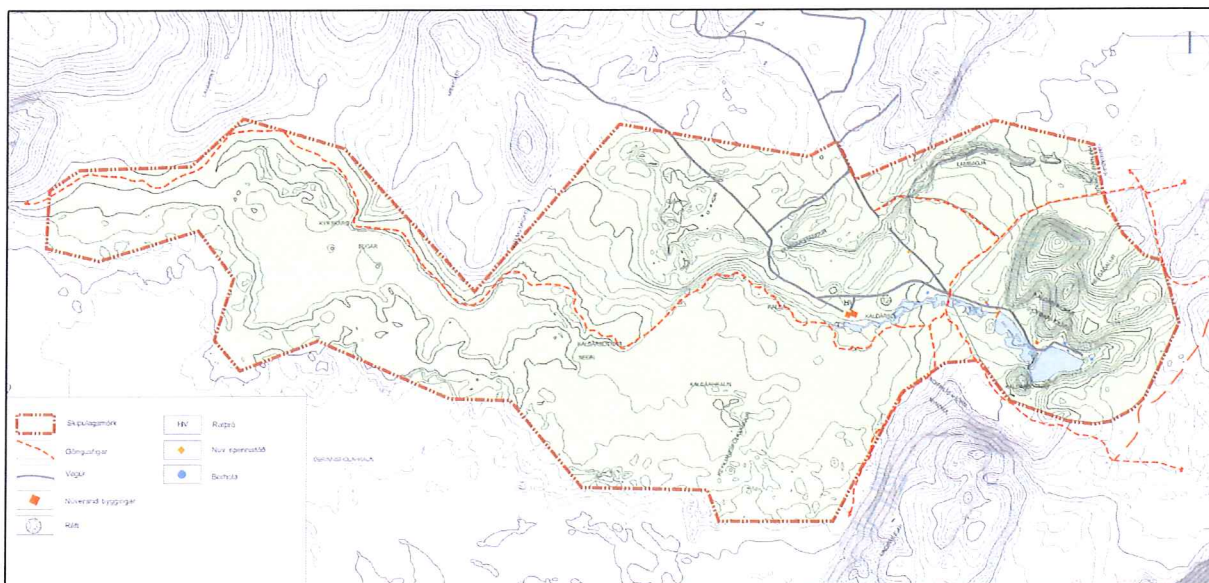


Mynd 2. Afmörkun skipulagssvæðisins.

3.2 Staðhættir og byggð, grunnástand umhverfis

Skipulagssvæðið er hluti af upplandi Hafnarfjarðar sem er kjörið til útivistar og vinsælt sem slíkt. Svæðið er innan Græna trefilsins, sem er samfellt útivistar- og skógræktarsvæði sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. Svæðið er að stærstum hluta í aðalskipulagi flokkað sem óbyggt svæði (ÓB) en undir þann flokk falla svæði með útivistargildi, þar sem aðeins er gert ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við útivist, öryggismál og fjarskipti. Ekki er gert ráð fyrir búsetu eða atvinnustarfsemi innan skipulagssvæðisins.

Hluti svæðisins er opin svæði (OP), svæðið í kringum Kaldársel er skilgreint sem samfélagsþjónusta (S) og brunnsvæðið er vatnsbólasmvæði (VB1).



Mynd 3. Núverandi aðstæður.

3.2.1 Sumarbúðirnar í Kaldárseli

K.F.U.M og K.F.U.K. hafa rekið sumarbúðir barna í Kaldárseli allt frá árinu 1925 þegar fyrstu byggingar voru reistar. Þær byggingar standa og eru enn í notkun með síðari tíma viðbyggingum en þarfnast mikils viðhalds. Meirihluti þeirra barna sem sótt hafa sumarbúðirnar hefur ætíð verið úr Hafnarfirði og því ljóst að gríðarlegur fjöldi barna úr Hafnarfirði hefur dvalið þar. Á þessu hefur ekki orðið breyting og síðustu ár hafa hafnafirsk börn verið í kringum 70% þátttakenda í Kaldárseli.

Í nokkur ár var Kaldársel leigt út til Hafnarfjarðarbæjar undir leikskóla yfir vetrarmánuðina.



Mynd 4. Sumarbúðirnar í Kaldárseli.

3.2.2 Útivist

Svæðið við Kaldársel er lykilsvæði fyrir útivist í upplandi Hafnarfjarðar og tengist víðfeðmu neti útivistarleiða. Þannig er samfelld gönguleið frá bænum um Ástjörn og Ásfjall upp meðfram hraunjaðri sunnan Hvaleyrarvatns og höfðanna sunnan og austan við vatnið. Sömuleiðis má segja að svæðið sé eins konar hlið inn í Reykjanesfólkvang til austurs og Heiðmerkur til norðurs. Úr mörgum og mislöngum leiðum er hægt að velja hringleiðir á Búrfell, Húsfell, Valahnúka, Helgafell og Undirhlíðar.



Mynd 5. Göngu og hjólagarpar í nágrenni við girðinguna umhverfis brunnsvæðið.

3.2.3 Náttúrufar

Líkt og kemur fram í greinargerð Landmótunar *Umhverfi og útivist (2006)* fyrir Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 er Hafnarfjörður á mótum tveggja megin jarðmyndana í jarðfræði höfuðborgarsvæðisins. Annars vegar eru jökulsorfin grágrytis- og móbergsholt frá jökulskeiðum ísaldar og hins vegar hraun frá nútíma, þ.e. yngri en 10.000 ára. Innan skipulagssvæðisins er þetta mjög áberandi í landslaginu. Móberg er á hluta svæðisins, aðallega á brunnsvæðinu. Næst í aldursröð er Búrfellshraunið og yngsta í röðinni innan deiliskipulagssvæðisins er Kaldárhraun, sögulegt hraun sem varð til við gos í Tvíbollagíg á 10 öld. Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á gróðri eða dýralífi innan svæðisins. Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar kemur fram að hraun sunnan Hvaleyrvatns eru nær eingöngu þakin mosabembu, en talsvert er um lyng og kjarr í Gráhelluhrauni og á það líka við um Gjárnar. Almennt má segja að fuglalíf sé ekki sérlega fjölbreytt enda eru stór svæði í landi bæjarins tiltölulega einsleit búsvæði fyrir fugla.

3.2.4 Fornminjar

Deiliskráning minja í Kaldárseli í landi Garða fór fram 31/7 og 12/8 2012 en vegna hlés á verkinu var svo unnið úr gögnunum í september 2016. Skráningin var unnin af Katrínu Gunnarsdóttur fornleifafræðingi MA og Heiðrínu Evu Konráðsdóttur sagnfræðingi. Í niðurstöðum skýrslunnar kemur meðal annars fram:

Það sem er einkennandi fyrir fornleifaskráninguna er að flestar skráðar minjar hafa tengingu við fjárbúskapinn sem stundaður hefur verið í Kaldárseli frá fyrstu heimildum um búskap frá 1703 í Jarðabók Árna og Páls.

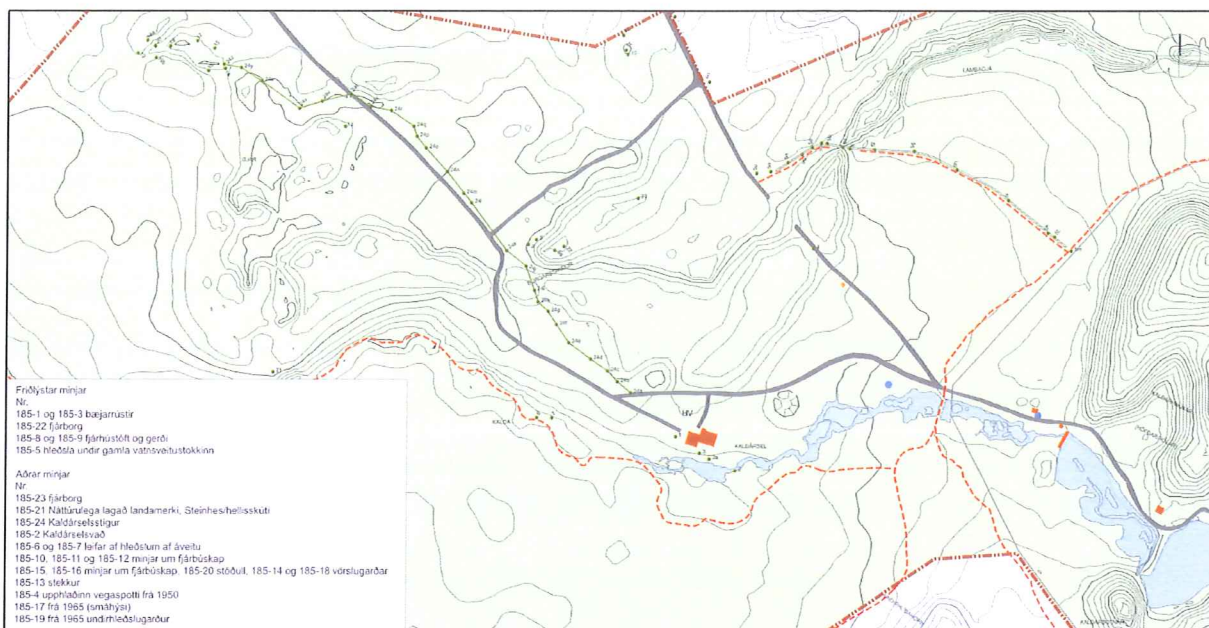
Helsta jarðraskið á fyrirhuguðu deiliskipulagsvæði hefur átt sér stað á bæjarstæði Kaldársels þegar byggingar K.F.U.M. og K. voru reistar 1925. Þær byggingar standa og eru enn í notkun með síðari tíma viðbyggingum. Nokkrir vegir skera landið, þar á meðal vegurinn að Kaldárseli. Þá liggur þarna um Kaldárstígur (185-25) sem er aldagömul leið að Kaldárseli. Annars er landið nokkuð óhreyft. Til marks um það er undirhleðslugarður vatnstokks (185-5) sem var hlaðinn 1918 um 1.5 km lengd í gegnum landið, allt frá vegi sem liggur frá Lambagjá í vestur og fylgir síðan landinu upp að slóða sem liggur að Helgafelli í suður. Garðhleðslurnar liggja ofan á sverðinum og hafa því ekki valdið beinu jarðraski við gerð garðsins. Þá eru í landinu á afmörkuðum stöðum minjar sem tilheyra fjárbúskap fyrri tíma í Kaldárseli, eins og fjárhús (185-8), fjárhúshellar/skútar (185- 10,11,12), stekkir (185-13,15,16) og garðar (185-14,18). Þar fyrir utan eru yngri minjar innan svæðisins sem voru skráðar líka svo ekki kæmi til mistúlkunar á aldri þeirra (185-4,16,17).

3.2.4.1 Friðlýstar minjar

Skjal undirritað af KE 30.04.1964 um þinglýsingu friðlýstra fornleifa Kaldárseli þinglýst 05.05.1964.

Taka þarf sérstakt tillit til friðlýstra minja en skv. lögum um menningarminjar skal fylgja 100 m friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum friðlýstra minja nema kveðið sé á um annað.

1. (185-1 og 185-3) Bæjarrústir frá 1703, rétt sunnan við skála KFUM, svo og aðrar rústir í hinu gamla túni.
2. (185-22) Fjårborg frá 1860-1880 eða eldra, nú hrunin, þar sem hæst ber á svonefndum Standi, skammt fyrir norðan bæjarrústirnar.
3. (185-8 og 185-9) Fjårhústóft og gerði frá 1790, rétt hjá borginni, þeim megin sem frá bæjarrústunum veit.
4. (185-5) Hleðsla undir gamla vatnsveitustokkinn til Hafnarfjarðar, þvert yfir gjá frá 1918. Stokkurinn var lagður til flytja hluta vatnsmagns Kaldár ofanjarðar í tréstock og sleppa því í suðurhorn Sléttuhlíðar. Stokkurinn var um 1,5 km að lengd. Vatninu er ætlað að hafa fundið sér leið neðanjarðar að Lækjarbotnum þar sem vatnsveita Hafnfirðinga var. Talið er að þessar umbætur hafi skilað nægjanlegum vatnsbirgðum til Hafnfirðinga.



Mynd 6. Skráðar minjar.

3.2.4.2 Aðrar minjar:

Það sem er í nærumhverfi Kaldársels auk bæjarrústanna er vaðið (185-2) um 50 m frá Kaldárselshúsinu í suður. Um 160-200 m í vestur frá Kaldárseli má finna leifar af hleðslum af áveitu (185-6,7) í uppþornuðum lækjarfarvegi sem nú er grasvaxinn og víða nokkur trjágróður og liggur í skorningum í landinu, sem nefnast Neðri-Kaldárbotnar.

Kaldárselsstígur (185-24) frá 1700. Kaldárselsstígur liggur á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði frá gatnamótum að heimreið Kaldársels austan vegarins og síðan meðfram veginum til norðausturs, að gatnamótum sumarhúsa. Hlaðið er upp í sprungu sem stígurinn liggur yfir, um 1,5 m á lengd, 1,2 m á breidd og hæðin um 5 m. Leiða má líkur að því að Kaldárselsstígur hafi þjónað þeim sem höfðu erindi til og frá Kaldárseli í gegnum aldir. Þar sem vegurinn liggur að hluta til á fyrirhuguðu skipulagssvæði verður að taka fullt tillit til þess að legu hans verði ekki raskað á neinn hátt.

Um 150 m eftir veginum frá Kaldárseli í norður, þá um 250 m í vestur eftir hæðardragi í landinu, er náttúrulega lagað landamerki, Steinhes/hellisskúti, (185-21) sem er hornmark fyrir Hvaleyri, Ás, Jófríðarstaði, Hamarskot og Garðakirkjuland.

Í nágrenni við áætluð bílastæði eru minjar um fjárbúskap. Í smá lægð í landinu eru hleðslur sem hlaðnar eru inn í landið, og umhverfið notað sem stuðningur við þær. Hellirinn og hleðslan eru um 55 m frá gatnamótunum í vestur. Þetta svæði er nokkuð sérstakt og fyrir útsjónasaman fjárbónda hefur það verið ákjósanlegt með litlum hellum sem hægt var að hlaða í kring, sem nýttust vel sem fjárskjól í náttúrulega afmörkuðu svæðinu (185- 10,11,12). Svæðið hefur mikið gildi sem heild og ber því að halda því sem slíku.

Fleiri minjar tengdar fjárbúskap eru á afmörkuðu svæði í Gjánum þar sem er grasvaxið og trjágróður. Innan svæðisins er að finna hleðslur frá fjárbúskap en þarna hefur náttúrulegt umhverfið verið notað til að skapa umgjörð um búskapinn. Þarna eru tveir stekkir (185-15,16), Stöðull (185-20), þá er vörslugarðar sem loka gjánni (185-14,18).

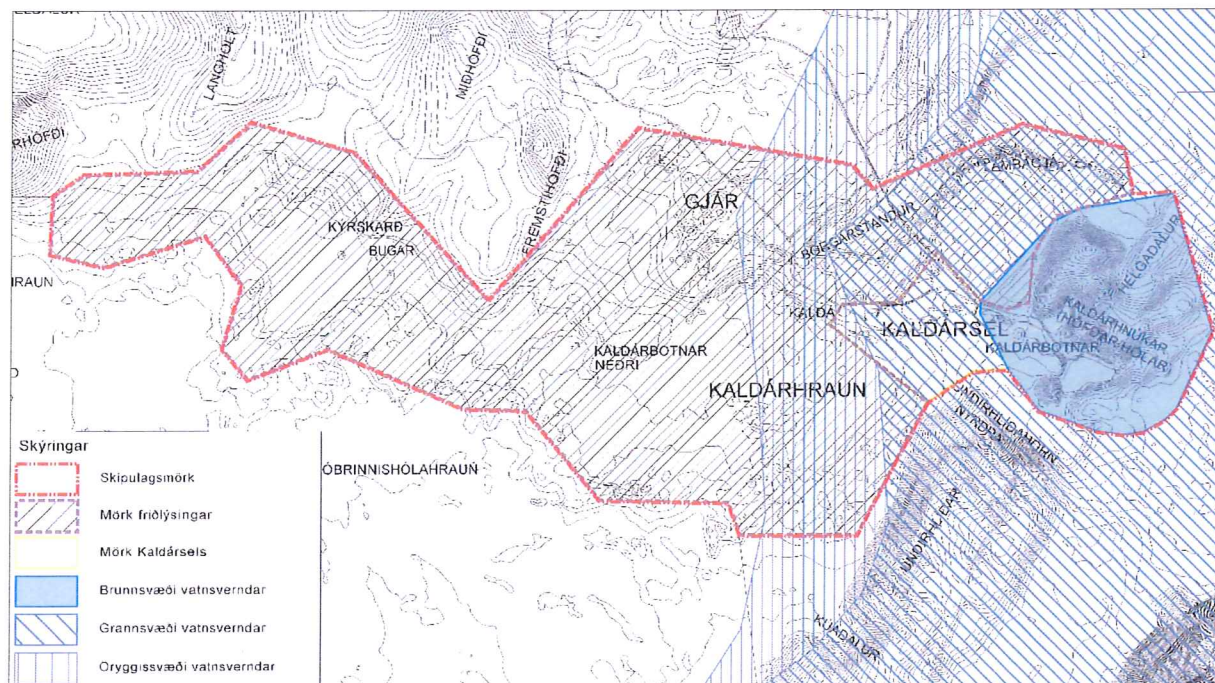
Suðaustan við minjarnar í Gjánum er einnig stekkur (185-13) mótaður af klettabelti og þar sem hlaðið hefur verið milli kletta og fyrirhleðslur til að loka honum af.



Mynd 7. Gengið yfir hleðsluna undir gamla vatnsveitustokkinn.

3.3 Verndun

Landnotkun á svæðinu er ýmist bundin, takmörkuð eða tilkynningarskyld vegna gildandi friðlýsinga og vatnsverndar.



Mynd 8. Verndarmörk innan skipulagssvæðisins.

3.3.1 Reykjanesfólkvangur (FS4).

Samkvæmt gildandi náttúruverndarlögum nr. 60 frá 2013, gr. 52. er heimilt að friðlýsa landsvæði til útivistar og almenningsnota sem fólkvang. Skal verndun svæðisins miða að því að auðvelda almenningi aðgang að náttúru og tengdum menningarminjum í nánd við þéttbýli til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu.

Reykjanesfólkvangurinn var stofnaður 1975 með reglugerð og standa að honum þessi sveitafélög: Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður, Grindavík og Reykjanesbær. Stjórn fólkvangs er í höndum þessara sveitafélaga í samráði við Umhverfisstofnun. Fólkvangurinn er um 300 km² að stærð, langstærsta friðlýsta svæðið sinnar tegundar hér á landi. Þar af eru um 66 km² í landi Hafnarfjarðar. Mörk hans að austan eru sýslumörk Gullbringu- og Árnessýslu og að norðan tengist hann Bláfjallafólkvangi. Vesturmörk fólkvangsins eru vestan við Undirhlíðar og Núpshlíðarháls í sjó við Seltanga og suðurmörk fylgja strandlínu. Allt land Hafnarfjarðar í Krýsuvík er innan fólkvangsins ennfremur svæðið í kringum Helgafell, Undirhlíðar, Kaldárbotnar og allt svæðið þar fyrir ofan.

3.3.2 Kaldárhraun og Gjárnar (FS6).

Kaldárhraun og Gjárnar í Hafnarfirði voru friðlýst sem náttúruvætti árið 2009. Markmið með friðlýsingu Kaldárhrauns og Gjánna er að vernda helluhraunsmyndun og fagar klettamyndanir í vestari hrauntröðinni frá hinni kunnu eldstöð Búrfelli.

Kaldárhraun er heillegt og óraskað helluhraun á vinsælu útivistarsvæði við Helgafell, en upptök hraunsins eru í gígum austan við norðurenda Gvendarselshæðar. Kaldárhraun er eitt síðasta dæmið um heillegt og óraskað helluhraun í landi Hafnarfjarðar og er fræðslu- og útivistargildi svæðisins metið hátt. Á svæðinu eru fornminjar sem tengjast selbúskap, m.a. gömul gata, Kaldárstígur. Stærð hins friðlýsta svæðis er 207,1 ha.

Umsjón og rekstur náttúruvættisins skal vera í höndum umhverfisnefndar Hafnarfjarðarkaupstaðar, samkvæmt samningi Umhverfisstofnunar og Hafnarfjarðarkaupstaðar sem umhverfisráðherra staðfestir.

Almenningi er heimil för um náttúruvættið, enda sé gætt góðrar umgengni. Í samræmi við samþykkt um hundahald er óheimilt að hafa hunda í náttúruvættinu án fylgdar og tryggrar stjórnar. Akstur vélknúinna farartækja utan akvega er óheimill í náttúruvættinu.

Óheimilt er að hrófla við eða skemma á annan hátt jarðmyndanir í náttúruvættinu. Einnig er þar óheimilt að spilla gróðri og trufla dýralíf og eru skotveiðar bannaðar. Óheimilt er að hrófla við eða skemma á annan hátt menningarminjar á hinu friðlýsta svæði.

Allar framkvæmdir innan náttúruvættisins eru háðar leyfi Hafnarfjarðarkaupstaðar og Umhverfisstofnunar, sbr. 57. gr. laga um náttúruvernd, nr. 60/2013. Framkvæmdir skulu vera í samræmi við samþykkt skipulag og verndaráætlun. Gert er ráð fyrir að gömlum stígum og vegum verði viðhaldið sem gönguleiðum og einnig að fjölga merktum og stikuðum gönguleiðum og stígum um svæðið sem tengst geta öðrum gönguleiðum um uppland Hafnarfjarðar.

3.3.3 Eldhraun

Eldhraun njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd, nr. 60/2013 og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er.

Allar framkvæmdir innan náttúruvættisins eru háðar leyfi Hafnarfjarðarkaupstaðar og Umhverfisstofnunar, sbr. 57. gr. laga um náttúruvernd, nr. 60/2013. Framkvæmdir skulu vera í samræmi við samþykkt skipulag og verndaráætlun. Gert er ráð fyrir að gömlum stígum og vegum verði viðhaldið sem gönguleiðum og einnig að fjölga merktum og stikuðum gönguleiðum og stígum um svæðið sem tengst geta öðrum gönguleiðum um uppland Hafnarfjarðar.

3.3.4 Svæðisskipulag vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu

Fjallað er um vatnsvernd svæðisins í kafla 3.4.2

3.4 Fyrirliggjandi stefna

3.4.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæðið 2040“

Svæðisskipulagið var samþykkt þann 14. júlí 2015. Græni trefillinn er stefnumörkun um samliggjandi útivistar og skógræktarbelti á höfuðborgarsvæðinu sem allir íbúar svæðisins skuli njóta. Nánari útfærsla stefnumörkunar um Græna trefilinn og skilgreining formlegrar landnotkunar sbr. skipulagsreglugerð, er vísað til aðal- og deiliskipulags viðkomandi sveitarfélaga.

Leiðarljós 4 í svæðisskipulaginu er heilnæmt umhverfi:

Hreint loft, ómeðhöndlað drykkjarvatn, nálægð við fjölbreytt útivistarsvæði og náttúrulegt umhverfi eru undirstaða að lífsgæðum á höfuðborgarsvæðinu og marka sérstöðu svæðisins umfram önnur borgarsvæði.

Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga greiðan aðgang að sameiginlegu útivistarsvæði umhverfis borgina. Þetta gefur þeim færi á að viðhalda góðri heilsu, slaka á og endurnærast, hvort sem um ræðir ströndina, Græna trefilinn, heiðar eða fjöll.

Aukin samvinna er um nýtingu neysluvatns og viðhald vatnsverndar.

Eftirfarandi markmið, sem endurspegla leiðarljós 4, eru sett fram sem stefna Höfuðborgarsvæðisins 2040:

1. Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta.
2. Náttúruverndarsvæði eins og fólkvangar, friðlýst svæði, náttúruvætti, hverfisverndarsvæði og svæði á náttúruinjaskrá skapa höfuðborgarsvæðinu sérstöðu og gegna mikilvægu fræðslu- og útivistarhlutverki.
3. Tækifæri til útivistar og ferðapjónustu innan fólkvanga og fjallahrings höfuðborgarsvæðisins verða nýtt frekar. Hugað verður að samræmdri yfirstjórn og aðgerðum til að tryggja að not ólíkra hópa geti farið saman.
4. Á höfuðborgarsvæðinu verði ávallt nægt framboð af hreinu ómeðhöndluðu drykkjarvatni með markvissri vernd vatnsbóla og aukinni samræmingu við nýtingu auðlindarinnar.

Samkvæmt svæðisskipulaginu er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem hluti af Græna treflinum sem er sameiginlegt og samfellt útivistarsvæði við efri jaðar borgarbyggðarinnar. Gert er ráð fyrir að í gegnum þetta svæði liggja svo Græni stígurinn, samfelldur göngu- og hjólastígur sem tengir öll sveitarfélögin saman.

3.4.2 Svæðisskipulag vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu nr. 555, 19. júní 2015.

Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555 var samþykkt 19. júní 2015. Stór hluti deiliskipulagssvæðisins er innan vatnsverndarmarka, ýmist innan marka brunns-, grann- eða öryggissvæðis.

Markmið samþykktarinnar er að tryggja verndun grunnvatns vatnsverndarsvæða höfuðborgarsvæðisins þannig að gæði neysluvatns á vatnstökustað uppfylli ávallt kröfur sem gerðar eru í gildandi löggjöf.

3.4.2.1 Brunnsvæði

Sá hluti vatnsverndarsvæðis sem er í næsta nágrenni vatnsbóls, sjá nánar í samþykktinni.

8. gr. Brunnsvæði skal algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð, framkvæmdum og starfsemi annarri en þeirri, sem nauðsynleg er vegna vatnsveitunnar. Vatnsból og mannvirki skulu afmörkuð með girðingu eða öryggi tryggðu á jafngildan hátt.

9. gr. Vatnsveitur afla starfsleyfis hjá heilbrigðisnefnd. Vatnstaka og dreifing er á ábyrgð viðkomandi vatnsveitu.

10. gr. Afla þarf leyfis heilbrigðisnefndar til verklegra framkvæmda og skal við þær framkvæmdir farið eftir ákvæðum samþykktarinnar. Heilbrigðisnefnd skal setja sértæk starfsleyfisskilyrði eftir því sem við á. Ef um er að ræða nauðsynlegar framkvæmdir vegna vatnsveitu umfram hefðbundna vinnu við hana skal framkvæmdaaðili leggja fram áhættumat vegna hættu á mengun grunnvatns áður en framkvæmdir hefjast.

11. gr. Geymsla á olíu eða efnavörum er óheimil innan brunnsvæðis nema í skamman tíma og skal sérstaklega getið um slíkt í tímabundnu starfsleyfi heilbrigðisnefndar.

12. gr. Salerni og þvottaaðstaða á brunnsvæði er háð leyfi heilbrigðisnefndar. Skólpi frá slíkri aðstöðu skal veitt í safntank sem tæmdur skal reglulega. Utan um tank og leiðslur skal vera viðurkennd lekavörn með góðri aðstöðu til vöktunar. Ennfremur skal flutningsaðili sem annast tæmingar hafa starfsleyfi heilbrigðisnefndar.

13. gr. Um girðingar, mannvirki, búnað, framkvæmd vinnu, meðferð varasamra efna, viðbragðs-áætlanir vegna mengunaróhappa og umhirðu og frágang mannvirkja skal fjallað nánar í starfsleyfi viðkomandi vatnsveitu og í innra eftirliti.

14. gr. Tæki sem knúin eru jarðefnaeldsneyti skulu hafa staðist lekaskoðun.

3.4.2.2 Grannsvæði

Grannsvæði tekur við af brunnsvæði á aðrennslissvæði vatnsból, sjá einni nánar í samþykktinni.

15. gr. Á grannsvæði eru framkvæmdir og starfsemi sem ógnað geta öryggi vatnsöflunar bönnuð. Önnur landnot eru einkum til útivistar enda falli þau not að forsendum vatnsverndar.

16. gr. Óheimilt er að skipuleggja íbúðarbyggð, frístundabyggð eða atvinnustarfsemi á grannsvæðinu sem ekki fellur að 15. gr. Óheimilt er að leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu.

Starfsemi, ræktunarstörf og framkvæmdir.

24. gr. Á grannsvæði er óheimilt að hefja nýjan eða auka núverandi atvinnurekstur. Heilbrigðisnefnd er þó heimilt að víkja frá þessu ákvæði þegar tryggt er að engin hætta sé á mengun grunnvatns af völdum starfseminnar.

Salerni og rotþrær.

30. gr. Afla skal leyfis heilbrigðisnefndar fyrir náðhúsum, salernum, fráveitum og rotþróum. Í leyfi nefndarinnar skal kveðið á um gerð, viðhald, hreinsun og eftirlit með búnaðinum. Þar sem rotþró með viðeigandi siturlögn er ekki nægjanleg mengunarvörn að mati heilbrigðisnefndar skal koma fyrir safntanki á fráveitulögn eða hafa þurrsalerni. Förgun á seyru og úrgangi úr þurrsalernum eða náðhúsum er óheimil á svæðinu.

Útivist.

37. gr. Við skipulag útivistar og umferðar skal þess gætt að mengunarhætta verði sem minnst. Umráðaaðili útivistarsvæðis skal sjá um að komið verði fyrir ílátum fyrir rusl þar sem það á við og að fram fari reglubundin tæming þeirra. Sveitarstjórn ber ábyrgð á að fram fari reglubundin hreinsun á og við stíga og áningastaði.

3.4.2.3 Öryggissvæði

Öryggissvæði eru utan aðrennslissvæða grunnvatns til vatnsbóla og liggja eftir jöðrum brunns-, grann- og fjarsvæða. Þau eru skilgreind á svæðum þar sem mengun er mögulega talin geta borist af yfirborði með írennslu til grunnvatns og dreifst með grunnvatnsstraumum til vatnsbóla. Gæta þarf viðunandi öryggis við ákvörðun um nýtingu svæðis sem og hönnun og gerð mannvirkja og mengunarvarna. Öryggissvæðum er skipt í tvo flokka eftir eðli svæðisins, innan deiliskipulagssvæðisins er öryggissvæði vegna grunnvatns.

a) Öryggissvæði vegna grunnvatns: Svæði þar sem talið er að efni sem berast í jörð geti mögulega borist í grunnvatn og þaðan inn á áhrifasvæði vatnstökustaða.

b) Öryggissvæði vegna yfirborðsvatns: Svæði þar sem talið er að mengun á yfirborði geti mögulega borist inn á áhrifasvæði vatnstökustaða.

Vegir og samgöngur.

57. gr. Áður en vegir eru gerðir, endurnýjaðir eða lagðir bundnu slitlagi skal afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar fyrir framkvæmdinni.

58. gr. Óheimilt er að nýta akvegi á öryggissvæðum til akstursíþróttar. Starfsemi, ræktunarstörf og framkvæmdir.

59. gr. Allar framkvæmdir og mannvirkjagerð á öryggissvæðum skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Mannvirkjagerð þarf starfsleyfi heilbrigðisnefndar áður en framkvæmdir hefjast. Heilbrigðisnefnd er heimilt að veita tímabundin starfsleyfi vegna rannsókna er tengjast nýtingu svæðisins.

60. gr. Á svæðinu skal aðeins geyma áburð til skamms tíma í senn og skal gætt mengunarvarna sem eru fullnægjandi að mati heilbrigðisnefndar.

61. gr. Notkun plöntuverndarvara, útrýmingarefna og annarra varasamra efna er einungis heimil til heimilisnota. Geymsla varasamra efna.

62. gr. Geymsla á olíu, bensíni og öðrum varasömum efnum er óheimil nema það sé tiltekið í starfsleyfi heilbrigðisnefndar. Sama gildir um olíuáfyllingar á tæki og tanka. Flutningsaðili slíkra efna skal hafa fullnægjandi viðbragðsáætlun og leyfi heilbrigðisnefndar til flutninganna.

Sjá einnig nánar í samþykktinni.

3.4.3 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 14. maí 2014 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 10. júlí 2014. Gerð verður breyting á aðalskipulaginu samhliða þessu deiliskipulagi vegna afmörkunar vatnsverndar til samræmis við Svæðisskipulag vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu nr. 555

Eftirfarandi markmið koma meðal annars fram:

Samgöngur: Unnið skal áfram að undirbúningi og lagningu útivistarstíga í upplandi bæjarins. Hugað skal að ólíkum þörfum eftir árstíðum, t.d. brautum sem hentað geti skíðagöngufólki. Hugað skal sérstaklega að því að vanda frágang og umhirðu göngu- og hjólastíga.

Umhverfi: Styrkja skal aðgengi að upplandi bæjarins, útivistarsvæðum og náttúru án þess að gengið sé á gæði landsins og óspillta náttúru. Stuðlað skal að umhverfi sem hvetur til útiveru á öllum árstíðum. Mikilvægt er að útivistarsvæði séu fjölbreytt að gerð þannig að allir finni vettvang til útivistar við sitt hæfi. Við umhverfismótun og hönnun gatna, garða, gönguleiða og torga skal tekið mið af veðurfari allra árstíða með það fyrir augum að þau nýtist til útiveru allt árið. Unnið skal að því að tengja byggðina betur við sjóinn og tryggja gott aðgengi að ströndinni sem og að upplandinu.

Eftirfarandi landnotkunarflokkar eru innan deiliskipulagssvæðisins

Opin svæði: Svæði fyrir útivist með stígum, áningarstöðum og þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. Ekki er gert ráð fyrir annarri mannvirkjagerð, búsetu eða atvinnustarfsemi.

Óbyggð svæði: Undir þennan flokk falla svæði með útivistargildi, þar sem aðeins er gert ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við útivist, öryggismál og fjarskipti. Ekki er gert ráð fyrir búsetu eða atvinnustarfsemi. **Uppland Hafnarfjarðar** er að nær öllu leyti skilgreint sem óbyggt svæði.

Upplandið er kjörið til útivistar og vinsælt sem slíkt. Stór hluti upplandsins er innan verndarsvæða, annars vegar innan vatnsverndarsvæðis vatnsbóls Hafnfirðinga við Kaldárbotna og hins vegar innan Reykjanesfólkvangs sem stofnaður var árið 1975. Að auki er í þessu aðalskipulagi gerð tillaga um viðtæka hverfisvernd á stóru hraunasvæði, Almennigur og Óbrinnishólalbruni, í suður hluta bæjarlandsins. Græni trefillinn, samfelld útivistar og skógræktarsvæði sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu liggur um hluta upplands Hafnarfjarðar. Ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð umfram það sem orðið er, og mestur hluti svæðisins er hverfisverndaður.

Vatnsból og vatnsvernd vatnsbóla: Vatnsverndarsvæði eru svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði og hins vegar fjarsvæði sbr. reglugerð um neysluvatn (gr. 6.3.g í skipulagsreglugerð).

Sjá einnig samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla hér að framan.

3.4.4 Umhverfisstefna Hafnarfjarðar

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti umhverfis- og auðlindastefnu fyrir Hafnarfjörð á fundi sínum 13. mars 2013. Hafnarfjarðarbær leggur áherslu á að sveitarfélagið sé til fyrirmyndar í umhverfisstarfi. Umhverfisstarf þarf að vera eðlilegur hluti af starfi allra starfsmanna hjá sveitarfélaginu og í pólitískum ákvörðunum. Þetta gildir einnig um starfsemi skóla og annarra stofnana á vegum sveitarfélagsins. Takmarkið er að Hafnarfjarðarbær verði til fyrirmyndar á öllum sviðum í anda Staðardagskrár 21 (Local Agenda 21) sem er forskrift að sjálfbærri þróun.

3.4.5 Staðardagskrá 21

Þann 1. apríl 2011 lauk vinnu við þriðju endurskoðun Staðardagskrár 21 „Feti frammar - Förum vel með“. Stefnumótunin nær til eftirfarandi 6 málaflokka og eru markmið sem eiga við þetta deiliskipulag einnig talin upp:

- Lífsstíll
- Fræðsla
- Náttúra og menningarminjar. Íbúum skal boðið upp á heilbriggt og fjölbreytt umhverfi. Sérkenni og sérstök gæði náttúrunnar skulu vernduð.
 - Gera skal átak í merkingu og fræðslu um náttúru- og menningarminjar svo og leiðbeiningar um göngu-, hjóla- og reiðleiðir.
- Umhverfi okkar, sveitarfélagið. Hafnarfjarðarbær skal haga sínu starfi eftir hugmyndafræði sjálfbærrar þróunar, íbúum og umhverfi til heilla.
 - Viðhalda og vernda ber vatnsverndarsvæði Hafnarfjarðar enda er hreint vatn ein mikilvægasta auðlind okkar.
- Atvinnulíf og sjálfbær þróun
- Samfélag, lýðræði, jöfnuður

3.4.6 Samningar

Gerður var samningur milli Hafnarfjarðarbæjar og KFUM & KFUK um starf og starfsemi í Kaldárseli 25. maí 2006. Sumarbúðirnar eiga sér yfir 90 ára sögu og er á þann hátt nátengd sögu Hafnarfjarðar. Í samningnum kemur fram að Hafnarfjarðarbær og KFUM & KFUK vilja styrkja allt samstarf er lítur að uppbyggingu Kaldársels og þess starfs sem þar er unnið í þágu barna- og unglinga. Það skal gert m.a. með því að:

- Vinna að sameiginlegu deiliskipulagsverkefni sem lýtur að því að formfesta Kaldársel sem hluta af byggðamynstri upplands Hafnarfjarðar.

- Vinna að verkefnum sem tengjast umhverfismálum í næsta nágrenni Kaldársels, vöktun, beinni og óbeinni sem stuðlað getur að náttúruvernd og betri umgengi fólks á grenndarsvæðum.
- Þróa með sér samstarf við fræðsluyfirvöld og skólastofnanir m.a. Fjölgreinadeild Lækjarskóla um sérúrræði eða notkun á húsnæði til kennslu og leiðbeiningastarfa.
- Gera með sér samkomulag um notkun á húsnæðinu til sérstakra verkefna til lengri eða skemmri tíma.
- Skapa með sér formlegt samstarf um þá þætti er lúta að þróun starfs í Kaldárseli og þeirra staðreynda að lóðin er inn á svæði vatnsverndar.

Sjá nánar í samningnum.

3.5 Samráð

Við gerð deiliskipulagsins var haft samráð við eftirfarandi aðila:

KFUM & KFUK, Vatnsveitu Hafnarfjarðar, Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, Minjastofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Umhverfisstofnun.

3.6 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af þessari greinargerð ásamt deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum.

4 Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Kaldársel, Kaldárbotna og Gjárnar nær yfir mjög vinsælt útivistarsvæði sem jafnframt er að hluta til innan vatnsverndarmarka og eða innan marka friðlýsingar auk þess að vera innan græna trefilsins. Sumarbúðir barna hafa verið í Kaldárseli um langt árabil. Brunnsvæði Vatnsveitu Hafnarfjarðar er í Kaldárbotnum og hafa lindirnar verið nýttar í nær 100 ár. Gjárnar og Kaldáhraun voru friðlýst sem náttúruvætti árið 2009 til að vernda fagar helluhrauns- og klettamyndanir. Kaldársel og brunnsvæðið tilheyra Reykjanesfólkvangi. Allt skipulag innan svæðisins er hugsað í þágu vatns- og náttúruverndar auk útivistar.

Markmið deiliskipulagsins er að setja skilmála um mannvirki og starfsemi á svæðinu, staðsetja bílastæði og upplýsinga- og fræðsluskilti og afmarka legu vega og stíga. Lögð er áhersla á markvissar og mislangar hringleiðir sem opna sýn útivistarfólks á sértöðu svæðisins. Auk þessa er markmiðið að tryggja það að svæðið sé nýtt í samræmi við núgildandi vatnsvernd sem er á stærstum hluta skipulagssvæðisins og eða í samræmi við önnur verndarákvæði sem í gildi eru á svæðinu.

4.1 Umsjón

Almenn umsjón með svæðinu er í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.2 Verndarsvæði

Innan deiliskipulagssvæðisins eru friðlönd og vatnsvernd.

4.2.1 Vatnsvernd

Eins og kom fram í kafla 3.4.2 er hluti deiliskipulagssvæðisins innan brunn-, grann- og öryggissvæðis fyrir grunnvatn.

Í greinargerð um heildarendurskoðun vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu kemur meðal annars fram:

Öryggissvæði eru utan aðrennissvæða grunnvatns til vatnsbóla og liggja eftir jöðrum brunn-, grann- og fjarsvæða. Þau eru skilgreind á svæðum þar sem mengun er talin mögulega geta borist af yfirborði með irennli til grunnvatns og dreifst með grunnvatnsstraumum til vatnsbóla. Gæta þarf viðunandi öryggis við ákvörðun um nýtingu svæðis sem og hönnun og gerð mannvirkja og mengunarvarna (bls. 62).

Á öryggissvæðum er ekki eindregið lagst gegn almennum framkvæmdum, mannvirkjagerð og starfsemi svo fremi sem fullnægjandi mengunarvarnir séu til staðar að mati heilbrigðisnefndar og starfsemin í samræmi við aðal- og deiliskipulag. (bls. 75).

Þær framkvæmdir sem áætlaðar eru innan deiliskipulagsins miðast við að auka öryggi vatnsbólsins. Gert er ráð fyrir að útbúa bílastæði á öryggissvæðinu en hingað til hefur bílum verið lagt við Kaldá við mörk grannsvæðis og brunnsvæðis. Samhliða því verður lokað fyrir almennan gegnumakstur framhjá Kaldárseli að Kaldá.

Flytja á spennistöð, sem er innan brunnsvæðis, yfir á öryggissvæðið í nágrenni við áætluð bílastæði og yrði lítil þjónustubygging með salernum og jafnvel aðstöðu til landvörslu staðsett þar einnig.

Áform eru um að byggja neyðarbirgðaskemmu fyrir vatnsveituna innan marka brunnsvæðis en í dag er neyðarlagerrinn geymdur undir opnum himni á áætluðum byggingarreit. Á framkvæmdarstigi er alltaf einhver hætta og þarf því að gera áhættumat áður en farið er út í framkvæmdir í samræmi við samþykkt nr. 555 um verndarsvæði vatnsbóla frá 19. júní 2015.

Gert er ráð fyrir gönguleiðum innan marka grann- og öryggissvæðis (sjá nánar í 4.3.3).

Allar framkvæmdir þurfa að vera í samráði við og undir eftirliti heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis.

4.2.2 Reykjanesfólkvangur (FS4).

Kaldársel og brunnsvæði vatnsverndar eru innan Reykjanesfólkvangs. Samkvæmt gildandi náttúruverndarlögum nr. 60 frá 2013, gr. 52. er heimilt að friðlýsa landsvæði til útivistar og almenningsnota sem fólkvang. Skal verndun svæðisins miða að því að auðvelda almenningi aðgang að náttúru og tengdum menningarminjum í nánd við þéttbýli til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu. Sjá nánar um Reykjanesfólkvang í kafla 3.3.1.

4.2.3 Kaldárhraun og Gjárnar (FS6).

Stærsti hluti deiliskipulagssvæðisins er innan marka friðlýsta náttúruvættisins Kaldárhraun og Gjárnar. Svæðið er vinsælt útivistarsvæði með gömlum stígum og fornminjum. Gert er ráð fyrir gönguleiðum um svæðið og upplýsinga og fræðsluskiltum. Markmið með friðlýsingu Kaldárhrauns og Gjánna er að vernda helluhraunsmýndun og fagar klettamyndanir í vestari hrauntröðinni frá hinni kunnu eldstöð Búrfelli.

Allar framkvæmdir innan náttúruvættisins eru háðar leyfi Hafnarfjarðarkaupstaðar og Umhverfisstofnunar, sbr. 57. gr. laga um náttúruvernd, nr. 60/2013. Framkvæmdir skulu vera í samræmi við samþykkt skipulag og verndaráætlun og því engar framkvæmdir leyfðar sem skemma ásýnd náttúruvættisins. Gert er ráð fyrir að gömlum stígum og vegum verði viðhaldið sem gönguleiðum og einnig að fjölga merktum og stikuðum gönguleiðum og stígum um svæðið sem tengst geta öðrum gönguleiðum um uppland Hafnarfjarðar. Sjá nánar í kafla 3.3.2.

4.3 Umferð og aðkoma

Aðkoma að skipulagssvæðinu er um Kaldárselsveg.

4.3.1 Kaldárselsvegur

Gert er ráð fyrir að vegurinn verði opin almenningi að nýjum bílastæðum sem staðsett verða vestan við veginn rétt áður en hann beygir til vesturs niður Gjárnar að Kaldárseli við Borgarstand, sjá nánar á uppdrætti.

Frá nýju bílastæðunum og að Kaldárseli og brunnsvæði vatnsverndar verður vegurinn þjónustuvegur og lokaður almennri umferð með hliðslá.

4.3.2 Bílastæði

Gert er ráð fyrir allt að 55 bílastæðum fyrir almenning vestan við Kaldárselsveg, norðan við Borgarstand, endanlegur fjöldi bílastæða verður ljós við nánari hönnun á framkvæmdarstigi. Áfram verður mögulegt fyrir þá sem eru að þjónusta Kaldársel og vatnsveitusvæðið að leggja við viðkomandi svæði.

4.3.3 Stígar

Innan skipulagsins eru Græni stígurinn sem er akfær þjónustuvegur, aðalstígar sem einnig eru akfærir þjónustuvegir og göngustígar.

4.3.3.1 Græni stígurinn

Græni stígurinn er skilgreindur sem heil græn lína á uppdrætti. Hann er samfelldur göngu- og hjólastígur sem tengir öll sveitarfélögin saman í upplandinu ofan byggðar. Gert er ráð fyrir 3 metra breiðum malbikuðum stíg með aðgengi fyrir alla, nema þar sem vatnsvernd heimilar ekki malbikað yfirborð. Gert er ráð fyrir að hægt sé að nýta stíginn sem þjónustuveg ef á þarf að halda t.d. fyrir slökkvilið og skógræktarfélögin sem sinna viðhaldi og ræktun á svæðinu. Gert er ráð fyrir að stígurinn innan marka deiliskipulagsins liggji um gamla Kaldárselsveg að réttinni. Sjá nánari staðsetningu á skipulagsuppdrætti.

4.3.3.2 *Aðalstígar/akfær þjónustuvegur*

Aðalstígar/akfær þjónustuvegur og hjólaleiðir eru skilgreindar sem heil rauð lína. Gert ráð fyrir allt að 3 metra breiðum malar- eða malbikuðum stígum. Hægt verður að nota þessar leiðir sem þjónustuvegi ef á þarf að halda t.d. fyrir slökkvilið. Sjá staðsetningu á skipulagsupprætti.

4.3.3.3 *Útivistarstígar*

Útivistarstígar eru skilgreindir með rauðri brotalínu. Útivistarstígar eru samkvæmt aðalskipulagi stígar sem liggja um náttúruleg svæði utan byggðar og um aðliggjandi heiðar og fjalllendi og henta fyrst og fremst göngufólki. Ekki er gert ráð fyrir að útivistarstígar séu lýstir og þeir teljast ekki til stofnstíga. Útivistarstígar eru allt að 2 metrar á breidd, ýmist malar-, kurl- eða stikaðir slóðar. Auk vinsælustu gönguleiðarinnar að Helgafelli og Undirhlíðum er megináhersla lögð á nýjar gönguleiðir um Gjárnar, leiðir meðfram hraunjöðrum og eftir brún Lambagjár. Einnig gönguleið meðfram gömlu vatnsveituhleðslunni. Sjá legu á skipulagsupprætti.

4.3.3.4 *Upplýsingaskilti og útsýnispallur*

Gert er ráð fyrir upplýsingaskiltum um náttúru, jarðfræði og sögu staðarins við ný bílastæði, við nýjan útsýnispall í brekkunni sunnan við Borgarstand, vestan við gamla Kaldárselsveg og við réttina við Kaldársel. Pallarnir skulu vandlega hannaðir þannig að vel falli að landi í stærð, hæðarsetningu og efnisvali. Jafnframt er gert ráð fyrir göngupalli ofan á gömlu háu hleðsluna yfir Lambagjá í þeim tilgangi að verja hleðsluna.

4.4 Starfsemi

4.4.1 *Vatnsveita*

Vatnsveita Hafnarfjarðar sér um rekstur vatnsveitunnar í Kaldárbotnum. Vatn er leitt til bæjarins frá Kaldárbotnum. Núverandi aðveituæð er frá árinu 1950 og fullnægir hún enn vatnspörf bæjarins. Gert er ráð fyrir óbreyttri vatnstöku. Innan brunnsvæðis eru gerðir byggingarreitir og lóðir utan um núverandi hús. Lóð L4 er utan um stjórnstöð 2 (rafstöð) sem gert er ráð fyrir að færa yfir á lóð L3. Lóð L6 er undir stjórnstöð 1. Lóð L5 er fyrir nýtt létt stálgrindarhús undir neyðarlagar, en í dag er lagerinn óvarinn. Utan um borholusvæðið er svo gerð lóð L7. Sjá nánar í kafla 0.

4.4.2 *Kaldársel*

Gert er ráð fyrir áframhaldandi starfsemi KFUM og KFUK í Kaldárseli. Sumarbúðir hafa verið starfræktar síðan 1925 og hafa hafnirsk börn verið meirihluti þátttakenda. Gera má ráð fyrir fjölbreyttari starfsemi t.d. á veturna í samstarfi við skóla og leikskóla. Funda og fræðslustarf tengt æskulýðsstarfi eða í tengslum við náttúru og sögu svæðisins. Einnig eru möguleikar á að þjónusta göngufólk á svæðinu. Hafa þarf þó í huga að húsakostur er rétt innan marka grannsvæðis vatnsverndar og starfsemin því háð samþykki Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis varðandi allar breytingar á húsakosti. Gerð er lóð (L1) utan um Kaldársel.

4.5 Lóðir

Innan deiliskipulagssvæðisins eru afmarkaðar sjö nýjar lóðir, þrjár fyrir núverandi hús, þrjár fyrir nýbyggingar og ein fyrir borsvæði.

- L1 – Kaldársel, sumarbúðir og æskulýðsstarf, 10000 m²
- L2 – Lóð vegna nýbyggingar fyrir þjónustu / salerni, 1893 m²
- L3 – Spennistöð fyrir vatnsbólíð, 49 m²
- L4 – Stjórnstöð 2 (rafstöð), 69 m²
- L5 – Lóð vegna nýbyggingar fyrir neyðarlagar, 4975 m²
- L6 – Stjórnstöð 1 fyrir vatnsbólíð, 350 m²
- L7 – Lóð fyrir borholusvæðið, 8766 m²

Upplýsingar um lóðarmörk og stærðir lóða eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

4.6 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

4.7 Veitur og sorp

4.7.1 Rafmagn og vatn

HS Veitur sjá svæðinu fyrir rafmagni, gert er ráð fyrir að raflagnir séu lagðar í tengslum við aðkomuveg eða stíga.

Kalt vatn á svæðinu kemur frá brunnsvæðinu og heitt vatn er upphitað kalt vatn á staðnum.

4.7.2 Fráveita

Rotþró er í tengslum við Kaldársel, staðsett á milli húsanna og Kaldárselsvegur.

Gert er ráð fyrir að frárennsli frá fyrirhugaðu þjónustuhúsi á lóð L2 verði leitt í safntank í nánd við fyrirhugaða salernisbyggingu. Viðeigandi lausn og staðsetning verður fundin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogs.

Safntankur og lagnir að og frá honum skal vera samkvæmt nýjustu tækni og skal búnaðurinn allur vera mengunarlaus með öllu.

Frágangur siturlagna, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af.

Aðgengi að safntankinum skal vera þannig að auðvelt er fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Öll fráveitukerfi innan svæðisins skulu vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

4.7.3 Sorpgeymslur og sorpgámar

Allt sorp fer í sorptunnur og gáma sem flutt er út fyrir svæðið og fargað skv. gildandi lögum. Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012).

4.8 Fornminjar

Taka þarf sérstakt tillit til friðlýstra minja en skv. lögum um menningarminjar skal fylgja 100 m. friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum friðlýstra minja nema kveðið sé á um annað. Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 m. nema annað sé ákveðið.

Eins og kom fram í kafla 3.2.4 um fornminjar hefur helsta raskið á svæðinu átt sér stað á bæjarstæði Kaldársels þegar byggingar, sem þar eru, voru reistar 1925. Við viðhald húsanna þarf að hafa í huga að friðlýstar minjar eru við húsinn sem ekki má raska.

Áætluð bílastæði eru utan við 15 m. friðhelgað svæði umhverfis minjarnar sem eru þar rétt hjá, (185-10,11,12).

Aðrar framkvæmdir ættu ekki að skapa hættu fyrir minjar á svæðinu en hafa skal í huga 24 gr. laga um menningarminjar „*Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands*“.

5 Almennir skilmálar

5.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

5.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, 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. byggingarreglugerð (112/2012).

5.3 Byggingarlist

Mannvirki skulu felld að landi á smekklegan hátt með virðingu fyrir náttúrunni. Umfang bygginga, húsgerð, form og litasetning skal vera í góðu samræmi við viðkvæmar aðstæður hverju sinni.

5.4 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

5.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

6 Sérákvæði

6.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá húsagerð sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

6.2 Þjónustuhús / salerni (L2)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa salernishús á einni hæð að hámarki 100 m². Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 4,5 m frá gólfkóta. Þakfletir húsanna skulu vera í fremur dökkum litum sem falla sem best inn í landslagið, eða tyrft. Veggfletir byggingar skulu vera í brúnum eða náttúrulegum tónum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

6.3 Spennistöð fyrir vatnsbólið (L-3)

Byggja má spennistöð fyrir vatnsbólið innan byggingarreits, staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

6.4 Stjórnstöð 2 (rafstöð)

Núverandi stjórnstöð 2 (rafstöð) er víkjandi en heimilt er að nýta húsæðið áfram undir starfsemi tengdri vatnsveitunni sem ekki er hætt á að mengi vatnsbólið.

6.5 Neyðarlagar (L5)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa létt stálgrindarhús, óupphitað, allt að 500 m², mænishæð allt að 6 m. Gert er ráð fyrir að hýsa neyðarlagar fyrir vatnsveituna. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Sjá einnig kafla 5.3. Framkvæmd þarf að vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis.

6.6 Borholusvæði (L7)

Þrjár borholur eru þegar á svæðinu, heimilt er að bora fleiri holur fyrir vatnsveituna.

7 Umhverfisskýrsla

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Helstu framkvæmdir og aðgerðir skv. deiliskipulagi eru eftirfarandi:

- Staðsetja bílastæði utan grannsvæðis vatnsverndar.
- Staðsetja spennistöð (rafstöð) utan grannsvæðis vatnsverndar.
- Bygging neyðarlagers vegna vatnsveitunnar innan marka brunnsvæðis.

Í dag er ekið alveg að brunnsvæðinu og lagt á mörkum þess og grannsvæðis, alveg við Kaldá. Með því að útbúa bílastæði inná öryggissvæðinu, um 500 m frá núverandi svæði þar sem lagt er, dregur úr mengunarhættu við brunnsvæðið. Færsla bílastæða er því talin hafa jákvæð umhverfisáhrif.

Í dag er spennistöðin (stjórnstöð 2/rafstöð) innan marka brunnsvæðis. Með því að færa hana inná öryggissvæðið er dregið úr mengunarhættu. Færsla spennistöðvarinnar er því talin hafa jákvæð umhverfisáhrif.

Í dag er neyðarlagerinn geymdur undir opnum himni á því svæði þar sem áætlað er að hafa stálgrindarhúsið. Á framkvæmdarstigi er alltaf einhver hættu og þarf því að gera áhættumat áður en farið er út í framkvæmdir í samræmi við samþykkt nr. 555 um verndarsvæði vatnsbóla frá 19. júní 2015. Framkvæmdin verður því að vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis. Bygging neyðarlagers er talin hafa óveruleg áhrif.

Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi neikvæð umhverfisáhrif og frekar er talið að fyrirhuguðu uppbygging og aðgerðir hafi jákvæð umhverfisáhrif fyrir brunnsvæði vatnsbólsins og vatnsverndina almennt á svæðinu.