



## Hafnarfjörður

### Breyting á skilmálum Skarðshlíðar áfanga 1, 2 og 3.

Gerð er breyting á skilmálum 1. 2. og 3. áfanga Skarðshlíðar þar sem felld eru í burtu ákvæði um að ekki sé heimilt að byggja smáhýsi á lóðum, setja upp gervihnattadiska og gera girðingar. Vísað er til lágmarkskrafa í byggingarreglugerð 112/2012.

Breyting var gerð á Skilmálar 2. áfanga og tók sú breyting gildi 28. janúar 2019 og breyting var gerð á skilmálum 3. áfanga sem tók gildi 12. ágúst 2019.

1. áfangi öðlaðist gildi 1.09.2016 m.s.br.
2. áfangi öðlaðist gildi 16.06.2017 m.s.br.
3. áfangi öðlaðist gildi 27.03.2019 m.s.br.

Í skipulagsskilmálum allra áfanga Skarðshlíðahverfis kemur fram í gr. 4.9 Frágangur lóða (gr. 4.8 í áfanga 1.) að smáhýsi á lóð eru óheimil í hverfinu og óheimilað er að festa gervidiska á hús.

#### Skilmálatexti fyrir breytingu:

##### 4.9 Frágangur lóða

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa og stoðveggi) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Megináherslur á frágangi lóða koma fram á deiliskipulagsupprætti, sérskilmálum og í fylgiskjölum.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Sömuleiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar. **Óheimilt er að reisa smáhýsi á lóð og einnig að festa gervihnattadisk á hús. Þetta er sett til þess að koma í veg fyrir ágreining lóðarhafa.** Lóðarhafar skulu koma sér saman um frágang sameiginlegra lóðamarka. Þar sem brattast er getur verið um að ræða nokkra metra hæðarmun sem krefst stoðveggja eða annarra sértækra úrlausna. Mælst er til þess að milda ásýnd veggja með gróðri að ofan og neðanverðu, eða í stöllum með gróðri eftir útfærslu veggja. Meðfylgjandi skýringamyndir sýna dæmi um frágang á milli lóða eða hvernig er hægt að leysa þann hæðarmun sem getur verið.

#### Skilmálatexti eftir breytingu:

##### 4.9 Frágangur lóða

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa og stoðveggi) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Megináherslur á frágangi lóða koma fram á deiliskipulagsupprætti, sérskilmálum og í fylgiskjölum.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Sömuleiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar. Lóðarhafar skulu koma sér saman um frágang sameiginlegra



## Hafnarfjörður

lóðamarka. Þar sem brattast er getur verið um að ræða nokkra metra hæðarmun sem krefst stoðveggja eða annarra sértækra úrlausna. Mælst er til þess að milda ásýnd veggja með gróðri að ofan og neðanverðu, eða í stöllum með gróðri eftir útfærslu veggja. Meðfylgjandi skýringamyndir sýna dæmi um frágang á milli lóða eða hvernig er hægt að leysa þann hæðarmun sem getur verið.

Í skipulagsskilmálum allra áfanga Skarðshlíðahverfis kemur fram í gr. 4.10 Girðingar (gr. 4.9 í áfanga 1.) að girðingar séu óheimilar í hverfinu.

### Skilmálatexti fyrir breytingu:

#### 4.10 Girðingar

Við hús er ekki heimilt að reisa girðingu, afmörkun skal vera með gróðri. Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðarmörkum við opin, óbyggð svæði. Öll mannvirki eða gróður í lóðarmörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

### Skilmálatexti eftir breytingu:

#### 4.10 Girðingar

Heimilt er að reisa girðingar samanber eftirfarandi, skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Enn fremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggis og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólvegg. Miðað skal við jarðvegshæð lóðar sem hærri er ef hæðarmunur er á milli lóða á lóðarmörkum

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði þann 25. 01. 2024

Skipulagsfulltrúi

  
Sigrún Eiríksdóttir

  
Hafnarfjarðarbær  
Skipulagsfulltrúi

Tillagan var auglýst frá 9. 02. 2024  
með athugasemdafresti til 25. 03. 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. 05. 2024