



HLUTI ADALSKIPULAGS 2013 - 2025 1:25000

- SKÝRANGAR
- Sveitarfélagsmörk
  - Mörk deiliskipulags
  - Mörk vatnsverndar
  - Lóðarmörk
  - Byggingarreitir
  - Núverandi byggingar -innmældar
  - Núverandi akvegur
  - Vegslóði
  - Útivistarstígur-lytur göngu- og hjólaferðar nákvæmlega háð nánari útfærslu
  - Reitstígur-nákvæmlega háð nánari útfærslu
  - Göngustígur skv. deiliskipulagi Hvaleyravátns- og Höfðaskógar
  - Reitstígur skv. deiliskipulagi Hvaleyravátns- og Höfðaskógar
  - Forn þjófleið-innmæld
  - Landnemaspildur-núv. skógrækt
  - Hverfisvernd
  - Eldri skógræktarsvæði
  - Nýr gróður/núverandi skógræktarsvæði
  - Stofnlagnir veitna: kalt vatn, rafmagn og fráveita
  - Núverandi stofnlagn vatns
  - Áningarstaður
  - Athyglisverður staður / forminjar/söguminnjar
  - Sorpgáumur
  - Útsýnisstaður
  - Bílastæði
  - Sameiginlegt svæði: leiksvæði, setbekkir o.fl.

\*Sjá jafnframt greinargerð og skipulagsskilmála dags. 9. febrúar 2023 með breytingum eftir auglýsingu dags 04.05.2023.

Gildandi deiliskipulag 1:7500, auglýst í B deild 28.08.2007.

Breytt deiliskipulag 1:7500

**GREINARGERÐ EFTIRFARANDI ER SAMANTEKT ÚR GREINARGERÐ VFIÐ ÞÆR Breytingar sem gerðar hafa verið á henni, feitletradur og undirstrikaður texti. Vísad er í greinargerðina fyrir frekari upplýsingar.**

**Útgáfa 0.4**  
Hann 11.08.22 á fundi skipulags- og byggingarráðs vef eftirfarandi bóka:

2007341 - Sléttuhlíð, deiliskipulagsbreyting  
Skipulags- og byggingarráð samþykkt að hafin verði endurskoðun á deiliskipulagi Sléttuhlíðar.

Verið er að uppfæra deiliskipulagið til samræmis við mælingar sem gerðar voru af Hafnarfjarðarbæ á hluta lóðanna innan skipulagsins og bæta við skilmála að engin undirrymi séu leyfð né kjallarar. Auk þessa er greinargerðin uppfærð til samræmis við skilmálaabreytingar sem gerðar voru 2013, 2020 og 2022. Breytingar voru gerðar á eftirfarandi köflum í greinargerð:

- Í kafla 1.4 Afmörkun skipulagssvæðis, „og að mörkum deiliskipulags athafnasvæðis hestamannafélagsins Sörla til vesturs, við mörk deiliskipulags Kaldársels, Kaldárbotna og Gjánna til suðurs og að sveitarfélagsmörkum Hafnarfjarðar og Garðabæjar til austurs“
- Kafla 1.6.9. Vatnsvernd. Kaflinn er uppfærður til samræmis við nýgulidandi samþykkt nr. 555 frá 19. Júní 2015. Stór hluti svæðisins er núna utan við vatnsvernd, 3 lóðir eru innan öryggissvæðis og 2 lóðir innan grannsvæðis. „Frístundabyggingin var lengi vel innan fjar- eða grannsvæðis vatnsverndar. Árið 2017 var gerð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar þar sem vatnsverndarmörkum var breytt til samræmis við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, um

afmörkun verndarsvæða vatnsbóla innan lögsagnarumdæma svæðisskipulagsins. Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, samanstendur af samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla og afmörkun þeirra skv. 25. gr. laga nr. 7/1998 um höllustuhætti og mengunarvarnir, 12. gr. reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og 9. gr. reglugerðar nr. 536/2001 um nevsluvatn, hefur verið auglýst og samþykkt af sveitarstjórn og heilbrigðisnefndum á svæðinu. Nánari skilgreiningar og skilmálar eru í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla nr. 555/2015 og skal fylgja þeim við gerð skipulagsáætlana og breytingum á skipulagsáætlunum fyrir svæði innan marka vatnsverndar. Altar framkvæmdir innan vatnsverndarsvæðis eru háðar samþykki heilbrigðisnefndarinnar. Innan deiliskipulagsmarka Sléttuhlíðar eru frístundahús inná grannsvæði vatnsverndar og einnig á öryggissvæði. Vakin er athygli á að þau frístundahús lúta þeim reglum sem fram koma í gildandi samþykktum og reglugerðum og skal afla leyfis heilbrigðisnefndar fyrir rotþörn. Sjá nánari skilmála fyrir grann- og öryggissvæði í samþykktinni.

• Í kafla 1.7 SAMANTEKTUR eftirfarand breytingar:  
„Á svæðinu í dag eru 67 hús eða ævmsluskúrar. Öll hús á svæðinu voru innmæld við gerð upphaflegs deiliskipulags og hafa orðið einhverjar breytingar síðan þá. Öll hús eru innan lóðarmarka og eru byggingarreitir sumstaðar aðlagðar að staðsetningu húsa. Nokkur hús eru utan við byggingarreit. Lóðir með lóðarmörk eru 40, þar af 3 lóðir án húss og ein lóð tengt veitum.  
„Í breytingu 0.4 á deiliskipulaginu er svæðinu skipt upp í þrjú svæði A, B og C í stað tveggja. Svæði A eru frístundahús sem staðsett eru utan vatnsverndar. Svæði B eru hús sem eru staðsett innan öryggissvæðis vatnsverndar. Svæði C eru hús staðsett innan grannsvæðis vatnsverndar og því ekki heimiladar neinar nýbyggingar eða stækkanir.“ Tölunni er breytt til

samræmis og teknir út dálkar um lóðir.  
„Öll frárennismál skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð um fráveituru og skólp, samþykktum sveitarfélagsins og leiðbeiningum Höllustuverndar ríkisins.“  
Kafla 2.4 Númer gildandi skipulagsreglugerðar uppfært í reglugerð nr. 90/2013.  
• Árið 2020 var gerð skilmálaabreyting vegna gistiðstöðu í flokki II og er þeim kafla, kafla 2.13, bætt við greinargerðina.  
• Bætt við í kafla 2.5 um Gjárnar á Gjárnar færðust yfir í deiliskipulag Kaldársels, Kaldárbotna og Gjánna árið 2018.  
• Í kafla 3.1 ALMENN Tætt er við: „A lóðum G2 og G3 er kvóð vegna stofnað vatnsveitu.  
• Í kafla 3.3 BYGGINGARGERÐ Á SVÆÐI A OG B voru gerðar breytingar 2013 þar sem skert var á heildarstöðu húsa og 2022 vegna þakhalta og veggþéttar tengt einhalla þaki.  
Í þessari breytingu er breytt í: „Byggingargerð er sú sama fyrir svæði A og B en ekki er heimilt að byggja innan svæðis C. Flest frístundahúsinn eru byggð á tímabilinu 1920-1980 og tilhefva því eldri byggingarmynstri. Gert er ráð fyrir að þær byggingar sem munu rísa verði í anda þeirra sem fyrir eru. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús, samtals allt að 100 m<sup>2</sup> að heildararunnfléttu á einni hæð. Ennir kjallarar eða rými undir húsum eru leyfð. Auk aðalhúss er leyfilegt að reisa eitt hús sem er ævmsla, vinnustofa eða gestahús allt að 20 m<sup>2</sup>, sem skal standa frítt og mega byggjast ekki vera tengdar saman með þaki eða vegg. Mænisstefna skal vera sú sama og á aðalhusi eða hornrétt á. Birt flatarmál skv. skráningartölflu aðalhúss og gestahúss má samtals ekki fara yfir 100 m<sup>2</sup>. Auk þessa er heimilt að hafa 1 óupphitað smáhúsi innan byggingarreits í samræmi við grein 2.3.5, lið 1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, (allt að 15 m<sup>2</sup>, ekki til gistingar eða búsetu).“

Mænishæð aðalhúss skal ekki fara yfir 6.0 m yfir sólfkóta og vegahæð langhlöða má ekki fara yfir 3.5m yfir sólfkóta. Mænishæð gestahúss skal ekki fara yfir 4.5m yfir sólfkóta þess. Þakhalli er frjálst. Efi þakform er einhalla, má vegahæð/hæsti hluti þaks eldres verða meiri en 4.4m“. Heimilt er að hafa kvista í þakin en rými undir þaki getur ekki orðið sér hæð. Bygging skal ávallt vera innan ytri hámarks stærðarmarka.  
Bætt er við nýjum kafla, Kafla 3.4. Svæði C. Svæði C er innan grannsvæðis vatnsverndar og er því ekki heimilt að byggja neinar nýjar byggingar, endurbýgja eða stækka núverandi hús. Almenn viðhald á núverandi húsum er heimilt innan þess ramma sem deiliskipulagið segir til um. Ekki er heimilt að bæta við nýjum lóðum innan svæðisins.  
Að öðru leiti gilda deiliskipulagsskilmálar frá 2007 með síðari breytingum, sjá nánar í meðfylgjandi greinargerð.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR  
VERIÐ SKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA  
NR. 123/2010 FRÁ 23. feb. TIL 11. maí 2023  
VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN 10. maí 2023

B. J. Þorsteinsson  
BÆJARSTJÓRI HAFNARFJARÐAR

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖÐLADIST GILDI MED  
AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_

04.05.2023 leiðrétt e. auglýsinga veglinur, lóðarmörk skv fyrir BB, D1 og C3, Auk skipulagsmarka við bílastæði að sunnanverðu leiðrétt.

**SLÉTTUHLÍÐ - FRÍSTUNDABYGGÐ**  
DEILISKIPULAGSBREYTI  
SKIPULAGSUPPDRAUÐ - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:7500	TEIKN NR: 01
DAGS: 09.02.2023	HANNAÐ: irg
FLOKKUR: 1400-hafn_A	TEIKNAD: irg/er
SKRÁ: 22197-dsk.dwg	VERKNR: 22197

