



## Breyting á aðalskipulagi, íbúðarsvæði íB-3-1 vestan Vatnleysustrandarvegjar

Sveitarfélagið Vogar hefur samþykkt að gerð verði tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins.

### Breytingin felst í eftirfarandi:

Breyting á aðalskipulagi varðar þéttleika og fjölda íbúða á íbúðarsvæði vestan Vatnleysustrandarvegjar (ÍB-3-1 í kafla 2.1.1 um íbúðarsvæði í greinargerð aðalskipulagsins.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að hverfið fullbyggt verði með 400-450 íbúðum í mismunandi húsgærdum, eða 15-17 íbúðir á hverri hektara.

Sú breyting er gerð að mögulegum íbúðum á svæðinu fjölga um 400 og verður hverfið fullbyggt eftir breytingu með um 850-900 íbúðum, eða um 35-37 íbúðir á hverri hektara.

Breytingin er tilkomin vegna samkomulags landeigenda meginhluta svæðisins og sveitarfélagsins um uppbyggingu svæðisins með íbúðafjölda í samræmi við tillaga að breytingu á aðalskipulagi.

Fyrir utan breytingar þessar gildir greinargerð Aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga 2008-2028, sem samþykkt var 23. febrúar 2010, m.s.br. Samhliða gerð breytingar á aðalskipulagi er gerð breyting á deiliskipulagi íbúðarsvæðisins Grænborgar (sem nær yfir um helming íbúðarsvæðis íB-3-1) sem felst m.a. í því að auka þéttleika bygðar á svæðinu og fjölga mögulegum íbúðum.

### Fyrir breytingu:

#### Vestan Vatnleysustrandarvegja (ÍB-3-1)

Sveitarfélagið hefur látið gera rannaskipulag fyrir svæðið vestan Vatnleysustrandarvegjar í samráði við landeiganda. Deiliskipulag fyrsta dýngja svæðisins hefur áðst gildi.

Gert er ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt með 400-450 íbúðum í mismunandi húsgærdum á um 24 ha lands. Nýtingarhlutfalli verður á bilinu 15-17 íbúðir á ha. Gera má ráð fyrir að íbúðafjöldi verði um 1.000-1.100.

Í deiliskipulagi fyrir hverfið verða sett nánari ákvæði um yfirbragð bygðar, svo sem hæðir húsa, húsgærdir og niðurröðum bygginga. Í skipulagi svæðisins verður leitast við að hafa byggt fjölbreytta og í sem mestri státt við landslag, vísikerfi og minjar á svæðinu.

Þar sem skipulagssvæðið er að hluta til á hrauni skal leitast við að leyfa klöppum og sérstæðum hraunmyndunum að halda sér innan láða og á opnum svæðum.

### Eftir breytingu:

#### Vestan Vatnleysustrandarvegja (ÍB-3-1)

Sveitarfélagið hefur látið gera rannaskipulag fyrir svæðið vestan Vatnleysustrandarvegjar í samráði við landeiganda. Deiliskipulag fyrsta dýngja svæðisins hefur áðst gildi.

Gert er ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt með 850-900 íbúðum í mismunandi húsgærdum á um 24 ha lands. Nýtingarhlutfalli verður á bilinu 35-37 íbúðir á ha. Gera má ráð fyrir að íbúðafjöldi verði um 1.800-2.100.

Í deiliskipulagi fyrir hverfið verða sett nánari ákvæði um yfirbragð bygðar, svo sem hæðir húsa, húsgærdir og niðurröðum bygginga. Í skipulagi svæðisins verður leitast við að hafa byggt fjölbreytta og í sem mestri státt við landslag, vísikerfi og minjar á svæðinu.

Þar sem skipulagssvæðið er að hluta til á hrauni skal leitast við að leyfa klöppum og sérstæðum hraunmyndunum að halda sér innan láða og á opnum svæðum.

### Staðhættir

Um er að ræða svæði sem er norðan núverandi þéttbýlis í Vogum, vestan Vatnleysustrandarvegjar. Svæðið afmarkast í austri af Vatnleysustrandarveggi, í suði af Hafnargötu og íbúðarsvæði við Mýrargötu og Marargötu. Í vestri afmarkast svæðið af ströndinni og í norðri af landamörkum Austurkots í Míni Voga.

Svæðið er fremur flatt en með allílandi halla til vesturs, í átt til sjávar. Meginhluti svæðisins er hraun sem er að miklu leyti þakkið mosabambu, þó er töluvert graslendi meðfram ströndinni. Svæðið er um 24 ha að stærð.

### Skipulagsleg staða

Her að neðan er umfjöllun um hvernig breyting á aðalskipulagi samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags.

### Aðalskipulag

Í greinargerð aðalskipulags er m.a. eftirfarandi umfjöllun um svæði fyrir íbúðarsvæði í kafla 2.1.1:

### Meginmarkmið:

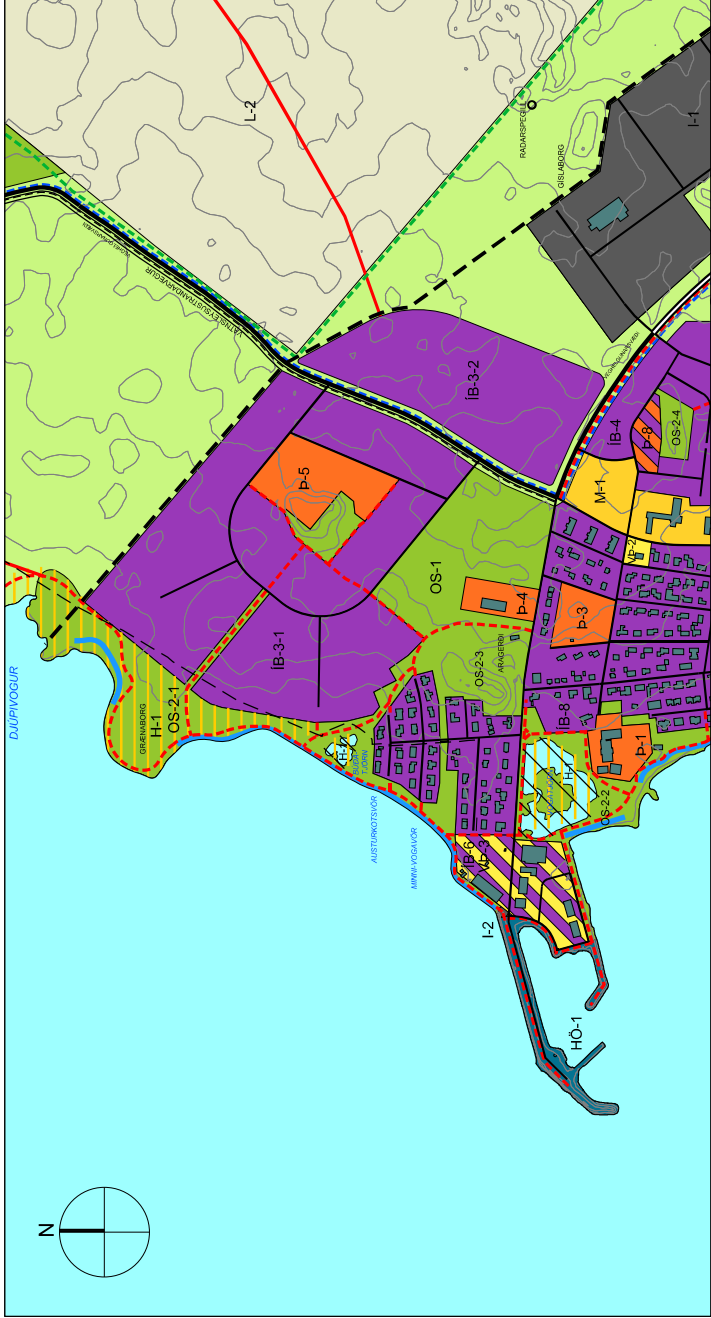
- Stærft er að því að efla enn frekar þéttbýlisjarnann í Vogum, en að uppbygging íbúðarsvæða utan hans verði teknmörkuð.

## Áhrifamat

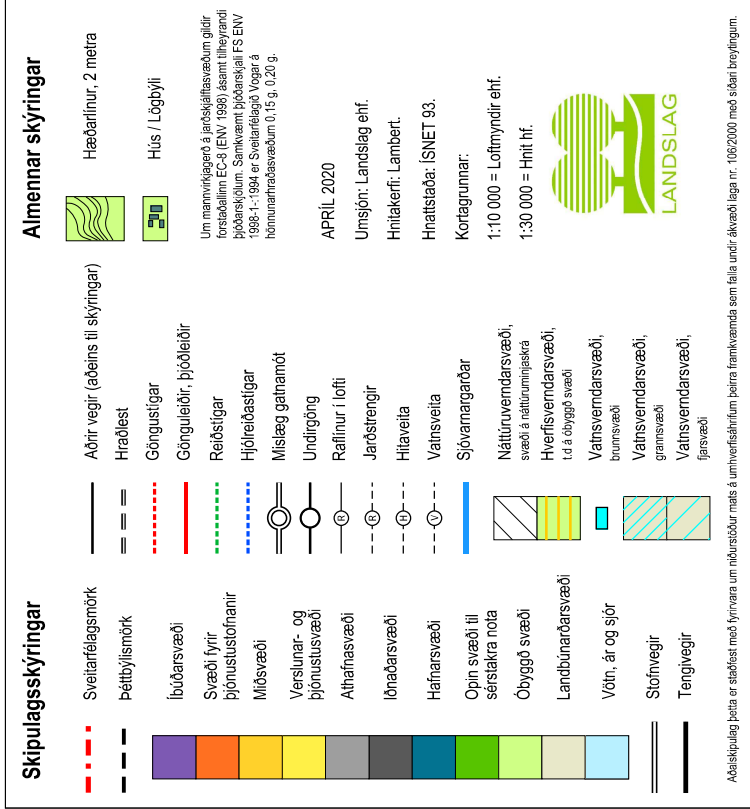
Þar sem aðeins er verið að auka þéttleika bygðar og fjölga íbúðum er ekki talið að umhverfisáhrif verði mikil vegna breytingarinnar. Ákvæði áhrif eru möguleg þar sem með meiri þéttleika bygðar er verið að nýta betur innviði svæðisins s.s. vegakerfi og lagir.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Voga þann \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_



Gildandi aðalskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 26.11.2009, staðfest af umhverfisráðherra 23.02.2010, m.s.br.



Aðalskipulag þetta er staðfest með lýnnara um niðurstöður mats á umhverfisáhrifum þessa framkvæmda sem tala undir ákvæði laga nr. 106/2000 með síðari breytingum.