

**SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR  
AKURGERÐI – VOGATJÖRN –  
HÁBÆJARTÚN – SKÓLALÓÐ  
DEILISKIPULAG – BREYTING**

**SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR**

ÚTGÁFA 0.1  
21.09.2011

## VOGAR Á VATNSLEYSUSTRÖND

### VOGAGERÐI OG AKURGERÐI, STÓRU-VOGASKÓLI OG VOGATJÖRN - DEILISKIPULAG

#### 20. apríl 2011: BREYTING Á DEILISKIPULAGI (upphaflega samþykkt 5.10.2004).

##### Yfirlit yfir breytingar í framlagðri tillögu:

- *Deiliskipulaginu er breytt til samræmis við gildandi aðalskipulag sem öðlaðist gildii eftir að gildandi deiliskipulag var staðfest. Á þetta m.a. við um framsetningu, afmörkun skólalóðar, leiksvæða og íbúðarsvæða. Sjóvarnargarður er settur inn sem og hverfisverndarsvæði við Vogatjörn.*
- *Deiliskipulagssvæðið er stækkað til austurs að Vogagerði norðan Tjarnargötu.*
- *Deiliskipulagssvæðið er minnkað að sunnanverðu með því að færa mörk skipulagsins að suðurlóðarmörkum Akurgerðis 15 og 16. Ekki er lengur gert ráð fyrir stífg sunnan þessara lóða til samræmis við gildandi deiliskipulag fyrir suðurhluta Akurgerðis.*
- *Fjallað er um Vogatjörn og umhverfi hennar í skipulagsskilmálum og gerð grein fyrir hverfisverndarákvæðum aðalskipulags.*
- *Lóð Stóru-Vogaskóla er stækkuð til suðurs og gert ráð fyrir battavelli. Lóðin stækkar úr 9.718m<sup>2</sup> í 11.610m<sup>2</sup>. Við stækkun skólalóðarinnar breytast mörk á aðliggjandi leiksvæðum og er það í samræmi við gildandi aðalskipulag.*
- *Hluti af rústasvæði Stóru-Voga er skilgreint sem leiksvæði. Gert er ráð fyrir að slysavarnarskýli verði fjarlæggt sem og aðkomuvegur að því.*
- *Við Vogagerði er sett inn ný lóð, Vogagerði 2a fyrir einbýlishús á 2 hæðum (húsgerð C1). Byggingarreitir er settur á lóðina Vogagerði 4, sem heimilar stækkun / endurbyggingu tvíbýlishúss á tveimur hæðum (húsgerð C2)*
- *Vestan Vogagerðis er sett inn ný gata, Hábjartún. Við Hábjartún eru þrjár lóðir, nr. 1, 3 og 5, sem ætlaðar eru fyrir einbýlishús á einni hæð. Hafa skal samráð við Fornleifavernd vegna fyrirsjáanlegrar röskunar minja en vitað er um grjótgard í lóðinni.*
- *Nokkrar húsnumrabreytingar eru gerðar, þ.e. Hábjær (Tjarnargata 1b) verður Tjarnargata 1, Hábjær 1 verður Tjarnargata 3, Stóru-Vogaskóli sem er Akurgerði 2 verður Tjarnargata 2 og Garðhús verður Tjarnargata 4.*
- *Gert er ráð fyrir upphækkuðum gatnamótum Hafnargötu og Vogagerðis og gangbrautum yfir Tjarnargötu og Vogagerði í þágu bættis umferðaröryggis skólabarna.*
- *Lóðarmörk í teikningargrunni hafa verið leiðrétt til samræmis við gildandi lóðarblöð.*
- *Breytingar eru gerðar á litum og framsetningu til samræmis við gildandi aðalskipulag.*
- *Skilmálar fyrir húsgerð C gilda ekki lengur fyrir raðhús, þar sem þau eru ekki innan svæðisins en í stað þess gilda skilmálar fyrir húsgerð C fyrir einbýlishús á 2 hæðum (C1, Vogagerði 2a) og tvíbýlishús á tveimur hæðum (C2, Vogagerði 4).*

#### 12. ágúst 2011: leiðréttingar skv. samþykkt umhverfis- og skipulagsnefndar 9.8.2011 eftir auglýsingarferli.

- *Íbúðafjöldi leiðréttur í kafla 1.5*
- *Skilgreint nýtingarhlutfall fyrir húsgerðir B (0.4) og C (0.6). í köflum 3.2 og 3.3.*

#### 25. ágúst 2011: breyting skv. samþykkt bæjarstjórnar 24.8.2011 við samþykkt deiliskipulagsins.

- *Skilgreint nýtingarhlutfall fyrir húsgerð C breytt úr (0,6) í (0.4). í kafla 3.3.*

#### 21. september 2011: leiðréttar skv. ábendingum Skipulagsstofnunar:

- *Settir inn aftur skilmálar fyrir húsgerð D – viðbygging við Stóru-Vogaskóla sem kafli 3.4 í greinargerð (var kafli 3.3 og húsgerð C í deiliskipulagi frá 2004)*
- *Á deiliskipulagi frá 2004 var sýndur stígur sunnan lóða nr. 15 og 16 við Akurgerði. Sá stígur var felldur út við samþykkt deiliskipulags fyrir suðurhluta Akurgerðis og Vogagerðis og er því ekki sýndur á nýju deiliskipulagi (útskýring án breytingar).*

Hér á eftir eru skilmálar upprunalegs deiliskipulags sem leiðréttir hafa verið m.t.t. breytingar hér að framan.

## SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

### 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

#### 1.0 Almennt.

Skilmálar þessir gilda fyrir íbúðarlóðir við Vogagerði. Akurgerði og Hábjartún, og byggist meðal annars á þeirri ákvörðun að breyta svæði fyrir íbúðir aldraðra í almennt íbúðarsvæði.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Deiliskipulagstillagan tekur mið af aðalskipulagi Sveitarfélagsins Voga 2008-2028.

#### 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis.

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem afmarkast af Hafnargötu til norðurs, Vogagerði til austurs og að sjó til vesturs. Innan svæðisins er Vogatjörn og umhverfi, Stóru-Vogaskóli, strandsvæði og íbúðarbyggð við Akurgerði og Vogagerði.

#### 1.2 Vogatjörn og umhverfi, hverfisverndarsvæði.

Vogatjörn og umhverfi hennar fellur undir hverfisverndarsvæði H-1 í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Voga 2008-2028, en tjörnin er jafnframt á náttúruminjaskrá. Í greinargerð aðalskipulagsins stendur: Tjarnir á Vatnsleysuströnd sem eru á náttúruminjaskrá eru einnig skilgreindar sem hverfisverndarsvæði H-1 í aðalskipulagi og stefnt að friðlýsingu þeirra, að norður- og vesturhluta Vogatjarnar undaskildum, þar sem þau svæði eru þegar manngerð. Heimilt er að dýpka vesturhluta Vogatjarnar og að halda sefgróðri í skefjum til að koma í veg fyrir að tjörnin grói upp og þorni. Lögð er áhersla á náttúrulegt yfirbragð suður- og austlægra tjarnarbakka.

#### 1.3 Rústir Stóru-Voga.

Rústir Stóru-Voga eru á svæði sem skilgreint er sem leiksvæði við suðurjaðar skólalóðarinnar. Gert er ráð fyrir að rústin standi áfram, en verði styrkt gegn eyðileggingu í samráði við Húsafriðunarnefnd og Fornleifavernd.

#### 1.4 Gönguleiðir og opin leiksvæði.

Gert er ráð fyrir göngustíg meðfram strandlengjunni, umhverfis Vogatjörn og við skólann. Jafnframt er gert ráð fyrir göngustígum milli lóða við Vogagerði og Akurgerði til þess að skapa gott aðgengi að strandlengjunni.

#### 1.5 Fjöldi íbúða.

Samtals er gert ráð fyrir 35 íbúðum innan deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerðir:

A. Einbýlishús, 1 hæð

B. Parhús, 2 hæðir

C. Einbýlishús, 2 hæðir (C1) og tvíbýlishús, 2 hæðir (C2).

D. Auk þess er þar gert ráð fyrir stækkunarmöguleika Stóru-Vogaskóla.

## 2. ALMENNIR SKILMÁLAR.

### 2.0 Almennt.

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

### 2.1 Hönnun og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð 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 (441/1998).

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Sveitarfélagsins Voga hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.

2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingareglugerð nr. 441/1998.

Íbúðir einbýlis-, par- og raðhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu. Það á einnig við um einstakar íbúðir í fjölbýli ásamt tilheyrandi eignahluta í sameign s.s. geymslur o.þ.h.

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. par- eða raðhúsallengjur, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

### 2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, 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. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennfrémur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

### 2.3 Svalir, léttar byggingar og kjallarar.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggja þau neðan við ráðgerðar fráveitulagnir. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

### 2.4 Sorpgeymslur.

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

## 2.5 Bílastæði og bílageymslur.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar (441/1998).

Á lóðum einbýlishúsa og tvíbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla.

Á lóðum parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílageymslu fyrir hverja íbúð.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

## 2.6 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

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

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

## 3.0 SÉRÁKVÆÐI

### 3.0 Almennt.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er þar sem innangengt er í bílageymslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgrafín í kjallara.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir.

Útlínur á skýringarmyndum sýna efstu mörk húss.

Byggingarreitur er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu. Minnst 50% framhliðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu

Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

### 3.1 A – Einbýlishús, 1 hæð.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílageymslu.

Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.3, þannig verði t.d. einbýlishús á 750 m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 225 brúttó m<sup>2</sup> (þ.m.t. bílageymsla). Á lóðum við Háabæjartún takmarkast nýtingarhlutfall við stuðulinn 0.4.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarkna.

Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hliðar.

### **3.2 B – Parhús, 1 hæð.**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 hæð ásamt bílageymslu. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu.

Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.4.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa.

Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hliðar.

### **3.3 C – Einbýlishús (C1) / tvíbýlishús (C2), 2 hæðir.**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa 2ja hæða hús ásamt bílageymslu. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.4.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Mænishæð verði að hámarki 7,8 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hliðar.

### **3.4 D – Viðbygging við Stóru-Vogaskóla, 2 hæðir.**

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við skólann tveggja hæða byggingu, þar sem neðri hæðin skarast við jarðhæð núverandi skólabyggingar en gólfkóti nýbyggingar má ekki vera lægri en 3,5 m.y.s.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Mænishæð verði að hámarki í kóta 13,5 m.y.s., sjá jafnframt skýringarmynd hér til hliðar.

(Mænishæð núverandi skólabyggingar er 10.75 m.y.s.)

Vegna nálægðar við sjó og flóðahættu skal móta lóð þannig milli fjörukambs og skólabyggingar að landið myndi áfram samfellda vörn í kóta a.m.k. 4.5 m.y.s.