

SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR GRÆNABORG, 1. ÁFANGI DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

**ÚTGÁFA 0.0
08.09.2006**

07.02.2008 BREYTT VIÐ AFGREIÐSLU BÆJARSTJÓRNAR



Samþykktir	2
1 Almennar upplýsingar	3
1.1 Almennar upplýsingar	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir	3
1.3 Skipulagsleg staða	3
1.4 Náttúrufar	3
1.5 Náttúruminjaskrá	3
1.6 Sjóvarnir	4
2 Deiliskipulag	5
2.1 Lóðir	5
2.2 Byggingarreitir	5
2.3 Íbúðarsvæði	5
2.3.1 Fjöldi íbúða	5
2.4 Samgöngur	5
2.4.1 Gatnakerfi	5
2.4.2 Stígakerfi	5
2.5 Veitur	6
2.5.1 Rafmagn	6
2.5.2 Heitt vatn	6
2.5.3 Kalt vatn	6
2.5.4 Fráveita	6
2.6 Menningarminjar	6
2.7 Sjóvarnir	7
3 Almennir skilmálar	8
3.1 Almennt	8
3.2 Hönnun og uppdættir	8
3.3 Mæliblöd og hæðarblöd	8
3.4 Svalir	8
3.5 Sorpgeymslur	8
3.6 Bílastæði og bílageymslu	8
3.7 Frágangur lóða	9
4 Sérákvæði	10
4.1 Almennt	10
4.2 A – Einbýlishús, 1 hæð	10
4.3 B – Parhús, 1 hæð	10
4.4 C – Raðhús, 1 hæð	10
4.5 D – Raðhús / keðjuhús, 2 hæðir	10
4.6 E – Raðhús, 2 hæðir	10
4.7 F – Fjölbýlishús, 3 - 4 hæðir	11

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd þann

_____ 2008.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73 /

1997, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Voga þann

_____ 2008.

Bæjarstjórinn í Vogum

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2008.

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlóðir fyrir einbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús í landi Austurkots / Minni Voga, norðan núverandi þéttbýlis í Vogum.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Samhliða deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgangar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem er að mestum hluta innan jarðana Austurkots / Minni Voga, norðan núverandi þéttbýlis í Vogum. Hluti svæðisins til suðurs nær þó útfyrir áður nefnd jarðamörk, inn á land í eigu sveitarfélagsins.

Skipulagssvæðið er í heild um 15,8 ha.

Svæðið er nokkuð flötu hrauni en sá hluti þess sem liggur að ströndinni hallar lítillega í átt til sjávar. Flóðahætta er fyrir hendi nærst ströndinni.

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Vatnleysustrandarhrepp (núverandi Sveitarfélagið Vogar) 1994-2014. Samhliða vinnu við deiliskipulag Grænuborgar var unnið að breytingu á gildandi aðalskipulagi. Deiliskipulagstillagan er unnin í samræmi við tillögu að breyttu aðalskipulagi. Jafnframt er hafin vinna við endurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins og í því sambandi hafa verið unnin drög að rammaskipulagi fyrir svæðið norðan núverandi þéttbýlis. Í rammaskipulaginu eru meginlínur þessa deiliskipulags lagðar.

1.4 Náttúrufar

Skipulagssvæðið er fremur flatt en vesturhluti þess er með aflíðandi halla til vesturs, í átt til sjávar. Meginhluti svæðisins er á hrauni sem er að miklu leiti þakið mosapemu, þó er graslendi meðfram sjónum og umhverfis Búðartjörn (Mýrarhústjörn).

1.5 Náttúruminjaskrá

Mýrarhústjörn og nánasta nágrenni hennar er á náttúruminjaskrá. Um er að ræða lífríka tjörn með fjölbreyttu fuglalífi.

1.6 Sjóvarnir

Innan skipulagssvæðisins er sjóvarnargarður að hluta til meðfram strandlengjunni. Un er að ræða um 130 m langan kafla sem syðst á skipulagssvæðinu og heldur garðurinn áfram til suður og ver byggð við Marargötu og Mýrargötu.

Hæðarkóti á garðinum er 5,4 m.y.s í ISN 93 (7,2 m.y.s í hæðarkerfi Siglingastofnunar).

2 Deiliskipulag

2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hvernar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

2.3 Íbúðarsvæði

2.3.1 Fjöldi íbúða

Samtals er gert ráð fyrir 246 íbúðum innan deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

	Húsagerð:	Fjöldi íbúða:
A.	Einbýlishús, 1 hæð	51
B.	Parhús, 1 hæð	10
C.	Raðhús, 1 hæð	25
D.	Raðhús / keðjuhús, 2 hæðir	24
E.	Raðhús, 2 hæðir	24
F.	Fjölbýlishús, 3 - 4 hæðir	112
Samtals:		246

2.4 Samgöngur

2.4.1 Gatnakerfi

Aðkoma akandi umferðar að svæðinu verður með tengingu við Vatnleysustrandarveg. Á þeim gatnamótum er gert ráð fyrir hringtorgi en einnig er gert ráð fyrir hringtorgi og tengingu frá Vatnleysustrandarvegi inn í íbúðarsvæðið um 300 m norðar. Sú tenging er ekki innan skipulagsmarka en verður hluti af 2. áfanga deiliskipulags fyrir svæði vestan Vatnleysustrandarvegar. Saman mynda þessar tengingar hringakstur og tengja Vatnleysustrandarveg (stofnbraut) við hringleið (tengibraut) um svæðið. Út frá tengibrautinni liggja safngötur og húsagötur um skipulagssvæðið.

2.4.2 Stígakerfi

Svæðið nýtur góðs af nálægð við áhugavert strandsvæði. Gamall hlaðinn garður afmarkar svæðið að hluta til suðvesturs og er tekið tillit til hans við gerð skipulagsins og hann varðveittur. Göngustígur verður meðfram

strandlengjunni, innan við fyrirhugaðan sjóvarnargarð, og tengist göngustíg sem liggur innan við sjóvarnargarð sunnan skipulagssvæðisins. Frá fyrirhuguðum strandstíg eru stígateningar á nokkrum stöðum inn á skipulagssvæðið og um það. Stígar tengjast einnig frá núverandi stígum við hlaðinn garð sunnan svæðið og inn á skipulagssvæðið.

2.5 Veitur

2.5.1 Rafmagn

Hitaveita Suðurnesja hf. hefur annast uppbyggingu raforkumannvirkja í Vogum og gert er ráð fyrir að svo verði áfram. Allt rafmagn á skipulagssvæðinu verður flutt með jarðstrengjum.

2.5.2 Heitt vatn

Hitaveita Suðurnesja hf. sér sveitarfélaginu fyrir heitu vatni og verður svo einnig innan skipulagssvæðisins. Hitaveitan sér um nýjar framkvæmdir, rekstur kerfisins og viðhald þess.

Í gegnum skipulagssvæðið vestanvert, milli Mýrarhúsatjarnar og fyrirhugaðar byggðar, liggur stofnæð fyrir heitt vatn. Stofnæðin mun svo liggja að íbúðargötu þeirri sem liggur nærst ströndinni og meðfram henni til norðurs.

2.5.3 Kalt vatn

Sveitarfélagið mun sjá um öflun á köldu vatni fyrir skipulagssvæðið.

2.5.4 Fráveita

Sveitarfélagið á og rekur fráveitumannvirki í þéttbýlinu Vogum. Um er að ræða fráveitukerfi innan þéttbýlisins og útrásir þeim tengdar. Skólpið er hvorki hreinsað né því dælt en lagt hefur verið mat á nauðsyn þess að lengja útrásir til að uppfylla ákvæði laga. Ekki er víst að hreinsun þurfi að koma til þar sem viðtaki er ekki viðkvæmur.

Í þriggja ára áætlun sveitarfélagsins er gert ráð fyrir að hafist verði handa við sameiningu útrása í eina safnrás.

Fráveita á skipulagssvæðinu verður í samræmi við heildaráætlun um fráveitu í Sveitarfélaginu Vogum og verður fráveitu frá svæðinu komið með lögnum í áðurnefnda safnrás.

2.6 Menningarminjar

Deiliskráning fornleifa í landi Minni-Voga og Austurkots var gerð af Fornleifastofnun Íslands vorið 2006¹. Skv. þeirri skráningu eru eftirfarandi fornleifar á skipulagssvæðinu:

GK-128:009 Verbúð
GK-128:021 Grænaborg
GK-128:022 Græuborgarstígur
GK-128:039 Varða
GK-128:040 Kálgarður

¹ Sædis Gunnarsdóttir, 2006. *Fornleifaskráning í landi Minni-Voga og Austurkots: Deiliskráning*. FS313-06051. Reykjavík.

GK-128:041 Búðavör
GK-128:042 Garðlag

Á skipulagsupprætti má sjá staðsetningu á minjum með vísan í sömu númer og hér að ofan.

2.7 Sjóvarnir

Gert er ráð fyrir sjóvarnargarði við strandlengjuna, í framhaldi af þeim garði sem fyrir er á svæðinu. Mun sá garður vera um 230 m langur liggja til norðurs þannig að sjóvarnargarður mun liggja meðfram ströndinni innan alls skipulagssvæðisins.

Frumhönnun liggur ekki fyrir, en gera má ráð fyrir gördum í kóta 5,4 - 5,7 m.y.s. í ISN 93 (7,2 - 7,5 m.y.s. í hæðarkerfi Siglingarstofnunar).

Sjóvarnir falla undir lið 10 h, í 2. viðauka við lög nr. 106 / 2000, Lög um mat á umhverfisáhrifum og kann framkvæmdin því að vera háð mati á umhverfisáhrifum. Slíkt mat hefur ekki farið fram og heldur ekki tilkynning slíkrar framkvæmdar til ákvörðunar um matskyldu.

Samráð hefur verið haft við Siglingastofnun Íslands vegna fyrirhugaðra sjóvarna.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

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

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjalsar 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).

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

3.3 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). Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

3.4 Svalir

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir húshlið og 2,0 metra út fyrir byggingarreit.

3.5 Sorpgeymslur

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

3.6 Bílastæði og bílageymslu

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

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Innan byggingarreits skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla.

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

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar.

3.7 Frágangur lóða

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

Skipulagssvæðið er allt á hrauni og skal leitast við að leyfa klöppum og sérstæðum hraunmyndunum að halda sér innan lóða.

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 opnum svæðum 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 nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Byggingarreitur er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu. Minnst 50% hliðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu.

Lágmarkskóti botnplötu allra nýrra bygginga sem gert er ráð fyrir innan deiliskipulagssvæðisins skal ekki vera lægri en 4,75 m vegna hugsanlegrar flóðahættu.

Samráð hefur verið haft við Siglingastofnun Íslands lágmarkskóta bygginga.

4.2 A – Einbýlishús, 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæð húsa skal vera að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Það sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50% húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,4.

4.3 B – Parhús, 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæð húsa skal vera að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Það sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50% húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,4.

4.4 C – Raðhús, 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa raðhús á einni hæð. Hæð húsa skal vera að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Það sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50% húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,5.

4.5 D – Raðhús / keðjuhús, 2 hæðir

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa raðhús / keðjuhús á tveimur hæðum. Hæð húsa skal vera að hámarki 8,0 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,6.

4.6 E – Raðhús, 2 hæðir

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum. Hæð húsa skal vera að hámarki 8,0 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Það sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50% húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,9.

4.7 F – Fjölbýlishús, 3 - 4 hæðir

Byggingarreitir fyrir fjölbýlishús eru annarsvegar fyrir mannvirki ofanjarðar og hinsvegar fyrir bílageymslu neðanjarðar. Byggingarreitir ofanjarðar eru 16x32 m en byggingarreitir neðanjarðar 32x32 m.

Innan hvers byggingarreits ofanjarðar er heimilt að reisa fjölbýlishús á þremur hæðum auk inndreginnar fjórðu hæðar. Hæð húsa skal vera að hámarki 13,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Það sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50% húss vera við þá línu. Hámarksflatarmál inndreginnar fjórðu hæðar er að hámarki 65% af flatarmáli jarðhæðar.

Innan hvers byggingarreits neðanjarðar er heimilt að reisa bílageymslu fyrir allt að 16 bíla auk bílskúra fyrir 16 bíla. Hæð bílageymslu er að hámarki 3 m. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti.

Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 1,0. Flatarmál bílageymslu telst ekki með til útreiknings á nýtingarhlutfalli. Heimilt er að fullnýta byggingarreiti fyrir bílageymslur.