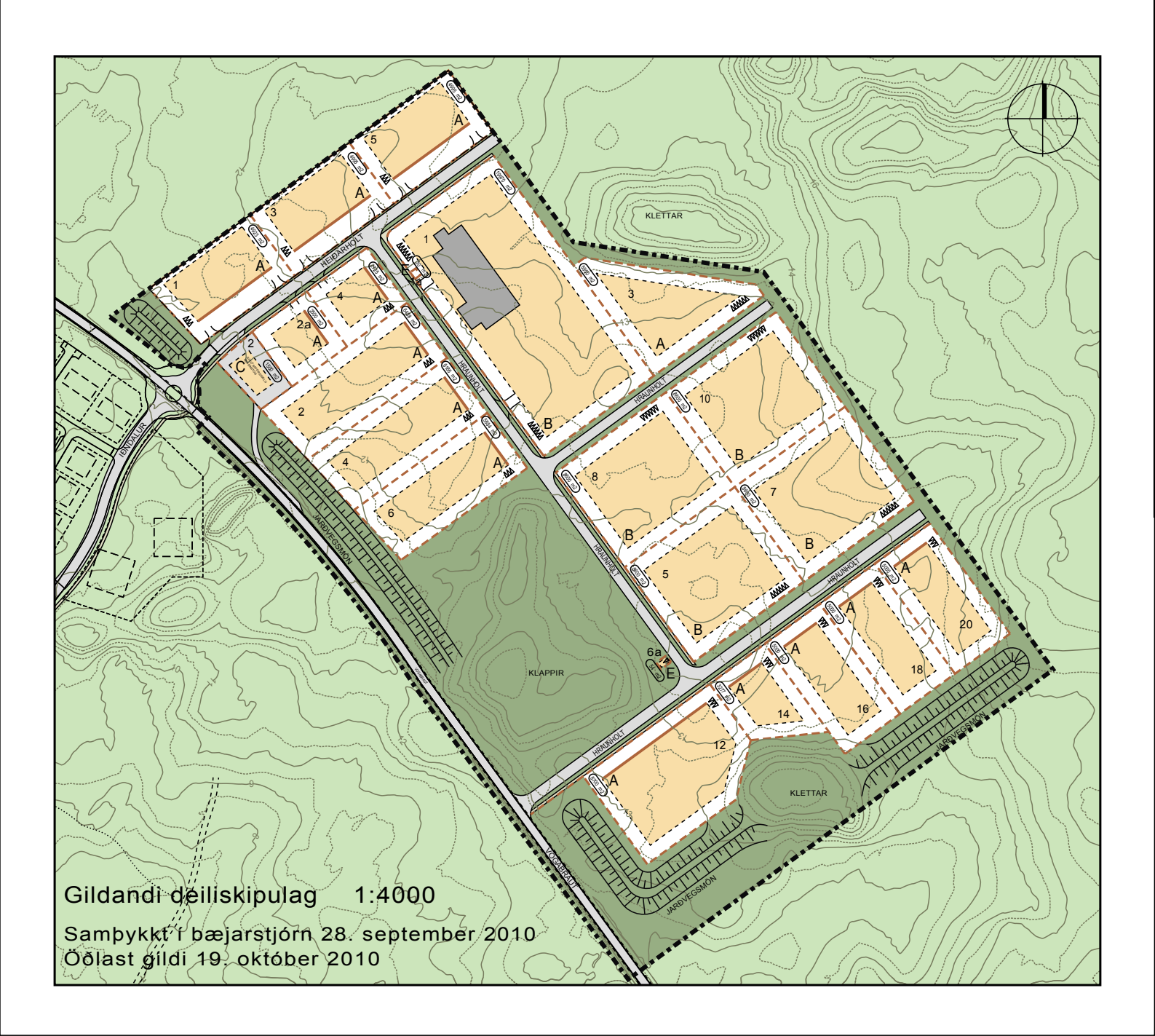
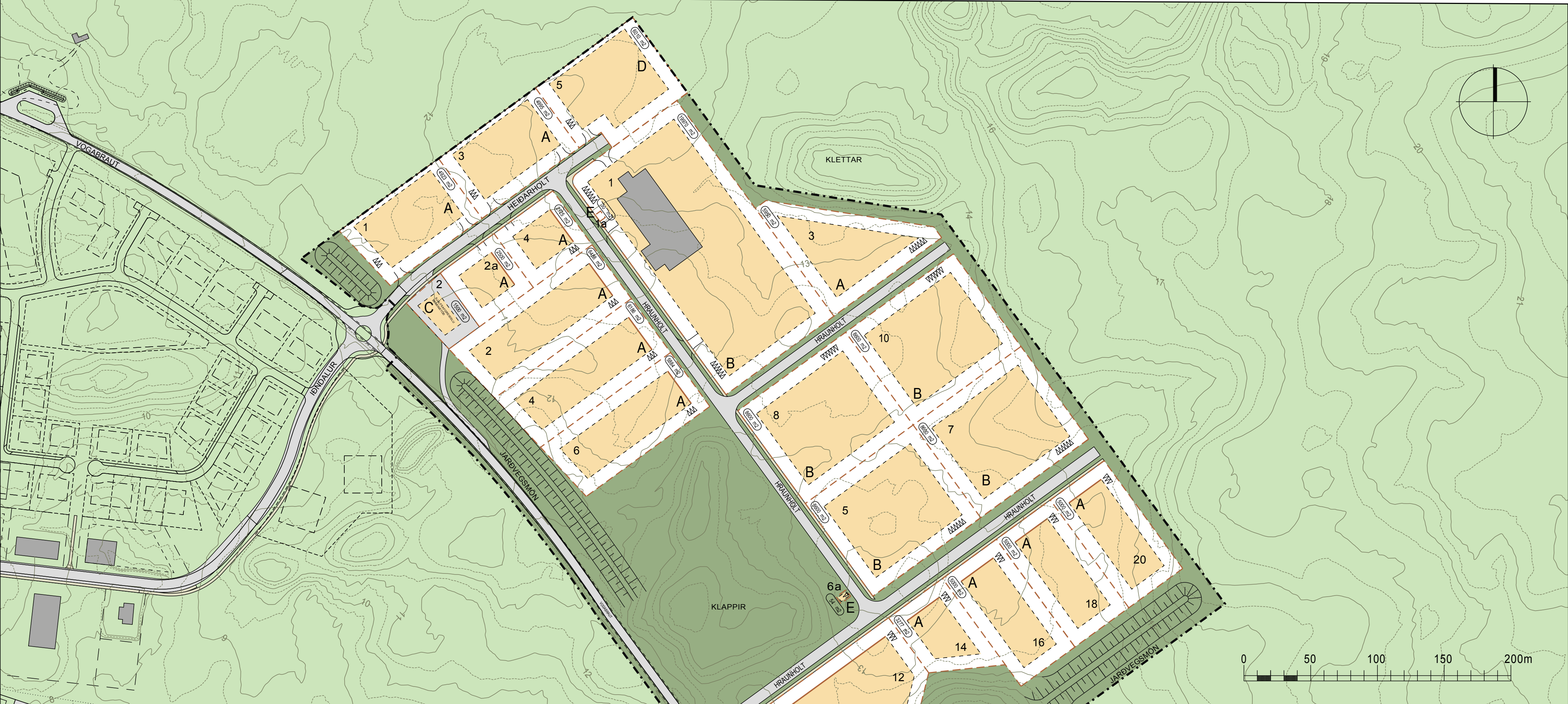




Gildandi deiliskipulag 1:4000
Samþykkt í bæjarsjórn 28. september 2010
Ólást gildi 19. október 2010

ÍÐNADARSVÆÐI VIÐ VOGABRAUT

Breyting á deiliskipulagi, 16.03. 2016. Breytt eftir auglýsingar og kynningartíma, 23.05. 2016.

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt í sveitarstjórn 13.06.2001.

Aðrnar breytingar:

- Samþykkt í bæjarsjórn 06.06.2007
- Samþykkt í bæjarsjórn 26.03.2009
- Samþykkt í bæjarsjórn 28.09.2010

Allar breytingar komu í stað gildandi deiliskipulags hverju sinni.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

Heiðarholt 5.

- Bætt er við húsagerð D þar sem hægt verður að hafa, auk iðnaðarhúsnæðis með hámarkshæð 13 m, skilju og tanka til súrefnis- og köfnunarefnisverksmiðju, með hámarkshæð 27,0 m. auk 2,5 m. vegna léttis búnaðar, s.s. handrís og öryggisloka.
- Gert er ráð fyrir að innan lóðar við Heiðarholt 5 verði heimilt að hafa húsagerð D í stað húsagerðar A áður.
- Lóðin við Heiðarholt 5 stækkar til suðausturs að lóðarmörkum við Hraunholt 1. fyrir breytingu var lóðin 4.995 m² en eftir breytingu er lóðin 5.986 m².
- Gert er ráð fyrir súrefnis- og köfnunarefnisverksmiðju innan lóðar við Heiðarholt 5 og því er gert ráð fyrir húsagerð D innan lóðarinnar. Fyrir breytingu var gert ráð fyrir að innan lóðarinnar Heiðarholt 5 væri hægt að byggja iðnaðarhúsnæði með manishæð að hámarki 8,0 m.
- Eftir breytingu er heimilt að byggja iðnaðarhúsnæði með hámarkshæð 13,0 m og auk þess skilju og tanka til súrefnis- og köfnunarefnisframleiðslu með hámarkshæð 27,0 m. auk 2,5 m. vegna léttis búnaðar, s.s. handrís og öryggisloka.
- Nýtingarhlutfall lóðarinnar er óbreytt eða 0,4 en vegna stækkunar lóðarinnar eykst mögulegt byggingarmagn úr 1.998 m² í 2.395 m².
- Byggingarreitur innan lóðarinnar stækkar og mun eftir breytingu vera 10 m frá lóðarmörkum við Hraunholt 1. Þá er ekki lengur gert ráð fyrir bindandi byggingarlínu á þeirri hlið byggingarreits sem sýnir að Heiðarholti.
- EKKI er lengur gert ráð fyrir að gatan Heiðarholt og gangstétt meðfram henni ná út fyrir skipulagssvæðið til norðurs og mun gatan og gangstéttin því enda við breytt lóðarmörk við Heiðarholt 5.
- Skv. fyrirliggjandi upplýsingum mun hávaði við lóðarmörk frá fyrirhugaðri starfsemi vera undir viðmiðunarmörkum skv. krófum í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Þeir skilmálar eru settir að lóðin við Heiðarholt 5 verði girt af með mannheldri girdingu, aðgangsstýrdum hlífum og öryggiskerfum til að tryggja öryggi.
- Þeir skilmálar eru settir á starfsemi innan lóðar við Heiðarholt 5 að hljóðstigi verði undir þeim mörkum sem getið er um í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Hljóðstigi við lóðarmörk skal ekki fara yfir 70 db og á lóðarsvæðum skal hljóðstigi ekki fara yfir 50 db á daginn, ekki yfir 45 db á kvöldin og ekki yfir 40 db að nóttu til (sjá nánar í töflu iii í reglugerð nr. 724/2008).
- Þeir skilmálar eru settir að við hönnun mannvirkja á lóðinni skal sérstaklega horft til þess að milda sjónræn áhrif mannvirkjanna með útfærslum í hönnun og litavali þannig að mannvirkin verði sem minnst áberandi, falli vel að umhverfi sínu og taki mið af því að þau standa ekki fjarri íbúðabyggð. Með umskón um byggingarleyfi skulu fylgja tölvugerðar myndir sem sýni útfærslu mannvirkjanna og forsendur hönnunar hvað varðar útlit og sjónræn áhrif.
- Þeir skilmálar eru settir á starfsemi innan lóðar við Heiðarholt 5 að áætlun verði gerð um stórslýsavarinn þar sem fyrirhuguð starfsemi fellur undir reglugerð um stórslýsavarinn vegna hættulegra efna nr. 160/2007

Annað.

- Bætt er við lóð við Hraunholt 6a og er lóðin 54 m² fyrir dreifistöð.
- Bætt er við húsagerð E þar sem mögulegt verður að hafa dreifistöð með hámarks manishæð 3 m. Gert er ráð fyrir húsagerð E á lóðum við Hraunholt 1a og 6a.
- Númer eru sett á allar lóðir við Hraunholt.
- Bindandi byggingarlína við Heiðarholt 1, 3 og 5 er felld niður og byggingarreitir stækkaðir til suðausturs þannig að þeir verða 10 m frá lóðarmörkum við götuna Heiðarholt.
- Ný byggingarreigugerð var gefin út 2012 og eru vísanir í reglugerðina í greinargerðinni uppfærðar í samræmi við það.

Breytingar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

- Eftir samráð við Skipulagsstofnun var ákveðið að sú lóð yrði farin að breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarsjórn 24. febrúar 2016 myndi ekki óðlast gildi og því er verið að breyta deiliskipulagi sem óðlasti gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 19. október 2010. Gígn deiliskipulagsbreytingar hafa verið lagðar í samræmi við þessa ákvörðun.
- Í þeirri breytingu á deiliskipulagi sem gígn var í bæjarsjórn 24. febrúar 2016 var gert ráð fyrir skipulagssvæðið súrefnis- og köfnunarefnisverksmiðja sem nú er gert ráð fyrir innan lóðar við Heiðarholt 5 væri staðsett á lóð við Hraunholt 7.
- Bætt er við skilmálum um að við hönnun mannvirkja á lóðinni skal sérstaklega horft til þess að milda sjónræn áhrif mannvirkjanna með útfærslum í hönnun og litavali þannig að mannvirkin verði sem minnst áberandi, falli vel að umhverfi sínu og taki mið af því að þau standa ekki fjarri íbúðabyggð. Með umskón um byggingarleyfi skulu fylgja tölvugerðar myndir sem sýni útfærslu mannvirkjanna og forsendur hönnunar hvað varðar útlit og sjónræn áhrif.
- Bætt er við skilmálum vegna starfsemi innan lóðar við Heiðarholt 5 að áætlun verði gerð um stórslýsavarinn þar sem fyrirhuguð starfsemi fellur undir reglugerð um stórslýsavarinn vegna hættulegra efna nr. 160/2007
- Efnahagsleg áhrif breytingarinnar eru mögulega jákvæð fyrir sveitarfélagið. Áhrifin eru talin jákvæð á samfélagið á meðan á uppbyggingu stendur en óveruleg til framtíðar þar sem starfsmenn verða fár vegna fyrirhugaðrar starfsemi.
- Þar sem skilmálar eru settir um hljóðstigi frá fyrirhugaðri starfsemi er ekki gert ráð fyrir að áhrif á hljóðvist verði neikvæð. EKKI er talið að mengandi áhrif verða vegna breytingar á deiliskipulagi og áhrif á öryggi eru talin óveruleg. Gert er ráð fyrir að lóðin við Heiðarholt 5 verði girt af með mannheldri girdingu, aðgangsstýrdum hlífum og öryggiskerfum til að tryggja öryggi. Þá er gert ráð fyrir áætlun verði gerð um stórslýsavarinn vegna starfsemi innan lóðar við Heiðarholt 5.
- Áhrif breytingar á deiliskipulagi eru talin óveruleg fyrir utan möguleg neikvæð sjónræn áhrif.

SVETARFÉLAGIÐ VOGAR
ÍÐNADARSVÆÐI VIÐ VOGABRAUT
DEILISKIPULAG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almenn.

Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar iðnaðarlóðir á svæði norðvestan Vogabrautar í Sveitarfélaginu Vogum. Svæðið er atlað fyrir starri og gróðari iðnaðarstarfsemi en á iðnaðarsvæðinu við lóðina, sem nú er í uppbyggingu. Þá er gert ráð fyrir sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð á skipulagssvæðinu.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

1.1 Áhrökun skipulagssvæðis og staðsetning.

Deiliskipulagið tekur til sveðis í hrauninu norðvestan við Vogabaut miðja vegna milli gatnamóta Vogabrautar og Reykjanesbrautar og Vogabrautar og Stappaegar. Svæðið er í lagð í hrauninu, sem afmarkast af lágum klettum og klapparbungum.

1.2 Umferð og gönguleiðir.

Tveir aðkomugötur verða inn á svæðið frá Vogabaut og mynda þær hringtengingu. Bíl á milli gatnamóta er u.þ.b. 400 m. Við skipulag gata er haft í huga að mögulegt verði að stækka svæðið til norðurs og norðausturs. Það yrði þó alltaf háð breytingu / endurskoðun á aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að gangandi eigi greiðar leiðir um svæðið og að gangstéttar verði ávallt öðrum megin götu.

1.3 Iðnaðarlóðir.

Á svæðinu er gert ráð fyrir byggingu iðnaðarhúsnæðis auk eldsneytisstöðvar með sjálfsafgreiðslu.

Húsagerð:

- A. Iðnaðarhúsnæði, hámarkshæð 8 m., 13 lóðir
- B. Iðnaðarhúsnæði, hámarkshæð 13 m., 5 lóðir
- C. Sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð, 1 lóð
- D. Iðnaðarhúsnæði, hámarkshæð 13 m. auk skilju og tanka hámarkshæð 27 m. auk 2,5 m. vegna léttis búnaðar s.s. handrís og öryggisloka, 1 lóð
- E. Dreifistöð, manishæð að hámarki 3 m., 2 lóðir.

1.4 Jarðvegsmannir.

Gert er ráð fyrir að þar sem klettur og klapparbungur ná ekki að milda ásynd svæðisins, verði byggðar upp jarðvegsmannir.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR.

2.0 Almenn.

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 frjálslar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreigugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengt skal samræma útlit, bakform, lita- og efniaval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, girdingar á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreigugerð (112/2012).

Höfundar uppdráttu skulu kynna skipulags- og byggingarfulltrúa og umhverfis- og skipulagsnefnd Sveitarfélagsins Voga hugmyndir sínar í tveimur aðgangum.

- Fyrst þeir þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:2000 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunmynd, útliti og sneiðmynd ásamt helstu hæðartölum á hús og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efniavali.
- Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. kafla 4.3 í byggingarreigugerð nr. 112/2012.

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengt, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarfulltrúa sem ein heild.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti hús, fjölda bílastæða á lóð, kvadrif ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mælibládi fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hlíðar byggingarreits (auðkenndar með brottum línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gölfhæð þess hluta húss, sem sýnir að götu (H). Mesta hæð á þaki, manishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennis- og vatnslögnum svo og kvadrif um inntökt vetustofnana.

2.3 Sorpgæmslur.

Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 byggingarreigugerðar (112/2012) í hverju tilviki.

2.4 Bílastæði og bílagæmslur.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingarreigugerðar (112/2012).

Á iðnaðarlóðum skal að jafnaði koma fyrir í bílastæði á 50 m² í gölfífatarmáli. Bílastæði skulu leytt innan lóðar með 1-2 innkeyrslum á hverja lóð.

2.5 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreigugerð (112/2012).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girdingar, bílastæði og gangstéttar.

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 hæðarbláði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (ínlúga tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinna lóðar og á sinn kostnað. EKKI er heimilt að moka eða nýlja í jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

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

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvægg eða stoðvegg, skal veggurinn þó þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustigi, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi skipulags- og byggingarfulltrúa.

Öll stóllun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jónn hæð þeirra, nema þar sem áhrifit landslag þýtur upp á betri lausir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreininger þar um, skal hlíta úrskurði umhverfis- og skipulagsnefndar í því máli.

3. SÉRÁKVÆÐI

3.0 Almenn.

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

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjóllurum, en þeir eru þó heimildir þar sem laga lagna og lands leyfir.

Útlínur á skýringarmyndum sýna eftu mörk húss.

Byggingarreitur er bundinn þar sem raud heildregin lína er á hlíð byggingarreits að götu. Minnst 50% framhlíðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu.

Menistettir er sýnd á skipulagsuppdraetti, en þakform er að öðru leyti frjálst. Fjöldi bílastæða skal vera 1 fyrir hverja 50 fermetra gölfíftar húsáæði. Innkeyrslur á lóðir skulu vera á 1-2 stóðum. Jafnframt er heimilt að hafa sérinnkeyrslur á baklóðir þar sem aðstaður leyfa.

3.1 A. -Iðnaðarhúsnæði, 1 hæð.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa iðnaðarbyggingu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,40, þannig verði 1,4 bygging á 5000 m² lóð því ekki stærri en 2000 brúttó m².

Frágængd yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar.

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

Manishæð verði að hámarki 8,0 m. yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarbláði, sjá jafnframt skýringarmynd á skipulagsuppdraetti.

3.2 B. -Iðnaðarhúsnæði, 1-2 hæðir.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa iðnaðarbyggingu á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,40, þannig verði 1,4 bygging á 20.000 m² lóð því ekki stærri en 8000 brúttó m².

Frágængd yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar.

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

Manishæð verði að hámarki 13,0 metrar yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarbláði, sjá jafnframt skýringarmynd á skipulagsuppdraetti.

3.3 C. -Sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð

Á 1.500 m² lóð er gert ráð fyrir sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð sem þjónustar bæði bensín- og dieselbíla á lóðinni. Aðkoma að lóðinni er frá Heiðarholti en einnig er einstefnuaðkoma að lóðinni frá Vogabrat.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð ásamt tilheyrandi mannvirkjum. Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir eru m.a. eldsneytisdeklar og skýgni, eldsneytisstankar og oluskiplur neðanjarðar, tæknirými fyrir deklubúnað og skili.

Tæknibúnaður neðanjarðar má vera staðsettur utan byggingarreits. Hámarkshæð skýgnis má vera 6 m. Hafa skal samráð um frágang mengunarvanna við Heilbrigðisstofninn Suðurnesja.

3.4 D. -Iðnaðarhúsnæði, 1-2 hæðir auk skilju og tanka til súrefnis- og köfnunarefnisframleiðslu

Innan byggingarreits er heimilt að reisa iðnaðarbyggingu á 1-2 hæðum auk skilju og tanka. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,40, þar sem lóð við Heiðarholt 5 er 5.986 m² verður bygging því að hámarki 2.394 brúttó m².

Frágængd yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar.

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

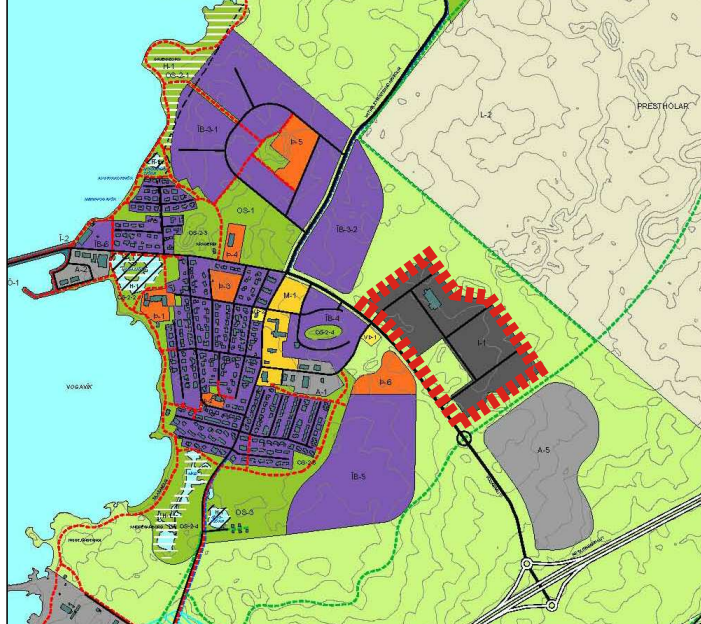
Manishæð verði að hámarki 13,0 m. yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarbláði á iðnaðarhúsnæði en 27,0 m. á skilju og tankum, auk 2,5 m. vegna léttis búnaðar, s.s. handrís og öryggisloka, sjá jafnframt á uppdraetti.

Þeir skilmálar eru settir að lóðin við Heiðarholt 5 verði girt af með mannheldri girdingu, aðgangsstýrdum hlífum og öryggiskerfum til að tryggja öryggi.

Þeir skilmálar eru settir að við hönnun mannvirkja á lóðinni skal sérstaklega horft til þess að milda sjónræn áhrif mannvirkjanna með útfærslum í hönnun og litavali þannig að mannvirkin verði sem minnst áberandi, falli vel að umhverfi sínu og taki mið af því að þau standa ekki fjarri íbúðabyggð. Með umskón um byggingarleyfi skulu fylgja tölvugerðar myndir sem sýni útfærslu mannvirkjanna og forsendur hönnunar hvað varðar útlit og sjónræn áhrif.

Þeir skilmálar eru settir á starfsemi innan lóðar við Heiðarholt 5 að áætlun verði gerð um stórslýsavarinn þar sem fyrirhuguð starfsemi fellur undir reglugerð um stórslýsavarinn vegna hættulegra efna nr. 160/2007

3.5 E. -Dreifistöð, 1 hæð. Frágængd yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar. Manishæð verði að hámarki 3,0 m. yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarbláði.



SVETARFÉLAGIÐ VOGAR

ADALSKIPULAG 2008-2028

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- BYGGINGARREITUR
- ÍÐNADARHÚSNÆÐI 1 HÆÐ
- ÍÐNADARHÚSNÆÐI 1-2 HÆÐIR
- SJÁLFSAFGREIÐSLU ELDSNEYTISSTÖÐ
- ÍÐNADARHÚSNÆÐI 1-2 HÆÐIR AUK SKILJU OG TANKA
- DREIFISTÖÐ
- BYGGINGARREITUR BINDANDI LÍNA
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARSTÆRÐ
- BÍLASTÆÐAKVÖÐ Iðnaðarlóðir: 1 staðið pr. 50m2
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- VEGIR
- STÍGAR

SJÁ JAFNFRAMT MEBFYLGJANDI GREINARGERÐ OG BYGGINGAR- OG SKIPULAGSSKILMÁLA

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 FRÁ 01.04.2016 TIL 17.05.2016 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN SVETARFÉLAGSINS VOGA ÞANN 2016.

BÆJARSTJÓRI SVETARFÉLAGSINS VOGA
DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, ÓÐLADIST GILDI MEÐ AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN

23.05.2016 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

SVETARFÉLAGIÐ VOGAR

ÍÐNADARSVÆÐI VIÐ VOGABRAUT

DEILISKIPULAGSBREYTING

KVADIR-A1: 1:2000	TEIKN NR:
DAGS: 11.03.2016	HANNAD: ÞH, ÓI
FLOKKUR: 2506-VATN	TEIKNAD: ÓI, HN
SKRÁ: 01032-DEILISK.DWG	VERKNR: 01032