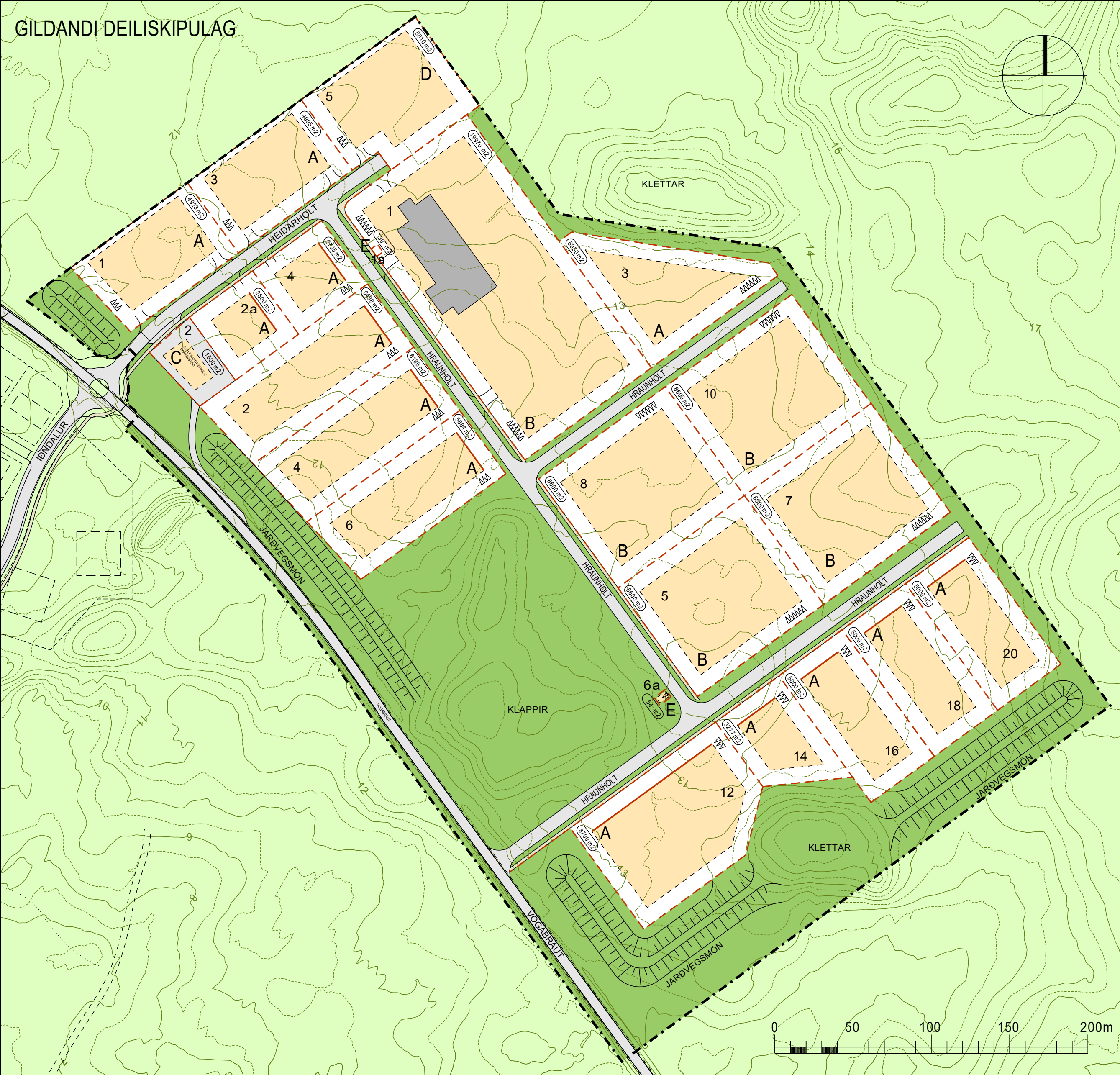
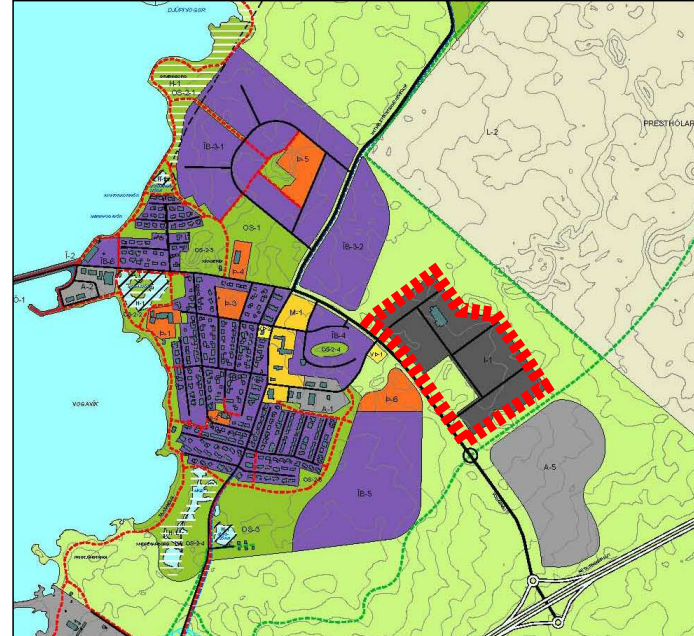
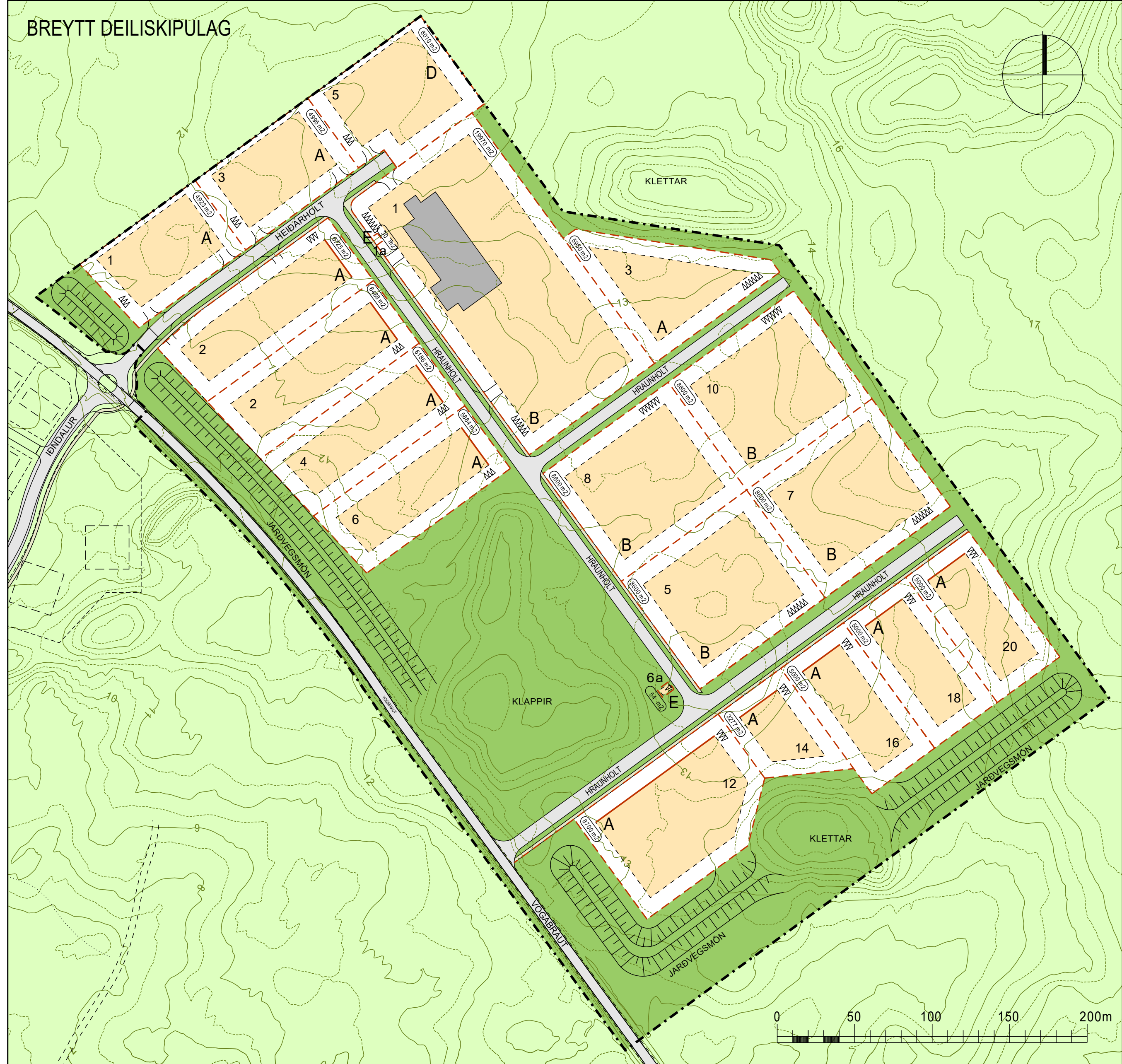


GILDANDI DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
HLUTI AÐALSKIPULAGS 2008-2028

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- BYGGINGARREIUR
- IÐNADARHÚSNÆÐI 1 HÆÐ
- IÐNADARHÚSNÆÐI 1-2 HÆÐIR
- SJÁLFSAFGREIÐSLU ELDSNEYTISSTÖÐ
- IÐNADARHÚSNÆÐI 1-2 HÆÐIR AUK SKILJU OG TANKA
- DREIFISTÖÐ
- BYGGINGARREIUR BINDANDI LÍNA
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARSTÆRD
- BÍLASTÆÐAKVÖÐ
Íðnaðarlóðir: 1 stæði pr. 50m2
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- VEGIR
- STÍGAR

SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
IÐNADARSVÆÐI VIÐ VOGABRAUT
DEILISKIPULAG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR
 - 1.0 Almenn. Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íðnaðarlóðir á svæði norðaustan Vogabrautar í Sveitarfélaginu Vogum. Svæðið er ætíð fyrir stærri og grótri íðnaðarstarfsemi en á íðnaðarsvæðinu við lónda, sem nú er í uppbyggingu. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.
 - 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðsetning. Deiliskipulagið tekur til svæðis í hrauninu norðaustan við Vogabraut miðja vegu milli gatnamóta Vogabrautar og Reykjanesbrautar og Vogabraut og Sapavegar. Svæðið er í lögð í hrauninu, sem afmarkar af lágum klettum og klapparbungum.
 - 1.2 Umferð og gönguleiðir. Tveir aðkomugötur verða inn á svæðið frá Vogabraut og mynda þær hringtengingu. Bil á milli gatnamóta er u.þ.b. 400 m. Við skipulag gatna er hafi í huga að mögulegt verði að stækka svæðið til norðurs og norðausturs. Það yrði þó alltaf háð breytingu / endurskoðun á aðalkipulagi. Gert er ráð fyrir að gangandi eigi greiðar leiðir um svæðið og að gangstéttar verði ávallt öðrum gegn götu.
 - 1.3 Íðnaðarlóðir. Á svæðinu er gert ráð fyrir byggingu íðnaðarhúsnæðis. Húsagerð:
 - A. Íðnaðarhúsnæði, hámarkshæð 8 m., 12 lóðir
 - B. Íðnaðarhúsnæði, hámarkshæð 13 m., 5 lóðir
 - D. Íðnaðarhúsnæði, hámarkshæð 13 m., auk skilju og tanka hámarkshæð 27 m., auk 2,5 m. vegna léttis búnadar s.s. handrís og öryggisloka, 1 lóð.
 - E. Dreifistöð, manishæð að hámarki 3 m., 2 lóðir.
 - 1.4 Jarðvegsmánir. Gert er ráð fyrir að þar sem klettur og klapparbungur ná ekki að milda ásynd svæðisins, verði byggðar upp jarðvegsmánir.
 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 fjálfar að öðru leyti en því sem mæliblöß, hæðarblöß, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, bakform, lita- og efni-val. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, gírdingar á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012). Höfundar uppdráttu skulu kynna skipulags- og byggingarfullrúa og umhverfis- og skipulagsnefnd Sveitarfélagsins Voga hugmyndir sínar í tveimur áföngum. 1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirsurnar í m.k. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirsurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útlit og sneiðingum ásamt heitum hæðartölum á hús og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efni-vali. 2. Verð svar við fyrirsurn jafnvætt er hönnuð heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. kafla 4.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuð og lögð fyrir skipulags- og byggingarfullrúna sem ein heild.
 - 2.2 Mæliblöß og hæðarblöß. Mæliblöß sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreitir húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.fl. Allir gegn hluta húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblößi fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblößum. Aðrar hlíðar byggingarreitir (auðkennar með brottinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöß sýna gangstéttarhæðir og götu-hæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir göllhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, manishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðartölur sýna emnfremur staðsetningu og hæðir á frárennissló og vatnsloðnum svo og kvæðir um innétikustofnana.
 - 2.3 Sorgpeyslur. Sorgpeyslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 byggingarreglugerðar (112/2012) í hverju tilvik.
 - 2.4 Bílastæði og bílageymslur. Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingarreglugerðar (112/2012). Á íðnaðarlóðum skal að jafnaði koma fyrir 1 bílastæði á 50 m² gölflatarááá. Bílastæði skulu leyst 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 byggingarreglugerð (112/2012). Á aðaltekningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, gírdingar, 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. máli og hæðarblöß. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línu-laga tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinni kostnað. Ekki er heimilt að moka eða nýlja í jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bájarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblößum, og bera allan kostnað af því. Ef háðarmunur er tekinn með húsvegi eða stoðvegi, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama glidir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi skipulags- og byggingarfullrúna. Öll stöðlun 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 hita úrskurð umhverfis- og skipulagsnefndar í því máli.
 3. SÉRÁKVÆÐI
 - 3.0 Almenn. Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Almenn er ekki gert ráð fyrir kjóllurum, en þeir eru þó heimiladdir þar sem lega lagna og lands leyfir. Útlitur á skýringarmyndum sýna eftstu mörk húss. Byggingarreitir er bundin þar sem rað heildregin lína er á hlíf byggingarreits að götu. Minnst 50% framhlíðar húss skal leggja að bundinni byggingarlínu. Manishæfna er sýnd á skipulagsuppdrætti, en jafnform er að öðru leyfi frjálst. Fjöldi bílastæða skal vera 1 fyrir hverja 50 fermetra gölflitfar húsáæðis. Innkeyrslur á lóðir skulu vera á 1-2 stöðum. Jafnframt er heimilt að hafa sérinnkeyrslur á baklóðir þar sem aðstæður leyfa.
 - 3.1 A - Íðnaðarhúsnæði, 1 hæð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa íðnaðarbyggingu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.40, þannig verði t.d. bygging á 5000 m² lóð því ekki stærri en 2000 brúttó m². Frágengd yfirborð við húsveg skal ekkri vera neðar en 50 sm undir uppgefni píluháæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar. Heimilt er að nýta ymi í ríshæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarka. Manishæð verði að hámarki 8.0 m. yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblößi, sjá jafnframt skýringarmynd á skipulagsuppdrætti.
 - 3.2 B - Íðnaðarhúsnæði, 1-2 hæðir. Innan byggingarreits er heimilt að reisa íðnaðarbyggingu á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.40, þannig verði t.d. bygging á 20.000 m² lóð því ekki stærri en 8000 brúttó m². Frágengd yfirborð við húsveg skal ekkri vera neðar en 50 sm undir uppgefni píluháæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar. Heimilt er að nýta ymi í ríshæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarka. Manishæð verði að hámarki 13.0 m. yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblößi, sjá jafnframt skýringarmynd á skipulagsuppdrætti.
 - 3.4 D - Íðnaðarhúsnæði, 1-2 hæðir auk skilju og tanka í súrefnis- og köfnunarefnisframlöðslu. Innan byggingarreits er heimilt að reisa íðnaðarbyggingu á 1-2 hæðum auk skilju og tanka. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.40, þar sem lóð við Heiðarholt 5 er 6.010 m² verður bygging því að hámarki 2.404 brúttó m². Frágengd yfirborð við húsveg skal ekkri vera neðar en 50 sm undir uppgefni píluháæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar. Heimilt er að nýta ymi í ríshæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarka. Manishæð verði að hámarki 13.0 m. yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblößi á íðnaðarhúsnæði en 27.0 m. á skilju og tönkum, auk 2,5 m. vegna léttis búnadar, s.s. handrís og öryggisloka, sjá jafnframt á uppdrætti. Þeir skilmálar eru settir að lóðin við Heiðarholt 5 verði girt af með mannheldri gírdingu, 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 gefið er um í reglugerð nr. 724/2008 um hávæða. Hljóðstigi við lóðarmörk skal ekkri fara yfir 70 db og á íbúðarsvæðum skal hljóðstigi ekkri fara yfir 50 db á daginn, ekkri yfir 45 db á kvöldin og ekkri yfir 40 db að nóttu til sjá námar í töflu í reglugerð nr. 224/2008). Þeir skilmálar eru settir að við hönnun mannvirkja á lóðinni skal sérstaklega horft til þess að milda ásyndin áhrif mannvirkjana 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 ekkri fjarrí íbúðabygð. Með umsköm um byggingarlínu skulu fylgja tölvugerðar myndir sem sýni útfærslu mannvirkjana og forsendur hönnunar hvað varðar útlit og sjónræn áhrif. Þeir skilmálar eru settir á starfsemi innan lóðar við Heiðarholt 5 að áætlan verði gerð um stórsýnavarnir þar sem fyrirhugað starfsemi fellur undir reglugerð um stórsýnavarnir vegna hátulegra efna nr. 160/2007
 - 3.5 E - Dreifistöð, 1 hæð. Frágengd yfirborð við húsveg skal ekkri vera neðar en 50 sm undir uppgefni píluháæð og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar. Manishæð verði að hámarki 3.0 m. yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblößi.

IÐNADARSVÆÐI VIÐ VOGABRAUT
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, 22.08.2017.

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt í sveitarstjórn 13.06.2011.

Áorðnar breytingar:

1. Samþykkt í bæjarstjórn 06.06.2007
2. Samþykkt í bæjarstjórn 26.03.2009
3. Samþykkt í bæjarstjórn 03.09.2010
4. Samþykkt í bæjarstjórn 14.05.2016

Allar breytingar komu í stað gildandi deiliskipulags hverju sinni.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

- Lóðirnar við Heiðarholt 2, 2a og 4 eru sameinaðar í eina lóð, Heiðarholt 2. Stærð sameinaðar lóðar er 6.725 m².
- Vegna sameiningar lóðana eru gerðar breytingar á byggingarreitum og verður einn byggingarreitur innan sameinaðrar lóðar. Stærð og lega byggingarreitsins er í samræmi við byggingarreiti innan aðliggjandi lóða til suðurs, við Hrauholt 2, 4 og 6.
- Bindandi byggingarlína er á þeirri hlíf byggingarreits sem snýr að götunni Hrauholti, sem er í samræmi við bindandi byggingarlínur byggingarreita innan aðliggjandi lóða til suðurs, við Hrauholt 2, 4 og 6.
- Á lóðinni við Heiðarholt 2 var gert ráð fyrir sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð en eftir breytingu fellur hún út. Vegna þess er ekkri lengur þörf á einstæðu aðkomuleið akandi umferð inn á lóðina beint frá Vogabraut og fellur sú aðkoma því út.
- Þar sem aðkomuleiðin fellur út mun jarðvegsmön sem gert er ráð fyrir norðan Vogabrautar framlengjast um 50 m, að gatnamótum við Heiðarholt.
- Gert var ráð fyrir húsagerð A innan byggingarreita lóða við Heiðarholt 2a og 4. Áfram er gert ráð fyrir húsagerð A innan sameiginlegrar lóðar, sjá skilmála í kafla 3.1 í meðfylgjandi greinargerð.
- Nýtingarhlutfall sameiginlegrar lóðar er það sama og nýtingarhlutfall lóða þar sem gert er ráð fyrir húsagerð A eða 0.4. Mögulegt byggingarmagn innan lóðarinnar er því 2.690 m².

Umhverfismat

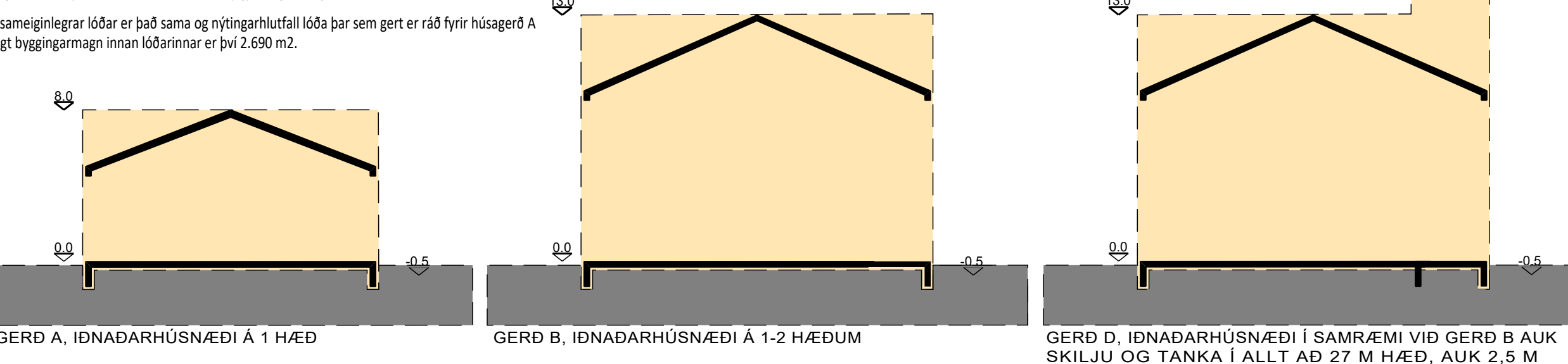
Breyting á deiliskipulagi fellur ekkri undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Áftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felur í sér að verlið er að sameina lóðir og fella út sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð. Húsagerð innan sameiginlegrar lóðar verður sú sama og innan þeirra tveggja lóða sem gert var ráð fyrir íðnaðarhúsnæði fyrir sameiningu og í samræmi við þær byggingar sem gert er ráð fyrir á aðliggjandi lóðum.

Ekkri er talið að breytingin hafi neikvæð umhverfisáhrif en sjónræn áhrif eru mögulega jákvæð þar sem verlið er að framlengja jarðvegsmön meðfram Vogabraut sem mildar ásynd á íðnaðarsvæðinu.

Breytt eftir augsýningar- og kynningartíma:

Lóð dreifistövar við Hrauholt 1a hlífraut sem breidd sína eða 6 m til vesturs í átt að Heiðarholti.



SNID 1:250

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM AUGLÝST
HEFUR VERIÐ SKV. 1. MGR. 43. GR.
SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

FRÁ _____ TIL _____
VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN SVEITAR-
FÉLAGSINS VOGA ÞANN _____

BÆJARSTJÓRI SVEITARFÉLAGSINS VOGA

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, ÖÐLADIST GILDI
MED AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA
ÞANN _____

19.10.2017, BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
IÐNADARSVÆÐI VIÐ VOGABRAUT
DEILISKIPULAGSBREYTING

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| KVARDI-A: 1:2000 | TEIKN NR: 001 |
| DAGS: 22.08.2017 | HANNAD: ÞH, ÓI |
| FLOKKUR: 2506-VATN | TEIKNAD: ÓI, HN, II |
| SKRÁ: 01032-dsk-br-2017.dwg | VERKNR: 01032 |



LANDSLAGSARKITEKTARFÍLA
SKÓLAVORUSTIG 11, 101 REYKJAVÍK, Sími: 5355300, FAX: 5355301
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS / NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS