



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
ÍBÚÐARSVÆÐI NORÐAN BYGGÐAR
GRÆNABORG – 2 ÁFANGI
DEILISKIPULAG

SKIPULAGSLÝSING

*LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI
SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010*

05.12.2022

UNNIÐ FYRIR GRÆNUBYGGÐ EHF.



1 Viðfangsefni, staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Landslag ehf. er fyrir Grænubbyggð ehf. að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir næsta áfanga Grænubbyggðar sem er íbúðarsvæði í landi Grænuborgar sem er staðsett norðan núverandi byggðar í þéttbýlinu í Vogum, vestan Vatnsleysustrandarveggar.

Skipulagssvæðið afmarkast að mörkum deiliskipulags fyrri áfanga íbúðarsvæðis Grænbyggðar í suðri, af standlengjunni í vestri og af landamerkjum landsvæðis L202268 í norðri og austri.

Stærð skipulagssvæðisins er um 9 ha.

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 leyti þakið mosabemu.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er afmarkað með gulri punktalínu.

Fyrri áfangi Grænubyggðar (1-5) er í uppbyggingu en það skipulagssvæði er um 16 ha og innan þess er gert ráð fyrir um 450 íbúðum í sérbýli og fjölbýli. Innan annars áfanga (6-10) er gert ráð fyrir um 330 íbúðum í sérbýli og fjölbýli en í Grænubyggð verða alls 779 íbúðir.

Aðkoma akandi umferðar að svæðinu verður með tengingu við Vatnleysustrandarveg á tveimur stöðum. Saman mynda þessar tengingar hringakstur og tengja Vatnleysustrandarveg (stofnbraut) við hringleið (tengibraut) um íbúðarsvæðið Grænubyggð. Út frá tengibrautinni liggja safngötur og húsagötur um skipulagssvæðið.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skipuleggja íbúðarbyggð með um 330 íbúðum í sérbýlishúsum og fjölbýlishúsum. Gert er ráð fyrir að einbýlishús og parhús á einni hæð verði vestast á svæðinu nærst ströndinni en þar fyrir ofan komi lítil fjölbýlishús eða raðhús á tveimur hæðum. Stærri og hærri fjölbýlishús (allt að 4 hæðir) verða við norðurjarðar svæðisins nærst Vatnleysustrandarvegi. Dælustöð fráveitu verður vestan og neðan byggðarinnar.

Hér að neðan eru drög að rammaskipulagi áfanga 6-10 ásamt gildandi deiliskipulagi áfanga 1-5 (svæði með grænum undirlit) en drög þessi muni þróast í vinnu við deiliskipulag.



Mynd 2. Gildandi deiliskipulag 1 áfanga Grænubyggðar ásamt drögum að rammaskipulagi 2 áfanga.

Í deiliskipulagi verða lóðir og byggingarreitir afmarkaðir ásamt því að skilgreina fyrirkomulag gatna, stíga og önnur þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi. Lögð verður áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og verða skilmálar settir varðandi slíkt í deiliskipulagi.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð deiliskipulags taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

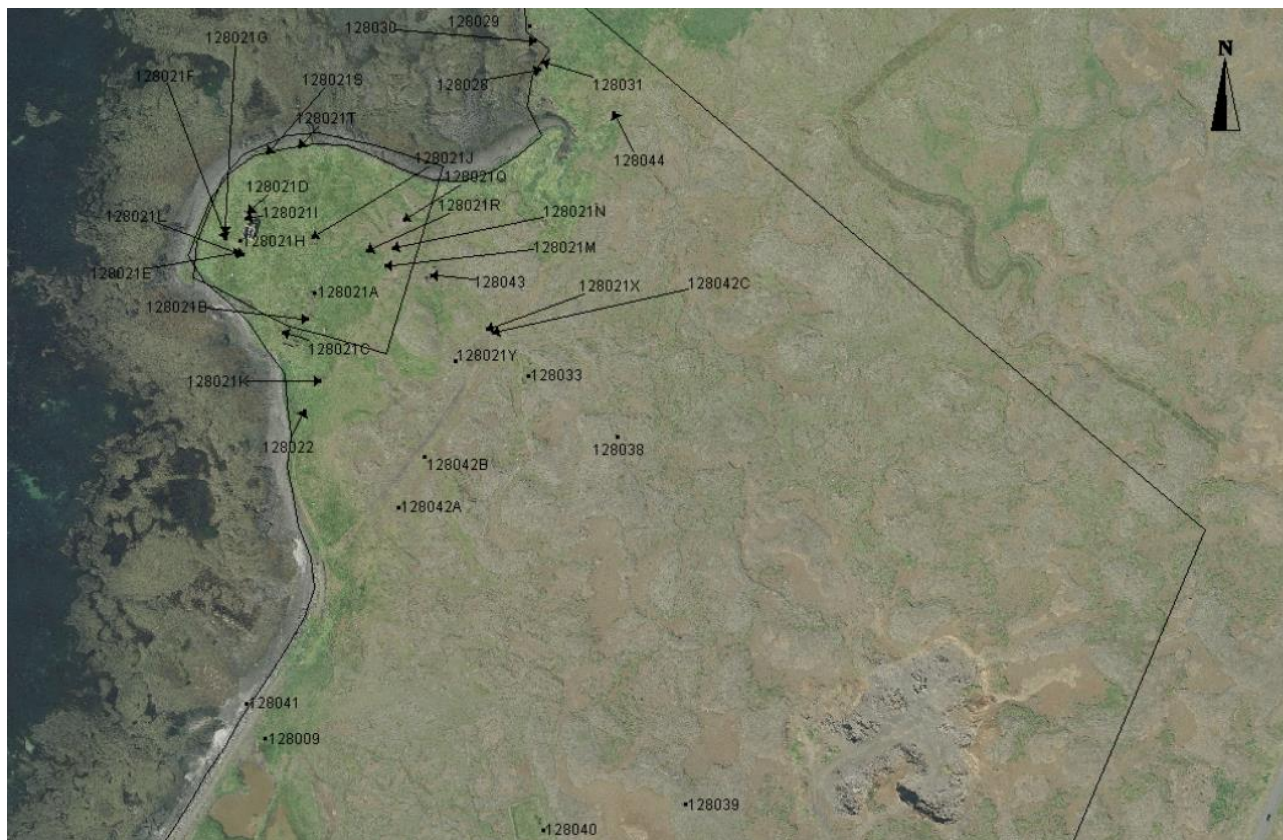
Allt skipulag fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulag mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1 Minjar

Gerð var aðalskráning fornminja fyrir allt sveitarfélagið vegna vinnu við aðalskipulag árið 2014 auk þess sem deiliskráning fornminja var gerð í landi Minni-Voga og Austurkots af árið 2006¹.

Skv. deiliskráningu eru 10 fornleifar á skipulagssvæðinu sem sjá má á loftmynd hér að neðan.

Samráð verður haft við Minjastofnun samhliða vinnu við deiliskipulag og tekið verður tillit til minjastaðar í vinnu við deiliskipulag.



Mynd 2. Minjakort skv. deiliskráningu í landi Minni-Voga og Austurkots.

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

1.2 Sjóvarnir

Gert er ráð fyrir sjóvarnargarði við strandlengjuna norðan tangans Grænuborgar. Garðurinn mun vera um 200 m langur og liggja meðfram ströndinni innan skipulagssvæðisins.

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

Samráð verður haft við siglingasvið Vegagerðarinnar vegna fyrirhugaðra sjóvarna.

2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Voga 2008-2028, en í vinnslu er endurskoðun aðalskipulags.

Skipulagssvæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem *íbúðarsvæði ÍB-3-1* auk þess sem *opin svæði* er neðan íbúðarbyggðar og að ströndinni auk þess sem sama svæði er undir hverfisvernd. Innan opna svæðisins er skilgreind gönguleið og meðfram ströndinni sjóvarnargarður.

Hér að neðan er umfjöllun um svæðin í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Vestan Vatnleysustrandarvega (ÍB-3-1)

Sveitarfélagið hefur látið gera rammaskipulag fyrir svæðið vestan Vatnleysustrandarvegur í samráði við landeiganda. Deiliskipulag fyrsta áfanga svæðisins hefur öðlast gildi.

Gert er ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt með 850-900 íbúðum í mismunandi húsagerðum á um 24 ha lands. Nýtingarhlutfall verður á bilinu 35-37 íbúðir á ha Gera má ráð fyrir að íbúafjöldi verði um 1.800-2.100. Hverfið verður blanda af sérbýlishúsum á 1-2 hæðum og fjölbýlishúsum á 2-4 hæðum.

Í deiliskipulagi fyrir hverfið verða sett nánari ákvæði um yfirbragð byggðar, svo sem hæðir húsa, húsagerðir og niðurröðun bygginga. Í skipulagi svæðisins verður leitast við að hafa byggð fjölbreytta og í sem mestri sátt við landslag, vistkerfi 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 lóða og á opnum svæðum.

Opin svæði til sérstakra nota

Önnur svæði innan þéttbýlis (OS-2)

Innan þéttbýlis í Vogum er undirliggjandi landnotkun mestmegnis skilgreind sem opin svæði til sérstakra nota og eru kjörin útivistarsvæði fyrir íbúa sveitarfélagsins.

- *Standlengjan frá Kristjánstanga í suðri að Djúpavogi í norðri, að hafnarsvæðinu undanskildu (OS-2-1).*



Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga 2008-2028. Skipulagssvæðið er fjólublátt íbúðarsvæði ÍB-3-1 og opið svæði OS-2-1.

3 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagið.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Sveitarfélagsins Voga*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á skrifstofu Sveitarfélagsins Voga og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: www.vogar.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnum íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt.

4 Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Í umhverfismat deiliskipulagsins munu þessi atriði m.a. koma fram:

- Lýsing á aðstæðum og þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir umtalsverðum áhrifum eða eru sérstaklega viðkvæmir.
- Upplýsingar um umhverfisverndarmarkmið stjórnvalda sem varða skipulagið og mat á vægi umhverfisáhrifa skipulagsins.
- Lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd skipulagsins og raunhæfum valkostum við skipulagið, að teknu tilliti til markmiða með gerð skipulagsins og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta.
- Lýsing á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum, ef þörf er á.
- Upplýsingar um hvernig valkostir voru skilgreindir, ef þörf er á að bera saman valkosti, og lýsing á því hvernig umhverfismatið fór fram.

Umhverfisáhrifin verða metin út frá þeim upplýsingum sem liggja fyrir um grunnsástand umhverfis.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

<i>Nóv. – des. 2022</i>	Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun.
<i>Jan.- feb. 2023</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi. Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
<i>Mars - apríl 2023</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli í 6 vikur.
<i>Maí 2023</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
<i>Júní 2023</i>	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.