



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
ÍBÚÐARSVÆÐI NORDAN BYGGÐAR
DEILISKIPULAG – TILLAGA
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS-
OG BYGGINGARSKILMÁLUM

20.06.2023. UNNIÐ FYRIR GRÆNUBYGGÐ EHF.



GRÆNABYGGÐ
VOGUM

Samþykktir.....	3
1 Inngangur	4
1.1 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni.....	4
1.2 Staðhættir og upplýsingar	4
2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag.....	5
2.1 Minjaskráning	7
2.2 Sjóvarnir.....	8
2.3 Gögn deiliskipulags	8
2.4 Samráð	8
3 Deiliskipulag	9
3.1 Íbúðarbyggð	9
3.2 Samgöngur.....	9
3.2.1 Gatnakerfi.....	9
3.2.2 Bílastæði	10
3.2.3 Græn svæði og stígar.....	10
3.3 Hraun	10
3.4 Áfangaskipting	11
3.5 Lóðir	11
3.6 Byggingarreitir	11
3.7 Byggingarefni	12
3.8 Hleðslustöðvar.....	12
3.9 Veitur	12
3.9.1 Neysluvatn.....	12
3.9.2 Hitaveita	12
3.9.3 Rafmagn.....	12
3.9.4 Fráveita.....	12
3.10 Varðveisla minja	13
3.11 Lýsing	14
3.12 Hljóðvist	14
3.13 Umhverfismál - blágrænar ofanvatnslausnir (BGO)	14
4 Almennir skilmálar	16
4.1 Almenn	16

4.2	Hönnun og uppdrættir.....	16
4.3	Mæliblöð.....	16
4.4	Sorpgeymslur og sorpgámar.....	16
4.5	Frágangur lóða.....	16
4.6	Gólfkóti bygginga.....	16
5	Sérákvæði.....	17
5.1	Almennt.....	17
5.2	Sérbýli.....	17
5.2.1	A - Einbýlishús á 1 hæð.....	17
5.2.2	B - Parhús á 1 hæð.....	17
5.3	Sérbýli/fjölbýli.....	17
5.3.1	D – Fjölbýlis-eða raðhús á 2 hæðum.....	18
5.4	Fjölbýli.....	18
5.4.1	E – Fjölbýlishús á 2 hæðum.....	19
5.4.2	F – Fjölbýlishús á 4 hæðum.....	19
5.5	Dælustöð.....	19
5.5.1	G - Dælustöð fráveitu.....	19
6	Umhverfisáhrif.....	20

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Voga þann _____

Sveitarstjóri Sveitarfélagsins Voga

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Inngangur

Grænubbyggð ehf. vinnur að gerð deiliskipulags fyrir næsta áfanga Grænubbyggðar sem er íbúðarsvæði í landi Grænuborgar sem er staðsett norðan núverandi byggðar í þéttbýlinu í Vogum, vestan Vatnsleysustrandarvegur.

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.

1.1 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni

Skipulagsnefnd Sveitarfélagsins Voga samþykkti á fundi sínum þann 13. desember 2022 að láta vinna deiliskipulag fyrir svæðið og staðfesti bæjarstjórn afgreiðslu skipulagsnefndar á fundi sínum þann 14. desember 2022.

Fyrri áfangi Grænubbyggðar (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 Grænubbyggð 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 Grænubbyggð. Út frá tengibrautinni liggja safngötur og húsagötur um skipulagssvæðið.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skipuleggja íbúðarbyggð með 334 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 Vatnsleysustrandarvegi. Dælustöð fráveitu verður vestan og neðan byggðarinnar.

Landslag ehf. hefur fyrir hönd Grænubbyggðar ehf umsjón með gerð deiliskipulagsins.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar 13. desember 2022. Skipulagslýsingin var auglýst frá 9. janúar til 31. janúar 2023 og hún send til umsagnaraðila auk þess sem hún var kynnt á opnu húsi 19. janúar 2023. Skipulagsnefnd tók umsagnir og athugasemdir fyrir á fundi sínum 21. mars 2023 og vísaði þeim til vinnslu deiliskipulagsins.

1.2 Staðhættir og upplýsingar

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

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 mosapemu.

Skipulagssvæðið er um 9 ha.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er afmarkað með gulri punktalínu.

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 *opið 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 Vatnleysustrandarvegur (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 Djúpvangi í norðri, að hafnarsvæðinu undanskildu (OS-2-1).



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

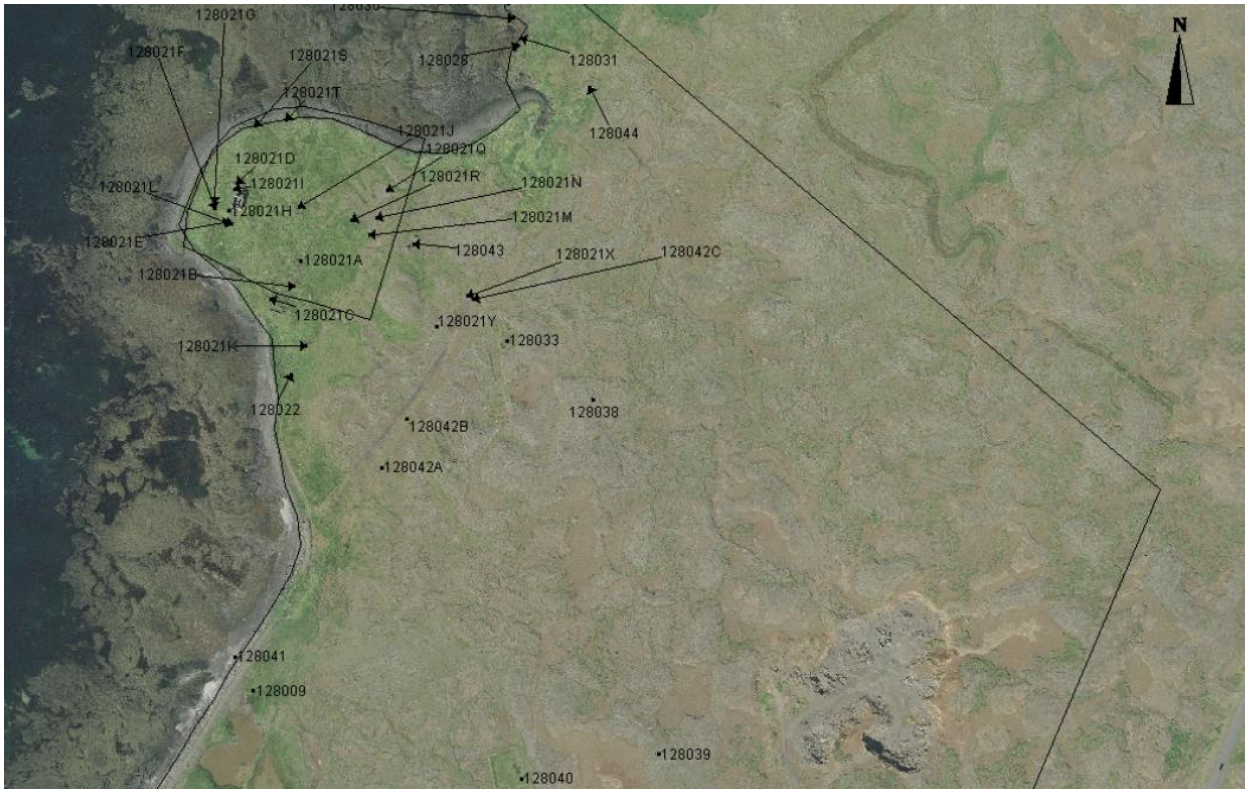
2.1 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

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. Minjastofnun Íslands er núverandi minjaskráning fullnægjandi vegna vinnu við deiliskipulagi.

Skv. deiliskráningu eru 10 fornleifar á skipulagssvæðinu og eru þær eftirfarandi:



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

GK-128:021 (y-x), Grænaþorg-býli
Túngarður

GK-128:028, Vatnsskersbúðir-örnefni
Verbúð

GK-128:029
Heimild um herslubyrgi

GK-128:030, Djúpavogsvör
Heimild um lendingu

GK-128:031, Vatnsskersbúðarvör
Heimild um lendingu

GK-128:033, Grænaþorgarrétt
Hleðsla-rétt

GK-128:038
Varða, hlutverk óþekkt

GK-128:042(c)
Garðlag

GK-128:043
Dys, hlutverk óþekkt

GK-128:044
Tóft, hlutverk óþekkt

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

Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsupprætti.

Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og tekið er tillit til minjastaða í vinnu við deiliskipulag.

Hver sá sem verður var við að fornleifar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar eins og 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunnar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

Í kafla 3.10, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

2.2 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.

2.3 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:2000 í A2

2.4 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Skipulagsstofnun*
- *Umhverfisstofnun*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Náttúrufræðistofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Sveitarfélagsins Voga*

3 Deiliskipulag

Fyrri áfangi Grænubýggðar (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 þess seinni áfanga (6-10) sem deiliskipulag þetta nær til eru 334 íbúðir í sérbýli og fjölbýli á um 9 ha en í Grænubýggð verða alls 779 íbúðir.

Með deiliskipulagi er meginmarkmiðið að leggja grunninn að seinni áfanga íbúðahverfis með íbúðagerðum í sérbýli og fjölbýli sem verður aðlaðandi til búsetu. Áhersla er lögð á góðar tengingar gangandi innan hverfis og við aðliggjandi hverfi.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka íbúðarlóðir og byggingarreiti, skilgreina fyrirkomulag gatnakerfis, bílastæða, stíga, útivistar- og almenningssvæða, ásamt öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

3.1 Íbúðarbyggð

Lögð er áhersla á sterkt heildaryfirbragð íbúðarbyggðar og gert ráð fyrir að svæðið byggist upp með sérbýlishúsum á einni hæð og fjölbýlishúsum sem eru að mestu á tveimur hæðum en nokkur hús eru á fjórum hæðum.

Gert er ráð fyrir að einbýlishús og parhús á einni hæð verði vestast á svæðinu nærst ströndinni en þar fyrir ofan og að safngötunni Grænuborg verða lítil fjölbýlishús eða raðhús á tveimur hæðum.

Við norðurjarðar svæðisins nærst Vatnsleysustrandarvegi er gert ráð fyrir átta fjölbýlishúsum, þ.e. fjórum fjölbýlishúsum á tveimur hæðum nær safngötunni Grænuborg og fjórum fjölbýlishúsum á fjórum hæðum fjær safngötunni Grænuborg.

3.2 Samgöngur

3.2.1 Gatnakerfi

Aðkoma akandi að svæðinu verður frá safngötunni Grænuborg sem tengist á tveimur stöðum inn á Vatnsleysustrandarveg. Þrjár aðkomur akandi eru frá Grænuborg að íbúðarsvæðum og íbúðarlóðum í þessum seinni áfanga hverfisins. Aðkomugata mun liggja beint niður að strönd en frá henni liggja botngötur/húsagötur til norðausturs og suðvesturs. Þá eru tvær tengingar akandi frá Grænuborg að lóðum fyrir fjölbýli austast á skipulagssvæðinu.

Götur í hverfinu eru botngötur en ekki gegnumakstursgötur til að hægja á umferð og auka umferðaröryggi. Meðfram botngötunum eru gangstéttar öðru megin við götur og sömu megin er gert ráð fyrir bílastæðum meðfram götum (langstæðum). Við enda botngatna er gert ráð fyrir snúningssvæðum ásamt snjósofnunarsvæðum svo ekki þurfi að aka snjó burt af svæðinu eftir snjómokstur.

Götur innan hverfisins verða a.m.k. 6,0 m að breidd og gangstéttar a.m.k. 2,0 m að breidd.

Hámarkshraði innan hverfisins veður 30 km/klst en með því er verið að hægja á umferð sem hefur jákvæð áhrif á hljóðvist innan hverfisins og ekki síður öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Heimilt er að útfæra hraðatakmarkandi aðgerðir í götum innan skipulagssvæðisins án þess að það komi fram á deiliskipulagsupprætti, en slíkt verður útfært við hönnun gatnanna.

3.2.2 Bílastæði

Bílastæðakrafa hveurrar íbúðar í sérbýli og fjölbýli eru 2 bílastæði innan lóðar en innan lóða fyrir fjölbýli á fjórum hæðum er krafan 1,5 bílastæði á íbúð innan lóðar. Lengd bílastæða er 6 m. Staðsetning bílastæða innan lóða sem sjá má á skipulagsupprætti er leiðbeinandi.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 12 almennum bílastæðum við enda botngötu sem liggur ofan Græuborgarréttar en þaðan eru góðar göngutengingar að göngustíg sem liggja niður að strönd og á milli fyrri og seinni áfanga hverfisins

Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði með föstu yfirborði eða malarsalla, gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu. Við hönnun og merkingar bílastæðanna er leitast við að þau verði skilvirk og örugg. Bílastæðin eru sýnd á skipulagsupprætti en útfærsla getur breyst við fullnaðarhönnun.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

3.2.3 Græn svæði og stígar

Áhersla er lögð á aðgengi að grænum svæðum meðfram ströndinni auk aðgengis að grænum svæðum innan hverfisins. Gangstígar eru frá endum allra botngatna sem tengjast inn á göngustíga sem liggja niður að strönd og að stíg sem liggur á milli fyrri og seinni áfanga hverfisins. Þá er gert ráð fyrir gangstéttum meðfram aðkomugötunni niður að strönd sem tengist áfram niður að strönd á milli lóða. Meðfram ströndinni er gert ráð fyrir göngustíg skv. aðalskipulagi.

Græn svæði (dvalarsvæði og leiksvæði) verða neðan götunnar Græuborg og við gönguásinn að strönd og Græuborgarrétt og munu stígar innan og umhverfis hverfið tengjast svæðunum. Göngustígar eru með föstu yfirborði og 1,5 - 2,0 m að breidd.

3.3 Hraun

Innan skipulagssvæðisins er hraun sem fellur undir 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Skv. lögnum ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra, sem undir greininna falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi.

Við hönnun og framkvæmdir á lóðum og grænum svæðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og forðast skal óþarfa röskun á hrauni.

Til að vernda hraun (og minjastaðinn Græuborgarrétt) er stærstu hraunhólum á svæðinu hlíft og ekki skipulagðar lóðir á þeim svæðum. Hólar þessi eru ofan tangans Græuborg og í skipulagi svæðisins eru hólar þessi tengdir sígum og grænum svæðum.

Reynt skal eins og kostur er að leyfa klöppum og sérstæðum hraunmyndunum að halda á grænum svæðum innan hverfisins.

3.4 Áfangaskipting

Lagt er upp með að hægt verði að áfangaskipta svæðinu í samræmi við eftirspurn lóða og uppbyggingarhraða. Gert er ráð fyrir að uppbygging hefjist næst götunni Græ nuborg og byggist svo upp í átt að ströndinni. Með því er mögulegt að leggja aðkomugötuna í átt að strönd og aðliggjandi botngötur í áföngum í samræmi við eftirspurn.

3.5 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti fyrir skipulagssvæðið og eru stærðir lóða skráðar. Upplýsingar um lóðarmörk og stærðir lóða eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Fjöldi og skipting lóða eftir húsagerð innan skipulagssvæðisins er eftirfarandi:

Lóðir fyrir einbýlishús á 1 hæð	= 8
Lóðir fyrir parhús á 1 hæð	= 4 (8 íbúðir)
Lóðir fyrir 2 hæða raðhús eða fjölbýlishús	= 29 (190 íbúðir)
Lóðir fyrir 2 hæða fjölbýlishús	= 4 (48 íbúðir)
Lóðir fyrir 4 hæða fjölbýlishús	= 4 (80 íbúðir)
Alls lóðir	= 49 (334 íbúðir)

Innan lóða fyrir fjölbýli er eitt hús innan hvernar lóðar þar sem langhliðar húsa eru samsíða götu en tvö hús eru innan hvernar lóðar í flestum tilfellum þar sem gafli húsa er samsíða götu.

3.6 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og skulu byggingar og önnur mannvirki byggð innan þeirra.

Fjarlægðir milli bygginga og byggingarreita eiga að uppfylla bæði kröfur steinsteypra sem og timburhúsa hvað snertir brunakröfur og þar að lútandi reglugerðir.

Byggingareiti og hámarks byggingarmagn innan hvers byggingarreits má sjá á uppdrætti. Hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

Form bygginga innan byggingarreits er frjálst nema annað sé skilgreint í sérskilmálum. Útbyggðir stigagangar, gluggar, svalir og þakkantar mega fara allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit, en ekki út fyrir lóðarmörk.

Hámarkshæð bygginga er mæld frá gólfkóta fyrstu hæðar samkvæmt mæliblaði. Heimilt er að færa kóta jarðhæða upp eða niður um 25 cm frá uppgefnum kóta á mæliblaði ef þörf er talin á vegna aðgengismála en þá breytast aðrir kótar til samræmis.

3.7 Byggingarefni

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfissvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

3.8 Hleðslustöðvar

Í nýbyggingum skulu vera lagnaleiðir til að hægt verði að koma upp hleðslustöðvum fyrir rafbíla. Byggingaraðilar skulu setja upp hleðslubúnað fyrir rafbíla á bílastæðum fjölbýlishúsa.

3.9 Veitur

3.9.1 Neysluvatn

Sveitarfélagið Vogar á og sér um framkvæmdir á dreifikerfi fyrir neysluvatn svo er einnig innan skipulagssvæðisins. Samráð skal haft við sveitarfélagið vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

3.9.2 Hitaveita

HS veitur sér sveitarfélaginu fyrir heitu vatni og er svo einnig innan skipulagssvæðisins. HS veitur sér um nýjar framkvæmdir, rekstur kerfisins og viðhald þess.

3.9.3 Rafmagn

HS veitur sér svæðinu fyrir rafmagni með jarðstrengjum. Samráð skal haft við sveitarfélagið og HS veitur vegna framkvæmda í nánd við núverandi jarðstrengi og möguleika á færslu lagna.

3.9.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir dælustöð fráveitu ofan við strönd neðan lóða fyrir einbýli með aðgengi á milli lóða í framhaldi að aðkomuvegi niður að strönd.

Öll mannvirki innan skipulagssvæðisins munu tengjast fráveitukerfi sveitarfélagsins. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Samráð skal haft við sveitarfélagið vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

3.10 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.2 eru 10 skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu. Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsupprætti.

Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og reynt eins og kostur er að taka tillit til minjastaða þannig að minjar verði fyrir sem minnstu raski vegna framkvæmda.

Sérstök áhersla var lögð á að vernda Græuborgarrétt (128:033) og því eru hvorki íbúðarlóðir né annað í a.m.k. 15 m fjarlægð frá minjastaðnum.

Hér að neðan eru upplýsingar um réttina í minjaskráningu.

Græuborgarrétt, vorrétt þeirra Vogamanna

Réttin sem er hlaðin utan í nokkuð háan hól, stendur í gróinni kvos umkringd grýttum hólkollum. Réttin er 15 x 11 m að stærð og er grjóthlaðin. Hún er aflöng, snýr norður-suður og skipist í þrjú hólf. Um miðjan vesturvegg hleðslunnar er lítið hólf, um 2x2 að utanmáli. Út frá því er hleðsla sem skiptir réttinni í tvennt. Op er í norðvesturhorni réttarinnar. Frá opinu liggur um 10 m hlaðinn grjótgarður sem sveigir fyrst til VNV en síðan til vestur og hefur líklega verið byggður til að auðvelda innrekstur í réttina. Hleðsluhæð réttarinnar er mest um 0,6 m og í veggjum sjást 4-5 umför af grjóti.

Þrjár minjastaðir verða fyrir beinun áhrifum vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi og eru túngarður (128:021 y-x), garðlag (128:042 c) og varða (128:038). Í öllum tilfellum lenda minjastaðir innan íbúðarlóða en þó aðeins hluti garðana. Þá lendir minjastaður sem er óþekkt tóft (123:044) um 3 m frá lóðarmörkum.

Ljóst er að fyrirhugaðar framkvæmdir munu raska áður nefndum þremur minjastöðum og er það Minjastofnun Íslands að úrskurða um hvort þau mega víkja og með hvaða skilmálum.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að neðan.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrisjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

”Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

3.11 Lýsing

Lýsing mannvirkja innan skipulagssvæðisins skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan sem utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufríir (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður. Skilmálar þessir eiga einnig við um auglýsingaskilti. Lýsing í svalagögnum fjölbýlishúsa skal vera lágstemmd, ekki truflandi og glýjulaus.

3.12 Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hönnuðir skulu fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Í ofangreindi reglugerð eru settar fram kröfur um að við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skuli hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB og 30 dB innandyra, m.v. lokaða glugga. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka 50 dB á minnsta kosti einni hlið íbúðar samkvæmt ÍST 45:2011.

3.13 Umhverfismál - blágrænar ofanvatnslausnir (BGO)

Í Landsskipulagsstefnu 2015 - 2026 segir að sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum, s.s. blágrænum ofanvatnslausnum, við skipulagsgerð sveitarfélaga. Vatn er auðlind sem ber að nýta á ábyrgan hátt með langtímahagsmuni að leiðarljósi. Rétt meðhöndlun ofanvatns er mikilvæg fyrir vistkerfi svæða og því eru vistvænar útfærslur fráveitukerfa og ofanvatnslausnir mikilvægir þættir í útfærslu hverfa.

Blágrænar ofanvatnslausnir er leið til að veita ofanvatni sem fellur til jarðar á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn a.m.k. að hluta, í stað þess að veita því öllu í hefðbundin fráveitukerfi. Þá er ofanvatnið leitt niður í jarðveginn næst þeim stað þar sem það fellur og þaðan veitt yfir í næsta viðtaka sem eru yfirleitt net grænna svæða sem taka við og stýra vatninu. Þar getur vatn safnast saman t.d. í miklu úrhelli og með tímanum nær það að seytla niður.

Blágrænar ofanvatnslausnir hafa marga kosti, til dæmis auka þær vægi gróðurþekju og vatns í umhverfinu, þær herma eftir hinu náttúrulega vatnsferli sem hreinsar vatnið og við það stuðla þær að sjálfbærum vatnsbúskap. Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna skilar sér yfirleitt í grænna þéttbýli og meiri samfellu grænna svæða. Svæði fyrir ofanvatnslausnir geta verið nýtt

undir snjósöfnun að vetri til og á sumrin eru þetta græn svæði sem styðja líffræðilegan fjölbreytileika og minnka álag á fráveitukerfi.

Gert er ráð fyrir að meginhluti ofanvatns hripi í gegnum gljúpt hraunið sem skipulagssvæðið er á.

Gert er ráð fyrir að nota blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu en fráveita ofanvatns mun fara um opnar ofanvatnsrásir sem liggja samsíða aðkomugötu að strönd. Við enda allra gatna eru græn svæði sem geta verið nýtt sem svæði sem tekur við ofanvatni og sem snjósöfnunarsvæði.

Huga þarf að afrennsli regnvatns til sjávar umfram það sem blágrænar ofanvatnslausnir anna.

Öll útfærsla blágrænna ofanvatnslausna verður ákveðin í verkhönnun og skal unnin í samráði við Sveitarfélagið Voga.

4 Almennir skilmálar

4.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

4.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, reglugerð um framkvæmdaleyfi og aðrar viðeigandi reglugerðir segja til um.

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.

Bil milli bygginga skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra og vera í samræmi við grein 9.7.5 í Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

4.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

4.4 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við byggingareglugerð og samkvæmt ákvæðum sem Sveitarfélagið Vogar setur varðandi sorphirðu. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Sorpgerði skulu útfærð í samræmi við hönnun viðkomandi húss og lóðar.

4.5 Frágangur lóða

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

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

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

4.6 Gólfkóti bygginga

Í samræmi við skilmála í aðalskipulagi er almennt gert ráð fyrir að gólfkóti nýrra bygginga í deiliskipulagi sé 5,2 m.y.s og að ekki sé byggt nær strönd en 50 m.

5 Sérákvæði

5.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

5.2 Sérbýli

Sérbýlishús á svæðinu eru 12 og skiptast þau í 8 einbýlishús og 4 parhús sem eru á einni hæð.

Meginstefna bygginga er samsíða húsagötum í sérbýlishúsum.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

Þakgerðir eru frjálssar, einhalla þak skal vera með þakhalla 2-8° og tvíhalla þak 15-23°.

Hámarkshæð einnar hæða bygginga er 5,5 m og vegghæð 4,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

A.m.k. tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð.

Aðalinngangar skulu vera á götuhlið húsa.

Hér að neðan eru sérskilmálar hvernar húsagerðar í sérbýli.

5.2.1 A - Einbýlishús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 8 einbýlishúsum á einni hæð.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn einbýlishúsa er 300 m² (með bílgeymslu).

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

5.2.2 B - Parhús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 4 parhúsum á einni hæð.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa parhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn parhúsa er 400 m², hvor íbúð að hámarki 200 m² (með bílgeymslu).

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

5.3 Sérbýli/fjölbýli

Á svæðinu eru 40 hús á tveimur hæðum sem geta verið raðhús eða fjölbýlishús.

Þakgerðir 2 hæða húsa skulu vera flatt þak, einhalla þak (2-8°) eða tvíhalla þak (15-23°).

Hámarkshæð 2 hæða bygginga er 8,5 m og hámarks vegghæð 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Þar sem skilgreind er bindandi byggingarlína skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem snýr að garðrými. Lóðarhlutinn skal ná um 3,0 m út frá húsvegg. Óheimilt er að ganga þannig frá sérafnotahluta þannig að frágangur hindri aðgengi annarra að sameiginlegum garði á lóð. Óheimilt er að afmarka sérnotafleti með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru samofnir heildarútliti viðkomandi húss.

Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem snýr að garðrými. Lóðarhlutinn skal ná um 3,0 m út frá húsvegg. Óheimilt er að ganga þannig frá sérafnotahluta þannig að frágangur hindri aðgengi annarra að sameiginlegum garði á lóð. Óheimilt er að afmarka sérnotafleti með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru samofnir heildarútliti viðkomandi húss.

Hér að neðan eru sérskilmálar húsagerðar í sérbýli/fjölbýli.

5.3.1 D – Fjölbýlis-eða raðhús á 2 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 40 fjölbýlis- eða raðhúsum á tveimur hæðum. Í hverju húsi er fjöldi íbúða á bilinu 4-14.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús eða raðhús á tveimur hæðum samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers sérbýlis-/fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á skipulagsupprætti.

5.4 Fjölbýli

Fjölbýlishús á svæðinu eru alls 8 og eru 4 þeirra á tveimur hæðum og 4 á fjórum hæðum.

Þakgerðir 2 hæða fjölbýla skulu vera flatt þak, einhalla þak (2-8°) eða tvíhalla þak (15-23°).

Þakgerðir 4 hæða fjölbýla skulu vera flatt þak eða einhalla þak (2-8°).

Hámarkshæð 2 hæða bygginga er 8,5 m og hámarks vegghæð 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarkshæð (og hámarks vegghæð) 4 hæða bygginga er 13,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Þar sem skilgreind er bindandi byggingarlína skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Þar sem stigahús eru innbyggð skal gengt úr stigahúsi að garðsvæði.

Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem snýr að garðrými. Lóðarhlutinn skal ná um 3,0 m út frá húsvegg. Óheimilt er að ganga þannig frá sérafnotahluta þannig að frágangur hindri aðgengi annarra að sameiginlegum garði á lóð. Óheimilt er að afmarka sérnotafleti með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru samofnir heildarútliti viðkomandi húss.

Hér að neðan eru sérskilmálar hvernar húsagerðar í fjölbýli.

5.4.1 E – Fjölbýlishús á 2 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 4 fjölbýlishúsum á tveimur hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum án bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á skipulagsupprætti.

5.4.2 F – Fjölbýlishús á 4 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 8 fjölbýlishúsum á fjórum hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á fjórum hæðum án bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á skipulagsupprætti.

5.5 Dælustöð

5.5.1 G - Dælustöð fráveitu

Gert er ráð fyrir dælustöð fráveitu ofan við strönd neðan lóða fyrir einbýli með aðgengi á milli lóða í framhaldi að aðkomuvegi niður að strönd.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa dælu- og hreinsistöð fráveitu. Hæð byggingar skal vera að hámarki 3,0 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Grunnflötur byggingar skal að hámarki vera 25 m².

6 Umhverfisáhrif

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.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging sérbýlis- og fjölbýlishúsa auk gatna- og stígakerfis en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð bygginga er að mestu takmörkuð við eina og tvær hæðir auk nokkurra fjögurra hæða bygginga sem er í samræmi við aðliggjandi byggð í fyrri áfanga Grænubyggðar. Þá er mikil áhersla lögð á stíga innan hverfisins og stíga í grænu umhverfi umhverfis það sem hefur jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins.

Jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin vera því skortur er á íbúðarlóðum en með aukinni uppbyggingu styrkist bæjarfélagið auk þess sem efnisleg verðmæti verða til með uppbyggingu hverfisins. Þá eru jákvæð áhrif einnig vegna atvinnu sem skapast á uppbyggingartíma.

Áhrif á umferðaröryggi er talið gott m.a. þar sem um er að ræða 30 km hverfi með heimildum fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum á götum, sem einnig er talið hafa jákvæð áhrif á loftgæði og hávaða.

Jákvæð áhrif eru mögulega á gróður og lífríki þar sem unnið verður með blágrænar ofanvatnslausnir innan hverfisins sem hefur jákvæð áhrif á vistkerfi svæðisins auk þess sem þær auka vægi gróðurþekju og vatns í umhverfinu. Ofanvatnið er leitt niður í jarðveginn sem næst þeim stað þar sem það fellur og þaðan veitt yfir í næsta viðtaka sem eru yfirleitt net grænna svæða sem taka við og stýra vatninu.

Tíu skráðar fornminjar eru á skipulagssvæðinu og verða þrjár þeirra fyrir beinun áhrifum vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi. Reynt eins og kostur er að taka tillit til minjastaða þannig að minjar verði fyrir sem minnstu raski og sérstök áhersla var lögð á að vernda minjastaðinn Græuborgarrétt og því eru hvorki íbúðarlóðir né annað í a.m.k. 15 m fjarlægð frá minjastaðnum. Þær minjar sem verða fyrir áhrifum eru hluti tveggja garða og ein varða.

Áhrif á minjar talin óveruleg eða nokkuð neikvæð.

Ekki er talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Möguleg neikvæð áhrif eru talin vera þar sem núverandi óraskað hraun svæðisins víkur fyrir manngerðu umhverfi og eru því áhrif á hraun nokkuð mikil og óafturkræf. Svæðið er skipulagt sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi og farið er eftir skilmálum sem þar eru varðandi að hafa byggð í sem mestri sátt við landslag, vistkerfi og minjar á svæðinu ásamt því að leitast við að leyfa klöppum og sérstæðum hraunmyndunum að halda sér innan og utan lóða.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.