



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
ÍBÚÐARSVÆÐI AUSTAN BYGGÐAR
DEILISKIPULAG
SKIPULAGSLÝSING

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



17.10.2022

UNNIÐ FYRIR SVEITARFÉLAGIÐ VOGA



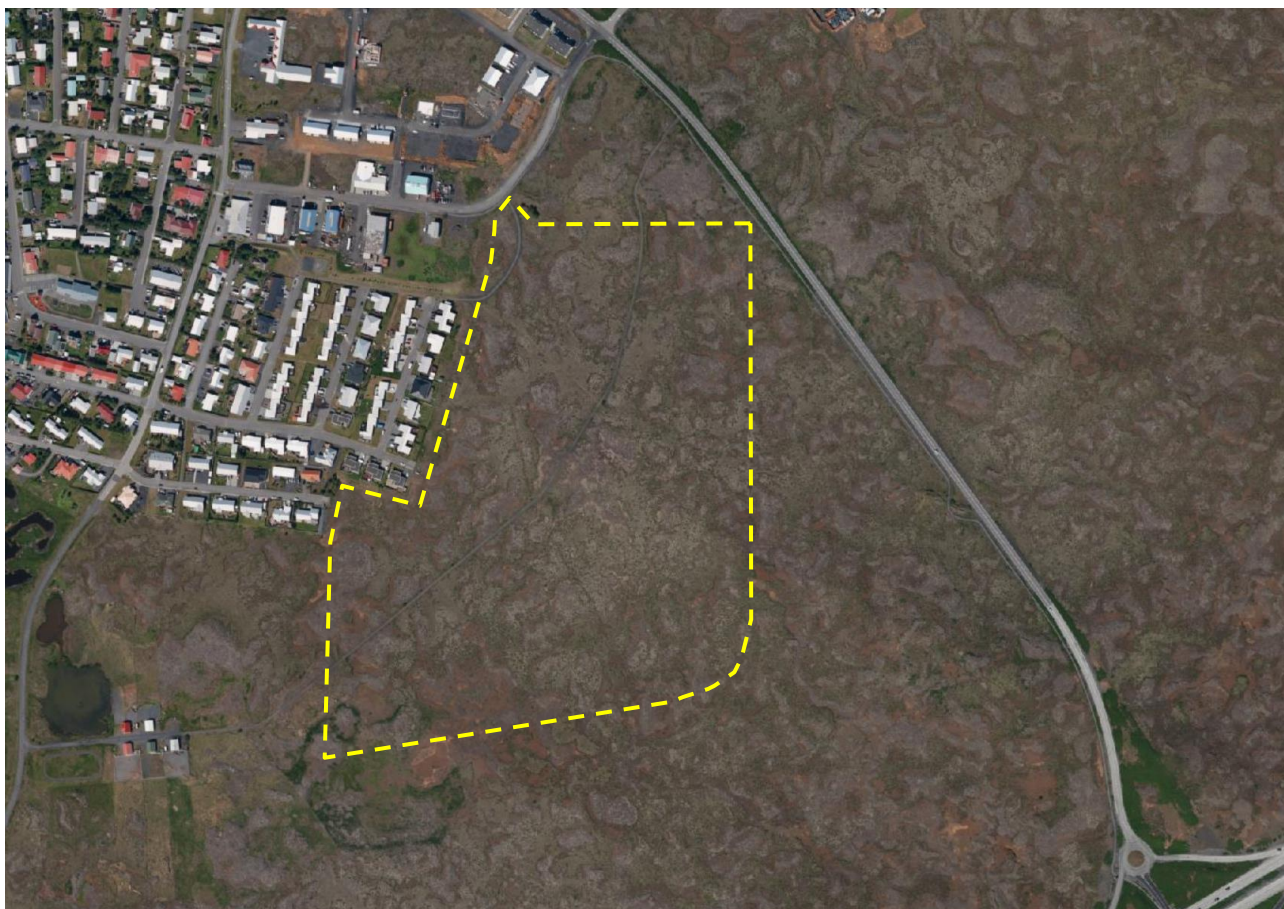
1 Viðfangsefni, staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Landslag ehf. er fyrir Sveitarfélagið Voga að hefja vinnu við gerð deiliskipulags sem nær yfir um 20 ha íbúðarsvæði sem er staðsett sunnan Vogavegar og austan núverandi byggðar í þéttbýlinu í Vogum. Skipulagssvæðið er fremur flatt og einkennist af hrauni sem er að hluta þakið lausum jarðefnum og hálfgróið.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skipuleggja lágreista íbúðarbyggð með allt um 250 íbúðum í sérbýlishúsum. 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.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er afmarkað með gulri punktalínu.

1.1 Minjar

Gerð var aðalskráning fornminja fyrir allt sveitarfélagið vegna vinnu við aðalskipulag árið 2014. Einn minjastaður er skráður innan skipulagssvæðisins og er það stór tóft sem nefnist Gvendarstekkur (GK-123:126). Um er að ræða fjárborg sem er um 11x14m að stærð.

Samráð verður haft við Minjastofnun samhliða vinnu við deiliskipulag og gerð verður frekari minjaskráning ef þörf er á. Tekið verður tillit til minjastaðar í vinnu við deiliskipulag.

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-5* auk þess sem *opið svæði* er á milli fyrirhugaðrar og núverandi íbúðarbyggðar innan skipulagssvæðisins. Innan opna svæðisins er skilgreind gönguleið.

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

Íbúðarsvæði austan og sunnan núverandi þéttbýlis (ÍB-5)

Á um 17 ha lands austan núverandi þéttbýlis er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarsvæðis.

Unnin hafa verið drög að rammaskipulagi fyrir svæðið en þar er gert ráð fyrir blandaðri húsagerð og að nýtingarhlutfall á svæðinu verði um 15-20 íbúðir á ha. Íbúðir á svæðinu gætu orðið um 250-300 og fjöldi íbúa um 700-850. 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.

Aðkoma akandi umferðar að hverfunum verður með tengingu við Vogabraut.

Lögð er áhersla á að umferð bíla gangi greiðlega fyrir sig og valdi íbúum svæðisins ekki ónæði.

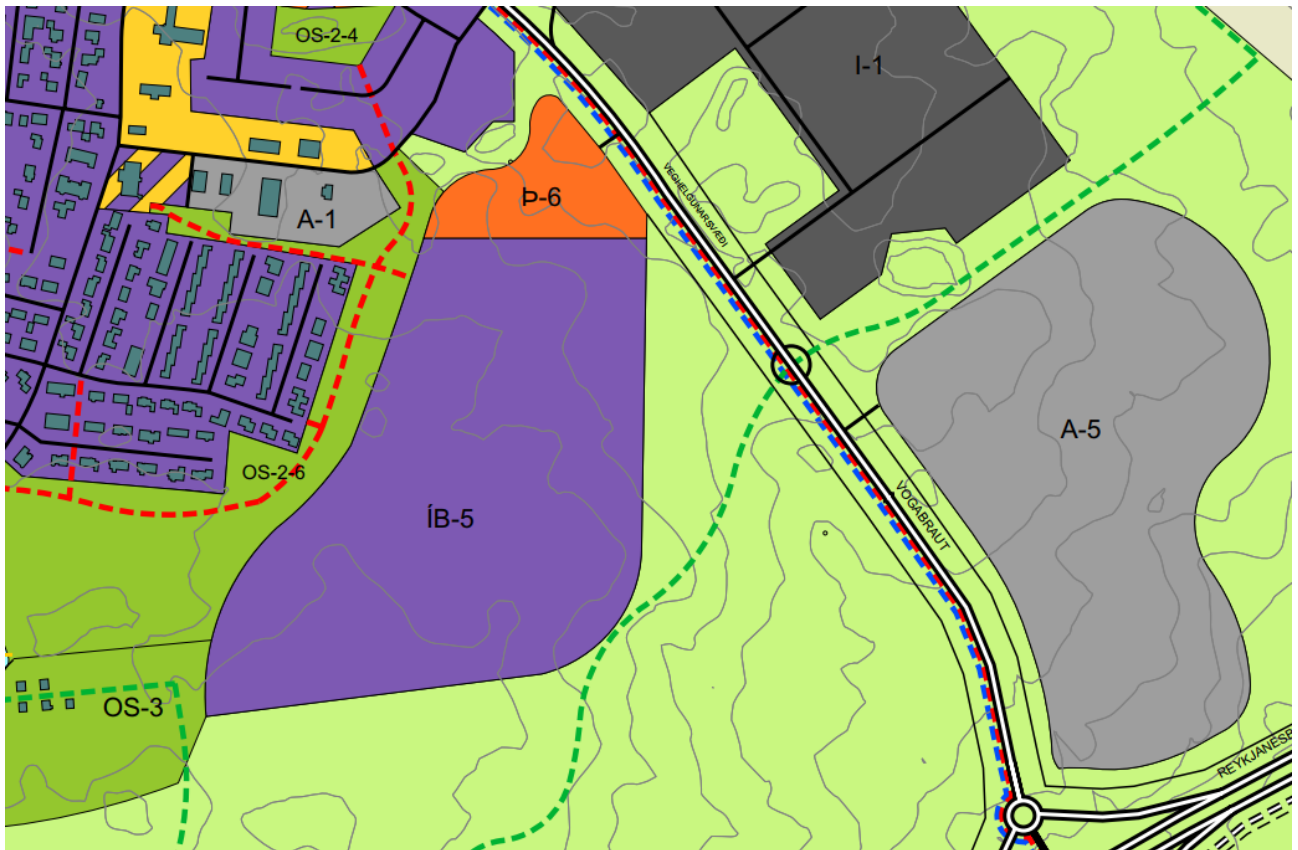
Gert er ráð fyrir stígakerfi með göngu- og hjólreiðastígum um byggðina og einnig stígakerfi sem tengir byggðina við nærliggjandi hverfi, náttúru og útivistarsvæði.

Opin svæði til sérstakra nota

Önnur svæði innan þéttbýlis (OS-2)

Svæði milli núverandi byggðar og fyrirhugaðar byggðar austast í þéttbýli (OS-2-6).

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



Mynd 2. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga 2008-2028. Skipulagssvæðið er fjólublátt íbúðarsvæði ÍB-5 og opið svæði OS-2-6.

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.

1 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. núllkosts.
- Lýsing á fyrirhuguðum mótvægisaðgerðum, 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 gögnum og upplýsingum sem liggja fyrir um grunnsástand umhverfis.

2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

<i>Október 2022</i>	Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun.
<i>Okt. - nóv. 2022</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi.
<i>Desember 2022</i>	Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
<i>Janúar 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>Mars 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>Apríl 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.