



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



23.05.2023. UNNIÐ FYRIR SVEITARFÉLAGIÐ VOGA



Samþykktir.....	2
1 Forsendur.....	3
1.1 Núverandi aðstæður, afmörkun skipulagssvæðisins og stærð	3
1.2 Viðfangsefni.....	3
1.3 Skipulagslýsing.....	4
1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag	5
1.1 Breyting á aðalskipulagi.....	5
1.2 Minjaskráning	6
1.3 Gögn deiliskipulags	6
1.4 Samráð.....	6
2 Deiliskipulag	7
2.1 Götur, gangstéttar og bílastæði	7
2.2 Lóðir.....	7
2.3 Byggingarreitir	7
2.4 Veitur	7
2.4.1 Neysluvatn.....	8
2.4.2 Hitaveita	8
2.4.3 Rafmagn	8
2.4.4 Fráveita.....	8
2.5 Varðveisla minja	8
3 Almennir skilmálar	8
3.1 Almennt	8
3.2 Hönnun og uppdrættir	8
3.3 Mæliblöð.....	9
3.4 Sorpgeymslur og sorpgámar.....	9
3.5 Frágangur lóða.....	9
4 Sérákvæði.....	9
4.1 Almennt	9
4.2 A – Fjölbýlishús á 2 hæðum	9
4.3 B – Parhús á 1 hæð	9
5 Umhverfisáhrif	10

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 Forsendur

Sveitarfélagið Vogar vinnur að gerð deiliskipulags sem nær yfir Kirkjuholtið í þéttbýlinu í Vogum. Landslag ehf. hefur fyrir hönd Sveitarfélagsins Voga umsjón með gerð deiliskipulagsins.

1.1 Núverandi aðstæður, afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Skipulagssvæðið er um 1,1 ha og afmarkast svæðið af götunum Kirkjugerði í austri, Tjarnargerði í suðri, Aragerði í vestri og af lóðarmörkum lóða við Hafnargötu 20, 22, 24 og 26 í norðri.

Á miðju svæðinu er hraunkollur sem kallast Kirkjuholt en hann teygir sig til suðurs í framhaldi af baklóðum við Hafnargötu. Kirkjuholtið er hraun sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi.

Svæði meðfram Aragerði, Tjarnargötu og Kirkjugerði liggur land lægra en Kirkjuholtið og eru þau svæði grasi gróin en í gegnum svæðið liggir göngustígur frá Aragerði í norðvestri að gatnamótum Tjarnargerðis og Kirkjugerðis í suðaustri.

1.2 Viðfangsefni

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Svæðið sem um ræðir var áður í eigu sóknarnefndar Kálfatjarnarsóknar og var m.a. mögulegt að byggja á svæðinu kirkju og/eða safnaðarheimili. Sóknarnefndar Kálfatjarnarsóknar hefur ekki lengur hug á að nýta svæðið og hefur sveitarfélagið nú fest kaup á svæðinu.

Ekki verður byggt á Kirkjuholtinu og verður það svæði nýtt til útivistar á sama hátt og svæðið er nýtt í dag. Svæðin meðfram Aragerði, Tjarnargötu og Kirkjugerði þykja heppileg fyrir íbúðarbyggð en í öllum tilfellum er íbúðarbyggð á svæðum handan gatnanna. Á svæðinu er fyrirhugað að koma fyrir nokkrum íbúðarlóðum þar sem gert verður ráð fyrir sérbýlis- og fjölbýlishúsum á 1-2 hæðum.

Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og verða skilmálar settir varðandi slíkt í deiliskipulagi.

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

Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

1.3 Skipulagslýsing

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

Vegna vinnu við deiliskipulag er þörf á að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins og því tók skipulagslýsing einnig til breytingar á aðalskipulagi.

Skipulagslýsing var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar 14. júní 2022 og á fundi bæjarráðs 15. júní 2022. Skipulagslýsingin var auglýst frá 10.-31. ágúst 2022 auk þess sem hún var kynnt á opnu húsi hjá skipulagsfulltrúa 17 ágúst 2022. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Voga 2008-2028, en í vinnslu er endurskoðun aðalskipulags. Skipulagssvæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir (P-2), kirkjureitur.

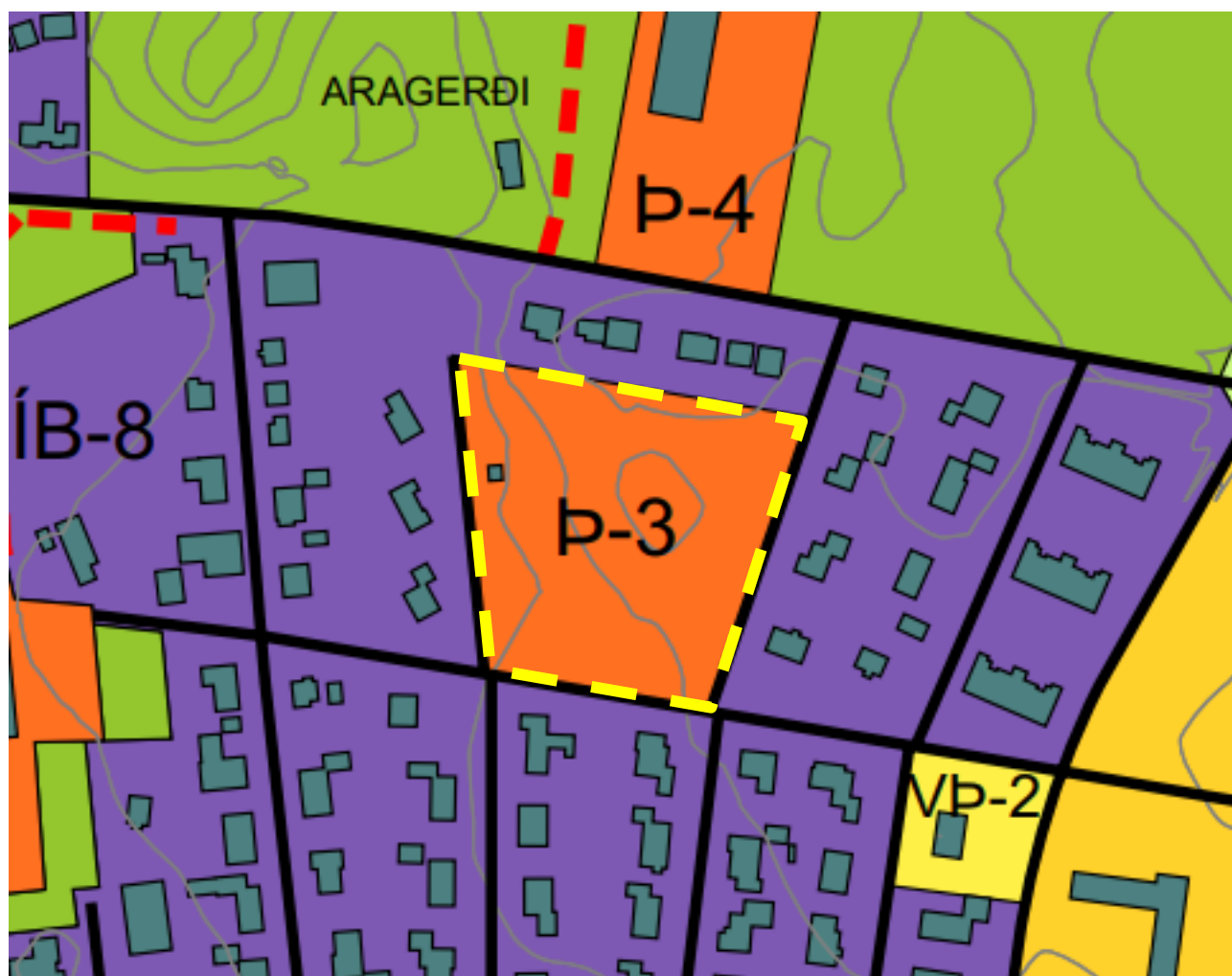
Hér að neðan er viðeignandi umfjöllun um svæðið í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Kirkjureitur (P-3)

Á reit sem markast af lóðum við Hafnargötu í norðri, Aragerði i vestri, Tjarnargötu í suðri og Kirkjugerði í austri er reitur sem skilgreindur er sem svæði fyrir þjónustustofnanir. Svæðið sem er um 1,1 ha er óbyggt en m.a. er mögulegt að byggja á svæðinu kirkju og/eða safnaðarheimili.

1.1 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felst í því að á kirkjureit innan þéttbýlisins verður gert ráð fyrir íbúðarbyggð fyrir lágresta byggð á 1-2 hæðum á 0,7 ha svæði meðfram Aragerði, Tjarnargötu og Kirkjugerði og opnu svæði á 0,4 ha á miðhluta svæðisins. Áður var skipulagssvæðið allt skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnar á öllu svæðinu, s.s. kirkju og/eða safnaðarheimili.



Mynd 2. Hluti þéttbýlisuppráttar gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga 2008-2028. Skipulagssvæðið er appelsínugult svæði merkt P-3.

1.2 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 2014¹. Engar skráðar minjar er innan skipulagssvæðisins.

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 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

1.3 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:1000 í A3.

1.4 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:

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

¹ Elín Ósk Hreiðarsdóttir og Kristborg Þórsdóttir. Aðalskráning fornleifa í Sveitarfélaginu Vogum. Áfangaskýrsla II. Fornleifastofnun Íslands FS527-07252. Reykjavík 2014.

2 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og byggingarreiti fyrir lágreiðs íbúðarbyggð meðfram Aragerði, Tjarnargötu og Kirkjugerði. Gert er ráð fyrir þremur lóðum fyrir tveggja hæða fjölbýlishús sem hvert verður með fjórum íbúðum. Tvö þessara húsa standa við Tjarnargötu en eitt við Aragerði. Þá er gert ráð fyrir parhúsi á einni hæð við Kirkjugerði, við lóðarmörk Hafnargötu 26.

Við uppbyggingu er sérstakt tillit tekið til hraunkollsins Kirkjuholt sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og eru lóðir og byggingarreitir staðsettir þannig að sem minnst röskun er á Kirkjuholtinu.

Í deiliskipulagi er sérstök áhersla lögð á að við allar framkvæmdir verði þess gætt að valda eins litlu jarðraski og mögulegt er.

2.1 Götur, gangstéttar og bílastæði

Aðkoma að nýjum lóðum svæðinu er frá núverandi götum Aragerði, Tjarnargötu og Kirkjugerði. Gangstéttar verða meðfram Aragerði² og Tjarnargötu. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð innan skipulagssvæðisins. Bílastæði fyrir fjölbýlishúsinu verða með aðkomu frá Aragerði og Kirkjugerði og skulu þau þannig útfærð að ekið er inn á sameiginleg bílastæði um eina aðkomu en ekki er heimilt að útfæra bílastæði við fjölbýlishús þannig að ekið er beint inn í hvert bílastæði frá götu (sjá tillögu að útfærslu á deiliskipulagsupphætti sem þó er ekki bindandi).

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

2.2 Lóðir

Gert er ráð fyrir þremur lóðum fyrir fjölbýlishús og einni lóð fyrir parhús á skipulagssvæðinu.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupphætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.3 Byggingarreitir

Á skipulagsupphætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir byggingarreit.

Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan viðkomandi byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd á svæðinu.

2.4 Veitur

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

² Skv. gildandi deiliskipulagi fyrir götuna Aragerði ásamt lóðinni Aragerði 4 er meðfram Aragerði austanverðri gert ráð fyrir gangstétt sem tengist stíg sem liggur að Hafnargötu til norðurs og að gatnamótum við Tjarnargötu til suðurs.

2.4.1 Neysluvatn

Sveitarfélagið Vogar á og sér um framkvæmdir á dreifikerfi fyrir neysluvatn svo er einnig innan skipulagssvæðisins. Neysluvatnslagnir verða lagðar að lóðum innan skipulagssvæðisins.

2.4.2 Hitaveita

HS Veitur sér sveitarfélaginu fyrir heitu vatni og verður svo einnig innan skipulagssvæðisins. HS Veitur sér um nýjar framkvæmdir, rekstur kerfisins og viðhald þess. Lagnir hitaveitu verða lagðar að lóðum innan skipulagssvæðisins.

2.4.3 Rafmagn

HS Veitur sér svæðinu fyrir rafmagni með jarðstrengjum og lagðir verða jarðstrengir að öllum lóðum á svæðinu.

2.4.4 Fráveita

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

2.5 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.2 eru engar skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu alls.

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 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

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

3.2 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.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir byggingarreit.

3.4 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.

3.5 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. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði skipulagsnefndar í því máli.

Allt rask utan lóðarmarka er óheimilt.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

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

4.2 A – Fjölbýlishús á 2 hæðum

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum án bílgeymslu með gólfleti hvorrar hæðar að hámarki 280 m².

Þakgerð skal vera einhalla þak (3-5°) og hámarks vegg hæð 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Mikilvægt er að byggingar falli vel að aðliggjandi byggð á svæðinu. Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjál.

4.3 B – Parhús á 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa parhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu og gólfleti að hámarki 320 m².

Þakgerð skal vera einhalla þak (3-5°) og hámarks vegg hæð 4,5 m miðað við kóta aðalgólfs.

Mikilvægt er að byggingin falli vel að aðliggjandi byggð á svæðinu. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging tveggja hæða fjölbýlishúsa og einnar hæðar parhúss 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 takmörkuð við hæð aðliggjandi bygginga og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að aðliggjandi byggð.

Áhrif á landslag og jarðmyndanir eru talin jákvæð þar sem ekki verður byggt á hraunkollinum Kirkjuholti.

Hagræn áhrif eru talin jákvæð þar sem verið er að þetta byggð og nýta þar með þá innviði sem þegar eru til staðar umhverfis svæðið (götur, lagnir o.fl.).

Mögulegt er að umferðaraukning verði í aðliggjandi götum vegna aukinnar íbúðarbyggðar en það sem svæðið er lítið verða íbúðir fáar og því er ekki talið að umferð aukist verulega.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif og frekar er talið að áhrifin verði jákvæð.