SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR - AÐALSKIPULAG 2008-2028

ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR
BLAÐSTÆRÐ A3, MKV. 1:10.000

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI. ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB-3-1 VESTAN VATNSLEYSUSTRANDARVEGAR

Breyting á aðalskipulagi, Íbúðarsvæði ÍB-3-1 vestan Vatnleysustrandarvegar

Sveitarfélagið Vogar hefur samþykkt að gerð verði tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Breytingin fellst í eftirfarandi:

Breyting á aðalskipulagi varðar þéttleika og fjölda íbúða á *Íbúðarsvæði vestan Vatnleysustrandarvegar ÍB-3-1* í kafla 2.1.1 um íbúðasvæði í greinargerð aðalskipulagsins.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að hverfið fullbyggt verði með 400-450 íbúðum í mismunandi húsagerðum, eða 15-17 íbúðir á hvern hektara.

Sú breyting er gerð að mögulegum íbúðum á svæðinu fjölgar um 400 og verður hverfið fullbyggt eftir breytingu með um 850-900 íbúðum, eða um 35-37 íbúðir á hvern hektara.

Breytingin er tilkomin vegna samkomulags landeigenda meginhluta svæðisins og sveitarfélagsins um uppbyggingu svæðisins með íbúðafjölda í samræmi við tillögu að breytingu á aðalskipulagi.

Fyrir utan breytingar þessar gildir greinargerð Aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga 2008-2028, sem samþykkt var 23. febrúar 2010, m.s.br.

Samhliða gerð breytingar á aðalskiplagi er gerð breyting á deiliskipulagi íbúðarsvæðisins Grænuborgar (sem nær yfir um helming íbúðarsvæðis ÍB-3-1) sem fellst m.a. í því að auka þéttleika byggðar á svæðinu og fjölga mögulegum íbúðum.

Forsendur breytingarinnar

Breytingin er tilkomin vegna samkomulags landeigenda meginhluta svæðisins og sveitarfélagsins um uppbyggingu svæðisins með íbúðafjölda í samræmi við tillögu að breytingu á aðalskipulagi.

Deiliskipulag fyrir íbúðarsvæðið Grænuborg öðlaðist gildi á vormánuðum 2008 og sama sumar hófust framkvæmdir við gatnagerð á svæðinu. Vegna efnahagshrunsins haustið 2008 stöðvuðust framkvæmdir og í um áratug var ekkert aðhafst á svæðinu eða þar til nýir aðilar eignuðust svæðið árið 2018. Nýr landeigandi gerði samkomulag við sveitarfélagið um að byggja tæplega 800 íbúðir á meginhluta þess svæðis sem skilgreint er sem ÍB-3-1 í aðalskipulagi og vegna þess er nú gerð breyting á aðalskipulagi.

Frá því að deiliskipulag var unnið fyrir svæðið hefur þróun á fasteignamarkaði verið á þann veg að byggð er að þéttast ásamt því að á markaðinn hefur skort minni og þar með viðráðanlegri íbúðir fyrir kaupendur. Gert er ráð fyrir töluverðum fjölda íbúða á svæðinu en uppbygging er talin taka a.m.k. 10 ár og verður hún jöfn yfir næsta áratug eða svo. Vegna þess er talið vel viðráðanlegt fyrir sveitarfélagið að takast á við innviðauppbyggingu í samræmi við þörfina á tímabilinu.

Til að renna styrkari stoðum undir rekstur Sveitarfélagsins Voga er æskilegt að fjölga íbúum þessa nokkuð. Með því að fjölga úr 1.300 íbúum í 2.500 - 3.000 íbúa verður sveitarfélagið við kjörstærð og hagkvæm rekstrareining.

Góðir möguleikar eru á að stækka Stóru-Vogaskóla, áður en nauðsynlegt verður að ráðast í byggingu skóla á Grænuborgarsvæðinu. Raunhæft er að tvöfalda fjölda kennslustofa, og þar með tvöfalda nemendafjöldann, á núverandi skólalóð sem býður uppá slíka stækkunarmöguleika. Við það bætist að í Stóru-Vogaskóla er aðeins ein bekkjardeild í hverjum árgangi og því mjög hagkvæmt frá rekstrarlegu sjónarhorni að allt að tvöfalda núverandi nemendafjölda.

Í heilsuleikskólanum Suðurvöllum eru nú um 60 nemendur en hægt er að koma fyrir að nýju færanlegri kennslustofu, sem var þar til skamms tíma, og fjölga þar með nemendum í a.m.k 90. Með þeirri aðgerð er ekki þörf á að byggja að sinni nýjan leikskóla í sveitarfélaginu.

Sveitarfélagið Vogar er þátttakandi í verkefni Unicef um barnvænt sveitarfélag og í verkefni Landlæknir um heilsueflandi samfélag, og hefur með því móti markað sér skýra stefnu í málefnum barna og heilsueflingar.

Þegar litið er til íþróttaiðkunar barna er ljóst að stærð samfélagsins hefur að vissu leiti bundið hendur íþróttafélaganna í sveitarfélaginu hvað varðar vöxt og framboð á íþróttum fyrir börn. Fjöldi barna einkum á efri stigum miðstigs og unglingastigi stunda nú íþróttir utan sveitarfélagsins þar sem ekki næst nægileg þátttaka til að manna lið innanbæjar. Með auknum íbúafjölda yrði styrkari stoðum rennt undir íþróttastarf þannig að börn og ungmenni gætu lagt stund á fjölbreyttar íþróttir í sínum heimabæ.

Út frá skipulagslegum sjónarmiðum og uppbyggingu íþróttamannvirkja eru möguleikar til langrar framtíðar töluverðir á núverandi íþróttasvæði í þéttbýlinu. Öflugt íþróttalíf eykur samkeppnishæfni sveitarfélagsins og gerir það að vænni búsetukosti.

Breyting á aðalskipulagi

Fyrir breytingu:

Vestan Vatnleysustrandarvega (ÍB-3-1)

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

Gert er ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt með 400-450 íbúðum í mismunandi húsagerðum á um 24 ha lands. Nýtingarhlutfall verður á bilinu 15-17 íbúðir á ha. Gera má ráð fyrir að íbúafjöldi verði um 1.000-1.100.

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.

Eftir breytingu:

Vestan Vatnleysustrandarvega (ÍB-3-1)

Sveitarfélagið hefur látið gera rammaskipulag fyrir svæðið vestan Vatnleysustrandarvegar 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.

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.

Staðhættir

Um er að ræða svæði sem er norðan núverandi þéttbýlis í Vogum, vestan Vatnleysustrandarvegar. Svæðið afmarkast í austri af Vatnleysustrandarvegi, í suðri af Hafnargötu og íbúðasvæði við Mýrargötu og Marargötu. Í vestri afmarkast svæðið af ströndinni og í norðri af landamörkum Austurkots / Minni Voga.

Svæðið er fremur flatt en vesturhluti þess er með aflíðandi halla til vesturs, í átt til sjávar. Meginhluti svæðisins er hraun sem er að miklu leyti þakið mosaþembu, þó er töluvert graslendi meðfram ströndinni. Svæðið er um 24 ha að stærð.

Skipulagsleg staða

Hér að neðan er umfjöllun um hvernig breyting á aðalskipulagi samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags.

Aðalskipulag

Í greinargerð aðalskipulags er m.a. eftirfarandi umfjöllun um svæði fyrir íbúðasvæði í kafla 2.1.1:

Meginmarkmið:

- *Stefnt er að því að efla enn frekar þéttbýliskjarnann í Vogum, en að uppbygging íbúðarsvæða utan hans verði takmörkuð.*

Áhrifamat

Þar sem aðeins er verið að auka þéttleika byggðar og fjölga íbúðum er ekki talið að neikvæð umhverfisáhrif verði mikil vegna breytingarinnar.

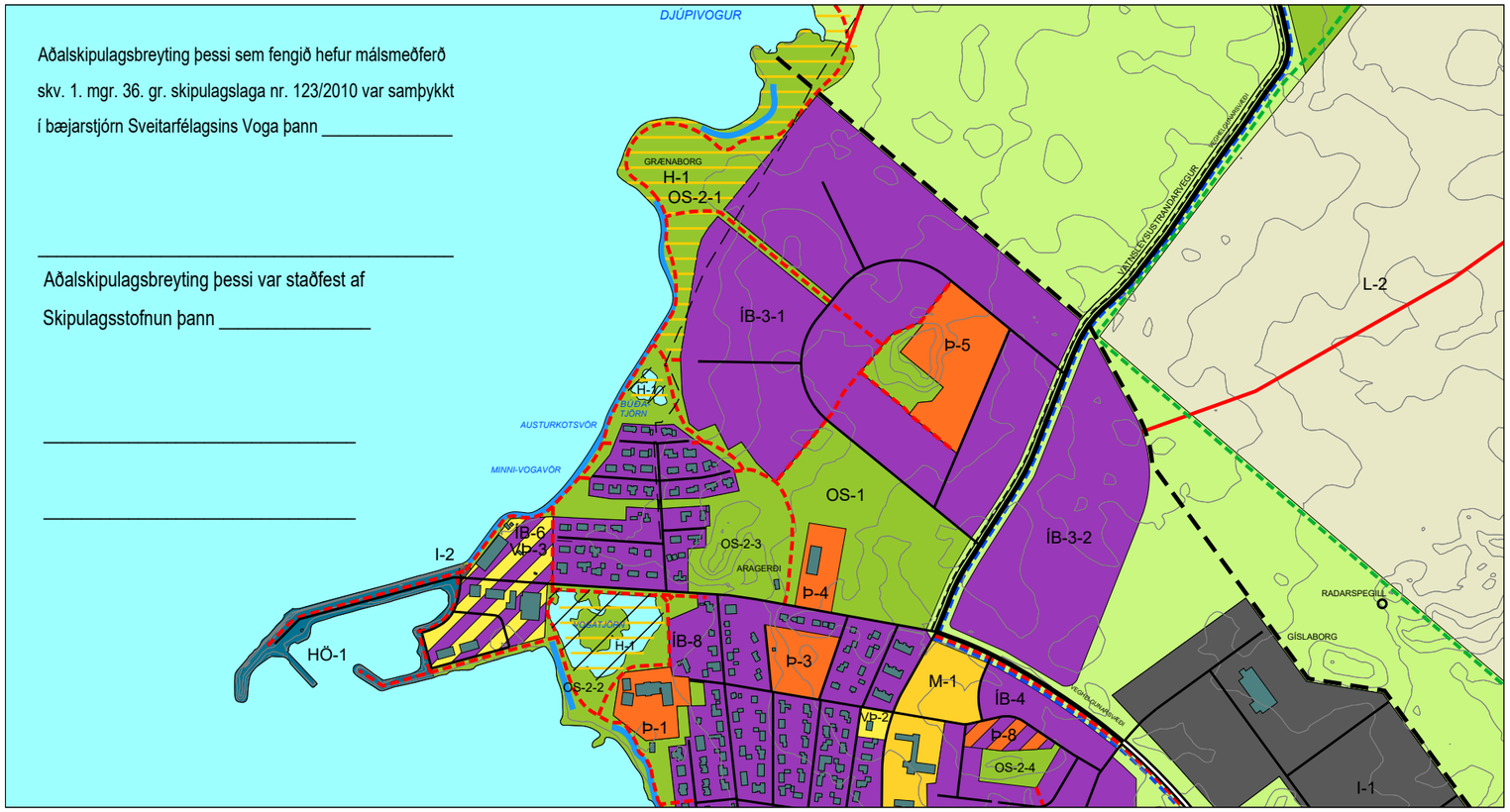
Jákvæð hagræn áhrif eru talin vera þar sem með meiri þéttleika byggðar er verið að nýta betur innviði svæðisins s.s. vegakerfi og lagnir, auk þess sem slík fjölgun íbúa er talin renna styrkari stoðum undir rekstur sveitarfélagsins.

Samfélagsleg áhrif eru talin vera jákvæð þar sem íþróttastarf yrði öflugra innan sveitarfélagins sem líklega leiðir til minna brottfalls ungmenna úr íþróttum auk þess sem íþróttaiðkun innan sveitarfélagsins dregur úr streitu og álagi sem fylgir íþróttaiðkun utan sveitarfélags, bæði á börnin og heimili þeirra.

N

0 200 400 600 800 1000

1:10.000



Gildandi aðalskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 26.11 2009, staðfest af umhverfisráðherra 23.02 2010, m.s.br.

Skipulagsskýringar

- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörk
- Íbúðarsvæði
- Svæði fyrir þjónustustofnanir
- Miðsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Athafnasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Hafnarsvæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Landbúnarðarsvæði
- Vötn, ár og sjór
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir (aðeins til skýringar)
- Hraðlest
- Göngustígar
- Gönguleiðir, þjóðleiðir
- Reiðstígar
- Hjólreiðastígar
- Mislæg gatnamót
- Undirgöng
- Raflínur í lofti
- Jarðstrengir
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Sjóvarnargarðar
- Náttúruverndarsvæði, svæði á náttúruminjaskrá
- Hverfisverndarsvæði, t.d á óbyggð svæði
- Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, fjarsvæði

Almennar skýringar

- Hæðarlínur, 2 metra
- Hús / Lögbýli

Um mannvirkjagerð á jarðskjálftasvæðum gildir forstaðallinn EC-8 (ENV 1998) ásamt tilheyrandi þjóðarskjölum. Samkvæmt þjóðarskjali FS ENV 1998-1-:1994 er Sveitarfélagið Vogar á hönnunarhraðasvæðum 0,15 g, 0,20 g.

OKTÓBER 2020

Umsjón: Landslag ehf.

Hnitakerfi: Lambert.

Hnattstaða: ÍSNET 93.

Kortagrunnur:

1:10 000 = Loftmyndir ehf.

1:30 000 = Hnit hf.

LANDSLAG

Aðalskipulag þetta er staðfest með fyrirvara um niðurstöður mats á umhverfisáhrifum þeirra framkvæmda sem falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 með síðari breytingum.