



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
ELSTI HLUTI ÞÉTTBÝLIS Í VOGUM
FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG
SKIPULAGSLÝSING

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

05.11.2020

UNNIÐ FYRIR SVEITARFÉLAGIÐ VOGA



1 Inngangur

Landslag ehf. er fyrir Sveitarfélagið Voga að hefja vinnu við gerð deiliskipulags sem nær yfir elsta hluta byggðar í þéttbýlinu í Vogum, en deiliskipulag er ekki í gildi fyrir meginhluta svæðisins.

Skipulagsnefnd Sveitarfélagsins Voga samþykkti á fundi sínum þann 16. júní 2020 að láta vinna deiliskipulag fyrir svæðið og staðfesti bæjarstjórn afgreiðslu skipulagsnefndar á fundi sínum þann 24. júní 2020.

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

2 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Skipulagssvæðið afmarkast af Hafnargötu í norðri. Í austri liggja mörkin meðfram Heiðargerði að Tjarnargötu og svo meðfram Stapavegi að lóðum við Fagradal þar sem mörkin liggja meðfram lóðarmörkum á milli Fagradals og Miðdals að Brekkugötu. Í suðri liggja mörkin meðfram Brekkugötu að Brekkugötu 2, þaðan meðfram baklóðum við Brekkugötu 3 og 5 að Suðurgötu og meðfram henni til norðurs að lóðarmörkun á milli Vogagerðis 28 og 30. Þaðan liggja mörkin meðfram lóðarmörkum á milli Vogagerðis og Akurgerðis og áfram að Hafnargötu.

Skipulagssvæðið er um 16,5 ha.

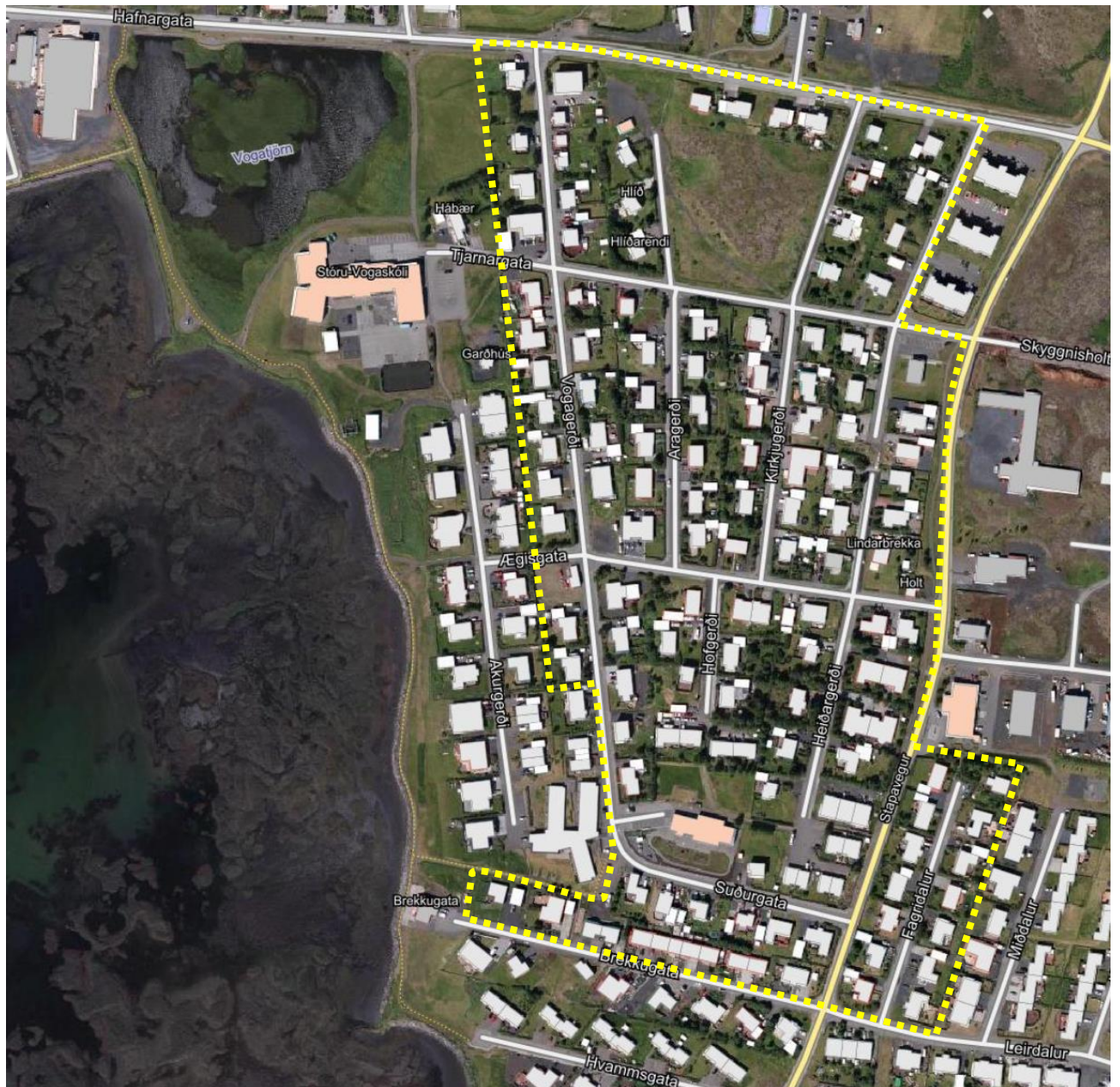
3 Núverandi aðstæður og viðfangsefni

Skipulagssvæðið er svo til fullbyggt íbúðarhverfi en byggðin er meira og minna lágreist sérbýlishúsabyggð á einni eða tveimur hæðum. Innan svæðisins er leikskólinn Suðurvellir við Suðurgötu en þar eru þrjár deildir með um 60 börn á aldrinum eins til sex ára og um 20 starfsmenn. Við gatnamót Stapavegar og Tjarnargötu er rekinn veitingastaður. Óbyggt svæði er á reit sem markast af lóðum við Hafnargötu í norðri, Aragerði í vestri, Tjarnargötu í suðri og Kirkjugerði í austri en reiturinn kallast Kirkjuholt.

Unnin var aðalskráning fornleifa fyrir þéttbýlið í Vogum vegna vinnu við aðalskipulag árið 2007. Skv. þeirri skráningu eru nokkur fjöldi minjastaða innan skipulagssvæðisins

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skoða möguleika á þéttingu byggðar og er þar sérstaklega horft til Kirkjuholtsins, þ.e. svæði meðfram Aragerði, Tjarnargötu og Kirkjugerði en ekki ofan á sjálfu holtinu. Þá verða skoðaðir möguleikar á stækkun leikskólans Suðurvalla við Suðurgötu.

Í deiliskipulagi verða skilgreindir byggingarreitir á núverandi íbúðarlóðum og sett ákvæði hvað varðar viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa. Þá verður gerð grein fyrir lóðarmörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er afmarkað með gulri punktalínu.

4 Skipulagsleg staða

4.1 Aðalskipulag

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

Meginhluti skipulagssvæðisins er skilgreindur sem *íbúðarsvæði* og innan *íbúðarsvæðis ÍB-1*. Eitt lítið svæði er skilgreint sem *verslunar- og þjónustusvæði* og tvö svæði fyrir *þjónustustofnanir*.

Hér að neðan er umfjöllun um áðurnefnd svæði í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Íbúðarsvæði

Þegar byggð íbúðarsvæði í þéttbýlinu í Vogum (ÍB-1)

Ekki er gert ráð fyrir frekari þéttingu byggðar á svæði ÍB-1 fyrir utan tvö svæði, þau eru Vogagerði 21-23 sem þegar er til deiliskipulag af og Aragerði 2-4 en af því svæði er deiliskipulag í vinnslu. Uppbygging á þessum svæðum verður í samræmi við þá byggð sem fyrir er en nánari útfærslu er vísað til deiliskipulags.

Verslunar- og þjónustusvæði

Verslun við gatnamót Stapavegar og Tjarnargötu (VÞ-2)

Verslun er rekin á svæðinu og ekki er gert ráð fyrir að breyting verði á starfsemi á svæðinu.

Svæði fyrir þjónustustofnanir¹

Kirkjureitur (Þ-3)

Á reit sem markast af lóðum við Hafnargötu í norðri, Aragerði í 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.

Leikskóli við Suðurgötu (Þ-2)

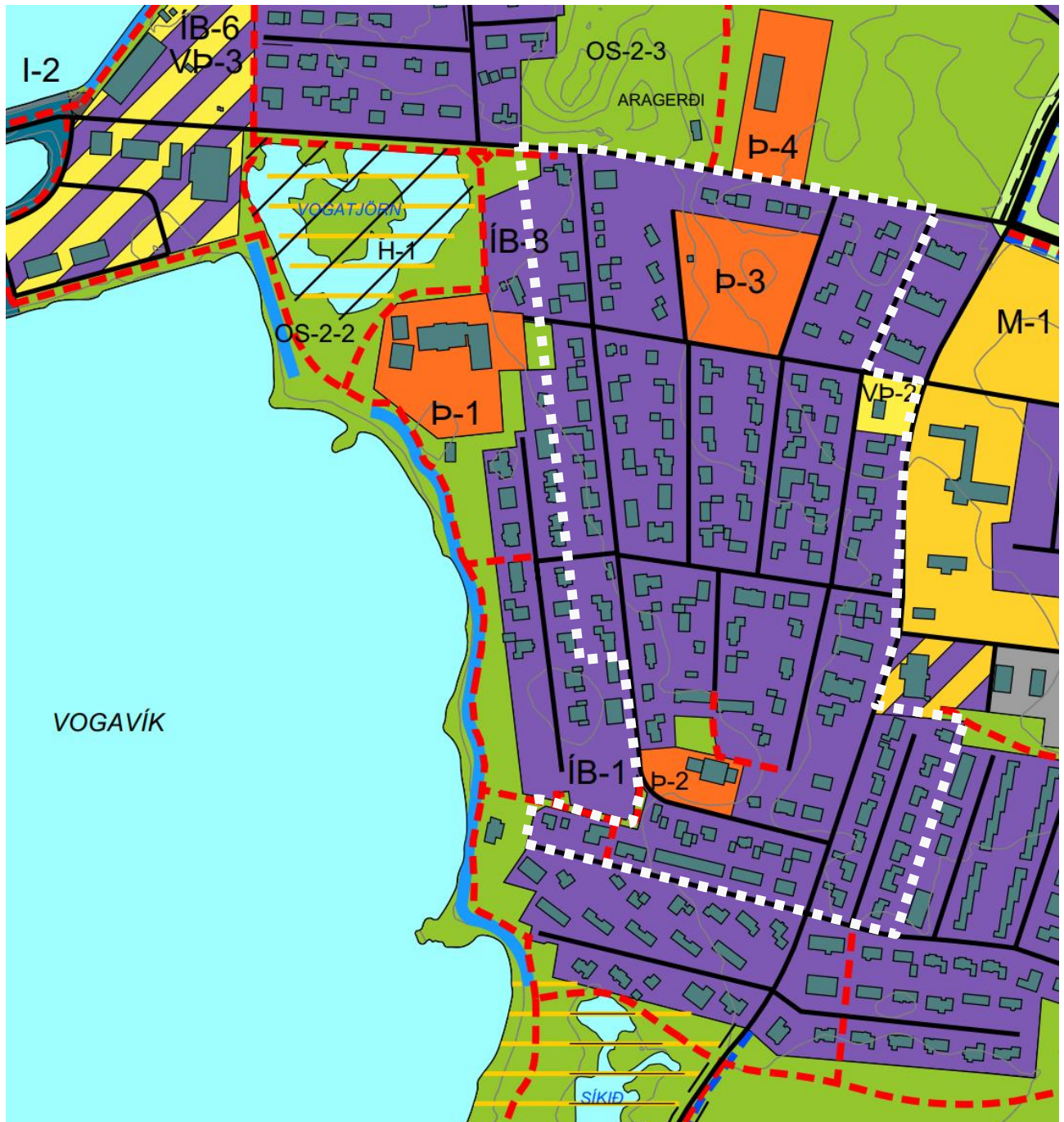
Við Suðurgötu starfrækir sveitarfélagið leikskólann Suðurvelli. Þar eru þrjár deildir sem í eru um 75 börn á aldrinum eins til sex ára og um 20 starfsmenn. Alls eru börn á leikskólaaldri 95 í sveitarfélaginu.

Þá er undirliggjandi landnotkun á þéttbýlisupprætti aðalskipulags *opin svæði til sérstakra nota* og er skiki norðan við leikskólann við Suðurgötu með þeirri landnotkun.

Gert er ráð fyrir að tillaga að deiliskipulagi öðlist ekki gildi fyrr en endurskoðað aðalskipulag hefur öðlast gildi. Gert er ráð fyrir eftirfarandi breytingum á aðalskipulagi innan skipulagssvæðisins í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi og verður tekið tillit til þess í vinnu við deiliskipulag:

- Svæði fyrir *þjónustustofnanir* Þ-3 (Kirkjureitur) fellur út og verður hluti svæðisins skilgreindur sem *íbúðarsvæði* en hluti svæðisins sem *opið svæði*.
- Svæði fyrir *þjónustustofnanir* Þ-2 (Leikskóli við Suðurgötu) stækkar til norðurs inn á svæði sem nú er skilgreint sem *opið svæði*.
- Lóð við Vogagerði 23 er á skilgreindu *íbúðarsvæði* en verður skilgreind sem *opið svæði*.
- Á *verslunar- og þjónustusvæði* við gatnamót Stapavegar og Tjarnargötu er veitingastaður en gert er ráð fyrir að á svæðinu verði áfram starfsemi á sviði verslunar og þjónustu.

¹ Skv. gildandi skipulagslögum breytist *svæði fyrir þjónustustofnanir* í *samfélagsþjónustu*.



Mynd 2. Hluti þéttbýlisuppdráttar Aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga 2008-2028. Skipulagssvæðið er afmarkað með hvítri punktalínu.

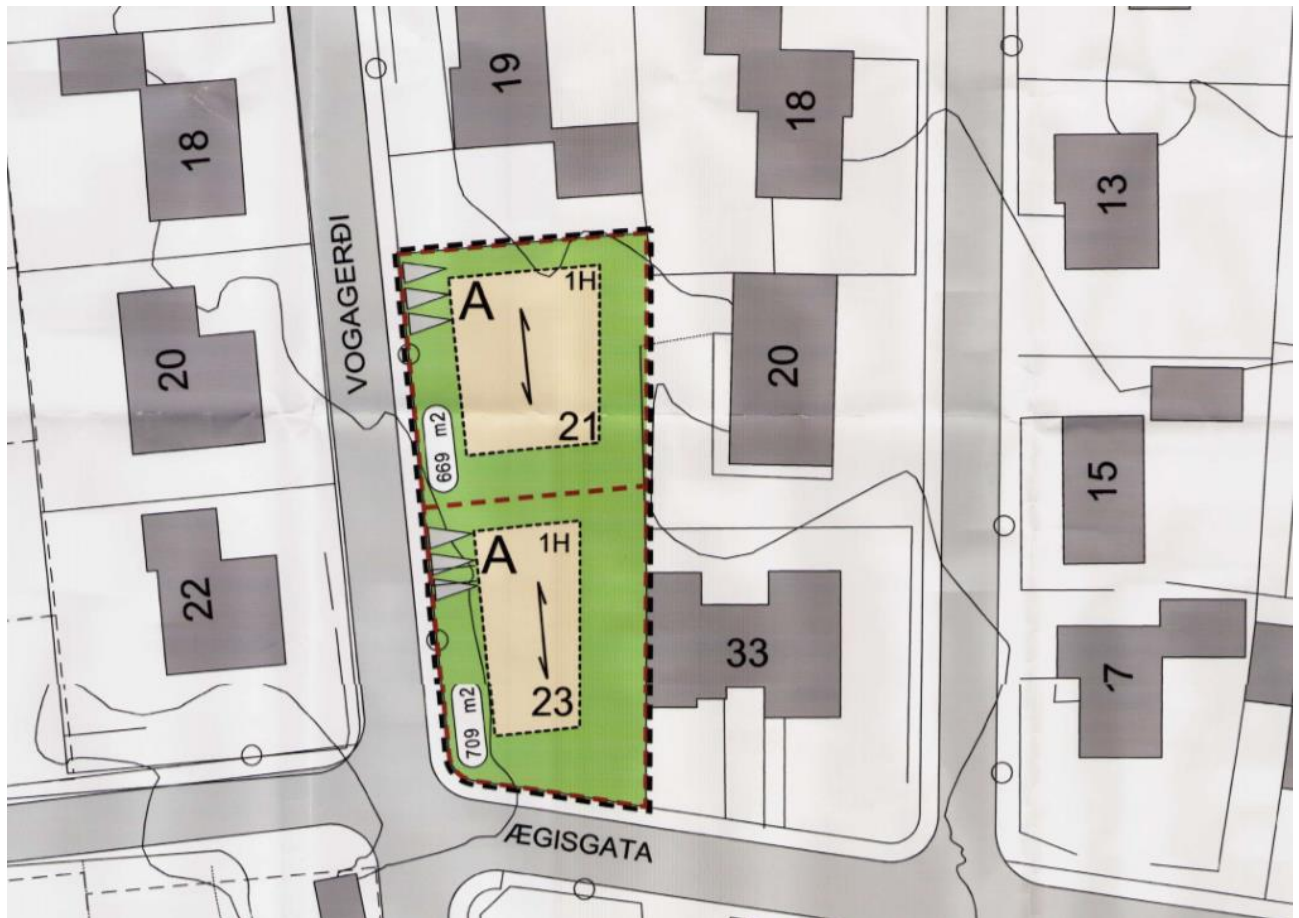
4.2 Deiliskipulag

Innan þess svæðis sem fyrirhugað deiliskipulag nær til er í gildi deiliskipulag fyrir tvö lítil svæði en þau verða bæði felld úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags. Gildandi skilmálar í hvoru deiliskipulagi verða nýttir að mestu í nýju deiliskipulagi, en þó er gert ráð fyrir að lóð við Vogagerði 23 falli út og verði að opnu svæði.

Hér að neðan eru upplýsingar um gildandi deiliskipulag innan svæðisins:



Mynd 3. Deiliskipulag fyrir Aragerði 4, samþykkt 30. ágúst 2017.



Mynd 4. Deiliskipulag fyrir Vogagerði 21 og 23, samþykkt 6. maí 2008.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem 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.

5 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 deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
 - Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.
- Viðeigandi nefndir og deildir Sveitarfélagsins Voga
- Minjastofnun Íslands
- Sóknarnefnd Kálfatjarnarkirkju
- Eigendur óbyggðra lóða og svæða á skipulagssvæðinu

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

6 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

<i>Nóvember 2020</i>	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag.
<i>Nóv. – des. 2020</i>	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og bæjarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og viðeigandi hagsmunaaðilum ásamt því að liggja frammi á skrifstofu Sveitarfélagsins Voga og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.vogar.is
<i>Jan. – feb. 2021</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið.

Ferli kynningar og auglýsingar tillögu að deiliskipulagi verður samhliða auglýsingar- og kynningaferli tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi sveitarfélagsins sem er í vinnslu. Gert er ráð fyrir að það ferli verði á fyrri hluta ársins 2021 en hér að neðan er áætlað ferli sem þó gæti hliðrast til eða frá um einhverja mánuði.

<i>Mars 2021</i>	Tillaga að deiliskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan eru afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Apríl - maí 2021</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Júní 2021</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af skipulagsnefnd og bæjarstjórn.
<i>Júlí 2021</i>	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.