

SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR

ÍBÚÐARSVÆÐI AUSTAN BYGGÐAR

DEILISKIPULAG – TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM



28.08.2023. UNNIÐ FYRIR SVEITARFÉLAGIÐ VOGA



Samþykktir.....	2
1 Inngangur	3
1.1 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni	3
1.2 Staðhættir og upplýsingar	3
2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag.....	4
2.1 Aðalskipulag.....	4
2.2 Minjaskráning	5
2.3 Gögn deiliskipulags	6
2.4 Samráð.....	6
3 Deiliskipulag	7
3.1 Íbúðarbyggð - Byggðamynstur	7
3.2 Samgöngur.....	7
3.2.1 Gatnakerfi.....	7
3.2.2 Bílastæði.....	8
3.2.3 Græn svæði og stígar.....	8
3.1 Áfangaskipting	8
3.2 Lóðir	8
3.3 Byggingarreitir	9
3.4 Byggingarefni.....	9
3.5 Veitur	9
3.5.1 Neysluvatn.....	9
3.5.2 Hitaveita	9
3.5.3 Rafmagn	9
3.5.4 Fráveita.....	9
3.6 Varðveisla minja	10
3.7 Hljóðvist.....	10
3.8 Umhverfismál - blágrænar ofanvatnslausnir (BGO)	11
3.9 Kvaðir	11
4 Almennir skilmálar	12
4.1 Almennt	12

4.2	Hönnun og uppdrættir	12
4.3	Mæliblöð.....	12
4.4	Sorpgeymslur og sorpgámar.....	12
4.5	Frágangur lóða.....	12
4.6	Gólfkóti bygginga.....	12
5	Sérákvæði.....	13
5.1	Almennt	13
5.2	Sérbýli	13
5.2.1	Einbýlishús á 1 hæð.....	13
5.2.2	Parhús á 1 hæð.....	13
5.2.3	Raðhús á 1 hæð.....	13
6	Umhverfisáhrif	14

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

Sveitarfélagið Vogar vinnur að gerð deiliskipulags sem nær yfir um 20 ha íbúðarsvæði sem er staðsett sunnan Vogavegar og austan núverandi byggðar í þéttbýlinu í Vogum.

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 18. október 2022 að láta vinna deiliskipulag fyrir svæðið og staðfesti bæjarstjórn afgreiðslu skipulagsnefndar á fundi sínum þann 26. október 2022.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er að skipuleggja lágreista íbúðarbyggð með um 220 íbúðum í sérbýlishúsum. Í deiliskipulaginu eru lóðir og byggingarreitir afmarkaðir ásamt því að skilgreint er fyrirkomulag gatna, stíga og önnur þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi. Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og eru skilmálar settir varðandi slíkt í deiliskipulaginu.

Landslag ehf. hefur fyrir hönd Sveitarfélagsins Voga umsjón með gerð deiliskipulagsins.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar 18. október 2022. Skipulagslýsingin var auglýst frá 6. 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 er sunnan Vogavegar og afmarkast af mörkum lóða við Lyngdal, Leirdal og Hvammsdal í vestri en þess utan að mestu við mörk íbúðarsvæðis í aðalskipulagi, sjá nánar í kafla 2. Landið er í eigu sveitarfélagsins og hluti landsvæðis L218949. Skipulagssvæðið er um 20 ha.

Skipulagssvæðið er fremur flatt og einkennist af hrauni sem er að hluta þakið lausum jarðefnum og hálfgróíð.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er afmarkað með gulri punktalínu.

2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

2.1 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.

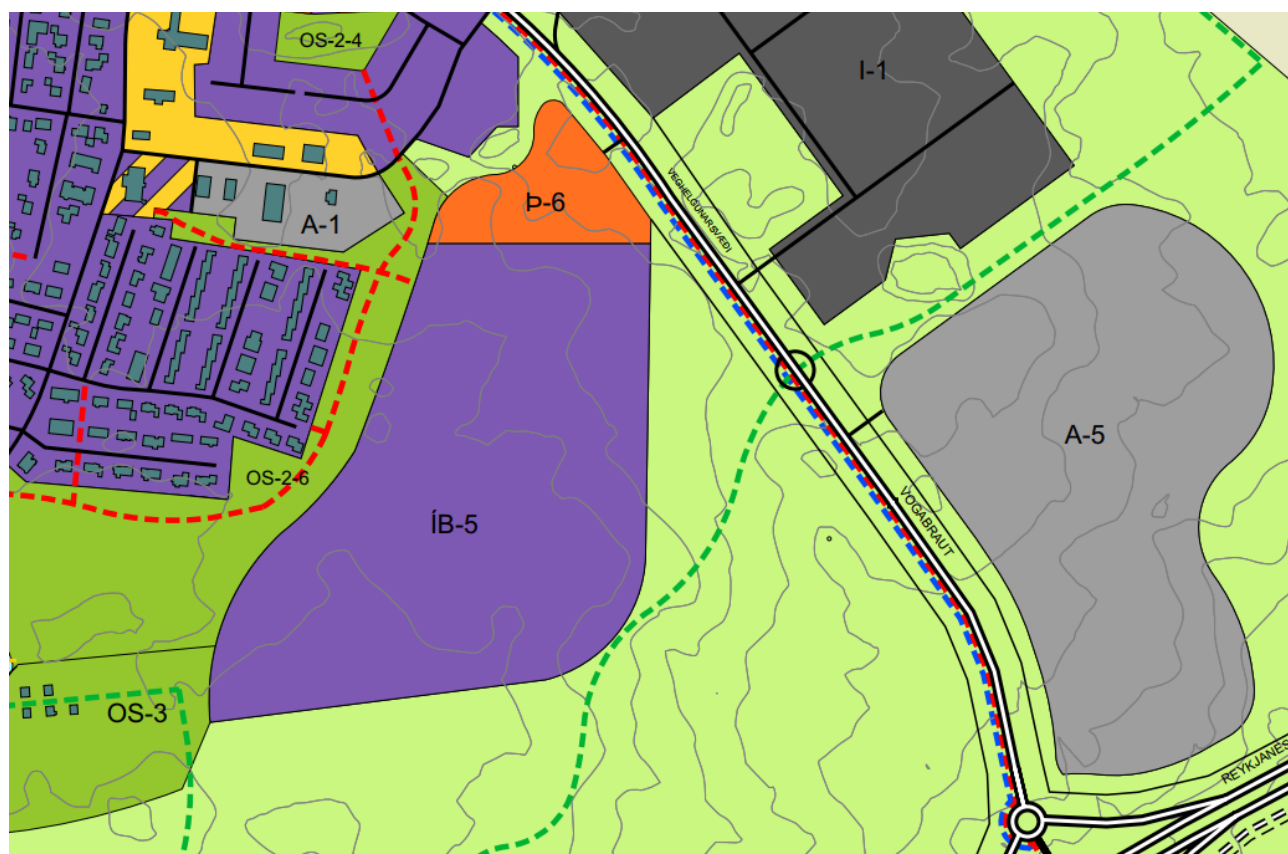
Gert er ráð fyrir stígakerfi með göngu- og hjólreiðastígum um byggðina og einnig stígakerfi sem tengir byggðina við nærliggjandi hverfi, náttúru og útivistarsvæði.

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.

2.2 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 2011. 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.

Minjastaður þessi hefur verið staðsettur í minjaskráningu og má sjá staðsetningu hans á deiliskipulagsupprætti.

Minjastofnun Íslands telur að fyrirliggjandi minjaskráning uppfylli ekki staðla vegna vinnu við deiliskipulag skv. gildandi minjalögum og því þarf að uppfæra skrána til samræmis við gildandi staðla Minjastofnunar (verður gert áður en deiliskipulagið öðlast gildi).

Hver sá sem verður var við að fornleifar liggi 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 Minjastofnunar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

Í kafla 2.5, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaðinn.

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

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skipuleggja lágreista íbúðarbyggð í sérbýlishúsum. Með deiliskipulagi er meginmarkmið sveitarfélagsins að leggja grunninn að nýju og vönduðu íbúðahverfi með íbúðagerðum í sérbýli og grænum svæðum 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 almenningsvæða, ásamt öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

3.1 Íbúðarbyggð - Byggðamynstur

Lögð er áhersla á sterkt heildaryfirbragð íbúðarbyggðar og gert ráð fyrir að svæðið byggist upp með sérbýlishúsum á einni hæð. Gert er ráð fyrir 221 íbúð í hverfinu og er þéttleiki um 10-12 íbúðir á ha.

Hverfið samanstendur af húsagötum sem flestar eru botngötur og við þær verða sérbýli sem er blanda af einbýlis-, rað- og parhúsum sem eru á einni hæð. Raðhús og parhús eru staðsett sunnan við hverja botngötu svo hægt verði að skapa dvalarsvæði sunnan húsanna og að hafa aðkomu og bílastæði norðan þeirra. Meiri möguleikar eru að skapa dvalarsvæði sunnan einbýlishúsa þó svo að aðkoma og bílastæði séu einnig sunnan þeirra.

Syðst á svæðinu er húsagata sem hringleið og við hana utanverða eru að mestu einbýlishús en raðhús vestan hennar. Innan hringleiðarinnar eru húsagötur með gegnumakstri þar sem gert er ráð fyrir par- og raðhúsum.

3.2 Samgöngur

3.2.1 Gatnakerfi

Aðkoma að svæðinu verður um nýjan aðkomuveg sem tengist Vogavegi á móts við aðkomu inn á iðnaðarsvæði norðan Vogavegar (utan marka deiliskipulagsins). Nýi aðkomuvegurinn mun einnig tengjast inn á lðndal en með því verður til tenging innan þéttbýlisins án þess að fara þurfi um stofnveginn Vogaveg.

Frá nýjum aðkomuvegi verður tenging um safngötu til suðurs og frá safngötunni liggja botngötur/húsagötur til austurs og vesturs. Við enda botngatna er gert ráð fyrir snúningssvæðum ásamt snjósöfnunarsvæðum svo ekki þurfi að aka snjó burt af svæðinu eftir snjómokstur. Syðst á svæðinu liggur húsagata til vesturs sem hringleið með tvær tengingar við safngötuna. Flestar götur í hverfinu eru botngötur en ekki gegnumakstursgötur til að hægja á umferð og auka umferðaröryggi. Meðfram húsagötum/botngötum er í flestum tilfellum gert ráð fyrir gangstétt öðru megin við götur en hinum megin við götur er gert ráð fyrir grassvæðum eða ofanvatnsrásum og með því er verið að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu (sjá kafla 3.10).

Í suðurenda safngötunnar er skilið eftir svæði svo mögulegt verði að framlengja safngötuna áfram til suðurs, m.a. ef ofanbyggðar vegur verður sunnan hverfisins þegar horft er til framtíðar.

Götur innan hverfisins verða 5,5 - 6,0 m að breidd og gangstéttar 2,5 m að breidd.

Hámarkshraði innan hverfisins veður 30 km/klst en hámarkshraði á nýjum aðkomuvegi á milli Vogavegar og lðndals er 50 km/klst. Með því að hafa hámarkshraða 30 km/klst innan hverfisins 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 sérbyli eru 2 bílastæði innan lóðar. Lengd bílastæða er 6-7 m.

Staðsetning bílastæða innan lóða fyrir sérbylishús sem sjá má á skipulagsupprætti er leiðbeinandi.

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

3.2.3 Græn svæði og stígar

Mikil áhersla er lögð á aðgengi að grænum svæðum innan hverfisins auk tenginga við aðliggjandi hverfi. Á milli hverfisins og núverandi íbúðarbyggðar vestan þess er grænt svæði þar sem gert er ráð fyrir göngustíg sem tengist inn gangstéttar við húsagötur núverandi og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar. Austan íbúðarbyggðar er einnig gert ráð fyrir göngustíg sem tengist inn á gangstéttar við fyrirhugaðar húsagötur og gangstíg meðfram aðkomuvegi í norðri.

Í gegnum mitt hverfið mun liggja grænn ás með stefnuna austur/vestur. Í þessum græna ás verða dvalarsvæði og leiksvæði ásamt göngustíg sem tengist inn á aðliggjandi gangstéttar til norðurs og suðurs ásamt aðliggjandi stígum umhverfis hverfið.

Gert er ráð fyrir göngustíg sunnan aðkomuvegar á milli lðndals og Vogavegar sem tengist inn á stíg meðfram Vogavegi sunnanverðum og stíg meðfram lðndal sunnanverðum. Á milli aðkomuvegar og göngustígs er svæði fyrir hljóðvarnir til að skapa meira næði á stígnum meðfram götunum og á aðliggjandi lóðum. Hljóðvarnir verða 1,5-2,0 m að hæð.

Göngustígar eru með föstu yfirborði og a.m.k. 2,5 m að breidd.

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

3.1 Áfangaskipting

Lagt er upp með að hægt verði að áfangaskipta hverfinu í samræmi við eftirspurn lóða og uppbyggingarhraða. Gert er ráð fyrir að uppbygging hverfisins hefjist úr norðri, þ.e. frá gatnamótum aðkomuvegar og safngötu í gegnum hverfið. Með því er mögulegt að leggja safngötuna og aðliggjandi húsagötur/botngötur í áföngum í samræmi við eftirspurn.

3.2 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti 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.

Reynt skal eins og kostur er að leyfa klöppum og sérstæðum hraunmyndunum að halda sér innan lóða.

Fjöldi og skipting lóða eftir húsagerð innan skipulagssvæðisins er eftirfarandi:

Lóðir fyrir einbýlishús = 59

Lóðir fyrir parhús = 19 (38 íbúðir)

Lóðir fyrir raðhús = 32 (124 íbúðir)

Alls lóðir = 110 (221 íbúð)

3.3 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og 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 skv. byggingareglugerð nr. 112/2012.

3.4 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 umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

3.5 Veitur

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.5.3 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.

3.5.4 Fráveita

Öll mannvirki innan skipulagssvæðisins munu tengjast fráveitukerfi sveitarfélagsins. Kerfið er í samræmi við byggingareglugerð 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.

3.6 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 2.2 er einn skráður minjastaður á skipulagssvæðinu.

Minjastaður þessi hefur verið staðsettur í minjaskráningu og má sjá staðsetningu hans á deiliskipulagsupprætti. Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og tekið er tillit til minjastaðar í vinnu við deiliskipulag. Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum í nánd við minjastaðinn og því verður hann ekki fyrir áhrifum vegna deiliskipulags.

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 fyrirsjáanlegt 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 vikja 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.“

3.7 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.

3.8 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 nota blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu en fráveita ofanvatns mun fara um opnar ofanvatnstrásir sem liggja samsíða húsagötum, öðru megin götu. Ofanvatnstrásirnar munu auk þess gegna hlutverki snjósöfnunarsvæða á veturnum og taka við leysingavatni. Í botngötum liggja ofanvatnstrásirnar að grænum svæðum við enda gatnanna.

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

3.9 Kvaðir

Eftirfarandi kvöð eru innan skipulagssvæðisins:

- Á lóðum raðhúsa er kvöð um aðgengi miðjuíbúða í gegnum garða endaíbúða og aðliggjandi íbúða til þess að komast með tæki eða tól að eða inná baklód sína eftir því sem við á og aðrar leiðir eru ekki færar. Ekki er um eiginlegan stíg að ræða heldur garðaðgengi.

4 Almennir skilmálar

4.1 Almenn

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.

4.3 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.

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.

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 a.m.k. 5,2 m.y.s.

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 alls 110 og skiptast þau í einbýlis-, par- og raðhús sem eru á einni hæð. Meginstefna bygginga er samsíða húsagötum í sérbýlishúsum í flestum tilfellum.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls. Þakgerðir eru frjálsar, 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.

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 Einbýlishús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 59 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 misjafnt á milli gatna og húsaraða til að gefa kost á mismunandi stærðum húsa. Hámarks byggingarmagn er annaðhvort 200 m², 250 m² eða 300 m² (með bílgeymslu) en nánari upplýsingar á skipulagsupprætti.

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

5.2.2 Parhús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 19 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), sjá nánari upplýsingar á skipulagsupprætti.

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

5.2.3 Raðhús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 32 raðhúsum á einni hæð.

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

Raðhúsin eru með 3, 4 eða 5 íbúðum. Hámarks byggingarmagn hvernar íbúðar raðhúsa er 170 m² (með bílgeymslu), nánari upplýsingar á skipulagsupprætti.

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

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 einna hæða sérbýlishúsa 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 takmörkuð við eina hæð sem er í samræmi við aðliggjandi byggð. Þá er mikil áhersla lögð á stíga í grænu umhverfi innan hverfisins og 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.

Engar framkvæmdir eru í nánd við eina minjastaðinn á svæðinu og því eru áhrif á minjar talin óveruleg.

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

Neikvæð áhrif eru talin vera þar sem núverandi óraskað hraun svæðisins viku fyrir manngerðu umhverfi og eru því áhrif á hraun 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 lóða.

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