



Greinargerð deiliskipulags

Almennar upplýsingar

Fyrirtækið Reykjavrent ehf. hefur hug á því að byggja lítið fjölbýlishús á lóð sinni að Aragerði 4 í Sveitarfélaginu Vogum. Gert er ráð fyrir að byggingin verði á tveimur hæðum með 6 íbúðum.

Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður

Skipulagssvæðið nær yfir lóð Aragerðis 4 ásamt götunni Aragerði og aðliggjandi svæði austan Aragerðis að lóð Kirkjuholts. Lóðin Aragerði 4 liggur að lóðarmörkum Aragerðis 6 til suðurs, lóðarmörkum Vogagerðis 1, 3 og 5 til vesturs, gangstétt við Hafnargötu til norðurs og lóðarmörkum Hafnargötu 20 til austurs.

Stærð lóðarinnar er 2.138 m² en stærð skipulagssvæðisins er 3.513 m².

Innan lóðarinnar Aragerði 4 er 57 m² hús á einni hæð sem byggt var árið 1940 og nefnist Sólvellir, en þess utan er lóðin öbyggt. Húsið er nýtt sem félagsheimili Lions og gert er ráð fyrir að núverandi hús standi áfram á lóðinni.

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Voga 2008-2028.

Skipulagssvæðið er innan þess svæðis sem í aðalskipulagi er skilgreint sem íbúðarsvæði IB-1. Sérstaklega er tekið fram í umfjöllun um íbúðarsvæðið IB-1 að gert sé ráð fyrir þéttingu byggðar við Aragerði 2-4 og þar segir einnig: *Uppbygging á þessum svæðum verður í samræmi við þá byggð sem fyrir er en nánari útfærslu er vísað til deiliskipulags.*

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Minjar

Upphaf aðalskráningu fornleifa fyrir þéttbýlið í Vogum vegna vinnu við aðalskipulag árið 2007. Skv. þeirri skráningu er engin minjastaður 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 Minjastofnunar Íslands eins og 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að á lóðinni við Aragerði 4 verði byggt fjölbýlishús á tveimur hæðum með 6 íbúðum, þar sem hver íbúð verður um 80-100 m². Jafnframt er gert ráð fyrir að Sólvelli, félagsheimili Lions, standi áfram á lóðinni.

Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti 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 mæliblaðið.

Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti er sýndur byggingarreitur á lóð og skal bygging byggðar innan hans. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir byggingarreit.

Samgöngur

Vegir

Aðkoma akandi umferðar að lóðinni Aragerði 4 er um Aragerði.

Göngustígur og gangstéttar

Göngustígur er frá norðurenda götunnar Aragerði og að gangstétt meðfram Hafnargötu sunnanverðri. Þar sem stigtenging þessi er mikilvæg vegna tengingar hverfisins við íbúðarsvæðið norðan Hafnargötu er í deiliskipulagi gert ráð fyrir að stígur þessi muni liggja um lóðina en suðurendi hans mun þó hlíðrast nokkuð til austurs vegna fyrirhugaðra bílastæða innan lóðarinnar.

Meðfram Aragerði austanverðri er gert ráð fyrir gangstétt sem tengist áðurnefndum stíg til norðurs og liggur til suður að gatnamótum við Tjarnargötu.

Gert er ráð fyrir göngutengingu á tveimur stöðum frá fyrirhuguðum íbúðum fjölbýlishúss beint inn á gangstétt meðfram Hafnargötu sunnanverðri.

Kvóð

Sú kvóð er á lóðinni að göngustígur liggja um hana frá norðurenda götunnar Aragerði og að gangstétt meðfram Hafnargötu sunnanverðri. Stígur þessi verður framkvæmdur og við haldid af sveitarfélaginu.

Bílastæði

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

Þar sem fyrirhugaðar íbúðir eru um eða innan við 100 m² er aðeins gerð er krafa um 1,5 bílastæði fyrir hverja íbúð og því skulu 9 bílastæði vera innan lóðar fyrir fjölbýlishúsið, þar af tvö fyrir hreyfihamlaða.

Alls er gert ráð fyrir 11 bílastæðum innan lóðarinnar og því eru 2 bílastæði vegna starfsemi Lions í Sólvöllum, annað fyrir hreyfihamlaða. Þar sem þörf er á fleiri bílastæðum vegna starfsemi Lions er gert ráð fyrir að þau stæði verði utan lóðar, þar sem ekki er möguleik að hafa þau innan lóðar við Aragerði 4.

Gert er ráð fyrir langstæðum meðfram Aragerði austanverðri en þar má koma fyrir 14 almennum bílastæðum. Bílastæði þessi má nýta vegna starfsemi Lions í Sólvöllum ásamt því að vera gestabílastæði fyrir íbúðarhúsnæði við Aragerði 4-10.

Ef þörf er á fleiri bílastæðum vegna starfsemi Lions í Sólvöllum er gert ráð fyrir að notuð verði bílastæði sveitarfélagsins við íbúðarsvæðið handan Hafnargötu, sem er í um 120 m göngufjarlægð.

Staðsetning bílastæða innan lóða á deiliskipulagsupprætti er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

Veitur

Rafmagn

HS veitur sér svæðinu fyrir rafmagn með jarðstrengjum.

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

Vatn

HS veitur sér sveitarfélaginu fyrir heitu vatni og verður svo einnig innan skipulagssvæðisins. HS veitur sér um nýjar framkvæmdir, rekstur kerfisins og viðhald þess.

Sveitarfélagið Voga á og sér um framkvæmdir á dreifikerfi fyrir neysluvatn svo einnig innan skipulagssvæðisins

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

Fráveita

Öll mannvirki tengist fráveitakerfi sveitarfélagsins. Kerfið er í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skop.

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

Almennir skilmálar

Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Hönnun og uppdrætti

Húsaerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblaði, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, líta- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatríðum, 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. byggingareglugerð (112/2012).

Mæliblaði

Mæliblaði sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðif ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Sorpgæmslur og sorggámar

Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012).

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 mæliblaðum, og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekin með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi skipulagsfulltrúa. Öll stöblun á lóð skal gerð innan lóðar.

Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

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

Sérákvæði

Almennt

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

A - Fjölbýlishús, 2 hæðir

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum með gölfleti hvorrar hæðar að hámarki 300 m².

Þakform er frjálst en hámarks hæð bygginga skal vera 7,5 m frá gölfkóta aðalæðar og hámarksvegghæð 6,0 m frá gölfkóta aðalæðar.

Mikilvægt er að byggingin falli vel að aðliggjandi byggð á svæðinu.

Staðsetning innan byggingarreits er frjálst.

Umhverfisáhrif

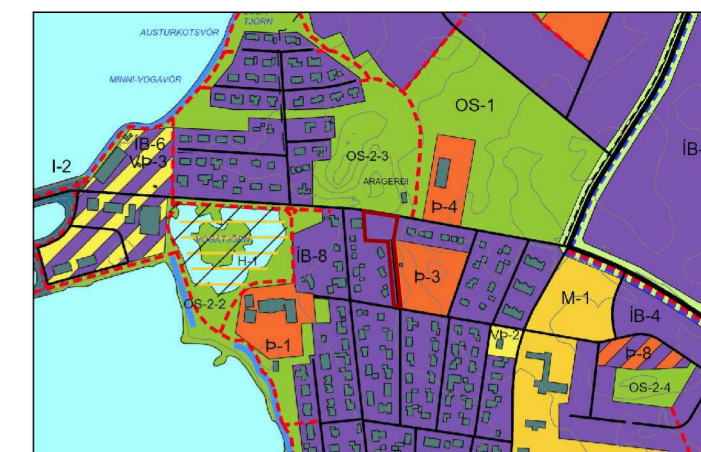
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging tveggja hæða fjölbýlishúss en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar.

Ekkert er gert ráð fyrir að áhrif byggingar á landslag og ásynnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð byggingar er takmörkuð við hæð aðliggjandi bygginga og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að aðliggjandi byggð.

Áhrif á samfélag eru einnig talin óveruleg, m.a. þar sem kvóð er um að göngustígur liggja um lóðina en stigtenging þessi er mikilvæg vegna tengingar hverfisins við íbúðarsvæðið sveitarfélagsins norðan Hafnargötu.

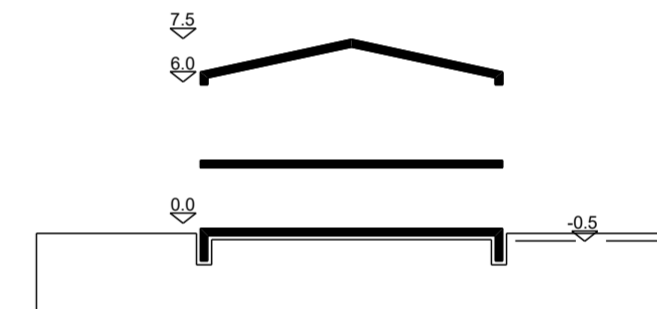
Ekkert er talið að framfylgt deiliskipulags hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.



ADALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS VOGA 2008-2028. RAUÐ AFMÖRKUN SÝNIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ.

SKÝRINGAR

- FJÖLBÝSISHÚS
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARSTÆRÐ
- BYGGINGARREITUR
- GATA / BÍLASTÆÐI
- KVÓÐ UM BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGUR / GANGSTÉTT



A - FJÖLBÝSISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ

SKV. 41 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

FRÁ _____ TIL _____

VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN SVEITARFÉLAGSINS VOGA

ÞANN _____

BÆJARSTJÓRI SVEITARFÉLAGSINS VOGA

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖBLAÐIST GILDI MEÐ AUGLÝSINGU

Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

ARAGERÐI 4 Í SVEITARFÉLAGINU VOGUM

DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGSUPPRÁTTUR

KVARDI-A2:	1:500, SNID = 1:300	TEIKN NR:	
DAGS:	12.05.2017	HANNAÐ:	ÓI
FLOKKUR:	2506-VATN	TEIKNAD:	ÓI
SKRÁ:	05109-PL-DWG	VERKNR:	16153

LANDSLAG EHF
 LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
 SKÓLAVÖRÐUSTÍG 11, 101 REYKJAVÍK, SÍMI: 5355300, FAX: 5355301
 VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS / NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS