



Hluti af aðalskipulagi Stykkishólms br. samþykkt þann 00.00.2005

Deiliskipulag þetta var samþykkt af Skipulags- og byggingarnefnd Stykkishólms þann \_\_\_\_\_

f.h. Skipulags- og byggingarnefndar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_

Bæjarstjóri Stykkishólms

breytt dags teiknað lýsing

Aðalsteinn Snorrason arkitekt faí 161161-2769

Egill Guðmundsson arkitekt faí 270152-6869

Gísli Gíslason arkitekt faí 160657-4809

aðalstræti 6 101 reykjavík  
sími 511 2060  
fax 511 2066  
veffang www.ark.is  
netfang arkis@ark.is

Tjarnarás, Stykkish.  
tillaga að deiliskipulagi  
skipulagsuppráttur

verkkaupi Stykkishólmsbær  
hannað/teiknað amn  
yfirlitað/samþykkt  
mkv 1:1000 = A2  
dags 09.02.2005

# ARKÍŚ

## GREINAGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 1. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af Búðanesvegi til vesturs, Tjarnarás til norðurs og Aðalgötu til suðurs og austurs. Svæðið er nokkuð flatt mýrlendi. Stærð svæðisins er 22.413 m<sup>2</sup>. Á svæðinu eru 2 íbúðarhús við Tjarnarhólma 1 og 2.

### 2. SKIPULAGSTILLAGAN

Í skipulagstillögunni eru 4 deilda leikskóli fyrir 100 börn, með aðkomu frá Búðanesvegi og fjögur einnar hæðar parhús með innbyggðum bílgeymslum með samtals 8 íbúðum, við Tjarnarás.

### 3. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Íbúðir parhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum, jafnframt hæðarlínur innan lóðar, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar ( 441/1998 ). Einn og sami hönnuður skal vera að samtengdum húsum.

### 4. SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKA LÓÐIR

#### 4.1. ALMENNT

Skipulagsuppráttur sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóða. Bilastæðakröfur fyrir íbúðahúsin eru 2 bílastæði á íbúð og 21 bílastæði við leikskóla að lágmarki.

#### 4.2. PARHÚS - R1

Byggingarreitur eru fyrir 4 parhús með samtals 8 íbúðum, sunnan götu við Tjarnarás. Húsin eru einnar hæðar með innbyggðum bílgeymslum.

-Byggingarreitur hverrar íbúðar er 18 x 10 m og útbýggingarreitur til suðurs 4 m djúpur og má lengd útbýggingar ekki vera lengri en 1/2 lengd aðalbyggingar. Heimilt er að nýta allan byggingarreitinn og 50 % af útbýggingarreitnum. Heimilt er að byggja skyggni 3 metra út fyrir bundna byggingarlínu.

-Hámarks nýtingahlutfall er 0,3.

-Hámarkshæð aðalbyggingar er 5,4 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

#### 4.3. LEIKSKÓLI

Á deiliskipulagssvæðinu er einnar hæða leikskóli. Skilmálar eru frjálssir innan byggingarreis hvað staðsetningu, form og efnisval varðar.

Áætluð stærð leikskólans er allt að 700 m<sup>2</sup>. Staðsetning og form byggingar skal taka tillit til skjólmyndunar á lóð og afstöðu sólar.

-Hámarkshæð hússins er 7,0 m yfir gólfkóta aðalhæðar.