



STYKKISHÓLMUR - ABALSKIPULAG 2002 - 2022

SKILMÁLAR - VÍÐBÓT VIÐ BREYTINGU 2022

	bæjarland götur og gangstéttir
	bæjarland, mögulegt framhald götu og svæði til skilgreiningar síðar

SKILMÁLAR

	afmörkun deiliskipulagsbreytingar
	afmörkun skipulags
	lóðamörk
	stærð lóðar
	byggingarreiur
	leiðbeinandi staðsetningarreiur bílskúrs
	óhreyft land
	stigur með ströndinni
	3 m breiður stigur
	leiðbeinandi megin stefna mennis eða langhlíðar húss
	leiðbeinandi staðsetning bílastæða á lóð

fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð	hús á einni hæð
4.5 m 0.0 m	E1 mesta hæð mannis nhl. 0,38
fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð	hús á tveimur hæðum
7.5 m 2.8 m 0.0 m	E2 mesta hæð 2. hæðar og mannis nhl. 0,45
fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð	lyftileggi að byggja allt að 50m ² á 2. hæð að safngötu
7.0 m 2.8 m 0.0 m	E3 mesta hæð 2. hæðar og mannis nhl. 0,38
4.5 m 0.0 m	R1 raðhús, fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð mesta hæð mannis nhl. 0,42

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá _____ til _____ var samþykkt af _____

bæjarsjórn Stykkishólms þann _____ 20_____

Bæjarsjórn Stykkishólms

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarnar var auðlyt í B-deild Stjórnamálda.

STYKKISHÓLMUR - VÍKURHVERFI
340 STYKKISHÓLMÍ

TILLAGA AÐ BREYTINGU

DEILISKIPULAG

Breyting:	Tekn.nr.:	A-01
Útgáfud.: 11.04.2022	Mkv.:	1:1000
Verur:	BRJ	BYR
2111086	BRJ	SK

GLÁMA·KÍM

Áskiltektur Laugavegi 164 ehf. 105 Reykjavíki
s. 530-8100, f. 530-8101, tlf. 540 496 2739
glama@glamainn.is, www.glamainn.is

TEKNIÐUÐ HESSA MÁ EKKI AFHITA MEÐ NENNUM HETTAD ELDI. TIL HÉLD AN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

STYKKISHÓLMUR VÍKURHVERFI.
Deiliskipulagsbreyting í apríl 2022.

Malingar á jarðvegsdýpt á deiliskipulagsvæðinu urðu hvati að breytingu á deiliskipulaginu. Núorstöðurnar sýndu að margar lóðir á suður hluta svæðisins voru óbyggilegar og því mikilvægt að ná fram meiri hagkvæmni í löðum hlutum hversfisins með þéttari byggð og aukna framboði á minni íbúðaræingum, sem milli eftirsprung er eftir. Líklegt er að síðar verði deiliskipulagi á suður hluta deiliskipulagsvæðisins breytt, þegar frekari malingar hafa verið gerðar þar.

Markmiðin með deiliskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi.

Að ná fram meiri hagkvæmni og betri landnýtingu
með því að taka mið af nýjum upplýsingum um erlét svæði til framkvæmda og þar með nýta betur ól áðlóng s.s. efni og vinnu sem þarf við uppbyggginguna. Einnig er gengið lengra í að skoða mögulegar íbúðarstærðir og nýjningu lóða með áherslu á fjölbreytla og áhugaverða íbúðastærðir. Breytingin felur einnig í sér betri nýtingu lands með þéttari byggðar.

Að byggjarheimildir stýri lausnum í átt til meiri gæða í íbúðarlausnum
með því að húsinn myndi skjólf fyrir ríkjandi vindinum úr austur og lóðir ríkjandi síðdegssólari. Einnig er gert ráð fyrir því að byggjar verði granmar með hlutfallslega langa suðvesturhlíð þannig að íbúðarnar verði bjartar og sólríkar.

Að ramminn sem byggj er inn í miði að fallgu yfirbragði
með því að vinna markvisst með mótum allra rýma þ.e. rýmanna milli húsnanna, göturyrmin, rýmin í húsnunum og tengingar þeirra á milli. Granmri húskroppar með hagkvæmum einföldum mænir- eða einhallaþökum eru notaðir til víðmóðunar en með hægilegri blöndun þakformar er hægt að ná fram áhugaverðum götumyndum og yfirbragði byggðar.

Að vinna almennt að fallgæru umhverfi með áherslu á iðhælsu og mannrækt
með því að gera húsgöturinnar Daddavík og Imbuvík að vistgötum þar sem umferð gangandi vegfaranda og hæfara farartækja hefur forgang á umferð bíla. Með þessum hætti er hugað að líkamlegri og félagslegri heilsu búanna og umferðarþinggi setti í forgang. Við hönnun gáttanna verður lögð áhersla á yfirbóð, gróður, götuþinggi og lýsing. Áhersla er einnig lögð á góðar stígaðingingar að frábrætur útlivsmöguleikum alls um kring.

Í skýringarhefti sem fylgir deiliskipulagsbreytingunni er farið yfir markmið og stefnu sem eru grundvöllur deiliskipulagsbreytingarinnar og drög að lausnum kynnt sem falla að þeim markmiðum. Einið er fyrst og fremst ætlað til víðmóðunar og sem útskýring á byggjarheimildum.

Helstu breytingar eru: Borgarbraut er hlikað til norðurs, löðum og byggjarreiur er fjölgað með því að þetta byggð og aukna framboði á minni íbúðarkostum, botnlangagötur eru færðar til og þeim breytt í vistgötu. Tilgreint er hámarks mannhæð sem getur einnig verið vegghæð.

Stétt er að því að koma upp raðhúsbúðstöðvum, heimastöðvum og almennum heilustulöðvum. Þær verða staðsettar við bílastæði, gerð og frágangur í samræmi við lög og reglugerðir það að löndum.

Hámarks nýtingarhlutféll er samkvæmt fyrri skilmálum en skipulagsyfirvöld með í hærju líkvi hvert byggjarleiðsúmskrú upplýti markmið um lágmarkið en miðað er við að í löðum J, K, L, M, N, O og P skuli ekki byggja minni hús að grunnfleti en 180 m.brúttó. Visað er til skýringarheftis um yfirbragði byggðar.

Breytingin samræmist markmiðum aðalskipulags um þéttari byggð og meiri fjölbreytni í stærðum íbúða.

Svæði sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð. Fjöldi lóða er 13 fyrir breytingu en verður 16 með breytingunni. Hámarksfjöldi íbúða á svæðinu er 28 fyrir breytingu en verður 37 með breytingunni.

Með breytingunni verða lóðir fyrir eftirfarandi húsgæðir á svæðinu. Sex þarháðalóðir.
Ein lóð fyrir 2-3 íbúðir.
Ein lóð fyrir 4-6 íbúðir.
Ein lóð fyrir 4-5 íbúðir.
Fjórar lóðir fyrir 1-2 íbúðir.
Þrjár lóðir fyrir einbýlishús.

Skipulags og byggjaráskýringar hér að neðan eru frá fyrstu útgáfu deiliskipulagsins og breytast ekki utan þess að lóður um fjölda íbúða breytast og fjöldi bílastæða innan breytingarinnar er ekki í samræmi við texta en hann er sýndur með tákni fyrir hverja lóð á uppdrætti.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKÝRINGAR
INNGANGUR / MARKMIÐ
Skilmálar þessir eru forsögn til hönnuða og löðahafa. Óli hús, gerð þeirra og útlit, skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og stöbla. Deiliskipulagsálagan nær til u.þ.b. 12 hektara svæðis austan við bæinn, sem er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022. Skipulagsvæðið er í framtíðni af austurþyrft byggjarinnar að Neavogi. Sunnan við skipulagsvæðið er gólfvöðinn. Gert er ráð fyrir tengingum í gegnum deiliskipulagsvæðið við svæði sem atlað er undir heilutengda ferðaþjónustu við Sundvík.

Markmið með skipulaginu og þessum skilmálum er eftirfarandi:
1. Að móta byggð sem fellur vel að landslaginu.
2. Skilja eftir óhreyft helstu einkenni svæðisins ss. ása og hóla.
3. Að halda svæðinu opnu og aðgengilegu fyrir alla, sér í lagi með ströndinni.
4. Að sem flestar lóðir hafi útsýni til sjávar og löðir við sjóinn séu stórar.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er stefnt að því að nýting á landi verði ekki minni en 13 íbúðir á hektara. Í tilögunni er gert ráð fyrir allt að 128 íbúðum sem er nokkuð minni nýting en stefnt var að í aðalskipulagi. Markmiðin hér að ofan sem urðu til við vinnslu tilögunnar hafa haft áhrif til fækkunar á íbúðum. Lögð var meiri áhersla á að varðveita landslagseinkenni og að hafa stórar einbýlishúsaðalir.

EIGNARHALD / VINNA VIÐ DEILISKIPULAGI / SKIPULAGSGÖGN
Skipulagsvæðið er í eigu Stykkishólmsbæjar. Deiliskipulagið er unnið af Gláma·Kími - Arkitektum Laugavegi 164 ehf fyrir Stykkishólmsbæ. Deiliskipulagið er sett fram í þessum uppdrætti.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU