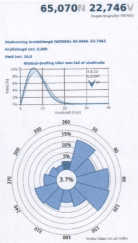
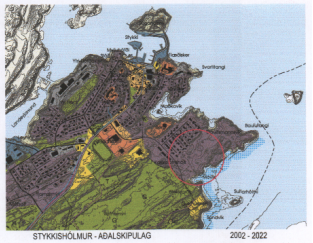
Hluti af gildandi deiliskipulagi Stykkishólmur - Víkurhverfi, samþykkt 25.01.2007, með síðari breytingum samþykktum 11.04.2022.

HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAGSBREYTING





STYKKISHÓLMUR - AÐALSKIPULAG 2002 - 2022

STYKKISHÓLMUR VÍKURHVERFI – SKIPULAGSBREYTING 2022

SKIPULAGSFERLIÐ

Vinna við deiliskipulagsbreytinguna hófst seint á árinu 2021.
Þann 30.03.2022 samþykkti bæjarstjórn Stykkishólms að auglýsa tillögu að deiliskipulagsbreytingu skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var hún auglýst 12.04.2022 með athugasemdafresti til 07.06.2022.
Breytingartillagan var einnig kynnt á íbúafundi 05.05.2022.
Að auglýsingartíma loknum var tekin afstaða til til athugasemda sem bárust og þeim sem gerðu athugasemdir send svör við þeim skv. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ásamt viðbótarskýringargögnum.
Óverulegar breytingar voru gerðar á tillögunni til þess að koma til móts við athugasemdir sem bárust. Breytingarnar voru kynntar á heimasíðu sveitarfélagsins skv. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og þeim sem gert höfðu athugasemdir sendur tölvupóstur með hlekk á vefsíðuna.
Deiliskipulagstillagan var send til yfirferðar Skipulagsstofnunar skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Stofnunin gerði ekki athugasemdir við tillöguna og var hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda skv. 1. mg. 42. gr skipulagslaga nr. 123/2010.

SKIPULAGSBREYTINGIN

Breytingin samræmist markmiðum Aðalskipulags Stykkishólms 2002-2022 um þéttari byggð og meiri fjölbreytni í stærðum íbúða.
Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð.
Mælingar á jarðvegsdýpt á deiliskipulagssvæðinu urðu hvati að breytingu á deiliskipulaginu. Niðurstöðurnar sýndu að margar lóðir á suðurhluta svæðisins voru óbyggilegar og því mikilvægt að ná fram meiri hagkvæmni í öðrum hlutum hverfisins með þéttingu byggðar og auknu framboði á minni íbúðareiningum, sem mikil eftirspurn er eftir. Líklegt er að síðar verði deiliskipulagi á suðurhluta deiliskipulagssvæðisins breytt, þegar frekari mælingar 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 erfið svæði til framkvæmda og þar með nýta betur til aðfóðng s.s. efni og vinnu sem þarf við uppbygginguna .
Einnig er gengið lengra í að skoða mögulegar íbúðariausnir og nýtingu lóða með áherslu á fjölbreytta og áhugaverða íbúðakosti. Breytingin felur einnig í sér betri nýtingu lands með þéttingu byggðar.
Að bygginarheimildir stýri lausnum í átt til meiri gæða í íbúðarlausnum
með því að húsin myndi skjól fyrir ríkjandi vindáttum úr austri og lóðir njóti sólðegissólar. Einnig er gert ráð fyrir því að bygginar verði grannar með hlutfallslega langa suðvesturhlíð þannig að íbúðirnar verði bjartar og sólríkar.
Að ramminn sem byggt er inn í miði að fallegu yfirbragði
með því að vinna markvisst með mótun allra rýma þ.e. rýmanna milli húsanna, göturýmin, rýmin í húsunum og lengingar þeirra á milli. Grannir húskroppar með hagkvæmum einföldum mænis- eða einhallaþökum eru notaðir til viðmiðunar en með hæðleigri blöndun þakforma er hægt að ná fram áhugaverðum götumyndum og yfirbragði byggðar.
Að vinna almennt að fallegra umhverfi með áherslu á lýðheilsu og mannrækt
með því að gera húsagötumar Daddavík og Imbuvík að vistgötum þar sem umferð gangandi vegfarenda og hægfara farartækja hefur forgang á umferð bíla. Vistgötumar verða 5,5m breiðar tvístefnugötur með leyfilegan hámarkshraða 15 km/klst. Engin bílastæði eru í göturýminu sjálfu. Með þessum hætti er hugað að líkamlegri og félagslegri heilsu íbúanna og umferðaröryggi sett í forgang. Við hönnun gatnanna verður lögð áluð í yfirborð, gróður, götuljós og lýsingu. Áherslu er einnig lögð á góðar stígatengingar að frábærum útivistmöguleikum allt um kring.

Í skýringahefti sem fylgir deiliskipulagsbreytingunni er farið betur yfir markmið og stefnu svæðafélagsins sem eru grundvöllur deiliskipulagsbreytingarinnar og hugmyndir að lausnum kynntar sem falla að þeim markmiðum.
Skýringarheftið er fyrst og fremst ætlað til viðmiðunar og sem útskýring á bygginarheimildum.

Helstu breytingar frá fyrra skipulagi:
* = minniháttar breytingar frá auglýsingu.

- Borgarbraut er hnikað til norðurs.
- Botnlangagötur eru færðar til og þeim breytt í vistgötur.
- Lóðum og bygginarreitum er fjölgað með því að þétta byggð og auka framboð á minni íbúðarkostum.
- Fjölði lóða fyrir breytingu var 13 en verður 17 með breytingunni.
- Hámarksfjölði íbúða á svæðinu var 23 en verður nú 37.
- Með breytingunni verða lóðir fyrir eftirfarandi húsagerðir á svæðinu:
  - Sjö þarhúsalóðir
  - Tvær lóðir fyrir 2-3 íbúðir
  - Ein lóð fyrir 4-6 íbúðir
  - Fjórar lóðir fyrir 1-2 íbúðir
  - Þrjár lóðir fyrir einbýlishús
- Um lóðir A, B, D, E, F, G, H, I og R gildir tilgreint byggingarmagn á uppdrætti.
- Um lóðir J,K,L,M,N,O og P gildir nýtingarhlutfallið skv. E1.
- Lóðir M, P, L, O og N hafa verið lagaðar betur að landslagi.*
- Lóð I var skipt upp og við bættist lóð R.*
- Skipulagsyfirvöld meta í hverju tilviki hvort bygginarleyfisumsókn uppfylli markmið um lágmarks bygginarmagn en miðað er við að á lóðum J, K, L, M, N, O og P skuli ekki byggja minni hús að grunnfleti en 180 m2 brúttó.
- Vísað er til skýringahefttis um yfirbragð byggðar.
- Tilgreind er hámarks mænishæð sem getur einnig verið vegghæð.
- Gert er ráð fyrir ralhleðslustöðvum, heimastöðvum og almennum hleðslustöðvum. Þær verða staðsettar við bílastæði og gerð og frágangur í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR - ÓBREYTTIR FRÁ FYRRA SKIPULAGI

Eftirfarandi skipulags og byggingarskýringar eru frá fyrstu útgáfu deiliskipulagsins og breytast ekki utan þess að tölur um fjölda íbúða breytast og fjölda bílastæða, sem sýndur er með tákni fyrir hverja lóð á uppdrattli.
Í megin atriðum gilda þær áfram fyrir þann reit sem nú er breytt. Ef að lesa má misræmi milli textans frá fyrstu útgáfu og deiliskipulagsbreytingarinnar þá gildir breytingin innan afmörkunar breytinarreits.

Inngangur og markmið
Skilmálar þessir eru forsögn til hönnuða og lóðahafa.
Öll hús, garð þeirra og útlit, skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staðla.
Deiliskipulagstillagan nær til u.þ.b. 12 hektara svæðis austan við bæinn, sem er skilgreint sem íbúðasvæði í Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022.
Skipulagssvæðið er í framhaldi af austurjaðri byggðarinnar að Nesvogi.
Sunnan við skipulagssvæðið er golfvöllurinn. Gert er ráð fyrir tengingu í gegnum deiliskipulagssvæðið við svæði sem ætlað er undir heilsutengda ferðaþjónustu við Sundvík. Skipulagssvæðið er í eigu Stykkishólmsbæjar.
Markmið með skipulaginu og þessum skilmálum er eftirfarandi:
1. Móta byggð sem fellur vel að landslaginu
2. Skilja eftir óhreyfð helstu einkennni svæðisins ss. ása og hóla.
3. Halda svæðinu opnu og aðgengilegu fyrir alla, sér í lagi með strönd inni.
4. Festar lóðir hafi útsýni til sjávar og lóðir við sjónrn séu stórar.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er stefnt að því að nýting á landi verði ekki minni en 13 íbúðir á hektara. Í tillögunni 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 tillögunnar hafa haft áhrif til fækkunar á íbúðum. Lögð var meiri áhersla á að varðveita landslagseinkenni og að hafa stórar einbýlishúsalóðir.

Veitur og lagnir
Skipulagssvæðið verður tengt fráveitukerfi Stykkishólms og skólp leitt til sjávar um það með veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götu.
Vatnsveita sér hverfinu fyrir fersku neysluvatni og tryggð verður gnótt vatns til slökkvistarfs, í samræmi við lög og reglugerðir um vatnsveitur, neysluvatn og brunavarnir. Lögð verður boðveita að öllum lóðum.
Ljósastaurar fyrir götulýsingu verða staðsettir við lóðamörk í ytri brún gangstéttta. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðahafar hlíta þeim.

Menningarminjar
Deiliskráning forminja liggur fyrir. Ekki eru neinar minjar á svæðinu svo vitað sé, en vakin er athyggli á ákvæðum þjóðminjalaga nr. 107/2001.

Hönnun mannvirkja og uppdrættir
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, bygginarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þök á skýringamyndun skilmála eru sýnd með mæni en leyfilegt er að hafa einhalla og flöt þök.
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum.

Mæliblöð og hæðarblöð
Mæliblöð verða gerð sem sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru.
Hæðartöld verða gerð sem sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur lóða við götur eru bindandi en hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30 sm koma til umfjöllunar við umsókn um bygginarleyfi. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

Lóðir
Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti, og stærð hverrar lóðar skráð. Nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Verði misræmi gildir mælibla.

Bygginarreitir og bygginarlínur
Á skipulagsuppdrætti eru sýndir bygginarreitir á öllum lóðum, og skulu hús byggð innan þeirra. Skilgreindar eru fjórar gerðir húsa: E1 einbýli á einni hæð, E2 einbýli á tveimur hæðum, E3 einbýli þar sem leyfilegt er að byggja 50 m2 á 2. hæð og R1 raðhús.

Hæð húsa
Hæðir húsa eru skilgreindar í skilmálum fyrir hverja gerð.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall lóða er breytilegt fyrir hverja gerð frá 0.33 - 0.4

Efnis- og litaval
Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um.

Frágangur lóða og girðingar
Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum bygginarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Um girðingar gilda fyrirmæli bygginarreglugerðar.
Girðingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samráði og samvinnu lóðahafa aðliggjandi lóða.

SKILMÁLAR _ VIÐBÓT VIÐ BREYTINGU 2022

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

SKILMÁLAR

- afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- afmörkun skipulags
- lóðamörk
- 3890 m2 — stærð lóðar
- byggingarreitur
- leiðbeinandi staðsetningarreitur bílskúrs
- óhreyft land
- stígur með strönd inni - leiðbeinandi lína
- 3 m breiður stígur
- leiðbeinandi megin stefna mænis eða langhliðar húss
- leiðbeinandi staðsetning bílastæða á lóð

fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð	E1	hús á einni hæð mesta hæð mænis nhl. 0,38
fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð	E2	hús á tveimur hæðum mesta hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,45
fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð	E3	leyfilegt að byggja allt að 50m2 á 2. hæð að safngötu mesta hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,38
	R1	raðhús, fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð mesta hæð mænis nhl. 0,42

Deiliskipulagsbreyting þessi sem samþykkt var af bæjarstjórn Stykkishólms og Helgafellssveitar þann 30. mars 2022 og var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 12. apríl 2022 til 25. maí 2022.

Bæjarstjóri Stykkishólms og Helgafellssveitar

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var á fundi Byggðarráðs Stjórnartíðinda, 7.12.2022

STYKKISHÓLMUR - VÍKURHVERFI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
Breyting: 15.11.2022	Teikn.nr.: A- 01		GLÁMA·KÍM
Útgáfud.: 28.09.2022	Mkv.: 1:1000		Arkitektar Laugavegi 164 efri, 105 Reykjavík s. 530-6100, f. 530-6101, kt. 640 ste 3739 glamokim@glamokim.is, www.glamokim.is
Verknr.: 2111086	Teikn.: BBJ	Yfirf.: SK	

TEIKNIÐ Í KERSKA MÆLIKVARÐA MEÐ NEÐRI MÖRKUM ÆTLAÐ HLUTA TIL EÐA Í HELD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR