

Breytingar eftir auglýsingu, dags. 02.08.2022.

Unnið með nýjan hæðarlínunum og hann sýndur undir skýringamyndum. Byggingarleitir á lóðum D, N, L, M, O og P aðlagðir lítilla. Lóð 1 skipti í tveir lóðir.

Bætt við nýju snúð BB í skýringarefni. Snúð AA uppfært með nýjum hæðarlínunni frá Svama í ágúst 2022. Heimilað byggingarmagn skýtt með texta á uppdrætti.

STYKKISHÖLMUR VÍKURHVERFI
Deiliskipulagsbreyting í apríl 2022.

Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð.

Mælingar á jarðvegðstýpt á deiliskipulagsvæðinu urðu hvati að breytingu á deiliskipulaginu. Niðurstöðum sýndu að margar lóðir á suður hluta svæðisins voru óbygglægar og því mikilvægt að ná fram meiri hagkvæmni í öðrum hlutum hverfisins með þéttu byggðar og auknu framboði á minni íbúðareiningum, sem mikil eftirspurn er eftir. Líklegt er að slíkar verði deiliskipulag á suður hluta deiliskipulagsvæðisins 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 erfð svæði til framkvæmda og þar með nýta betur öll aðfang s.s. efni og vinnu sem þarf við uppbygginguna. Einnig er gengið lengra í að skoða mögulegar íbúðarlausnir og nýtingu lóða með áherslu á fjölbreytta og áhugaverða íbúðakost. Breytingin felur einnig í sér betri nýtingu lands með þéttu byggðar.

Að byggingarheimildir stýri lausnum í átt til meiri gæða í íbúðarlausnum með því að húsinn myndi skjótt fyrir ríkandi vindáttum úr austri og lóðir njóti síðdegssólár. Einnig er gert ráð fyrir því að byggingarverð grannar með hlutfallslega langa suðvesturhlíð þannig að íbúðarnar verði þjartar og sódnir.

Að ramminn sem byggt er inn í miði að falletu yfirbragði með því að vinna markvíst með móðun allra rýma þ.e. rýmanna milli húsanna, göturými, rými í húsum og lengingar þeirra á milli. Grannir húskroppar með hagkvæmum einflöðum manns- eða einflöðugum eru notaðir til viðmóðunar en með hæfilegri blöndun þakfarna er hægt að ná fram áhugaverðum götumyndum og yfirbragði byggðar.

Að vinna almennt að falletu umhverfi með áherslu á ljóshélsu og mannrækt með því að gera húsgötum Daddarvík og Imbúvík að vistgöllum þar sem umferð gangandi vegfaranda og hægara faratækja hefur forgang á umferð bíla. Vistgöllum eru 5,5m breiðar tvísteigugötur með leyfilegum hámarksbraða 15 km/klst. Engin bílastæði eru í göturýmiinu sjálfu. Með þessum hætti er hugað að líkamlegri og félagslegri hélsu íbúanna og umferðarþryggi seft í forgang. Við hönnun gatanna verður lögð áhersla á yfirbóð, gróður, götuþag og ljósi. Áhersla er einnig lögð á góðar stítagöngingar að fráberum údvístmöguleikum allt um kring.

Í skýringahefni sem fylgir deiliskipulagsbreytingunni er farið betur fyrir markmið og stefnu sem eru grundvöllur deiliskipulagsbreytingarinnar og hugmyndir að lausnum kynntar sem falla að þeim markmiðum. Skýringarheftið er fyrst og fremst ætíð til viðmóðunar og sem útskýring á byggingarheimildum.

Helstu breytingar frá fyrra skipulagi eru: Borgarbraut er hnikað til norðurs, lóðum og byggingarleitum er fjölgað með því að þétta byggð og auka framboð á minni íbúðarkostum, botnlagagötur eru færðar til og þeim breytt í vegglur. Tígrind er hámarks mannhæð sem getur einnig verið vegghæð. Auk þess er gert ráð fyrir rafhæðslustöðum, heimasöðum og almennum hleðslustöðum. Þær verða staðsettar við fjöliði, gerð og frágangur í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir. Fjöldi lóða er 13 fyrir breytingu en verður 17 með breytingunni. Hámarksfjöldi íbúða á svæðinu er 23 fyrir breytingu en verður 37 með breytingunni.

Með breytingunni verða lóðir eftirfarandi húsgerðir á svæðinu. Sjá parhúsalóðir. Tveir lóðir fyrir 2-3 íbúðir. Einn lóð fyrir 4-5 íbúðir. Fjórir lóðir fyrir 1-2 íbúðir. Þrjár lóðir fyrir einbýlishús.

Fyrir lóðir A, B, D, E, F, G, H, I og R gildir tilgreint byggingarmál og uppdrætti. Fyrir lóðir J, K, L, M, N, O og P gildir nýlagahtullað sarnv. E1. Skipulagsfrivíð meti í hverju tilviki hvort byggingarleysfumsókn uppfylli markmið um lágmarks byggingarmagn en miðað er við að á lóðum J, K, L, M, N, O og P skuli ekki byggja minni hús að grunnflati en 180 m² brúttó. Vísad er til skýringahafis um yfirbragði byggðar.

Breytingin samræmt markmiðum aðalskipulags um þéttari byggð og meiri fjölbreytni í stærðum lóða.

Hér er neðan er hluti skipulags og byggingarskýringar frá fyrstu útgáfu deiliskipulagsins. Í megin atriðum glíða 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 breytingarreit.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKÝRINGAR
INNGANGUR / MARKMIÐ
Skilmálar þessi eru forslög til hönnuða og lóðahafa. Öll hús, gerð þeirra og titill, skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og stöla. Deiliskipulagsálagan nær til u.þ.b. 12 hektara svæðis austan við bæinn, sem er skilgreint sem leiksvæði í Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022. Skipulagsvæðið er í framhaldi af austurhluta byggðarinnar að Neavogi. Sunnan við skipulagsvæðið er götvalurinn. Gerð er ráð fyrir tengingu í gegnum deiliskipulagsvæðið við svæðið sem atlað er undir heilsutengda ferðaþjónustu við Sundvík.

Markmið með skipulaginu og þessum skilmálum er eftirfarandi:
1. Að móta byggð sem fellur vel að landslaginu.
2. Skilja eftir öhræft 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 lóðir 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 landslagskenni og að hafa stórar einbýlishúsalóðir.

EIGNARHALD / VINNA VIÐ DEILISKIPULAGIÐ / SKIPULAGSGÖGN
Skilmálar þessi eru í eigu Stykkishólmsbæjar. Deiliskipulagið er unnið af Glámu+Kimi – Arkitektum Laugavegi 164 ehf fyrir Stykkishólmsbæ. Deiliskipulagið er sett fram á þessum uppdrætti.

VEITUR OG LAGNIR
Skipulagsvæðið verður tengt fráveitukerfi Stykkishólms og skólþétt til sjávar um það. Veitilagur verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götu. Vainveita sér hverfinu fyrir fersku neysluvatni og tryggð verður gnótt vatns til síðkvístaris. Í samræmi við lög og reglugerðir um vainveitur, neysluvatn og brunavannir. Lögð verður boveita að öllum lóðum. Ljósastaurar fyrir götulyngu verða staðsettir við lóðarmörk í ytri brún gangstétta. Kvadr um stoim- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliðlómum eftir því sem við á og skulu lóðahafar hlíta þeim.

MENNINGARMINJAR
Deiliskipulaginn forminna liggur fyrir. Ekki eru neinar minjar á svæðinu svo vitað sé, en vakin er athyggj á ákvæðum þjófninnjalags nr. 107/2001.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPÐRÆTTIR
Húsgerðir eru fjálfjar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðar-bíð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þúk á skýringamyndum skilmála eru sýnd með máni en leyfilegt er að hafa einhalla og flöt þök. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum.

MÆLIÐLÖÐ OG HÆÐARLÖÐ
Mæliðlöð verða gerð, sem sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarleitir húsa, og kvadrir er enthverjar eru. Hæðarlöð verða gerð, sem sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðalöflum húsa. Hæðartölur lóða við götur eru bindandi en hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30cm koma til umfjöllunar við umsókn um byggingarleyfi. Lega veltuagna er einnig sýnd á hæðarlöðum.

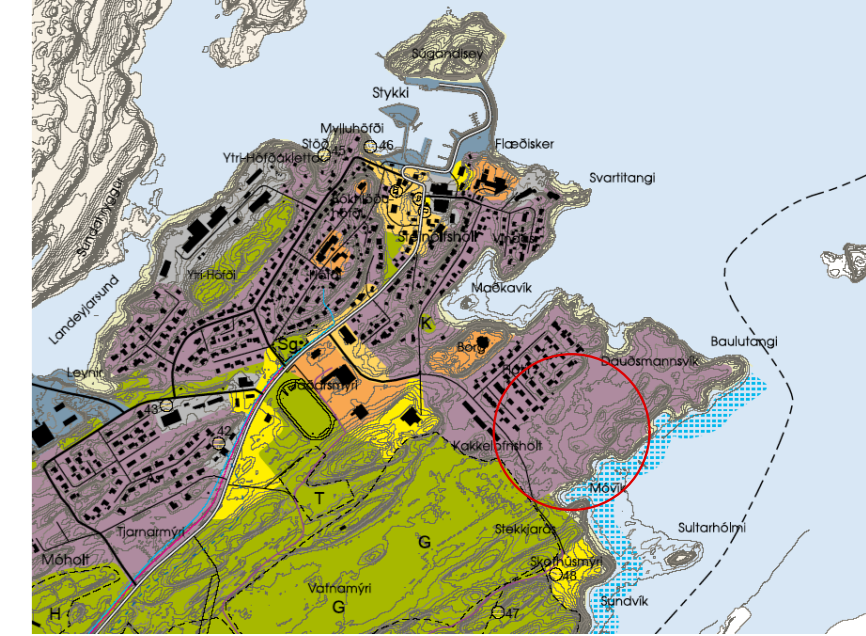
LÓDIR
Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti, og stærð hverrar lóðar skráð. Nánar er gert grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliðlómum. Verði misræmi glíðir mæliðlöð.

BYGGINGARREITIR / BYGGINGARLÍNUR
Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum, og skulu hús byggð innan þeirra. Skilgreindar eru fórar 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.
NYTINGARHLUTFALL
Nýtingarhlutfall lóða er breytlegt fyrir hverja gerð frá 0.33 - 0.4

EFNIS- OG LITAVAL
Ekki eru kvadrir um efnisval umfram það sem reglugerðin um byggingarmál og brunavannir kveða á um.

FRÁGANGUR LÓÐA OG GIRDINGA
Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrirmálum byggingarreglugerðar. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarlöðum. Um girdingar glíða fyrirmæli byggingarreglugerðar. Girdingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samræði og samvinnu lóðahafa aðliggjandi lóða.



STYKKISHÖLMUR - ABALSKIPULAG 2002 - 2022

SKILMÁLAR - VIÐBÓT VIÐ BREYTINGU 2022

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

SKILMÁLAR

- afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- afmörkun skipulags
- lóðarmörk
- 3890 m² stærð lóðar
- byggingarreitir
- leiðbeinandi staðsetningareitir bískúrs
- öhræft land
- stigur með ströndinni
- 3 m breiður stigur
- leiðbeinandi megin stefna mænis eða langhlíðar húss
- leiðbeinandi staðsetning bílastæða á lóð

fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð

- hús á einni hæð
- hús á tveimur hæðum
- hús á leyfilegi að byggja allt að 50m² á 2. hæð að safngötu
- raðhús, fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð

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 deiliskipulagsbreytingarinnar var alyst í B-deild Stjórntáðinnða.

STYKKISHÖLMUR - VÍKURHVERFI 340 STYKKISHÖLMÍ

TILLAGA AÐ BREYTINGU

DEILISKIPULAG

Breyting: Tekn.nr.: A- 01

Útgáfud.: 11.04.2022 Mv.: 1:1000

Verur: 2111086 Tekn. BRJ Yfir. SK

TEKNIÐU HESSA MÁ EKKI AFHITA MEÐ NENNUM HETTAD HLUTA TIL EÐA HELD AN SKRIFLESS LEYFIS HÖFUNDAR

