



STYKKISHÖLMUR - ADALSKIPULAG 2002 - 2022



SKILMÁLAR

	afmörkun skipulags
	lððamörk
	stærð lððar
	byggingarreitir
	lððeibandi staðsetningarreitir bliskúrs
	ðhreyft land
	stigur með ströndinni
	3 m breiður stigur
	lððeibandi megin stefna mænis eða langhlöðr hús
	lððeibandi staðsetning blástæða á lðð
	einbýli á einni hæð
	meista hæð mænis nhl. 0,33
	einbýli á tveimur hæðum
	meista hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,4
	einbýli, leyfilegt að byggja allt að 50m ² á 2. hæð að safngötu
	me sta hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,33
	raðhús, fjöldi lððða tilgreindur á hvern lðð
	meista hæð mænis nhl. 0,38

VEITUR OG LAGNIR
 Skipulagssvæðið verður tengt fráveitukerfi Stykkishólms og skólp lög til sjávar, um það.
 Veitulaagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götu. Vatnsvæla sér hverfinu fyrir forsku neyðsvatni og byggð verður grótt vatns til slökkvistarfs, í samræmi við lög og reglugerðir um vatnsvetur, neyðsvatn og brunavarnir. Lögð verður boðveita að öllum lððum. Ljósastaurar fyrir götuþýsingu verða staðsettir við lððamörk í ytri brún gangstíða. Kvæðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hælðar- og mæliblððum eftir því sem við á og skulu lððhafnar hiltá þeim.

MENNIGARMINJAR
 Deiliskráning formínja lggur fyrir. Ekki eru neinar mínjar á svæðinu svo vitað sé, en vakin er athyggil á ákvæðum þjóðmínjalaga nr. 107/2001.

GATNAKERFI
 Öður eru lððkaðar ymist sem tengibraut, safngata eða húsagötu. Borgarbrautin er tengibraut sem tengi svæðið við fyrirliggjandi heilustengda þjónustu við Sundvík. Safngata liggur eftir miðu hverfinu en til endanna verður hún að húsagötu. Á þeim meginhluta götunnar þar sem hún teki verða safngata er engin aðkoma að húsunum, en til endanna þar sem hún er húsagata er aðkoma að húsunum. Húsagötu eru botnlangar frá safngötnni og aðkoma er að húsunum frá þeim.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPÐRÆTTIR
 Húsagerðir eru fjélsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblðð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þök á skýringamyndum skilmála eru sýnd með mæni en leyfilegt er að hafa einhalla og flöt þök. Á aðaluppdráttum skali sýna skipulag lðða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lððamörkum.

MÆLIBLÐÐ OG HÆÐARBLÐÐ
 Mæliblðð verða gerð, sem sýna stærðir lðða, lððamörk, byggingarreitir hús, og kvæðir af einhverjar eru. Hæðarblðð verða gerð, sem sýna hæðir á lððamörkum og hæðartölur á aðalögllum hús. Hæðartölur lðða við götu eru lððastærðum á mæliblððum. Verki mærami gildir mæliblðð. Lega veltuagana er einnig sýnd á hælðarblððum.

LÐÐIR
 Lððamörk eru sýnd á skipulagsuppdrátti, og stærð hvarrar lððar skráð. Nánar er gerð grein fyrir lððamörkum, mælingu lðða og lððastærðum á mæliblððum. Verki mærami gildir mæliblðð.

BYGGINGARREITIR / BYGGINGARLÍNUR
 Á skipulagsuppdrátti eru sýndir byggingarreitir á öllum lððum, og skulu hús byggð innan þeirra. Skilgreindar eru fjórar gerðir hús 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 hús eru skilgreindar í skilmálum fyrir hverja gerð.

NYTINGARHLUTFALL
 Nytingarhlutfall lðða er breytilegt fyrir hverja gerð frá 0.33 - 0.4

BILASTÆÐI
 Geri er ráð fyrir þremur bilastæðum fyrir hvert einbýlishús og tveimur fyrir hverja lðð á raðhúsi. Að auki eru skilgreind 14 bilastæði til almennra nota.

EFNIS- OG LITAVAL
 Ekki eru kvæðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kvæða á um.

FRÁGANGUR LÐÐA OG GIRÐINGA
 Frágangur lðða skali vera í samræmi við samþykktá aðaluppdrátti og sív. Fyrirmælam byggingarreglugerðar. Lððamörk samliggjandi lðða skali laga með jöfnu landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hælðarblððum. Um girðingar glíða fyrirmæli byggingarreglugerðar. Girðingar á mörkum samliggjandi lðða skulu reistar í samræði og samvinnu lððahafa aðliggjandi lðða.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKÝRINGAR

INNGANGUR / MARKMÍÐ
 Skilmálar þessir eru forögn til hönnuða og lððahafa. Öll hús, gerð þeirra og útlí, skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staðla. Deiliskipulagstillagan nær til u.þ.b. 12 hektara svæðis austan við baðinn, sem er skilgreint sem lððsvæði í Adalskipulagi Stykkishólms 2002-2022. Skipulagssvæðið er í framhaldi af austurjaðri byggðarinnar að Neavogi. Sunnan við skipulagssvæðið er golfvöllurinn. Geri er ráð fyrir tengingu í gegnum deiliskipulagssvæðið við svæði sem ætlað er undir heilustengda ferðaþjónustu við Sundvík.

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

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er stefnt að því að nýting á landi verði ekki minni en 13 lððir á hektara. Í tilöggnni er gert ráð fyrir allt að 92 lððum 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 lððum. Lögð var meiri áhersla á að varðveita landslagséinkenni og að hafa stórar einbýlishúsarlððir.

Fjöldi lððða: 59
 einbýli: 19 - 33
 raðhús: 78 - 92
 lððir samtals:

EIGNARHALD / VINNA VIÐ DEILISKIPULAGIÐ / SKIPULAGSGÖGN
 Skipulagssvæðið er í eigu Stykkishólmsbajar. Deiliskipulagið er lög Stykkishólmsbajar. Lððamörk samliggjandi lðða skulu reistar í samræði og samvinnu lððahafa aðliggjandi lðða. Deiliskipulagið er sett fram á þessum uppdrátti.

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Stykkishólms þann 26. janúar 2007.
 Eignarhafi: *Eignarhafi*
 f. h. Skipulags- og byggingarnefnd

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25.1 lögum nr. 73 / 1997, var samþykkt í bæjarstjórn þann 25. janúar 2007.
 Eignarhafi: *Eignarhafi*
 Bæjarsjórn Stykkishólms

STYKKISHÖLMUR - VÍKURHVERFI 340 STYKKISHÖLMUR

DEILISKIPULAG

Breifing:	Teikn. nr.:	A-01	GLÁMA - KÍM
Útgáfu:	Miv.:	1:1000	
4.11.2006			
Verki:	Teikn.:	BYT	
620269-70	BBJ/HG	SK	

Archeitekt Laugavegi 144 ehf. 108 Reykjavík
 t. 530-8100, f. 535-8151, sk. 565 494 3739
 glama@glama.is, www.glama.is

Stjórnun: Sigbjörn Kjartansson arkitekt
 t. 12 258 2269

Bæring: Bjarnar Jónsson arkitekt
 t. 02044-5509