



VEITUR OG LAGNIR

Skipulagssvæðið verður tengt fráveitukerfi Stykkishólms og skólplétt til sjávar um það. Stofnlagir hitaveitu liggja vestan við þjóðveginn og háspennulína skammt austan svæðisins. Í deiliskipulaginu er mörkuð lóð fyrir spennistöð af hefðbundinni gerð. 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 lóðarmörk í ytri brún gang-stétta.

MENNINGARMINJAR

Deiliskráning fornminja liggur fyrir. Staði gamla Stykkishólmsvegur liggur við vestrjaðar svæðisins en utan marka deiliskipulags.

GATNAKERFI

Aðkoma bíla að lóðum er frá götu sem liggur eftir miðju hverfinu. Breidd götu er 7 metrar, og verður hún með bundnu slitlagi. Gatan liggur að tengibrautum beggja vegna hverfisins sem aftur tengjast þjóð-veginum. Austan götunnar er 2,5m breið gangstétt sem verður lögð bundnu yfirborðslagi.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðar-blöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, málsetningu lóða og gesta, aðkomu að akstursdyrum og geymslusvæði á lóð og annað það sem máli skipfir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja á lóðinni sbr. fyrnmæli byggingarreglugerðar.

MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð verða gerð, sem sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiði húsa, og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð verða gerð, sem sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur lóða við götur eru bindandi en hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30cm koma til umfjöllunar við umsókn um byggingarleyfis. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

LÓDIR

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti, og stærð hverrar lóðar skráð. Nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Verði misræmi gildir mæliblöß.

BYGGINGARREITIR / BYGGINGARLÍNUR

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum, og skulu hús byggð innan þeirra. Byggingarreitir eru tvískiptir, í B1- og B2-hluta. Heimilt er að full-byggja jarðhæð á B1-hlutunum auk milliöfts yfir allt að 1/4 hennar, en jarðhæð á allt að 1/5 flatar B2-hlutanna. Búndin byggingar-lína er sýnd á ytri brún B1-hluta byggingarreiða og skulu langhlíðar húsa liggja að þeim. Heimilt er að byggja hús í áföngum en fyrst skal byggja að bundnum byggingarlínum við jaðra lóða, fær götu, svo heildarmynd fáið á hverfið sem fyrst.

HÆÐ HÚSA

Hús eru einnar hæðar en heimilt að byggja milliöft, vegna t.d. skrifstofu eða kaffistofu. Mesta hæð útvegga er heimil 5,5m yfir gölfkóta (gk) og mesta hæð mænis 7,5m.

NYTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall lóða er skráð á skipulagsuppdrátt. Það er breytilegt eftir lóðum, mest 0,55, minnst 0,45.

BÍLASTÆÐI

Innan lóðar skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 50 m2 gölf-flatar í atvinnuhúsnæði, en einu bílastæði fyrir hverja 100 m2 fyrir sérhæft geymsluhúsnæði. Aðkoma að staðunum skal vera frá lóð.

Ef þörf er fyrir stæði fyrir stóra bíla skal sýna fyrirkomulag þeirra á aðaluppdráttum. Ekki er gert ráð fyrir aukabílastæðum í hverfinu.

EFNIS- OG LITAVAL

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um. Lagt er til að veggir og þök verði lituð í „dempuðum jarðlitum“, svargræn, ryðrauð, brún eða koksgrá.

SORPGEYMSLUR

Á öllum lóðum skal koma fyrir sorpgeymslu eða stæðum fyrir sorplät, í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við hugsanlegum fyrir-mælum um sorplökku í framtíðinni (þ.e. að láttum fjölgj).

FRÁGANGUR LÓÐA OG GIRÐINGAR

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykta aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Um girðingar gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar. Girðingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samræði og samvinnu lóðarhafa aðliggjandi lóða. Heimilt er að girða af svæði innan lóðar sem notuð eru til geymslu á vörum.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

INNGANGUR / MARKMÍD

Skilmálar þessir eru bindandi forsögn til hönnuða og lóðarhafa. Öll hús, gerð þeirra og útlit, skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staðla.

Deiliskipulagstillagan nær til rúmlega 5,6 hektara svæðis austan við þjóðveginn og ásninn á mótis við Hamraenda, sem er skilgreint sem athafnasvæði í Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022. Skipulagssvæðið er óbyggt og liggur milli tveggja ása með stefnu suðvestur-norðaustur sem afmarka það með áberandi hætti. Landnotkun í næsta nágrenni við athafnasvæðið, er fristundabúskapur og fristundabyggð samkvæmt Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022.

Í kafla 3.3.8 í aðalskipulaginu, Athafnasvæði / hafnasvæði, á bls. 20, kemur fram að: „Lódir verða flokkaðar eftir eðli og ástand starfseminnar sem á þeim verður, með það að markmiði að stýra sjónmengandi starfsemi á lítt áberandi svæði.“

Athafnasvæðinu er lýst með eftirfarandi hætti í aðalskipulaginu: „Einnig er gert ráð fyrir athafnasvæði A2 ... austan við þjóðveginn og ásninn á mótis við Hamraendana. Það svæði er að einhverju leyti í hvarfi þegar komið er eftir þjóðveginum. Það er hins vegar nálægt fristundabyggðinni og fristundabúskapnum þannig að hér þarf að setja kvaðir í deiliskipulagi þar sem áhersla er lögð á góða ástand. Mögulegt er að teygja skrárektarsvæðið til norðurs og vesturs að Byrgisborginni þannig að það skýli ástand að athafnasvæðinu frá fristundabyggðinni. Á þetta svæði þarf að velja starfsemi sem ekki hefur neikvæð áhrif á mögulega uppbyggingu fristundabyggðarinnar.“

Markmið með skipulaginu og þessum skilmálum er eftirfarandi: 1. Að móta heillega byggð og góða landnýtingu. Húsum er ráðað og gefið fóm, þannig að þau gefi hverfinu samræmdan heildarsvip. 2. Að mynda ramma bygginga um svæðið og hindra þannig að sjáist inn á lódir frá þjóðveginum, og frá svæðum fyrir fristundabúskap og fristundabyggð.

3. Að auðvelda áfangaskiptingu í uppbyggingu, en hverfinu má skipta í þrjár heillegar einingar, sem byggja má í áföngum, –nærðsti hlutinn verður fyrstur í röðinni. Lóðum verður úthlutað og þær gerðar byggingarhæfar í samræmi við þessa skiptingu.

EIGNARHALD/ VINNA VÍÐ DEILISKIPULAGIÐ / SKIPULAGSGÖGN

Skipulagssvæðið er í eigu sveitarfélagsins. Deiliskipulagið er unnið af Gláma·Kím – Arkitektum Laugavegi 164 ehf fyrir Stykkishólmi. Deiliskipulagið er sett fram í skilmálum þessum, ásamt skipulagsuppdrætti, og skýringaruppdrætti.



STYKKISHÓLMUR - ADALSKIPULAG 2002 - 2022

SKÝRINGAR

- afmörkun skipulags
- lóðarmörk
- stærð lóðar og nýtingarhlutfall
- byggingarreitur B1 og stærð
- byggingarreitur B2 og stærð
- búndin byggingarlína
- spennistöð
- kennisnið mesta hæð útvegga og mænis
- dæmi um fullnýta byggingarheimild

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Stykkishólms þann 17. febrúar 2006.

Björn Björnsson
f. h. Skipulags- og byggingarnefndar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73 / 1997, var samþykkt í bæjarsjórn þann 16. mars 2006.

Björn Björnsson
Björn Björnsson
Björn Björnsson

STYKKISHÓLMUR - ATHAFNASVÆÐI A2

340 STYKKISHÓLMI

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Brýting: Teikn.: A01.01

Útgáfud.: 1.12.2005 Mkv.: 1:1000

Verk: 2050650 Teikn.: BBJ Yfir: SK

GLÁMA·KÍM

Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík
s. 530-8100, f. 530-8101, kt. 560 496 2739
glamokim@glamokim.is, www.glamokim.is