



STYKKISHÓLMUR - ADALSKIPULAG 2002 - 2022



Svæði sem breytingin nær til

Svæði sem breytingin nær til

Svæði sem breytingin nær til

SKILMÁLAR

| | |
|--|----------------------------------------------------------------------------|
| | afmörkun skipulags |
| | lóðamörk |
| | stærð lóðar |
| | byggingarreitur |
| | leiðbeinandi staðsetningarreitir bílskúrs |
| | ohreyft land |
| | stigur með ströndinni |
| | 3 m breiður stigur |
| | leiðbeinandi megin stefna mænis eða langhlóar hús |
| | leiðbeinandi staðsetning bílastæða á lóð |
| | einbýli á einni hæð |
| | E1 mesta hæð mænis nhl. 0,33 |
| | einbýli á tveimur hæðum |
| | E2 mesta hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,4 |
| | einbýli, leyfilegt að byggja allt að 50m ² á 2. hæð að safngötu |
| | E3 me sta hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,33 |
| | raðhús, fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð |
| | R1 mesta hæð mænis nhl. 0,38 |

VEITUR OG LAGNIR
 Skipulagssvæðið verður lengt fráveitukerfi Stykkishólms og skólp félt til sjávar um það. Veitugagnir 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, neysluvatni og brunavarnir. Lög verður boðveita að öllum lóðum. Ljósastaurar fyrir götulýsingu verða staðsettir við lóðamörk í ytri brún gangstéttar. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðahafar hlíta þeim.

MENNINGARMINJAR
 Deiliskráning forminna liggur fyrir. Ekki eru neinar minjar á svæðinu svo vitað sé, en vakin er athyttgi á ákvæðum þjóðminjalaga nr. 107/2001.

GATNAKERFI
 Götur eru flokkaðar ymist sem tengibraut, safngata eða húsagötu. Borgarbrautin er tengibraut sem tengir svæðið við fyrirhugaða heilustengda þjónustu við Sundvík. Safngata liggur eftir möju hverfinu en til endanna verður hún að húsagötu. Á þeim meginhluta götunar þar sem hún telst vera safngata er engin aðkoma að húsum, en til endanna þar sem hún er húsagata er aðkoma að húsum. Húsagötu eru botliangar frá safngötunni og aðkoma er að húsumunum frá þeim.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR
 Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem máli- og hæðar-blöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þök á skýringarmyndum skilmála eru sýnd með manni 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 húsar, og kvaðir eftir einhverjar eru. Hæðarblöð verða gerð, sem sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalögum húsar. Hæðartölur lóða við götur eru bindandi en hæðartölur gölfu eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30cm koma til umfjöllunar við umsókn um byggingarleyfi. Lega veitulaagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

LÖÐIR
 Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti, og stærð hvarra lóðar skýr. Nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsháttum lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Verð misræmi gildir mæliblöð.

BYGGINGARREITIR / BYGGINGARLÍNUR
 Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum, og skulu hús byggð innan þeirra. Skilgreindar eru fórar 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 húsar eru skilgreindar í skilmálum fyrir hverja gerð.

NYTINGARHLUTFALL
 Nytingarhlutfalli lóða er breytilegt fyrir hverja gerð frá 0,33 - 0,4

BÍLASTÆÐI
 Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum fyrir hvert einbýlishúsi og tveimur fyrir hverja lóð í raðhúsi. Að aukin er skilgreind 14 bílastæði til almennra nota.

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

FRÁGANGUR LÓÐA OG GIRDINGA
 Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktá aðaluppdrætti og skv. fyrirmælium byggingarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Um girdingar glíða fyrirmæli byggingarreglugerðar. Girdingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samráði og samvinnu lóðahafa aðliggjandi lóða.

TILLAGA AÐ BREYTINGU MAÍ 2017 - BLAD EITT AF TVEIMUR

Uppdráttur sýnir gildandi deiliskipulag samþykkt 25.01.2007 ásamt afmörkun þess svæðis sem á að breyta. Ekkrar hefur verið byggd innan deiliskipulagsins.

Texti gildandi deiliskipulags

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKÝRINGAR

INGANGUR / MARKMID

Skilmálar þessir eru forsjón til hönnuða og lóðahafa. Öll hús, gerð þeirra og útlit, skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og stæði. Deiliskipulagstillagan nær til u.þ.b. 12 hektara svæðis austan við basín, sem er skilgreint sem íbúðasvæði í Adalskipulagi Stykkishólms 2002-2022. Skipulagssvæðið er í framhaldi af austurjaðri byggðarinnar að Nesvogi. Sumnan við skipulagssvæðið er golfvöllurinn. Gert 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 óhreyfð 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 tilögnum er gert ráð fyrir allt að 92 íbúðum sem er nokkuð minni nýting en stefnt var að í aðalskipulagi. Markmiðin hér að ofan eru urðu til við vinnslu tilögunnar hafa haft áhrif til fækkunar á íbúðum. Lögð var meiri áhersla á að varðveita landslagseinkenni og að hafa stórar einbýlishúsaloðir.

Fjöldi íbúða: 59
 raðhús: 19 - 33
 íbúðir samtals: 78 - 92

EIGNARHALD / VINNA VIÐ DEILISKIPULAGIÐ / SKIPULAGSÖGN

Skipulagssvæðið er í eigu Stykkishólmsbæjar. Deiliskipulagið er unnið af Glámu-Kími – Arkitektum Laugavegi 164 ehf fyrir Stykkishólmsbæ. Deiliskipulagið er sett fram á þessum uppdrætti.

UPPDRATTUR SÝNIR GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 25.01.2007 ÁSAMT AFMÖRKUN ÞESS SVÆÐIS SEM Á AÐ BREYTA.

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

frá _____ til _____ var samþykkt af _____
 bæjarstjórn Stykkishólms bann 11. apríl 2018
 Hluka Þorkelsson
 Bæjarstjóri Stykkishólms

STYKKISHÓLMUR - VÍKURHVERFI 340 STYKKISHÓLMI

TILLAGA AÐ BREYTINGU MAÍ 2017 - BLAD EITT AF TVEIMUR

DEILISKIPULAG

| | | |
|--------------|-----------|---------------|
| Breyting: | Tekn.nr.: | A-01 |
| Útgáfudagur: | Mev.: | 1:1000 |
| Vener: | Tekn.: | ST |
| | x | BBJ |

TEKNIÐU ÞESSAR MA EKKU AFRIÐA MED NENNUM HETTI AD HLUTA TL EBA I HEILAN SKRIFLESS LEYFIS HOFUNAR

Sigbjörn Kjartansson arkitekt hl. 12 1208-2209 Bæring Bjarnar Jónsson arkitekti hl. 020464-5059