



STYKKISHÓLMUR - ADALSKIPULAG 2002 - 2022



Svæði sem breytingin nær til

Svæði sem breytingin nær til

Svæði sem breytingin nær til

Svæði sem breytingin nær til

SKILMÁLAR

- afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- afmörkun skipulags
- lóðamörk
- stærð lóðar
- byggingarreitur
- leiðbeinandi staðsetningarreitir bílskúrs
- óhreyft land
- stigur með ströndinni
- 3 m breiður stigur
- leiðbeinandi megin stefna mænis eða langhlífar húsa
- leiðbeinandi staðsetning bílastæða á lóð

Þjófnið íbúða tilgreindur á hverri lóð

4.5 m	E1	hús á einni hæð
0.0 m		mesta hæð mænis nhl. 0,38

Þjófnið íbúða tilgreindur á hverri lóð

7.5 m	E2	hús á tveimur hæðum
0.0 m		mesta hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,45

Þjófnið íbúða tilgreindur á hverri lóð

7.0 m	E3	loftflétt að byggja allt að 50m ² á 2. hæð að safngötu
2.8 m		mesta hæð 2. hæðar og mænis nhl. 0,38
0.0 m		raðhús, fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð

R1

4.5 m	R1	mesta hæð mænis nhl. 0,42
0.0 m		

VEITUR OG LAGNIR
 Skipulagsvæðið verður tengt fráveitukerfi Stykkishólms og skólp leitt til sjávar um það.
 Veitilagnir 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.
 Lög verður boðveita að öllum lóðum.
 Ljósastaumar fyrir götulýsingunni verða staðsettir við lóðamörk í ytri brún gangstættu.
 Kvaðir um stofn- og dreifkerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðhafar hlíta þeim.

MENNINGARMINJAR
 Deiliskráning forminnar liggur fyrir. Ekki eru neinar minjar á svæðinu svo vítað sé, en vakin er athyggj á ákvæðum þjóðminjalaga nr. 107/2001.

GATNAKERFI
 Götur eru flokkaðar í ymist sem tengibraut, safngata eða húsagötu. Borgarbrautin er tengibraut sem tengir svæðið við fyrrihugaða heilustengda þjónustu við Sundvík. Safngata liggur eftir miðu 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. Húsagötur eru botniagar frá safngötu og aðkoma er að húsum frá þeim.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPÐRÆTTIR
 Húsagerðir eru frjásar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðar-blöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þök á skýringarmyndum skilmála eru sýnd með mæni an leyflegt er að hafa einhalla og flöt þök. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum.

MÆLIBLÖD OG HÆÐARBLÖD
 Mæliblöd verða gerð, sem sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreitir húsa, og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöd verða gerð, sem sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalögum húsa. Hæðartölur lóða við götur eru bindandi en hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30cm koma til umfjöllunar við úmsökn um byggingarleyfi. Lega veitilagna er einng sýnd á hæðarblöðum.

LÓDIR
 Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdráttum og stærð hverrar lóðar skráð. Nánar er grein gerð fyrir lóðamörkum, mælingunni lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Verði mismæli glíur mæliblöd.
BYGGINGARREITIR / BYGGINGARLÍNUR
 Á skipulagsuppdráttum eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum, og skulu hús byggð innan þeirra. Skilgreindur eru fjórar gerðir húsa E1 einbýli á einni hæð, E2 einbýli á tveimur hæðum, E3 einbýli þar sem leyflegt er að byggja 50 m² á 2. hæð og R1 raðhús.
HÆÐ HÚSA
 Hæðir húsa eru skilgreindar í skilmálum fyrir hverja gerð.
NYTINGARHLUTFALL
 Nytingarhlutfall lóða er breytilegt fyrir hverja gerð frá 0.33 - 0.4

BILASTÆÐI
 Gerð er ráð fyrir þremur bílastæðum fyrir hvert einbýlishús og tveimur fyrir hverja lóð í raðhúsi. Að auki eru 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 samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrirmælaum byggingarreglugerðar.
 Lóðamörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.
 Um gírdingur glíða fyrirmæli byggingarreglugerðar. Gírding á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samráði og samvinnu lóðahafa aðliggjandi lóða.

Skipulags- og byggingarskýringar hér að neða breytast ekki utan þess að tölur um fjölda íbúða breytast.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKÝRINGAR
INNGANGUR / MARKMID
 Skilmálar þessir eru forsoðn til hönnuða og lóðahafa. Öll hús, gerð þeirra og útlit, skulu vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staða.
 Deiliskipulagsstillingar nær til u.þ.b. 12 hektara svæðis austan við bæinn, sem er skilgreint sem íbúðasvæði í Adalskipulagi Stykkishólms 2002-2022.
 Skipulagsvæðið er í framhaldi af austurjaðri byggðarinnar að Nesvogi. Sunnan við skipulagsvæðið er golfvöllurinn. Gerð er ráð fyrir tengingu í gegnum deiliskipulagsvæðið við svæði sem ástla 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 óhreyft 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 lódir hafi útsýni til sjávar og lódir 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 gerð ráð fyrir allt að 119 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 landslags-einkenni og að hafa stórar einbýlishúsalódir.

Fjöldi íbúða: 32
 raðhús: 48 - 87
 íbúðir samlita: 80 - 119

EIGNARHALD / VINNA VIÐ DEILISKIPULAGIÐ / SKIPULAGSGÖGN
 Skipulagsvæðið er í eigu Stykkishólmsbæjar. Deiliskipulagið er unnið af Glámmu-Kími – Arkitektum Laugavegi 164 ehf fyrir Stykkishólmsbæ.
 Deiliskipulagið er sett fram á þessum uppdrætti.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Í MAÍ 2017 - BLAÐ TVÖ AF TVEIMUR

Uppdráttur sýnir tillögu að deiliskipulagsbreytingu í maí 2017. Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að hennila flærir og smærri íbúðir á svæðinu. Breytingin samræmist markmiðum aðalskipulags um þéttari byggð og meiri fjölbreytni í stærðum íbúða.
 Helstu breytingar eru, á suðvesturhluta deiliskipulagsvæðisins er lóðum og byggingarmálum breytt þar sem komið er fyrir þar og raðhúsum í stað einbýlishúsa. Götur breytast ekki en komið er fyrir hringtorgi við anda botnlangans.
 Um miðbil skipulagsvæðisins er heimilaður aukin fjöldi íbúða á byggingarmálum einbýli og götur eru óbreyttar. Fjöldi íbúða á svæðinu öllu getur að hámarks orðið 27 íbúðir. Nytingarhlutfall lóða er hækkað lítillega frá gildandi deiliskipulagi.
 Góthelti eru færð inn á uppdrátt.
 Á þremur stóðum er lóðamörkum breytt til að rýma betur fyrir göngustíg með ströndinni.
 Á uppdrætti standur nú við hverja lóð hve margir íbúðir er heimill að byggja á lóðinni.

UPPDRAÐTUR SÝNIR TILLOGU AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU Í MAÍ 2017

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 þann 11. apríl 2018

Björguneyja Þorvaldsson
 Bæjarstjóri Stykkishólms

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auðst í B-áskil Stjórnartíðinda.

STYKKISHÓLMUR - VIKURHVERFI 340 STYKKISHÓLMÍ

TILLAGA AÐ BREYTINGU MAÍ 2017 - BLAÐ TVÖ AF TVEIMUR

DEILISKIPULAG

Breyting:	Tekn.nr.:	A- 01
Útgáfud.:	Mkv.:	1:1000
31.05.2017		
Verkef.:	Tekn.:	YSt
X	BBJ	ST

TEKNIUNU ER MESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEIGUM HETTI AÐ HELSTA TIL EGA Í HEILD AN SKRIFLEGGI LEYFIS HÖFUNDAR.

Sigfjón Kjartansson arkitekt KÍ: 121258-2268
 Bæring Bjarnar Jónsson arkitekt FAI KÍ: 020464-9508