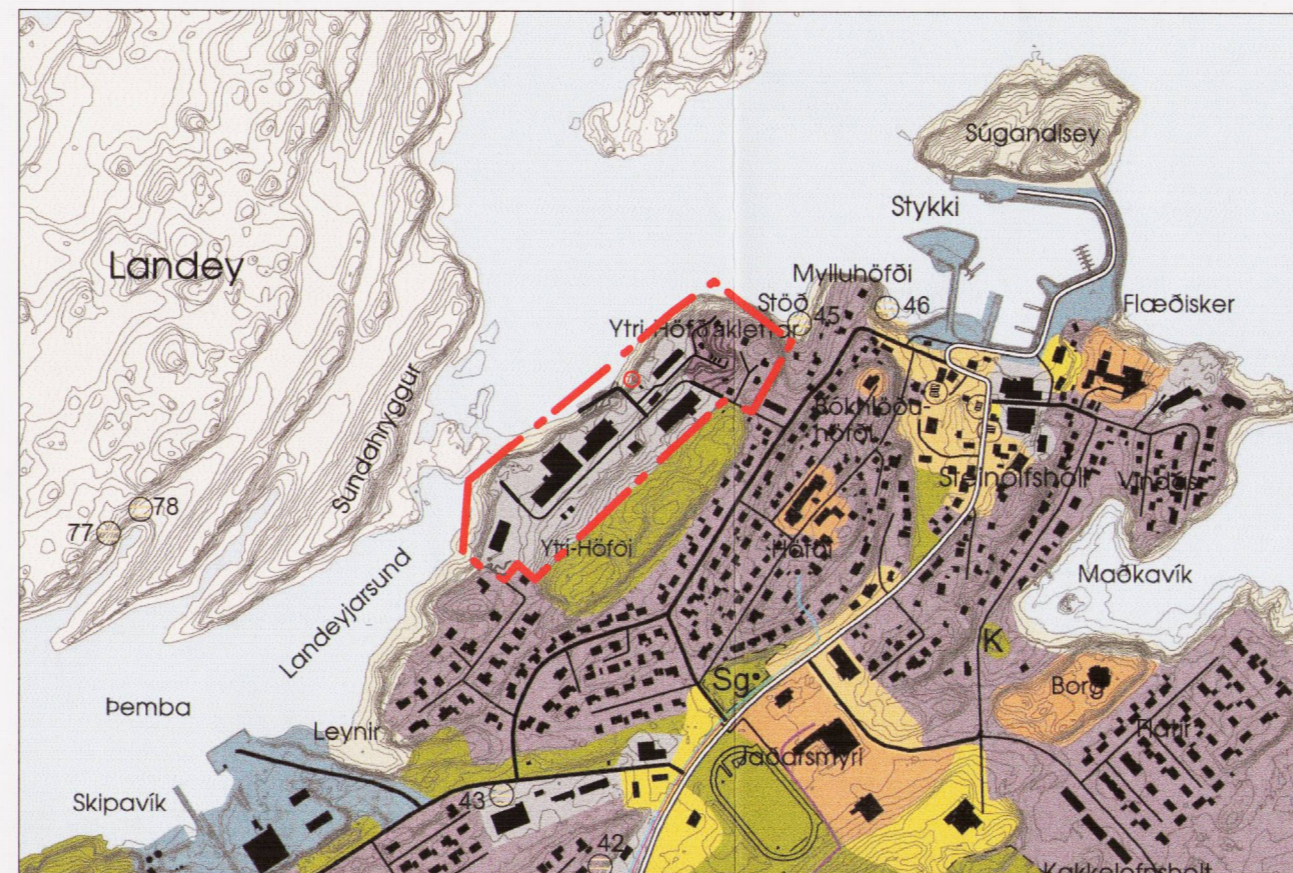


Aðalskipulag Stykkishólms, staðfest 09.07.2002 Mkv. 1:10.000 m.v. blaðstærð A2



Tillaga að breyttu aðalskipulagi Mkv. 1:10.000 m.v. blaðstærð A2

SKIPULAGSSKÝRINGAR

	AFMÖRKUN SKIPULAGSBREYTINGAR		SKRÁÐUR MINJASTAÐUR
	ÍBÚÐARBYGGÐ		HITAVEITA
	VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI		VATNSVEITA
	MÍÐSVÆÐI		RAFVEITA
	SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSÍOFNANIR		FLUGBRAUT
	HAFNARSVÆÐI		STOFNVEIGIR
	ATHAFNASVÆÐI		TENGIVEIGIR
	OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA		ADDIR VEGIR
	SVÆÐI F. FRÍSTUNDAÞYGGÐ		
	ÓBYGGÐ SVÆÐI		
	LANDBÚNAÐARSVÆÐI		
	VERNDARSVÆÐI V. STRANDMENGUNAR		

GILDANDI SKILMÁLAR

Í gildi er aðalskipulags Stykkishólms 2002-2022 var samþykkt í Bæjarstjórn Stykkishólms þann 21. mars 2002 og staðfest af ráðherra þann 9. júlí 2002.

1.2 Skipulagssvæðið og landnotkun

Skipulagsbreytingin tekur til um 7 ha svæðis sem afmarkast af sjó til vesturs og norðurs, Reitarvegi 1-4 og grænu svæði við Yri-Höfða til vesturs og Reitarvegi 16 til suðurs.

Í gildandi aðalskipulagi er stærstur hluti svæðisins skilgreindur athafnasvæði en lítil hluti að norðanverðu er íbúðarsvæði.

Hvorki er fjallað sérstaklega um umrætt athafna- né íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi en almennt segir um slík svæði í greinargerð aðalskipulags Stykkishólms 2002-2022:

3.3.8 ATHAFNASVÆÐI / HAFNARSVÆÐI

Markmiðið er að hafa tiltæk svæði fyrir sem fjölbreyttasta atvinnustarfsemi. Stefnt er að enn betri nýtingu núverandi hafnar- og athafnasvæða og er deiliskipulagning þeirra verkfæri til þess. Í deiliskipulagi verður tekið á nýtingu svæðanna með tilliti til hagkvæmni og landslags og aðlögunar að bæjarmyndinni.

3.3.2 ÍBÚÐASVÆÐI

Markmiðið er að framtíðarbyggð verði framhald af núverandi byggð þannig að samfella verði í byggðinni að teknu tilliti til landslags og hagkvæmni. Þannig verði kappkostað að ná fram meiri hagkvæmni í nýtingu gatnakerfis, veitukerfa og viðhaldi opinna svæða. Einnig er stefnt að því að skapa skilyrði fyrir fjölbreytni í samsetningu íbúðamarkaðarins og svara þannig þörf sem er til staðar fyrir litlar íbúðir.

Þörfinni fyrir minni íbúðir er hagkvæmast að mæta með því að nýta eyður í bænum og byggja í þær litil einbýlishús, raðhús eða parhús sem geta verið á tveimur hæðum. Það er mælikvarði sem passar vel í eldri byggðina og gefur tilfærni fyrir þéttari bæ og sterkari bæjarmynd. Stærri einbýlishús verði einkum byggð í jaðri núverandi byggðar en raðhús, parhús og sambýlishús byggð í þær eyður sem finna má í bænum. Þannig njóta íbúar einbýlishúsanna sérþýlins og sér lóðar en íbúar fjölbýlins nálagðar við miðbæinn og þjónustu.

Stefnt er að því að vinna deiliskipulag fyrir þær eyður sem finna má í byggðinni. Auk ofangreindra markmiða um þéttleika og hagkvæmni, verði aðlögun að landslagi og bæjarmyndinni höfð að leiðarljósi.

Í Kafla 3.3. um landnotkun í þéttbýli, bls. 15 segir:

3.3.1 MARKMIÐ

Að nýta land betur þannig að ný byggð myndi samfellu við núverandi byggð og ekki myndist eyður milli hverfa.

Að ná fram meiri hagkvæmni í nýtingu gatnakerfis, veitukerfis og viðhaldi opinna svæða með því að taka til endurskoðunar þegar byggð svæði og nýta eyður sem eru í byggðinni.

Að skapa skilyrði fyrir meiri fjölbreytni í samsetningu íbúðamarkaðarins. Stefnt er að því að bjóða upp á lóðir undir litil raðhús eða sambýlishús, þar sem um litlar íbúðir í ódýrari kantinum yrði að ræða. Hagkvæmni þess að byggja þéttar er augljós þar sem þá sparast lengdametrar götu- og veitukerfa.

Að gera byggðina samfelldari þannig að skýr mörk verði milli byggðs og óbyggðs lands.

Í kafli um íbúðarsvæði bls. 17 segir: Stefnt er að því að nýting lands á nýjum byggingsvæðum verði ekki minni en 13 íbúðir á hektara.

FORSENDUR

Skortur er á íbúðum og lóðum í Stykkishólmi og er þar jafnt átt við íbúðarlóðir og lóðir fyrir ýmsa atvinnustarfsemi. Við Reitarveg er frekar gisið hverfi sem samanstendur af íbúðarluta og athafnasvæði. Markmið skipulagsbreytinga er að þetta hverfið inn á við með því að stækka íbúðarluta og rýmka heimildir til fjölbreyttrar notkunar á athafnasvæði.

Litið er svo á að breyting á athafnasvæði samræmist stefnu aðalskipulags um að nýta svæði betur og nota deiliskipulag til þess. Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið en tillaga að breyttu deiliskipulagi verður auglýst samhliða tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Breyting á íbúðarsvæði samræmist markmiðum aðalskipulags að því leyti að byggd er inn í bæinn og eyður fylltar. Byggingar verða í þeim mælikvarða sem fellur vel að þeirri byggð sem fyrir er.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Landnotkun á svæðinu breytist lítillega á þremur stöðum:

- í norðausturluta skipulagssvæðis minnkar athafnasvæði og íbúðarbyggð stækkar
- um miðbik svæðisins stækkar athafnasvæði í átt til sjávar
- á suðurluta svæðisins við Reitarveg 16 stækkar athafnasvæði lítillega til þess að rúma hljóðmön.

Tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið er auglýst samhliða tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Settir eru nýir skilmálar fyrir íbúðarsvæði annarsvegar og athafnasvæði hinsvegar.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Skipulagðar verða íbúðarlóðir með byggingarreitum, gatnakerfi verður þétt og skilvirku neti göngugista og gansstétta komið fyrir sem þjónar bæði íbúum hverfisins og öðrum bæjarbúum til útivistar. Heimilað verður að koma fyrir staubryggju á athafnasvæði. Gerð er grein fyrir nýjum vegum í aðalskipulagi.

ÍBÚÐARBYGGÐ

Íbúðarsvæði er stækkað þannig að hægt sé að skilgreina nýjar lóðir fyrir íbúðarhús í tengslum við þau íbúðarhús sem fyrir eru á svæðinu. Ný hús eru einbýlishús á allt að tveimur hæðum með risi. Ný gata verður skipulögð fyrir aðkomu að lóðum. Hámarksnýtingarhlutfall á lóðum verður 0,6. Nýtt íbúðarsvæði er um 0,4 ha og reiknað er með 5 einbýlishúsum á því svæði, en það svarar til 12,5 íbúða á hvern hektara sem er nálægt markmiði gildandi aðalskipulags um 13 íbú/ha á nýjum íbúðarsvæðum.

Á íbúðarsvæði stendur fishjallur, byggður árið 1996. Hjallurinn verður innan íbúðarsvæðis og verða settir sérskilmálar um hann í deiliskipulagi

ATHAFNASVÆÐI

Athafnastarfsemi er einkennandi fyrir svæðið og skal slík starfsemi vera 50% eða meiri. Önnur starfsemi verður einnig heimilud, svo sem verslun og þjónusta, létt atvinnustarfsemi, vinnustofur, íbúðir og gistiheimil. Á athafnasvæði verður heimilud umtalsverð aukning byggingarmagns; bæði verða skilgreindir viðbyggingarreitir við hús sem fyrir eru og einnig verða skilgreindar nýjar lóðir fyrir uppbyggingu. Heimilt verður að breyta starfsemi í húsum sem fyrir eru, ef fyrir liggur samþykki allra húseigenda. Á nýjum lóðum næst sjávarkambi verður verslun- og þjónusta heimil, sem og létt atvinnustarfsemi, svo sem þjónusta við ferðamenn. Þar er heimilt að byggja staubryggju. Á nýjum lóðum sunnan Reitarvegar verða skilgreindar athafnalóðir með sveigjanlegum lóðarmörkum.

Heimilað verður að rífa hús við Reitarveg 10 og einnig verður gerð krafa um að óleyfisskúrar, bátar, kerrur, vinnuvélar og annað álíka utan lóða verði fjarlægð. Settir verða skýrir skilmálar um starfsemi á lóðum og utan þeirra í deiliskipulagi. Gerð verður krafa um að hljóðmön verði sunnan og austan við Reitarveg 16 til þess að draga úr hávaðamengun á íbúðarsvæði við Sundabakka.

Nýting á svæðinu verður á bilinu 0,19 þar sem hún er lægst og upp í 0,9 þar sem hún er hæst. Hæðir húsa verða frá einni hæð og upp í tvær hæðir og nýtanlegt nis.

VEGIR OG VEITUR

Nýjar vegtengingar eru skilgreindar sem og göngustígakerfi. Gerð er betri grein fyrir hvoru tveggja í deiliskipulagi. Hverfið er tengt fráveitukerfi Stykkishólmsbæjar og vatnsveitu Stykkishólms. Ný hús verða tengd inn á veitukerfi.

FORNMINJAR OG FRÍÐUÐ HÚS

Vitað um fornminjar á svæðinu merkt nr. 74, uppskipunarpallar í fjörborðinu norðvestan Reitarvegar 10. Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands.

Tvö hús (Reitarvegur 2 og 4) eru friðuð á grundvelli aldrurs skv. lögum um menningarminjar nr. 80 frá 2012. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Staðir eru sem hér segir: Íbúðarsvæði stækkar um 0,24 ha og verður hluti af íbúðarsvæði sem er samtals um 18,5ha og liggur að stærstum hluta utan marka aðalskipulagsbreytingar þessarar. Athafnasvæði minnkar um 0,2ha og verður um 4,2ha.

UMHVERFISMAT

Skipulagsbreytingin tekur til svæðis við Reitarveg. Í gildandi skipulagi er stærsti hluti svæðisins skilgreindur sem athafnasvæði, en hluti svæðisins er skilgreindur sem íbúðarsvæði.

NÁLGUN UMHVERFISMATS

Umhverfismatið var unnið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Matsvinnan fór fram samhliða vinnu við breytingu á Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022, með því móti var horft til umhverfissjónarmiða við mótnu tillögu að breyttu aðalskipulagi. Matsvinnan varpar ljósi á hvort tiltekin umhverfisáhrif geti talist vera verulega neikvæð og ef svo reynist er brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisáðgerðum. Í þeim tilvikum sem óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif eru vöktunaraðgerðir lagðar til. Matsvinnan byggir á skipulags- og matslýsingu, dags. desember 2016.

HELSTU UMHVERFISÁHRIF

Ljóst er að breytingin hefur nokkur áhrif á ásýnd þar sem gert er ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni, bæði viðbyggingar og nýjar byggingar. Þá getur verið heimilt að breyta starfsemi á svæðinu. Lagt er til að mótaðir verði skilmálar fyrir uppbyggingu sem taki mið af ásýnd svæðis.

Breytingin er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á landrými þar sem um er að ræða þéttingu byggðar, sem er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Með breytingunni má nýta land betur og draga úr líkum á því að brjóta þurfi nýtt land undir byggð.

Með þéttingu byggðar við Reitarveg má gera ráð fyrir aukinni umferð til og frá svæðinu sem kann að draga úr gæði hljóðvistar á svæðinu. Þá má gera ráð fyrir að aukin uppbygging á athafnasvæði geti dregið úr gæðum hljóðvistar vegna hljóðmengunar sem hlýst af atvinnustarfsemi. Dregið er úr neikvæðum áhrifum á hljóðvist á íbúðarsvæði með því að gera ráð fyrir hljóðmön sunnan og austan við Reitarveg 16. Áhrif breytingar á hljóðvist er því metin óveruleg neikvæð.

Gert er ráð fyrir að breyting hafi óveruleg neikvæð áhrif á fornminjar, þar sem skipulagsbreytingin mun ekki hafa áhrif á þekktar minjar. Mikilvægt er að hafa samráð við við Minjastofnun finnist fornminjar eða ef talið er að fornminjar gætu verið í hættu.

NIÐURSTAÐA

Í heildina litið mun breyting á aðalskipulagi Stykkishólms hafa óveruleg neikvæð áhrif á skilgreinda umhverfisþætti. Áhrifin eru fyrst og fremst á ásýnd og hljóðvist og eru þau áhrif talin óveruleg neikvæð með óvissu um áhrif breytingar á ásýnd.

Leiðrétting uppráttar 13. apríl 2018: Auglýsingatexta breytt og vitnað í rétta málsgrein skipulagslaga. Dagsetningar breytast í 2018.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn

þann 11. apríl 2018.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 18. maí 2018.

Stykkishólmur

AÐALSKIPULAG STYKKISHÓLMS
AÐALSKIPULAGSBREYTING v. Reitarvegur
SKIPULAGSUPPRÁTTUR

Stykkishólmur Bæjinn við eyjarnar		VSÓ RÁÐGIÖF	
Breyting:	Teikn.nr.:	GLÁMA · KÍM	
Útgáfud.: 09. 03. 2017	Mkv.: 1:10.000 m.v. A2	Arkitektar Laugavegi 164 ehf., 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 660 496 2739 glamokim@glamokim.is, www.glamokim.is	
Verknr.: 1601004	Teikn. ST	Yfir. BBJ	

BANNAÐ ER AÐ MELLA AF TEIKNINGUM

