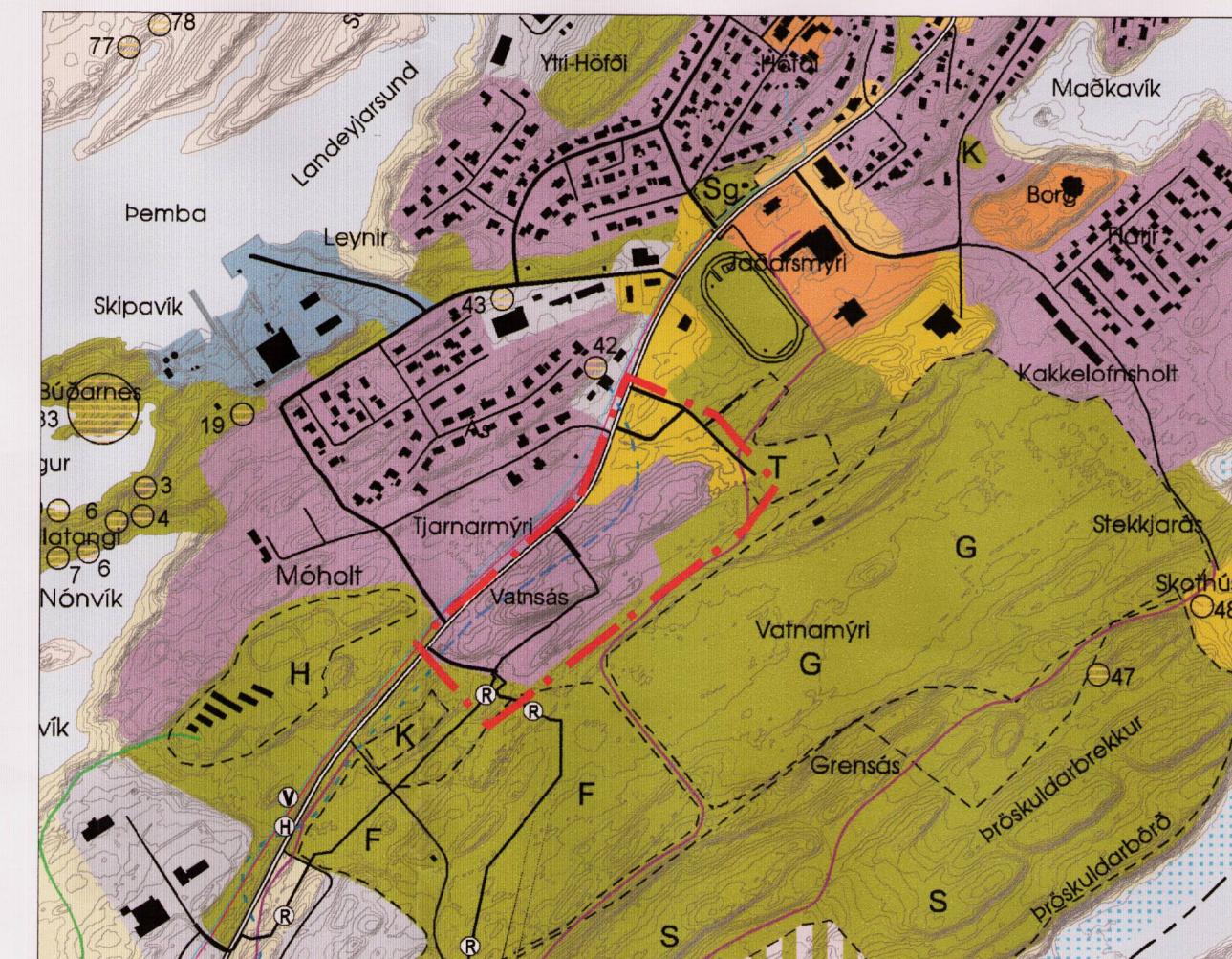


Úr samþykktu aðalskipulagi Stykkishólms, staðfest 09.07.2002. Mkv. 1:10.000 m.v. blaðstærð A1



Tillaga að breyttu aðalskipulagi. Mkv. 1:10.000 m.v. blaðstærð A1.

GILDANDI SKILMÁLAR

Í gildandi aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022 var samþykkt í Bæjarstjórn Stykkishólms þann 21. mars 2002 og staðfest af ráðherra þann 9. júlí 2002.

Aðalskipulagsbreying þessi tekur til um 9, 6ha. svæðis við Vatnsási verður heimilað að setja land undir íbúðarhúsabyggð.

Fyrir liggur ósk um löðumáthlutun til handa gistiþjónustu í smáhýsum. Vel fer á því að koma sílki þjónustu fyrir í næsta nágrenni við tjaldsvæði.

Hér er um nokkrum stefnubreytingu frá gildandi aðalskipulagi að ræða, þar sem seigir að eyður í þeum skuli byggja með litum einbýlishúsum, ráðhusum og þarhúsum.

Síðan aðalskipulag Stykkishólms tók gildi árið 2002 hefur tilalverð uppygging átt sér stað í þeum þó svo að skráðum íbúum hafi fækkað nokkuð. Skv. skráningum Hagstofunnar voru 1241 íbúi í Stykkishólmri árið 2002 en 1107 íbúar í lok árs 2015.

Slaukinn ferðamannastrumur og fjölgun "sumarhúsa" innan bæjarmarkanna hefur breytt forsendum; Prátt fyrir uppyggingu innan bæjarkjarnans og á íbúðarsvæðum í Möholti vantað enn íbúðarhúsnæði, en þegar betta er skriflað liggja inn íbúðarskóknir fyrir allar lausar parhúsalöðir við Möholt.

Framboð á einbýlishúsalöðum í þeum er nægt, t.d. í Hjallatanga og í óbyggðu Víkurhverfi, en þau hverfi svara ekki þörfini á löðum fyrir minni íbúðir. Því er talð nauðsynlegt að skiptuleggja nýtt íbúðarhverfi sem tekur til til þessa.

Vatnsási er vel staðsettur milli leikskóla og grunnskóla og í nálægð við verslun og þjónustu.

Vonir sveitarfélagsins standa til þess að hér takist að skapa tækfæri fyrir ungt folk með börn að kaupa sína fyrstu íbúð og eins fyrir þá sem eldri eru og vilja minnka við sig húsnæði.

Rekstur gistiþjónustu á íbúðarsvæði í Vatnsási verður óheimill.

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

Að skapa skilyrði fyrir meiri fölbreytni í samsetningu íbúðamarkaðarins. Steft er að því að bjóða upp á löður undir lítl ræðus eða samþýlhus, þar sem um lítlar íbúðar í öryggi kantlinum yrði að ræða. Hagkvæmni þess að byggja þéttar er augljós þar sem þá sparast lengdarmetrar götu- og veitukerfa.

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

Í kafla um íbúðarsvæði bls. 17 segir: Steft er að því að nýting lands á nýjum byggingarsvæðum verði ekki minni en 13 íbúðir á hektara.

FORSENDUR

Skortur er á löðum undir minni fjölbili og þarhús í Stykkishóli. Með aðalskipulagsbreyingu í Vatnsási verður heimilað að setja land undir íbúðarhúsabyggð.

Fyrir liggur ósk um löðumáthlutun til handa gistiþjónustu í smáhýsum. Vel fer á því að koma sílki þjónustu fyrir í næsta nágrenni við tjaldsvæði.

Hér er um nokkrum stefnubreytingu frá gildandi aðalskipulagi að ræða, þar sem seigir að eyður í þeum skuli byggja með litum einbýlishúsum, ráðhusum og þarhúsum.

Síðan aðalskipulag Stykkishólms tók gildi árið 2002 hefur tilalverð uppygging átt sér stað í þeum þó svo að skráðum íbúum hafi fækkað nokkuð. Skv. skráningum Hagstofunnar voru 1241 íbúi í Stykkishólmri árið 2002 en 1107 íbúar í lok árs 2015.

Slaukinn ferðamannastrumur og fjölgun "sumarhúsa" innan bæjarmarkanna hefur breytt forsendum; Prátt fyrir uppyggingu innan bæjarkjarnans og á íbúðarsvæðum í Möholti vantað enn íbúðarhúsnæði, en þegar betta er skriflað liggja inn íbúðarskóknir fyrir allar lausar parhúsalöðir við Möholt.

Framboð á einbýlishúsalöðum í þeum er nægt, t.d. í Hjallatanga og í óbyggðu Víkurhverfi, en þau hverfi svara ekki þörfini á löðum fyrir minni íbúðir. Því er talð nauðsynlegt að skiptuleggja nýtt íbúðarhverfi sem tekur til til þessa.

Vatnsási er vel staðsettur milli leikskóla og grunnskóla og í nálægð við verslun og þjónustu.

Vonir sveitarfélagsins standa til þess að hér takist að skapa tækfæri fyrir ungt folk með börn að kaupa sína fyrstu íbúð og eins fyrir þá sem eldri eru og vilja minnka við sig húsnæði.

Rekstur gistiþjónustu á íbúðarsvæði í Vatnsási verður óheimill.

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

Að skapa skilyrði fyrir meiri fölbreytni í samsetningu íbúðamarkaðarins. Steft er að því að bjóða upp á löður undir lítl ræðus eða samþýlhus, þar sem um lítlar íbúðar í öryggi kantlinum yrði að ræða. Hagkvæmni þess að byggja þéttar er augljós þar sem þá sparast lengdarmetrar götu- og veitukerfa.

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

Í kafla um íbúðarsvæði bls. 17 segir: Steft er að því að nýting lands á nýjum byggingarsvæðum verði ekki minni en 13 íbúðir á hektara.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Landnotkuð að svæðinu breytist úr opnu svæði í íbúðarbyggð og einnig er verslunar- og þjónustusvæði stækkað.

Nýtt deliðskipulag fyrir svæðið hefur verið unnið og er það auglýst samhliða aðalskipulagsbreyingu þessari.

ÍBÚÐARSVÆÐI

Skilgreint er íbúðarsvæði í Vatnsási þar sem heimilað er að skiptuleggja nýtt íbúðarverfi með allt að 75 íbúðum. Gert er ráð fyrir minni fjölbýlum, þarhúsum, ráð- eða einbýlishúsum á tveimur til þremur hæðum. Stærð svæðisins er um 5,3 ha. Þeitileiki byggðar verður alt að 14,5 íbúðir á ha, sem samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags.

Nýtingarlutfall lóða verður frá 0,25 til 0,95.

Skipulagðar verða íbúðarlöðir með byggingarreitum, graitt galtnakerfi og skilvirk stigtanir sem þjónar bæði íbúum hversins og örðum bæjarbúum til útvistar. Gæta skal þess eins og kostur er að halda í upprunalegt landslag, að íbúðarbyggð falli vel að umhverfinu og að sérkenni svæðisins haldi sér þrátt fyrir uppyggingu.

Við hönnun húsa og fyrirkomlag útisvæða skal tryggja að hljóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerðir segja til um.

Óheimilt er að reka gistiþjónustu á íbúðarsvæði í Vatnsási.

VERSLUÐAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

Á verslunar- og þjónustusvæði verður heimilað uppygging gistiþjónustu í litum húsum og þjónustuhúsum.

Nýtt deliðskipulag mun hafa áhrif á ásýnd svæðisins þar sem gert er ráð fyrir að risa muni íbúðabýggð að óður óbrotnu landi sem í gildandi skipulagi er skilgreint sem opíð svæði til sérstakra nota.

Óhrif breytingarinnar er óhrif breytingarinnar á óhrif eru mótmægisaðgerðum. Í þeim tilvikum sem óvissa ríkir um móguleg umhverfisáhrif eru vökutunaræðer Þeitileiki byggðar verður um 2,5 ha, en var aður 2,3 ha.

Vegtengingar eru leidréttar.

Men nýri byggði í Vatnsási má gera ráð fyrir umferð til og frá skipulagssvæðinum.

Síðan aðalskipulag er gert ráð fyrir að þetta þá byggð sem fyrir er í stað þess að breiða úr byggðinum. Að þessu leyti er breyting á aðalskipulaginu steftubreyting sem er likleg til að hafa neikvæð að hrif á landrými.

Gert er ráð fyrir að um 9 ha af óbrotnu landi verði brotni undir nýja byggð sem heigt hefði verið að koma fyrir innan númeranum íbúðarbyggðar.

Men nýri byggði í Vatnsási má gera ráð fyrir umferð til og frá skipulagssvæðinum.

Síðan aðalskipulag er gert ráð fyrir að þetta þá byggð sem fyrir er í stað þess að breiða úr byggðinum. Gera má ráð fyrir að umferð til og frá skipulagssvæðinu se mest á morgnana og seinni partin þegar íbúar fara til og fra vinna. Það er leidandi eru óhrif breytingarinnar á hljóðvist.

Hins vegar er óhrif breytingarinnar óhrif breytingarinnar á hljóðvist.

Legalína um skipulagssvæðið er leidrétt í upprætti.

Hins vegar tengist fráveitkerfi Stykkishólmseðjum. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999. Par sem land liggur lágt þarf að dæla fráveituvatni.

Hins vegar par að hafa í huga síðar stigum skipulags að umferð um Stykkishólmseðjum sem er aðkomuvegur inn í þeim kann að hafa áhrif á þá byggð sem mun risa í Vatnsási, hvad varðar hljóðvist og öryggil gangandi vegfarenda.

NIÐURSTAÐA

Að heildina litið mun breyting á aðalskipulagi Stykkishólms hafa óveruleg neikvæð til neikvæð að skilgreinda umhverfisáhrift. Áhrifin eru fyrst og fremst metin neikvæð að ásýnd og landrými þar sem óbrotni land er tekið undir byggð og breyting að þá umhverfisáhrift því mikil. Hins vegar er ný íbúðabýggð ekki til þess fallin að hafa neikvæð að hrif á hljóðvist.

TÓLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stærðir eru sem hér segir:

Íbúðarsvæði verður 5,3 ha.

Verslunar- og þjónustusvæði var: 2,3 ha en verður 2,5ha. Í gildandi skipulagi er stærð opinna svæða til sérstakra nota ekki tilgreint, en svæðið minnkar um 5,5 ha.

SKIPULAGSSKÝRINGAR**AFMÖRKUN SKIPULAGSBREYTINGAR**

IÐBÚÐARBYGGÐ

VERSLUÐAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

MÍÐSVÆÐI

SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR

HAFNARSVÆÐI

ATHAFNASVÆÐI

OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

SVÆÐI F. FRÍSTUNDABYGGÐ

ÓBYGGÐ SVÆÐI

LANDBÚNADARSVÆÐI

VERNDARSVÆÐI V. STRANDMENGUNAR

HITAVEITA

VATNSVEITA

RAFVEITA

FLUGBRAUT

STOFNVEGIR

TENGIVEGIR

AÐRIR VEGIR

REIÐGATA

GÖNGUSTÍGLUR

GAMLI STYKKISHÓLMSVEGURINN

ÞEITI

ÞEITI