



DEILISKIPULAG ÍBÚÐA- OG FERÐAÞJÓNUSTUSVÆÐIS Á VATNSÁSS Í STYKKISHÓLMI

1. MARKMÍÐ

Skipulagið er þvíþætt, annars vegar skipulag íbúðabygðar og hins vegar ferðaþjónustusvæðis. Meginmarkmið skipulagstillögu íbúðabygðar er að:
- Móta vistvæna byggð sem fellur vel að landslagi, aðliggjandi byggð og byggðamyndi. Skipulagið leggi grunn að nútíma lausnum með sjálfbærni að leiðarljósi.
- Skapa skýrið fyrir fjölbreytni er varðar tegund og stærð húsnæðis þar sem lögð er áhersla á parhús og fjölbýlishús (4-8 íbúðir).
- Skapa skýrið fyrir fjölbreytni og ákveðnum sveigjanleika er varðar stærðir íbúða þar sem lögð er áhersla á minni íbúðir og sérþýli.
- Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum.
- Að gera ráð fyrir yfirbyggðum skýlum til flokkunar á sorpi.

2. FYRIRLIGGANDI SKIPULAGSÆTLANIR

2.1 Aðalskipulag
Aðalskipulagsbreyting er auglýst samhliða deiliskipulagstillögu Vatnsás. Fyrir aðalskipulagsbreytingu er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota en verður breytt í íbúðasvæði og vaxlunar- og þjónustusvæði.

2.2 Aðrar skipulagsáætlanir
Deiliskipulagstillagan skarast við gildandi deiliskipulag Nýræktar. Auglýst verður breyting deiliskipulags Nýræktar samhliða deiliskipulagstillögu Vatnsás þannig að deiliskipulag nýræktar minnki sem nemur skörun skipulagsáætlanna.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Almörkun
Skipulagsvæðið er í heild 5,19 ha að stærð og er á svokölluðum Vatnsás. Svæðið afmarkast í vestri af Aðalgötu, í norðri af fjölsvæði og þjónustusvæði fyrir ferðamenn, í austri og hluta til í suðri af gólfvelli og í suðri af svokölluðu Nýræktarsvæði sem er skipulagt undir frístundabúskap. Íbúðasvæðið er 5,00 ha að stærð og ferðaþjónustusbyggðin er 0,19 ha að stærð.

3.2 Aðkoma
Tvær vegtengingar verða við Aðalgötu að íbúðabygðinni. Syðri vegtengingin er í samræmi við gildandi aðalskipulag og tengir Mýrarás sem er neðri og syðri hluta byggðarinnar. Nýbri vegtengingin tengir Klapparás sem er efri og nýbri hluta byggðarinnar. Aðkoma ferðaþjónustusbyggðar er um Vatnsás. Fimm göngu-/hjólastígatengingar eru við bygðina. Mýrarás og Klapparás tengjast báðir Vatnsás til norðurs. Klapparás tengist Aðalgötu á tvíveim stöðum, um miðbyggð götunnar og svo til suðurs. Mýrarás tengist Aðalgötu til suðurs. Á milli Mýrarás og Klapparás liggja göngu-/hjólastígar innan hverfisins.

3.3 Menningarminjar
Ekki er vitað um forminjar á svæðinu. Finnist forminjar sem áður voru ókunnar skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er samkvæmt 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Almennt
Innan íbúðasvæðis verða á bilinu 55-75 íbúðir eða 11-15 íbúðir á ha. Einbýlishús eru 3, parhús eru 16 með samtals 32 íbúðum og 10 fjölbýlishús með 20-40 íbúðum. Sveigjanleiki er um fjölda íbúða í fjölbýlishúsi þar sem bygging er með nýtanlegu rými undir risi. Það rými getur verið hluti íbúðar með inngang á miðhæð eða stíki íbúð með sér inngang (sjá skýringamynd).

4.2 Hönnun mannvirka
Húsagerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina glíða segja til um.

4.3 Mæli- og hæðarblöð
Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

4.4 Byggingareitir og byggingarlínur
Byggingar og útbýggingar skulu standa innan þar til gerðra byggingareita. Byggingar skulu standa að byggingarlínum eins og byggingarskilmálar kveða á um. Þar sem lóðarmörk liggja yfir samliggjandi byggingareiti skulu byggingar liggja saman og hannaðar sem ein heild. Byggingar skulu standa að hluta í bundinni byggingarlínu.

4.5 Húsagerðir
Á skipulagsvæðinu eru fjölbýlishús, parhús, einbýlishús og ferðaþjónustuhús. Heimilt verður að hafa bilgæmslu á par- og einbýlishúsalóðum. Bilgæmslur skulu innbyggðar. Ekki er gert ráð fyrir bilgæmslum við eða í fjölbýlishúsi eða innan ferðaþjónustusbyggðar.

4.6 Húshæðir og þök
Á skipulagsvæðinu eru parhús á einni hæð, parhús á 2 hæðum þar sem önnur hæðin er niðurgráfin að hluta og fjölbýlishús á 3 hæðum þar sem neðri hæðin er niðurgráfin að hluta. Gert er ráð fyrir mænispökum. Mænistefna er sýnd á uppdraetti og skal fylgja henni.

4.7 Aðkoma og aðgengi
Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í garð.

4.8 Sérnotareitur
Skilgreindur er 1,5 m breiður sérnotareitur fyrir íbúðir á jarðhæð fjölbýlishúss. Stærð sérnotareits er reiturinn að frádræginni útbýggingu hússins. Afmarka má sérnotareiti með lágróðri og runnum.

4.9 Útlit og yfirbragð bygginga
Leggja skal áherslu á hýlegt yfirbragð íbúðabygginga, fjölbreytileika og uppbröt.

4.10 Almennings- og útivistarsvæði
Vardveita skal klapparholt eins og kostur er innan almennings- og útivistarsvæða. Halda skal í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjám og lágróðri eftir þörfum.

4.11 Leiksvæði
Skilgreint er 1522 m² stórt leiksvæði. Gert er ráð fyrir sleðabrekku og heimilt er að setja upp leiktæki á svæðinu.

4.12 Gangstéttar og göngu- og hjólastígar
Skilgreindar eru gangstéttar meðfram götum. Gangstéttar skulu vera upphækkaðir með 2 cm aflíðandi kanti meðfram götu. Göngu- og hjólastígar eru án kantsteins.

4.13 Lóðarmörk og frágangur á lóðarmörkun
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóða með þarfar íbúa í huga. Vardveita skal klapparholt eins og kostur er á lóðum. Að minnsta kosti 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Aðliggjandi lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkun.

4.14 Ræktunarsvæði
Skilgreint er 1388 m² stórt ræktunarsvæði við Mýrarás, þar sem íbúar hverfisins hafa möguleika á að koma upp matjurtagörum.

4.15 Lýsing
Ljósútdráttur til gólfplöngu verði staðsettur við gangstéttarbrún við götu/bilastæði. Áhersla verði lögð á lágmarkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Fordrátt skal óþarfa lýsing umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á bilastæðum og göngustígum.

4.16 Rafmangshleðsla bíla
Ef koma á upp rafmangshleðsluþolium skulu þær vera við almenningsstæði og þær staðsettir við gangstéttarbrún við bilastæði fjölbýlishúss.

4.17 Bilastæði
Gert er ráð fyrir 40 almennum bilastæðum við fjölbýlishús ásamt 3 bilastæðum fyrir hreyfihamlaða. Bilastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera samkvæmt byggingarreglugerð og vera sérmerkt. Gert er ráð fyrir 1,1-2,15 bilastæðum fyrir hverja lóð fjölbýlishúss. Bilastæði fjölbýlishúss skulu samnýttast og því verði ekki heimilt að sérmerka bilastæði.

Víð Mýrarás er gert ráð fyrir 9 gestabílastæðum meðfram götu. Heimilt er að hafa tvö bilastæði fyrir hverja íbúðareiningu á lóðum parhúsa og einbýlishúsa. Staðsetning bilastæða á lóð parhúsa og einbýlishúsa skulu vera milli húsa og götu. Staðsetning bilastæða skulu taka mið af hönnun hússins, þ.e.a.s. aðkomu og staðsetningu bilgæmslu. Gert er ráð fyrir 11 almennum bilastæðum innan ferðaþjónustusbyggðar ásamt einu bilastæði fyrir hreyfihamlaða.

4.19 Veitur
Hverfið tengist fráveitukerfi Stykkishólmsbæjar. Mýrarás liggur lágt í landi og því gæti verið þörf á að deila fráveituvatni inn á kerfi Stykkishólmsbæjar. Ef votrymi er undir götuþæð þá er dæling í skóplögn í götu á ábyrgð eigenda húsa. Hverfið verður tengt vatnsveitu Stykkishólms. Slökkvismál verður tryggd í samræmi við lög og reglugerðir um vatnsveitur, neyðlutvott og brunnavarnir. Lögð verður boðveita að öllum lóðum. Veitulaugar verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götu. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skópl.

4.20 Lagnir
Háspennustrengur liggur þvert yfir ásnin og tekið hefur verið tillit til hans við skipulagningu hverfisins. Þar sem háspennustrengur liggur eftir mýrinni að sunnan verðum Vatnsás verður þörf á að færa strenginn í vegsvæði Mýrarás. Lagnaleið er skilgreind á skipulagsuppdraetti.

4.21 Veghelgunarsvæði
Óheimilt er að byggja innan veghelgunarsvæðis. Byggingarreitir útbýggingar er ekki á húsi Klapparás 18, 30 og 32 vegna nálægðar við veghelgunarsvæði.

4.22 Hjóðvist
Tryggja skal við hönnun húsa og fyrirkomulag útsvæða að hjóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerðir segja til um. Fari hjóðvist yfir leyfileg mörk skal með viðeigandi aðgerðum leitast við að draga úr áhrifum vegna umferðarhávaða þannig að hjóðvist sé innan viðmörkunmarka. Vísad er í Reglugerð um hávaða, nr. 724/2008 og Byggingareglugerð nr. 112/2012.

4.23 Rekstrarleyfi
Óheimilt er að gefa út rekstrarleyfi fyrir gistiþjónustu í íbúðarbyggðinni.

5. KYNNING OG SAMRÁÐ
Umsagnaraðilar
Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og Kirkjugarðaráð.

Kynning og samráð
Deiliskipulagstillagan var kynnt íbúum á fundi í lok apríl 2016. Hún verður auglýst samhliða tillögu að breytingu aðalskipulags Stykkishólmsbæjar í maí 2016 og tekin til afgræðslu sveitarstjórnar sumarið 2016. Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar skal senda deiliskipulagstillöguna til umsagnar Skipulagsstofnunar. Tillagan verður auglýst sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010.

6. LÖG OG REGLUGERÐIR
Lög og reglugerðir
Að öllu leyri er vísað í Skipulagelög nr. 123/2010, Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, Lög um mannvirki nr. 160/2010, Byggingareglugerð nr. 112/2012, Lög um menningarminjar nr. 80/2012, Lög um náttúruvernd nr. 44/1999 og Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

4.1 Almennings- og útivistarsvæði
Vardveita skal klapparholt eins og kostur er innan almennings- og útivistarsvæða. Halda skal í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjám og lágróðri eftir þörfum.

4.11 Leiksvæði
Skilgreint er 1522 m² stórt leiksvæði. Gert er ráð fyrir sleðabrekku og heimilt er að setja upp leiktæki á svæðinu.

4.12 Gangstéttar og göngu- og hjólastígar
Skilgreindar eru gangstéttar meðfram götum. Gangstéttar skulu vera upphækkaðir með 2 cm aflíðandi kanti meðfram götu. Göngu- og hjólastígar eru án kantsteins.

4.13 Lóðarmörk og frágangur á lóðarmörkun
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóða með þarfar íbúa í huga. Vardveita skal klapparholt eins og kostur er á lóðum. Að minnsta kosti 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Aðliggjandi lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkun.

4.14 Ræktunarsvæði
Skilgreint er 1388 m² stórt ræktunarsvæði við Mýrarás, þar sem íbúar hverfisins hafa möguleika á að koma upp matjurtagörum.

4.15 Lýsing
Ljósútdráttur til gólfplöngu verði staðsettur við gangstéttarbrún við götu/bilastæði. Áhersla verði lögð á lágmarkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Fordrátt skal óþarfa lýsing umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á bilastæðum og göngustígum.

4.16 Rafmangshleðsla bíla
Ef koma á upp rafmangshleðsluþolium skulu þær vera við almenningsstæði og þær staðsettir við gangstéttarbrún við bilastæði fjölbýlishúss.

4.17 Bilastæði
Gert er ráð fyrir 40 almennum bilastæðum við fjölbýlishús ásamt 3 bilastæðum fyrir hreyfihamlaða. Bilastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera samkvæmt byggingarreglugerð og vera sérmerkt. Gert er ráð fyrir 1,1-2,15 bilastæðum fyrir hverja lóð fjölbýlishúss. Bilastæði fjölbýlishúss skulu samnýttast og því verði ekki heimilt að sérmerka bilastæði.

Víð Mýrarás er gert ráð fyrir 9 gestabílastæðum meðfram götu. Heimilt er að hafa tvö bilastæði fyrir hverja íbúðareiningu á lóðum parhúsa og einbýlishúsa. Staðsetning bilastæða á lóð parhúsa og einbýlishúsa skulu vera milli húsa og götu. Staðsetning bilastæða skulu taka mið af hönnun hússins, þ.e.a.s. aðkomu og staðsetningu bilgæmslu. Gert er ráð fyrir 11 almennum bilastæðum innan ferðaþjónustusbyggðar ásamt einu bilastæði fyrir hreyfihamlaða.

4.19 Veitur
Hverfið tengist fráveitukerfi Stykkishólmsbæjar. Mýrarás liggur lágt í landi og því gæti verið þörf á að deila fráveituvatni inn á kerfi Stykkishólmsbæjar. Ef votrymi er undir götuþæð þá er dæling í skóplögn í götu á ábyrgð eigenda húsa. Hverfið verður tengt vatnsveitu Stykkishólms. Slökkvismál verður tryggd í samræmi við lög og reglugerðir um vatnsveitur, neyðlutvott og brunnavarnir. Lögð verður boðveita að öllum lóðum. Veitulaugar verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götu. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skópl.

4.20 Lagnir
Háspennustrengur liggur þvert yfir ásnin og tekið hefur verið tillit til hans við skipulagningu hverfisins. Þar sem háspennustrengur liggur eftir mýrinni að sunnan verðum Vatnsás verður þörf á að færa strenginn í vegsvæði Mýrarás. Lagnaleið er skilgreind á skipulagsuppdraetti.

4.21 Veghelgunarsvæði
Óheimilt er að byggja innan veghelgunarsvæðis. Byggingarreitir útbýggingar er ekki á húsi Klapparás 18, 30 og 32 vegna nálægðar við veghelgunarsvæði.

4.22 Hjóðvist
Tryggja skal við hönnun húsa og fyrirkomulag útsvæða að hjóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerðir segja til um. Fari hjóðvist yfir leyfileg mörk skal með viðeigandi aðgerðum leitast við að draga úr áhrifum vegna umferðarhávaða þannig að hjóðvist sé innan viðmörkunmarka. Vísad er í Reglugerð um hávaða, nr. 724/2008 og Byggingareglugerð nr. 112/2012.

4.23 Rekstrarleyfi
Óheimilt er að gefa út rekstrarleyfi fyrir gistiþjónustu í íbúðarbyggðinni.

5. KYNNING OG SAMRÁÐ
Umsagnaraðilar
Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og Kirkjugarðaráð.

Kynning og samráð
Deiliskipulagstillagan var kynnt íbúum á fundi í lok apríl 2016. Hún verður auglýst samhliða tillögu að breytingu aðalskipulags Stykkishólmsbæjar í maí 2016 og tekin til afgræðslu sveitarstjórnar sumarið 2016. Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar skal senda deiliskipulagstillöguna til umsagnar Skipulagsstofnunar. Tillagan verður auglýst sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010.

6. LÖG OG REGLUGERÐIR
Lög og reglugerðir
Að öllu leyri er vísað í Skipulagelög nr. 123/2010, Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, Lög um mannvirki nr. 160/2010, Byggingareglugerð nr. 112/2012, Lög um menningarminjar nr. 80/2012, Lög um náttúruvernd nr. 44/1999 og Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

4.1 Almennings- og útivistarsvæði
Vardveita skal klapparholt eins og kostur er innan almennings- og útivistarsvæða. Halda skal í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjám og lágróðri eftir þörfum.

Skýringarmyndir



Table with columns: Húsnr., Lóð m², Brúttó hús m², Tegund húss, Fjöldi hæða, Nýt.hlf., Húsnr., Lóð m², Brúttó hús m², Tegund húss, Fjöldi hæða, Nýt.hlf. It lists 41 lots with their respective specifications.



SKÝRINGAR
Legend for the site plan, including symbols for building types (1-5), lot types (U, L, R), and other features like roads and vegetation.

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT
Official notice and approval section, including the title 'DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 1. MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 FRÁ 24/8 TIL 5/10 2016' and a signature.