DEILISKIPULAG ÍBÚÐA- OG FERÐAÞJÓNUSTUSVÆÐIS - SÉRTEIKNINGAR / BYGGINGARSKILMÁLAR

VATNSÁS Í STYKKISHÓLMI

5. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Um er að ræða byggð sem er áberandi í landslaginu, stendur hátt og blasir við þegar ekið er um Aðalgötu Stykkishólms bæði á leið inn í og út úr bænum. Einnig er svæðið í nálægð við útivistarsvæði og golfvöll bæjarins og áberandi frá því sjónarhorni.
Í byggingaskilmálum er lögð áhersla á að fá fram fjölbreytta byggð með húsum sem byggð eru með tilliti til náttúrulegra þátta svo sem landslags, staðsetningar, útsýnis, vind og sólarátta. Leitast er við að hafa yfirbragð gömlu byggðarinnar í Stykkishólmi að leiðarljósi hvað varðar hlutföll, form, þakhalla og efnisval.
Mikilvægt er að hafa í huga að um ný hús er að ræða og því lögð áhersla á að húsin fái nútímalegt útlit. Sambyggð hús skulu hönnuð af sama hönnuði en að öðru leyti skal leitast við að ná fram fjölbreytileika. Parhús þurfa ekki að vera eins beggja megin. Hönnun húsa skal taka mið af landhalla og skal leitast við að láta frágang við húshliðar laga sig sem mest að aðliggjandi landi. Byggingarefni húsa: Bárujárn eða báruál skal vera á þaki allra húsanna. Leitast skal við að gefa húsunum hlýlegt yfirbragð. Það er hægt að gera með því að nota tvö ólík byggingarefni í útliti húsanna, t.d. þak klætt bárujárni, hús steypt og útbyggingar og innskot úr léttu efni og klætt timbri eða bárujárni. Mikilvægt er að efni séu valin m.t.t. þess að þau séu auðveld í viðhaldi og eldist vel.
Gluggar og glerútbyggingar skulu vera úr timbri og gler ólitað. Skjólveggir og verandir skulu vera í samræmi við stíl hússins og hannaðir samhliða hönnun hússins. Þakkantar skulu vera fínlegir svo og annar frágangur við húsin. Bílgeymslur eru valkvæðar í öllum húsum nema fjölbýlishúsi. Þær skulu vera innbyggðar og er staðsetning þeirra í húsi frjáls. Bílastæði skulu vera framan við bílgeymslur.
Sorpskýli skulu hönnuð samhliða húsi og taka mið af því hvað varðar efnisval.
Byggingar skulu standa að hluta í bundinni byggingarlínu.
Óheimilt er að gefa út rekstrarleyfi fyrir gistiþjónustu í íbúðarbyggðinni.

SÉRSKILMÁLAR

5.1 Húsagerð 1. Fjölbýli, 3 hæðir.

5.1.1

Um er að ræða íbúðarhús þar sem suðausturhliðar húsa snúa að götu. Til að gefa möguleika á garðrými á þeirri hlið er mælt með að inngangar verði um útitröppur við gafla húsanna. Bygging skal aðlöguð landhalla - tvær hæðir að götu (hæð og portbyggt ris) og 3 hæðir að garði. Í hverri einingu mega vera 2-4 íbúðir.
Hús má ekki vera stærra en 250 m² (brúttó m² í lokunarflokki A). Byggingarreitir eru tvenns konar - aðalbyggingarreitur og byggingarreitur útbygginga.
Aðalhluti húss skal fylgja lögun lóðrétts og lárétts aðalbyggingarreits. Innan byggingarreita útbygginga skal byggja að lágmarki 25% af grunnfleti hans (meðaltal) og má hann aldrei ná yfir meira en 50% af lengd hvorrar hliðar. Útbyggingar skulu ná upp allar hæðir.
Útbyggingar skulu hafa létt yfirbragð og að mestu leyti úr timbri og gleri. Þaksvalir mega ekki fara út fyrir útveggi neðri hæða en mega þó vera ofan á útbyggingum neðri hæða. Svalir skulu vera léttar og með timbur og/eða stálrimlahandriði. Þær skulu uppfylla kröfur um aðgengi að flóttaleiðum sem settar eru fram í gr. 9.5.3 byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að klæða svalir með plötuklæðningu s.s. ál/stál/steini. Auk útbygginga er heimilt að byggja kvisti - kvistir skulu ganga beint upp frá útvegg, vera innan byggingarreits útbygginga og skulu þeir ekki vera breiðari en 2 metrar. Leitast skal við að láta frágang við húshliðar lagast að landhalla.
Hámarkshæðir húss og útbygginga sjá skýringamyndir /sneiðingar.

5.1.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir eru að götu og þrjár hæðir eru að garði. Þakhalli skal vera 35-40°. Þakform og þakhalli útbygginga er frjáls (sjá dæmi í skýringamyndum).

5.1.3 Byggingareitur stiga

Á milli húsa aðliggjandi lóða skal byggja opnar inngangströppur sem ná bæði niður að neðstu hæð og upp að efstu hæð. Heimilt er að setja léttan skjólvegg til norðurs.

5.1.4 Skjólveggir

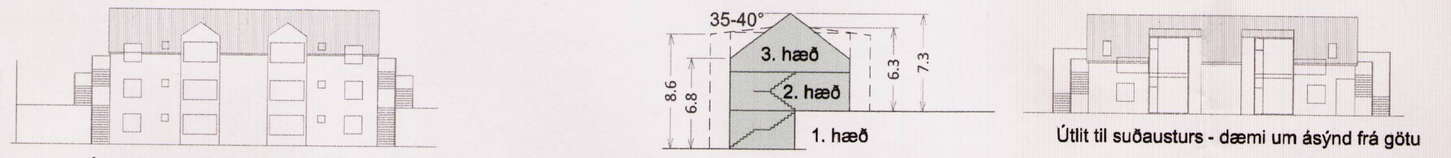
Reisa má skjólveggi innan sérnotasvæða og skulu þeir vera hluti af hönnun húss og mega vera allt að 1,8 m á hæð og þeir skulu snúa 90° á hús. Reisa má skjólvegg með 25-40% opnun á milli húseininga og upp með tröppum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss.

5.1.5 Aðkoma og aðgengi

Aðkoma er frá Klapparás. Aðalinngangur að íbúðum fjölbýlishúss er á gafli húseininga. Um er að ræða sameiginlegar tröppur sem liggja á milli tveggja húseininga.

5.1.6 Sorpskýli

Sorpskýli skulu vera yfirbyggð. Grunnflötur skýlis skal vera að hámarki 15 m². Klæðning sorpskýlis skal vera með um 30% opnun upp í 130 cm hæð en klæðning skal vera opnari fyrir ofan. Sorpskýlin skulu hafa samræmt útlit.

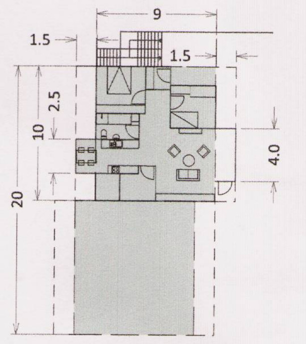


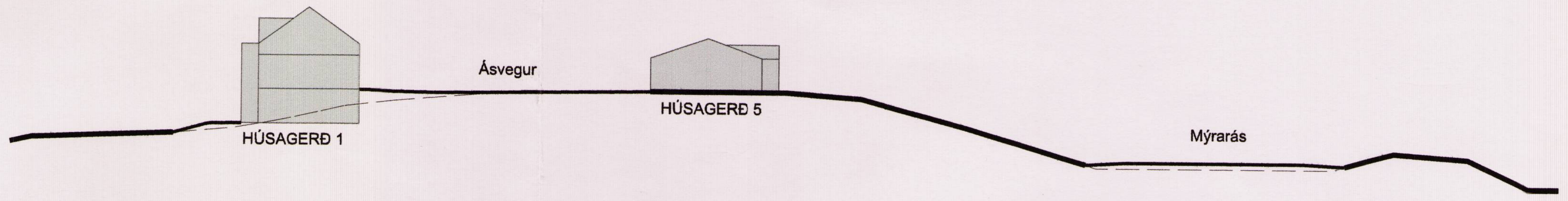
Útlit til norðvesturs - ásýnd frá þjóðvegi

Sneiðing

Útlit til suðausturs - dæmi um ásýnd frá götu

Dæmi /skýringarmynd:
Jarðhæð (1.hæð) ca. 95m² - 3. herbergja íbúð.
Útbyggingar fara 25% og 40% út í byggingarreit útbygginga - að meðaltali 32.5% (lágmarkið er 25%)
Útbygging nær yfir 40% af annarri hlið hússins (hámarkið er 50%).





Sneiðing F1 - F2

SÉRSKILMÁLAR

5.2 Húsagerð 2. Parhús á 2 hæðum, tvær hæðir að götu og 1 hæð að garði.

5.2.1

Á hverri lóð er byggingarreitur fyrir eina húseiningu. Í hverri húseiningu má vera 1 íbúð. Hús má ekki vera stærra en 160 m² brúttó að bílgeymslu meðtalinni. Byggingarreitir eru tvenns konar - aðalbyggingarreitur og byggingarreitur útbygginga. Aðalhluti húss skal formaður í samræmi við lóðréttan og láréttan byggingarreit. Innan byggingarreita útbygginga skal byggja að lágmarki 25% af grunnfleti hans og hámark 50%. Útbyggingar skulu hafa létt yfirbragð og að mestu leyti úr timbri og gleri (sjá skýringamyndir). Staðsetning bílgeymslu er frjáls. Ef inngangur og bílgeymslu eru á sömu hlið skal draga inngangshluta inn um a.m.k. 60 sm.

5.2.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir eru að götu og ein hæð er að garði. Þak skal vera mænisþak og þakhalli skal vera 18-22°. Þakform og þakhalli útbygginga er frjáls (sjá dæmi í skýringamyndum). Hámarkshæðir húss og útbygginga sjá skýringamyndir/sneiðingar.

5.2.3 Skjólveggir

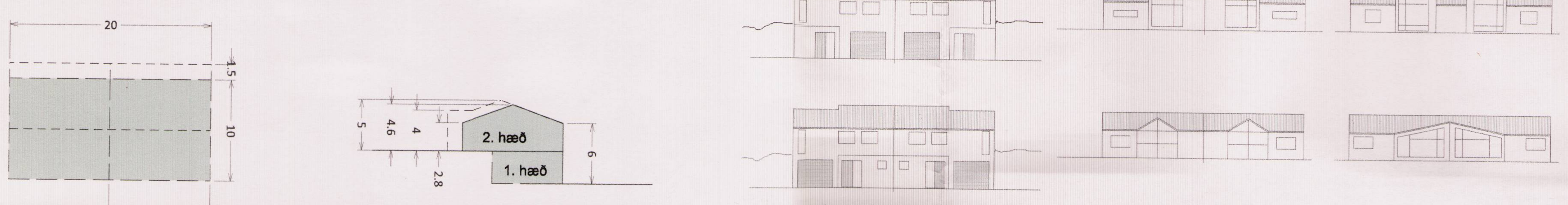
Reisa má skjólveggi og skulu þeir vera hluti af hönnun húss og mega vera allt að 1,8 m á hæð.

5.2.4 Aðkoma og aðgengi

Aðkoma er frá Mýrarás. Aðalinngangur húss er á neðri hæð.

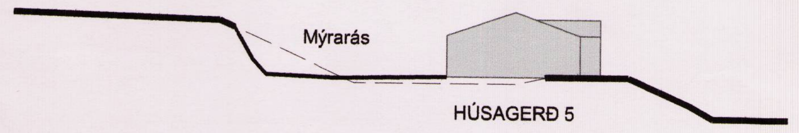
5.2.5 Sorpskýli

Byggingarefni og litur sorpskýlis skal vera í samræmi við byggingarefni og lit húss.



Dæmi um ásýnd frá götu

Dæmi um ásýnd frá garði



Sneiðing L1 - L2

SÉRSKILMÁLAR

5.3 Húsagerð 3. Parhús á 2 hæðum, 1 hæð að götu og 2 hæðir að garði.

5.3.1

Á hverri lóð er byggingarreitur fyrir eina húseiningu. Í hverri húseiningu má vera 1 íbúð. Hús má ekki vera stærra en 160 m² brúttó að bílgeymslu meðtalinni. Byggingarreitir eru tvenns konar - aðalbyggingarreitur og byggingarreitur útbygginga. Aðalhluti húss skal formaður í samræmi við lóðréttan og láréttan byggingarreit. Innan byggingarreita útbygginga skal byggja að lágmarki 25% af grunnfleti hans og hámark 50%. Útbyggingar skulu hafa létt yfirbragð og að mestu leyti úr timbri og gleri (sjá skýringamyndir). Staðsetning bílgeymslu er frjáls. Ef inngangur og bílgeymslu eru á sömu hlið skal draga inngangshluta inn um a.m.k. 60 sm.

5.3.2 Húshæðir og þök

Ein hæð er að götu og 2 hæðir að garði. Þak er lágreist. Þakhalli skal vera 18-22°. Hámarkshæðir húss og útbygginga sjá skýringarmyndir/sneiðingar.

5.1.3 Skjólveggir

Reisa má skjólveggi og skulu þeir vera hluti af hönnun húss og mega vera allt að 1,8 m á hæð.

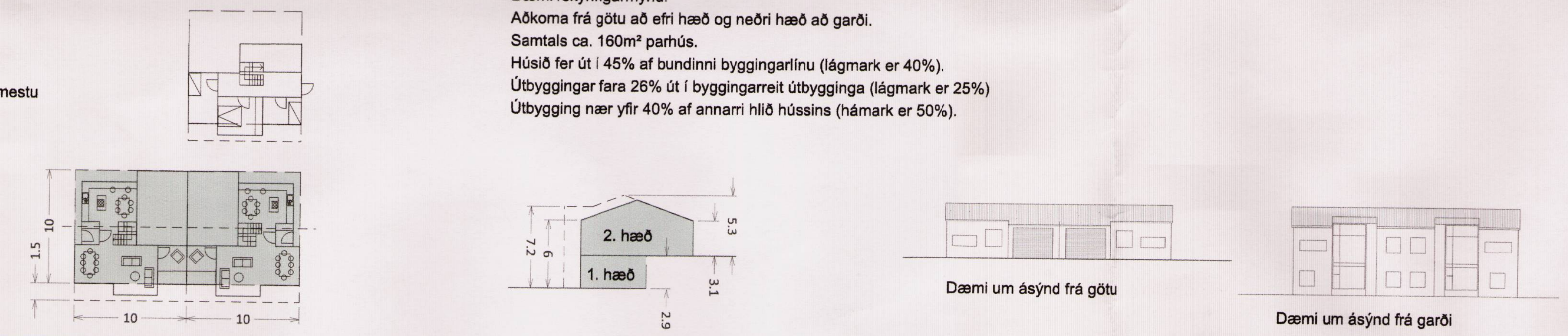
5.3.4 Aðkoma og aðgengi

Aðkoma er frá Klapparás. Aðalinngangur húss er á efri hæð.

5.3.5 Sorpskýli

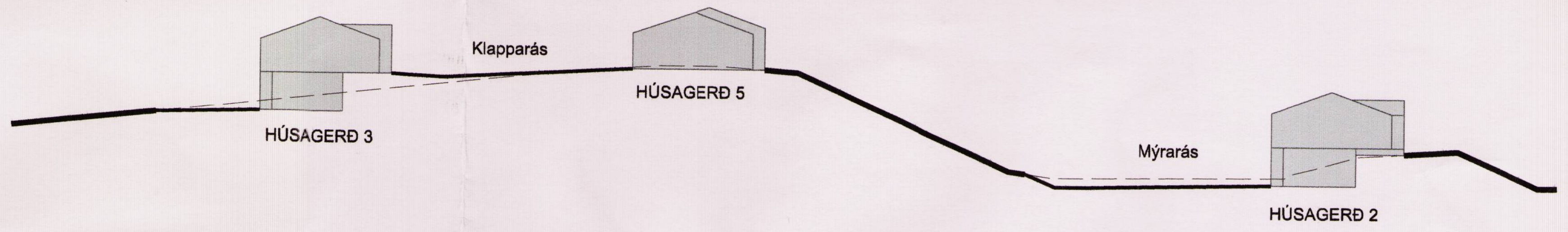
Byggingarefni og litur sorpskýlis skal vera í samræmi við byggingarefni og lit húss.

Dæmi /skýringarmynd:
Aðkoma frá götu að efri hæð og neðri hæð að garði.
Samtals ca. 160m² parhús.
Húsið fer út í 45% af bundinni byggingarlínu (lágmark er 40%).
Útbyggingar fara 26% út í byggingarreit útbygginga (lágmark er 25%)
Útbygging nær yfir 40% af annarri hlið hússins (hámark er 50%).



Dæmi um ásýnd frá götu

Dæmi um ásýnd frá garði



Sneiðing D1 - D2

SÉRSKILMÁLAR

5.4 Húsagerð 4. Einbýlishús með bílgeymslu, hæð og portbyggt ris.

5.4.1

Hús má ekki vera stærra en 160 m² brúttó (salarhæð yfir 1,8 m) - bílgeymslu meðtalin. Byggingarreitir eru tvenns konar - aðalbyggingarreitur og byggingarreitur útbygginga. Aðalhluti húss skal formaður í samræmi við lóðréttan og láréttan byggingarreit. Innan byggingarreita útbygginga skal byggja að lágmarki 25% af grunnfleti hans og hámark 50%. Heimilt er að fara með bílgeymslu út í byggingarreit útbygginga allt að 70%. Ef inngangur og bílgeymsla eru á sömu hlið skal draga inngangshluta inn um a.m.k. 60 sm. Útbyggingar skulu hafa létt yfirbragð og að mestu leyti úr timbri og gleri (sjá skýringamyndir).

5.4.2 Húshæðir og þök

Bygging er ein hæð og portbyggt ris. Þak skal vera mænisþak og þakhalli skal vera á bilinu 35-40°. Þakform og þakhalli útbygginga er frjáls (sjá dæmi í skýringamyndum). Hámarkshæðir húss og útbygginga - sjá skýringamyndir/sneiðingar.

5.4.3 Skjólveggir

Reisa má skjólveggi og skulu þeir vera hluti af hönnun húss og mega vera allt að 1,8 m á hæð.

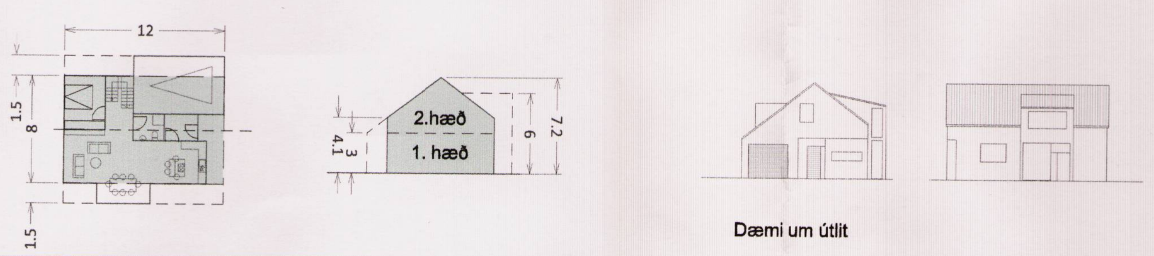
5.4.4 Aðkoma og aðgengi

Aðkoma er frá Klapparás.

5.4.5 Sorpskýli

Byggingarefni og litur sorpskýlis skal vera í samræmi við byggingarefni og lit húss.

Dæmi /skýringarmynd:
Aðkoma frá götu að efri hæð og neðri hæð að garði.
Samtals ca. 160m² einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu.
Húsið fer út í 45% af bundinni byggingarlínu (lágmark er 30%).
Útbyggingar fara 40% út í byggingarreit útbygginga (lágmark er 25%)
Útbygging nær yfir 40% af annarri hlið hússins (hámark er 50%).



Dæmi um útlit

SÉRSKILMÁLAR

5.5 Húsagerð 5, parhús, 1 hæð með bílgeymslu

5.5.1

Á hverri lóð er byggingarreitur fyrir eina húseiningu. Í hverri húseiningu má vera 1 íbúð. Hús má ekki vera stærra en 160 m² brúttó að bílgeymslu meðtalinni. Aðalhluti húss skal formaður í samræmi við lóðréttan og láréttan byggingarreit. Innan byggingarreita útbygginga skal byggja að lágmarki 25% af grunnfleti hans og hámark 50%.

5.5.2 Húshæðir og þök

Bygging er ein hæð með lágreistu þaki. Þakhalli skal vera 18-22°. Hámarkhæðir húss og útbygginga sjá skýringarmyndir/sneiðingar.

5.5.3 Skjólveggir

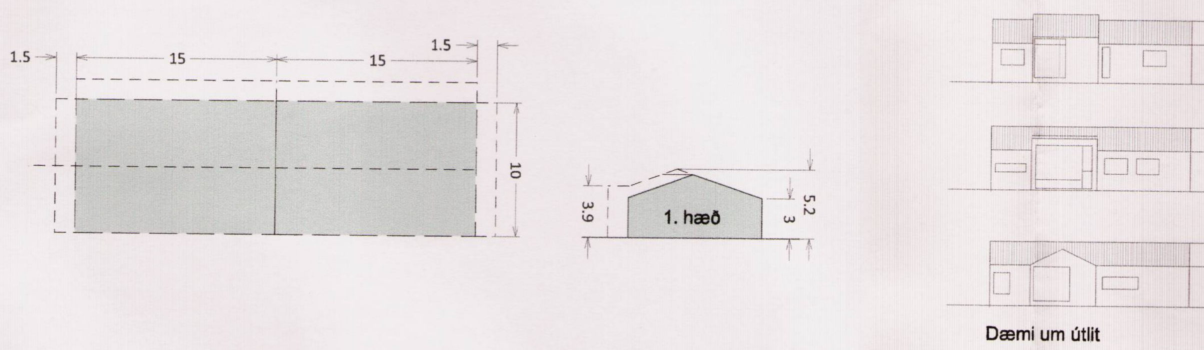
Reisa má skjólveggi og skulu þeir vera hluti af hönnun húss og mega vera allt að 1,8 m á hæð.

5.5.4 Aðkoma og aðgengi

Húsin standa bæði við Klapparás og Mýrarás.

5.5.5 Sorpskýli

Byggingarefni og litur sorpskýlis skal vera í samræmi við byggingarefni og lit húss.



Dæmi um útlit

SÉRSKILMÁLAR

5.6 Ferðaþjónustuhús

5.6.1 Húsagerð gistihús.

Hámarkstærð bygginga er 35 m².

5.6.2 Húshæðir og þök

Hæð bygginga skal vera 1 hæð og að hámarki 4,5 m ofan gólfkóta. Vegghæð skal að hámarki vera 2,7 m. Þak er einhalli. Þakhalli skal ekki fara yfir 30°. Húsin skulu hafa sama þak- og byggingarform. Gaflhliðar sem snúa að annarri byggingu eiga að vera gluggalausar. Setja á samtengt brunakerfi í öll húsin.

5.6.3 Aðkoma og aðgengi

Aðkoma er frá Vatnsás. Sameiginlegt bílastæði er fyrir byggðina. Frá bílastæði liggur stígur að öllum húsum. Inngangur húsa snýr að stíg.

5.6.4 Sorpskýli

Byggingarefni og litur sorpskýlis skal vera í samræmi við byggingarefni og lit ferðaþjónustuhúsa.

5.8 Lög og reglugerðir

Vísað er til gildandi laga og reglugerðar sem við eiga. Helst ber að nefna skipulagslög nr. 123/2010, skipulagsreglugerð nr. 90/2013, lög um mannvirki nr. 160/2010, byggingarreglugerð 112/2012, menningarminjar nr. 80/2012, lög um náttúruvernd nr. 60/2013, vegalög nr. 80/2007, lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999.

SKÝRINGAR

Byggingarreitur aðalhluta húss

Byggingarreitur útbygginga og kvista

MKV. 1:500

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 1. MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 FRÁ 24/8 TIL 5/10 2016

VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN 24/11 2016

BÆJARSTJÓRINN STYKKISHÓLMI

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA

ÞANN ____________.

1.11.2016. Breytingar gerðar í sérskilmálum í samræmi við athugasemda.

VATNSÁS Í STYKKISHÓLMI
DEILISKIPULAG ÍBÚÐA- OG FERÐAÞJÓNUSTUSVÆÐIS
SÉRTEIKNINGAR / BYGGINGARSKILMÁLAR

landlinur
hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur	Blað
1:500 (A1)	03.05.2016 1.11.2016	d1135-Vatnsás	d1135-6 blað 2-05.08.2016.dgn	URP//GEJ	2/2

Guðlaug Erna Jónsdóttir
Arkitekt
Ulla R. Pedersen
Landslagsarkitekt FÍLA
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is