

An architectural site plan of the Stykkishólmur Víkurbverfi area. The plan shows several buildings with dark grey roofs and white walls, arranged around a central green area. A white path or road runs through the center. There are two clusters of trees, each represented by three dark green spheres on a light brown base. A dashed white line outlines a specific area in the lower right. In the center, there is a text block with the project name and a reference number.

STYKKISHÓLMUR
VÍKURHVERFI

GLÁMA · KÍM
28092022



Stykkishólmsbær



STYKKISHÓLMUR VÍKURHVERFI - deiliskipulagsbreyting 2022.
Uppfært eftir auglýsingu vorið 2022.

Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð. Mælingar á jarðvegsdýpt á deiliskipulagssvæðinu urðu hvati að breytingu á deiliskipulaginu. Niðurstöðurnar sýndu að margar lóðir á suður hluta svæðisins voru óbyggilegar og því mikilvægt að ná fram meiri hagkvæmni í öðrum hlutum hverfisins með þéttingu byggðar og auknu framboði á minni íbúðareiningum, sem mikil eftirspurn er eftir. Líklegt er að síðar verði deiliskipulagi á suður hluta deiliskipulagssvæðisins breytt, þegar frekari mælingar hafa verið gerðar þar.

Markmiðin með deiliskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi:

Að ná fram meiri hagkvæmni og betri landnýtingu

með því að taka mið af nýjum upplýsingum um erfið svæði til framkvæmda og þar með nýta betur öll aðföng s.s. efni og vinnu sem þarf við uppbygginguna. Einnig er gengið lengra í að skoða mögulegar íbúðarlausnir og nýtingu lóða með áherslu á fjölbreytta og áhugaverða íbúðakosti. Breytingin felur einnig í sér betri nýtingu lands með þéttingu byggðar.

Að byggingarheimildir stýri lausnum í átt til meiri gæða í íbúðarlausnum

með því að húsinn myndi skjól fyrir ríkjandi vindáttum úr austri og lóðir njóti síðdegissólar. Einnig er gert ráð fyrir því að byggingar verði grannar með hlutfallslega langa suðvesturhlíð þannig að íbúðirnar verði bjartar og sólríkar.

Að ramminn sem byggt er inn í miði að fallegu yfirbragði

með því að vinna markvisst með mótun allra rýma þ.e. rýmanna milli húsanna, göturýmin, rýmin í húsunum og tengingar þeirra á milli. Grannir húskroppar með hagkvæmum einföldum mænis- eða einhallaþökum eru notaðir til viðmiðunar en með hæfilegri blöndun þakforma er hægt að ná fram áhugaverðum götumyndum og yfirbragði byggðar.

Að vinna almennt að fallegu umhverfi með áherslu á lýðheilsu og mannrækt

með því að gera húsagötur Daddavík og Imbuvík að vistgötum þar sem umferð gangandi vegfaranda og hægfara farartækja hefur forgang á umferð bíla. Vistgötur eru 5,5m breiðar tvístefnugötur með leyfilegan hámarks hraða 15 km/klst. Engin bílastæði eru í göturýminu sjálfu. Með þessum hætti er hugað að líkamlegri og félagslegri heilsu íbúanna og umferðaröryggi sett í forgang. Við hönnun gatnanna verður lögð alúð í yfirborð, gróður, götugögn og lýsingu. Áhesla er einnig lögð á góðar stígatengingar að frábærum útivistsmöguleikum allt um kring.

Í skýringahefti þessu sem fylgir deiliskipulagsbreytingunni er farið betur yfir markmið og stefnu sem eru grundvöllur deiliskipulagsbreytingarinnar og hugmyndir að lausnum kynntar sem falla að þeim markmiðum. Skýringaheftið er fyrst og fremst ætlað til viðmiðunar og sem útskýring á byggingarheimildum.

Helstu breytingar frá fyrra skipulagi eru: Borgarbraut er hnikað til norðurs, lóðum og byggingarreitum er fjölgað með því að þetta byggð og auka framboð á minni íbúðarkostum, botnlagagötur eru færðar til og þeim breytt í vistgötur. Tilgreind er hámarks mænishæð sem getur einnig verið veggþæð. Auk þess er gert ráð fyrir rafhleðslustöðvum, heimastöðvum og almennum hleðslustöðvum. Þær verða staðsettar við bílastæði, gerð og frágangur í samræmi við víðeigandi lög og reglugerðir. Fjöldi lóða er 13 fyrir breytingu en verður 17 með breytingunni. Hámarksfjöldi íbúða á svæðinu er 23 fyrir breytingu en verður 37 með breytingunni.

Með breytingunni verða lóðir fyrir eftirfarandi húsagerðir á svæðinu. Sjó parhúsalóðir.

Tvær lóðir fyrir 2-3 íbúðir.

Ein lóð fyrir 4-6 íbúðir.

Fjórar lóðir fyrir 1-2 íbúðir.

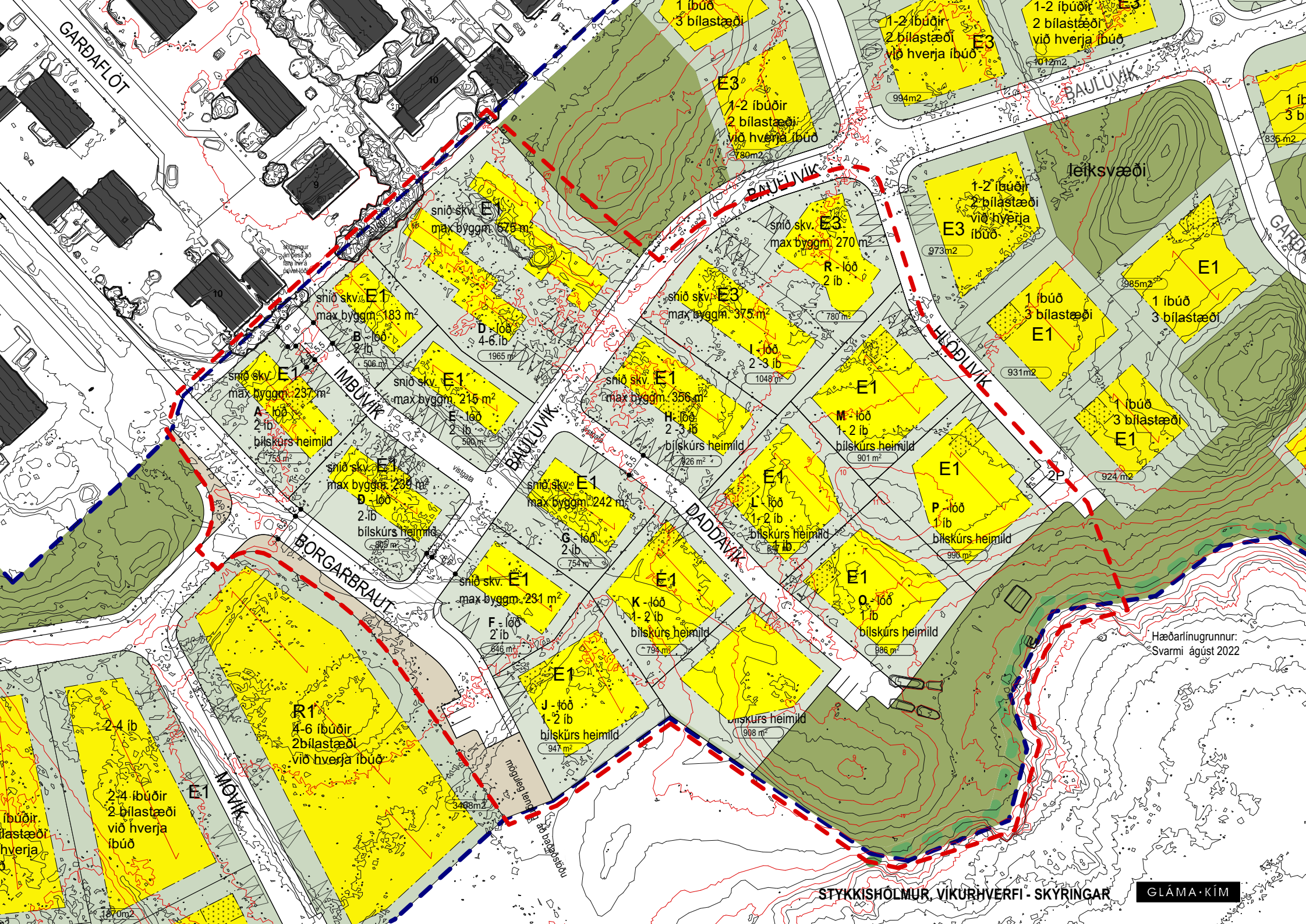
Þrjár lóðir fyrir einbýlishús.

Fyrir lóðir A, B, D, E, F, G, H, I og R gildir tilgreint byggingarmagn á uppdrætti.

Fyrir lóðir J, K, L, M, N, O og P gildir nýtingarhlutfallið samkv. E1.

Skipulagsyfirlönd meta í hverju tilviki hvort byggingarleyfisumsókn uppfylli markmið um lágmarks byggingarmagn en miðað er við að á lóðum J, K, L, M, N, O og P skuli ekki byggja minni hús að grunnfleti en 180 m² brúttó. Vísað er til skýringaheftis um yfirbragð byggðar.

Breytingin samræmist markmiðum aðalskipulags um þéttari byggð og meiri fjölbreytni í stærðum íbúða.



GARDAFLOŨ

BAULLUVÍK

IMBUVÍK

BAULLUVÍK

BORGARBRAUT

DADDUVÍK

HLUDDUVÍK

MEVÍK

STYKKISHÖLMUR, VÍKURHVERFI - SKYRINGAR

GLÁMA · KÍM

Hæðarlínugrunnur:
Svarmi ágúst 2022

1 íbúð
3 bílastæði

1-2 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

1-2 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

E3
1-2 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

E1
snjó skv.
max byggm. 675 m

E3
snjó skv.
max byggm. 270 m

E3
1-2 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

E1
snjó skv.
max byggm. 183 m

E3
snjó skv.
max byggm. 375 m

E1
1 íbúð
3 bílastæði

E1
snjó skv.
max byggm. 237 m

E1
snjó skv.
max byggm. 215 m

E1
snjó skv.
max byggm. 356 m

E1

E1
1 íbúð
3 bílastæði

E1
snjó skv.
max byggm. 239 m

E1
snjó skv.
max byggm. 224 m

E1
snjó skv.
max byggm. 242 m

E1

E1

E1
snjó skv.
max byggm. 231 m

E1
snjó skv.
max byggm. 231 m

E1

E1

E1

E1
2-4 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

R1
4-6 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

E1
snjó skv.
max byggm. 231 m

E1

E1

E1

E1
2-4 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

E1
2-4 íbúðir
2 bílastæði
við hverja íbúð

E1

E1

E1

E1

E1

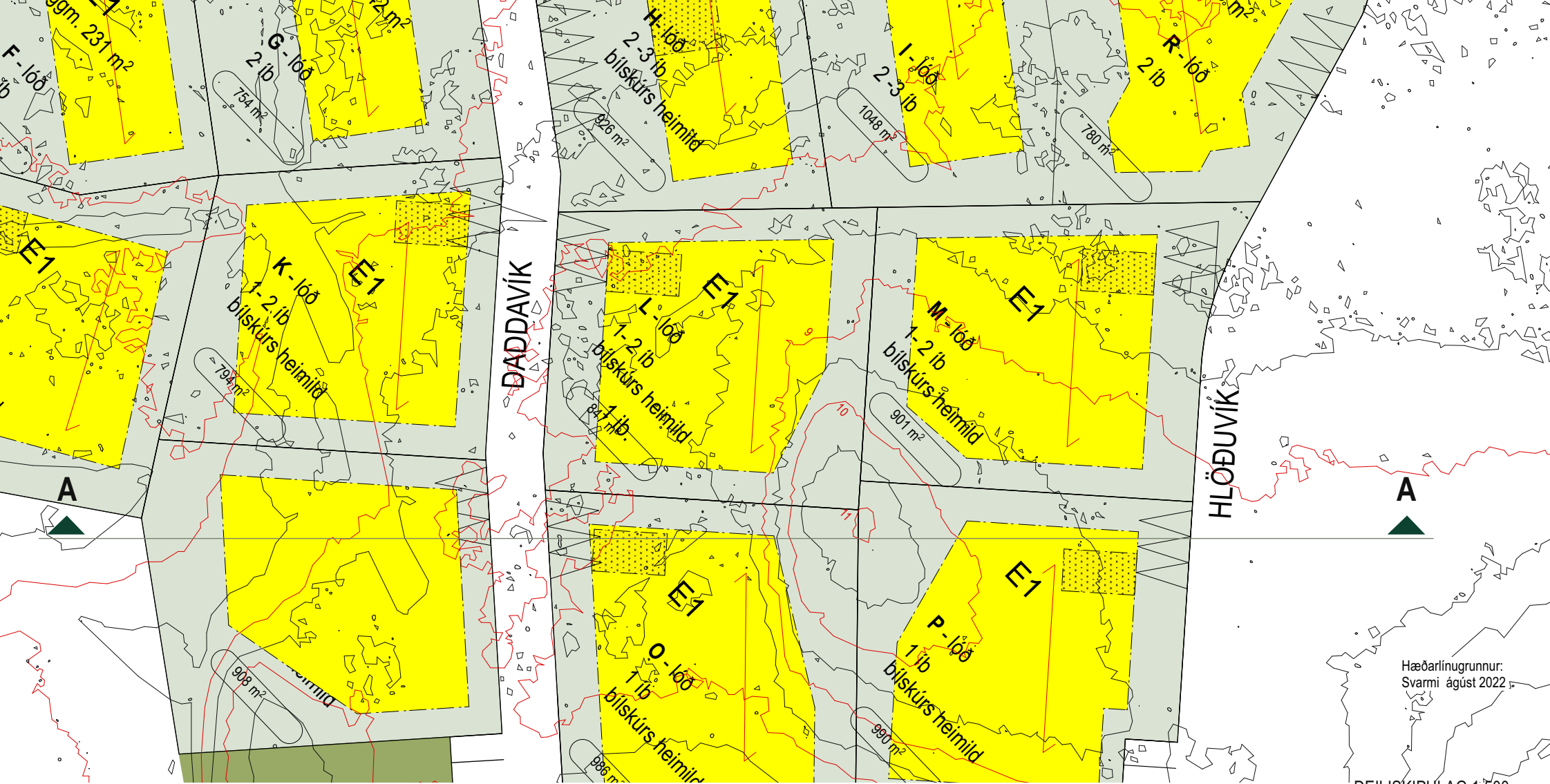
E1

E1

E1

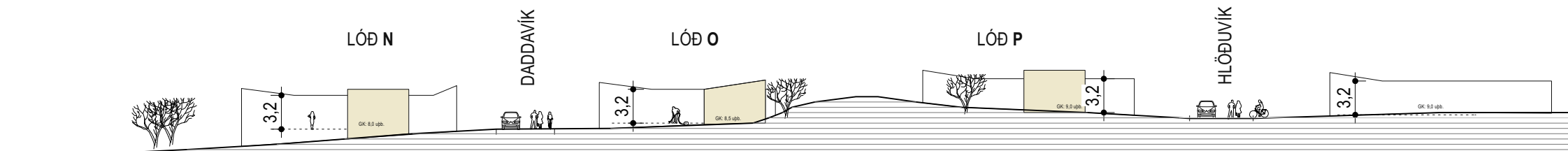


GK Adobe!



Hæðarlínugrunnur:
Svarmi ágúst 2022

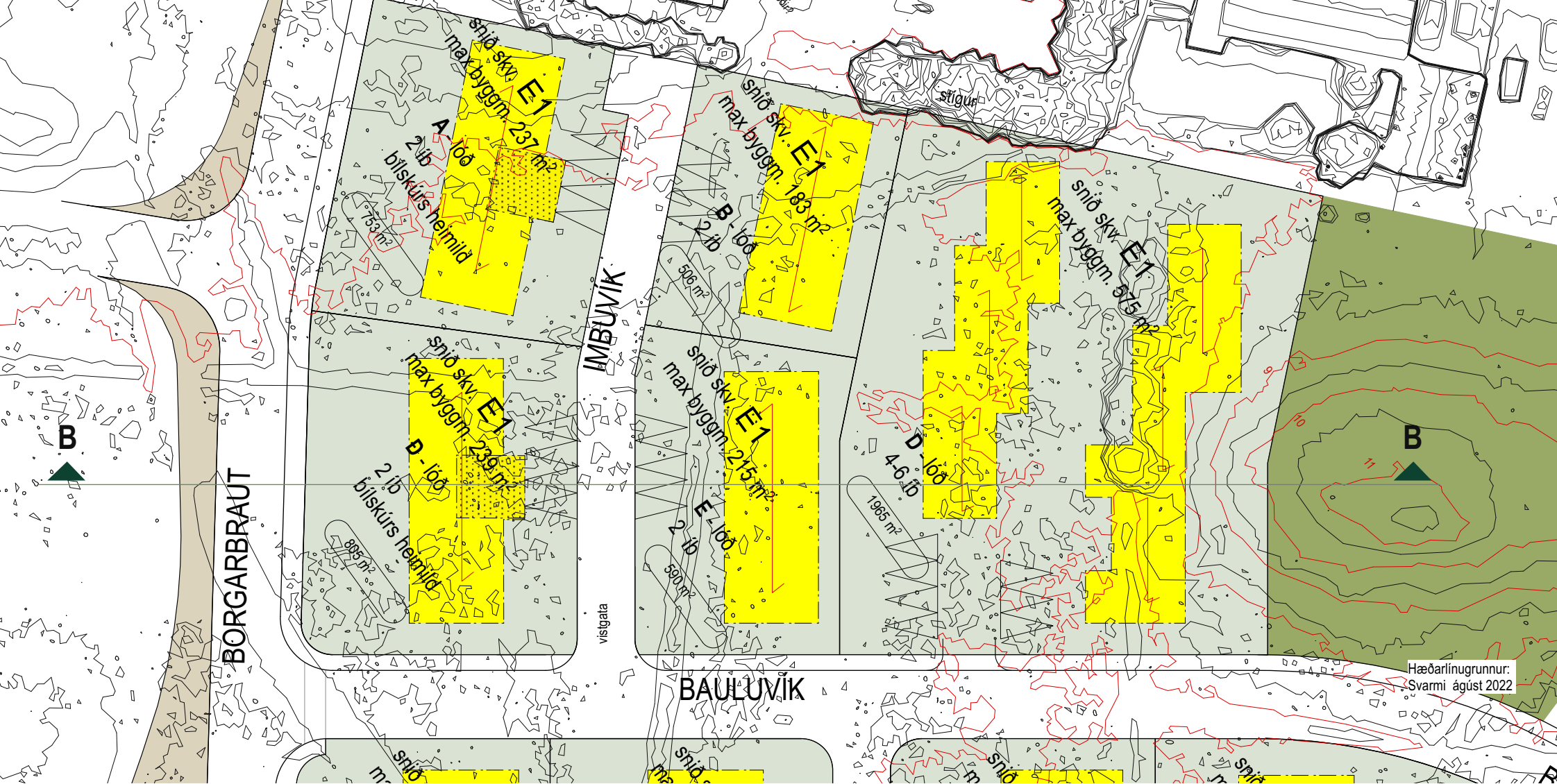
DEILISKIPULAG 1:500



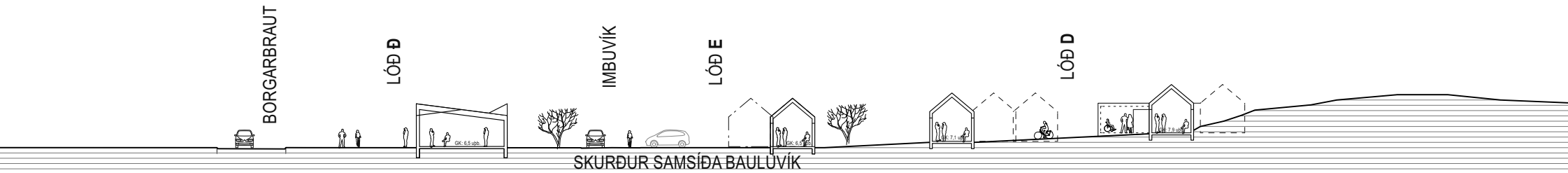
SKURÐUR A-A 1:500

STYKKISHÓLMUR, VÍKURHVERFI - SKÝRINGAR

GLÁMA · KÍM



DEILISKIPULAG 1:500

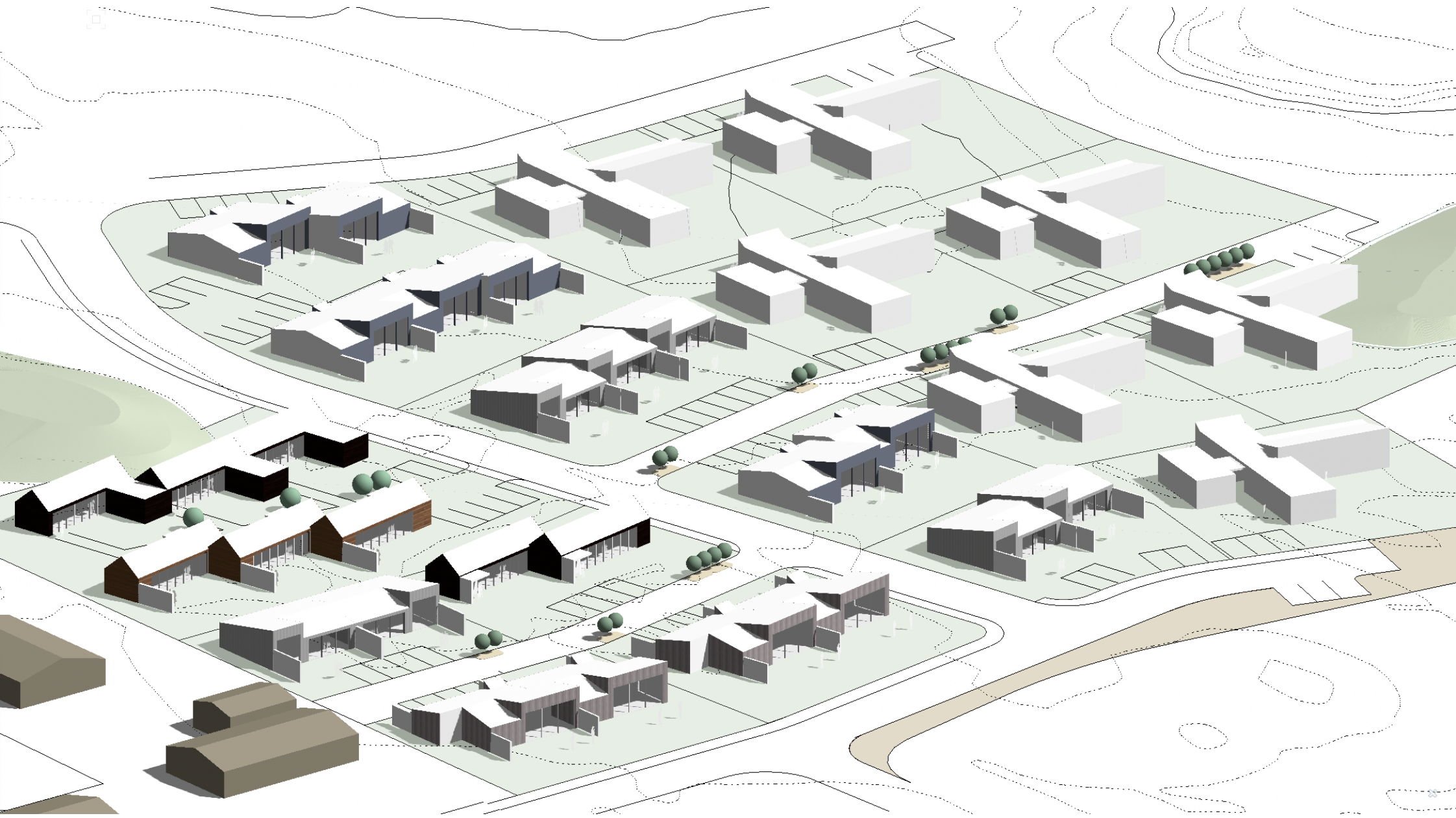


SKURÐUR SAMSIÐA BAULUVÍK

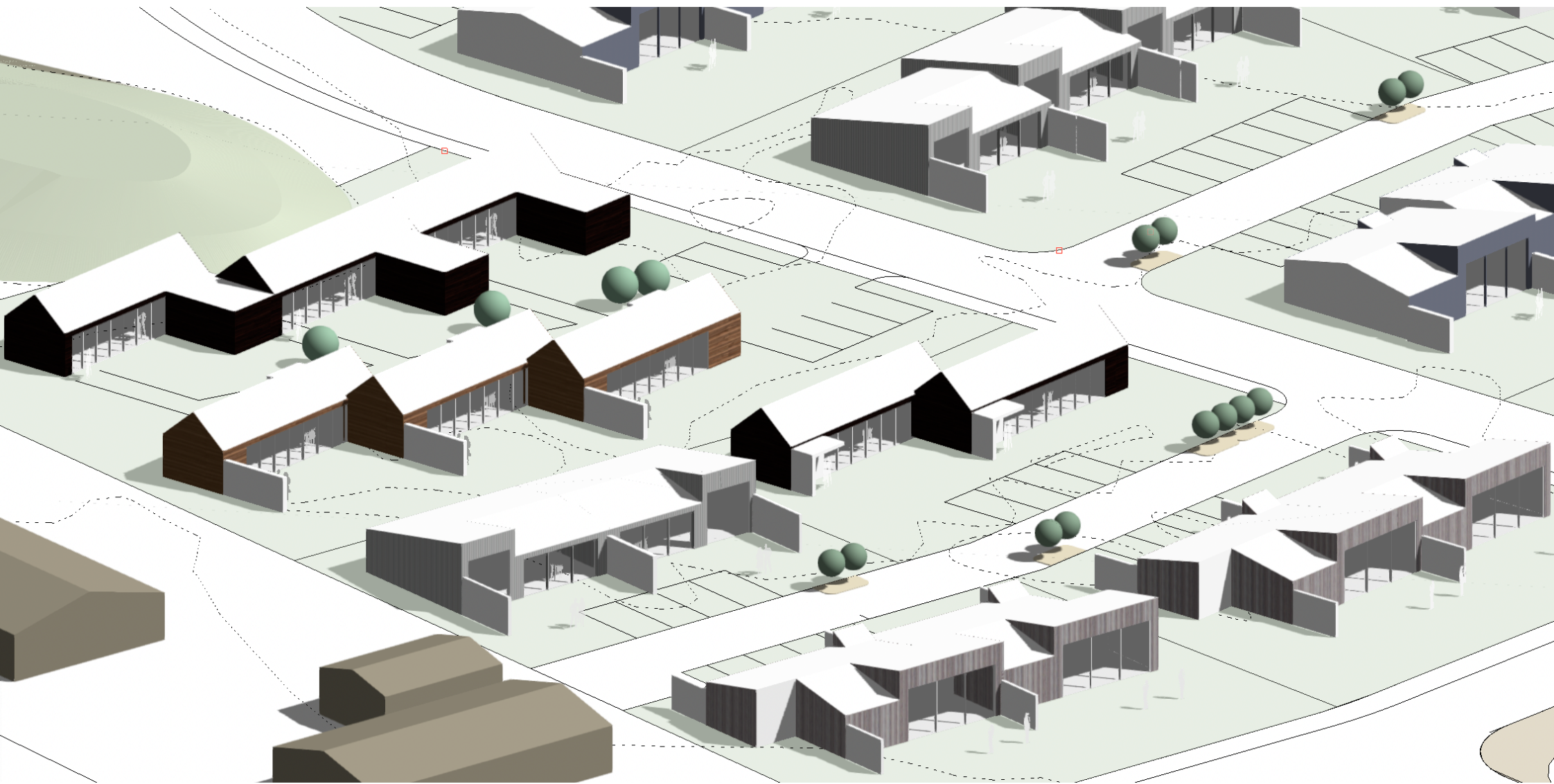
SKURÐUR B-B 1:500



Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð.
Fjöldi lóða er 13 fyrir breytingu en verður 17 með breytingunni.
Hámarksfjöldi íbúða á svæðinu er 28 fyrir breytingu en verður 37 með breytingunni.

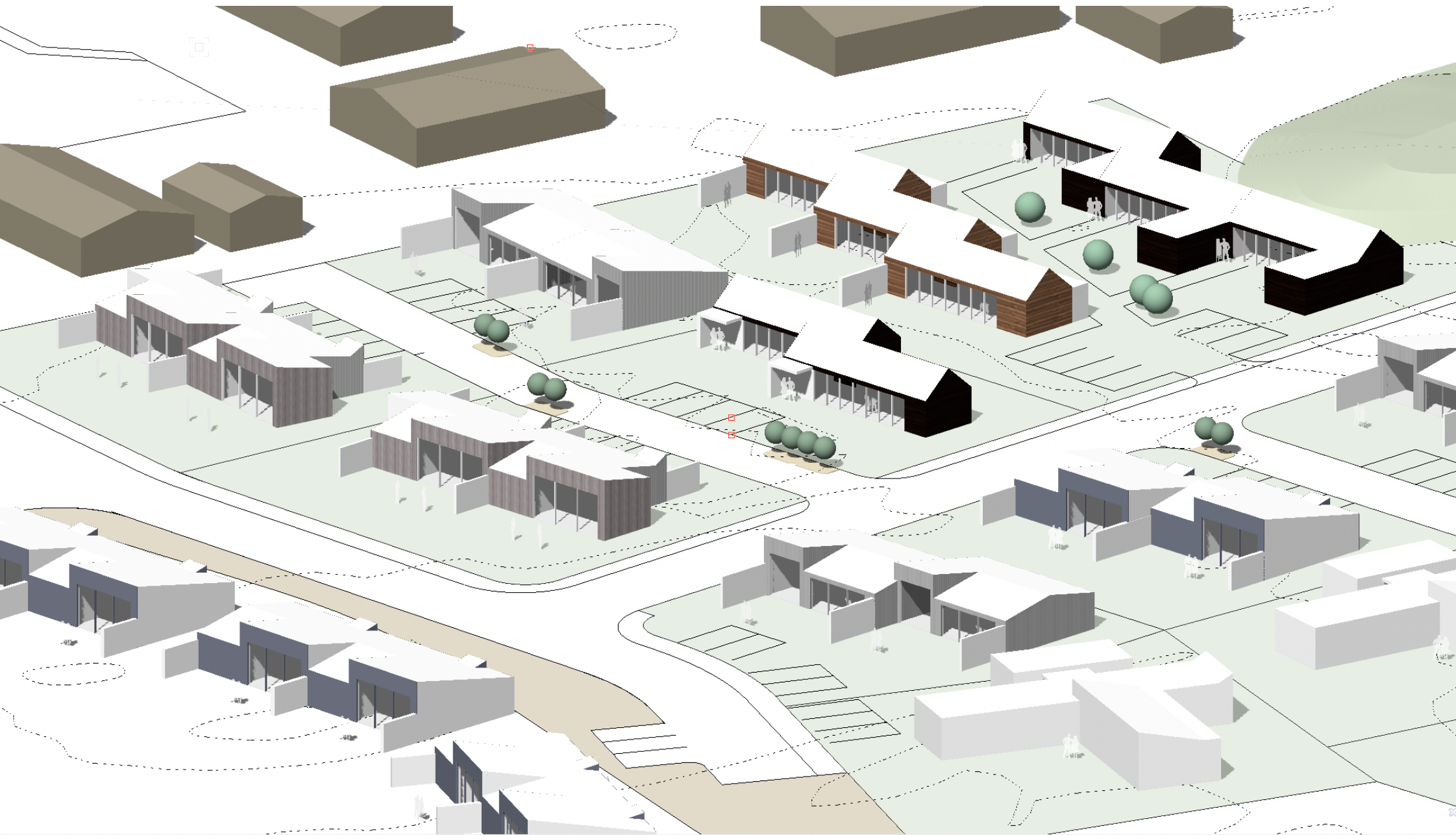


Með breytingunni verða lóðir fyrir eftirfarandi húsagerðir á svæðinu.
Sjö parhúsaloðir.
Tvær lóðir fyrir 2-3 íbúðir.
Ein lóð fyrir 4-6 íbúðir.
Fjórar lóðir fyrir 1-2 íbúðir.
Þrjár lóðir fyrir einbýlishús.



Að ná fram meiri hagkvæmni og betri landnýtingu

með því að taka mið af nýjum upplýsingum um erfið svæði til framkvæmda og þar með nýta betur öll aðföng s.s. efni og vinnu sem þarf við uppbygginguna .



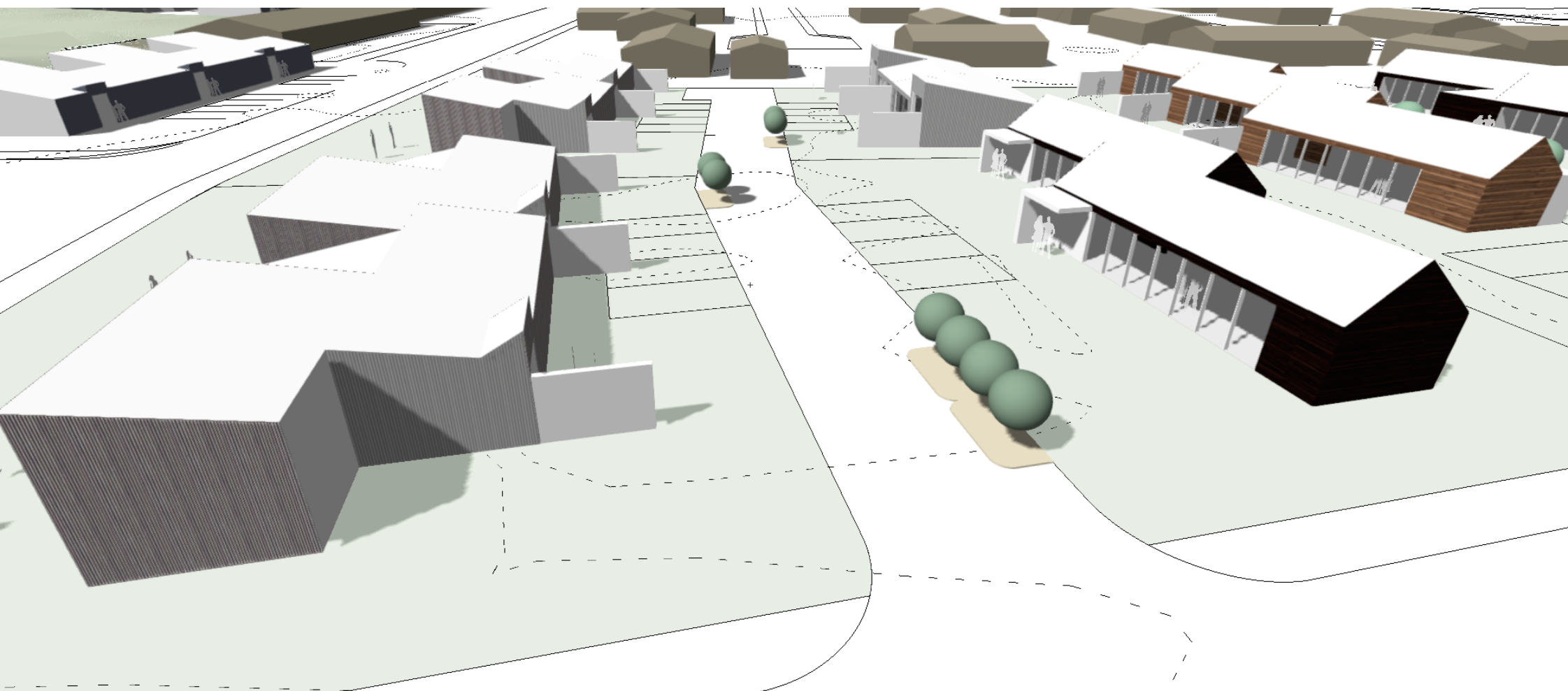
Að ná fram meiri hagkvæmni og betri landnýtingu
með því að skoða mögulegar íbúðarlausnir og nýtingu lóða með áherslu á fjölbreytta og
áhugaverða íbúðakosti. Breytingin felur einnig í sér betri nýtingu lands með þéttingu byggðar.

STYKKISHÓLMUR, VÍKURHVERFI - SKÝRINGAR

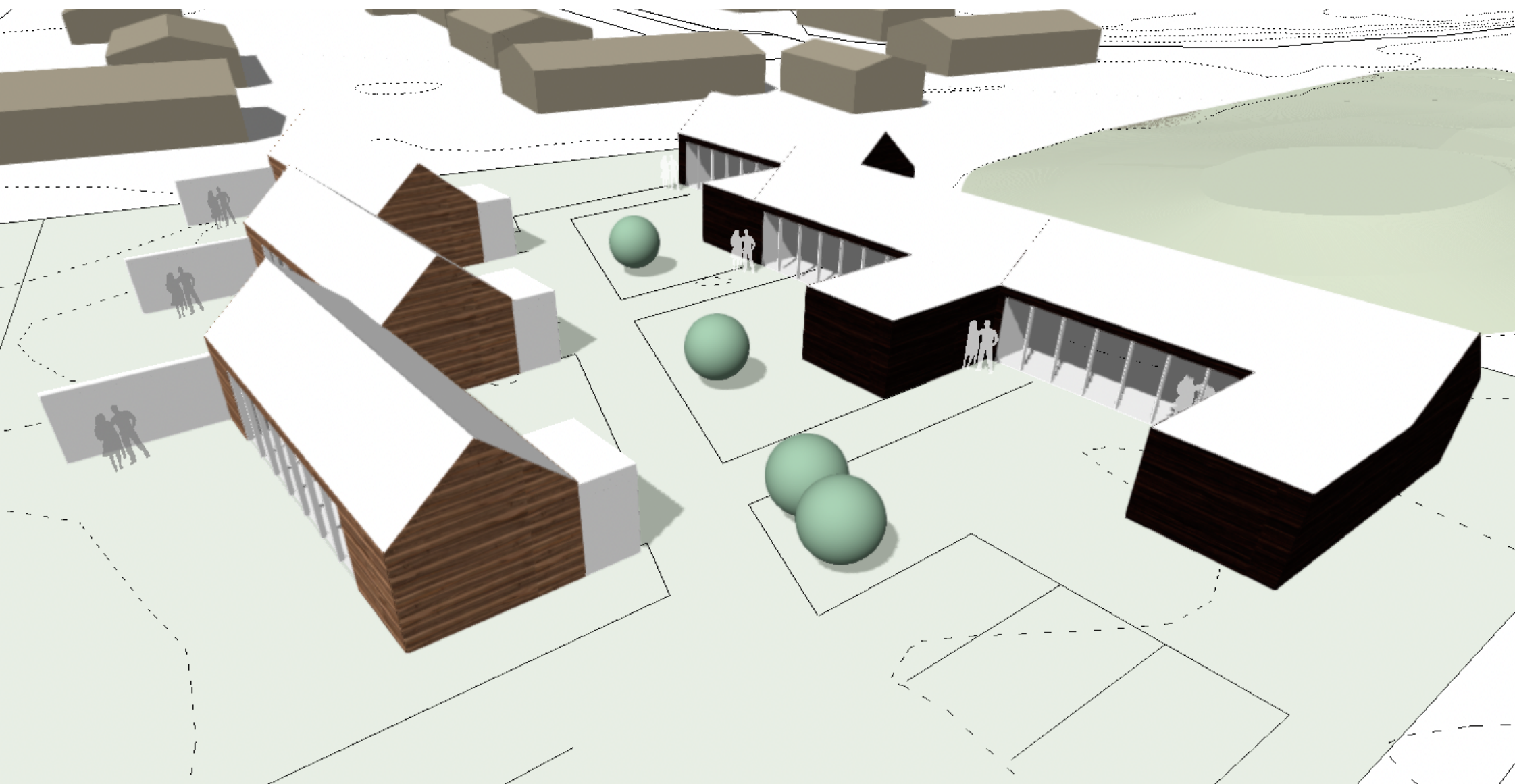
GLÁMA · KÍM



Að byggingarheimildir stýri lausnum í átt til meiri gæða í íbúðarlausnum
með því að húsin myndi skjól fyrir ríkjandi vindáttum úr austri og lóðir njóti síðdegissólar. Einnig er gert ráð fyrir því að byggingar verði grannar með hlutfallslega langa suðvesturhlíð þannig að íbúðirnar verði bjartar og sólríkar.



Að vinna almennt að fallegra umhverfi með áherslu á lýðheilsu og mannþækt með því að gera húsaþögnar Daddavík og Imbuvík að vistgötum þar sem umferð gangandi vegfaranda og hægfara farartækja hefur forgang á umferð bíla. Með þessum hætti er hugað að líkamlegri og félagslegri heilsu íbúanna og umferðaröryggi sett í forgang. Við hönnun gatnanna verður lögð alúð í yfirborð, gróður, götugögn og lýsingu. Áhesla er einnig lögð á góðar stígatengingar að frábærum útivistarmöguleikum allt um kring.



Að ramminn sem byggt er inn í miði að fallegu yfirbragði

með því að vinna markvisst með mótun allra rýma þ.e. rýmanna milli húsanna, göturýmin, rýmin í húsunum og tengingar þeirra á milli. Grannir húskroppar með hagkvæmum einföldum mæniseða einhallapökum eru notaðir til viðmiðunar en með hæfilegri blöndun þakforma er hægt að ná fram áhugaverðum götummyndum og yfirbragði byggðar.



Að byggingarheimildir stýri lausnum í átt til meiri gæða í íbúðarlausnum
með því að húsin myndi skjól fyrir ríkjandi vindáttum úr austri og lóðir njóti síðdegissólar. Einnig er gert ráð fyrir því að byggingar verði grannar með hlutfallslega langa suðvesturhlíð þannig að íbúðirnar verði bjartar og sólríkar.