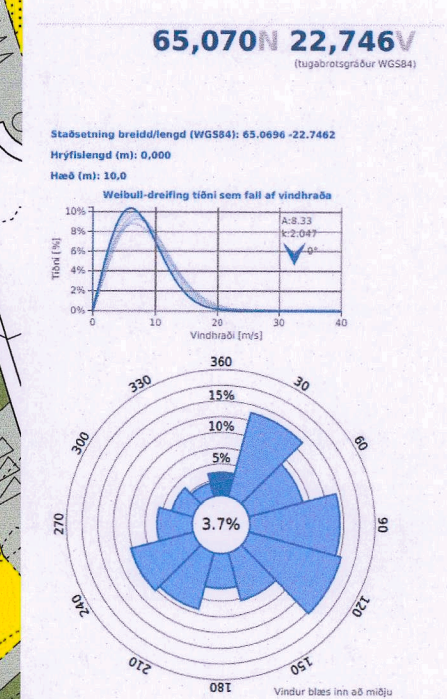


STYKKISHÓLMUR - ADALSKIPULAG 2012 - 2022



STYKKISHÓLMUR VÍKURHVERFI - SKIPLUGSBREYTING 2022

SKIPLUGSFERLIÐ

Vinna við deiliskipulagsbreytinguna hófst seint á árinu 2021. Þann 30.03.2022 samþykkti bæjarstjórn Stykkishólms að auglýsa tillögu að deiliskipulagsbreytingu skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var hún auglýst 12.04.2022 með atugasemdahfesti til 07.06.2022.

SKIPLUGSBREYTINGIN

Breytingin samræmist markmiðum Adalskipulags Stykkishólms 2002-2022 um þéttari byggð og meiri fjölbreytni í stærðum íbúða. Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð.

Markmiðin með deiliskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi:

- Að ná fram meiri hagkvæmni og betri landnýtingu með því að taka mið af nýjum uppþingum um erfð 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 íbúðarláusnir og nýtingu lóða með áherslu á fjölbreytta og áhugaverða íbúðabakst. Breytingin felur einnig í sér betri nýtingu lands með þéttingu byggðar.
Að byggingarheimildir stýri láusnum í átt til meiri gæða í íbúðarláusnum með því að húsinn myndi skjólf fyrir ríkjandi vindáttum úr austri og lóðir njóti síðdegisloðar. Einnig er gert ráð fyrir því að byggjar verði grannt með hlutfallslega langa suðvesturhlöð þannig að íbúðarnar verði þjartar og sórtíkar.
Að ramminn sem bygggt er inn í mið að falletu yfirbragði með því að vinna markvissst með mótun allra rýma þ.e. rýmanna milli húsanna, gólfurinn, rými í húsnum og lengingur þeirra á milli. Grannir húskoppar með hagkvæmum einföldum mænna- eða einhlaðpökum eru notaðir til víðmiðunar en með hæfilegri blöndun þakfarna er hægt að ná fram áhugaverðum gólmýndum og yfirbragði byggðar.
Að vinna almennt að falletu umhverfi með áherslu á ljóshælsu og mannrækt með því að gera húsgötumrar Daddavík og Imbúvík að vistgötum þar sem umferð gangandi vegfaranda og hægrifara faratækja hefur forgang á umferð bíla. Vistgötumrar verða 5,5m breiðar tvísteftuglöt með leyfilegum hámarks hraða 15 km/klst. Engin bílastæði eru í gólfurinu sjálfu. Með þessum hætti er hugað að líkamlegri og félagslegri hælisu íbúanna og umferðarþryggi setti í forgang. Við hömug gættanna verður lögð áhersla á lyftu, gróður, góðbyggn og lýsingu. Áhersla er einnig lögð á góðar stígalengingar að fráberum útlivsmöguleikum allt um kring.

Í skýringahelti sem fylgir deiliskipulagsbreytingunni er farið þóttur fyrir markmið og stefnu sveitarfélagsins sem eru grundvöllur deiliskipulagsbreytingarinnar og hnygundir að láusnum kynntar sem falla að þeim markmiðum. Skýringaheltið er fyrst og fremst ætlað til víðmiðunar og sem útskýring á byggingarheimildum.

Helstu breytingar frá fyrri skipulagi:

- Botnlangagötur eru færðar til og þeim breytt í vistgötur.
• Lóðum og byggingarheimildum er fjölgað með því að þétta byggð og auka framboð á milli íbúðarkostum.
• Fjölda lóða fyrir breytingu var 13 en verður 17 með breytingunni. Hámarksfjöldi lóða á svæðinu var 23 en verður nú 37.
• Með breytingunni verða lóðir fyrir eftirfarandi húsgærdar á svæðinu:
 - 5 Sjó þarhúsaðlör
 - 0 Tvaer lóðir fyrir 2-3 íbúðir
 - 0 Ein lóð fyrir 4-6 íbúðir
 - 0 Fjórðar lóðir fyrir 1-2 íbúðir
 - 0 Þrjár lóðir fyrir einbýlishús
• Um lóðir A, B, D, E, F, G, H, I og R glidur tilgreint byggingarmagn á uppdrætti.
• Um lóðir J, K, L, M, N og P glidur nýtingarhlutfalli skv. E1.
• Lóðir M, P, L, O og N hafa verið legðar þar sem að landslagi.
• Lóð I var skipt upp og vð bætist lóð R.
• Skiplagsyrivind meti í hverju lítkvi hvort byggingarfylsumskón uppfylli markmið um lágmarks byggingarmagn en miðað er við að í lóðum J, K, L, M, N, O og P skuli ekki byggja minni hús að grunnfleti en 180 m2 brúttó.
• Visað er til skýringaheltis um yfirbragði byggðar.
• Tilgreind er hámarks mænishæð sem getur einnig verið vegghæð.
• Gert er ráð fyrir rafhlæðslustöðum, heimastöðum og almennum hleðslustöðum. Þær verða staðsettar við bílastæði og gerð og frágangur í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir.



SKILMÁLAR_VIBBÓT VIÐ BREYTINGU 2022

[Symbol]	bæjarland götur og gangstéttir
[Symbol]	bæjarland, mögulegt framhald götu og svæði til skilgreiningar slóðar
[Symbol]	SKILMÁLAR
[Symbol]	afmörkun deiliskipulagsbreytingar
[Symbol]	afmörkun skipulags
[Symbol]	lótamörk
[Symbol]	stærð lóðar
[Symbol]	byggingarreitir
[Symbol]	leiðbeinandi staðsetningarreitir bískúms
[Symbol]	óhreyft land
[Symbol]	stígur með ströndinni - leiðbeinandi lína
[Symbol]	3 m breiður stígur
[Symbol]	leiðbeinandi megin stefna mænna eða langhlöð hús
[Symbol]	leiðbeinandi staðsetning bílastæða á lóð
[Symbol]	fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð
[Symbol]	hús á einni hæð
[Symbol]	E1 mesta hæð mænna rhl. 0,38
[Symbol]	fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð
[Symbol]	hús á tveimur hæðum
[Symbol]	E2 mesta hæð 2. hæðar og mænna rhl. 0,45
[Symbol]	fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð
[Symbol]	leyfilegt að byggja allt að 50m2 á 2. hæð að safngötu
[Symbol]	E3 mesta hæð 2. hæðar og mænna rhl. 0,38
[Symbol]	fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð
[Symbol]	ráðhús, fjöldi íbúða tilgreindur á hverri lóð
[Symbol]	R1 mesta hæð mænna rhl. 0,42

Deiliskipulagsbreyting þessi sem samþykkt var af bæjarstjórn Stykkishólms og Helgafellssvitar þann 30. mars 2022 og var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s. br. 12. apríl 2022 til 25. maí 2022.

Kleob Björninn & Jón Jakobson
Bæjarstjórn Stykkishólms og Helgafellssvitar
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var á fundi B-Deild Stjórnartíðnda. 7.12. 2022.

STYKKISHÓLMUR - VÍKURHVERFI

DEILISKIPLUGSBREYTING

Breyting:	Tekn.númer:	A- 01	GLÁMA · KÍM
Dagsetning:	Mál:	28.09.2022	1:1000
Verkur:	Tekn. Yfir.	2111086	BBJ SK

Arkitektargæðingur 144 ehf. 105 Reykjavík
SÍÐI 1/102, 118-119/101, Síð. 460-476 2339
glama.kim@glama.kim.is, www.glama.kim.is