

An architectural site plan of the Stykkishólmur Víkurbverfi area. The plan shows a central green space with two clusters of trees, each represented by three dark green spheres on a tan base. A dashed white line outlines a specific area within the green space. Surrounding the green space are several buildings with dark grey roofs and white walls. Small human figures are scattered throughout the plan to provide scale. The overall style is minimalist and modern.

STYKKISHÓLMUR
VÍKURHVERFI

GLÁMA · KÍM

11042022



Stykkishólmsbær



STYKKISHÓLMUR VÍKURHVERFI.

Deiliskipulagsbreyting í apríl 2022.

Hér er farið yfir markmið og stefnu sem eru grundvöllur deiliskipulagsbreytingarinnar og drög að lausnum kynnt sem falla að þeim markmiðum. Efnid er fyrst og fremst ætlað til viðmiðunar og sem útskýring á byggingarheimildum.

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 einhallapökum eru notaðir til viðmiðunar en með hæfilegri blöndun þakforma er hægt að ná fram áhugaverðum götumyndum og yfirbragði byggðar.

Að vinna almennt að fallegri 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. 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 lýsing. Áhesla er einnig lögð á góðar stígatengingar að frábærum útivistsmöguleikum allt um kring.

Helstu breytingar eru: Borgarbraut er hnikað til norðurs, lóðum og byggingarreitum er fjölgað með því að þétta byggð og auka framboð á minni íbúðarkostum, botnlangagötur eru færðar til og þeim breytt í vistgötur. Tilgreind er hámarks mænishæð sem getur einnig verið vegghæð.

Stefnt er að því að koma upp raffleðslustöðvum, heimastöðvum og almennum hleðslustöðvum. Þær verða staðsettar við bílastæði, gerð og frágangur í samræmi við lög og reglugerðir það að lútandi.

Hámarks nýtingarhlutfall lóða er samkvæmt fyrri skilmálum en skipulagsyfirlönd meta í hverju tilviki hvort byggingarleyfisumsókn uppfylli markmið um lágmarkið 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.

Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð. Fjöldi lóða er 13 fyrir breytingu en verður 16 með breytingunni. Hámarksfjöldi íbúða á svæðinu er 28 fyrir breytingu en verður 37 með breytingunni.

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

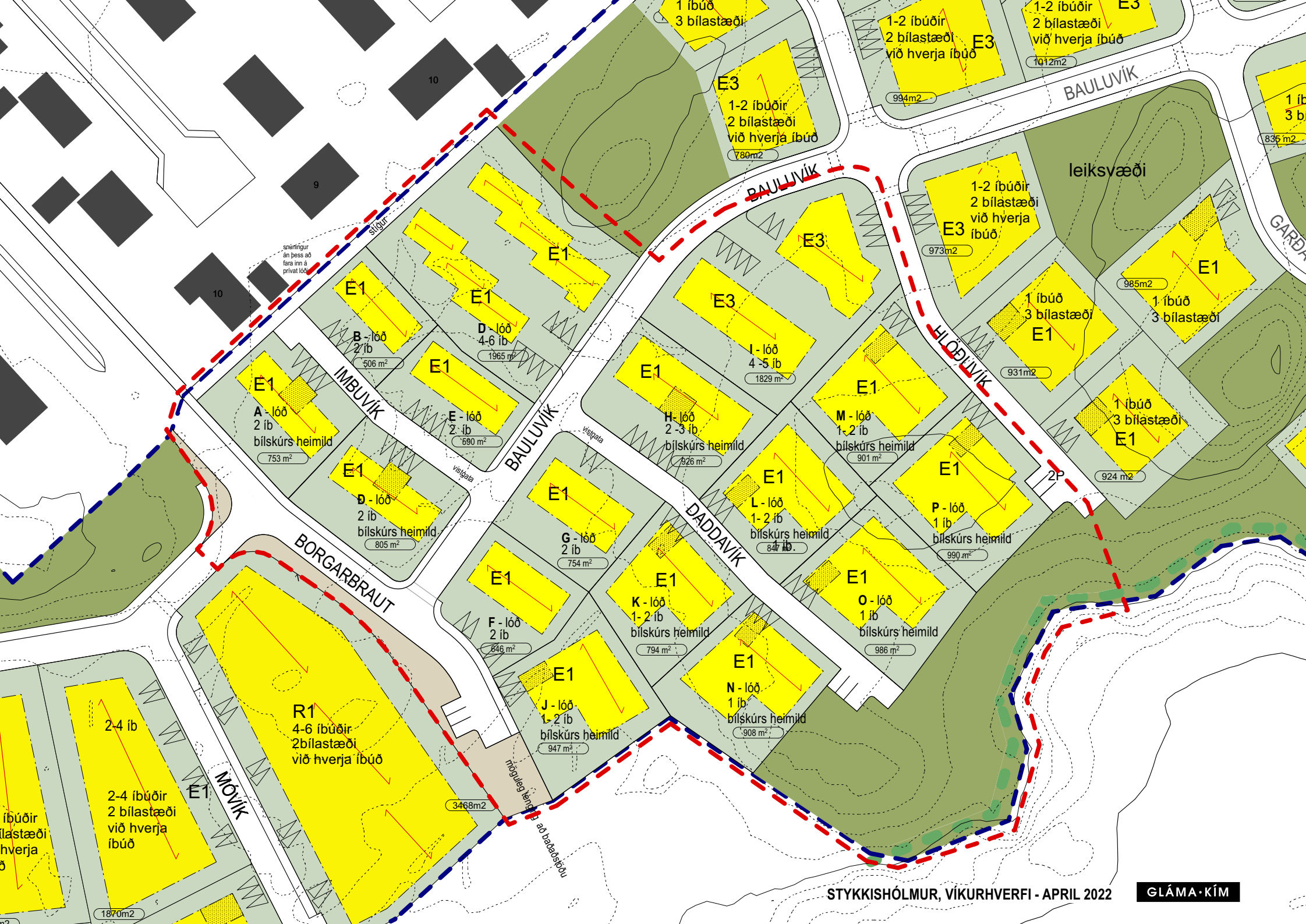
Ein lóð fyrir 2-3 íbúðir.

Ein lóð fyrir 4-6 íbúðir.

Ein lóð fyrir 4-5 íbúðir.

Fjórar lóðir fyrir 1-2 íbúðir.

Þrjár lóðir fyrir einbýlishús.





24 B

2-4 hæðir
2 bíllastæði
vélhvæfja
stúdíó

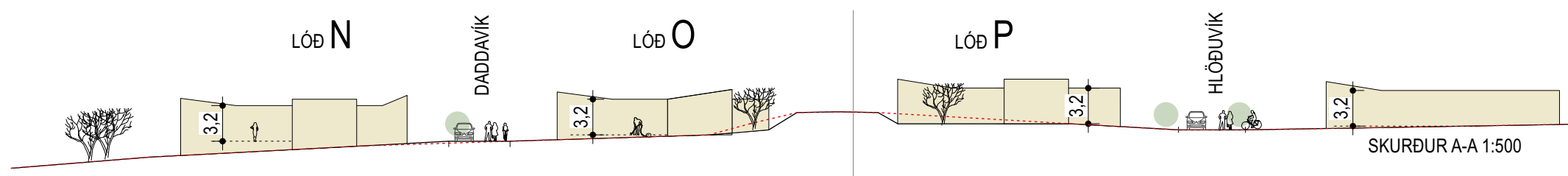
E1

R1
1-6 hæðir
bíllastæði
vélhvæfja stúdíó

SKIPULAG
KVAÐA
BÚAÐAR
STYKKISHÓLMUR



DEILISKIPULAG 1:500

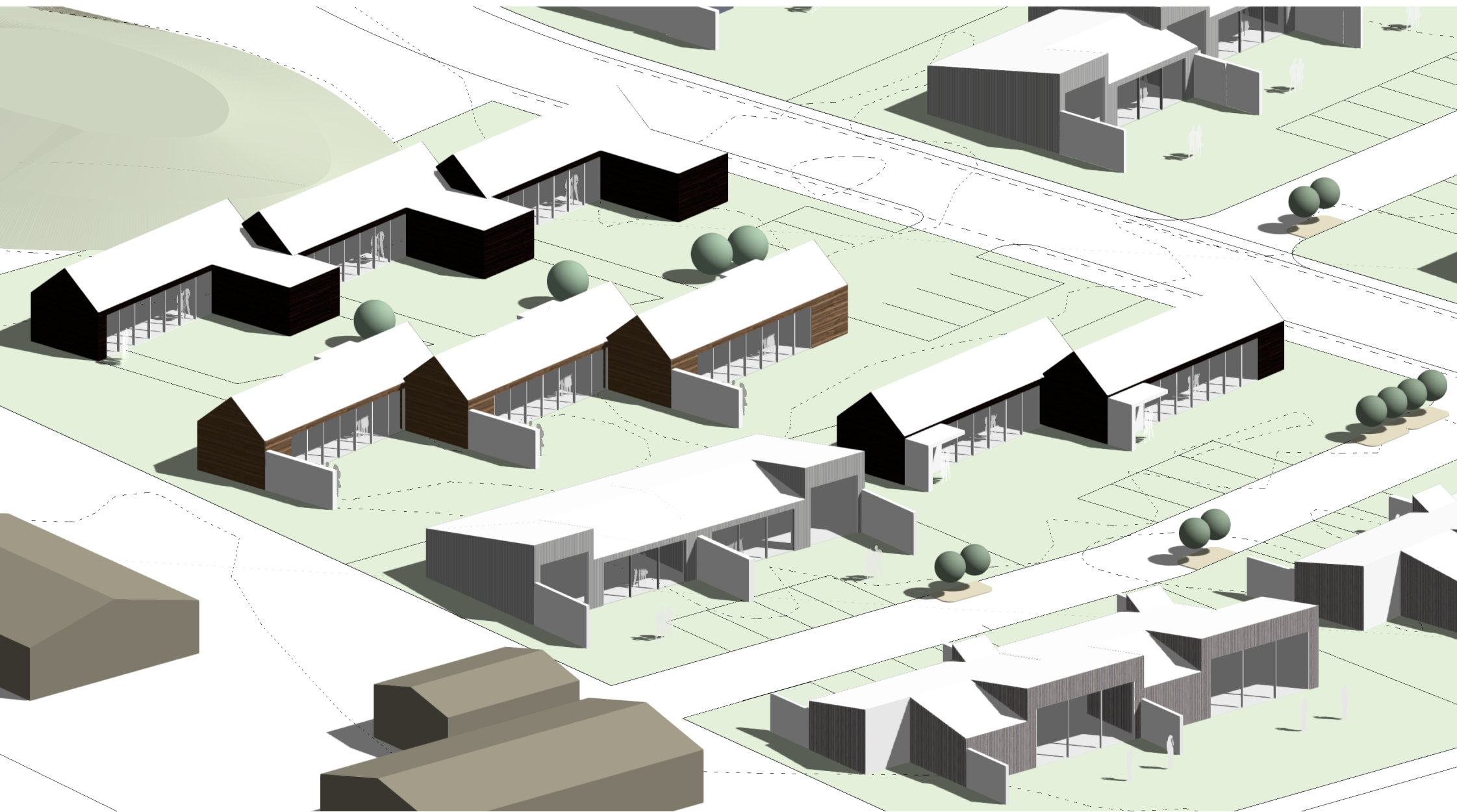




Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til er um 2,3 ha að stærð.
Fjöldi lóða er 13 fyrir breytingu en verður 16 með breytingunni.
Hámarksfjöldi íbúða á svæðinu er 28 fyrir breytingu en verður 37 með breytingunni.

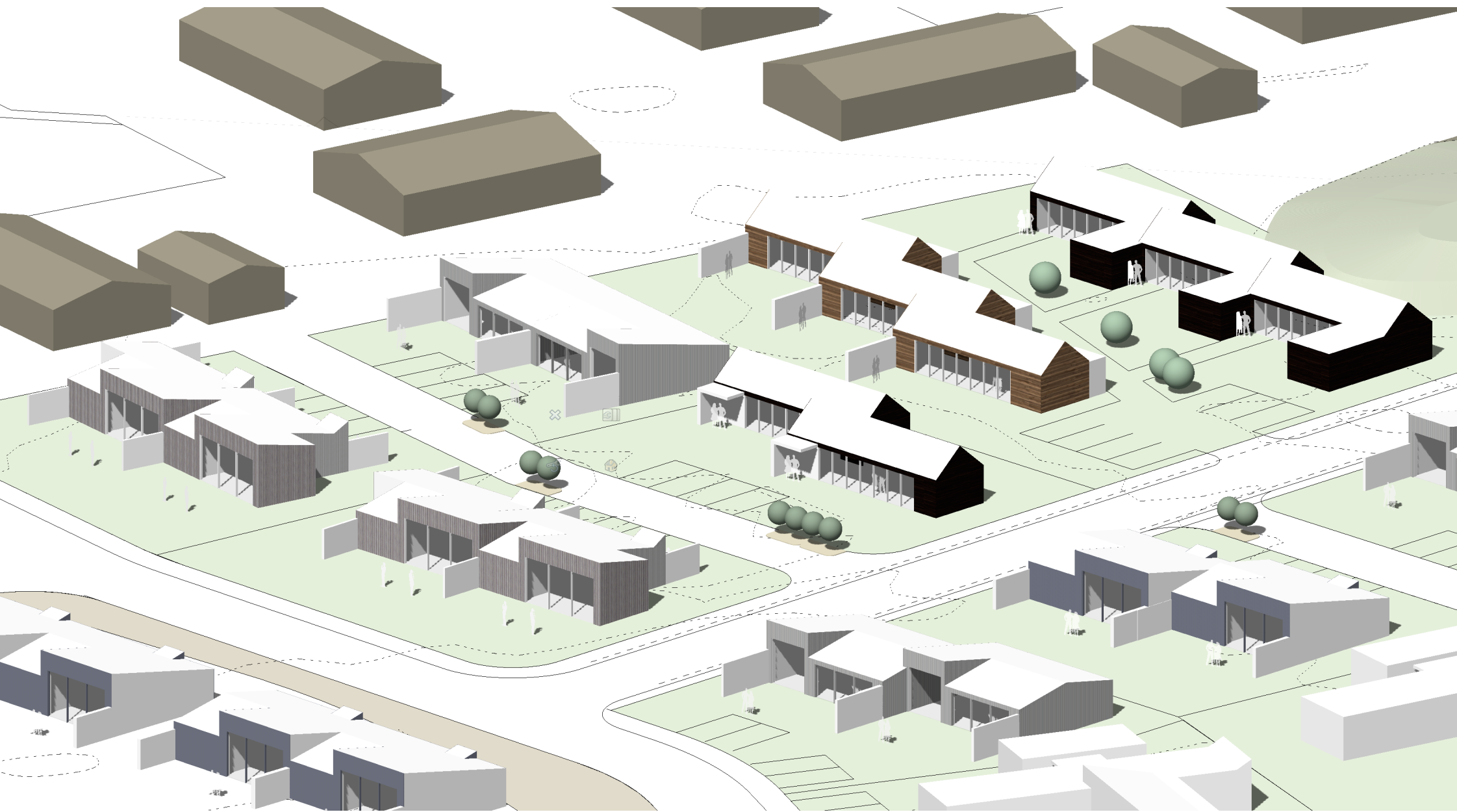


Með breytingunni verða lóðir fyrir eftirfarandi húsagerðir á svæðinu.
Sex parhúsalóðir.
Ein lóð fyrir 2-3 íbúðir.
Ein lóð fyrir 4-6 íbúðir.
Ein lóð fyrir 4-5 íbúðir.
Fjórar lóðir fyrir 1-2 íbúðir.
Þrjár lóðir fyrir einbýlishús.



Að ná fram meiri hagkvæmni og betri landnýtingu

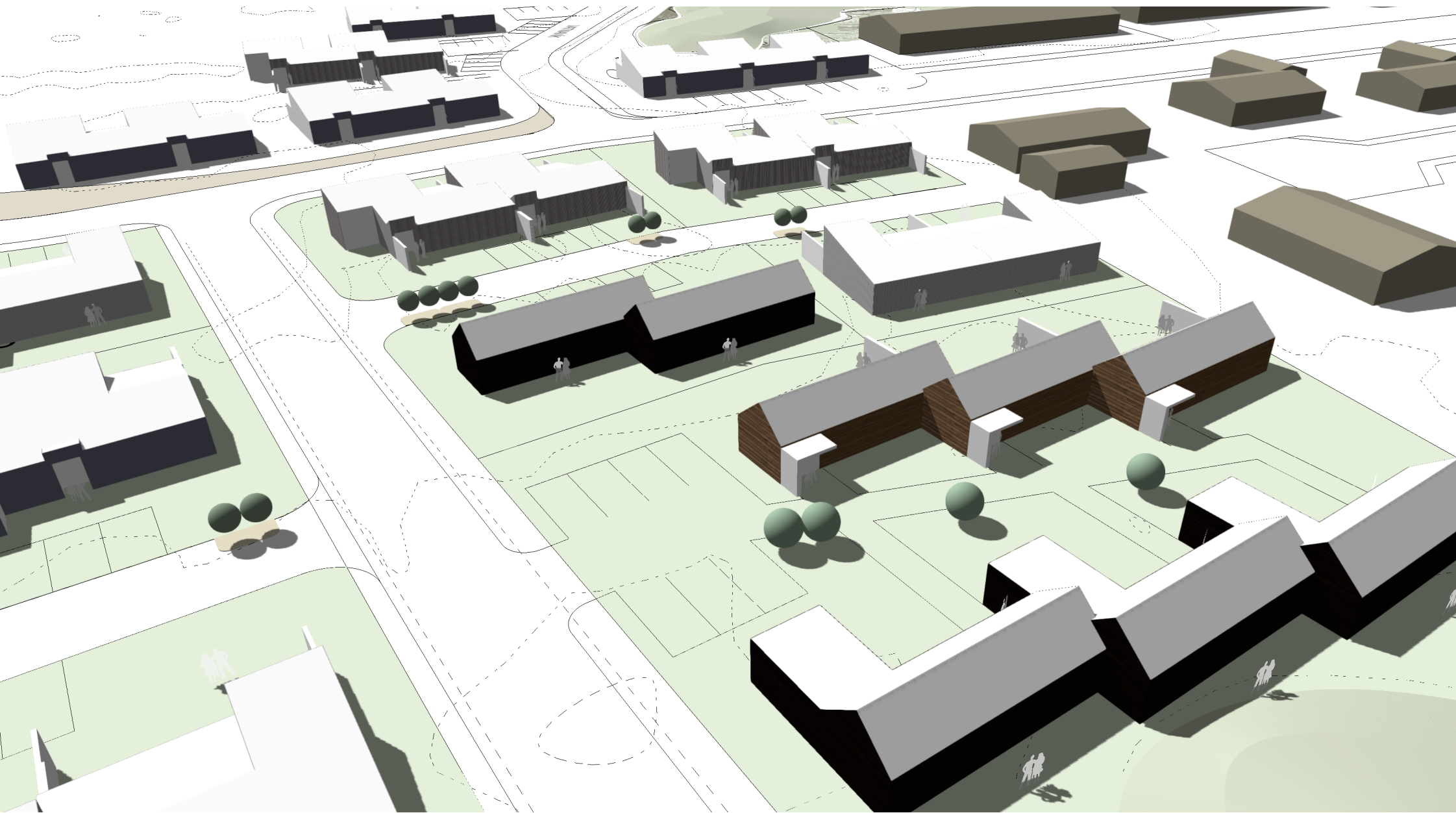
með því að taka mið af nýjum upplýsingum um erfið svæði til framkvæmda og þar með nýta betur öll aðföng s.s. efni og vinnu sem þarf við uppbygginguna .



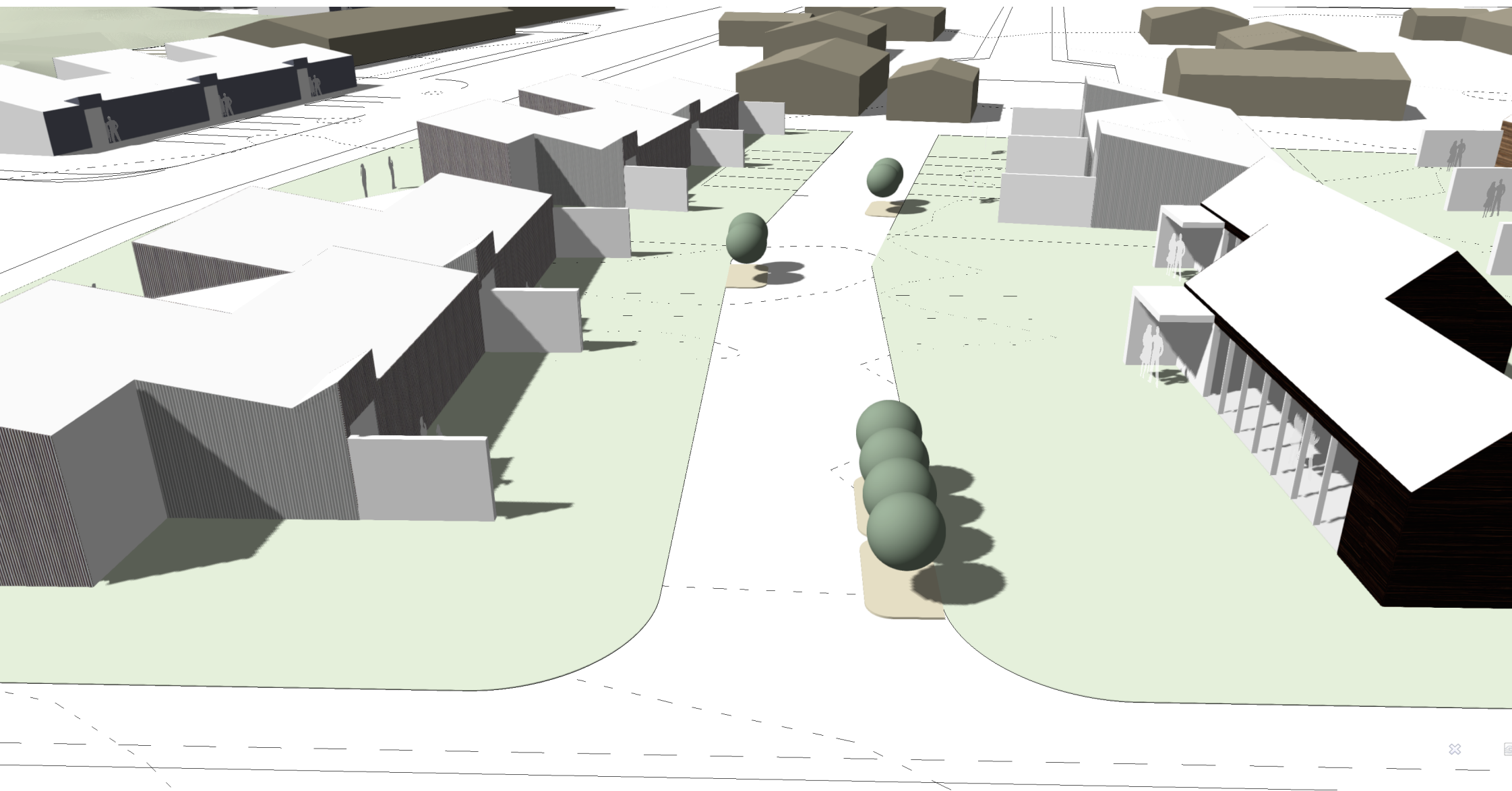
Að ná fram meiri hagkvæmni og betri landnýtingu
með því að skoða mögulegar íbúðarlausnir og nýtingu lóða með áherslu á fjölbreytta og
áhugaverða íbúðakosti. Breytingin felur einnig í sér betri nýtingu lands með þéttingu byggðar.

STYKKISHÓLMUR, VÍKURHVERFI - SKÝRINGAR

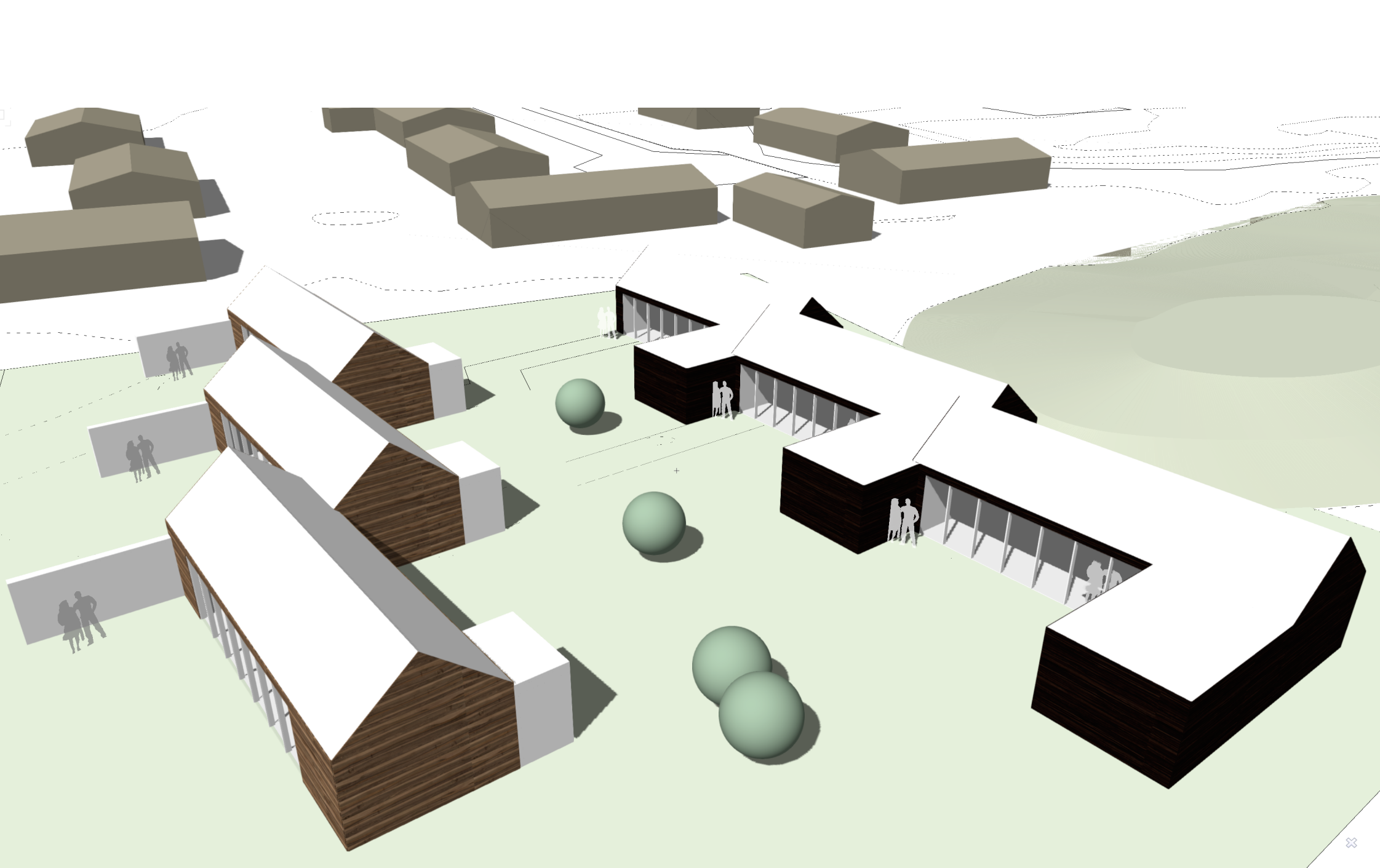
GLÁMA · KÍM



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 falletgra umhverfi með áherslu á lýðheilsu og mannrækt með því að gera húsaöturnar 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 útivistsmöguleikum 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.