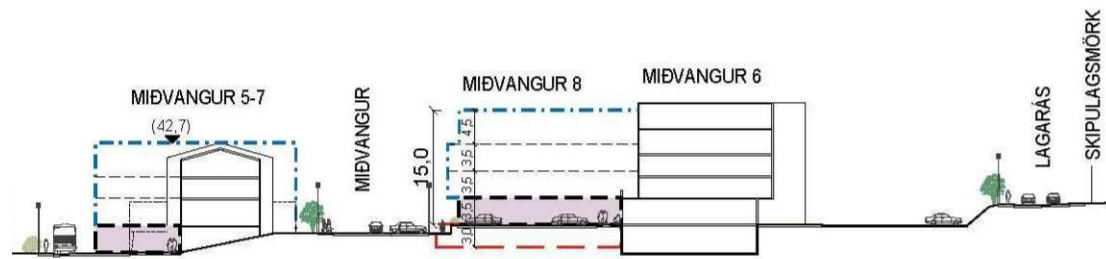
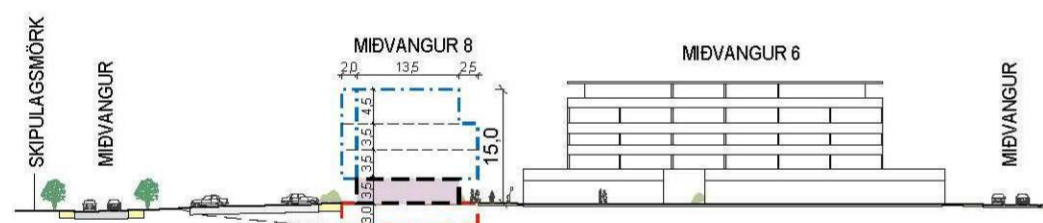


Hluti af gildandi deiliskipulagi, mkv. 1:1000, samþykkt í þann 03.05.2021.



Snið A, mkv. 1:1000



Snið F, mkv. 1:1000

Greinargerð

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Miðbær Egilsstaða sem felst í því að breyta byggingarreit og stækka lóð að Miðvangi 8. Byggingarreitur færast til á lóð og lögun breytist. Lóð stækkar um 93 m² til suðurs en samkvæmt mæliblaði er hún 2.627 m² en verður 2.720 m². Hámarksbyggingarmagn hækkar, sjá nánar skilmálatöflu.

Innkeyrsla inn á lóð að norðanverðu færast austar og rampur niður í bílakjallara verður frá Miðvangi til vesturs. Bilastæðum fækkar á lóð úr 62 í 49 og /eða kröfum úr kafla 4.7 um bíla- og hjólastæðakröfur í skilmálahefti. Íbúðum fjölga úr 18 í 27 og atvinnu- og þjónusturými minnkar, sjá skipulagstöflu. Í skilmálahefti uppfærast kaflar 5.3.6 um sérákvæði fyrir Miðvang 8.

Lagt er til að gera tengibyggingu eða skyggni á milli Miðvangs 6 og 8 sem er á bæjarlandi. Tengibyggingin liggur þvert á mikilvæga gönguleið og verður kvöð um óhindrað aðgengi almennings í gegnum hana allan sólarhringinn. Breyta þarf mæli- og hæðarblöðum vegna þessara deiliskipulagsbreytingu. Að öðru leiti haldast almennir skilmálar óbreyttir.

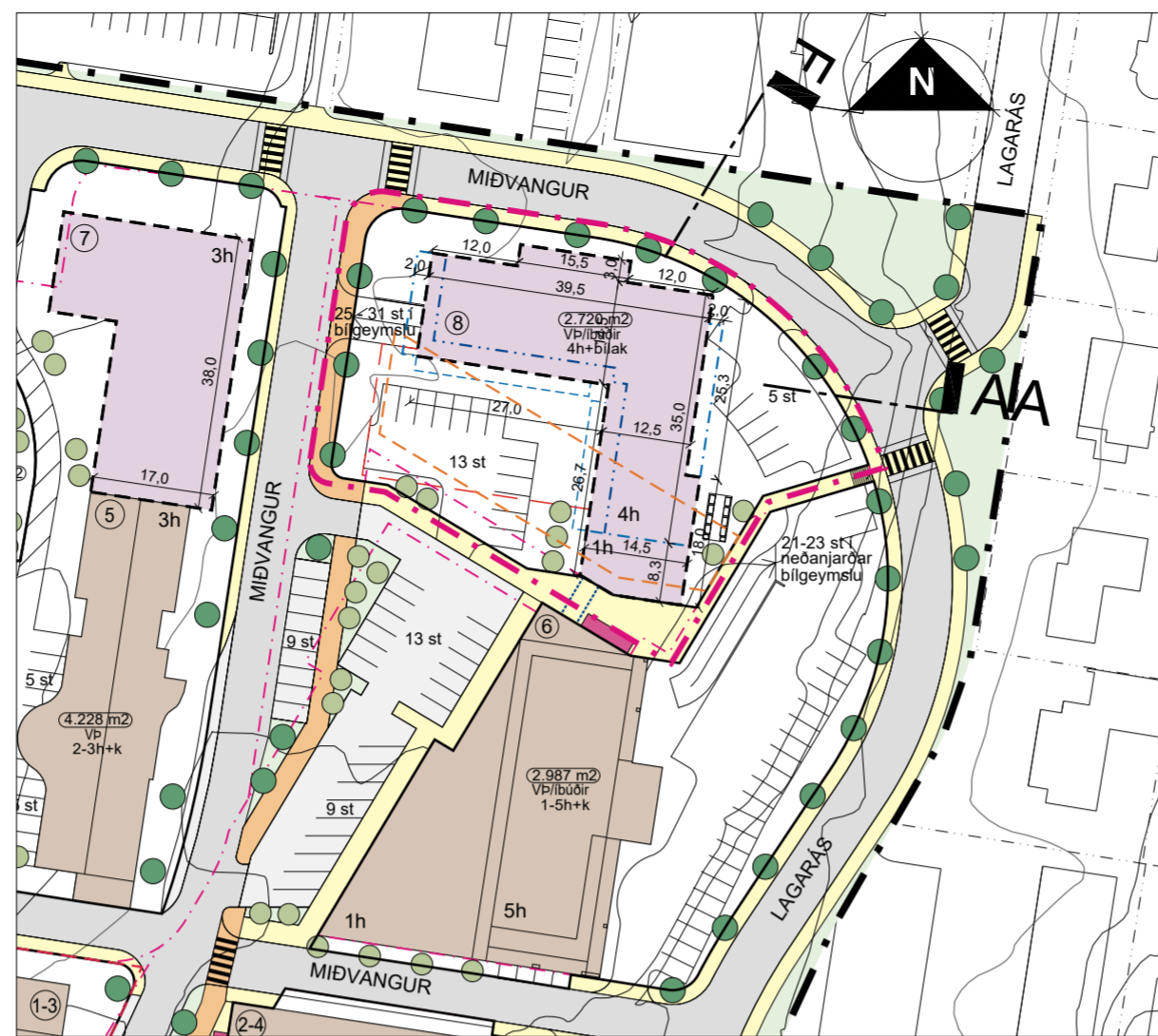
Fyrir breytingu hljóma sérskilmálar fyrir Miðvang 8 svo:

5.3.6 Miðvangur 8 - Verslun, þjónusta og íbúðir

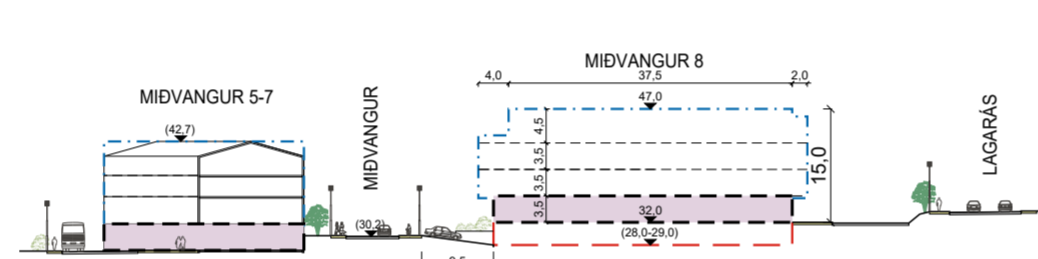
Hámarkshæð byggingar er 15,0 m ásamt bílakjallara. Fyrsta hæð skal vera innregin og fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu. Útbyggingarreitur er fyrir 2-3.hæð til suðurs og vesturs en útbyggingarreitur til norðurs er fyrir svalaganga. Fimmta hæðin er innregin a.m.k. 2,5 m. Hámarks byggingarmagn sjá nánar í skilmálatöflu. Húsagerð er frjálst hvað varðar efnisval og líti. Hafa skal uppbot í formi út- og innskota á 5 - 10 metra fresti til að mynda ekki einsleitna eða samfelldan flöt.

Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásynð hverfisins, sjá nánar kafla 4.5.4. Heimilt er að gera þakgarð.

Í bílakjallara eru bílastæði fyrir íbúðir og / eða verslun. Hámarkshalli á skábraut er 1:7.



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:1000.



Snið AA, mkv. 1:1000



Snið F, mkv. 1:1000

Eftir breytingu hljóma sérskilmálar fyrir Miðvang 8 svo:

5.3.6 Miðvangur 8 - Verslun, þjónusta og íbúðir

Hámarkshæð byggingar er 15,0 m auk bílakjallara. Hluti fyrstu hæðar skal vera innregin. Útbyggingarreitur er fyrir 2-3.hæð til vesturs og útbyggingarreitur fyrir svalaganga 2-4.hæð til austurs. Efta hæð skal vera innregin a.m.k. 2,0 m til suðurs og vesturs. Svalir mega fara 2 m út fyrir byggingarreit á 2. og 3.hæð suðurs og vesturs, allt að 2,0 m. Heimilt er að glerja svalir sem köld rými. Hámarks byggingarmagn sjá nánar í skilmálatöflu. Húsagerð er frjálst hvað varðar efnisval og líti. Hafa skal uppbot í formi út- og innskota á 5 - 10 metra fresti til að mynda ekki einsleitna eða samfelldan flöt á suðvesturhlíð. Svalir teljast til uppbrots.

Þakgerð er flatt þak með lágmarks vatnshalla. Heimilt er að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásynð hverfisins, sjá nánar kafla 4.5.4. Heimilt er að gera þakgarð.

Í bílakjallara eru bílastæði fyrir íbúðir og / eða verslun og þjónustu. Í bílakjallara eru bílastæði fyrir hverja íbúð. Hámarkshalli á skábraut er 1:7.

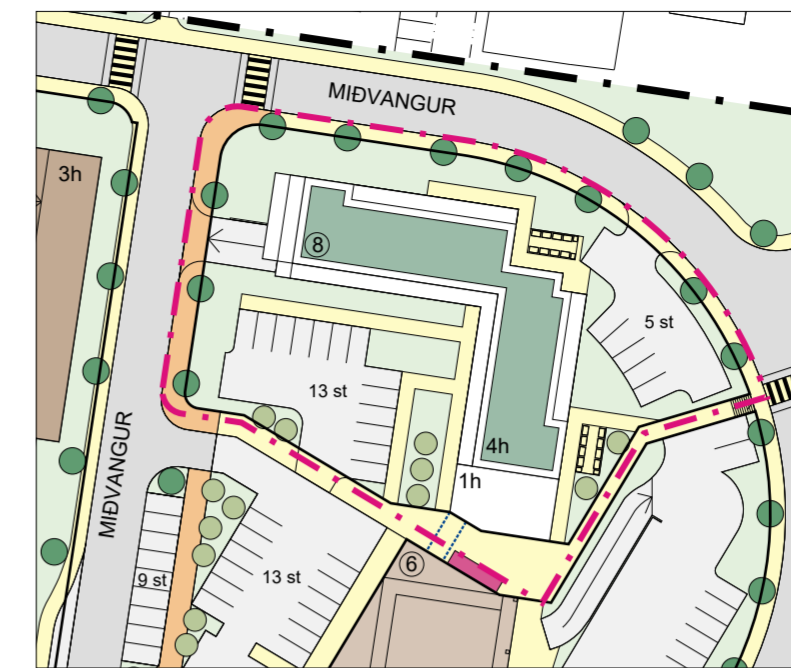
Gera skal ráð fyrir þjónustu / atvinnurými á jarðhæð, einnig er heimild fyrir íbúðir á jarðhæð.

Hámarksfjöldi íbúða er 27 auk þriggja gestaherbergja.

Skipulagsskilmálar dagssettur 03.05.2021 eru óbreyttir að öðru leiti.

Skilmálatöflu

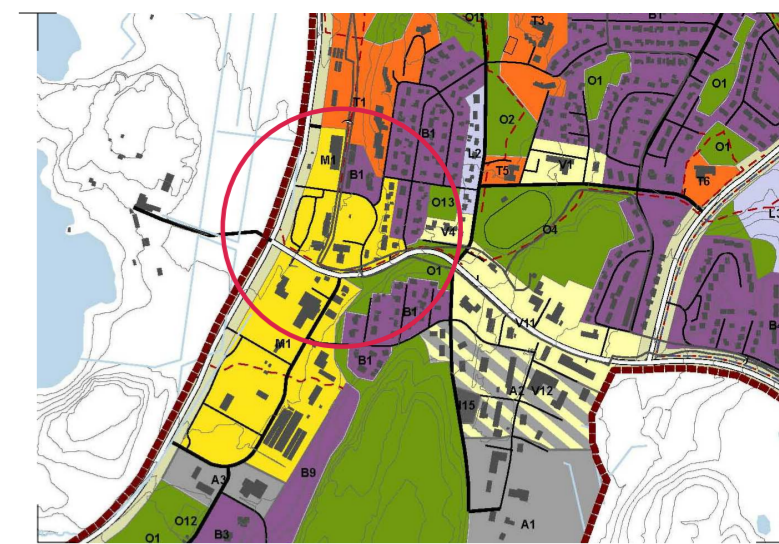
Lóð	stærð lóðar m ²	Bygg.magn ofanj. (A rými)	Bygg.magn ofanj. (B rými)	Bygg.magn neðanj. (A+B) rými	Heild.bygg.mag samtals	Hámarks fj. íbúða	Bilastæði innan lóðar	Starfssemi	Hæðir hámark
Fyrir breytingu									
Miðvangur 8	2.627	2.926	348	1.010	4.284	18	62	verslun/þjón./íb	4
Eftir breytingu									
Miðvangur 8	2.720	2.710	660	1.300	4.670	27	49	verslun/þjón./íb	4



Skýringarmynd, mkv. 1:1000.

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Mörk svæðis sem breyting tekur til
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk felld úr gildi
- Lóðarmörk utan skipulags
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fellur niður
- Byggingarreitur 2. - 4. hæðar
- Byggingarreitur innregin 4. hæð
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur neðanjarðar bílageymslu
- Tengibygging milli Miðvang 6 og 8, skyggni eða lokað rými, kvöð um óhindrað aðgengi almennings.
- Bílastæði - fjöldi
- Rampur í bílakjallara
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur
- Göngu- og hjólastígur
- Hjólastæði, staðsetning leiðbeinandi
- Gangbraut með hraðahindrun
- Húsnúmer
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar, flatt þak með gróðurþekju
- Götrútré, til viðmununar
- Gróður, leiðbeinandi



Hluti af Aðalskipulagi Fjórðaldshéraðs 2008 - 2028

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Heimastjórn Fjórðaldshéraðs þann _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Deiliskipulagstillaga fyrir Miðvang 8

Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Múlaþing
 Áfangi: Deiliskipulag
 Mælikvarði: 1:1000@A2
 Verknúmer: 22-049
 Dagsetning: 15.12.2022
 Útgáfa:
 Teikning: 1 af 1

Skipulagshöfundar:



Kleppsveggi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is