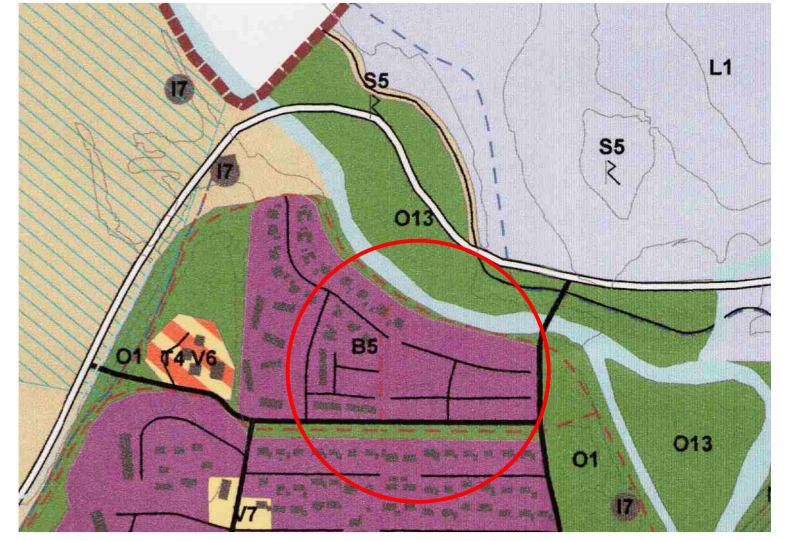
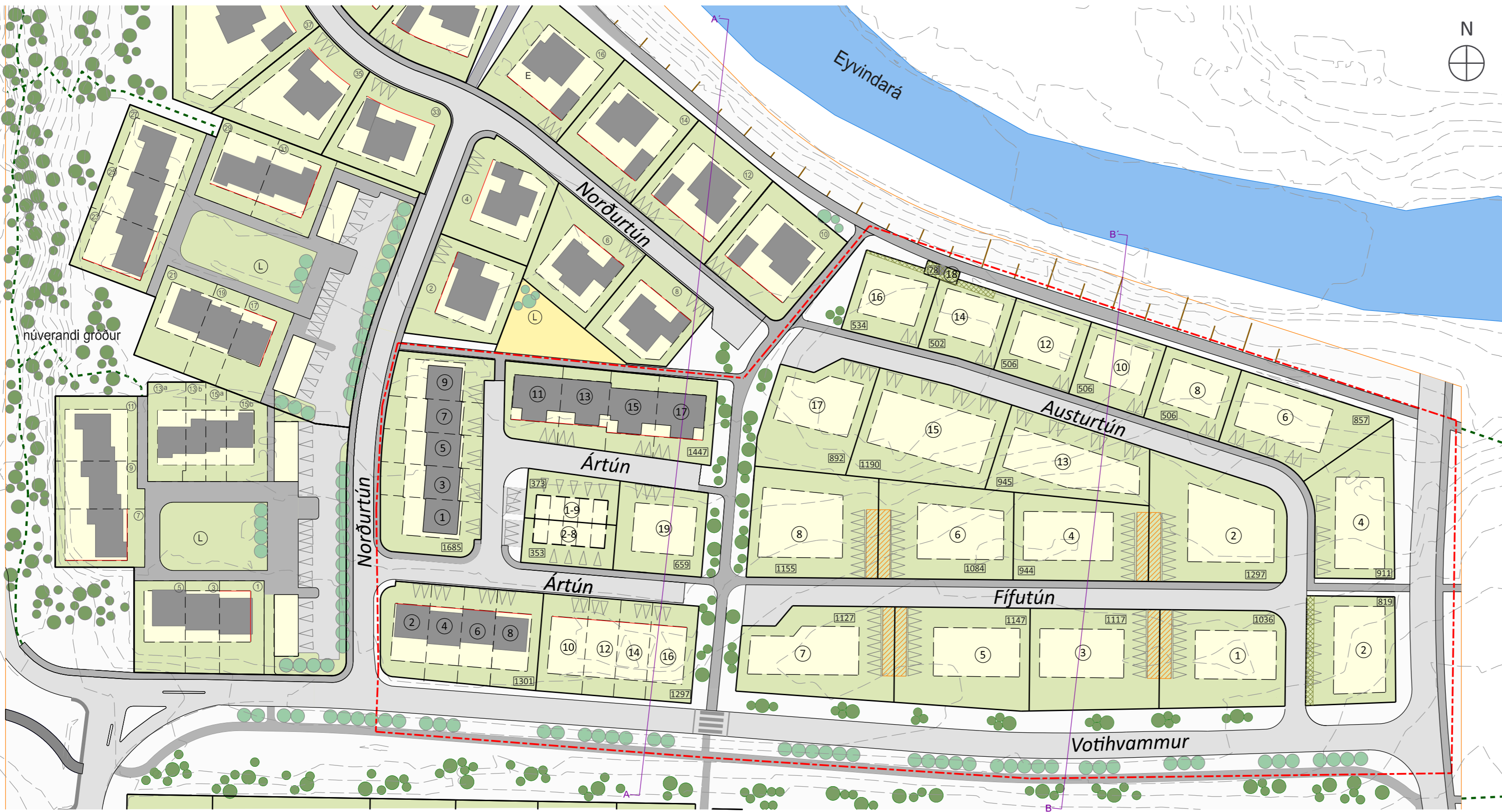
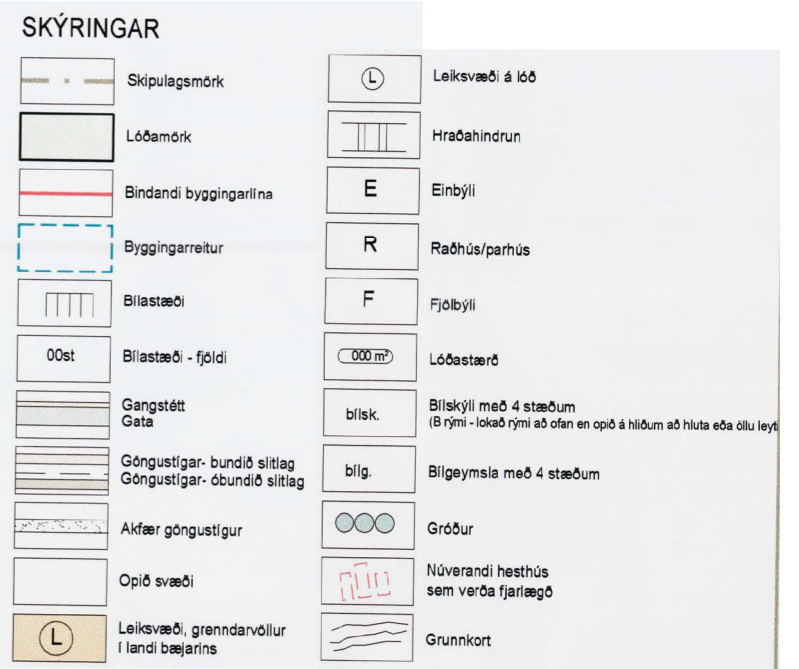


GILDANDI DEILISKIPULAG Í MKV. 1:1.000. Samþykkt 12.07.2006.



ADALSKIPULAG FLJÓTSDALSHÉRAD 2008-2028  
Brot úr þéttbýlisuppdrætti fyrir Egilsstöði og Fellabæ  
Staðsetning merkt með rauðum hring



TILLAGA AÐ BREYTINGU MKV. 1:1.000. Á uppdrætti eru sýnd þegar byggð hús utan afmörkunar deiliskipulagsbreytingar.

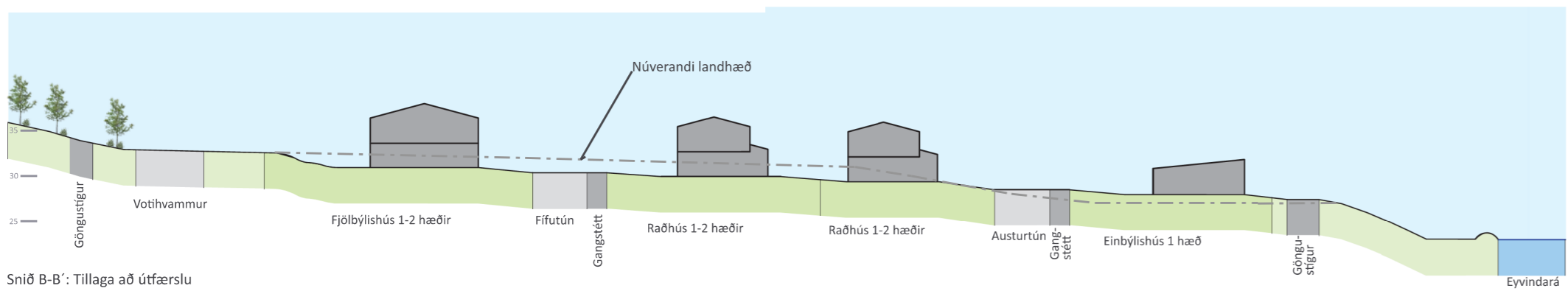
Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin á grundvelli 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu „Votihvammur, íbúðasvæði á Egilsstöðum“ –sem upphaflega var samþykkt 15.12.2004 en síðan var gerð breyting sem samþykkt var 12.07.2006. Í aðalskipulagi Fljótshálsfélags 2008-2028 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði og fram kemur að gert sé ráð fyrir 110-112 íbúðum og áframhaldandi uppbyggingu í samræmi við deiliskipulagið.

Breyting er gerð á greinargerð og uppdrætti og nær til eystri hluta Votihvams, ásamt byggðinni við Ártún. Markmiðið er að koma til móts við þarfir samfélagsins með því að endurskipulagja lóðir, auka fjölbreytileika húsnæðis og leggja áherslu á minni og meðalstórar íbúðir sem er í samræmi við húsnæðisáætlun Fljótshálsfélags 2018-2026. Með breytingu þessari ásamt minniháttar breytingum sem hafa átt sér stað í gegnum tíðina getur heildarfjöldi íbúða í Votihvami orðið 103 – 126 íbúðir, sem getur leitt til ósamræmis við Aðalskipulag Fljótshálsfélags 2018-2026. Helsta skýring á þessum breytingu er áhersla til þess að byggja íbúðir, þar af 24 í einbýlishúsum, 47-54 íbúðir í rað-/parhúsum og 32-48 íbúðir í fjölbýlishúsum.“

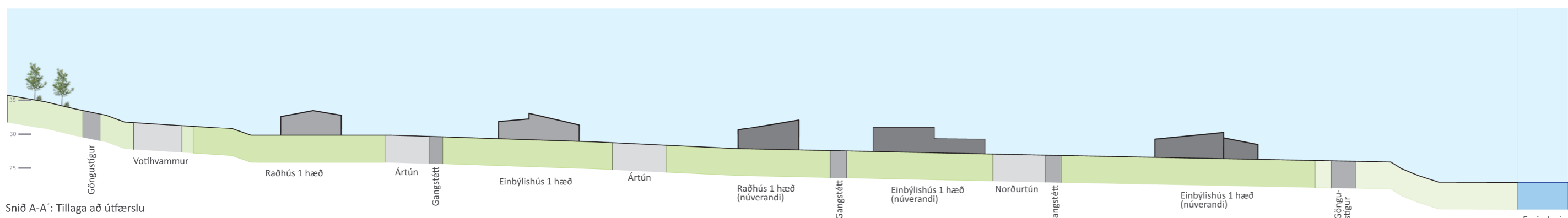
### BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Í kafla 2.3 **Byggð – húsaerör / húsaerörir** er felldur niður eftirfarandi texti: „Skipulagið samanstendur af fimm þyrpingum og tólf stakstæðum lóðum“. Í staðinn kemur eftirfarandi texti: „Skipulagið samanstendur af tveimur þyrpingum og 43 stakstæðum lóðum.“ Einnig er felldur niður eftirfarandi texti: „Als er gert ráð fyrir að byggðar verði um 110-112 íbúðir, þar af 18 í einbýlishúsum, 44-46 íbúðir í raðhúsum/parhúsum og 48 íbúðir í fjölbýlishúsum.“ Í staðinn kemur eftirfarandi texti: „Als er gert ráð fyrir að byggðar verði 103-126 íbúðir, þar af 24 í einbýlishúsum, 47-54 íbúðir í rað-/parhúsum og 32-48 íbúðir í fjölbýlishúsum.“

Í kafla 2.4 **Gatkerfi** er felldur niður eftirfarandi texti: „Aðkoma er frá Votihvami að tveimur húsaþyrpingum austan Nordurtúns, með jafnmörgum innkeyrslum. Innkeyrslurnar fá nöfnin Fífutún og Austurtún, talið til austurs og hús númer í samræmi við það“. Í staðinn kemur eftirfarandi texti: „Ný húsaþing, Austurtún, liggur í afliðandi halla norður í átt að Eyvindará. Við hana eru einbýlishúsalóðir ásamt par- og raðhúsalóðum. Út frá Austurtúni kemur ný húsaþing, Fífutún, sem liggur á móts við Ártún. Við Fífutún eru fjölbýlishúsalóðir.“ **Við kaflann bættist:** „Gert er ráð fyrir 9-10 metra breiddi hraðahindrun á miðja safngötuna Votihvamm til þess að bæta aðgengi og öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.“



Sníð B-B: Tillaga að útfærslu



Sníð A-A: Tillaga að útfærslu

Í kafla 3.7 **Bilastæði** er felldur niður eftirfarandi texti: „Í einbýlishúsum er gert ráð fyrir lóðum bilastæðum (þ.e. þremur alls).“ Í staðinn kemur eftirfarandi texti: „Á einbýlishúsalóðum sem eru stærri en 600 m<sup>2</sup> er gert ráð fyrir lóðum bilastæðum og stæðum framán við þær, auk þess skal komið fyrir tveimur bilastæðum (þ.e. þremur alls). Á einbýlishúsalóðum sem eru minni en 600 m<sup>2</sup> skal komið fyrir tveimur bilastæðum á lóð og heimild er fyrir einni innbyggðri eða stakstæðri bilageymslu.“

Í kafla 4. **Sérákvæði fyrir einstakar lóðir** er felldur niður allur texti sem tilheyrir svæðinu sem þessi deiliskipulagsbreyting nær til og í staðinn koma ný sérákvæði sem hér segir:

#### Sérákvæði fyrir Austurtún og Fífutún

Á svæðinu eru fimm einbýlishúsalóðir, 6 par- eða raðhúsalóðir, átta fjölbýlishúsalóðir og ein lóð fyrir veitumannvirki.

Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð yfir gólfkóta aðal hæðar á einnar hæða húsum og að hámarki 8,5 m hæð yfir gólfkóta aðal hæðar á tveggja hæða húsum. Þakhalli skal vera á bilinu 0-20°. Heimilt er að byggja bilageymslu á hverri einbýlis-, par- og raðhúsalóð. Bilageymslur geta verið sambygðar húsi eða stakstæðar. Hámarks fjöldi bilageymsla er ein bilageymsla á hverja íbúð innan lóðar. Í fjölbýlishúsum skal öllum íbúðum á jarðhæð fylgja lóðarhluti til sérafnota. Innan lóða skal samræma útlit og þakform húsa. Í uppfalli skulu allar byggingar innan lóðar teiknaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á öllum lóðum við Fífutún er kvæðir um sameiginlega aðkomu og á lóðum við Austurtún 2, 14, 16 og 18 eru kvæðir um aðgengi að lögunum. Ekki er gert ráð fyrir kjöllorum mannvirkja né öðrum rýmum neðanjarðar.

Þess skal ávallt gætt að ákvæðum um lágmarks fjarlægð milli húsa sé fylgt. Í skilmálatöflu má sjá tegund bygginga, lóðarstærð, nýtingarhlutfall, byggingarmagn, fjölda hæða og fjölda íbúða fyrir hverja lóð. Einnig er skilgreint hámarks og lágmarks fjöldi hæða og íbúða.

Tafla 1: Skilmálatöflu fyrir Austurtún og Fífutún

Lóð	Tegund	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Hámarks byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða
Austurtún 2	Parhús / Raðhús	819	0,2	0,5	163,8	409,5	1-2	2-3
Austurtún 4	Parhús / Raðhús	911	0,2	0,5	182,2	455,5	1-2	2-3
Austurtún 6	Parhús / Raðhús	857	0,2	0,35	171,4	300,0	1	2-3
Austurtún 8	Einbýli	506	0,2	0,35	101,2	177,1	1	1
Austurtún 10	Einbýli	506	0,2	0,35	101,2	177,1	1	1
Austurtún 12	Einbýli	506	0,2	0,35	101,2	177,1	1	1
Austurtún 13	Parhús / Raðhús	945	0,2	0,5	189,0	472,5	1-2	2-4
Austurtún 14	Einbýli	502	0,2	0,35	100,4	175,7	1	1
Austurtún 15	Parhús / Raðhús	1190	0,2	0,5	238,0	595,0	1-2	2-4
Austurtún 16	Einbýli	534	0,2	0,35	106,8	186,9	1	1
Austurtún 17	Parhús	892	0,2	0,5	178,4	446,0	1-2	2
Austurtún 18	Veitumannvirki	40	0,1	0,5	4,0	20,0	1	0
Fífutún 1	Fjölbýlishús	1036	0,4	0,6	414,4	621,6	1-2	4-6
Fífutún 2	Fjölbýlishús	1297	0,3	0,6	389,1	778,2	1-2	4-6
Fífutún 3	Fjölbýlishús	1117	0,4	0,6	446,8	670,2	1-2	4-6
Fífutún 4	Fjölbýlishús	944	0,3	0,6	283,2	566,4	1-2	4-6
Fífutún 5	Fjölbýlishús	1147	0,4	0,6	458,8	688,2	1-2	4-6
Fífutún 6	Fjölbýlishús	1084	0,3	0,6	325,2	650,4	1-2	4-6
Fífutún 7	Fjölbýlishús	1127	0,4	0,6	450,8	676,2	1-2	4-6
Fífutún 8	Fjölbýlishús	1155	0,3	0,6	346,5	693,0	1-2	4-6

#### Sérákvæði fyrir Ártún

Á svæðinu eru fjögur raðhús, eitt einbýlishús og tvær lóðir fyrir bílskýli. Aðkoma að lóðum er frá húsaþingunni Ártúni. Þakhalli skal vera á bilinu 0-15°. Mænishæð skal vera að hámarki 4,6 m hæð yfir gólfkóta aðal hæðar og hámarks hæð úrveggja er 3,5 metrar.

Heimilt er að byggja bilageymslu við Ártún 10-16, Ártún 11-17 og Ártún 18. Bilageymslur skulu vera sambygðar húsi og hámark skal vera ein bilageymsla fyrir hverja íbúð innan lóðar. Heimilt er að byggja bilageymslur á sameiginlegri lóð sem tilheyrir annars vegar Ártúni 1-9 og hins vegar Ártúni 2-8. Bilageymslur á hvorri lóð fyrir sig skulu teiknaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Hámark skal vera ein bilageymsla fyrir hverja íbúð innan lóðar.

Gert er ráð fyrir 6 almenningsbilastæðum á öpun svæði.

Í skilmálatöflu má sjá tegund bygginga, lóðarstærð, nýtingarhlutfall, byggingarmagn, fjölda hæða og fjölda íbúða fyrir hverja lóð.

Tafla 2: Skilmálatöflu fyrir Ártún

Lóð	Tegund	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Hámarks byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða
Ártún 1-9	Raðhús	2.058	0,2	0,4	411,6	823,2	1	5
Ártún 2-8	Raðhús	1.654	0,2	0,4	330,8	661,6	1	4
Ártún 10-16	Raðhús	1.297	0,3	0,45	389,1	583,7	1	4
Ártún 11-17	Raðhús	1.447	0,3	0,45	434,1	651,2	1	4
Ártún 18	Einbýli	659	0,2	0,35	131,8	230,7	1	1



### KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin í samráði við sveitarfélagið og hagsmunaaðila. Óskað verður eftir umsögnunum frá Minjastofnun, HEF veitum, Heilbrigðis- eftirliti Austurlands og eftir atvikum öðrum aðilum s.s. innan sveitarfélagsins.

#### 1.1 Skipulagsferli

Vinnslutillaga að breytingu var kynnt á Facebook síðu Múlaþings þann 10.02.2022 og var tillagan einnig aðgengileg á heimasíðu og skrifstofu sveitarfélagsins. Óskað var eftir athugasemdum/áþingum og umsögnunum við tillöguna fyrir 25. febrúar 2022. Alls bárust sjö athugasemdir og umsagnir sem teknar voru til skoðunar.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst í apríl og taki gildi júlí 2022.

### SKIPLAGSGÖGN

Deiliskipulagsuppdrætti þessi.

### SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í Umhverfis- og framkvæmdaráði þann \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_.

f.h. Múlaþings



Votihvammur, íbúðasvæði á Egilsstöðum  
Múlaþing

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

VERK: 8776-005-09

BLADSTÆRÐ: A1

UNNID: AKS

RYNT: ST/KDG

MELUKVARDI: DAGS.

DAGS.BREYTI: 11.04.22

1:1.000

SAMPYKKT: **TILLAGA**