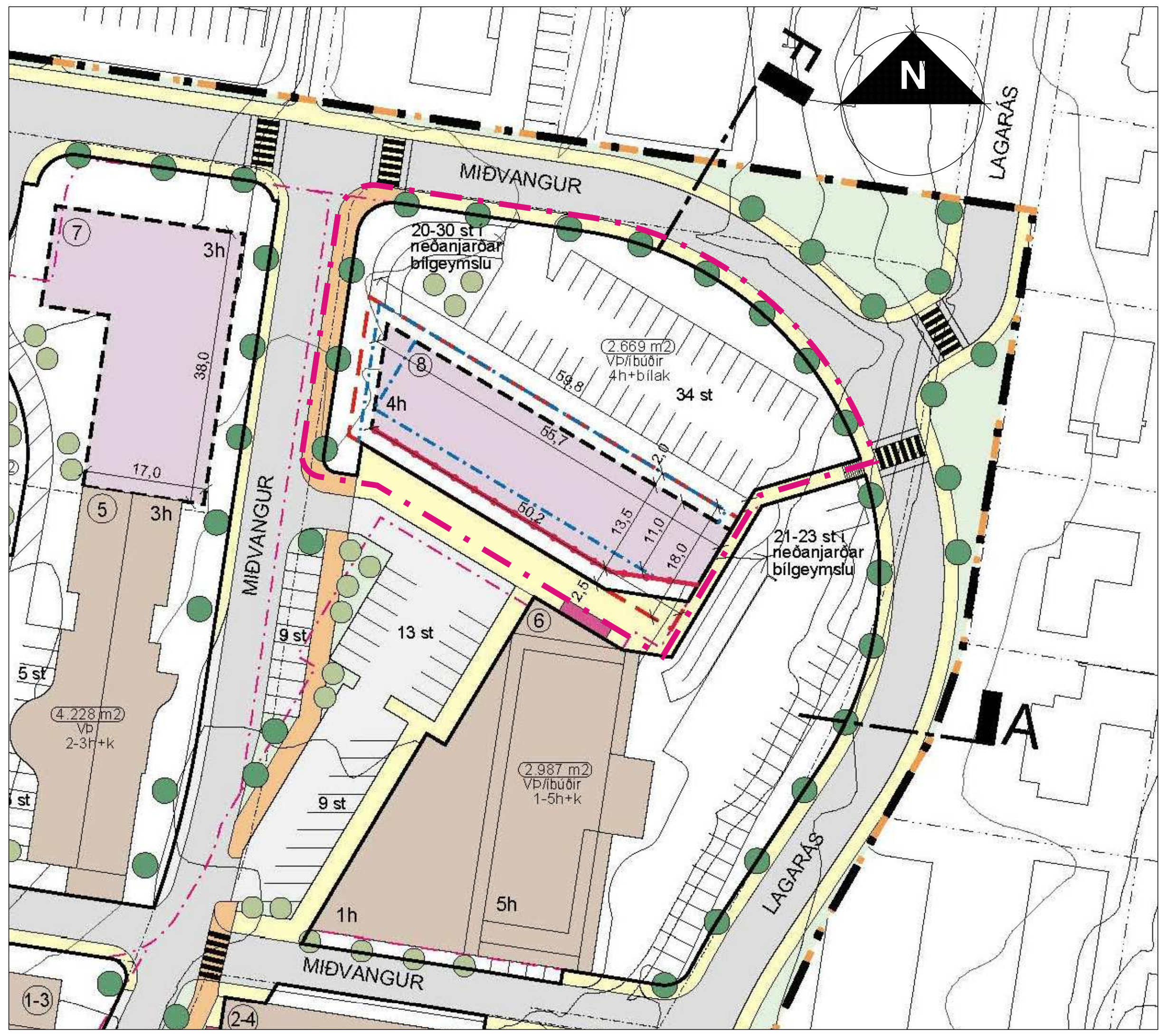
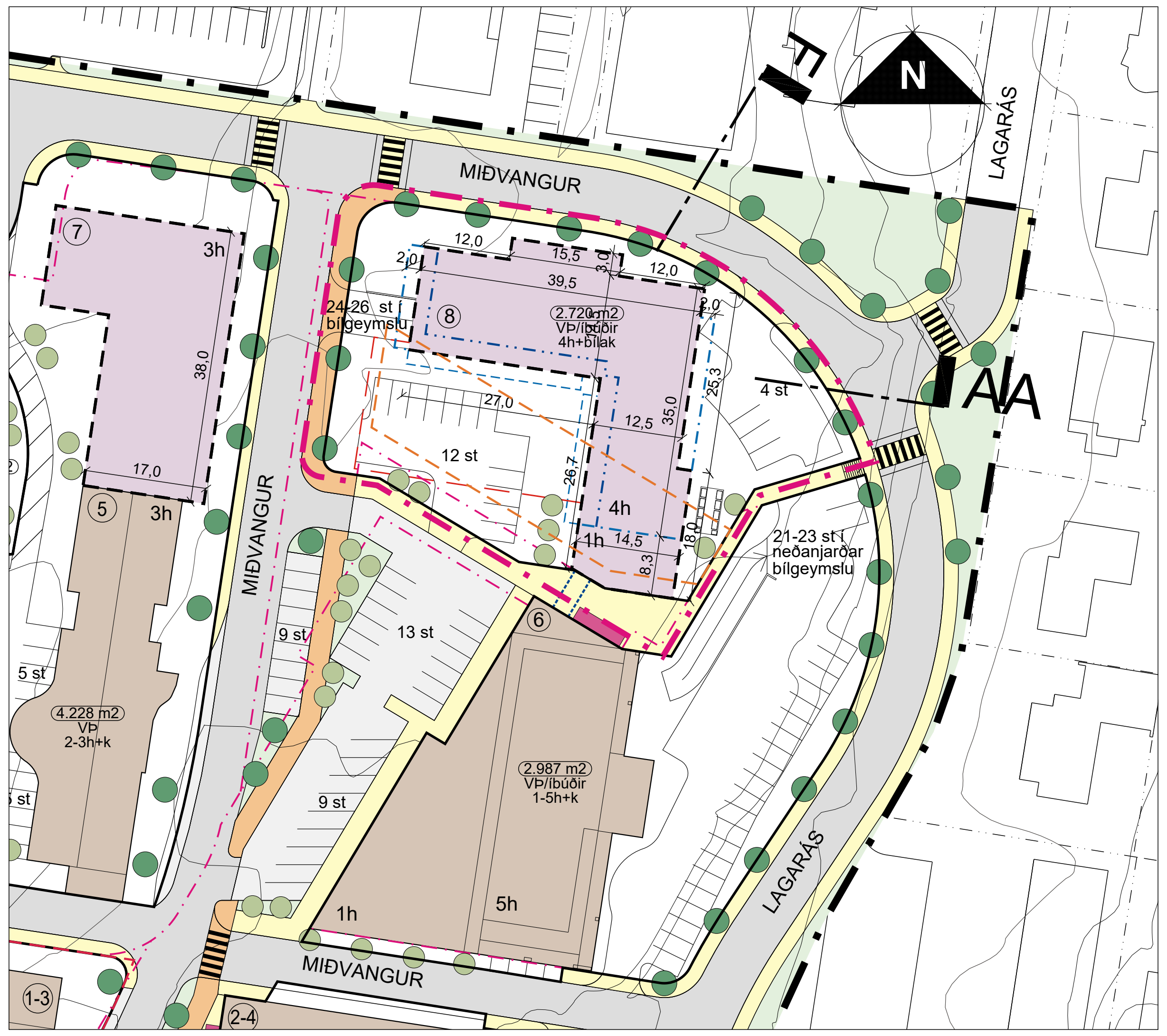
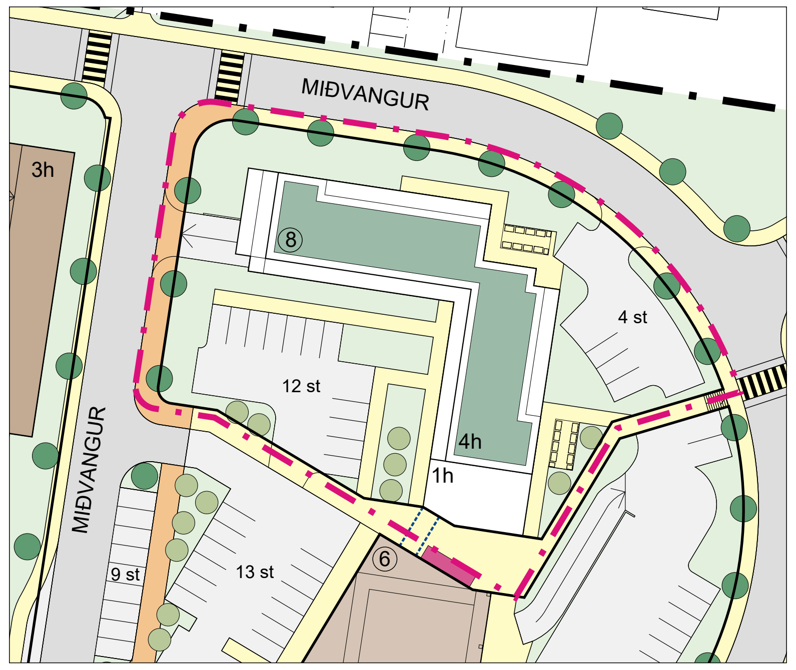


Hluti af gildandi deiliskipulagi, mkv. 1:1000, samþykkt í þann 03.05.2021.

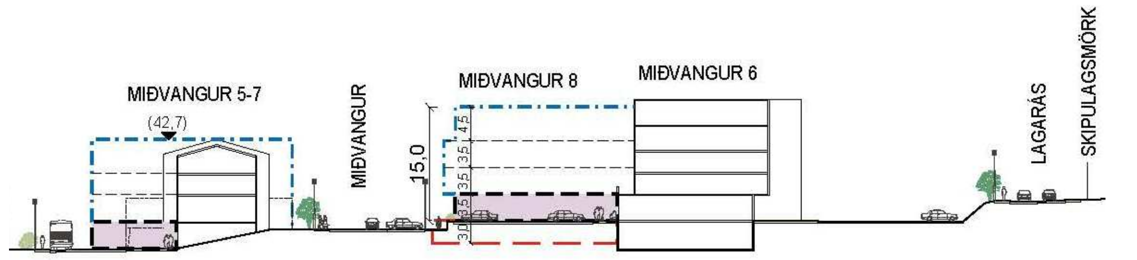


Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:1000.

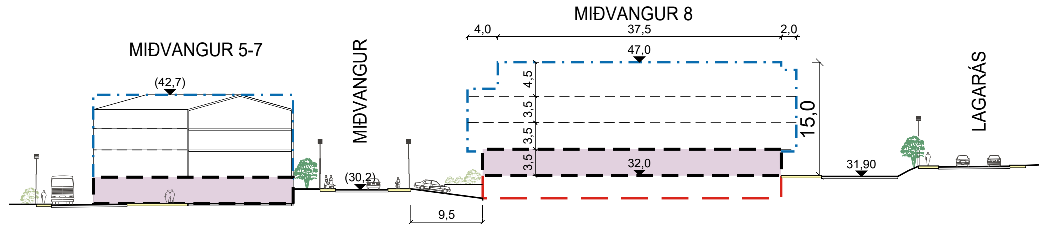


Skýringarmynd, mkv. 1:1000.

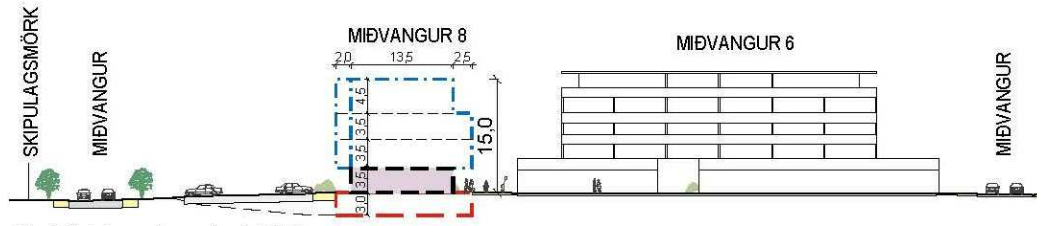
Hluti af Aðalskipulagi Fljótdalshéraðs 2008 - 2028



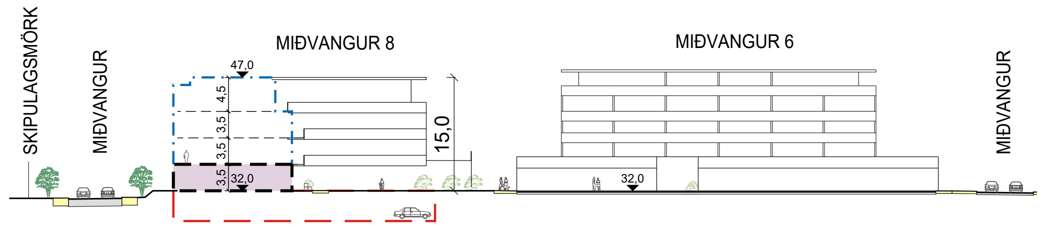
Snið A, mkv. 1:1000



Snið AA, mkv. 1:1000



Snið F, 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 færist 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 færist austar og rampur niður í bílakjallara verður frá Miðvangi til vesturs. Bílastæðum fækkar á lóð úr 62 í 40 eða fjölda skv. kröfum úr kafla 4.7 um bíla- og hjólastæðakröfur í skilmálahefti.
Íbúðum fjölgar úr 18 í 27 og atvinnu- og þjónusturými minnkar, sjá skipulagstöflu. Í skilmálahefti uppfærist kafli 5.3.6 um sérákvæði fyrir Miðvang 8.
Möguleiki er að gera skyggni á milli Miðvangs 6 og 8 að undangegnu samþykki skipurlags- og byggingarfulltrúa og geta þeir farið fram á ákveðið samráð um hönnum þess þar sem það er staðsett á bæjarlandi og þvert á mikilvæga gönguleið.
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 inndregin 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 inndregin a.m.k. 2,5 m. Hámarks byggingarmagn sjá nánar í skilmálatöflu.
Húsagerð er frjáls hvað varðar efnisval og liti. Hafa skal uppbrot í formi út- og innskota á 5 - 10 metra fresti til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt.
Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd 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.

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 inndregin. Útbyggingarreitur er fyrir 2-3.hæð til vesturs og útbyggingarreitur fyrir svalaganga 2-4.hæð til austurs. Efsta hæð skal vera inndregin 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 frjáls hvað varðar efnisval og liti. Hafa skal uppbrot í formi út- og innskota á 5 - 10 metra fresti til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt á suðvesturhlið. Svalir teljast til uppbrots.
Þakgerð er flatt þak með lágmarks vatnshalla. Heimilt er að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd 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 auk bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hámarkshalli á skábraut er 1:7.
Bílastæði sunnan við hús eru eru fyrir hreyfihamlaða, íbúa og gesti, Bílastæði norðaustan við húsið eru eingöngu stæði fyrir hreyfihamlaða, sorpbíla, aðföng og neyðarbíla og skulu vera hönnuð sem slík.
Gera skal ráð fyrir þjónustu / atvinnurými á jarðhæð, einnig er heimild fyrir íbúðir á jarðhæð. Hámarskfjöldi íbúða er 27 auk þriggja gestaherberga.
Kvöð er meðfram norður- og vesturmörkum lóðarinnar vegna mögulegrar lagnaleiðar.

Skipulagsskilmálar dagssettir 03.05.2021 eru óbreyttir að öðru leiti.

Skilmálatafla

Lóð	stærð lóðar m²	Bygg.magn ofanj. (A rými)	Bygg.magn ofanj. (B rými)	Bygg.magn neðanj. (A+B)rými	Bygg.magn neðanj. (A)rými	Bygg.magn neðanj. (B)rými	Heild.bygg.mag samtals	Hámarks fj. íbúða	Bílastæði innan lóðar	Starfsemi	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	600		1.270	90	4.670	24	40	verslun/þjón./íb	4

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Mörk svæðis sem breytinging tekur til
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk felld úr gildi
- Lóðarmörk utan skipulags
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fellur niður
- Byggingarreitur 2. - 4. hæðar
- Byggingarreitur inndregin 4. hæð
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur neðanjarðar bílageymslu
- Möguleiki á skyggni milli Miðvang 6 og 8, kvöð um óhindrað aðgengi almennings allan sólarhringinn.
- 00 st — Bílastæði - fjöldi
- Rampur í bílakjallara
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur
- Göngu- og hjólastígur
- Hjólastæði, staðsetning leiðbeinandi
- Gangbraut með hraðahindrun
- 0 — Húsnúmer
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar, flatt þak með gróðurþekju
- Götutré, til viðmununar
- Gróður, leiðbeinandi

Múlaþing

Deiliskipulagsbreyting fyrir Miðvang 8

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Múlaþing
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:1000@A2
Verknúmer:	22-049
Dagsetning:	02.02.2023
Útgáfa:	
Teikning:	1 af 1

Skipulagshöfundar:
ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is