



 Skipulagsstofnun

Mótt.: 24 ágú. 2021  
Málnr.

# Múlaþing

## MIÐBÆR EGILSSTAÐA

Endurskoðun á deiliskipulagi

### SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

03.05.2021  
ÚTGÁFA 0.1



Miðbær Egilsstaða í júlí 2005

Múlaþing - Umhverfis- og framkvæmdasvið  
Lyngási 12, 700 Egilsstaðir

**ARKÍS**  
Kleppsvegi 152, 104 Reykjavík



## EFNISYFIRLIT

0.1	Samþykktir.....	6
0.2	Breytingar.....	6
0.2.1	Útgáfa 0.1 Deiliskipulagsbreyting.....	6
<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b>	<b>7</b>
1.1	Vinna við deiliskipulagið - Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	7
1.2	Inngangur.....	9
1.3	Markmið deiliskipulagsins.....	9
1.4	Kynning og samráð.....	10
1.5	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.....	11
1.5.1	Svæðishlutar og svæðisskipting.....	12
<b>2</b>	<b>SKIPULAGSSVÆÐIÐ</b>	<b>13</b>
2.1	Skipulagsforsendur.....	13
2.1.1	Í gildi eru eftirfarandi deiliskipulagsupprættir.....	13
2.1.2	Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.....	14
2.2	Lýsing á umhverfisaðstæðum – núverandi ástand.....	14
2.2.1	Staðhættir og starfsemi.....	14
2.2.2	Landslag og sérkenni.....	15
2.2.3	Hamrar.....	15
2.2.4	Tjaldsvæði.....	15
2.3	Núverandi byggingar sem má fjarlægja og húsakönnun.....	16
2.4	Núverandi gatnakerfi.....	16
2.5	Opin svæði og stígar.....	16
2.6	Eignarhald á landi.....	16
2.7	Verndarsvæði og minjar.....	16
2.8	Veitur, lagnir og spennistöðvar.....	17
2.9	Veðurfar.....	17
<b>3</b>	<b>MIÐBÆJARSKIPULAG - Framtíðarsýn</b>	<b>18</b>
3.1	Miðbærinn og mannlífið.....	18
3.1.1	Blönduð byggð í miðbænum.....	18
3.1.2	Byggðamynstur.....	19
3.2	Samgöngur.....	20
3.2.1	Götur.....	20
3.2.2	Bíla- og rafbílahleðslustæði - hjólaskýli.....	21
3.2.3	Gangstéttir, stígar og götugögn.....	21
3.3	Göngugata.....	21
3.4	Staðbundið loftslag.....	24
3.5	Umhverfisáhrif.....	25
3.6	Samantekt.....	25
<b>4</b>	<b>ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁL</b>	<b>27</b>
4.1	Almennt.....	27
4.2	Mæli- og hæðarblöð.....	27
4.3	Byggingarreitir.....	27
4.4	Byggingarmagn og nýting lóða.....	27
4.5	Byggingar.....	27
4.5.1	Kjallarar.....	28
4.5.2	Hæð bygginga.....	28
4.5.3	Efnis- og litaval.....	28
4.5.4	Þak og þakform.....	28
4.5.5	Svalir, svalagangar, skyggni og skjólveggir á svölum.....	28
4.6	Lóðir.....	29
4.6.1	Frágangur lóða.....	29
4.6.2	Sérafnotafletir á lóð (skjólveggur og girðingar á lóð).....	29
4.7	Bíla- og hjólastæðakröfur.....	30
4.8	Gróður og ofanvatnslausnir.....	30

4.9	Sorpgeymslur .....	30
4.10	Ljósvist .....	31
4.11	Skilti og merkingar .....	32
4.12	Veitur, lagnir og spennustöðvar .....	32
4.13	Verkhraði .....	32
4.14	Viðurlög .....	32
<b>5</b>	<b>SÉRSKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR OG LÓÐIR</b>	<b>33</b>
5.1	Almennt .....	33
5.2	Skilmálatafla .....	33
5.3	Miðvangur .....	36
5.3.1	Miðvangur 1-3 - Verslun, þjónusta .....	37
5.3.2	Miðvangur 2-4 - Verslun og þjónusta .....	37
5.3.3	Miðvangur 5 - Verslun, þjónusta (hótel) .....	37
5.3.4	Miðvangur 7 - Verslun og þjónusta (viðbygging við hótel) .....	37
5.3.5	Miðvangur 6 - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	37
5.3.6	Miðvangur 8 - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	37
5.3.7	Miðvangur 9 - Verslun og þjónusta .....	37
5.4	Nývangur - Kaupvangur (vestur) .....	38
5.4.1	Nývangur 1 - Verslun og þjónusta, bensinstöð .....	39
5.4.2	Nývangur 2 - Hjólaskýli .....	39
5.4.3	Nývangur 4-6 - Verslun og þjónusta .....	39
5.4.4	Kaupvangur 2 - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	39
5.4.5	Kaupvangur 6 - Verslun og þjónusta og íbúðir .....	39
5.5	Nývangur - Kaupvangur (vestur) .....	40
5.5.1	Nývangur 8-14 - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	41
5.5.2	Kaupvangur 8-16 - Verslun og þjónusta .....	41
5.6	Sólvangur .....	42
5.6.1	Kaupvangur 18 - Verslun og þjónusta .....	43
5.6.2	Kaupvangur 20 - Íbúðir .....	43
5.6.3	Sólvangur 2-6 - Íbúðir .....	43
5.6.4	Sólvangur 8 - Verslun og þjónusta .....	43
5.7	Sólvangur .....	44
5.7.1	Sólvangur 1 - Verslun og þjónusta .....	45
5.8	Kaupvangur (austur) .....	46
5.8.1	Kaupvangur 1 - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	47
5.8.2	Kaupvangur 3a - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	47
5.8.3	Kaupvangur 3b - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	47
5.8.4	Kaupvangur 5 - Verslun, þjónusta og íbúðir .....	47
5.9	Kaupvangur (austur) .....	48
5.9.1	Kaupvangur 7 - Spennustöð .....	49
5.9.2	Kaupvangur 9-11 .....	49
5.9.3	Kaupvangur 17 - Verslun og þjónusta .....	49
5.10	Kaupvangur 19 - Tjaldsvæði .....	50
5.10.1	Kaupvangur 19 - Tjaldsvæði .....	51
<b>6</b>	<b>UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR</b>	<b>52</b>
6.1	Deiliskipulagsuppdráttur .....	53
6.2	Skýringaruppdráttur .....	55
<b>7</b>	<b>FYLGIGÖGN</b>	<b>57</b>
7.1	Víkjandi deiliskipulag, samþykkt 01.02.2006 .....	57
7.2	Deiliskipulagsbreyting, Miðvangur 6-10 .....	59
7.3	Aðalskipulagsbreyting, Tjaldsvæði við Kaupvang .....	61

**MYNDASKRÁ**

Mynd 1. Vinningstillaga hugmyndasamkeppninnar um miðbæ Egilsstaða .....	7
Mynd 2. Vikjandi deiliskipulag, samþykkt 01.02.2006 .....	8
Mynd 3. Afmörkun skipulagssvæðisins .....	11
Mynd 4. Svæðishlutar og svæðisskipting .....	12
Mynd 5. Hluti af aðalskipulagi Fljótaldalshéraðs 2008-2028 (O32 breyting samþ. 18.08.2010) .....	13
Mynd 6. Loftmynd af Fagradalsbraut .....	14
Mynd 7. Horft til norðvesturs frá Hömrum .....	15
Mynd 8. Vindrósir .....	17
Mynd 9. Hluti af miðbæjarskipulaginu .....	18
Mynd 10. Blönduð byggð við Göngugötuna .....	19
Mynd 11. Byggðamynstur sunnan Fagradalsbrautar .....	19
Mynd 12. Aðgengi við Göngugötu .....	20
Mynd 13. Fyrir framan Nettó, horft til norðurs frá Göngugötu .....	21
Mynd 14. Torg .....	22
Mynd 15. Samkomusvæði að degi .....	22
Mynd 16. Samkomusvæði að kveldi .....	23
Mynd 17. Horft í átt að torgi frá Göngugötu .....	23
Mynd 18. Byggðamynstur og tíðni vindáttá % .....	24
Mynd 19. Byggingar við Göngugötu hafa hliðarsett mænisþök .....	28
Mynd 20. Séráfnatafletir .....	29
Mynd 21. Lágstemmd birta á Göngugötu að næturlægi .....	31
Mynd 22. Yfirbragð Göngugötu að kvöldi .....	31
Mynd 23. Skýringartákn .....	35

**TÖFLUSKRÁ**

TAFLA 1. Núverandi byggingar sem má eða þarf að fjarlægja .....	16
TAFLA 2. Bílastæðakröfur, hámark: .....	30
TAFLA 3. Skilmálatafla .....	34

## SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

### 0.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Heimastjórn Fljótaldalshéraðs þann 3/5 2021

Tillagan var auglýst frá 19/6 2020

með athugasemdafresti til 4/8 2020.

Auglýsing um gildistöku breytinga þinna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 14/7 2021



### 0.2 Breytingar

Verði breytingar á skilmálum þessum verður þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

**Gerðar voru tvær breytingar á ferli fyrra skipulags fyrir þessa endurskoðun á deiliskipulagi Miðbæjar Egilsstaða, sem eru:**

Deiliskipulagsbreyting, samþykkt í bæjarstjórn 19.04.2006, fólst í því að: Miðvangur 6-10 sem er stjórnslu-, menningarhús, verslun, þjónusta og íbúðir verður eins til fimm hæða bygging. Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir Miðvang 6 sem verður 2.982 m<sup>2</sup> og Miðvang 8-10 sem verður 3.510 m<sup>2</sup>. Fjólvangur er færður aðeins til suðurs. Bílastæðum á lóð Miðvangs 6-10 er fækkað um 1. Bætt er við 6 skammtímastæðum við Miðvang 5-7.

Aðalskipulags- og deiliskipulagsbreyting, samþ. í bæjarstjórn 18.08.2010, fólst í því að: Deiliskipulag lóðanna Kaupvangi 9-21c var fellt úr gildi við breytingu á aðalskipulagi þar sem íbúðarsvæði M1 var breytt í tjaldsvæði O32 og varð að lóð Kaupvangur 17. Við deiliskipulagsbreytingu voru einnig gerðar lóðanúmersbreytingar á Kaupvangi. Kaupvangur 7a varð nr. 9, Kaupvangur 7b=11, Kaupvangur 7c=7a og Kaupvangur 7d=7.

#### 0.2.1 Útgáfa 0.1 Deiliskipulagsbreyting.

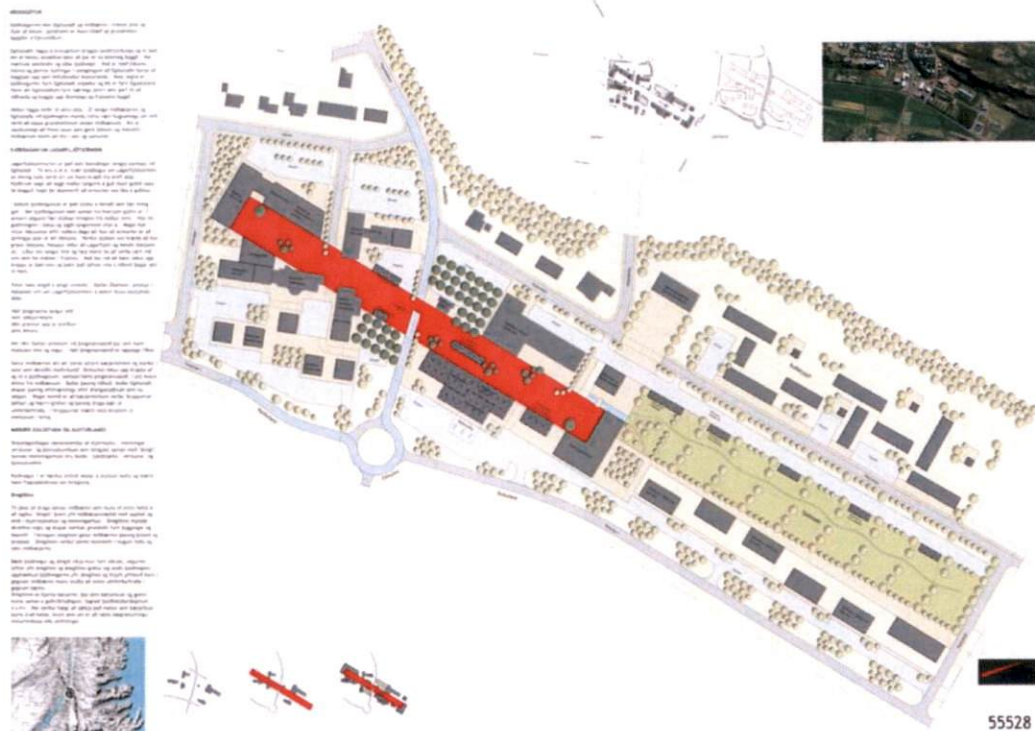
05.05.2021 Breytt í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa til Skipulagsstofnunnar, uppdættir og skilmálar voru uppfærðir.

- Kafli 1.2 var uppfærður.
- Kafli 1.5 var uppfærður ásamt mynd 3.
- Kafli 2.3 var endurskírður, bætt aftan við kaflaheiti **og húsakönnun**. Bætt var inn í kafla umfjöllun um húsakönnun. 03.05.2021 tekur Heimastjórn út ákvæði sem heimilla niðurrif á bragga (Kornskálinn) við Kaupvang 11 yfir hús sem má fjarlægja sbr. kafla 2.3 og var kafli 5.9.2 lagfærður samhliða. Tákn (skástríkaðar línur) sem heimilar niðurrif á bragga voru fjarlægðar á deiliskipulagsuppdætti.
- Bætt var við kafla sem fjallar um umhverfisáhrif sem var settur fyrir framan kafla 3.5. Við þetta riðlast kaflaheiti; kafli 3.5 Samantekt verður kafli 3.6 Samantekt og kafli 3.5 Umhverfisáhrif.
- Húsnúmerum var breytt að ósk heimastjórnar Fljótaldalshéraðs. Miðvangur 9 varð að Miðvangi 7, sjá nánar kafla 5.3.4.
- Vegna sameiningar sveitafélaganna fjöggra var logói sveitafélagsins breytt á uppdráttum og í greinargerð ásamt undirskrifta texta á uppdráttum.

# 1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

## 1.1 Vinna við deiliskipulagið - Tildrög deiliskipulagsvinnu

Í kjölfar hugmyndasamkeppni um miðbæ Egilsstaða sem fram fór í byrjun árs 2004 fól Umhverfisráð Austur-Héraðs í maí 2004, ARKÍS ehf sem vann til fyrstu verðlauna, gerð miðbæjarskipulags fyrir Egilsstaði.



Mynd 1. Vinningstillaga hugmyndasamkeppninnar um miðbæ Egilsstaða

Sá undirbúningur var hafður til grundvallar nýju deiliskipulagi miðbæjarsvæðisins. Bæjarstjórn Fljótshéraðs (áður Austur-Héraðs) kaus eftirfarandi aðila til setu í samráðshópi: Eypór Elíasson, Gunnar Vignisson, Gunnlaug Aðalbjarnarson, Sigurð Ragnarsson og Svein Sveinsson. Þórhallur Pálsson forstöðumaður umhverfissviðs fór með skipulagningu á störfum samráðshópsins fyrir Fljótshérað. Við samruna sveitarfélaga í Fljótshérað kom Guðmundur Kröyer í stað Sigurðar Ragnarssonar, einnig Jens P Jenssen, Ómar Þ. Björgólfsson og Óðinn Gunnar Óðinsson, sem þá fór með skipulagningu á störfum hópsins í stað Þórhalls Pálssonar. Einnig komu eftirfarandi aðilar að hópinnunni sem varamenn eða ráðgjafar: Björn Ármann Ólafsson, Gunnar H. Jóhannesson, Vignir Elvar Vignisson og Þráinn Sigvaldason. Haft var samráð við hagsmunaaðila á skipulagssvæðinu og voru þeir m.a. boðaðir á fundi samráðshópsins. Einnig voru hugmyndir að skipulagi svæðisins kynntar og til umræðu á íbúáþingi sem haldið var í mars 2005. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn þann 01.02.2006 (samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Fljótshéraðs þann 26.09.2005).



Mynd 2. Víkjandi deiliskipulag, samþykkt 01.02.2006

Árið 2010 var gerð breyting á Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008-2028 og landnotkun á hluta miðsvæðis (Kaupvangur 9-21c) sem merkt var M1 breytt í O32 Tjaldsvæði í miðbæ Egilsstaða (á lóð Kaupvangs 17) sem var samþykkt í bæjarstjórn Fljótshéraðs 18.08.2010. Svæði O32 er enn skilgreint innan skipulagsmarka Miðbæjar Egilsstaða er því deiliskipulag lóðanna við Kaupvang 9-21c fellt úr gildi við samþykkt aðalskipulagsbreytinguna, sjá nánar kafla 7 FYLGIGÖGN. Áfram er gert ráð fyrir tjaldsvæði O3 vestan Skriðdals- og Breiðdalsveggar til lengri tíma litið og hefur tillagan engin áhrif á það. Það er fyrirsjáanlegt að flytja þurfi tjaldstæðið seinna meir vegna uppbyggingar miðbæjarsvæðisins. Tjaldsvæðið verður í notkun þar til svæði niður við Egilsstaðavík verður tekið í notkun í framtíðinni. Mikilvægt er að nýtt tjaldstæði sé nálægt miðbænum, því það styður við miðbæjarstarfsemina og mannlífsflórana.

Árið 2015 hófst undirbúningur við breytingu á deiliskipulagi Miðbæjar Egilsstaða og haft var samband við ARKÍS og því falið að skoða deiliskipulagið með öðrum áherslum í samvinnu við bæjarstjórn Fljótshéraðs. Stofnaður var stýrihópur til þess að vinna verkefnið með skipulagsráðgjöfum ARKÍS. Í honum voru; Árni Kristinsson, Ágústa Björnsdóttir og Páll Sigvaldason frá Umhverfis- og Framkvæmdanefnd, Ómar Þ. Björgólfsson, skipulagsfulltrúi, Ívar Ingimarsson frá Þjónustusamfélaginu, Anna María Þórhallsdóttir og Steinrún Ó. Stefánsdóttir arkitektar. Eftir gott samstarf lauk þeirri vinnu og lögð voru fram frumdrög að nýju miðbæjarskipulagi og þau kynnt stýrihóp í apríl 2016.

Á vormánuðum 2018 var skipulagið tekið aftur upp og ARKÍS beðið að ljúka miðbæjardeiliskipulaginu þar sem frá var horfið með greinargerð og skilmálum.



## 1.2 Inngangur

Skipulagstillagan felur í sér breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Miðbæ Egilsstaða samþykkt í bæjarstjórn þann 1. febrúar 2006 með síðari breytingum. Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Með nýju deiliskipulagi er verið að beina áframhaldandi þróun og uppbyggingu miðbæjarins í átt að vistvænna skipulagi í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Það er gert með því að reyna að lágmarka neikvæð áhrif byggðar á umhverfið í anda sjálfbærrar þróunar. Miðbærinn verði það aðdráttarafli og umgjörð sem þarf til að laða að fleiri íbúa, fyrirtæki og gesti. Gert er ráð fyrir fjölgun íbúða í bland við verslun og þjónustu til að skapa lifandi götmynd og mannlíf í miðbænum.

Deiliskipulagið Miðbær Egilsstaða byggir á framtíðarsýn og stefnu sem sett voru í Aðalskipulagi Fljótshálsa 2008-2028. Gildin tvö sem framtíðarsýnin byggir á, eru **framsækni** og **virðing** en stefnan hvílir á fjórum stöðum **þekkingu – þjónustu – velferð og umhverfi** en þessi stefnumótun auk staðardagskrár 21 um sjálfbæra þróun auk annarra stefnumótunar sveitarfélagsins. Sem dæmi má nefna að í aðalskipulagi Fljótshálsa 2008 – 2028 er mótuð sú stefna að þetta þá byggð sem fyrir er hér í þéttbýlinu við fljótið, að teknu tilliti til þess að Lagarfljótið og atvinnurekstur á Egilsstaðanesi liggja mitt á milli byggðanna á bökkum fljótsins.

Verkefnið var unnið í samræmi við Aðalskipulag Fljótshálsa 2008-2028. Ef gera þarf breytingar á aðalskipulagi vegna endurskoðunar á deiliskipulagi miðbæjarins verður það gert.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti, skýringarupprætti og skýringarmyndum.

## 1.3 Markmið deiliskipulagsins

Markmið skipulagsins og þessara skilmála er að skapa vandaða miðbæjarbyggð og leggja grunn að fögru og vel byggðu umhverfi í góðum tengslum við útivistarsvæði. Byggðin hefur verið þétt til muna og hlutfall íbúða aukið til þess að ná betur markmiðum um blandaðri byggð í anda vistvæns skipulags. Skipulagið miðar að því að skapa aðstöðu fyrir verslun og þjónustu sem laðar að íbúa fjórðungsins og ferðamenn. Með fögru umhverfi, góðri aðkomu og miklu framboði af þjónustu og afþreyingu er kominn grundvöllur fyrir öflugt mannlíf.

### Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að þetta byggðina til að stuðla að betri landnýtingu, skapa fjölbreytt og líflegt bæjarumhverfi með möguleika fyrir íbúðir á efri hæðum við Göngugötu. Með þéttleika og blöndun byggðar aukast rekstrarhagsmunir fjölbreyttar verslunar og þjónustu innan svæðisins og skapast aðstæður fyrir mannlíf í miðbænum samhliða.
- Að móta byggðina þannig að hún verði í hlutföllum við mannlegan mælikvarða svo borgarrýmin milli bygginganna verði aðlaðandi og nothæf. Einnig að yfirbragð byggðar verði fjölbreytt og skjólmyndandi til að ramma inn athafnir manna á milli.
- Að endurskilgreina „strikið“ (hér eftir kallað Göngugata) miðað við útfærslu í gildandi deiliskipulagi frá 2006 með því að stytta og ramma það betur inn með byggingum. Áherslur verða ólíkar norðan og sunnan megin við Fagradalsbraut en göngutenging á milli þeirra verður gerð skýr, læsileg og sýnileg með öryggi gangandi vegfarenda í forgangi til að auka flæði gangandi vegfarenda á milli svæðanna.
- Að Göngugatan verði áfram skilgreind sem göngusvæði sunnan Fagradalsbrautar með þremur ólíkum áfangastöðum til að ýta undir lifandi miðbæ með gangandi umferð á milli þeirra. Fyrir miðju verður torg sem verður gert að aðlaðandi bæjartorgi með bekkjum og götugöngnum sem styður undir blómlega verslun og þjónustu. Einnig skapast möguleikar á tímabundinni útmarkaðsstemningu svo sem sumarmarkaði eða jólamarkaði. Sunnan við torgið er gert ráð fyrir samkomusvæði sem hefur fjölbreytta möguleika fyrir ýmsa viðburði sem stuðlar að félagslegu heilbrigði svo sem tónleikum ofl. Gert er ráð fyrir veitingaþjónustu við samkomusvæðið og möguleika á útisetsvæði með bekkjum. Svæðið liggur vel við sólu. Vestan við samkomusvæðið verður leiksvæði rammað inn með gróðri. gróðurmön og bekkjum.
- Að hægt verði að hefja uppbyggingu í raunhæfum áföngum og stuðla að því markmiði að hefja uppbyggingu á Göngugötunni. Til að styrkja mannlíf og aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

- Að Skriðdals- og Breiðdalsvegur, Þjóðvegur 1 og Fagradalsbraut verði að mestu í sinni núverandi legu og hafi ekki áhrif á uppbyggingu skipulagsins. Á gatnamótum þar sem þessir vegir mætast er áfram gert ráð fyrir hringtorgi og unnið í samráði við Vegagerðina.
- Að aðlaga bensínstöðvarlóð N1 þannig að stöðin snúi betur að Skriðdals- og Breiðdalsvegi og Fagradalsbraut. Uppbygging hennar geti hafist óháð færslu Skriðdals- og Breiðdalsvegur og uppbyggingu Miðbæjarkjarnans.
- Að bæta umferðaöryggi almennt á svæðinu.
- Að stæði fyrir almenna umferð, rútur og skammtíamastæði verði í göngufjarlægð við meginkjarna miðbæjarins.

#### 1.4 Kynning og samráð

Töluvert samráð hefur átt sér stað á vinnslutíma deiliskipulagsins sem hófst 2015 þegar endurskoðun deiliskipulagsins fór af stað.

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður sent bréf til upplýsingar þegar tillagan fer í auglýsingu og gefst 6 vikna frestur til athugasemda.

- Vegagerðin
- Landsnet
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Minjastofnun Íslands
- Fráveita
- Skógaræktarfélag

### 1.5 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Í gildandi deiliskipulagi frá 2006 er deiliskipulagssvæðið 18,5 ha með þessari breytingu verður það um 16,7 ha. Ný skipulagsmörk eru aðlöguð færslu hringtorgs og Fagradalsbrautar og öðrum breytingum á deiliskipulagssvæðinu. Eldri skipulagsmörk (appelsínugul á mynd 3) eru felld úr gildi með nýju skipulagi.

Skipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Hamragerði 1 og Kaupvangi í suðri og af Skriðdals- og Breiðdalsvegi (Þjóðvegi 1) til vesturs. Til norðurs afmarkast svæðið við Miðvang og í austri við Lagarás og hinsvegar við Hamrana, á svæðinu sunnanverðu.

Aðkoma að miðbænum er frá Skriðdals- og Breiðdalsvegi í suðri, Fénaðarklökk, Fagradalsbraut (Þjóðvegur) og Kaupvangi í austri og um Miðvang og Lagarás í norðri.



Mynd 3. Afmörkun skipulagssvæðisins

### 1.5.1 Svæðishlutar og svæðisskipting

Skipta má skipulagssvæðinu niður í 3 hluta, norðurhluta, miðkjarna og suðurhluta. Einnig má deila þeim í minni svæði sem hægt er að vinna samhliða hvort öðru eða í sitthvoru lagi.

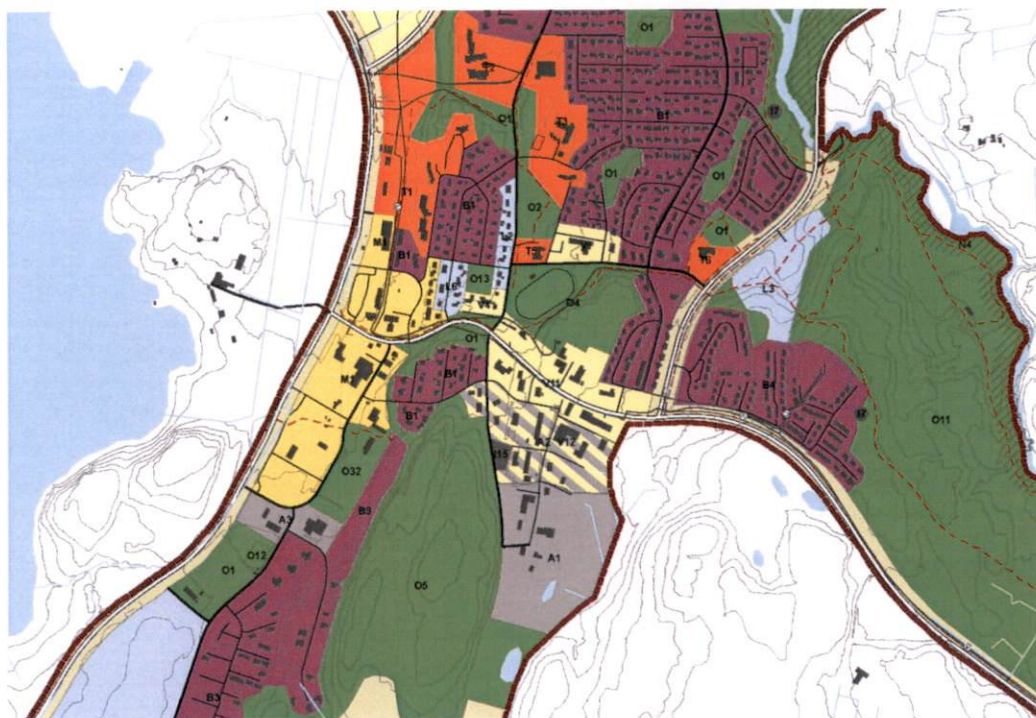


Mynd 4. Svæðishlutar og svæðisskipting

- Svæði 1 nær til fyrirhugaðs hringtorgs á gatnamótum vegar að Egilsstöðum I og II, Fagradalsbrautar (Þjóðvegur 1) og Skriðdals- og Breiðdalsvega (Þjóðvegur 1). Fagradalsbraut verður gerð öruggari fyrir gangandi vegfarendur að þvera. Gatnamót sem tengjast Skriðdals- og Breiðdalsvegi á tveimur stöðum verða gerð öruggari.
- Á svæði 2 eða norðurhluta miðbæjarins er bætt við 3 byggingaeiningum, 2 nýjar byggingar og 1 viðbygging við hótél. Fyrir eru 4 eldri byggingar.
- Miðkjarna miðbæjarins er skipt niður í nokkur svæði (3-6 og 8) hægt er að nota svæðin sem hugsanlega áfangaskiptingu.
- Svæði 3 nær til bensinstöðvar lóðar og rútubilastæða austan ásamt nýrri götu Nývangi. Fyrir er 1 bygging. Svæði 3 þarf að byggjast þegar farið er í svæði 4 og 5.
- Svæði 4 þar er bætt við 4 byggingareiningum, 2 nýjar byggingar sem ramma inn Gøngugötuna, 1 hjólaskýli og viðbygging ofan á Kaupvang 6. Fyrir eru 2 byggingar.
- Svæði 5 þar er bætt við 4 byggingareiningum sem ramma inn Gøngugötuna frá vestri og austri.
- Svæði 6 er skilgreint sem grænt svæði til almenningsnota. Fyrir er 1 bygging austast á svæðinu sem hýsir Ríkisskattstjóra.
- Svæði 7 er í suðurhluta bæjarins þar er bætt við 4 byggingareiningum fyrir fjölbýlishús.
- Á svæði 8 er bætt við 2 byggingareiningum. Fyrir eru 3 byggingar.
- Í nýbyggingunum verður verslun, þjónusta, skrifstofur og íbúðir.
- Bætt er við nýrri götu Nývangur. Hringtorg frá fyrra skipulagi fær nýja legu á Þjóðvegi 1.

## 2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Í gildi er aðalskipulag Fljótshéraðs 2008-2028. Skipulagssvæðið nær yfir þann hluta Egilsstaða sem skilgreindur er sem miðsvæði og opið svæði til sérstakra nota O32 í aðalskipulaginu. Svæði O32 er skilgreint innan skipulagsmarka Miðbæjar Egilsstaða. Það er fyrirsjáanlegt að flytja þurfi tjaldstæðið seinna meir vegna uppbyggingar miðbæjarsvæðisins. Tjaldsvæðið verður í notkun þar til svæði niður við Egilsstaðavík verður tekið í notkun í framtíðinni.



Mynd 5. Hluti af aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008-2028 (O32 breyting samþ. 18.08.2010)

### 2.1 Skipulagsforsendur

Árið 2015 hófst undirbúningur við breytingu á deiliskipulagi Miðbæjar Egilsstaða og haft var samband við ARKÍS og því falið að skoða deiliskipulagið og með öðrum áherslum í samvinnu við bæjarstjórn Fljótshéraðs. Almenn þyrfti að þetta byggðina og ná betri landnýtingu innan lóða / svæða og skapa aðstæður til fjölbreyttrar notkunar auk þess að mynda aðstæður fyrir fjölbreytt mannlíf í miðbænum. Endurskoða umferðabætti innan og við mörk svæðisins, bæði umferð bíla, gangandi og hjólandi vegfarenda með það fyrir augum að auka umferðaröryggi allra. Stofnaður var stýrihópur til þess að vinna verkefnið með skipulagsráðgjöfum ARKÍS. Í honum voru; Árni Kristinsson, Ágústa Björnsdóttir og Páll Sigvaldason frá Umhverfis- og Framkvæmdanefnd, Ómar Þ. Björgólfsson, skipulagsfulltrúi, Ívar Ingimarsson frá þjónustusamfélaginu, Anna María Þórhallsdóttir og Steinrún Ó. Stefánsdóttir arkitektar. Eftir gott samstarf lauk þeirri vinnu og lögð voru fram frumdrög að nýju miðbæjarskipulagi og þau kynnt stýrihóp í apríl 2015.

Á vormánuðum 2018 var skipulagið tekið aftur upp og ARKÍS beðið að ljúka miðbæjardeiliskipulaginu þar sem frá var horfið með greinargerð og skilmálum.

#### 2.1.1 Í gildi eru eftirfarandi deiliskipulagsupprættir:

- Miðbær Egilsstaða, samþykkt í bæjarstjórn þann 01.02.2006 m.s.br.
- Miðvangur 6-10 deiliskipulagsbreyting, samþykkt í bæjarstjórn þann 19.04.2006.

Ofangreind samþykkt deiliskipulög falla úr gildi, þar sem deiliskipulag þetta nær yfir þessi deiliskipulagssvæði.

### 2.1.2 Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag Norðvesturssvæðis Egilsstaða, samþykkt í bæjarráði 06.02.2013.
- Austan við er Deiliskipulag fyrir Lagarás 2-12, samþykkt í bæjarráði 20.02.2013
- Austan við er Deiliskipulag við Fagradalsbraut, samþykkt í bæjarráði 17.02.2010.
- Deiliskipulag á Suðurssvæði Egilsstaða, samþykkt í bæjarráði 17.05.2006.
- Sunnan við er Deiliskipulag Kaupvangs 41, 43 og 45, samþykkt í bæjarráði 07.01.2004.
- Austan við er Deiliskipulag gistihússins á Egilsstöðum, samþykkt í bæjarráði 26.05.2008.

## 2.2 Lýsing á umhverfisaðstæðum – núverandi ástand

Í krafti staðsetningar sinnar við fjölförnustu gatnamót Austurlands gegna Egilsstaðir mikilvægu þjónustuhlutverki fyrir landsfjórðunginn. Lega miðbæjarsvæðisins er við ein umferðamestu gatnamót Austurlands þar sem þau tengja saman leiðir innan landsfjórðungsins og til annarra landshluta. Fagradalsbraut, einnig nefnd Norðfjarðarvegur ásamt því að vera Þjóðvegur 1, liggur í gegnum svæðið til Reyðarfjarðar, en þar greinist hann til Eskifjarðar, Neskaupstaðar og Suðurfjarðanna. Borgarfjarðarvegur og Seyðisfjarðarvegur tengjast einnig Fagradalsbraut við austurmörk núverandi byggðar við Egilsstaði.

Fagradalsbraut skiptir miðbæjarsvæðinu í tvo hluta, annars vegar svæðið norðan Fagradalsbrautar og hins vegar svæðið sunnan Fagradalsbrautar. Skipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Hamragerði 1 og lóðunum Kaupvangi 23 og 25 í suðri og hringveginum (Þjóðvegur 1 með færslu) í vestri. Til norðurs afmarkast svæðið við Miðvang og í austri annars vegar við íbúðalóðir við Lagarás og hins vegar við Hamrana, á svæðinu sunnanverðu.

Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1 og Hamragerði í suðri, Fénaðarklöpp, Fagradalsbraut og Kaupvangi í austri og Þjóðvegi 1 um Miðvang og Lagarási í norðri.

Það svæði sem deiliskipulagið nær til er um 16,7 ha að stærð og liggur í 30 - 38 m hæð yfir sjávarmáli.

### 2.2.1 Staðhættir og starfsemi

Á svæðinu eru í dag verslanir, bankar, veitingastaðir, hótél, skrifstofur, bensinstöð, tjaldstæði, upplýsingamiðstöð fyrir ferðamenn og ýmis önnur þjónusta.

Hluti af svæðinu er ræktaður en hluti eru götur, bílastæði og stök hús.

Aðgengi fyrir gangandi vegfarendur er ábótavant og bílastæði óskipulögð. Vöntun er á bílastæðum yfir ferðamannatímann og þar vantar ennfremur aðstöðu fyrir langferðabíla, stórflytingabíla, bíla með aftanívagna og langtímabílastæði.

Umferð um Fagradalsbraut er hröð. Yfir ferðamannatímann myndast flöskuháls á miðbæjarsvæðinu og í kringum bensínskálann. Leiðir það til að umferð á svæðinu er hættuleg gangandi vegfarendum og þá sérstaklega börnum.



Mynd 6. Loftmynd af Fagradalsbraut

### 2.2.2 Landslag og sérkenni

Þéttbýlið á Egilsstöðum er byggt á landi þar sem skiptast á klettaásar og á milli þeirra votlendisdrög. Að norðan og vestan er hið flatlenda Egilsstaðanes, að mestu ræktuð tún og akrar. Milli Egilsstaðakolls, Egilsstaðakletta, Hamra og Gálgaáss er kvos sem tengist flatlendi Nessins og Egilsstaðavíkur. Þessi kvos Egilsstaða er að hálfu ræktuð tún og að hálfu miðbæjarsvæði staðarins. Eftir henni endilangri liggur Hringvegurinn, lífæð Egilsstaða og tenging við aðra landshluta.

Vestan við miðbæjarsvæðið er Egilsstaðavík og stórbýlið Egilsstaðir þar eru skörp skil þar sem tún Egilsstaðabýlisins mætir hinu hækkanði landi þéttbýlisins einkennandi fyrir Egilsstaði.

Vegna ákjósanlegs veðurfars dafnar trjágróður með ágætum á Egilsstöðum. Á beitarfriðuðu landi á svæðinu vex upp birkikjarr og skógur, án þess að plöntun komi til. Töluvert hefur verið plantað í nágrenni Egilsstaða sem má segja að sé að miklu leyti skógi vaxið fyrir utan túnin í vestri. Ímynd Egilsstaða er að þar sé fremur þægilegt veðurfar og mikil gróðursæld.

### 2.2.3 Hamrar

Hamrar eru án vafa sterkustu landslagseinkenni miðbæjarsvæðisins jafnframt því að vera mjög gott útivistarsvæði og liggja við "túnfót" miðbæjarins. Þar eru berjalönd og einstakt útsýni svo eitthvað sé nefnt.



Mynd 7. Horft til norðvesturs frá Hömrum

### 2.2.4 Tjaldsvæði

Í dag er tjaldsvæðið sunnan til á deiliskipulagssvæðinu við Kaupvang 17. Það er fyrirsjáanlegt að flytja þurfi tjaldstæðið innan fárra ára vegna uppbyggingar miðbæjarsvæðisins. Í gildandi aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 er gert ráð fyrir að ný staðsetning tjaldsvæðis verði við Egilsstaðavík.



Mynd. Horft frá Hömrum yfir lóð tjaldsvæðis við Kaupvang 17, júlí 2009

Mikilvægt er að nýtt tjaldstæði sé nálægt miðbænum, þar sem það styður við miðbæjarstarfsemina og mannlífsflóruna. Í gildandi Aðalskipulagi fyrir Fljótsdalshéraðs er tekið frá svæði fyrir útivist og tjaldstæði norðan við Kollinn við Egilsstaðavík. Þessi staðsetning er á margan hátt mjög góð þar sem stutt er í miðbæinn. Þetta svæði býður uppá marga möguleika í ferðamennsku, ekki síst vegna þess að það liggur að Leginum.

### 2.3 Núverandi byggingar sem má fjarlægja og húsakönnun

Heimilt er að fjarlægja nokkrar byggingar innan skipulagssvæðisins til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags og eru þær merktar sérstaklega á deiliskipulagsupprætti.

**Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þarf ein bygging á deiliskipulagssvæðinu að víkja sem er Kaupvangur 10.**

TAFLA 1. Núverandi byggingar sem má eða þarf að fjarlægja.

Gata	Húsagerð	Fermetrar	þarf að fjarlægja
Kaupvangur 10	Lífdýr	232,4	x

Í skýrslu HÚSAKÖNNUN – MIÐBÆR EGILSSTAÐA (2021) sem Efla verkfræðistofa gerði var varðveislumat núverandi húsa metið. Niðurstöður skýrslunnar var að ekkert hús innan skipulagssvæðisins nýtur verndar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eða samkvæmt lögum um verndarsvæði í byggða nr. 87/2015.

### 2.4 Núverandi gatnakerfi

Skipulagssvæðið tengist Þjóðvegi 1 um Fagradalsbraut (Norðfjarðarvegi) sem sker svæðið í tvennt, norður og suðurhluta, Kaupvang í suðri og Miðvang í norðri. Íbúðabyggðin norðan við Fagradalsbraut tengist um Lagarás. Íbúðabyggðin austan Kaupvangs tengist um Fénaðarklöpp og íbúðabyggðin sunnan hans um Hamragerði.

### 2.5 Opin svæði og stígar

Gangstéttir liggja meðfram Kaupvangi og Lagarási en þar fyrir utan er lítið um göngustíga eða samhangandi gönguleiðir inn á skipulagssvæðinu. Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur eru því ófullnægjandi og þarf að bæta. Opin svæði eru óskipulögð. Óbyggð svæði eru með náttúrulegu yfirbragði eða í órækt.

### 2.6 Eignarhald á landi

Landið sem deiliskipulagið tekur til, er í eigu Fljótsdalshéraðs. Landið sem fer undir stækkunina til vesturs vegna færslu Þjóðvegur 1 er í eigu Egilsstaða I og Egilsstaða II.

### 2.7 Verndarsvæði og minjar

Með verndarsvæðum er átt við svæði sem verndarkvaðir hvíla á, t.d. vegna náttúruverndar eða söguminja. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir svæðum á náttúruminjasrá og fjallað um jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 eða hverfisverndar vegna náttúrufars. Ekki eru skráð nein verndarsvæði innan skipulagssvæðisins.

Rannveig Þórhallsdóttir fornleifafræðingur hjá Sagnabrunni ehf. gerði fornleifaskráningu fyrir sveitarfélagið Múlaþing vegna vinnu við deiliskipulag á miðbæ Egilsstaða. Við fornleifaskráninguna fundust hvorki friðlýstar fornleifar, heimildir um friðaðar fornleifar né fornleifar við vettvangsskoðun.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir þeim stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“ s.b. 2. mgr. 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012.



## 2.8 Veitur, lagnir og spennistöðvar

Fyrirliggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis og verða þau aðlöguð nýjum mannvirkjum. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum og gangstéttum. Kvaðir um stofnlagnir á lóðum koma fram á deiliskipulagsupprætti. Fráveitukerfi fyrir skólþ er tengt hreinsistöð í fráveitukerfi sveitarfélags sem uppfyllir reglugerð 798 frá 1999 um fráveitur og skólþ.

Hönnun og útfærsla á veitukerfum er í höndum Hitaveitu Egilsstaða og Fella (HEF) og RARIK og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við sveitarfélagið. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimatauga. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými.

## 2.9 Veðurfar

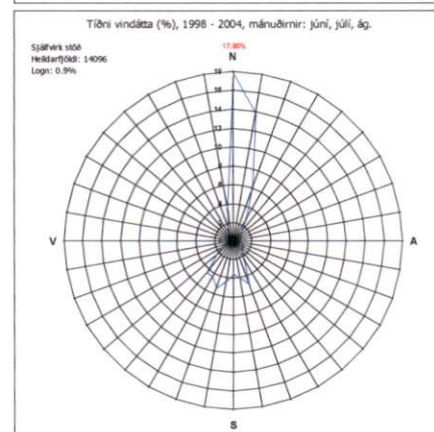
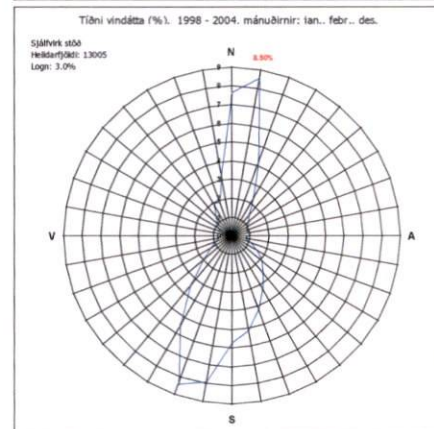
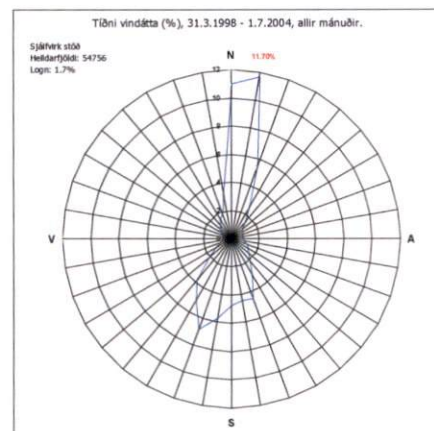
Veðurfar þykir almennt nokkuð gott á Egilsstöðum. Vegna staðsetningar sinnar inn í landi geta vetur orðið harðir og snjópungir en sumur hlý, þó þetta sé engin algild regla. Í Egilsstaðabók segir að það sé alhæfing sem ekki sé rétt, að alltaf sé gott veður á Héraði en þó segir að hvergi á landinu sé veðrið nær því að vera eins og flestir Íslendingar vildu hafa það.

Ríkjandi vindáttir eru norðan- og norðaustanáttir og gagnstæðar áttir. Algengt er að á hlýjum sumardögum sé frískur sólfarsvindur af suðvestri, eða þá að norðlæg hafgola nái yfirhöndinni síðdegis.

**Helstu einkenni vindáttanna eru þessi:**

- NV átt: Skúrir
- N og NA áttir: Þoka og / eða slagviðri
- A átt: Skúrir. Ekki hvöss
- S átt: Björt og hæg
- SV átt: Sólfarsvindur
- V átt: Bjart
- NV átt: Björt og köld
- SA átt: Skýjað. Ekki hvöss

Út frá vindrósum sést að það þarf fyrst og fremst að leggja áherslu á að ná fram skjóli gegn suðlægum áttum og norðanátt. Því er meðal annars hægt að ná fram með formun húsa, skjólveggjum og trjágróðri.



Mynd 8. Vindrósir

### 3 MIÐBÆJARSKIPULAG - Framtíðarsýn

Með endurskoðun á miðbæjardeiliskipulagi Egilsstaða er verið að móta framtíðarsýn fyrir uppbyggingu miðbæjarins. Deiliskipulagið byggir á núverandi deiliskipulagi og þeirri hugmyndafræði að gera göngugötu í miðbæ Egilsstaða. Gert er ráð fyrir fjölgun íbúða í bland við verslun og þjónustu til að skapa lifandi götumynd og mannlíf í miðbænum, móta umhverfið fyrir mannlegar athafnir og skapa aðráttarafl til að laða að fleiri íbúa og blómlega atvinnustarfsemi.

Sterkur miðbær er mikilvægur hverju sveitarfélagi þar sem hann gegnir fjölbreyttu hlutverki sem vettvangur mannlífs, menningar, viðskipta, þjónustu og stjórnsýslu.



Mynd 9. Hluti af miðbæjarskipulaginu

#### 3.1 Miðbærinn og mannlífið

Miðbær er snertiflötur bæjarins við íbúana og gegnir stóru félagslegu hlutverki. Með því að skapa aðlaðandi og lifandi miðbæ þá aukast líkur á að fólk leggi leið sína þangað. Miðbærinn er vettvangur fyrir opinberar samkomur og þangað sækir fólk verslanir og þjónustu, nýtur útiveru, hittir vini og kunningja.

Bæjarrými og mótun umhverfisins hefur áhrif á hvernig og hversu mikið fólk notar miðbæinn. Til að efla mannlíf á götum úti verður að skapa aðlaðandi rými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Vel mótuð rými hafa aðráttarafl, styrkja fjölbreyttar athafnir, veita öryggisstillingu og þannig haft áhrif á líðan okkar.

Gert er ráð fyrir að innan miðbæjarins verði hægt að búa, stunda atvinnu og sækja alla daglega þjónustu í göngufæri. Þannig munu íbúar, starfsfólk, gestir og gangandi styrkja miðbæinn félagslega og efnahagslega.

##### 3.1.1 Blönduð byggð í miðbænum

Byggðin samanstendur af fjölbreyttu íbúðar- verslunar- og þjónustuhúsnæði. Almennt er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á neðri hæðum en íbúðum á efri hæðum nema annað sé tekið fram í skilmálum. Íbúðir eru því í nær öllum nýjum byggingum, í bland við húsnæði fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að fjölbreyttu og blönduðu samfélagi íbúa og atvinnustarfsemi.



Mynd 10. Blönduð byggð við Göngugötuna.

### 3.1.2 Byggðamynstur

Byggðin er almennt lágreist og byggingar ekki hærrí en þrjár hæðir. Fyrirhuguð byggð er til þess fallin að bæta ásýnd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði svæðisins með leiksvæðum, trjágróðri og upplýstum stígum sem styrkja bæjarrýmið.

Við Göngugötuna er þriðja hæðin inndregin til þess að koma í veg fyrir óþarfa skuggamynd. Byggingar liggja þétt upp að Göngugötunni og yfirbragð byggðar verður fjölbreytt, skjólmyndandi hvað varðar form og útlit til ramma inn athafnir manna á milli þeirra.



Mynd 11. Byggðamynstur sunnan Fagradalsbrautar.

Byggðin norðan Fagradalsbrautar er ólík byggðinni við Göngugötu en þar eru hús inndregin frá götulínu og hæð húsa fer upp í fimm hæðir. Íbúðabyggð sunnan Göngugötu fer upp í þrjár hæðir.

### 3.2 Samgöngur

Gott aðgengi skiptir miklu máli fyrir blómlegan miðbæ, hvort sem er fyrir gangandi, hjólandi eða akandi vegfarendur. Núverandi vegakerfi tengir miðbæinn vel við aðliggjandi hverfi og vel er séð fyrir þörfum þeirra sem koma akandi. Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur er hins vegar ófullnægjandi og þarf að gera að vænlegum kosti. Fagradalsbraut skiptir miðbænum í tvennt og af þessum sökum eru svæðin illa tengd við hvort annað. Með því að gera skýra og örugga göngutengingu er hægt að auka flæði milli þeirra og gera þau aðgengilegri hvort öðru.



Mynd 12. Aðgengi við Göngugötu.

Ekki verða gerðar stórar grundvallarbreytingar á núverandi vegakerfi fyrir þá sem koma á bíl. Gerð verður ný gata (Nývangur) sem liggur samhliða Göngugötu. Við hana verða bílastæði til að þjónusta Göngugötuna. Fénaðarklöpp stoppar við Kaupvang. Húsbyggingar og bílastæði koma í staðinn fyrir áframhaldandi götu.

#### 3.2.1 Götur

Við skipulag gatna er markvisst hugað að aðgerðum til að draga úr ökuhraða, auka umferðaröryggi gangandi vegfarenda ásamt því að gera umhverfið vistlegt. Er það gert með sýnilegum umferðarskiltum, sebrabrautum, lóðréttum hindrunum og breyttri yfirborðslögn til að gefa til kynna forgang gangandi vegfarenda.

**Fagradalsbraut** verður endurhönnuð þannig að hún fær ásynd "bæjargötu" með aðskildar akstursreinar og miðeyju. Til að stuðla að minni hraða í gegnum miðbæinn verða gerðar ráðstafanir til að draga úr ökuhraða á gatnamótum Fagradalsbrautar og Miðvangs í samvinnu við Vegagerðina. Lagt er til að hámarksútfærðarhraði á þessum kafla verði lækkaður í 30-40 km/klst., gatnamót upphækkuð, lögð með götusteiini ("brosten") og jafnvel gönguljós til að auka öryggi gangandi vegfarenda við þverun Fagradalsbrautar.

**Nývangur** er ný gata / bílastæðagata sem liggur samsíða Skriðdals- og Breiðdalsvegi, hún mun þjóna íbúðar-, verslunar- og þjónustubyggingunum sem við hana liggja. Við Nývang verður stoppistöð fyrir langferðabíla. Lagt er til að aðstaða fyrir umferðamiðstöð verði í Nývangi 10. Lagt er til að Nývangur verði með hámarkshraða 15 km/klst. þar sem bílastæði liggja þvert á akstursstefnu og umhverfið verði hannað með hraðalækkandi aðgerðum t.d. hraðahindrunum, þrengingum eða ólíkum yfirborðsefnum.

**Ný gata** tengist Miðvangi og verður aðkomugata fyrir fyrirhugaðar byggingar sem við hana liggja. Þar sem Skriðdals- og Breiðdalsvegur mætir Fagradalsbraut og vegi niður að Egilsstöðum I og II kemur **hringtorg** sem verður hannað og unnið í samvinnu við Vegagerðina.

Akstursstefnur verða aðskildar á **Skriðdals- og Breiðdalsvegi** með graseyju og gatnamót sem við hann tengjast gerð stærri og öruggari.

### 3.2.2 **Bíla- og rafbílahleðslustæði - hjólaskýli**

Bílastæði í bæjarlandinu verða í eigu Fljótsdalshéraðs og eru þau bílastæði til sameignlegra nota fyrir allan miðbæinn. Deiliskipulagstillagan gerir almennt ráð fyrir að bílastæði verða innan lóðamarka hvernar lóðar nema annað sé tekið fram.

Gert er ráð fyrir 7 **rafbílahleðslustæðum** í bæjarlandinu og einnig skal gera ráð fyrir rafhleðslukerfi fyrir rafbíla á hverri lóð.

Sunnan við bensinstöðina er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stóra flutningabíla, langferðabifreiðar, húsbíla, bíla með tengivagna. Nota skal bestu fánlegu tækni varðandi frágang bílastæða á þessu svæði til að lágmarka mengun og myndun úrgangs s.s. olíuskiljur fyrir yfirborðsvatn / ofanvatn af bílastæðum.

**Hjólaskýli** (Nývangur 2) er við Göngugötuna, en gera skal ráð fyrir **hjólstæðum** fyrir utan verslunar- og þjónustuhúsnæði innan skipulagsins, sjá skipulagsupprátt til viðmiðunar.

Bílastæði skulu vera umkringd með gróðri sérstaklega við lóðamörk, vegna skjólmyndunar, ásýndar og til að halda í einkennandi trjáásýnd Egilsstaða, sjá skipulagsupprátt til viðmiðunar. Í kafla 4.7 er farið yfir almennar bílastæðakröfur

### 3.2.3 **Gangstéttir, stígar og götugögn**

Gangstéttir skulu vera hellulagðar og eru almennt meðfram öllum götum á miðbæjarsvæðinu og tengjast öðrum megingönguleiðum í bænum. Til að skapa heildaryfirbragð í miðbænum er mikilvægt að bærin samræmi hönnun fyrir gangstéttir, hraðhindranir, götugögn og önnur smáatriði í miðbænum. Norðan við Fagradalsbraut verður þriggja metra hindrunarlaus gönguleið sem tengir saman norður- og suðurhluta skipulagssvæðisins.

Kvaðir eru á lóðum um almennar gönguleiðir og skulu þær fara eftir sömu hönnunarforsendum og er í bæjarlandi.

## 3.3 **Göngugata**

Lykilþáttur í skipulagstillögunni er göngu- og verslunargata sunnan Fagradalsbrautar. Inngangar inn í verslanir verða frá Göngugötu til að fá meira mannlíf inn á hana. Bílastæði verða baka til. Umhverfið við og í kringum Göngugötuna verður gert aðlaðandi með gróðri og fallegum setsvæðum.

Við norðurausturenda Göngugötu er svæði sem skal koma fyrir bekkjum og gróðri til að minnka sjónræn áhrif frá bílastæðinu við Nettó. Móguleiki er að gera lítið þar lítið leiksvæði.



Mynd 13. Fyrir framan Nettó, horft til norðurs frá Göngugötu

Til að mæta ólíkum þörfum íbúa og gesta er Göngugötu skipt niður í tvö dvalarsvæði sem eru **torg** og **samkomusvæði**.

Fyrir miðri Göngugötu er torg sem nýtist fyrir mismunandi viðburði eins og ýmis hátíðarhöld, götu- og jólamarkað.



Mynd 14. Torg.

Við suðurenda Göngugötu er samkomusvæði sem teygir sig niður í almenningsgarð með leiksvæði. Mikilvægt er að móta rýmið í heild sinni með fjölbreyttum gróðri til að mynda skjólgott og aðlaðandi svæði sem er góður staður til að setjast, staldra við í og stuðli að samskiptum við annað fólk. Tilvalið er að vera með veitingahúsarekstur á jarðhæð í húsnæði austan megin við samkomusvæðið þar sem það liggur vel að sólu og í skjóli frá vindi.



Mynd 15. Samkomusvæði að degi

Samkomusvæðið skal móta sem hring. Í honum skal vera útisvið til að halda fjölbreyttrar samkomur, bekkir og gróður. Almenningsgarðurinn mun nýtast bæði fyrir leik og útivist. Tengja skal þessi svæði saman með grasflötum, runnagróðri og yfirborðsefnum. Í almenningsgarðinum geta verið litlar tjarnir, boltavöllur, listaverk, grillaðstaða, o.fl.

Kvóð er um gróðurmanir og trjáaðir við garðinn þar sem hann liggur við Skriðdals- og Breiðdalsveg til að auka umhverfisgæði og loka á umferðahávaða frá Þjóðvegi.



Mynd 16. Samkomusvæði að kveldi

### Almenn hönnunarviðmið

Við Göngugötuna skal taka mið af því að öll starfsemi á jarðhæðum verði opin og aðgengileg almenningi allan daginn, ekki er heimilt að hylja glugga.

Göngugatan verður steinlögð í bland við annað efni til að skapa ólíka áferð sem hjálpar við að brjóta upp rýmið. Með stöllum og lýsingu í bland við ýmis náttúru efni er hægt að búa til vettvang leikja og afslöppunar. Lóðarhafar og bæjaryfirvöld skulu hafa að leiðarljósi að Göngugatan verður upphituð með frárennslisvatni bygginganna sem standa við hana.

Lýsing skiptir miklu máli til að auka gæði rýma og hefur áhrif á vellíðan fólks. Þegar rökkva tekur skapar hún stemningu ásamt því að tryggja öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Við lýsingarhönnun skal draga úr ljósmengun inn í íbúðir á efri hæðum og fylgja viðmiðum gefnum í riti Ljóstæknifélags Íslands. Gæta að ljósaastólpar fari ekki yfir þriggja metra hæð hafi góða nýtni ljósgjafa og gefi frá sé hlýja dempaða lýsingu sem hjálpar við að lesa rýmið. Lýsing verður unninn í samráði við lýsingarhönnuð. Ekki verður leyft að hafa upplýst auglýsingaskilti utan á húshliðum sem snúa að Göngugötu. Sjá nánar kafla 4.10.

Gert er ráð fyrir að skipulagshönnuðir og sveitarfélagið skilgreini sérstök hönnunarviðmið fyrir opin rými í miðbæjum þegar að hönnun þeirra kemur.

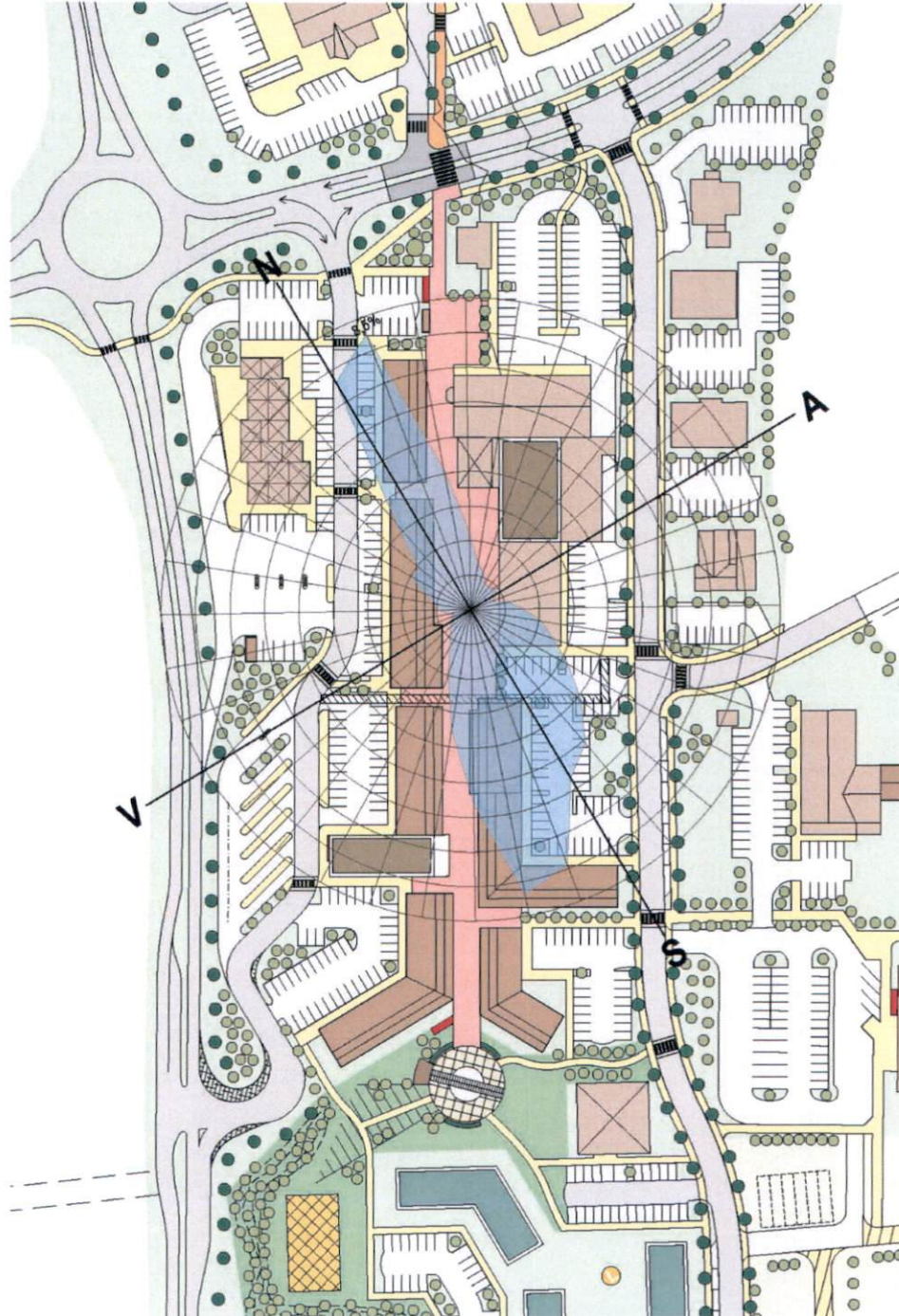
**Einn hönnuður skal hafa yfirumsjón og eftirlit með hönnun Göngugötu.**



Mynd 17. Horft í átt að torgi frá Göngugötu

### 3.4 Staðbundið loftslag

Fátt hefur meira að segja um þægindi og vellíðan en gott loftslag í borgarrýmum. Mikilvægt er að skoða hvernig vindur, sól og skuggi lenda á rýminu til að aðstæður í því verði sem bestar. Lágrest þétt byggð við Göngugötu lyftir vindinum yfir byggingar og myndar skjól á milli þeirra. Til að halda í gróðurásýnd bæjarins skal gróðursetja tré eins mikið og unnt er á lóðum þar sem tré mynda skjól gegn vindum, regni og sól auk þess að bæta umhverfisgæði. Sjá nánar kafla 2.9.



Mynd 18. Byggðamynstur og tíðni vindátta %

Til að draga úr umferðarhávaða frá Skriðdals- og Breiðdalsvegi inn á samkomusvæði við enda Göngugötu verður gerð gróðurmön.



### 3.5 Umhverfisáhrif

Með nýju deiliskipulagi er verið að beina áframhaldandi þróun og uppbyggingu miðbæjarins í átt að vistvænna skipulagi og draga úr mögulegum umhverfisáhrifum þess í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildandi deiliskipulagi fór stór hluti landbúnaðarlands vestan megin við Skriðdals- og Breiðdalsveg undir gatnamannvirki en með nýju skipulagi minnkar það landsvæði um 1,8 ha.

Markmið skipulagsins er að skapa vandaða miðbæjarbyggð og leggja grunn að vel byggðu umhverfi í góðum tengslum við útivistarsvæði. Byggðin hefur verið þétt til að ná betur markmiðum um vistvænt skipulag. Fyrirhuguð byggð mun bæta ásýnd og yfirbragð svæðisins, auka umhverfisgæði þess með leiksvæðum, trjágróðri og upplýstum stígum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Miðbæjarsvæðið verður því aðgengilegar og öruggt fyrir fjölbreytta útiveru og notkun.

Byggðin við Göngugötuna er lágrest og veitir fólki skjól fyrir ríkjandi vindátt og dregur úr umferðarhávaða frá nærliggjandi götum í bæjarrýminu. Markvisst er hugað að aðgerðum til að draga úr ökuhraða, auka umferðaröryggi gangandi vegfarenda ásamt því að gera umhverfið vistlegt til að hvetja til vistvæns samgöngumáta.

Gróðurásýnd bæjarins er höfð að leiðarljósi og skal gróðursetja tré eins mikið og unnt er til að mynda skjól gegn vindum, regni og sól til að bæta umhverfisgæði.

Niðurstaða er sú að almenn áhrif deiliskipulags séu jákvæð, hafi í för með sér breyttar og vistvænar áherslur með tilliti til ásýndar, útsýnis, hljóðvistar, grænna innviða, hagkvæmni og umferðaleiða.

### 3.6 Samantekt

- Byggðin hefur verið þétt til muna og hlutfall íbúða aukið til þess að ná betur markmiðum um blandaðri byggð í anda vistvæns skipulags.
- Gert er ráð fyrir að innan miðbæjarins verði hægt að búa, stunda atvinnu og sækja alla daglega þjónustu í göngufæri.
- Með því að þétta byggðina er verið að stuðla að betri landnýtingu, skapa fjölbreytt og liflegt bæjarumhverfi. Við það aukast rekstrarhagsmunir verslunar og þjónustu innan svæðisins og skapast aðstæður fyrir mannlíf í miðbænum samhliða.
- Miðbærinn verður vettvangur mannlífs með fjölbreytta afþreyingu og vistleg bæjarrými sem veita öryggistilfinningu. Til að efla mannlíf á götum úti verður að skapa aðlaðandi rými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur
- Göngugatan verður með ólíkum áfangastöðum sem ýtir undir lifandi miðbæ með gangandi umferð á milli þeirra.
- Yfirbragð byggðar verður fjölbreytt, lögð er áhersla á uppbrot í byggðamynstri, í litatönnum, efnisvali húshliða og vandaðan frágang bygginga og lóða.
- Til að skapa græna ímynd byggðar skal halda í eins mikið af núverandi gróðri og hægt er og styrkja með nýrri gróðursetningu og landmótun til að styrkja líffræðilega fjölbreytni.
- Samgönguleiðir að verslunarumhverfi verða gerðar skýrari.
- Meiri áhersla er lögð á umferðaröryggi, lækkun hámarkshraða bíla og aukin áhersla á fjölbreytta ferðamáta fyrir gangandi, hjólandi og strætó/rútur og forgang gangandi og hjólandi yfir Fagradalsbraut.
- Vegna legu miðbæjarins við mikilvæg gatnamót hringvegarins við Fagradalsbraut er þó enn reiknað með að mikið rými þurfi fyrir bíla og bílastæði, bæði atvinnufaratæki og einkabíla. Bílastæðum er deilt upp í smærri einingar svo að auðvelt verði að komast inn á Göngugötu miðbæjarins
- Áhersla verður lögð á rafhleðslustæði og hvatt til að miðbærinn geti þróast til framtíðar miðað við breyttar ferðavenjur.



## 4 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Almenn

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirlönd varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi lóð.

Skipulags- eða byggingafrulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir öllum framkvæmdum, einnig minniháttar framkvæmdum utanhúss sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. liðum d-j í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar.

Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðamynstri er gerð krafa um að sama arkitektastofa / mannvirkjahönnuðir fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins.

### 4.2 Mæli- og hæðarblöð

Fljótsdalshérað gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

**Mæliblöð** sýna m.a. götunafn og númer húss, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, bílakjallara, bindandi / leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer, inntök veitustofna og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

**Hæðarblöð** sýna m.a. hæðarkótann (tölu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgólfs sem snýr að götu eða innkeyrslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhæðir bæjarlands að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

### 4.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum. Lóðir sem snúa að Göngugötu eru með byggingarreit upp að lóðamörkum og bindandi byggingarlínu. Bindandi byggingarlína þýðir að ekki megi rjúfa byggingu á því svæði sem bindandi byggingarlína afmarkar nema annað sé tilgreint í skilmálum. Bilageymslur neðanjarðar skulu vera innan byggingarreiðs þar sem þær eru tilteknar. Sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum viðkomandi lóða.

### 4.4 Byggingarmagn og nýting lóða

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, TAFLA 3, bls. 34 í kafla 5.2. ásamt stærð lóða, hæð húsa, nýtingu og starfsemi, fjöldi íbúða og bílastæða.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við bílakjallara, geymslur og stoðrymi. Í sérskilmálum fyrir hverja lóða kemur fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

### 4.5 Byggingar

Í skipulaginu eru byggingum raðað og þeim gefið form til að þau myndi heilleg bæjarrými og götumyndir. Stuðlað er að ákveðnu samræmi í byggðinni með ákvæðum í skilmálum varðandi tilteknar lóðir, einkum með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þak frágang efnisvali og lit. Allar íbúðir skulu ná í gegnum húsin. Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum.

Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi, fjöldi íbúða og bílastæða eru skilgreind fyrir hverja lóð í sérskilmálum í kafla 5.

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

#### 4.5.1 Kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum. En þeir eru heimilaðir þar sem staðhættir leyfa. Í kafla 5 kemur fram hvort heimilt sé að byggja kjallara. Lóðarhafar kosta sjálfir fráveitur frá slíkum rýmum liggja þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

#### 4.5.2 Hæð bygginga

Hæðir bygginga eru annað hvort uppgefnar sem fjöldi hæða frá jörðu eða í metrum. Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga yfir gólfkótum aðkomuhæða. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum. Sjá nánar sérskilmála í kafla 5 fyrir hverja lóð. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss.

#### 4.5.3 Efnis- og litaval

Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Því er ekki heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni í sama lit. Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 15 m fresti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Hlið fyrstu hæðar að Göngugötu skal glerja a.m.k. 70% af lengd byggingarinnar. Hlið byggingar sem snýr að Nývangi skal að hluta vera klædd með timbri, a.m.k. 30% lengdar hvorrar hliðar.

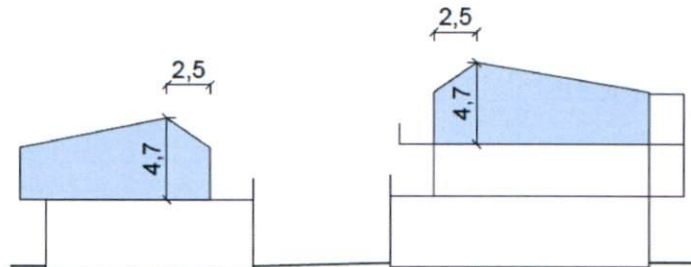
Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja skal samræma innbyrðis á hverri lóð.

#### 4.5.4 Þak og þakform

Almennt er gert ráð fyrir flötum þökum á skipulagssvæðinu með lágmarkshalla 1:40. Lagt er til að gróðurþekja flöt þök til að auka umhverfisgæði samhliða að fegra umhverfið og gegnir mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna. Sjá nánar kafla 4.8.

Kröfur eru á einstaka lóðum eða byggingum um hallandi þakform eða hliðarsett mænispak. Staðsetning hallandi þaka og mænisstefna er bindandi en útfærsla húsa er leiðbeinandi. Gert ráð fyrir háu hlutfalli hallandi þakflata næst Göngugötu.

Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti og í kafla 5.



Mynd 19. Byggingar við Göngugötu hafa hliðarsett mænispök.

#### 4.5.5 Svalir, svalagangar, skyggni og skjólveggir á svölum

Gæta skal samræmis við heildarútlit bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppdráttum.

Heimilt er að draga inn og jafnframt að byggja út svalir og skyggni yfir þær alls staðar þar sem aðstæður leyfa á byggingarreit nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Á einstaka lóðum er leyfilegt að byggja svalir út fyrir byggingarreit, allt að 2 m og þá tekið fram í sérskilmálum. Svalir skulu vera inndregnar að hluta til með tilliti til skjóls og snúa best gagnvart sólu og ekki vera grynri en 2,0 m.

Þar sem skjólveggir eru leyfilegir mega þeir ná upp undir svalir næstu hæðar fyrir ofan nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Við Göngugötu er ekki heimilt að gera skjólveggi en heimilt er að skerma sérafnotaflöt með gróðurkeri, allt að 1,2 m háu, sjá nánar *Mynd 21*. til útskýringar.

Þess skal þó ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæði um fjarlægð milli húsa að öðru leyti en skilmálar þessir segja til um.

## 4.6 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmis gætir, gildir mæliblað.

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin. Lóðarhafar á miðbæjarsvæðinu skulu lúta samræmdri hönnun á lóðum miðbæjarins, sem Fljótsdalshérað lætur gera.

Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðauppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðaltekningum og skal unnin af landslagsarkitekt. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, frágangur bílastæða, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður leiksvæða skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skulu afmörkuð einkasvæði (sérafnotasvæði) fyrir íbúa á jarðhæð þar sem því verður við komið.

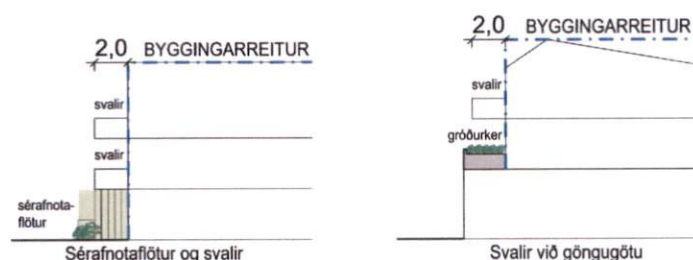
### 4.6.1 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera sýndur og í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar. Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Jaðar lóða að opnum svæðum skal laga að landhæð. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

### 4.6.2 Sérafnotafletir á lóð (skjólveggur og girðingar á lóð)

Íbúðum getur fylgt sérafnotaréttur sem hluti af lóð eða þakgarði í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérafnotafletir á jarðhæð mega ná 3 m inn í inngarð viðkomandi lóðar frá útvegg. Heimilt er að afmarka sérafnotaflöt með skjólvegg 2 m frá hliðum sem snúa að aðliggjandi sérafnotaflötum. Skjólveggir mega ná upp undir svalir næstu hæðar fyrir ofan. Heimilt er að skerma allan sérafnotaflöt með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári. Aðrir skjólveggir eru óheimilir.

Ekki er heimilt að afmarka sérafnotaflæti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildarútliti viðkomandi húss.



Mynd 20. Sérafnotafletir

Almennt er ekki heimilt að setja upp girðingar á lóð nema að það sé tekið fram í sérskilmálum. Um girðingar og skjólveggi á lóð gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar og skulu vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Girðingar og skjólveggir á mörkum samliggjandi lóða skulu reist í samráði og í samvinnu beggja lóðarhafa.

Gera skal grein fyrir sérafnotaflötum í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

#### 4.7 Bíla- og hjólastæðakröfur

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir bílastæðum á lóðum og jafnframt sameiginlegum bílastæðum til að stuðla að samnýtingu bílastæða og hagræðingu í notkun þeirra.

TAFLA 2. Bílastæðakröfur, hámark:

Íbúðarhúsnæði	1 stæði á hverja 100 m <sup>2</sup> en 2 stæði yfir 100 m <sup>2</sup>
Almennt atvinnuhúsnæði	1 stæði á hverja 50 m <sup>2</sup>
Skrifstofuhúsnæði	1 stæði á hverja 35 m <sup>2</sup>
Geymslu-, framleiðsluhúsnæði og tæknirými	1 stæði á hverja 150 m <sup>2</sup>
Verzlunar- og þjónustuhúsnæði	1 hjólastæði á hverja 200 m <sup>2</sup>

(miðað er við birt flatarmál).

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar.

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og 5,0 m að lengd með 7 x 2,5 m akstursrými fyrir aftan stæðin. Rafhleðslukerfi skal vera fyrir rafbíla á hverri lóð.

#### 4.8 Gróður og ofanvatnslausnir

Miðað er við að notaðar verði vistvænar ofanvatnslausnir innan svæðisins þar sem hægt er að koma því fyrir til að tryggja hreinsun og jafnt afrennsli vatns frá svæðinu

Gróður, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Innan hvernar lóðar skal vera regngarður. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði.

Til að skapa græna ímynd byggðar og umhverfis með skipulaginu / byggðinni og þá m.a. með því að halda eins mikið í núverandi gróður og hægt er, og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun. Trjágróður sem þarf að víkja vegna framkvæmda á svæðinu skal færa, eftir því sem hægt er, til og nýta annars staðar innan skipulagssvæðisins í samráði við sveitarfélagið.

Þakfletir bygginga þaktir gróðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því.

Óheimilt er að planta öspum á miðbæjarsvæðinu, allar aðrar trjátegundir eru heimilar og er bent sérstaklega á að nota íslenskar trjátegundir.

#### 4.9 Sorpgeymslur

Á öllum lóðum skal koma fyrir sorpgeymslum eða stæðum fyrir sorpílát, í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar og Fljótsdalshéraðs.

Á tillöguteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymslna, sorpgáma eða sorpíllata. Sorpgeymslur/skýli skulu vera staðsett innan byggingarreits nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Þeim skal komið þannig fyrir innan reits á lóð að auðvelt sé að komast að þeim. Áhersla er lögð á vel útlitandi umhverfi við sorpílát og sorpgáma, byggja skal skýli eða afmarka þá á annan hátt t.d. með gróðri eða jarðvegsfláum.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs í Fljótsdalshéraði. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi. Fljótsdalshérað áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Fljótsdalshéraðs.

#### 4.10 Ljósvisit

Lýsingu innan þéttbýlis þarf að nálgast á heildrænan hátt þar sem velferð íbúa er sett í forgrunn. Hægt er að ná góðum birtugæðum með því að nota þá eiginleika og dreifingu ljóss með því að nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að koma í veg fyrir ágengt ljós við byggingar ásamt óþarfa ljósmengun. Til að koma í veg fyrir glýju og truflun þarf að fela ljósgeisla eins vel og kostur er við Göngugötuna



Mynd 21. Lágstemmd birta á Göngugötu að næturlægi

Við lýsingarhönnun skal draga úr ljósmengun eftir mætti og fylgja eftirfarandi sem byggir á Evrópustaðlaröðin ÍST-EN 1321 1-4 sem grunnviðmið við flokkun götulýsingar. Hins vegar skal lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum.

Opin svæði eins og t.d. torg, stígar og græn svæði bjóða uppá möguleika fyrir skapandi lýsingu sem hægt er að nýta til að auka umhverfisgæði og gera með því umhverfið aðlaðandi fyrir íbúa og aðra vegfarendur. Lýsing sem er sérstaklega skipulögð og hönnuð fyrir byggingar og framhliðar húsa er mikilvægur þáttur til að skapa karakter og umgjörð sem eykur gæði mannlífsins að næturlagi. Mikilvægt er þó að gæta hófs í notkun þátta eins og lita og/eða hreyfanlegra ljósa af virðingu við svæðið, karakter þess og samhengi. Lýsing á framhliðar húsa og aðrar útstillingar skal vera í samræmi við svæðisflokkunina CIE-S-015:2005



Mynd 22. Yfirbragð Göngugötu að kvöldi

Hvað varðar náttúruleg svæði, þá er sérstaklega mælst til þess að myrkursvæði séu varðveitt eins og mögulegt er um leið og öryggi vegfarenda er tryggt með ákjósanlegri lýsingu.

#### 4.11 Skilti og merkingar

Skilti og merkingar bygginga skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Skilti skal samræma og koma haganlega fyrir á byggingunni. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á byggingum eða á lóð. Ekki er heimilt að gera skilti, auðkenni eða merkingar sem hluta af byggingunni sjálfri, þannig að ekki sé unnt að fjarlægja þau eða breyta þeim, komi til sölu húsa, breyttrar starfsemi eða aðrar orsakir sem kalla á breytta útfærslu á skiltum. Ekki er heimilt að koma fyrir skiltum eða öðrum einkennum á húspökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Blikkandi ljósaskilti eða sterk LED lýsing er óheimil.

Sé sótt um fánaraðir eða fánaborgir skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum.

**Um Göngugötu gilda önnur hönnunarviðmið sjá kafla 3.4.**

#### 4.12 Veitur, lagnir og spennustöðvar

Hönnuðir skulu hafa samráð við stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimataugar. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufla sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Gera skal ráð fyrir að sett sé upp **rafhleðslukerfi fyrir rafbíla** á hverri lóð. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

Gera skal ráð fyrir rafhleðslubúnaði á samsíða bílastæðum við Kaupvang 7.

Lóðarhafar og bæjaryfirvöld skulu hafa það að leiðarljósi að Göngugata verður upphituð með frárennslisvatni bygginganna sem við hana standa að viðbættri innspýtingu eftir þörfum.

#### 4.13 Verkhraði

Sökkulum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan hálfis árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal vera fokheld innan árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum, skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða og ljúka að fullu innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malbikuð plön og bifreiðastæði, þökulagning, hellulögn, plöntun o.þ.h.) innan þess tíma.

#### 4.14 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið eftir gildandi Skipulagslögum hvað varðar úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála, þvingunarúrræði og viðurlög ásamt gildandi byggingarreglugerð. Óheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð.



## 5 SÉRSKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR OG LÓÐIR

### 5.1 Almenn

Við efnisval og formun bygginga skal hafa í huga að þær eru staðsettar í miðbæ Egilsstaða. Þær skulu vera með vandað yfirbragð þar sem áhersla er lögð á vandaðan frágang bygginga og lóða. Hvatt er til þess að samræmi sé á milli forma, notagildis og efnisvals.

### 5.2 Skilmálatafla

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, TAFLA 3, á næstu síðu, ásamt stærð lóða, hæð húsa, nýtingu og starfsemi, fjöldi íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

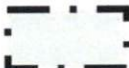


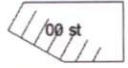
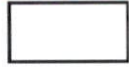

















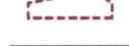







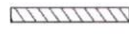

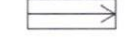


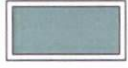






Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við bílakjallara, geymslur og stoðrými. Í sérskilmálum fyrir hverja lóða koma fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

TAFLA 3. Skilmálatafla

## Skilmálatafla

Lóð	stærð lóðar m <sup>2</sup>	Bygg.magn núverandi ofan]. (A rými)	Bygg.magn ofan]. (A rými)	Bygg.magn (B rými)	Bygg.magn neðan]. (A+B)rými)	Heild.bygg.magn samtais íbúða	Hámarks fj. lótta	Bilastæði innan lóðar	Bilastæði bæjarlandi	Starfsemi	Hæðir hámark
Kaupvangur 1	1.812	416	184	600	24	verslun/þjón./lb	2				
Kaupvangur 2	641	356	104	460	7	verslun/þjón./lb	2				
Kaupvangur 3a	1.072	693		693	21	verslun/þjón.	2				
Kaupvangur 3b	914	460		460	13	verslun/þjón.	2				
Kaupvangur 5	1.516	314	286	600	17	verslun/þjón.	2				
Kaupvangur 6	5.449	2.961	450	3.411	64	verslun/þjón./lb.	2				
Kaupvangur 7	102	27		27	7	Spennustöð	1				
Kaupvangur 8	3.087	1.034	100	350	9	verslun/þjón./lb	3				
Kaupvangur 10		232	80	420	7	verslun/þjón./lb	3				
Kaupvangur 12		868	110	340	9	íbúðir	3				
Kaupvangur 9	4.115	1.514	170	1.684	30	verslun/þjón.	2				
Kaupvangur 11		384		384	10	verslun/þjón.	1				
Kaupvangur 14-16	1.597		1.312	470	10	verslun/þjón.	3				
Kaupvangur 17	5.416	797	200	997	36	verslun/þjón.	1				
Kaupvangur 18	933	437		437	12	verslun/þjón.	1				
Kaupvangur 19	15.002				6	verslun/þjón.	0				
Kaupvangur 20	1.313		1.260	420	14	íbúðir	3	10			
Miðvangur 1-3	2.790	1.321		1.321	45	verslun/þjón.	2				
Miðvangur 2-4	3.926	1.794		1.794	60	verslun/þjón.	2				
Miðvangur 5	4.228	2.842		2.842	2	verslun/þjón.	3	9			
Miðvangur 7		1.720		1.720	34	verslun/þjón.	3	3			
Miðvangur 6	2.967	3.833		3.833	62	verslun/þjón./lb	5				
Miðvangur 8	2.627		2.926	348	18	verslun/þjón./lb	4				
Miðvangur 9	1.750		1.008		24	verslun/þjón.	2				
Nývangur 1/1a	5.389	639	21	660	44	verslun/þjón.	1				
Nývangur 2	26	13		13		verslun/þjón./lb	1				
Nývangur 4	2.413	735		735	7	verslun/þjón./lb	2				
Nývangur 6		1.190		1.190	8	verslun/þjón./lb	2				
Nývangur 8	4.373	851		851	5	verslun/þjón./lb	2				
Nývangur 10		768		768	23	verslun/þjón./lb	2	6			
Nývangur 12-14		1.334		2.044	9	verslun/þjón./lb	2				
Sólvangur 1	13.269	2.970		2.970	89	verslun/þjón.	1				
Sólvangur 2	6.876	2.268	304	3.332	28	íbúðir	3				
Sólvangur 4		1.260	124	420	16	íbúðir	3				
Sólvangur 6		1.172	74	590	15	íbúðir	2				
Sólvangur 8	2.965	736		736	31	verslun/þjón.	1				
	96.588	22.728	22.156	1.384	5.490	51.526	161	952	35		

## SKÝRINGAR

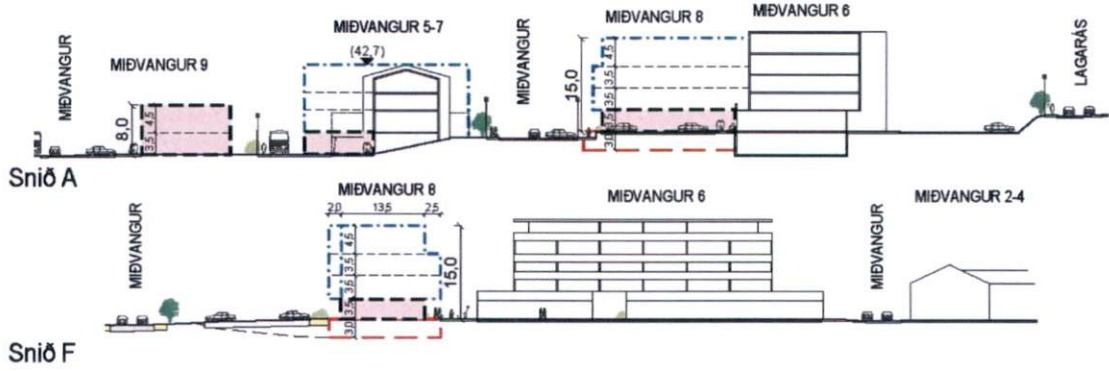
	Skipulagsmörk		Hjólástæði, staðsetning leiðbeinandi
	Skipulagsmörk felld úr gildi		Bílastæði - fjöldi
	Lóðarmörk		Umferðamiðstöð / langferðabílar
	Lóðarmörk felld úr gildi		Gangbraut með hraðahindrun
	Lóðarmörk utan skipulags Lóðarmörk sem felld voru út 2005		Akfær gangstígur
	Byggingarreitur		Upplýst og hraðalækkandi gatnamót
	Bindandi byggingarlína		Bensín / oliudæla
	Byggingarreitur 2. - 4. hæðar		Sameiginlegt leiksvæði fyrir Skjólvang 2 og Sólvang 2-10
	Byggingarreitur útbygginga		Leiksvæði, grenndarvöllur í bæjarlandi
	Byggingarreitur neðanjarðar bílageymslu		Samkomusvæði til sérstakar nota
	Byggingarreitur skyggis bensinstöðvar		Tjaldsvæði
	Þakform, hliðarsett mænispak		Götutré, til viðmununar
	Núverandi byggingar		Gróður, leiðbeinandi
	Byggingar sem má / á að fjarlægja		Món
	Kvaðir á lóð		Spennistöð-Rarík
	Lagnastokkur		30 m Veghelgunarsvæði
	Rampur í bílajakjallara		Nýjar byggingar, hallandi þök
	Gangstétt Gata		Nýjar byggingar, flatt þak með gróðurþekju
	Göngustígur		Nýjar byggingar, flatt þak með mól / hellur
	Göngugata		Húsnúmer
	Göngu- og hjólástígur		Grunnkort

Mynd 23. Skýringartákn

### 5.3 Miðvangur



Grunnmynd



**5.3.1 Miðvangur 1-3 - Verslun, þjónusta**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

**5.3.2 Miðvangur 2-4 - Verslun og þjónusta**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

**5.3.3 Miðvangur 5 – Verslun, þjónusta (hótel)**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

**5.3.4 Miðvangur 7 – Verslun og þjónusta (viðbygging við hótel)**

Leyfilega hámarkshæð byggingar er sú sama og á núverandi húsi á lóð. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn og fjöldi hæða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjáls hvað varðar efnisval og liti. Hafa skal uppbot í formi út- og innskota til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt.

Þakgerð er hefðbundið mænispak.

**5.3.5 Miðvangur 6 – Verslun, þjónusta og íbúðir**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

Í dag er verslun og þjónusta á 1. hæð en á 2.– 5.hæð eru 21-23 íbúðir fyrir aldraða, með aðkomu frá bílastæðunum austan hússins við Lagarás. Fimmta hæðin er inndregin frá norðri, vestri og suðri. Heimilt er að glerja svalir sem köld rými en útbýggingarreitur til austurs er fyrir svalaganga. Þak fyrstu hæðar verslunar og þjónustubyggingar er nýttur sem garður fyrir íbúðahlutann. Í bílakjallara eru bílastæði fyrir hverja íbúð.

**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. Útbýggingarreitur er fyrir 2.– 3.hæð til suðurs og vesturs en útbýggingarreitur 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 uppbot 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.

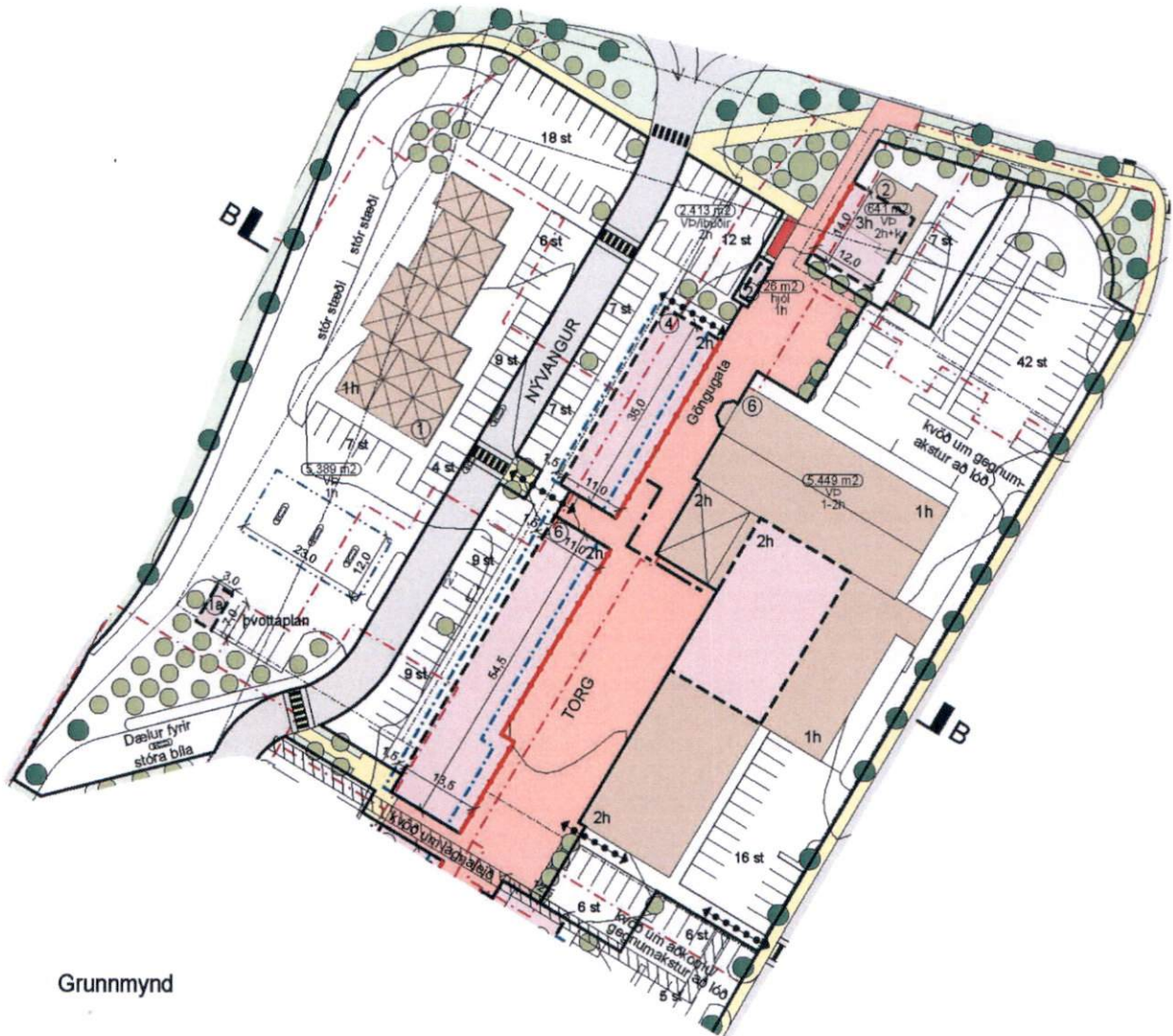
**5.3.7 Miðvangur 9 - Verslun og þjónusta**

Hámarkshæð byggingar er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

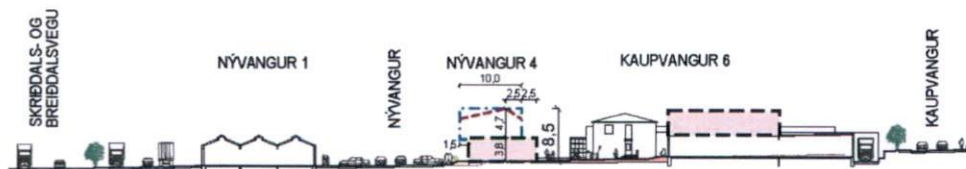
Húsagerð er frjáls hvað varðar efnisval og liti. Hafa skal uppbot í formi til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt.

Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins.

### 5.4 Nývangur – Kaupvangur (vestur)



Grunnmynd



Snið B

**5.4.1 Nývangur 1 - Verslun og þjónusta, bensínstöð**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

Þakgerð er píramíðaþök, ef að núverandi bygging verður fjarlægð skal nýbyggingin vera með samskonar þaki og / eða með flötu þaki.

Nýr byggingarreitur er við þvottaplan. Heimilt er að byggja skyggni yfir bensíndælur.

**5.4.2 Nývangur 2 - Hjólaskýli**

Hámarkshæð byggingar er 3 m frá kóta göngugötu. Stærð lóðar og hámarks byggingarmagn, sjá nánar í skilmálatöflu. Byggingarreitur er 6,5 x 12 metrar að stærð, heimilt að fullnýta.

**5.4.3 Nývangur 4-6 - Verslun og þjónusta**

Hámarkshæð bygginga er 8,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjálts hvað varðar efnisval og liti. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu.

Á jarðhæð sem snýr að Göngugötu skal vera uppbot í formi út- og innskota að lágmarki þrisvar á hverju húsi til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt. Framhlið sem snýr að Göngugötu skal vera að mestu leiti klædd gleri, ekki minna en 70%.

Á annarri hæð skal uppbot í formi út- og innskota vera á 5 - 7 metra fresti til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt. Handriðsflötur skal vera a.m.k. 70% af lengd hússins og vera gegnsætt þ.e.a.s. gler eða málmrimlar.

Þakgerð er hefðbundið mænispak með hliðarsettum mæni, sjá málsetningar á sniði, sjá nánar kafla 4.5.4.

Í hverju húsi skal vera stigahús til að komast upp á 2. hæð upp á sameiginlegar svalir sem snúa að Göngugötu. Hægt er að nýta inn- og útskot að hluta til sem samrými (e. semi-public) fyrir framan inngang inn í íbúðir.

**5.4.4 Kaupvangur 2 – Verslun, þjónusta og íbúðir**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er afmarkaður nýr byggingarreitur með sveigjanleika fyrir nýja byggingu, þó er einungis heimilt að nýta að hámarki 460 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Sjá nánar í skilmálatöflu. Bundin byggingarlína er við Göngugötu og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Ekki er heimilt að byggja skyggni o.þ.h. utan byggingarreits.

Hámarkshæð bygginga er 11,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn og fjöldi hæða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjálts hvað varðar efnisval og liti. Þakgerð er frjálst.

**5.4.5 Kaupvangur 6 - Verslun og þjónusta og íbúðir**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu. Þakgerð er flatt þak og einhalla þak með 15° halla.

**Nýr byggingarreitur**

Heimilt er að byggja hæð ofan á núverandi byggingu, grunnflötur byggingarreits er sá sami og á byggingu fyrir neðan. Leyfilega hámarkshæð byggingar er sú sama og á núverandi húsi á lóð. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Heimilt að byggja íbúðir á þessum byggingarreit. Óheimilt er að fara með svalir, svalagang eða að byggja skyggni o.þ.h. utan byggingarreits. Svalir eiga snúa að Göngugötu.

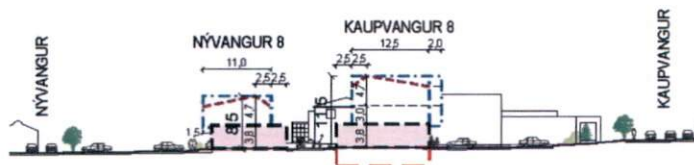
Húsagerð er frjálts hvað varðar efnisval og liti. Hafa skal uppbot í efnisvali til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt við núverandi byggingar. Samhliða þessari uppbyggingu skal laga framhlið á núverandi byggingu sem snýr að Göngugötu til að hún verði torginu til sóma.

Þakgerð er flatt þak með gróðri, möl eða hellum.

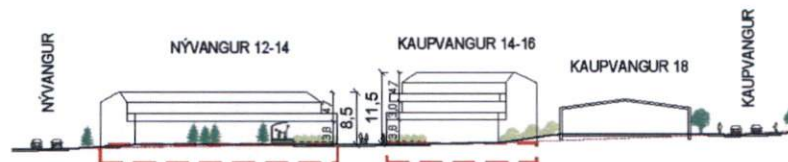
5.5 Nývangur – Kaupvangur (vestur)



Grunnmynd



Snið C



Snið D



### 5.5.1 **Nývangur 8-14 - Verslun, þjónusta og íbúðir**

Hámarkshæð bygginga er 8,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjáls hvað varðar efnisval og liti. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu.

Á jarðhæð sem fellur saman við lóðamörk að Göngugötu skal uppbot í formi út- og innskota vera að lágmarki þrisvar á hverju húsi til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt. Framhlið sem snýr að Göngugötu skal vera að mestu leiti klædd gleri, ekki minna en 70%.

Á annarri hæð skal uppbot í formi út- og innskota vera á 5 - 7 metra fresti til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt. Handriðsflötur skal vera a.m.k. 70% af lengd hússins og vera gegnsætt þ.e.a.s. gler eða málmrimlar.

Þakgerð er hefðbundið mænispak með hliðarsettum mæni, sá nánar kafla 4.5.4.

Í hverju húsi skal vera stigahús til að komast upp á 2. hæð upp á sameiginlegar svalir sem snúa að Göngugötu. Hægt er að nýta inn- og útskot að hluta til sem samrými (e. semi-public) fyrir framan inngang inn í íbúðir.

#### **Nývangur 10**

Ekki er heimilt að byggja íbúðir á þessum byggingarreit, er hann eingöngu ætlaður að nýtast undir verslun og þjónustu. Lagt er til að húsnæðið verði nýtt að einhverjum hluta fyrir umferðamiðstöð.

Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásjón hverfisins, sá nánar kafla 4.8.

#### **Nývangur 14**

Heimilt er að byggja íbúðir á jarðhæð á þessum byggingarreit. Sérafnotaréttur fylgir jarðhæð, sjá nánar kafla 4.6.2.

### 5.5.2 **Kaupvangur 8-16 - Verslun og þjónusta**

Hámarkshæð bygginga er 11,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjáls hvað varðar efnisval og liti. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu.

Á jarðhæð sem fellur saman við lóðamörk að Göngugötu skal uppbot í formi út- og innskota vera að lágmarki þrisvar á hverju húsi til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt.

Á annarri hæð skal uppbot í formi út- og innskota vera á 5 - 7 metra fresti til að mynda ekki einsleitan eða samfelldan flöt. Handriðsflötur skal vera a.m.k. 70% af lengd hússins og vera gegnsætt þ.e.a.s. gler eða málmrimlar.

Þakgerð er hefðbundið mænispak með hliðarsettum mæni, sjá málsetningar á sniði, sá nánar kafla 4.5.4.

Í hverju húsi skal vera stigahús eða svalagangur til að komast upp á efri hæðir.

Svalir mega fara 2 m út fyrir byggingarreit á 3.hæð við Göngugötu. Óheimilt er að gera skjólveggi en heimilt er að skerma sérafnotafleti af með gróðurkeri, sjá nánar kafla 4.5.5.

#### **Kaupvangur 8**

Kvöð er um lagnaleið í gegnum byggingarreitinn. Lagt er til að nýta yfirbyggingu efri hæðar fyrir hjólastæði.

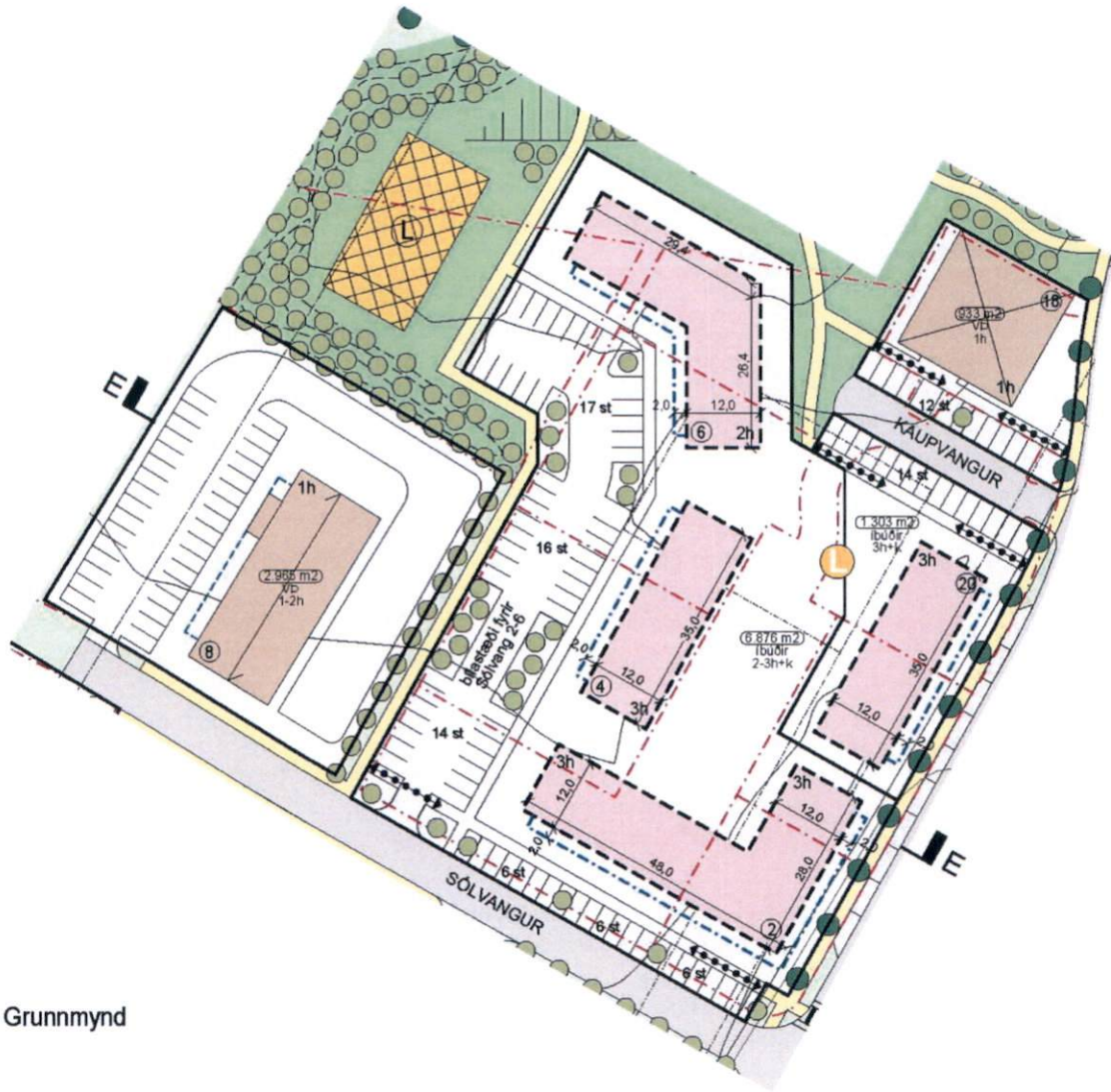
#### **Kaupvangur 10**

Í dag er hús á lóðinni sem **verður að rífa** til að geta byggt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

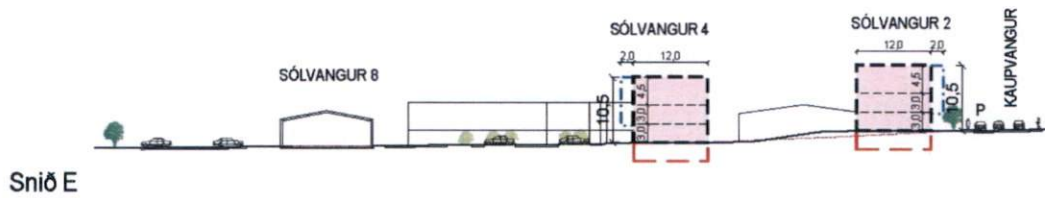
#### **Kaupvangur 14**

Þessi byggingarreitur er eingöngu ætlaður fyrir íbúðir og því er ekki heimilt að nýta hann undir verslun og þjónustu. Svalir mega fara 2 m út fyrir byggingarreit á 2. og 3.hæð. Heimilt er að gera skjólveggi, sjá nánar kafla 4.5.5. Sérafnotaréttur fylgir jarðhæð, sjá nánar kafla 4.6.2.

### 5.6 Sólvangur



Grunnmynd



Snið E

**5.6.1 Kaupvangur 18 - Verslun og þjónusta**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

Þakgerð er píramíðaþök, ef að núverandi bygging verður fjarlægð skal nýbyggingin vera með samskonar þaki og / eða með flötu þaki.

**5.6.2 Kaupvangur 20 – Íbúðir**

Hámarkshæð bygginga er 10,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjálst hvað varðar efnisval og liti. Uppbrot í formi út- og innskota vera á 5 - 7 metra fresti til að mynda ekki einsleitun eða samfelldan flöt.

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

Svalir mega fara 2 m út fyrir byggingarreit, sjá nánar kafla 4.5.5. Sérafnotaréttur fylgir jarðhæð, sjá nánar kafla 4.6.2.

Skjólvangur er með sameiginlegt leiksvæði með Sólvangi 2-10.

**5.6.3 Sólvangur 2-6 – íbúðir**

Hámarkshæð bygginga er 10,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjálst hvað varðar efnisval og liti. Uppbrot í formi út- og innskota vera á 5 - 7 metra fresti til að mynda ekki einsleitun eða samfelldan flöt.

Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásjón hverfisins, sjá nánar kafla 4.5.3.

Svalir mega fara 2 m út fyrir byggingarreit, sjá nánar kafla 4.5.5. Sérafnotaréttur fylgir jarðhæð, sjá nánar kafla 4.6.2.

**Sólvangur 6**

Hámarkshæð bygginga er 10,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn, fjöldi hæða og íbúða, sjá nánar í skilmálatöflu.

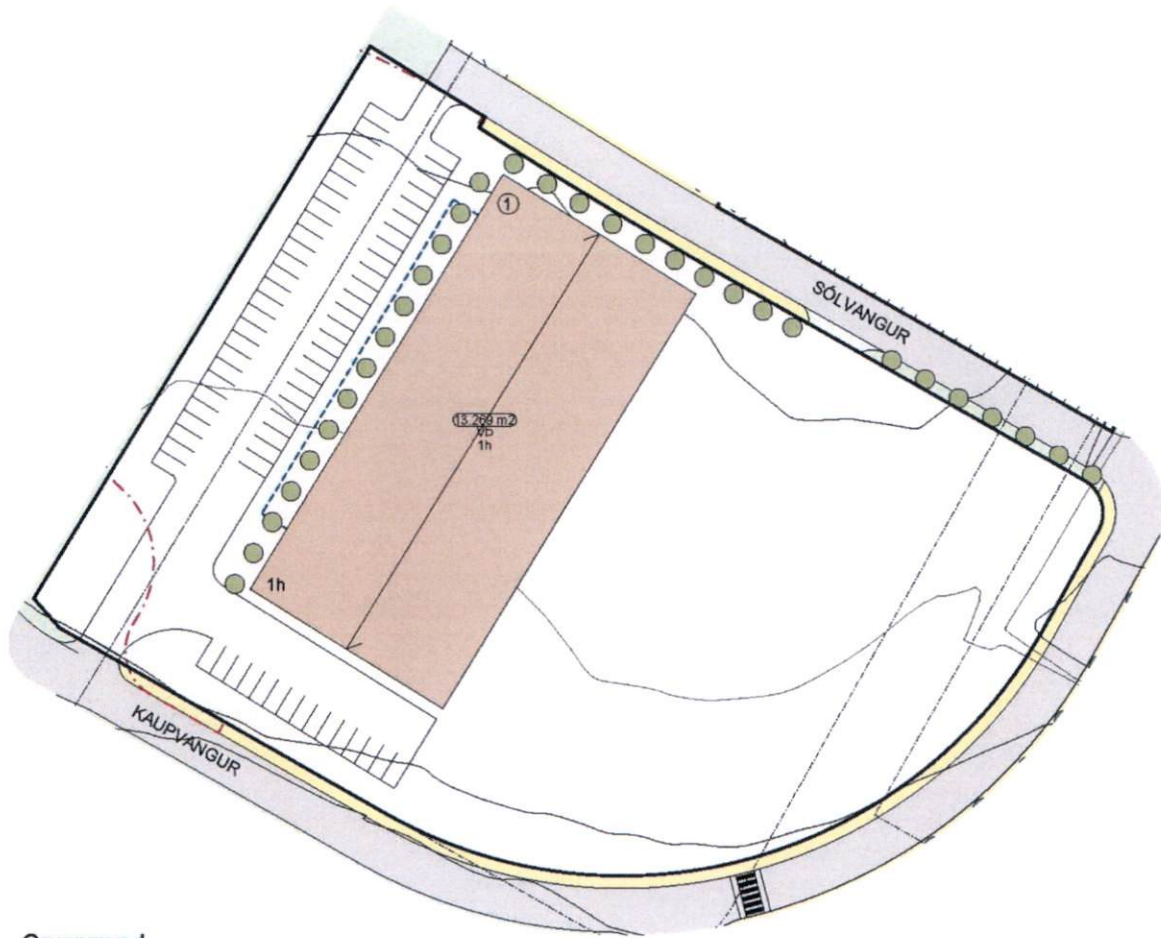
Sólvangur er með sameiginlegt leiksvæði með Skjólvangi 4.

**5.6.4 Sólvangur 8 - Verslun og þjónusta**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er 1-2 hæðir. Þakskegg eru óheimil. Óheimilt er að byggja þakkvisti. Hámarkshæð byggingarinnar er 8,0 m og útbyggingar 4,2 m frá gólfkóta aðalhæðar.

## 5.7 Sólvangur



Grunnmynd

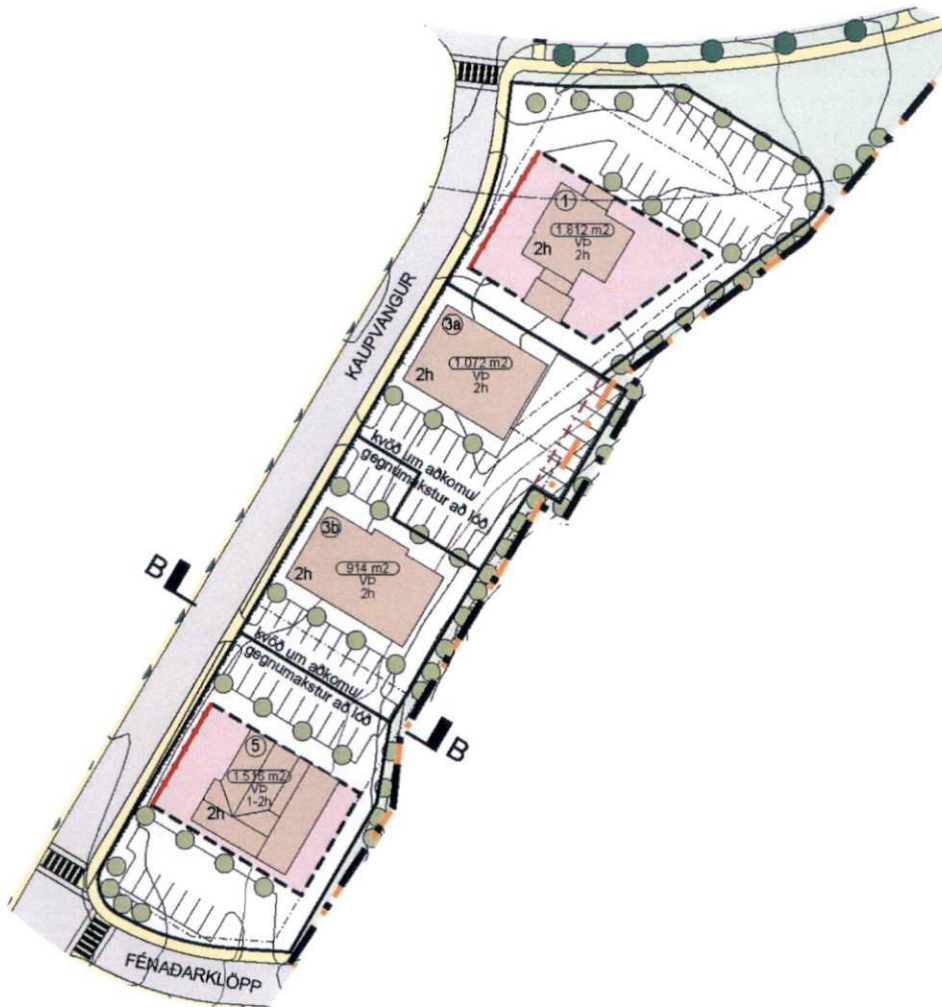
**5.7.1 Sólvangur 1 - Verslun og þjónusta**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

Í dag er verslun og þjónusta á með aðkomu frá Sólvangi og Kaupvangi. Á austur hluta lóðarinnar er útisvæði, fyrir vöruafgreiðslu og geymslu á vöru.

Þakskegg má að hámarki ná 30 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarks mænishæð á aðalbyggingu er 10 m frá gólfkóta aðalhæðar. Hámarks mænishæð á útbyggingu er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

### 5.8 Kaupvangur (austur)



Grunnmynd



Snið B

**5.8.1 Kaupvangur 1 – Verslun, þjónusta og íbúðir**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er afmarkaður nýr byggingarreitur með sveigjanleika fyrir nýja byggingu, þó er einungis heimilt að nýta að hámarki 400 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Ekki er heimilt að byggja skyggni o.þ.h. utan byggingarreits.

Hámarkshæð bygginga er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn og fjöldi hæða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjáls hvað varðar efnisval og liti.

Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Þakskegg eru óheimil

Íbúðir eru heimilar á 2. hæð.

**5.8.2 Kaupvangur 3a – Verslun, þjónusta og íbúðir**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótisdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

Íbúðir eru heimilar á 2. hæð.

**5.8.3 Kaupvangur 3b – Verslun, þjónusta og íbúðir**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótisdalshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

Íbúðir eru heimilar á 2. hæð.

**5.8.4 Kaupvangur 5 – Verslun, þjónusta og íbúðir**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er afmarkaður nýr byggingarreitur með sveigjanleika fyrir nýja byggingu, þó er einungis heimilt að nýta að hámarki 400 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Ekki er heimilt að byggja skyggni o.þ.h. utan byggingarreits. Viðbygging við núverandi byggingu skal vera innan nýbyggingarreitsins en þarf ekki að snerta bundna byggingalínu hans.

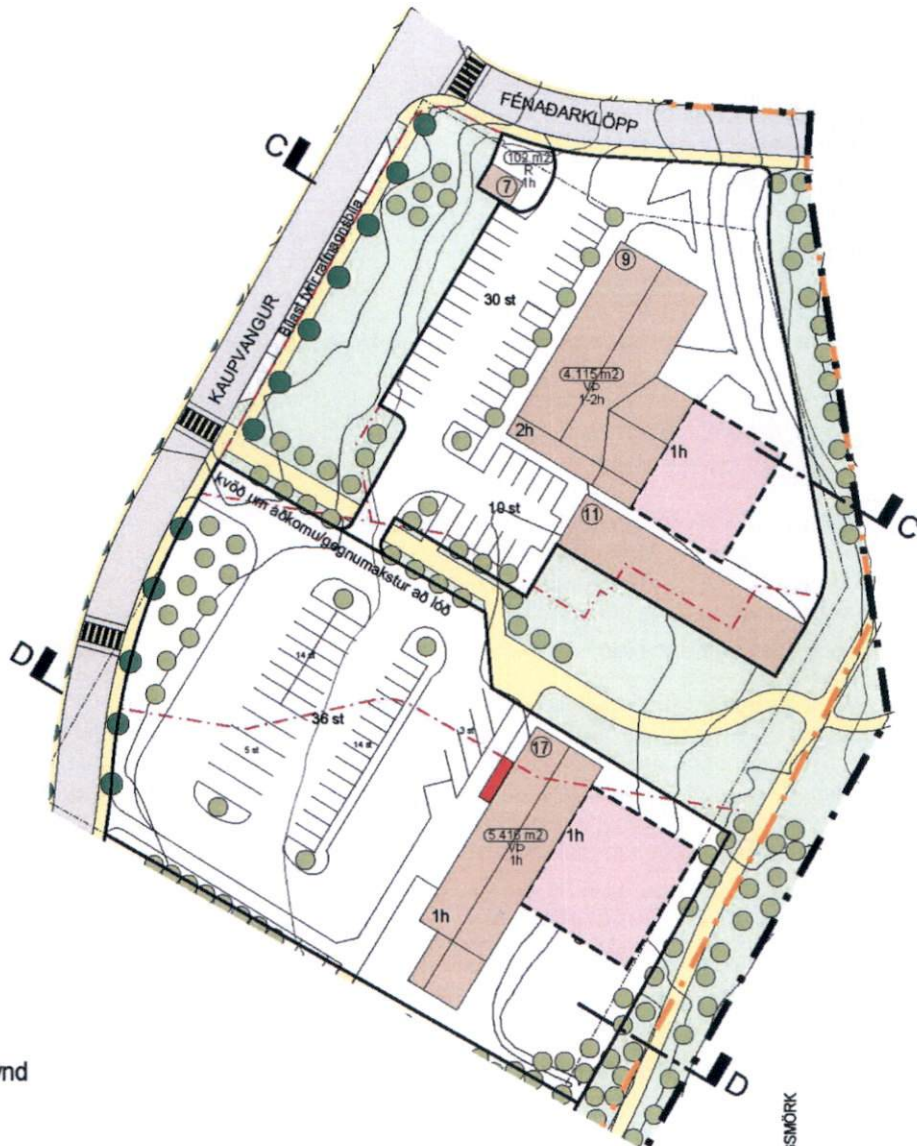
Hámarkshæð bygginga er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn og fjöldi hæða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjáls hvað varðar efnisval og liti.

Þakgerð er frjáls, lagt er til að gróðurþekja þakið ef það er flatt til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Þakskegg eru óheimil

Íbúðir eru heimilar á 2. hæð

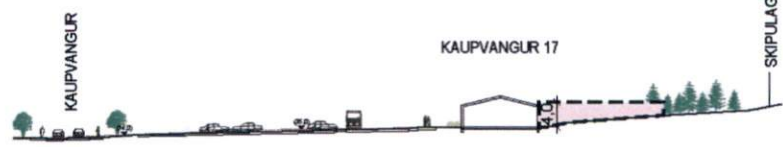
### 5.9 Kaupvangur (austur)



Grunnmynd



Snið C



Snið D



**5.9.1 Kaupvangur 7 – Spennustöð**

Í dag er spennustöð Rarik á lóðinni.

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu.

**5.9.2 Kaupvangur 9-11**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu. Ekki er heimilt að byggja skyggni o.þ.h. utan byggingarreits.

**Kaupvangur 9 – Viðbygging**

Hámarkshæð viðbyggingar er 5,0 m frá gólfkóta aðalhæðar. Byggingareitur er rúmur, ekki er heimilt að fullnýta hann. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn og fjöldi hæða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjálst hvað varðar efnisval og liti.

Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásjón hverfisins. Þakskegg eru óheimil.

**Kaupvangur 11**

Heimilt er að byggja kvisti á braggann allt að 50% af lengd hans hvoru megin.

**5.9.3 Kaupvangur 17 - Verslun og þjónusta**

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótshéraðs. Hámarks byggingarmagn er það sama. Sjá nánar í skilmálatöflu. Ekki er heimilt að byggja skyggni o.þ.h. utan byggingarreits.

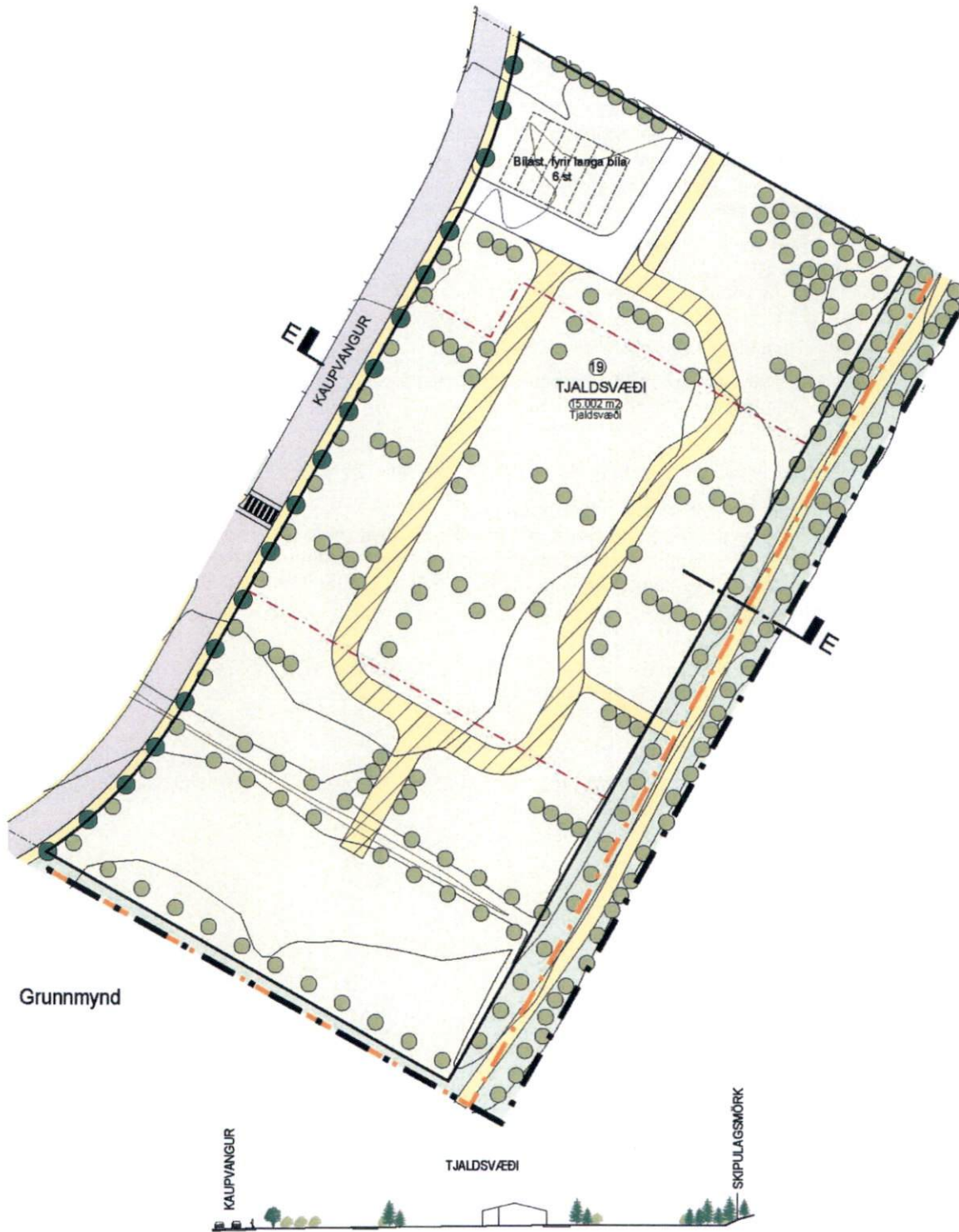
**Kaupvangur 17 - Viðbygging**

Hámarkshæð viðbyggingar er 4,0 m frá gólfkóta aðalhæðar. Byggingareitur er rúmur, ekki er heimilt að fullnýta hann. Stærð lóðar, hámarks byggingarmagn og fjöldi hæða, sjá nánar í skilmálatöflu.

Húsagerð er frjálst hvað varðar efnisval og liti.

Þakgerð er flatt þak, lagt er til að gróðurþekja þakið til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra ásjón hverfisins. Þakskegg eru óheimil.

### 5.10 Kaupvangur 19 – Tjaldsvæði



Grunnmynd

Snið E

**5.10.1 Kaupvangur 19 - Tjaldsvæði**

Í dag er lóðin notuð sem tjaldvæði með tilheyrandi þjónustu og leiksvæði. Þjónustubygging er staðsett á Kaupvangi 17

Tjaldbúar leggja bílum sínum við tjöld / tjaldvagna / fellihýsi / hjólhýsi sín. Húsbílar leggja í þar til gerð stæði inni á tjaldsvæðinu.

Á lóðinni eru bílastæði fyrir 6 löng ökutæki.

Allur frágangur nærumhverfis skal vera vandaður, bílastæði með grasstein eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin. Nota skal runna og trjágróður til að hólfa af svæðin á tjaldsvæðinu og gæta skal sérstaklega að skjólmyndun.

**Framtíðamotkun þessa reits breytist þegar búið er að byggja upp miðbæinn samkvæmt deiliskipulagi þessu og þörf verði á nýjum uppbyggingarreitum innan miðbæjardeiliskipulagsins.**

## 6 UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR

Skipulagsuppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu byggingareita til götu og lóða við ólíkar aðstæður.

Skýringaruppdráttur og skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða. Fyrirvari er gerður um að húsagerðir falli vel og eðlilega að landi á hverri lóð.

**Deiliskipulagsuppdráttur (90)1.01** er í mælikvarða 1:1000, dags. 25.05.2020, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

**Skýringaruppdráttur (90)1.02** er í mælikvarða 1:1000 sem gefur til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út.