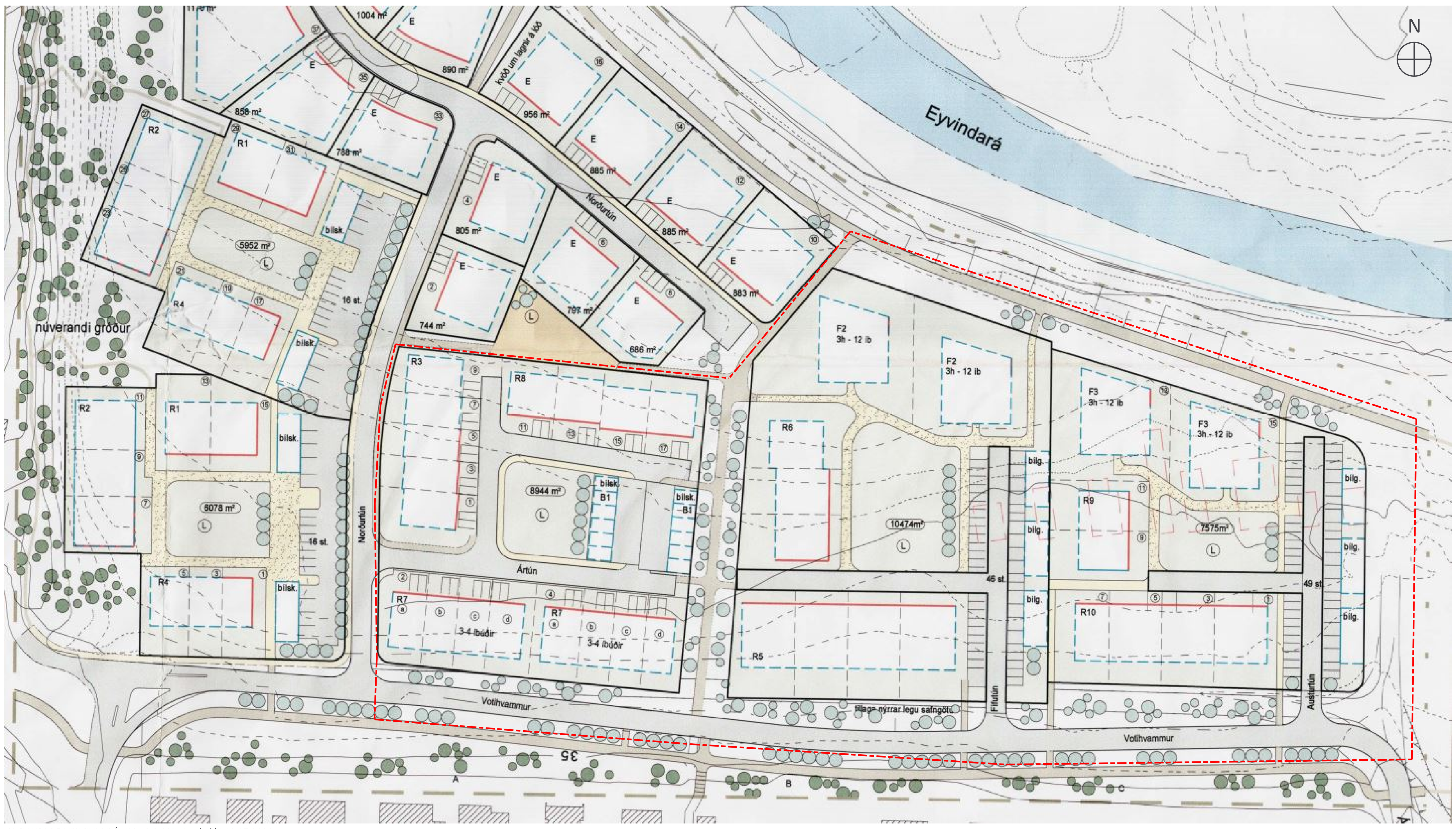
Votihvammur, íbúðasvæði á Egilsstöðum

Breyting á deiliskipulagi

Múlaþing

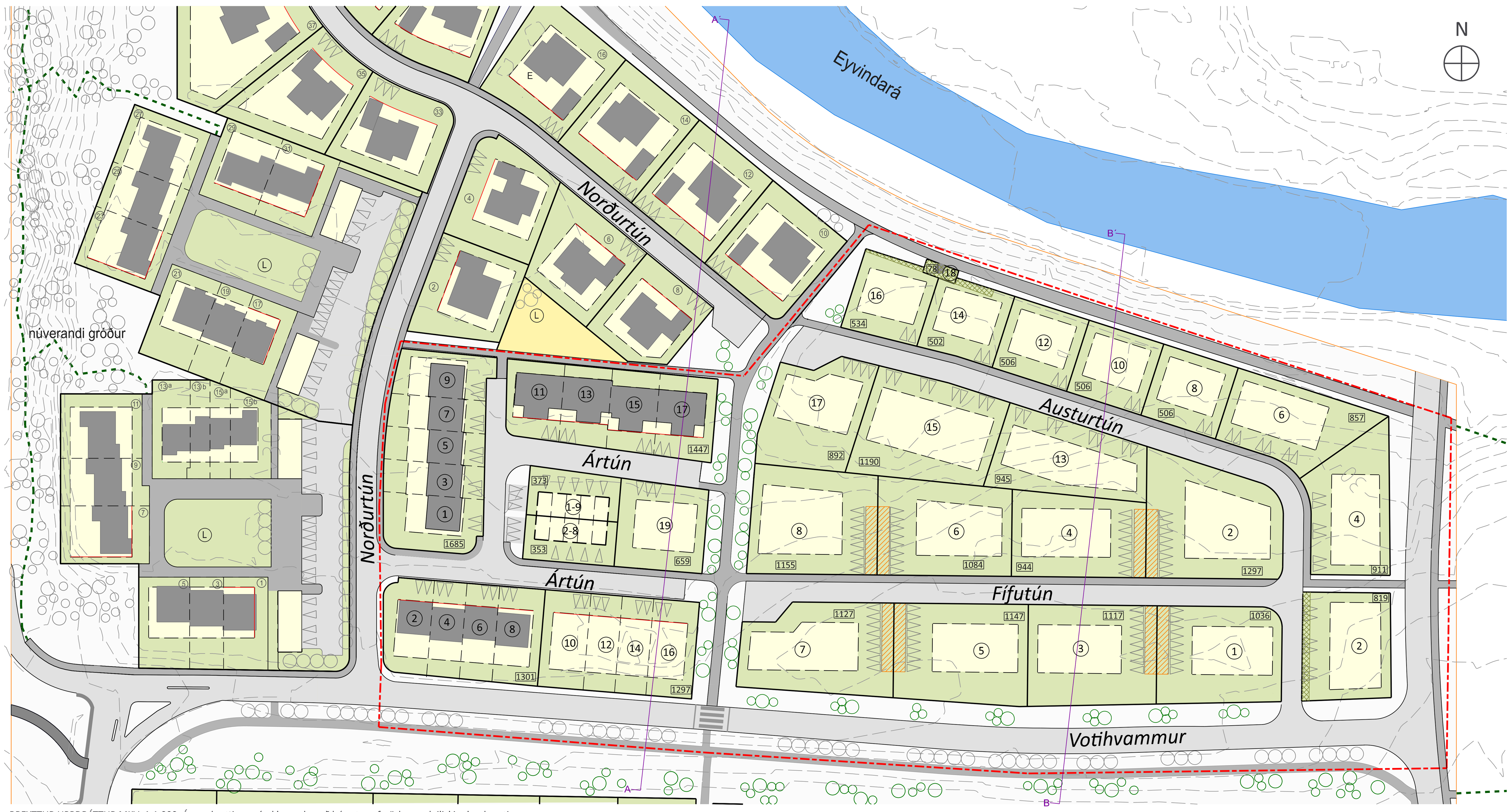


GILDANDI DEILISKIPULAG Í MKV. 1:1.000. Samþykkt 12.07.2006.

AÐALSKIPULAG FLJÓTSDALSHÉRAÐ 2008-2028
Brot úr þéttbýlisuppdrætti fyrir Egilsstaði og Fellabæ
Staðsetning merkt með rauðum hring

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bindandi byggingarlína
- Byggingarreitur
- Bílastæði
- 00st Bílastæði - fjöldi
- Gangstétt / Gata
- Göngustígar- bundið slitlag / Göngustígar- óbundið slitlag
- Akfær göngustígur
- Opið svæði
- (L) Leiksvæði, grenndarvöllur í landi bæjarins
- (L) Leiksvæði á lóð
- Hraðahindrun
- E Einbýli
- R Raðhús/parhús
- F Fjölbýli
- 000 m² Lóðastærð
- bílsk. Bílskýli með 4 stæðum (B rými - lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti)
- bílg. Bílgeymsla með 4 stæðum
- Gróður
- Núverandi hesthús sem verða fjarlægð
- Grunnkort



BREYTTUR UPPDRÁTTUR MKV. 1:1.000. Á uppdrætti eru sýnd þegar byggð hús utan afmörkunar deiliskipulagsbreytingar.

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Bindandi byggingarlína
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Bílastæði til skýringar
- Gróður til skýringar
- Gangstétt / Göngustígur
- Gata
- Kvöð um lagnaleið
- Kvöð um sameiginlega aðkomu
- Hæðarlínur 1 m
- (10) Lóðarnúmer

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

Breyting er gerð á greinargerð og uppdrætti og nær til eystri hluta Votahvamms, ásamt byggðinni við Ártún. Markmiðið er að koma til móts við þarfir samfélagsins með því að endurskipuleggja lóðir, auka fjölbreytileika húsnæðis og leggja áherslu á minni og meðalstórar íbúðir sem er í samræmi við húsnæðisáætlun Fljótsdalshéraðs 2018-2026. Með breytingu þessari ásamt minniháttar breytingum sem hafa átt sér stað í gegnum tíðina getur heildarfjöldi íbúða í Votahvammi orðið 103 – 126 íbúðir, sem getur leitt til ósamræmis við Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2018-2026. Helsta skýring á þessum breytileika er áherslubreyting er varðar íbúaþéttleika ásamt skýrari óskum um sveigjanleika í fjölda íbúða og byggingarmagni.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

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

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

Í kafla **3.7. Bílastæði** er felldur niður eftirfarandi texti: „Í einbýlishúsum er gert ráð fyrir lokuðum bílgeymslum og stæðum framan við þær. Á lóðum einbýlishúsa skal auk þess komið fyrir tveimur bílastæðum (þ.e. þremur alls).“ **Í staðinn kemur eftirfarandi texti:** „Á einbýlishúsalóðum sem eru stærri en 600 m^2 er gert ráð fyrir lokuðum bílgeymslum og stæðum framan við þær, auk þess skal komið fyrir tveimur bílastæðum (þ.e. þremur alls). Á einbýlishúsalóðum sem eru minni en 600 m^2 skal komið fyrir tveimur bílastæðum á lóð og heimild er fyrir einni innbyggðri eða stakstæðri bílgeymslu.“

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

Sérákvæði fyrir Austurtún og Fífutún

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

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

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

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

Tafla 1: Skilmálatafla fyrir Austurtún og Fífutún

Lóð	Tegund	Stærð lóðar (m^2)	Lágmarks nýtingar-hlutfall	Hámarks nýtingar-hlutfall	Lágmarks byggingarmagn (m2)	Hámarks byggingarmagn (m2)	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða
Austurtún 2	Parhús / Raðhús	819	0,2	0,5	163,8	409,5	1-2	2-3
Austurtún 4	Parhús / Raðhús	911	0,2	0,5	182,2	455,5	1-2	2-3
Austurtún 6	Parhús / Raðhús	857	0,2	0,35	171,4	300,0	1	2-3
Austurtún 8	Einbýli	506	0,2	0,35	101,2	177,1	1	1
Austurtún 10	Einbýli	506	0,2	0,35	101,2	177,1	1	1
Austurtún 12	Einbýli	506	0,2	0,35	101,2	177,1	1	1
Austurtún 13	Parhús / Raðhús	945	0,2	0,5	189,0	472,5	1-2	2-4
Austurtún 14	Einbýli	502	0,2	0,35	100,4	175,7	1	1
Austurtún 15	Parhús / Raðhús	1.190	0,2	0,5	238,0	595,0	1-2	2-4
Austurtún 16	Einbýli	534	0,2	0,35	106,8	186,9	1	1
Austurtún 17	Parhús	892	0,2	0,5	178,4	446,0	1-2	2
Austurtún 18	Veitumannvirki	40	0,1	0,5	4,0	20,0	1	0
Fífutún 1	Fjölbýlishús	1.036	0,4	0,6	414,4	621,6	1-2	4-6
Fífutún 2	Fjölbýlishús	1.297	0,3	0,6	389,1	778,2	1-2	4-6
Fífutún 3	Fjölbýlishús	1.117	0,4	0,6	446,8	670,2	1-2	4-6
Fífutún 4	Fjölbýlishús	944	0,3	0,6	283,2	566,4	1-2	4-6
Fífutún 5	Fjölbýlishús	1.147	0,4	0,6	458,8	688,2	1-2	4-6
Fífutún 6	Fjölbýlishús	1.084	0,3	0,6	325,2	650,4	1-2	4-6
Fífutún 7	Fjölbýlishús	1.127	0,4	0,6	450,8	676,2	1-2	4-6
Fífutún 8	Fjölbýlishús	1.155	0,3	0,6	346,5	693,0	1-2	4-6

Sérákvæði fyrir Ártún

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

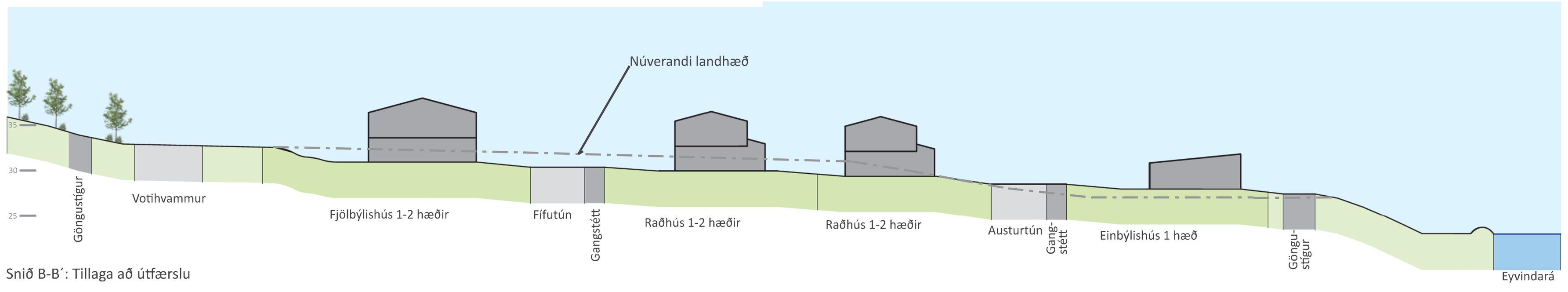
Heimilt er að byggja bílgeymslu við Ártún 10-16, Ártún 11-17 og Ártún 18. Bílageymslur skulu vera sambyggðar húsi og hámark skal vera ein bílgeymsla fyrir hverja íbúð innan lóðar. Heimilt er að byggja bílgeymslur á sameiginlegri lóð sem tilheyra annars vegar Ártúni 1-9 og hins vegar Ártúni 2-8. Bílgeymslur á hvorri lóð fyrir sig skulu teiknaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Hámark skal vera ein bílgeymsla fyrir hverja íbúð innan lóðar.

Gert er ráð fyrir 6 almenningsbílastæðum á opnu svæði.

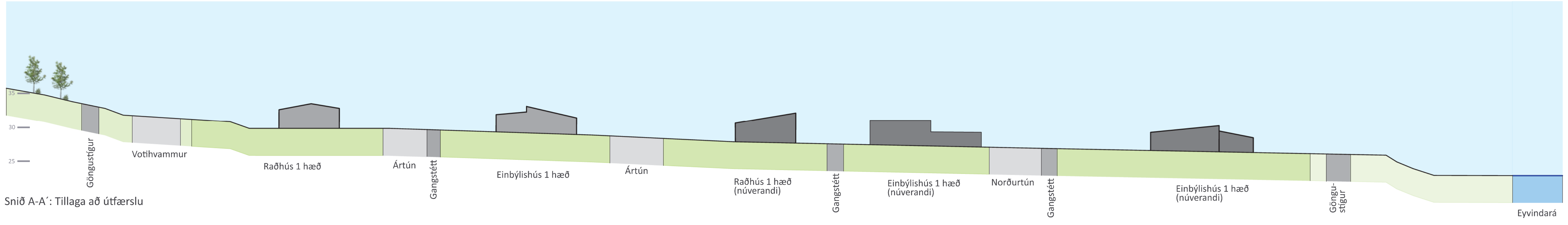
Í skilmálatöflu má sjá tegund bygginga, lóðarstærð, nýtingarhlutfall, byggingarmagn, fjölda hæða og fjölda íbúða fyrir hverja lóð.

Tafla 2: Skilmálatafla fyrir Ártún

Lóð	Tegund	Stærð lóðar (m^2)	Lágmarks nýtingar-hlutfall	Hámarks nýtingar-hlutfall	Lágmarks byggingarmagn (m2)	Hámarks byggingarmagn (m2)	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða
Ártún 1-9	Raðhús	2.058	0,2	0,4	411,6	823,2	1	5
Ártún 2-8	Raðhús	1.654	0,2	0,4	330,8	661,6	1	4
Ártún 10-16	Raðhús	1.297	0,3	0,45	389,1	583,7	1	4
Ártún 11-17	Raðhús	1.447	0,3	0,45	434,1	651,2	1	4
Ártún 18	Einbýli	659	0,2	0,35	131,8	230,7	1	1



Snið B-B´: Tillaga að útfærslu



Snið A-A´: Tillaga að útfærslu

KYNNING OG SAMRÁÐ

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

1.1 Skipulagsferli

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

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

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

SKIPLAGSGÖGN

Deiliskipulagsuppdráttur þessi.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið

samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í Umhverfis- og framkvæmdaráði

þann_____________ og í heimastjórn Fljótsdalshéraðs

þann_____________.

f.h. Múlaþings

____

EFLA

Votihvammur, íbúðasvæði á Egilsstöðum
Múlaþing
Breyting á deiliskipulagi

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
8776-005-09	A1	AKS	ST/KDG
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1.000	11.04.22		
SAMÞYKKT:			