FLJÓTSDALSHÉRAÐ

MIÐBÆR EGILSSTAÐA

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

01.09.2005

ÚTGÁFA 0.0

FLJÓTSDALSHÉRAÐ
LYNGÁSI 12, 700 EGILSSTAÐIR

ARKÍS
AÐALSTRÆTI 6, 101 REYKJAVÍK
MIÐVANGI 2-4, 700 EGILSSTAÐIR

EFNISYFIRLIT

0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 7

0.1 SAMÞYKKTIR 7
0.2 BREYTINGAR 7

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR 8

1.1 VINNA VIÐ DEILISKIPULAGIÐ 8
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 9

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ 10

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ – LEGA, AFMÖRKUN, STÆRÐ OG AÐKOMA 10
2.2 AÐALSKIPULAG 10
2.3 SVÆÐIÐ Í DAG 10
2.4 LANDSLAG OG SÉRKENNI 11
2.4.1 HAMRAR 11
2.5 NÁTTÚRUVERND 12
2.6 FORNMINJAR - MENNINGARMINJAR 12
2.7 VEÐURFAR 12
2.8 NÚVERANDI GATNAKERFI 13
2.9 OPIN SVÆÐI OG STÍGAR 13
2.10 EIGNARHALD Á LANDI 13

3 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR 14

3.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 14
3.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 14
3.3 LÓÐIR 14
3.4 NÝTINGARHLUTFALL OG BYGGINGARMAGN 14
3.5 BYGGINGARREITIR 14
3.6 HÆÐ BYGGINGA 15
3.7 ÞAKFORM 15
3.8 BÍLASTÆÐI 15
3.9 EFNIS- OG LITAVAL 15
3.10 SORPGEYMSLUR 15
3.11 FRÁGANGUR LÓÐA OG GIRÐINGAR 16
3.12 GANGSTÉTTIR, STÍGAR OG GÖTUGÖGN 16
3.13 LAGNIR OG FRÁVEITUR 16
3.14 VERKHRAÐI 16
3.15 ATVINNUSTARFSEMI 16
3.16 VIÐURLÖG 17

4 MIÐBÆR EGILSSTAÐA – DEILISKIPULAG 18

4.1 MARKMIÐ OG FORSENDUR DEILISKIPULAGSINS 18

4.1.1 HLUTVERK MIÐBÆJAR ... 18
4.1.2 HLUTVERK MIÐBÆJAR EGILSSTAÐA, FLJÓTSDALSHÉRAÐS OG AUSTURLANDS. 18
4.1.3 MIÐBÆRINN OG MANNLÍFIÐ ... 18
4.2 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS ... 18
4.3 DEILISKIPULAGIÐ ... 19
4.3.1 GÖNGUGATAN: STRIKIÐ ... 19
4.3.2 STJÓRNSÝSLU- OG MENNINGARHÚS ... 21
4.3.3 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA ... 21
4.3.4 ÍBÚÐABYGGÐ ... 21
4.3.5 HÚS SEM MÁ OG/EÐA Á AÐ FJARLÆGJA ... 21
4.3.6 HÚSAGERÐIR ... 22
4.3.7 GATNAKERFI ... 24
4.3.8 BÍLASTÆÐI ... 25
4.3.9 UMFERÐARMIÐSTÖÐ ... 25
4.3.10 GANGSTÉTTIR OG STÍGAKERFI ... 25
4.3.11 GRÓÐUR OG OPIN SVÆÐI - GARÐURINN ... 25
4.3.12 TJALDSTÆÐI ... 26

5 SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR BYGGINGAR OG LÓÐIR 27

5.1 ALMENNT ... 27
5.1.1 ÍBÚÐABYGGINGAR ... 27
5.1.2 SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG KJALLARAR ... 28
5.2 FJÖLBÝLISHÚS F1, KAUPVANGUR 11, 21A, 21B OG 21C ... 29
5.2.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 29
5.2.2 HÚSAGERÐ ... 29
5.2.3 BÍLASTÆÐI ... 30
5.2.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS OG GRÓÐUR ... 30
5.3 FJÖLBÝLISHÚS F2, KAUPVANGUR 13, 15 OG 19 ... 30
5.3.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR - BYGGINGAMAGN ... 30
5.3.2 HÚSAGERÐ ... 30
5.3.3 BÍLASTÆÐI ... 30
5.3.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS OG GRÓÐUR ... 31
5.4 FJÖLBÝLISHÚS F3, KAUPVANGUR 17 ... 32
5.4.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 32
5.4.2 HÚSAGERÐ ... 33
5.4.3 BÍLASTÆÐI ... 33
5.4.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS OG GRÓÐUR ... 33
5.5 FJÖLBÝLISHÚS F4, KAUPVANGUR 9 ... 33
5.5.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 33
5.5.2 HÚSAGERÐ ... 33
5.5.3 BÍLASTÆÐI ... 33
5.5.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS OG GRÓÐUR ... 34
5.6 BÍLGEYMSLA B1, KAUPVANGUR 2A ... 35
5.6.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 35
5.6.2 HÚSAGERÐ ... 35
5.6.3 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 35
5.7 BÍLGEYMSLA B2, KAUPVANGUR 7C ... 36
5.7.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 36
5.7.2 HÚSAGERÐ ... 36
5.7.3 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 36
5.8 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ1, KAUPVANGUR 1 ... 37
5.8.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR - BYGGINGAMAGN ... 37

5.8.2 HÚSAGERÐ 37
5.8.3 BÍLASTÆÐI 37
5.8.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 37
5.8.5 LÓÐARMÖRK OG AÐKOMA 37
5.9 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ2, KAUPVANGUR 3A 38
5.9.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR - BYGGINGAMAGN 38
5.9.2 HÚSAGERÐ 38
5.9.3 BÍLASTÆÐI 38
5.9.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 38
5.10 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ3, KAUPVANGUR 3B 39
5.10.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR - BYGGINGAMAGN 39
5.10.2 HÚSAGERÐ 39
5.10.3 BÍLASTÆÐI 39
5.10.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 39
5.11 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ4, KAUPVANGUR 5 40
5.11.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR - BYGGINGAMAGN 40
5.11.2 HÚSAGERÐ 40
5.11.3 BÍLASTÆÐI 40
5.11.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 40
5.12 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ5, KAUPVANGUR 7A OG 7B 41
5.12.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN 41
5.12.2 HÚSAGERÐ 41
5.12.3 BÍLASTÆÐI 41
5.12.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 41
5.13 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ6, SÓLVANGUR 1 42
5.13.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN 42
5.13.2 HÚSAGERÐ 42
5.13.3 BÍLASTÆÐI 42
5.13.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 42
5.14 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ7, SÓLVANGUR 3 43
5.14.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN 43
5.14.2 HÚSAGERÐ 43
5.14.3 BÍLASTÆÐI 43
5.14.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 43
5.15 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ8, SÓLVANGUR 5 44
5.15.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR - BYGGINGAMAGN 44
5.15.2 HÚSAGERÐ 44
5.15.3 BÍLASTÆÐI 44
5.15.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 44
5.16 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ9, SÓLVANGUR 7 45
5.16.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN 45
5.16.2 HÚSAGERÐ 45
5.16.3 BÍLASTÆÐI 45
5.16.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 45
5.17 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ10, KAUPVANGUR 8 OG 10, SKJÓLVANGUR 1, 3 OG 6 46
5.17.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN 46
5.17.2 HÚSAGERÐ 46
5.17.3 BÍLASTÆÐI 47
5.17.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 47
5.18 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ11, SKJÓLVANGUR 2, 4, 5 OG KAUPVANGUR 12 48
5.18.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN 48
5.18.2 HÚSAGERÐ 48

5.18.3 BÍLASTÆÐI ... 48
5.18.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 48
5.19 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ12, EGILSTORG 5, 7, 9 OG 11 ... 49
5.19.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 49
5.19.2 HÚSAGERÐ ... 49
5.19.3 BÍLASTÆÐI ... 49
5.19.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 49
5.20 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA-BENSÍNSTÖÐ VÞ13, EGILSTORG 3 ... 50
5.20.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 50
5.20.2 HÚSAGERÐ ... 50
5.20.3 BÍLASTÆÐI ... 50
5.20.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 50
5.21 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ14, EGILSTORG 1 ... 51
5.21.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 51
5.21.2 HÚSAGERÐ ... 51
5.21.3 BÍLASTÆÐI ... 51
5.21.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 52
5.22 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ15, KAUPVANGUR 2 ... 52
5.22.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR - BYGGINGAMAGN ... 52
5.22.2 HÚSAGERÐ ... 52
5.22.3 BÍLASTÆÐI ... 52
5.22.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI OG LÝSING ... 53
5.23 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ16, KAUPVANGUR 4 ... 53
5.23.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 53
5.23.2 HÚSAGERÐ ... 53
5.23.3 BÍLASTÆÐI ... 53
5.23.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI OG LÝSING ... 54
5.24 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ17, LAUFVANGUR 1-3 OG 5-7 ... 54
5.24.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 54
5.24.2 HÚSAGERÐ ... 54
5.24.3 BÍLASTÆÐI ... 54
5.24.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 55
5.25 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ18, MIÐVANGUR 5-7 ... 55
5.25.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 55
5.25.2 HÚSAGERÐ ... 55
5.25.3 BÍLASTÆÐI ... 55
5.25.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 56
5.26 STJÓRNSÝSLU-, MENNINGARHÚS, VERSLUN OG ÞJÓNUSTA, ÍBÚÐIR VÞ19, MIÐVANGUR 6, 8 OG 10 ... 56
5.26.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 56
5.26.2 HÚSAGERÐ ... 56
5.26.3 BÍLASTÆÐI ... 57
5.26.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 57
5.27 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ20, MIÐVANGUR 1-3 ... 58
5.27.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 58
5.27.2 HÚSAGERÐ ... 58
5.27.3 BÍLASTÆÐI ... 58
5.27.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 58
5.28 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ21, MIÐVANGUR 2-4 ... 59
5.28.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN ... 59
5.28.2 HÚSAGERÐ ... 59
5.28.3 BÍLASTÆÐI ... 59
5.28.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR ... 59
5.29 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ22, KAUPANGUR 6 ... 60

5.29.1 NOTKUN HÚSNÆÐIS OG LÓÐAR – BYGGINGAMAGN 60
5.29.2 HÚSGERÐ 60
5.29.3 BÍLASTÆÐI 60
5.29.4 FRÁGANGUR UTANHÚSS, SKILTI, LÝSING OG GRÓÐUR 60

6 UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR 61

6.1 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 61
6.2 GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTIR 62
6.3 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 63
6.4 ÞRÍVÍDDARMYND TIL NORÐURS 64
6.5 ÞRÍVÍDDARMYND TIL SUÐURS 65

0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi frá _____ til _____2005.

Samþykkt í skipulags-og byggingarnefnd þann _____ 2005.

Samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2005.

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi _____ 2005.

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.

Breytingar á texta og viðbætur verða svartletraðar og skásettar.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 VINNA VIÐ DEILISKIPULAGIÐ

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. Fyrir Arkís ehf unnu að skipulagsgerðinni Aldís M. Norðfjörð, Elín G. Gunnlaugsdóttir, Jóhann Sigurðsson arkitektar FAÍ og að auki Einar Ólafsson byggingar-fræðingur.

Vinningstillaga hugmyndasamkeppninnar um miðbæ Egilsstaða

Sá undirbúningur var hafður til grundvallar nýju deiliskipulagi miðbæjarsvæðisins að bæjarstjórn Austur-Héraðs kaus eftirfarandi aðila til setu í samráðshópi: Eyþór Elíasson, Gunnar Vignisson, Gunnlaug Aðalbjarnarson, Sigurð Ragnarsson og Svein Sveinsson. Þórhallur Pálsson forstöðumaður umhverfissviðs fór með skipulagningu á störfum samráðshópsins fyrir Austur–Hérað. Við samruna sveitarfélaga í Fljótsdalshérað 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 hópvinnunni 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 íbúaþingi sem haldið var í mars 2005.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið í heild sinni. Í gildi eru eftirfarandi deiliskipulagsuppdrættir:

- Miðbær við Miðvang, samþykkt í bæjarstjórn þann 7.mars 2000.
- Sólvangur 5 og 7, samþykkt í bæjarstjórn þann 2.febrúar 2005.

Deiliskipulag þetta og deiliskipulagsskilmálar fyrir miðbæ Egilsstaða munu fella úr gildi deiliskipulag fyrir ofangreind svæði, þar sem deiliskipulag þetta nær yfir þegar deiliskipulögð svæði.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti, uppdrætti af gildandi deiliskipagssvæðum, skýringaruppdrætti og skýringarmyndum.

Deiliskipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. _____.2005, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ – LEGA, AFMÖRKUN, STÆRÐ OG AÐKOMA

Lega miðbæjarsvæðisins er við helstu krossgötur Austurlands. Fagradalsbraut, einnig nefnd Norðfjarðarvegur, liggur í gegnum svæðið til Reyðarfjarðar, en þar greinist hann til Eskifjarðar, Neskaupstaðar og Suðurfjarðanna. Seyðisfjarðarvegur og Borgarfjarðarvegur tengjast Norðfjarðarvegi við austurmörk núverandi byggðar við Egilsstaði. Krossgötur Hringvegarins (Þjóðvegar 1) og Fagradalsbrautar eru umferðarmestu gatnamót Þjóðvega á Austurlandi, enda tengjast þar saman leiðir innan landsfjórðungsins og til annarra landshluta.

Fagradalsbraut skiptir miðbæjarsvæðinu í tvo hluta, annarsvegar svæðið norðan Fagradalsbrautar og hins vegar svæðið sunnan Fagradalsbrautar. Skipulagssvæðið afmarkast af lóð Mjólkurbús Flóamanna og lóð Landflutninga í suðri (við Kaupvang) og hringveginum (Þjóðvegur 1 með færslu) í vestri. Til norðurs afmarkast svæðið við Miðvang og í austri annarsvegar við íbúðalóðir við Lagarás og hinsvegar við Hamrana, á svæðinu sunnanverðu.

Það svæði sem deiliskipulagið nær til er um 18,5 ha að stærð og liggur í 30 - 38 m hæð yfir sjávarmáli.

Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1 og Fagradalsbraut um Kaupvang í suðri og austri, um Fénaðarklöpp og Miðvang í norðri. Einnig er aðkoma um Lagarás.

2.2 AÐALSKIPULAG

Í gildi er aðalskipulag Austur-Héraðs 2002-2017. Eftir að sveitarfélögin Austur-Hérað, Fellahreppur og Norður-Hérað voru sameinuð er fyrirhuguð endurskoðun aðalskipulagsins fyrir Fljótsdalshérað. Skipulagssvæðið nær yfir þann hluta Egilsstaða sem skilgreindur er sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi 2002–2017 en auk þess nær skipulagssvæðið yfir hluta athafnasvæðis við Kaupvang.

2.3 SVÆÐIÐ Í DAG

Á svæðinu eru í dag verslanir, bankar, veitingastaðir, hótel, skrifstofur, gróðrastöð, bensínstöð, tjaldstæði, upplýsingamiðstöð fyrir ferðamenn og ýmis þjónusta.

Hluti af svæðinu hefur náttúrulegt yfirbragð en hluti er ræktaður.

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

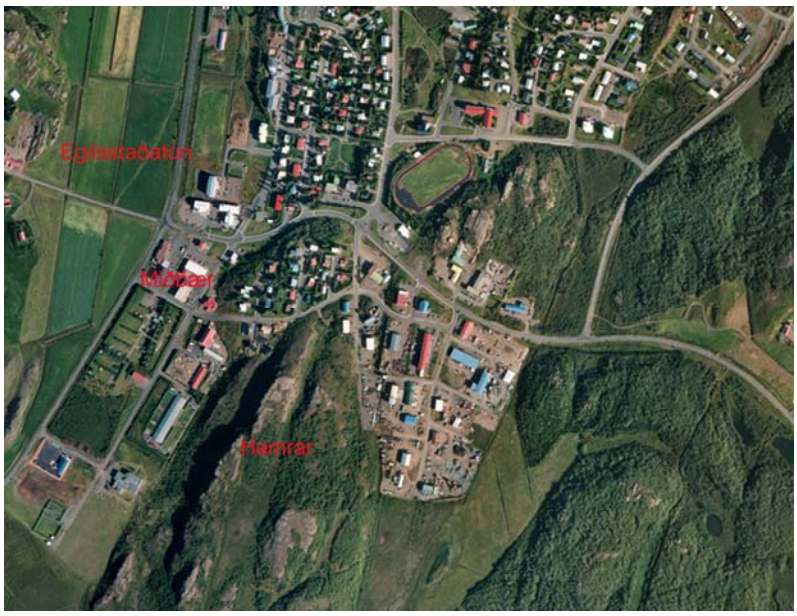
Umferð um Fagradalsbraut er hröð. Yfir ferðamannatímann myndast flöskuháls á miðbæjarsvæðinu og í kringum Essó-skálann. Leiðir það til að umferð á svæðinu er hættuleg fótgangandi og þá sérstaklega börnum.

2.4 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.

Niður af miðbæjarsvæðinu, hinu megin við Hringveginn, er Egilsstaðavík og stórbýlið Egilsstaðir og eru þessi skörpu skil þar sem tún Egilsstaðabýlisins mætir hinu hækkandi 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.



Loftmynd af hluta Egilsstaða

2.4.1 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.

Horft til norð-vesturs frá Hömrum

2.5 NÁTTÚRUVERND

Í miðbæ Egilsstaða og meðfram Fagradalsbraut er ekkert svæði friðlýst samkvæmt lögum um náttúruvernd.

2.6 FORNMINJAR - MENNINGARMINJAR

Ekki er vitað um fornminjar á svæðinu. Vakin er athygli á að "ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum" sbr. 10. og 13. gr. Þjóðminjalaga.

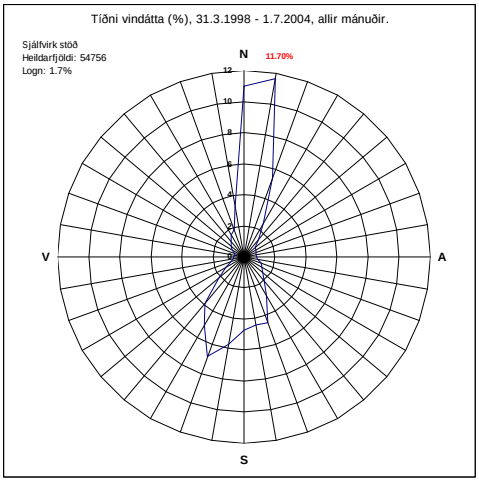
2.7 VEÐURFAR

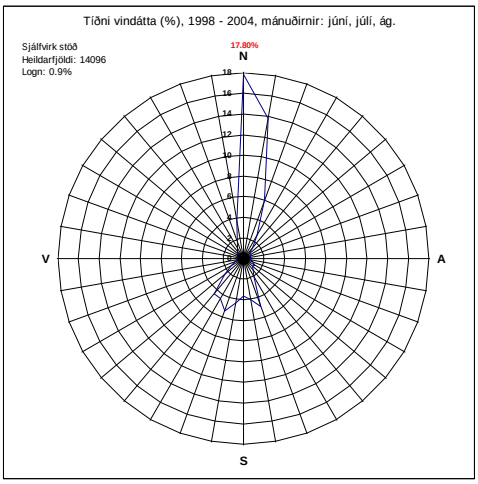
Veðurfar þykir almennt nokkuð gott á Egilsstöðum. Vegna staðsetningar sinnar inn í landi geta vetur orðið harðir og snjóþungir en sumur hlý, þó þetta sé engin algild regla. Í Egilsstaðabók segir að það sé alhæfing sem ekki sé rétt, að alltaf sé gott veður á Héraði en þó segir að hvergi á landinu sé veðrið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

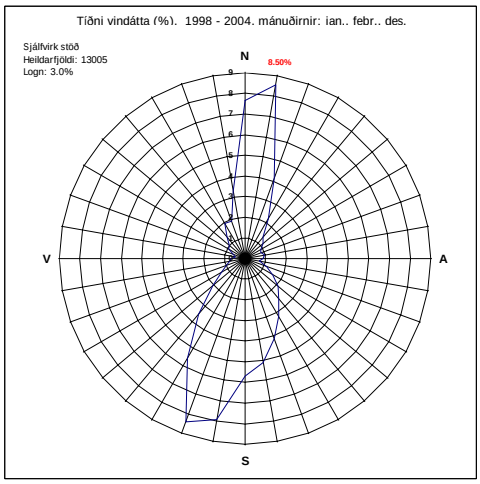
Ríkjandi vindáttir eru norðan- og norðaustanáttir og gagnstæðar áttir. Algengt er að á hlýjum sumardögum sé fríkur sólfarsvindur af suðvestri, eða þá að norðlæg hafgola nái yfirhöndinni síðdegis.

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







Að framangreindu 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.

2.8 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 henni um Lagarás. Íbúðabyggðin austan Kaupvangs tengist honum um Fénaðarklöpp.

2.9 OPIN SVÆÐI OG STÍGAR

Gangstéttir eru meðfram götum að hluta til og engir stígar eru um skipulagssvæðið. Opin svæði eru óskipulögð. Óbyggð svæði eru með náttúrulegu yfirbragði eða í órækt.

2.10 EIGNARHALD Á LANDI

Landið sem deiliskipulagið tekur til, er í eigu Kaupfélags Héraðsbúa sunnan Fagradalsbrautar og í eigu Fljótsdalshéraðs norðan Fagradalsbrautar. Landið sem fer undir stækkunina til vesturs vegna færslu Þjóðvegar 1 er í eigu Egilsstaða I og Egilsstaða II.

3 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Íbúðir allra bygginga skulu vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi eignarhluta í sameign s.s. geymslum, sameiginlegu opnu svæði o.þ.h. þar sem það á við.

Byggingar sem eru á sömu lóð eða samtengdar skulu teiknaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem byggingar eru samtengdar skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti.

Efnisval utanhúss skal miða að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við byggingar og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess að hönnun og framkvæmdir taki mið af nálægð skipulagssvæðisins við viðkvæmt landslag og umhverfi, má þar m.a. nefna Hamra.

3.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti bygginga, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum bygginga. Hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30 sm koma til umfjöllunar hjá skipulags- og byggingarnefnd Fljótsdalshéraðs. Hámarkshæðir bygginga eru skilyrtar í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

Áskilinn er réttur til að gera leiðréttingar og minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

3.3 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.

3.4 NÝTINGARHLUTFALL OG BYGGINGARMAGN

Nýtingarhlutfall og byggingarmagn einstakra lóða er gefið upp í sérskilmálum í kafla 5.0.

3.5 BYGGINGARREITIR

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á hverri lóð. Byggingarreitir eru táknaðir með blárri slitinni línu og bundin byggingarlína er táknuð með heildreginni rauðri línu með rauðum hringjum. Byggingar skulu vera innan byggingarreita. Byggingareitir útbygginga eru táknaðir með blárri slitinni línu. Í kafla 5.0 kemur fram hve mikið má byggja innan þeirra.

Byggingareitir fyrir neðanjarðar bílgeymslum og opnum bílgeymslum á tveimur hæðum eru táknaðir með rauðri slitinni línu.

Heimilt að byggja svalir, skyggni / skjólþök og minniháttar útbyggingar utan byggingarreita. Sjá nánar sérskilmála í kafla 5.0.

3.6 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 5.0.

3.7 ÞAKFORM

Ákvæði um þakgerðir og mænisstefnu bygginga eru í sérákvæðum fyrir einstakar lóðir.

3.8 BÍLASTÆÐI

Í raðhúsum skal koma fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, auk stæða í bílgeymslum/bílskýlum þar sem þau eru.

Í fjölbýlishúsum skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál).

Fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði, opinberar byggingar og þjónustu-byggingar er a.m.k. 1 bílastæði á hverja 35 m^2 húsnæðis.

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og 5,0 m að lengd með 2,5 x 7,0 m akursplássi fyrir aftan stæðin.

Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera samkvæmt skipulags- og byggingarreglugerðum.

Heimilaðar eru neðanjarðarbílgeymslur.

Bílastæði skulu vera umkringd með gróðri sérstaklega við lóðamörk, vegna skjólmyndunar, innsýnar og til að halda í einkennandi trjáásýnd Egilsstaða.

3.9 EFNIS- OG LITAVAL

Nánari kvaðir, um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um, er að finna í kafla 5.0 sérákvæði, fyrir einstakar byggingar.

Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja sem og yfirborðsfrágang bygginga skal samræma innbyrðis á hverri lóð, sjá nánar í kafla 5.0.

3.10 SORPGEYMSLUR

Á öllum lóðum skal koma fyrir sorpgeymslum eða stæðum fyrir sorpílát, í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar og Sorpstöðvar Fljótsdalshéraðs. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við sorpflokkun í framtíðinni (þ.e. að ílátum fjölgi).

3.11 FRÁGANGUR LÓÐA OG GIRÐINGAR

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar.

Lóðarhafar á miðbæjarsvæðinu skulu lúta samræmdri hönnun á lóðum miðbæjarins, sem Fljótsdalshérað lætur gera. Sjá hvaða lóðir í kafla 5.0.

Jaðar lóða að opnum svæðum skal laga að landhæð.

Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðapunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

Um girðingar og skjólveggi gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar og skulu þau vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Girðingar og skjólveggir á mörkum samliggjandi lóða skulu reist í samráði og í samvinnu beggja lóðarhafa.

3.12 GANGSTÉTTIR, STÍGAR OG GÖTUGÖGN

Lóðarhafar og bæjaryfirvöld skulu hafa það að leiðarljósi að sem flestar gönguleiðir á miðbæjarsvæðinu séu upphitaðar með frárennslisvatni hitaveitu byggingana.

Útbúa skal samræmda hönnunarlínu fyrir götugögn og smáatriði í miðbænum. Hönnun smáatriða, hellulagna, götuljósa, ruslafata, bekkja og polla er hægt að nota til að skapa heildaryfirbragð í miðbænum sem gerir hann áhugaverðan og skapar ákveðna ímynd.

3.13 LAGNIR OG FRÁVEITUR

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

3.14 VERKHRAÐI

Sökklum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan hálfs 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.

3.15 ATVINNUSTARFSEMI

Skipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði sem inniheldur fyrst og fremst verslunar- og þjónustustarfsemi svo og stjórnsýslu sem þjónar Fljótsdalshéraði og aðliggjandi svæðum, með verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði, á efri hæðum nokkurra verslunar- og þjónustubygginga.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð.

3.16 VIÐURLÖG

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 11. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Miðbær Egilsstaða í júlí 2005

4 MIÐBÆR EGILSSTAÐA – DEILISKIPULAG

4.1 MARKMIÐ OG FORSENDUR DEILISKIPULAGSINS

Markmið skipulagsins og þessara skilmála er að leggja grunn að fögru og vel byggðu umhverfi í góðum tengslum við útivistarsvæði, til prýði fyrir bæinn. Skipulagið miðar einnig að því að skapa aðstöðu fyrir verslun og þjónustu og laða að íbúa fjórðungsins og ferðamenn. Með fögru umhverfi, góðri aðkomu og miklu framboði af þjónustu og afþreyingu er komin grundvöllur fyrir fjölskrúðugu mannlífi. Þessi markmið nást ekki með skipulaginu einu saman, heldur mun framkvæmd þess, bæði af hálfu lóðarhafanna og sveitarfélagsins ráða mestu um hversu vel tekst til.

Í skipulaginu er leitast við að raða byggingum og gefa þeim form, þannig að þau myndi heillegar götumyndir og göturými. Einnig er stuðlað að ákveðnu samræmi í byggðinni með ákvæðum í skipulagsskilmálum varðandi tilteknar lóðir, einkum með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þakfrágang (þakkanta) og lit á þökum.

4.1.1 Hlutverk miðbæjar

Miðbæir bæja og borga gegna fjölbreyttu hlutverki og þar þrífst ýmiskonar starfsemi. Hann er óformlegur samkomustaður bæjarins og nærsveita og er gjarnan upphafs- og endapunktur ferðamannsins á heimsókn hans. Þá er miðbær gjarnan miðstöð viðskipta, þjónustu og stjórnsýslu. Því má segja að miðbær sé andlit bæja útávið og þar slái hjarta hans.

4.1.2 Hlutverk miðbæjar Egilsstaða, Fljótsdalshéraðs og Austurlands

Í krafti staðsetningar sinnar við fjölförnustu gatnamót Austurlands gegna Egilsstaðir mikilvægu þjónustuhlutverki fyrir landsfjórðunginn. Þar á að vera hægt að sækja fjölbreytta þjónustu og afþreyingu.

4.1.3 Miðbærinn og mannlífið

Miðbær er snertiflötur bæjarins við íbúana og gegnir stóru félagslegu hlutverki. Þangað sækir fólk verslanir og þjónustu, nýtur útiveru, hittir vini og kunningja. Miðbærinn er líka vettvangur fyrir opinberar samkomur á vegum bæjarins s.s. 1.maí, 17. júní og Ormsteiti svo eitthvað sé nefnt.

Mótun umhverfisins og framboð á uppákomum hefur úrslitaáhrif á það hversu mikið fólk notar miðbæinn. Forsenda þessa er þó gott veðurfar og skjólmyndun.

Markmiðið er að fólki líði vel í miðbænum og eyði þar lengri tíma en ella.

4.2 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

Megininntak deiliskipulagsins er að miðbær Egilsstaða:

- Verði miðbær Austurlands, með öflugu framboði verslunar og þjónustu á sem flestum sviðum sem geti þjónað öllu Austurlandi
- Verði miðkjarni Egilsstaða, sem eigi ríkan þátt í að styrkja ímynd bæjarins
- Leggi áherslu á vandað bæjarskipulag, tengsl við ósnerta náttúru, góða byggingarlist, umferðaröryggi og umhverfismál þannig að úr verði gott heildarskipulag

- Verði með nútímalegt yfirbragð þar sem áhersla verður lögð á vandaðan frágang bygginga og lóða
- Verði vettvangur mannlífs og laði til sín fólk
- Sameini manneskjuvænt og hlýlegt umhverfi með skilvirkum samgöngum og hagkvæmni fyrir rekstraraðila sem þar eru
- Verði byggður upp á þeim forsendum sem fyrir eru, út frá legu, tengingum innan og utanbæjar, atvinnustarfsemi innan hans og þörfum hvers og eins fyrir þjónustu og afþreyingu
- Hafi sjálfbæra þróun að leiðarljósi eins og því verður viðkomið í samræmi við Staðardagskrá 21

4.3 DEILISKIPULAGIÐ

Skipulagssvæðinu var skipt niður í tvo deiliskipulagsáfanga:

- Í 1. áfanga voru deiliskipulagðar tvær nýjar lóðir við Sólvang 5 og 7 fyrir verslun og þjónustu. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn 2. febrúar 2005. Deiliskipulag annars áfanga og deiliskipulagsskilmálar fyrir miðbæ Egilsstaða munu fella úr gildi ofangreint deiliskipulag, þar sem deiliskipulag annars áfanga nær yfir þegar deiliskipulagt svæði.
- 2. áfangi miðbær:
  Í norðurhluta miðbæjarins er bætt við 6 byggingum og byggt við hótelið. Í byggingunum verða stjórnsýslu- og menningarhús, verslun, þjónusta, skrifstofur og íbúðir. Þjóðvegur 1, Fagradalsbrautin og Lagarásinn fá breytta legu. Þrjár nýjar götur eru í norðurhluta 2. áfanga, Laufvangur, Strikið og Fjóluvangur. Hringtorg er á gatnamótum vegar að Egilsstöðum I og II, Fagradalsbrautar og Þjóðvegar 1, sem er færður til vesturs.
  Norður og suður miðbærinn eru tengdir saman með göngugötu, Strikinu. Í suðurhluta miðbæjarins er bætt við 27 nýbyggingum og viðbyggingum við tvær eldri byggingar. Í nýbyggingunum verður verslun, þjónusta, skrifstofur, bensínstöð og íbúðir. Þjóðvegur 1 og Kaupvangur fá breytta legu. Sex nýjar götur eru á skipulagshlutanum, Strikið, Egilstorg, Grenivangur, Skjólvangur, Sólvangur og Víðivangur.

4.3.1 Göngugatan: Strikið

Strikið er göngugata sem liggur frá norðurenda skipulagssvæðisins og nær rétt suður fyrir Grenivang. Að Strikinu liggja margar af byggingum miðbæjarins og á Strikinu er fjölbreytt afþreying í boði.

Takmörkuð bílaumferð er leyfð á Strikinu.

Þriggja metra hindrunarlaus gönguleið er eftir Strikinu endilöngu.

Strikið verður lagt rauðu yfirlagi t.d. malbiki íbland með gangstéttarhellum. Einn hönnuður skal hafa yfirumsjón og eftirlit með hönnun Striksins.

Strikið verður upphitað með frárennslisvatni bygginganna sem við það standa að viðbættri innspýtingu eftir þörfum.

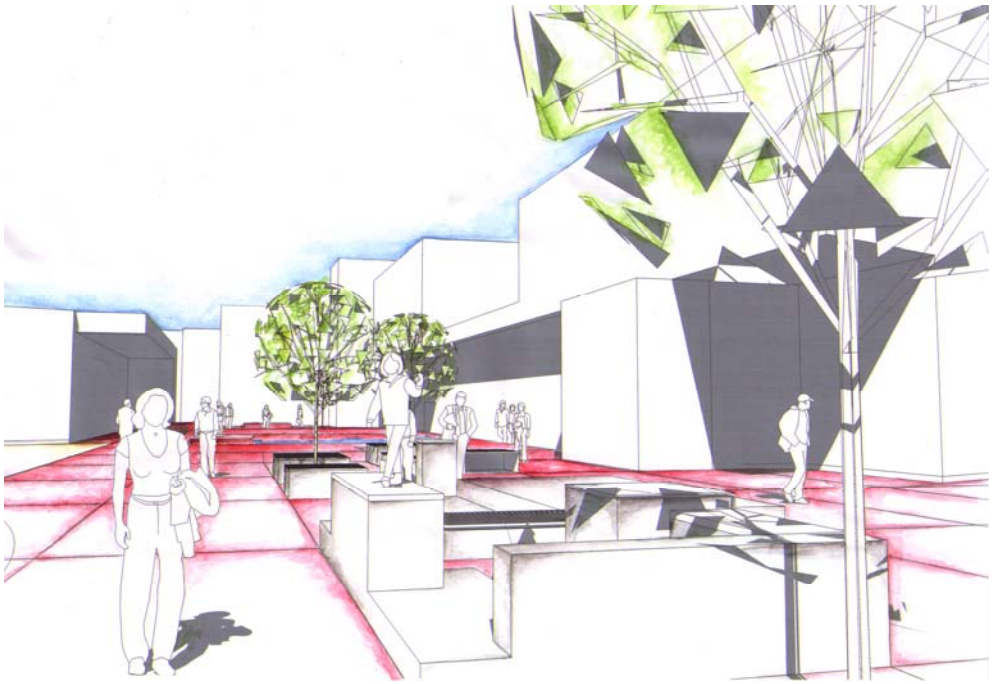
Strikið mun bjóða uppá fjölbreytt götulíf. Þar er áætlað að séu skákborð, tjörn/skautasvell, aflraunasteinar, körfuboltaspjöld, bocciavöllur, bekkir, klifurveggur, útisvið, leikvöllur og götumarkaður svo eitthvað sé nefnt. Flestir geta fundið eitthvað við sitt hæfi og er það ein af forsendum þess að fólk noti miðbæinn og að þar geti mannlíf blómstrað.

Í desember er tilvalið að hafa jólamarkað og þá er sett upp einfalt þak og/eða skjólveggir á upphituðum flötum fyrir þá sem þar versla með varning.

Strikið

Rýmis- og skjólmyndun

Til að búa til áhugavert borgarlandslag og rými á Strikinu, þar sem flestir geta unað sér, er nauðsynlegt að ákveðin rýmismyndun eigi sér stað. Til þess að ná því markmiði fram er m.a. hægt að nota veggi (steypta, létta, gagnsæja), stalla í bland við ýmis náttúruefni eins og gras og vatn. Þannig er hægt að gefa hörðu rými mýkt og búa til vettvang leikja og afslöppunar. Rýmismyndun er hægt að ná fram á mismunandi hátt og nota hana til þess að skapa skjól gegn veðri en einnig sem grundvöll fyrir ýmiskonar félagsleg samskipti.



Horft norður eftir Strikinu

4.3.2 Stjórnsýslu- og menningarhús

Við norðurenda Striksins verður Menningar- og stjórnsýsluhús. Það verður einn af hornsteinum miðbæjarins og samfélagsins á Fljótsdalshéraði.

Miklir möguleikar eru á samnýtingu, bæði innan þessara stofnana en einnig vegna nálægðar við hótel staðarins og býður þetta sambýli uppá fjölbreytta möguleika fyrir miðbæinn tengdum ferðaþjónustu og ráðstefnuhaldi.

4.3.3 Verslun og þjónusta

Erfitt er að gera sér grein fyrir hvernig rýmisþörf fyrir verslunarstarfsemi, þjónustustarfsemi og skrifstofu á eftir að þróast. Skipulagshöfundar gera því ráð fyrir því að lögmál markaðarins stjórni þeirri þróun. Fyrsta hæð húsanna á svæðinu er því fyrir verslun og/eða þjónustu.

4.3.4 Íbúðabyggð

Undir Hömrunum við Kaupvang þar sem í dag er gróðrarstöð, verður tveggja hæða íbúðabyggð þ.e. á milli gamla sláturhússins og nýju mjólkurstöðvarinnar.

Íbúðir eru leyfðar á efri hæðum nokkurra verslunar- og þjónustubygginga, sjá nánar sérskilmála í kafla 5.0.

4.3.5 Hús sem má og/eða á að fjarlægja

Til þess að skipulag þetta geti orðið að raunveruleika þarf að fjarlægja nokkur hús. Á nokkrum lóðum má byggja upp ef að hús verða fjarlægð/eyðilögð af einhverjum ástæðum.

gata	húsgerð	fermetrar
Kaupvangur 1	banki, íbúð og bílsk.	412,2
Kaupvangur 2	gamla símstöðin	356,3
Kaupvangur 5	skrifstofur	385,6
Kaupvangur 7	skúr	42,1
Kaupvangur 7	skúr	138,6
Kaupvangur 7	braggi	385,3
Kaupvangur 7	verslun	536,4
Kaupvangur 9	tjald- og upplýsingamiðstöð	232,4
Kaupvangur 12	verslun	304,6
Kaupvangur 19	gróðrarstöð	2036,8
Kaupvangur 19	skúr	35,2
Kaupvangur 19	skúr	48,7
Kaupvangur 19	skúr	47,2
Samtals		**4961,4 m2**

4.3.6 Húsagerðir

Ný- og viðbyggingar standa við 7 götur.

Byggingar fyrir verslun, þjónustu, menningarhús, stjórnsýslu, hótel, bensínstöð, bílageymslur og íbúðir:

gata	húsgerð	fermetrar	bílastæði	
Laufvangur 1-3	VÞ17	1044	28	gistirými heimil
Laufvangur 5-7	VÞ17	1049	28	gistirými heimil
Miðvangur 1-3			32	
Miðvangur 2-4			60	
Miðvangur 5-7	VÞ18	1715	77	hótel
Miðvangur 6,8 og 10	VÞ19	5500	80	+77 st. í bílgeymslu, íb.
Egilstorg 1	VÞ14	1172	19	+15 st í bílgeymslu
Egilstorg 3	VÞ13	642	36	bensín
Egilstorg 5	VÞ12	324	9	
Egilstorg 7	VÞ12	324	9	
Egilstorg 9	VÞ12	432	0	
Egilstorg 11	VÞ12	400	11	
Sólvangur 1	VÞ6	1240	35	
Sólvangur 3	VÞ7	665	19	
Sólvangur 5	VÞ8	1086	31	
Sólvangur 7	VÞ9	3103	89	
Skjólvangur 1	VÞ10	800		íb. heimilar á 2. hæð
Skjólvangur 2	VÞ11	400	102 fyrir Skjólvang	
Skjólvangur 3	VÞ10	800		íb. heimilar á 2. hæð
Skjólvangur 4	VÞ11	400		
Skjólvangur 5	VÞ11	400		
Skjólvangur 6	VÞ10	800		íb. heimilar á 2. hæð
Kaupvangur 1	VÞ1	600	24	íb. heimilar á 2. hæð
Kaupvangur 2	VÞ15	1095	0	
Kaupvangur 3a	VÞ2	500+kj	14	íb. heimilar á 2. hæð
Kaupvangur 3b	VÞ3	472	13	íb. heimilar á 2. hæð
Kaupvangur 4	VÞ16	72	0	
Kaupvangur 5	VÞ4	600	17	íb. heimilar á 2. hæð
Kaupvangur 6			62	
Kaupvangur 7b	VÞ5	1862	53	
Kaupvangur 8	VÞ10	800	23	íb. heimilar á 2. hæð
Kaupvangur 10	VÞ10	700	20	íb. heimilar á 2. hæð
Kaupvangur 12	VÞ11	400	11	
Kaupvangur 2a	B1	2442		+64 st í bílgeymslu
Kaupvangur 7c	B2	1408		+60 st í bílgeymslu
Bílastæði bæjarins norðan Fagradalsbrautar			38	
Bílastæði bæjarins norðan Víðivangs			51	
Bílastæði bæjarins norðanKaupvangs			28	
Samtals		**33.247 m2**	**1019 stæði+216 stæði í bílg.**	

Byggingar fyrir íbúðir:

gata	húsgerð	fermetrar	bílastæði	íbúðir
Kaupvangur 9	F4	1500		12-18
Kaupvangur 11	F1	494	44 fyri 9-13	4
Kaupvangur13	F2	747		6-8
Kaupvangur 15	F2	747		6-8
Kaupvangur 17	F3	1000	40 fyrir 15-19	8-12
Kaupvangur 19	F2	747		6-8
Kaupvangur 21a	F1	494		4
Kaupvangur 21b	F1	494	24 fyrir 21a-c	4
Kaupvangur 21c	F1	494		4
Samtals		**6.717 m2**	**108 stæði**	**54-70 íbúðir**

Horft til norðausturs yfir miðbæjarskipulag Egilsstaða

4.3.7 Gatnakerfi

Aðkoma að skipulagssvæðinu frá norðri og suðri er frá Þjóðvegi 1, um Lagarás, Fagradalsbraut og Kaupvang. Frá austri er aðkoma að svæðinu um Fagradalsbraut og Fénaðarklöpp.

Deiliskipulagstillagan sýnir breytingu á umferð og vegakerfi bæjarins. Má þar fyrst nefna tillögu að færslu á Þjóðvegi 1 til vesturs sem er forsenda þess að hægt sé að snúa við ("spegla") bensínstöðinni og um leið stýra umferð af Strikinu.

Þjóðvegur 1 mun færast til vesturs og mæta Fagradalsbraut og vegi niður að Egilsstöðum I og II um hringtorg. Fagradalsbraut verður endurhönnuð þannig að hún fær ásýnd "bæjargötu" með aðskildar akstursreinar og miðeyju. Til að stuðla að minni hraða um miðbæinn skulu gerðar ráðstafanir til að draga úr ökuhraða á vegkaflanum norðan við hringtorg að nýjum gatnamótum við Lagarás og Fagradalsbraut, t.d. með því að leggja hann með götusteini ("brosten").

Til að mynda heilstæðan götureit fyrir stjórnsýslu- og menningarhús og nálægar byggingar verða gatnamót Fagradalsbrautar og Lagaráss færð til austurs. Við það myndast gott svæði undir bílastæði sem þjónusta mun byggingar á austurhluta þessa reits.

Laufvangur er ný gata sem liggur vestanmegin Hótelsins. Hann tengir Miðvang og Fagradalsbraut saman og er um leið aðkomugata fyrir fyrirhugaðar byggingar á vesturhluta þessa reits.

Fjóluvangur er ný gata er liggur frá Lagarási að Strikinu.

Minniháttar breyting er á gatnamótum Kaupvangs og Fagradalsbrautar vegna breikkunar Fagradalsbrautar. Breytt lega Kaupvangs með færslu að hluta til vesturs og í boga framhjá mjólkurstöðinnni með tengingu við Þjóðveg 1.

Gatan sunnan við bensínstöð á milli Þjóðvegar 1 og Kaupvangs mun færast lengra til suðurs og fær heitið Víðivangur.

Með færslu á bensíndælum til vesturs er umferð ökutækja færð vestur fyrir bensínstöðina um nýja húsa- / bílastæðagötu Egilstorg. Umferð stórra ökutækja t.d. flutningabifreiða með aftanívagna verður beint til og frá bensínstöð um aðrein og frárein á Þjóðvegi 1.

Ný húsagata / bílastæðagata Sólvangur liggur meðfram Þjóðvegi 1 milli Kaupvangs og Víðivangs, hún mun þjóna verslunar- og þjónustubyggingunum sem við hana liggja.

Ný húsagata Grenivangur liggur frá Kaupvangi til vesturs að Sólvangi.

Ný húsagata Skjólvangur liggur samsíða Kaupvangi frá Grenivangi, hún mun þjóna verslunar-, þjónustu- og íbúðarbyggingunum sem við hana liggja.

Setja skal reglur um bílaumferð á Strikinu. Eftir endilöngu Strikinu frá Miðvangi suður fyrir Víðvang er því "stýrð" umferð. Heimilt er að keyra eftir Strikinu að bílastæðum við Miðvang 2-4 og Kaupvang 6.

4.3.8 Bílastæði

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir bílastæðum á lóðum og jafnframt sameiginlegum bílastæðum. Stofna skal bílastæðafélag miðbæjarsvæðisins norðan Víðavangs þar sem meginhlutverk félagsins væri að stuðla að samnýtingu bílastæða og hagræðingu í notkun þeirra.

Við bensínstöðina og nágrenni hennar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stóra flutningsbíla, langferðabifreiðar, húsbíla, bíla með tengivagna og fólksbíla. Nyrst við Laufvang eru bílastæði fyrir húsbíla.

4.3.9 Umferðarmiðstöð

Umferðarmiðstöð verður í nágreni við Strikið, við Egilstorg. Þar verður stoppistöð langferðabíla og í framtíðinni stoppistöð fyrir strætisvagna.

4.3.10 Gangstéttir og stígakerfi

Meðfram öllum götum eru gangstéttir. Allar gangstéttir og gönguleiðir á miðbæjarsvæðinu skulu vera hellulagðar og skal bærinn sjá til þess að samræmd hönnun verði gerð fyrir þær. Kvaðir eru á lóðum um almennar gönguleiðir og skulu þær fara eftir sömu hönnun, sjá skipulagsuppdrátt og kafla 5.0.

Lóðarhafar og bæjaryfirvöld skulu hafa það að leiðarljósi að sem flestar gönguleiðir á miðbæjarsvæðinu séu upphitaðar með frárennslisvatni hitaveitu bygginganna.

Göngustígur er í framhaldi af Strikinu að Grenivangi. Annar stígur liggur frá Hömrum niður að fyrirhuguðu tjaldstæði við Egilsstaðavíkina um Garðinn og skal hann vera malbikaður og/eða hellulagður. Göngustígur liggur undir og meðfram Hömrum frá íbúðabyggðinni við Hamragerði að Fénaðarklöpp og skal hann malbikaður þar sem hann er skólaleið.

4.3.11 Gróður og opin svæði - Garðurinn

Eitt af helstu einkennum Fljótsdalshéraðs eru gróskumiklir skógar. Tré mynda bæði rými og skjól gegn vindum, regni og sól. Æskilegt er að staðsetja tré við úthorn þeirra húsa sem liggja að Strikinu til að draga úr því að vindinn slái fyrir horn húsanna og skapi hvirfilvinda.

Á skipulagssvæðinu skal gróðursetja trjágróður við bílastæði eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Einnig skal leitast við að gróðursetja eins mikið og unnt er á lóðum til að halda í gróðurásýnd bæjarins.

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

Opin svæði á skipulagssvæðinu eru meðfram vegum og verða þau með grasi og trjágróðri.

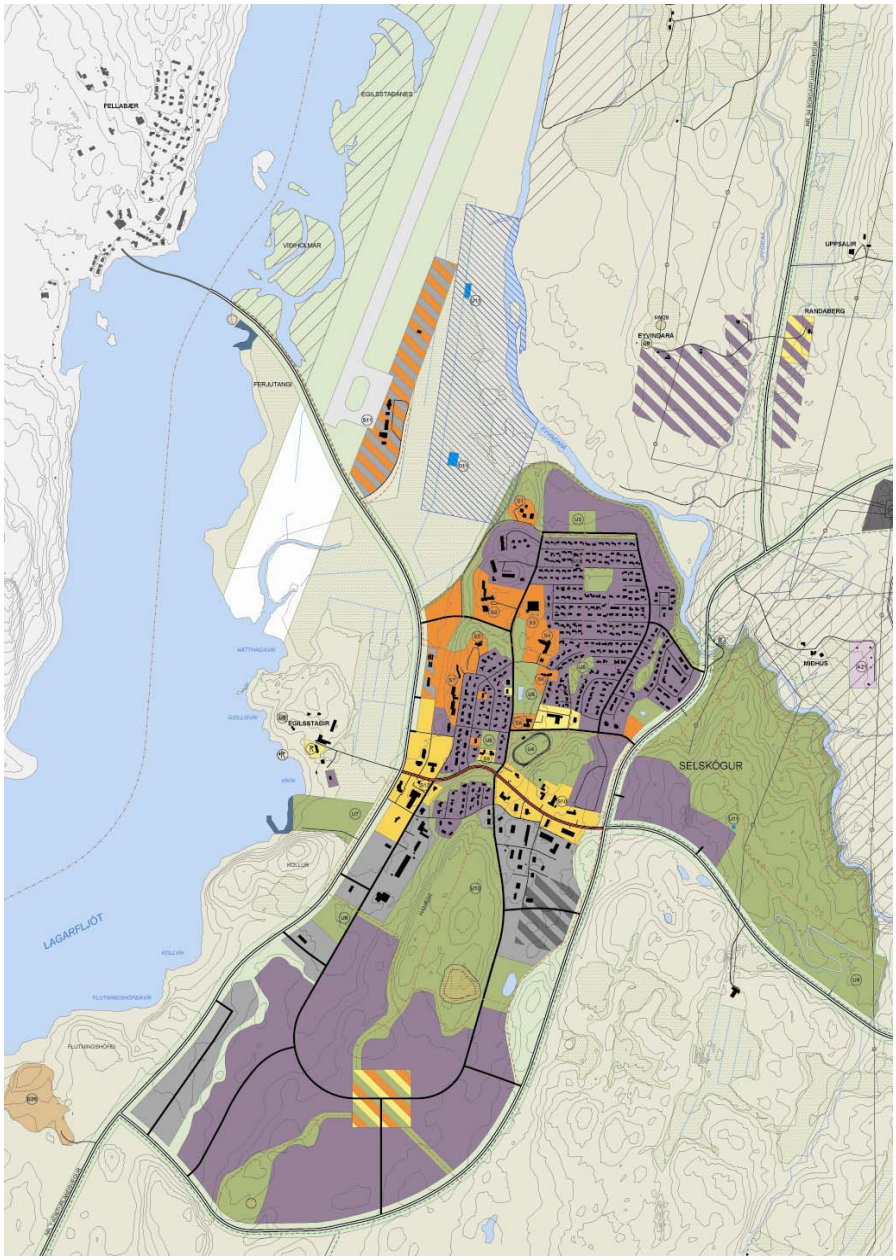
Eitt opið svæði sker sig úr, Garðurinn sem nær þvert í gegnum allt skipulagssvæðið og opnar byggðina á milli Hamra og Kollsins / Egilsstaðatúna. Garðurinn skal mótaður með grasflötum, trjáröðum og yfirborðsefnum. Kvöð er um trjáraðir beggja vegna eftir honum endilöngum, sjá skipulagsuppdrátt. Í garðinum geta verið litlar tjarnir, boltavöllur, myndastyttur, grillaðstaða, o.fl.

4.3.12 Tjaldstæði

Tjaldstæðið er í dag sunnan til á skipulagssvæðinu. Það er fyrirsjáanlegt að flytja þurfi tjaldstæðið innan fárra ára vegna uppbyggingar miðbæjarsvæðisins. Gert er ráð fyrir að ný staðsetning tjaldsvæðis verði samkvæmt gildandi aðalskipulagi Austur-Héraðs.

Mikilvægt er að nýtt tjaldstæði sé nálægt miðbænum, því það styður við miðbæjarstarfsemina og mannlífsflóruna.

Í gildandi Aðalskipulagi fyrir Austur-Hérað 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 bíður uppá marga möguleika í ferðamennsku, ekki síst vegna þess að það liggur að Leginum.



Hluti af aðalskipulagi Austur-Héraðs

5 SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR BYGGINGAR OG LÓÐIR

5.1 ALMENNT

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

Skýringauppdráttur og skýringamyndir 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.

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

Bílastæðakröfur sjá kafla 3.8. Staðsetning þeirra er sýnd á skipulagsuppdrættinum og mæliblöðum.

5.1.1 Íbúðabyggingar

Fjórar gerðir af tveggja hæða fjölbýlishúsum F1 - F4, eru á skipulagssvæðinu. Alls 9 byggingar með 54 - 70 íbúðum. Fjölbýlishúsin standa við Kaupvang.

Allar íbúðir skulu ná í gegnum húsin.

Hámarkshæðir húsa hvetja til þess að lofthæð innan íbúða sé meiri en hefðbundin lágmarkshæð. Miðað er við 3 m salarhæð m.a. til að koma á móts við auknar hljóðvistarkröfur.

Heimilt er að hafa kjallara undir fjölbýlishúsunum og nýta þá fyrir bílgeymslur og/eða sameign s.s. sameiginlegt þvottahús, hjóla-, sorp- og séreignargeymslur.

Við fjölbýlishúsin F1 – F4 er heimilt að hafa óupphitaða svalaganga, í samræmi við skilgreiningu B rýma í fylgiskjölum með reglugerð um eignaskiptayfirlýsingsar, útreikninga hlutfallstalna o.fl. í fjölbýlishúsum. Svalaganga skal skýla með gegnsæju gleri eða sambærilegu efni. Þannig að þeir sem ferðast um þá séu í skjóli frá veðri og vindum og geti horft óhindrað út. Tryggja skal útloftun og útsýni frá íbúðum um svalaganga. Allur frágangur vegna lokunar á svalagöngum skal vera þannig að kröfum um brunavarnir og loftræsingu sé fullnægt í samræmi við bruna- og heilbrigðisreglugerð.

Ef svefnherbergi snúa að svalagangi skal takmarka innsýn.

Í fjölbýlishúsum F1, F2 og F3, sem eru tveggja hæða byggingar, er heimilt að hafa opna svalganga án anddyris eða vindfangs.

Í öllum fjölbýlishúsunum er mælt með að inngangar séu út- eða inndregnir til að auðkenna þá, að hámarki 2 m út fyrir byggingarreit. Á jarðhæð skal vera gegnumgengt í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi / lyftu í fjölbýlishúsunum, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

Allar svalir sem snúa í suður og vestur skulu vera rúmgóðar, sjá nánar kafla 5.1.2. Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem nær minnst 4 m út frá húsvegg eftir allri íbúðarlengdinni garðmegin. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og efnisvali bygginga í samráði við hönnuð þeirra.

Samræma skal einnig útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum, að stíl og yfirborðsfrágangi húsa í samráði við hönnuð bygginganna.

Almennt ber að huga að næði og takmarka innsýn í íverurými jarðhæðaíbúða. Forðast ber að staðsetja bílastæði þannig að þau valdi ónæði í íverurýmum.

Heimilt er að nýta þakrými sem viðbót við íbúðir á efstu hæðum. Þakkvistir eru óheimilir.

Staðsetning á bílastæðum sem koma fram á mæliblöðum eru leiðbeinandi. Heimilt er að flytja bílastæði innan lóðar enda sé sýnt fram á að það sé ásættanleg lausn.

Í garðrýmunum skulu vera leiksvæði. (sjá skýringaruppdrátt)

Kvaðir á lóðunum s.s. skjólbelti, almennir gangstígar, aðkoma að bílastæðum, aðkoma og gegnumakstur að lóð o.f.l. koma fram á deiliskipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Lóðarhafar skulu huga vel að skjólmyndunum á lóðum sínum, skjólbeltum úr gróðri skal plantað, þar sem þörf er og skjólveggir reistir. Huga skal sérstaklega vel að skjólmyndunum á milli húsanna, með t.d. skjólveggjum, sorp- og hjólageymslum, gróðurbeltum o.þ.h.

Bílastæðaplön skulu vera umkringd með gróðri, sérstaklega við lóðamörk vegna skjólmyndunar, innsýnar og til að halda í gróðurásýnd Egilsstaða.

Ekki er heimilt að planta Öspum á miðbæjarsvæðinu.

5.1.2 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Heimilt er að draga inn og jafnframt að byggja út skyggni / skjólþök, svalir, minniháttar útbyggingar og skjólveggi alls staðar þar sem aðstæður leyfa á byggingarreit, einnig þar sem bundin byggingarlína er, allt að 2 m utan byggingarreita.

Aðalsvalir íbúðar sem snúa best gagnvart sólu, skulu ekki vera mjórri en 2,0 m. Svalir skulu vera inndregnar að hluta til með tilliti til skjóls. Þess skal þó ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæði um fjarlægð milli húsa að öðru leyti en skilmálar þessir segja til um.

Útbyggingar eru heimilar á eftirfarandi hátt :

Fjölbýlishús F1, F2, F3 og F4 : Leyfðar eru útbyggingar allt að 1,5 m að dýpt út fyrir byggingarreit hússins. Lengd útbygginga má vera helmingur af lengd hverrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni en 2 m.

Verslunar- og þjónustuhús VÞ8 : Heimilt er að nýta 50% af útbyggingar-reitnum sem er 29 x 2,5 m undir einnar hæðar byggingu.

Verslunar- og þjónustuhús VÞ9 : Heimilt er að fullnýta útbyggingarreitinn 59 x 5 m undir einnar hæðar byggingu.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum, þeir eru heimilaðir þar sem staðhættir leyfa. Heimild er fyrir kjöllurum í fjölbýlishúsunum en ekki er tryggt að sjálfrennsli fráveitu náist. Lóðarhafar kosta sjálfir fráveitur frá slíkum rýmum liggi þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

5.2 FJÖLBÝLISHÚS F1, KAUPVANGUR 11, 21a, 21b og 21c

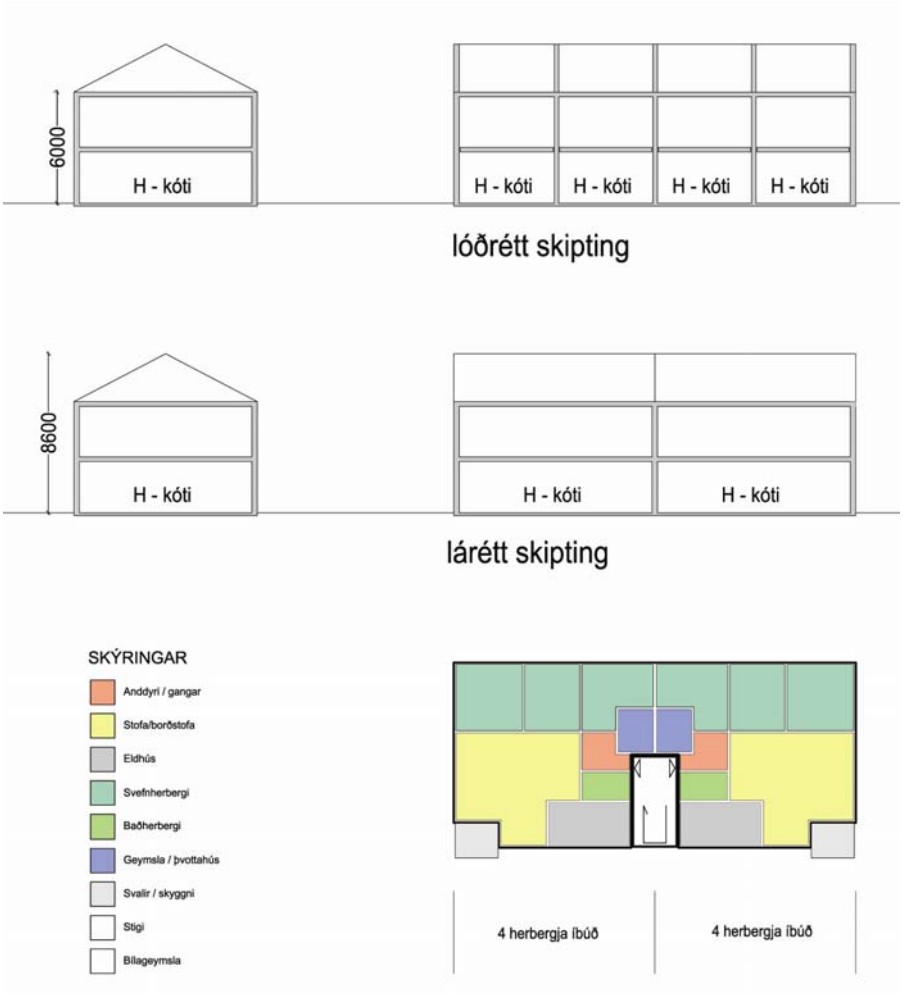
5.2.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Á skipulagssvæðinu eru fjögur tveggja hæða fjölbýlishús með tvær íbúðir á hvorri hæð (lárétt skipting) eða fjórar íbúðir á tveimur hæðum (raðhús)(lóðrétt skipting), sjá skýringarmynd hér að neðan. Húsin eru á tveimur mismunandi lóðum. Íbúðafjöldinn í hverju húsi er 4 íbúðir.

Hámarks byggingarmagn er 494 $m^{2.}$

Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.



dæmi um grunnmynd

5.2.2 Húsagerð

Hámarksdýpt byggingarreita er 10 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 1,5 m djúpir og má lengd útbyggingar vera helmingur af lengd hverrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni byggingar en 2,0 m.

Mænishæð má mest vera 8,6 m yfir gólfkóta aðalhæðar og veghæð mest 6,0 m. Þakhalli skal vera 24°. Sjá mænisstefnu á skipulagsuppdrætti.

5.2.3 Bílastæði

Í fjölbýlishúsum skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

Á lóðum fyrir fjölbýlishús F1 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til.

5.2.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, máluðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

5.3 FJÖLBÝLISHÚS F2, KAUPVANGUR 13, 15 og 19

5.3.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Á skipulagsvæðinu eru þrjú tveggja hæða fjölbýlishús með þrjár til fjórar íbúðir á hvorri hæð (lárétt skipting) eða sex til átta búðir á tveimur hæðum (raðhús)(lóðrétt skipting), sjá skýringarmynd á næstu síðu. Húsin eru á tveimur mismunandi lóðum. Íbúðafjöldinn í hverju húsi er 6 - 8 íbúðir.

Hámarks byggingarmagn er 747 m^2.

Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.

5.3.2 Húsagerð

Hámarksdýpt byggingarreita er 10 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 1,5 m djúpir og má lengd útbyggingar vera helmingur af lengd hverrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni byggingar en 2,0 m.

Mænishæð má mest vera 8,6 m yfir gólfkóta aðalhæðar og vegghæð mest 6,0 m. Þakhalli skal vera 24°. Sjá mænisstefnu á skipulagsuppdrætti.

5.3.3 Bílastæði

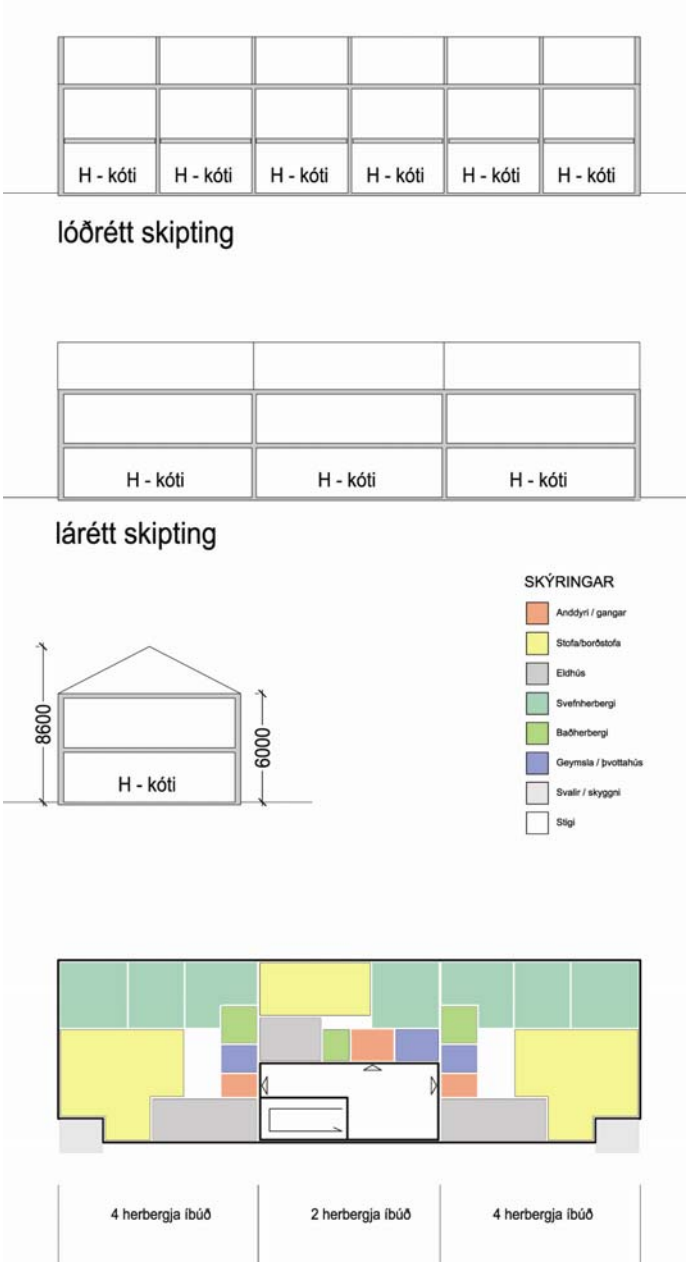
Í fjölbýlishúsum skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

Á lóðum fyrir fjölbýlishús F2 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til.

5.3.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, máluðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.



Dæmi um grunnmynd

5.4 FJÖLBÝLISHÚS F3, KAUPVANGUR 17

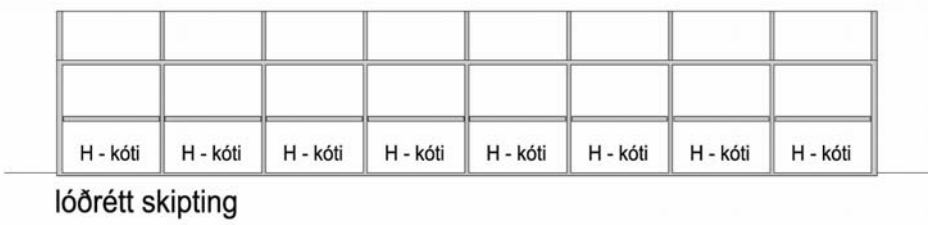
5.4.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

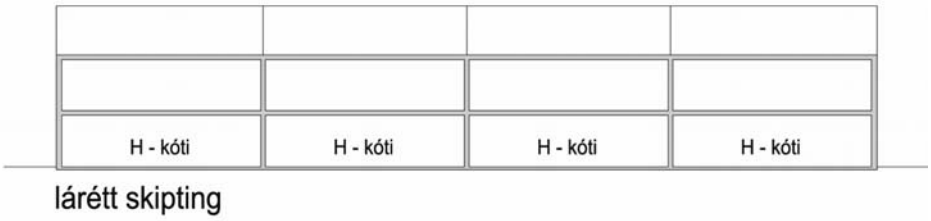
Á skipulagsvæðinu er eitt tveggja hæða fjölbýlishús með fjórar til sex íbúðir á hvorri hæð (lárétt skipting) eða átta til tólf búðir á tveimur hæðum (raðhús)(lóðrétt skipting), sjá skýringarmynd hér að neðan. Íbúðafjöldinn er 8 - 12 íbúðir.

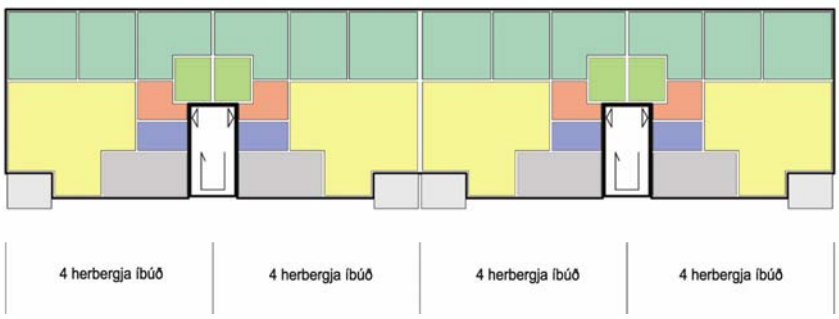
Hámarks byggingarmagn er 1000 $m^{2.}$

Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.







Dæmi um grunnmynd

5.4.2 Húsagerð

Hámarksdýpt byggingarreita er 10 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 1,5 m djúpir og má lengd útbyggingar vera helmingur af lengd hverrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni byggingar en 2,0 m.

Mænishæð má mest vera 8,6 m yfir gólfkóta aðalhæðar og vegghæð mest 6,0 m. Þakhalli skal vera 24°. Sjá mænisstefnu á skipulagsuppdrætti.

5.4.3 Bílastæði

Í fjölbýlishúsum skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

Á lóð fyrir fjölbýlishús F3 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til.

5.4.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, málaðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

5.5 FJÖLBÝLISHÚS F4, KAUPVANGUR 9

5.5.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Á skipulagsvæðinu er eitt þriggja hæða fjölbýlishús með fjórar til sex íbúðir á hæð. Íbúðafjöldinn er 12-18 íbúðir.

Hámarks byggingarmagn er 1500 $m^{2.}$

Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.

5.5.2 Húsagerð

Hámarksdýpt byggingarreita er 10 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 1,5 m djúpir og má lengd útbyggingar vera helmingur af lengd hverrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni en 2,0 m.

Mænishæð má mest vera 11,6 m yfir gólfkóta aðalhæðar og vegghæð mest 9,0 m. Þakhalli skal vera 24°.

5.5.3 Bílastæði

Í fjölbýlishúsum skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

Á lóð fyrir fjölbýlishús F4 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til.

5.5.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, málaðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

5.6 BÍLGEYMSLA B1, KAUPVANGUR 2a

5.6.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir bílgeymslu fyrir Kaupvang 2 og 6. Byggingarreiturinn er 1221 m² og er heimilt að fullnýta hann samtals 2442 m². Bílgeymslan er fyrir samtals 64 stæði, 31 stæði fyrir Kaupvang 2 og 33 stæði fyrir Kaupvang 6.

5.6.2 Húsagerð

Byggingin er tvær hæðir. Hámark 1223 m² að grunnfleti. Byggingin er hálf niðurgrafin þ.e. frá bílastæði Kaupvangs nr. 6 liggja skábrautir sem bílarnir keyra hálfa hæð upp og hálfa hæð niður. Bílastæðin eru á tveimur hæðum, efri hluti neðra plansins er opinn (náttúruleg loftun) og efra planið er ekki yfirbyggt, heldur er það aðeins með handriði.

Hámarkshæð byggingar þ.e. handriðs frá kóta bílastæðis Kaupvangs nr. 6 þar sem skábrautirnar byrja er 3,0 m.

Hámarkshalli á skábraut í bílageymslu skal vera 1:7. Allar skábrautir skulu vera upphitaðar.

5.6.3 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður og trjágróðri plantað á lóð, sjá skipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátt.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. .

5.7 BÍLGEYMSLA B2, KAUPVANGUR 7c

5.7.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir bílgeymslu. Byggingarreiturinn er 704 m² og er heimilt að fullnýta hann eða samtals 1408 m². Bílgeymslan er fyrir samtals 60 stæði.

5.7.2 Húsagerð

Byggingin er tvær hæðir. Hámark 704 m² að grunnfleti. Byggingin er hálf-niðurgrafin þ.e. Frá innkeyrslu við Kaupang er skábraut sem bílarnir keyra hálfa hæð niður. Bílastæðin eru á tveimur hæðum, vestari hluti neðra plansins er opinn (náttúruleg loftun) og efra planið er ekki yfirbyggt, heldur er það aðeins með handriði, aðkoma að því er í gegnum bílstæði við Kaupvang 7a og b.

Hámarkshæð byggingar þ.e. handriðs frá kóta neðra plans bílastæðis er 4,5 m.

Hámarkshalli á skábraut í bílageymslu skal vera 1:7. Allar skábrautir skulu vera upphitaðar.

5.7.3 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og trjágróðri plantað á lóð sjá skipulags- og skýringaruppdrátt.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, málaðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað.

Sjá kafla 5.1.

5.8 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ1, KAUPVANGUR 1

5.8.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun, þjónustu og íbúðir sem eru heimilar á 2. hæð.

Byggingareitur fyrir nýbyggingu, ef núverandi bygging verður fjarlægð af einhverjum ástæðum, er 578 m² og er heimilt að nýta að hámarki 400 m² að grunnfleti. Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Ekki er heimilt að byggja, skyggni/skjólþök o.þ.h. utan byggingarreits.

Hámarks byggingarmagn er 600 m².

Aðalaðkoma er að neðri hæð.

5.8.2 Húsagerð

Byggingin er tvær hæðir. Hámark 400 m² að grunnfleti. Byggingin skal vera með flötu þaki. Hámarkshæð byggingar er 8,0 m frá gólfi aðalhæðar.

5.8.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu og einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.8.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, máluðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

5.8.5 Lóðarmörk og aðkoma

Fyrirvari er gerður á lóðarmörkum til norðurs og vesturs. Þau gætu breyst lítillega við endanlega hönnun nýrrar legu Fagradalsbrautar og gatnamóta Fagradalsbrautar og Kaupvangs.

5.9 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ2, KAUPVANGUR 3a

5.9.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun, þjónustu og íbúðir sem eru heimilar á 2. hæð. Í kjallara er eingöngu heimilt að hafa geymslur og lager.

Byggingareitur er 308 m² og er heimilt að fullnýta hann. Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Ekki er heimilt að byggja, skyggni/skjólþök o.þ.h. utan byggingarreits.

Hámarks byggingarmagn er 500 m² fyrir utan kjallara.

Aðalaðkoma er á neðri hæð.

5.9.2 Húsagerð

Byggingin er tvær hæðir og kjallari. Hámark 308 m² að grunnfleti. Byggingin skal vera með flötu þaki. Hámarkshæð byggingar er 8,0 m frá gólfi aðalhæðar.

5.9.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu og einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Kjallari er undanþeginn bílastæðakröfum. Sjá kafla 3.8.

5.9.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, máluðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

5.10 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ3, KAUPVANGUR 3b

5.10.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun, þjónustu og íbúðir sem eru heimilar á 2. hæð.

Byggingareitur er 308 m² og er heimilt að fullnýta hann. Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Ekki er heimilt að byggja, skyggni/skjólþök o.þ.h. utan byggingarreits.

Hámarks byggingarmagn er 472 m². Aðalaðkoma er á neðri hæð.

5.10.2 Húsagerð

Byggingin er tvær hæðir. Hámark 308 m² að grunnfleti. Byggingin skal vera með flötu þaki. Hámarkshæð Byggingar er 8,0 m frá gólfi aðalhæðar.

5.10.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu og einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.10.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, málaðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

5.11 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ4, KAUPVANGUR 5

5.11.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun, þjónustu og íbúðir sem eru heimilar á 2. hæð.

Byggingareitur fyrir nýbyggingu, ef núverandi bygging verður fjarlægð af einhverjum ástæðum, er 538 m² og er heimilt að nýta að hámarki 400 m². Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Ekki er heimilt að byggja, skyggni/skjólþök o.þ.h. utan byggingarreits.

Hámarks byggingarmagn er 600 m². Aðalaðkoma er á neðri hæð.

Viðbygging við núverandi byggingu skal vera innan nýbyggingarreitsins en þarf ekki að snerta bundna byggingalínu hans.

5.11.2 Húsagerð

Nýbyggingin er tvær hæðir. Hámark 400 m² að grunnfleti. Nýbyggingin skal vera með flötu þaki. Hámarkshæð húss er 8,0 m frá gólfi aðalhæðar. Viðbygging skal taka mið af hæð, gerð og efnisvali núverandi byggingar. Nánari útfærsla í samráði við bæjaryfirvöld.

5.11.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu og einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.11.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, máluðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

5.12 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ5, KAUPVANGUR 7a og 7b

5.12.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingareitur fyrir einnar hæða nýbyggingu er 400 m² (byggingarreitur fellur saman við lóðarlínu að sunnan og hluta að austan) ásamt 24 m² byggingarreit fyrir einnar hæðar tengibyggingu við núverandi byggingu (sem er 1438 m²) og er heimilt að fullnýta þá. Ekki er heimilt að byggja, skyggni /skjólþök o.þ.h. utan byggingarreits.

Hámarks byggingarmagn er 1862 m².

Aðalaðkoma er á neðri hæð.

5.12.2 Húsagerð

Nýbyggingin og tengibyggingin eru einnar hæðar. Hámark 424 m² að grunnfleti. Byggingin skal vera með flötu þaki. Hámarkshæð nýbyggingar er 6,0 m og tengibyggingar 4,0 m frá gólfi aðalhæðar.

5.12.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.12.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitthvað af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, málaðir steyptir útveggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

5.13 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ6, SÓLVANGUR 1

5.13.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingarreitinn 28 x 31 m er heimilt að fullnýta. Bundin byggingarlína fellur saman við lóðarlínu að austan og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar. Heimilt er að byggja efri hæð.

Hámarks byggingarmagn er 1240 m².

Aðkoma að byggingunni skal vera að vestanverðu frá Sólvangi og að austanverðu frá Strikinu.

5.13.2 Húsagerð

Byggingin er 1-2 hæðir.

Þakgerð er flatt þak. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.13.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.13.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin. Vanda skal sérstaklega frágang lóðar við lóðarmörk að Garðinum og Strikinu.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máluðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu, veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini og bandsagað ómeðhöndlað lerki. Suðurhlið byggingar skal vera klædd með bandsöguðu ómeðhöndluðu lerki, a.m.k. 30% lengdar hennar.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur 6 m breiða götu (Sólvang), vestan byggingarinar og er kvöð um almennan gegnumakstur um hana.

Kvöð er um 3 m breiða gönguleið að vestanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu hennar.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.14 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ7, SÓLVANGUR 3

5.14.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingarreitinn 20 x 33,25 m er heimilt að fullnýta.

Hámarks byggingarmagn er 665m².

Aðkoma að byggingunni er að vestanverðu frá Sólvangi

5.14.2 Húsagerð

Byggingin er 1 hæð.

Þakgerð er flatt þak. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 6,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.14.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.14.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin. Vanda skal sérstaklega frágang lóðar við lóðarmörk að Garðinum.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu, veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini og bandsagað ómeðhöndlað lerki. Austur- og norðurhlið húss skal að hluta vera klædd með bandsöguðu ómeðhöndluðu lerki, a.m.k. 30% lengdar hvorrar hliðar.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur 6 m breiða götu (Sólvang), vestan byggingarinar og er kvöð um almennan gegnumakstur um hana.

Kvöð er um 3 m breiðar gönguleiðir að vestanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.15 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ8, SÓLVANGUR 5

5.15.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingarreitinn 35 x 15 m er heimilt að fullnýta. Heimilt er að byggja efri hæð. Heimilt er að nýta 50% af útbyggingarreitnum sem er 29 x 2,5 m undir einnar hæðar byggingu. Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar.

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,3.

Aðkoma að byggingunni er að vestanverðu frá Sólvangi, en aðkoma að þjónustuverkstæði er að austanverðu, ekið er inná lóð frá Sólvangi.

5.15.2 Húsagerð

Byggingin er 1-2 hæðir.

Þakgerð er mænisþak. Þakhalli skal vera 15°. Stefna mænis er sýnd á skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Þakskegg eru óheimil. Óheimilt er að byggja þakkvisti.

Hámarkshæð byggingarinnar er 8,0 m og útbyggingar 4,2 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.15.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.15.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máluðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu, veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini og bandsagað ómeðhöndlað lerki. Austurhlið húss skal að hluta vera klædd með bandsöguðu ómeðhöndluðu lerki, a.m.k. 30% af lengd hennar.

Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur 6 m breiða götu (Sólvang), vestan byggingarinnar og er kvöð um almennan gegnumakstur um hana.

Kvöð er um 3 m breiða gönguleið að vestanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu hennar.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.16 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ9, SÓLVANGUR 7

5.16.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Heimilt er að fullnýta byggingarreitinn 78 x 36 m og útbyggingarreitinn 59 x 5 m. Bundin byggingarlína er við götuhlið og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar.

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,2.

Aðkoma er vestanmegin frá Sólvangi.

Á austur hluta lóðarinnar er útisvæði, fyrir vöruafgreiðslu og geymslu á vöru.

5.16.2 Húsagerð

Byggingin er einnar hæðar.

Þakgerð er mænisþak. Þakhalli skal vera 15 gráður. Stefna mænis er sýnd á skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Þakskegg má að hámarki ná 30 sm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarks þykkt þakkants er 25 sm.

Hámarks mænishæð á aðalbyggingu er 10 m frá gólfikóta aðalhæðar.

Hámarks mænishæð á útbyggingu er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.16.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.16.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis húss skal vera vandaður,bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með

sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu, veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini og bandsagað ómeðhöndlað lerki.

Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Girða skal umhverfis útisvæði með a.m.k. 2 m hárri girðingu á lóðarmörkum. Skal girðing vera úr standandi klæðningu úr bandsöguðu lerki eða úr gataplötum (t.d. "strekkmetall").

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur 6 m breiða götu (Sólvang) um bílastæðin vestan hússins og er kvöð um almennan gegnumakstur um hana.

Kvöð er um 3 m breiða gönguleið að vestanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu hennar.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.17 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ10, KAUPVANGUR 8 og 10, SKJÓLVANGUR 1, 3 og 6

5.17.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðirnar eru fyrir verslun, þjónustu og íbúðir sem eru heimilar á annari hæð.

Byggingarreitinn 20 x 20 m er heimilt að fullnýta. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu, sem er meðfram Skjólvangi og Strikinu. Bundin byggingarlína fellur saman við lóðarlínu að vestan (við Strikið) við Kaupvang 8 og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar.

Hámarks byggingarmagn er 800 m² nema fyrir Kaupvang nr. 10 er hámarks byggingarmagn 700 m².

5.17.2 Húsagerð

Byggingin er 2 hæðir.

Þakgerð er píramída þak með 15° halla. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.17.3 Bílastæði

Fyrir Kaupvang 8 og 10 gildir:

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu, eitt fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni og tvö fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál).

Fyrir Skjólvang 1, 3 og 6 gildir sama krafa og fyrir Kaupvang 8 og 10 nema að þessi stæði eru á sameiginlegri bílastæðalóð fyrir öll hús við Skjólvang. Sjá nánar kafla 3.8.

5.17.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu, veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini og bandsagað ómeðhöndlað lerki. Hlið byggingar sem snýr að Strikinu og Skjólvangi skal að hluta vera klædd með bandsöguðu ómeðhöndluðu lerki, a.m.k. 30% lengdar hvorrar hliðar.

Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. . Ekki er heimilt að nota hreyfanleg skilti eða skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur 6 m breiða götu Skjólvang vestan og er kvöð um almennan gegnumakstur um hana.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3 m breiðar gönguleiðir að austan-/vestan-/sunnanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Frágangur lóða skal vera í samráði við Fljótsdalshérað.

Sjá kafla 5.1.

5.18 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ11, SKJÓLVANGUR 2, 4, 5 og KAUPVANGUR 12

5.18.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðirnar eru fyrir verslun og þjónustu.

Byggingarreitinn 20 x 20 m er heimilt að fullnýta. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu. Byggingarreitur fellur saman við lóðarlínu að Garðinum á Kaupvangi 12 og Skjólvangi 2.

Hámarks byggingarmagn er 400 m².

5.18.2 Húsagerð

Byggingin er 1 hæð.

Þakgerð er píramida þak með 15° halla. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 6,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.18.3 Bílastæði

Bílastæði eru á sameiginlegri bílastæðalóð fyrir Skjólvang, þau skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál), undantekning er Kaupvangur 12 en þar eru bílastæði á lóð og skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.18.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máluðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu, veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini og bandsagað ómeðhöndlað lerki. Hlið byggingar sem snýr að Skjólvangi skal að hluta vera klædd með bandsöguðu ómeðhöndluðu lerki, a.m.k. 30% af lengd hennar.

Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur 6 m breiða götu Skjólvang vestan og er kvöð um almennan gegnumakstur um hana.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3 m breiðar gönguleiðir að austan-/vestan-/norðan-/sunnanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Frágangur lóða skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.19 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ12, EGILSTORG 5, 7, 9 og 11

5.19.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðirnar eru fyrir verslun og þjónustu.

Heimilt er að fullnýta byggingarreitina fyrir Egilstorg 5 og 7 (18x18 m) og fyrir Egilstorg 9 (24x18 m). Heimilt er að nýta 400 m² af byggingarreit Egilstorgs nr. 11. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu sem fellur saman við lóðamörk að Strikinu

Hámarks byggingarmagn er 324 m² fyrir Egilstorg 5 og 7, 432 m² fyrir Egilstorg 9 og 400 m² fyrir Egilstorg 11.

5.19.2 Húsagerð

Byggingin er 1 hæð.

Byggingin skal skiptast upp í 6 m breið bil sem skulu vera verslunar- og þjónustueiningar, Sami hönnuður skal vera að hverri byggingu sem er með 3 - 4 bilum hver.

Þakgerð er flatt þak, “tennt” eða einhalla þak sem skal halla upp frá Strikinu. Þakhalli 0-15°. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 9,0 m frá gólfkóta aðalhæðar. Hámarks vegghæð við Strikið er 4,5 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.19.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð fyrir Egilstorg 5, 7 og 11 skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Bílastæði fyrir Egilstorg nr. 9 (umferðarmiðstöð, verslanir og þjónusta) eru á sér bílastæðasvæði í landi bæjarins, bílastæðin skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.19.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

Þök skulu vera í gráum tónum.

Skilti og merkingar bygginga skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Skilti skal samræma og koma haganlega fyrir á byggingunni. Skilti á vesturhlið eru díóðuskilti, neon eða díóðulýst á varanlegum bakgrunnni eða festast beint á bygginguna. 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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur bílastæði í landi bæjarins og akstursleið í gegnum þau.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3 m breiðar gönguleiðir að norðan-/vestan-/sunnanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Frágangur lóða skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.20 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA-BENSÍNSTÖÐ VÞ13, EGILSTORG 3

5.20.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun, þjónustu og bensínstöð.

Viðbyggingarreitinn er heimilt að fullnýta.

Hámarks viðbyggingarmagn er 642 m².

5.20.2 Húsagerð

Viðbyggingin er 1 hæð. Viðbyggingin er byggð á sömu einingum og núverandi bygging, 6 x 6 m ferningum með píramídaþaki sem raðast saman eins og kubbar.

Þakgerð er píramídaþök, eins og á núverandi byggingu

Hámarkshæð byggingarinnar er sú sama og á núverandi byggingu.

Heimilt er að byggja skyggni yfir bensíndæluplanið. Sjá skipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátt.

5.20.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.20.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða

slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

Þök skulu vera í sama lit og núverandi bygging.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur bílastæði í landi bæjarins og akstursleið í gegnum þau.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.21 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ14, EGILSTORG 1

5.21.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu ásamt neðanjarðar bílgeymslu.

Byggingarreitinn er heimilt að fullnýta. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu sem liggur saman við lóðarmörk að Strikinu.

Hámarks byggingarmagn er 1176 m² fyrir utan neðanjarðar bílgeymslu.

5.21.2 Húsagerð

Byggingin er 1 hæð.

Þakgerð er flatt þak. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 6,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

Heimilt er að skipta byggingunni uppí allt að þrjá hluta, sami hönnuður skal vera að allri byggingunni.

5.21.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál), 19 stæði á lóð og 15 stæði í neðanjarðar bílgeymslu miðað við fullnýttan byggingarreit. Hámarkshalli á skábraut í bílageymslu skal vera 1:7. Allar skábrautir skulu vera upphitaðar. Sjá kafla 3.8.

5.21.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3 m breiðar gönguleiðir að vestan-/sunnanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.22 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ15, KAUPVANGUR 2

5.22.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingarreitinn er heimilt að fullnýta. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu sem liggur saman við lóðarmörk að Strikinu.

Hámarks byggingarmagn er 1095 m².

5.22.2 Húsagerð

Byggingin er 3 hæðir.

Þakgerð er flatt þak. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 10,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.22.3 Bílastæði

Bílastæði skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál), öll bílastæði eru í tveggja hæða bílgeymslu á lóðinni Kaupavangi 2a, 31 stæði miðað við fullnýttan byggingarreit. Sjá kafla 3.8.

5.22.4 Frágangur utanhúss, skilti og lýsing

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður. Vanda skal sérstaklega frágang lóðar.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máluðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini .

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3 m breiða gönguleið að sunnanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu hennar.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.23 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ16, KAUPVANGUR 4

5.23.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingarreitinn 12 x 6 m er heimilt að fullnýta. Byggingareiturinn fellur allan hringinn saman við lóðarlínuna.

Hámarks byggingarmagn er 72 m².

5.23.2 Húsagerð

Byggingin er 1 hæð.

Þakgerð er flatt þak.

Hámarkshæð byggingarinnar er 4,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.23.3 Bílastæði

Bílastæði fyrir Kaupvang nr. 4 skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Bílastæðin eru á landi bæjarins og gerð af Fljótsdalshéraði og greiðir lóðarhafinn fyrir þau hjá Fljótsdalshéraði

Sjá kafla 3.8.

5.23.4 Frágangur utanhúss, skilti og lýsing

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: læst málmklæðning, steyptir veggir með sjónsteypuáferð, stál og gler.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð. Sjá kafla 5.1.

5.24 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ17, LAUFVANGUR 1-3 og 5-7

5.24.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun, þjónustu og/eða gistirými á 2. hæð.

Byggingarreitina tvisvar sinnum 15 x 15 m ásamt byggingarreit tengi-byggingar 9,34 x 8,0 m fyrir Laufvangs 5-7 og tvisvar sinnum 15 x 15 m ásamt byggingarreit tengibyggingar 9,0 x 8,0 m fyrir Laufvangs 1-3, er heimilt að fullnýta. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu.

Hámarks byggingarmagn er 1049 m² fyrir Laufvang 5-7 og 1044 m² fyrir Laufvang 1-3.

5.24.2 Húsagerð

Byggingin er 2 hæðir.

Þakgerð er flatt þak. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 8,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.24.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Fljótsdalshérað leggur 6 m akstursleið, Laufvang um bílastæðin. Sjá kafla 3.8.

5.24.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máladir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu, veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini og bandsagað ómeðhöndlað lerki.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra. Fljótsdalshérað leggur bílastæði í landi bæjarins og akstursleið í gegnum þau, Laufvang.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3 m breiðar gönguleiðir að vestan-/austan-/norðan-/sunnanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Frágangur lóða skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.25 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ18, MIÐVANGUR 5-7

5.25.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu (hótel).

Viðbyggingarreitinn 24,5 x 14 m er heimilt að fullnýta. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% lengdar bundinnar byggingarlínu.

Hámarks byggingarmagn er 1715 m².

5.25.2 Húsagerð

Viðyggingin er 4-5 hæðir.

Þakgerð er mænisþak. Þakhalli skal vera sá sami og á núverandi byggingu. Stefna mænis er sýnd á skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Þakskegg eru óheimil. Óheimilt er að byggja þakkvisti.

Hámarkshæð byggingarinnar er 17,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

5.25.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 75 stæði. Sjá kafla 3.8.

5.25.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin. Vanda skal sérstaklega frágang lóðar við lóðarmörk að Strikinu.

Efnisval utanhúss skal vera í samræmi við núverandi byggingu.

Þök skulu vera í sama lit og núverandi bygging.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3 m breiðar gönguleiðir að vestan-/austan-/norðan-/sunnanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.26 STJÓRNSÝSLU-, MENNINGARHÚS, VERSLUN OG ÞJÓNUSTA, ÍBÚÐIR VÞ19, MIÐVANGUR 6, 8 OG 10

5.26.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir stjórnsýslu, menningarhús, verslun, þjónustu, íbúðir og neðanjarðar bílgeymslu.

Byggingarreitinn er heimilt að fullnýta. Bundin byggingarlína fellur saman við lóðarlínu að Strikinu og skal byggingin fylgja a.m.k. 80% lengdar hennar.

Hámarks byggingarmagn er 5500 m².

5.26.2 Húsagerð

Byggingin er 2-3 og 3-4 hæðir.

Þakgerð er flatt þak og/eða einhalla þak. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 11,0 m fyrir 2-3 hæða hlutann og 14,0 m fyrir 3-4 hæða hlutann, frá gólfkóta aðalhæðar.

5.26.3 Bílastæði

Koma skal fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m^2 eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m^2 (miðað er við birt flatarmál).

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál) 80 bílastæði að lágmarki á lóð og a.m.k. 77 í bílakjallara. Hámarkshalli á skábraut í bílageymslu skal vera 1:7. Allar skábrautir skulu vera upphitaðar. Sjá kafla 3.8.

5.26.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin. Vanda skal sérstaklega frágang lóðar við lóðarmörk að Strikinu.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máladir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini. Götuhlið fyrstu hæðar að Strikinu skal glerja a.m.k. 80% af lengd byggingarinnar.

Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Kvöð er um 3m gönguleið að austanverðu og gönguleið að vestanverðu og skal haft samráð við Fljótsdalshérað um lagningu þeirra.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.27 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ20, MIÐVANGUR 1-3

5.27.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingareitur fyrir nýbyggingu, ef núverandi bygging verður fjarlægð af einhverjum ástæðum er sami og grunnflötur núverandi byggingar.

Hámarks byggingarmagn er 1725 m².

5.27.2 Húsagerð

Húsagerð er sama og núverandi bygging. Sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs.

5.27.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.27.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máluðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.28 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ21, MIÐVANGUR 2-4

5.28.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingareitur fyrir nýbyggingu, ef núverandi bygging verður fjarlægð af einhverjum ástæðum er sami og grunnflötur núverandi byggingar.

Hámarks byggingarmagn er 2119 m².

5.28.2 Húsagerð

Húsagerð er sama og núverandi bygging. Sjá samþykktar teikningar hjá byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs.

5.28.3 Bílastæði

Bílastæði á lóð skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 3.8.

5.28.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, máluðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini.

Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Hafa skal samráð við Fljótsdalshérað um frágang á umhverfi bílastæða og lýsingu þeirra.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.

5.29 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VÞ22, KAUPANGUR 6

5.29.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu.

Byggingareitur fyrir nýbyggingu, ef núverandi bygging verður fjarlægð af einhverjum ástæðum er sami og grunnflötur núverandi byggingar.

Hámarks byggingarmagn er 3125 m².

5.29.2 Húsgerð

Byggingin er ein til tvær hæðir.

Þakgerð er flatt þak og/eða einhalla þak með 15° halla. Þakskegg eru óheimil.

Hámarkshæð byggingarinnar er 10,0 m, frá gólfkóta aðalhæðar.

5.29.3 Bílastæði

Bílastæði skulu vera að lágmarki 1 stæði á hverja 35 m² húsnæðis (miðað er við birt flatarmál), á lóð skula vera a.m.k. 56 bílastæði og a.m.k. 33 bílastæði í tveggja hæða bílgeymslu á lóðinni Kaupavangi 2a. Sjá kafla 3.8.

5.29.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

Efnisval utanhúss miðar að því að samræma efnistök á byggingum í miðbæ Egilsstaða til þess að ná samræmdri heildarmynd varðandi efnis og litaval. Efnisval utanhúss skal vera eitt eða fleiri af eftirfarandi efnum: báruð eða slétt ál- eða stálklæðning, læst málmklæðning, málaðir steyptir veggir með sjónsteypuáferð, steyptir veggir með steiningu og veggir klæddir með steinflísum eða náttúrusteini .

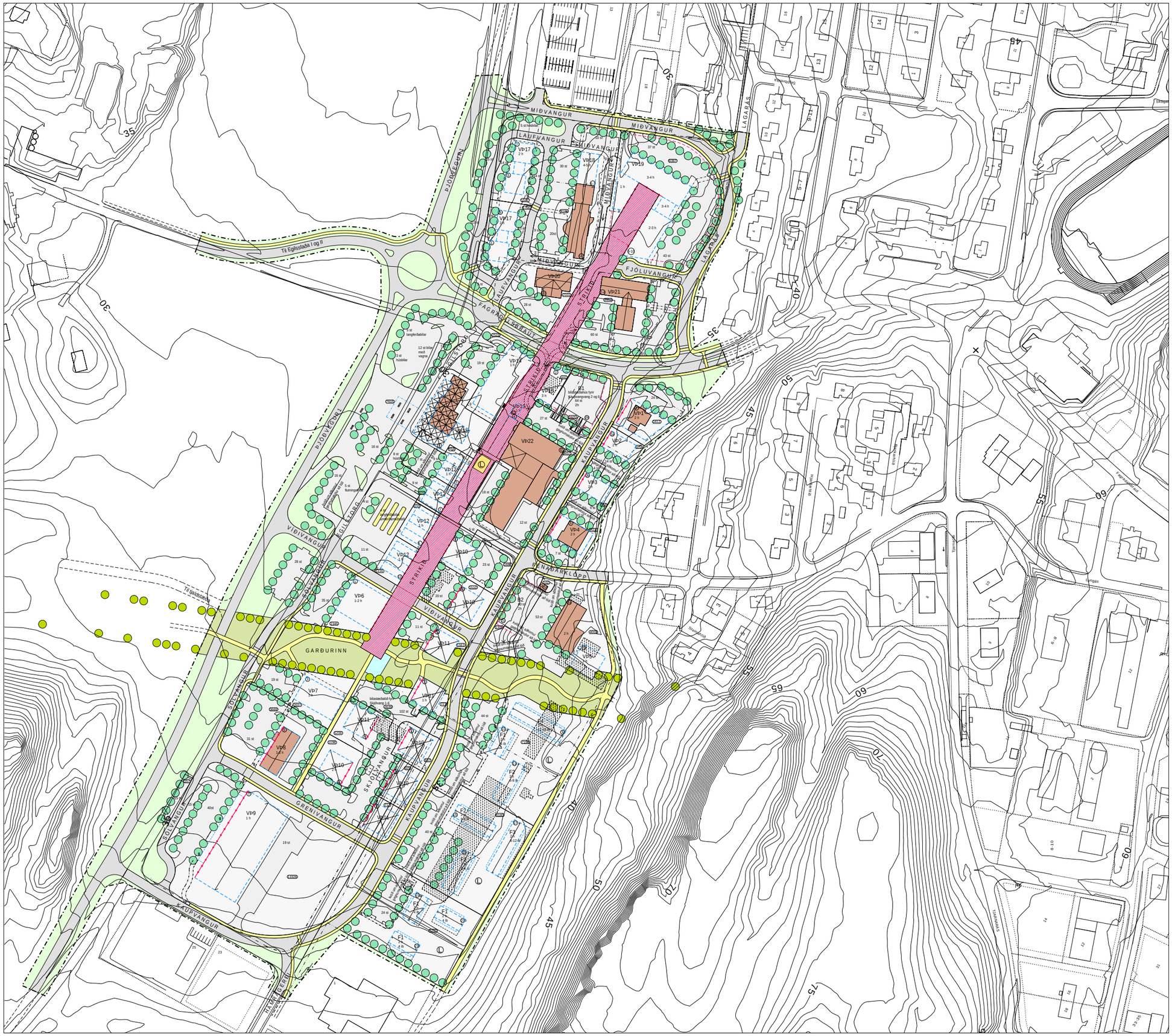
Þök skulu vera í gráum tónum.

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 húsþökum. Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Ekki er heimilt að nota skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndarteikningum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóð.

Frágangur lóðar skal vera í samráði við Fljótsdalshérað. Sjá kafla 5.1.



Hluti af aðalskipulag Austur-Héraðs

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND FLJÓTSDALSHÉRAÐS ÞANN_____

_____
F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFNDAR

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST FRÁ_____TIL_____

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN_____

_____
BÆJARSTJÓRINN Í FLJÓTSDALSHÉRAÐI

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAST GILDI ÞANN_____

HLUTI AF DEILISKIPULAGI ÞESSU ERU SKIPULAGS-SKILMÁLAR / GREINAGERÐ. ÚTGÁFA 0.0 DAGS. 27.07.2005.

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Ný lóðarmörk
- Eldri / núverandi lóðarmörk
- Bindandi byggingarlína
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur inndreginnar 5. hæðar
- Byggingarreitur úrbyggingа
- Byggingarreitur neðanjarðar bílageymslu
- Byggingareitur skyggnis bensínstöðvar
- 00 st — Bílastæði - fjöldi
- Rampi til neðanjarðar bílageymslu
- Gangstétt / Gata
- Göngustígur
- Opið svæði
- Tjörn
- Leiksvæði, grenndarvöllur í landi bæjarins
- Leiksvæði á lóð
- Kvöð um almennan gangstíg
- Kvöð um trjáröð í Garðinum
- Kvöð um trjágróður
- Dregillinn - göngugata
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem verða fjarlægðar
- Umferðarmiðstöð / stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- Bensín / olíudæla
- sérafnota lóðarhluti
- 0 b / 0 íb — Fjöldi hæða / fjöldi íbúða
- F0 — Fjölbýli
- B0 — Bílastæðahús
- VÞ0 — Verslun og þjónusta
- 0000 — Lóðarstærð í m²
- Húsnúmer
- R — Spennistöð-Rarik
- Grunnkort

N

FLJÓTSDALSHÉRAÐ

breyt	dags	teiknað	lýsing

Aðalsteinn Snorrason
arkitekt fai 161161-2769

Egill Guðmundsson
arkitekt fai 270152-6869

Gísli Gíslason
arkitekt fai 160657-4809

aðalstræti 6 — 101 reykjavík
sími — 511 2060
fax — 511 2066
veffang — www.ark.is
netfang — arkis@ark.is

ARKÍS

Miðbær Egilsstaða

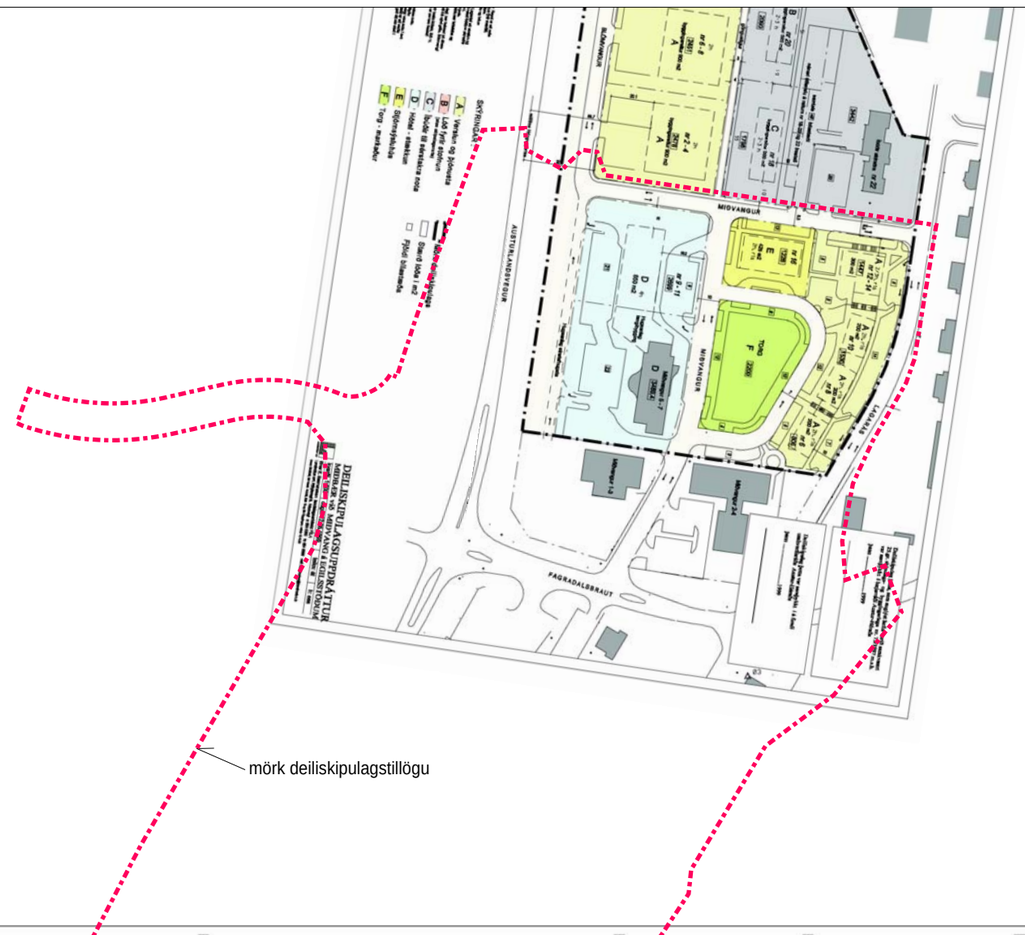
Deiliskipulagstillaga - A

Skipulagsuppdráttur

verkkaupi	Fljótsdalshérað
hannað/teiknað	arnn,eg,ja
yfirfarið/samþykkt	
mkv	1:1000 = A0
dags	01.09.2005

04-043 (99)1.01

verknr — teikning — breyt



mörk deiliskipulagstillögu

Hluti af aðalskipulag Austur-Héraðs

FLJÓTSDALSHÉRAÐ

breyt	dags	teiknað	lýsing

Aðalsteinn Snorrason
arkitekt fai 161161-2769

Egill Guðmundsson
arkitekt fai 270152-6869

Gísli Gíslason
arkitekt fai 160657-4809

aðalstræti 6 101 reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
veffang www.ark.is
netfang arkis@ark.is

ARKÍS

Miðbær Egilsstaða

Deiliskipulagstillaga

gildandi deiliskipulag

verkkaupi	Fljótsdalshérað
hannað/teiknað	ámm.eg.js
yfirfarið/samþykkt	
mkv	1:1000 – A0
dags	01.09.2005

04-043 (99)1.02

verknr teikning breyt

breytt dags teiknað lýsing

Aðalsteinn Snorrason
arkitekt faí 161161-2769

Egill Guðmundsson
arkitekt faí 270152-6869

Gísli Gíslason
arkitekt faí 160657-4809

aðalstræti 6 101 reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
veffang www.ark.is
netfang arkis@ark.is

Miðbær Egilsstaða

Deiliskipulagtillaga-A

Skýringaruppdráttur

verkkaupi Fljótsdalshérað
hannað/teiknað amn,eg.js
yfirfarið/samþykkt
mkv 1:1000 = A0
dags 01.09.2005

ARKÍS

ÓFULLGERÐ 04-043 (99)1.03

verknr teikning breyt

FLJÓTSDALSHÉRAÐ

breyt	dags	teiknað	lýsing

Aðalsteinn Snorrason
arkitekt fa 161161-2769

Egill Guðmundsson
arkitekt fa 270152-6869

Gísli Gíslason
arkitekt fai 160657-4809

aðalstræti 6 101 reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
veffang www.ark.is
netfang arkis@ark.is

ARKÍS

Miðbær Egilsstaða

Skýringarmynd

Þrívídd horft til norðausturs

verkkaupi Fljótsdalshérað
hannað/teiknað amn,egj,sí/amb
yfirfarið/samþykkt
mkv
dags 01.09.2005

ÓFULLGERÐ 04-043 (99)1.04

verknr teikning breyt

FLJÓTSDALSHÉRAÐ

breyti	dags	teikn.nr	lýsing

Aðalsteinn Snorrason
arkitekt fai 161161-2769

Egill Guðmundsson
arkitekt fai 270152-6869

Gísli Gíslason
arkitekt fai 160657-4809

aðalstræti 6 101 reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
veffang www.ark.is
netfang arkis@ark.is

Miðbær Egilsstaða

Skýringarmynd

Þrívídd horft til suðvesturs

verkkaupi	Fljótsdalshérað
hannað/teiknað	arnn,eg,ja/amb
yfirfarið/samþykkt	
mkv	
dags	01.09.2005

ARKÍS

04-043 (99)1.05

verknr teikning breyt