# Miðholt 1-9

## Tillaga að breytingu deiliskipulags

21-01-2025

Nordic
Office of
Architecture

Nordic
Office of
Architecture

Gildandi deiliskipulag

Nordic
Office of
Architecture

# Miðholt 1-9 / Helstu breytingar

Núverandi skipulag:
Húsgerð F1
Hæðir: 2+k
Þakgerð: Einhalla
Fjöldi íbúða: 30

Breyting á skipulagi:
Húsgerð: F2
Hæðir: 3+bk
Þakgerð: Einhalla eða flatt þak
Fjöldi íbúða: 54

Hæðir húsa
Heildar hæð húsa frá gólfkóta 1. hæðar 10,2 metrar

Nordic
Office of
Architecture

## Greinagerð

Ný deiluskipulags tillaga gerir ráð fyrir að leyfð verði bygging 5 fjölbýlishúsa á lóðum Miðholts 1,3,5,7 og 9. Óskað er eftir að byggja 3 hæðir auk niðurgrafins bílakjallara.

Áætlað er að á reitnum verði 54 íbúðir. Hámark vegghæð húsanna er áætluð 10,2 metrar frá gólfkóta fyrstu hæðar.

Í gildandi skipulagi er leyfi fyrir byggingu 5 fjölbýlishúsa, 2 hæðir auk kjallara, með hámarks vegghæð húsa 7,1 meter frá gólfkóta fyrstu hæðar. Ekki er þar leyfi fyrir bílakjallara, en gert er ráð fyrir að öll bílastæði séu ofanjarðar með aðkomu frá Miðholti.

Sú breyting verður því á að reitnum að leyfilegt byggingarmagn er aukið og leyfilegt verður að byggja 3 hæðir í stað 2 hæða. Ásamt niðurgröfnum bílakjallara með innakstri frá Langholti.

Gert er ráð fyrir yfir 50 bílastæðum í kjallaranum og að meirihluti íbúða eiga þar stæði. Þar að auki er gert ráð fyrir 12 rúmgóður bílskúrum inn af bílakjallara. Mun sú úrlausn að ekið sé inn í bílakjallarann frá Langholti verða til þess að draga mjög úr umferð sem annars færi um Miðholt, ásamt því að auka umferðaröryggi í götunni. Gera má ráð fyrir mun minna ónæði verði af umferð við Miðholt af þeim 54 íbúðum sem áætlaðar eru í tillögunni, í samanburði við þær 30 íbúðir sem leyfðar eru í núverandi skipulagi.

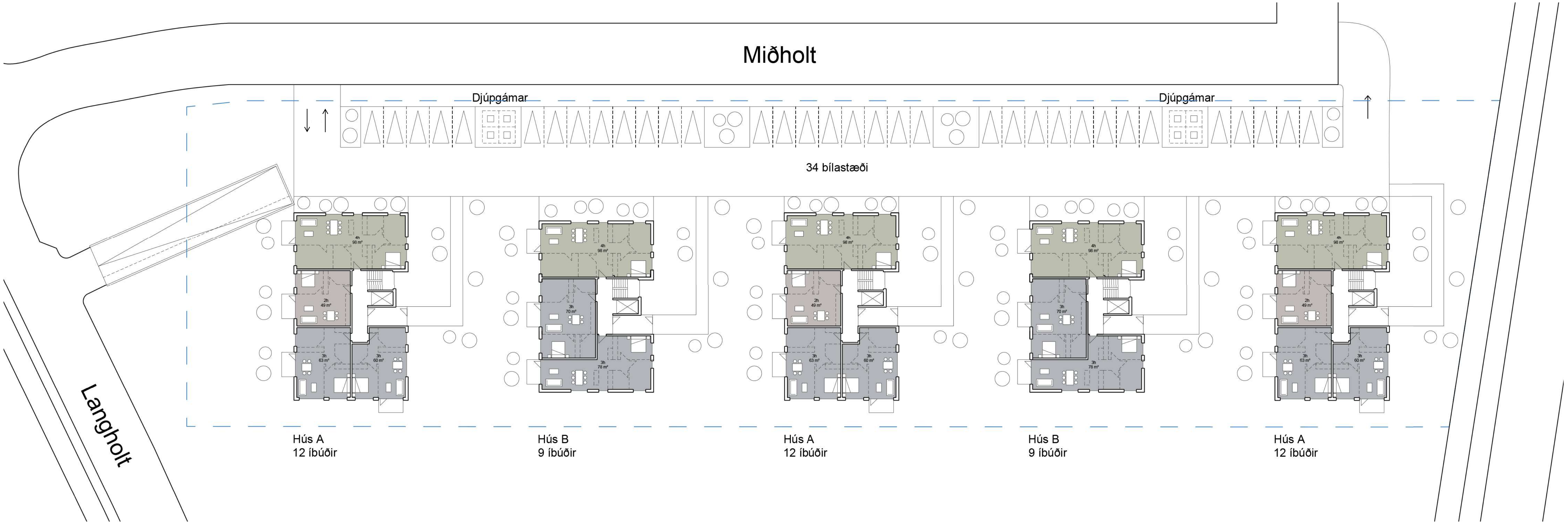
Ný tillaga gerir ráð fyrir að byggingarnar muni standa lægra í landinu en núverandi skipulag ráðgerir og að gólfkóti jarðhæða muni lækka um 0,2-0,4 metra frá núverandi skipulagi.

Gert er ráð fyrir að stærstur hluti trjágróðurs á svæðinu muni víkja, en einnig er sá möguleiki fyrir hendi að einhver tré yrðu færð sunnar á reitinn, þar sem gert er ráð fyrir leiksvæði og gangstígum í bæjarlandinu. Í nýju skipulagi er sett kvöð um að trjágróðri verði plantað á lóðunum og skal lámarksstærð við plöntun vera 1,5 metrar. Lögð verður áhersla á góða tengingu lóða við leik og útivistarsvæði sem áætlað er sunnan þeirra.

Óhætt er að segja að tillagan hefur lítil áhrif á skuggavarp á aðliggjandi byggð. Þar sem byggingar munu standa syðst á lóð fellur skuggi mestmegnis á fyrirhuguð bílastæði nyrst á lóð Miðholts 1-9. Yfir sumartímann þegar mestri sól gætir hefur fyrirhuguð breyting engin áhrif á skuggavarp á nágrannalóðir við Miðholt þar sem skuggi aldrei út fyrir lóðamörk Miðholts 1-9.

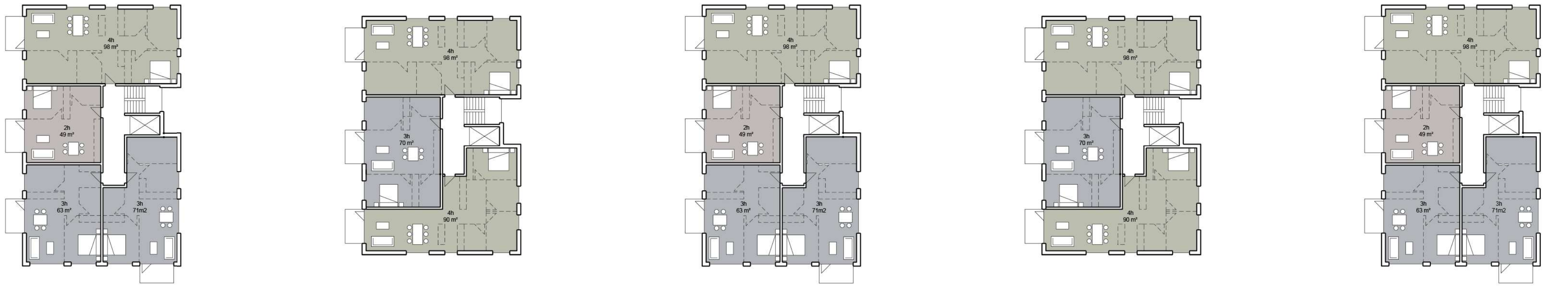
Á jafndægri þann 21. sars og 21. september teygja skuggar sig örlítið lengra í átt að núverandi byggingum við Miðholt að morgni þegar sól er lægst á lofti og sólarstundir fáar. Þegar sól er komin hærra á loft eftir hádegi ná skuggar ekki út fyrir lóðamörk. Þegar horft er til 21. maí er skuggavarp aftur eingöngu innan lóðar Miðholt 1-9.

Nordic
Office of
Architecture



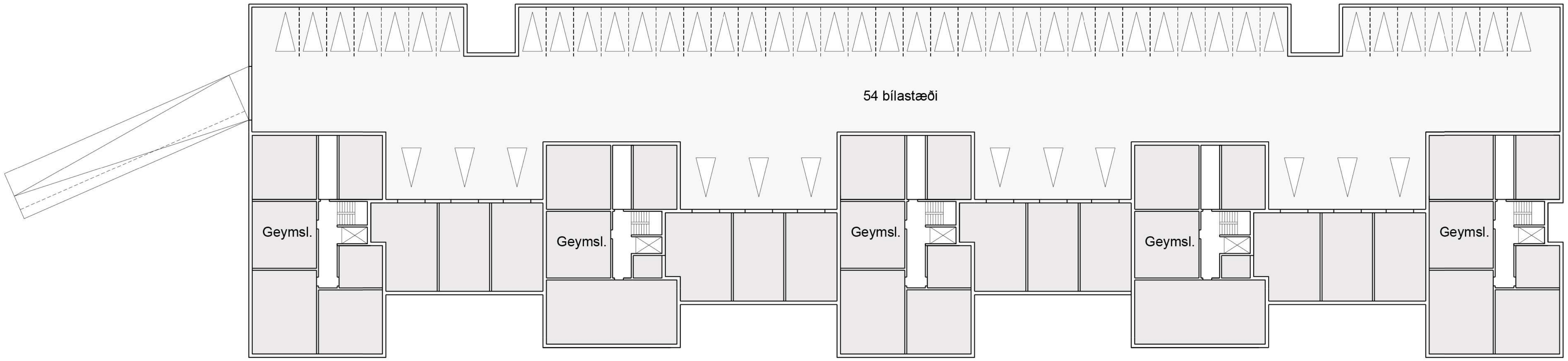

Grunmynd
1. hæðar

Nordic
Office of
Architecture



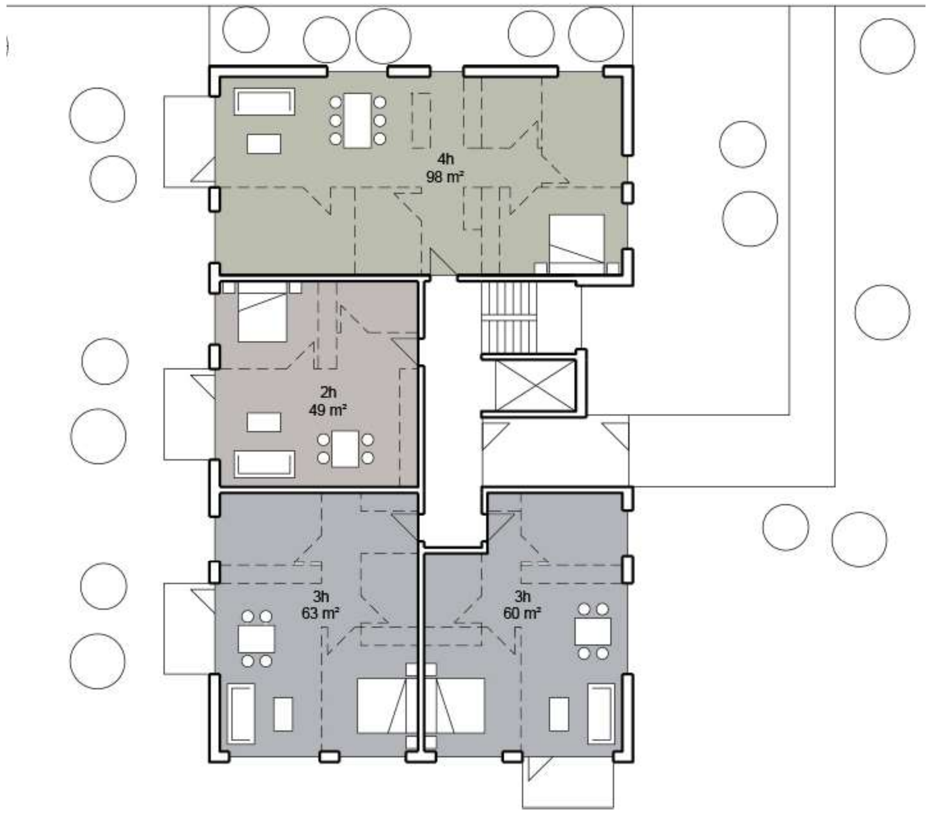
Grunmynd
2.-3. hæðar

Nordic
Office of
Architecture

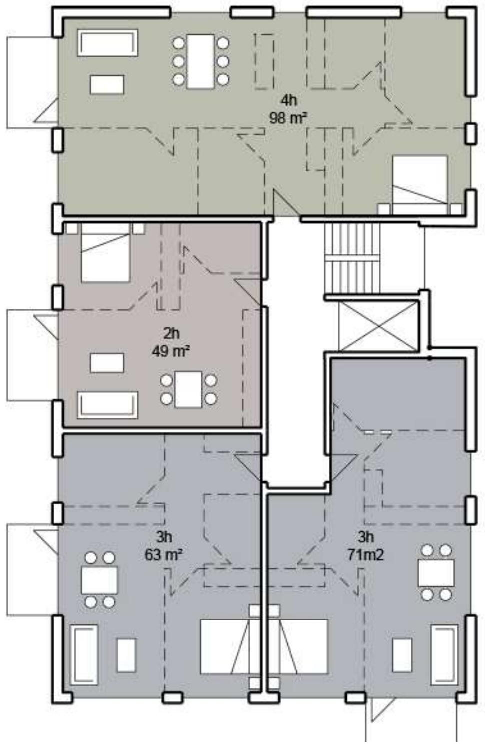



Grunmynd
Kjallara

Nordic
Office of
Architecture




1. hæð

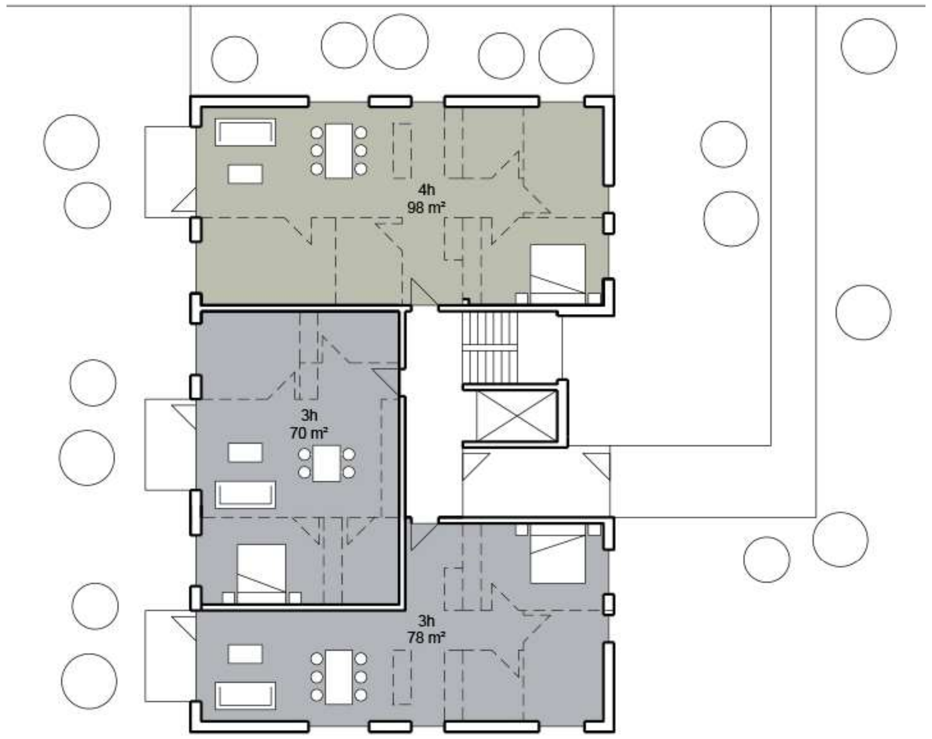



2.-3. hæð

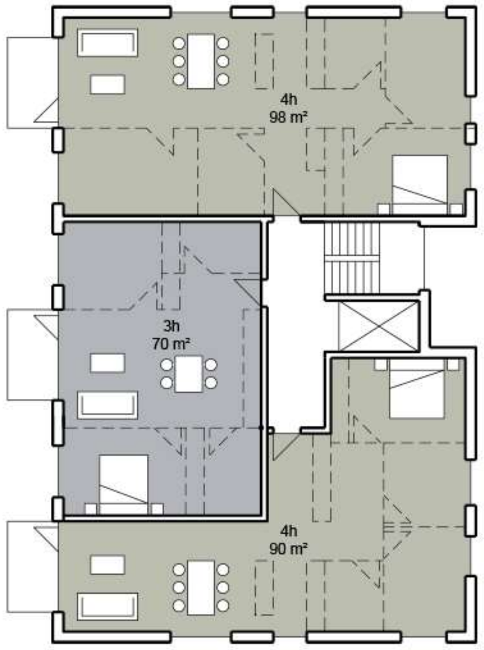
2. herbergja
3. herbergja
4. herbergja

Hús A
Íbúðagerðir

Nordic
Office of
Architecture




1. hæð




2.-3. hæð

- 2. herbergja
- 3. herbergja
- 4. herbergja

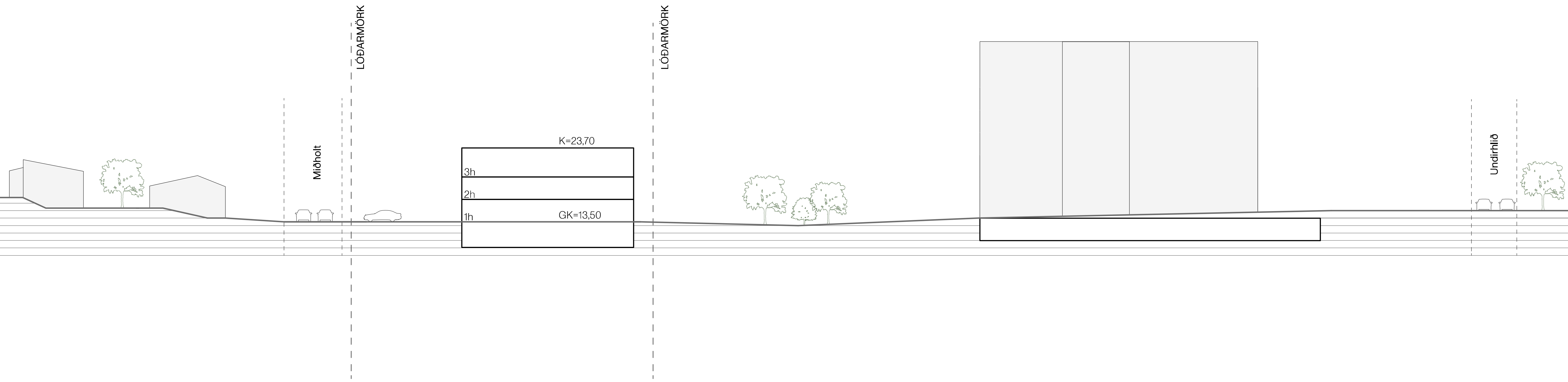
Hús B

Íbúðagerðir

Nordic
Office of
Architecture

Miðholt 1-5

Undirhlíð 3




Sneiðing

Horft í  suður frá Miðholti

Horft í norðvestur frá Miðholti

Yfirlitsmynd

Nordic
Office of
Architecture

## Núverandi skipulag (2 hæðir + kj)

21. 3 kl. 10:00

21. 3 kl. 14:30

21. 3 kl. 17

## Breytt (3 hæðir + kj)

21. 3 kl. 10:00

21. 3 kl. 14:30

21. 3 kl. 17

Skuggavarp

Nordic
Office of
Architecture

## Núverandi skipulag (2 hæðir + kj)

21. 5 kl. 10:00

21. 5 kl. 14:30

21. 5 kl. 17

## Breytt (3 hæðir + kj)

21. 5 kl. 10:00

21. 5 kl. 14:30

21. 5 kl. 17

Skuggavarp

Nordic
Office of
Architecture

## Núverandi skipulag (2 hæðir + kj)

21. 6 kl. 10:00

21. 6 kl. 14:30

21. 6 kl. 17

## Breytt (3 hæðir + kj)

21. 6 kl. 10:00

21. 6 kl. 14:30

21. 6 kl. 17