



H EINBÝLISHÚS

17 hús á 1-2 hæðum

- Markmið og leiðarljós:
- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðyrmi.
 - Margbreytileg byggð sérbýlis með rölegri og heilsteyptri götumynd.
 - Sveigjanlegir skilmálar um húsform og stærð gefi fjölbreytilega byggð.

Aðkoma og lóð:
Reitur 8 og 10. Lóðir hafa aðkomur um Sómatún. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:
Einnar til tveggja hæða (þar sem landhali býður upp á) einbýlishús með innbyggðum bílgeymslum. 15 af minni gerð (H1) og 2 af stærri gerð (H10).

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Landhalli er þó nokkur á nokkrum lóðum einbýlishúsa. Hús skulu aðlagast að landi sbr. snið skilmálateikninga. Þannig verður möguleiki á aukinni lofthæð eða jafnvel viðbótarhæð. Húsvægir í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum skulu uppfylla REI60 skilyrði um húsvægi í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ef brunamótstaða útveggar er minni verður fjarlægðin í lóðamörk sbr. grein 75.1.

Byggingarreitur:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingarreitir eru táknaðir með brotum línum. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þákskegg, skýggvi og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Að öðru leyti skal bygging, þ.m.t. tröppur, svarir o.þ.h. vera innan brottinnar línu byggingarreits. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Fordæst skal fyrirferðarmikil þákskegg og þakfrágang.
Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi.
Bent skal sérstaklega á ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa.
Hámarksstærð einbýlishúss (H1) að meðtalinni bílgeymslu er 300 m².
Hámarksstærð einbýlishúss (H10) að meðtalinni bílgeymslu er 400 m².
Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

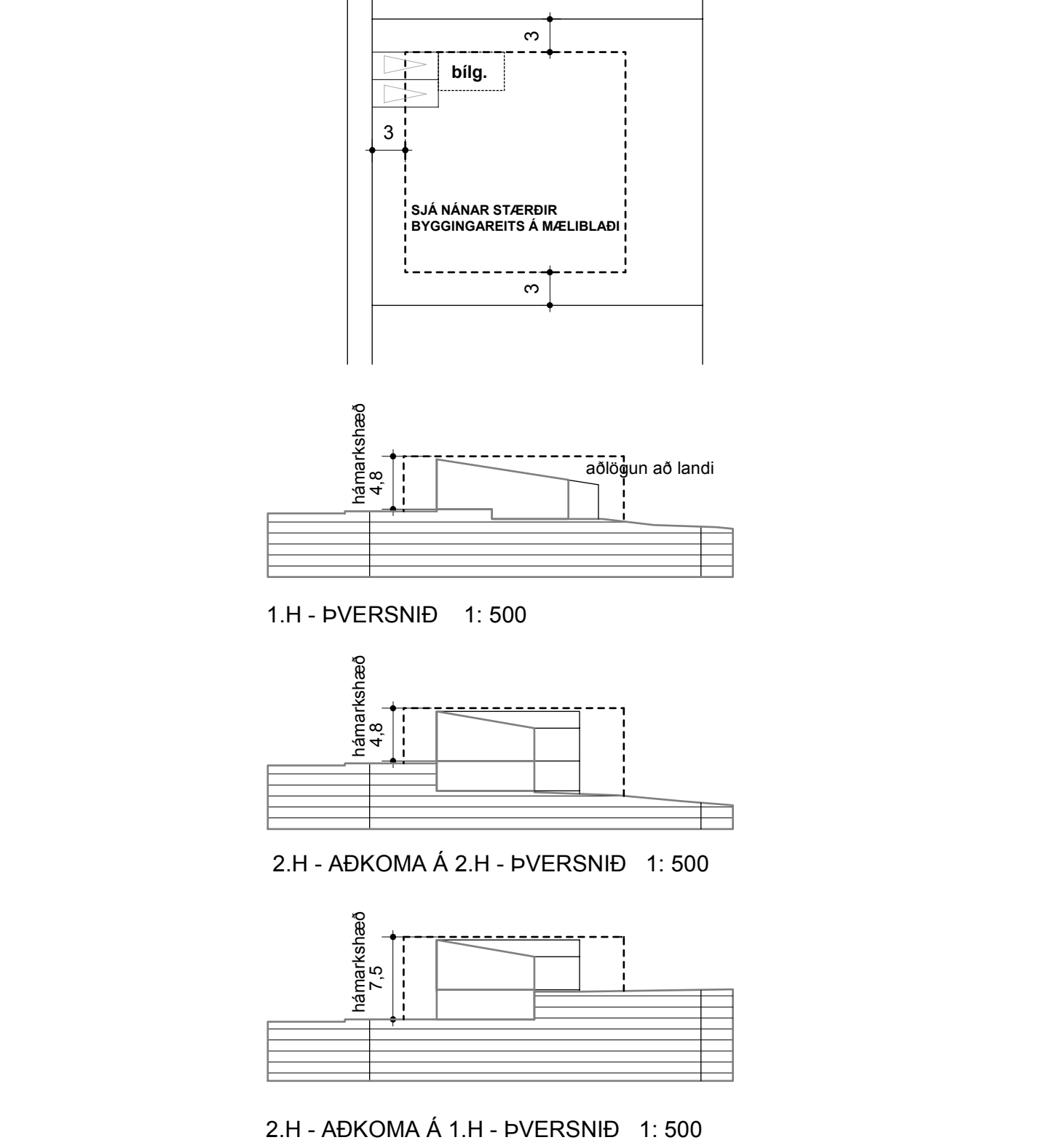
Húshæð og þak:
Ein hæð eða ein hæð og kjallari þar sem þar sem landhali leyfir (sjá kaflann Hönnun húsa og lóða), þegar talað er um hæðaföldra er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarks hæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikninga. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikninga.

Bílgeymslur og bílastæði:
Í hverju húsi skal vera innbyggð bílgeymsla sem snýr að húsagötu, sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð framan við bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:
Jarðvegspúðar eru bannaðir, húsinn sjálf skulu aðlagast að landi sbr. kaflana Hönnun húsa og lóða og Húshæð og þak. Jarðræski vegna byggingaframkvæmda skal halda í lágmarki.
Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjabelti eða língerði. Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsyni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti. Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Frágangur lóða skal koma fram á byggingaræfndarteikningu.

H₁ og H₁₁ - EINBÝLISHÚS skilmálateikning

17 EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ MEÐ INNBYGGÐRI BÍLGEYMSLU SAMTALS 17 ÍBÚÐIR



H EINBÝLISHÚS

17 hús á 1-2 hæðum

- Markmið og leiðarljós:
- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðyrmi.
 - Margbreytileg byggð sérbýlis með rölegri og heilsteyptri götumynd.
 - Sveigjanlegir skilmálar um húsform og stærð gefi fjölbreytilega byggð.

Aðkoma og lóð:
Reitur 8 og 10. Lóðir hafa aðkomur um Sómatún. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:
Einnar til tveggja hæða einbýlishús með innbyggðum bílgeymslum. 15 af minni gerð (H1) og 2 af stærri gerð (H10).
Hús merkt 1h eru einbýlishús á einni hæð.
Hús merkt 1-2h eru einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, þar sem landhali býður uppá.

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Landhalli er þó nokkur á nokkrum lóðum einbýlishúsa. Hús skulu aðlagast að landi sbr. snið skilmálateikninga. Þannig verður möguleiki á aukinni lofthæð eða jafnvel viðbótarhæð. Húsvægir í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum skulu uppfylla REI60 skilyrði um húsvægi í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ef brunamótstaða útveggar er minni verður fjarlægðin í lóðamörk sbr. grein 75.1.

Byggingarreitur:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingarreitir eru táknaðir með brotum línum. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þákskegg, skýggvi og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Að öðru leyti skal bygging, þ.m.t. tröppur, svarir o.þ.h. vera innan brottinnar línu byggingarreits. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Fordæst skal fyrirferðarmikil þákskegg og þakfrágang.
Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi.
Bent skal sérstaklega á ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa.
Hámarksstærð einbýlishúss (H1 og H10) að meðtalinni bílgeymslu er 300 m².
Hámarksstærð einbýlishúss (H10) að meðtalinni bílgeymslu er 400 m².
Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

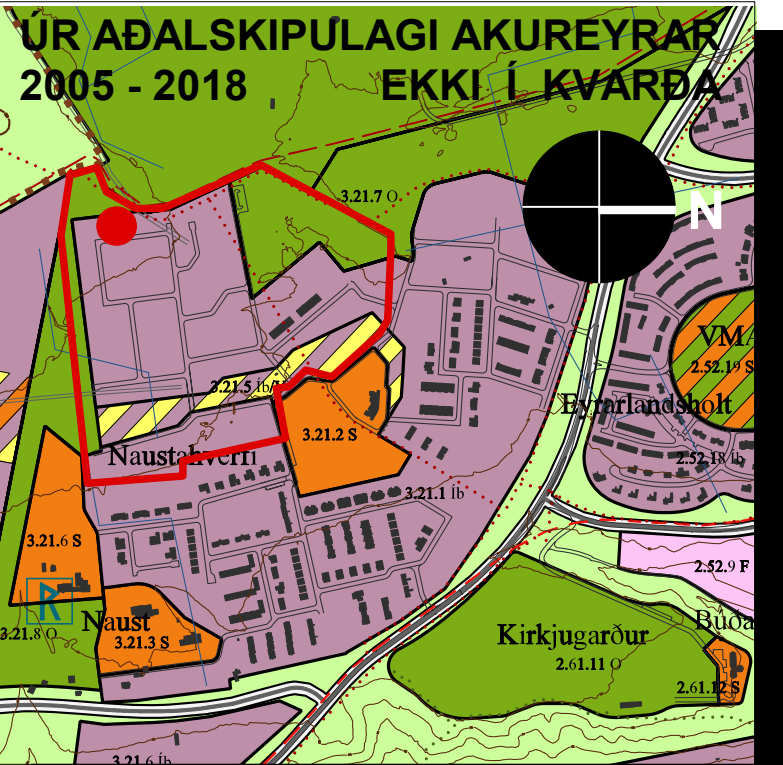
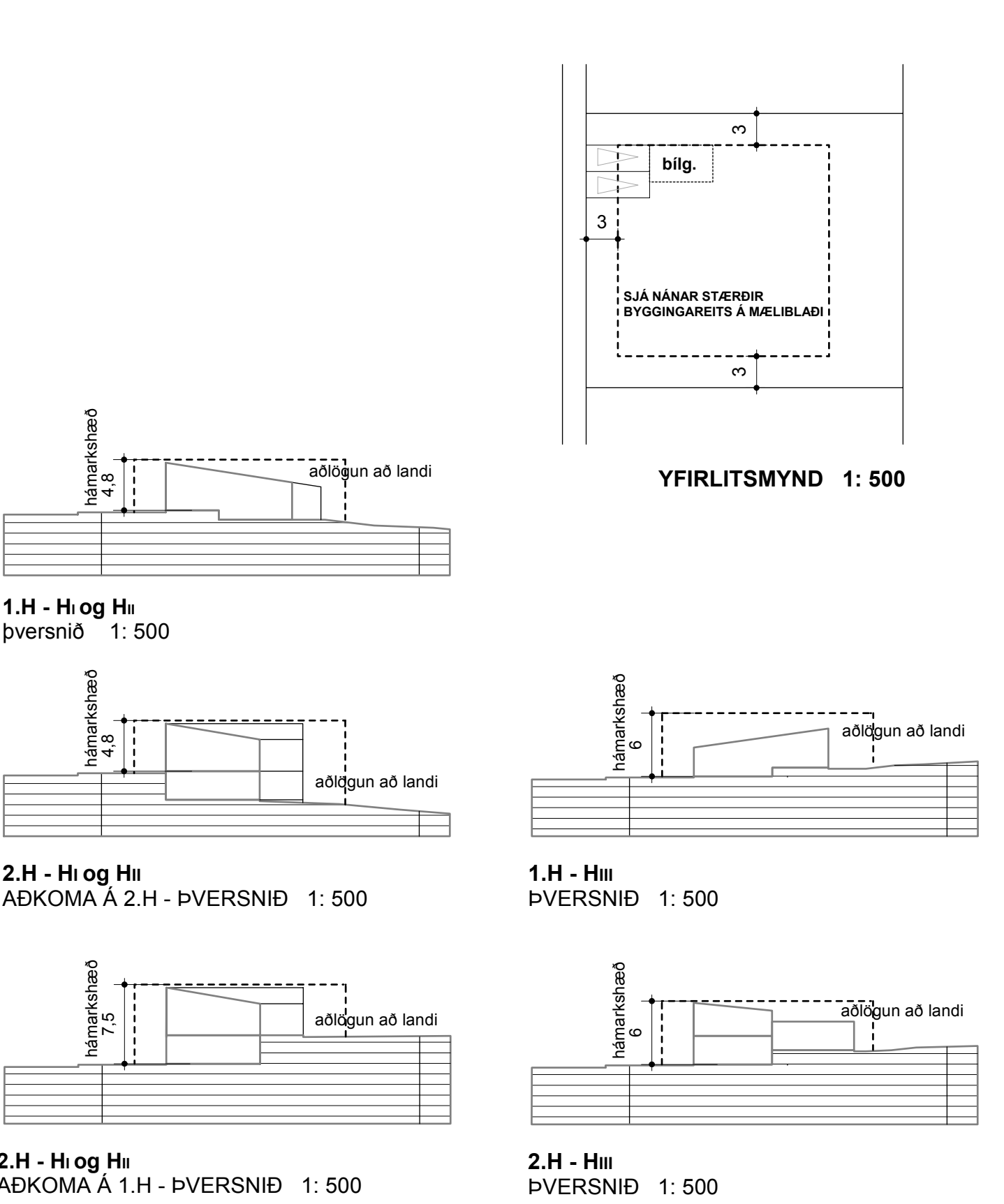
Húshæð og þak:
Ein hæð eða ein hæð og kjallari þar sem þar sem landhali leyfir (sjá kaflann Hönnun húsa og lóða), þegar talað er um hæðaföldra er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarks hæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikninga. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikninga.

Bílgeymslur og bílastæði:
Í hverju húsi skal vera innbyggð bílgeymsla sem snýr að húsagötu, sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð framan við bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:
Jarðvegspúðar eru bannaðir, húsinn sjálf skulu aðlagast að landi sbr. kaflana Hönnun húsa og lóða og Húshæð og þak. Jarðræski vegna byggingaframkvæmda skal halda í lágmarki.
Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjabelti eða língerði. Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsyni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti. Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Frágangur lóða skal koma fram á byggingaræfndarteikningu.

H₁, H₁₁ og H₁₀ - EINBÝLISHÚS skilmálateikning

17 EINBÝLISHÚS Á 1-2 HÆÐUM MEÐ INNBYGGÐRI BÍLGEYMSLU SAMTALS 17 ÍBÚÐIR



- MÖRK DEILISKIPULAGS
- SKJÓLBELTI
- OPIN SVÆÐI
- GRENNÐAR- OG HVERFISVELLIR
- BYGGINGARREITUR
- BINDANDI BYGGINGALÍNA
- BINDANDI BYGGINGALÍNA BÍLGEYMSLA
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGGIR
- STOFNSTÍGAR, LEGA ER LEIÐBEINANDI
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- GÖNGULEIÐ Á LÖÐ
- KVÖÐ UM AÐGANGI AÐ AÐLIGGJANDI LÖÐ EÐA SÉRNOTAHLUTA
- TRÉ OG RUNNAR

GREINARGERÐ / STUTT LÝSING

Afmörkun svæðis
Deiliskipulagsbreytingin er 0,23ha af stærð og nær til lóðanna Sómatúns 4, 6 og 8.

Lýsing deiliskipulagsbreytingar
Sómatún 4, 6 og 8 sem eru í gildandi skipulagi 1h af húsagerð H1 verða við breytinguna 1-2h að húsagerð H11 (ný húsagerð).

Skilmálateikningar
Við skilmálateikningar H-einbýlishúsa hefur verið bætt 2 skýringarmyndum fyrir H11. Að öðru leyti eru þeir óbreyttir.

--- MÖRK SKIPULAGSBREYTINGAR

SVÆÐI DEILISKIPULAGSBREYTINGAR ER 0,23 HA (3 LÖÐIR VIÐ STEKKJATÚN VESTAN GÖTU)

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn _____ 2007

Bæjarstjórn

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI

BREYTING Á SKILMÁLUM HÚSAGERÐAR H

efni: TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

mkv.: 1: 2000 / 1: 500

dags: 12.1. 2007

breytt:

kanon arkitektar ehf Laugavegi 28 sími 552 6166 fax 562 8253 netfang kanon@kanon.is

teikn. nr.



HELGI B. THÓRODDSEN N. 100261-3249 UNNID FYRIR SKIPULAGSDEILD AKUREYRAR