

- MÖRK DELSKIPULAGS
TRAGADÖRUR / SKJÓLBELTI
OPIN SVÆÐI
OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKA NOTA
GREINDARVÖLLUR
BYGGINGARBEITUR
BINDANDI BYGGINGALINA
LÖDMÖRK
STYKKA, LEGA ERI LÖBBENANDI
GÖNGULÉIÐ A LÖÐ
AFMÖRKUN 300M SVÆÐIS
LÖGARS TERNUR ERU LEIÐBENANDI

SKIPULAGS/SVÆÐI:
hollurarsvæðis skipulagsvæðis 12,1 HA
83 hódur
hollurarsvæðis / hollurarsvæðis
hollurarsvæðis / hollurarsvæðis
opin svæði
móðulagandi er grunnað og skilnaður
má 2006

Deild skipulagsvæðis var auglýst frá _____ 2006 til _____ 2006.
Deild skipulagsvæðis sem auglýst hefur verið skv. 26. gr. laga
nr. 73/1997 var samþykkt í umferðarþingi _____ 2006
og í lagadögum _____ 2006.
Gegning um glöðun deild skipulagsvæðis var birt í Beldi
Sýnir af _____ 2006.

NAUSTAHVERFI SVÆÐI NORDAN TJARNARHÖLS

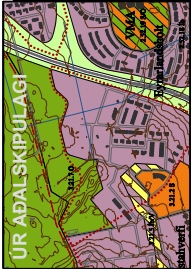
efni: DELSKIPULAGSUPPRÁTTUR
má: 1:1000
dags: 27.3.2006
breytt:

kanon arkitektar ehf
Laugaveg 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 552 8253
netting kanon@kanon.is
teikn. nr.



UNN FVIR UMVERFISLEIÐ AKUREYRAR





- MÖRK DELSKIPULAGS
- TRÁGGÖÐUR / SKÓLABELTI
- GRENNDAK OG HVERFISVELLUR
- FJARLEGGJAF ELDUR BYGGINGAR
- LODAMÖRK
- STIGAR, LEGA ERI, ELDRENAÐI
- AFHÖRUM 300M SVEDS
- LODARSTÖRUR ERI, LEBBENANDI



NAUSTAHVERFI SVÆÐI NORDAN TJARNARHÖLS

efni: SKYRINGARUPPDROTUR
m.k.v.: 1:1000
dags: 27.3.2006
breytt:

kanon arkitektar ehf
Langargötu 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 552 8253
netfang kanon@kanon.is
teikn. nr.



UNNIR UNNIFRISSELD AKUREYRAR



Blaðsíðutöl miðast við textasíður í þessari greinagerð.

GREINARGERÐ	1
Inngangur	1
Skipulagssvæðið og umhverfi þess	1
Afmörkun og aðkoma	1
Stutt lýsing skipulags	1
Markmið / leiðarljós	1
Leiðir að markmiðum	1
SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI	2
Úthlutun	2
Almennir úthlutunarskilmálar	2
Hönnun mannvirkja	2
Húsagerðir og lóðir	2
Mæliblöð	2
Byggingar	2
Bílgeymslur og bílastæði	3
Frágangur lóða	3
Opin svæði til sameiginlegra nota	3
Trjábelti	3
Sorp	3
Hljóðvist	3
Umferð	4
A FJÖLBÝLISHÚS	5
B FJÖLBÝLISHÚS	7
C RAÐHÚS	8
D PARHÚS	9
E EINBÝLISHÚS	11
F EINBÝLISHÚS	12
BÚNINGS- OG FÉLAGSSAÐSTAÐA VIÐ ÍÞRÓTTASVÆÐI	13
TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR	14
SAMÞYKKTIR	15

GREINARGERÐ

Inngangur

Þessi áfangi deiliskipulags Naustahverfis nær til vestasta hluta reita 1 og 2 skv. Rammaskipulagi Naustahverfis og íþróttasvæðis ásamt opnu útivistarsvæði. Deiliskipulagssvæðið liggur í norðausturhorni Naustahverfis.

Gerð er grein fyrir rammaskipulagi Naustahverfis í heftinu NAUSTAHVERFI - RAMMASKIPULAG dags. 1. apríl 2000, unnu af Kanon arkitektum ehf. fyrir skipulagsdeild Akureyrar.

Í samræmi við skipulagsáherslur rammaskipulags er megináherslan lögð á markvissa mótun bæjarrýmis og skýra heildarmynd hverfis.

Skipulagssvæðið og umhverfi þess

Land deiliskipulagssvæðisins er nokkuð slétt með aflíðandi halla niður til austurs.. Syðst á svæðinu er dæld eða votlendi, Naustatjörn. Sunnan skipulagssvæðisins er Tjarnarhóll, en þar er útivistarsvæði skv. þegar samþykktu deiliskipulagi. Deiliskipulagssvæðið liggur í vesturjaðri Naustahverfis, en þar tekur við golfvöllur. Austan deiliskipulagssvæðisins er hafin uppbygging fyrri áfanga Naustahverfis.

Jarðvegsdýpt á skipulagssvæðinu er um 2-5 metrar. Land skipulagssvæðis liggur í um 76 – 80 m hæð yfir sjávarmáli.

Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið afmarkast til norðurs af Miðhúsabraut, til suðurs af útivistarsvæði Tjarnarhóls, til vesturs af golfvelli og til austurs af íbúðarbyggð fyrri áfanga hverfisins.

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu verður um Kjarnagötu, sem mun liggja um deiliskipulagssvæðið frá hringtorgi við Miðhúsabraut.

Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er 12,1 ha.

Stutt lýsing skipulags

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í sérbýli og fjölbýli, íþróttasvæði, útivistarsvæði og settjörn. Byggðin verður í vestasta hluta reita 1 og 2, austan Kjarnagötu. Vestan Kjarnagötu verður íþróttasvæði með búningsaðstöðu. Sunnan íbúðarbyggðar og íþróttasvæðis verður opið útivistarsvæði, sem tengist útivistarsvæði Tjarnarhóls. Á útivistarsvæðinu er dæld eða votlendi, Naustatjörn og er þar gert ráð fyrir settjörn fyrir yfirborðsvatn. Aðkoma að íbúðarbyggð liggur frá Kjarnagötu um Ásatún, Hamratún og Heiðartún. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir tengingu frá Kjarnagötu að golfvelli vestan skipulagssvæðis.

Gert er ráð fyrir einum grenndarvelli á deiliskipulagssvæðinu.

Meðfram Kjarnagötu er gert ráð fyrir trjábelti, sem teygir sig suður í opið svæði handan Kjarnagötu.

Markmið / leiðarljós

- Að móta bæjarrými á markvissan hátt og leggja áherslu á vistlegt, fallett, skjólríkt og áhugavert göturými, sem afmarkast af byggingum og/eða trjágróðri.
- Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis, svo sem útsýni og nálægð við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði og nálæga byggð.
- Að gefa hverfinu einkennandi yfirbragð og ásjónu.
- Að stuðla að umferðaröryggi.

Leiðir að markmiðum

- Staðsetning og fyrirkomulag bygginga stuðli að áhugaverðu bæjarrými og skjólmyndun.
- Byggð og opin rými liggi vel við sólar- og útsýnisáttum.
- Íbúðir séu fjölbreyttar að stærð og gerð innan hvers reits.
- Þök séu lágreist svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa.
- Trjágróður sé markvisst notaður til skjólmyndunar og afmörkunar göturýmis.
- Útfærsla og umhverfi gatna stuðli markvisst að hæfilegum ökuhraða.

SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

Úthlutun

Íbúðarbyggð svæðis skiptist eftir húsagerðum samkvæmt eftirfarandi:

A	Fjölbýli	2 hús	alls 24 íbúðir	3 hæðir
B	Fjölbýli	1 hús	alls 24 íbúðir	3 hæðir
C	Raðhús	2-3 hús	alls 16 íbúðir	2 hæðir
D	Parhús	2 hús	alls 4 íbúðir	2 hæðir
E	Einbýlishús	3 hús	alls 3 íbúðir	2 hæðir
F	Einbýlishús	12 hús	alls 12 íbúðir	1 hæð

Á svæðinu eru alls 83 íbúðir, þar af 48 íbúðir í fjölbýli og 35 íbúðir í sérbýli. Sérbýlisbúðir skiptast í 16 íbúðir raðhúsum, 4 íbúðir í parhúsum og 15 íbúðir í einbýlishúsum.

Almennir úthlutunarskilmálar

Til viðbótar við þá sérstöku skipulagskilmála, sem settir eru fram í greinargerð þessari, mun Akureyrarbær setja almenna skilmála í tengslum við úthlutun lóða, þar sem kveðið verður á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl.

Hönnun mannvirkja

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar), sem lagðar eru fyrir Umhverfissráð, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Umhverfissráð sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð. Sama gildir um lóðarveggi.

Á jarðhæðum fjölbýlishúsa skal tryggja aðgengi að gördum frá stigahúsum/anddyrum.

Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð þess efnis að a.m.k. ein íbúð fjölbýlishúss skuli hönnuð þannig að hún henti hreyfihömluðum.

Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði), mæliblöð og hæðarblöð. Afmörkun lóða og kvaðir sem um lóðamörk gilda skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) þar sem það á við. Við hönnun húsa og lóða skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem gert er ráð fyrir lóðarveggjum skulu þeir reistir um leið og íbúðarhús. Um girðingar, sólpalla, gróður og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Mæliblöð

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna enn fremur hæðir mannvirkja Akureyrarbæjar við lóðamörk. Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárénnislislagna. Leyfileg frávik frá leiðbeinandi kóta aðkomuhæðar eru allt að 25 cm, nema annað sé tekið fram. Ef óskað er eftir frávikum frá uppgefnum kótum umfram 25 cm, þarf að sækja um leyfi til þess hjá Umhverfissráði. Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í þessum skilmálum (sérákvæðum). Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu. Hæðartölur að opnu landi lýsa hæð bæjarlands, milli lóða sýna þær leiðbeinandi hæð í lóðamörkum. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárénnislislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingar

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skilmálateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur skaga út fyrir byggingarreit skv. sérákvæðum húsagerða. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megir ráð fyrir minni háttar innskotum sem ekki rýra heildarform hússins. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir í fermetrum. Heimilt er að byggja minni hús en uppgefnar hámarksstærðir segja til um.

Um garðskúra utan byggingareits vísast til reglna Akureyrarbæjar.

Húsveggir í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum skulu uppfylla REI60 skilyrði um húsveggi í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ef brunamótstaða útveggjar er minni verður fjarlægðin í lóðamörk skv. grein 75.1.

Húshæð er gefinn upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem

óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d., þakgluggar, skorsteinar, loftræsibúnaður og lyftuhús mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Þakgerð kemur fram á sniði skilmálateikninga og er leiðbeinandi. Í samræmi við markmið deiliskipulagsins er mælt til þess að þök verði lágreist, svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa. Því er ávallt gert ráð fyrir möguleika á flötum þökum í öllum húsgerðum. Þegar talað er um flöt þök í skilmálum er átt við þök með lágmarksvatnshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur krefjast.

Sérákvæðum hvernar húsagerðar fylgja skilmálateikningar og skýringarteikningar. Á skilmálateikningum er gerð grein fyrir bindandi og leiðbeinandi sérákvæðum skilmála. Á skýringarteikningum eru leiðbeinandi dæmi um útfærslur. Dæmi á skýringarmyndum eru sett fram til glöggvunar og eru ekki bindandi.

Bílgeymslur og bílastæði

Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum í fjölbýli. Í sérbýli er gert ráð fyrir einni bílgeymslu fyrir hverja íbúð skv. sérákvæðum.

Gert skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar (eða bílastæðalóðar fyrir A-hús) fyrir hverja íbúð.

Gert er ráð fyrir gestabílastæðum á bæjarlandi á samhliðastæðum meðfram götukanti í húsagötum.

Gert er ráð fyrir bílastæðum á íþróttasvæði í tengslum við búningsaðstöðu.

Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði Umhverfissráðs þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Þar sem gert er ráð fyrir lóðarveggjum skulu þeir vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna þá á aðalteikningum. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Vegna umferðaröryggis skal, þar sem bakkað er úr stæði á lóð, halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagatna. Við aðrar götur gilda almennar hönnunarreglur um sjónlengdir við gatnamót og útkeyrslur af bílastæðum.

Með aðalteikningum fjölbýlishúsa skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða.

Ekki er getið sérlega um girðingar, að frátöldum lóðarveggjum, í skilmálum þessum. Nágrannar skulu hafa með sér samráð um sameiginleg lóðamörk. Ef gert er ráð fyrir girðingum sem snerta eða liggja í lóðamörkum, skal fylgja umsóknum skriflegt samþykki viðkomandi nágranna. Bent skal á 67. grein byggingarreglugerðar. Einnig vísast í kafla 3 í byggingarreglugerð: "Lóðir". Þar sem sérkenni í landi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komið.

Opin svæði til sameiginlegra nota

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins, þ.e. grenndarvöllur, íþróttasvæði og útivistarsvæði við Naustatjörn tengjast innbyrðis með stígum/gangstéttum og við meginstigakerfi hverfisins. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Akureyrarbæjar. Sáning og önnur gróðursetning í rofna gróðurþekju hreyfðs lands verður með þeim hætti að ekki verði gert ráð fyrir grasslætti eða sérstöku viðhaldi gróðurs.

Trjábelti

Við Kjarnagötu og á opnu svæði sunnan íbúðarbyggðar og Kjarnagötu verður plantað trjábelti á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og þrýði. Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á bæjarlandi verður á vegum Akureyrarbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjágróðurs kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á framtíðarfyrirkomulagi með flokkun sorps og skal bent á grein 85.2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými.

Í sorpgeymslum í sérbýli (eibýlishúsum, raðhúsum og parhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð.

Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

Í 1. áfanga Naustahverfis er gert ráð fyrir grenndarstöð miðsvæðis við torg í tengslum við skóla og leikskóla og megingönguleið Naustahverfis. Þar verða gámar fyrir flokkað sorp.

Hljóðvist

Verkfræðistofan Línuhönnun hf. hefur gert útreikninga á hávaða frá áætlaðri umferð bíla fyrir deiliskipulagssvæðið. Sett var upp þrívíddarlíkan, sem sýnir dreifingu hljóðs um svæðið.

Niðurstöður hljóðstígs eins og þær eru settar fram, miðast við upplýsingar, sem koma fram á uppdrættinum, varðandi staðsetningu, hæð og gerð nýbygginga. Hljóðstíg var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 933 frá 1999 með síðari viðbótum.

Hægt verður að uppfylla kröfur mengunarvarnarreglugerðar um hljóðstíg utan við hús á öllu deiliskipulagssvæðinu á 1. hæð. Verður það gert með hljóðskermami lóðarveggjum við Kjarnagötu, 1,2 m á hæð eins og sjá má á deiliskipulagsuppdráttum og með sérákvæðum fyrir hús B og C.

Gert er ráð fyrir jarðvegsmön 2,5 m á hæð meðfram Miðhúsabraut, sem hækkar í 3 m næst hringtorgi.

Í B og C húsum er hljóðstíg yfir viðmiðunarmörkum á hluta af 2. og 3. hæð (sjá gögn um hljóðstíg).

Hönnuðum bygginga ber að kynna sér hvar og í hvaða B og C byggingum hljóðstíg fer yfir 55 dB(A) (sjá gögn um hljóðstíg). Í þeim tilfellum skal ekki gert ráð fyrir opnanlegum gluggum á húshliðum að Kjarnagötu nema að fengin undapágu (sbr. sérákvæði B og C húsagerða). Huga þarf að loftun á annan hátt, t.d. með hljóðdeyfðum loftrásum.

Gögn um hljóðstíg fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum bygginga svæðisins að kynna sér efni þeirra og ganga úr skugga um hvort huga þurfi að staðsetningu opnanlegra glugga eða frekari skermum þeirra.

Við hönnun gatna og lóða (hæðarsetningu o.fl.) skal huga nánar að hönnun hljóðvarna þ.e. hæð, gerð og útliti til að kröfum um viðmiðunargildi sé fullnægt.

Umferð

Um svæðið sem um ræðir fer Kjarnagata og nokkrar húsagötur, Hamratún, Ásatún, Baugtún, Fossatún og Heiðartún, auk götu að golfvelli. Kjarnagata tengist inn á Miðhúsabraut í hringtorgi nyrst á skipulagssvæðinu. Greitt flæði er á milli húsagatna nema Baugstúns sem er botngata. Umferð um þessar götur mun því dreifast vel á milli gatna. Gera má ráð fyrir að umferð verði mest á Kjarnagötu allt að 6200 ökutæki/sólarhring nyrst á skipulagssvæðinu. Ætla má að aðrar götur verði með umferð undir 1000 ökutækjum/sólarhring. Umferð um Miðhúsabraut er áætluð út frá spá sem gerð hefur verið fyrir árið 2020 (skýrsla frá mars 2004, Dalsbraut/Miðhúsabraut) og er næst deiliskipulagssvæðinu um 10.000 ökutæki / sólarhring austan við Kjarnagötu en um 13.000 ökutæki /sólarhring vestan Kjarnagötu. Ekki hafa verið metin áhrif á umferð fyrir neinar breytingar sem hugsanlega hafa orðið á skipulagi frá því sem lá til grundvallar skýrslu Línuhönnunar frá mars 2004.

Gert er ráð fyrir að Kjarnagatan muni hafa 50 km/klst hámarkshraða frá Miðhúsabraut að þverun aðalstígs við Heiðartún en þar lækki hraðinn í 30 km/klst. Eins er gert ráð fyrir að allar húsagötur verði með 30 km/klst hámarshraða.

A FJÖLBÝLISHÚS

2 hús á 3 hæðum, alls 24 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggð styrki samhengi og heildaryfirbragð Naustahverfis.
- Samfelldar byggingar gefi reitum skýra afmörkun til norðurs, stuðli að skjólgóðu og þægilegu bæjarrými innan reita og fangi sólaráttir
- Húsgæði gefi kost á íbúðum í fjölbýli með kosti sérþýlis, t.d. sérinngöngum/útiaðstöðu, nokkurs konar sambyggðum sérhæðum.

Aðkoma og lóð

Lóðir hafa aðkomur um Ásatún. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsgæði

Þriggja hæða fjölbýlishús með 12 íbúðir hvort. Samtals 24 íbúðir.

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.

Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfihamlaðra.

Staðsetning og fjöldi stigahúsa er leiðbeinandi á skilmála-/skýringarteikningu. Á leiðbeinandi skýringarteikningum eru sýnd jafnmörg stigahús og íbúðir á hæð, þ.a. hver íbúð fær sérinngang frá stigahúsi. Til að suðurgarður nýtist öllum íbúðum skulu öll stigahús vera aðgengileg frá götuhlið (aðalinng.) og garði.

Gera skal ráð fyrir lóðarveggjum norðan húsa skv. skilmálarteikningum. Íbúðarhús og lóðarveggir hvorrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Umhverfissráð sem ein heild sbr. kaflana Hönnun mannvirkja og Húsgæði og lóðir (Sameiginleg ákvæði)

Hljóðtálmar á bæjarlandi við Miðhúsabraut munu verja norðurhliðar íbúðarhúsa þ.a. kröfur um hámarkshljóðstig verði uppfylltar. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum að kynna sér efni þeirra.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálarteikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. tröppur, skyggni, þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Svalir mega ná út fyrir eða vera utan byggingarreits til suðurs, skv. skilmálarteikningum. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálarteikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksstærð hvors íbúðarhúss er 1700 m². Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Þrjár hæðir. Hámarkshæð bygginga yfir gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálarteikninga. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálarteikninga og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

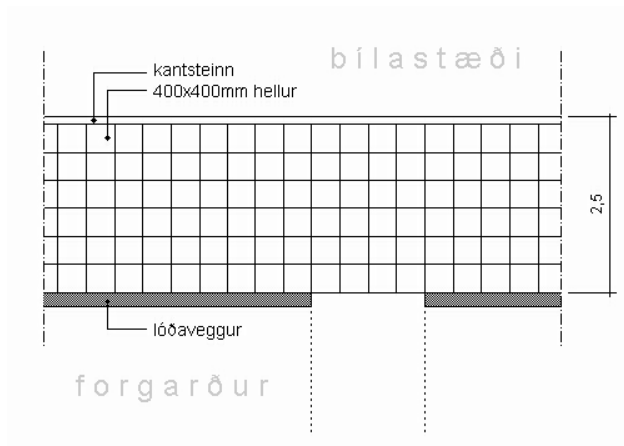
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð.

Gera skal ráð fyrir bílastæðum á lóð framan (norðan) við hús skv. skilmálarteikningu. Auk bílastæða á lóð framan við hús skal gert ráð fyrir sérstökum bílastæðalóðum skv. skilmálarteikningu og deiliskipulagsupprátti, þ.a. samtals verði tvö stæði fyrir hverja íbúð innan lóða. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum.

Lóðarfrágangur

Norðan bygginga, þar sem bílastæði liggja beint að húsgötu er mælt til gönguleið sé lögð innan lóðar meðfram bílastæðum sbr. skilmálarteikningu og deiliskipulagsupprátt. Þar er mælt til að lögð sé hellulögð stétt á sama tíma og hús er reist (sbr. skýringarmynd að neðan). Meðfram gönguleið, skal gera ráð fyrir steinsteyptum lóðarvegg sbr. skilmála-/ skýringarteikninga. Lóðaveggur skal reistur um leið og íbúðarhús. Hæð lóðarveggjar skal vera 1,2m. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið (suðurhlið) íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

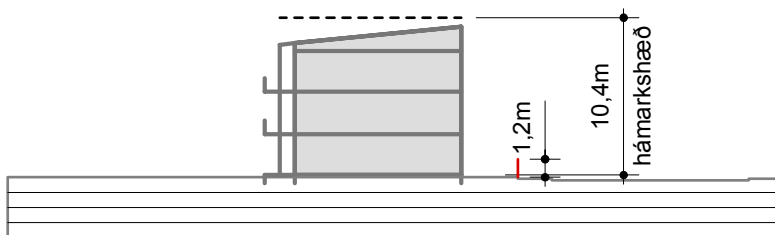
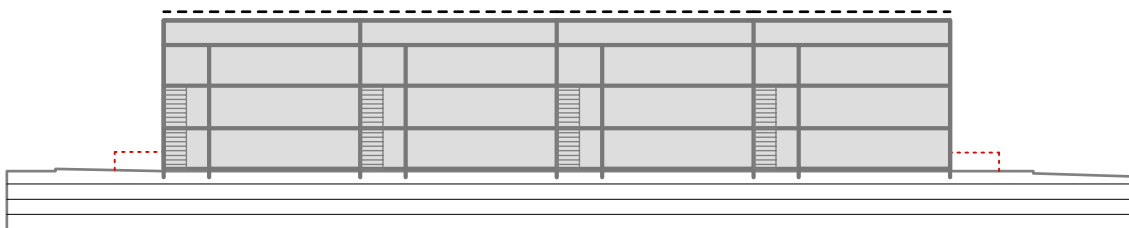
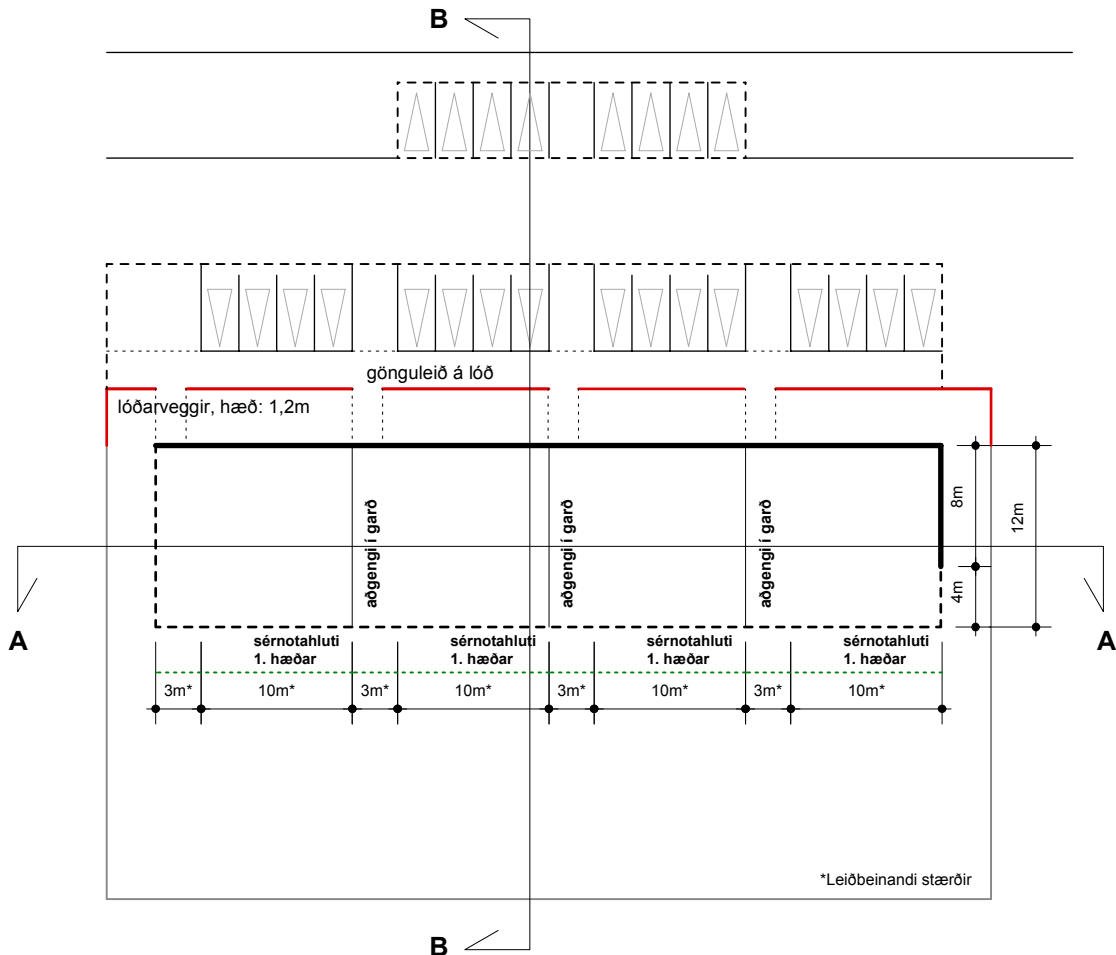


Dæmi um útfærslu á gangstétt, skýringarmynd

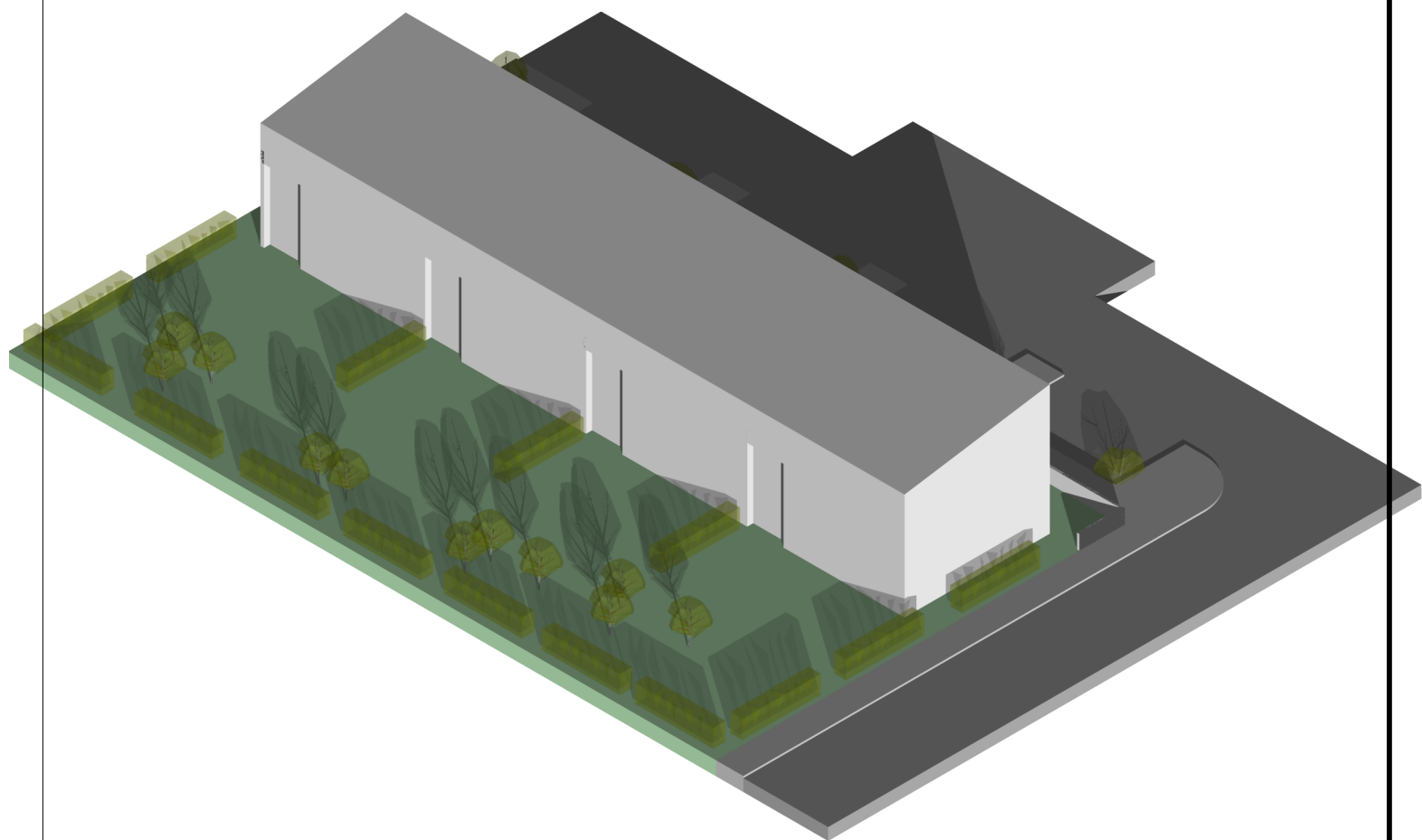
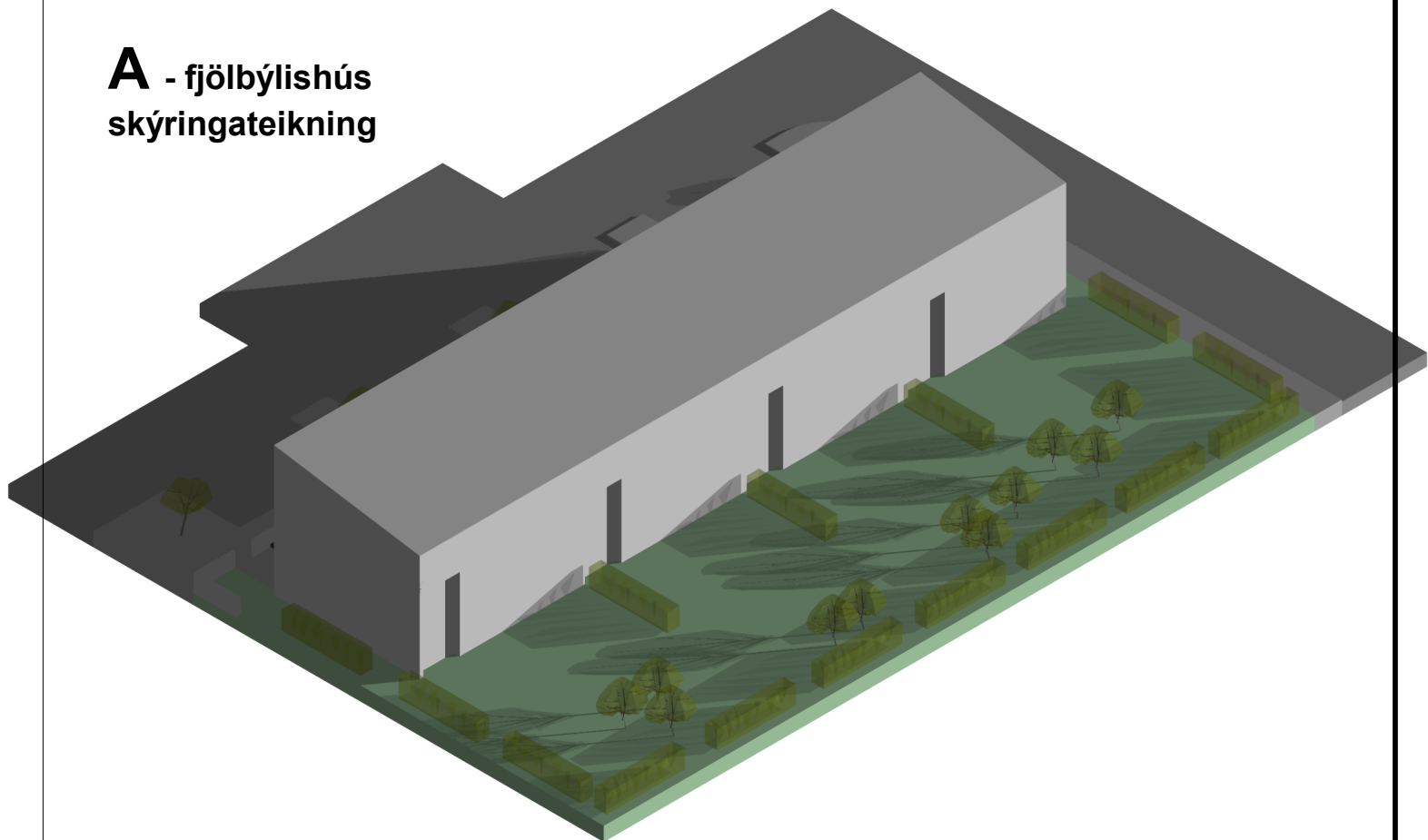
A - fjölbýlishús skilmálateikning



lóðarveggur



A - fjölbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
552 8166
562 8253
kanon@kanon.is

B FJÖLBÝLISHÚS

1 hús á 3 hæðum, alls 24 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggð styrki samhengi og heildaryfirbragð Naustahverfis.
- Bygging styðji við göturými Kjarnagötu við norðuraðkomu hverfis og fangi sólaráttir

Aðkoma og lóð

Lóð hefur aðkomur um Ásatún. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð

Þriggja hæða fjölbýlishús með 24 íbúðir.

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.

Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfihamlaðra.

Staðsetning og fjöldi stigahúsa er leiðbeinandi á skilmála-/skýringarteikningu. Til að garður til vesturs nýttist öllum íbúðum skulu öll stigahús vera aðgengileg frá götuhlið (aðalinng.) og garði.

Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar við húshliðar að Kjarnagötu. Gera skal ráð fyrir hljóðskermendi lóðarveggjum í vesturmörkum lóða að Kjarnagötu skv. skilmálateikningum. Ekki skal gera ráð fyrir opnanlegum gluggum á vesturhlið 2. og 3. hæðar næst Kjarnagötu (sjá gögn um hljóðstig) nema að fenginni undanþágu heilbrigðisnefndar skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum að kynna sér efni þeirra.

Íbúðarhús og lóðarveggir hvorrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Umhverfissráð sem ein heild sbr. kaflana Hönnun mannvirkja og Húsagerðir og lóðir (Sameiginleg ákvæði).

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. tröppur, skyggni, þakskegg, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið.

Stærð byggingar er gefin upp sem hámarksstærð. Heimilt er að byggja minna hús.

Hámarksstærð íbúðarhúss er 3400 m². Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Þrjár hæðir. Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð norðaustan húss. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum.

Lóðarfrágangur

Lóðamörk að Kjarnagötu og að byggingu skulu afmörkuð með hljóðskermendi lóðarvegg. Lóðaveggur er hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Hann skal reistur um leið og íbúðarhús. Hæð lóðarveggjar skal vera 1,2m. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Íbúðir neðstu hæðar hafa sértahluta meðfram garðhlið (vesturhlið) íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

B - fjölbýlishús

skilmálateikning

1 hús á 3 hæðum



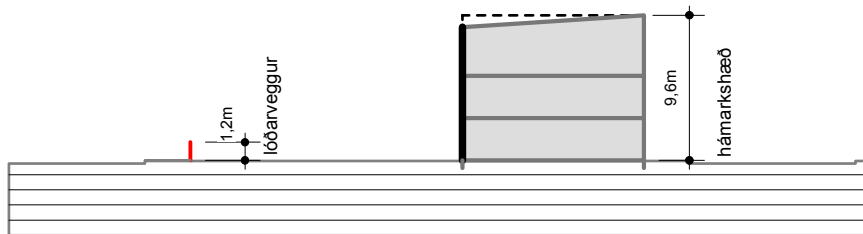
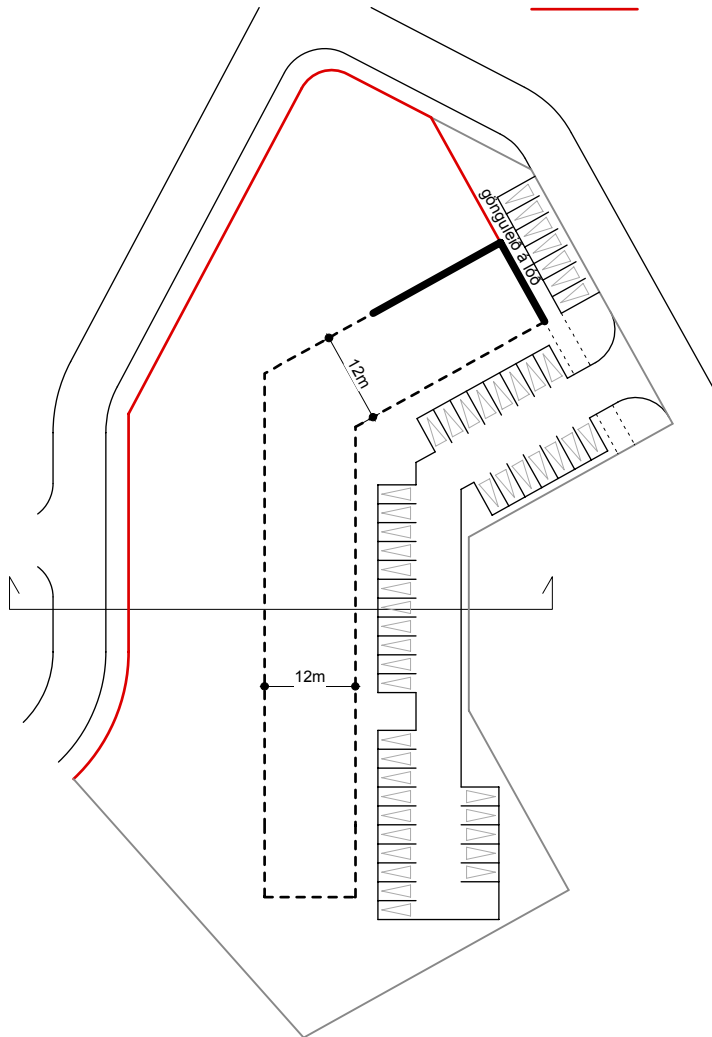
byggingarreitur



bindandi byggingarlína



lóðarveggur



SNÍÐ 3h 1:500



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skilmálateikning 1:1000 og 1: 500

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
552 8186
562 8253
kanon@kanon.is

B - fjölbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
552 8166
562 8253
kanon@kanon.is

C RAÐHÚS

2-3 hús á 2 hæðum, alls 16 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggingar styðji við göturými Kjarnagötu.
- Byggingar móti jaðar íbúðarbyggðar að opnu svæði til vesturs.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá Hamratúni. Sjá nánar deiliskipulagsupphrátt.

Húsagerð

Tvö til þrjú tveggja hæða raðhús með innbyggðum bílgeymslum. Í nyrðri byggingarreit er gert ráð fyrir 7 íbúða raðhúsi og í syðri byggingarreit er gert ráð fyrir einu eða tveimur raðhúsum (heimilt er að skipta byggingarreit í tvennt), samtals 9 íbúðum.

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.

Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar við húshliðar að Kjarnagötu. Gera skal ráð fyrir hljóðskermendi lóðarveggjum í suður- og vesturmörkum lóða að Kjarnagötu skv. skilmálateikningum. Ekki skal gera ráð fyrir opnanlegum gluggum á húshliðum 2. hæðar að Kjarnagötu í syðstu hlutum byggingarreita (sjá gögn um hljóðstig) nema að fenginni undanþágu heilbrigðisnefndar skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum að kynna sér efni þeirra.

Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Umhverfissráð sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Íbúðarhús og lóðarveggir hverrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Umhverfissráð sem ein heild sbr. kaflana Hönnun mannvirkja og Húsagerðir og lóðir (Sameiginleg ákvæði).

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknadír með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið. Heimilt er að skipta syðri byggingarreit í tvennt og gera ráð fyrir tveimur byggingum á lóðinni.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærð íbúðarbyggingar að meðtöldum innbyggðum bílgeymslum í nyrðri byggingarreit er 1400 m².

Hámarksstærð íbúðarbyggingar/a (ein eða tvær byggingar) að meðtöldum innbyggðum bílgeymslum í syðri byggingarreit er 2000 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Tvær hæðir. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikninga. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikninga og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílgeymslu fyrir hverja íbúð, sem snýr að aðkomum sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við innbyggða bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Lóðamörk að Kjarnagötu skulu afmörkuð með hljóðskermendi lóðarvegg. Lóðaveggur er hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Hann skal reistur um leið og íbúðarhús. Hæð lóðarveggjar skal vera 1,2m. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Hver íbúð raðhúss hefur sérnotahluta við íbúð skv. skilmálateikningu.

Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

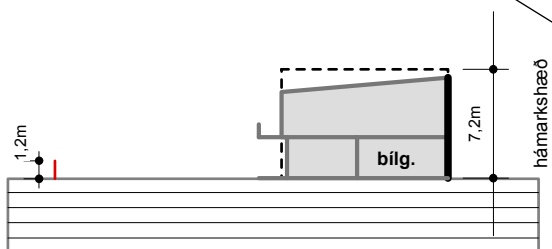
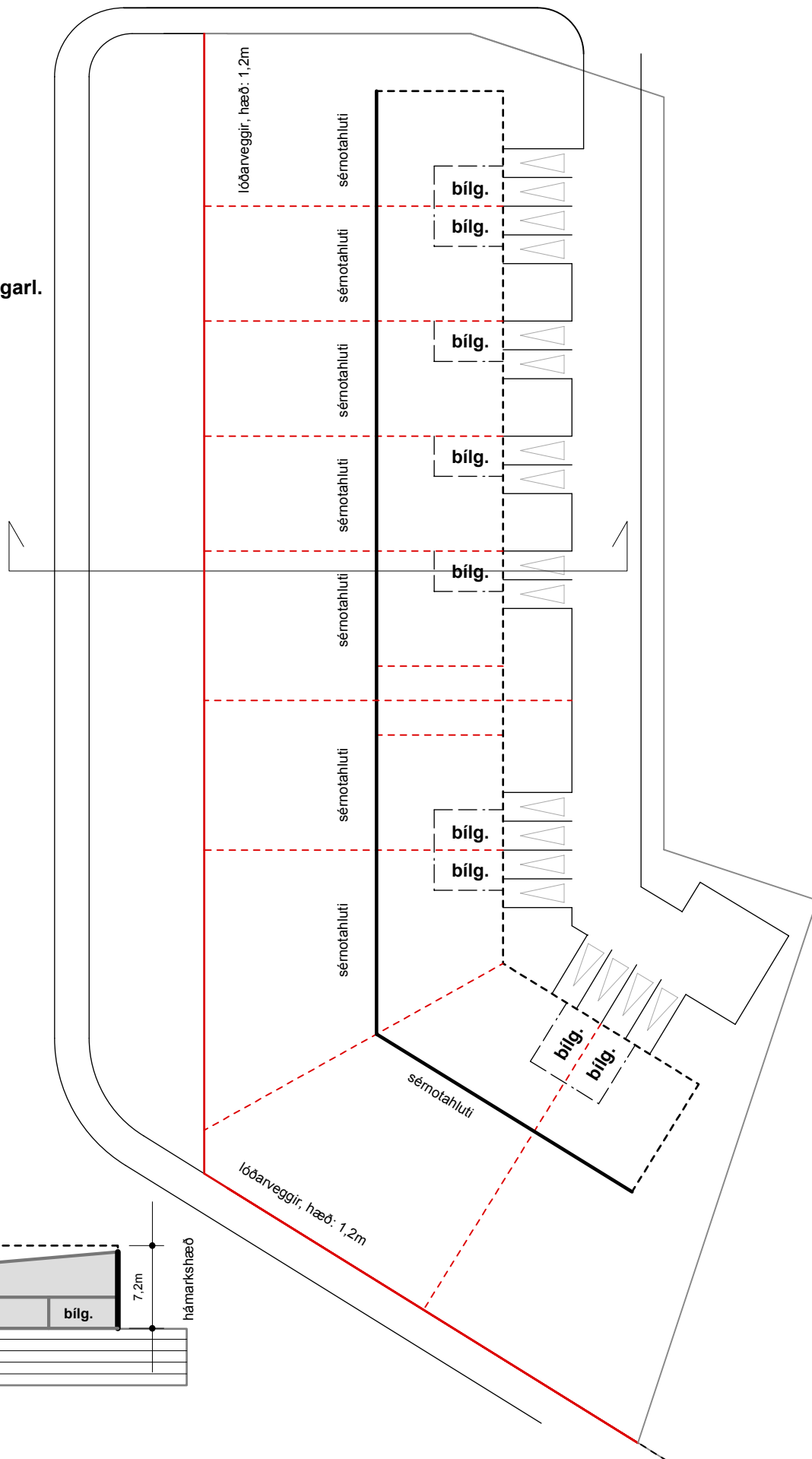
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

C - raðhús

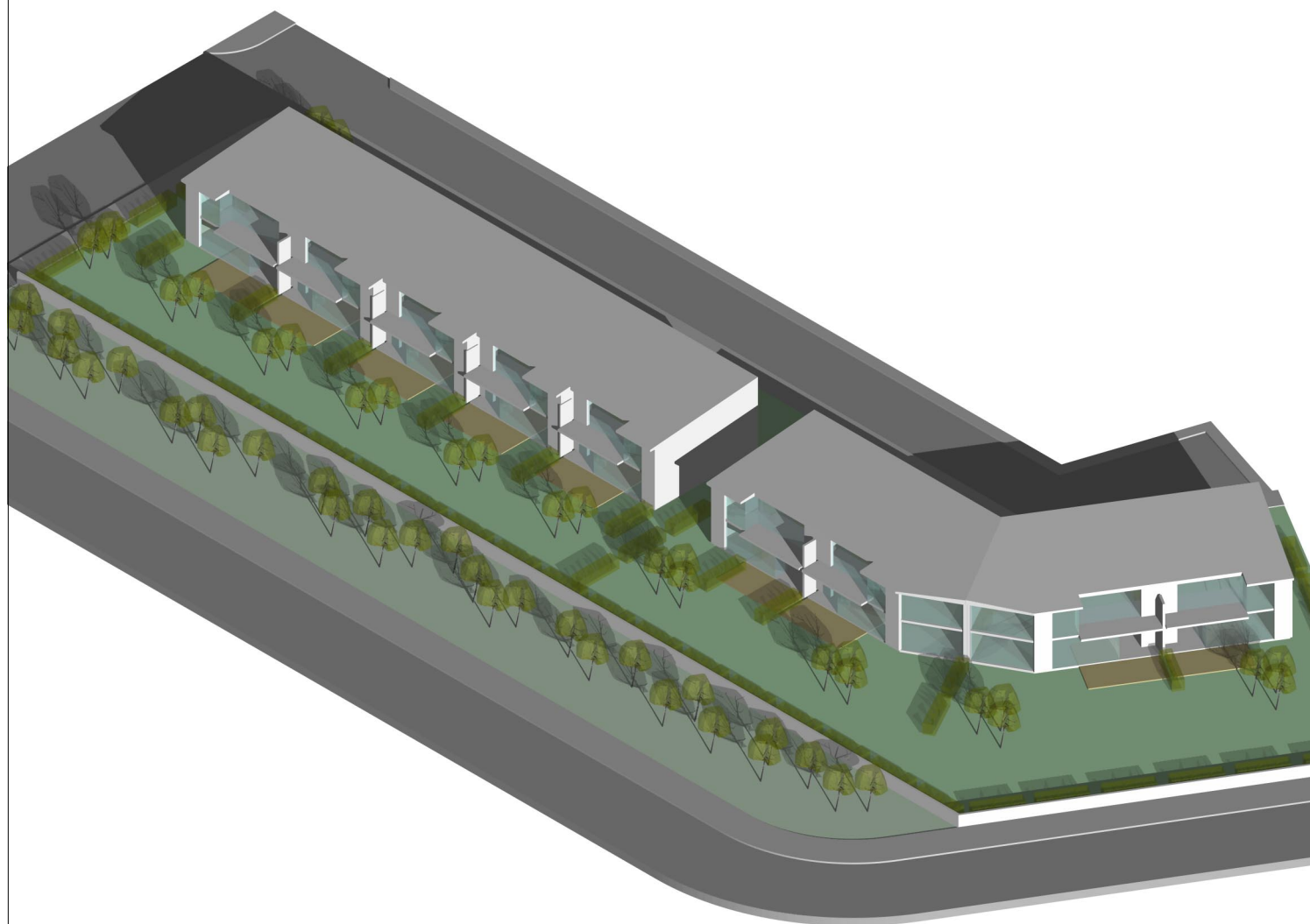
skilmálateikning

3 hús á 2 hæðum
samtsals 16 íbúðir

-  byggingarreitur
-  bindandi byggingarl.
-  lóðarveggur



C - raðhús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
552 8166
562 8253
kanon@kanon.is

D PARHÚS

2 hús á 2 hæðum, alls 4 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggð móti heilsteypant jaðar til norðurs að Hamratúni ásamt byggð fyrri áfanga.
- Byggingar móti þægileg garð- og göturými.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá Hamratúni. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð

Tvö tveggja hæða parhús með innbyggðum bílgeymslum. Alls 4 íbúðir.

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.

Gera skal ráð fyrir lóðarveggjum norðan húsa skv. skilmálateikningum. Íbúðarhús og lóðarveggir hvorrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Umhverfissráð sem ein heild sbr. kaflana Hönnun mannvirkja og Húsagerðir og lóðir (Sameiginleg ákvæði)

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærð hvors parhúss að meðtöldum innbyggðum bílgeymslum er 360 m². Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Tvær hæðir. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílgeymslu fyrir hverja íbúð, sem snýr að aðkomum sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við innbyggða bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

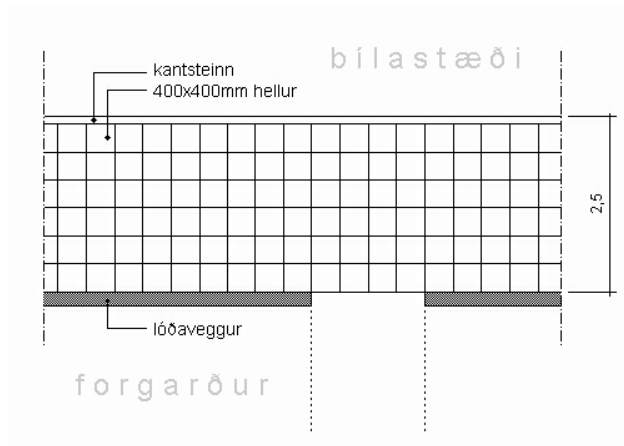
Lóðarfrágangur

Norðan bygginga, þar sem bílastæði liggja beint að húsagötu er mælt til gönguleið sé lögð innan lóðar meðfram bílastæðum sbr. skilmálateikningu og deiliskipulagsuppdrátt. Þar er mælt til að lögð sé hellulögð stétt á sama tíma og hús er reist (sbr. skýringarmynd að neðan). Meðfram gönguleið, skal gera ráð fyrir steinsteiptum lóðarvegg sbr. skilmála-/ skýringarteikningar. Lóðaveggur skal reistur um leið og íbúðarhús. Hæð lóðarveggjar skal vera 1,2m. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Hver íbúð parhúss hefur sérnotahluta við íbúð skv. skilmálateikningu.

Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



Dæmi um útfærslu á gangstétt, skýringarmynd

D - parhús

skilmálateikning

2 hús á 2 hæðum



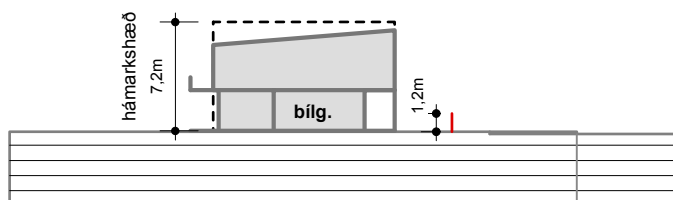
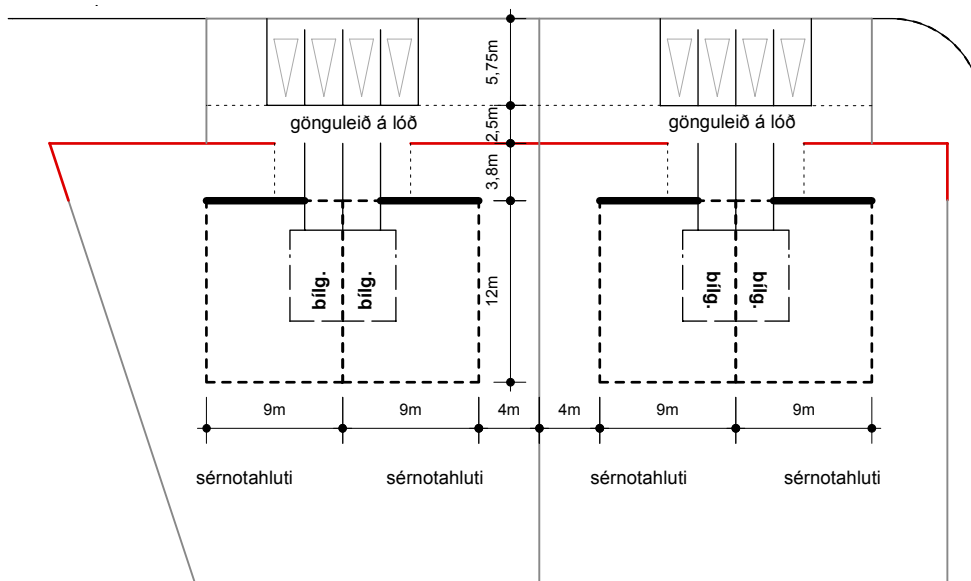
innri byggingarreitur



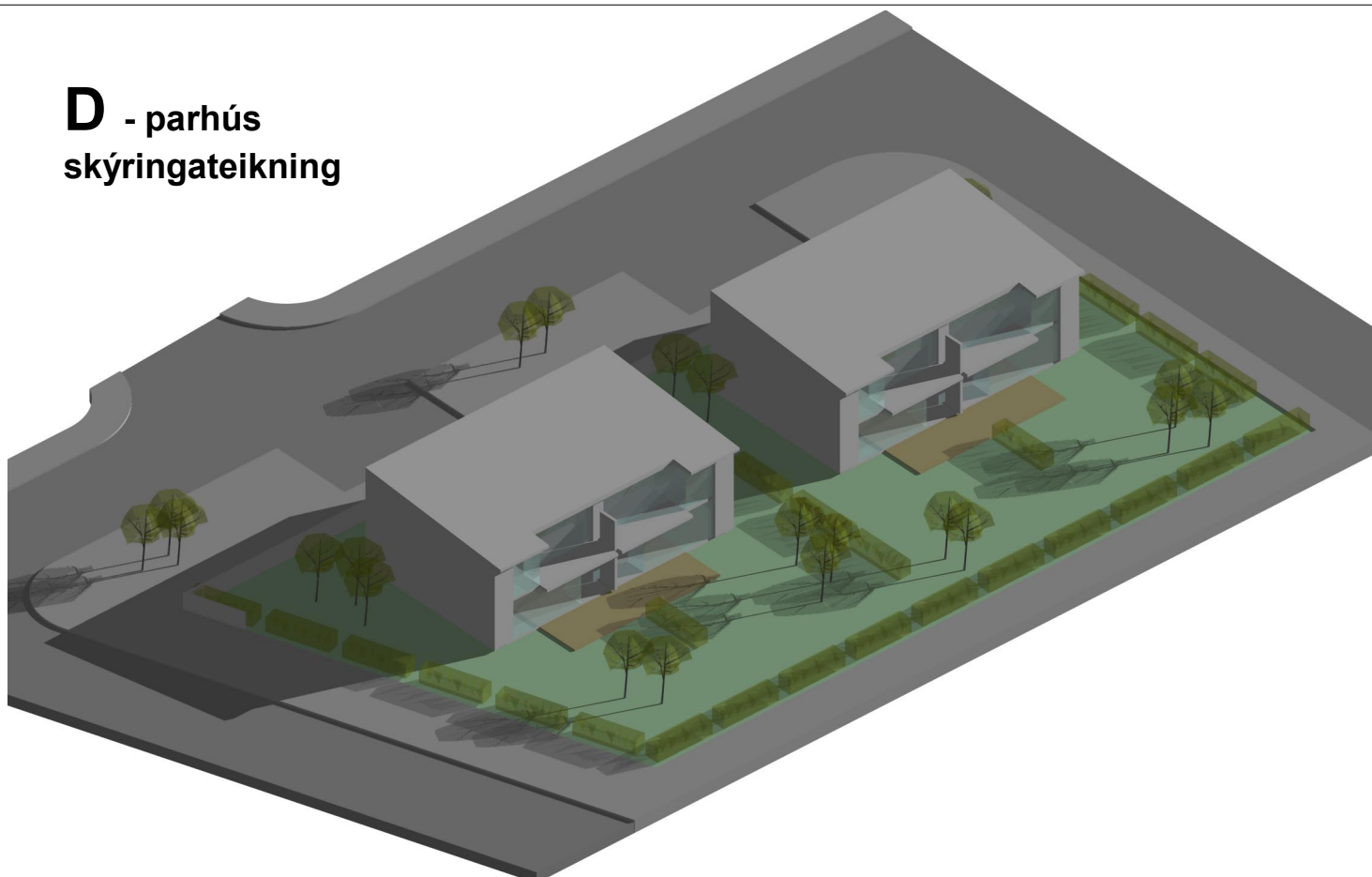
bindandi byggingarlína



lóðarveggur



D - parhús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
552 8166
562 8253
kanon@kanon.is

E EINBÝLISHÚS

3 hús á 2 hæðum

Markmið og leiðarljós

- Byggingar styðji götummynd og móti þægileg garðrými.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá Heiðartúni. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð

Tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu.

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.

Húsveggir í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum skulu uppfylla REI60 skilyrði um húsveggi í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ef brunamótstaða útveggjar er minni verður fjarlægðin í lóðarmörk skv. grein 75.1.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið.

Bent skal sérstaklega á ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksstærð einbýlishúss að meðtalinni bílgeymslu er 250 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Tvær hæðir. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir innbyggðri bílgeymslu sem snýr að húsagötu, sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð framan við bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu.

Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

E - einbýlishús

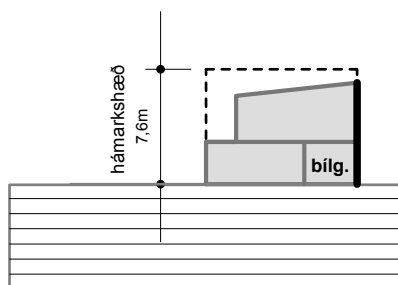
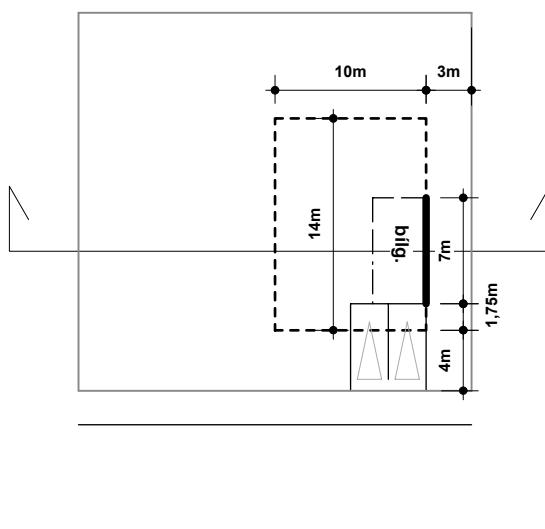
skilmálateikning

3 hús á 2 hæðum

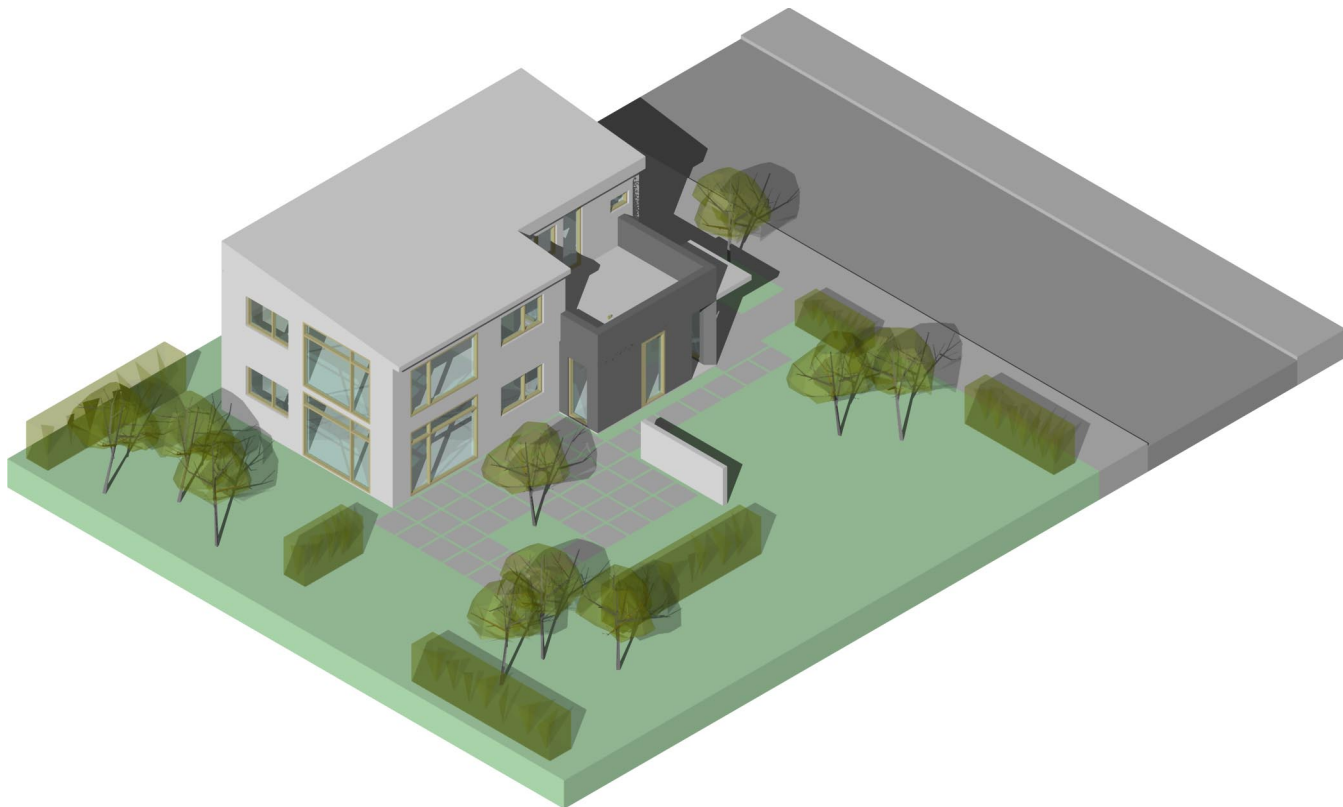
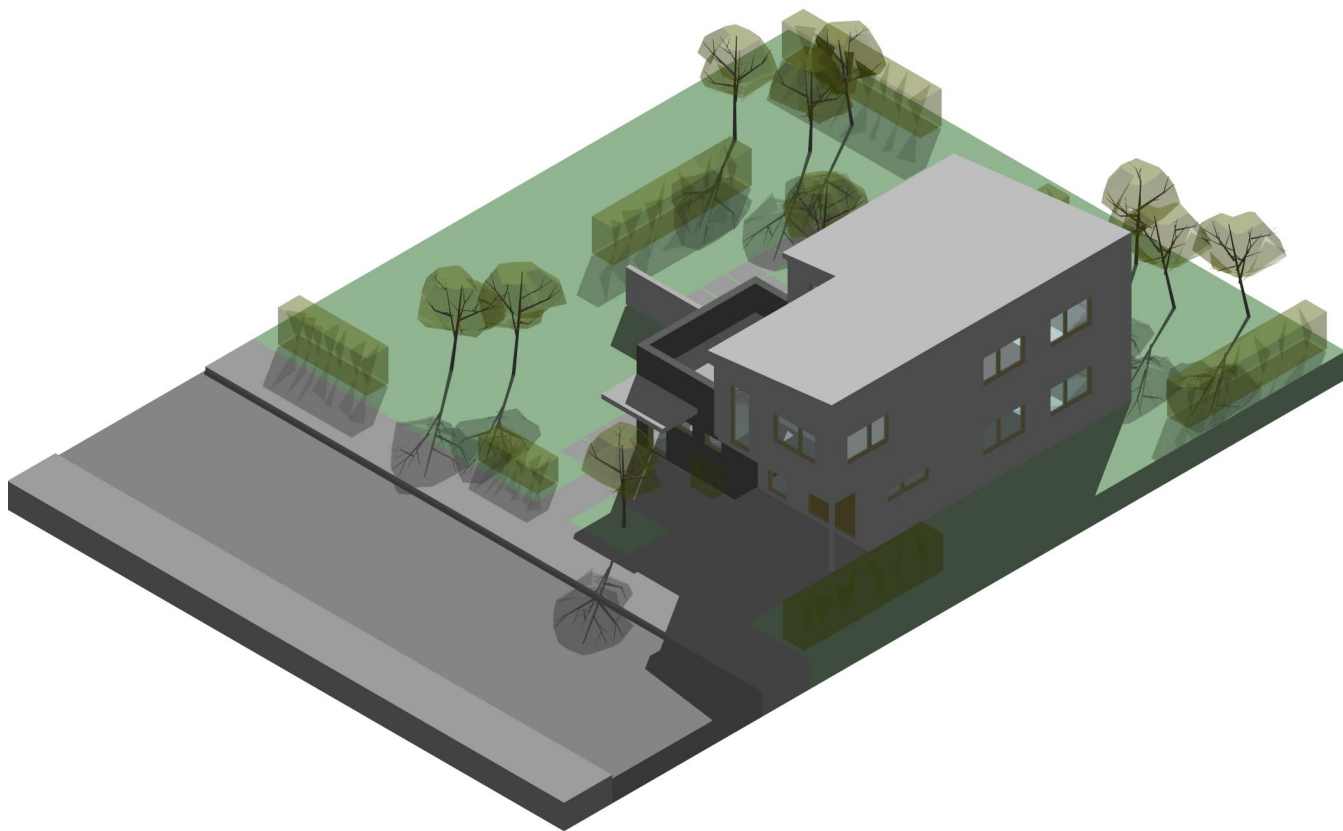


byggingarreitur

bindandi byggingarlína



E - einbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
562 8166
562 8253
kanon@kanon.is

F EINBÝLISHÚS

12 hús á 1 hæð

Markmið og leiðarljós

- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðrými.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá Baugtúni og Fossatúni. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð

Einnar hæðar einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu.

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.

Húsveggir í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum skulu uppfylla REI60 skilyrði um húsveggi í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ef brunamótstaða útveggjar er minni verður fjarlægðin í lóðamörk skv. grein 75.1.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra.

Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið.

Bent skal sérstaklega á ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksstærð einbýlishúss að meðtalinni bílgeymslu er 240 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Ein hæð. Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir innbyggðri bílgeymslu sem snýr að húsagötu, sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð framan við bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu.

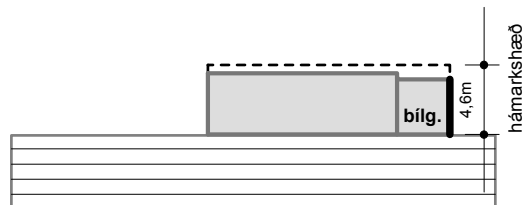
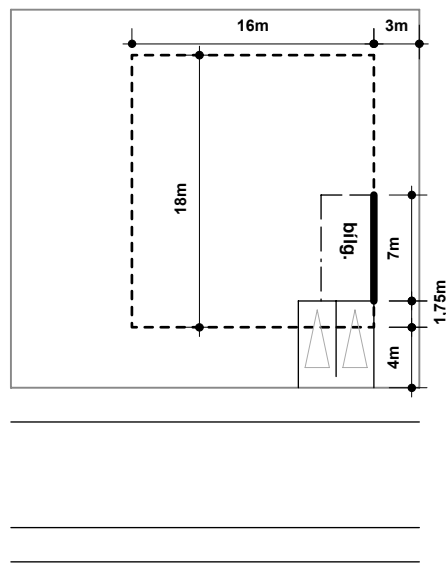
Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

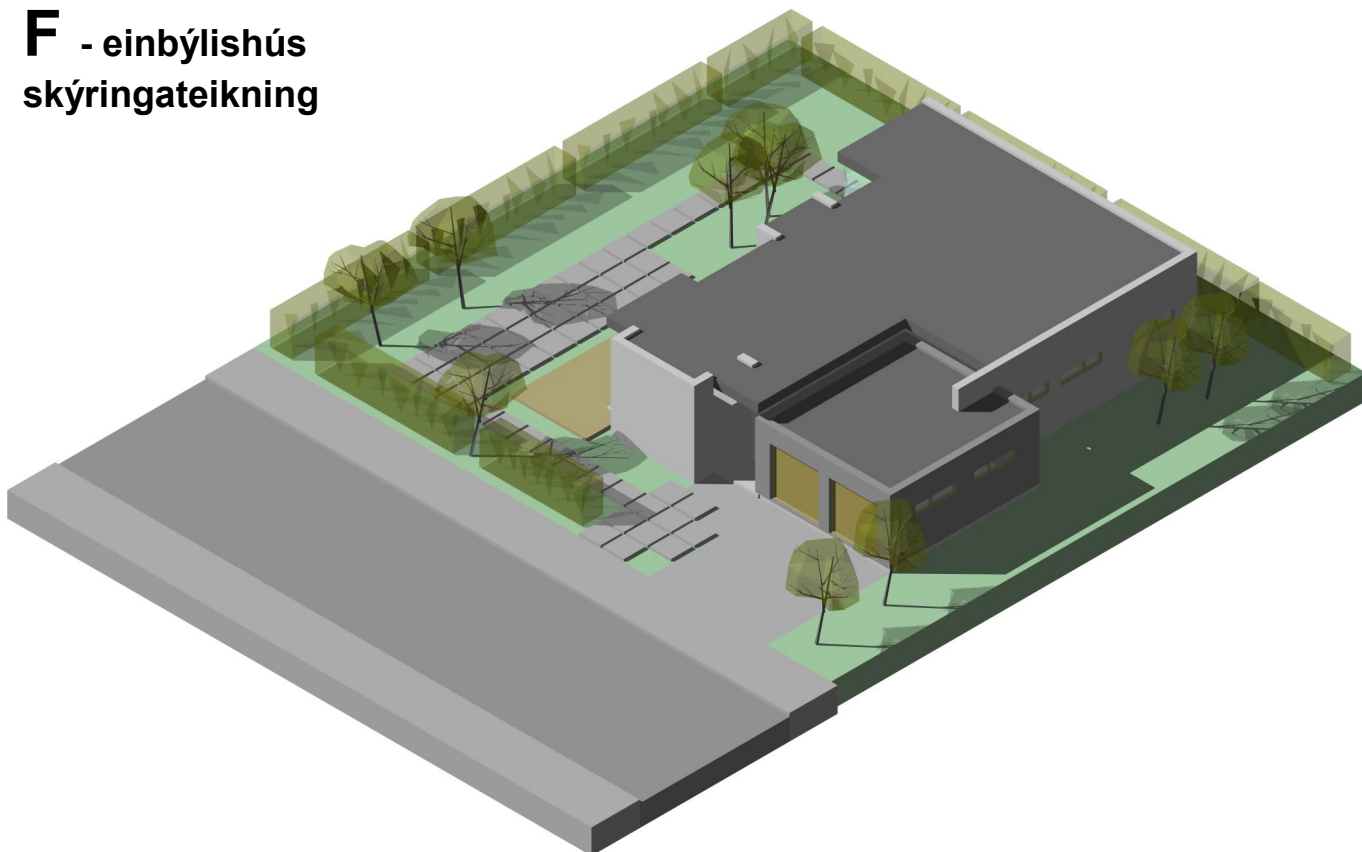
F - einbýlishús
skilmálateikning
12 hús á einni hæð



byggingarreitur
bindandi byggingarlína



F - einbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
552 8166
562 8253
kanon@kanon.is

BÚNINGS- OG FÉLAGSSAÐSTAÐA VIÐ ÍÞRÓTTASVÆÐI

Markmið og leiðarljós

- Staðsetning sé með þeim hætti að aðgengi sé sem greiðast fyrir akandi, gangandi og hjólandi.
- Íþróttasvæði ásamt opnu útivistarsvæði og golfvelli myndi samfelld margbreytilegt útivistarsvæði sem auki á margbreytileika Naustahverfis.

Aðkoma

Húsnæði fyrir búnings- og félagsaðstöðu ásamt tilheyrandi bílastæðum hefur aðkomu beint frá Kjarnagötu. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð

Einnar hæðar bygging, ætluð búnings- og félagsaðstöðu fyrir íþróttasvæði.

Hönnun húss og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á skilmálateikningum og mæliblöðum og skal bygging standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum

Stærð byggingar er gefin upp sem hámarksstærð. Heimilt er að byggja minna hús.

Hámarksstærð byggingar er 800m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Ein hæð. Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir 50 bílastæðum á lóð búningsaðstöðu fyrir búningsaðstöðu.

Lóðarfrágangur

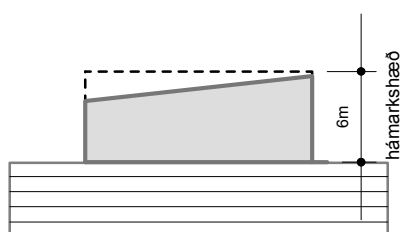
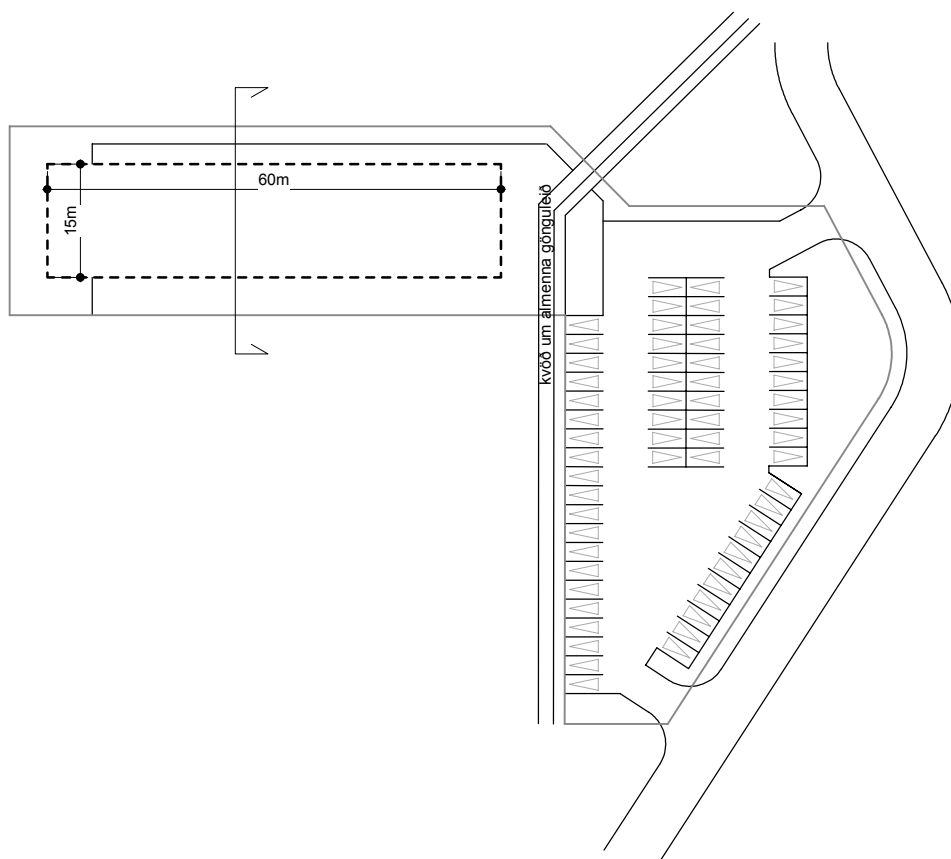
Lög skal áhersla á gróðursælt og vistlegt yfirbragð lóðar og fallega ásýnd að Kjarnagötu.

Búnings- og félagsaðstaða við íþróttasvæði skilmálateikning

bygging á einni hæð



byggingarreitur



SNÍÐ 1:500



NAUSTAHVERFI REITUR 1 OG 2
DEILISKIPULAG
skilmálateikning 1:1000 og 1: 500

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
552 6166
562 8253
kanon@kanon.is

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefnar fermetratölur íbúða eru hámarkstærðir. Bílgeymslur eru meðtaldar í heildarstærð (hámarksstærð).

Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyfðar hámarksstærðir húsa að meðtalinni bílgeymslu í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða.

Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðastærðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbil. Endanlegar stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mæliblöðum.

	Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Hám.stærð bygg./lóð m ²	Nýtingarhlutfall
A	Fjölbýli	2 hús	24	1700	0,55-0,67*
B	Fjölbýli	1 hús	24	3400	0,53
C	Raðhús	2-3 hús	16	1400 / 2000**	0,38 / 0,42**
D	Parhús	2 hús	4	360	0,36-0,37
E	Einbýlishús	3 hús	3	250	0,32-0,38
F	Einbýlishús	12 hús	12	240	0,32-0,40

Á svæðinu eru alls 83 íbúðir, þar af 48 íbúðir í fjölbýli og 35 íbúðir í sérbýli. Sérbýlisbúðir skiptast í 16 íbúðir raðhúsum, 4 íbúðir í parhúsum og 15 íbúðir í einbýlishúsum.

* Í lóðarstærð A-húsa eru meðtaldar lóðir fyrir bílastæði handan Ásatúns.

** 1400 m² / nhlf. 0,38 fyrir nyrðri reit, 2000 m² / nhlf. 0,42 fyrir syðri reit.

Skipting eftir íbúðargerðum:

- Fjölbýli (A, B) 48 íbúðir
- Sérbýli (C, D, E, F) 35 íbúðir

Sérbýli skiptist í:

- Raðhús (C) 16 íbúðir
- Parhús (D) 4 íbúðir
- Einbýlishús (E, F) 15 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi:

Naustahverfi - svæði norðan Tjarnarhóls: alls 83 íbúðir

Búnings- og félagsaðstaða við íþróttasvæði:

Hámarksstærð 800 m² Nýtingarhlutfall 0,20

Unnið fyrir Akureyrarbæ

Dags. 27.3.2006

Kanon arkitektar ehf

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b.og var samþykkt í
bæjarstjórn Akureyrar hinn _____ 2006.

Akureyri, _____ 2006

Bæjarstjóri