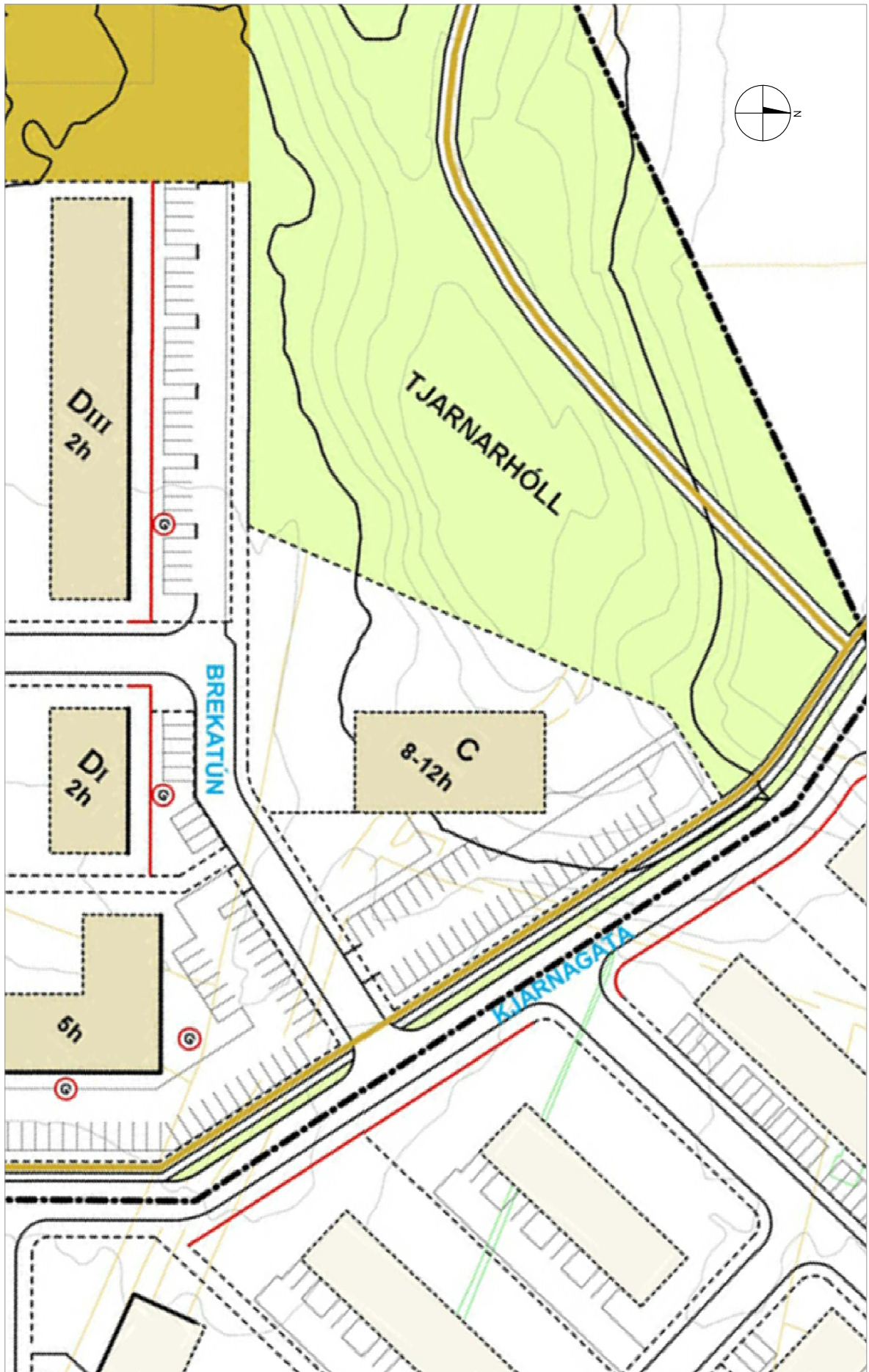
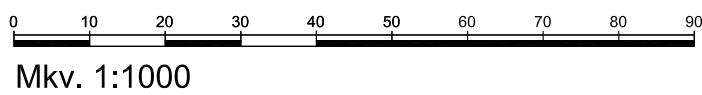




GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG, 1:1000



NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI, NÚGILDANDI SÉRÁKVÆDI DEILISKIPULAGS

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG SÉRÁKVÆÐI

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 8

C FJÖLBÝLISHÚS

1 bygging á 8-12 íbúðarhæðum ofan bilgeymslu neðanjarðar með allt að 34 íbúðum

- Markmið og leiðarljós:**
- Tumbygging í framhaldi af Tjarnarhóli verði kennileiti í ásynð Kjarlægðu.

Aðkoma og lóð:

Reitur 5. Lóð hefur aðkomu um Brekatún út frá Kjarlægðu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Átta til tólf íbúðahæða fjölbýlishús með allt að 34 íbúðum ofan á bilgeymslu neðanjarðar.

Hönnun húsa og lóða:

Byggingin verður mjög áberandi og sést víða að. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Á þaki bilgeymslu skal koma fyrir garði. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyflamaðra. Staðsetning stíghúss er ekki bundin í skilmála. Aðalinnangangur getur verið í kjallara eða á 1. íbúðahæð. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarksþjöðstíg séu uppfylltar. Þetta á einungis við um þær húshliðar sem snúa að Kjarlægðu. Ef tæknilegar úrlausnir duga ekki til skal afla undanþágu heilbrigðisnefndar samkv. 8. gr. reglugerðar um hávaða. Gögn um hljóðstíg fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar ofanjarðar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalahlutar og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir eru táknðar með brotnum línum. Byggingareitir bilgeymsla neðanjarðar afmarkast af lóðarmörkum. Á neðri hæðum skulu ekki vera fleiri en 3 íbúðir á hæð, hámarksstærð hæðar (sjá þó um inndregnar efstu hæðir í kafla um húshæð og þak) er 405 m². Á efstu 2 hæðum skulu ekki vera fleiri en 2 íbúðir á hæð hámarksstærð tveggja efstu hæða er 270 m². Hámarksstærð C-fjölbýlishúss ofanjarðar getur því verið á bilinu 2970 – 4590 m² eftir hæðarfjölda. Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Átta til tólf hæðir auk bilgeymsluhæðar. Gera skal ráð fyrir að tvær efstu hæðir byggingar séu inndregnar m.v. neðri hæðir, sbr. kafla hér að ofan, Byggingarreitir. Hámarksstærð bygginga frá gölf 1.h kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bilgeymslur og bílastæði:

Bilgeymsla er í kjallara og undir lóð. (lega ekki bundin). Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða stærri. Íbúðir á stærðarbilinu 50-80 m² skulu hafa 1,5 stæði. Íbúðir sem eru minni en 50 m² skulu hafa 1 stæði. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. helmingur bílastæða sé í bilgeymslu neðanjarðar.

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Íbúðir neðstu hæðar hafa sémotahluta meðfram garðhóli íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu). Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 19

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefna fermetratölur íbúða eru hámarksstærðir. Í sérþýli eru bilgeymslur meðtaldar í heildarstærð (hámarksstærð). Í fjölbýli (B og C), þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með hámarksstærðum. Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyfðar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Í sérþýli reiknast bilgeymslur með nýtingarhlutfalli. Í fjölbýli, þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðastærðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbil. Stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mæliblöðum.

Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Hám.stærð bygg./lóð m²	Nýtingarhlutfall
AI Fjölbýli	3 hús	42	1820	0,62-0,63
AII Fjölbýli	3 hús	60	2600	0,72
BI Fjölbýli	2 hús	30	3900	0,52
BII Fjölbýli	2 hús	33	4290	0,64
BIII Fjölbýli / þjónusta	1-2 hús	58	7660 *	0,94
C** Fjölbýli m.v. 8 hæðir	1 hús	22	2970	0,73
C** Fjölbýli m.v. 12 hæðir	1 hús	34	4590	1,13
DI Fjölbýli	8 hús	32	540	0,40-0,59
DII Fjölbýli	3 hús	18	810	0,47-0,63
DIII Fjölbýli	1 hús	12	1620	0,45
EI Raðhús	1 hús	9	2160	0,82
EII Einbýlishús	1 hús	1	400	0,47
FI Raðhús	3 hús	9	450	0,25-0,37
FII Raðhús	4 hús	16	600	0,28-0,39
FIII Raðhús	8 hús	40	750	0,26-0,40
FIIV Raðhús	1 hús	7	1050	0,27
GI Parhús	6 hús	12	300	0,22-0,36
GII Parhús	1 hús	2	500	0,49
HI Einbýlishús	15 hús	15	300	0,33-0,40
HII Einbýlishús	2 hús	2	400	0,30-0,37

* Þar af 700 m² í verslunar- / þjónustuhúsnæði.
** Fjöldi íbúða miðað við 8 / 12 hæðir, skilmálar gera ráð fyrir 8 – 12 hæðum.
Á svæðinu eru allt að 432 íbúðir, þar af allt 319 íbúðir í fjölbýli og 113 íbúðir í sérþýli. Sérþýlisíbúðir skiptast í 81 íbúðir í raðhúsum, 14 íbúðir í parhúsum og 18 íbúðir í einbýlishúsi.

Skipting eftir íbúðargerðum:

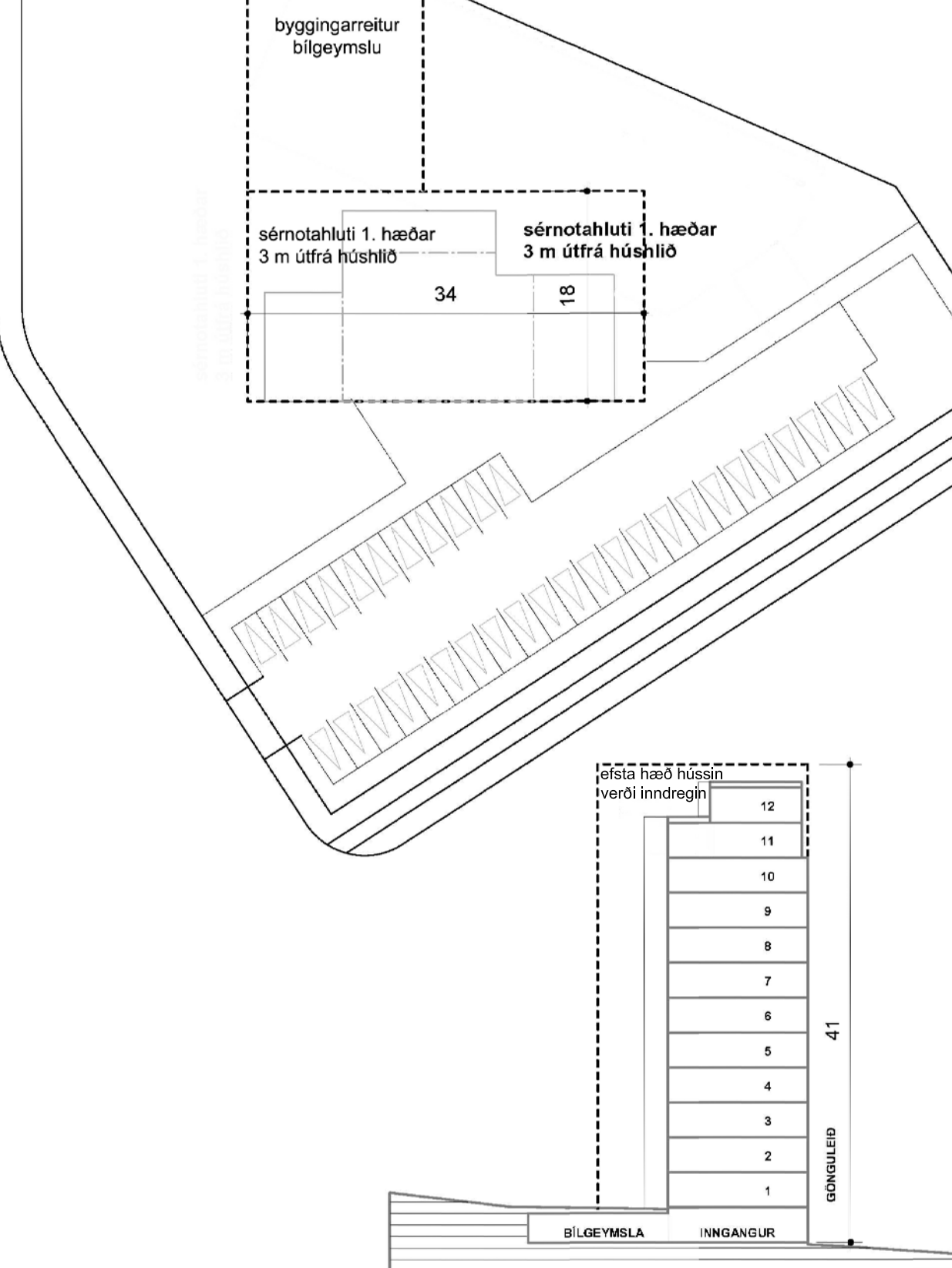
- Fjölbýli (A, B, C, D) allt að 432 íbúðir
- Sérþýli (E, F, G, H) 113 íbúðir
- Sérþýli skiptist í:
- Raðhús (E, F) 81 íbúð
- Parhús (G) 14 íbúðir
- Einbýlishús (E, H) 18 íbúðir

Heildaríbúðarþjöldi:

Naustahverfi 2. áfangi: allt að 432 íbúðir

C- FJÖLBÝLISHÚS: skilmálateikning

1 FJÖLBÝLISHÚS Á 8-12 HÆÐUM
MEÐ BILGEYMSLU NEÐANJARÐAR
SAMTALS ALLT AÐ 34 ÍBÚÐIR



BREYTT SKILMÁLATEIKNING, 1:500

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI, BREYTT SÉRÁKVÆDI DEILISKIPULAGS

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG SÉRÁKVÆÐI

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 8

C FJÖLBÝLISHÚS

1 bygging á 8-12 íbúðarhæðum ofan bilgeymslu neðanjarðar með allt að 34 íbúðum

- Markmið og leiðarljós:**
- Tumbygging í framhaldi af Tjarnarhóli verði kennileiti í ásynð Kjarlægðu.

Aðkoma og lóð:

Reitur 5. Lóð hefur aðkomu um Brekatún út frá Kjarlægðu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Átta til tólf íbúðahæða fjölbýlishús með allt að 34 íbúðum ofan á bilgeymslu neðanjarðar.

Hönnun húsa og lóða:

Byggingin verður mjög áberandi og sést víða að. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Á þaki bilgeymslu skal koma fyrir garði. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyflamaðra. Staðsetning stíghúss er ekki bundin í skilmála. Aðalinnangangur getur verið í kjallara eða á 1. íbúðahæð. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarksþjöðstíg séu uppfylltar. Þetta á einungis við um þær húshliðar sem snúa að Kjarlægðu. Ef tæknilegar úrlausnir duga ekki til skal afla undanþágu heilbrigðisnefndar samkv. 8. gr. reglugerðar um hávaða. Gögn um hljóðstíg fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar ofanjarðar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalahlutar og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir eru táknðar með brotnum línum. Á neðri hæðum skulu ekki vera fleiri en 3 íbúðir á hæð, hámarksstærð hæðar (sjá þó um inndregna efstu hæð í kafla um húshæð og þak) er 405 m². Á *efstu hæð hússins* skulu ekki vera fleiri en 2 íbúðir, hámarksstærð efstu hæðarinnar er 270 m². Hámarksstærð C-fjölbýlishúss ofanjarðar getur því verið á bilinu 2970 – 4590 m² eftir hæðarfjölda. Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Átta til tólf hæðir auk bilgeymsluhæðar. Gera skal ráð fyrir að *efsta hæð byggingar sé inndregin* m.v. neðri hæðir, sbr. kafla hér að ofan, Byggingarreitir. Hámarksstærð bygginga frá gölf 1h, kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bilgeymslur og bílastæði:

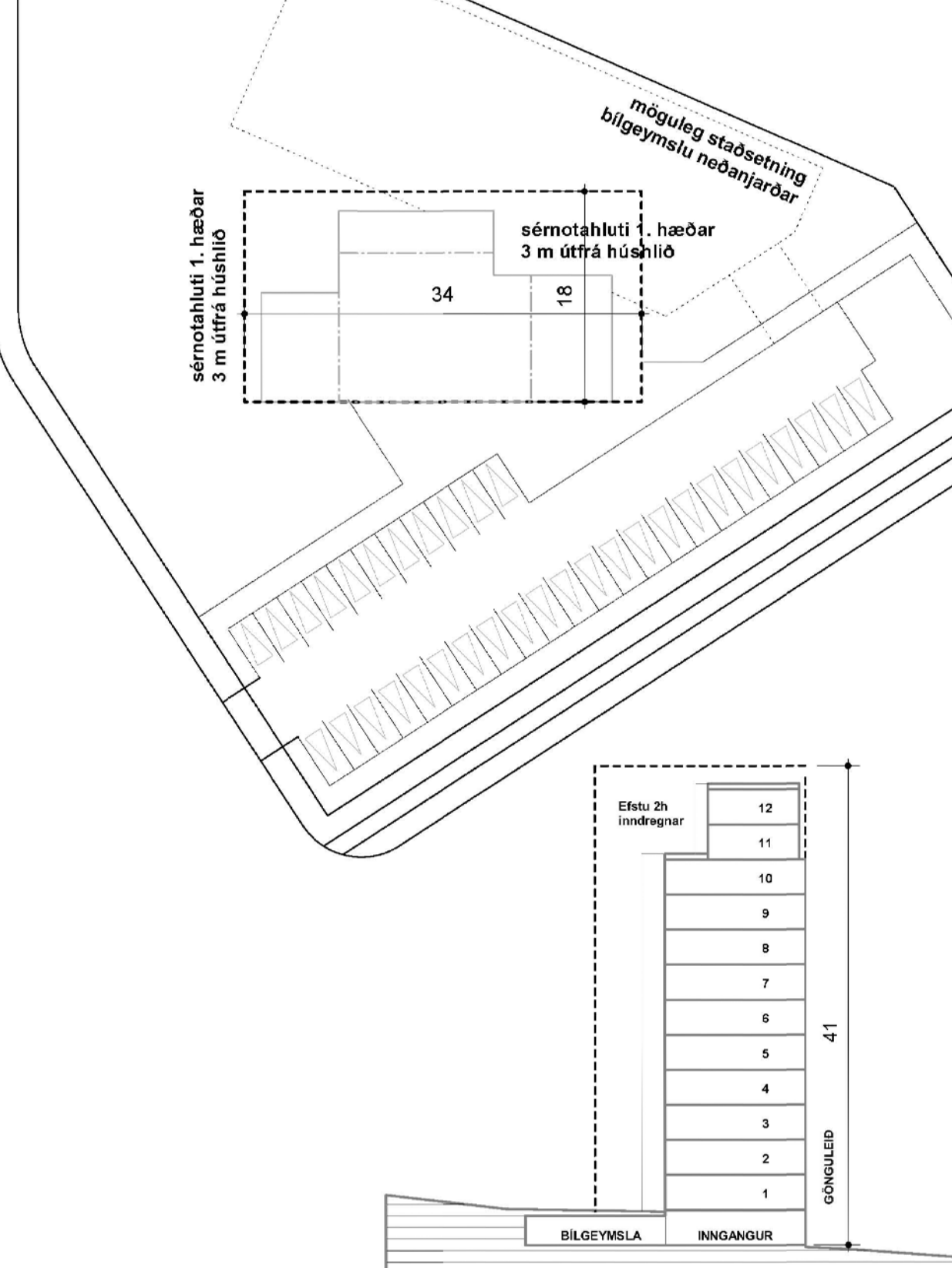
Bilgeymsla er í jarðhæð hússins. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða stærri. Íbúðir á stærðarbilinu 50-80 m² skulu hafa 1,5 stæði. Íbúðir sem eru minni en 50 m² skulu hafa 1 stæði. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. helmingur bílastæða sé í bilgeymslu neðanjarðar. Sérstakur byggingarreitir er fyrir bilgeymslu og er hann 389m².

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Íbúðir neðstu hæðar hafa sémotahluta meðfram garðhóli íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu). Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

C- FJÖLBÝLISHÚS: skilmálateikning

1 FJÖLBÝLISHÚS Á 8-12 HÆÐUM
MEÐ BILGEYMSLU NEÐANJARÐAR
SAMTALS ALLT AÐ 34 ÍBÚÐIR



GILDANDI SKILMÁLATEIKNING, 1:500

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 19

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefna fermetratölur íbúða eru hámarksstærðir. Í sérþýli eru bilgeymslur meðtaldar í heildarstærð (hámarksstærð). Í fjölbýli (B og C), þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með hámarksstærðum. Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyfðar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Í sérþýli reiknast bilgeymslur með nýtingarhlutfalli. Í fjölbýli, þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðastærðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbil. Stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mæliblöðum.

Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Hám.stærð bygg./lóð m²	Nýtingarhlutfall
AI Fjölbýli	3 hús	42	1820	0,62-0,63
AII Fjölbýli	3 hús	60	2600	0,72
BI Fjölbýli	2 hús	30	3900	0,52
BII Fjölbýli	2 hús	33	4290	0,64
BIII Fjölbýli / þjónusta	1-2 hús	58	7660 *	0,94
C** Fjölbýli m.v. 8 hæðir	1 hús	22	2970	0,73
C** Fjölbýli m.v. 12 hæðir	1 hús	34	4590	1,08
DI Fjölbýli	8 hús	32	540	0,40-0,59
DII Fjölbýli	3 hús	18	810	0,47-0,63
DIII Fjölbýli	1 hús	12	1620	0,45
EI Raðhús	1 hús	9	2160	0,82
EII Einbýlishús	1 hús	1	400	0,47
FI Raðhús	3 hús	9	450	0,25-0,37
FII Raðhús	4 hús	16	600	0,28-0,39
FIII Raðhús	8 hús	40	750	0,26-0,40
FIIV Raðhús	1 hús	7	1050	0,27
GI Parhús	6 hús	12	300	0,22-0,36
GII Parhús	1 hús	2	500	0,49
HI Einbýlishús	15 hús	15	300	0,33-0,40
HII Einbýlishús	2 hús	2	400	0,30-0,37

* Þar af 700 m² í verslunar- / þjónustuhúsnæði.
** Fjöldi íbúða miðað við 8 / 12 hæðir, skilmálar gera ráð fyrir 8 – 12 hæðum.
Á svæðinu eru allt að 432 íbúðir, þar af allt 319 íbúðir í fjölbýli og 113 íbúðir í sérþýli. Sérþýlisíbúðir skiptast í 81 íbúðir í raðhúsum, 14 íbúðir í parhúsum og 18 íbúðir í einbýlishúsi.

Skipting eftir íbúðargerðum:

- Fjölbýli (A, B, C, D) allt að 432 íbúðir
- Sérþýli (E, F, G, H) 113 íbúðir
- Sérþýli skiptist í:
- Raðhús (E, F) 81 íbúð
- Parhús (G) 14 íbúðir
- Einbýlishús (E, H) 18 íbúðir

Heildaríbúðarþjöldi:

Naustahverfi 2. áfangi: allt að 432 íbúðir



Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, 1:40000

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- SKJÓLBELTI
- OPIN SVÆÐI
- GRENNÐAR- OG HVERFISVELLIR
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR BILGEYMSLU
- BINDANDI BYGGINGALÍNA
- BINDANDI BYGGINGALÍNA BILGEYMSLA
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGGIR
- STOFNSTÍGAR, LEGA ER LEIÐB.
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- GÖNGULEIÐ Á LÓÐ
- KVÖÐ UM AÐG. AÐ AÐLIGGJANDI LÓÐ EÐA SÉRNOTAHLUTA
- TRÉ OG RUNNAR
- GRÓÐURMÖN

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann _____ 2008.

Akureyri, _____ 2008.

Bæjarstjóri.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda þann _____ 2008.

SAMANTEKT:

Um er að ræða breytingartillögu á lóðarmörkum Brekatúns 2. Tillagan getur ráð fyrir stækkun á lóð til vesturs um 5m eða sem nemur 185m², og verði stærð lóðar eftir breytingu þá 4263.6m². Þá getur tillagan einnig ráð fyrir að dregið verði úr kröfu deiliskipulags um að tvær efstu hæðir hússins verði inndregnar og verði þá einungis efsta hæð hússins inndregin.

C:		
B:		
A:		
BREYTINGAR:	DAGS:	

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI, AKUREYRI	VERK:	
DEILISKIPULAGSBREYTING	KVARDI:	1:1000, 1:500
	DAGS:	10.04.08
	TEIKN:	IFG
BREKATÚN 2	SKRÁ:	



KOLLGÁTA arkitektúr - hönnun

Kaupvangsstr. 29, 600 Akureyri
Símar: 462 7881 - 862 7881
Netfang: kollgata@kollgata.is

Logi Már Einarsson arkitekt fái kt. 210864 - 2969