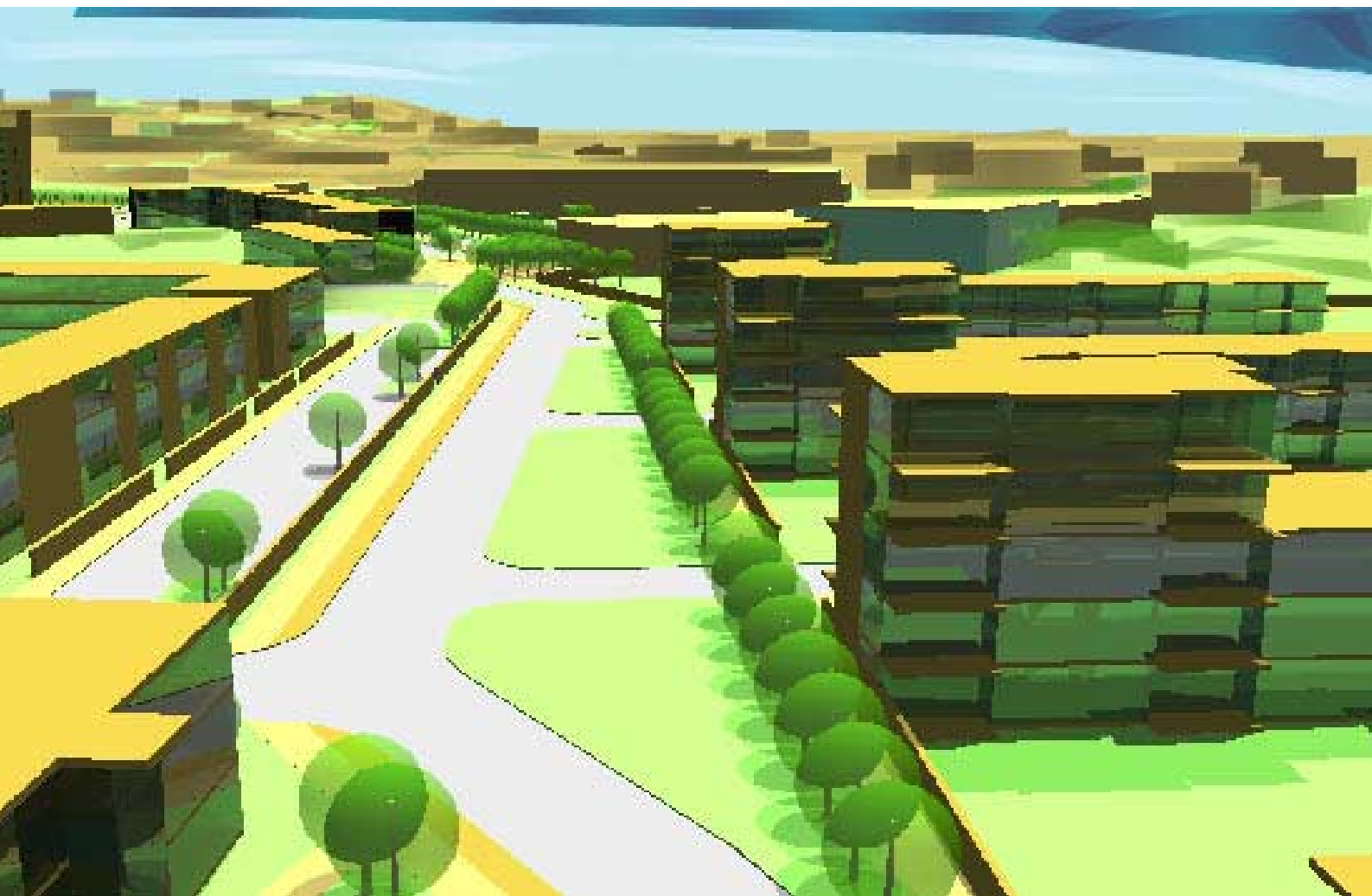




**NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI
DEILISKIPULAG
GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR**

13.4. 2005

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
101 Reykjavík
sími: 552 6166
fax: 562 8253
UNNIÐ FYRIR
UMHVERFISDEILD AKUREYRAR



Blaðsíðutöl miðast við textasíður í þessari greinargerð.

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:	4
Hljóðvist:	4
Umferð:	4
A FJÖLBÝLISHÚS.....	5
B FJÖLBÝLISHÚS.....	6
C FJÖLBÝLISHÚS.....	8
D FJÖLBÝLISHÚS.....	9
E RAÐHÚS OG EINBÝLISHÚS	11
F RAÐHÚS	12
G PARHÚS	13
H EINBÝLISHÚS.....	14
SÍMSTÖÐ	15
SÍMSTÖÐ	15
TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR.....	16
SAMÞYKKTIR.....	17

GREINARGERÐ**Inngangur:**

Annar áfangi deiliskipulags Naustahverfis nær yfir reiti 5, 7, 8 og 10 skv. Rammaskipulagi Naustahverfis. Deiliskipulagssvæðið liggur í norðvesturhluta Naustahverfis.

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

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

Skipulagssvæðið og umhverfi þess:

Naustahverfi er rammað inn af svipmiklu landslagi. Á landi þess, sem ekki hefur þegar verið deiliskipulagt eru nú landbúnaðarjarðir. Skipulagssvæðið er að stærstum hluta allslétt, en land þess stígur til suðvesturs að rótum Naustaborga. Í norðvesturhorni skipulagssvæðis er Tjarnarhólmsmýri. Þar er jarðvegsdýpt mikil, allt að 7 m. Norðan Tjarnarhólmsmýrar myndar Tjarnarhóll skýran jaðar svæðisins. Land skipulagssvæðis liggur í 77 – 95 m hæð yfir sjávarmáli. Suðvestan þess liggur nú Naustaborgarstígur og suðaustan þess er jörðin Naust III. Til norðurs og austurs er hafin uppbygging 1. áfanga Naustahverfis. Til norðausturs liggja grunnskóli og leikskóli að nýjum skipulagsáfanga.

Afmörkun og aðkoma:

Skipulagssvæðið afmarkast til norðvesturs af Tjarnarhóli, til norðurs og austurs af 1. áfanga Naustahverfis og Kjarnagötu, til suðurs af opnu svæði hverfisins skv. rammaskipulagi og til vesturs af Naustaborgum og golfvelli.

Framtíðaraðkomur að deiliskipulagssvæðinu verða um tvær safngötur, aðra að norðan frá Miðhúsavegi og hina að austan frá safngötu á brekkubrún. Þessar götur verða ekki lagðar fyrr en á seinni stigum uppbyggingar. Þess í stað eru nú tvær bráðabirgðaraðkomur að deiliskipulagssvæðinu.

Hér er aðeins um tímabundna ráðstöfun að ræða og verða bráðabirgðaraðkomur felldar niður þegar endanlegar götur hafa verið lagðar.

Meginstígur að hverfinu liggur í beinu framhaldi af Þórunnarstræti og meðfram Kjarnagötu.

Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er 19,9 ha.

Stutt lýsing skipulags:

Gert er ráð fyrir fjölbreyttri íbúðarbyggð í fjölbýli og sérþýli á skipulagssvæðinu, en auk þess verður möguleiki á hverfistengdri þjónustu / starfsemi við Kjarnagötu, þar sem byggð er þéttust.

Vegna mikillar jarðvegsdýptar í norðvesturhluta skipulagssvæðisins, Tjarnarhólmsmýri, er ekki gert ráð fyrir byggð þar. Tjarnarhóll og Tjarnarhólmsmýri verða náttúru- og útivistarsvæði. Þar verður hverfisvöllur, en einnig er þar gert ráð fyrir bílastæði fyrir útivistarfólk. Þaðan er lagður útivistarstígur í vesturjaðri skipulagssvæðisins, sem tengist inn á núverandi Naustaborgarstíg.

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 núverandi byggð og fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.
- Að skapa skilyrði fyrir gott og fjölskrúðugt mannlíf og öfluga hverfistengda þjónustu.
- Að gefa hverfinu einkennandi yfirbragð og ásjónu.
- Að draga úr truflandi veðuráhrifum, svo sem miklu vindálagi og snjósöfnun eftir því sem kostur er.
- 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.
- Byggð sé fremur þétt og þéttust næst hverfisþjónustu.
- Þök séu lágreist svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa að þarflausu.
- 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	Fjölþýli	6 hús	alls 102 íbúðir	3-5 hæðir
B	Fjölþýli / þjónusta	5 hús	alls 121 íb. + þjón.*	3-5 hæðir + bílg.hæð
C	Fjölþýli	1 hús	alls 34 íbúðir	8-12 hæðir + bílg.hæð
D	Fjölþýli	12 hús	alls 62 íbúðir	2 hæðir
E	Raðhús / einbýlishús	2 hús	alls 10 íbúðir	2 hæðir
F	Raðhús	16 hús	alls 72 íbúðir	1 hæð
G	Parhús	7 hús	alls 14 íbúðir	1 hæð
H	Einbýlishús	17 hús	alls 17 íbúðir	1 hæð

Á svæðinu eru allt að 432 íbúðir, þar af allt 319 íbúðir í fjölþýli og 113 íbúðir í sérþýli. Sérþýlisíbúðir skiptast í 81 íbúðir í raðhúsum, 14 íbúðir í parhúsum og 18 íbúðir í einbýlishúsi.

* Húsnæði fyrir hverfistengda starfsemi / þjónustu, allt að 700 m².

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 umhverfisráð, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

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

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

Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að gördum frá stigahúsum/anddyrum. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð þess efnis að í fjölþýlishúsum þar sem íbúðir eru 6 eða fleiri skuli a.m.k ein íbúð hönnuð þannig að hún henti hreyfihömluðum.

Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði), mæliblöð og hæðarblöð.

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 frárennislagna. 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 frárennislagna 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 megi ráð fyrir innskotum sem ekki rýra heildarform hússins. Um garðskúra utan byggingareits vísast til reglna Akureyrarbæjar.

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 (sjá þó hér að neðan). Í samræmi við markmið deiliskipulagsins er mælt til þess að þök verði lágreist, svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa að þarflausu. Því er ávallt gert ráð fyrir möguleika á flötum þökum í öllum húsgerðum. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarksvatnshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur krefjast.

Sérákvæðum hverrar húsagerðar fylgja skilmálateikningar og skýringarteikningar.

Á skilmálateikningum er gerð grein fyrir bindandi og leiðbeinandi sérákvæðum skilmála.

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 sbr. grein 75.1.

Bílgeymslur og bílastæði:

Í fjölbýli, húsgerðum B og C er gert ráð fyrir bílgeymslum undir neðstu íbúðarhæð. Í öðru fjölbýli er ekki gert ráð fyrir bílgeymslum. Í sérbýli verður ein bílgeymsla fyrir hverja íbúð.

Gert skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í sérbýli og þær íbúðir fjölbýlis sem eru 80 m² eða stærri (stæði í bílgeymslukjallara telst annað tveggja í fjölbýli). Íbúðir í fjölbýli á stærðarbilinu 50-80 m² skulu hafa 1,5 stæði. Íbúðir sem eru minni en 50 m² skulu hafa 1 stæði. Að auki skal gert ráð fyrir 1 gestastæði fyrir hverjar 5 íbúðir.

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

Frágangur lóða:

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði umhverfisráðs þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Lóðarveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Með aðaltekningum fjölbýlishúsa skulu fylgja uppdráttir, sem sýna leiksvæði og skipulag lóða.

Ekki er getið sérlega um girðingar, að frátöldum lóðarveggjum, í skilmálum þessum. 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. grenndarvellir og hverfisvöllur ásamt hverfisþjónustu, bindast innbyrðis með stígum og við meginstígakerfi hverfisins, leikskóla og grunnskóla. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Akureyrarbæjar. Opið svæði Tjarnarhóls og Tjarnarhólsmýrar verður varðveitt eins og kostur er (sjá þó hverfisvöll og bílastæði fyrir útivistarfolk sbr. deiliskipulagsuppdrátt). Sáning og önnur gróðursetning í rofna gróðurþekju hreyfðs lands verður með þeim hætti að ekki verði gert ráð fyrir grasslætti eða sérstöku viðhaldi gróðurs. Lóðarhafar lóða sem liggja að náttúrusvæðum skulu umgangast þau af varkárni og virðingu. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

Trjábelti:

Á skilgreindum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun á götum. Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á bæjarlandi verður á vegum Akureyrarbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjágróðurs kemur fram á deiliskipulagsuppdrátti.

1) Í samræmi við Rammaskipulag Naustahverfis verður núverandi trjábelti við Naust II bætt og framlengt meðfram opnu svæði sunnan skipulagssvæðis. Í norðurjaðri byggðar að Tjarnarhólsmýri er gert ráð fyrir öðru trjábelti með sömu stefnu. Trjábeltin munu ásamt áður skipulögðum og fyrirhuguðum trjábeltum á framtíðarskipulagssvæði hverfisins verða eitt af aðaleinkennum Naustahverfis, styrkja heildaryfirbragð og gefa því gróðursælt yfirbragð, auk skjólmyndunar og annarra jákvæðra umhverfisáhrifa.

2) Við bæjargötu verður plantað stofntrjám, sem styrkja göturými og fegra bæjarmynd.

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 (eimbýlishúsum, raðhúsum, parhúsum og tvíbýlishúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi.

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 umferð bíla um aðliggjandi götur fyrir fyrirhugað hverfi. Sett var upp þrívíddarlíkan, sem sýnir dreifingu hljóðs um svæðið.

Til þess að hægt sé að nýta land sem best í Naustahverfi er ekki einungis horft til þess að fjarlægð húsa ein og sér dugi til að uppfylla kröfur mengunarvarnarreglugerðar um hljóðstig utan við hús. Við ákvörðun fjarlægðar húsa frá götu innan hverfis er miðað við að hægt sé að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð með hljóðskermendi lóðarveggjum sbr. sérákvæði.

Miðað er við að hægt sé að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig þar sem það á við utan við opnanlega glugga með sértækum aðgerðum við frekari hönnun húsanna.

Til þess að tryggja að kröfur um hámarkshljóðstig einstakra húsa sé uppfyllt, skulu hönnuðir kynna sér sérákvæði deiliskipulags þessa þar um og greinargerð Línuhönnunar hf um hljóðvist.

Umferð:

Deiliskipulagssvæðið verður 30km svæði og er afmarkað með upphækkuðum gangbrautum yfir bráðabirgðaaðkomur í hverfið að norðan og austan sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Á sama hátt munu framtíðaraðkomur að 30km svæði verða afmarkaðar með upphækkuðum gangbrautum þegar þær verða lagðar. Framtíðaraðkomur að 30km svæði koma fram á deiliskipulagsuppdraetti.

Þar sem megingönguleiðir þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum/upphækkunum.

A FJÖLBÝLISHÚS

6 byggingar á 3-5 hæðum með 14 íbúðum hvert (A1) / 20 íbúðum hvert (AII), alls 102 íbúðir

Markmið og leiðarljós:

- Heildstæð röð fjölbýlishúsa meðfram Kjarnagötu styrki götumynd hennar. Áhersla er á góðan heildarsvip húsaraðarinnar.

Aðkoma og lóð:

Reitur 7. Lóðir hafa aðkomu um Kjarnagötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Þrjú 14 íbúða fjölbýlishús á þremur til fimm hæðum (A1) og þrjú 20 íbúða fjölbýlishús á þremur til fimm hæðum (AII).

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.

Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að görðum frá stigahúsum / anddyrum.

Stigahús skulu vera lokuð. Staðsetning og fjöldi þeirra er ekki bundinn í skilmála.

Gera skal ráð fyrir steinsteypum hljóðskermendi lóðarveggjum í vesturmörkum lóða. Íbúðarhús og lóðarveggir hvernar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfisráð sem ein heild.

Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitur:

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

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minniháttar innskotum.

Hámarksstærð hvers A1-fjölbýlishúss er 1820 m².

Hámarksstærð hvers AII-fjölbýlishúss er 2600 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Vestasti hluti (næst Kjarnagötu) er fimm hæðir, austar þrjár hæðir (sbr. skilmálateikningu).

Hámarkshæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílastæði:

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.

Lóðarfrágangur:

Afmarka skal lóðamörk A húsa til vesturs að Kjarnagötu með hljóðskermendi steinsteypum veggjum sbr. skilmálateikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Þeir skulu reistir um leið og hús. Gera skal ráð fyrir trjábelti í lóðarræmum norðan bílastæða. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu ennfremur afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Bent skal á almennar hönnunarreglur um sjónlengdir við gatnamót og útkeyrslur af bílastæðum.

Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu).

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

A_I OG A_{II} - FJÖLBÝLISHÚS

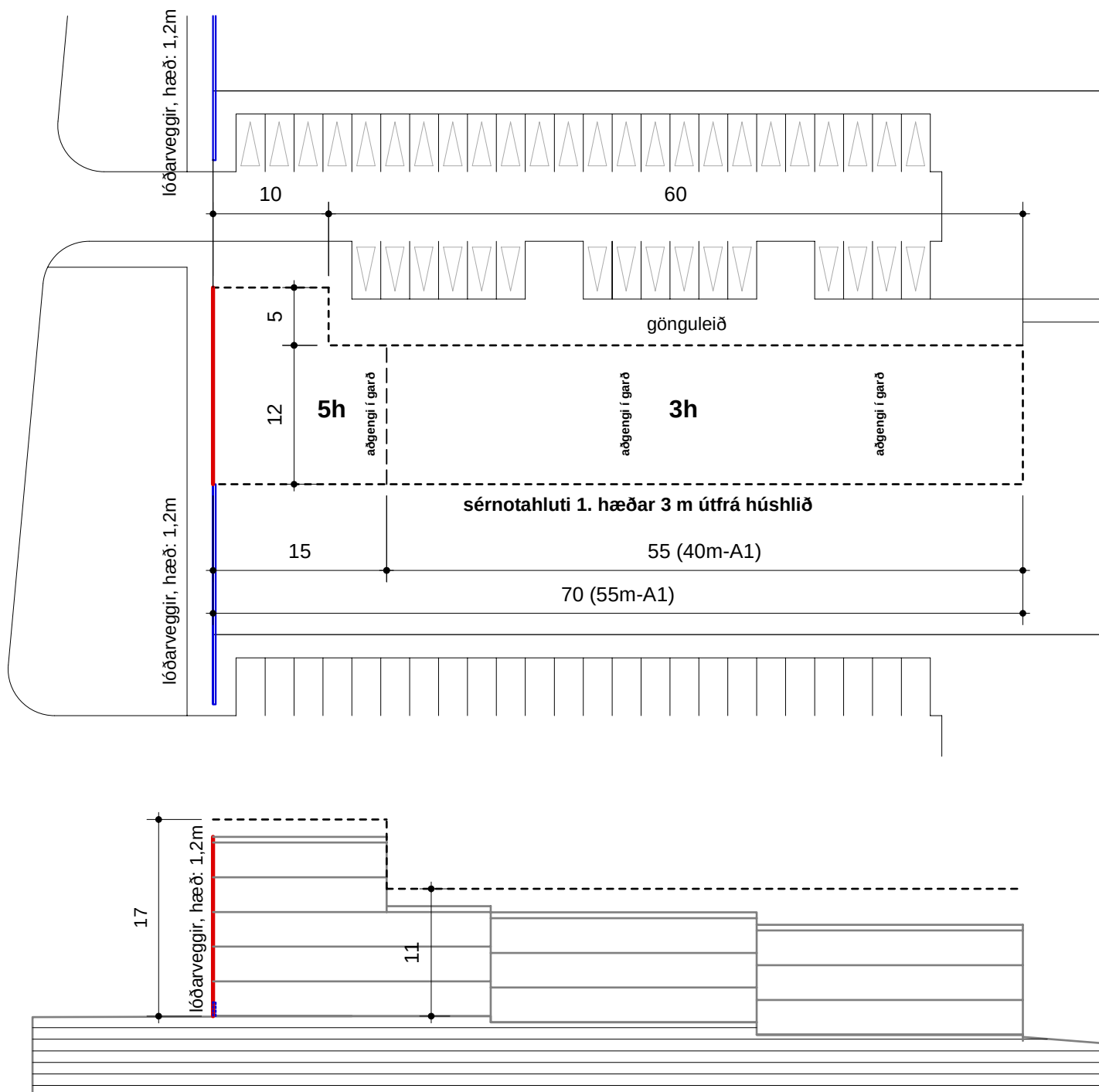
skilmálateikning

A_I 3 BYGGINGAR MEÐ 20 ÍBÚÐUM
A_{II} 3 BYGGINGAR MEÐ 14 ÍBÚÐUM
SAMTALS 102 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI



BYGGINGARREITUR



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2. áfangi
skilmálateikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
sími 101 Reykjavík
fax 552 6166
netfang 562 8253
kanon@kanon.is

B FJÖLBÝLISHÚS

B_I 2 byggingar á 3 hæðum, alls 30 íbúðir

B_{II} 2 byggingar á 3 hæðum, alls 33 íbúðir

B_{III} 1-2 byggingar á 3 og 5 hæðum, alls 58 íbúðir og 700m² þjónustuhúsnæði á jarðhæð og bílgeymslukjallari

Samtals: 121 íbúðir og 700m² þjónustuhúsnæði, auk bílgeymslukjallara

Markmið og leiðarljós:

- Samfelld byggð afmarki og móti þægilegt og líflegt bæjarrými í hjarta hverfisins.
- Byggingarnar myndi saman fallega og heilsteypa ásýnd meginlífæðar hverfisins við Kjarnagötu.

Aðkoma og lóð:

Reitir 5, 8 og 10. Lóðir hafa meginaðkomur um Kjarnagötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Fimm til sex fjölbýlishús á þremur og fimm hæðum með samtals 121 íbúð, ásamt verslunar-/þjónustuhúsnæði, auk bílgeymslukjallara.

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. Einnig að húsin standa við Kjarnagötu aðalgötu hverfisins. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfihamlaðra. Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að görðum frá stigahúsum / anddyrum.

Stigahús skulu vera lokuð. Staðsetning og fjöldi stigahúsa er ekki bundinn í skilmála.

Gera skal ráð fyrir 2 gönguleiðum yfir garðsvæði við húsi B_{III}. Frá torgi milli þriggja hæða og fimm hæða hluta að grenndarvelli og norðar kemur önnur gönguleið sem einnig tengist grenndarvelli í gegnum port á húsinu.

Við B_I og B_{II} skal gera ráð fyrir steinsteypum lóðarveggjum í við forgarða og hljóðskermami lóðarveggjum á austurmörkum lóða. Íbúðarhús og lóðarveggir hverrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfisráð sem ein heild. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitur:

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

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 megi ráð fyrir minniháttar innskotum. Byggingareitur bílgeymsla neðanjarðar (B_{III}) afmarkast af lóðamörkum.

Samanlögð hámarksstærð B_I-fjölbýlishúsa er 3900 m².

Samanlögð hámarksstærð B_{II}-fjölbýlishúsa er 4290 m².

Samanlögð hámarksstærð B_{III}-fjölbýlishúsa er 7660 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

B_I og B_{II} eru 3 hæðir. B_{III} er 3 og 5 hæðir (sbr. skilmálateikningu) auk bílgeymsluhæðar. Hámarkshæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Fyrir hús B_{III} skal gera ráð fyrir að aðkomuhæð sé a.m.k. 0,5m ofan lands utan húsveggjar sbr. snið skilmálateikningar.

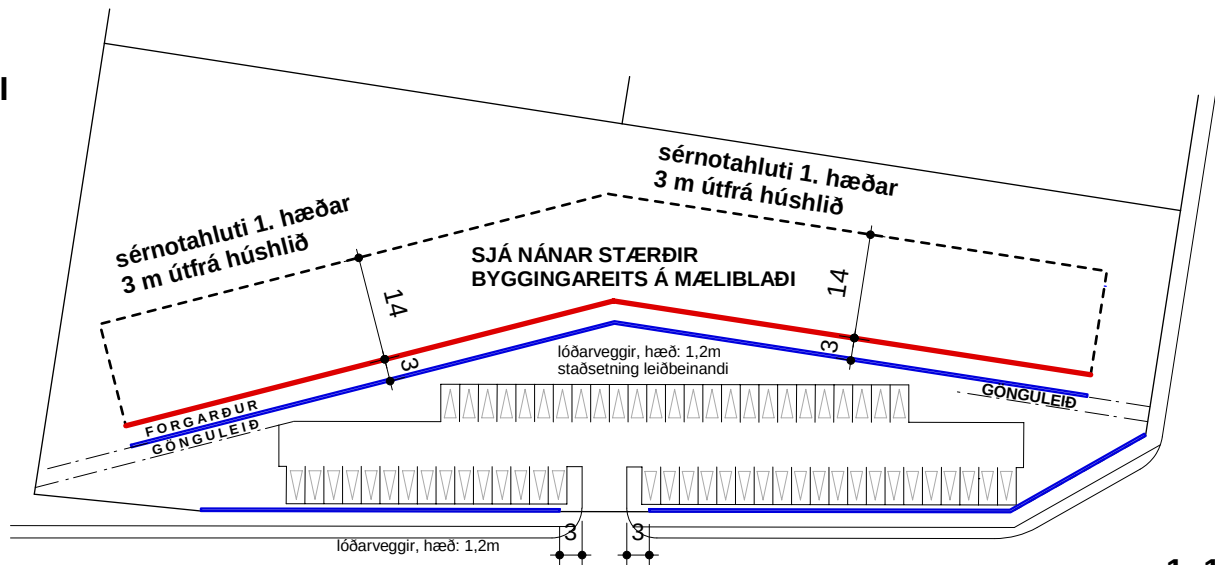
Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

B_I OG B_{II} FJÖLBÝLISHÚS skilmálateikning

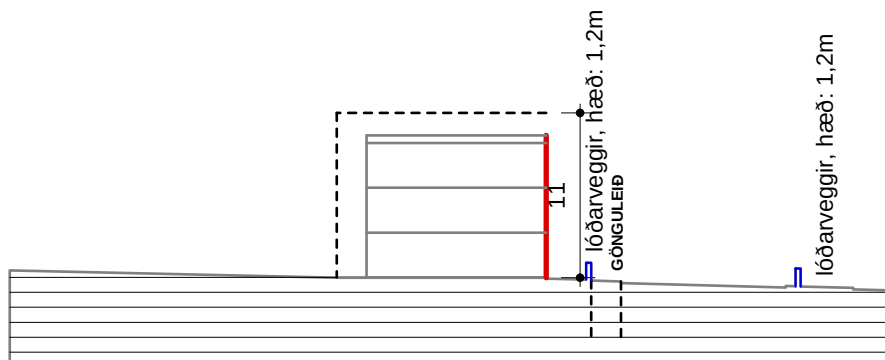
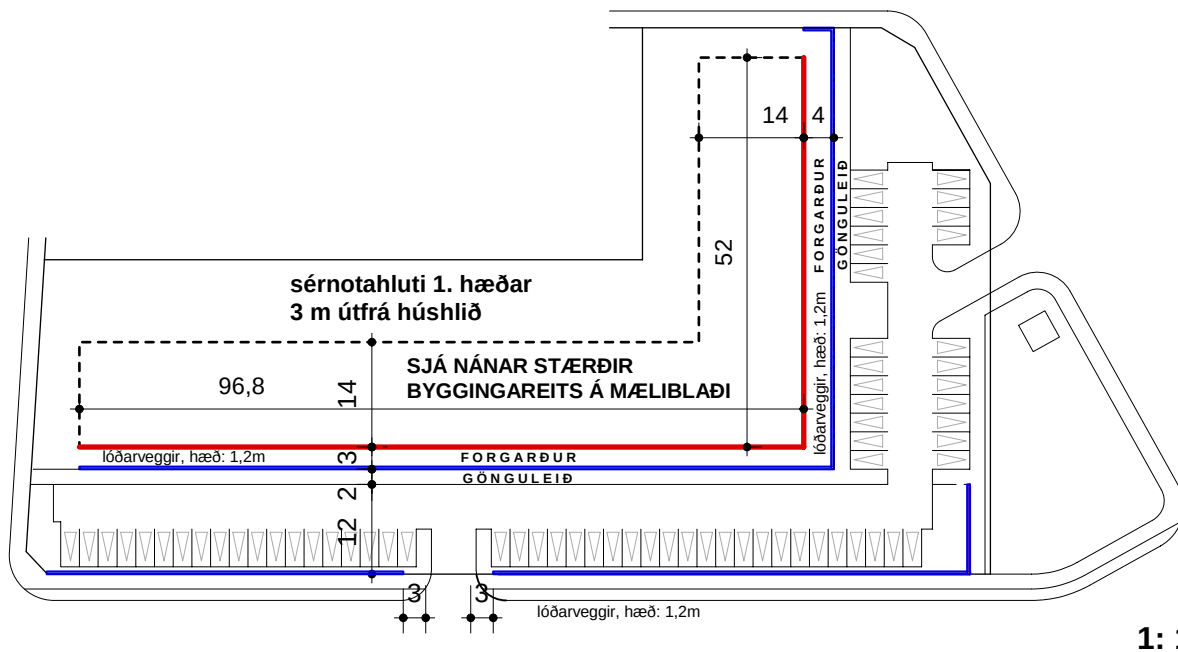
B_I 2 HÚS Á 3 HÆÐUM SAMTALS 30 ÍBÚÐIR
B_{II} 2 HÚS Á 3 HÆÐUM SAMTALS 33 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
- - - BYGGINGARREITUR

B_I



B_{II}



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2. áfangi
skilmálateikning 1: 500 OG 1: 1000

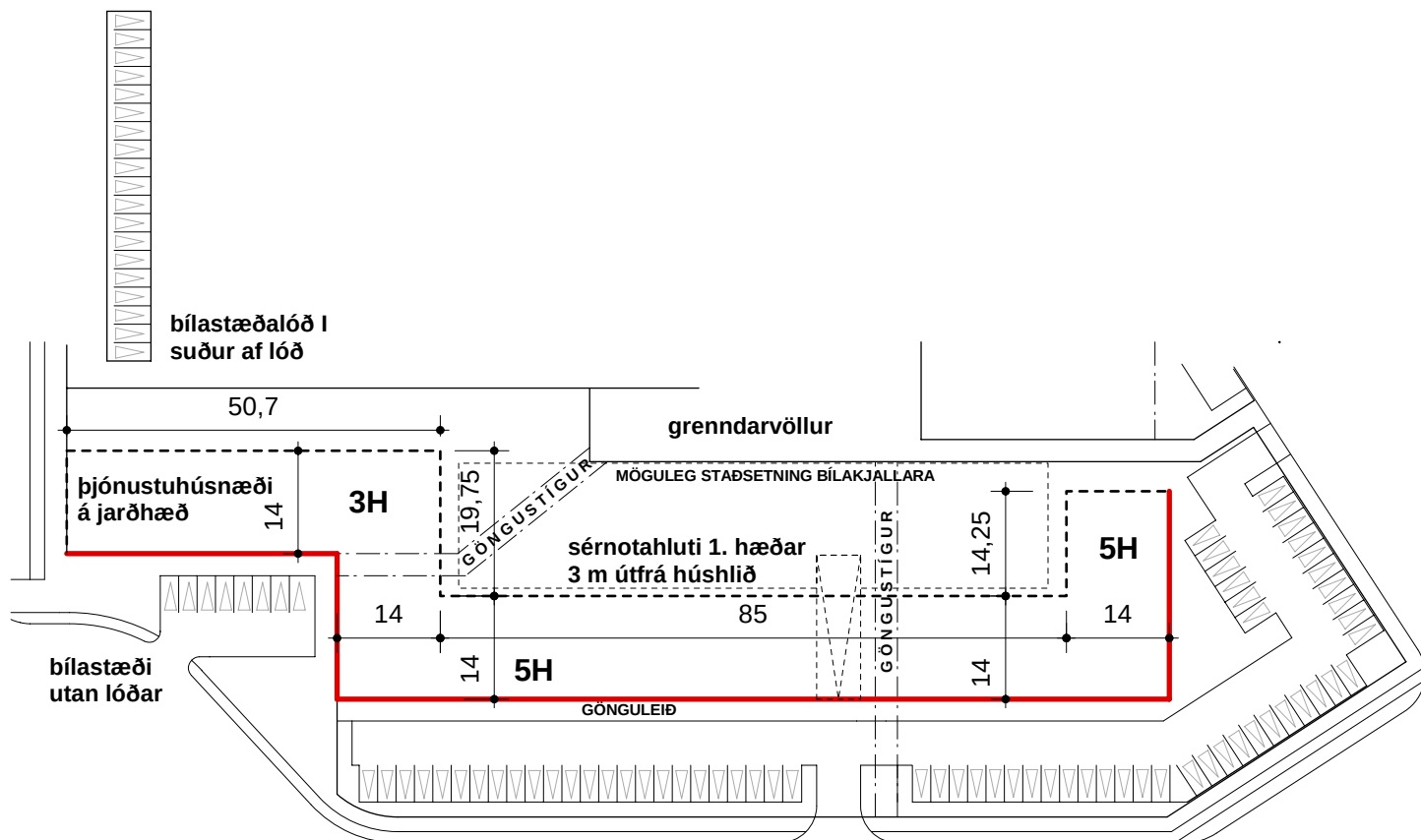
kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

B_{III} FJÖLBÝLISHÚS

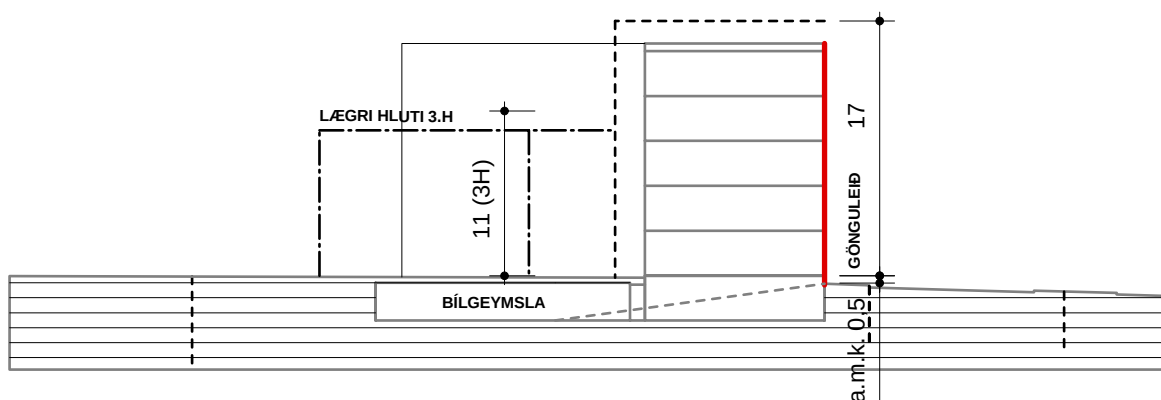
skilmálateikning

1-2 HÚS Á 3 OG 5 HÆÐUM
SAMTALS 58 ÍBÚÐIR MEÐ BÍLAKJALLARA
ÁSAMT 700m² ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI Á JARÐHÆÐ

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
- - - BYGGINGARREITUR



1: 1000



1: 500



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2. áfangi
skilmálateikning 1: 500 OG 1: 1000

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

Bílgeymslur og bílastæði:

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.

Íbúðir:

Bílgeymsla í kjallara (BIII) hefur aðkomu um skábraut. (lega ekki bundin). Gera skal ráð fyrir að a.m.k. einn þriðji bílastæða sé í bílgeymslu neðan jarðar.

Verslunar- / þjónustuhúsnæði: Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 35 m² þjónustuhúsnæðis (ofan- eða neðanjarðar) innan lóðar eða á sérstakri bílastæðalóð.

Lóðarfrágangur:

Afmarka skal forgarða B1 og BII húsa með steinsteypum veggjum og lóðamörk til austurs að Kjarnagötu með hljóðskermendi steinsteypum veggjum sbr. skilmálateikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Þeir skulu reistir um leið og hús. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Bent skal á almennar hönnunarreglur um sjónlengdir við gatnamót og útkeyrslur af bílastæðum. Mælst er til að gönguleið sé lögð innan lóðar milli bílastæða og húsa sbr. skilmálateikningu og deiliskipulagsuppdrátt. Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu).

Frágangur lóða og leiksvæða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

C FJÖLBÝLISHÚS

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

Markmið og leiðarljós:

- Turnbygging í framhaldi af Tjarnarhóli verði kennileiti í ásýnd Kjarnagötu.

Aðkoma og lóð:

Reitur 5. Lóð hefur aðkomu um Brekatún út frá Kjarnagötu. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð:

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

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. Á þaki bílgeymslu skal koma fyrir garði.

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

Staðsetning stigahúss er ekki bundinn í skilmála.

Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitur:

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 útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum. Byggingarreitur bílgeymsla neðanjarðar afmarkast af lóðamörkum.

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 bílgeymsluhæðar. Gera skal ráð fyrir að tvær efstu hæðir byggingar séu inndregnar m.v. neðri hæðir, sbr. kafla hér að ofan, Byggingarreitur.

Hámarkshæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymsla 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 bílgeymslu neðanjarðar.

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu).

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

C- FJÖLBÝLISHÚS

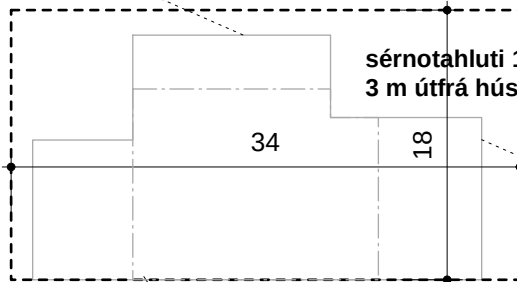
skilmálateikning

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



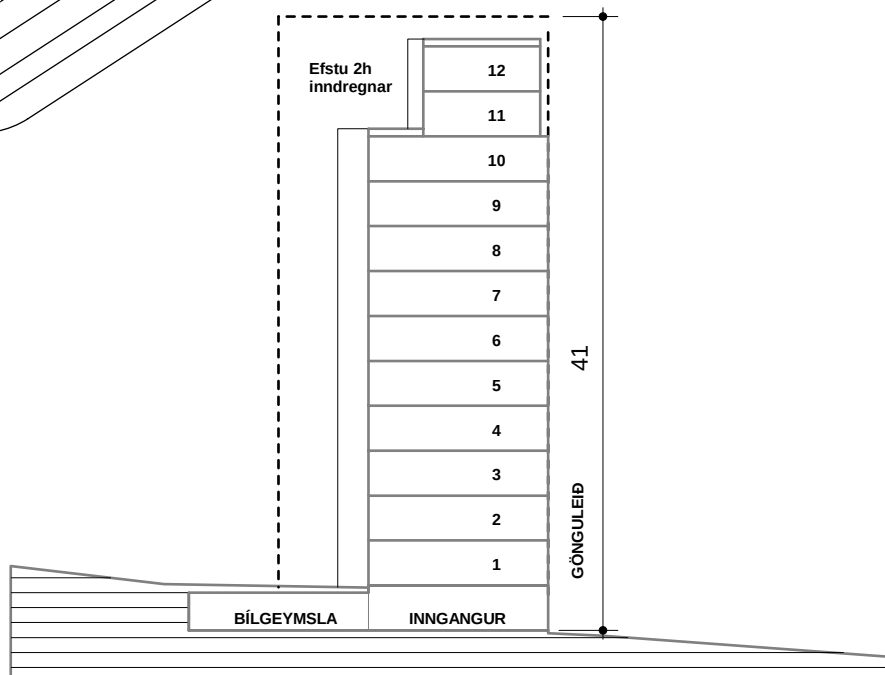
BYGGINGARREITUR

sérnotahluti 1. hæðar
3 m útfrá húshlið



sérnotahluti 1. hæðar
3 m útfrá húshlið

möguleg staðsetning
bílgeymslu neðanjarðar



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2.áfangi
skilmálateikning 1: 500

kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28
sími
fax
netfang

101 Reykjavík
552 6166
562 8253
kanon@kanon.is

D FJÖLBÝLISHÚS

12 Byggingar á 2 hæðum, alls 62 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.

Aðkoma og lóð:

Reitir 5, 8 og 10. Lóðir hafa aðkomur um Sómatún, Ljómatún og Brekatún. Sjá nánar deiliskipulagsupphrátt.

Húsagerð:

Átta fjögurra íbúða hús (DI), þrjú sex íbúða hús (DII) og eitt tólf íbúða hús (DIII) á tveimur hæðum.

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 í húsum þar sem íbúðir eru 6 eða fleiri. Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að gördum frá stigahúsum / anddyrum.

Staðsetning og fjöldi stigahúsa er ekki bundinn í skilmála.

Gera skal ráð fyrir steinsteypum lóðarveggjum norðan húsa sbr. skilmálateikningu. Íbúðarhús og lóðarveggir hverrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfisráð sem ein heild.

Byggingarreitur:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. hlutar stigahúss, þakskegg, skyggni, svalahlutar og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þó skal sérstaklega bent á ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð hússins.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minniháttar innskotum.

Hámarksstærð hvers DI-fjölbýlishúss er 540 m².

Hámarksstærð hvers DII-fjölbýlishúss er 810 m².

Hámarksstærð hvers DIII-fjölbýlishúss er 1620 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Tvær hæðir. Hámarkshæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílastæði:

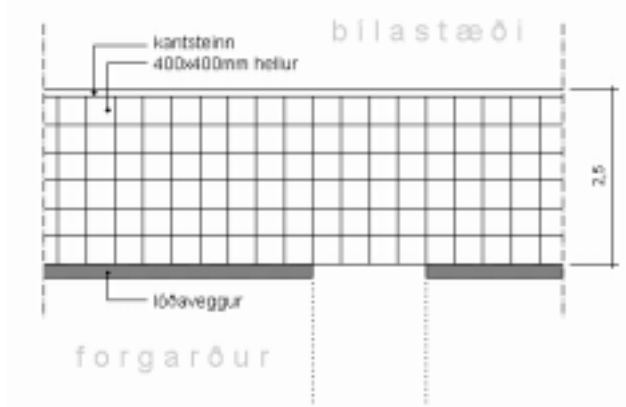
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð.

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 steinsteypum lóðarvegg sbr. skilmála-/ skýringarteikningar. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Þeir skulu reistir um leið og íbúðarhús. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið sem nemur 3 m frá húsvegg.

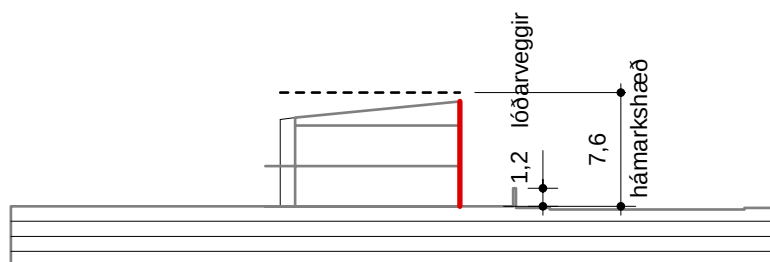
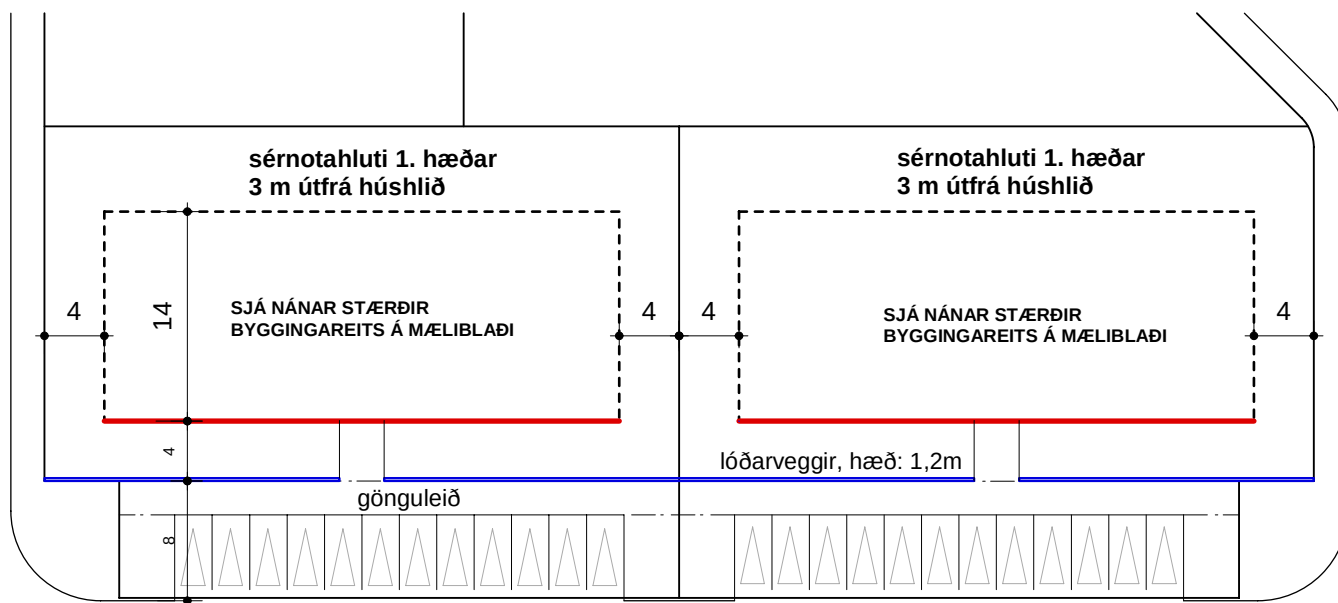
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



Dæmi um útfærslu á gangstétt, skýringarmynd

**12 FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM
SAMTALS 62 ÍBÚÐIR**

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 [] BYGGINGARREITUR



ÞVERSNIÐ 1: 500

E RAÐHÚS OG EINBÝLISHÚS

1 raðhús á 2 hæðum með 9 íbúðum

1 einbýlishús á 2 hæðum

Markmið og leiðarljós:

- Byggð styrki samhengi og heildaryfirbragð Naustahverfis.
- Samfelldar byggingar gefi reitum skýra afmörkun til norðurs, stuðli að skjólgóðu og þægilegu þajarrými innan reita og fangi sólaráttir.

Aðkoma og lóð:

Reitur 10. Lóðir hafa aðkomur um Sómatún. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Eitt tveggja hæða raðhús með níu íbúðum (E1) og eitt tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu. (EII) með innbyggðum bílgeymslum.

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.

Byggingarreitur:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalahlutar og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þó skal sérstaklega bent á ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu meginform hússins og önnur byggingarlína (þykk brotalína) ákvarðar staðsetningu bílgeymsla. Byggingarlínur eru bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minniháttar innskotum.

Hámarksstærð raðhúss (E1) er $240 \times 9 = 2160 \text{ m}^2$.

Hámarksstærð einbýlishúss (EII) er 330 m^2 .

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 bygginga frá gólfi aðkomuhæða 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 einni innbyggðri bílgeymslu sem snýr að húsagötu fyrir hverja íbúð, sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við innbyggða bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

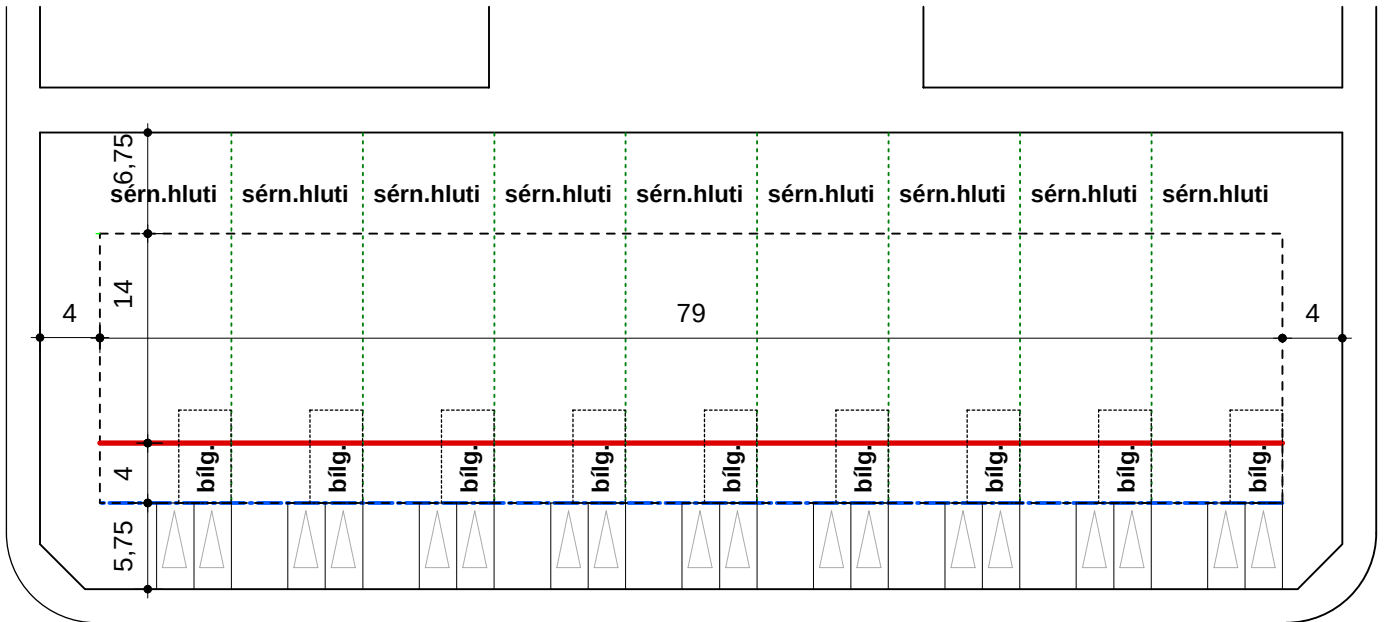
Hver íbúð raðhúss hefur sérnotahluta framan við íbúð (beggja vegna húss) skv. skilmálateikningu.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

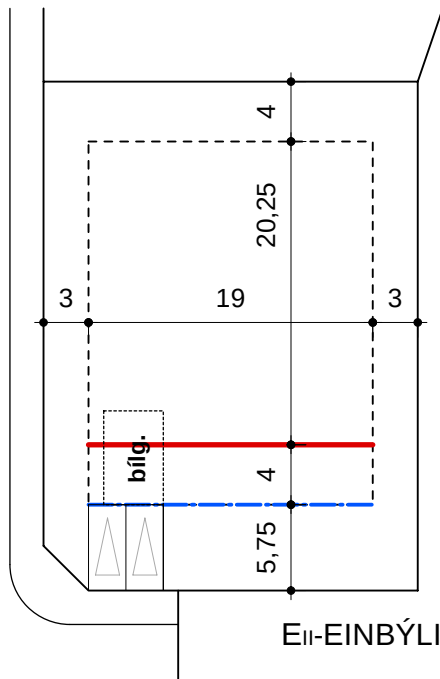
E_I- RADHÚS OG E_{II} EINBÝLISHÚS - NORDURJAÐAR skilmálateikning

1 RADHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ 9 ÍBÚÐUM
OG EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ SAMBYGGÐRI BÍLGEYMSLU

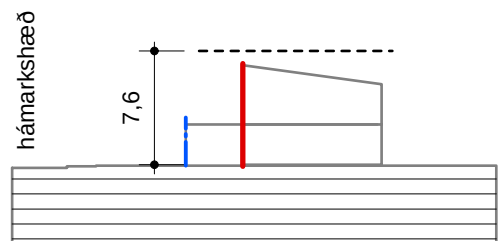
- BYGGINGALÍNA BÍLGEYMSLA, BINDANDI
- BYGGINGARLÍNA MEGIN HÚSFORM, BINDANDI
- - - BYGGINGARREITUR



E_I-RADHÚS



E_{II}-EINBÝLISHÚS



ÞVERSNIÐ 1: 500



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2. áfangi
skilmálateikning 1: 500

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

F RAÐHÚS

16 byggingar á 1 hæð með 72 íbúðum

Markmið og leiðarljós:

- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðrými.

Aðkoma og lóð:

Reitur 5, 8 og 10. Lóðir hafa aðkomur um Sporatún, Sómatún, Pílutún, Sokkatún, Brekatún og Ljómatún. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Alls sextán einnar hæðar raðhús með þremur til sjö íbúðum og innbyggðum bílgeymslum.

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.

Byggingarreitur:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Að öðru leyti skal bygging, þ.m.t. tröppur o.þ.h. vera innan brotinnar línu byggingarreits. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð.

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 hvers þriggja íbúða húss (F_I) að meðtalinni bílgeymslu er 450 m².

Hámarksstærð hvers fjögurra íbúða húss (F_{II}) að meðtalinni bílgeymslu er 600 m².

Hámarksstærð hvers fimm íbúða húss (F_{III}) að meðtalinni bílgeymslu er 750 m².

Hámarksstærð hvers sjö íbúða húss (F_{IV}) að meðtalinni bílgeymslu er 1050 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Ein hæð. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Hámarkshæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða 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 einni innbyggðri bílgeymslu sem snýr að húsagötu fyrir hverja íbúð, sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við innbyggða bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Hver íbúð raðhúss hefur sérnotahluta framan við íbúð (beggja vegna húss) skv. skilmálateikningu.

Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

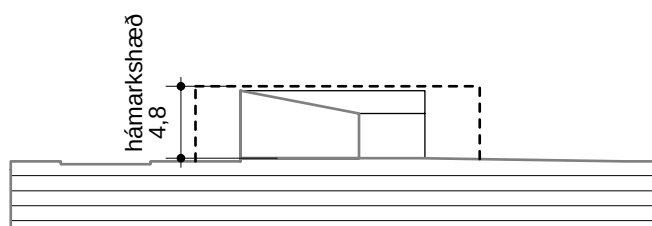
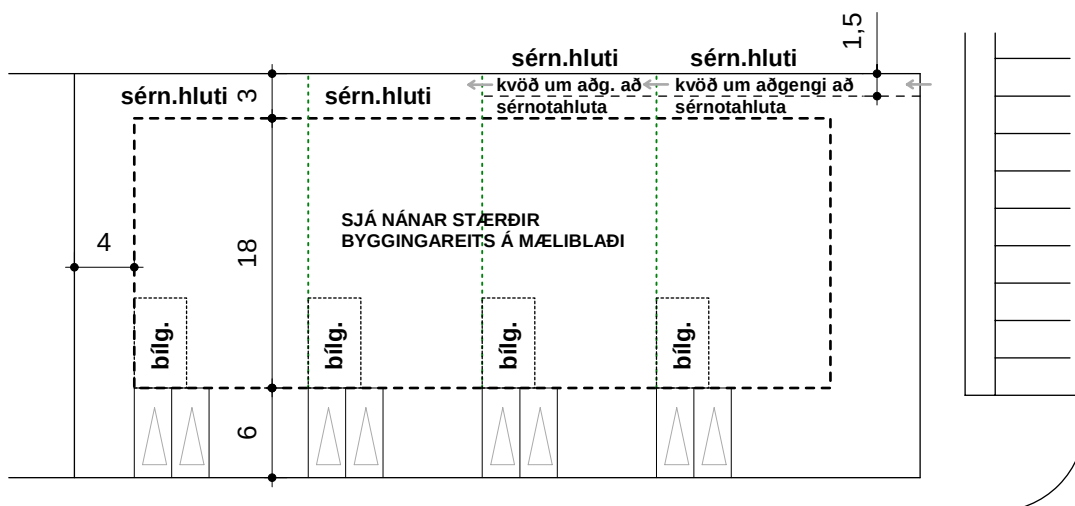
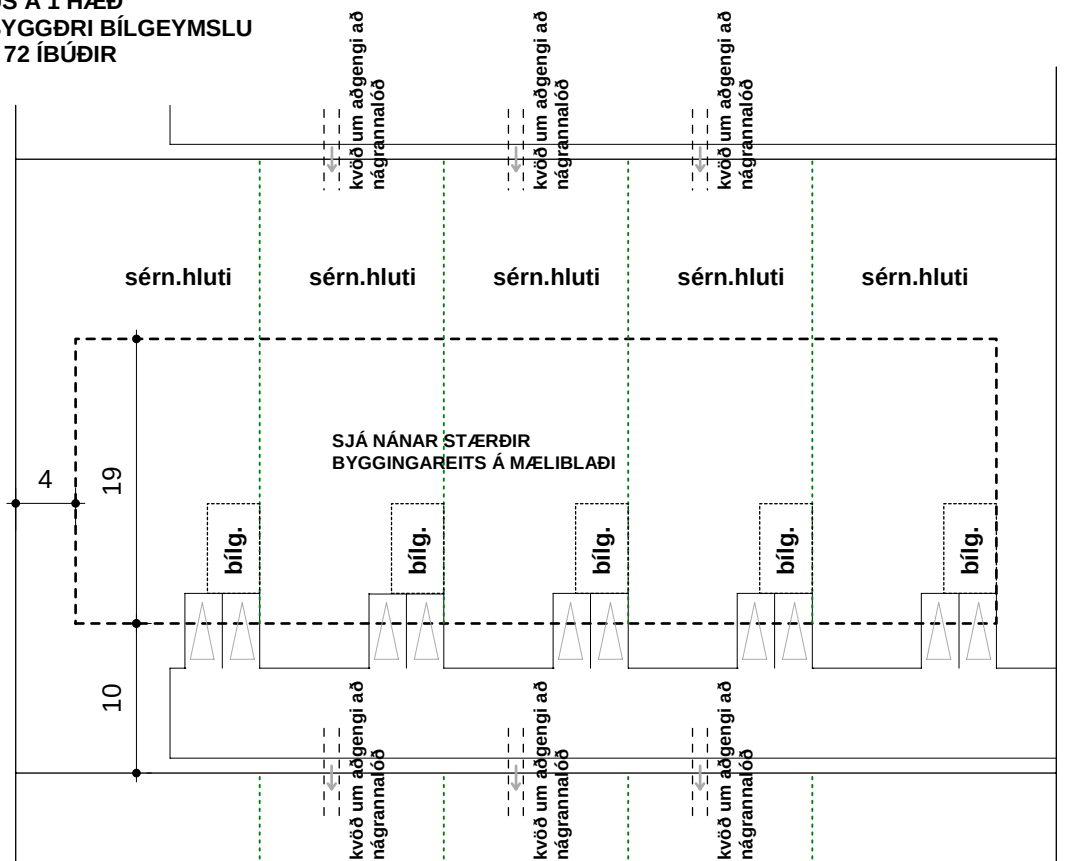
Kvaðir á lóð

Á nokkrum lóðum er kvöð er um aðgengi að lóðum aðlægra raðhúsa einnig er kvöð á nokkrum um aðgengi um sérnotahluta að aðliggjandi sérnotahluta sbr. skilmálateikningu eða (m.a. til að hægt sé að koma sláttuvélum eða öðrum vinnutækjum að sérnotahlutum lóða).

F_I, F_{II}, F_{III} og F_{IV}- RAÐHÚSHÚS skilmálateikning

16 RAÐHÚS Á 1 HÆÐ
MEÐ INNBYGGÐRI BÍLGEYMSLU
SAMTALS 72 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
□ BYGGINGARREITUR



ÞVERSNIÐ 1: 500



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2. áfangi
skilmálateikning 1: 500

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

G PARHÚS

7 byggingar á 1 og 2 hæðum, alls 14 íbúðir

Markmið og leiðarljós:

- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðrými.

Aðkoma og lóð:

Reitur 8 og 10. Lóðir hafa aðkomur um Sporatún, Sómatún, Sokkatún og Pílutún. Sjá nánar deiliskipulagsupphrátt.

Húsagerð:

Sex einnar hæðar parhús (G1) og eitt tveggja hæða parhús (GII) með innbyggðum bílgeymslum.

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.

Byggingarreitur:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Að öðru leyti skal bygging, þ.m.t. tröppur, svalir o.þ.h. vera innan brotinnar línu byggingarreits. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð.

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 hvernar einnar hæðar parhúsabyggingar (G1) að meðtalinni bílgeymslu er 300 m².

Hámarksstærð hvernar tveggja hæða parhúsabyggingar (GII) að meðtalinni bílgeymslu er 500 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Ein hæð að frátöldu parhúsi við Sómatún, sem er tveggja hæða. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Hámarkshæð bygginga frá gólfi aðkomuhæða 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 einni innbyggðri bílgeymslu sem snýr að sameiginlegri aðkomu á lóð fyrir hvora íbúð, sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hvora íbúð á lóð, öðru framan við innbyggða bílgeymslu og hinu við sameiginlega akstursaðkomu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Hvor íbúð parhúss hefur sérnotahluta garðmegin við íbúð skv. skilmálateikningu. Bílastæði framan við bílgeymslur eru sérnotahlutar.

Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

Kvaðir á lóð

Kvöð er um aðgengi um sérnotahluta að aðliggjandi sérnotahluta sbr. skilmálateikningu (m.a. til að hægt sé að koma sláttuvélum eða öðrum vinnutækjum að sérnotahlutum lóða).

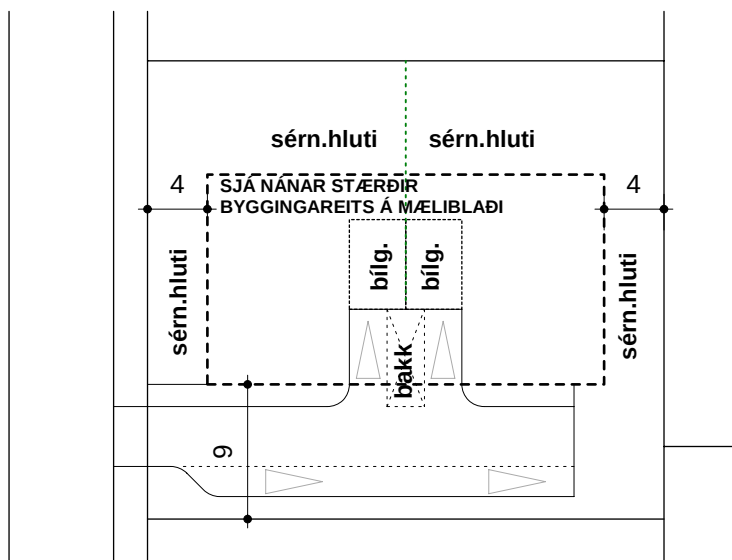
G_I OG G_{II} - PARHÚS

skilmálateikning

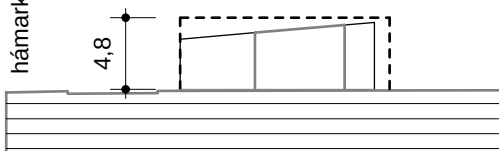


BYGGINGARREITUR

6 PARHÚS Á 1 HÆÐ OG 1 PARHÚS Á 2 HÆÐUM
MEÐ INNBYGGÐRI BÍLGEYMSLU
SAMTALS 14 ÍBÚÐIR

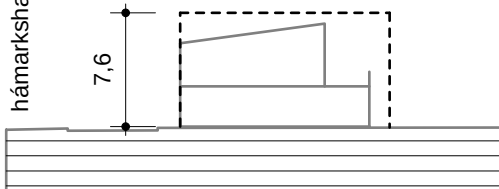


hámarkshæð



GI-ÞVERSNIÐ 1: 500

hámarkshæð



GII-ÞVERSNIÐ 1: 500



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2. áfangi
skilmálateikning 1: 1000 og 1: 500

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

H EINBÝLISHÚS

17 hús á 1-2 hæðum

Markmið og leiðarljós:

- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðrými.
- Margbreytileg byggð sérbýlis með rólegri 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 landhalli býður upp á) einbýlishús með innbyggðum bílgeymslum. 15 af minni gerð (H_I) og 2 af stærri gerð (H_{II}).

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.

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 sbr. grein 75.1.

Byggingarreitur:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Að öðru leyti skal bygging, þ.m.t. tröppur, svalir o.þ.h. vera innan brotinnar línu byggingarreits. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg 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 (H_I) að meðtalinni bílgeymslu er 300 m².

Hámarksstærð einbýlishúss (H_{II}) að meðtalinni bílgeymslu er 400 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Ein hæð eða ein hæð og kjallari þar sem þar sem landhalli leyfir (sjá kaflann Hönnun húsa og lóða). Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarkshæð 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:

Jarðvegsþúðar eru bannaðir, húsin sjálf skulu aðlagast að landi sbr. kaflana Hönnun húsa og lóða og Húshæð og þak. Jarðraski vegna byggingaframkvæmda skal halda í lágmarki.

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 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 byggingarnefndarteikningu.

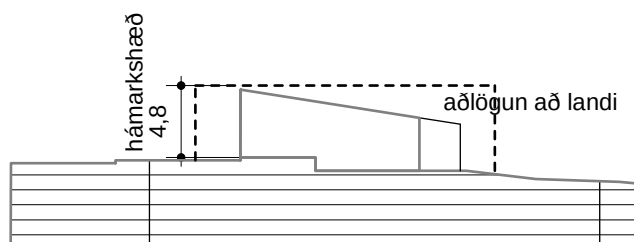
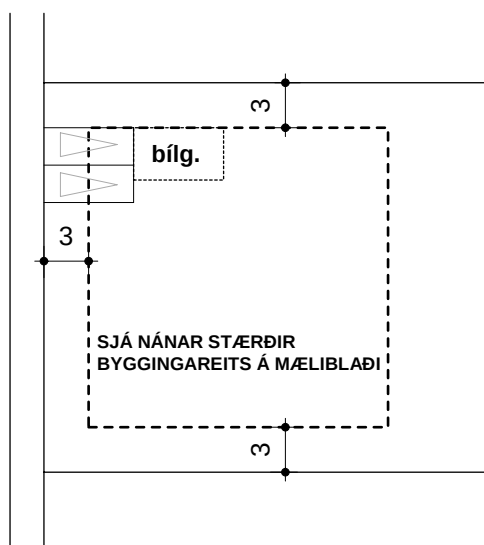
H_I og H_{II} - EINBÝLISHÚS

skilmálateikning

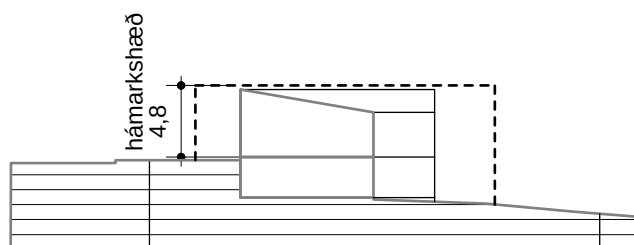
17 EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ
MEÐ INNBYGGÐRI BÍLGEYMSLU
SAMTALS 17 ÍBÚÐIR



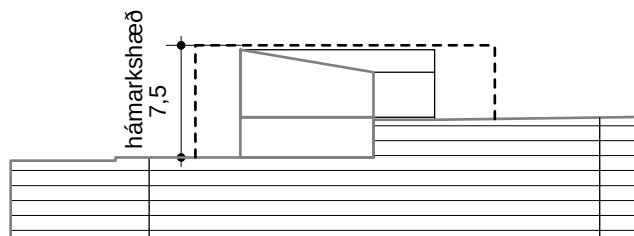
BYGGINGARREITUR



1.H - ÞVERSNID 1: 500



2.H - AÐKOMA Á 2.H - ÞVERSNID 1: 500



2.H - AÐKOMA Á 1.H - ÞVERSNID 1: 500



Deiliskipulag
Naustahverfi, 2. áfangi
skilmálateikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

SÍMSTÖÐ

SÍMSTÖÐ

Aðkoma:

Í suðvesturluta deiliskipulagssvæðisins skammt vestan reits 10. Við megingönguleið hverfis er gert ráð fyrir símstöð og mastri.

Þjónustuaðkoma er um megingöngustíg. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Bygging og lóð:

Einnar hæðar símstöð. Viðmiðunarstærð byggingar er 35 m².

Stærð lóðar er um 100m².

Hönnun húss og lóðar:

Við hönnun byggingar þarf að huga að umfang hússins sé sem minnst og það falli sem best að umhverfinu.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefnar fermetratölur íbúða eru hámarkstærðir. Í sérbylí eru bílgeymslur meðtaldar í heildarstærð (hámarksstærð). Í fjölbýli (B og C), þar sem gert er ráð fyrir bílgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bílgeymsluhæðir ekki með hámarksstærðum.

Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyfðar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Í sérbylí reiknast bílgeymslur með nýtingarhlutfalli. Í fjölbýli, þar sem gert er ráð fyrir bílgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bílgeymsluhæðir 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 sérbylí. Sérbylísíbúðir 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
- Sérbylí (E, F, G, H) 113 íbúðir

Sérbylí skiptist í:

- Raðhús (E, F) 81 íbúð
- Parhús (G) 14 íbúðir
- Einbýlishús (E, H) 18 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi:

Naustahverfi 2. áfangi: allt að 432 íbúðir

Unnið fyrir Akureyrarbæ

Dags. 12.4.2005

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 _____ 2005.

Akureyri, _____ 2005

Bæjarstjóri