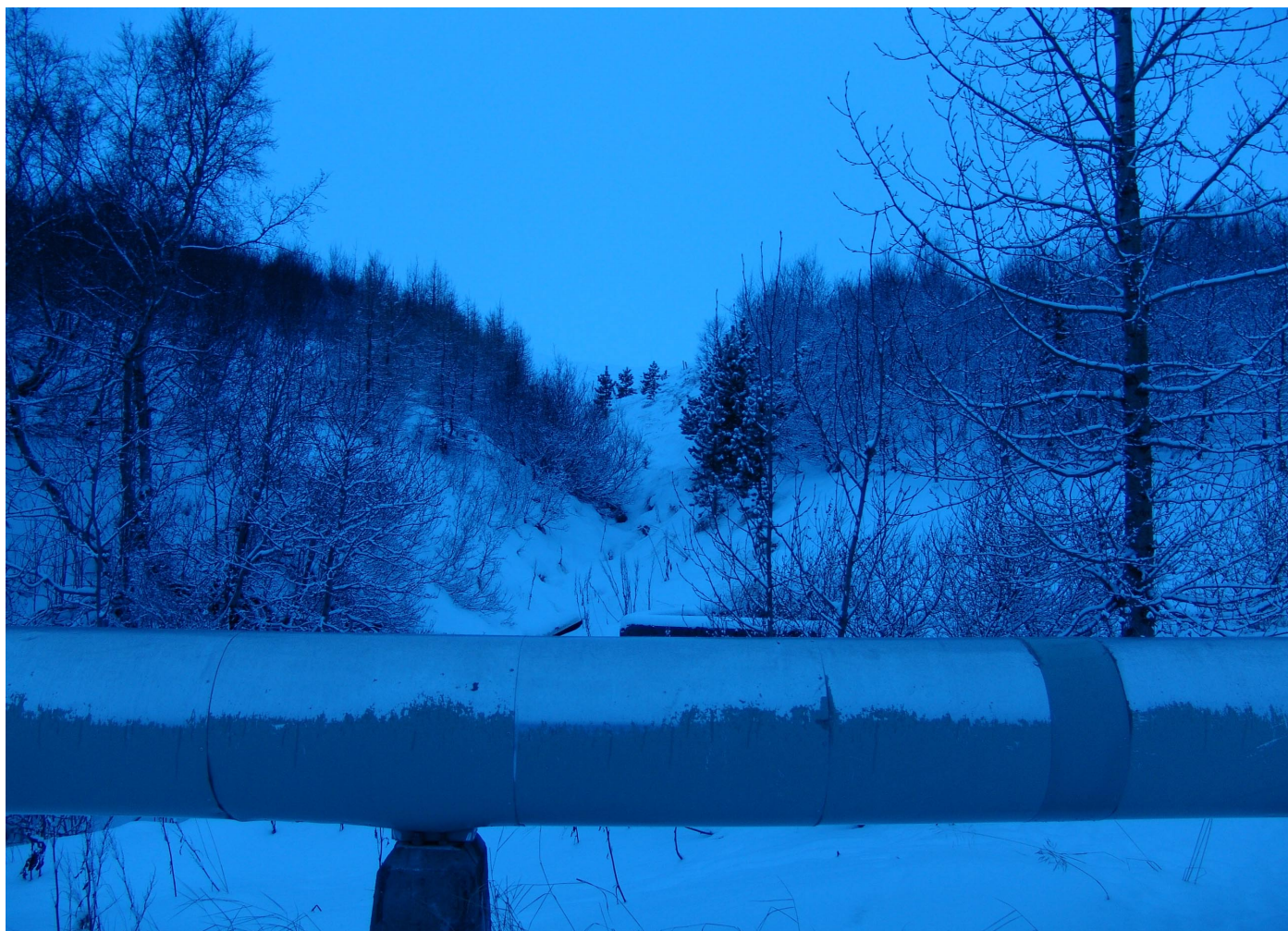


NAUSTAHVERFI

DEILISKIPULAG
REITUR 28 OG NAUSTAGATA

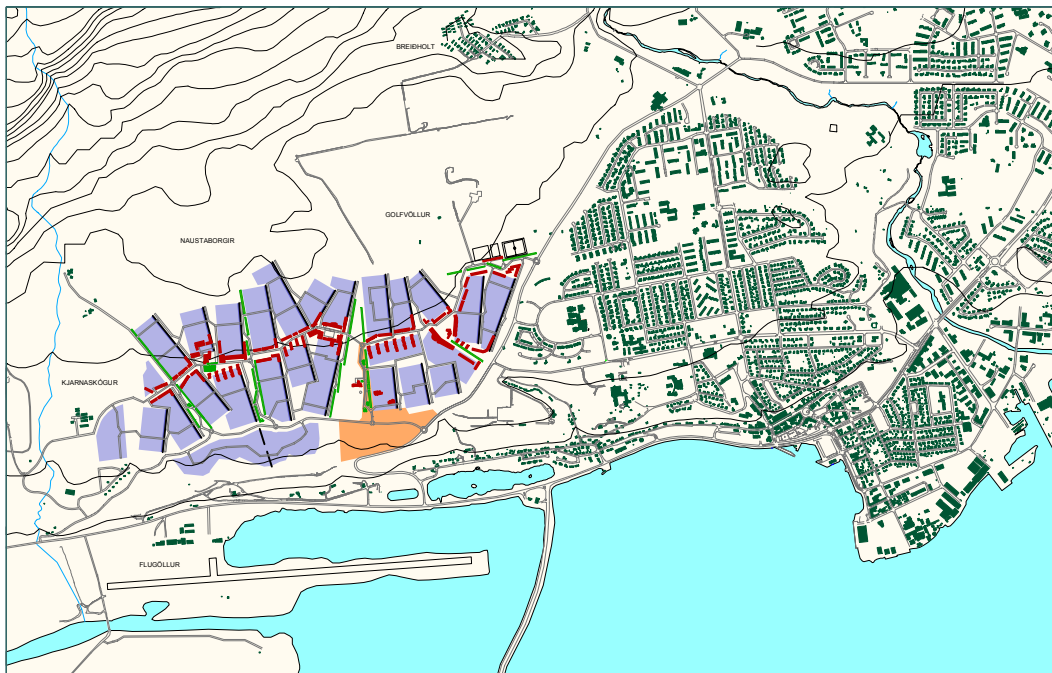


GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR
JÚNÍ 2007

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 26 sími: 512 420
101 Reykjavík kanon.is

UNNIÐ FYRIR SKIPULAGSDEILD
AKUREYRAR

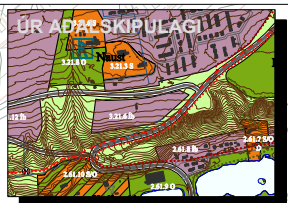
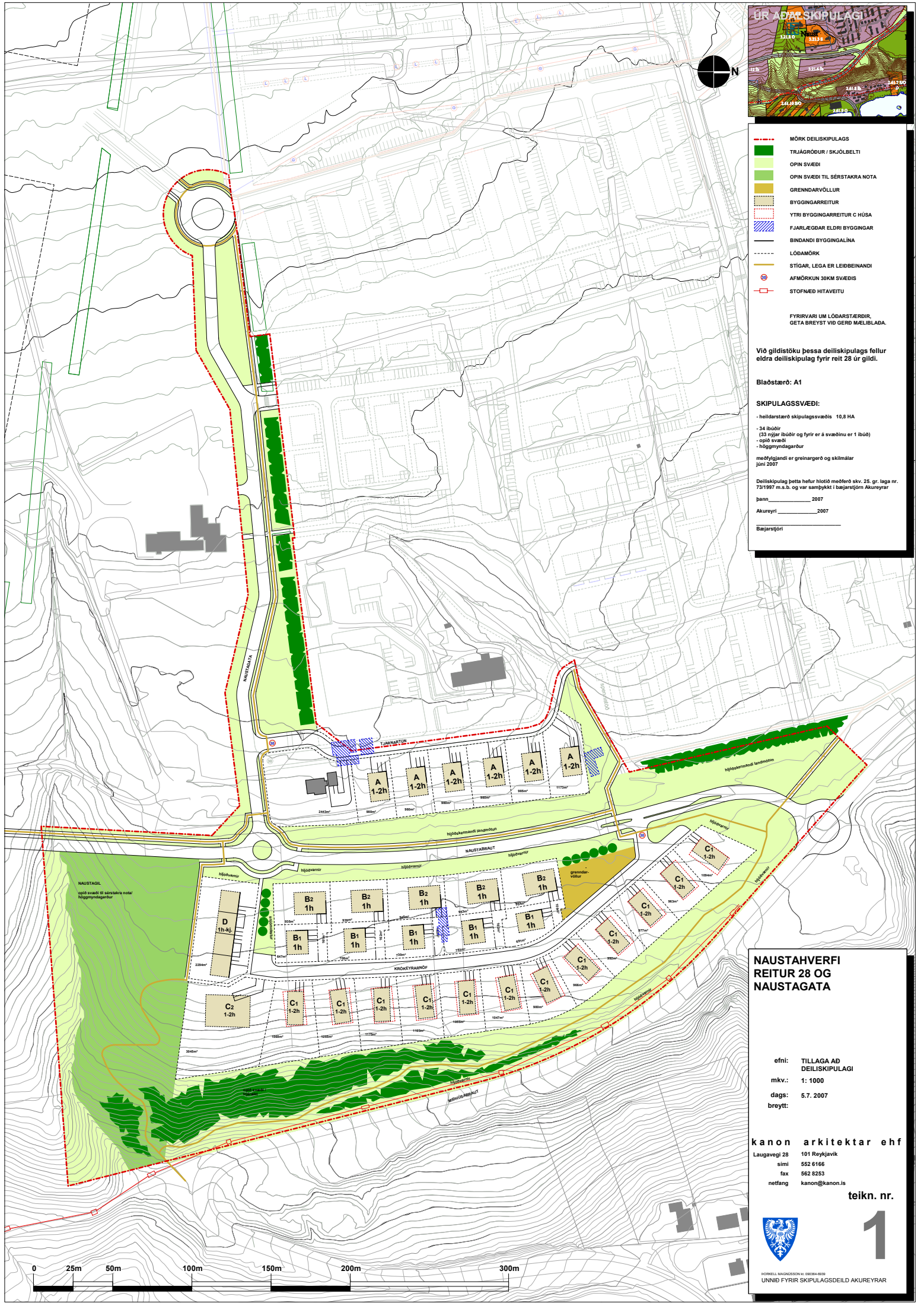




***Naustahverfi, reitur 28 og Naustagata, deiliskipulag
júni 2007***

© Kanon arkitektar ehf 2007
kanon.is

Kort og annað myndefni unnið af Kanon arkitektum ehf



MÖRK DEILISKIPULAGS

TRJAGRÓÐUR / SKJÓLBELTI

OPIN SVÆÐI

OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

GRENNÐARVÖLLUR

BYGGINGARREITUR

YTRI BYGGINGARREITUR C HÚSA

FJARLÆGDAR ELDRI BYGGINGAR

BINDANDI BYGGINGALÍNA

LÖÐAMÖRK

STÍGAR, LEGA EÐ LEIDBEINANDI

AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS

STOFNÆÐ HITAVEITU

FYRIRVARI UM LÖÐARSTÆRDIR,
GETA BREYST VÍÐ GERÐ MÆLIÐLADA.

Við gildistöku þessa deiliskipulags felldur
eldra deiliskipulag fyrir reit 28 úr gildi.

Blaðstærð: A1

SKIPULAGSSVÆÐI:

- heildarstærð skipulagssvæðis 10,8 HA

- 34 íbúðir
(33 nýjar íbúðir og fyrir er á svæðinu er 1 íbúð)

- opið svæði

- höggmyndagætur

meðfylgjandi er greinargerð og skilmálar
júní 2007

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

Þann _____ 2007

Akureyri _____ 2007

Bæjarstjórn _____

NAUSTAHVERFI
REITUR 28 OG
NAUSTAGATA

efni: TILLAGA AÐ
DEILISKIPULAGI

mkv.: 1: 1000

dags: 5.7. 2007

breytt:

kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28 101 Reykjavík

simi 552 6166

fax 562 8253

netfang kanon@kanon.is

teikn. nr.

1

ÍSLENNSK MÁLVERKUNIR OG DRÖG 2015

UNND FYRIR SKIPULAGSDEILD AKUREYRAR

Blaðsíðutöl miðast við textasiður 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
Breytingar	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 EINBÝLISHÚS	5
B1 og B2 EINBÝLISHÚS	6
C1 EINBÝLISHÚS	7
C2 EINBÝLISHÚS OG VINNUSTOFA	9
D RAÐHÚS	10
TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR	11
SAMÞYKKTIR	12

GREINARGERÐ

Inngangur

Þessi áfangi deiliskipulags Naustahverfis nær til reits 28 auk ræmu austast á reit 9 skv. Rammaskipulagi Naustahverfis ásamt safngötu, Naustagötu til vesturs sem tengist Kjarnagötu. Deiliskipulagssvæðið liggur í austurjaðri Naustahverfis á brekkubrún.

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 og skýra heildarmynd hverfis.

Skipulagssvæðið og umhverfi þess

Land deiliskipulagssvæðisins hallar niður til austurs að brekku í austurjaðri Naustahverfis. Sunnan skipulagssvæðisins er Naustagil, en þar verður útivistarsvæði. Vestan deiliskipulagssvæðisins er hafin uppbygging fyrri áfanga Naustahverfis.

Nokkur hús eru á svæðinu. Þau hverfa öll nema eitt, syðsta húsið við Tjarnartún en það er einbýlishús með stakstæðum bílskúr.

Jarðvegisdýpt á skipulagssvæðinu er um 2-3 metrar. Land skipulagssvæðis liggur í 32 – 79 m hæð yfir sjávarmáli.

Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið afmarkast til norðausturs og austurs af Miðhúsabraut, til suðurs af Naustagili og til vesturs af Tjarnartúni og íbúðarbyggð fyrri áfanga hverfisins.

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu verður um Naustabraut, sem mun liggja um deiliskipulagssvæðið frá hringtorgi við Miðhúsabraut og verður önnur af tveimur meginaðkomum í Naustahverfi.

Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er 10,8 ha.

Stutt lýsing skipulags

Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð í sérbylí á skipulagssvæðinu. Aðkoma að íbúðarbyggð er um tvær húsagötur, aðra austan safnasvæðis (á reit 9), Tjarnartún og hina sem liggur í botnlanga austar á skipulagssvæðinu (á reit 28), Krókeyrarnöf. Ný gata, Naustabraut, mun liggja í gegnum deiliskipulagssvæðið frá norðri til suðurs.

Syðst á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði Naustagils. Þar er gert ráð fyrir höggmyndagarði og útivistarstíg. Í brekku austast á svæðinu verður opið svæði, þar sem gert verður ráð fyrir trjárækt og útivistarstíg.

Markmið / leiðarljós

- Að móta bæjarrými á markvissan hátt og leggja áherslu á vistlegt, fallett, skjólríkt og áhugavert göturými.
- Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis, svo sem útsýni og nálægð við núverandi byggð og fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.
- Að gefa hverfinu einkennandi yfirbragð og ásýðu.
- 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.
- Þök séu lágreist svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa.
- Útfærsla og umhverfi gatna stuðli markvisst að hæfilegum ökuhraða.

Breytingar

- Með gildistöku skipulagsins fellur eldra skipulag af sama svæði úr gildi. Ástæður: Deiliskipulagssvæðið stækkar töluvert og umfang breytinga á fyrri skipulagi umtalsverðar.
- Breytingar á eldra skipulagi: 28.4.2006 deiliskipulaginu var frestað á svæði sem afmarkast af Tjarnartúni, Naustabraut og Naustagötu v. fornleifarannsókn, sbr. deiliskipulagsupphrátt dags. 25.1.2006 og breytt 28.4.2006.

SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

Úthlutun

Íbúðarbyggð svæðis skiptist eftir húsagerðum samkvæmt eftirfarandi:

A	Einbýlishús	6 hús	alls 6 íbúðir	1 eða 2 hæðir
B1	Einbýlishús	5 hús	alls 5 íbúðir	1 hæð
B2	Einbýlishús	5 hús	alls 5 íbúðir	1 hæð
C1	Einbýlishús	12 hús	alls 12 íbúðir	1 eða 2 hæðir
C2	Einbýlishús og vinnustofa	1 hús	alls 1 íbúð	1 eða 2 hæðir
D	Raðhús	1 hús	alls 4 íbúðir	1 hæð og kjallari

Á svæðinu eru alls 33 íbúðir í sérbyli. Íbúðirnar skiptast í 4 íbúðir raðhúsum og 29 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 Skipulagsnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

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

Staðsetning skipulagssvæðisins kallar á gott heildaryfirbragð bygginga, en þær verða áberandi í ásýnd hverfisins. Því skulu allar húsagerðir skipulagssvæðisins vera samræmdar í efni. Skv. sérákvæðum skulu byggingar steinsteyptar, þó leyfilegt sé að nota önnur efni í útveggjaklæðningu að hluta, með steinsteyptum flötum.

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.

Ef 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 frárénnislagna. Leyfileg frávík 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 Skipulagsnefnd. Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í þessum skilmálum (sérákvæðum). Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjár götu. Hæðartölur að opnu landi lýsa hæð bæjarlands, milli lóða sýna þær leiðbeinandi hæð í lóðamörkum. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárénnislagna 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 megí ráð fyrir innskotum sem ekki rýra heildarform hússins. Fyrir C-hús eru tvöfaldir byggingarreitir, þar sem innri reitur afmarkar hámarksstærð byggingar, en möguleiki er á að snúa byggingu innan ytri reits sbr. sérákvæði C-húsa. 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 og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Þakgerð kemur fram á sniði skilmálateikninga og er ýmist leiðbeinandi eða bundin eftir húsagerðum. 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 hverrar 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.

Bilgeymslur og bílastæði

Í sérbýli verður ein bilgeymsla fyrir hverja íbúð.

Gert skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í sérbýli.

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 Skipulagsnefndar þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Ef gert er ráð fyrir lóðarveggjum skulu þeir vera 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.

Afmörkun lóða og kvaðir sem um lóðamörk gilda skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) þar sem það á við. 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, útivistarsvæði/höggmyndagarður í Naustagili og trjáræktarsvæði í brekku austan byggðar tengjast innbyrðis með stigum/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. 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 prýði. Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á bæjarlandi verður á vegum Akureyrarbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjágróðurs kemur fram á deiliskipulagsuppdætti.

Gert er ráð fyrir trjárækt á opnu svæði í brekku austan byggðar og skógarbeltum norðan Naustagötu verði viðhaldið.

Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Í sorpgeymslum í sérbýli (eibýlishúsum og raðhúsum) 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.

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

Hægt verður að uppfylla kröfur mengunarvarnarreglugerðar um hljóðstig utan við hús á öllu deiliskipulagssvæðinu. Verður það gert með hljóðvörnum við Naustabraut og Miðhúsabraut 0,5 - 2m á hæð og með sérákvæðum fyrir C1 einbýlishús. Í nokkrum C1 húsum er hljóðstig yfir viðmiðunarmörkum á aðkomuhæðum (sjá gögn um hljóðstig) og gilda þar sérákvæði (sjá sérákvæði fyrir C1 hús).

Til þess að ná hljóðstigi við B og D hús niður í 55 dB(A) eru settar hljóðvarnir á milli götukants Naustabrautar og gönguleiðar sem eru um 0,5 m á hæð.

Til að ná hljóðstigi niður í 55 dB(A) á 2. hæð A húsa (þar sem um slíkar er að ræða) er gert ráð fyrir landmótun á milli Naustabrautar og A húsanna á bæjarlandi, þannig að tekin verður frekar brött hækkun næst götunni sem aðlagast síðan hæð lóðar í austurmörkum.

Til að ná sem lægstu hljóðstigi við C1 húsin eru settar hljóðvarnir milli húsanna og Miðhúsabrautar á bæjarlandi. Eru þær hafðar um 1m á hæð nyrst en hækka síðan í 2m. Með slíkum hljóðvörnum verður hljóðstig á neðri viðbótarhæðum flestra C1 húsanna (þar sem um slíkar getur verið að ræða) undir 55 dB(A). Á aðkomuhæðum (efri hæðum húsa með viðbótarhæð) er hljóðstig yfir 55 dB(A) fyrir 6 hús af 12 við austurgafla sbr. gögn um hljóðstig. Hönnuðum bygginga ber að kynna sér í hvaða C1 byggingum hljóðstig fer yfir 55 dB(A) (sjá gögn um hljóðstig). Í þeim tilfellum skal ekki gert ráð fyrir opnanlegum gluggum á göflum til austurs sbr. sérákvæði C1 húsa.

Gögn um hljóðstig 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 skermun 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 skipulagssvæðið fer Naustabraut (tengibraut), Krókeyrnöf, húsagata austan við Naustabraut, og Tjarnartún, húsagata vestan við Naustabraut. Miðhúsabraut (tengibraut) liggur í mörkum skipulagssvæðis til austurs / norðausturs. Naustabraut tengist við Miðhúsabraut í hringtorgi. Frá Naustabraut liggur Naustagata, safngata til vesturs að Kjarnagötu.

Krókeyrnöf er botngata, en gert er ráð fyrir að allar húsagötur hafi 30 km /klst hámarkshraða. Hús vestan við Naustabraut hafa aðkomu frá Tjarnartúni, húsagötu austan safnasvæðis.

Þar sem stofnstígar þvera umferðargötur með 50km/klst hámarkshraða er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og miðeyjum.

Umferðin var áætluð út frá spá sem gerð hefur verið fyrir árið 2020 (skýrsla frá mars 2004, Dalsbraut/Miðhúsabraut). Er hérna miðað við að umferð um Naustabraut verði um 6000 ökutæki/sólarhring, Miðhúsabraut um 9000 ökutæki/sólahring austan Naustabrautar en 12.200 ökutæki/sólahring vestan. Um safngötu vestur af Naustabraut um 3500 ökutæki/sólahring. Um Naustabraut sunnan hringtorgs við götuna er gert ráð fyrir að umferðin minnki niður í 2500 ökutæki/sólahring. Í Tjarnartúni, sem er vestan við Naustabraut við safnasvæði, var áætluð umferð 1500 ökutæki/sólahring.

A EINBÝLISHÚS

6 hús á 1 eða 2 hæðum

Markmið og leiðarljós:

- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðrými.
- Byggingar aðlagist að landi og nýti kosti þess, s.s. útsýni.

Aðkoma og lóð:

Austast á reit 9, austan safnasvæðis. Lóðir hafa aðkomur um Tjarnartún. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Einnar eða tveggja hæða (pallskipt) 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. Hús skulu aðlagast að landhalla, t.d. með pallskiptum lausnum eða stöllum byggingar í landi. Þannig verður möguleiki á aukinni lofthæð eða viðbótarhæð að hluta.

Byggingar skulu vera steinsteypar, þ.e. ásýnd þeirra og heildaryfirbragð skal einkennast af steinsteypum flötum, þó er leyfilegt að nota önnur efni í útveggjahlöðningu að hluta.

Við hönnun húss skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar við húshlið að Naustabraut. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum að kynna sér efni þeirra.

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. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknadir 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 210 m² (ein hæð) eða 280 m² (pallskipt).

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Velja má á milli þess að hafa eina hæð eða tvær hæðir að hluta (pallskipt). Auk aðkomuhæðar má nýta landhalla og gera ráð fyrir pallaskiptri lausn og þar með stærri íbúð en einnar hæðar (sjá snið skilmálateikningar). 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. Annars vegar er sýnd hámarkshæð fyrir pallskipta byggingu og hins vegar fyrir einnar hæðar byggingu. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform kemur fram á sniði skilmálateikningar.

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:

Byggingar skulu aðlagast að landi sbr. kaflana Hönnun húsa og lóða og Húshæð og þak. Aðlögun bygginga að landahalla skal leyst innan byggingarreits sem hluti hennar. Ekki er heimilt að mynda jarðvegspúða með því að fylla með jarðvegi að byggingum.

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 þremur metrum frá götukanti húsagötu.

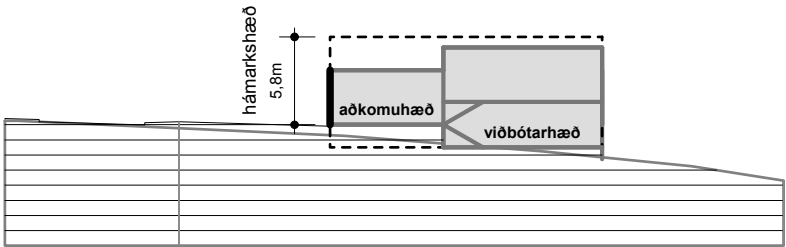
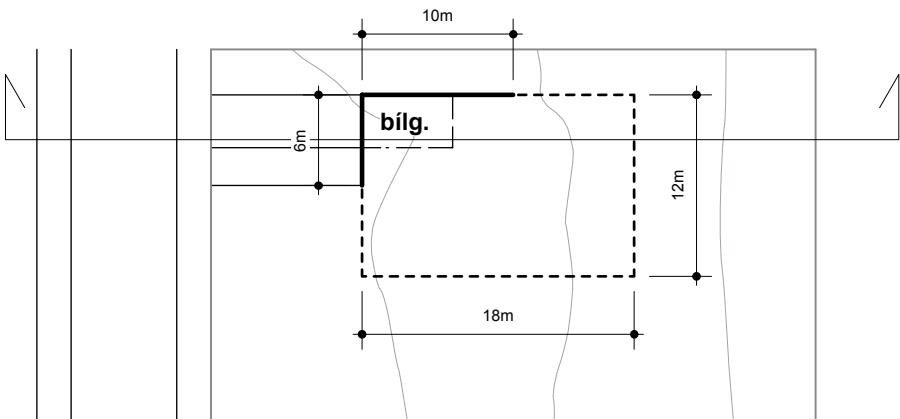
Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á grein 67 og 68 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

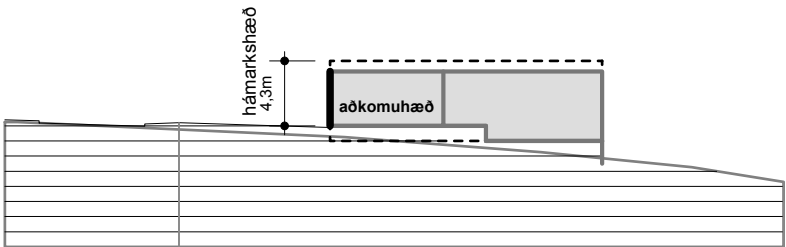
A - einbýlishús
skilmálateikning
6 hús á 1 eða 2 hæðum



byggingarreitur
bindandi byggingarlína



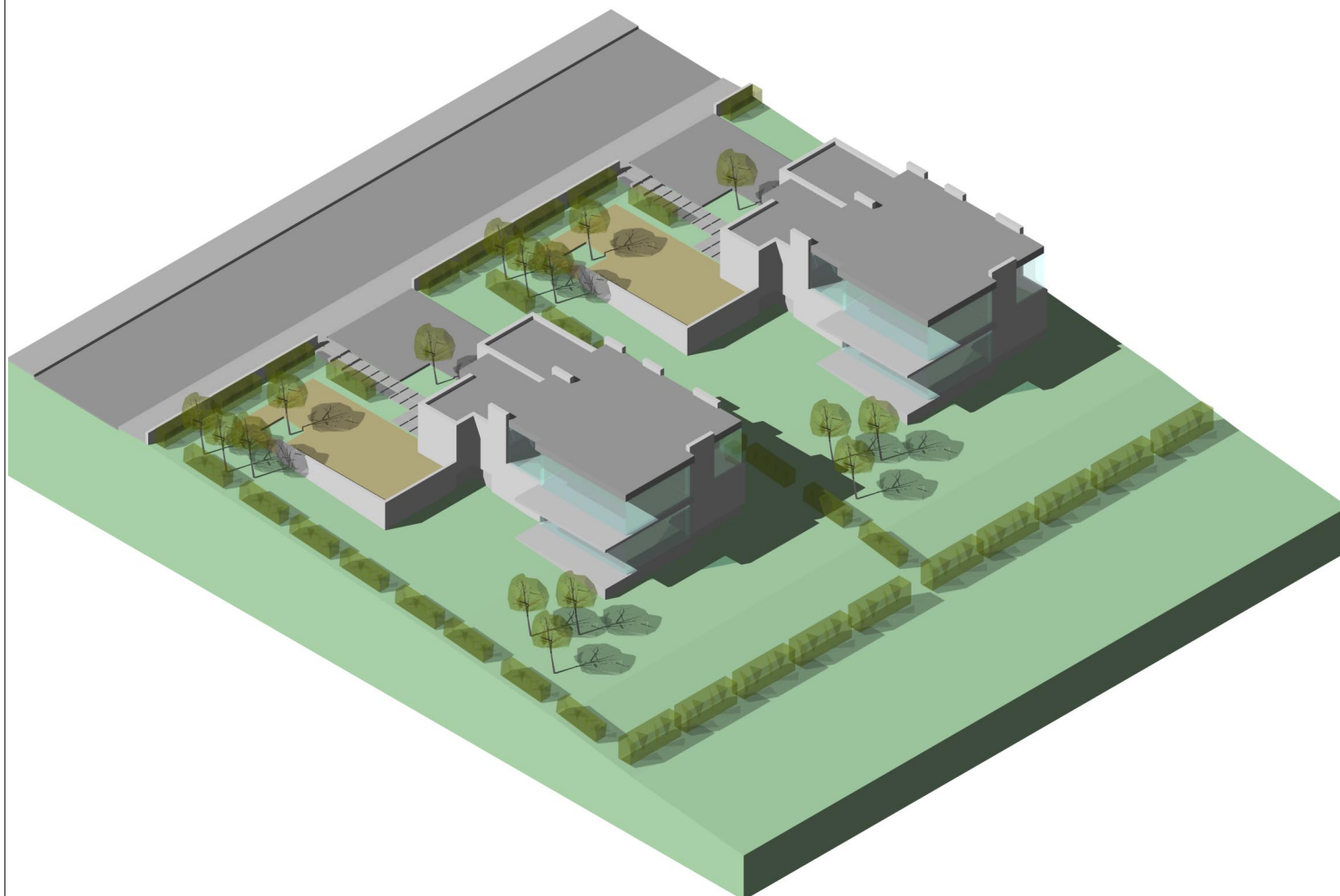
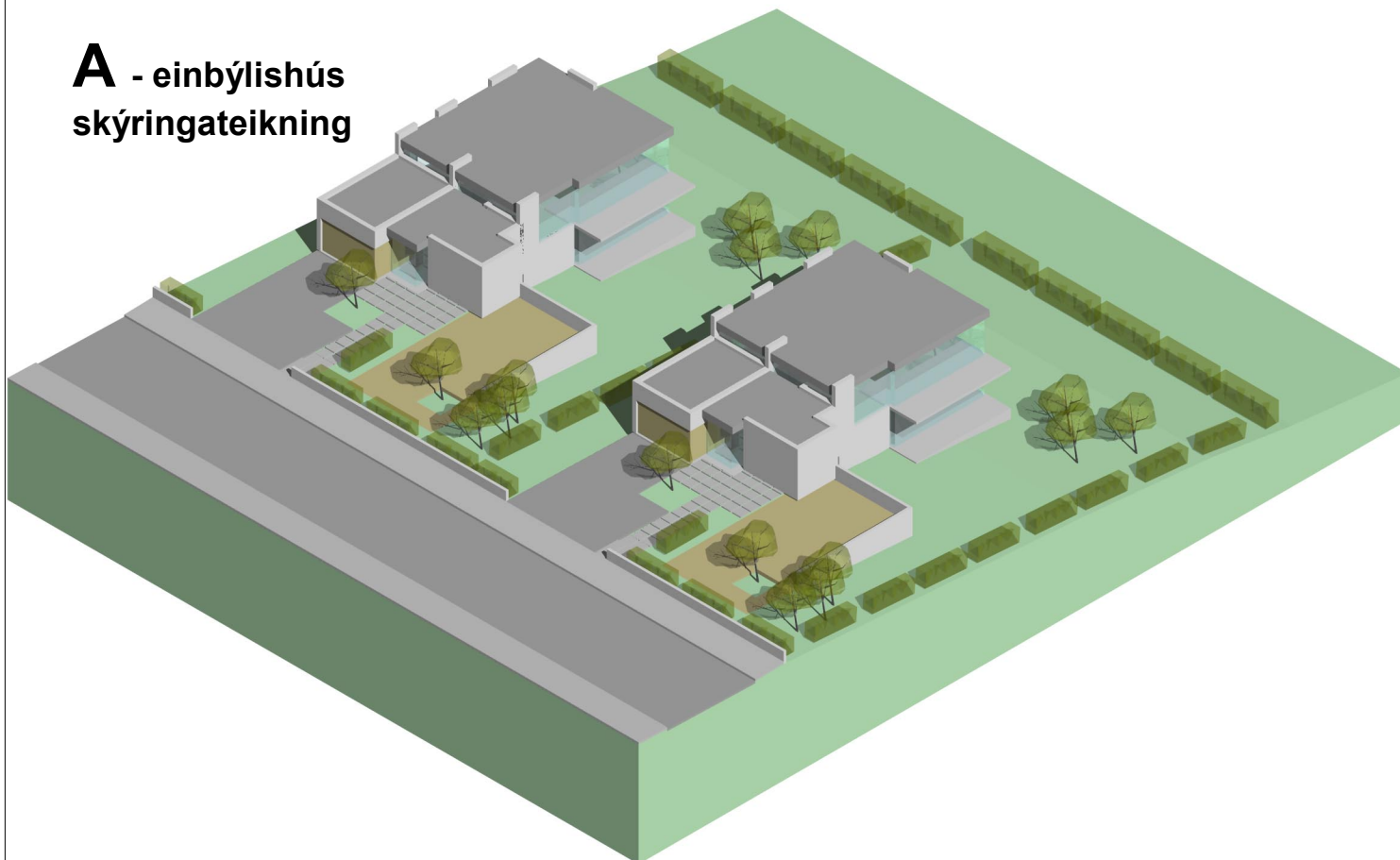
I: 2 hæða pallskipt hús



II: 1 hæða hús



A - einbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

B₁ og B₂ EINBÝLISHÚS**10 hús á 1 hæð****Markmið og leiðarljós:**

- Byggingar styðji götumynd og móti þægileg garðrými.

Aðkoma og lóð:

Reitur 28. Lóðir hafa aðkomur um nýja húsagötu, Krókeyrarnöf. Einbýlishúsin sameinast tvö og tvö um sameiginlegan akfæran stíg frá húsagötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

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.

Byggingar skulu vera steinsteypar, þ.e. ásýnd þeirra og heildaryfirbragð skal einkennast af steinsteypum flötum, þó er leyfilegt að nota önnur efni í útveggjaklæðningu að hluta.

Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar við húshliðar að Naustabraut. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum að kynna sér efni þeirra. Sameiginlegar aðkomur liggja að hverjum tveimur lóðum. Aðkomurnar eru á sameiginlegri lóð hverra tveggja einbýlishúsalóða.

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. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir 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 **B1** einbýlishúss að meðtalinni bílgeymslu er 200 m².

Hámarksstærð **B2** einbýlishúss að meðtalinni bílgeymslu er 250 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

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

Leiðbeinandi þakform kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílgeymslur og bílastæði:

Í hverju húsi skal vera innbyggð bílgeymsla sem snýr að sameiginlegum akfærum stíg, 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.

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

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

B₁ og B₂ - einbýlishús

skilmálateikning

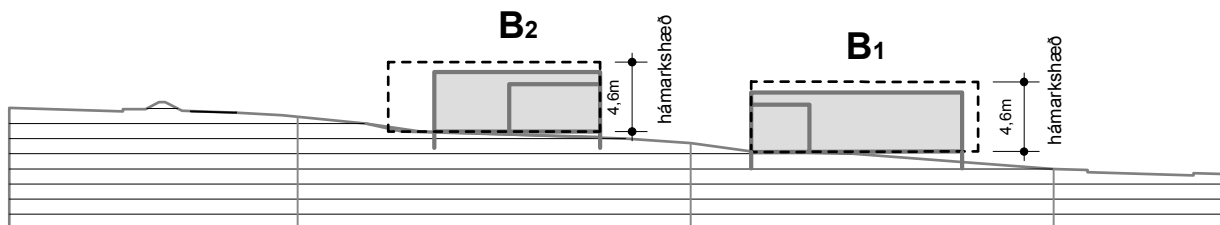
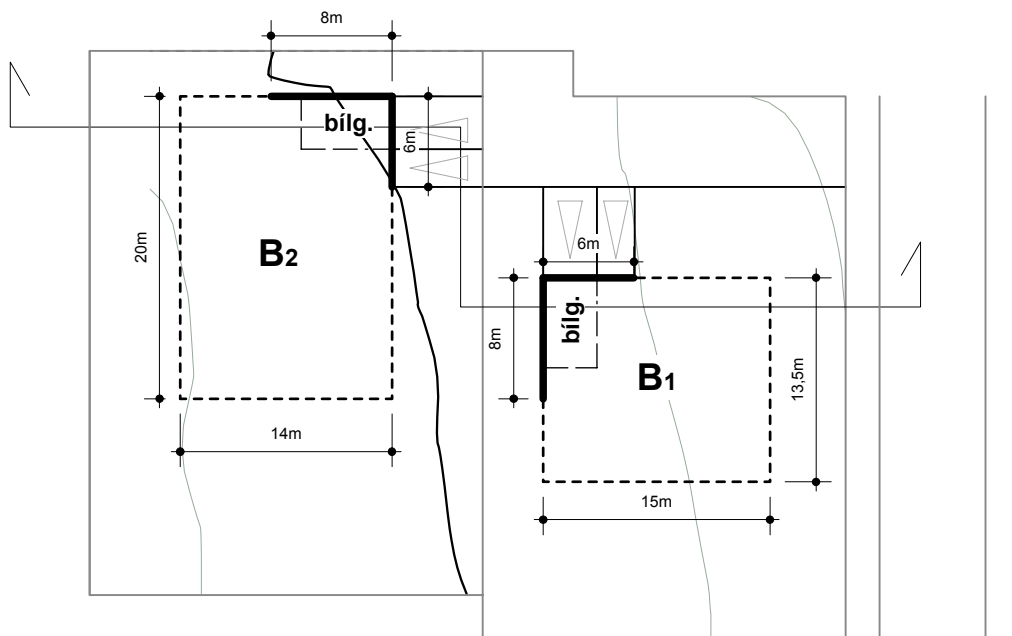
10 hús á 1 hæð



byggingarreitur



bindandi byggingarlína

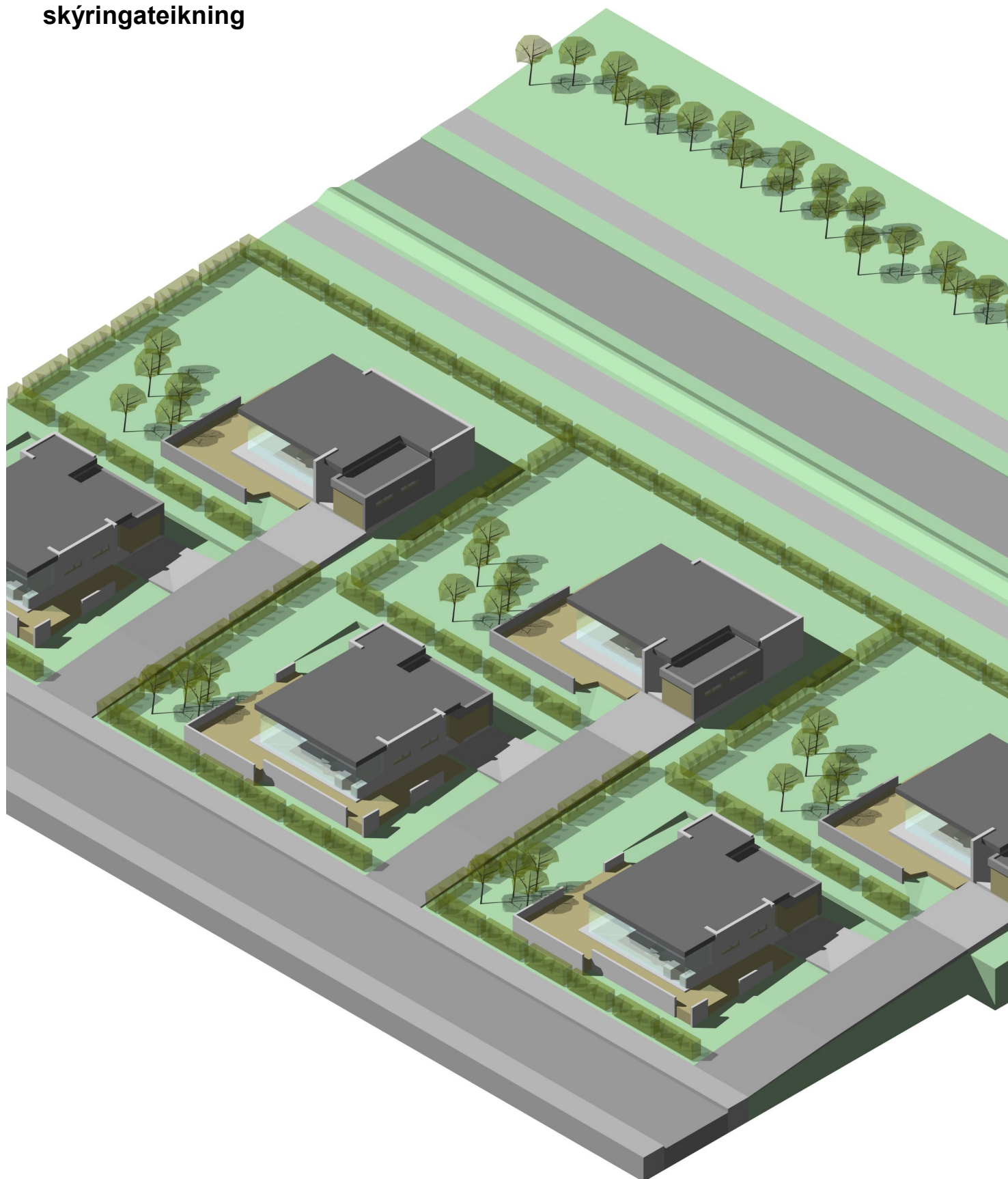


NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skilmálateikning 1: 500

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

B - einbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

C1 EINBÝLISHÚS

12 hús á 1 eða 2 hæðum

Markmið og leiðarljós:

- Byggingar myndi kröftuga ásýnd hverfis og heilsteyptan jaðar að brekkubrún.
- Staðsetning sé nýtt til að bjóða upp á útsýnisíbúðir í jaðri hverfis á brekkubrún.
- Byggingar aðlagist að landi og nýti kosti þess, s.s. útsýni og náttúru.

Aðkoma og lóð:

Reitur 28. Lóðir hafa aðkomur um nýja húsagötu, Krókeyrarnöf. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Einnar eða tveggja hæða einbýlishús (háð landhalla) 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. Hús skulu aðlagast að landhalla til austurs þar sem það á við, t.d. með viðbótarhæð neðan við aðkomuhæð eða stöllum byggingar í landi (ath. ekki er möguleiki á viðbótarhæð neðan við aðkomuhæð í nyrstu C1 húsum). Öll aðlögun / tenging húsa að landi (t.d. stöllum íbúðarhúss, verandir, pallar, stigar) skal leyst sem hluti bygginga og hönnuð í samræmi við yfirbragð þeirra.

Byggingar skulu vera steinsteypar, þ.e. ásýnd þeirra og heildaryfirbragð skal einkennast af steinsteypum flötum, þó er leyfilegt að nota önnur efni í útveggjahlæðningu að hluta.

Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar við austurgafli. Á aðkomuhæðum skal ekki gera ráð fyrir opnanlegum gluggum á austurgöflum nema að fenginni undanþágu heilbrigðisnefndar skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða. Hljóðtálmar á bæjarlandi við Miðhúsabraut munu verja austurgafli neðri viðbótarhæða (þar sem um slíkar er að ræða), þ.a. kröfur um hámarkshljóðstig verði uppfylltar. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum að kynna sér efni þeirra.

Byggingarreitur:

Á skilmálateikningum og mæliblöðum eru sýndir tveir byggingarreitir fyrir hverja byggingu, innri byggingarreitur og ytri byggingarreitur. Innri byggingarreitur afmarkar hámarks lengd og breidd byggingar. Utan um innri byggingarreit er ytri byggingarreitur. Innan ytri byggingarreits er svigrúm til minni háttar tilfærslu eða snúnings byggingar. Lengd og breidd byggingar takamarkast engu að síður við innri byggingarreit.

Aðlögun húss að landi (undan landi) skal leyst innan grunnflatar innri byggingarreits sem hluti byggingar.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir innri byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan innri byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum, svörtum fyrir innri byggingarreit og rauðum fyrir ytri byggingarreit.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærð einbýlishúss að meðtalinni bílgeymslu er 210 m² (ein hæð) eða 300 m² (hæð með viðbótarhæð neðan við aðkomuhæð).

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Ein eða tvær hæðir. Auk aðkomuhæðar má gera ráð fyrir viðbótarhæð neðan aðkomuhæðar, þar sem landhalli býður upp á sbr. snið skilmálateikningar. (ath. ekki er möguleiki á viðbótarhæð í nyrstu C1 húsum). 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.

Þakform er bundið, velja má milli þess að hafa þök einhalla eða flöt, sjá snið skilmálateikningar. Markmiðið er að gefa byggingunum, sem mynda ásýnd hverfisins á brekkubrún, einkennandi heildarsvip. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarksvatnshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur og reglugerðarákvæði krefjast.

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:

Byggingar skulu aðlagast að landi sbr. kaflana Hönnun húsa og lóða og Húshæð og þak. Aðlögun bygginga að landahalla skal leyst innan byggingarreits sem hluti hennar. Ekki er heimilt að mynda jarðvegspúða með því að fylla með jarðvegi að byggingum.

Jarðraski vegna byggingaframkvæmda skal halda í lágmarki.

Lögd er áhersla á náttúrlegt yfirbragð lóða í jaðri hverfis í brekkubrún og er ætlast til að land á eystri hluta lóða sé svo ósnortið sem kostur er. Ekki er heimilt að girða þann hluta lóða sem snýr að opnu svæði til austurs / norðausturs, hvorki með girðingu né trjábelti / limgerði.

Ef önnur lóðamörk eru afmörkuð er mælt til þess að það verði gert með trjábelti / limgerði.

Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á beltum 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.

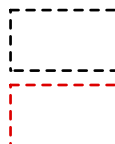
Kvaðir á lóð

Kvöð er um að ekki sé girtur sá hluti lóða sem snýr að opnu svæði til austurs / norðausturs, hvorki með girðingu né trjábelti / limgerði.

C₁ - einbýlishús

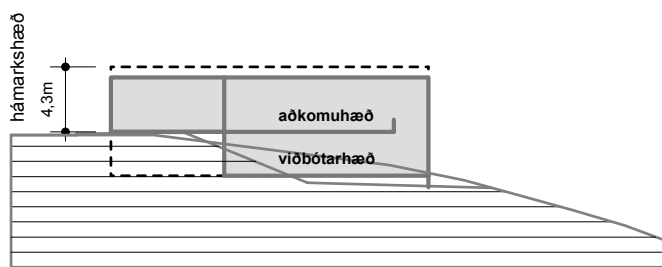
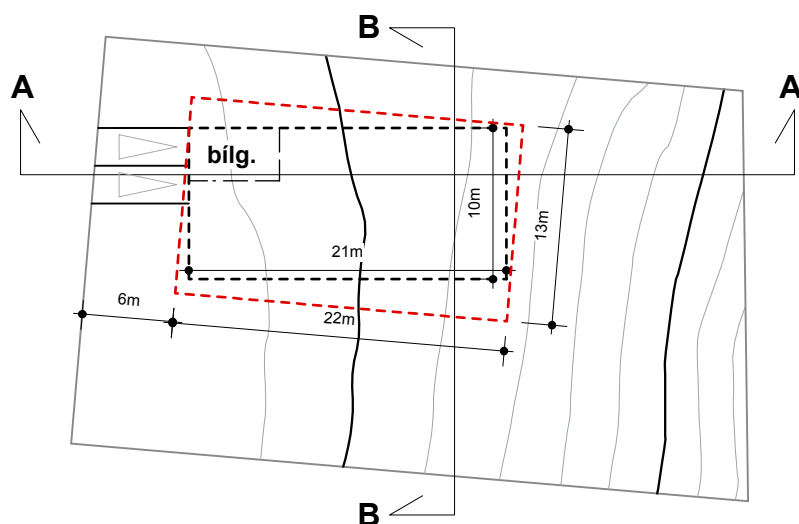
skilmálateikning

12 hús á 1 eða 2 hæðum



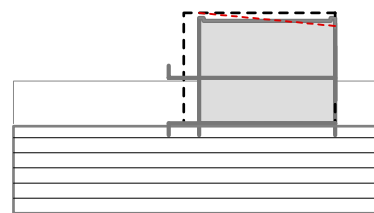
innri byggingarreitur

ytri byggingarreitur



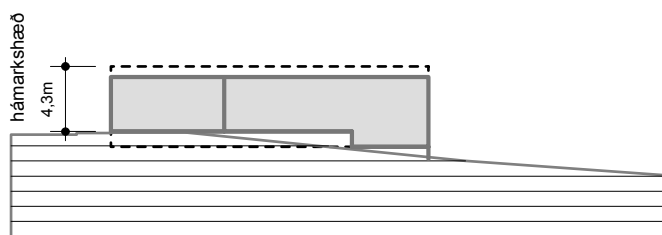
I: 2 hæðahús, aðkomuhæð auk viðbótarhæðar

langsníð A



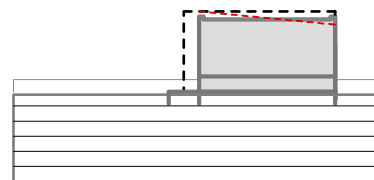
flatt þak eðaeinhalla
upp á móti suðri

þversnið B



II: 1 hæða hús

langsníð A



flatt þak eðaeinhalla
upp á móti suðri

þversnið B

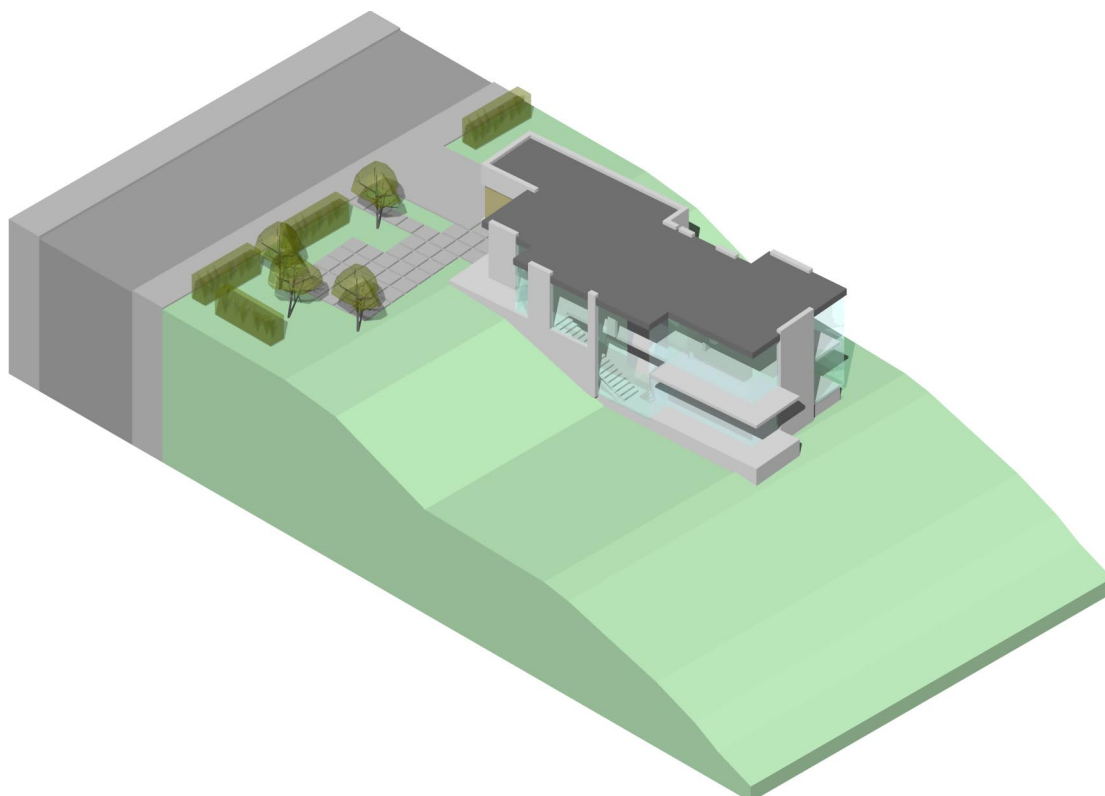
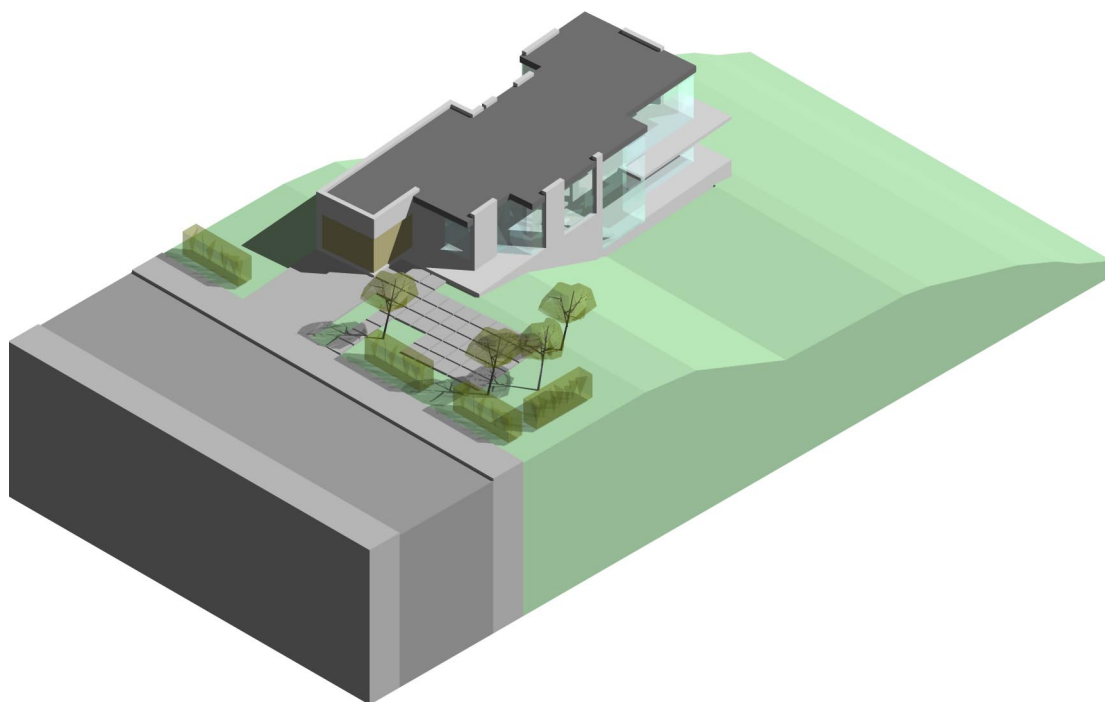


NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skilmálateikning 1: 500

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

C₁ - einbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

C2 EINBÝLISHÚS OG VINNUSTOFA

1 hús á 1 eða 2 hæðum

Markmið og leiðarljós:

- Bygging ásamt C1 húsum myndi kröftuga ásýnd hverfis og heilsteypant jaðar að brekkubrun.
- Staðsetning sé nýtt til að bjóða upp á útsýnisbúð í jaðri hverfis á brekkubrun.
- Bygging aðlagist að landi og nýti kosti þess, s.s. útsýni og náttúru.

Aðkoma og lóð:

Reitur 28. Lóð hefur aðkomu um nýja húsagötu, Krókeyrarnöf. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Einnar eða tveggja hæða einbýlishús og vinnustofa 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. Hús skal aðlagast að landhalla, t.d. með viðbótarhæð neðan við aðkomuhæð eða stöllum byggingar í landi. Öll aðlögun / tenging húss að landi (t.d. stöllum íbúðarhúss, verönd, pallar, stigar) skal leyst sem hluti byggingar og hönnuð í samræmi við yfirbragð hennar.

Bygging skal vera steinsteyp, þ.e. ásýnd og heildaryfirbragð skal einkennast af steinsteypum flötum, þó er leyfilegt að nota önnur efni í útveggjahlæðningu að hluta.

Byggingarreitur:

Á skilmálateikningum og mæliblöðum er sýndur byggingarreitur fyrir byggingu, byggingarreitur afmarkar hámarks lengd og breidd byggingar.

Aðlögun húss að landi (undan landi) skal leyst innan byggingarreits.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir innri byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan innri byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang. Byggingarreitur er táknaður með brotnum línunum.

Stærð byggingar er gefin upp sem hámarksstærð. Heimilt er að byggja minna hús. Hámarksstærð einbýlishúss að meðtalinni bílgeymslu og vinnustofu er 400 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Ein eða tvær hæðir. Auk aðkomuhæðar má gera ráð fyrir viðbótarhæð neðan aðkomuhæðar sbr. snið skilmálateikningar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarkshæð byggingar frá gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform kemur fram á sniði skilmálateikningu.

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:

Bygging skal aðlagast að landi sbr. kaflana Hönnun húsa og lóða og Húshæð og þak. Aðlögun byggingar að landahalla skal leyst innan byggingarreits sem hluti hennar. Ekki er heimilt að mynda jarðvegspúða með því að fylla með jarðvegi að byggingu.

Jarðraski vegna byggingaframkvæmda skal halda í lágmarki.

Lögð er áhersla á náttúrlegt yfirbragð lóðar í jaðri hverfis í brekkubrun og að fyrirhuguðum höggmyndagarði við Naustagil. Ætlast til að land á austur- og suðurhluta lóðar sé svo ósnortið sem kostur er. Ekki er heimilt að girða þann hluta lóðar sem snýr að opnum svæðum til austurs og suðurs, hvorki með girðingu né trjábelti / limgerði. Ef önnur lóðamörk eru afmörkuð er mælt til þess að það verði gert með trjábelti / 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 lóðar skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

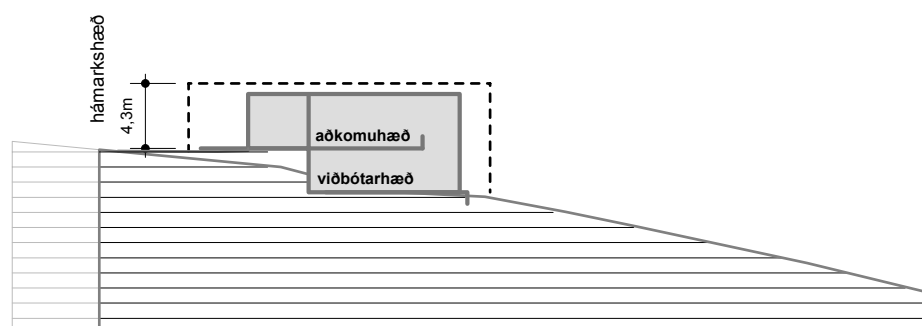
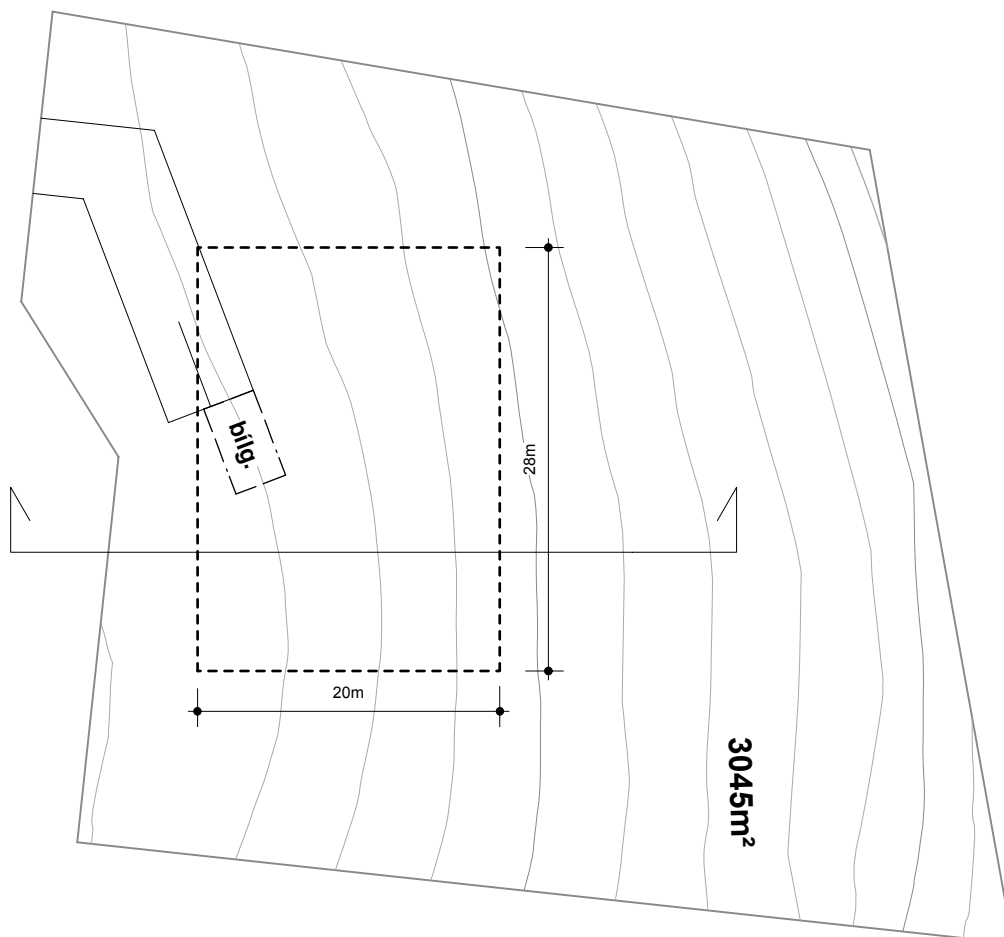
Kvaðir á lóð

Kvöð er um að ekki sé girtur sá hluti lóða sem snýr að opnu svæði til austurs og suðurs, hvorki með girðingu né trjábelti / limgerði.

C₂ - einbýlishús
skilmálateikning
1 hús á 1 eða 2 hæðum



byggingarreitur

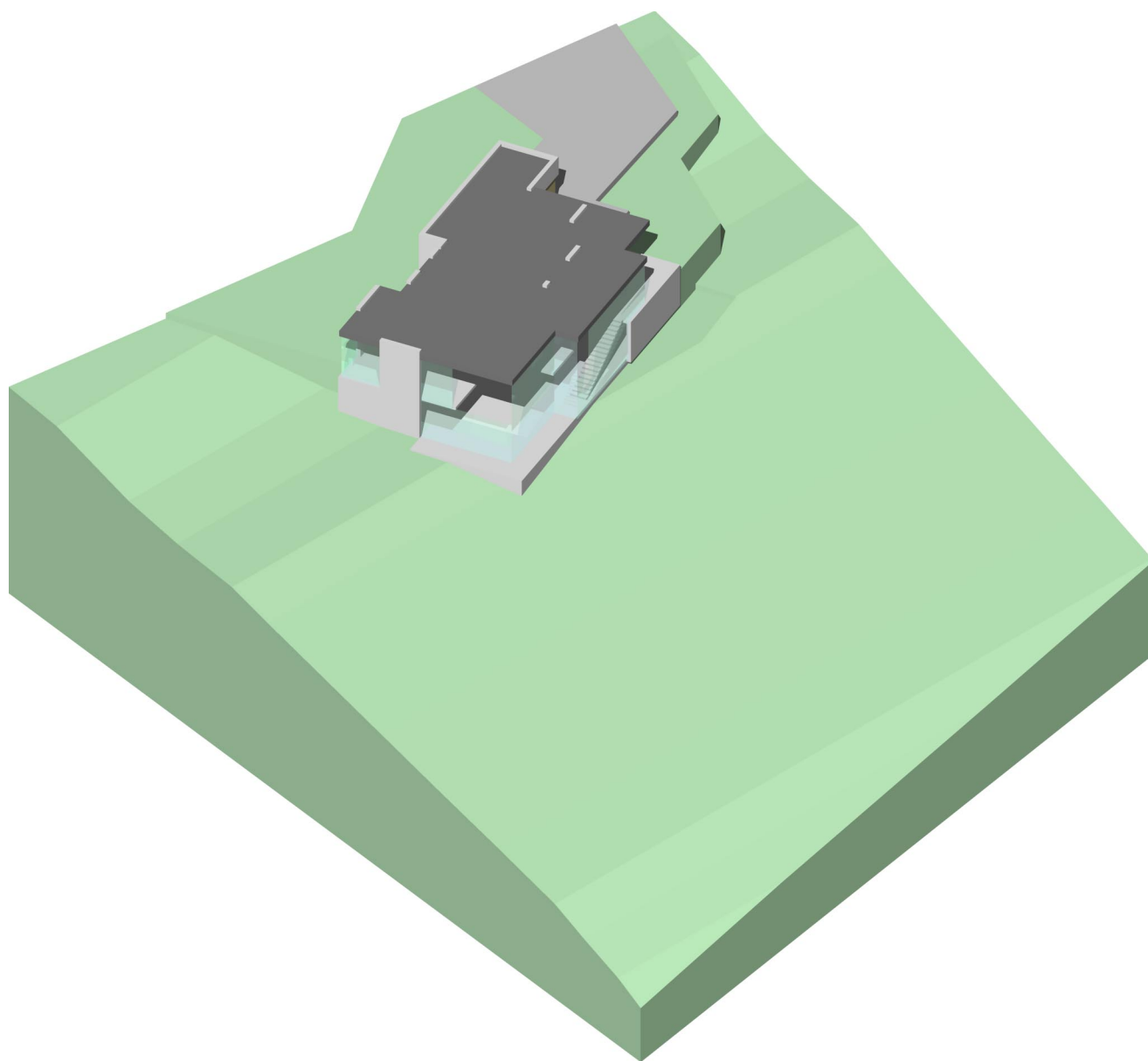


NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skilmálateikning 1: 500

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

C₂ - einbýlishús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

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

D RAÐHÚS

1 bygging á 1 hæð og kjallara með 4 íbúðum

Markmið og leiðarljós:

- Bygging myndi jaðar að útivistarsvæði Naustagils.

Aðkoma og lóð:

Reitur 28. Lóð hefur aðkomu um nýja húsagötu, Krókeyrarnöf. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Einnar hæðar raðhús og kjallari með fjórum íbúðum og innbyggðum bílgeymslum fyrir hverja íbúð.

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.

Bygging skal vera steinsteypt, þ.e. ásýnd og heildaryfirbragð skal einkennast af steinsteyptum flötum, þó er leyfilegt að nota önnur efni í útveggjaklæðningu að hluta.

Við hönnun húss skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar við húshlið að Naustabraut.

Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum og ber hönnuðum að kynna sér efni þeirra.

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:

Byggingarreitur eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur, mega skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitur 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.

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

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

Hámarksstærð raðhúsálengju að meðtöldum bílgeymslum er 880 m². Viðmiðunarstærð hverrar íbúðar að meðtalinni bílgeymslu er 220 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Ein hæð og kjallari. Hámarkshæð byggingar frá gólfi aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikningar. Salarhæð kjallara er frjáls. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Leiðbeinandi þakform kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílgeymslur og bílastæði:

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílgeymslu sem snýr að bílastæði norðan húss fyrir hverja íbúð, sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð norðan húss skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:

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

Hver íbúð raðhúss hefur sérnotahluta framan 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.

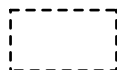
Kvaðir á lóð

Þar sem dæla þarf frárennsli úr kjöllumur upp í frárennisliskerfi Akureyrar er það á kostnað og ábyrgð lóðarhafa.

D - raðhús

skilmálateikning

1 hús á 1 hæð og kjallara, 4 íbúðir



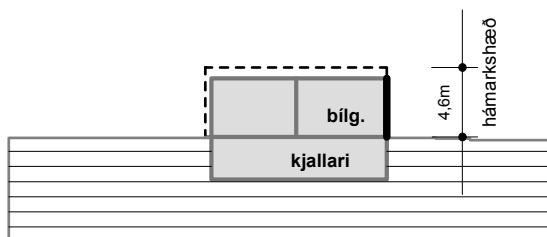
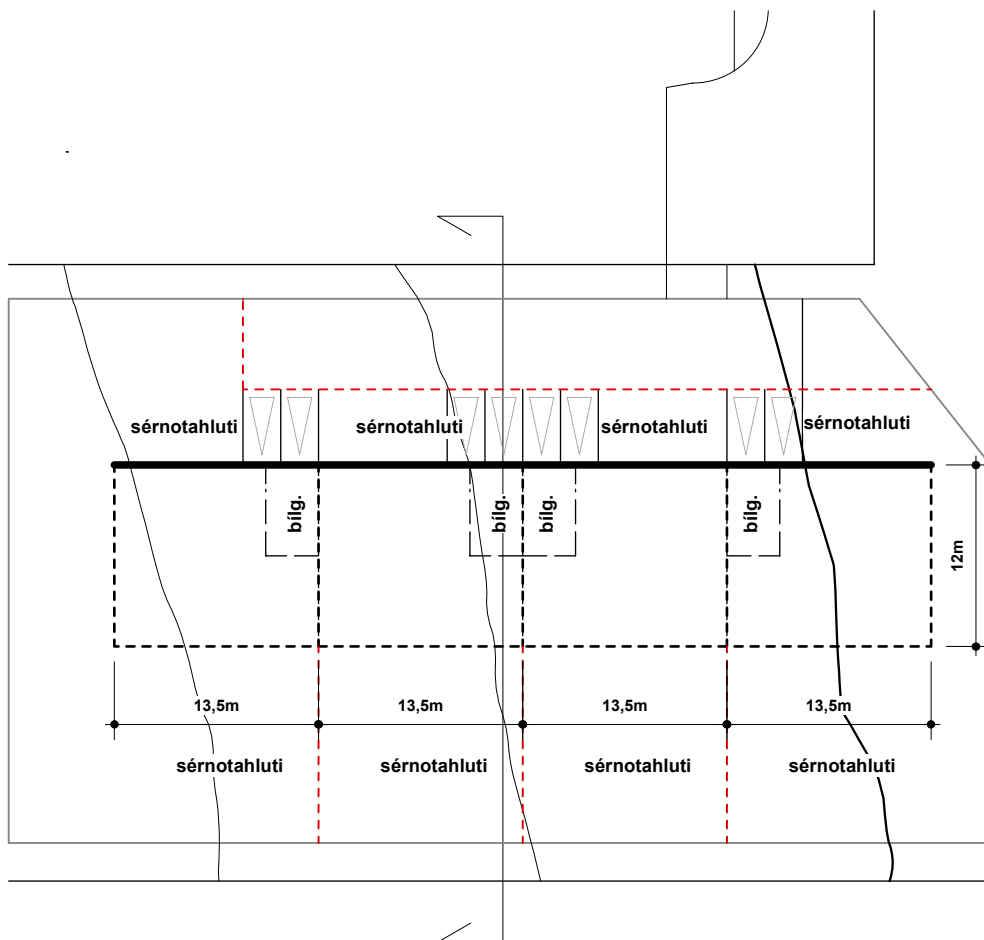
byggingarreitur



bindandi byggingarlína



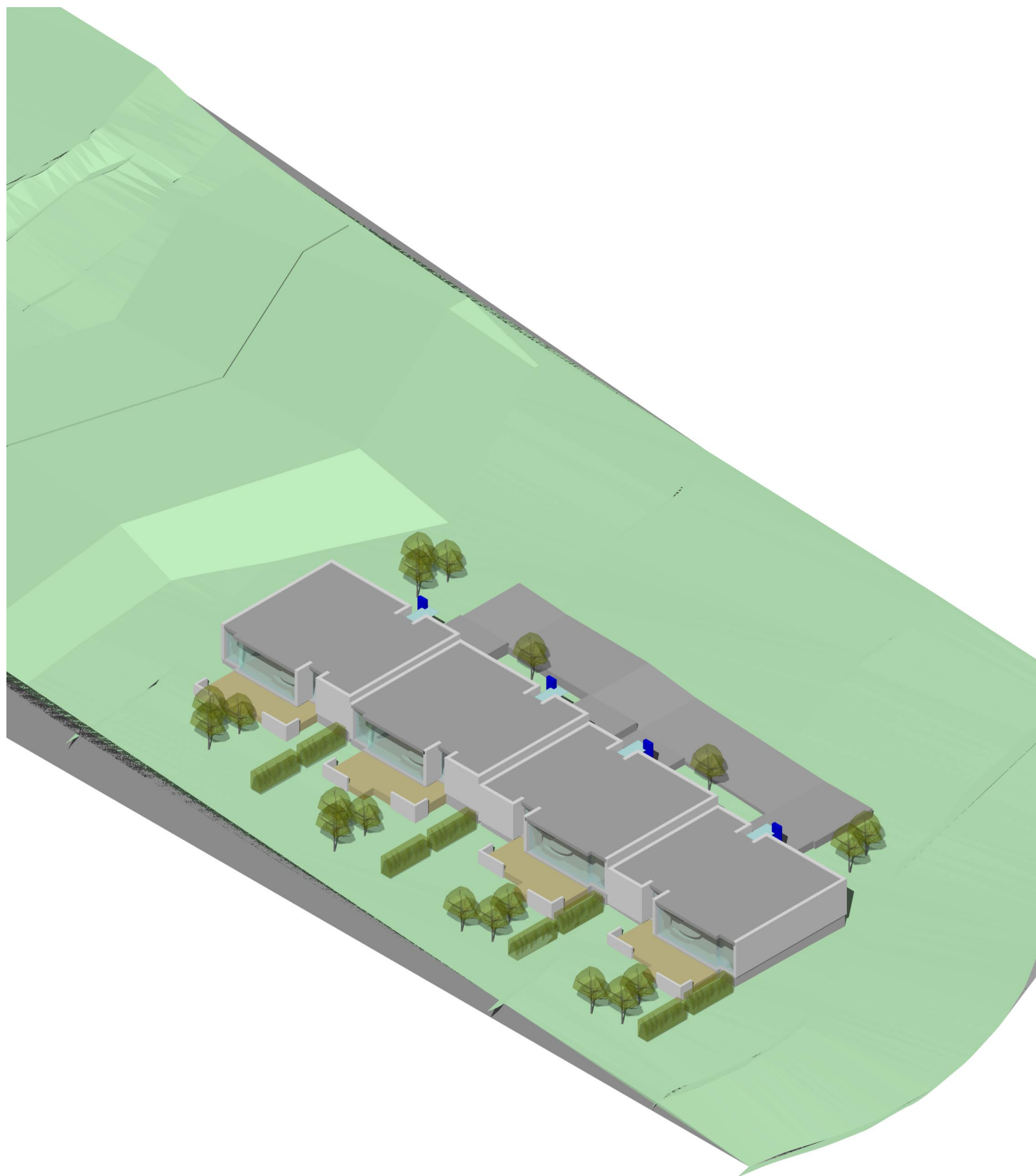
afmörkun sérafnataflata



NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skilmálateikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
sími 552 8186
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

D - raðhús skýringateikning



NAUSTAHVERFI REITUR 28
DEILISKIPULAG
skýringateikning

kanon
Laugavegi 28
sími
fax
netfang

arkitektar ehf
101 Reykjavík
562 8166
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. bygg.	Fj. íbúða	Hám.st. bygg./lóð m²	Nýtingarhlutfall
A	Einbýlishús	6 hús	6	210 / 280*	0,24 - 0,28**
B1	Einbýlishús	5 hús	5	200	0,24 - 0,27***
B2	Einbýlishús	5 hús	5	250	0,24 - 0,25***
C1	Einbýlishús	12 hús	12	210 / 300*	0,19 - 0,31**
C2	Einbýlishús og vinnustofa	1 hús	1	400*	0,13**
D	Raðhús	1 hús	4	880	0,38

Á svæðinu eru alls 33 íbúðir, allar í sérbýli. Sérbýlisíbúðir skiptast í 4 íbúðir í raðhúsi og 29 íbúðir í einbýlishúsum.

* 1 hæð / 2 hæðir

** Nýtingarhlutfall miðast við hámarksstærð (m.v. 2 hæðir)

*** Í lóðarstærð B-húsa er meðtalinn helmingur sameiginlegrar lóðar fyrir akstursaðkomu

Skipting eftir íbúðargerðum:

Sérbýli skiptist í:

- Raðhús (D) 4 íbúðir
- Einbýlishús (A,B og C) 29 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi:

alls 33 íbúðir

Á svæðinu er fyrir er 1 einbýlishús sem bætist við. Heildaríbúðarfjöldinn á svæðinu er því: 34 íbúðir

Unnið fyrir Akureyrarbæ

Dags. 5.7.2007

Kanon arkitektar ehf

SAMÞYKKTIR

Við gildistöku þessa skipulags fellur deiliskipulag fyrir reit 28 í Naustahverfi úr gildi.

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b.og var samþykkt í
bæjarstjórn Akureyrar hinn _____ 200__.

Akureyri, _____ 200__

Bæjarstjóri