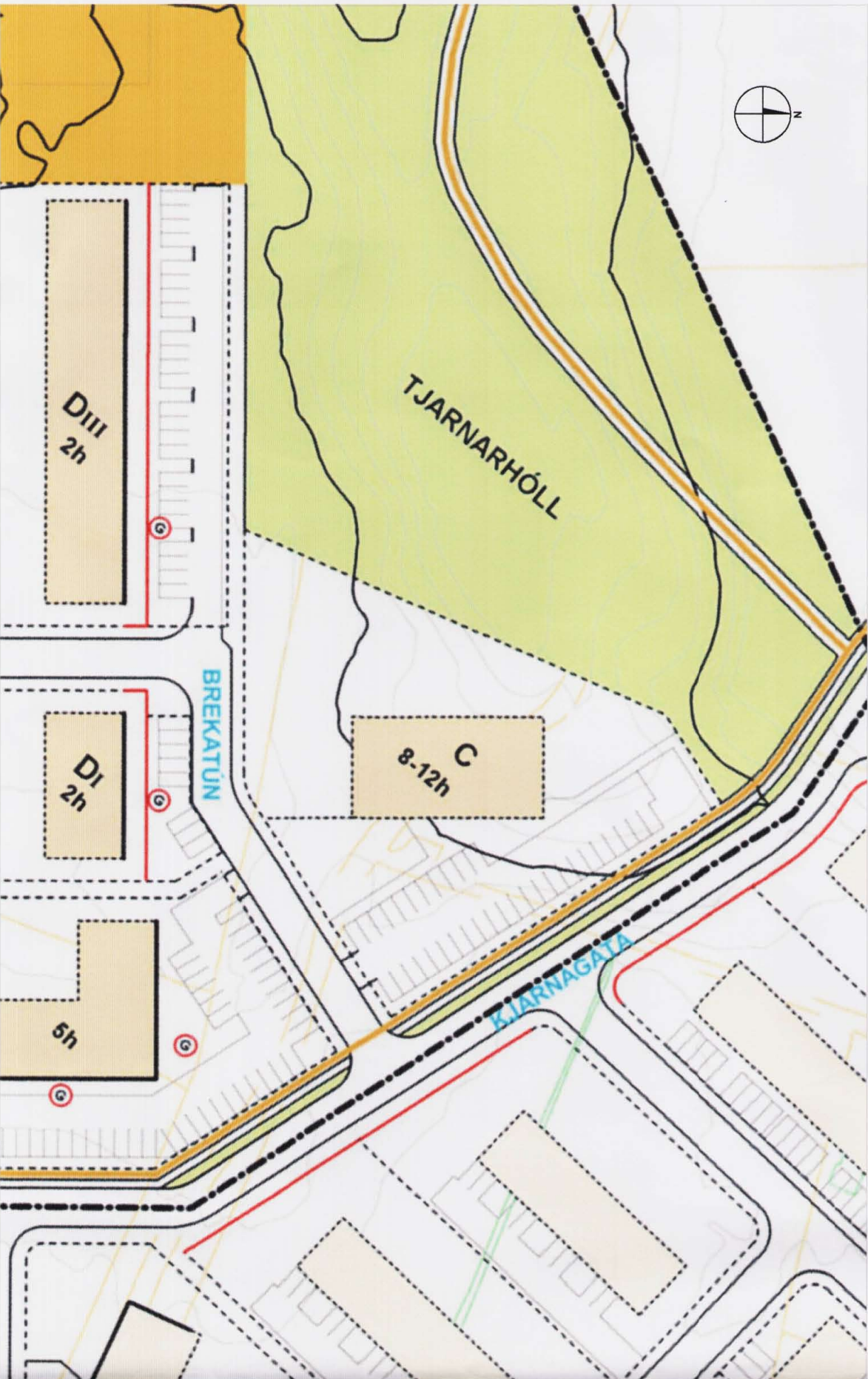
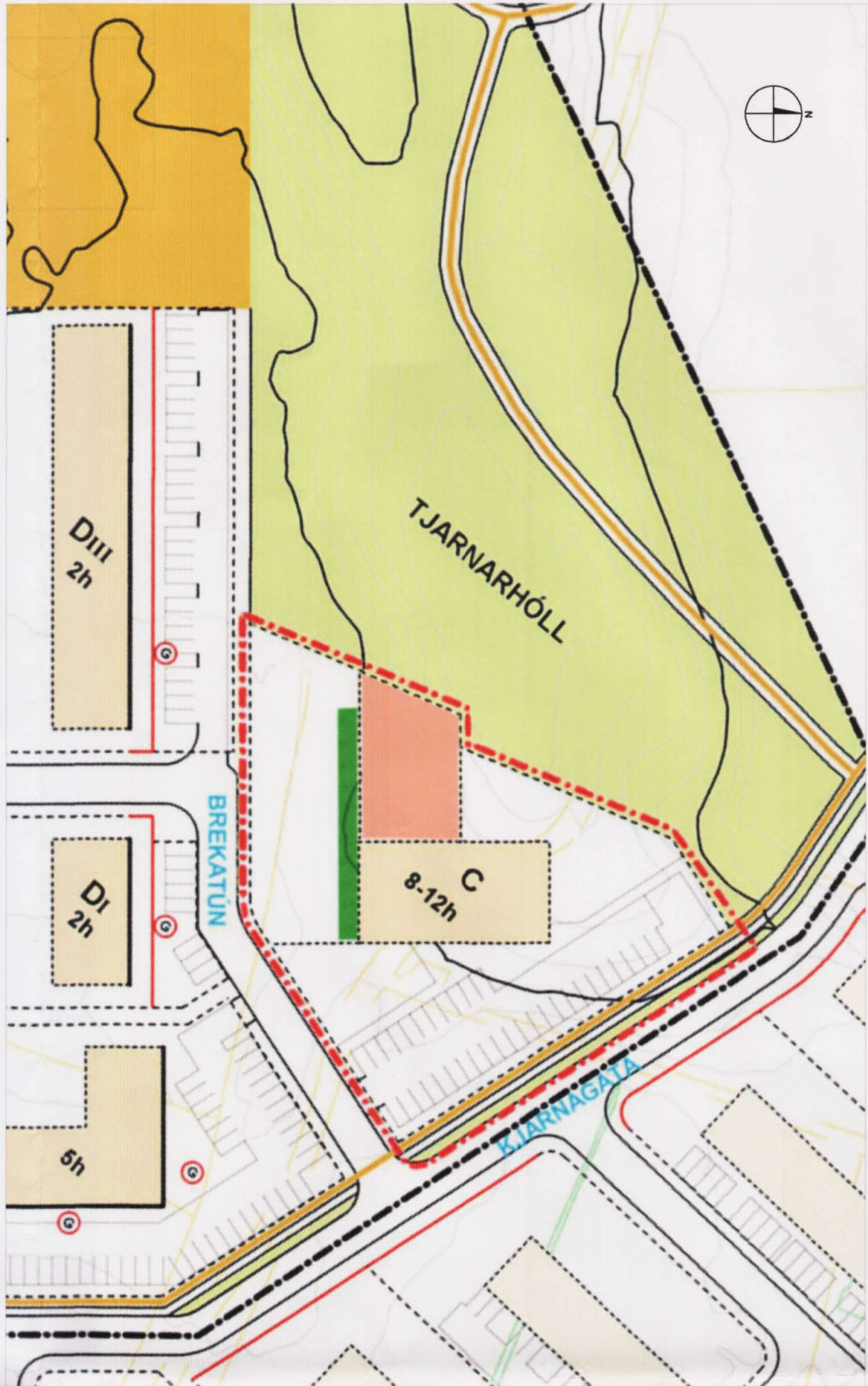
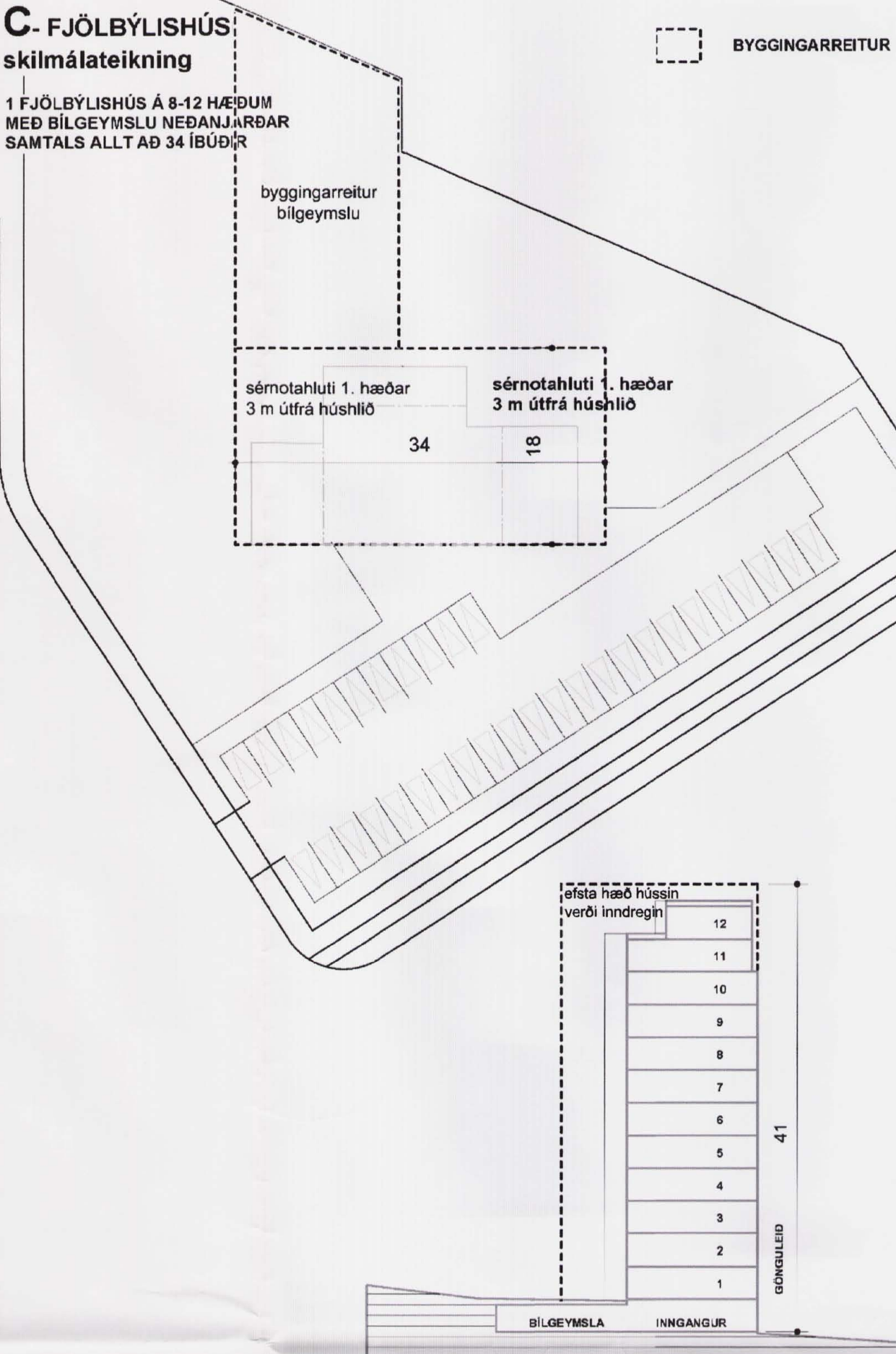
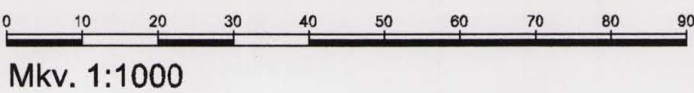




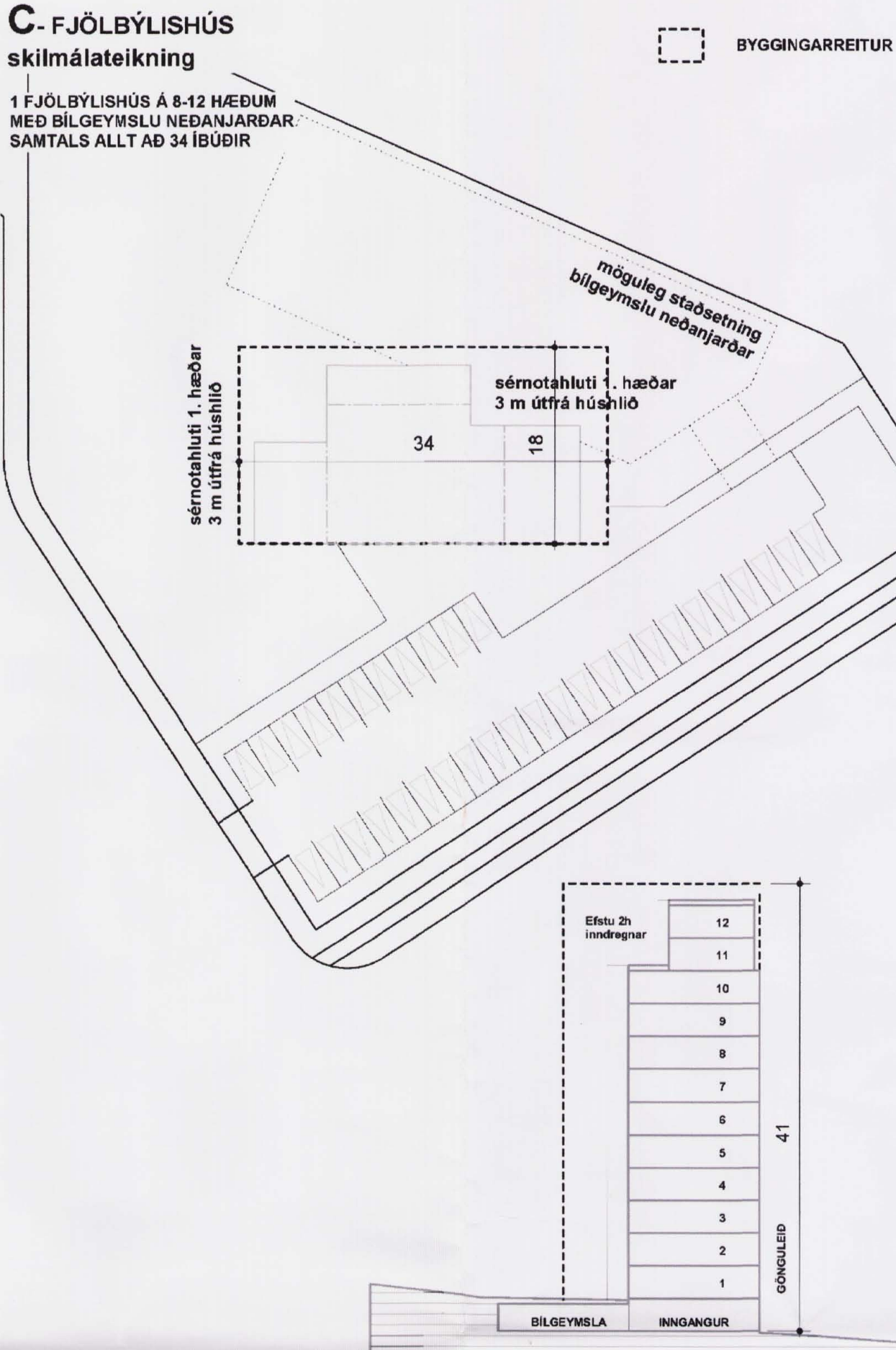
GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG, 1:1000



BREYTT SKILMÁLATEIKNING, 1:500



GILDANDI SKILMÁLATEIKNING, 1:500

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI, NÚGILDANDI SÉRÁKVÆÐI DEILISKIPULAGS

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG SÉRÁKVÆÐI

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 B

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 ásynnd Kjamagötu.

Aðkoma og lóð:

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

Húsagerð:

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

Hönnun húsa og lóða:

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

Byggingarreitur:

Byggingarreitur er 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 táknadr með brotnum línum. Byggingarreitur bílgeymsla neðanjarðar afmarkast af lóðarmörkum. Á neðri hæðum skulu ekki vera fleiri en 3 íbúðir á hæð, hámarksstærð hæðar (sjá þó um inndregnar efstu hæðir í kalla 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. kalla hér að ofan, Byggingarreitur. Hámarksstærð bygginga frá gölf 1.h kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

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 lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnótahluta meðfram garðhóli íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu). Frágangur lóða skal koma fram á byggingamefnadarteikningu.

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 B

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefnar fermetrátölur íbúða eru hámarksstærðir. Í sérbylli 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 sérbylli 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
FIV 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 sérbylli. Sérbyllisíbúðir 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
- Sérbylli (E, F, G, H) 113 íbúðir
- Sérbylli skiptist í:
- Raðhús (E, F) 81 íbúð
- Parhús (G) 14 íbúðir
- Einbýlishús (E, H) 18 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi:

Naustahverfi 2. áfangi: allt að 432 íbúðir

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI, BREYTT SÉRÁKVÆÐI DEILISKIPULAGS

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG SÉRÁKVÆÐI

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 B

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 ásynnd Kjamagötu.

Aðkoma og lóð:

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

Húsagerð:

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

Hönnun húsa og lóða:

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

Byggingarreitur:

Byggingarreitur er 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 táknadr með brotnum línum. Á neðri hæðum skulu ekki vera fleiri en 3 íbúðir á hæð, hámarksstærð hæðar (sjá þó um inndregna efstu hæð í kalla um húshæð og þak) er 405 m². Á efstu hæð hússins skulu ekki vera fleiri en 2 íbúðir, hámarksstærð efstu hæðarinnar er 270 m². Hámarksstærð C-fjölbýlishúss ofanjarðar getur því verið á bilinu 3105 – 4725 m² eftir hæðarfjölda. Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

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

Bílgeymslur og bílastæði:

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

Lóðarfrágangur:

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

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KANON ARCHITECTAR EHF APRÍL 2005 B

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefnar fermetrátölur íbúða eru hámarksstærðir. Í sérbylli 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 sérbylli 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	3105	0,73
C** Fjölbýli m.v. 12 hæðir	1 hús	34	4725	1,11
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
FIV 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 sérbylli. Sérbyllisíbúðir 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
- Sérbylli (E, F, G, H) 113 íbúðir
- Sérbylli skiptist í:
- Raðhús (E, F) 81 íbúð
- Parhús (G) 14 íbúðir
- Einbýlishús (E, H) 18 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi:

Naustahverfi 2. áfangi: allt að 432 íbúðir



Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, 1:40000

SKÝRINGAR:

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br. frá 28.5.1997 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann 28.5.2008

Akureyri, 28.5.2008.

Sigurður Pálsson
Bæjarstjóri

Samþykkt deiliskipulagsbreytinganna var auglýst í B-deild Stjórnamíðna þann 28.5.2008.

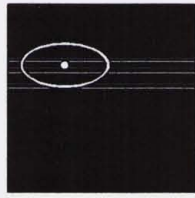
SAMANTEKT:

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

C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

NAUSTAHVERFI, 2. ÁFANGI, AKUREYRI

VERK:
KVARDI: 1:1000, 1:500
DAGS: 10.04.08
TEIKN: IFG
SKRÁ:



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

Logi Már Einarsson arkitekt faí kt. 210864 - 2969