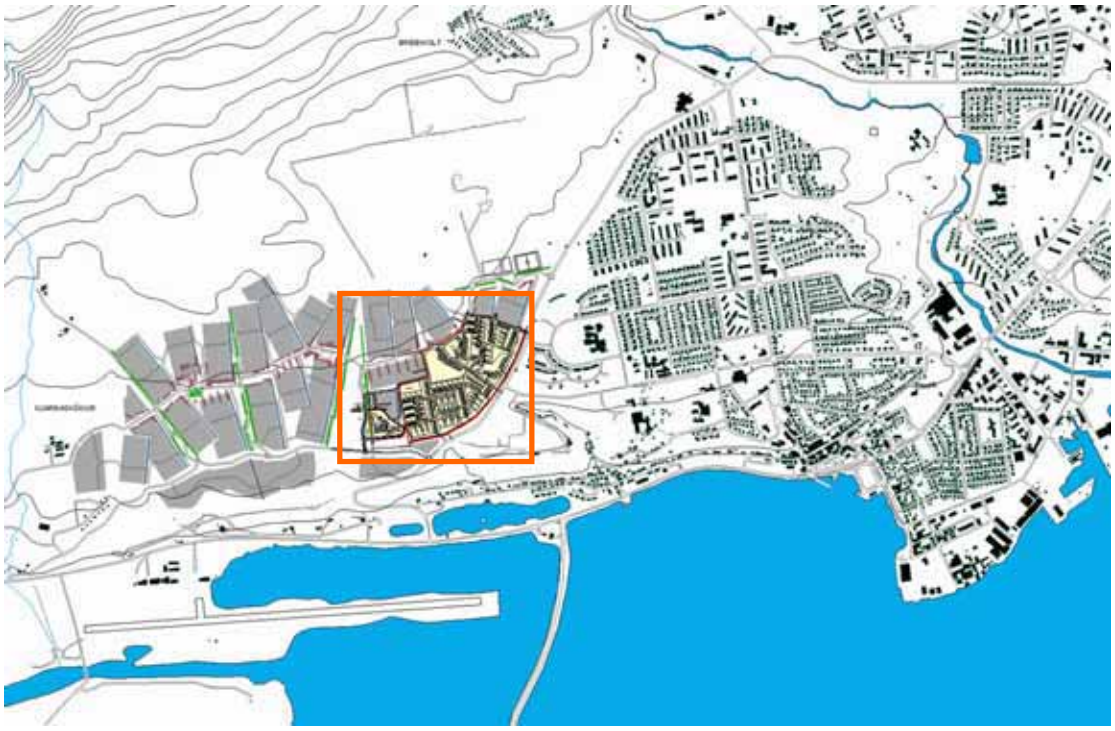


NAUSTAHVERFI, 1. ÁFANGI

Tillaga að nýjum og breyttum skilmálaákvæðum

Mars-apríl 2004

A FJÖLBÝLISHÚS

11 hús á 3 hæðum (A1) og 2 hæðum (A2), alls 152 - 163 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
- Húsgerð gefi kost á íbúðum í fjölbýli með kosti sérbýlis, t.d. sérinngöngum/útiaðstöðu, nokkurs konar sambyggðum sérhæðum.

Aðkoma og lóð:
Lóðir hafa aðkomu að norðan um aðkomugötur norðan hvers reits. Undantekning er lóð á reit 3, en þar er aðkoma um götu að austan. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð:
A1: Þriggja hæða fjölbýlishús. Samtals 90-101 íbúðir.
A2: Tveggja hæða fjölbýlishús. Samtals 62 íbúðir.

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Bent er á möguleika á innbyrðis stöllun fjölbýlishúss með því að fella hverja grunneiningu (þ.e. íbúð og tilheyrandi stigahús sbr. skýringarteikningu) að landi, ef slíkt auðveldar góða landaðlögun.
Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfihamlaðra.
Staðsetning og fjöldi stigahúsa er leiðbeinandi á skilmála-/skýringarteikningu. Á leiðbeinandi skýringarteikningum eru sýnd jafnmörg stigahús og íbúðir á hæð, þ.a. hver íbúð fær sérinngang frá stigahúsi. Til að suðurgarður nýtist öllum skulu öll stigahús vera aðgengileg frá götuhlið (aðalinng.) og garði.
Til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig utan við opnanlega glugga þarf að huga sérstaklega að hönnun hússins Stekkjartún nr.20-24 (A1-III). Þar skal gæta sérstaklega staðsetningu opnanlegra glugga og frekari hljóðskermun með sértækum aðgerðum. Gögn um væntanlegt hljóðstig svæðisins munu liggja frammi.

Byggingarreitur:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka byggingarhlutar s.s. stigahús, tröppur, skyggni, þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Svalir mega ná út fyrir eða vera utan byggingarreits til suðurs (s-austurs/n-vesturs í A-húsi í reit 3), skv. skilmálateikningum. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti helmingur framhliðar húsalengjunnar skal fylgja byggingarlínu, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið.

Áætluð heildarstærð og leyfð hámarksstærð A-húsa er eftirfarandi:

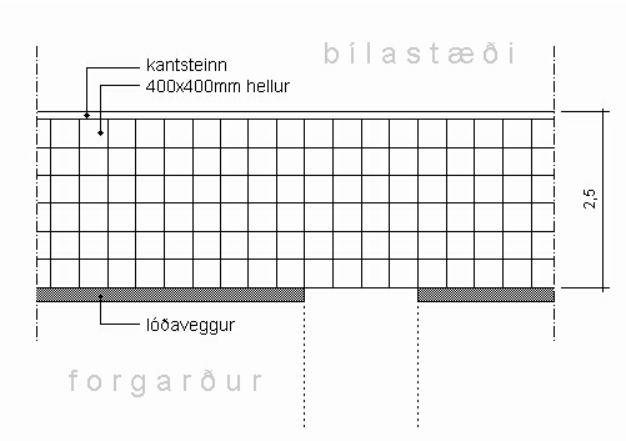
Bygging	Húsagerð	Hæðafjöldi	Íbúðafjöldi	Áætluð heildarstærð	Leyfð hámarksstærð
I	A1	3	15-17	1950 m²	2340 m²
II	A1	3	21-23	2730 m²	3270 m²
III	A1	3	12-14	1560 m²	1870 m²
IV	A2	2	12	1560 m²	1870 m²
V	A1	3	9-10	1170 m²	1400 m²
VI	A2	2	14	1820 m²	2180 m²
VII	A2	2	16	2080 m²	2490 m²
VIII	A1	3	21-23	2730 m²	3270 m²
IX	A1	3	12-14	1560 m²	1870 m²
X	A2	2	8	1040 m²	1245 m²
XI	A”	2	12	1560 m²	1870 m²

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:
A1: Þrjár hæðir. Hámarkshæð byggingar er 10,3m yfir gólfi aðkomuhæðar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmála-/ skýringarteikningar.
A2: Tvær hæðir. Hámarkshæð byggingar er 7,6m yfir gólfi aðkomuhæðar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmála-/ skýringarteikningar.

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 minni en 50 m² skulu hafa 1 stæði en að auki skal gert ráð fyrir 1 gestastæði fyrir hverjar 5 íbúðir.
Við tveggja hæða hús (A2) skal gera ráð fyrir bílastæðum á lóð framan við hús skv. skilmálateikningu. Við þriggja hæða hús (A1) er auk bílastæða á lóð framan við hús, gert ráð fyrir sérstökum bílastæðalóðum skv. deiliskipulagsuppdrætti.

Lóðarfrágangur:
Norðan bygginga (suðaustan húss IV), þar sem bílastæði liggja beint að húsagötu er mælst til gönguleið sé lögð innan lóðar meðfram bílastæðum sbr. skilmálateikningu og deiliskipulagsuppdrátt. Þar er mælst til að lögð sé hellulögð stétt á sama tíma og hús er reist (sbr. skýringarmynd að neðan). Meðfram gönguleið, skal gera ráð fyrir steinsteyptum lóðarvegg sbr. skilmála-/ skýringarteikningar. Lóðaveggur skal reistur um leið og íbúðarhús. Hæð lóðarveggjar skal vera 1,2m. Ef lóðarveggurinn er stallaður skal meðalhæðin vera 1,2m (þó að hámarki 1,7m og að lágmarki 0,7) Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.
Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið (suðurhlið nema í reit 3, þar SA-hlið og NV-hlið) íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



Dæmi um útfærslu á gangstétt, skýringarmynd

E FJÖLBÝLISHÚS

2 hús á 2 hæðum, alls 8 íbúðir

Markmið og leiðarljós:
- Samstæð röð bygginga styðji við megingönguleið í hverfið í framhaldi af Þórunnarstræti og Búðargili.
- Að gefa kost á litlum einingum fjölbýlishúsa (fjórbýli) og auka þar með á fjölbreytileika hverfis.

Aðkoma og lóð:
Reitur 2. Lóð hefur aðkomu um götu að vestan. Húsin standa á sameiginlegri lóð ásamt sambýli m. 6 íbúðum. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt og sérákvæði fyrir sambýli.

Húsagerð:
2 tveggja hæða fjölbýlishús. Í hverju húsi eru fjórar íbúðir.

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.
Staðsetning stigahúss/-húsa (eitt eða tvö) er ekki bundin. Skv. kaflanum Hönnun mannvirkja (Sameiginleg ákvæði) skulu hús innan sömu lóðar teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfisráð sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Byggingarreitur:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, stigagangar og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Svalir mega ná út fyrir eða vera utan byggingarreits til suðvesturs og við gafla, skv. skýringarteikningu. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð.
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minniháttar innskotum.
Áætluð heildarstærð hverrar byggingar er 380 m². Leyfð hámarksstærð hverrar byggingar er 520 m².
Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:
Tvær hæðir. Hámarkshæð byggingar er 7,5m yfir gólfi aðkomuhæðar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmála-/ skýringarteikningar.

Bílastæði:
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð skv. skilmálateikningum, sjá þó sérákvæði um sambýli.

Lóðarfrágangur:
Mælst er til gönguleið sé lögð innan lóðar meðfram bílastæðum sbr. skilmálateikningu og deiliskipulagsuppdrátt. Einnig er mælst er til að trjágróður sé gróðursettur innan lóðar milli bílastæða og húsagötu til vesturs sbr. skilmálateikningu.
Lóðin liggur að einu af fyrirhuguðum megintrjábeltum Naustahverfis sbr. kaflann Trjábelti (Sameiginleg ákvæði). Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.
Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið (suður/vesturhlið) íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

I PARHÚS/FJÓRBÝLISHÚS

6 parhús á 1-2 hæðum auk bílgeymsluhæðar (I1) og 6 fjórbýlishús á 2 hæðum (I2), alls 36 íbúðir

Markmið og leiðarljós:
- Byggingar ofarlega í landi snúi þannig að þær njóti bæði útsýnis til austurs og síðdegissólar til vesturs.
- Byggingar lagðar í land þ.a. að þær taki upp og nýti landhalla.

Aðkoma og lóð:
Reitir 3 (parhús, I1), 6 (fjórbýlishús, I2) og 7 (fjórbýlishús, I2). Lóðir hafa aðkomu um götur að austan. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð:
6 einnar til tveggja hæða parhús auk bílgeymsluhæðar og 3 tveggja hæða fjórbýlishús með aðkomu úr austri.

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, útitröppur, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Svalir mega ná út fyrir eða vera utan byggingarreits til vesturs. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð.
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minniháttar innskotum.
Áætluð heildarstærð I1-húss (tvær íbúðir auk tveggja innbyggðra bílgeymslna) er 320 m². Leyfð hámarksstærð er 360 m².
Áætlaðar heildarstærðir og leyfðar hámarksstærðir I2-húsa (fjórar íbúðir) eru eftirfarandi:

a) Hús nr.2 við Stallatún	Áætluð heildarstærð 400 m²	Leyfð hámarksstærð 470 m²
b) Hús nr.4 við Stallatún	Áætluð heildarstærð 450 m²	Leyfð hámarksstærð 500 m²
c) Hús nr.6 við Stallatún	Áætluð heildarstærð 500 m²	Leyfð hámarksstærð 590 m²
d) 3 hús í reit 7	Áætluð heildarstærð 460 m²	Leyfð hámarksstærð 510 m²

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:
Parhús: Ein til tvær hæðir auk bílgeymsluhæðar.
Fjórbýlishús: Tvær hæðir.
Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).
Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar er 10m fyrir tveggja hæða parhús (auk bílgeymsluhæðar) og 7,3m fyrir einnar hæðar parhús (auk bílgeymsluhæðar) / fjórbýlishús (tveggja hæða). Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmála-/ skýringarteikningar.

Bílgeymslur og bílastæði:
Í hverju parhúsi skulu vera tvær innbyggðar bílgeymslur, ein fyrir hvora íbúð, sem snúa að húsagötu, sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við hús, sbr. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:
Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti.
Hver íbúð jarðhæðar hefur sérnotahluta garðmegin framan við íbúð skv. skilmálateikningu.
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

K EINBÝLISHÚS

25 hús á 1-2 hæðum

Markmið og leiðarljós:
- Margbreytileg byggð sérbýlis með rólegri og heilsteyptri götumynd. Heildaryfirbragð götu ræðst fyrst og fremst af afstöðu húsa til götu.
- Sveigjanlegir skilmálar um húsform, stærð og hæðafjölda gefi fjölbreytilega byggð.

Aðkoma og lóð:
Reitir 2, 3, 4, 6 og 7. Lóðir hafa aðkomu um götur að norðan (K1, K2 og K2*), austan (K2 og K5), sunnan (K3 og K4). Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð:

K1, K2, K3 og K4 eru einnar til tveggjahæða einbýlishús, K5 er einnar hæðar einbýlishús.

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.
Húsveggir í 3m fjarlægð skulu uppfylla skilyrði um húsveggi í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Byggingarreitur:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra.
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Steinús skal fylgja byggingarlínu að öllu leyti. Timburhús fylgja byggingarlínu eins mikið og byggingarreglugerð leyfir. Við byggingarlínu má gera minniháttar innskot. Einnig mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni útitröppur og gluggafrágangur, skaga út fyrir byggingarlínu. Að öðru leyti skal bygging, þ.m.t. sólpallar, svalir, tröppur o.þ.h. vera innan brotinnar línu byggingarreits.
Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi.
Áætluð heildarstærð einbýlishúss að meðtalinni bílgeymslu er 180 m². Leyfð hámarksstærð íbúðarhúss að meðtalinni bílgeymslu er 240 m².
Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:
Ein til tvær hæðir. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð aðkomuhæðar er 4,3m fyrir rishæð).
Hámarkshæð yfir aðkomugólfi einnar hæðar byggingu er 4,75m og 7m fyrir tveggja hæða byggingu. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Meðalhæð húsveggjar í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum má aldrei vera hærri en 6 m og skal hann uppfylla skilyrði sbr. grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.
Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Bílgeymslur og bílastæði:
Í hverju húsi skal vera bílgeymsla sem snýr að húsagötu, sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð framan við bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu.

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

M PARHÚS

2 byggingar á 1 hæð, alls 4 íbúðir

Markmið og leiðarljós:
- Margbreytileg byggð sérbýlis með rólegri og heilsteyptri götumynd. Heildaryfirbragð götu ræðst fyrst og fremst af afstöðu húsa til götu.

Aðkoma og lóð:
Reitur 1. Lóðir hafa aðkomu frá götu að vestan.
Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð:
2 einnar hæðar parhús með innbyggðum bílgeymslum, einni fyrir hvora 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.

Byggingarreitur:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, mega 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. Áætluð heildarstærð parhúss (2 íbúðir) að meðtöldum tveimur bílgeymslum er 340 m². Leyfð hámarksstærð parhúss (2 íbúðir) að meðtöldum tveimur bílgeymslum er 380 m².
Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:
Ein hæð. Hámarkshæð byggingar er 4,6m yfir gólfi aðkomuhæðar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Hús skulu aðlagast að landi. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmála-/ skýringarteikningar.

Bílgeymslur og bílastæði:
Innbyggðar bílgeymslur skulu vera í húsinu, ein fyrir hvora íbúð, sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hvora íbúð á lóð. sbr. skilmálateikningu.

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

N RAÐ-/ FJÖLBÝLISHÚS

2 byggingar á 2 hæðum, alls 12-24 íbúðir

Markmið og leiðarljós:
- Form og yfirbragð bygginga marki bæjarrými á afgerandi hátt.

Aðkoma og lóð:
Reitur 2. Lóðir hafa aðkomu frá götum að vestan / austan.
Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð:
2 tveggja hæða íbúðarhús, sem geta verið raðhús eða fjölbýlishús með innbyggðum bílgeymslum. 6 (raðhús) – 12 (fjölbýlishús) íbúðir í hvoru íbúðarhúsi.

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. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, mega skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð.
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum. Áætlaðar heildarstærðir og leyfðar hámarksstærðir bygginga eru eftirfarandi (Sjá einnig Tölulegar upplýsingar):

a) Raðhús	Áætluð heildarstærð 1100 m².	Leyfð hámarksstærð 1320 m²
b) Fjölbýlishús	Áætluð heildarstærð 1380 m².	Leyfð hámarksstærð 1560 m²

Húshæð og þak:
Tvær hæðir. Hámarkshæð byggingar er 7,2m yfir gólfi aðkomuhæðar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmála-/ skýringarteikningar.

Bílgeymslur og bílastæði:
Ef um raðhús er að ræða skal gert ráð fyrir einni bílgeymslu fyrir hverja íbúð. Ef um fjölbýlishús er að ræða skal gert ráð fyrir bílgeymslu fyrir allt að helming íbúða sbr. skýringarteikningu. Staðsetning bílgeymslna er ekki bindandi. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð. sbr. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur:
Afmarka skal lóðir til suðurs með 1.2 m steyptum lóðarvegg að bæjargötu. Hvatt er til þess að önnur 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. Ef um fjölbýlishús er að ræða skal gera ráð fyrir sérnotahluta á lóð fyrir íbúðir neðri hæða.
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

SAMBÝLI 1, 2 og 3

Sambýli 1: 1 bygging á 2 hæðum, alls 6 íbúðir
Sambýli 2: 1 bygging á 1 hæð, alls 5-6 íbúðir
Sambýli 2: 1 bygging á 2 hæðum, alls 6 íbúðir

Markmið og leiðarljós:
- Byggingar sambýlis falli vel og eðlilega að annarri íbúðarbyggð og aðgengi að lóð sé gott.

Aðkoma og lóð:
Sambýli 1: Reitur 7. Lóð hefur aðkomu frá götu að austan. Sambýli 2: Reitur 1. Lóð hefur aðkomu frá götu að austan. Sambýli 3: Lóð hefur aðkomu frá götu að vestan
Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð:
Sambýli 1: Tveggja hæða íbúðarhús með 6 íbúðum. Sambýli 2: Einnar hæðar íbúðarhús með 5-6 íbúðum.
Sambýli 3: Tveggja hæða íbúðarhús með 6 íbúðum

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Byggingarreitur:
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, mega 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. Áætlaðar heildarstærðir og leyfðar hámarksstærðir bygginga eru eftirfarandi (Sjá einnig Tölulegar upplýsingar):

a) Sambýli 1	Áætluð heildarstærð 350 m².	Leyfð hámarksstærð 500 m²
b) Sambýli 2	Áætluð heildarstærð 480 m².	Leyfð hámarksstærð 600 m²
a) Sambýli 3	Áætluð heildarstærð 380 m².	Leyfð hámarksstærð 520 m²

Húshæð og þak:
Ein hæð. Hámarkshæð byggingar er 4,6m yfir gólfi aðkomuhæðar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

a) Sambýli 1	Hámarkshæð 7,5m yfir gólfi aðkomuhæðar.
b) Sambýli 2	Hámarkshæð 4,6m yfir gólfi aðkomuhæðar.
a) Sambýli 3	Hámarkshæð 7,3m yfir gólfi aðkomuhæðar.

Bílastæði:
Fyrir sambýli 1 og 2 skal gera ráð fyrir 8-10 bílastæðum á hvorri lóð. Fyrir sambýli 3 skal gera ráð fyrir 8 bílastæðum á lóð.

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

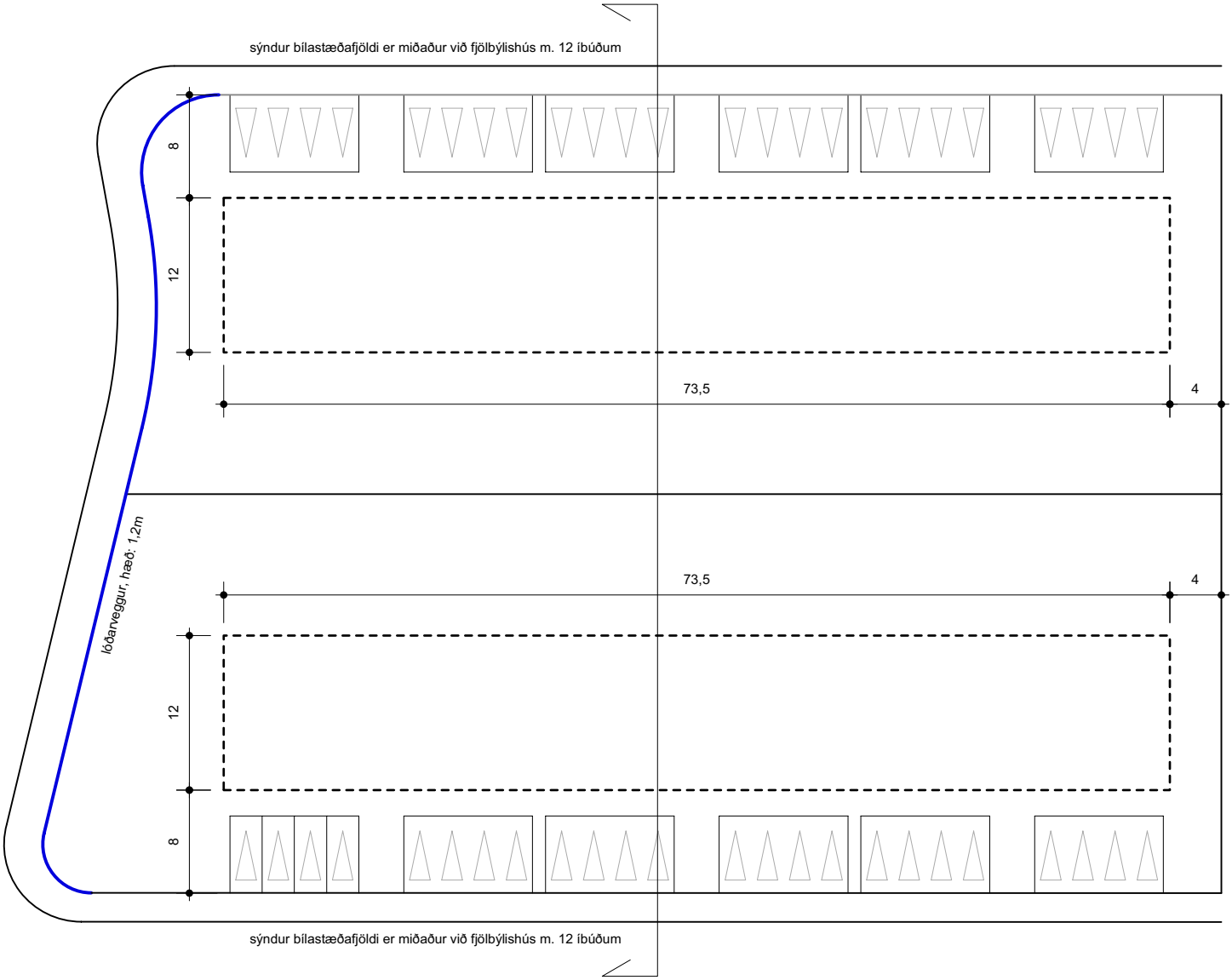
N- RAÐ - / FJÖLBÝLISHÚS

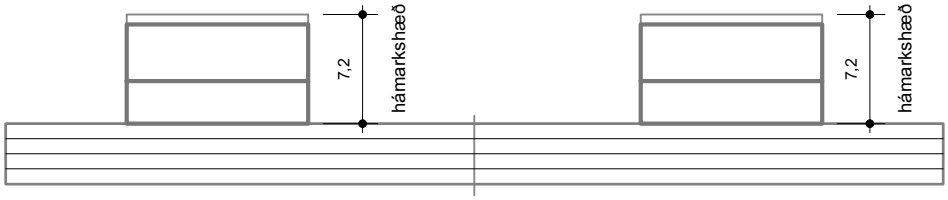
skilmálateikning

2 HÚS Á 2 HÆÐUM
SAMTALS 12-24 ÍBÚÐIR

BYGGINGARREITUR

LÓÐARVEGGUR Á LJÓÐAMÖRKUM



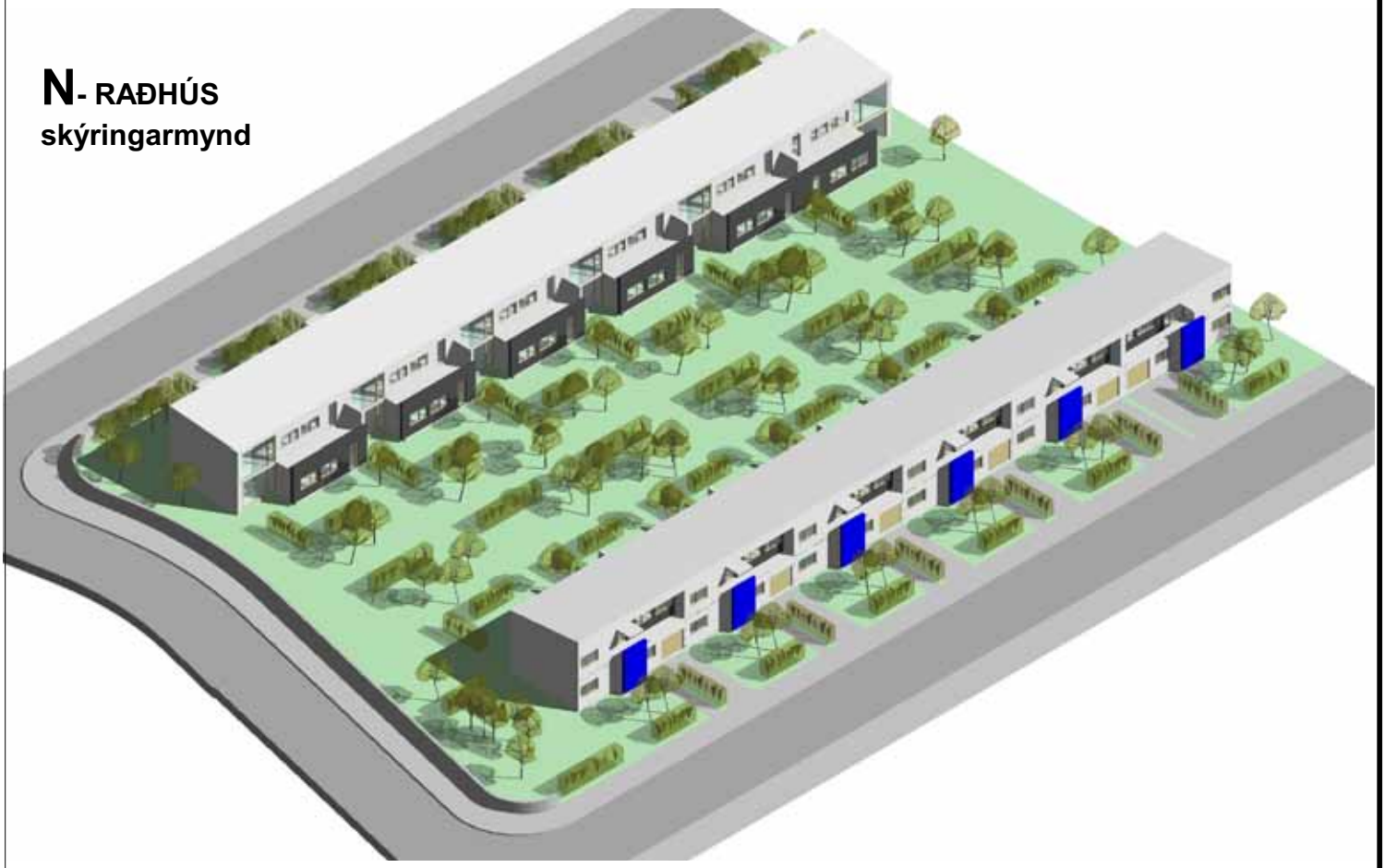


Deiliskipulag
Naustahverfi, 1.áfangi
skilmálateikning 1: 500

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

N- FJÖLBÝLISHÚS
skýringarmynd

N- RAÐHÚS
skýringarmynd



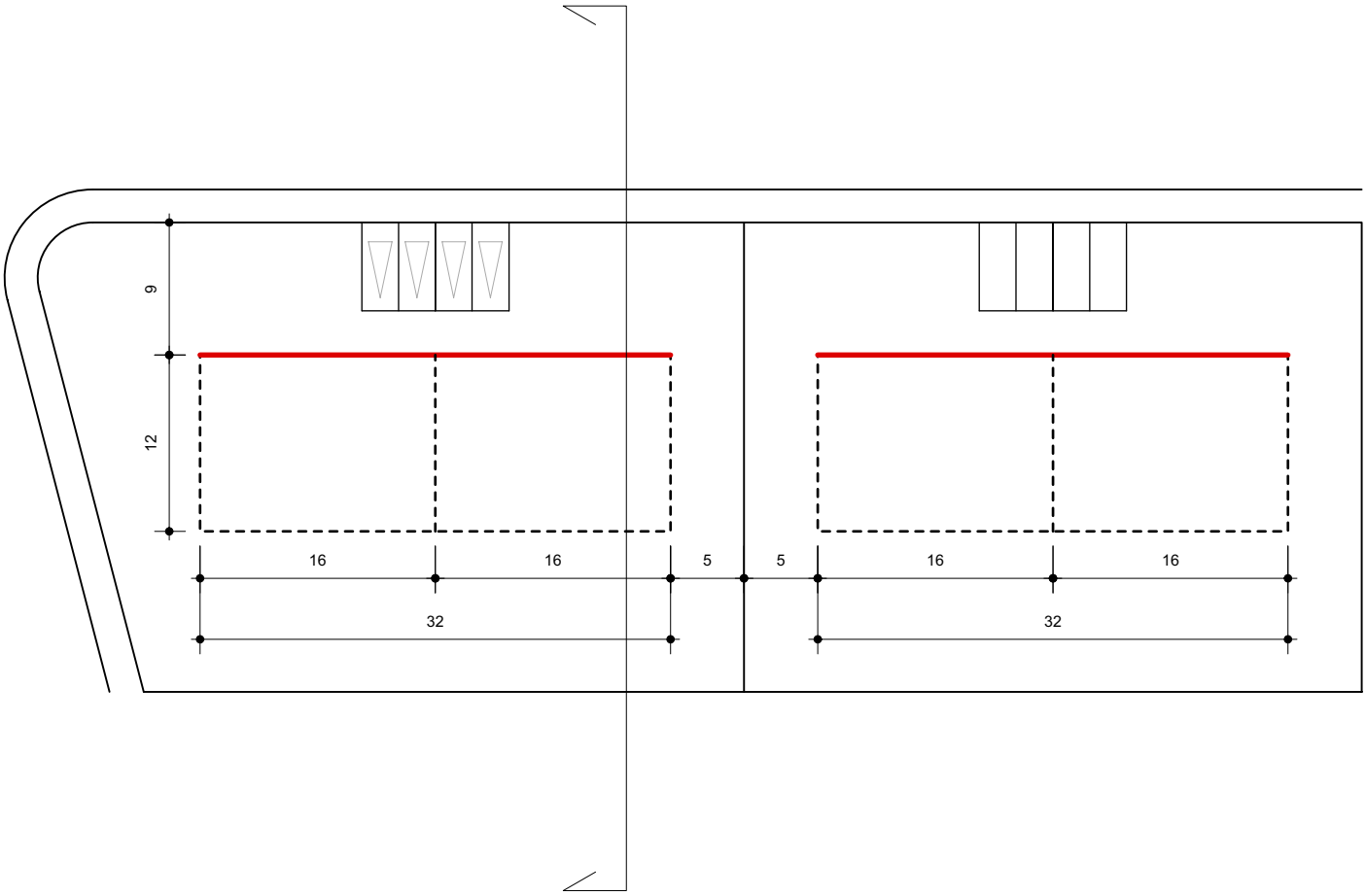
kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

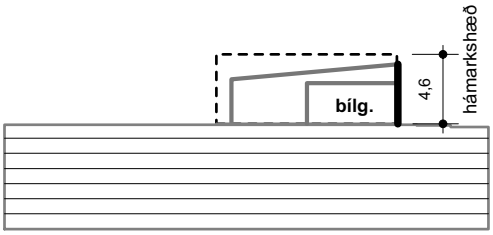
M- PARHÚS
skilmálateikning

2 HÚS Á EINNI HÆÐUM
SAMTALS 4 ÍBÚÐIR

BYGGINGARLÍNA, BINDANDI FYRIR HÖFUÐFORM HÚSSINS

BYGGINGARREITUR

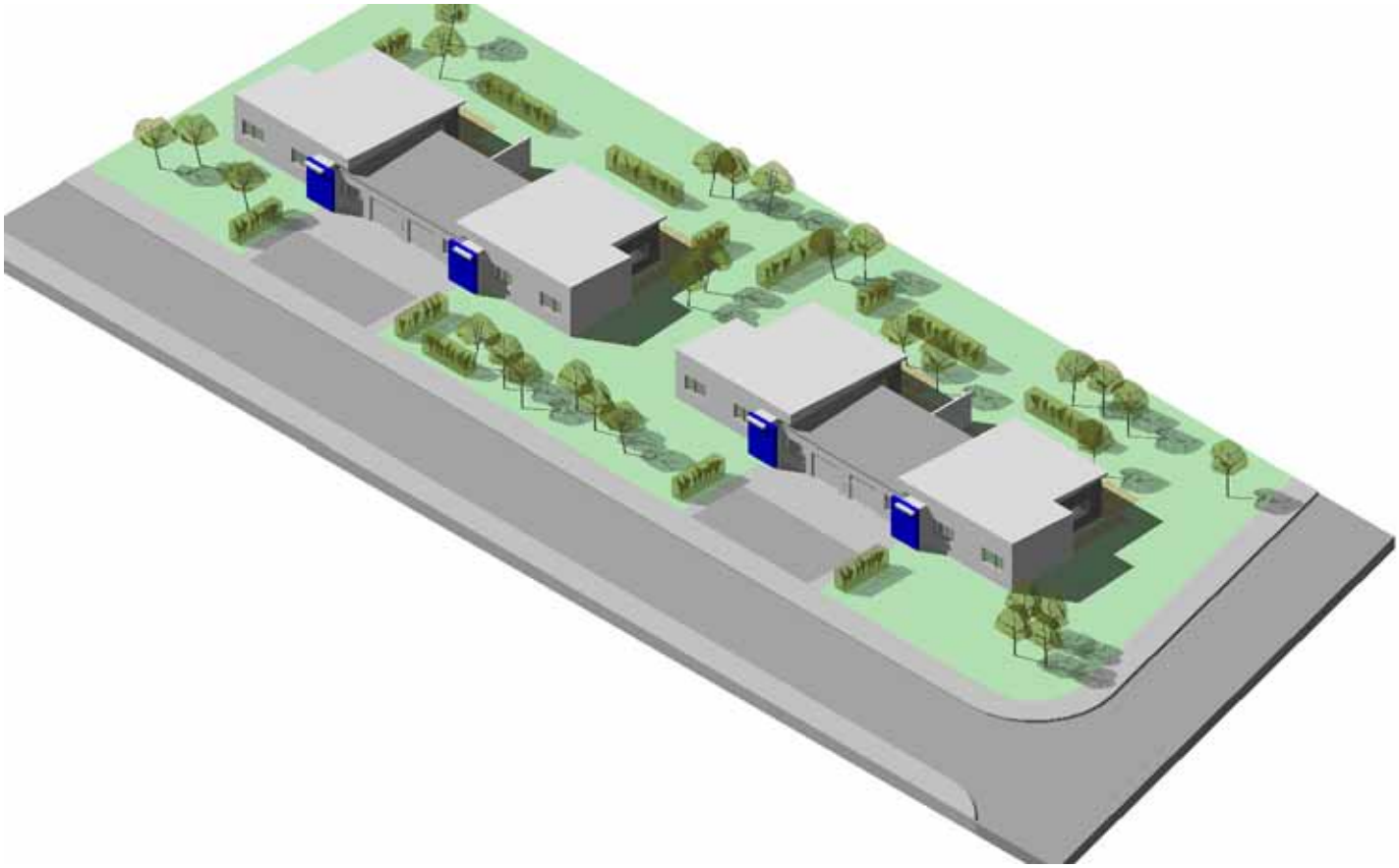




Deiliskipulag
Naustahverfi, 1.áfangi
skilmálateikning 1: 500

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

M- PARHÚS
skýringarmynd



Deiliskipulag
Naustahverfi, 1.áfangi
skilmálateikning 1: 500

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