

Akureyri

27.04.2023

### Erindi: Naustagata 13, fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu

Fyrir hönd lóðarhafa að Naustagötu 13, er hér óskað eftir leyfi skipulagsráðs til breytinga á deiliskipulagsskilmálum verslunar- og þjónustulóðarinnar á reit 19 að Naustagötu 13.

Hér má sjá skilmála gildandi deiliskipulagsákvæði fyrir lóðina.



Klippa úr deiliskipulagsupprætti

### 2.2.2 REITUR 19, LÓÐ FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU

Lóð fyrir verslun og þjónustu er sunnan hringtorgs á mótum Kjarnagötu og Naustagötu. Aðkoma bíla er frá hringtorginu. Megin gönguleið Kjarnagötu liggur meðfram lóðinni en hún liggur einnig vel við öðrum gönguleiðum úr byggðinni.

Klippa úr greinargerð með gildandi deiliskipulagi

## 3.8 VERSLUNARHÚS Á REIT 19

Einnar hæðar verslunarhús. Ekki eru settir skilmálar um form og útlit umfram almennar gæðakröfur.

- Hámarkshæð og hámarksvegghæð 5,9 m yfir gólfkóta skv. mæliblaði.
- Nýtingarhlutfall: 0,20.

Innkeyrsla og bílastæði skulu hönnuð þannig að ekki sé hætt á að bílaröð á bílastæðum loki fyrir umferð um hringtorg. Kröfur um fjölda bílastæða munu taka mið af þeirri starfsemi, sem á lóðinni verður með hliðsjón af almennum reglum Akureyrarbæjar og ákvæðum byggingarreglugerðar um bílastæði fyrir fatlaða. Að öðru leyti er miðað við að bílastæði verði 45-65.

Klippa úr greinargerð með gildandi deiliskipulagi

### Ákvæði sem óskað er eftir breytingu á eru eftirfarandi:

- **Hámarksbyggingarmagn:** Óskað er eftir hækkun á nýtingarhlutfalli og hámarks byggingarmagni úr  $0,200 = 975,6\text{m}^2$  í  $0,594 = 2900\text{m}^2$ .
- **Stærð og staðsetning byggingarreits:** Þar sem aðkoma að lóðinni er í hliðarhalla fyrir miðri lóð að norðan er óskað eftir því að byggingarreitur sé færður til vesturs þannig að hægt sé að beina umferð inn á lóðina í tvær áttir, austur og/eða vestur fyrir byggingarreitinn. Með þessu er auðveldara að dreifa bílastæðum á lóðina og koma í veg fyrir að bílaröð myndist frá inn/útkeyrslu að bílastæðum (sjá kröfu í lið 3.8 úr deiliskipulagi reitsins hér að ofan).  
Því er óskað eftir leyfi fyrir því að færa núverandi byggingarreit til á lóðinni um 8,6m til vesturs og um 5,1m til norðurs, ásamt því að stækka reitinn til vesturs þannig að hann rúmi um  $1450\text{m}^2$  grunnflöt
- **Fjöldi hæða:** Óskað er eftir leyfi til að nýta þann 3-4m landhalla (hliðarhalla) sem fyrir er á lóðinni og bæta hálfniðurgrafinni hæð undir húsið. Húsið verði því 2.hæða eftir breytingu. Aðkomu hæð auk hálfniðurgrafinnar neðri hæðar.
- **Hámarksvegghæð:** Óskað er eftir leyfi til þess að hækka leyfilega vegghæð þannig að hægt verði að byggja neðri hæð undir aðkomuhæð hússins. Ekki er um að ræða hækkun á húsinu og yrði hámarkshæð hússins yfir gólfkóta aðkomuhæðar óbreytt.
- **Bílastæðafjöldi:** Óskað er eftir lækkun á bílastæðakröfu í lið 3.8 í deiliskipulagsskilmálum lóðarinnar. Þar er gerð krafa um 45-65 bílastæði á lóðinni sem þýðir m.v. fullnýtingu núverandi byggingarmagns ( $975\text{m}^2$ ) verði 1 bílastæði/ $15-21\text{m}^2$  af byggðu atvinnuhúsnæði. Þetta er verulega mikið herra en almenn regla bæjarins um 1 stæði á hverja  $75\text{m}^2$  af atvinnuhúsnæði.

Ef gefið verður leyfi fyrir hækkun byggingarmagns í 2900m<sup>2</sup> er óskað eftir því að bílastæðakrafa verði lækkuð í 1 stæði/75m<sup>2</sup> húsnæðis sem gefur 38 bílastæði.

### **Markmið breytinga og röksemdir með erindinu:**

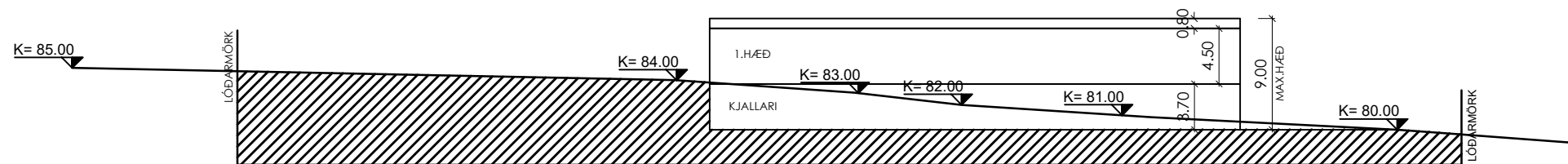
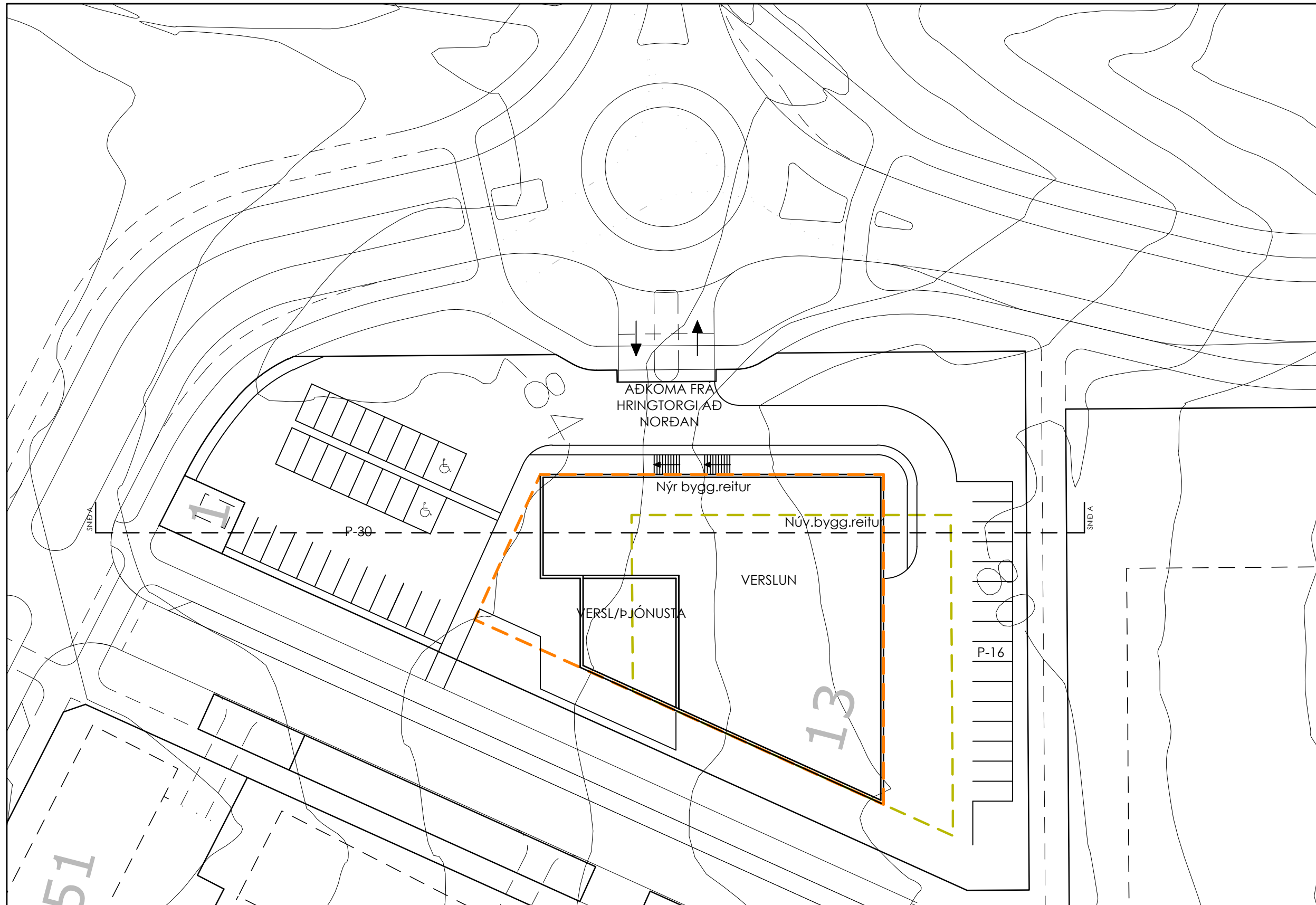
- Markmið með breytingum þessum er að gera lóðarhafa kleyft að nýta lóðina betur m.t.t. þess mikla hliðarhalla sem fyrir er á lóðinni og leysa þann vanda sem hlýst af því að innkeyrsla á lóðina er fyrir miðri lóð en byggingarreitur staðsettur austast á lóðinni í núverandi skipulagi.
- Með því að leyfa hæð undir aðkomuhæð hússins er hægt að draga verulega úr þeirri gríðarlegu fyllingu sem annars þyrfti í lóðina austanverða til að byggja þarna hús á aðeins einni hæð.
- Með því að færa byggingarreitinn til vesturs og gefa tækifæri á því að dreifa bílastæðum á tvö svæði við húsið er dregið verulega úr hættu á flöskuhálsi í umferð inn og út af lóðinni.
- Með því að nýta náttúrulegan landhalla lóðarinnar með hálfniðurgrafinni hæð undir húsið verður ásýnd hússins áfram í anda núverandi skipulags og heildarhæð hússins að Kjarnagötu er óbreytt.
- Nýting lóðarinnar og tekjur bæjarins af henni aukast verulega.
- Möguleikar á aukinni þjónustu við íbúa svæðisins aukast gríðarlega við þessa breytingu.

Meðfylgjandi eru þrívíddarmyndir sem gefa hugmynd um það byggingarform og massa sem um ræðir. Engin hönnun hefur farið fram á innri rýmum byggingarinnar og því eru gluggasetningar og yfirborð hússins hér eingöngu til að gefa myndunum fallegra yfirbragð. Landhæðir í þrívíddarmódeli eru byggðar á hæðarlínukorti frá tæknideild Akureyrarbæjar.

Fyrir hönd Kollgátu ehf.

---

Ingólfur Fr. Guðmundsson

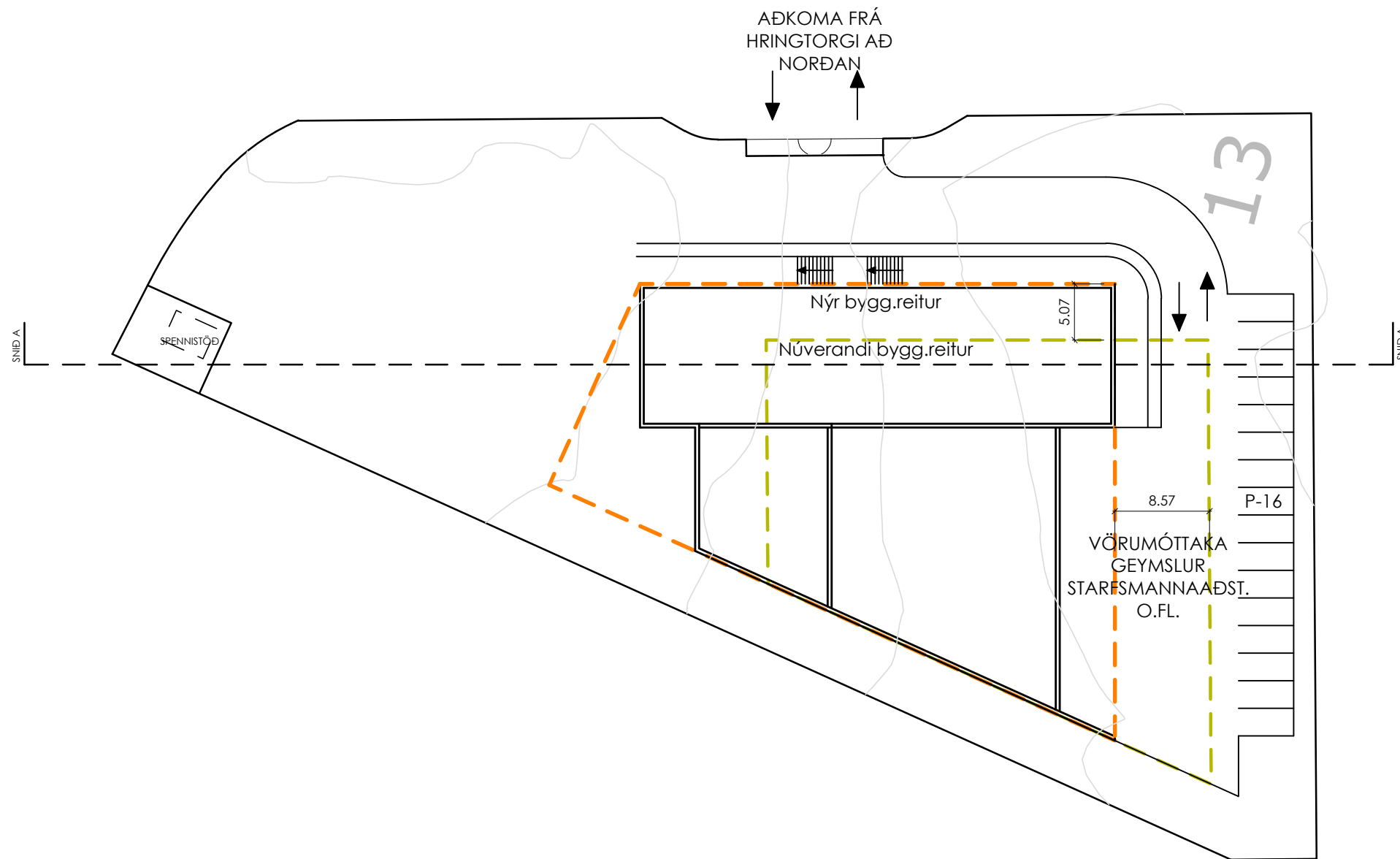


NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
FRUMDRÖG  
EFRI HÆÐ  
AFSTÖÐUMYND

VERK:  
KVARDI: 1:500  
DAGI: 28.03.23  
TEIKN: IFG  
SKRÁ:



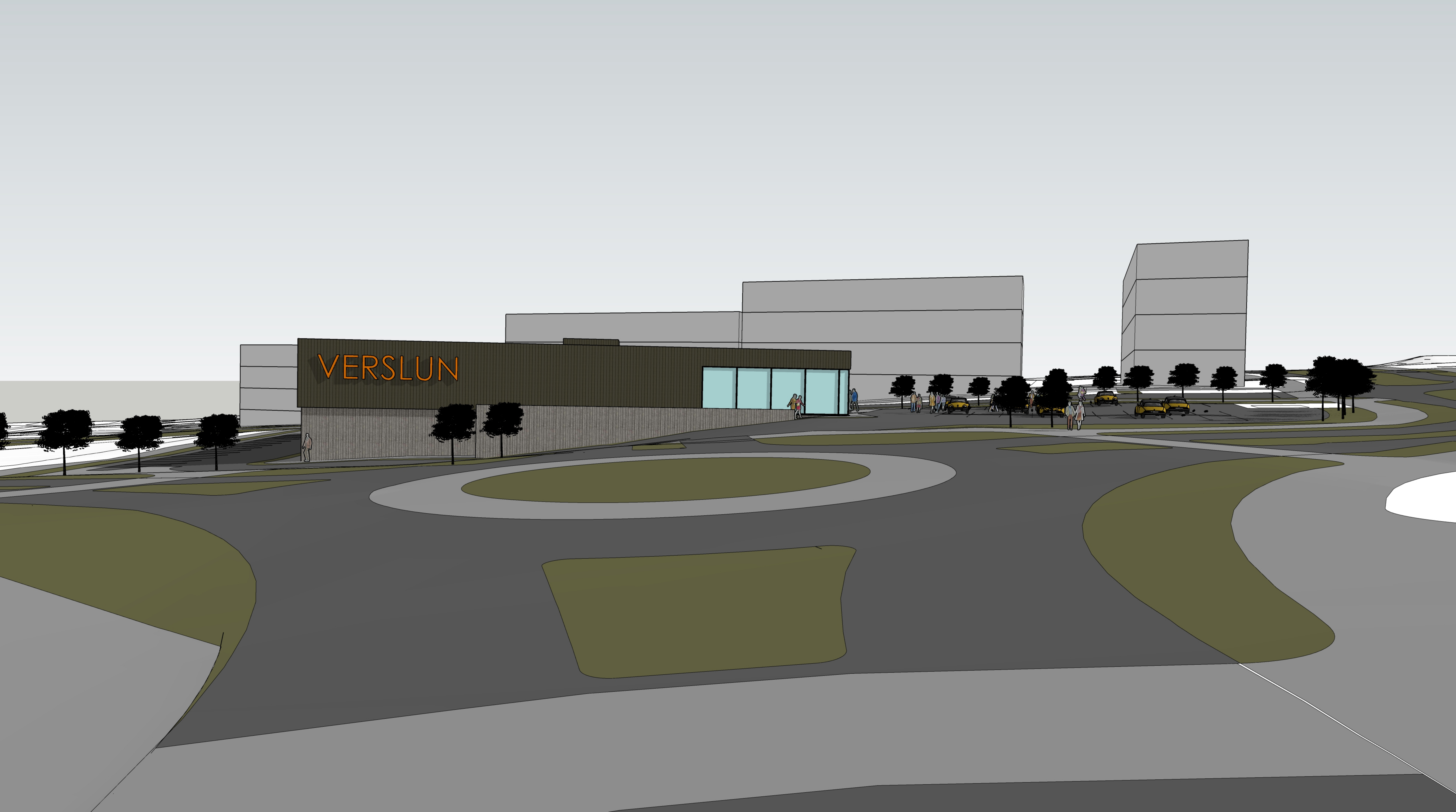
**KOLLGÁTA**  
Kaupvangstræti 29, 600 Akureyri  
Sími/Fax: 464 7880 - 464 7889  
Netfang: kollgata@kollgata.is



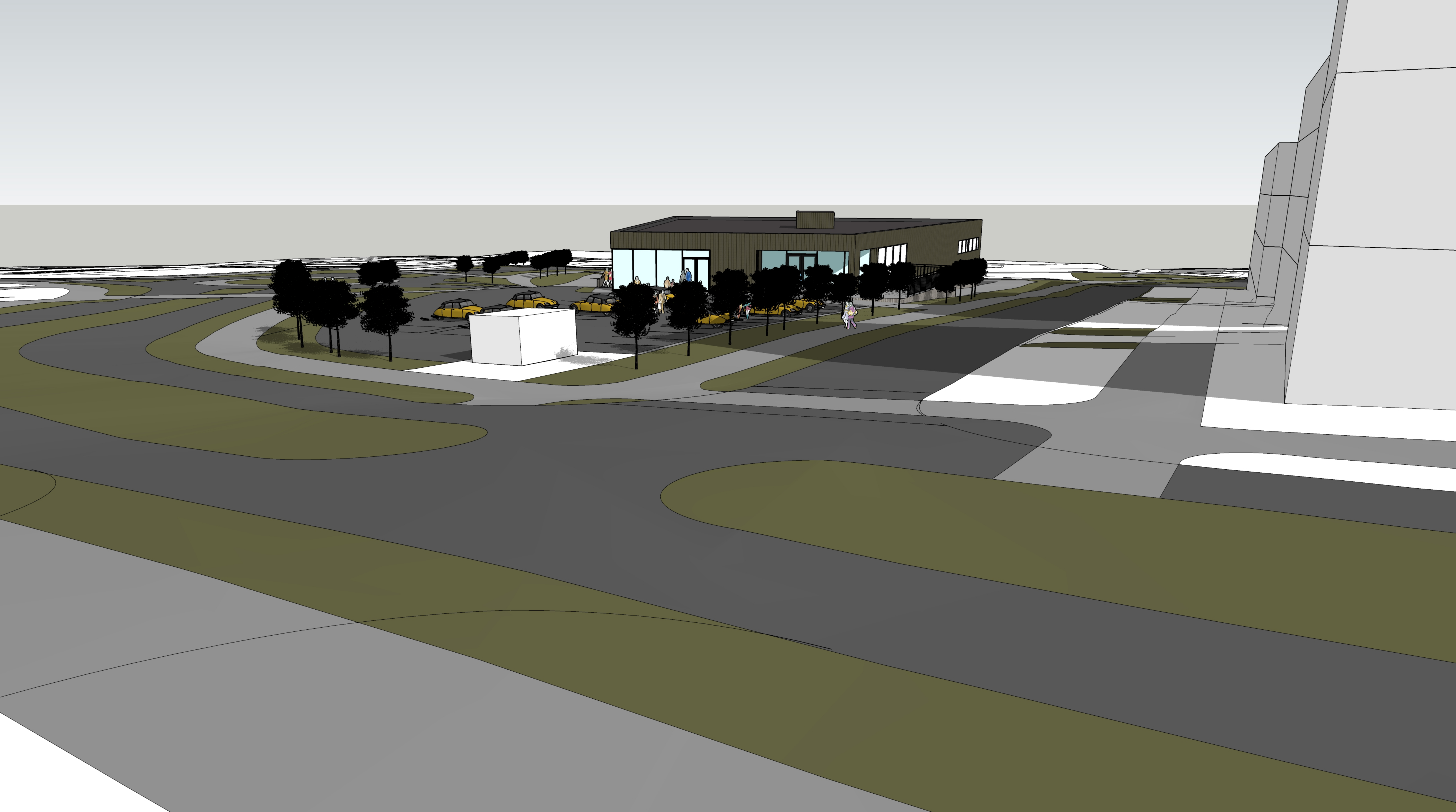
NAUSTAGATA 13, AKUREYRI	VERK:	
FRUMDRÖG	KVARDI:	1:500
	DAGS:	28.03.23
KJALLARI	TEIKN:	IFG
AFSTÖÐUMYND	SKR&:	

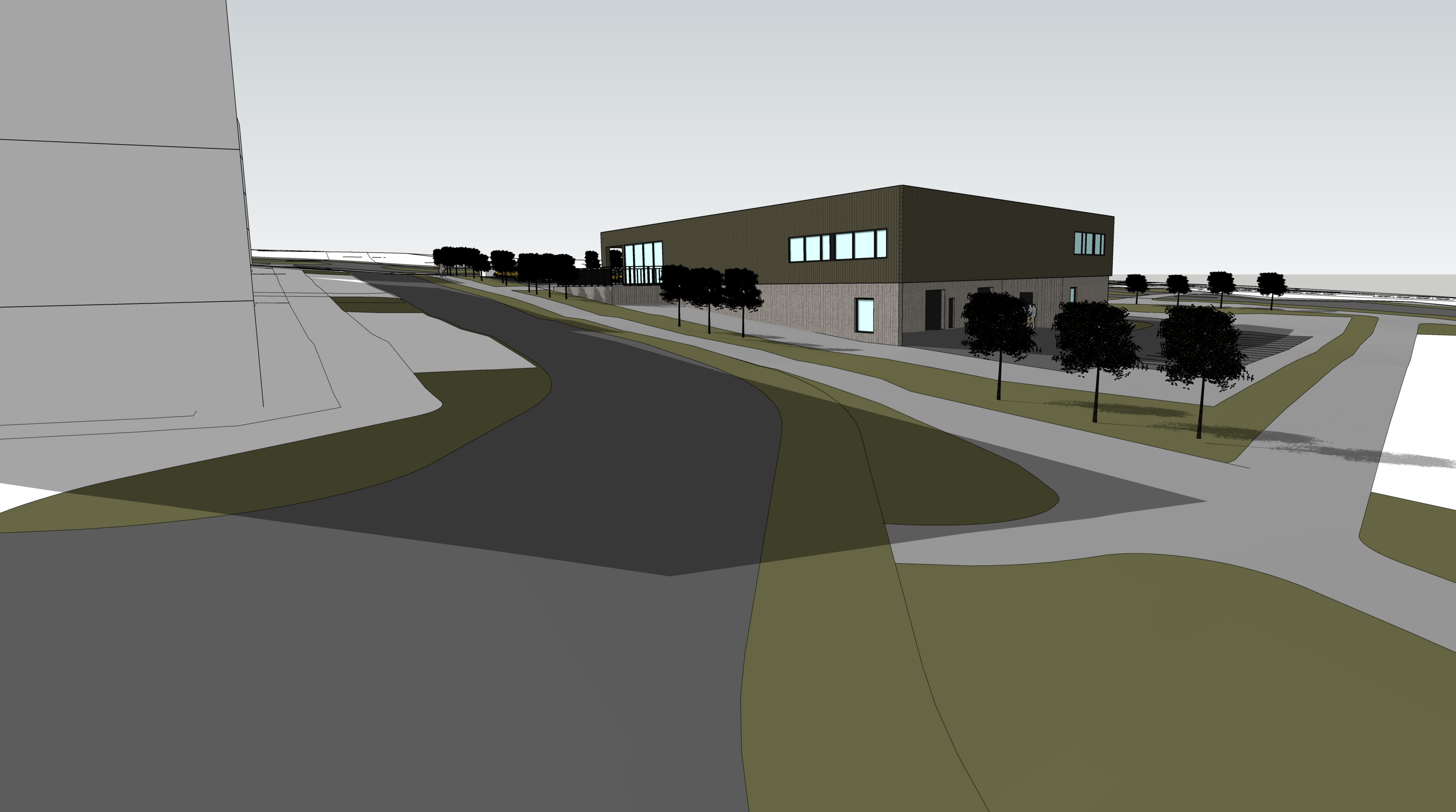


**KOLLGÁTA**  
 Kaupvangstræti 29, 600 Akureyri  
 Sími/Fax: 464 7880 - 464 7889  
 Netfang: kollgata@kollgata.is

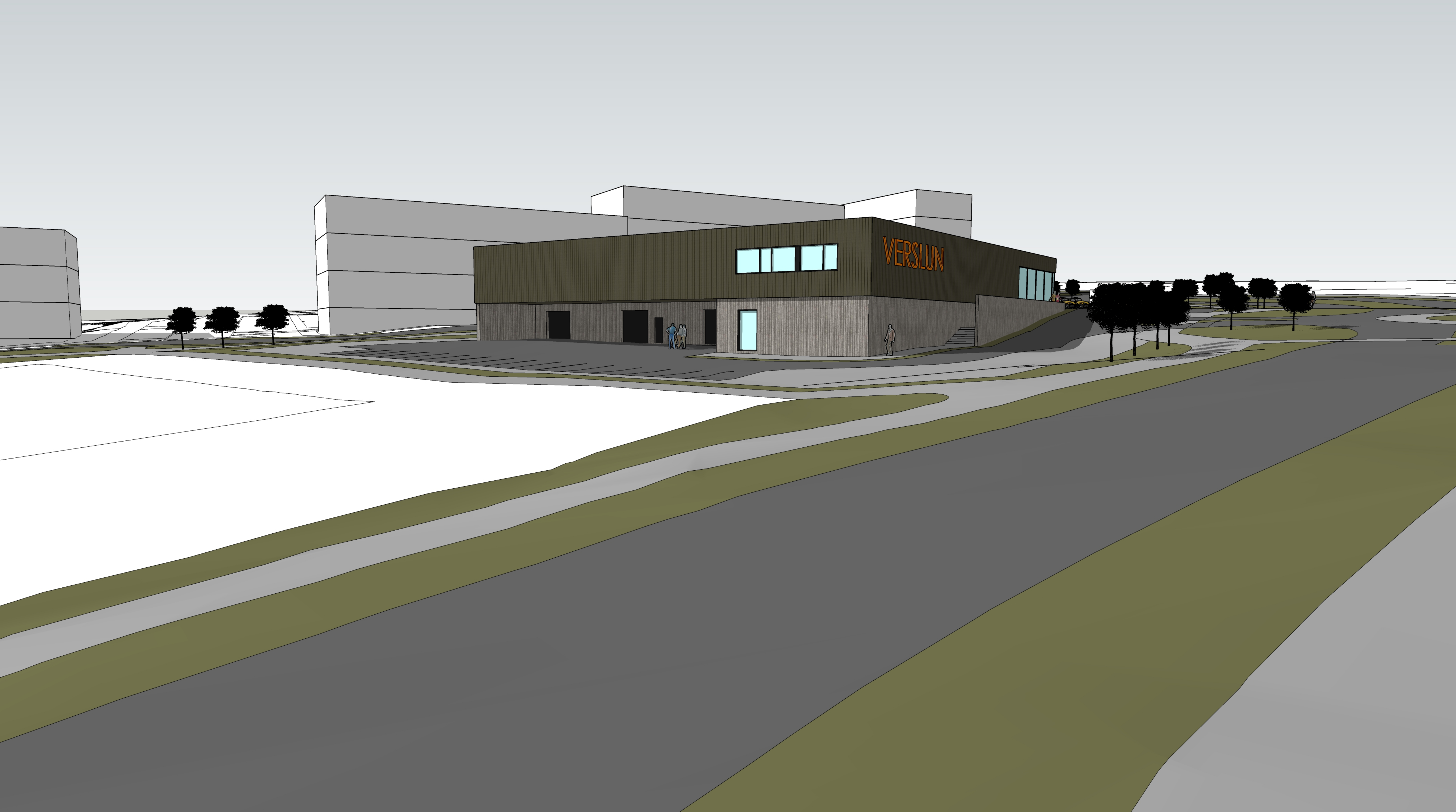


VERSLUN











VERSLUN

