

Akureyri, 04/07/2024

B/t. Skipulagsráðs Akureyrar

## **Erindi: Naustagata 13.**

### **Forsaga erindis:**

Á fundi skipulagsráð þann 10. apríl síðastliðinn var tekið fyrir bréf lóðarhafa, dagsett 5. apríl, þar sem lóðarhafi óskaði m.a eftir því að skilgreiningu lóðarinnar yrði breytt í blandaða notkun þ.e verslun/þjónustu og íbúðabyggð. Að í kjölfarið yrðu gerðar breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar og að framkvæmdafrestur yrði framlengdur um eitt ár frá gildistöku nýs deiliskipulags. Meirihluti skipulagsráðs heimilaði lóðarhafa að leggja fram tillögu að uppbyggingu á lóðinni í samræmi við óskir lóðarhafa. Bókun ráðsins var eftirfarandi:

“Meirihluti skipulagsráðs samþykkir að veita umsækjanda frest til 5. september 2024 til að leggja fram tillögu að uppbyggingu á lóðinni. Forsenda slíkrar tillögu er að byggingarmagn fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð haldist óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Í kjölfarið mun ráðið taka ákvörðun um breytingu á skipulagi svæðisins og þá jafnframt um framkvæmdafrest”

### **Yfirlýsing lóðarhafa:**

Lóðarhafi leggur ríka áherslu á að fyrirliggjandi erindi fái jákvæða umfjöllun og skjóta afgreiðslu. Naustagata 13 er næsta verkefni á tímalínunni og ekki mun standa á lóðarhafa að hefja undirbúning að byggingu glæsilegra mannvirkja á lóðinni. Meðfylgjandi er yfirlýsing viðskiptabanka lóðarhafa um fjárhagslega getu til að ráðast í framkvæmdir.

### **Greinargerð Kollgátu:**

Fyrir hönd lóðarhafa er óskað eftir leyfi til deiliskipulagsbreytingar á lóðinni í samræmi við meðfylgjandi gögn. Samhliða yrði gerð aðalskipulagsbreyting á lóðinni sem heimili blandaða notkun verslunar- og þjónustu ásamt íbúðabyggð. Þessar óskir eru í samræmi við bréf lóðarhafa til skipulagsráðs þann 10. apríl. Kollgáta staðfestir að fyrirliggjandi gögn uppfylla skilyrði bókunar skipulagsráðs frá 10. apríl.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að bæta nýtingu lóðarinnar til muna og koma þar fyrir vönduðu samspili verslunar- og þjónustu og hugsanlegrar íbúðabyggðar. Forhönnun Kollgátu á lóðinni gerir ráð fyrir því að um verði að ræða tvo húskroppa sem verða aðskildir ofanjarðar til að mynda aðkomutorg fyrir verslun og þjónusturými sem liggja meðfram torginu að austan og vestan. Fyrirtæki eða íbúðir verði í hærri byggingunni að vestan en fyrirtæki í lægri byggingunni austan megin. Suðurhlið húsanna verður stölluð frá Davíðshaga til að gefa tækifæri á hönnun skjólgóðra og sólríkra svæða og L-form hússins gefur einnig tækifæri til góðrar skjólmyndunar og útsýnis til suðurs og vesturs.

Helstu breytingaþættir deiliskipulagstillögunnar eru þessir:

- 1) Lóðin verði skilgreind með blandaða notkun verslunar- og þjónustu ásamt íbúðabyggð auk þess sem byggingarmagn lóðarinnar verði hækkað úr  $950\text{m}^2$  í  $4.750\text{m}^2$ .

**Röksemdir:**

- Lóðin er hluti af svæði því þar sem nú stendur til að breyta skilmálum aðalskipulags á lóðum meðfram Naustagötu. Í þeim áformum stendur til að breyta notkun aðliggjandi lóðar til austurs úr stofnanalóð í lóð með blandaða notkun v/þj og íb og því er ekki óeðlilegt að lóð nr 13 verði breytt með sama hætti.

- Gildandi deiliskipulagsskilmálar gera ráð fyrir óásættanlegri nýtingu á þessari annars stóru og vel staðsettu verslunar- og þjónustulóð. Nýtingarhlutfallið 0,20 í gildandi skilmálum er mjög lágt í samanburði við sambærilegar lóðir í stærri sveitarfélögum landsins. Nefna má sambærilegar lóðir sem standa við innkomu að nýjum íbúðahverfum eins og Urriðaholtsstræti 2-4 í Garðabæ sem er með nýtingarhlutfallið 0.93 og um  $4.300\text{m}^2$  byggingarmagni og Elliðabraut 8-10-12 í Norðlingaholti í Reykjavík sem eru með nýtingarhlutfallið 0.80 og byggingarmagnið  $4.000\text{m}^2$ - $5.100\text{m}^2$ . Hámarks leyfilegt byggingarmagn á lóðinni að Naustagötu 13 er í gildandi skilmálum  $975,6\text{m}^2$  en yrði eftir breytingu alls  $4.500\text{m}^2$ ,  $4.750\text{m}^2$  með B-rýmum.

- Það er því um að ræða næstum fimmföldun byggingarmagns á lóðinni þar sem lágmarks byggingarmagn verslunar- og þjónustuhúsnæðis yrði skilyrt við amk 22% af heildarbyggingarmagni eða að lágmarki  $1.045\text{m}^2$  sem er

hækkun á byggingarmagni v/þj um alls 95,0m<sup>2</sup> frá gildandi skipulagi.

- Þessi hækkun byggingarmagns skilar bæjarsjóði margfaldri hækkun gatnagerðargjalda af lóðinni auk þess sem fasteignagjöld af lóðinni verða umtalsvert hærrí til framtíðar. Kollgáta vill benda á að inn í þessum heildar m<sup>2</sup> tölum er bílakjallari auk hálfniðurgrafinnar byggingar.

- 2) Byggingarreitur lóðarinnar verður endurmótaður til að henta betur fyrir breytta uppbyggingu.

**Röksemdir:**

- Byggingarreitur lóðarinnar er í gildandi skipulagi hugsaður til nýtingar fyrir einnar hæðar hús sem ekki nýtir náttúrulegan landhalla lóðarinnar til austurs. Breyttur byggingarreitur gerir ráð fyrir að nýta landhallann og því þarf að lengja reitinn austur-vestur.

- 3) Breytt deiliskipulag mun gera ráð fyrir alls 5 hæða húsi á vesturhluta lóðarinnar en tveggja hæða húsi á austurhluta lóðarinnar (næst göngustígnum). Efsta hæðin á vesturhluta (5.h) yrði inndregin og kjallari yrði undir jarðhæðinni fyrir sérgeymslur og bílakjallara sem geti nýst báðum húshlutum.

**Röksemdir:**

- Gildandi skilmálar lóðarinnar gera einungis ráð fyrir húsi á einni hæð sem er óvenjulegt í þessu landslagi og gerir ráð fyrir að annað hvort verði byggingin með mikla fyllingu/púða við austurendann eða þá mjög mikið niðurgráfin við vesturendann. Slíkar jarðvegsframkvæmdir yrðu afar kostnaðarsamar fyrir það lága nýtingarhlutfall sem á lóðinni er í dag.

- Lóðin stendur nokkuð stök í landslaginu og liggur afar vel hvað varðar hættuna á skuggamyndum á næstu lóðir. Má jafnvel ganga svo langt að segja að ekki séu margar lóðir í þéttri byggð bæjarins sem liggja jafnvel til byggingar á 5 hæða byggingu.

- Aðeins ein lóð er aðliggjandi lóðinni og er hún austan við lóð nr 13 en þó slitin frá með göngustíg sem liggur norður-suður. Norðan við lóðina er síðan Naustagatan og hringtorg við hana og því er skuggavarpshætta frá suður- og

vestursól mjög lítil.

- Þessu til viðbótar gera skipulagshönnuðir ráð fyrir að hæsti hluti byggingarinnar verði vestast á lóðinni sem dregur enn frekar úr hættunni á skuggavarpsáhrifum á nágranna.

- Fjölbýlishúsin sem liggja á næstu lóðum sunnan við Naustagötu 13 við Davíðshaga eru 5 hæðir og því yrði 5 hæða hús á Naustgötu 13 í algjöru samræmi við núverandi byggð við Davíðshaga og Kjarnagötu. Þess ber að geta í þessu sambandi að fjölbýlishúsin við Davíðshaga eru með inngangssvalir á norðurhlið hússins en íbúðasvalirnar snúa til suðurs.

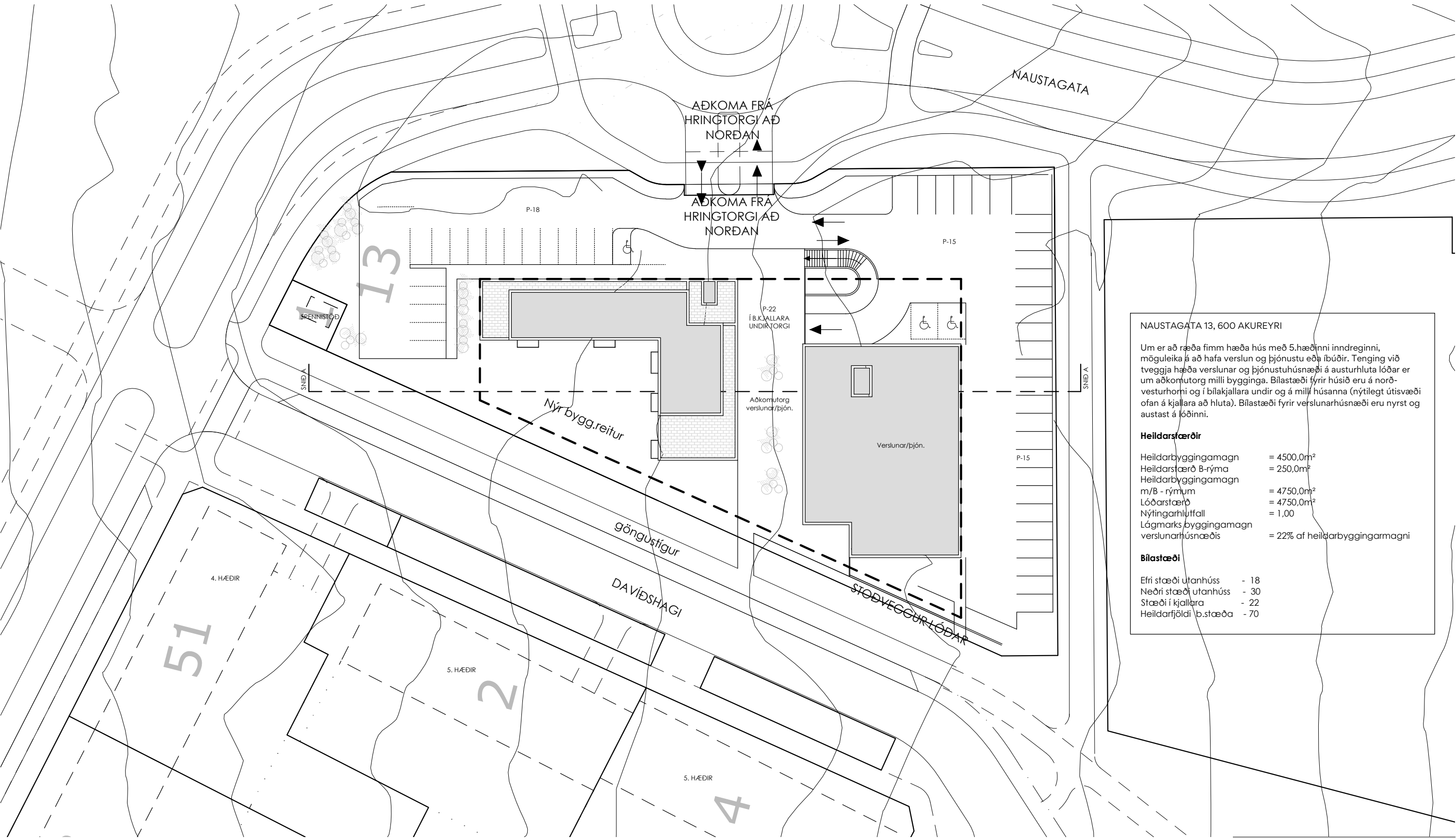
---

F.h. lóðarhafa og Kollgátu ehf.

Ingólfur Fr. Guðmundsson

Byggingafræðingur B.Sc

Iðnhönnuður B.Sc.



**NAUSTAGATA 13, 600 AKUREYRI**

Um er að ræða fimm hæða hús með 5.hæðinni inndreginni, möguleika á að hafa verslun og þjónustu eða íbúðir. Tenging við tveggja hæða verslun og þjónustuhúsnæði á austurhluta lóðar er um aðkomutorg milli bygginga. Bílastæði fyrir húsið eru á norð-vesturhorni og í bilakjallara undir og á milli húsa (nýtilegt útisvæði ofan á kjallara að hluta). Bílastæði fyrir verslunahúsnæði eru nyrst og austast á lóðinni.

**Heildarstærðir**

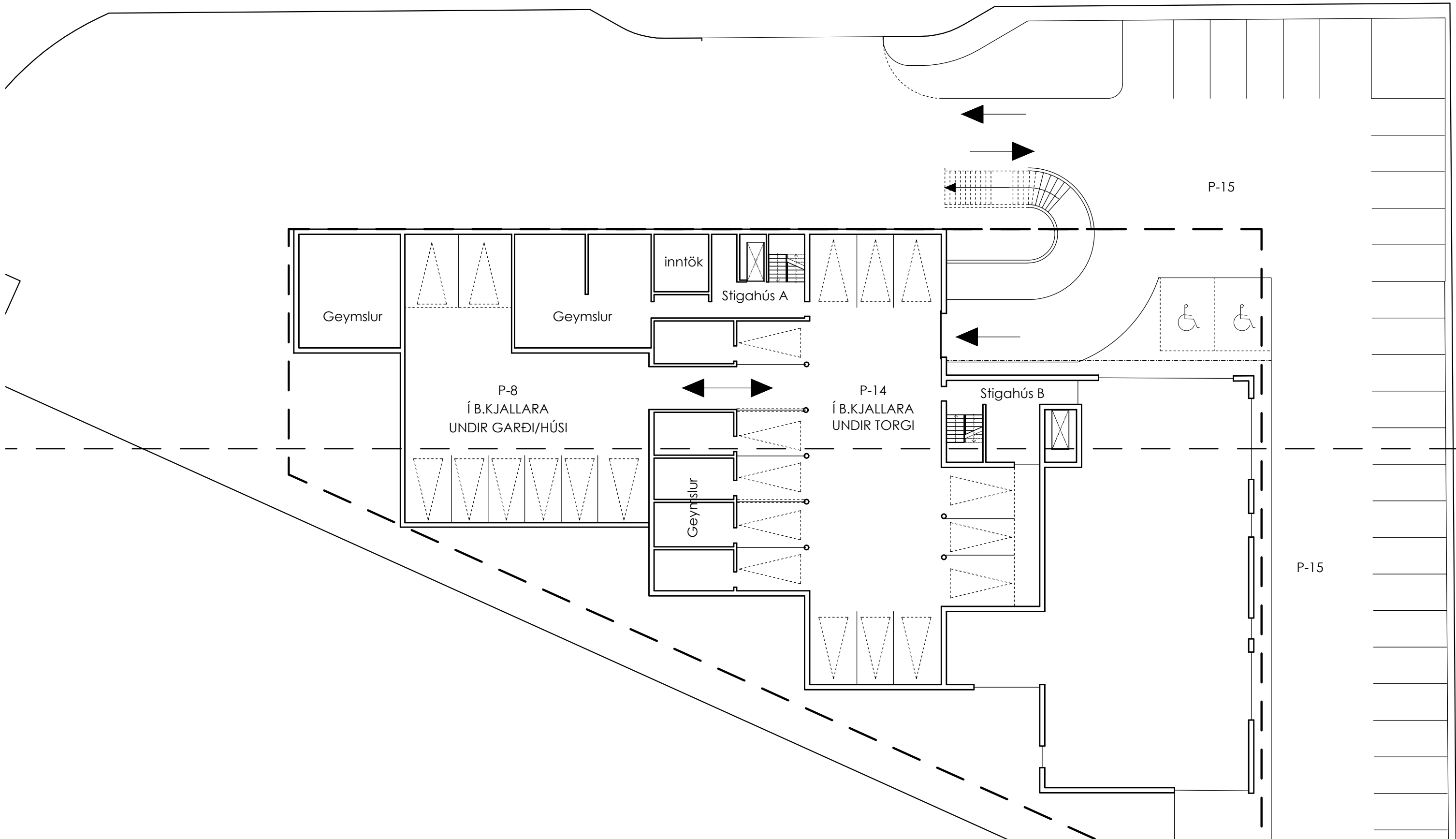
Heildarbyggingamagn	= 4500,0m <sup>2</sup>
Heildarstærð B-rýma	= 250,0m <sup>2</sup>
Heildarbyggingamagn m/B - rýmum	= 4750,0m <sup>2</sup>
Lóðarstærð	= 4750,0m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall	= 1,00
Lágmarksbyggingamagn verslunarahúsnæðis	= 22% af heildarbyggingarmagni

**Bílastæði**

Efri stæði utanhúss	- 18
Neðri stæði utanhúss	- 30
Stæði í kjallara	- 22
Heildarfjöldi b.stæða	- 70

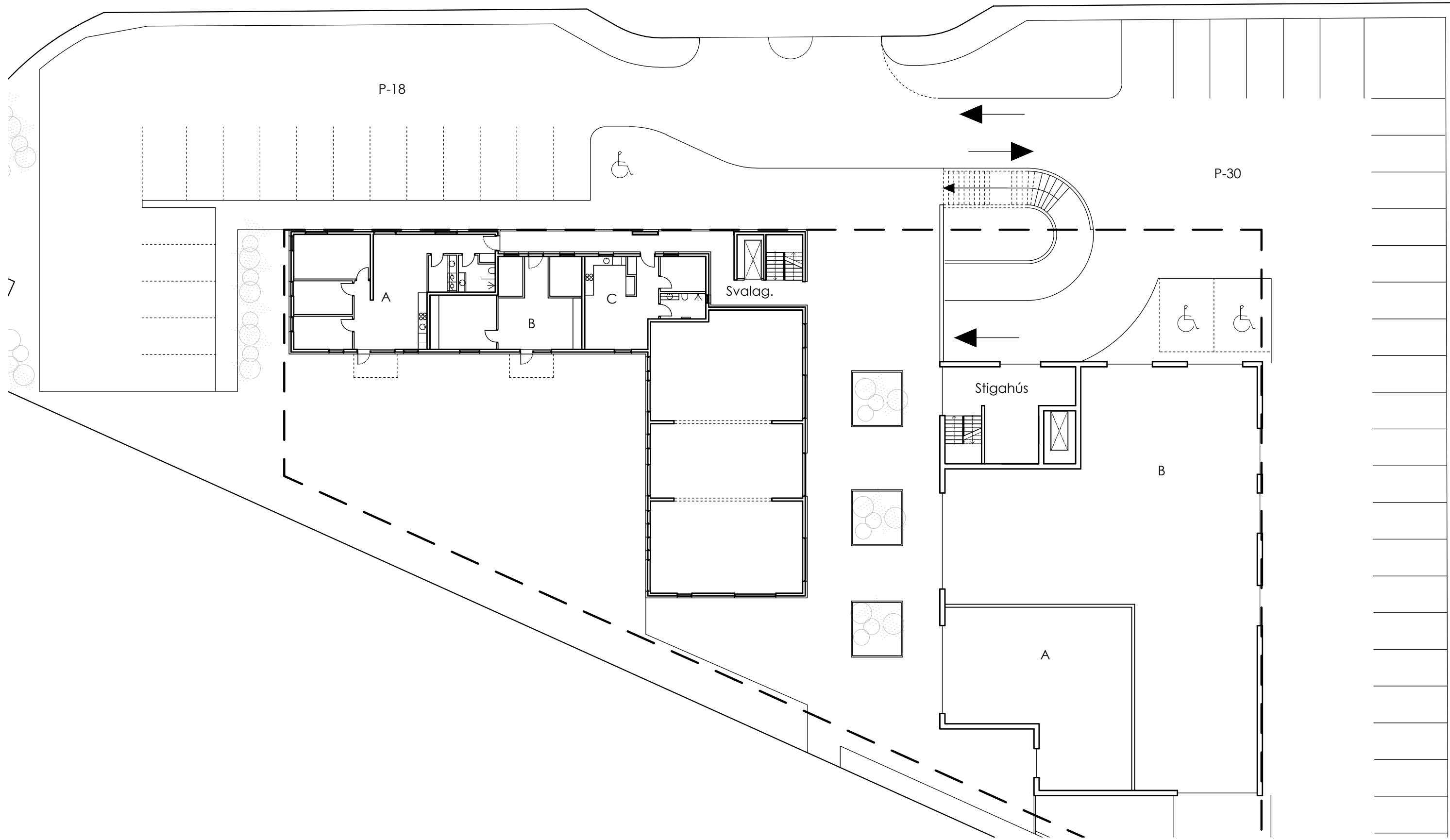
NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
AFSTÖÐUMYND

VERK: 1:500  
KVARN: 21.06.24  
DAGS: ASH, IFG  
TEIKN: YFIRFARIE:



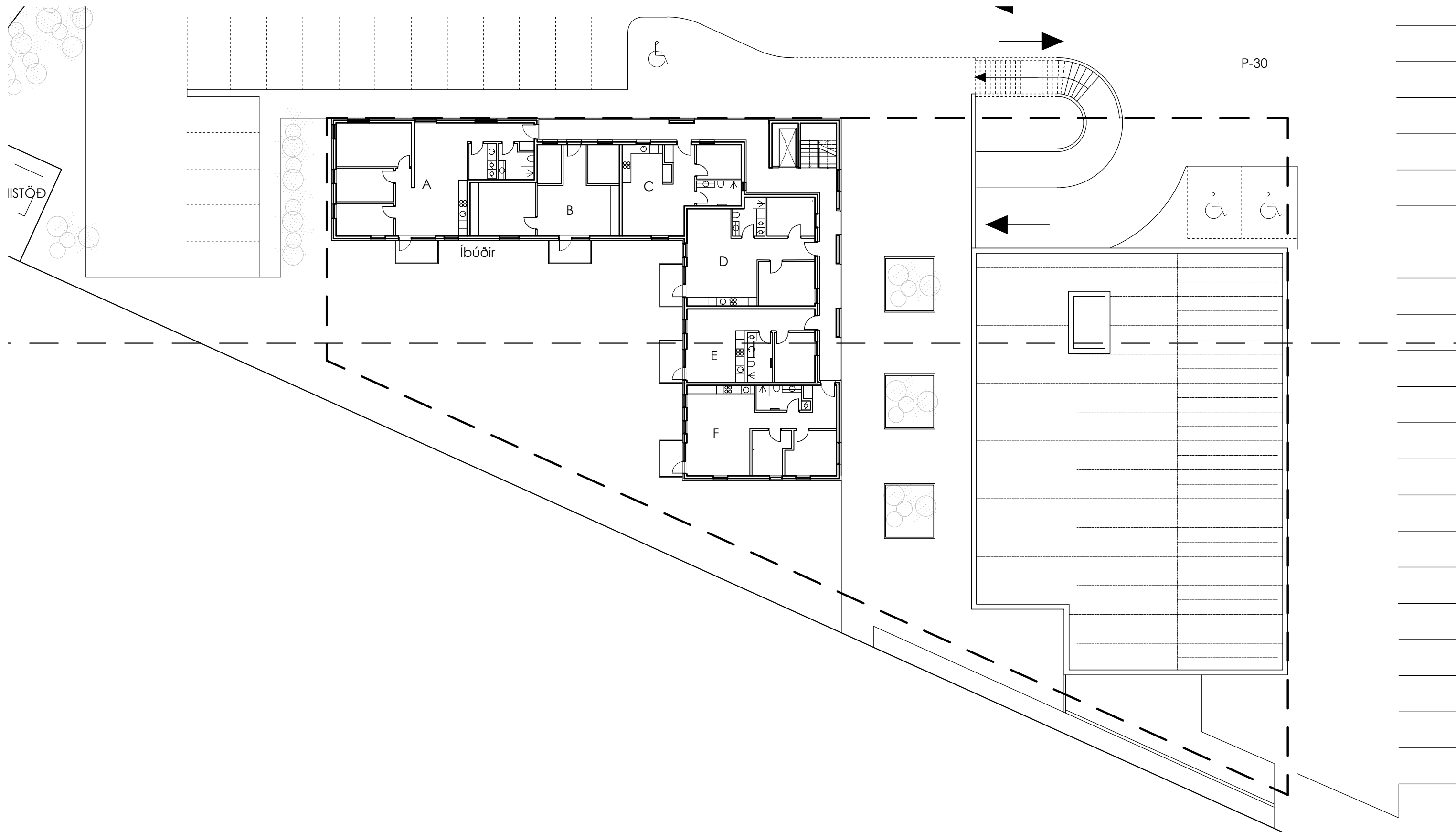
NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
GRUNNMYND KJALLARA / NH

VERK: 1250  
KVARDI: 21.06.24  
DAGS: ASH, IFG  
TEIKN: YFIRFARIE:



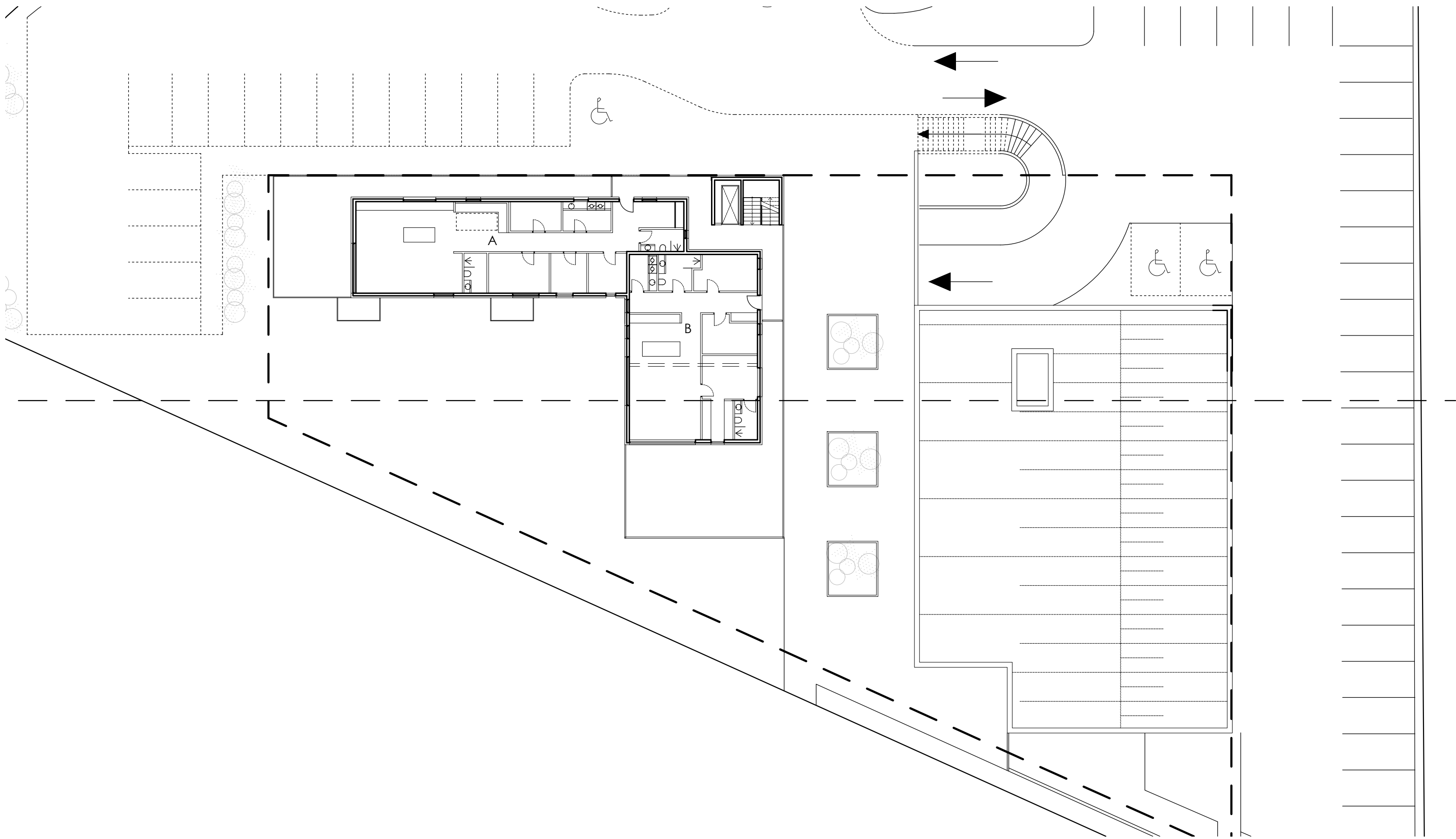
NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
GRUNNMYND 1.H ÍB OG 2.H VERSL.

VERK: 1:250  
KVARDI: 21.06.24  
DAGS: ASH, IFG  
TEIKN: YFIRFARIÐ



NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
 GRUNNMYND 2 - 4 HÆÐ





NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
GRUNNMYND 5 HÆÐ

VERK: 1:250  
KVARDI: 24.05.24  
TEIKN: ASH, IFG  
YFIRFARIÐ:



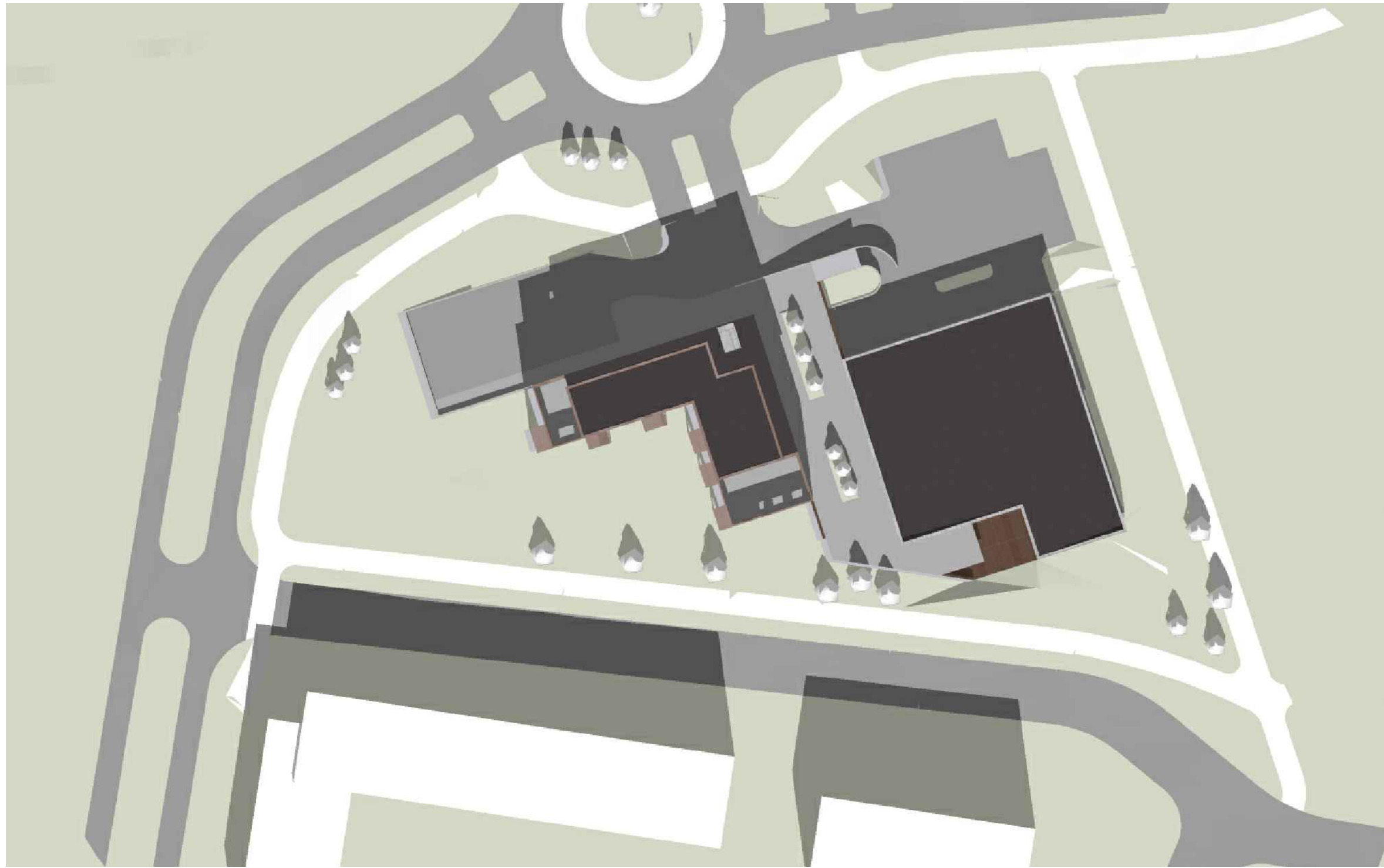
NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
AFSTÖÐUMYND

SUMARSÓLSTÓÐUR - 21.06.24 - 09:00

VERK: 1500  
KVARDI: 21.06.24  
TEKNI: ASH, IFG  
YFIRFARIÐ:



**KOLLGÁTA**  
Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri  
464 7880 | kollgata@kollgata.is  
www.kollgata.is



NAUSTAGATA 13, AKUREYRI

AFSTÖÐUMYND

SUMARSÓLSTÓÐUR - 21.06.24 - 12:00

VERK:

KVARI:

DAGS:

TEIKN:

YFIRFARI:

1500

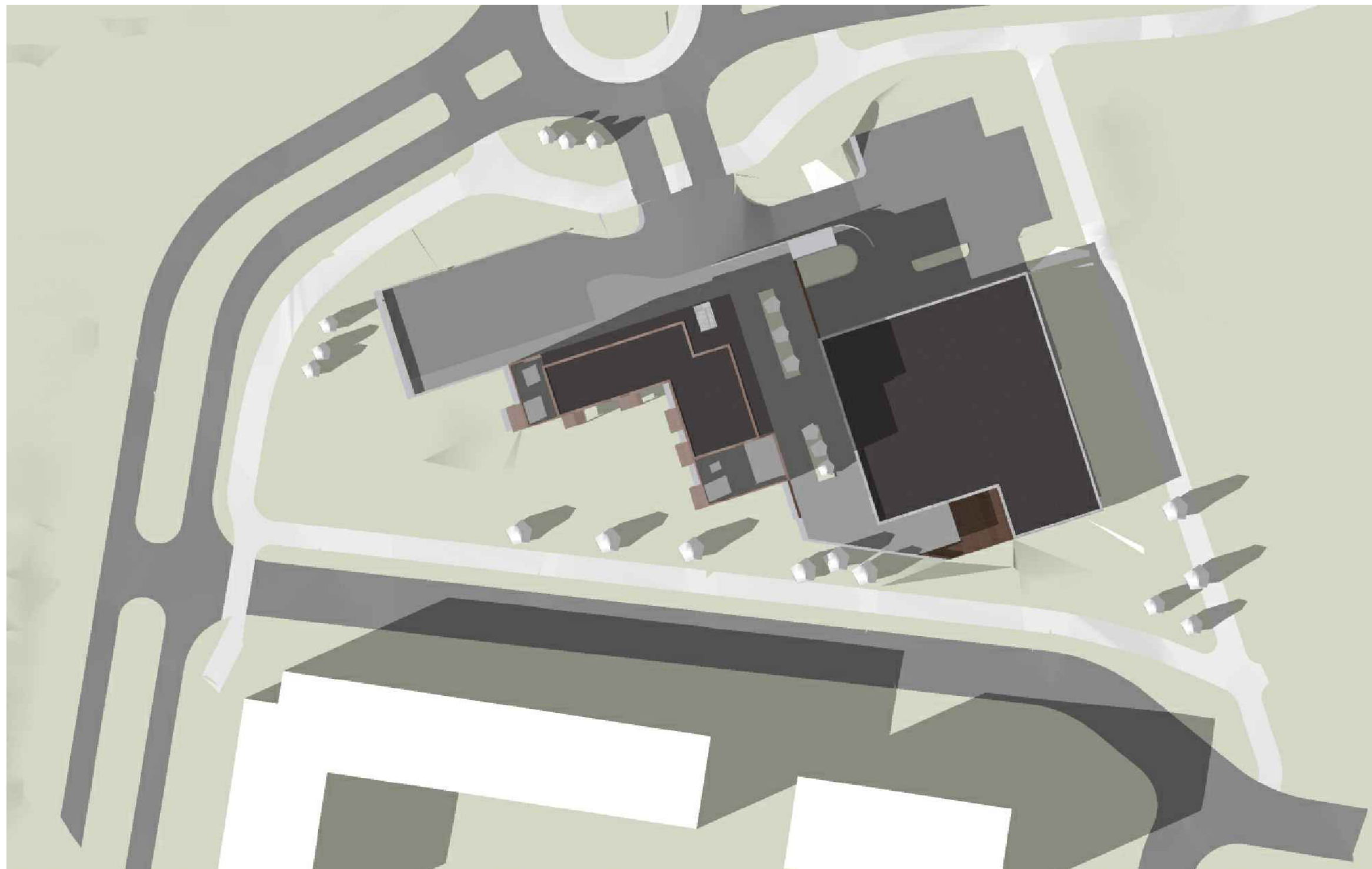
21.06.24

ASH, IFG



**KOLLGÁTA**

Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri  
464 7880 | kollgata@kollgata.is  
www.kollgata.is



NAUSTAGATA 13, AKUREYRI

AFSTÖÐUMYND

SUMARSÓLSTÓÐUR - 21.06.24 - 16:00

VERK:

KVARI: 1500

DAGS: 21.06.24

TEIKN: ASH, IFG

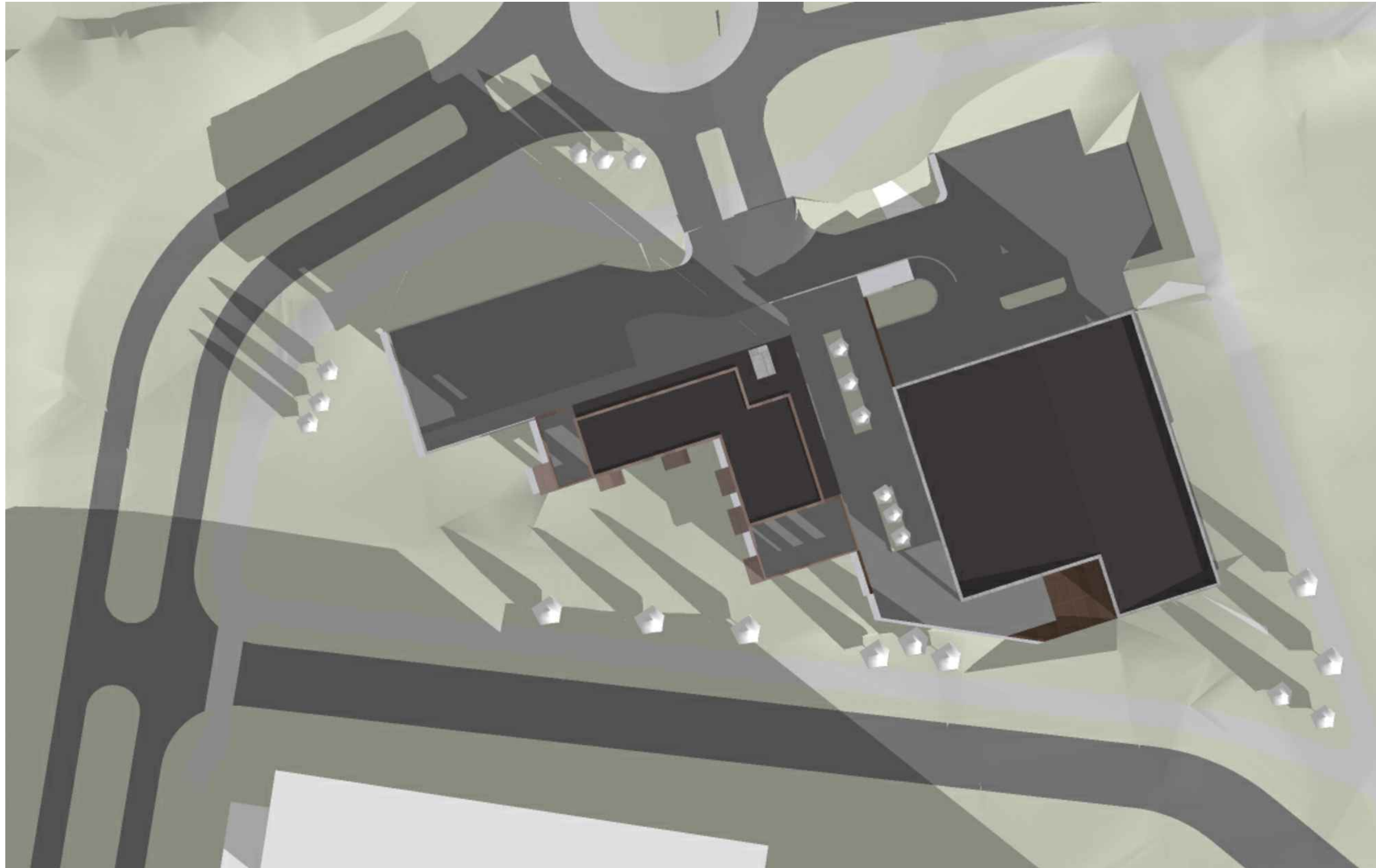
YFIRFARIÐ:



**KOLLGÁTA**

Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri  
464 7880 | kollgata@kollgata.is  
www.kollgata.is

008



NAUSTAGATA 13, AKUREYRI

AFSTÖÐUMYND

JAFND/EGUR - 22.09.24 - 09:00

VERK:

KVARDI: 1500

DAGS: 21.06.24

TEIKN: ASH, IFG

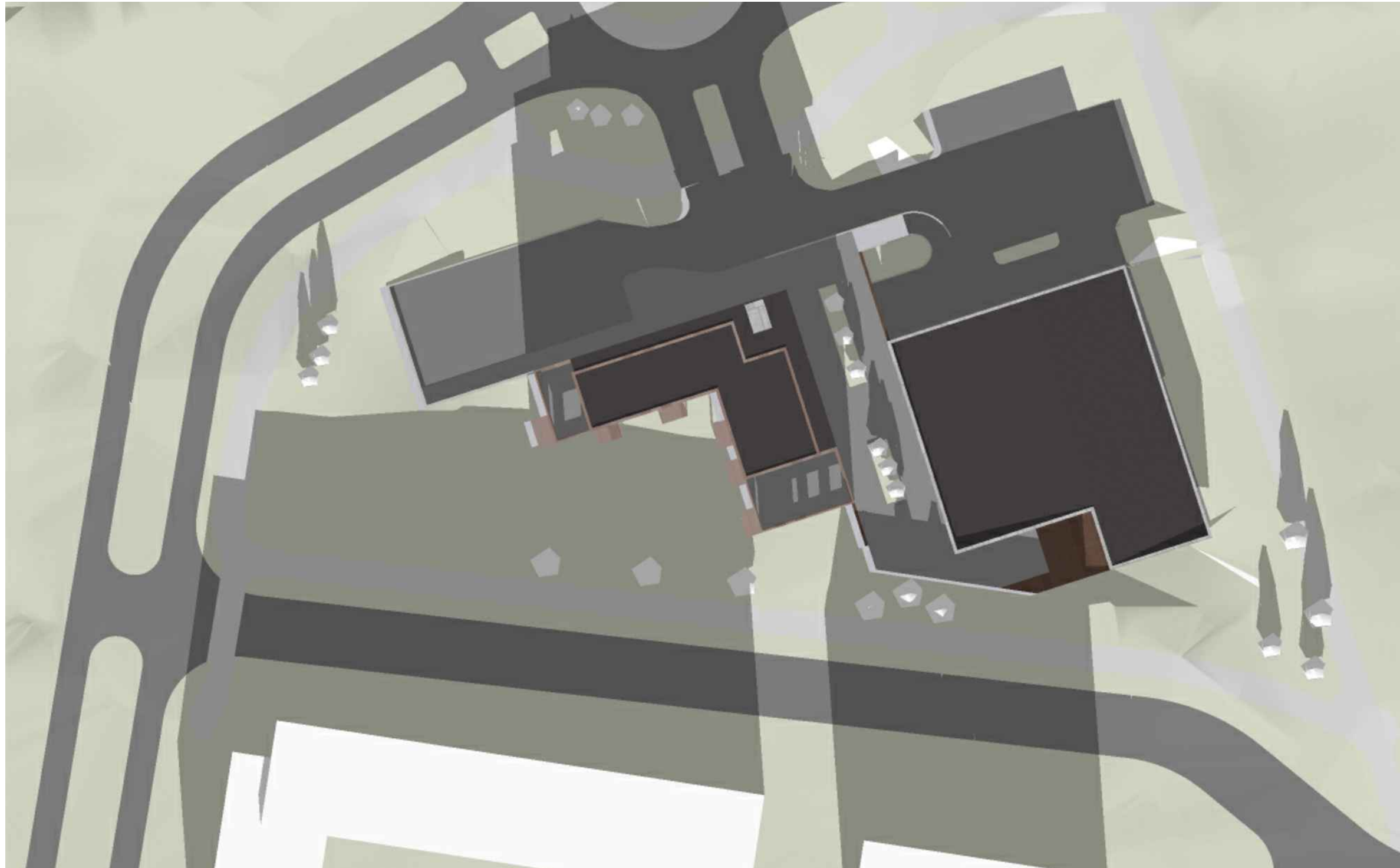
YFIRFARI:



**KOLLGÁTA**

Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri  
464 7880 | kollgata@kollgata.is  
www.kollgata.is

009



NAUSTAGATA 13, AKUREYRI

AFSTÖÐUMYND

JAFND/EGUR - 22.09.24 - 12:00

VERK:

KVARDI: 1500

DAGS: 21.06.24

TEIKN: ASH, IFG

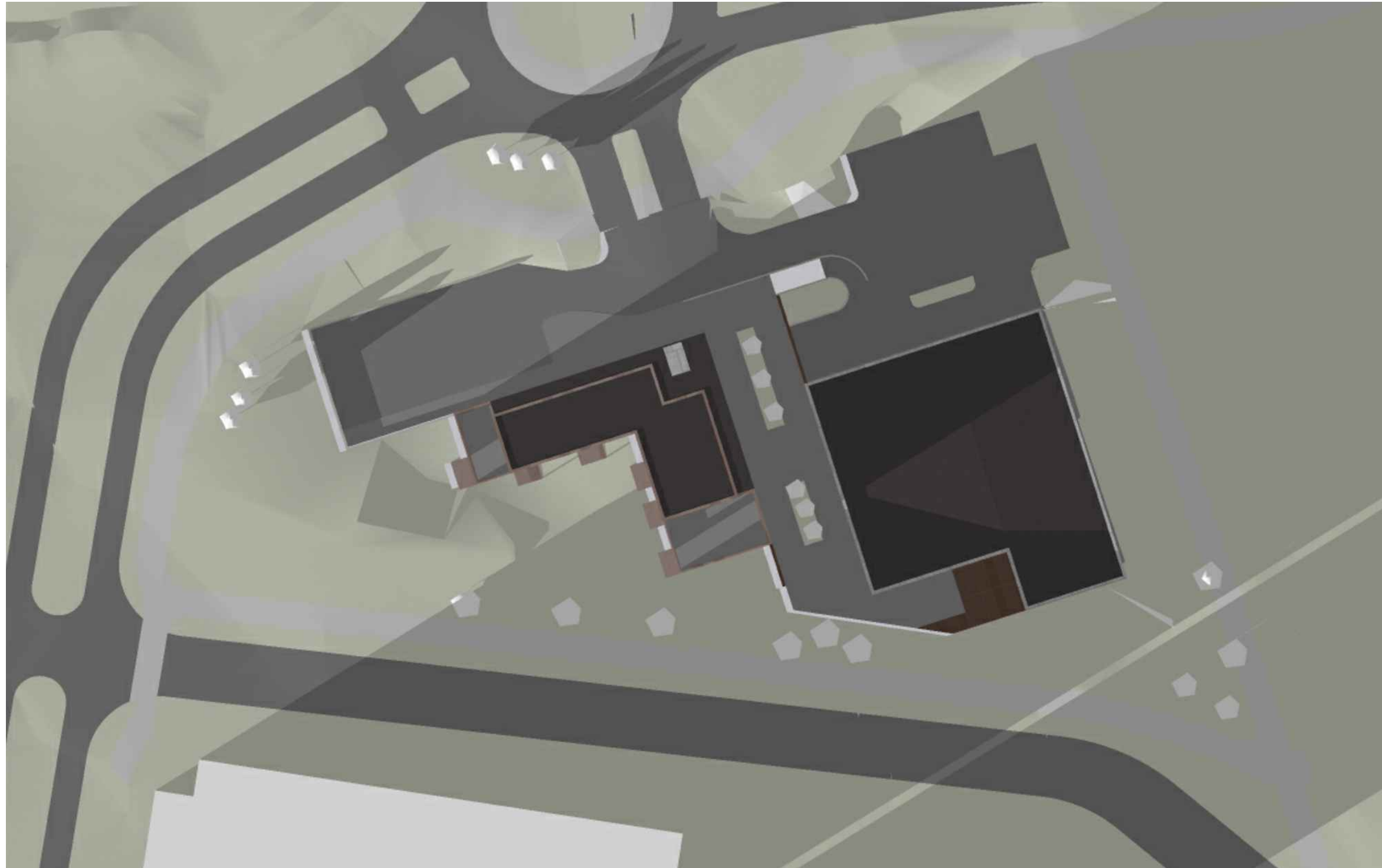
YFIRFARIÐ:



**KOLLGÁTA**

Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri  
464 7880 | kollgata@kollgata.is  
www.kollgata.is

010



NAUSTAGATA 13, AKUREYRI

AFSTÖÐUMYND

JAFND/EGUR - 22.09.24 - 16:00

VERK:

KVARIÐ: 1500

DAGS: 21.06.24

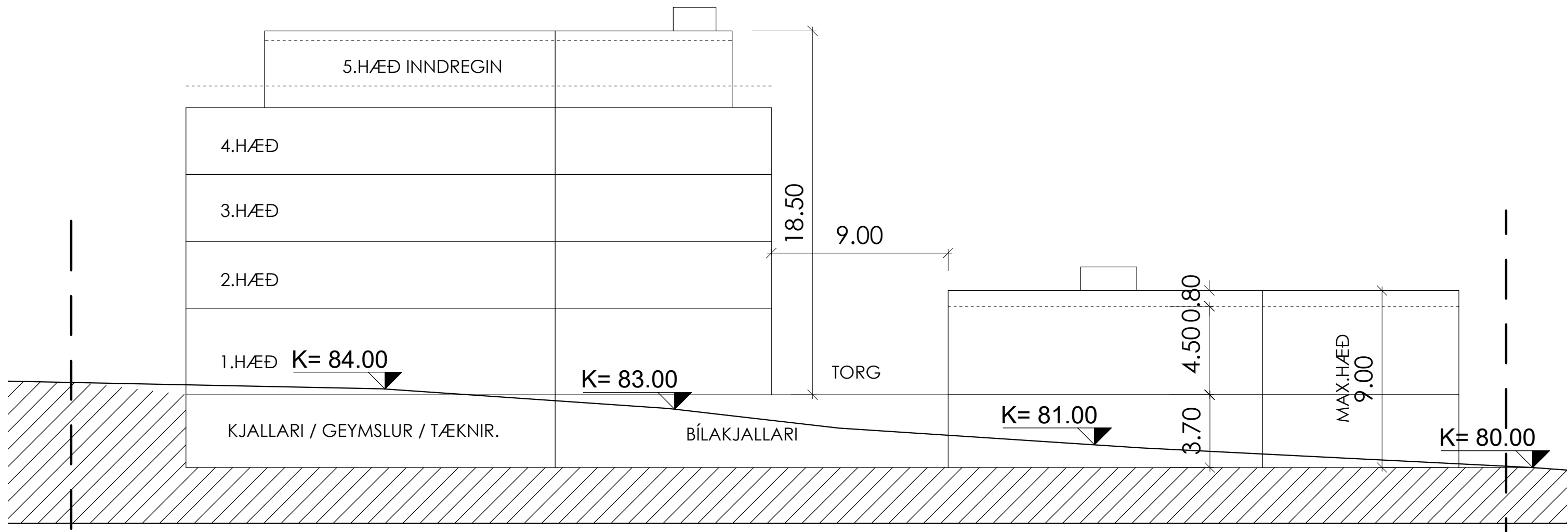
TEIKN: ASH, IFG

YFIRFARIÐ:



**KOLLGÁTA**

Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri  
464 7880 | kollgata@kollgata.is  
www.kollgata.is



NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
AFSTÖÐUMYND

VERK: 1500  
KVARN: 21.06.24  
TEIKN: ASH, IFG  
YFIRFARIE:





NAUSTAGATA 13, AKUREYRI  
 PRÍVIDDARMYNDIR

VERK:  
 KVARDI:  
 DAGS: 21.06.24  
 TEIKN: ASH, IFG  
 YFIRFARIÐ:



**KOLLGÁTA**  
 Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri  
 464 7880 | kollgata@kollgata.is  
 www.kollgata.is



Akureyri 19. júní 2024

# Yfirlýsing

Landsbankinn hf., útibúið á Akureyri, staðfestir hér eftirfarandi í tengslum við lóðaumsókn við Naustagötu 13 á Akureyri.

Landsbankinn hefur unnið með eigendum Bergfestu ehf. kt. 610515-0370, Kaupvangsstræti 1, 600 Akureyri og dótturfélögum en Kista Byggingarfélag ehf. kt. 410914-1660 er dótturfélag Bergfestu. Þau viðskipti hafa gengið vel og verið farsæl og er það okkar mat að Bergfesta ehf. og eigendur þess félags hafi fjárhagslega getu til að takast á við stór byggingaverkefni eins og fyrirhuguð eru á lóðinni við Naustagötu 13 á Akureyri.

F.h. Landsbankans hf.

  
Inga Á. Karlsdóttir  
Þjónustustjóri fyrirtækja