



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Málsnr: 217050190
Skjalasafn Ráðhúss
28. jan. 2019
Bréfalykill: 6631

Reykjavík 24.01.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 23. janúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

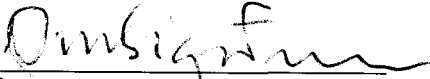
Norðurbrún 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 21. júní 2018 um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst að rífa núverandi verslunarhús og byggja nýtt íbúðarhús með verslun að hluta til á 1. hæð, 2. hæðin verður inndreginn frá suðvestri. Húsin verða því tvær hæðir og kjallari með verslun - og þjónustu á götuhæð og íbúðum á 1. og 2. hæð, samkv. uppráttum THG Arkitekta ehf. dags. 4. júní 2018 br 17.01.2019. Einnig er lagt fram skuggavarp dags. 4. júní. Einnig er lögð fram ábending Bjarna Pálmasonar dags. 16. október 2018. Erindinu var frestað, umsækjandi hafi samband við embættið vegna skuggavarsuppdráttar, og er nú lagt fram að nýju ásamt minnisblaði THG Arkitekta ehf. dags. 22. október 2018 og leiðréttum skuggavarsuppdrætti 4. júní 2018 síðast breytt 22. október 2018. Tillagan var auglýst frá 1. október 2018 til og með 12. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: íbúar að Norðurbrún 4, 6, 8, 10, 12, 14, 20 og 22 dags. 8. desember 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2019.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2019.

Vísað til borgarráðs.

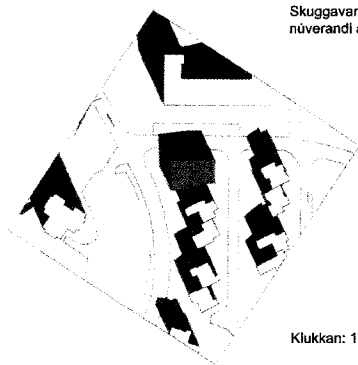
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Örn Sigurðsson

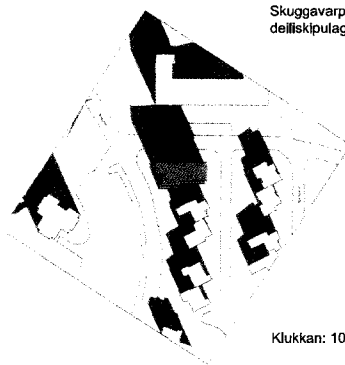
Fylgiskjöl: upprættir THG Arkitekta ehf. dags. 4. júní 2018 br 17.01.2019, minnisblað THG Arkitekta ehf. dags. 22. október 2018 og leiðréttur skuggavarsuppdráttur 4. júní 2018 síðast breytt 22. október 2018, ábending Bjarna Pálmasonar dags. 16. október 2018, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2019.

Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

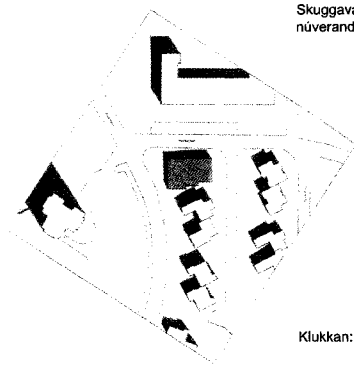
Sumarsólstöður 21. jún



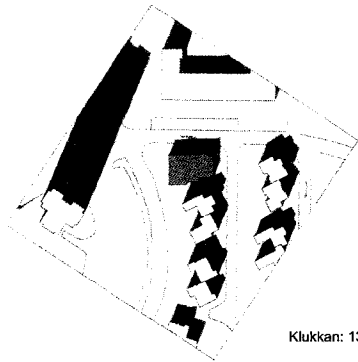
Klukkan: 10:00



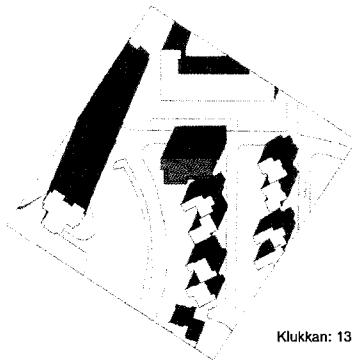
Klukkan: 10:00



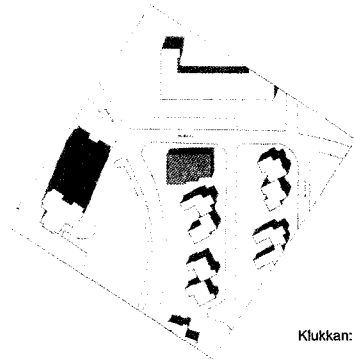
Klukkan: 10:00



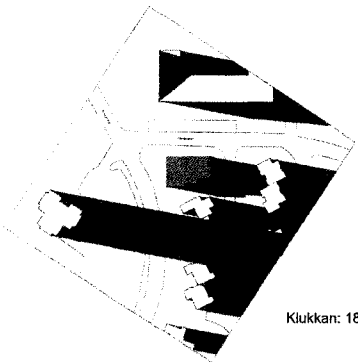
Klukkan: 13:30



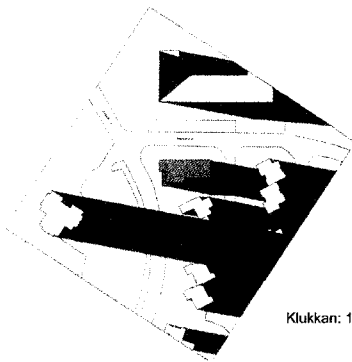
Klukkan: 13:30



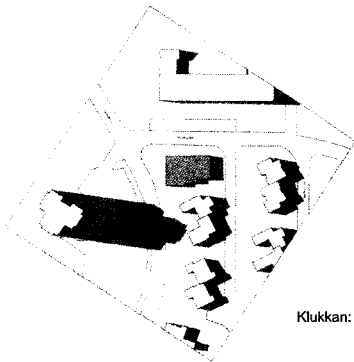
Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00

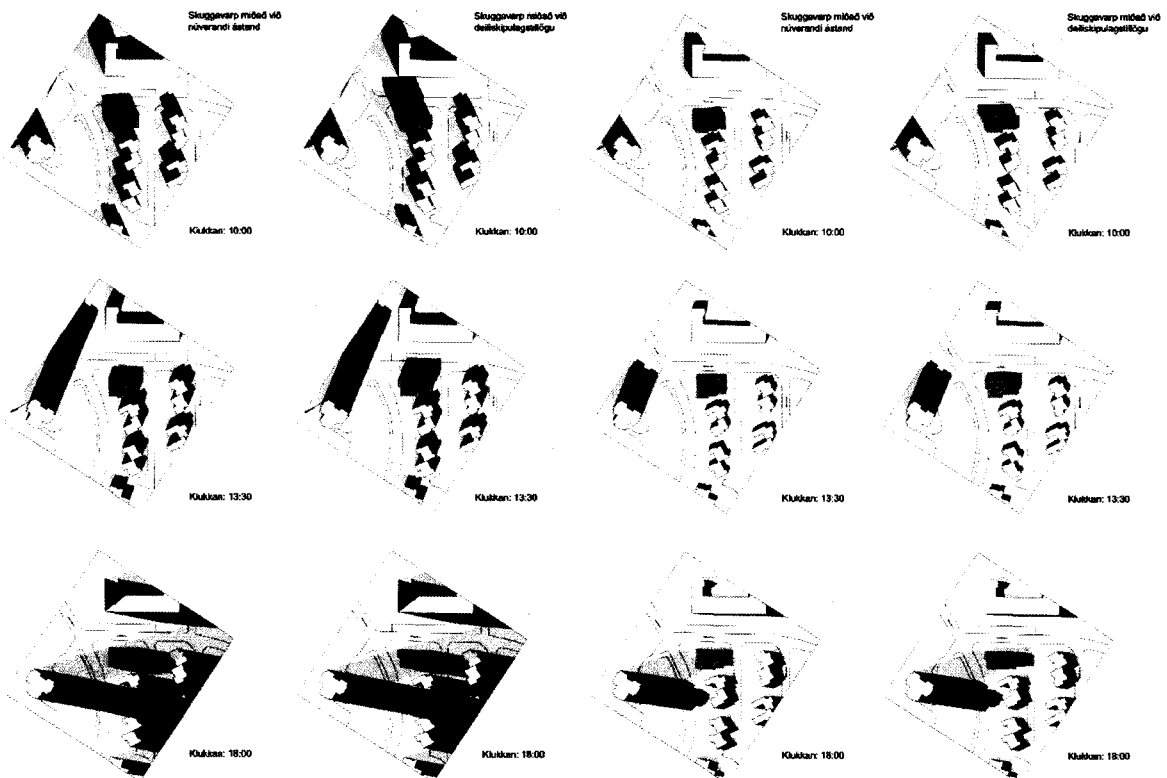
Norðurbrún 2

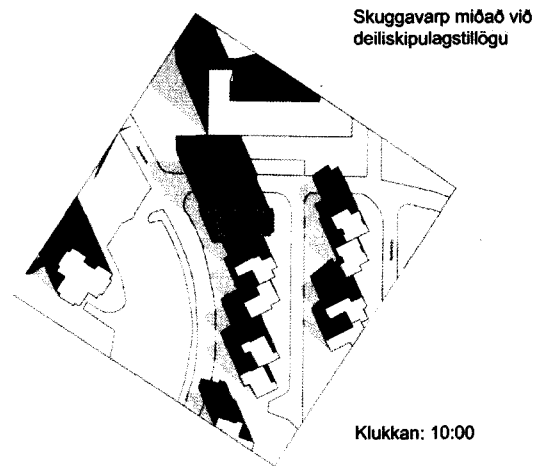
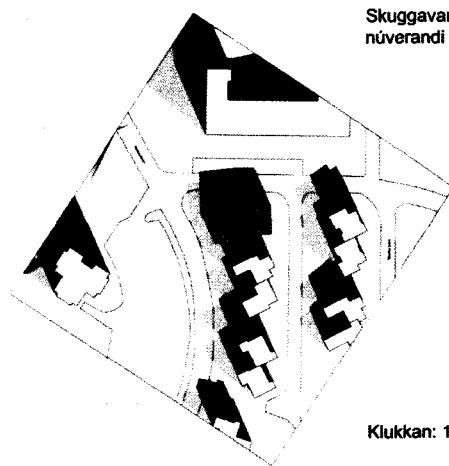
Deiluskipulagsuppráttur

22.10.2018

Til: Skipulagsráðs Reykjavíkur**Frá: F.h. Ióðarhafa, Freyr Frostason – THG arkitektar**

Vegna ábendingar frá nágretta hefur skuggavarp verið uppfært, fyrsti uppráttur tillögu af deiluskipulagsbreytingu frá 16.5.2017 var skuggavarp rétt, þegar skuggavarp fyrir núverandi tillögu var uppfærð, var snúningur á sól rangur (gefið út 4.6.2018). Það útskýrir að skuggavarp á deiluskipulagsupprætti var mismunandi milli uppráttanna.





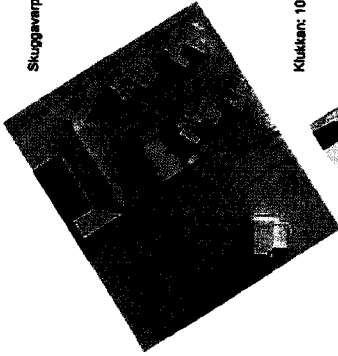
Má greina skekkju í skuggavarp á myndum hér að ofan, eldri skuggi sýndur ljósari og réttur skuggi dökkur. Einnig sjá viðhengi Nor2-0401DSK-3 – Skuggavarp leiðrétt.png.

Uppfært skuggavarp fylgir sömuleiðis.

Tekið saman: Heiðar Samúelsson, THG arkitektar

Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

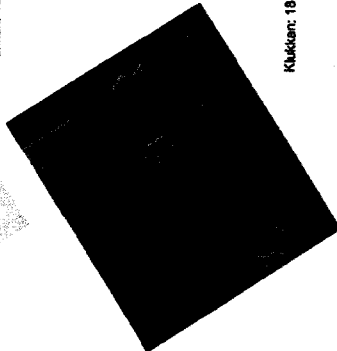
Skuggavarp miðað við núverandi ástand



Klukkan: 10:00

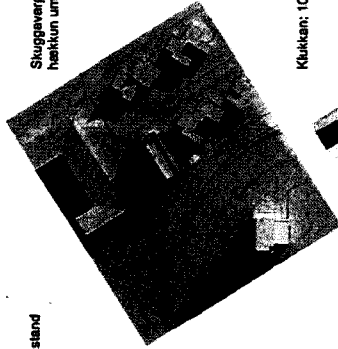


Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00

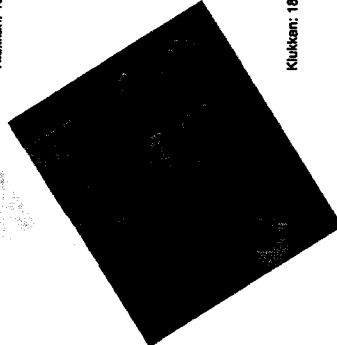
Skuggavarp miðað við harkkun um tvær hæðir



Klukkan: 10:00



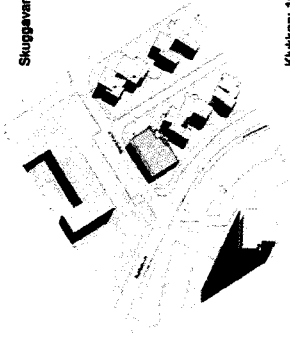
Klukkan: 13:30



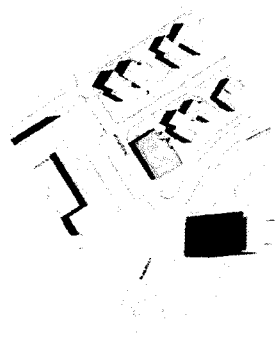
Klukkan: 18:00

Sumarsólstöður 21. júní

Skuggavarp miðað við núverandi ástand



Klukkan: 10:00

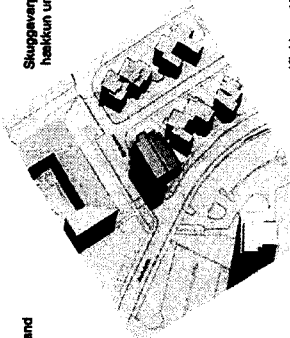


Klukkan: 13:30

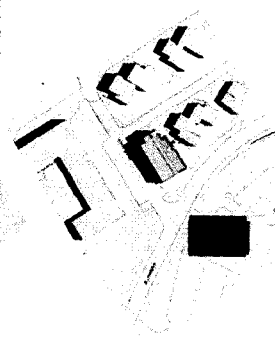


Klukkan: 18:00

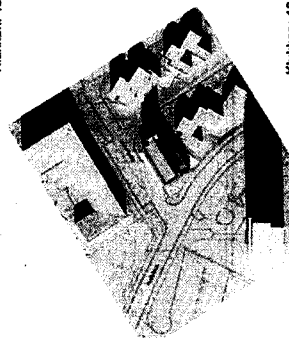
Skuggavarp miðað við harkkun um tvær hæðir



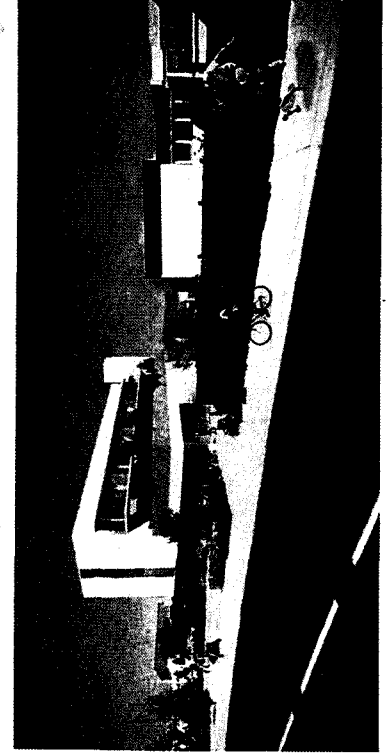
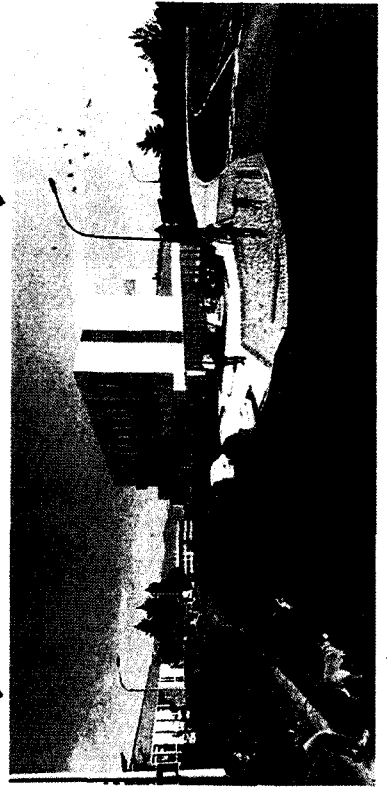
Klukkan: 10:00



Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00



Skýli: 1000
 NORÐURBRÚN 2
 REYKJAVÍK
 TILLAGI OG BREYTINGU Á DELISKIPULAGI

Dregið: 15.05.2017
 Höfundur: Ólafur Ólafsson
 Tölvafræðingur: Ólafur Ólafsson
 Sími: 595 2222
 Netfang: olaf@olafur.is
 Vefsíða: www.olafur.is



Helena Stefánsdóttir

Frá: Bjarni Pálmason <bjarnipalmason@gmail.com>
Sent: 16. október 2018 09:28
Til: USK Skipulag; thg@thg.is
Efni: Norðurbrún 2 - Skuggamyndir eru rangar

Góðan dag

Skuggamyndir vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Norðurbrúnar 2 eru kolrangar og þarf að leiðrétta sem allra fyrst. Samanburður við tillögu frá árinu 2017 sýnir það og er sú skuggamyndun amk frá réttu horni ásamt því að hæð sólar er önnur. Skekkjan virðist vera um 2-3 klst á öllum myndum

Núverandi tillaga:

https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/uppdrottur_2_skuggavarp.pdf

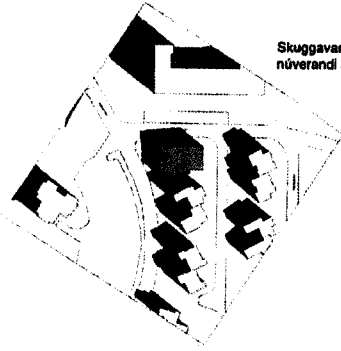
Tillaga frá 2017:

https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/nordurbrun_2_skuggavarp.pdf

Kveðja
Bjarni Pálmason

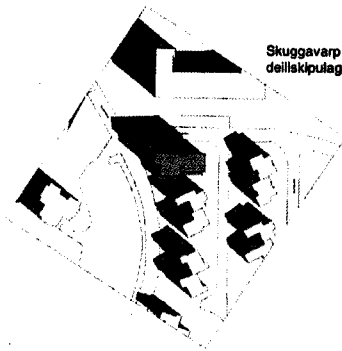
Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsólstöður 21. júní



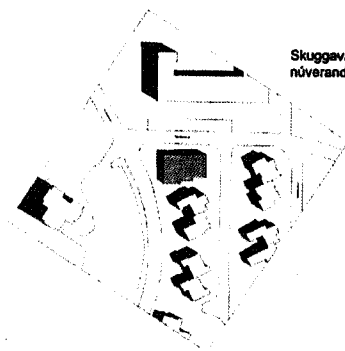
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00



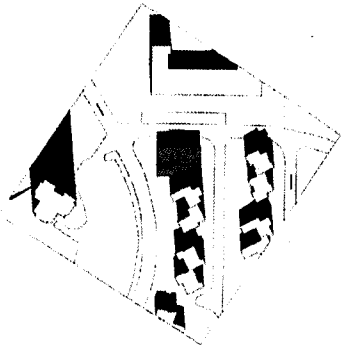
Skuggavarp miðað við deiliskipulagstillögu

Klukkan: 10:00

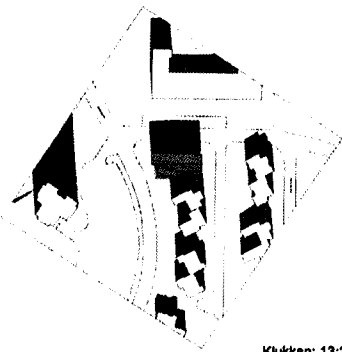


Skuggavarp miðað við núverandi ástand

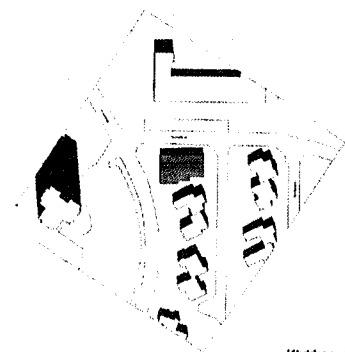
Klukkan: 10:00



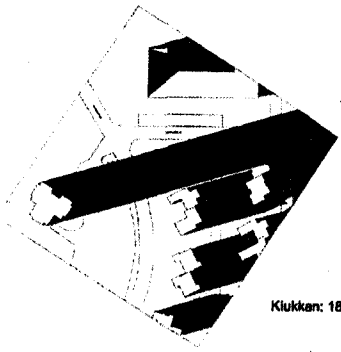
30



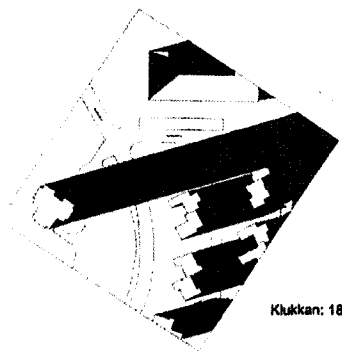
Klukkan: 13:30



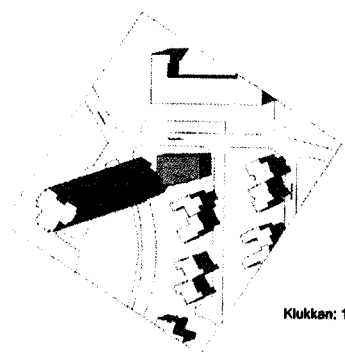
Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00

Öð mál og aðstæður skugga á staðnum fyrir á milli. Örnefni er að málum upp af teikningum og THG aðbýtur ást af stöðum um ósamræmi og vafasöl. Öð áhættu og stöðum þróunargættar, að hluta af öðru hlið, er háð skilgreinuð hlöndu.



8. desember 2018

Reykjavíkurborg,

Umhverfis- og skipulagssvið og borgarráð Reykjavíkur.

Vísun til auglýsingar í Fréttablaðinu þann 1. október, breyting á deiliskipulagi fyrir lóð Norðurbrún 2 sögð samþykkt á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 5. september 2018 og borgarráði Reykjavíkur þann 13. september 2018 Ábendingum og athugasemdum skal skila eigi síðar en 12. november 2018

Og samkvæmt auglýsingu í Fréttablaðinu 5. november er framlengdur skilafrestur athugasemda og ábendinga til 12. desember 2018

„Breytingin (sögð) felast í því að rífa núverandi verzlunarhús og byggja nýtt íbúðarhús með verzlun að hluta til á fyrstu hæð. Önnur hæðin verður inndregin frá suðvestri. Húsin verða því tvær hæðir og kjallari með verzlun og þjónustu á götuhæð og íbúðum á 1. og 2. hæð“

Samkvæmt teikningum THG arkitekta dags. 04.06.2018 er reiknað með 8 íbúðum 445,1 m², verzlunarhúsnæði 84,8 m² „opið svalarými / stigagangur 104,3m², kjallari 333,3m², samtals byggingamagn því rúmlega tvöfaldað.

„Við sem erum eigendur og eða leigutakar (parhúsanna) íbúðahúsanna við Norðurbrún 4,6,8,10 og 12,14,16,18,20,22, leyfum okkur að mótmæla slíkum hugmyndum að byggingu á lóð nr. 2 sem fráleitum, enda ekki í neinu samræmi við skipulag það sem fyrir er og mun ef af verður, skerða lífsgæði íbúanna sem búa í þessu hverfi“ Þetta sögðum við í kærubréfi okkar dags. þann 20. júlí 2017 til Umhverfis- og skipulagssviðs. Eftir vel rökstudda kæru okkar var tillagan dregin til baka. Nú er hún afturgengin.

Við ítrekum mótmæli okkar harðlega

Þessar tillögur THG arkitekta eru að mestum hluta þær sömu og í tillögum frá árinu 2017, lítið breytt byggingamagn. Það jákvæða er að nú skal rífa hús það sem fyrir er og byggja nýtt, en við bentum á það í kærubréfi okkar 20. júlí 2017, Hús þetta verði örlítið lægra en fyrirhugað var þá, en þó verulega hærra en núverandi hús á lóðinni um það bil 2 metrum hærra en íbúðarhúsin sem fyrir eru í götunni.

Lóðin Norðurbrún 2, er hluti af heildarskipulagi svæðisins „Norðurbrún“, sem samþykkt var af samvinnunefnd um skipulagsmál 19.11.1963 og borgarráði þann 03.12.1964 sjá meðfylgjandi ljósrit, skilmálar fyrir parhúsum.

Í tillögu þessari að breytingu deiliskipulags og fyrirliggjandi teikningum THG arkitekta felst að reisa skuli fjölbýlishús á lóðinni með 8 íbúðum auk verzlunarhúsnæðis. Það er ekki tilgreint hvers konar verzlun. Það virðist enginn hafa saknað þess að verzlun var hætt í þessu húsi. Þá skuli stækka lóðina fyrir aukin bílastæði, en það verður ekki gert nema með því að þrengja innkeyrsluna í íbúðahverfið og aðkomu að dvalarheimilinu Norðurbrún 1, en þar hefur verið viðvarandi bílastæða skortur. Þá er bent á að allir íbúar við Norðurbrún 1, eru komnir á aldur og mega illa við þrengingu götu. Við mótmælum slíkri þrengingu sem óhæfri.

Við vekjum athygli á að á teikningu er sýnt að bifreiðar á stæði snúi öfugt við það sem nú er, teljum ekki skynsamlegt að leggja bílum á móti umferð inn í íbúðahverfið. Fjöldi bílastæða fyrir 8 íbúðir er að lármarki eitt til eitt og hálf bílastæði á íbúð. Þá skal bent á að samkvæmt byggingareglugerð „Breyting nr. 4“ og er á vef Mannvirkjastofnunar er tekið fram: ***Að a.m.k. 1 stæði fyrir hreyfihamlaða og sé lármarksstærð stæðis 3,8 x 5m., með tryggu aðgengi að gönguleiðum.*** Við ítrekum að ekki verður séð á uppdrætti arkitekta að það ákvæði sé uppfyllt nú, frekar en á árinu 2017

Núverandi lóðarstærð fyrir Norðurbrún 2 er 775 m² með byggingamagni 461 m². Hugmynd sem nú er sett fram að lóðin verði stækkuð í 875 m² og byggingamagn 967,5 m², samkvæmt fyrirliggjandi teikningum. **Hvernig geta réttthafar lóðar fengið leyfi til að stækka núverandi lóð á kostnað þrengri innkeyrslu í íbúðahverfið ?** Hafa skipulagsyfirkvöld leitt hugann að þeim gjörningi, sem slíkt fordæmi gefur, að þrengja götu og bæta við lóð ? Lóðin stækkuð um 100 m², byggingamagn aukið um 506,5 m² eða rúmlega tvöfaldað frá því sem fyrir er. Nýtingarhlutfall fer í 1,10 en nýtingarhlutfall á íbúðarhúslóðunum, sem fyrir eru er um 0,3 Við vísum til kærubréfs okkar frá 20. júlí 2017 „að byggja 2ja hæða íbúðarhús á lóðinni innan gildandi skipulags, sem sé í svipaðri hæð og hús þau sem fyrir eru við götuna“, en ekki allt að tveimur metrum hærra. Verði nefndri lóð við Norðurbrún 2, sem nú er á verzlunarhús, breytt í íbúðarhúsalóð, hljóta skilmálar þeir sem giltu í upphafi fyrir íbúðarhúsabygðina að gilda fyrir þessa lóð eins og þær sem fyrir eru.

Þar segir í 1. lið „Lóðin skal vera óskipt, og er henni úthlutað til þess að reisa á henni eitt parhús, tvær íbúðir. Óheimilt er að hafa íbúðirnar fleiri“ Það verði ekki atvinnuhúsnæði í byggingunni miðað við að lóðin verði íbúðarhúsalóð.. Þannig að hæð hússins verði í sem næst svipaðri hæð og húsin sem fyrir eru í götunni. Skuggavarp mun verða minna sem fellur á lóðir nr. 4,12,14.

Við eigendur nærliggjandi íbúðarhúsa, getum ekki fallist á eða samþykkt hækkun hússins upp fyrir hæðarlínu annarra íbúðarhúsa við Norðurbrún. Íbúðarhúsin í efstu götu, það er nr. 4,6,8,10 eru tveggja hæða parhús, sum ekki með fulla hæð á neðri hæð, þar sem ekki var leyfð hærri hæð þegar húsin voru byggð. Sé horft yfir húsin frá Austurbrún, eru þau öll í álíka hæð Skuggavarp mun verða meira eftir því sem hæð fjölbýlishúss, sem fyrirhugað er, er hærra.

Sjá eftirfarandi lóðarstærð, byggingamagn á lóð og íbúðafjölda:

Norðurbrún 2	Lóðarstærð	775,0m ²	Byggingamagn	461,02	verzlunarh	0,60
Norðurbrún 4	Lóðarstærð	917,0m ²	Byggingamagn	227,6m ²	2 íbúðir	0,25
Norðurbrún 6	Lóðarstærð	917,0m ²	Byggingamagn	257,9m ²	2 íbúðir	0,28
Norðurbrún 8	Lóðarstærð	832,0m ²	Byggingamagn	251,5m ²	1 íbúð	0,30
Norðurbrún 10	Lóðarstærð	832,0m ²	Byggingamagn	243,4m ²	1 íbúð	0,29

Norðurbrún 2 Nýting lóðar samkvæmt tillögu THG arkitekta 967,5 : 875 er 1,10

Hér er því ljóst að um stórfellda aukningu á byggingamagni er að ræða og alveg úr takti við þá skilmála, sem öllum byggingum á þessum reit var gert að framfylgja

Við höfum ekki verið upplýst um hver sé eigandi eða umráðaaðili nefndrar lóðar við Norðurbrún 2, eða hver sæki um þennan byggingarétt og í nafni hvers. Það er ljóst að ætlunin er að byggja skuli sem flestar íbúðir. Íbúar og nágrannar eru þeir sem þurfa að lifa við þennan gjörning um ókomna tíð, en ekki sá sem tekur út væntanlegan gróða af sölu þessa byggingamagns.

Við leyfum okkur að vænta þess að tekið verði fyllsta tillit til athugasemda okkar og slíkt fjölbýlishús verði ekki leyft að byggja á þessari lóð, enda í engu samræmi við íbúðabyggðina, sem fyrir er. Við teljum það ekki réttlætanlegt af skipulagsyfirlöðum að samþykkja að ráðist sé að hagsmunum íbúa þeirra sem fyrir eru í hverfinu, með þessum hætti.

Við viljum ekki trúa því að óreyndu, að borgarráð Reykjavíkur muni í þessu máli, ganga erinda byggingaraðila á kostnað almanna hagsmuna, það er okkar allra, sem eigum húsnæði í þessu hverfi.

Undirskriftir:

Norðurbrún 4

Halldór Nguen kt. 170554-7609

Maria Ha Ngo, kt. 040554-2139

Halldór Nguen, kt. 170554-7609

Etisabell Hodi te 161832029

Norðurbrún 8

Stefán Jónsson kt. 310748-3829

Stefán Jónsson

Norðurbrún 6

Óskar Gunnarsson kt. 191068-5569

ÓSKAR GUNNARSSON

Ingibjörg Reynisdóttir kt. 041270-3149

Ingibjörg Reynisdóttir

Sólveig Erna Hólmarsdóttir kt. 210262-4079

Sólveig Erna Hólmarsdóttir

Norðurbrún 10

Hjálmar Styrkársson kt. 230530-2899

Hjálmar Styrkársson

Michael Fitzgerald kt. 280848-2989

Sheila K. Fitzgerald kt. 290955-2049

Sheila K. Fitzgerald

Norðurbrún 12

Bjarni Pálmason kt. 120184-3429

Steinunn Erla Thorlasius kt. 111284-3269

Bjarni Pálmason
STEINUNN ERLA THORLACIUS
Norðurbrún 20

Kjartan Mogensen kt. 141246-3809

Kjartan Mogensen

Halldóra Ólafsdóttir kt. 191048-4749

Halldóra Ólafsdóttir

Norðurbrún 18

Márin Súlímson

kt. 300848-3709

Norðurbrún 14

Davíð Björn Ólafsson kt. 300673-5979

Stefanía G. Þorgeirsdóttir kt. 020174-5609

Stefanía G. Þorgeirsd.
Norðurbrún 22

Haukur Gunnarsson kt. 110249-2099

Haukur Gunnarsson

Una J. N. Svane

kt. 261252-5389

Una J. N. Svane

Norðurbrún 16

ELI HEILA JÓSEFSDÓTTIR

260375-5639

ÓSKAR GUNNARSSON



Varðar: Norðurbrún 2, breyting á deiliskipulagi

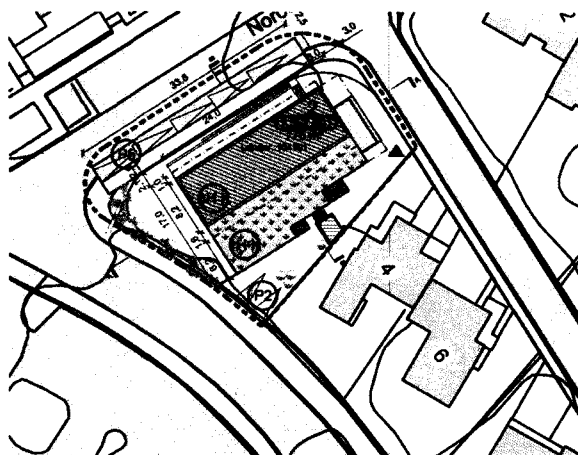
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 21. júní 2018 um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst að rífa núverandi verslunarhús og byggja nýtt íbúðarhús með verslun að hluta til á 1., 2. hæðin verður inndreginn frá suðvestri. Húsin verða því tvær hæðir og kjallari með verslun - og þjónustu á götuhæð og íbúðum á 1. og 2. hæð, samkv. uppdráttum THG Arkitekta ehf. dags. 4. júní 2018. Einnig er lagt fram skuggavarp dags. 4. júní 2018. Einnig er lögð fram ábending Bjarna Pálmasonar dags. 16. október 2018. Erindinu var frestað, umsækjandi hafi samband við embættið vegna skuggavarsuppdráttar, og er nú lagt fram að nýju ásamt minnisblaði THG Arkitekta ehf. dags. 22. október 2018 og leiðréttum skuggavarsuppdrætti 4. júní 2018 síðast breytt 22. nóvember 2018.

Tillagan var auglýst frá 1. október 2018 til og með 12. desember 2018.

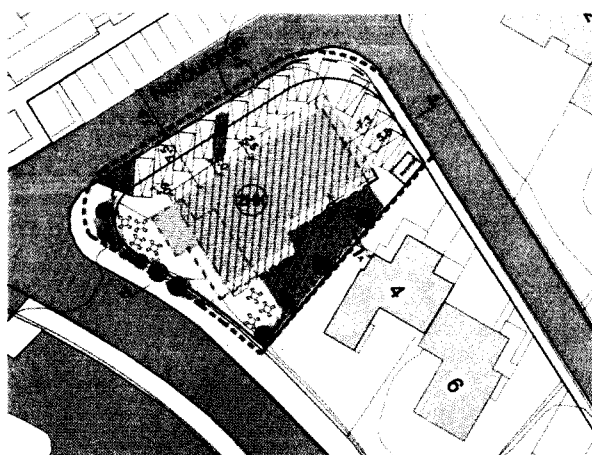
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- Bréf íbúa að Norðurbrún 4, 6, 8, 10, 12, 14, 20 og 22 dags. 8. desember 2018.

Forsaga: Samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi svæðisins „Norðurbrún“ frá 1963 er heimilt að byggja verslunarhús 1 hæð og kjallari á lóðinni. Verslunarrekstur var í húsinu um árabil en ekki hefur verið grundvöllur fyrir honum eða rekstur í húsinu í allmörg ár og mannvirkið hefur því drabbast niður. Árið 2017 var til meðferðar hjá skipulagsfulltrúa tillaga THG arkitekta að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Norðurbrún 2. Í breytingunni fólst að hækka núverandi hús um tvær inndregnar hæðir og breyta notkun hússins úr verslunarhúsnæði í atvinnuhúsnæði með íbúðum. Í lok maí var samþykkt að kynna tillöguna. Að kynningu lokinni var í samráði við umsækjendur/lóðarhafa mælt með því við Umhverfis- og skipulagsráð að synja tillögunni og endurskoða hana. Við yfirferð athugasemda og skoðun á tillögunni þótti ljóst að vinna mætti betur með ýmsa þætti hennar svo sem bílastæði, aðkomu og fyrirkomulag götu. Í febrúar 2018 var tekin til meðferðar hjá skipulagsfulltrúa ný fyrirspurn THG arkitekta sem fólst m.a. í að fjarlægja núverandi verslunarhús og byggja nýbyggingu á tveimur hæðum með allt að 8 íbúðum og verslunarymi á hluta götuhæðar. Eftir samvinnu um tillöguna var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. maí 2018, þar sem mælt var með því að fyrirspyrjanda yrði heimilað að láta vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi þar sem komið hefði verið til móts við þá þætti sem umsögn/málsmeðferð miðaði að. Þann 4. maí 2018 var samþykkt að heimila að vinna breytingu á deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurnina. Í júlí barst umsókn um breytingu sem unnið var með fram í september, þann 5.9. var samþykkt að kynna tillöguna. Á þessum tím var m.a. unnið með fyrirkomulag á lóðinni m.t.t. gönguleiða, bílastæða og umferðar í samvinnu við samgöngudeild Reykjavíkurborgar. Niðurstaðan er að okkar mati að tillaga sé betri en sú fyrri að mörgu leiti m.a. hvað aðlögun byggðar og umferðar varðar.

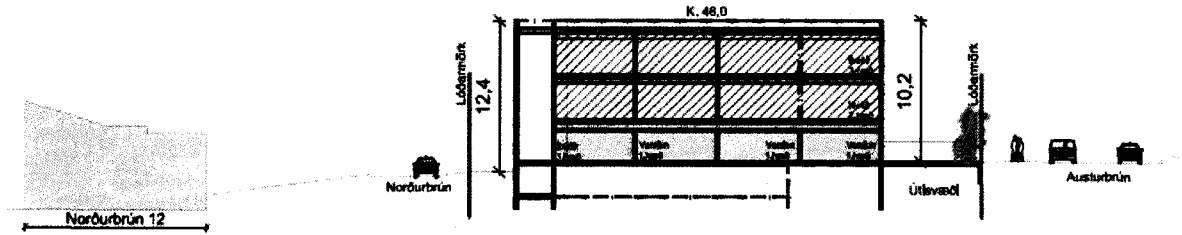


Grunnmynd fyrri tillögu samþ 18.10.17 í USK

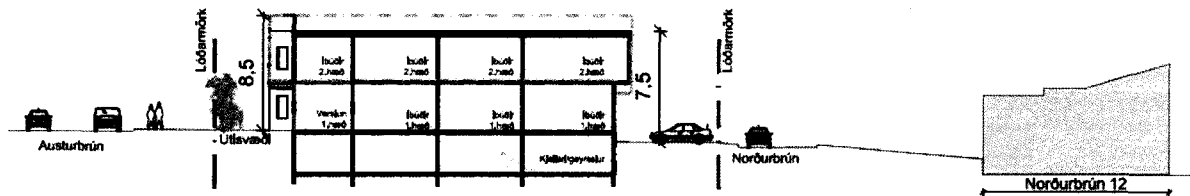


Grunnmynd breyttrar tillögu





Langsnið fyrri tillögu samþ 18.10.17 í USK



Langsnið breyttrar tillögu

Athugasemdir eru í megin atriðum eftirfarandi:

Sett er fram sú skoðun að tillagan nú sé að mestum hluta sú sama og fyrri tillaga frá 2017.

Svar: Tillagan frá 2017 reiknaði með því að byggja tvær hæðir ofan á núverandi verslunarhús, grunnflötur, staðsetning og hæð. Hæðar voru bundin við núverandi hús og var hámarks hæð hússins 10,2 m frá 1. hæð. Þegar tillagan var skoðuð m.t.t. athugasemda þótti fyrirkomulag götu, aðkomu, gangstéttar og bílastæða ekki eins og best væri á kostið. Við gerð nýrrar tillögu var því horft til þess að bæta úr þessum þáttum og aðlaga húsið betur að þeirri byggð sem það stendur í. Ný tillaga reiknar með því að byggja nýtt hús á svipuðum stað og formi og það fyrra, en ákvörðun um að gefa möguleika á því að byggja nýtt hús gaf frelsi til þess að koma fyrirhugaðri nýtingu fyrir með öðrum hætti m.a. var fjarlægð frá húsi nr 4 aukin og aðkoma/gönguleið og fyrirkomulag bílastæða/götu bætt. Einnig var tækifæri til þess að endurskoða hæð hússins, það var lækkað í tveggja hæða með hámarkshæð 7,5-8,5 m frá 1. hæð.

1. Mótmælt er því að reiknað sé með fjölbýlishúsi þar sem það samræmist ekki byggðamynstri.

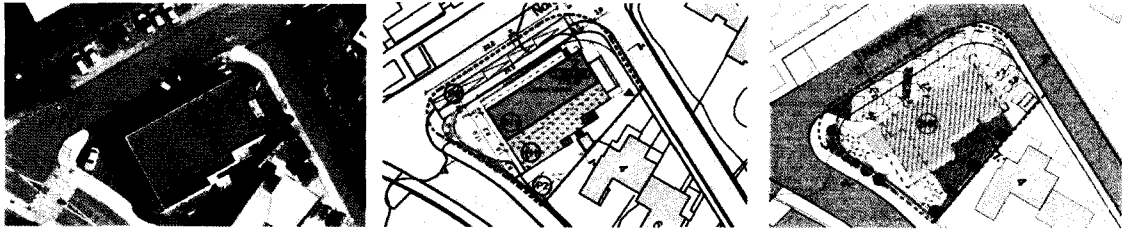
Svar: Á svæðinu sem Norðurbrún 2 stendur á eru blandaðar húsagerðir m.a. allt frá því að vera tveggja hæða parhús yfir í að vera 2-13 hæða fjölbýlishús norðan Norðan- og sunnan Austurbrúnar. Húsið handan götunnar Norðurbrún 1 er 2 hæða með 7,4 m veggahæð að götu og húshæð hússins nr 12 er 6,75 m. Þar sem um endurþróun uppbyggingar á lóðinni er að ræða, þótti fara vel á því að horfa til góðrar nýtingar á landi samfara því að aðlaga bygginguna að byggðamynstri m.a. m.t.t. hæðar og nýtingar hússins handan götunnar, vel þykir því fara á því að á lóðinni Norðurbrún 2 komi 2 hæða lítið fjölbýlishús. Auk þess er bent á að í þéttbýli má ávallt búast við breytingum í umhverfinu sem geta leitt til einhverra umhverfisáhrifa og ásýndar breytinga, í þeim tilvikum hefur verið unnið með umsóknir m.t.t. fjölmargra þátta svo sem byggðamynsturs og aðlögunar að nærliggjandi byggð. **Lagt er til að farið verði yfir sneiðingar m.t.t. hæðarheimilda þannig að skýrt sé að útveggur má mest vera 7,5 m að Norðurbrún og 8,0 m til suðausturs. Einnig að gótkóti 1. hæðar verði hluti skilmála og falli vel að landi.**



Sneiðing í Norðurbrún 1 Yfirlit yfir nær liggjandi húsagerðir, hús hæðir og fjölda íbúða Sneiðing Norðurbrún 12

2. Mótmælt er stækkun lóðar fyrir bílastæði og að innkeyrsla í íbúðahverfið sé þrengd, þ.e.a.s þrengt að götu og bætt við lóð. Einnig er bent á að það sé ekki skynsamlegt að leggja bílum á móti umferð inni í íbúðahverfið og að ekki sé reiknað með 1 bst fyrir hreyfihamlaða.

Svar: Eins og fram kemur í svari 1 og lýsingu á forsögu þá var tillagan endurskoðuð m.a. þar sem fyrirkomulag götu, aðkomu, gangstéttar og bílastæða þótti ekki eins og best væri á kostið. Við gerð nýrrar tillögu var því horft til þess að bæta úr þessum þáttum og skilgreina göturýmið og flæðið betur m.a. var húsið fært til suðausturs þannig að betra pláss væri til þess að leysa vel göturýmið m.m.. Endurskoðunin var unnin í samráði við yfirverkfræðing hjá samgöngudeild Reykjavíkurborgar og þess gætt að göturýmið hefði nægjanlega breidd og að fyrirkomulag götu og bílastæða væri sem öruggast m.a. þótti betra að breyta stefnu bílastæðanna þannig að ekki væri bakkað út í akstursstefnu aðkomugötu og að keyra þyrfti lengra inn í hverfið til þess að snúa við. Ekki er venja að skilgreina sérstaklega bílastæði fyrir hreyfihamlaða í deiliskipulagi, hinsvegar ber að gera það á aðaluppdráttum í tengslum við byggingarleyfisumsókn.



3. Mótmælt er hækkun nýtingarhlutfals og bent á að það sé hærra en á parhúsunum umhverfis og að húsagerð, fjöldi íbúða, húshæð, skilmálar séu aðrir en parhúsana umhverfis.

Svar: Upphaflegt heildar deiliskipulag svæðisins er frá árinu 1963 og er því barn síns tíma. Á hverjum tíma eru skilmálar um uppbyggingu settir fram m.a. m.v. ríkjandi hugmyndir, lánakerfi og lagaumhverfi. M.a. var á þessum tíma takmörk á heimildum til salarhæða húsa vegna framangreinds og versluarhús innan hverfa voru gjarna einnar hæða byggingar þar sem blönduð notkun t.d. íbúðir á efri hæðum tíðkuðust ekki mikið í íbúðarhverfum þess tíma. Á sama hátt er í nútímanum unnið með þróun byggðar og uppbyggingu. Umrædd lóð stendur á svæði blandaðra húsagerða og húshæða. M.v. ofangreint og það sem fram kemur hér að framan þá er það okkar mat að vel fari á þeirri nýtingu lóðarinnar og lands sem tillagan reiknar með.

Niðurstaða: Lagt er til að:

- farið verði yfir sneiðingar m.t.t. hæðarheimilda þannig að skýrt sé að útveggur má mest vera 7,5 m að Norðurbrún og 8,0 m til suðausturs. Einnig að gólfkóti 1. hæðar verði hluti skilmála og falli vel að landi.

Að öðruleiti er lagt til að tillagan verðu samþykkt óbreytt.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri