

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>  
**Sent:** 14. mars 2019 15:33  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
**Efni:** Tilkynning um stjórnslukæru 20/2019  
**Viðhengi:** 14.3.2019 - Kæran 20/2019 - (Ó.H.).pdf; 14.3.2019 - Scan\_uuaolof\_201903140348\_001.pdf - (Ó.H.).pdf; 14.3.2019 - Fylgiskjöl með kæru 20/2019 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

### Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 14. mars 2019 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun um breytingu á deiliskipulagi er varðar Norðurbrún 2, Reykjavík.

Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

#### **Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður**

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 561 5111

[www.uua.is](http://www.uua.is) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)

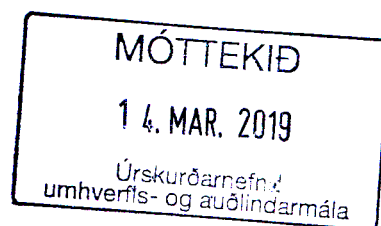


Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður  
Please consider the environment before printing

Eigendur Parhúsa við Norðurbrún

12. marz 2019

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála,  
Skuggasundi 3, Reykjavík.



**Efni: Varðar Norðurbrún 2, breyting á deiliskipulagi.**

Við eigendur parhúsa við Norðurbrún nr. 4, 6, 8, 10, og 12,14, 16, 18,20,22 leyfum okkur að mótmæla harðlega þessari breytingu á nefndu deiliskipulagi.

*Við gerum kröfu um að þessi breyting á deiliskipulagi verði felld úr gildi.*

Umrædd breyting og það sem því fylgir er fyrirhuguð bygging íbúðablokkar með 8 íbúðum, auk kjallara og verslunarrýmis. Á þessri lóð var skilgreint verzlunarhús, en lóð þessi er minnsta lóðin í þessari götu. Fram kemur að stækka eigi lóðina með því að þrengja innkeyrsluna inn í hverfið. Þetta fyrirhugaða fjölbýlishús verður verulega hærra en nærliggjandi parhús.

Okkur þykir sérkennilegt að teiknuð bílastæði snúi öfugt við akstursstefnu og spyrjum hvort það sé venjulegt hjá Reykjavíkurborg, en það er lítið pláss fyrir reiknuð bílastæði þó búið sé að þrengja innkeyrsluna.

Íbúðarhúsin við Norðurbrún eru einbýlishús eða 2ja íbúða parhús öll í svipaðri hæð, allt innan marka samkvæmt skilmálum fyrir parhúsin við Norðurbrún, sem samþykkt var í samvinnunefnd um skipulagsmál 19.11.1963 og borgarráði í 3.12.1964 **sjá. meðf.**

Samkvæmt fasteignayfirliti eru núverandi eigendur verzlunarbyggingar á lóðinni við Norðurbrún 2, einkahlutafélagið Norðurbrún 2, kt. 590516-0230.

„Tilgangur félagsins er byggingarstarfsemi, kaup og sala verðbréfa, eignarhald á verðbréfum, kaup og sala fasteigna og annar skyldur rekstur“, með hlutafé einungis lágmarkið kr. 500.000. Þessir byggingaraðilar ætla sjáanlega ekki að búa þarna, einungis að hámarka hagnað af sölu íbúðanna í þessu væntanlega fjölbýlishúsi. Sjá meðfylgjandi ársreikninga fyrir félag þetta árin 2016 og 2017.


Þann 10. desember 2018 sendum við 18 borgarfulltrúum samhljóða bréf og til umhverfis- og skipulagssviðs þann 8. desember. Enginn borgarfulltrúi hafði fyrir því að svara eða láta okkur vita sín sjónarmið, þeir virðast ekki hafa haft áhuga á því að kynna sér eða gæta réttar og hagsmuna íbúanna. 23. november sl. var haft eftir borgarstjóra í Morgunblaðinu þá breytingu við Furugerði, að hann muni allaf hlusta á sjónarmið íbúa, það hefur hann ekki gert í okkar tilfalli.

Við munum senda með bréfi þessu ljósrit af bréfasamskiptum okkar við Umhverfis- og skipulagssvið og borgarstjórn Reykjavíkur á árunum 2017 og 2018. Þar koma fram skýringar okkar og rök fyrir okkar hlið á málinu, sem við teljum mjög ljós og réttmæt.

*Við ítrekum enn og aftur að breyting á nefndu deiliskipulagi og framkvæmdir á þessari litlu lóð felur í sér allt of mikið byggingamagn og íbúðafjölda og ítrekum kröfu um að **nefnd deiliskipulagsbreyting verði felld niður og taki ekki gildi.***

Meðf. ljósrit.

Virðingarfyllst,

  
Sími 8986801

Undirskriftir á næstu síðu:

**Norðurbrún 4**

Halldór Nguen kt. 170554-7609

*Halldór Nguen, 040554-7609*

*Elisabet Hoai Le, 161183 2029*

*Kristín Anli Hoai Le 190481-2074*

**Norðurbrún 6**

Óskar Gunnarsson kt.191068-5569

*Óskar Gunnarsson 191068-5569*

*Ingibjörg Reynisdóttir 041270-3149*

Ingibjörg Reynisdóttir kt. 0412703149

Sólveig Erna Hólmarsd. 210262-4079

*Sólveig Hólmarsd.*

**Norðurbrún 8**

*Stefán Jónsson*

Stefán Jónsson kt. 310748-3829

**Norðurbrún 10**

*Hjálmar Styrkársson*

Hjálmar Styrkársson kt. 230530-2899

**Norðurbrún 12**

*Bjarni Pálmason*

Bjarni Pálmason kt. 120184-3429

Er fjarverandi

Steinunn Erla Thorlasíus 111284

**Norðurbrún 14**

*Davíð Björn Ólafsson*

Davíð Björn Ólafsson kt. 300673-5979

*Stefanía Þorgeirsd.*

Stefanía Þorgeirsdóttir kt. 020174-5609

**Norðurbrún 20**

Kjartan Mogensen kt. 141246-3809

*Kjartan Mogensen*

Halldóra Ólafsdóttir kt.191048-4749

*Halldóra Ólafsdóttir*

**Norðurbrún 22**

Haukur Gunnarsson k. 110249-2099

*Haukur Gunnarsson*

Una. J.N.Svane kt. 261252-5389

*Una J.N.Svane*

**Norðurbrún 18**

Mariás Sveinsson kt. 300848-3709

*Mariás Sveinsson*  
*Lýsa Guðmundsd.*

**Norðurbrún 16**

Hekla Jósepsdóttir kt. 260375-5639

*Hekla Jósepsdóttir*



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

Reykjavík 6. maí 2019.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 20/2019, kæra eigenda parhúsa við Norðurbrún nr. 4 – 10 og 12-22, dags. 12. mars 2019 þar sem kærð er samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 23. janúar 2019 á breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2 við Norðurbrún.**

Með tölvupósti dags. 14. mars sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

### Málavextir

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 23. janúar 2019 var að lokinni auglýsing tekin fyrir umsókn THG Arkitekta ehf., dags. 21. júní 2018 um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni fólst að rífa núverandi verslunarhús og byggja nýtt íbúðarhús með verslun að hluta til á 1. hæð, 2. hæðin yrði inndreginn frá suðvestri. Húsin yrðu því tvær hæðir og kjallari með verslun - og þjónustu á götuhæð og íbúðum á 1. og 2. hæð, samkvæmt uppdráttum THG Arkitekta ehf. dags. 4. júní 2018, breytt 17. janúar 2019. Á fundinum var einnig lagt fram skuggavarp dags. 4. júní 2018. Einnig var 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. Umsóknin var samþykkt á fundinum með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2019 og málinu jafnframt vísað til borgaráðs.

Borgarráð staðfesti afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum þann 7. febrúar 2019.

Skipulagsstofnun tilkynnti með bréfi dags. 26. febrúar 2019 að hún gerði ekki athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild stjórnartíðinda.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar birtist í B-deild stjórnartíðinda þann 22. mars 2019.

### Kröfugerð

Kærendur kefjast þess að framangreind breyting á deiliskipulagi verði felld úr gildi.



Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði hafnað.

## Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en kærendur byggja einna helst á því að hið fyrirhugaða fjölbýlishús verði hærra en nærliggjandi parhús. Sérkennilegt sé að teiknuð bílastæði snúi öfugt við akstursstefnu og að framkvæmdir á þessari litlu lóð feli í sér allt of mikið byggingarmagn og íbúðarfjölda. Í kærinni eru auk þess hugleiðingar um tilgang lóðarhafa með hinum fyrirhuguðum framkvæmdum.

## Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málatilbúnað kæranda og vísar í því sambandi til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2018 þar sem fram kemur að samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi svæðisins „Norðurbrún“ frá 1963 var heimilt að byggja verslunarhús 1 hæð og kjallara á lóðinni. Verslunarrekstur var í húsinu um árabíl 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 verslunarými 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 tíma var m.a. unnið með fyrirkomulag á lóðinni m.t.t. gönguleiða, bílastæða og umferðar í samvinnu við samgöngudeild Reykjavíkurborgar. Niðurstaðan var sú að tillagan hafi verið betri en sú fyrri að mörgu leiti m.a. hvað aðlögun byggðar og umferðar varðar.

Tillagan frá 2017 reiknaði með því að byggja tvær hæðir ofan á núverandi verslunarhús, grunnflötur, staðsetning og hæð 1. 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.

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 veggshæð 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





## Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

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. Vegna athugasemda sem bárust vegna fjölbýlishússins og að það samræmdist ekki byggðamynstri var samþykkt að fara yfir yfir sneiðingar m.t.t. hæðarheimilda þannig að skýrt væri að útveggur mætti 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.

Hvað varðar málsástæðu í kæru varðandi akstursstefnu 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.

Hvað varðar aukið byggingarmagn skal á það bent að 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. 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 var það mat skipulagsyfirvalda að vel fari á þeirri nýtingu lóðarinnar og lands sem deiliskipulagsbreytingin heimilar.

Reykjavíkurborg sér ekki sérstaka ástæðu til að svara vangaveltum kæranda um tilgang fyrirhugaðra framkvæmda, breytir engu varðandi lögmæti tillögunnar hvort lóðarhafar ætli sér að búa á lóðinni eða selja húsnæðið.

### Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu hinnar umþrættu deiliskipulagsbreytingar vegna lóðarinnar nr. 2 við Norðurbrún og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

  
Harri Ormarsson, lögmaður

*Meðfylgjandi eru gögn málsins.*





Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

