

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 - [Fyrirvari/Disclaimer](#)

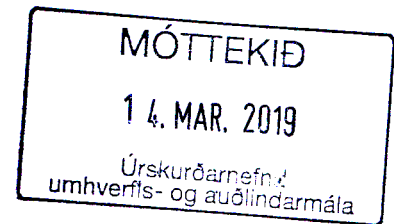


Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

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,

Hjalmar Sverrisson
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

Eigendur parhúsa við Norðurbrún.

Fylgiskjöl með bréfi til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála dagsett. 12. marz 2019

. Ljósrit sendra og móttækinnna bréfa til og frá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar og fleiri gögn.

- | | | |
|--|-------|----------------------------------|
| 1) Frá Umhverfis-og skipulagssviði | dags. | 11.02.2019 |
| Varðar Norðurbrún 2, breyting á deiliskipulagi | -- | 17.01.2019 |
| 2) Bréf til íbúa við Norðurbrún til Skipulagssviðs | - | 08.12.2018 |
| 3) Samhljóða bréf til 18 borgarfulltrúa, nafnalisti | - | 10.12.2018 |
| Endurauglýsing Umhverfis- og skipulagssviðs | - | 08.11.2018 |
| 4) Skilmálar fyrir parhúsin við Norðurbrún | - | 10.06.1963 |
| 5) Ársreikningar hlutafélagsins Norðurbrún 2 ehf fyrir árið 2016 | | |
| 6) Ársreikningur sama félags Norðurbrún 2 ehf fyrir árið 2017 | | |
| 7) Bréf til 11 borgarfulltrúa afhent í Ráðhúsi Reykjavborg | | 24.07.2017 |
| 8) Umhverfis- og skipulagssviðs frá íbúum við Norðurbrún | | 22.07.2017 |
| 9) Umhverfis og skipulagssviðs, útskrift úr gerðabók | | 01.11.2017 |
| 10) Varðar: Norðurbrún 2, breyting á deiliskipulagi | | 13.10.2017 |
| 11) Teikning THG arkitekta v/Norðurbrún 2 | | 04.06.2018 |
| 12) Úrklippur úr Mbl. | | 1.11.2017, 11.10.2018,23.11.2018 |

Munu hlusta á ^{23.11.18} sjónarmið íbúa

● Borgarstjóri ræðir um Furugerðið

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri hvetur haghafa til að skila athugasemdum vegna auglýstrar tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina númer 23 við Furugerði.

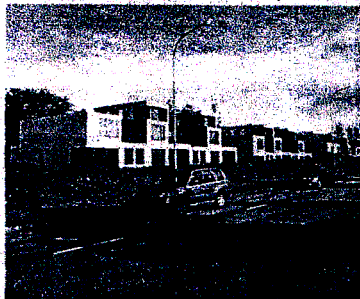


Dagur B. Eggertsson

„Þetta hefur verið í mótun á vegum skipulagssviðsins og þangad höfum við beint öllum sem vilja koma sjónarmiðum sínum að varðandi skipulagið. Núna fer þetta í auglýsingaferli og þá hvet ég alla til að skila athugasemdum og það verður auðvitað farið málefnalega yfir það í þessu tilviki eins og öðrum.“

Kominn tími á umbreytingu

Dagur segir skipulagi borgarinnar hafa litist vel á þessar hugmyndir. „Þarna er gamalt og úr sér gengið atvinnuhúsnæði og kannski kominn tími á einhverja umbreytingu. Það er auðvitað ekki alveg óvænt að ein-



Teikning/ARKÍS

Við Furugerði Drög að húsum við Bústaðaveg. Rætt er um 32 íbúðir.

hverjir hafi athugasemdir en þá er um að gera að koma þeim á framfæri þannig að við getum farið yfir þær,“ segir Dagur en íbúar í Furugerði hafa gert athugasemdir við áformaða uppbyggingu 32 íbúða á reitnum.

Hæg uppbygging innviða

Brynjar Harðarson, fv. framkvæmdastjóri Vals, segir hægagang í uppbyggingu innviða á Hlíðarenda, gatna og fráveitukerfa, teifa fyrir uppbyggingu íbúða. Dagur segir borgina hafa metnað til að „koma jafnt og þétt með gatnagerð og veitur“ á þessum reit sem öðrum.

Mótmæli nágranna tekin til greina

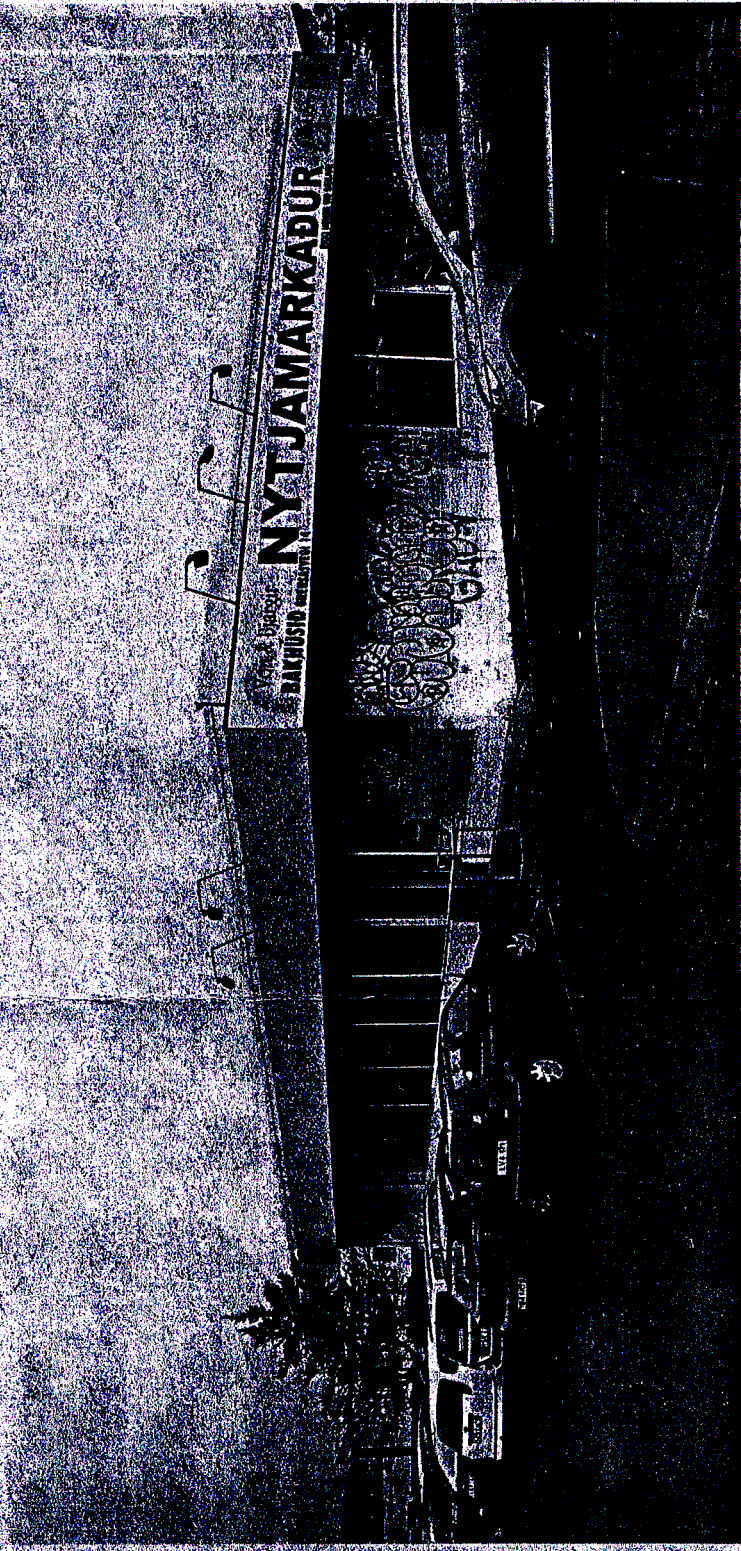
- Áform voru uppi um að byggja tvær hæðir með íbúðum ofan á verslunarhæð að Norðurbrún 2
- Nágrannarnir mótmæltu harðlega og hætt var við áformin ● Húsnæðið ónotað og er í niðurmóðslu

Sigrýggvi Sigrýggsson
s.is@mbf.is

Borgarráð hefur staðfest sýjun umhverfis- og skipulagsráðs á breytingu á skipulagsáformum Norðurbrún 2 í Laugarás. Áform voru uppi um að byggja tvær hæðir með íbúðum ofan á verslunarhæð. Íbúar í nágrenninu mótmæltu harðlega og frambjóðingunni ákvaðu eigendur lóðarinnar að endurskoða tillöguna. THG arkitektar ehf. lögðu upp-hæðir um umsóknir fyrir þessa árs vardiðni breytingu á teilskipu-lagsáformum Norðurbrún 2 við Norðurbrún 2. Breytingunni fólst að hækka hæðina um tvær hæðir og hækka þessa pólkútt þess í verslunar-húsnæði í arvinnum með 1500 m² 30-90 fermetrar að stærð. Fjórir íbúðir yrði samtals átta. Að söfnuðinum átti að vera verslun og þjónustustarfermi.

Verslunarrekstur gekk ekki

Loðin sem um ræður er á horni Austurbrunnar og Norðurbrúnar. Gegnt heimi, að Norðurbrún 1, eru þjónustuflokkir fyrir aldræga og félagsmóðslu. Nedar í Laugarásnum er Hlafnista, sem er næst stærsta öldrunarheimili landsins. Fram kemur í greinargerð THG arkitekta ehf. að á löðinni hafi verið byggt verslunarhúsið á einni hæð árið 1965. Lengi vel hafi reksturinn gengið vel en með tilkomu lág-vörðverslana hafi hallað undan fæti. Ekki hafi verið rekin verslun í húsinu undanfarin ár og það sé í niðurmóðslu. Ítrekað hefur verið kvartað yfir sóðaskap í og við húsið. Þvílaga að breytingu skuli lagt var



Morgunblaðið/FRAX

Norðurbrún 2 Húsið var byggt árið 1965. Þar var verslun rekin til margra ára. Engin starfsemi hefur verið í húsinu undanfara og það er í niðurmóðslu.

með 25. júlí 2017. Fjólmargar at-hugasemdir bárust frá íbúum í ná-grenninu. Eftirfarandi svar er þverskurður af þeim mótmælum sem íbúarnir höfðu uppi. „Við sem erum eigendur og/eða leigutakar íbúðarhúsanna við Norðurbrún 4-20 mótmælum harðlega fyrrihuguðum byggingaráformum á lóð nr. 2 sem fráleitum, bæði hvað varðar stærð bvgzinnar, skugga-

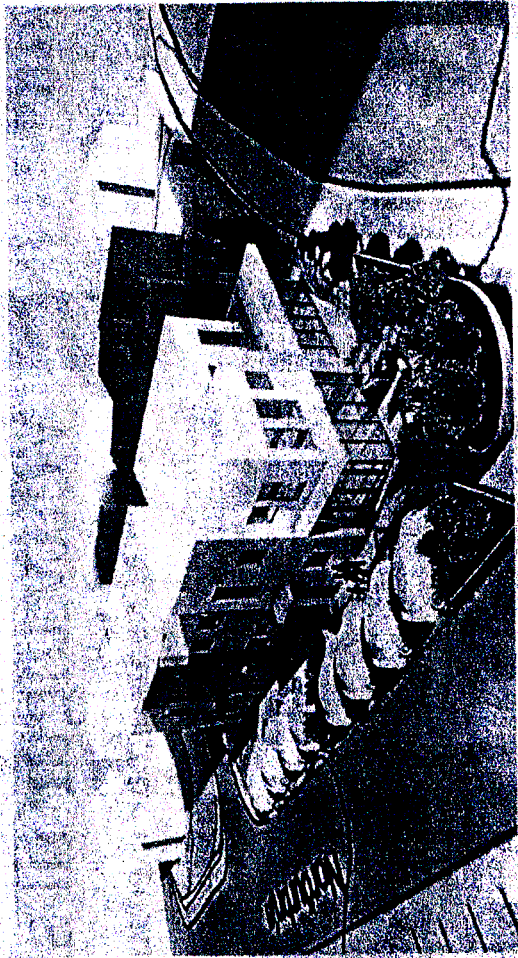
ingar götunnar úr 7,5 metrum í 5,5 metra. Veruleg fækkun bílastæða, óskilgreint hvaða verslunarrymi eða annar atvinnurekstur verður, brot á reglugerð þar sem ekki er gert ráð fyrir stærð fyrir breytingu hamaða. Fyrrihuguð bygging er í engu samræmi við skipulag það sem fyrir er og mun ef af verður, skerða lífsgæði þeirra sem búa í þessu hverfi.“ Eigendur eignar við Norðurbrún

leika muni gæði eignarinnar skertast og þeir verða fyrir umtalsverðu tjóni. „Samkvæmt tillögnum mun skuggavarp Norðurbrúnar 2 hindra sólarljós inn í garðinn okkar drjúgari hluta úr degi, eða á milli 16-19. Það er einmitt sá tími dagsins þar sem útlitastöðu verður helst notið mestan hluta áráns,“ segir m.a. í athugasemduinum. Því séu þessi áform algerlega óásættanleg. Niðurstæða skipulagsfulltrúans í

Samráð um umhverfisáform/ eigendur hefur verið ákveðið að endurskoða tillöguna meðal annars með tilliti til innkomunnar atvinnu-senda. Í ljósi þess er athugasemdu-num ekki svarað erfræsliga heldur mælt með því að tillagan verði ekki samþykkt. Ef breyting tilaga berst verður hun kynnt. Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og síðar borgarráð staðfestu þessa niðurstöðu skipu-



Morgunblaðið FRÁX



Mynd/THG arkitektar

Norðurbrún 2 Húsið var byggt árið 1965. Þar var verslun rekin til margra ára. Nú er húsið autt.

Nýja tillagan Húsið verður tveir hæðir og kjallari og gert er ráð fyrir átta íbúðum, 30-90 fm.

Tillaga að húsi við Norðurbrún

● Deiliskipulag fyrir Norðurbrún 2 auglýst að nýju ● Húsið verður rífið og annað byggt á lóðinni

Sigtryggur Sigtryggsson
sis@mbli.is

Reykjavíkurborg hefur í annað sinn auglýst deiliskipulagstíllögu fyrir lóðina Norðurbrún 2 í Laugarásí.

Í breytingunni felst að rífa núverandi verslunarhús, sem er um 500 fermetrar, og byggja nýtt íbúðarhús með verslun að hluta til á fyrstu hæð. Önnur hæðin verður innbyggð frá suðvestri. Húsið verður því tveir hæðir og kjallari með verslun og þjónustu á götuhæð og íbúðum á 1. og 2. hæð. Heimilt verður að byggja allt að 8 íbúðir, 30-90 fermetrar að stærð. Verslun verður í 30% rýmis á jarðhæð og

20% rýmis í kjallara. Einnig verður lóðin stækkuð þannig að bifstæði rúmist innan hennar.

Samkvæmt tillögunni á að útbúa sameiginlegt grænt svæði tengt götuhæðinni fyrir gesti og gangandi. Lögð verður áhersla á að háfa það hlýlegt og að möguleiki sé að koma borðum og stólum þar fyrir. Deiliskipulagssvæðið er á horni Norðurbrúnar og Austurbrúnar. Norðan og vestan við reitinn eru háar íbúðablokkir en suðaustan við hann er lágræist einbýlishúsa- og parhúsaþyggð.

Gegnt lóðinni að Norðurbrún 1 eru þjónustuibúðir fyrir aldraga og félagsmiðstöð. Neðar í Laugarásnum er Hrafnista, sem er næst-

stærsta öldrunarheimili landsins. Fram kemur í greinargerð THG arkitekta ehf. að á lóðinni hafi verið byggt verslunarhús á einni hæð árið 1965. Lengi vel hafi rekturinn gengið vel en með tilkomu lágvörðverslansna hafi hallað undan fæti.

Húsið er í niðurníðslu

Um tíma var rekin 11-11 verslun í húsinu og síðar var þar nýttja markaður Samhjálpur. Ekki hafi verið rekin verslun í húsinu undanfarin ár og það sé í niðurníðslu. Ítrekað hefur verið kvartað yfir sóðaskap í og við húsið.

Í júní 2017 var auglýst deiliskipulagstíllaga fyrir Norðurbrún

2. Í henni var ekki gert ráð fyrir niðurrífi hússins heldur var áformað að byggja tveir hæðir ofan á verslunarhæðina. Íbúar í nágrenninu mótmæltu harðlega og tóku borgaryfirvöld mótmælin til greina og sýnjuðu umbeðinni breytingu.

Eftirfarandi svar er þverskurður af þeim mótmælum sem íbúarnir höfðu uppi: „Við sem erum eigendur og/eða leigutakar íbúðarhúsanna við Norðurbrún 4-20 mótmælum harðlega fyrirhuguðum byggingaráformum á lóð nr. 2 sem fráleitum, bæði hvað varðar stærð byggingar, skuggamyndun sem er veruleg og þrengingargötunnar úr 7,5 metrum í 5,5 metra. Veruleg fækkun bílastæða,

óskilgreint hvaða verslunarymi eða annar atvinnurekstur verður, brot á reglugerð þar sem ekki er gert ráð fyrir stæði fyrir hreyfihamaða. Fyrirhuguð bygging er í engu samræmi við skipulag það sem fyrir er og mun ef af verður skerða lífsgæði þeirra sem búa í þessu hverfi.“

Í framhaldinu ákváðu eigendur löðarinnar að endurskoða tillögunna. Samkvæmt hinni nýju tillögu verður húsið lægra, sem nemur einni hæð.

Hin nýja tillaga er aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar. Aðend-ingum og athugasemdum við tillöguna skal skilað til skipulagsfulltrúa, eigi síðar en 12. nóvember nk.

Bónleysing Flutningsbríf - bríf
eftir lönaðarmenn þveggilinn.
Ís - Stofnað 1969 Traustir og vanir
menn.

VY-PRIF EHF.
Öll almenni brif fyrir heimili,
hústélg, fyrirtæki o.fl. Cerum
verðtilboð. S. 512 4010 www.vy.is

VÍSIR þú sést
börn eiga þú á
þægum svæðum

**HARVDIUR TIL
HÚSABYGGINGA. SJÁ NÁNAR
Á: VIDUR.IS**
Vatnskæðning, panelli, pallaeftir,
parket, útliturðir, ofl. Gæði á
góðu verði. Nýkomnar Eurotec
A2 harðvabarskrufur. Penofin
harðvabolla. Indus ehf.
Óseyrabraut 2. Hf. Upphljaja Magnúsi
Í sínum 660 0230 og 563 1122.

VÍSIR þú sést
þú ert þú með á þessum



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Auglýsing um tillögu að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010,
er hér með auglýst tillaga að breytingu deiliskipulagi í Reykjavík.

Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi birtist þann 1. október 2018 en samþykkt var á fundi skipulagsfulltrúa þann 26. október 2018 að framlengja athugasemdarfrést til og með 12. desember 2018 og auglýsa sérstaklega leiðrétt skuggavarp í samræmi við minnisblað THG Arkitektá ehf. dags. 22. október 2018 og skuggavarsuppd. THG Arkitektá ehf. dags. 22. október 2018.

Norðurbrún 2

A fundi skipulags- og samgönguráðs þann 5. september 2018 og borgarráði Reykjavíkur þann 13. september 2018 var samþykkt að auglýsa tillögu að 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 fyrstu hæð. Önnur 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. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Tillagan er einnig aðgengileg á skjá og tölu í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12-14, 1. hæð, virka daga kl. 8:20 – 16:15 til og með 12. desember 2018 og á vefnum, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Ábendingum og athugasemdum við tillöguna er skilað skriflega eða á netfangið skipulag@reykjavik.is til skipulagsfulltrúa, eigi síðar en 12. desember 2018.

Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.

Reykjavík 5. nóvember 2018
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sími: 411 1111, www.reykjavik.is



GLÆNÝ OG
FERSK STÖRF
Í HVERRI VIKU
Job.is



Reykjavík 01.11.2017

Hjálmar Styrkársson
svar til íbúa að Norðurbrún 10
Safamýri 79
108 Reykjavík

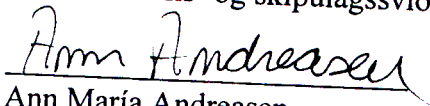
Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 18. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Norðurbrún 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG arkitekta ehf., mótt. 24. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst að hækka húsið um tvær inndregnar hæðir og breyta notkun hússins úr verslunarhúsnæði í atvinnuhúsnæði með íbúðum, allt að 30-90 m² að stærð, samkvæmt uppdr. THG arkitekta ehf., dags. 16. maí 2017, fjöldi íbúða yrði samtals 8 íbúðir. Einnig er lagt fram skuggavarp dags. 16. maí 2017. Tillagan var auglýst frá 13. júní til og með 25. júlí 2017. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Haukur Gunnarsson og Una N. Svane, dags. 18. júlí 2017, Bjarni Pálmason og Steinunn Erla Thorlacius, dags. 19. júlí 2017, 17 íbúar að Norðurbrún 4-6, 8-10, 12-14 og 20, dags. 22. júlí 2017 og Hekla Jósepsdóttir, dags. 24. júlí 2017. Einnig er lögð fram umsögn hverfisráðs Laugardals, dags. 30. júní 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. október 2017.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 13. október 2017.
Vísan til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Ann María Andreassen

Borgarráð samþykkti afgreiðslu ráðsins á fundi sínum 26. október 2017

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. október 2017

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Sent til THG Arkitektar ehf., Hekla Jósepsdóttir, Haukur Gunnarsson, Bjarni Pálmason, Halldór Nguyen, Stefán Rúnar Jónsson, Bjarni Pálmason, Óskar Gunnarsson, Davíð Björn Ólafsson



Varðar: Norðurbrún 2, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG arkitekta ehf., mótt. 24. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2 við Norðurbrún.

Í breytingunni felst að hækka húsið um tvær inndregnar hæðir og breyta notkun hússins úr verslunarhúsnæði í atvinnuhúsnæði með íbúðum, allt að 30-90 m² að stærð, samkvæmt uppdr. THG arkitekta ehf., dags. 16. maí 2017, fjöldi íbúða yrði samtals 8 íbúðir. Einnig er lagt fram skuggavarp dags. 16. maí 2017.

Tillagan var auglýst frá 13. júní til og með 25. júlí 2017.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1. Haukur Gunnarsson og Una N. Svane, dags. 18. júlí 2017,
2. Bjarni Pálmason og Steinunn Erla Thorlacius, dags. 19. júlí 2017, 17
3. íbúar að Norðurbrún 4-6, 8-10, 12-14 og 20, dags. 22. júlí 2017
4. Hekla Jósepsdóttir, dags. 24. júlí 2017.

Einnig er lögð fram umsögn hverfisráðs Laugardals, dags. 30. júní 2017.

Athugasemdir eru í megin atriðum eftirfarandi:

Bréf 1. Hauks Gunnarssonar og Unu N. Svane, dags. 18. júlí 2017,

Tillögunni er mótmælt m.a. af ótta við að verði hún að veruleika þá verði meiri umferð um þessa þröngu íbúagötu og lagt í bílastæði íbúanna sem eru nú þegar of fá.

Bréf 2. Bjarna Pálmasonar og Steinunar Erlu Thorlacius, dags. 19. júlí 2017, 17

Leggjast eindregið gegn hverskonar hækkun á húsnæði við Norðurbrún 2 og telja að þær hugmyndir komi til með að valda þeim miklu tjóni, benda einnig á að þau hafi nýlega fest kaup á eigninni á forsendum gildandi deiliskipulags.

Telja tillöguna stangast á við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 um hæðir húsa og yfirbragð nærliggjandi byggðar.

Fagna því að gera eigi lóðinni Norðurbrún 2 til góða en telja hana vera tilraun til þess að auka verðmæti lóðarinnar verulega á kostnað íbúa nærliggjandi húsa.

Tillögunni er mótmælt þar sem hún myni auka skuggavarp og hindra sólarljós inn í garð hús nr 12 drjúgan hluta úr degi, eða á milli kl 15-19.

Bréf 3. íbúa að Norðurbrún 4-6, 8-10, 12-14 og 20, dags. 22. júlí 2017

Tillögunni er mótmælt þar sem hún þykir fráleit bæði hvað varðar stærð byggingar, skuggamyndun sem er veruleg, þrengingar á götu úr 7,5 m í 5,5 m, veruleg fækkun bílastæða, ekki sé skilgreint hvaða atvinnurekstur verði og að reglugerð sé brotin þar sem ekki sé gert ráð fyrir stæði fyrir hreyfihamlaða. Byggingin sé í engu samræmi við það skipulag sem er í gildi og mun ef af verður skerða lífsgæði íbúa í hverfinu.

Bílastæði:

- Sett er fram sú skoðun að þegar skoðað er gildandi deiliskipulag frá 1963 sé ljóst að verslun muni eiga erfitt uppdráttar á þessum stað þar sem m.a. vanta bílastæði og núverandi fyrirkomulag þeirra sé ekki gott.



- Bílastæði séu of fá og ekki sé reiknað með bst fyrir hreyfihamlaða.
- Er ætlunin að Norðurbrún 2 nýti bílastæði hinu megin götunnar við Austurbrún 4?

Breyting á götu:

- Hver fer með eignarhald á bílastæðalóðinni?
- Þrengin á innkeyrslu inn í Norðurbrún er slæm hugmynd.

Byggingin:

- Húsið er of hátt, við eigendur nærliggjandi húsa föllumst ekki á að hæð hússins fari upp fyrir hæðarlínu annarra húsa við Norðurbrún.
- Auknu skuggavarpí á lóðirnar 4, 12 og 14 er mótmælt þar sem byggingin taki alla sól, a.m.k. tímabundið hvern dag.
- Spurt er hvort ekki væri betra að rífa húsið og byggja tveggja hæða hús á lóðinni í svipaðri hæð og þau hús sem fyrir eru við götuna.

Óskað er eftir að upplýst verði hver sé eigandi eða umráðsaaðili lóðarinnar og hver sé umsækjandinn.

Bréf 4. Heklu Jósepsdóttur, dags. 24. júlí 2017.

Bréfitari setur fram þá skoðun að eðlilegt sé að breyta notkun hússins að Norðurbrún 2 úr verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði en fjöldi íbúða og hæð hússins sé algerlega óásættanleg.

Umsögn hverfisráðs Laugardals, dags. 30. júní 2017.

Eftirfarandi bókun var gerð við erindið:

„Hverfisráð gerir ekki athugasemdir við tillöguna og fangar því að verið sé að endurnýja húsnæðið. Jafnframt bendir hverfisráð á að mikilvægi þess að allar breytingar séu gerðar í sátt við nágretta og að fundin verði viðunandi lausn á bílastæðamálum við götuna.“

Niðurstaða: Í samráði við umsækjanda/eigendur hefur verið ákveðið að enduskoða tillöguna meðal annars með tilliti til innkomina athugasemda. Í ljósi þess er athugasemdum ekki svarað efnislega heldur mælt með því að tillagan verði ekki samþykkt. Ef breytt tillaga berst verður hún kynnt.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

22. júlí 2017

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagssvið og Borgarráð Reykjavíkur.

Svar við erindi vegna Norðurbrún 2, frá 9. júní 2017

Þar sem samþykkt er á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 24. maí 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 1. júní 2017 „ að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst m.a. að hækka húsið um tvær hæðir og breyta notkun hússins úr verzlunarhúsnæði í atvinnuhúsnæði með íbúðum, allt að 30-90 m² að stærð, fjöldi íbúða yrði samtals 8.“

Við sem erum eigendur og eða leigutakar (parhúsanna) íbúðarhúsanna við Norðurbrún nr. 4, 6, 8, 10 og 12, 14, 20, sem höfum fengið nefnt bréf, mótmælum harðlega fyrirhuguðum byggingaáformum á lóð nr. 2 sem fráleitum, bæði hvað varðar stærð byggingar, skuggamyndun sem er veruleg og þrengingar götunnar úr 7,5 metrum í 5,5 metra. Veruleg fækkun bílastæða, óskilgreint hvaða verzlunarymi eða annar atvinnurekstur verður, brot á reglugerð þar sem ekki er gert ráð fyrir stæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrirhuguð bygging er í engu samræmi við skipulag það sem fyrir er og mun ef af verður, skerða lífsgæði íbúa þeirra sem búa í þessu hverfi.

Norðurbrún 2, Reykjavík: Athugasemdir við deiliskipulagsupprátt mrk 0400 DSK.

Lóðin Norðurbrún 2 er hluti af heildarskipulagi svæðisins „Norðurbrún“, sem samþykkt var í borgarráði þann 19.11.1963. Húsið við Norðurbrún 2 var byggt árið 1963 sem verzlunarhús á einni hæð með kjallara undir að hluta. Það þarf ekki að skoða hús og lóð lengi til að sjá að á þessari lóð mun verzlun eiga erfitt uppráttar, enda sýnir sagan það. Það vantar bílastæði, þau verða varla töfrúð fram með auknum íbúðafjölda á lóðinni. Nokkur þeirra bílastæða sem nú eru merkt utan við húsið eru ónothæf og önnur svo stutt að þau ná út í aðalinnkeyrsluna í íbúðahverfið. Fjölgun íbúða kallar á fleiri bílastæði, ekki er fjarri að álykta að það þurfi 1,5 bílastæði á hverja íbúð, það gera þá 12 stæði, þó aðeins væri reiknað með einu bílastæði á íbúð, gera það 8 stæði, auk þess þarf bílastæði fyrir verzlunarrými eða annan atvinnurekstur. Þá skal bent á að samkvæmt byggingareglugerð „Breyting nr. 4“ og er á vef Mannvirkjstofnunar, er tekið fram: Að a.m.k. 1 stæði sé fyrir hreyfihamlaða og sé lágmarksstærð

stæðis 3,8 x 5m. með tryggu aðgengi að gönguleiðum. Ekki verður séð á uppdrætti arkitekta að þetta ákvæði sé uppfyllt, hins vegar bent á að unnt sé að kaupa sig undan kvöð um bílastæði, með því að greiða bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar. Ekki mun slík ráðstöfun leysa bílastæðavanda við Norðurbrún 2, heldur er sú leið til að velta vandamálinu yfir á nágretta og nærliggjandi húsalóðir. Slík hugmynd er svo fráleit, að byggingaraðili geti keypt sig frá kvöðum til að koma fyrir auknu byggingamagni á byggingareit, það verður mjög aukið álag í þau bílastæði sem fyrir eru og við næstu hús. Það bætir ekki lífsgæði þeirra sem í nágrenni eru, heldur hið gagnstæða. Íbúar og nágrettar eru þeir sem þurfa að lifa við þennan gjörning um ókomna tíð, en ekki sá sem tekur út væntanlegan gróða af sölu þessa byggingamagns.

Ef það er rétt skilið, að lagt sé til að gera nýja bílastæðalóð 84,5m² á annarri akreininni inn í Norðurbrún (Bílastæði merkt P5) en með því fer allur innakstur / útakstur frá Norðurbrún út á Austurbrún um eina akrein? Hver fer með eignarhald á slíkri lóð? Þrenging á innkeyrslu inn í Norðurbrún er slæm hugmynd, sem við höfnum algjörlega sem óhæfri. Slíkt þrengir einnig verulega að íbúum og gestum við dvalarheimilið Norðurbrún 1. Þrenging á Norðurbrún úr 7,5m. breiðri götu í 5,5m gengur varla upp, fyrir tvær akreinar. Allir íbúar og eigendur húsa við Norðurbrún hljóta að mótmæla slíkri breytingu. Bílastæðaskortur er nú þegar við dvalarheimilið að Norðurbrún 1. Er það ætlunin að farið verði að nýta frá þessu nýja háhýsi, bílastæði hinu megin götunnar við Austurbrún 4? Hönnun og skipulag bílastæða hefur áhrif á hegðun fólks. Við teljum að verulega vanti á, að umhverfis- og skipulagsráð hafi kynnt okkur, um hvað sé ætlunin að breyta, þrengja aksturs eða gönguleið í hvefið.

Aðkoma að húsinu við Norðurbrún 2 er slæm, útitröppur eru meðfram allri langhlíðinni og 90 cm. háar tröppur eru fyrir gafli hússins að Norðurbrún. Hæð hússins samkvæmt tillögu arkitekta stingur mjög í stúf við hæðarlínu húsanna við Norðurbrún. Samkvæmt uppdrætti dags. í maí 1965 er hæðarkóti á þakbrún hússins 41,75, hæðarkóti á húsi við Norðurbrún 1 er u.þ.b. 44,00, en hæðarkóti á húsi nr. 4 við Norðurbrún er u.þ.b. 42,50. Samkvæmt tillögu arkitekta, er ætlunin að fara með hæð á Norðurbrún 2 í 48,00 og að auki fái lyfta og stigahús að fara í hæð 49,50. Við eigendur nærliggjandi húsa getum ekki fallist á eða samþykkt hækkun hússins upp fyrir hæðarlínu annarra húsa við Norðurbrún. Slík bygging sem fyrirhuguð er á lóðinni er óskapnaður, gnæfir yfir allt umhverfi. Íbúðarhúsin í efstu götu það er nr. 4,6,8,10 eru tveggja hæða parhús, sum þeirra að minnsta kosti eru ekki með fulla hæð á neðri hæð, þar sem ekki

var leyfð hærrí hæð, þegar húsin voru byggð. Sé horft yfir húsin frá Austurbrún eru þau öll í álíka hæð. Þá gefur uppdráttur skuggavarps ekki nákvæma mynd af því hversu mikill skuggi fellur á lóðir nr. 4, 12, og 14, en sýnir þó að fyrirhuguð bygging tekur alla sól, a.m.k. tímabundið hvern dag frá íbúum húsanna, sem er á engan hátt boðlegt og hlýtur sú hugmynd að falla sjálfkrafa.

Breytingar á deiliskipulagi, í þessu tilfelli breyting á byggingamagni á einni lóð, er nauðsynlegt að sé gert í sátt við íbúa í hverfinu og ætti að gera að betra umhverfi, en áður var. Þeim sem upphaflega byggðu þetta hverfi, var gert að fara eftir þeim leiðarlínum sem settar voru í skipulagsskilmálum, því finnst okkur undarlegt að þeir sem nú ætla sér endurreisnarstarf, skuli ekki gera það innan þess ramma, sem settur var. Hins vegar má benda á, að yngri hús en húsið nr. 2 eru nú fjarlægð og ný byggð í staðinn. Væri ekki betri lausn að brjóta niður húsið, sem nú er á lóðinni og byggja tveggja hæða íbúðahús á lóðinni, innan gildandi skipulags, sem sé í svipaðri hæð og hús þau sem fyrir eru við götuna. Um það ætti að geta myndast sátt með eigendum þeirra húsa sem fyrir eru.

Sjá eftirfarandi lóðarstærð, byggingamagn á lóð og íbúðafjölda.

<i>Norðurbrún 2</i>	<i>Lóðarstærð</i>	<i>775,0 m²</i>	<i>Byggingamagn</i>	<i>461,0m² verzlhús.</i>
<i>Norðurbrún 4</i>	<i>Lóðarstærð</i>	<i>917,0 m²</i>	<i>Byggingamagn</i>	<i>227,6m², 2 íbúðir</i>
<i>Norðurbrún 6</i>	<i>Lóðarstærð</i>	<i>917,0m²</i>	<i>Byggingamagn</i>	<i>257,9m², 2 íbúðir</i>
<i>Norðurbrún 8</i>	<i>Lóðarstærð</i>	<i>832,0m²</i>	<i>Byggingamagn</i>	<i>251,5m², 1 íbúð</i>
<i>Norðurbrún 10</i>	<i>Lóðarstærð</i>	<i>832,0m²</i>	<i>Byggingamagn</i>	<i>243,4m², 1 íbúð</i>

Óskað er eftir því að við séum upplýst um hver sé eigandi eða umráðaaðili nefndrar lóðar, hver sækir um þennan byggingarétt og í nafni hvers.

Við leyfum okkur að vænta þess að tekið verði tillit til athugasemda okkar og slíkt fjölbýlishús verði ekki leyft að byggja á þessari lóð, enda í engu samræmi við íbúðarhúsabyggingdina, sem fyrir er.

Við viljum ekki trúá því að óreyndu, að borgarráð Reykjavíkur ætli í þessu máli að ganga erinda verktaka á kostnað almannahagsmuna, það er okkar allra, sem eigum húsnæði í þessu hverfi. Væntum þess að borgarráð Reykjavíkur taki fyllsta tillit til óska okkar og ábendinga.

var leyfð hærri hæð, þegar húsin voru byggð. Sé horft yfir húsin frá Austurbrún eru þau öll í álíka hæð. Þá gefur uppdráttur skuggavarps ekki nákvæma mynd af því hversu mikill skuggi fellur á lóðir nr. 4, 12, og 14, en sýnir þó að fyrirhuguð bygging tekur alla sól, a.m.k. tímabundið hvern dag frá íbúum húsanna, sem er á engan hátt boðlegt og hlýtur sú hugmynd að falla sjálfkrafa.

Breytingar á deiliskipulagi, í þessu tilfalli breyting á byggingamagni á einni lóð, er nauðsynlegt að sé gert í sátt við íbúa í hverfinu og ætti að gera að betra umhverfi, en áður var. Þeim sem upphaflega byggðu þetta hverfi, var gert að fara eftir þeim leiðarlínum sem settar voru í skipulagsskilmálum, því finnst okkur undarlegt að þeir sem nú ætla sér endurreisnarstarf, skuli ekki gera það innan þess ramma, sem settur var. Hins vegar má benda á, að yngri hús en húsið nr. 2 eru nú fjarlægð og ný byggð í staðinn. Væri ekki betri lausn að brjóta niður húsið, sem nú er á lóðinni og byggja tveggja hæða íbúðahús á lóðinni, innan gildandi skipulags, sem sé í svipaðri hæð og hús þau sem fyrir eru við götuna. Um það ætti að geta myndast sátt með eigendum þeirra húsa sem fyrir eru.

Sjá eftirfarandi lóðarstærð, byggingamagn á lóð og íbúðafjölda.

Norðurbrún 2	Lóðarstærð	775,0 m ²	Byggingamagn	461,0m ² verzlhús.
Norðurbrún 4	Lóðarstærð	917,0 m ²	Byggingamagn	227,6m ² , 2 íbúðir
Norðurbrún 6	Lóðarstærð	917,0m ²	Byggingamagn	257,9m ² , 2 íbúðir
Norðurbrún 8	Lóðarstærð	832,0m ²	Byggingamagn	251,5m ² , 1 íbúð
Norðurbrún 10	Lóðarstærð	832,0m ²	Byggingamagn	243,4m ² , 1 íbúð

Óskað er eftir því að við séum upplýst um hver sé eigandi eða umráðaaðili nefndrar lóðar, hver sæki um þennan byggingarétt og í nafni hvers.

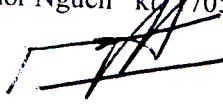
Við leyfum okkur að vænta þess að tekið verði tillit til athugasemda okkar og slíkt fjölbýlishús verði ekki leyft að byggja á þessari lóð, enda í engu samræmi við íbúðarhúsabyggðina, sem fyrir er.

Við viljum ekki trúá því að óreyndu, að borgarráð Reykjavíkur ætli í þessu máli að ganga erinda verktaka á kostnað almannahagsmuna, það er okkar allra, sem eigum húsnaði í þessu hverfi. Væntum þess að borgarráð Reykjavíkur taki fyllsta tillit til óska okkar og ábendinga.

Undirskriftir:

Norðurbrún 4


Halldór Nguen kt. 170554-7609



Mería Ha Ngo
kt. 040557-2139

Kristín ANH HOAI LE
190981-2079
Elisabet HOCI LE
161183-2029
Norðurbrún 8

Stefán Rúnar Jónsson 310748-3829


e. u.

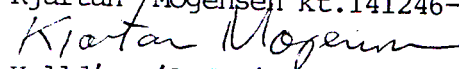
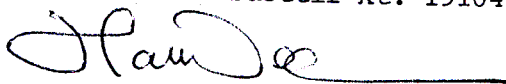
Norðurbrún 12

Bjarni Pálmason kt. 120184-3429

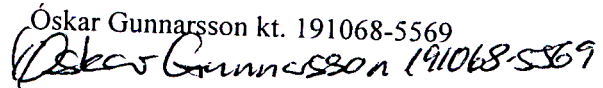
Steinunn Erla Thorlasíus, kt. 111284-3269
STEINUNN ERLA TH.

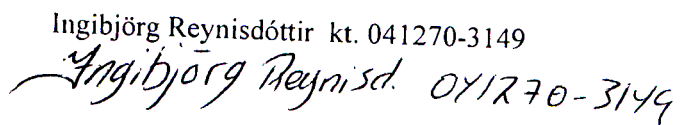
NORÐURBRÚN 20

Kjartan Mogensen kt. 141246-3809


Halldóra Ólafsdóttir kt. 191048-4749

Norðurbrún 6

Óskar Gunnarsson kt. 191068-5569


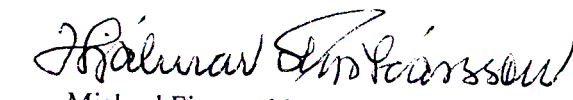
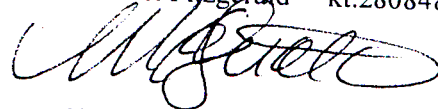
Ingibjörg Reynisdóttir kt. 041270-3149


Sólveig Erna Hólmarsd. kt. 210262-4079

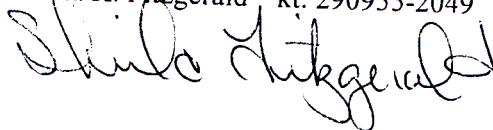


Norðurbrún 10

Hjálmar Styrkársson kt. 230530-2899

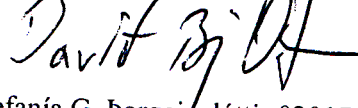

Michael Fitzgerald kt. 280848-2989

Sheila K. Fitzgerald kt. 290955-2049

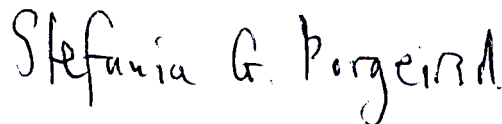


Norðurbrún 14

Davíð Björn Ólafsson kt. 200673-5979



Stefanía G. Þorgeirsdóttir 020174-5609





Hjálmar Styrkársson
Safamýri 79
108 Reykjavík

Reykjavík 9. júní 2017

Erindi: Norðurbrún 2

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 24. maí 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 1. júní 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst m.a. að hækka húsið um tvær inndregnar hæðir og breyta notkun hússins úr verslunarhúsnæði í atvinnuhúsnæði með íbúðum, allt að 30-90 m² að stærð, fjöldi íbúða yrði samtals 8. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Hagsmunaaðilar og nágrannar eru hér með upplýstir um að auglýsing birtist í Fréttablaðinu og I.ögbirtingablaðinu þann 13. júní 2017 og eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögurnar. Bendum húsfélögum á að hengja upp bréfið og kynna/upplýsa eigendur og íbúa hússins.

Ábendingum og athugasemdum við tillögurnar skal skila skriflega til skipulagsfulltrúa eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 25. júlí 2017. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.

Tillögurnar eru aðgengilegar á vefsíðunni, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu.

Tillögurnar eru einnig aðgengilegir í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12-14, 1. hæð, virka daga kl. 8:20 – 16:15 og er það frá 13. júní 2017 til og með 25. júlí 2017.

f.h. Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Lilja Grétarsdóttir, arkit./verkefnisstjóri

24. júlí 2017

Meðfylgjandi bréf til borgarfulltrúa Reykjavíkurborgar, afhent í Ráðhúsi Reykjavíkurborgar: Viðvíkjandi Norðurbrún 2, bréfið skýrir sig.

Borgarstjórinn í Reykjavík,
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi
Borgarfulltrúi

Dagur B. Eggertsson
S. Björn Blöndal
Heiða Björg Hilmisdóttir
Líf Magneudóttir
Halldór Auðar Svansson
Halldór Halldórsson
Kjartan Magnússon
Sveinbjörg B. Sveinbjörnsdóttir
Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir
Marta Guðjónsdóttir
Áslaug María Friðriksdóttir

Móttökukvittun óskast.

ARS



Ráðhús Reykjavíkur
Upplýsingaþjónustan

25. júlí 2017

22. júlí 2017

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagssvið og Borgarráð Reykjavíkur.

Svar við erindi vegna Norðurbrún 2, frá 9. júní 2017

Þar sem samþykkt er á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 24. maí 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 1. júní 2017, „að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst m.a. að hækka húsið um tvær hæðir og breyta notkun hússins úr verzlunarhúsnæði í atvinnuhúsnæði með íbúðum, allt að 30-90 m² að stærð, fjöldi íbúða yrði samtals 8.“

Við sem erum eigendur og eða leigutakar (parhúsanna) íbúðarhúsanna við Norðurbrún nr. 4, 6, 8, 10 og 12, 14, 20, sem höfum fengið nefnt bréf, mótmælum harðlega fyrirhuguðum byggingaáformum á lóð nr. 2 sem fráleitum, bæði hvað varðar stærð byggingar, skuggamyndun sem er veruleg og þrengingar götunnar úr 7,5 metrum í 5,5 metra. Veruleg fækkun bílastæða, óskilgreint hvaða verzlunarymi eða annar atvinnurekstur verður, brot á reglugerð þar sem ekki er gert ráð fyrir stæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrirhuguð bygging er í engu samræmi við skipulag það sem fyrir er og mun ef af verður, skerða lífsgæði íbúa þeirra sem búa í þessu hverfi.

Norðurbrún 2, Reykjavík: Athugasemdir við deiliskipulagsuppdrátt mrk 0400 DSK.

Lóðin Norðurbrún 2 er hluti af heildarskipulagi svæðisins „Norðurbrún“, sem samþykkt var í borgarráði þann 19.11.1963. Húsið við Norðurbrún 2 var byggt árið 1963 sem verzlunarhús á einni hæð með kjallara undir að hluta. Það þarf ekki að skoða hús og lóð lengi til að sjá að á þessari lóð mun verzlun eiga erfitt uppdráttar, enda sýnir sagan það. Það vantar bílastæði, þau verða varla töfruð fram með auknum íbúðafjölda á lóðinni. Nokkur þeirra bílastæða sem nú eru merkt utan við húsið eru ónothæf og önnur svo stutt að þau ná út í aðalinnkeyrsluna í íbúðahverfið. Fjölgun íbúða kallar á fleiri bílastæði, ekki er fjarri að álykta að það þurfi 1,5 bílastæði á hverja íbúð, það gera þá 12 stæði, þó aðeins væri reiknað með einu bílastæði á íbúð, gera það 8 stæði, auk þess þarf bílastæði fyrir verzlunarymi eða annan atvinnurekstur. Þá skal bent á að samkvæmt byggingareglugerð „Breyting nr. 4“ og er á vef Mannvirkjstofnunar, er tekið fram: Að a.m.k. 1 stæði sé fyrir hreyfihamlaða og sé lágmarksstærð

stæðis 3,8 x 5m. með tryggu aðgengi að gönguleiðum. Ekki verður séð á uppdrætti arkitekta að þetta ákvæði sé uppfyllt, hins vegar bent á að unnt sé að kaupa sig undan kvöð um bílastæði, með því að greiða bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar. Ekki mun slík ráðstöfun leysa bílastæðavanda við Norðurbrún 2, heldur er sú leið til að velta vandamálinu yfir á nágranna og nærliggjandi húsalóðir. Slík hugmynd er svo fráleit, að byggingaraðili geti keypt sig frá kvöðum til að koma fyrir auknu byggingamagni á byggingareit, það verður mjög aukið álag í þau bílastæði sem fyrir eru og við næstu hús. Það bætir ekki lífsgæði þeirra sem í nágrenni eru, heldur hið gagnstæða. 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.

Ef það er rétt skilið, að lagt sé til að gera nýja bílastæðalóð 84,5m² á annarri akreininni inn í Norðurbrún (Bílastæði merkt P5) en með því fer allur innakstur / útakstur frá Norðurbrún út á Austurbrún um eina akrein? Hver fer með eignarhald á slíkri lóð? Þrenging á innkeyrslu inn í Norðurbrún er slæm hugmynd, sem við höfnum algjörlega sem óhæfri. Slíkt þrengir einnig verulega að íbúum og gestum við dvalarheimilið Norðurbrún 1. Þrenging á Norðurbrún úr 7,5m. breiðri götu í 5,5m gengur varla upp, fyrir tvær akreinar. Allir íbúar og eigendur húsa við Norðurbrún hljóta að mótmæla slíkri breytingu. Bílastæðaskortur er nú þegar við dvalarheimilið að Norðurbrún 1. Er það ætlunin að farið verði að nýta frá þessu nýja háhýsi, bílastæði hinu megin götunnar við Austurbrún 4? Hönnun og skipulag bílastæða hefur áhrif á hegðun fólks. Við teljum að verulega vanti á, að umhverfis- og skipulagsráð hafi kynnt okkur, um hvað sé ætlunin að breyta, þrengja aksturs eða gönguleið í hvefið.

Aðkoma að húsinu við Norðurbrún 2 er slæm, útitröppur eru meðfram allri langhliðinni og 90 cm. háar tröppur eru fyrir gafli hússins að Norðurbrún. Hæð hússins samkvæmt tillögu arkitekta stingur mjög í stúf við hæðarlínu húsanna við Norðurbrún. Samkvæmt uppdrætti dags. í maí 1965 er hæðarkóti á þakbrún hússins 41,75, hæðarkóti á húsi við Norðurbrún 1 er u.þ.b. 44,00, en hæðarkóti á húsi nr. 4 við Norðurbrún er u.þ.b. 42,50. Samkvæmt tillögu arkitekta, er ætlunin að fara með hæð á Norðurbrún 2 í 48,00 og að auki fái lyfta og stigahús að fara í hæð 49,50. Við eigendur nærliggjandi húsa getum ekki fallist á eða samþykkt hækkun hússins upp fyrir hæðarlínu annarra húsa við Norðurbrún. Slík bygging sem fyrirhuguð er á lóðinni er óskapnaður, gnæfir yfir allt umhverfi. Íbúðarhúsin í efstu götu það er nr. 4,6,8,10 eru tveggja hæða parhús, sum þeirra að minnsta kosti eru 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. Þá gefur uppdráttur skuggavarps ekki nákvæma mynd af því hversu mikill skuggi fellur á lóðir nr. 4, 12, og 14, en sýnir þó að fyrirhuguð bygging tekur alla sól, a.m.k. tímabundið hvern dag frá íbúum húsanna, sem er á engan hátt boðlegt og hlýtur sú hugmynd að falla sjálfkrafa.

Breytingar á deiliskipulagi, í þessu tilfelli breyting á byggingamagni á einni lóð, er nauðsynlegt að sé gert í sátt við íbúa í hverfinu og ætti að gera að betra umhverfi, en áður var. Þeim sem upphaflega byggðu þetta hverfi, var gert að fara eftir þeim leiðarlínum sem settar voru í skipulagsskilmálum, því finnst okkur undarlegt að þeir sem nú ætla sér endurreisnarstarf, skuli ekki gera það innan þess ramma, sem settur var. Hins vegar má benda á, að yngri hús en húsið nr. 2 eru nú fjarlægð og ný byggð í staðinn. Væri ekki betri lausn að brjóta niður húsið, sem nú er á lóðinni og byggja tveggja hæða íbúðahús á lóðinni, innan gildandi skipulags, sem sé í svipaðri hæð og hús þau sem fyrir eru við götuna. Um það ætti að geta myndast sátt með eigendum þeirra húsa sem fyrir eru.

Sjá eftirfarandi lóðarstærð, byggingamagn á lóð og íbúðafjölda.

Norðurbrún 2	Lóðarstærð 775,0 m ²	Byggingamagn 461,0m ² verzlhús.
Norðurbrún 4	Lóðarstærð 917,0 m ²	Byggingamagn 227,6m ² , 2 íbúðir
Norðurbrún 6	Lóðarstærð 917,0m ²	Byggingamagn 257,9m ² , 2 íbúðir
Norðurbrún 8	Lóðarstærð 832,0m ²	Byggingamagn 251,5m ² , 1 íbúð
Norðurbrún 10	Lóðarstærð 832,0m ²	Byggingamagn 243,4m ² , 1 íbúð

Óskað er eftir því að við séum upplýst um hver sé eigandi eða umráðaaðili nefndrar lóðar, hver sækir um þennan byggingarétt og í nafni hvers.

Við leyfum okkur að vænta þess að tekið verði tillit til athugasemda okkar og slíkt fjölbýlishús verði ekki leyft að byggja á þessari lóð, enda í engu samræmi við íbúðarhúsabyggingu, sem fyrir er.

Við viljum ekki trúna því að óreyndu, að borgarráð Reykjavíkur ætli í þessu máli að ganga erinda verktaka á kostnað almannahagsmuna, það er okkar allra, sem eigum húsnæði í þessu hverfi. Væntum þess að borgarráð Reykjavíkur taki fyllsta tillit til óska okkar og ábendinga.

12

Íbúðarsveði með-austan lóðar

D.A.S. við Skippaveg. *Norðunbrúin.*

10. júní 1963.

Skilmálar fyrir parkásum:

1. Lóðin skal vera óskipt, og er henni úthlutað til þess að reisa á henni eitt parkás, tvær íbúðir. Cheimilt er að hafa íbúðirnar fleiri.
2. Flatarmál hvers háskelnings má vera allt að 130 m² og rúmmál 700 m³, bifreiðageymsla meðstalin. Áður en forn húsanna, þar með talið þakform, er ákveðið fyrir hvert parkás, er atlaust til að haft sé samráð við skipulagstjóra vegna samræmingu þess við mestu hús.
3. Hæð á þaki má vera allt að 0.8 m og öll hæð hússins frá gólfplötu allt að 6.3 m.
4. Bifreiðastæði þess, sem sýnt er á uppdrætti, má flytja til eftir staðsetningu bifreiðageymslu, en ekki má girða það frá götu.
5. Á lóðinni skal gera leiksvæði fyrir börn, a.m.k. 15 m² fyrir hvern íbúð.
6. Gera skal heildaruppdrátt af mannvirkjum á lóðinni.

Hæð á gólfplötu hvers húss verður ákveðin á heftarblöðum gatna- og holmsdeildar borgarverkfæðings.

Samþykkt af samvinnunefnd um skipulagsmál 18.-11.'63

" " borgarindi 3.-12.'64

f. k.
f. k.



Reykjavík 8. nóvember 2018

Hjálmar Styrkársson
Safamýri 79
108 Reykjavík

Erindi: Norðurbrún 2

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 19. október 2018 var samþykkt að endurauglýsa erindi varðandi breytingu á deiliskipulagi að Norðurbrún 2, framlengja athugasemdarfresti til 12. desember 2018 og birta sérstaklega leiðrétt skuggavarp. Í breytingu að Norðurbrún 2 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. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Hagsmunaaðilar og nágrannar eru hér með upplýstir um að auglýsing hefur verið birt í Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu þann 5. nóvember 2018 og eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögurnar.

Ábendingum og athugasemdum við tillögurnar er skilað skriflega til skrifstofu skipulagsfulltrúa að Borgartúni 12-14 eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 12. desember 2018. Vinsamlegast notið uppgengið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.

Tillögurnar eru aðgengilegar á vefsíðunni, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu.

f.h. skipulagsfulltrúa
Lilja Grétarsdóttir, verkefnisstjóri



10. desember 2018

Meðfylgjandi bréf til borgarfulltrúa Reykjavíkurborgar, afhent í Ráðhúsi Reykjavíkurborgar: Viðvíkjandi Norðurbrún 2, bréfið skýrir sig.

Borgarstjórinn í Reykjavík,	Dagur B. Eggertsson
Borgarfulltrúi	Eypór Laxdal Arnalds
Borgarfulltrúi	Heiða Björg Hilmisdóttir
Borgarfulltrúi	Líf Magneudóttir
Borgarfulltrúi	Þórdís Lóa Þórhallsdóttir
Borgarfulltrúi	Hildur Björnsdóttir
Borgarfulltrúi	Dóra Björt Guðjónsdóttir
Borgarfulltrúi	Kolbrún Baldursdóttir
Borgarfulltrúi	Vigdís Hauksdóttir
Borgarfulltrúi	Marta Guðjónsdóttir
Borgarfulltrúi	Sanna Magdalena Mörtudóttir
Borgarfulltrúi	Pawel Bartoszek
Borgarfulltrúi	Guðrún Ögmundsdóttir
Borgarfulltrúi	Valgerður Sigurðardóttir
Borgarfulltrúi	Björn Gíslason
Borgarfulltrúi	Sigurborg Ósk Haraldsdóttir
Borgarfulltrúi	Egill Þór Jónsson
Borgarfulltrúi	Katrín Atladóttir

Móttökukvittun óskast.

*Samþjótta bréf
til umhverfis- og atvinnuleysisráðs.*

MÓTTEKIÐ

10. des. 2018

Reykjavíkurborg
Þjónustuver Borgartúni 12-14

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 lámarki 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 lámarksstærð 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 fyrirbyggjandi teikningum. **Hvernig geta rétthafar lóðar fengið leyfi til að stækka núverandi lóð á kostnað þrengri innkeyrslu í íbúðahverfið ?** Hafa skipulagsyfyrvöld 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 íbúðahúsabygginguna 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 réttlætlegt af skipulagsyfirvöldum að samþykkja að ráðist sé að hagsmunum íbúa þeirra sem fyrir eru í hverfinu, með þessum hætti.

Við viljum ekki trúá 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

María Ha Ngo, kt. 040559-2139

Halldór Nguen, kt. 170554-7609

Elisabett Hoa kt. 161832029

Norðurbrún 6

Óskar Gunnarsson kt. 191068-5569

Óskar Gunnarsson

Ingibjörg Reynisdóttir kt. 041270-3149

Ingibjörg Reynisdóttir

Sólveig Erna Hólmarsdóttir kt. 210262-4079

Sólveig Hólmarsdóttir

Norðurbrún 8

Stefán Jónsson kt. 310748-3829

Stefán Jónsson

Norðurbrún 10

Hjálmar Styrkársson kt. 230530-2899

Hjálmar Styrkársson

Michael Fitzgerald kt. 280848-2989

Sheila K. Fitzgerald kt. 290955-2049

Norðurbrún 12

Bjarni Pálmason kt. 120184-3429

Steinunn Erla Thorlásius kt. 111284-3269

Bjarni Pálmason
STEINUNN ERLA THORLÁSIUS
Norðurbrún 20

Kjartan Mogensen kt. 141246-3809

Kjartan Mogensen

Halldóra Ólafsdóttir kt. 191048-4749

Halldóra Ólafsdóttir

Norðurbrún 18

Norðurbrún 14

Davíð Björn Ólafsson kt. 300673-5979

Stefanía G. Þorgeirsdóttir kt. 020174-5609

Norðurbrún 22

Haukur Gunnarsson kt. 110249-2099

Haukur Gunnarsson

Una J. N. Svane

kt. 261252-5389

Una J. N. Svane

Norðurbrún 16

El. HEKLA Jósepsdóttir
260375-5639

OSTUR Gunnarsson



Reykjavík 11.02.2019

Hjálmar Styrkársson
Michael Fitzgerald
Safamýri 79
108 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. uppdráttum 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 skuggavarpuppdráttar, og er nú lagt fram að nýju ásamt minnisblaði THG Arkitekta ehf. dags. 22. október 2018 og leiðréttum skuggavarpuppdrætti 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

Ann María Andreassen

Borgarráð samþykkti afgreiðslu ráðsins á fundi sínum 7. febrúar 2019

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2019.

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Sent til Elísabet Hoai Le, María Ha Ngo, Óskar Gunnarsson, Sólveig Erna Hólmarsdóttir, Stefán Rúnar Jónsson, Bjarni Pálmason, Davíð Björn Ólafsson, Halldóra Ólafsdóttir, Haukur Gunnarsson, Hekla Jósepsdóttir, Marías Sveinsson



Reykjavík 17.01.2019

Varðar: Norðurbrún 2, breyting á deiliskipulagi

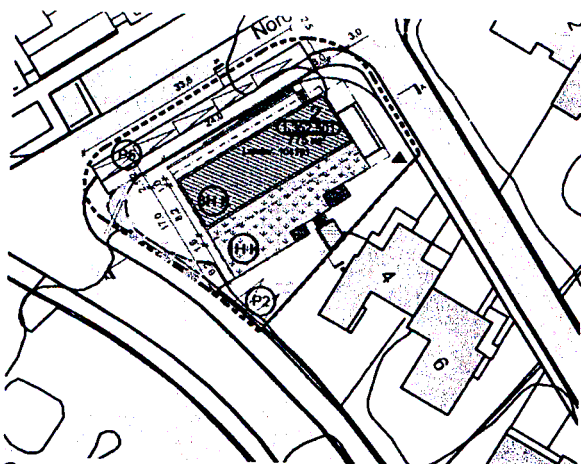
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 21. júní 2018 um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst að rífa núverandi verslunarhús og byggja nýtt íbúðarhús með verslun að hluta til á 1., 2. hæðin verður inndreginn frá suðvestri. 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.

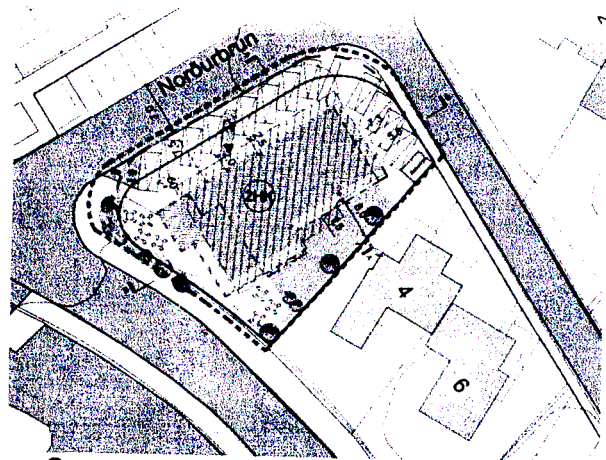
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- 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 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 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.

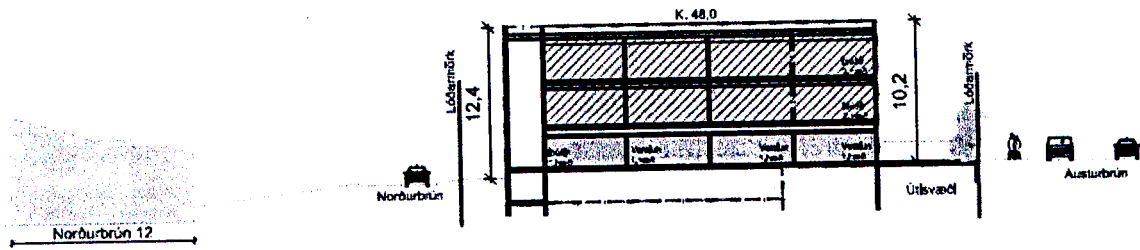


Grunnmynd fyrri tillögu samþ 18.10.17 í USK

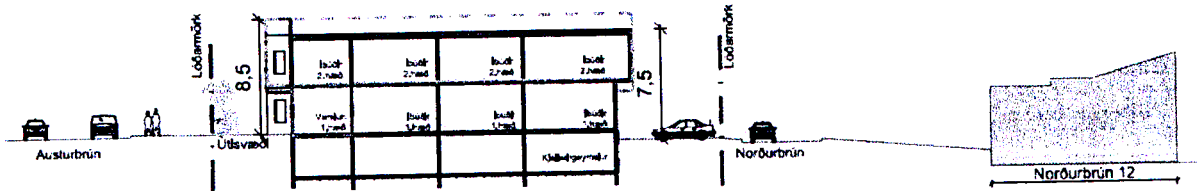


Grunnmynd breyttrar tillögu





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. 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.

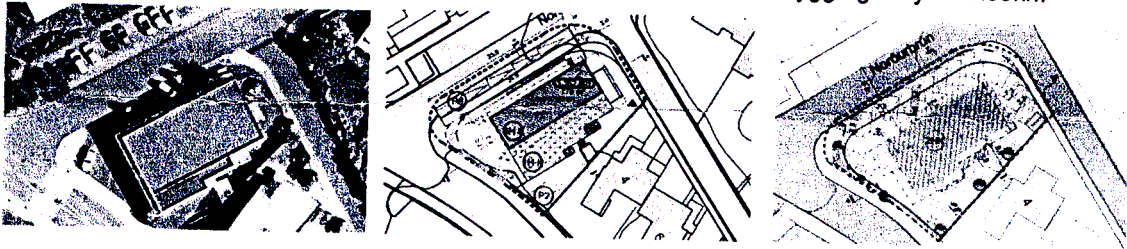
1. Mótmælt er því að reiknað sé með fjölbýlishúsi þar sem það samræmist ekki byggðamynstri.

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 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 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.



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 hreyfihlaða.

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 hreyfihlaða 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

Norðurbrún 2 ehf.
Ársreikningur 2016

Norðurbrún 2 ehf.
Hellusundi 6
101 Reykjavík

kt. 590516-0230

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnenda á ársreikninginn	3
Áritun endurskoðanda	4
Efnahagsreikningur	5
Sjóðstreymisyfirlit	6
Skýringar	7

Skýrsla og áritun stjórnar á ársreikninginn

Norðurbrún 2 ehf. var stofnað á árinu 2016. Tilgangur félagsins er byggingarstarfsemi, kaup og sala verðbréfa, eignarhald á verðbréfum, kaup og sala fasteigna og annar skyldur rekstur.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap félagsins 1,1 millj. kr. Eigið fé í árslok var neikvætt um 0,6 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 0,5 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2017, vegna ársins 2016 en vísar að öðru leyti til ársreikningsins varðandi jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum á árinu.

Hlutafé félagsins nam 0,5 millj. kr í árslok. Hluthafar í árslok voru tveir, þeir eru:

Styrmir Karlsson.....	50%
Varða Capital ehf.....	50%

Stjórn Norðurbrúnar 2 ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2017

Stjórn:

Jónas Hagan Guðmundsson
Valgarð Mór Valgarðsson

Áritun endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Norðurbrún 2 ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Norðurbrúnar 2 ehf. fyrir árið 2016 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn og framkvæmdastjóri félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirliti, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað sérfræðipækkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við að leggja fram ársreikning í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirætlum síðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir ársreikningnum og nákvæmni og heild þeirra upplýsinga sem hann byggir á.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings felur ekki í sér staðfestingavinnu er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórn og framkvæmdastjóri hafa lagt fram. Við höfum hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og látum því ekki í ljós álit á honum.

Reykjavík, 31. ágúst 2017

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	2016
Rekstrargjöld:		
Rekstrarkostnaður		1.091.627
		<u>1.091.627</u>
Rekstrartap	(	1.091.627)
Vaxtatekjur		6.486
Vaxtagjöld .....	(	10.753)
	(	<u>4.267</u>)
Tap ársins	6 (	<u>1.095.894)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	2016
Eignir		
Fasteign í þróun	2	92.978.951
Skammtímakröfur		1.297
Handbært fé	1	817.133
Veltufjármunir samtals		<u>93.797.381</u>
Eignir samtals		<u>93.797.381</u>
Eigið fé		
Hlutfé		500.000
Ójafnað eigið fé .....	(	1.095.894)
Eigið fé samtals	3	<u>(595.894)</u>
Skammtímaskuldir		
Skuldir við lánastofnanir	4	60.000.000
Skuld við hluthafa		27.136.877
Aðrar skammtímaskuldir		7.256.398
Skammtímaskuldir samtals		<u>94.393.275</u>
Skuldir samtals		<u>94.393.275</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>93.797.381</u>

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2016

	Skýr.	2016
Rekstrarhreyfingar:		
Tap ársins	3	(1.095.894)
Veltufé til rekstrar		(1.095.894)
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Skammtímakröfur, hækkun		(1.297)
Skammtímaskuldir, hækkun		7.256.398
		<u>7.255.101</u>
Handbært fé til rekstrar		<u>6.159.207</u>
Fjárfestingarhreyfingar:		
Keypt fasteign		(92.978.951)
		<u>(92.978.951)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:		
Innborgað hlutafé	3	500.000
Skuldir við lánastofnanir	4	60.000.000
Skuld við hluthafa, hækkun		27.136.877
		<u>87.636.877</u>
Breyting á handbæru fé		817.133
Handbært fé í ársbyrjun		<u>0</u>
Handbært fé í lok árslok	1	<u><u>817.133</u></u>

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum.

b. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun eru fasteignir sem eru í eigu félagsins og félagið er að þróa með leigu eða endursölu í huga.

Fasteignir í þróun eru færðar á kostnaðarverði og er allur kostnaður vegna þróunar fasteignarinnar eignfærður þar með talið fjármagnskostnaður. Fasteignir í þróun eru ekki afskrifaðar.

c. Handbært fé

Handbært fé samkvæmt efnahagsreikningi og sjóðstreymisyfirliti samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

2. Rekstrarfjármunir

Félagið keypti fasteign á árinu 2016 sem stendur til að þróa og byggja við.

	Fasteignir í þróun
Fjárfest á árinu	92.978.951
Fasteignir í þróun samtals	<u>92.978.951</u>

3. Eigið fé

Hlutfé félagsins nemur 0,5 millj. kr. að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Innborgað hlutfé	500.000	0	500.000
Tap ársins		(1.095.894)	(1.095.894)
Eigið fé 31.12.2016	<u>500.000</u>	<u>(1.095.894)</u>	<u>(595.894)</u>

4. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir samanstanda af yfirdrætti og lánalínu hjá Landsbanka Íslands. Afborganir af lánalínum félagsins fara eftir sölu á eignum hverju sinni. Lánalína ber 10,2% vexti.

5. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru hluthafar, stjórn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þessara aðila. Í árslok 2016 hefur Varða Capital ehf. lánað félaginu 26 millj. kr. Lánið ber 12% vexti og eru 1,1 millj. kr. eignfærðar á fasteignir í byggingu. Heildarskuld félagsins við Varða Capital nemur í árslok 2016 um 27,1 millj. kr.

Upplýsingar með ársreikningi

Kennitala: 590516-0230 **Nafn:** Norðurbrún 2 ehf.
Reikningsár: 2016 **Reikningstegund:** Ársreikningur **Dagsetning aðalfundar:** 31.8.2017 **Ársverk:** 0

Stjórnarmenn

Kennitala	Nafn
020980-4439	Valgarð Mór Valgarðsson
051169-5309	Jónas Hagan Guðmundsson

Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn
0705755079	Matthias Þór Óskarsson

Tíu stærstu hluthafar

Kennitala	Nafn	Hluttur %	Hlutfé
650311-1910	Varða Capital ehf.	50	250.000
141180-4879	Styrmir Karísson	50	250.000

Norðurbrún 2 ehf.
Ársreikningur 2017

Norðurbrún 2 ehf.
Hellusundi 6
101 Reykjavík

kt. 590516-0230

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnenda á ársreikninginn	3
Áritun endurskoðanda	4
Efnahagsreikningur	5
Sjóðstreymisyfirlit	6
Skýringar	7

Skýrsla og áritun stjórnar á ársreikninginn

Norðurbrún 2 ehf. var stofnað á árinu 2016. Tilgangur félagsins er byggingarstarfsemi, kaup og sala verðbréfa, eignarhald á verðbréfum, kaup og sala fasteigna og annar skyldur rekstur.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap félagsins 0,1 millj. kr. Eigið fé í árslok var neikvætt um 0,7 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 0,5 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2018, vegna rekstrarársins 2017 en vísar að öðru leyti til ársreikningsins varðandi jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum á árinu.

Hlutafé félagsins nam 0,5 millj. kr í árslok. Hluthöfum fækkaði um einn á árinu og var allt hlutafé félagsins í eigu Varða Capital II ehf. í árslok 2017.

Stjórn Norðurbrúnar 2 ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2018

Stjórn:

Jónas Hagan Guðmundsson
Valgarð Mór Valgarðsson

Áritun endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Norðurbrún 2 ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Norðurbrúnar 2 ehf. fyrir árið 2017 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn og framkvæmdastjóri félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirliti, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað sérfræðipækkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við að leggja fram ársreikning í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir ársreikningnum og nákvæmni og heild þeirra upplýsinga sem hann byggir á.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings felur ekki í sér staðfestingavinnu er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórn og framkvæmdastjóri hafa lagt fram. Við höfum hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og látum því ekki í ljós álit á honum.

Reykjavík, 31. ágúst 2018

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrargjöld:			
Rekstrarkostnaður		<u>16.800</u>	<u>1.091.627</u>
		<u>16.800</u>	<u>1.091.627</u>
Rekstrartap .....	(	16.800)	(1.091.627)
Vaxtatekjur		2.268	6.486
Vaxtagjöld .....	(	<u>55.336)</u>	(<u>10.753)</u>
	(	<u>53.068)</u>	(<u>4.267)</u>
Tap ársins	6	<u>(69.868)</u>	<u>(1.095.894)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Fasteign í þróun	2	108.825.294	92.978.951
Skammtímakröfur		454	1.297
Handbært fé	1	92.137	817.133
Veltufjármunir samtals		108.917.885	93.797.381
Eignir samtals		108.917.885	93.797.381
Eigið fé			
Hlutafé		500.000	500.000
Ójafnað eigið fé		(1.165.762)	(1.095.894)
Eigið fé samtals	3	(665.762)	(595.894)
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir	4	76.734.564	60.000.000
Skuld við tengda aðila		32.849.083	27.136.877
Aðrar skammtímaskuldir		0	7.256.398
Skammtímaskuldir samtals		109.583.647	94.393.275
Skuldir samtals		109.583.647	94.393.275
Eigið fé og skuldir samtals		108.917.885	93.797.381

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar:			
Tap ársins	3	(69.868)	(1.095.894)
Veltufé til rekstrar		(69.868)	(1.095.894)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun		843	(1.297)
Skammtímaskuldir, hækkun		(7.256.398)	7.256.398
		(7.255.555)	7.255.101
Handbært fé til rekstrar		(7.325.423)	6.159.207
Fjárfestingarhreyfingar:			
Eignfærður kostnaður við fasteign í þróun		(15.846.343)	(92.978.951)
		(15.846.343)	(92.978.951)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé	3	0	500.000
Skuldir við lánastofnanir	4	16.734.564	60.000.000
Skuld við tengda, hækkun		5.712.206	27.136.877
		22.446.770	87.636.877
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(724.996)	817.133
Handbært fé í ársbyrjun		817.133	0
Handbært fé í árslok	1	92.137	817.133

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum.

b. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun eru fasteignir sem eru í eigu félagsins og félagið er að þróa með leigu eða endursölu í huga.

Fasteignir í þróun eru færðar á kostnaðarverði og er allur kostnaður vegna þróunar fasteignarinnar eignfærður þar með talið fjármagnskostnaður. Fasteignir í þróun eru ekki afskrifaðar.

c. Handbært fé

Handbært fé samkvæmt efnahagsreikningi og sjóðstreymisýfirliti samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

2. Rekstrarfjármunir

Félagið keypti fasteign (Norðurbrún 2) á árinu 2016 sem stendur til að þróa og byggja við.

	Fasteignir í þróun
Staða 1.1.	92.978.951
Eignfærður kostnaður	6.105.280
Eignfærður fjármagnskostnaður	9.740.263
Fasteignir í þróun samtals	<u>108.824.494</u>

Fasteignamat fasteigna í þróun nam 64,4 millj. kr. í árslok 2017 og brunabótama 98,9 millj. kr.

3. Eigið fé

Hlutfé félagsins nemur 0,5 millj. kr. að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 31.12.2016	500.000 (	1.095.894) (	595.894)
Tap ársins		(69.868) (	69.868)
Eigið fé 31.12.2017	<u>500.000 (</u>	<u>1.165.762) (</u>	<u>665.762)</u>

4. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir samanstanda af yfirdrætti og lánalínu hjá Landsbanka Íslands. Afborganir af lánalínum félagsins fara eftir sölu á eignum hverju sinni. Lánalína ber óverðtryggja vexti.

5. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru hluthafar, stjórn, stjórnendur og félög í meirihlutaeigu þessara aðila. Skuld við tengda aðila greinist þannig í árslok:

Afborganir skulda greinast þannig á næstu ár:	2017	2016
Varða Capital ehf. (hluthafi í Varða Capital II ehf.), óverðtryggðir vextir	31.274.083	27.136.877
Varða Capital II ehf. (hluthafi)	1.575.000	0
Skuldir við tengda aðila samtals	<u>32.849.083</u>	<u>27.136.877</u>

Upplýsingar með ársreikningi

Kennitala: 590516-0230
Nafn: Norðurbrún 2 ehf.
Reikningsár: 2017
Reikningstegund: Ársreikningur
Dagsetning aðalfundar: 31.8.2018
Ársverk: 0

Stjórnarmenn

Kennitala	Nafn
020980-4439	Valgarð Már Valgarðsson
051169-5309	Jónas Hagan Guðmundsson

Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn
0705755079	Matthias Þór Óskarsson

Tíu stærstu hluthafar

Kennitala	Nafn	Hluttur %	Hlutafé
580517-0210	Varða Capital II ehf.	100	500.000

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2017615

Norðurbrún 2, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Norðurbrún 2 ehf.	590516-0230	A+	100%	B

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2019

77.250.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2020

0 kr.

NOTKUNAREINING - VERSLUN

Notkunareininganúmer

N2017615

Staðfang

Norðurbrún 2

Húsmat 51.250.000 kr.	Lóðarmat 26.000.000 kr.	Brunabótamat 100.500.000 kr.	Endurstofnsverð 110.777.000 kr.
Notkun Verslun	Flatarmál 461,0 m ²	Tryggingafélag SA	Byggingarefni Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Norðurbrún 2 ehf.	590516-0230	100%	20.05.2016	20.05.2016

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Verslunarhús	1965	461,0 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	77.250.000 kr.	100.500.000 kr.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI „NORÐURBRÚN“ VEGNA NORÐURBRÚNAR 2- 1.352.501



Gildandi deiliskipulag Norðurbrún var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 19. nóvember 1963.

Mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Norðurbrúnar 2

Mkv. 1:500



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti) Staðsetning svæðis

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Tillaga að breyttum lóðarmörkum
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingareitur 1. hæð
- Byggingareitur 2. hæð
- Byggingareitur svala
- Núverandi bygging/heimilt niðurf
- Verslun

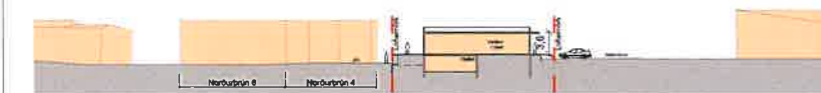
Umferðargötur

- Stétt/ Gangstígur
- Núverandi byggingar utan svæðis
- Nýbygging 1. hæð
- Nýbygging 2. hæð
- Takmarkaður byggingareitur, sorp
- Núverandi bygging/heimilt niðurf
- Tillaga um gróður
- Bilastæði

2 h+k Fjöldi hæða og kjallari
N m² Flatarmál lóða



Núverandi ástand Mkv. 1:1000



Sneiðing B-B Núverandi ástand Mkv. 1:500



Sneiðing B-B Nýtt deiliskipulag 1:500

Öl mál og aðstæður allhugst á staðnum fyrir smíði. Öheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal líklynt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

Norðurbrún 2- tillaga að uppbyggingu Helstu stærðir:

Lóð 775 m²

Núverandi byggingarmagn A rými : 461 m²

Þar af:

- Verslunarsvæði : 327,2 m²
- 0 íbúðir : - m²

Samtals (birt stærð) : 461 m²

Núverandi bilastæði á lóð : 11 stæði

Nýtingarhlutf.: A rými 461/755= 0,61

Grunnfloður 1.hæðar: 350 m²

Tillaga að breytingu:

Lóð: 875 m²

Byggingarmagn eftir breytingu (A og B rými) :

Þar af:

- Verslunarsvæði : 84,8 m²
- 8 íbúðir : 445,1 m²
- Opðr svaflarými/ slúðgangur : 104,3 m²
- Kjallari : 333,3 m²

Samtals : 967,5 m²

Nýtingarhlutf.: A og B rými 967,5/ 875 = 1,10

Grunnfloður 1.hæðar eftir stækkun 276,9 m²

Greinargerð:
 Lóðin Norðurbrún 2 er hluti af upphaflegu heildarskipulagi svæðisins „Norðurbrún“ sem samþykkt var 19.11.1963 í borgarráði. Breyting þessi nær til lóðarinnar nr. við Norðurbrún og aðliggjandi götunnar.

Breytingin felst í því að heimilt er að rífa núverandi verslunarsvæði og byggja nýtt tvöggja hæða húsið fyrir verslun og bjónustu, að hluta til á 1. hæð. Heimilt er að byggja allt að 8 íbúðir, 30-90 m² að stærð á 1 og 2. hæð. Einnig er lóðin stækkuð þannig að bilastæði rúmal innan lóðarinnar og byggingarmagn nýtingarhlutf. breytist.

Skipulagsleg stæða
 Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagsmörk svæðisins Norðurbrún 1B24 og er í borgarráði 4. Laugavegurinn. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir þéttu byggðar með 500um íbúða í grótri byggð og að íbúðarsvæðum geti verið bjónusta sem nýst vel í narsamfélaginu. Gildandi deiliskipulag svæðisins „Norðurbrún“ var samþykkt þann 19.11.1963 í borgarráði Reykjavíkur.

Afritun deiliskipulags
 Deiliskipulagsmörk 0 er á horni Austurbrúnar og Norðurbrúnar. Norð og vestan við deiliskipulagsreitinn eru háar lóðarmörkir (sjá smíð), en suðustan við reitinn eru lægri einbýla- og parhúsbýggð. (mar. 2. hæðir). Heildarstærð deiliskipulagsreitins er 875 m² lóð og aðliggjandi götunni.

Núverandi ástand
 Við Norðurbrún 2 var byggt verslunarsvæði á einni hæð árið 1965, rektorinn gekk vel lengi, en samfara líkum stóra laugavegurinn, breyttist fyrirlingur verslunarsvæðis og fór að halla undan fæti. Ekki hefur verið reisin verslun í húsinu síðastliðin ár. Húsið sem er ein hæð, ásamt kjallara hefur stæði jóni um áraból og er í niðurníðu. Upphaflegur arkitekt húsnæðis er Sigurjón Sveinsson.

Mærktö deiliskipulagsbreytingarinnar

- Að rífa núverandi verslunarsvæði og byggja nýtt húsið þannig að það falli vel að þétti byggðarhlíð sem það stendur í og stöki svæðið sem íbúðarsvæði. Einnig á breytingin að bæsa aðstöðu fyrir verslun- og bjónustu í hvernfl.
- Að samfara þessu verði lóðin og umhverfi lóðarinnar gerð þannig að hún nýst til útleasar og geti af sér til umhverfis og húsnæðis.

Deiliskipulagsbreytingin
 Með tillitabreytingin er að byggja nýtt búðarhúsið með verslun að hluta til á 1. hæð, 2. hæðin verður innröngin frá suðusta. Húsið verður því 2 hæðir og kjallari, með verslun- og bjónustu á gólfhæð og íbúðum á 1 og 2. hæð.

Nýr sérskilmálar fyrir lóðina og umhverfi þennar:

- A fyrsta hæðin/gólfhæðinni skal vera verslun- og bjónusta í 30 % grunnflatar að lágmarki, auk þess er mögulegt að gera tvær íbúðir til norðurs. Í kjallara skal vera verslun og bjónusta að hámarki 20 % af grunnflati kjallara. Á 2. hæð er heimilt að gera íbúðir að fjólfloeytt stærð, 30-90 m². Samtals gæla orðið á íbúðir í húsinu.
- Byggingareitir eru sýndir á uppdrátt og skal byggingin standa innan byggingareitir.
- Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna húsið.
- Heimilt er að byggja kvar hæðir innan sérstaks byggingareitir.
- Hámarksstærðir koma fram á smíðingunni.
- Gólfhæð skal skera sig úr í úrtil og formi og gela skýr í skýn að þau rými sem þar eru séu til almennra nota, m.a. er ekki heimilt að byggja glugga. Bygging skal skýngin við verslunarmáli sem nær 0,5 m úr fyrir úthveg.
- Layflagi er að byggja skýngipak fyrir innangang íbúða, að hámarki 1 m úr fyrir úthveg.
- Stíghæð þarf að ná niður í kjallara og upp á 2. hæð. Öryggishæðir stíghæðis molga ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit. Þó ekki við úthveg, einnig mega úthvegarnir frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit.
- EKKI er heimilt að stæðja svalir úr fyrir byggingareit, svala, að öðru lelli þurfa þær að vera innröngar, til að uppþylla krútu um flötaleðir.
- Kjallari má vera undir 1. hæð og mega vera lílar geymskur, hjóla- og vagnagrymsla fyrir íbúðir, einnig er lagervæðing fyrir verslun innan gengst af 1. hæð.
- Innan sérstaks byggingareitir er heimilt er að hafa öðruhá skýr á lóð fyrir sorp.
- Uppþroki skal vera á gólfhléi að lágmarki skal draga 3 flöt 0,3 m lín frá byggingareit og skulu þær vera að lágmarki 50 % húðflöt samantelj.
- Svalir mega vera innan byggingareitir 1. hæðar, nýja má þak 1. hæðar sem svalir.
- Þakgerð, brjóla skal þakform upp með hallandi þaki samantelj skýngarmyndir sem eru ekki bindandi úthúska.

Bilastæði: Lóðin er stækkuð svo bilastæði komist vel fyrir innan lóðarmarka.

Bilastæðisáskilmálar:

- 1 bilastæði á 120 m² íbúðarsvæðinu.
- 1 bst á 100 m² alinnútsvæði.
- 1 bst á 300 m² lager og læknylmis.
- Stæði fyrir reitshjól eða hjólagrymsla fyrir e.m.k. 1 reitshjól á hverja íbúð og að lágmarki 4 á hverja 300 m² alinnútsvæðis.

Lóðar og umhverfiárángur:

- Gera skal sameiginlegi græni svæði tengt gólfhæð fyrir gestu og gangandi. Mikilvægt er að það sé hýlegt og að möguleiki sé að koma borðum og stóum fyrir á því. Gera skal ráð fyrir vönduðum yfirborðslagangum lóðar með þarf allra í húga og nýjum prób meðfram Austurbrúnni til að gera svæðið eftirtekið til útleasar og skýja svæðinu frá bláumferð.
- Samgönguárgangur skal komið fyrir innan stíghæðis molts. Frágangur í sorpgrymslu skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, ein sem minnst áberandi. Sorpgrymslan skal vera yfirbyggð svo hún valdi ekki sjónþungu. Hámarksstærð ekki meiri en 2,4 metrar.



Sneiðing B-B Nýtt deiliskipulag 1:500



Úg. Degr. Skýring B-á

NORÐURBRÚN 2 REYKJAVÍK
 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Teknað af: THG
 Yfirtekið af: THG

Dagsetning: 04.06.2018
 Málkvarði: 1:500, 1:1000

Húsið Guðmundsson 1405A-2139
 Freyja Freydisson 170415-6808
 Ólafur Kr. Flónd, Almannagötu 32-29
 Þráttur Austri 11000-4499
 Samgönguárgangur 011063-4039

THG ARKITEKTAR

16-020
 Vörðunúmer: 0400-DSK
 Númer Útgáfa