

Almennar upplýsingar:

Nafn THG Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2018-06-21-0032
Kennitala 4407032590
Heimilisfang FAXAFENI 9
Póstnúmer 108
Símanúmer 6992819
Netfang freyr@thg.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 4407032590
Greiðanda nafn THG Arkitektar ehf.
Greiðanda netfang freyr@thg.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Norðurbrún 2

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um að fá að rífa núverandi verslunarhús og byggja 2ja hæða nýbyggingu með verslun og íbúðum.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Nor2-0400DSK-1.pdf
skjals

Lýsandi nafn Nor2-0400DSK-2.pdf
skjals

-
-

Helena Stefánsdóttir

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

Góðan dag

Skuggamyndir vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Norðurbrúnar 2 eru kolrangar og þarf að leiðrétta sem allra fyrst.

Samanburður við tillögu frá árinu 2017 sýnir það og er sú skuggamyndun amk frá réttu horni ásamt því að hæð sólar er önnur. Skekkjan virðist vera um 2-3 klst á öllum myndum

Núverandi tillaga:

https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/upprattur_2_skuggavarp.pdf

Tillaga frá 2017:

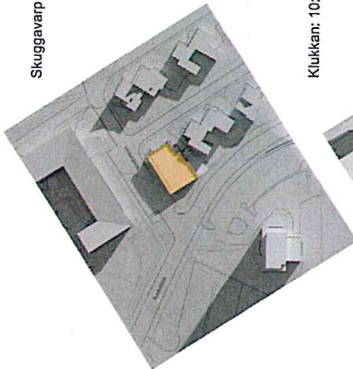
https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/nordurbrun_2_skuggavarp.pdf

Kveðja

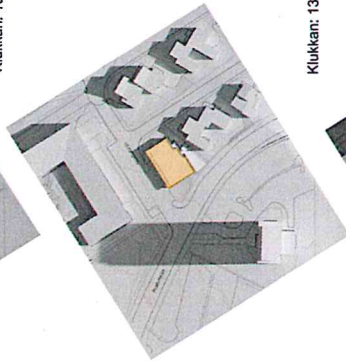
Bjarni Pálmason

Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

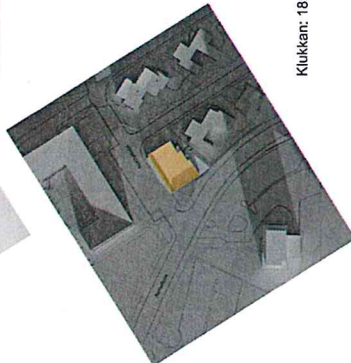
Skuggavarp miðað við núverandi ástand



Klukkan: 10:00

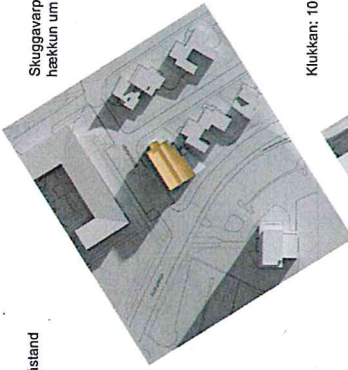


Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00

Skuggavarp miðað við hækkun um tveir hæðir



Klukkan: 10:00

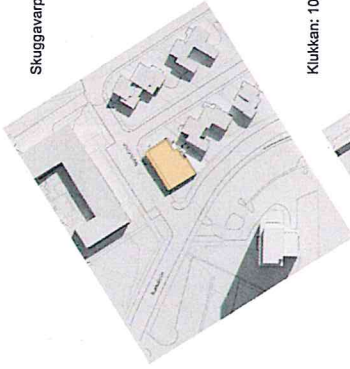


Klukkan: 13:30

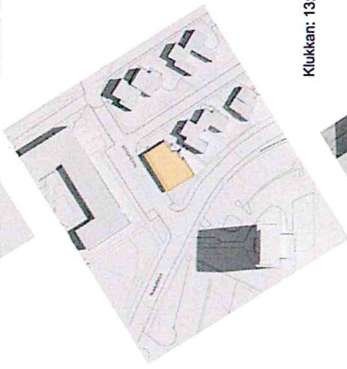


Klukkan: 18:00

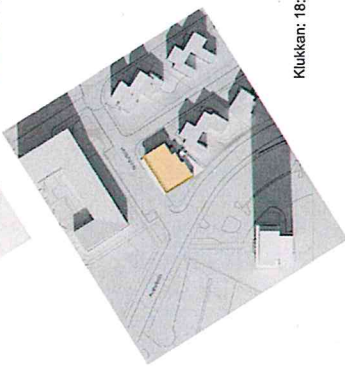
Skuggavarp miðað við núverandi ástand



Klukkan: 10:00

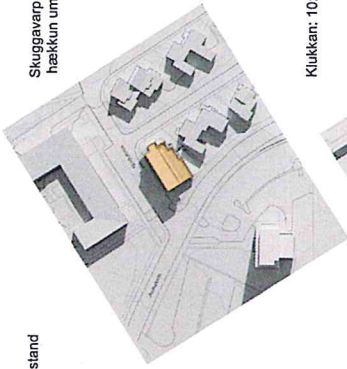


Klukkan: 13:30

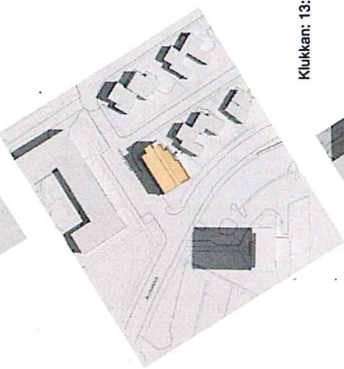


Klukkan: 18:00

Skuggavarp miðað við hækkun um tveir hæðir



Klukkan: 10:00



Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00



Prívdáttar á mynd norð-vestur hlíð



Prívdáttar á mynd Suð-vestur hlíð



NORÐUR

Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is

Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is

NORÐURBRÚN 2
REYKJAVÍK
TILGANGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Deildarstjóri: Elíska Þórunn
Málfærir: Elíska Þórunn

Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is
Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is

Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is
Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is

Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is
Skýlaug 10, 101 Reykjavík, Sími: 592 2200, Netfang: skýlaug@skýlaug.is

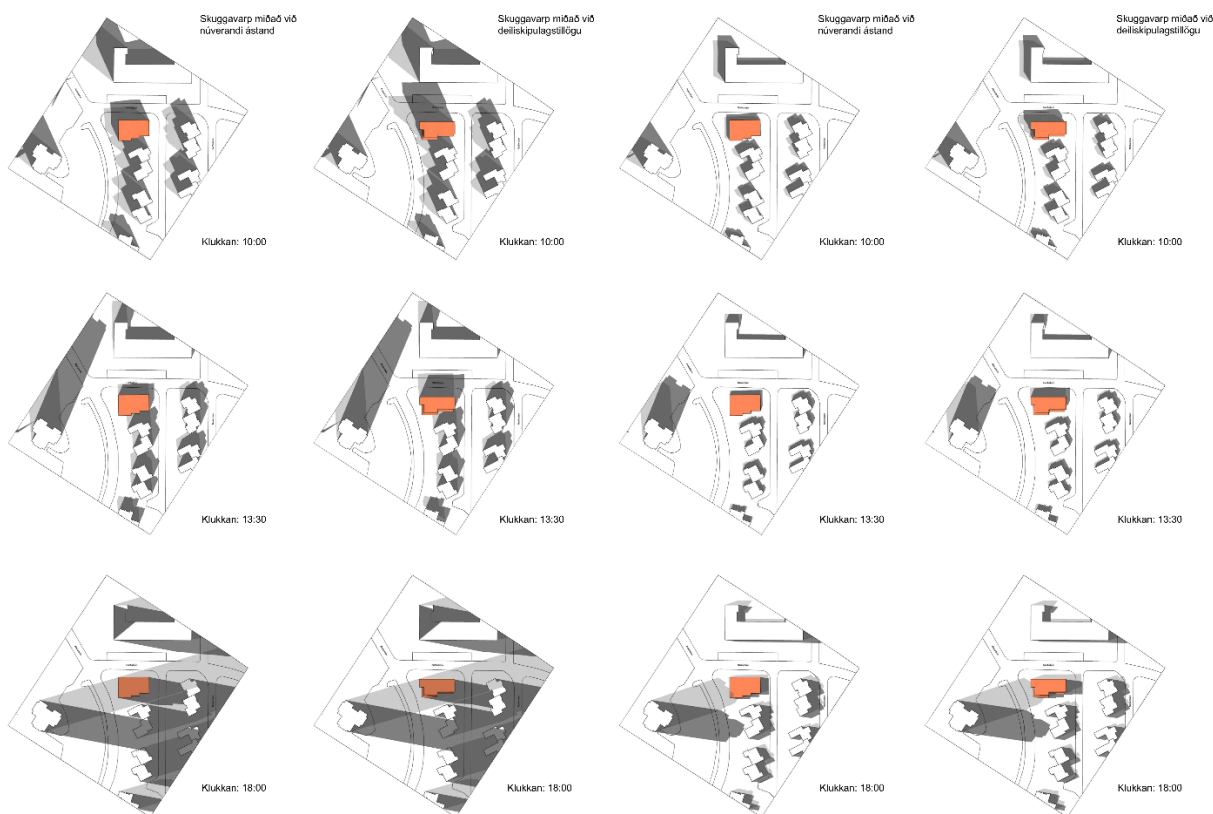
Norðurbrún 2

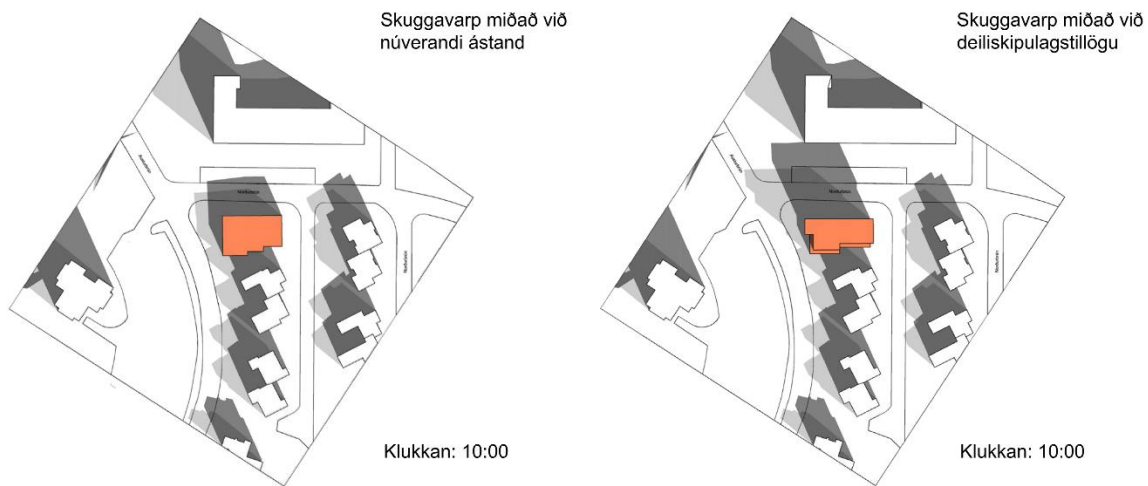
Deiluskipulagsuppráttur

22.10.2018

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

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





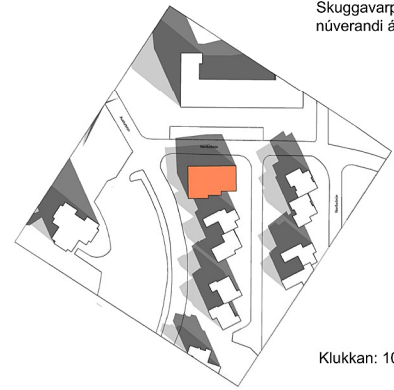
Má greina skekkju í skuggavarp á myndum hér að ofan, eldri skuggi sýndur ljósari og réttur skuggi dökkur. Einnig sjá viðhengi Nor2-0401DSK-3 – Skuggavarp leiðrétt.png.

Uppfært skuggavarp fylgir sömuleiðis.

Tekið saman: Heiðar Samúelsson, THG arkitektar

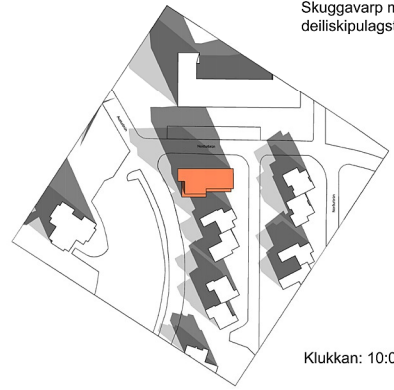
Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsólstöður 21. júní



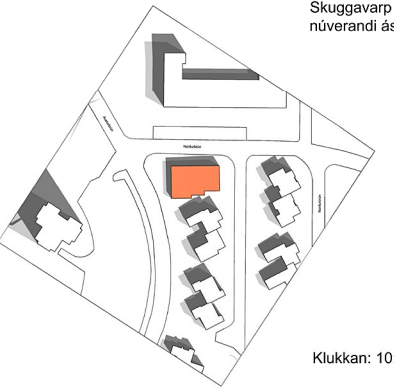
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00



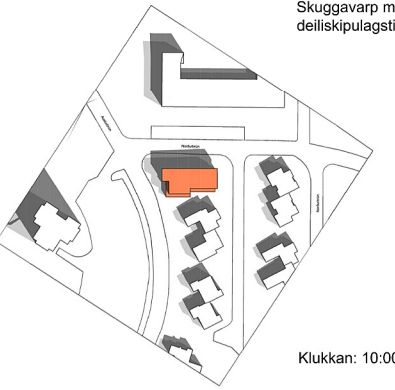
Skuggavarp miðað við deiliskipulagstillögu

Klukkan: 10:00



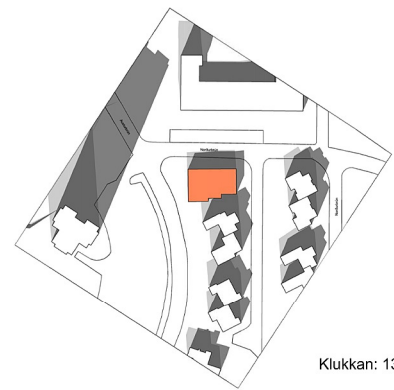
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00

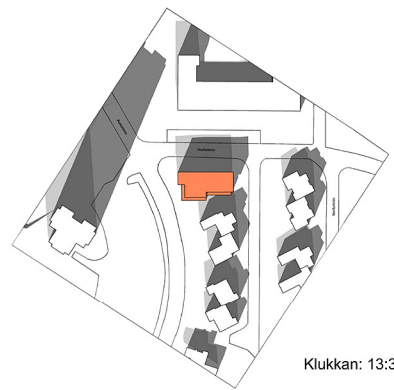


Skuggavarp miðað við deiliskipulagstillögu

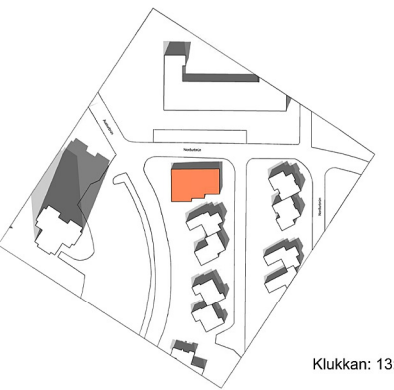
Klukkan: 10:00



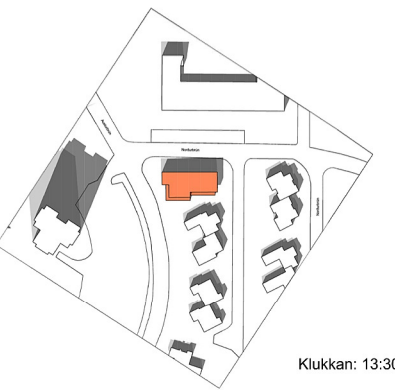
Klukkan: 13:30



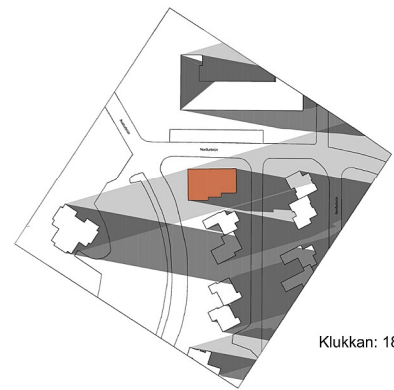
Klukkan: 13:30



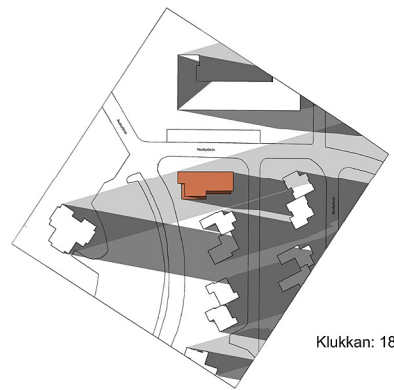
Klukkan: 13:30



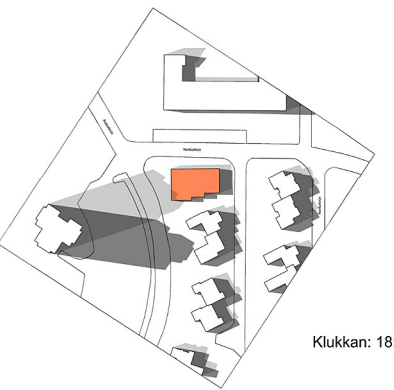
Klukkan: 13:30



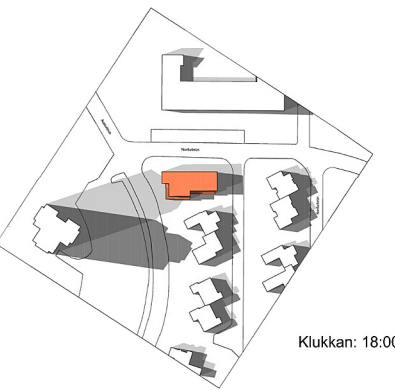
Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00

Samanburður slugga milli uppdráttu. Ljósari skuggi er af eldri uppdrætti

Úp. Dagn. Skýning. Bratt.
NORÐURBRÚN 2
REYKJAVÍK
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Teknað af: M
Yfirráð af: #
Dagveiting: 04.05.2018
Málsvæði:
Hulkky Guðmundsson 140548-2430
Freyr Fosterson 170470-4569
Ólafur Álf Eiríksson 202270-3229
Ragnar Auðum Birgisson 231160-4489
Sanna Guðmundsson 011003-9038

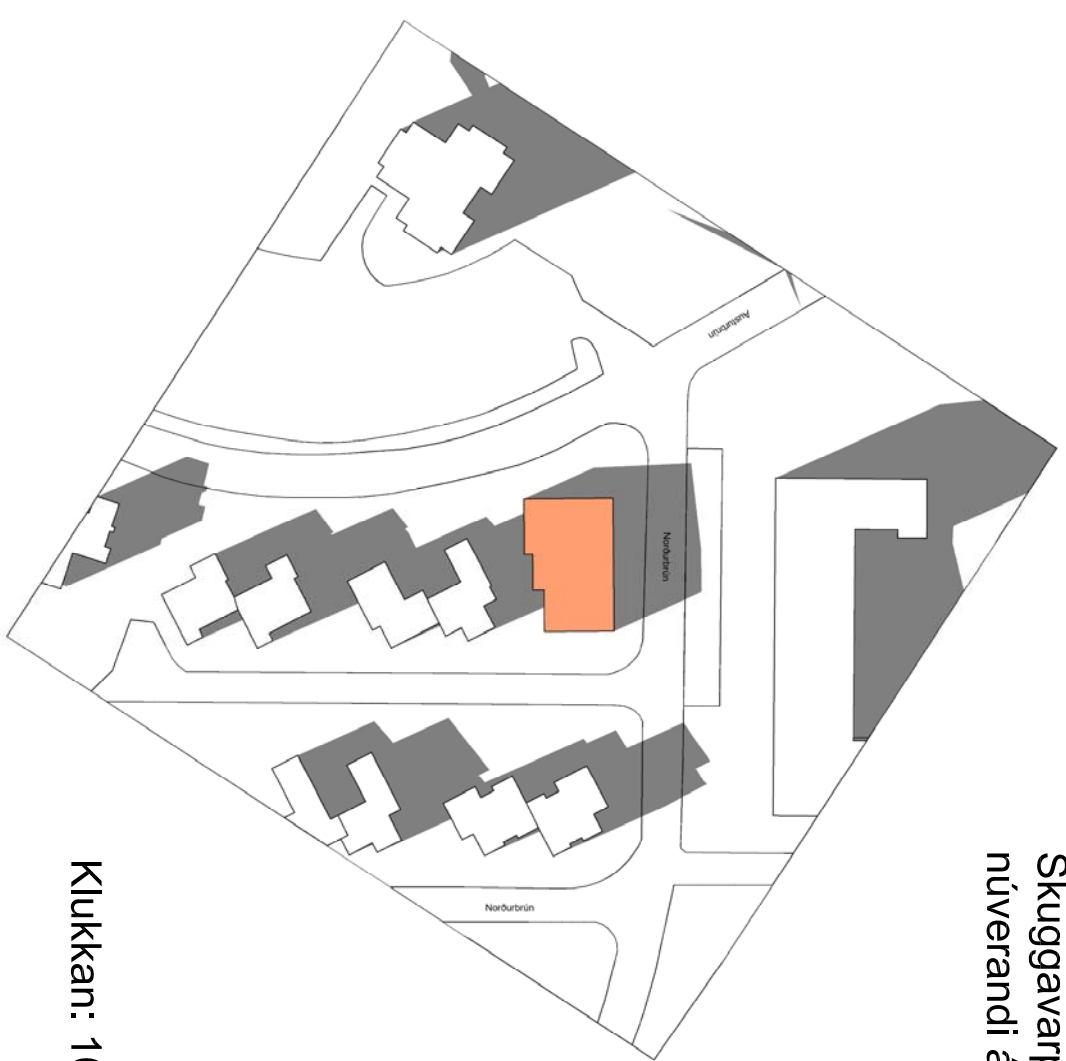
THG AÐRITKEMAR
Félagið 9 106, Reykjavík t. 440703-2990
Sími 342 5020 fag@thg.is www.thg.is
18-020 0400-DSK
Verkunúmer Númer Útgáfa



Öll mál og aðslæður athugast á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaátröð. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

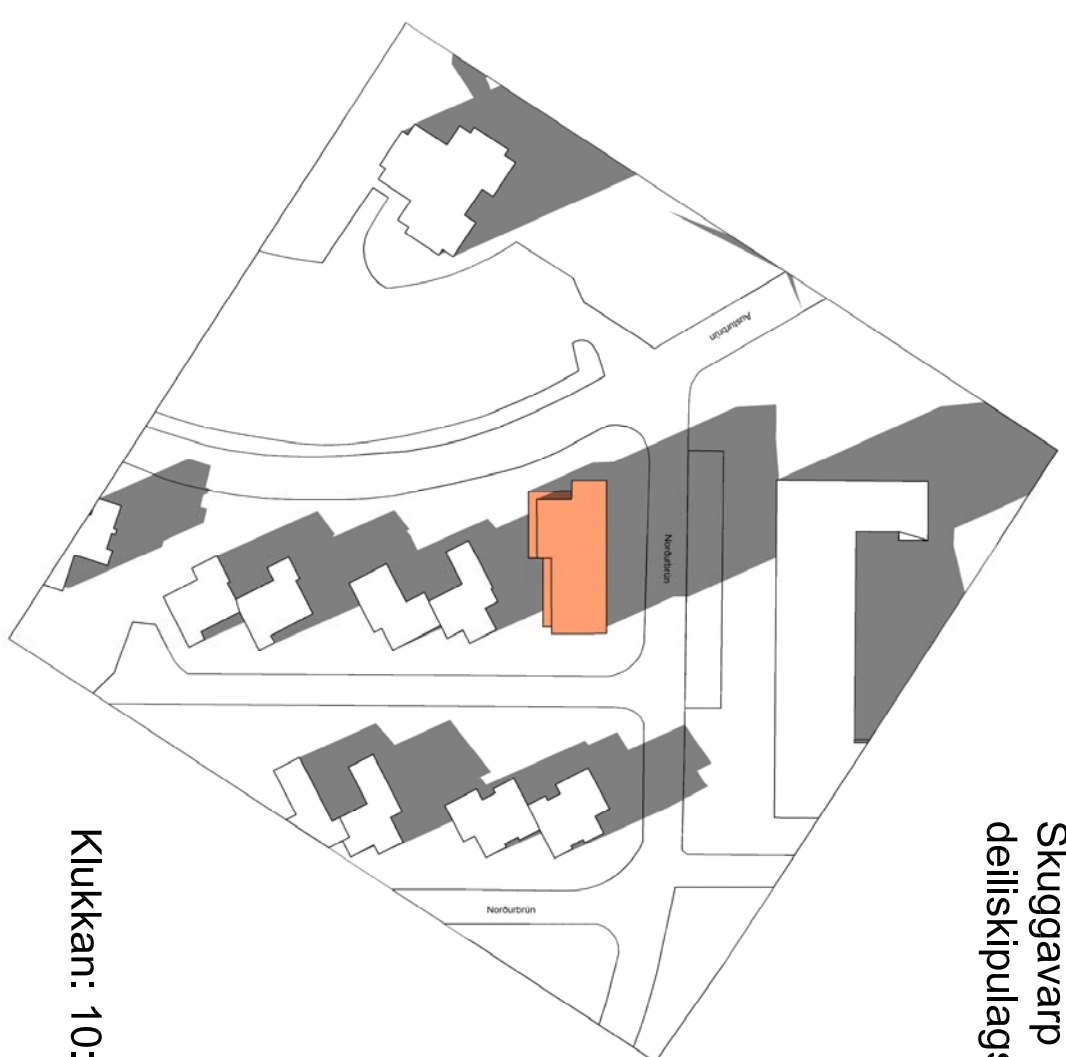
Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsóstöður 21. júní



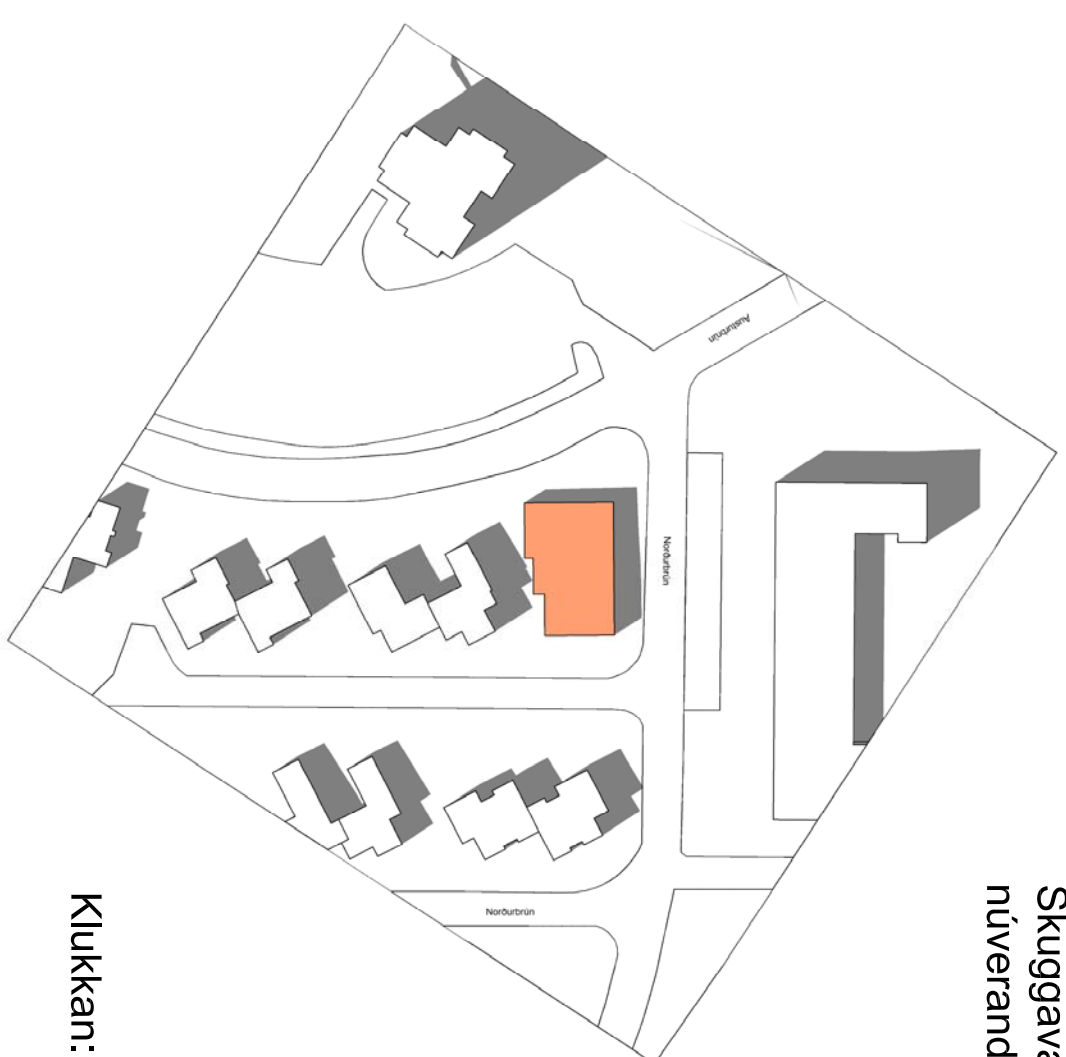
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00



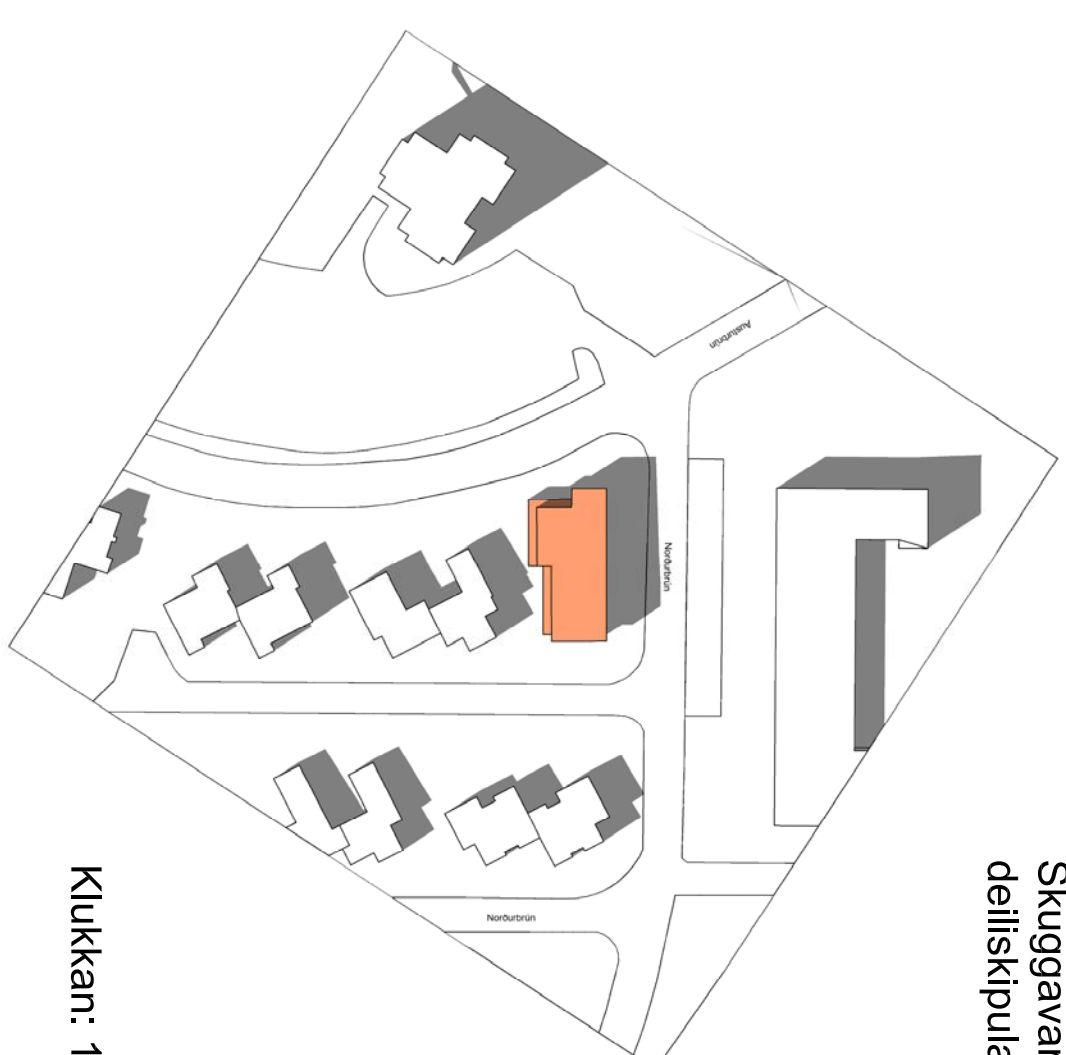
Skuggavarp miðað við delískipulagsstillingu

Klukkan: 10:00



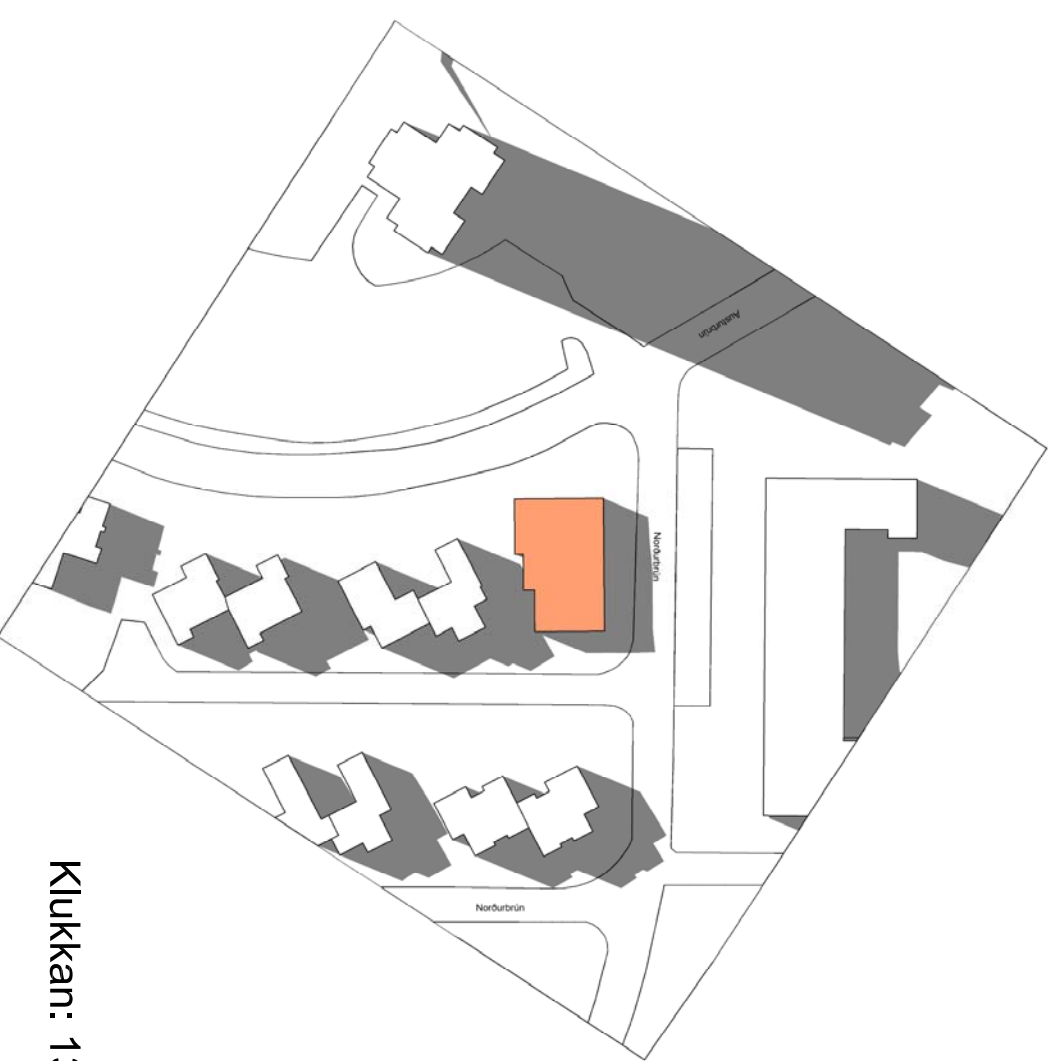
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00

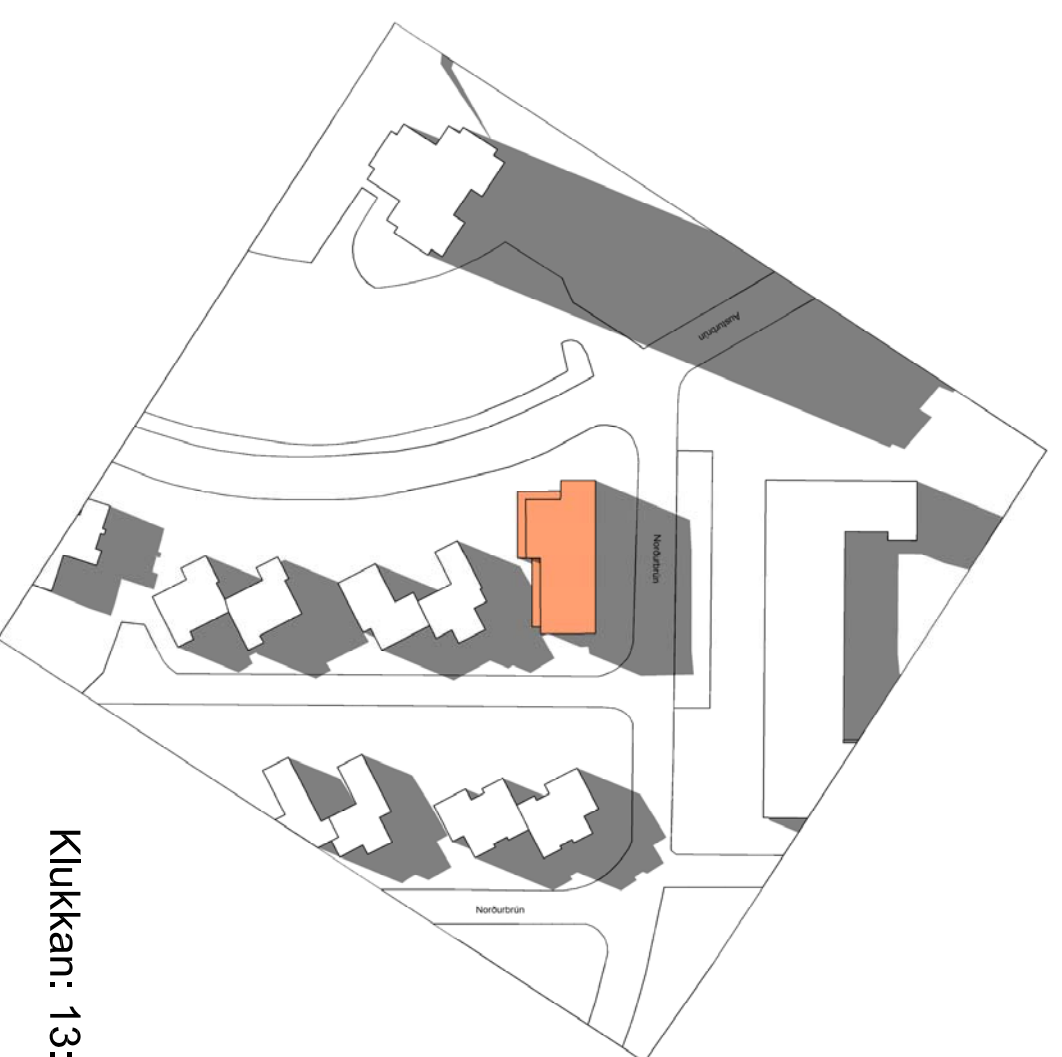


Skuggavarp miðað við delískipulagsstillingu

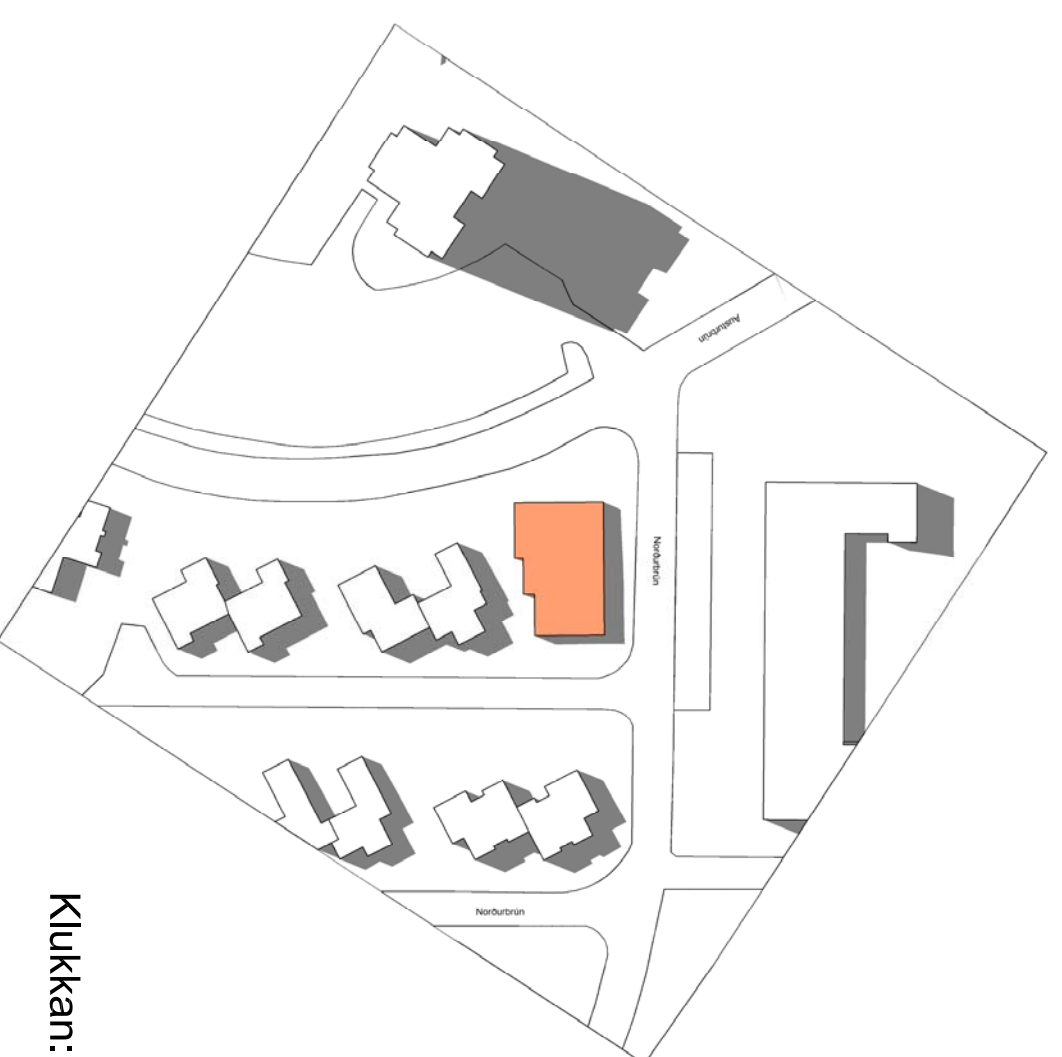
Klukkan: 10:00



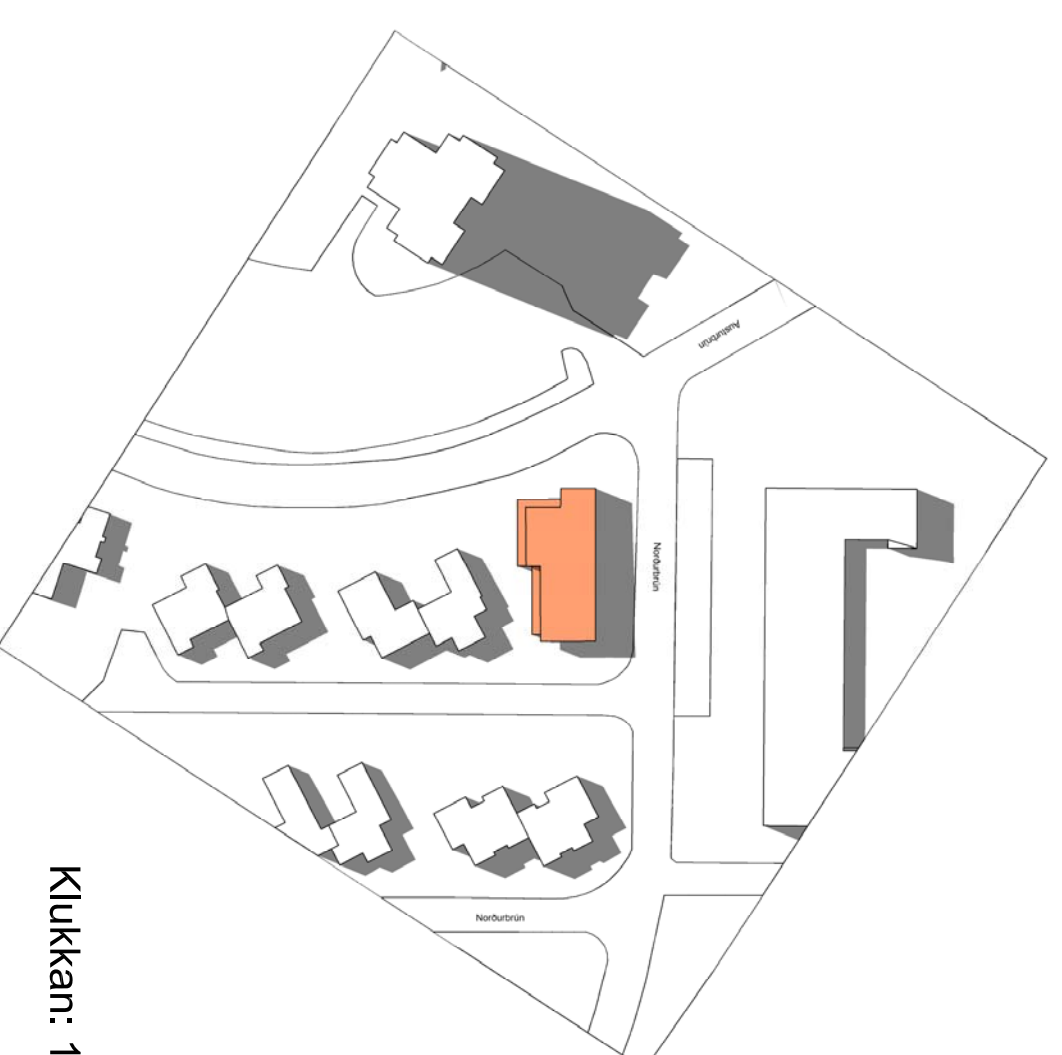
Klukkan: 13:30



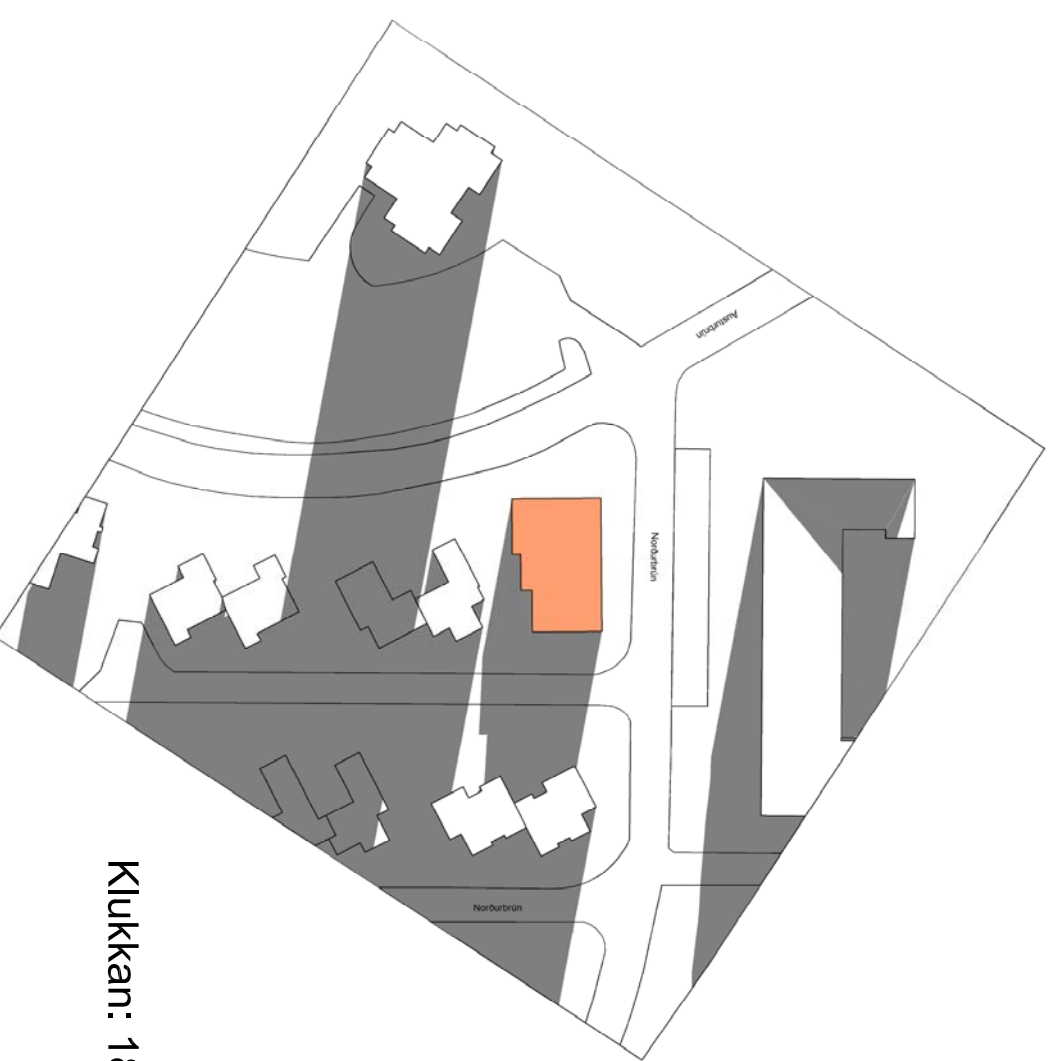
Klukkan: 13:30



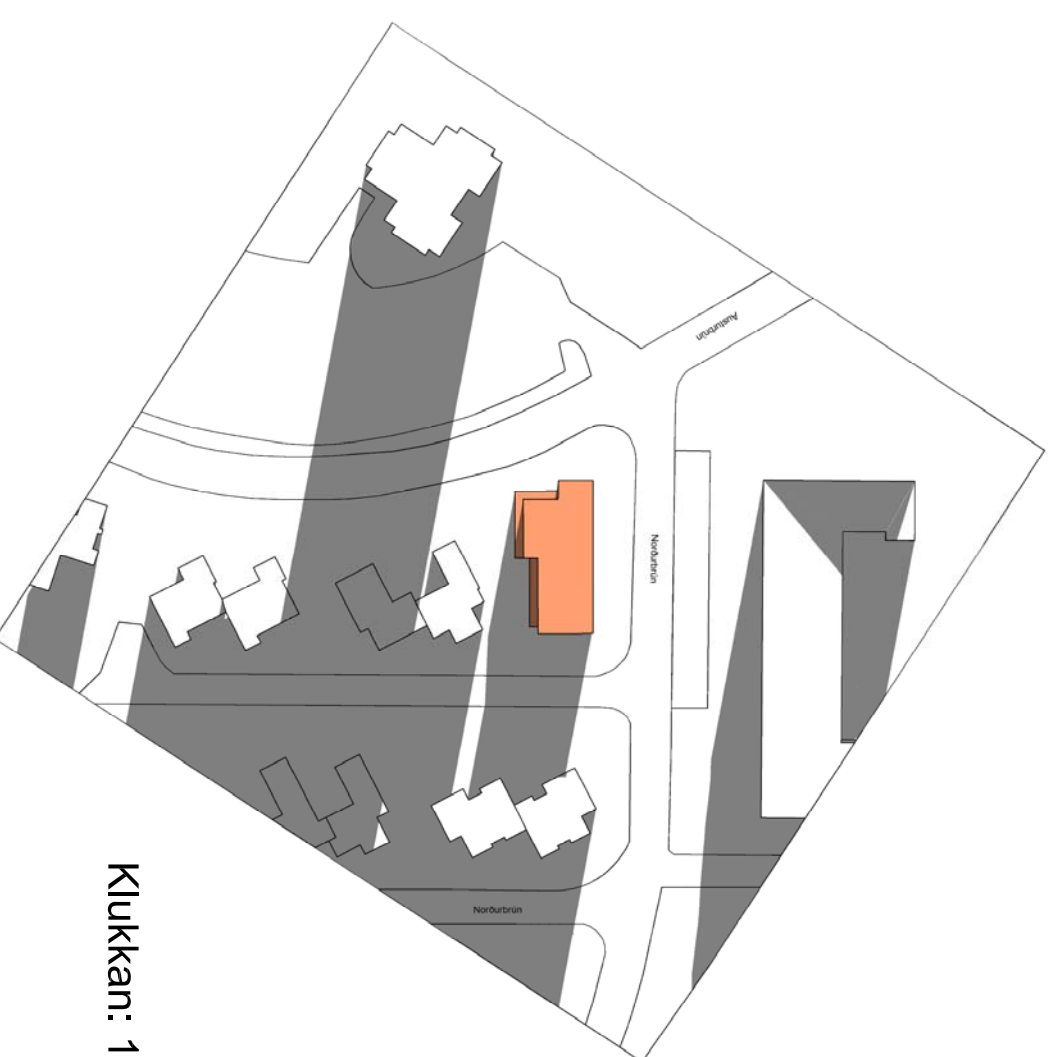
Klukkan: 13:30



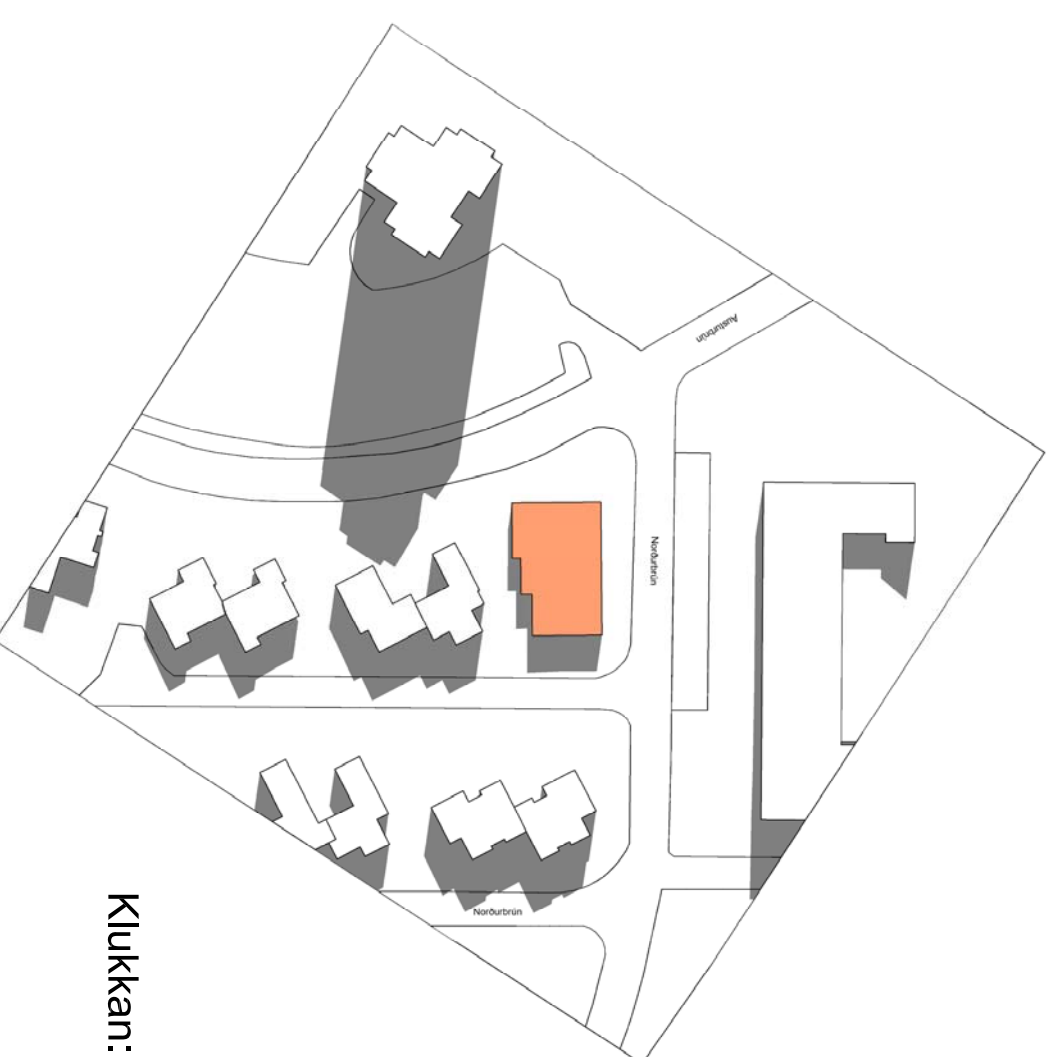
Klukkan: 13:30



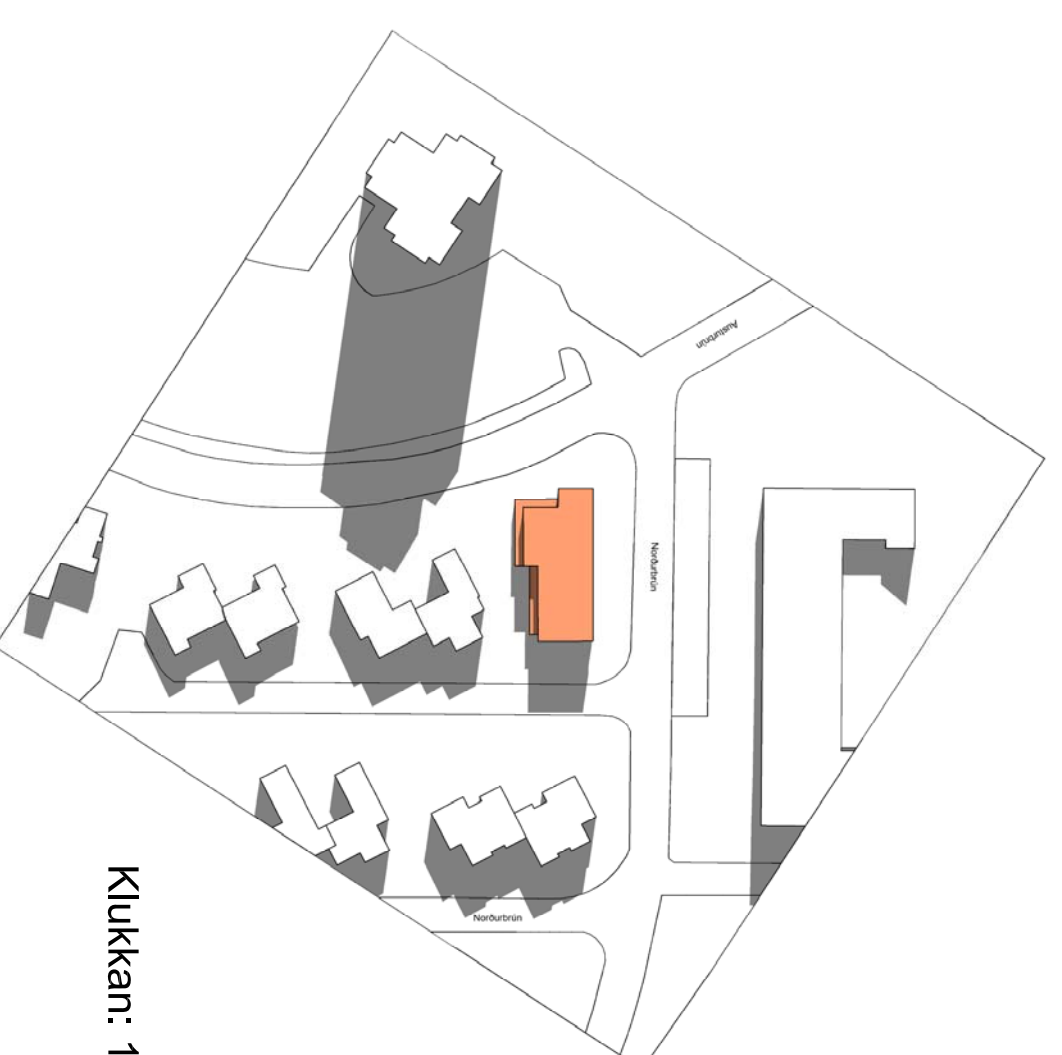
Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00



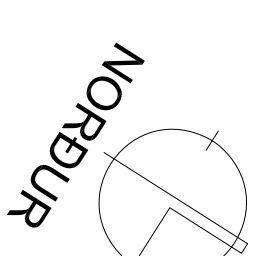
Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00

Útg. Daga Stöðingur
 NORÐURBRÚN 2
 REYKJAVÍK
 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DELISKIPULAGI

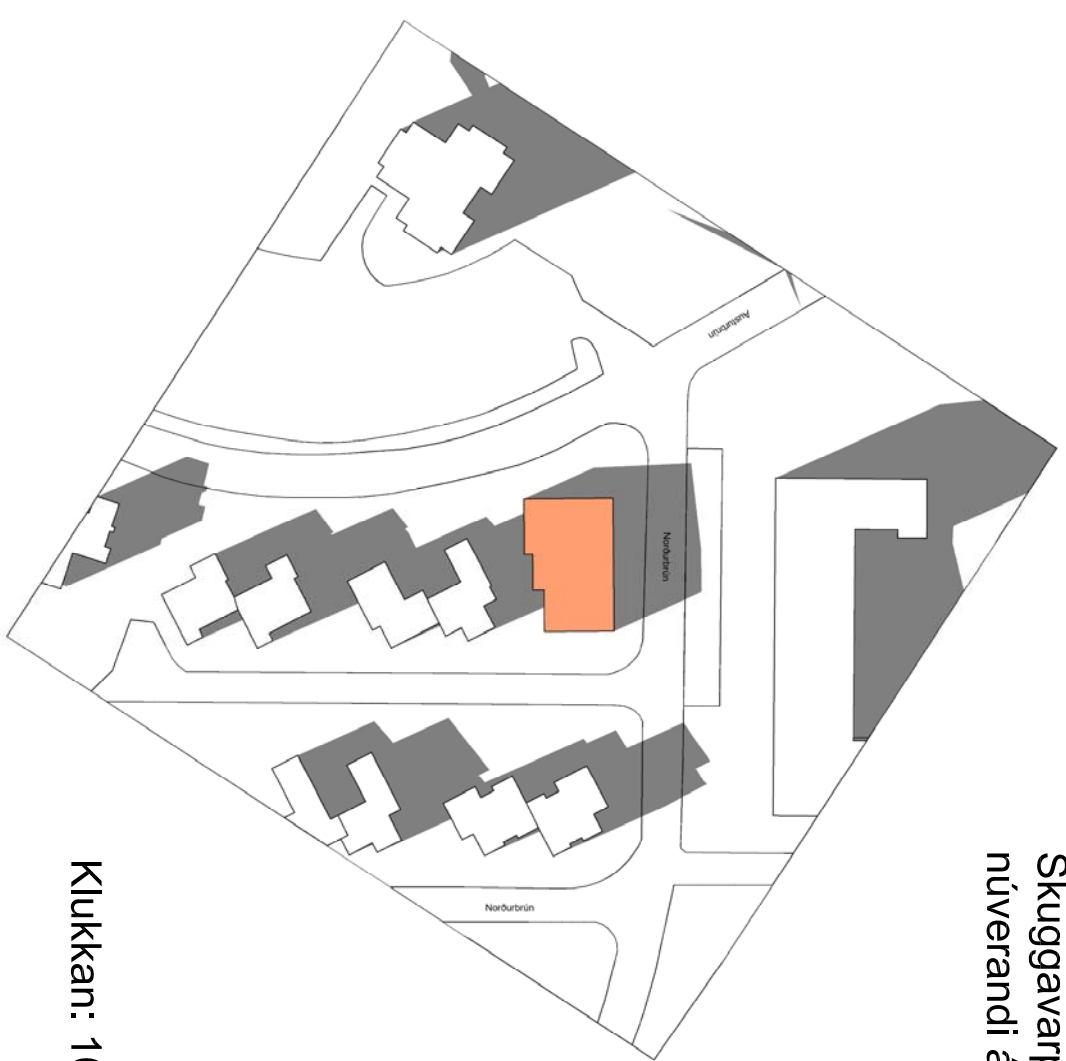
Talning af hl. 141
 Vitrindi af: 11
 Dagsþing: 04.08.2018
 Mæliþing: 14.08.2018
 Hæðir Gæðumáttar 14684-2439
 Fyrir Fróðsönn 179470-4889
 Reglug. Atvinnu Búnaðar 2001664-489
 Stærðfræðingur 179470-4889
 Stærðfræðingur 011983-44039



ARKITEKTAR
 Fagnari 108 Reykjavík, IS-10523, 2000
 Sími 591 1000 www.norður.is
 16-020 0400-DSK
 Vefur Numer Útgáfa

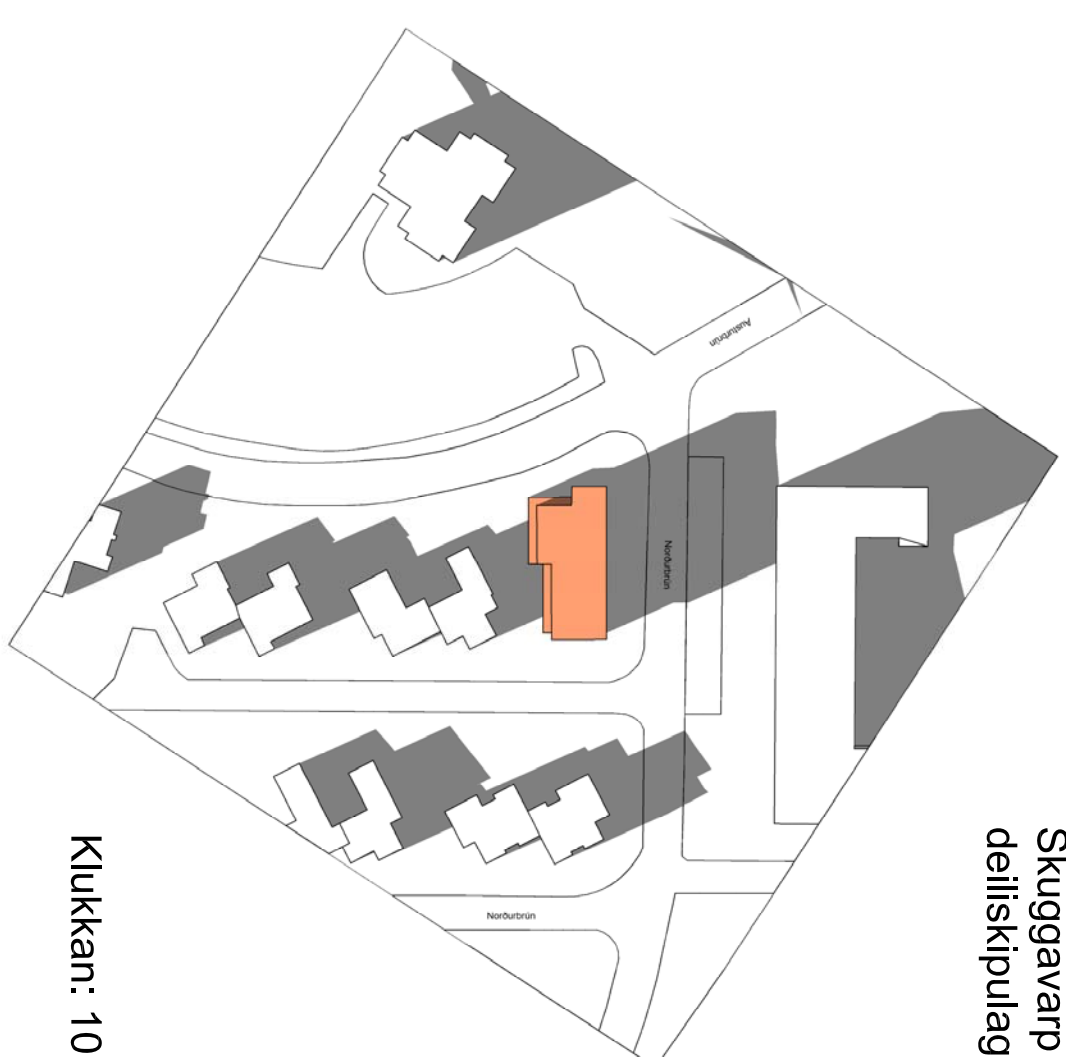
Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsólstöður 21. júní



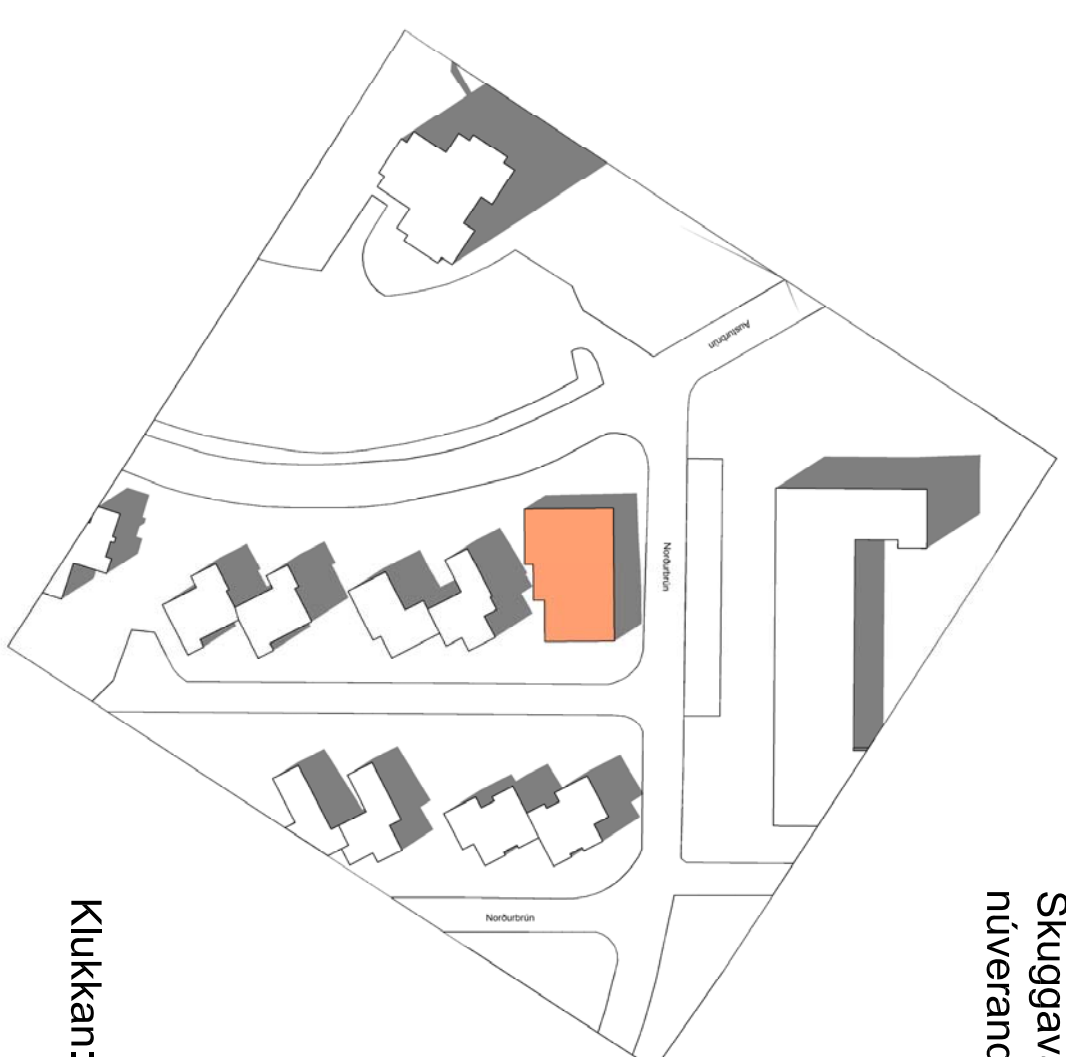
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00



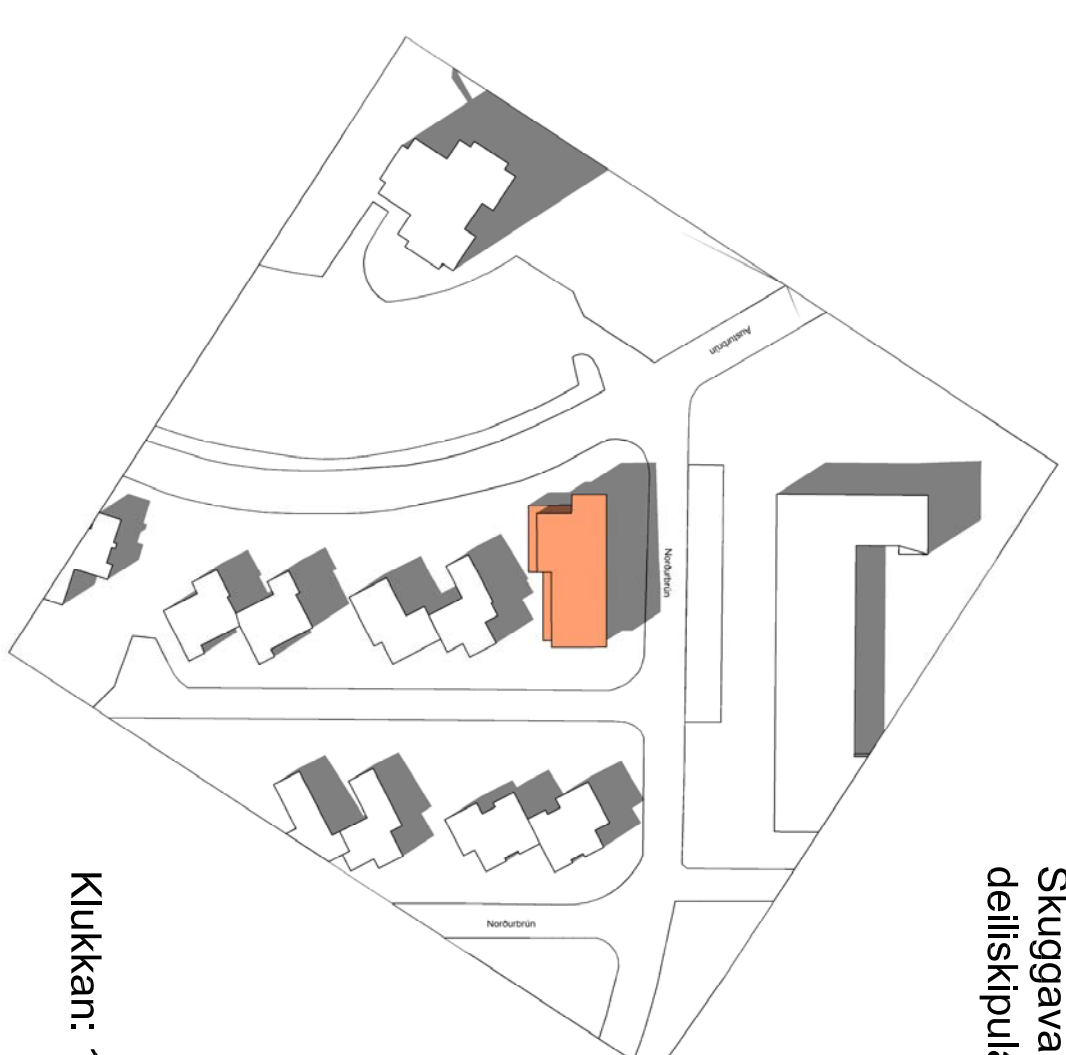
Skuggavarp miðað við deiliskipulagsstillingu

Klukkan: 10:00



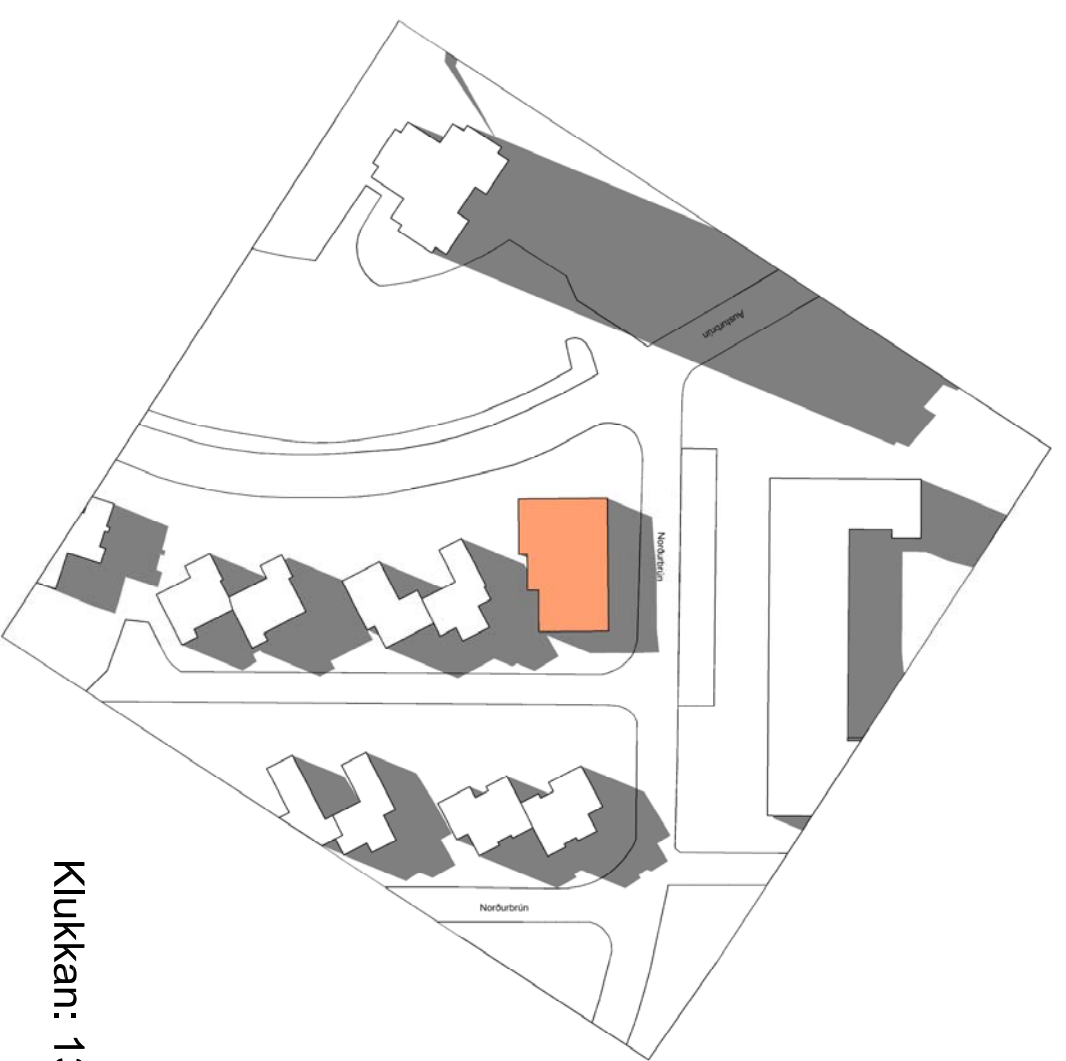
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00

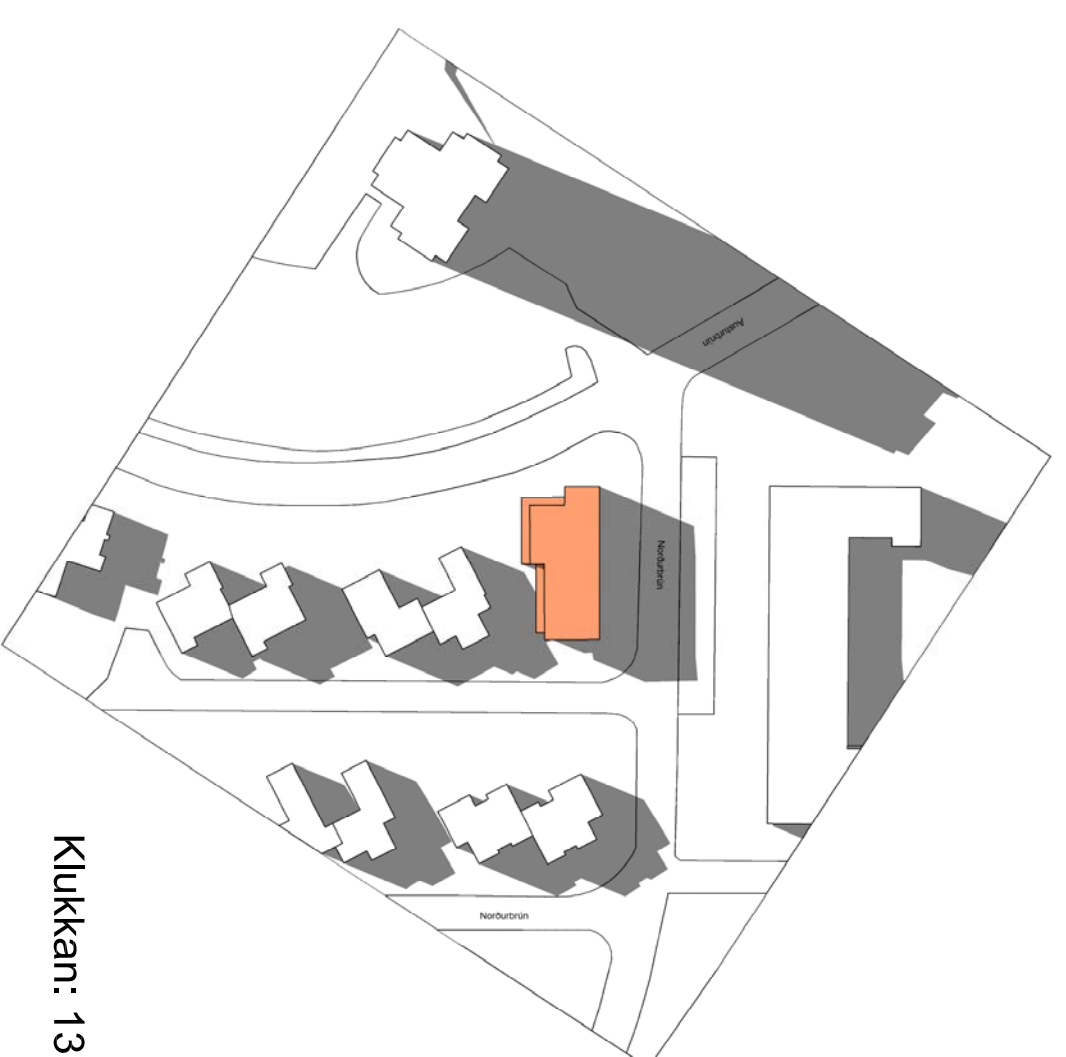


Skuggavarp miðað við deiliskipulagsstillingu

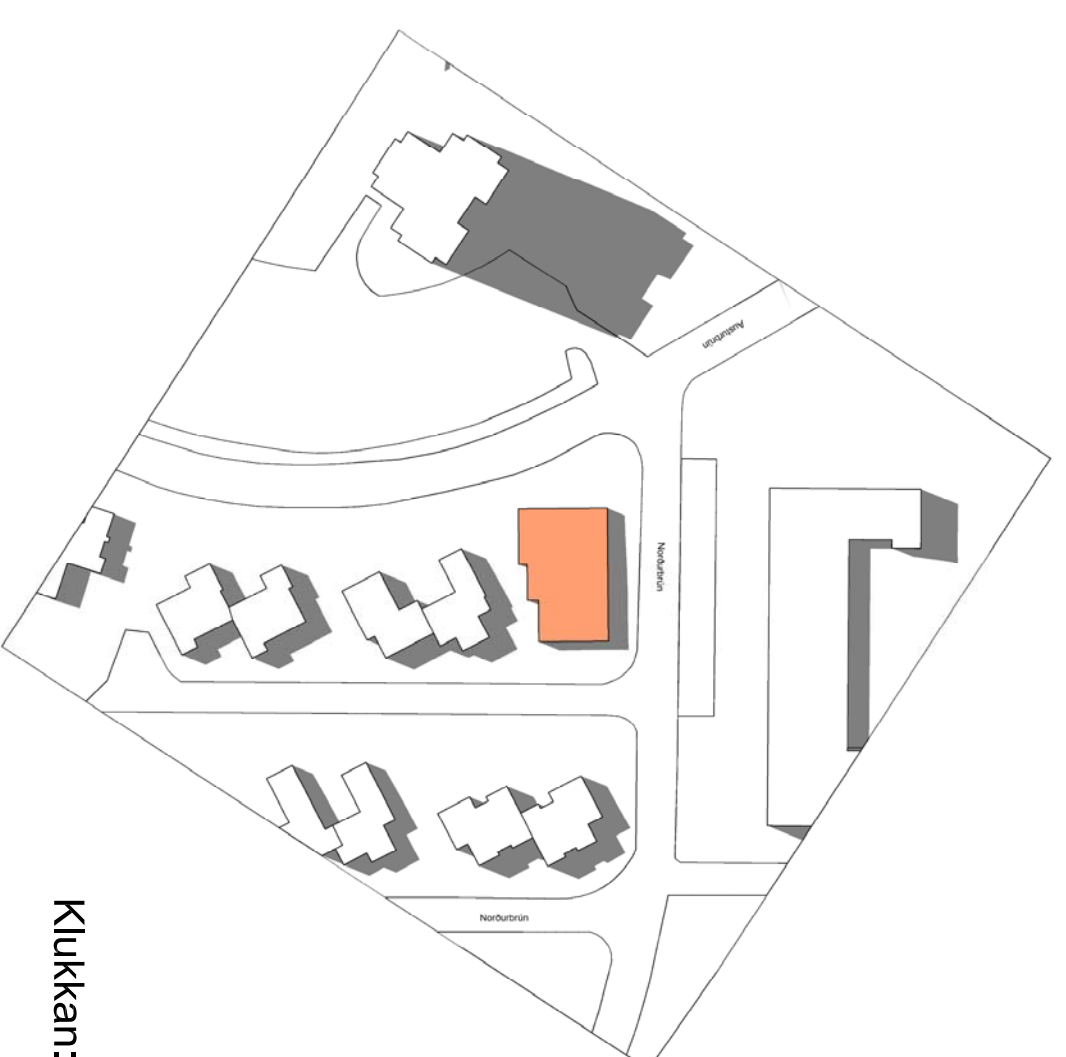
Klukkan: 10:00



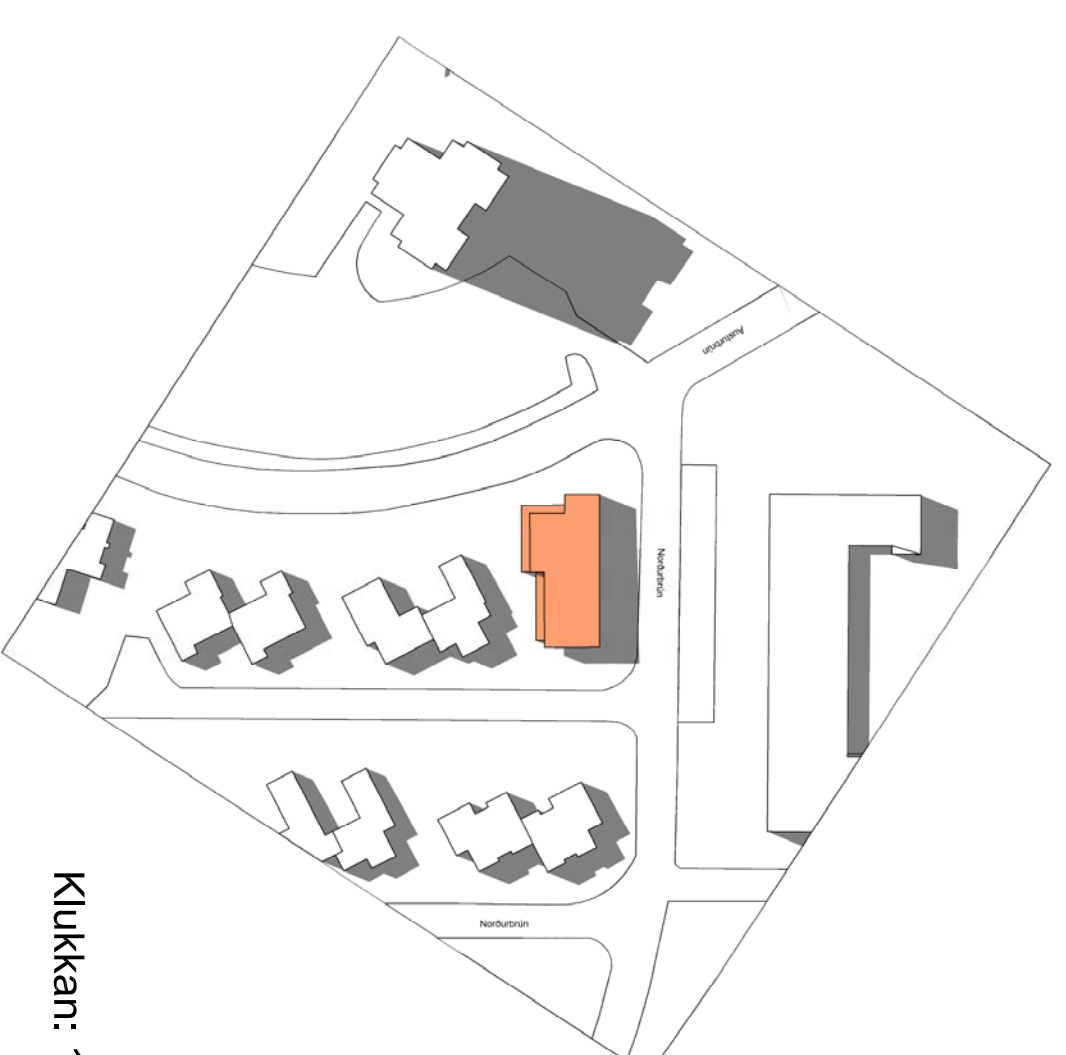
Klukkan: 13:30



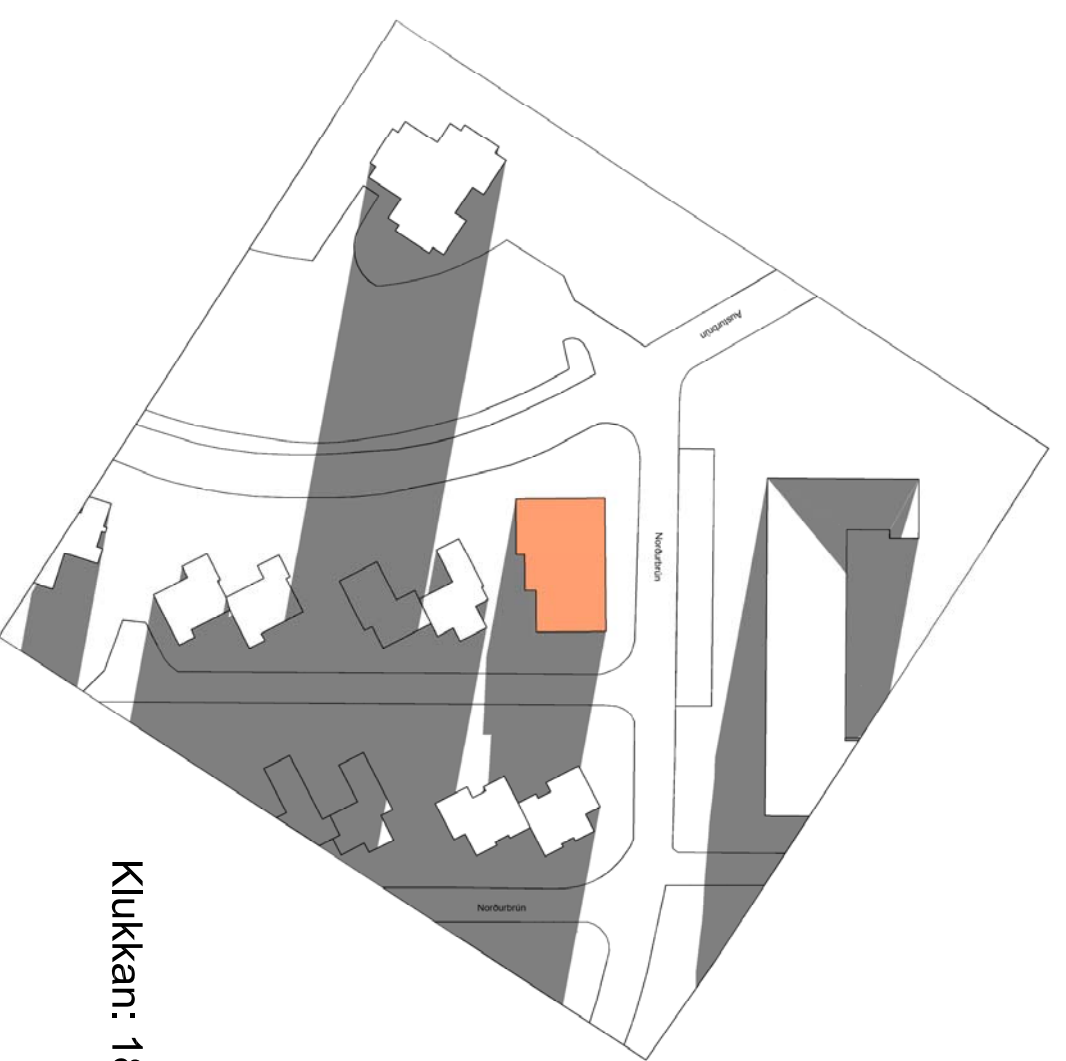
Klukkan: 13:30



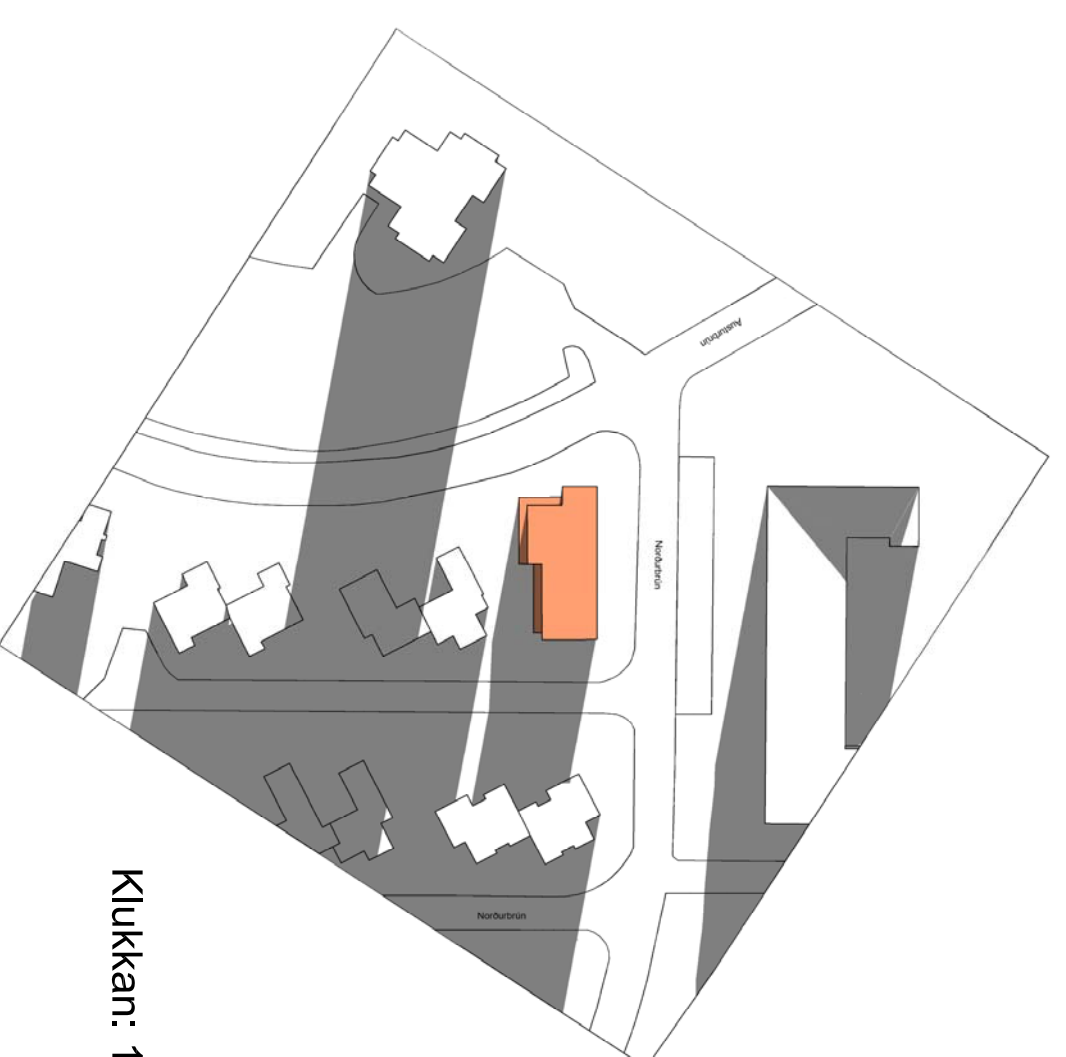
Klukkan: 13:30



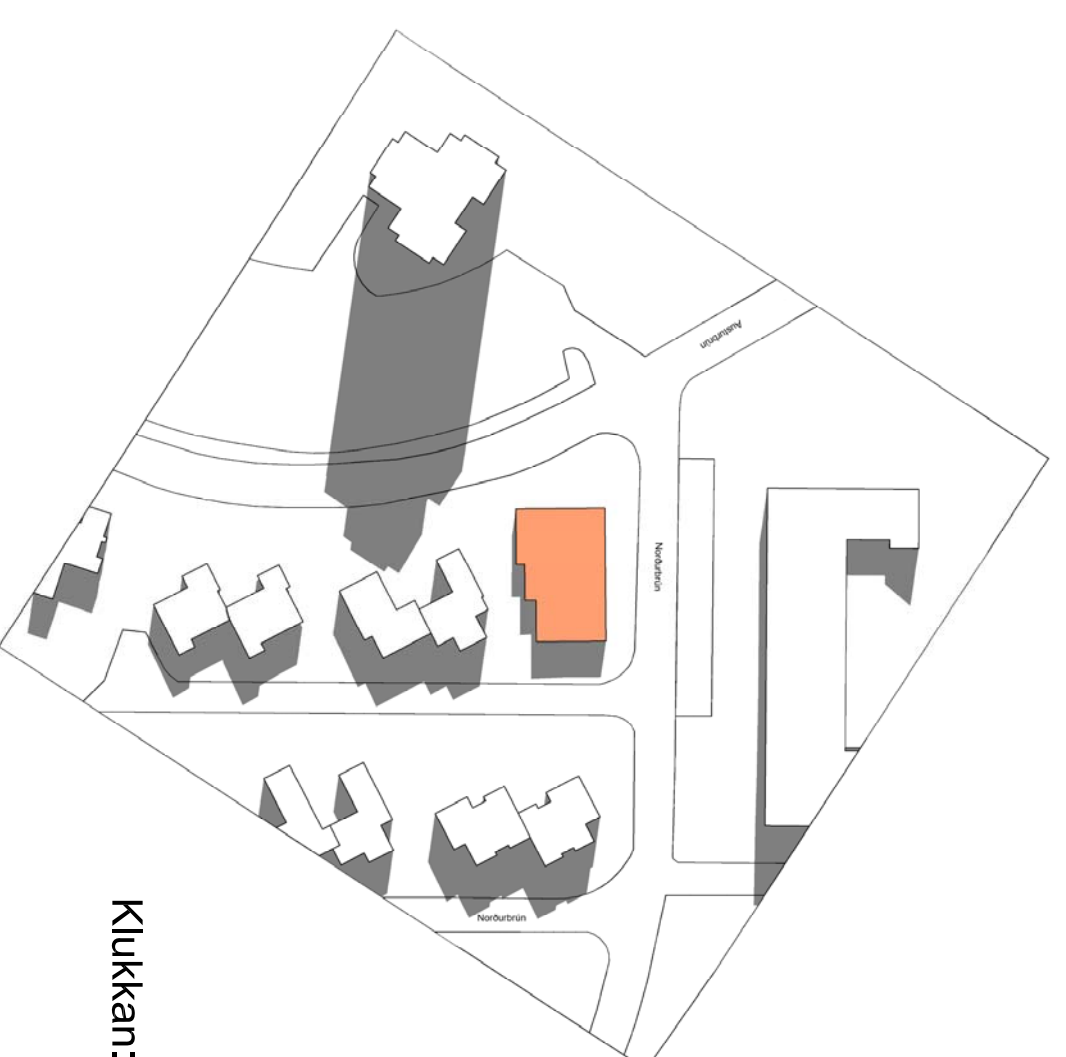
Klukkan: 13:30



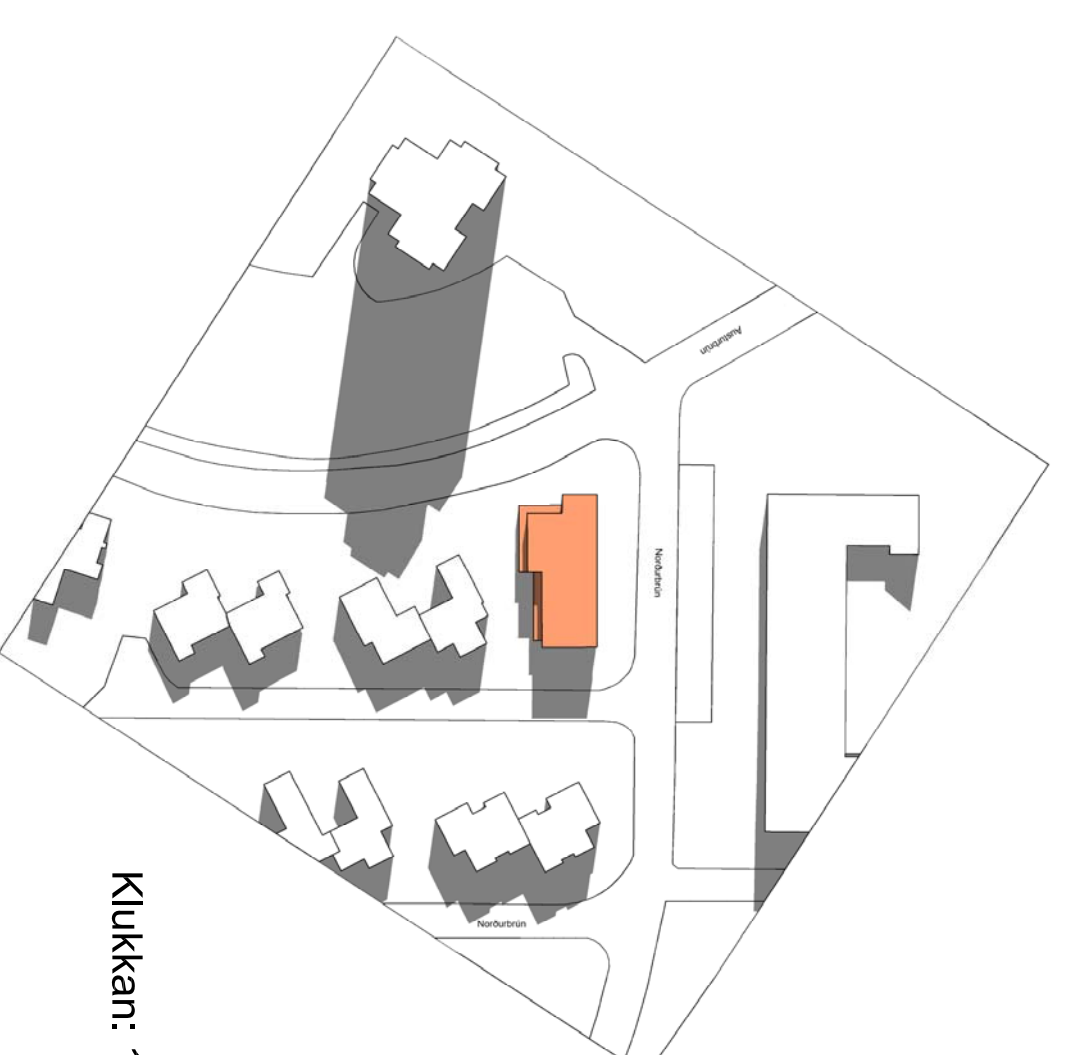
Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00

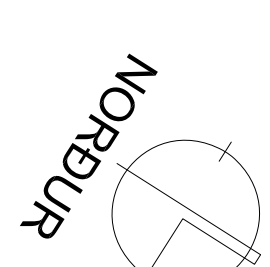


Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00

Olli nál og aðstoður afhugið á staðnum fyrir smíði. Örnefni er að meita upp á teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafahrif. Olli áhrif og áhrifun teikninganna, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.





8. desember 2018

Reykjavíkurborg,

Umhverfis- og skipulagssvið og borgarráð Reykjavíkur.

Vísum 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, verzlunarhúsnaði 84,8 m² „opið svalarými / stigangur 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 verzlunarhúsnaðis**. 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 rétt hafar lóðar fengið leyfi til að stækka núverandi lóð á kostnað þrengri innkeyrslu í íbúðahverfið ?** Hafa skipulagsyfirvöld 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 íbúðabyggingu, sem fyrir er. Við teljum það ekki réttlætandi af skipulagsyfirlöndum að samþykka að ráðist sé að hagsmunum íbúa þeirra sem fyrir eru í hverfinu, með þessum hætti.

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

Undirskriftir:

Norðurbrún 4

Halldór Nguen kt. 170554-7609

Maria Ha Ngo, kt. 040559-2139
Halldór Nguen, kt. 170554-7609
Etisabell Hoadi kt. 161832029

Norðurbrún 8

Stefán Jónsson kt. 310748-3829

Stefán Jónsson

Norðurbrún 6

Óskar Gunnarsson kt. 191068-5569

ÓSKAR GUNNARSSON

Ingibjörg Reynisdóttir kt. 041270-3149

Ingibjörg Reynisdóttir

Sólveig Erna Hólmarsdóttir kt. 210262-4079

Sólveig Hólmarsdóttir

Norðurbrún 10

Hjálmar Styrkársson kt. 230530-2899

Hjálmar Styrkársson

Michael Fitzgerald kt. 280848-2989

Sheila K. Fitzgerald kt. 290955-2049

Sheila K. Fitzgerald

Norðurbrún 12

Bjarni Pálmason kt. 120184-3429

Steinunn Erla Thorlaciús kt. 111284-3269

Bjarni Pálmason
STEINUNN ERLA THORLACIÚS
Norðurbrún 20

Kjartan Mogensen kt. 141246-3809

Kjartan Mogensen

Halldóra Ólafsdóttir kt. 191048-4749

Halldóra Ólafsdóttir

Norðurbrún 18

Máris Súlímson

kt. 300848-3709

Norðurbrún 14

Davíð Björn Ólafsson kt. 300673-5979

Stefanía G. Þorgeirsdóttir kt. 020174-5609

Stefanía G. Þorgeirsd.
Norðurbrún 22

Haukur Gunnarsson kt. 110249-2099

Haukur Gunnarsson

Una J. N. Svane kt. 261252-5389

Una J. N. Svane

Norðurbrún 16

EU. HEILA JOSEFSDÓTTIR

260375-5639

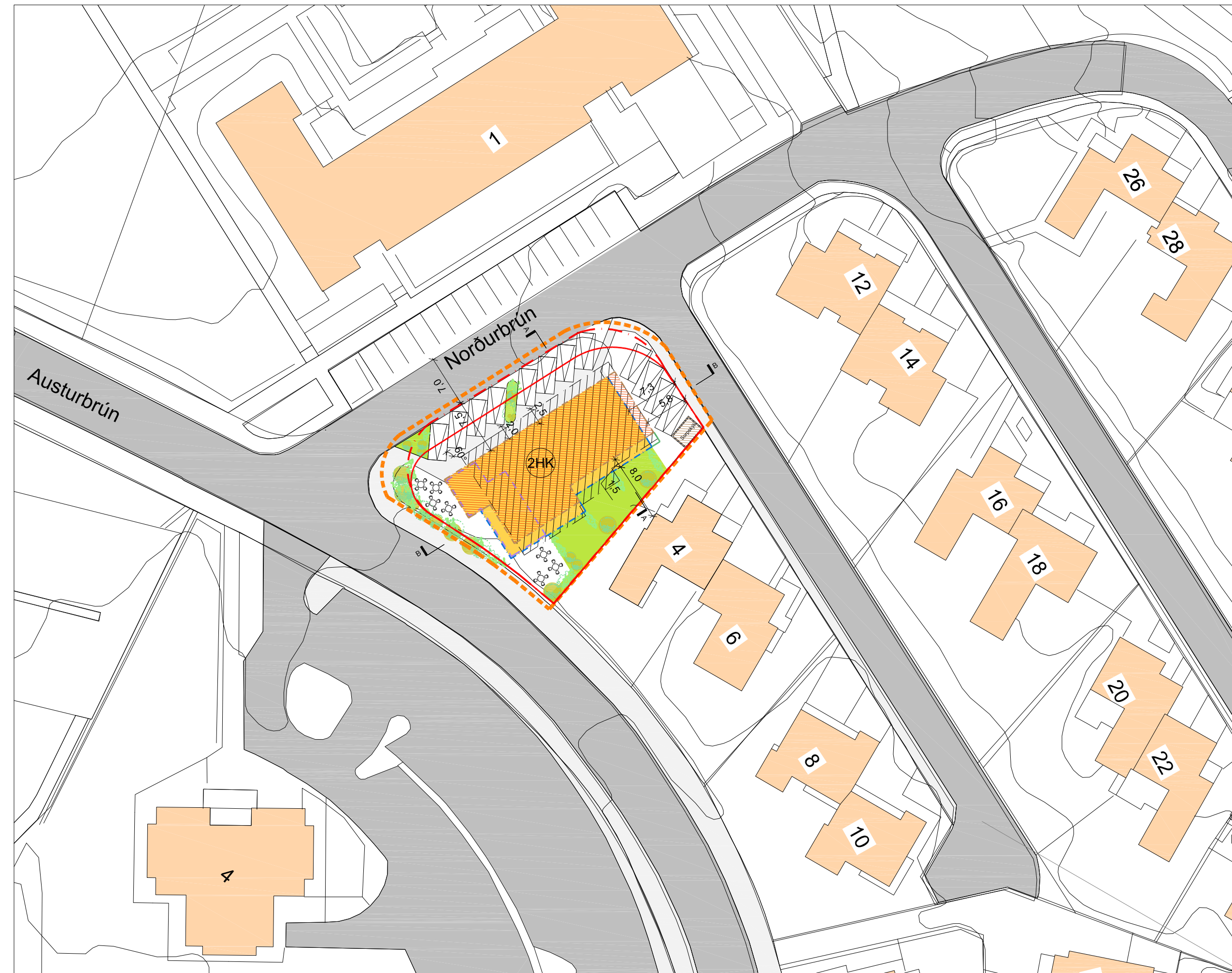
OSKAR GUNNARSSON

BREYTING Á DEILISKIPULAGI „NORÐURBRÚN“ VEGNA NORÐURBRÚNAR 2- 1.352.501



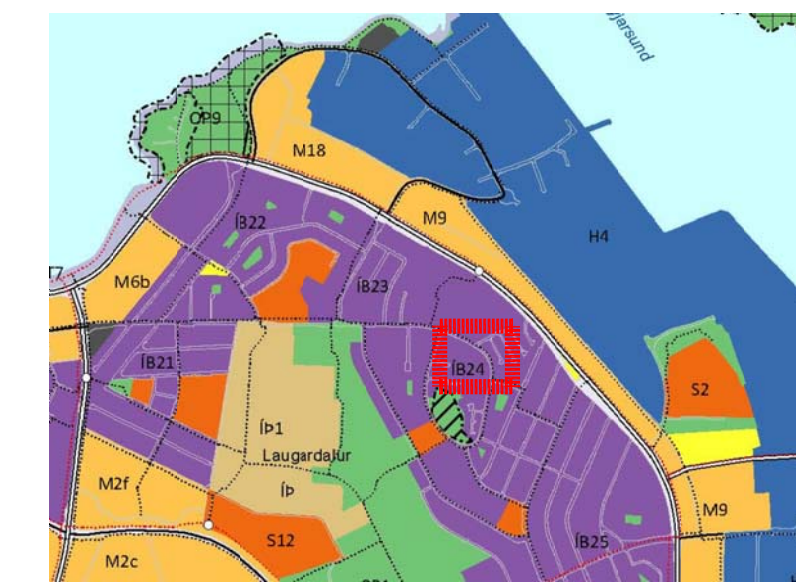
Gildandi deiliskipulag Norðurbrún var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 19. nóvember 1963.

Mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Norðurbrúnar 2

Mkv. 1:500



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti) Staðsetning svæðis

Skýringar

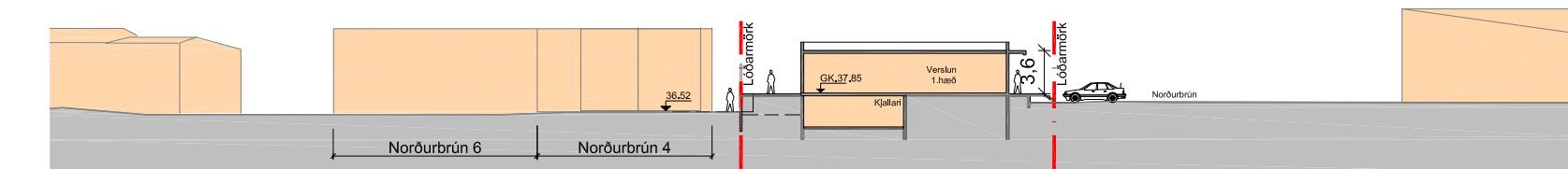
- - - - - Mörk skipulagssvæðis
 - - - - - Tillaga að breyttum lóðarmörkum
 - - - - - Núverandi lóðarmörk
 - - - - - Byggingarreitur 1. hæð
 - - - - - Byggingarreitur 2. hæð
 - - - - - Byggingarreitur svala
 - - - - - Núverandi bygging/heimilt niðurrif
 - - - - - Verslun
-
- Umferðargötur
 - Stétt/ Gangstígur
 - Núverandi byggingar utan svæðis
 - Nýbygging 1. hæð
 - Nýbygging 2. hæð
 - Takmarkaður byggingarreitur, sorp
 - Núverandi bygging/heimilt niðurrif
 - Tillaga um gróður
-
- Bilastæði



Núverandi ástand

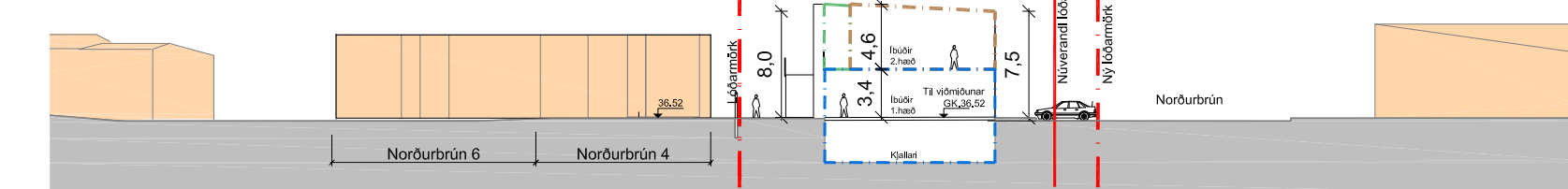
Mkv. 1:1000

Norðurbrún 2- tillaga að uppbyggingu Helstu stærðir:	
Lóð	775 m ²
Núverandi byggingarmagn A rými	: 461 m ²
Par af :	
Verslunarsvæði	: 327,2 m ²
0 íbúðir	: - m ²
Samtals(birt stærð)	: 461 m ²
Núverandi bilastæði á lóð	: 11 stæði
Nýtingarhlutfall: A rými	461/ 775= 0,61
Grunnflötur 1.hæðar:	350 m ²
Tillaga að breytingu:	
Lóð:	875 m ²
Byggingarmagn eftir breytingu (A og B rými)	: 967,5 m ²
Par af:	
Verslunarsvæði	: 84,8 m ²
8 íbúðir	: 445,1 m ²
Opð svalarými/ stílagangur	: 104,3 m ²
Kjallari	: 333,3 m ²
Samtals:	: 967,5 m ²
Nýtingarhlutfall: A og B rými	967,5/ 875 = 1,10
Grunnflötur 1.hæðar eftir stækkun	276,9 m ²



Sneiðing A-A Núverandi ástand

Mkv. 1:500



Sneiðing A-A Nýtt deiliskipulag 1:500

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 2 við Norðurbrún og aðliggjandi göturymis.

Skýringar:
Breytingin felst í því að heimilt er að rífa núverandi verslunarsvæði og byggja nýtt tvíhæða hús fyrir verslun og þjónustu, 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 rúmist innan hennar og byggingarmagn nýtingarhlutfall breytist.

Skýringar stæða:
Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði- IB24 og er í borgarhluta 4- Laugardalur. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir þéttu byggðar með fjölgun íbúða í gróinni byggð og að í íbúðarsvæðum geti verið þjónusta sem nýtist vel í nærsamfélaginu. Gildandi deiliskipulag svæðisins „Norðurbrún“ var samþykkt þann 19.11.1963 í borgarráði Reykjavíkur.

Afnörkun deiliskipulags:
Deiliskipulagssvæðið er á horni Austurbrúnar og Norðurbrúnar. Norð og vestan við deiliskipulagsreitinn eru háar íbúðarblokkir (sjá snið), en suðustan við reitinn eru lægri einbýlis- og parhúsbýggð, (max. 2. hæð). Heildarstærð deiliskipulagsreitins er 875 m² lóð og aðliggjandi göturymis.

Núverandi ástand:
Við Norðurbrún 2 var byggt verslunarsvæði á einni hæð árið 1965, rekurinn gekk vel lengi, en samfara tilkomu stórra lágryðverslanna, breyttist fyrirkomulag verslunnar og fór að hafa undan fæti. Ekki hefur verið rekin verslun í húsinu síðastliðin ár. Húsið sem er ein hæð, ásamt kjallara hefur stæði tómt um árabil og er í niðurlöðu. Upphaflegur arkitekt hússins er Sigurjón Sveinsson.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar

- Að rífa núverandi verslunarsvæði og byggja nýtt hús þannig að það falli vel að þeirri byggðaheld sem það stendur í og styrki svæðið sem íbúðarsvæði. Einnig á breytingin að bæta aðstöðu fyrir verslun- og þjónustu í hverfinu.
- Að samfara þessu verði lóðin og umhverfi lóðarinnar þannig að hún nýtist til útivistar og gefi af sér til umhverfisins og hússins.

Deiliskipulagsbreytingin:
Megin tillagan/breytingin er að byggja nýtt íbúðarsvæði með verslun að hluta til á 1 hæð, 2. hæðin verður inndreginn frá suðaustri. Húsið verður því 2 hæðir og kjallari, með verslun- og þjónustu á gótuþæð og íbúðum á 1 og 2. hæð.

Nýir sérskilmálar fyrir lóðina og umhverfi hennar:

- Á fyrstu hæðinni/gótuþæðinni skal vera verslun- og þjónusta í 30 % grunnflata að lágmarki, auk þess er mögulegt að gera tveir íbúðir til norðurs. Í kjallara skal vera verslun og þjónusta að hámarki 20 % af grunnflati kjallara. Á 2. hæð er heimilt að gera íbúðir að fjölbreytri stærð, 30-90 m². Samtals geta orðið 8 íbúðir í húsinu.
- Byggingarreitur eru sýndir á uppdrætti og skal byggingin standa innan byggingarreits.
- Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.
- Gólfkoti 1. hæðar verður hluti af skilmála og skal falla vel að landi
- Heimilt er að byggja tveir hæðir innan sérstaks byggingarreits.
- Hámarksstærðir koma fram á sniðdregningu.
- Gótuþæð skal skera sig úr í lítilli og formi og gefa skýrt í skyn að þau rými sem þar eru séu til almennra nota, m.a. er ekki heimilt að byggja glugga.
- Byggja skal skýggir við verslunaryrmi sem nær 0,5 m út fyrir úttegg.
- Leyftlegt er að byggja skýggipak fyrir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir úttegg.
- Stílagangur þarf að ná niður í kjallara og upp á 2. hæð. Öryggishæðir stílagangss meiga ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit, þó ekki við úttegg, einnig meiga útlöfnartúbur frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit.
- Ekki er heimilt að stöðsetja svalir úr fyrir byggingareit svala, að öðru leiti þurfa þær að vera inndregnar, til að upptýlla krötu um flötaleiðir.
- Kjallari má vera undir 1. hæð og meiga vera litlar geymslur, hjóla- og vagnagæmsla fyrir íbúðir, einnig er lagarsvæði fyrir verslun innan gengi af 1. hæð.
- Innan sérstaks byggingareits er heimilt er að hafa afkoma skýli á lóð fyrir sorp.
- Úppötrót skal vera á gótuþæð að lágmarki skal draga 3 flöt 0,3 m inn frá byggingareit og skulu þær vera að lágmarki 50 % húshliðar samanlagt.
- Svalir meiga vera innan byggingareits 1. hæðar, nýta má þak 1. hæðar sem svalir.
- Þakgerð, brjóta skal þakform upp með hallandi þaki samanþer skýringarmyndir sem eru ekki bindandi útfærsla.

Skýringar

- Vestun og tillaga um gróður ekki bindandi.

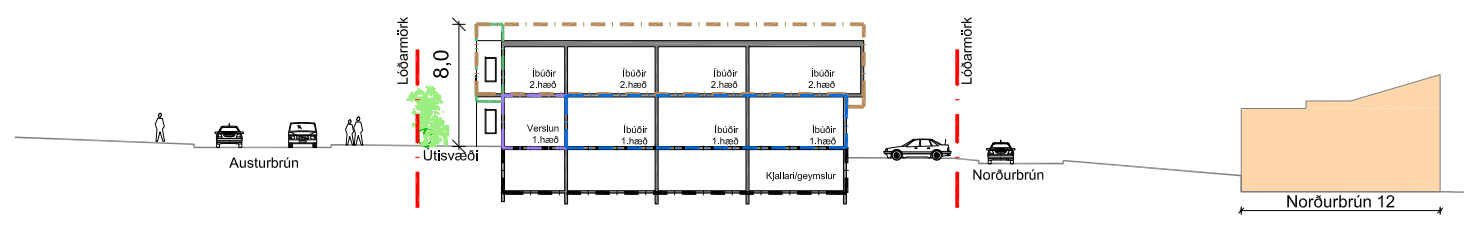
Bilastæði: Lóðin er stækkuð svo bilastæði komist vel fyrir innan lóðarmarka.

Bilastæðaskilmálar:

- 1 bilastæði á 120 m² íbúðarsvæðis.
- 1 bst á 100 m² atvinnuútsvæðis.
- 1 bst á 300 m² lager og tæknirými.
- Stæði fyrir reitgjöld eða hjólagæmsla fyrir a.m.k. 1 reitgjöld á hverja íbúð og að lágmarki 4 á hverja 300 m² atvinnuútsvæðis.

Lóðar og umhverfisfrágangur:

- Gera skal sameiginlegt grænt svæði tengt gótuþæð fyrir gesti og gangandi. Mikilvægt er að það sé hlýlegt og að möguleiki sé á að koma berðum og stórum fyrir á því. Gera skal ráð fyrir vönduðum yfirborðsfrágangi lóðar með þarfir allra í huga og nýjum grótri meðfram Austurbrún til að gera svæðið eftirskærart til útivistar og skýla svæðinu frá bílaumferð.
- Sameiginlegri sorggæmslu skal komið fyrir innan tiltekns reits. Frágangur á sorggæmslu skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorggæmslan skal vera yfirbyggð svo hún valdi ekki sjónmengun. Hámarksstærð ekki meiri en 2,4 metrar.



Sneiðing B-B Nýtt deiliskipulag 1:500



B1: 17.01.2019 Breytt í samræmi við niðurstöður umsagnar skipulagsráðs

Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
NORÐURBRÚN 2 REYKJAVÍK			
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI			
Telknað af:	lkl	Dagsetning:	04.06.2018
Yfirfar af:	ff	Mælikvæði:	1:500, 1:1000
Hálfbrú Guðmundsson 140548-2439			
Freyr Frostason 170470-4889			
Ódúfur Kí-Frimbjörnsson 2202259-3229			
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499			
Samúel Guðmundsson 011663-4039			

THG ARKITEKTAR

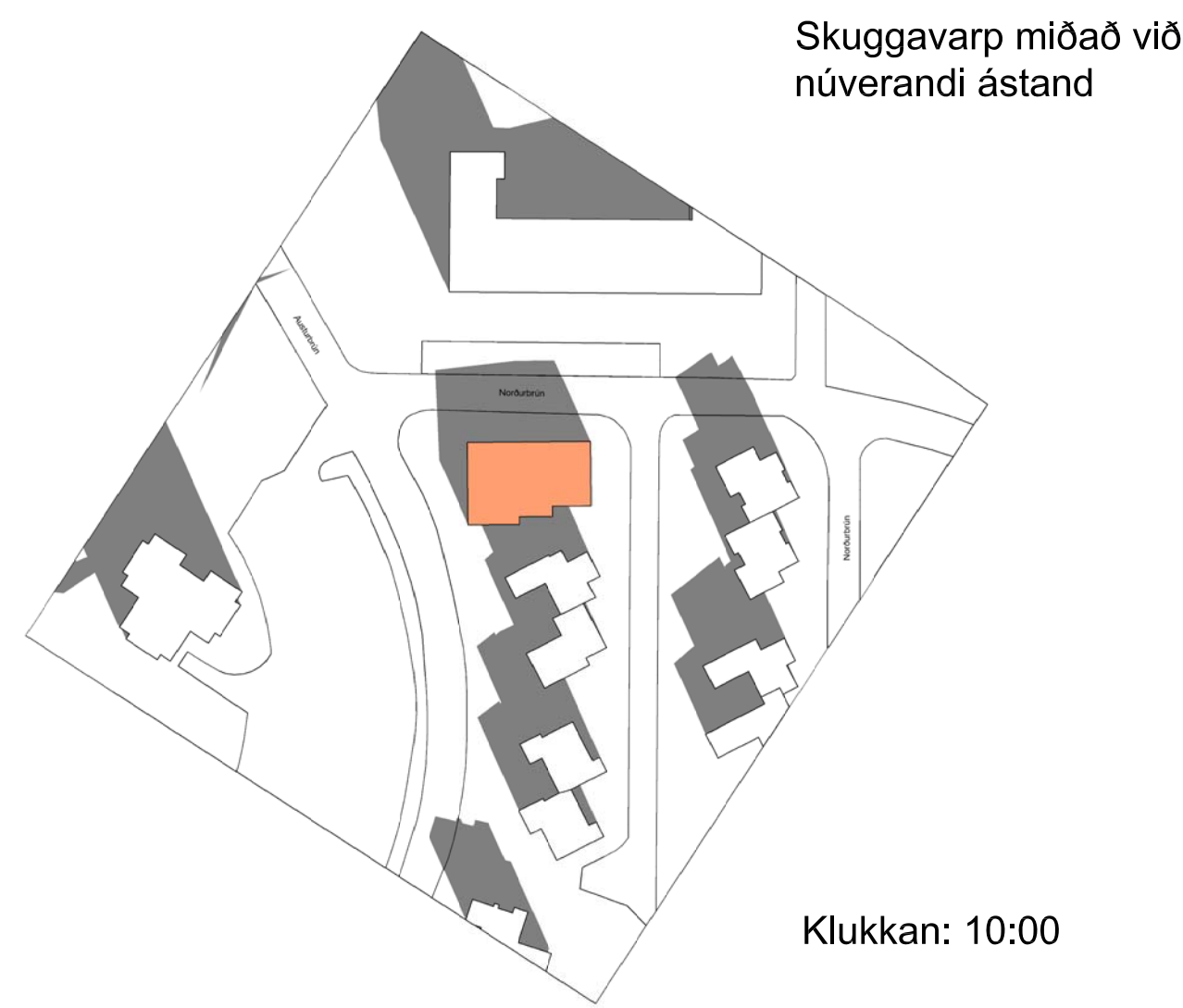
Faseln 9 108 Reykjavík tel: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

16-020 0400-DSK
Verknúmer Númer Útgáfa

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

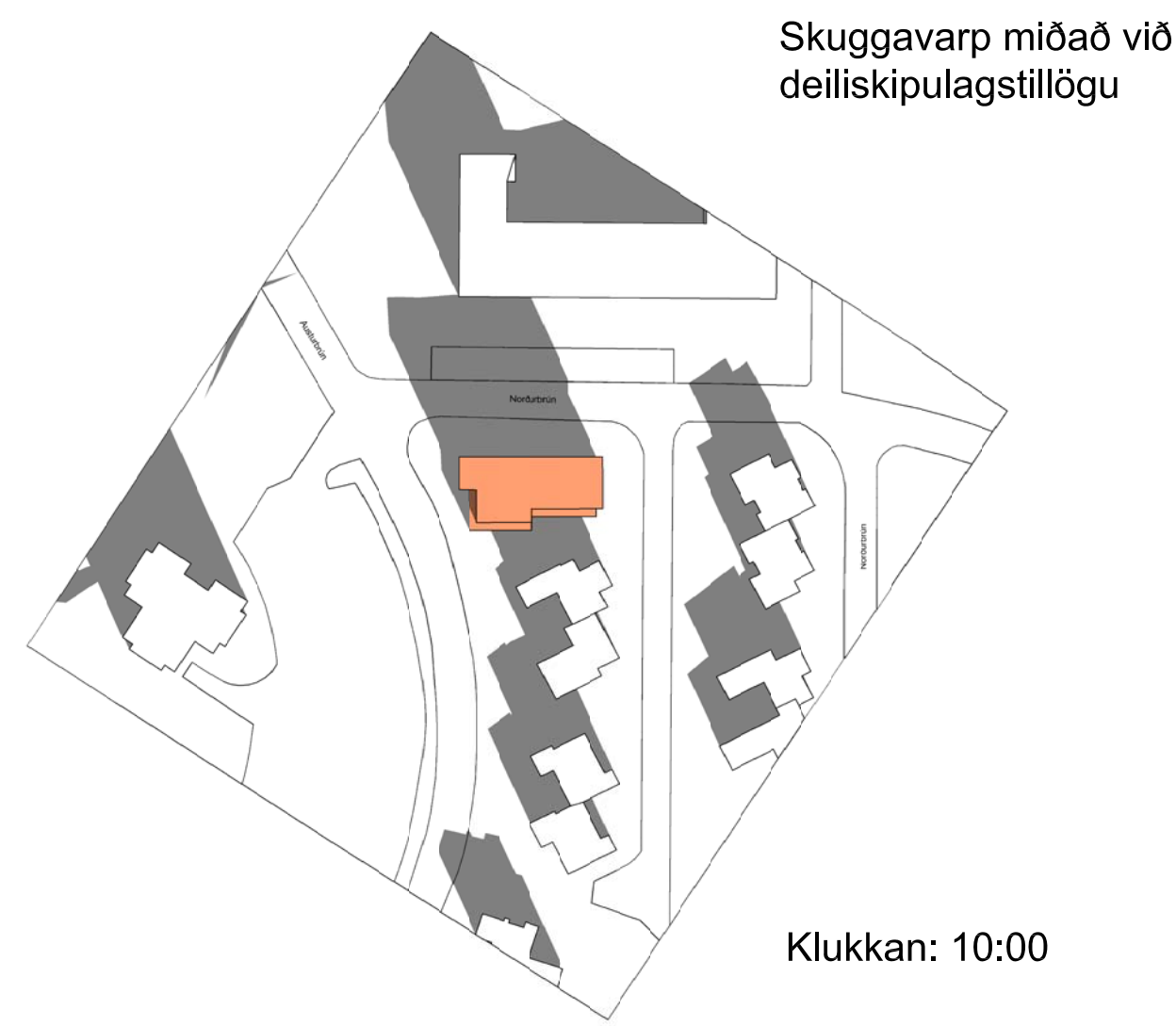
Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsólstöður 21. júní



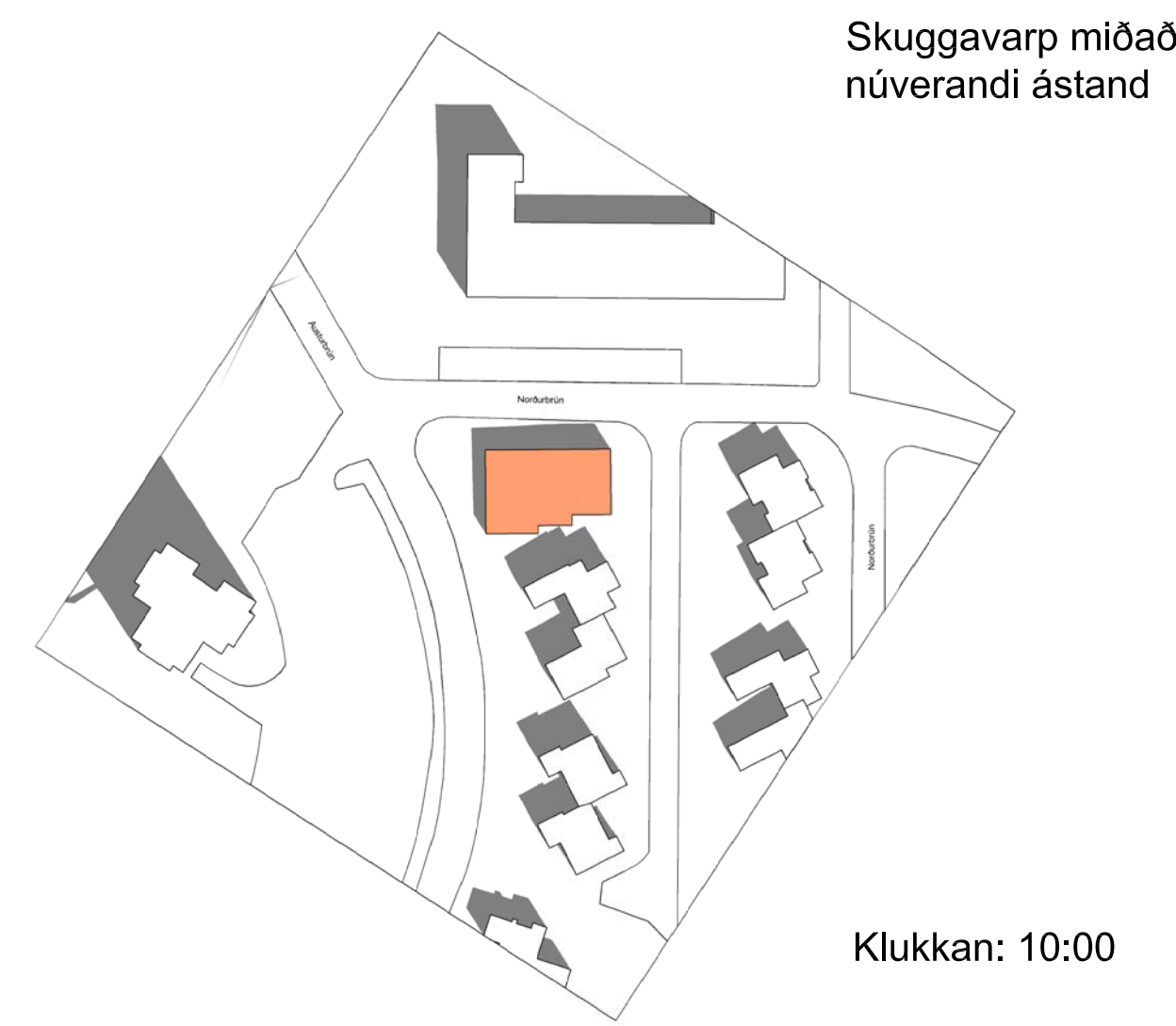
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00



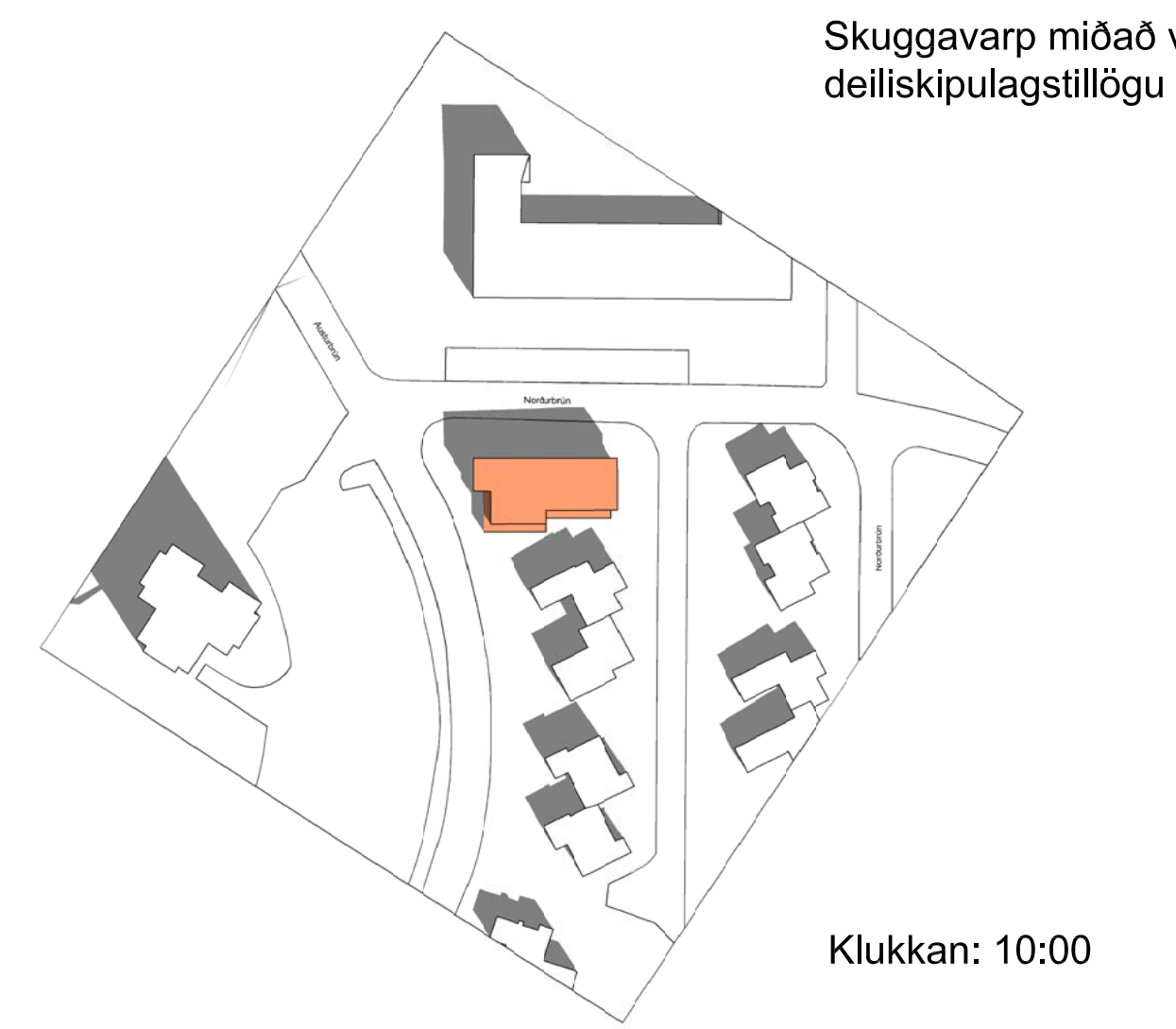
Skuggavarp miðað við deiliskipulagstillögu

Klukkan: 10:00



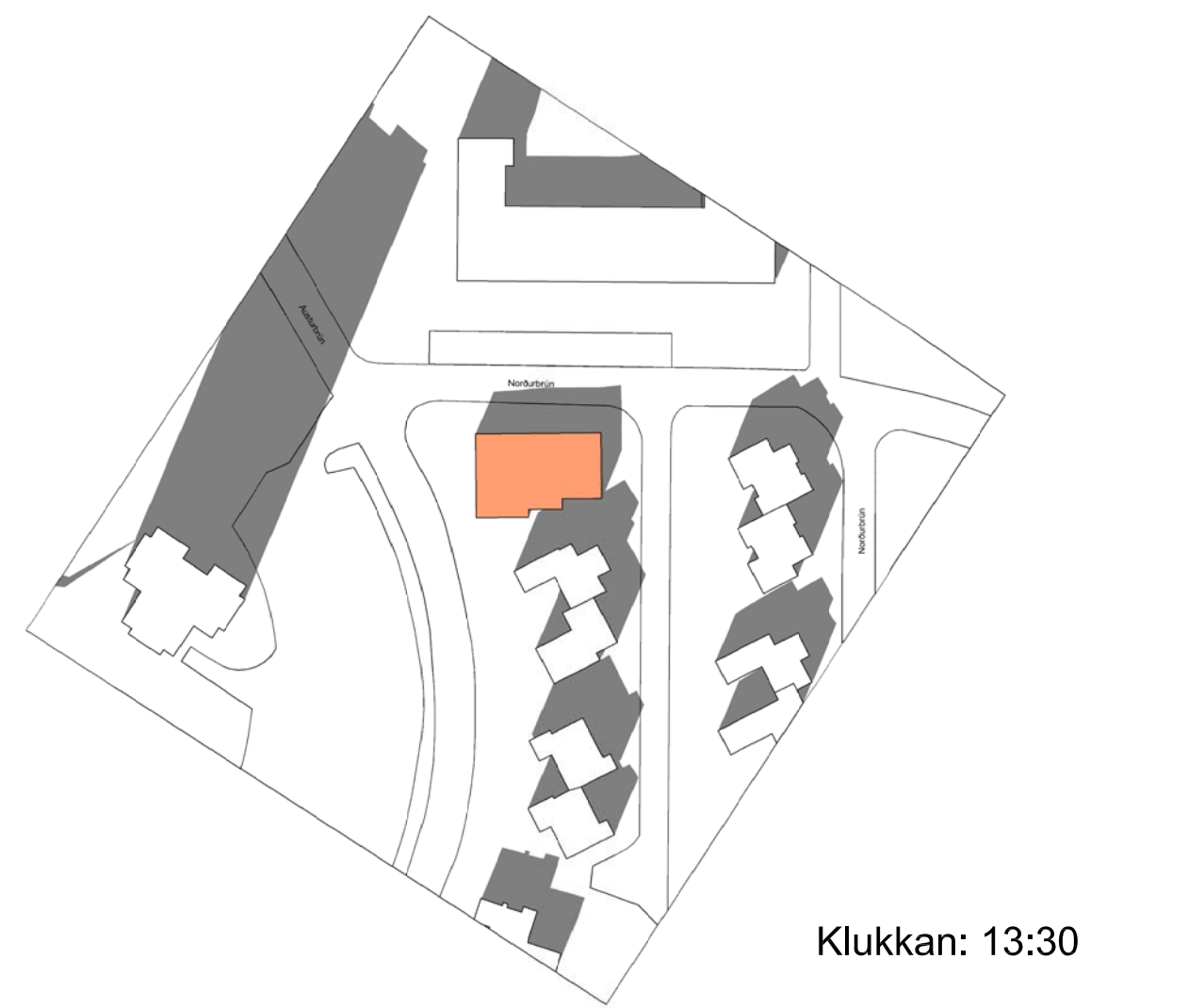
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00

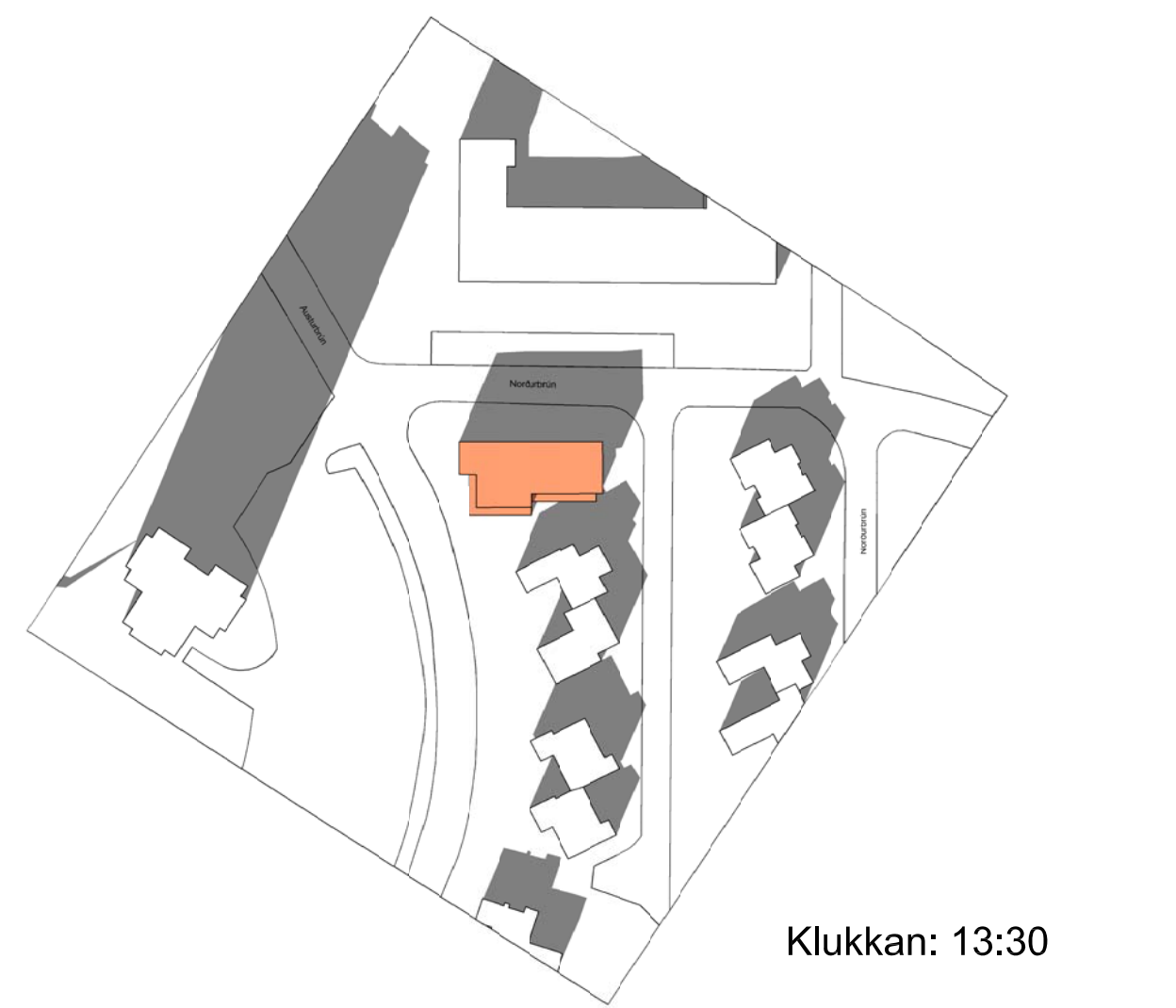


Skuggavarp miðað við deiliskipulagstillögu

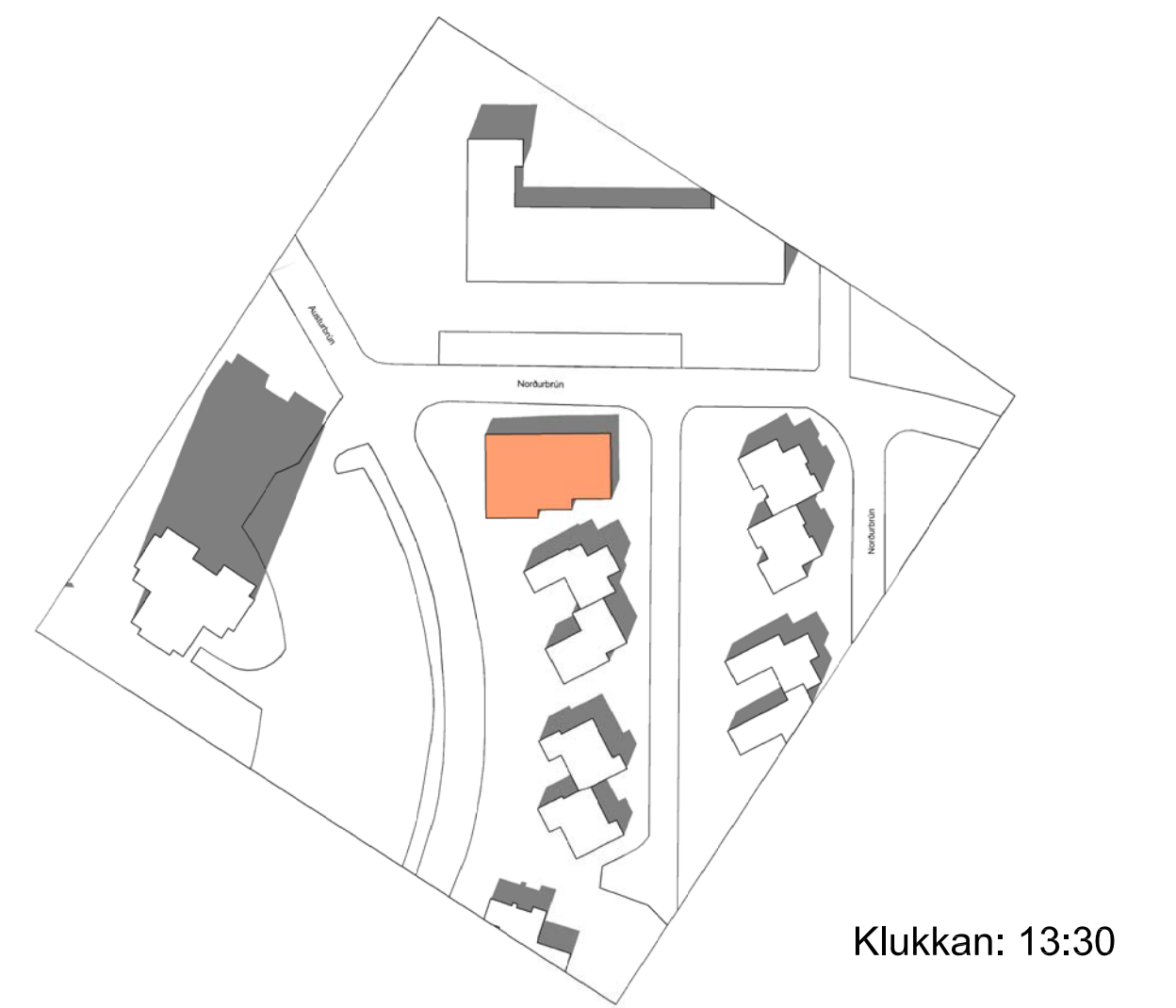
Klukkan: 10:00



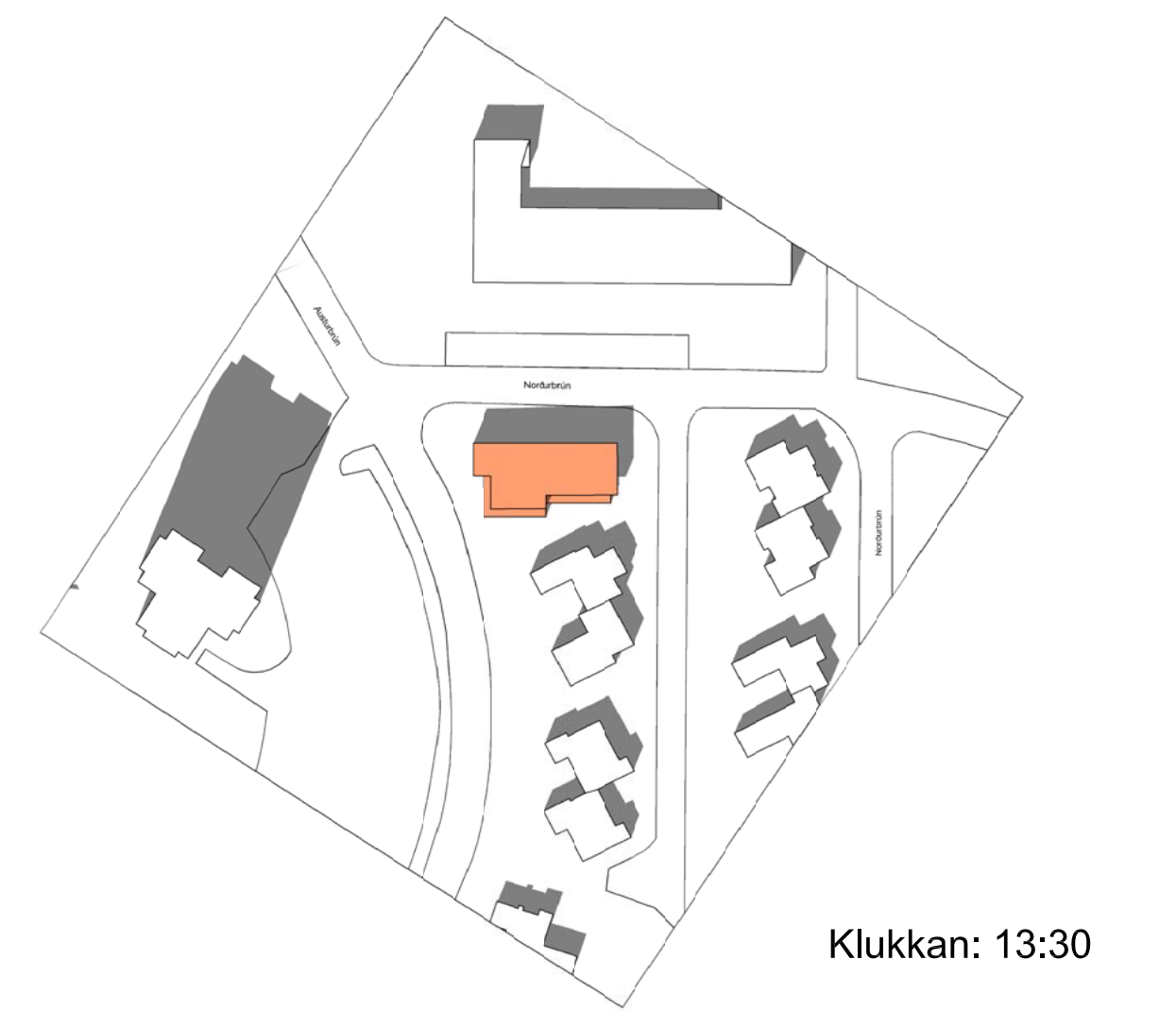
Klukkan: 13:30



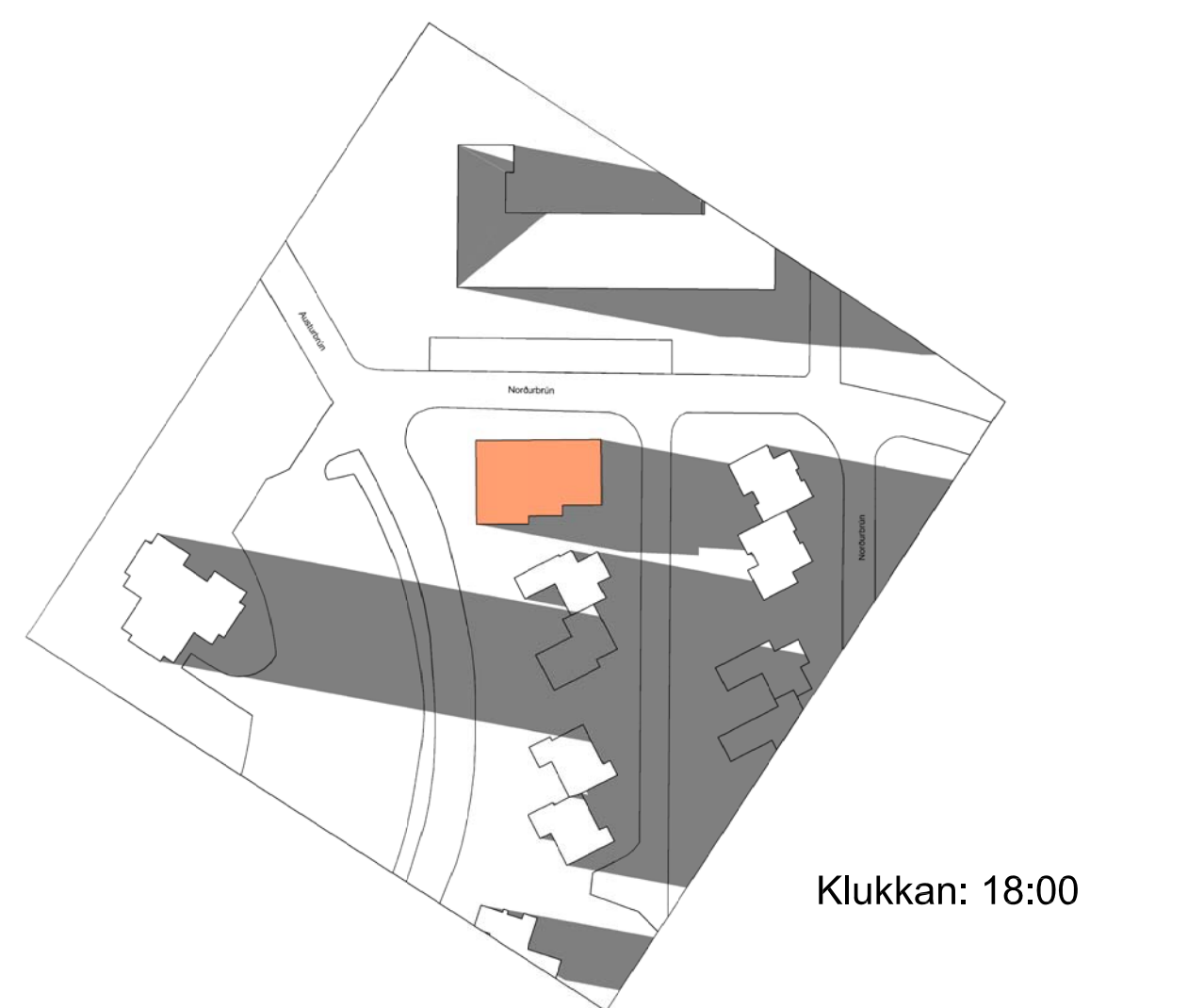
Klukkan: 13:30



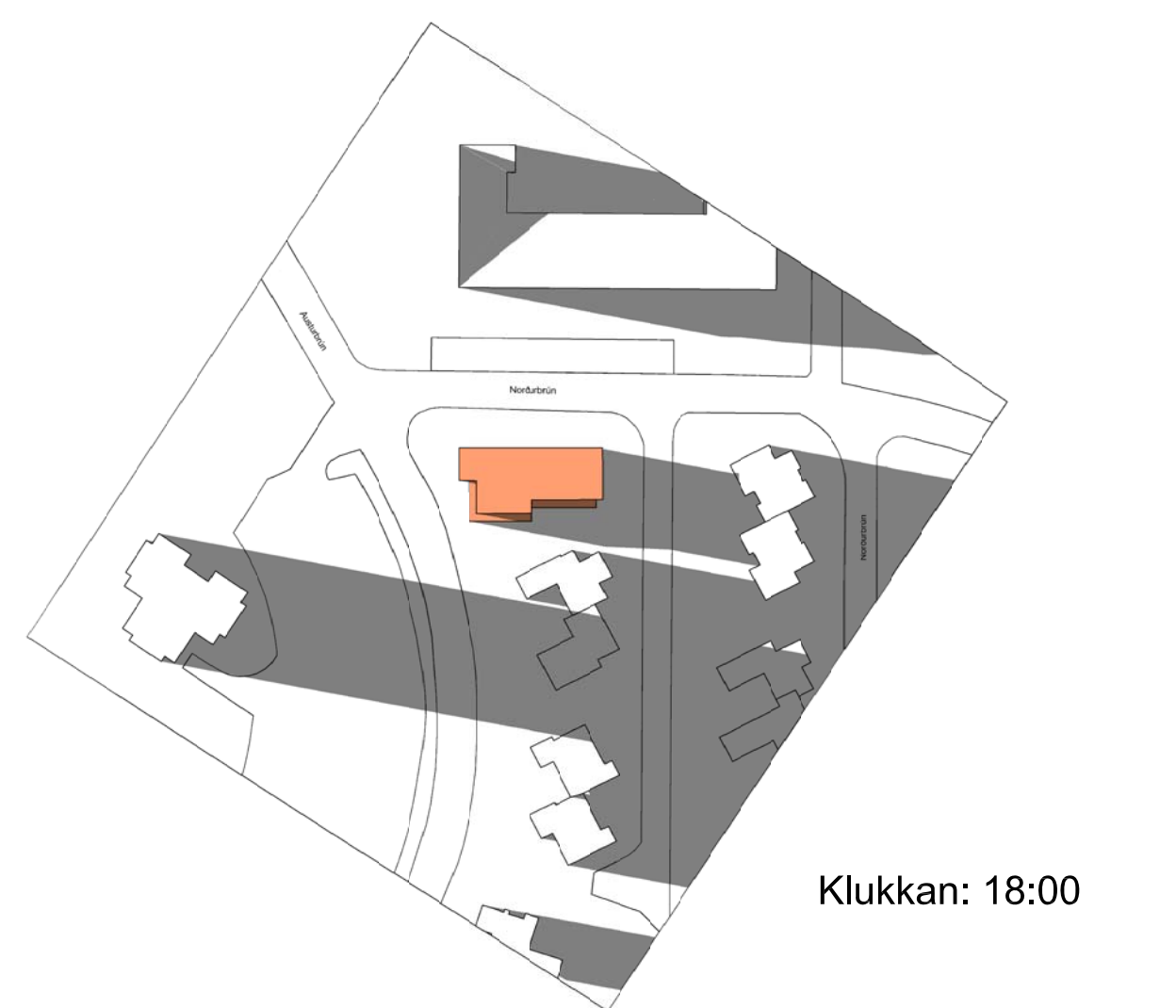
Klukkan: 13:30



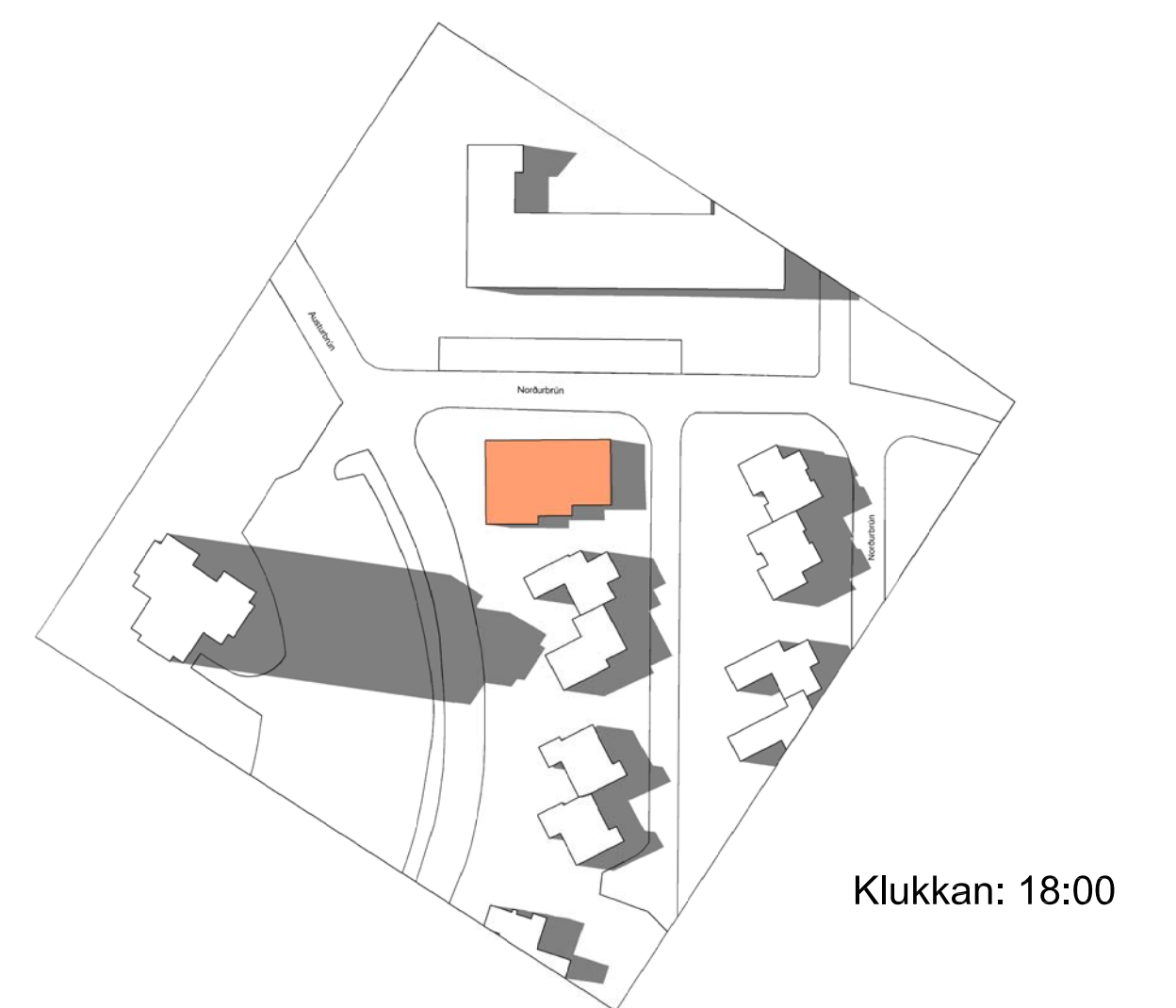
Klukkan: 13:30



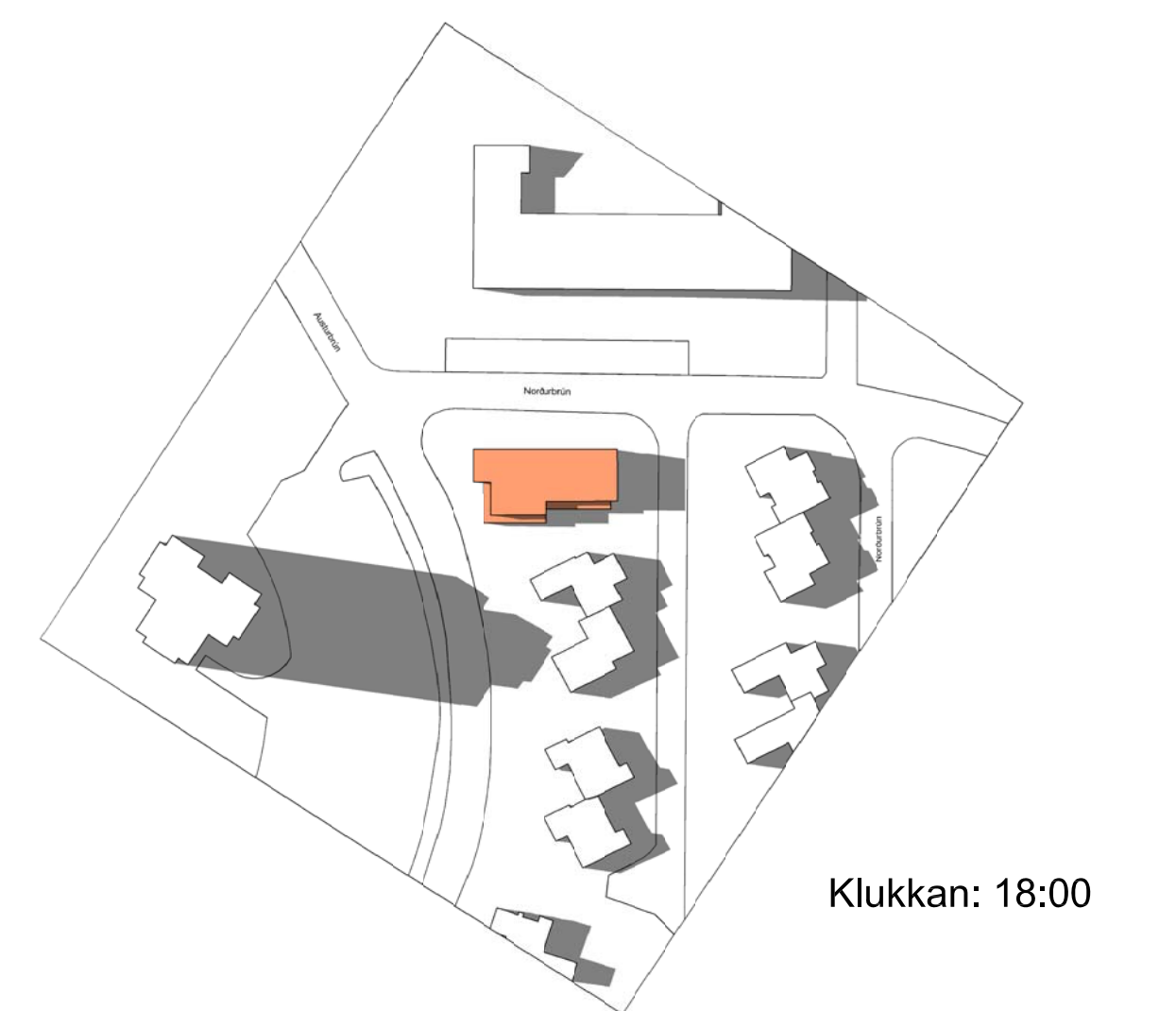
Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00



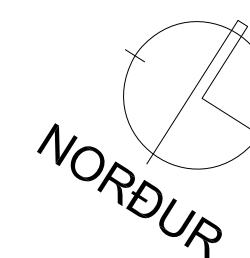
Klukkan: 18:00

B1 22.10.2018 Skuggar leiðir þar sem sólanstaða var ekki rétt á hs
kynnum uppdrátt

Utg. Dags. Skýring Br. af:
NORÐURBRÚN 2
REYKJAVÍK
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Teiknað af: lkl
Yfirfarið af: ff
Dagsetning: 04.06.2018
Mælikvarði:
Hallgrímur Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4889
Ódour Kj. Flímbergsson 200259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Fasafn 9 108 Reykjavík tlf: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is



16-020 0400-DSK
Verknúmer Númer Útgáfa



Varðar: Norðurbrún 2, breyting á deiliskipulagi

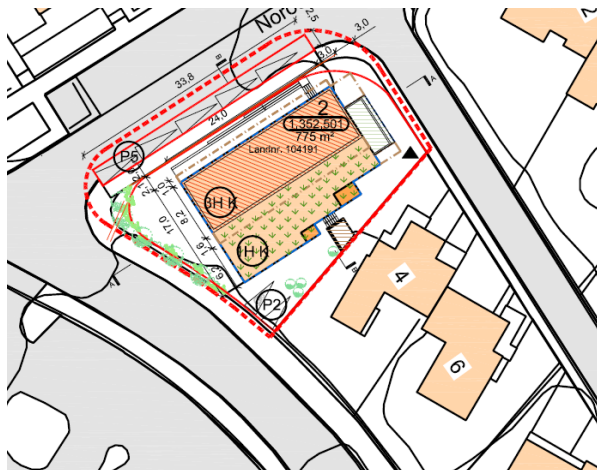
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 21. júní 2018 um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst að rífa núverandi verslunarhús og byggja nýtt íbúðarhús með verslun að hluta til á 1., 2. hæðin verður inndreginn frá suðvestri.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

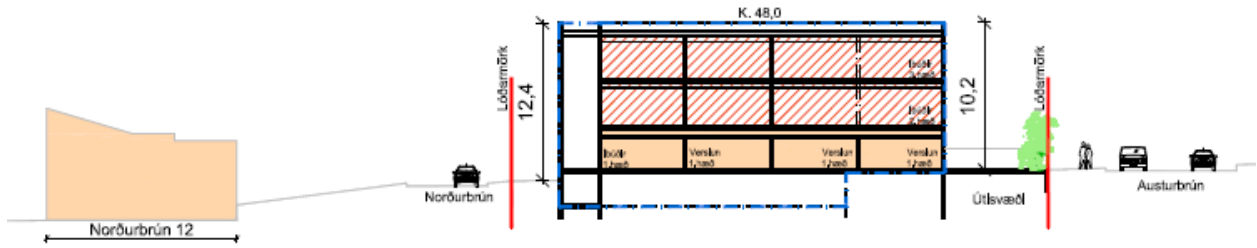
Forsaga: Samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi svæðisins „Norðurbrún“ frá 1963 er heimilt að byggja verslunarhús 1 hæð og kjallari á lóðinni. Verslunarrekstur var í húsinu um árabíl en ekki hefur verið grundvöllur fyrir honum eða rekstur í húsinu í allmörg ár og mannvirkið hefur því drabbast niður. Árið 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.



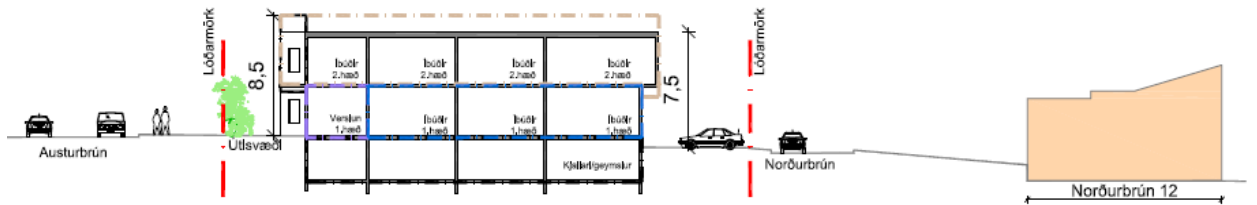
Grunnmynd fyrri tillögu samþ 18.10.17 í USK



Grunnmynd breyttrar tillögu



Langsnið fyrri tillögu samþ 18.10.17 í USK



Langsnið breyttar 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.

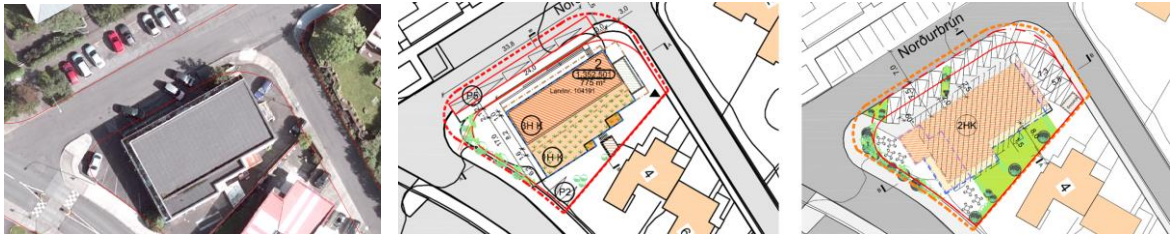
1. Mótmælt er því að reiknað sé með fjölbýlishúsi þar sem það samræmist ekki byggðamynstri.

Svar: Á svæðinu sem Norðurbrún 2 stendur á eru blandaðar húsagerðir m.a. allt frá því að vera tveggja hæða þarhús 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 veggghæð 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 hreyfihamlaða.

Svar: Eins og fram kemur í svari 1 og lýsingu á forstögu 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 færð til suðausturs þannig að betra pláss væri til þess að leysa vel göturýmið m.m.. Endurskoðunin var unnin í samráði við yfirverkfræðing hjá samgöngudeild Reykjavíkurborgar og þess gætt að göturýmið hefði nægjanlega breidd og að fyrirkomulag götu og bílastæða væri sem öruggast m.a. þótti betra að breyta stefnu bílastæðanna þannig að ekki væri bakkað út í akstursstefnu aðkomugötu og að keyra þyrfti lengra inn í hverfið til þess að snúa við. Ekki er venja að skilgreina sérstaklega bílastæði fyrir hreyfihamlaða í deiliskipulagi, hinsvegar ber að gera það á aðaluppdráttum í tengslum við byggingarleyfisumsókn.



3. Mótmælt er hækkun nýtingarhlutfals og bent á að það sé hærra en á parhúsunum umhverfis og að húsgerð, 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