



Reykjavík 19.10.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 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.

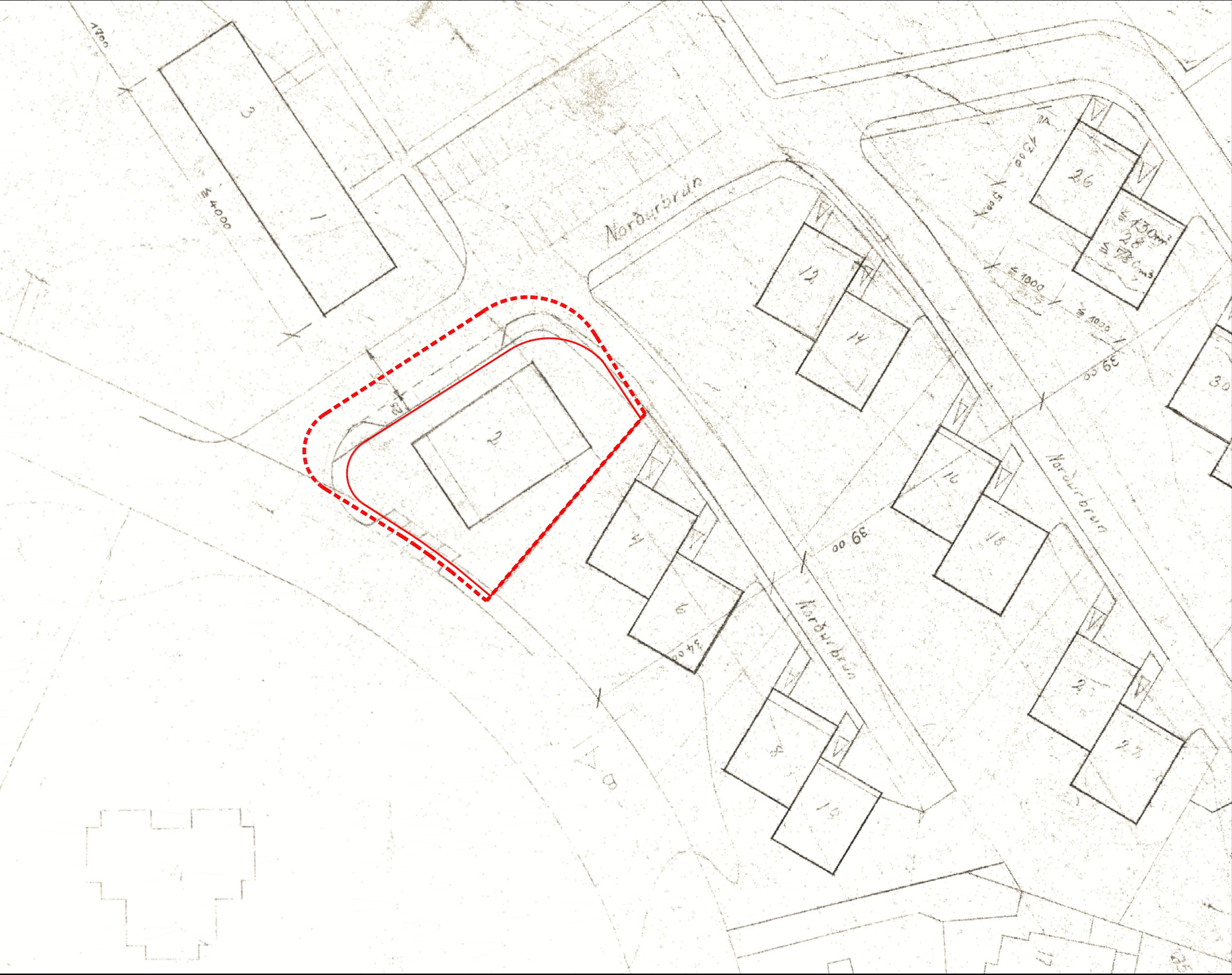
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

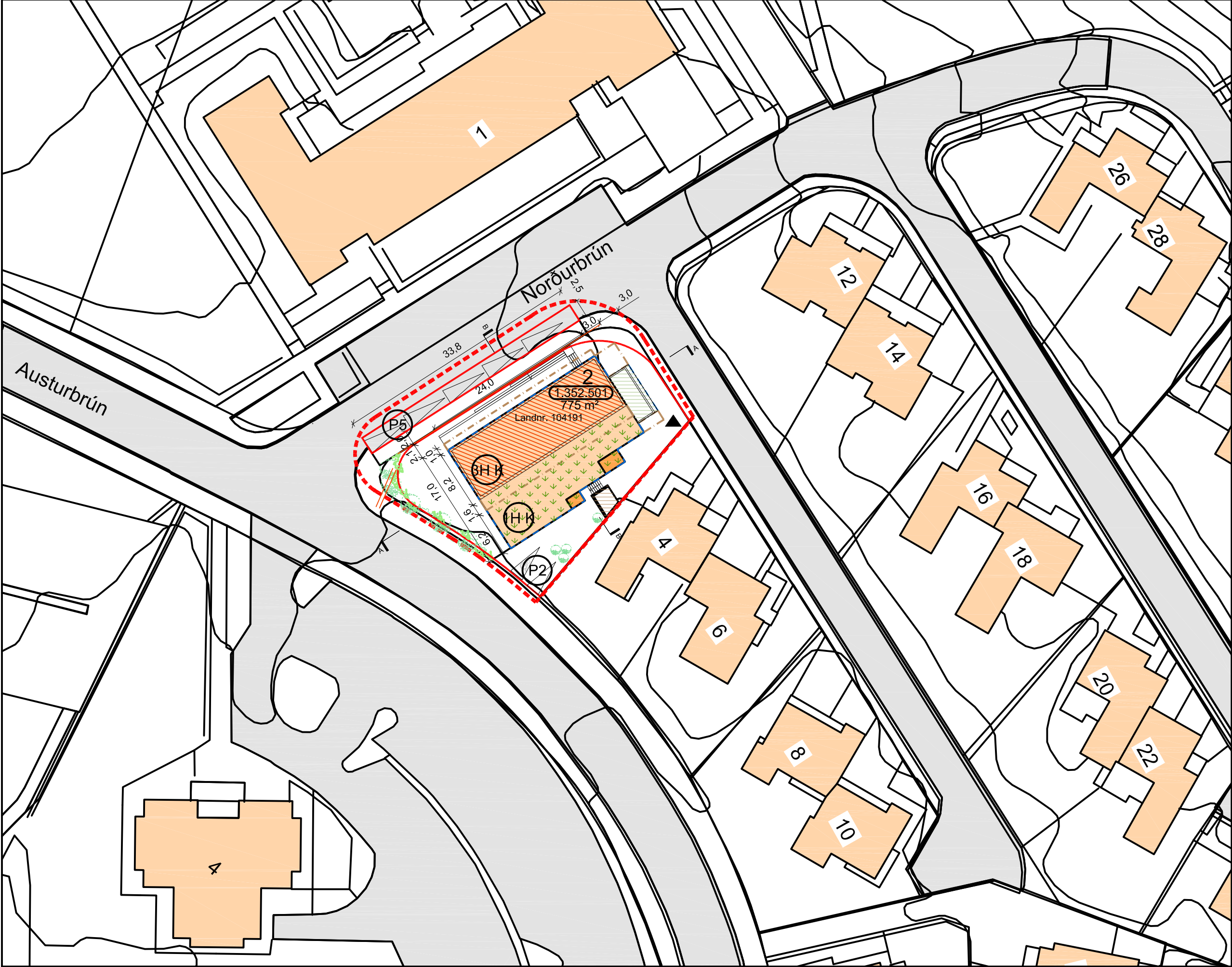
Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. og skuggavarp THG arkitekta ehf. dags. 16. maí 2017, innkomnar athugasemdir, umsögn hverfisráðs Laugardals, dags. 30. júní 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. október 2017.

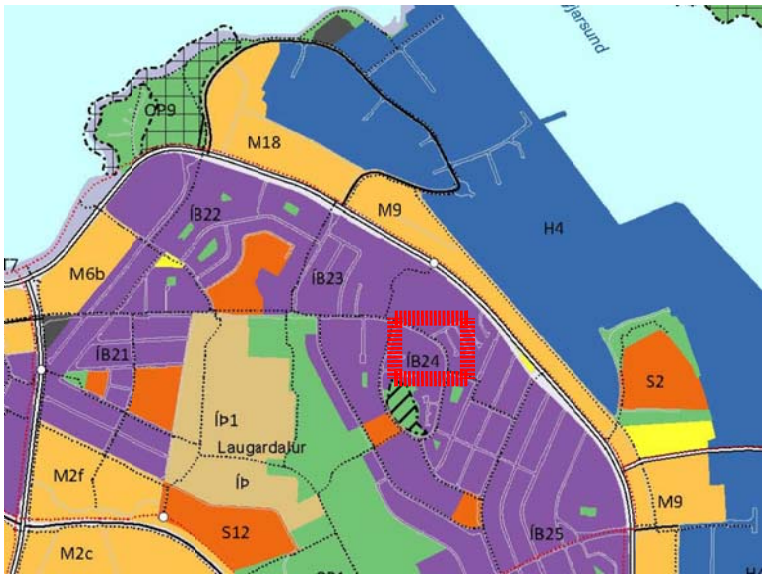
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „NORÐURBRÚN 2" VEGNA NORÐURBRÚNAR 2- 1.352.501



Gildandi deiliskipulag
Gildandi deiliskipulag var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 19. nóvember 1963.
Stærð lóðar = 755 fm
Mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Mkv. 1:500



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti)
Staðsetning svæðis



Skýringar

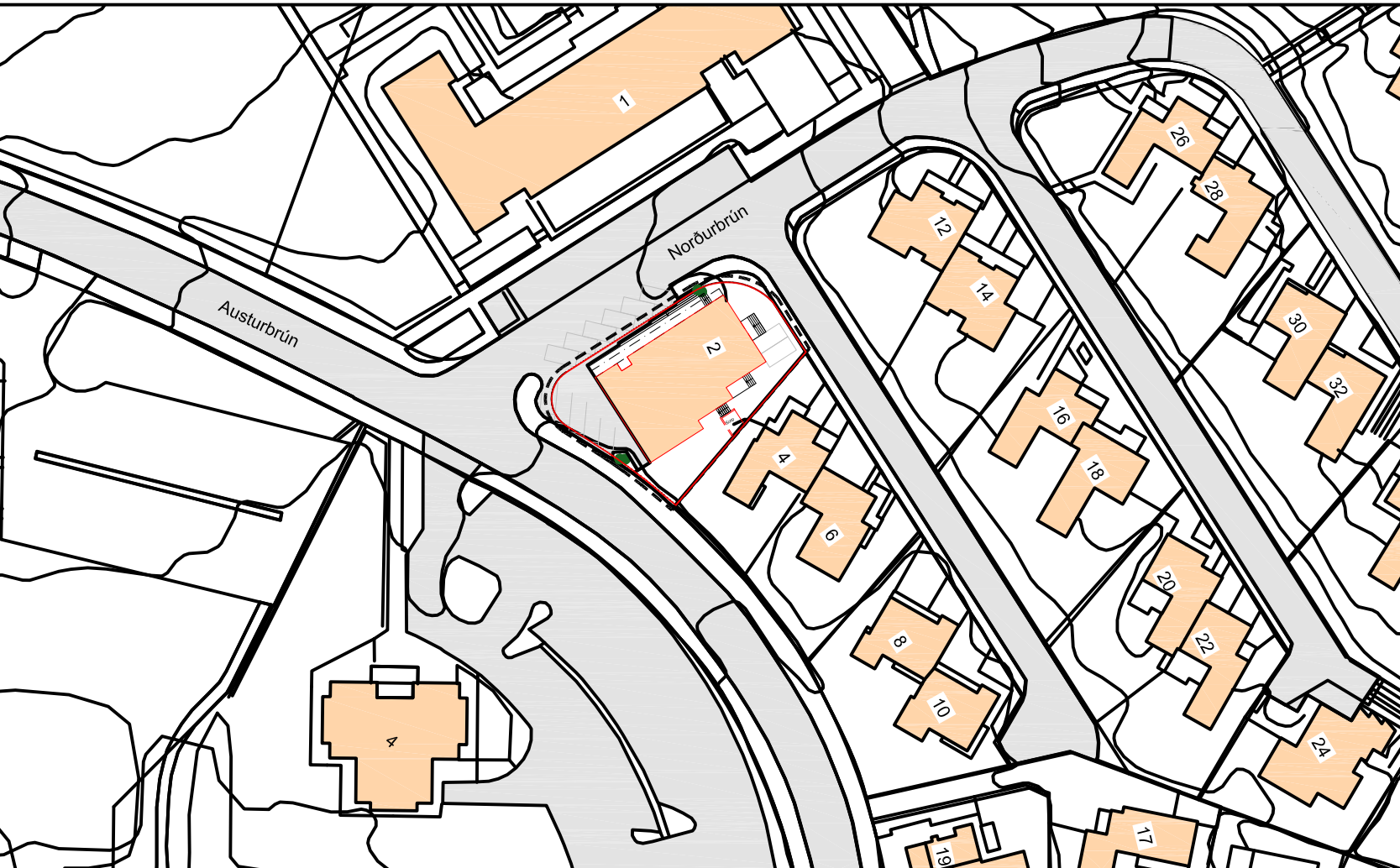
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Svalarlína
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging 1. hæð
- Nýbygging 2. og 3. hæð
- Takmarkaður byggingarreitur, stígahús
- Takmarkaður byggingarreitur, sorp
- Kvðö um þakgarð
- Kvðö um gróður
- Bílastæði
- 3 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- Göngustígur
- Fjöldi bílastæði
- Vörumöttaka /innkeysla
- N m². Flatarmál lóða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

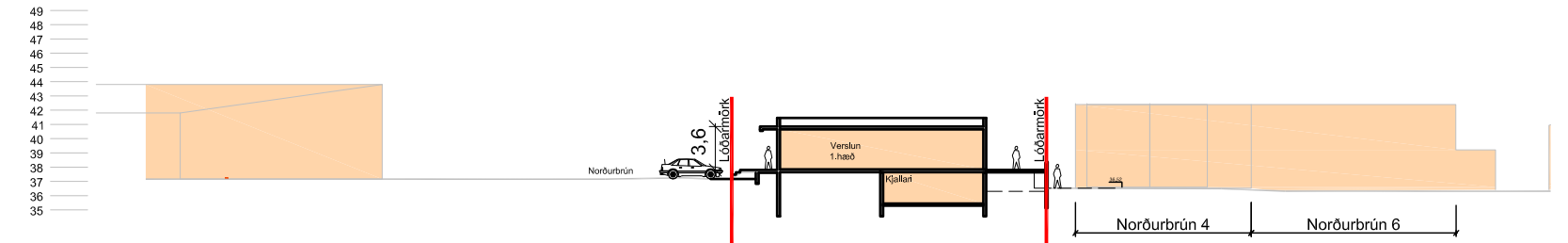
var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

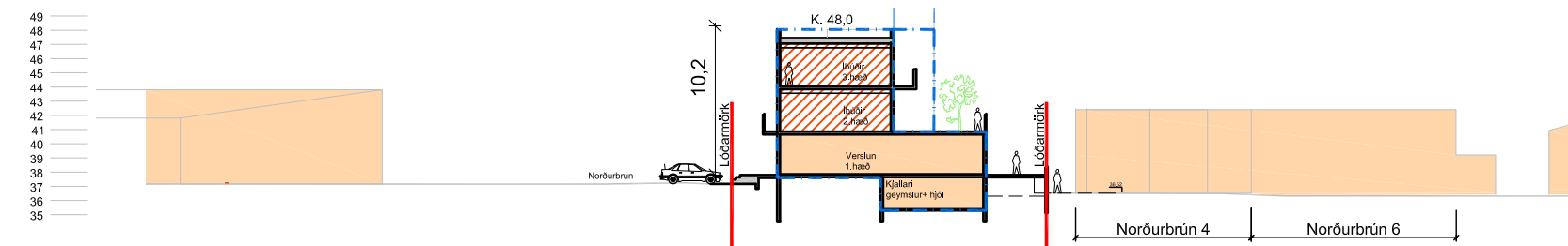
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Núverandi ástand
Mkv. 1:1000



Sneiðing B-B Núverandi ástand 1:500



Sneiðing B-B Nýtt deiliskipulag 1:500
Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Öheimilt 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.

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 göturmyis. Breytingin felst í því að heimilt verði að gera tveir innregnar hæðir ofan á húsið og að innrétta allt að 8 íbúðir í húsinu, 30-90 m² að stærð, áfram er skilyrði að hafa verslun- og þjónustu á göluhæð. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall tækkar sem þessu nemur.

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

Afmörkun deiliskipulags
Deiliskipulagssvæðið er á horni Austurbrúnar og Norðurbrúnar. Heildarstærð deiliskipulagsreitsins er 755 m² lóð og aðliggjandi göturmyi. Sunnan við deiliskipulagsreittinn eru háar íbúðarblokkir (sjá smíð), en norðan við reittinn eru lágreist einbýlis- og þarússabyggð, (max. 2. hæðir).

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

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar

- Að endurnýja núverandi hús og byggja ofan á það þannig að það nýlist vel í þeim byggðahéild sem það stendur í þ.a.ú.s. styrkt svæðið sem íbúðarsvæði og bæti aðstöðu fyrir verslun- og þjónustu.
- Að skipta verslunar- og þjónusturýmiinu á göluhæð upp í minni einingar þannig að það beri verslun- og þjónustu sem hefur góða möguleika á að þrífast í hverfinu.
- Að samlara þessu verði lóðin og umhverfi lóðarinnar gerð þannig að hún nýlist til útivistar og gefi af sér til umhverfisins og hússins.

Deiliskipulagsbreytingin
Megin tillagan/breytingin er að byggja nýtt íbúðarhús ofan á núverandi verslunarhús sem er á 1. hæð. Öfari byggingin verður tveir innregnar hæðir ásamt stíga- og lyftuhúsi. Húsið verður því 3 hæðir og kjallari, með verslun- og þjónustu á göluhæð og íbúðum á 2. efi hæðum.

Nýir sérskilmálar fyrir lóðina og umhverfi hennar:

- Á fyrstu hæðinni/göluhæðinni skal vera verslun- og þjónusta í 75 % grunnflatar að lágmarki, auk þess er mögulegt er að gera tveir íbúðir til norðurs. Á 2. og 3. hæð er heimilt að gera íbúðir að fjölbreynti stærð, 30-90 m². Samtals geta orðið 8 íbúðir í húsinu.
- Byggingarreittir eru sýndir á uppdrætti og skal byggingin standa innan byggingareits.
- Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.
- Heimilt er að hækka bygginguna um tveir hæðir innan sérstaks byggingareits.
- Hámarksstærðir koma fram á snældingum.
- Byggja má göluhæð og kjallara innan sérstaks byggingareit.
- Göluhæð skal skera sig úr í útti og formi og geta skýrt í skyn að þau rými sem þar eru séu til almennra nota, m.a. er ekki heimilt að byggja glugga. Halda skal núverandi skýggni sem nær 1,2 m úr fyrir útvægi.
- Stígahús þarf að ná niður í kjallara og upp á 3. hæð. Öryggishæðir á lyftum og stígahúss meiga ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit, þó ekki við útvægi. einnig meiga útlöfnartúðir frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit.
- Ekki er heimilt að stæðeja svalir úr fyrir byggingareit svala. Heimilt er að hafa litlar svalir á norðurhlöð 2. hæðar, ekki dýpri en 1 m úr fyrir byggingareit að öðruhléi þarfa þær að vera innregnar, til að uppfylla kröfu um flöttaleðir. Einnig er heimilt að hafa svalir á suðurhlöð, sjá byggingareit svala á deiliskipulagi.
- Hámarksfjöldi íbúða í húsinu getur orðið allt að 8 og skulu þær vera blandaðar að stærð 30-90 m².
- Í kjallara meiga vera litlar geymslur, hjóla- og vagnageymsla fyrir íbúðir, einnig er lagessvæði fyrir verslunarinnangangi af 1. hæð.
- Sameiginlegar þaksvallir/garður verður á 2. hæð, hluti þeirra 1,6 m að dýpt má vera sérafnotaður fyrir íbúðir á 2. hæð.
- Innan sérstaks byggingareits er heimilt er að hafa aftokað skýli á lóð fyrir sorp.

Lóðar og umhverfisfrágangur:

- Gera skal sameiginlegt grænt svæði tengt göluhæð fyrir gesti og gangandi. Mikilvægt er að það sé hýllegt og að möguleiki sé á að koma borðum og sídlum fyrir á því. Gera skal ráð fyrir vönduðum yfirborðsfrágangi lóðar með þarfi allra í huga og nýjum gróðri meðfram Austurbrún til að gera svæðið eftirsóknarvert til útivistar og skýla svæðinu frá bílaumferð.
- Gerð er ný 84,5 m² bílastæðalóð í götu.
- Gera skal sameiginlegann þakgarði íbúðareigenda í húsinu. Á 2. hæð er heimilt að gera séráfnatætti fyrir íbúðareigendur. Heimilt er að setja skíðrúm milli þeirra þó ekki dýpri en 1,6 m og hæmt en 1,8 m. Ekki er heimilt að afmarka þessa reili að öðru hléi með yfirborðsfrágangi en það þarf að vera hluti af hönnun hússins.
- Í þakgarðinum skal gera leiksvæði fyrir börn.
- Sameiginlegri sorpgeymslu skal komið fyrir innan tiltekins reits. Frágangur á sorpgeymslu skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslan skal vera yfirbyggð svo hún valdi ekki sjónmengun. Hámarksstæði ekki meiri en 2,4 metrar.
- Séruppdráttur landslagsarkitekts sem sýnir frágang þakgarðs og lóðar skal fylgja aðaluppdráttum.

Bílastæði/bílastæðalóð: Gerð er ný bílastæðalóð 84,5 m² norðvestan við lóðina.

- Bílastæðaskilmálar:**
- 1 bílastæði á 120 m² íbúðarhúsnæðis.
 - 1 bst á 100 m² atvinnuhúsnæðis.
 - 1 bst á 300 m² lager og tæknirými.
 - Stæði fyrir reithljól eða hjólagæmsla fyrir a.m.k. 1 reithljól á hverja íbúð og að lágmarki 4 á hverja 300 m² atvinnuhúsnæðis.
 - Ef ekki tekst að koma tilskyldu magni bílastæða fyrir innan lóða þá er heimilt að greiða bílastæðagjald með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni.

Sneiðing A-A 1:500



Faxaflán 9 108 Reykjavík kt: 440703-2590
símt: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

16-020 0400-DSK
Verknúmer Númer Útgáfa

SKUGGAVARP FYRIR NORDURBRÚN 2

Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsólstöður 21. júní

Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Skuggavarp miðað við hækkun um tvær hæðir

Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Skuggavarp miðað við hækkun um tvær hæðir

Klukkan: 10:00

Klukkan: 10:00

Klukkan: 10:00

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



Þrívíddar ásynd norð-vestur hlið



Þrívíddar ásynd Suð- vestur hlið

Öll mál og aðstæður athugist 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.



Útg. Dags. Skýring Br. af:

NORDURBRÚN 2
REYKJAVÍK
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Teiknað af: lkl
Yfirfarið af: ff

Dagsetning: 16.05.2017
Mælikvarði:
Hallidór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4889
Ódður Kí-Frímjörnsson 200259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039



Faxaflöt 9 108 Reykjavík Sími: 440703-2590
Sími: 545 1000 thg@thg.is www.thg.is

16-020 0400-DSK
Verknúmer Númer Útgáfa

Ann María Andreassen

Frá: Una Svane <unasvane@hotmail.com>
Sent: 18. júlí 2017 21:39
Til: USK Skipulag
Efni: Norðurbrún 2

Við mótmælum fyrirhugaðri tillögu að breytingu á deiliskipulagi á Norðurbrún 2. Samkvæmt henni er stefnt að því að byggja 2 hæðir ofan á þá sem fyrir er með samtals 8 íbúðum og hafa verslanir á 1. hæð. Samtals er gert ráð 7 bílastæðum við húsið 5 fyrir framan og 2 fyrir aftan eða austan megin. Í dag eru mun fleiri bílastæði og engin starfsemi í húsinu. Þarna skapast samt talsverð vandamál vegna umferðar og vöntunar á bílastæðum.

Ef þessi breyting á deiliskipulagi verður að veruleika mun verða meiri umferð um þessa þröngu íbúagötu og lagt í bílastæði íbúanna og eru þau nú þegar of fá.

Virðingarfyllst,

Haukur Gunnarsson kt 110249-2099
Una N. Svane kt 261252-5389
Norðurbrún 22, 104 Reykjavík

Athugasemdir við tillögur að breyttu skipulagi á lóð Norðurbrúnar 2

Við, eigendur íbúðarhúsnæðis að Norðurbrún 12, erum aðilar að sameiginlegu svarbréfi íbúa nærliggjandi húsa en viljum með þessu bréfi gera athugasemdir er varða fyrst og fremst áhrif á húsnæði okkar að Norðurbrún 12.

Við leggjumst eindregið gegn hverskonar hækkun á húsnæði við Norðurbrún 2 og teljum að þær hugmyndir komi til með að valda okkur miklu tjóni verði þær samþykktar.

Við erum ungt fólk sem erum nýlega flutt í húsnæðið. Fjárfestingin var stór, yfirleitt sú stærsta sem fólk gerir almennt á ævinni, og byggði á gildandi deiliskipulagi sem við trúðum og treystum á. Eignin samanstendur af frábærum sólríkum garði ásamt vel viðhaldnu íbúðarhúsi. Að finna húsnæði sem uppfyllir þessar þarfir á þessu svæði í borginni er ekki auðvelt.

Skv. tillögunum er gert ráð fyrir að reisa hús sem gnæfir yfir garða nærliggjandi húsa þannig næði íbúa verður raskað verulega. Skuggavarp hússins gerir það að verkum að bakgarður eignar okkar, að Norðurbrún 12, verður svotil ónothæfur stóran part dagsins og langt frá því að vera það svæði sem við nýlega fjárfestum í.

Við teljum tillögunar stangast á við Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2030 um hæðir húsa og yfirbragð nærliggjandi byggðar. Samkvæmt aðalskipulaginu telst svæðið sem um ræðir fullbyggt og fastmótað.

Við fögnum því að eigendur Norðurbrúnar 2 ætli loksins að gera eitthvað með lóðina þar sem umhirðan hefur verið til skammar undanfarin ár. Við teljum þó tillögunar vera tilraun til þess að auka verðmæti lóðarinnar verulega á kostnað íbúa nærliggjandi húsa.

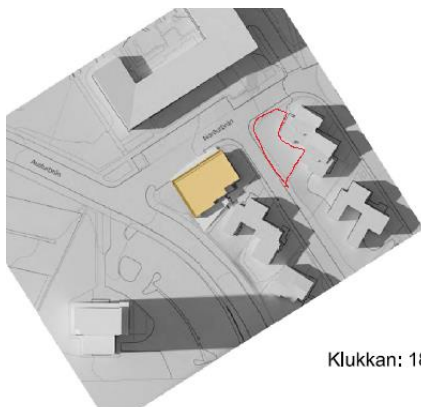
Skuggavarp

Eign okkar, Norðurbrún 12, kemur vægast sagt illa út úr tillögunum þegar myndir af skuggavarpi eru skoðaðar. Verði tillögunar að veruleika er ljóst að skerðing sem verður á gæðum eignarinnar mun valda okkur umtalsverðu tjóni.

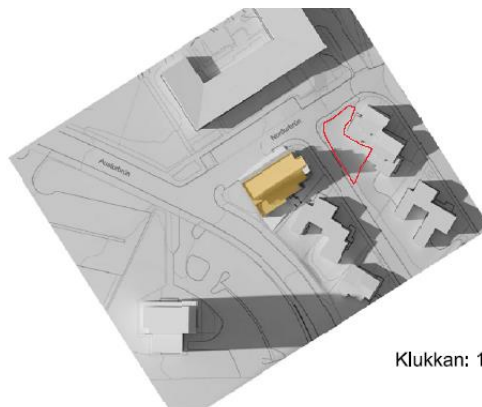
Skv. tillögunum þá mun skuggavarp Norðurbrúnar 2 hindra sólarljós inn í garðinn okkar drjúgan hluta úr degi, eða á milli 15-19. Það er einmitt sá tími dagsins þar sem útiaðstöðu verður helst notið mestan hluta ársins. Við teljum hvers kyns hækkun húsnæðis á lóð Norðurbrúnar 2 vera algerlega óásættanlega og hafa mikil áhrif á verðmæti eignar okkar, Norðurbrún 12.

Áhrifin yrðu langt umfram það sem eðlilegt væri að búast við skv. Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 fyrir svæðið og gjörbreytir nýtingarmöguleikum eignarinnar sem við fjárfestum í fyrir um tveim árum síðan.

Eftirfarandi mynd sýnir núverandi skuggavarp (vinstra megin) og skuggavarp skv. Tillögunum (hægra megin) þegar sólin er í hæstu stöðu þann 21.júní kl 18:00. Bakgarður okkar er litaður með rauðum lit og sýna þær skuggavarpmyndir sem fylgja með tillögunum hvernig skuggi hússins leggst yfir allan garðinn okkar seinni part dags.



Klukkan: 18:00



Klukkan: 18:00

Við vonumst til þess að athugasemdir okkar hljóti hljómgrunn og tekið verði fullt tillit til þeirra atriða sem við og aðrir íbúar hafa komið á framfæri.

Íbúar Norðurbrúnar 12

Bjarni Pálmason og Steinunn Erla Thorlacius

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 nágrennar 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.

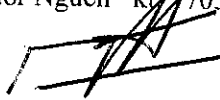
Við leyfum okkur að vænta þess að tekið verði tillit til athugasemda okkar og slíkt fjölbýlishús verði ekki leyft að byggja á þessari lóð, enda í engu samræmi við íbúðarhúsabyggðina, sem fyrir er.

Við viljum ekki trúa 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.

Undirskriftir:

Norðurbrún 4

Halldór Nguen kt. 170554-7609



Mería Ha Ngo
kt. 040553-2139

Kristín ANH HOAI LE
190981-2079
Elisabet HOAI LE
161183-2029

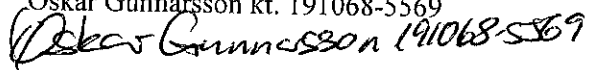
Norðurbrún 8

Stefán Rúnar Jónsson 310748-3829

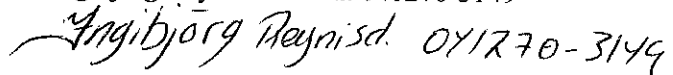
Hjálmar Styrkársson
e.u.

Norðurbrún 6

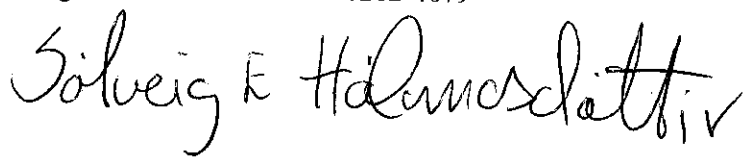
Óskar Gunnarsson kt. 191068-5569



Ingibjörg Reynisdóttir kt. 041270-3149



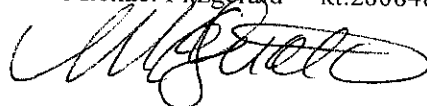
Sólveig Erna Hólmarsd. kt. 210262-4079



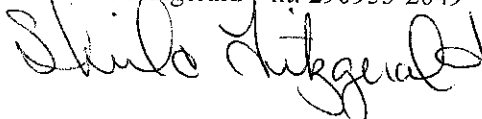
Norðurbrún 10

Hjálmar Styrkársson kt. 230530-2899

Hjálmar Styrkársson
Michael Fitzgerald kt. 280848-2989



Sheila K. Fitzgerald kt. 290955-2049



Norðurbrún 12

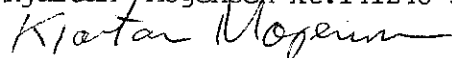
Bjarni Pálmason kt. 120184-3429

Steinunn Erla Thorlásius, kt. 111284-3269

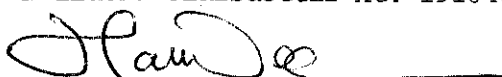
STEINUNN ERLA TH.

NORÐURBRÚN 20

Kjartan Mogensen kt. 141246-3809

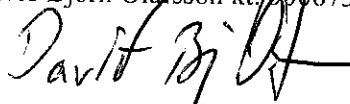


Halldóra Ólafsdóttir kt. 191048-4749

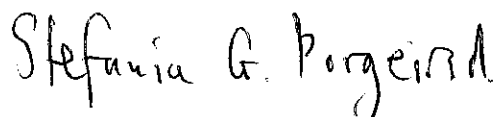


Norðurbrún 14

Davíð Björn Ólafsson kt. 200673-5979



Stefanía G. Þorgeirsdóttir 020174-5609



U m b o ð

Undirritaður Stefán Rúnar Jónsson kt. 31.07.48-3829 veiti hér með

Hjálmoni Styrkárssyni, Safamýri 79, 108 Reykjavík, fullt umboð til þess að

Svara fyrir mína hönd, bréfi Reykjavíkurborgar umhverfis- og skipulagssviði, þar sem við mótmælum breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2 við Norðurbrún um byggingu tveggja hæða íbúðarhúsnæðis ofan á þá hæð, sem fyrir er. En það liggur fyrir að allir íbúðaeigendur húsanna við Norðurbrún nr. 4,6,8,10,12 eru andvígir slíkum hugmyndum

Reykjavík, 10. Júlí 2017

A handwritten signature in black ink, reading 'Stefán Rúnar Jónsson'.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Hekla Jósepsdóttir <hekla75@gmail.com>
Sent: 24. júlí 2017 18:39
Til: USK Skipulag
Efni: Erindi: Norðurbrún 2

Góðan daginn

Mig langar að koma með athugasemdir við þá tillögu er barst mér í pósti þann 9. júní 2017 og varðar áætlun um að breyta notkun hússins að Norðurbrún 2 úr verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Í sjálfu sér finnst mér eðlilegt að húsið verði nýtt sem íbúðarhúsnæði en fjöldi íbúða og hæðin á húsinu er algerlega óásættanlegt.

Ég veit ekki hvort að þeir sem að málinu koma átti sig á því að í allri götunni Norðurbrún 12-24 eru ekki einu sinni 8 íbúðir. Hvað þá að fara að troða þeim öllum í eitt hús með tilheyrandi bílastæðavandamálum og þrengslum. Þar sem Norðurbrún 2 er á horni og sem stýrir öllu aðgengi að restinni af húsunum í Norðurbrúninni er gríðarlega mikilvægt að umferðin um götuna verði ekki hindruð, svo má benda á að oft verða miklir snjóskaflar á þessu horni á veturna sem teppa umferð niður að öllum hinum húsunum í næstu þremur botnlöngum sem tilheyra Norðurbrúninni.

Hæðin á húsinu er einnig mjög gagnrýni verð eins og hún er fram sett í umræddum tillögum enda mun þriðja hæðin verða til þess að teppa sólarljós sérstaklega inn á lóðir í Norðurbrún 12 og 14.

Ég íbúi í Norðurbrún 16 leggst því endregið gegn því að húsið verði nýtt á annan hátt en þau hús sem nú þegar eru í Norðurbrún og tel eðlilegt að þar væri hægt að rúma í besta falli 4 íbúðir. Ég leggst gegn því að húsið verði hækkað meira en önnur íbúðarhús í Norðurbrún og geri athugasemdir um hvernig eigi að huga að bílastæðamálum. Ennfremur mælist ég til eigendur nálægra húsa fái forkaupsrétt af þeim íbúðum sem þarna verða til sölu og að tekið verði fullt tillit til þeirra athugasemda og mótmæla sem kunna að berast borgarskipulagi vegna þessa verkefnis.

Ég fer fram á að texti þessa bréf sé ekki gerður opinber og komi aðeins fyrir sjónir þeirra aðila er koma beint að þessu verkefni.

Með fyrirfram þökk,
Hekla Jósepsdóttir, íbúi við Norðurbrún 16



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. vanti 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 skuggavarpi 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 umráðaaðili 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 nágranna og að fundin verði viðunandi lausn á bílstæðamálum við götuna.“

Niðurstaða: Í samráði við umsækjanda/eigendur hefur verið ákveðið að endurskoða 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