



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 29. nóvember 2023
USK23100313

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 29. nóvember 2023 um eftirfarandi mál:

Safamýri - Álftamýri - breyting á deiliskipulagi - Safamýri 58-60

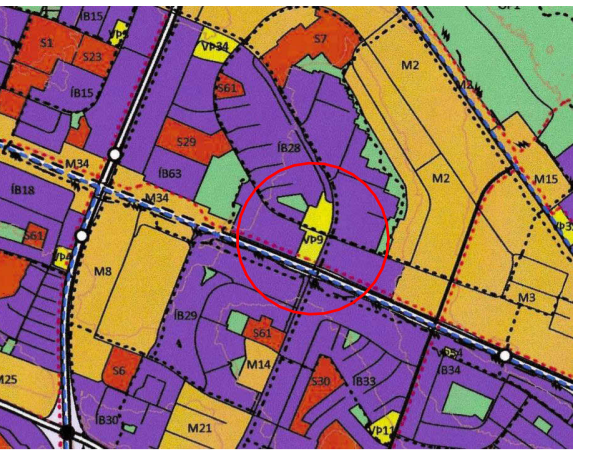
Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Safamýrar – Álftamýrar. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er ný lóð með staðfanginu Safamýri 58-60 fyrir fjölbýlishús með allt að 40 íbúðum, samkvæmt uppdráttum Grímu arkitekta og A2F arkitekta, dags. 13. nóvember 2023. Einnig er lagt fram minnisblað Lotu, dags. 31. ágúst 2023, um aðkomu slökkviliðs, tvö minnisblöð Myrru hljóðstofu, dags. 27. september 2023, um hljóðvist og athugun Brokkr studio, ódags. á ytri áhrifum. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu. Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnslu og gæða

Fylgiskjöl: Uppdráttur Grímu arkitekta og A2F arkitekta, dags. 13. nóvember 2023, minnisblað Lotu dags. 31. ágúst 2023, tvö minnisblöð Myrru hljóðstofu dags. 27. september 2023 og athugun Brokkr studio, ódags.

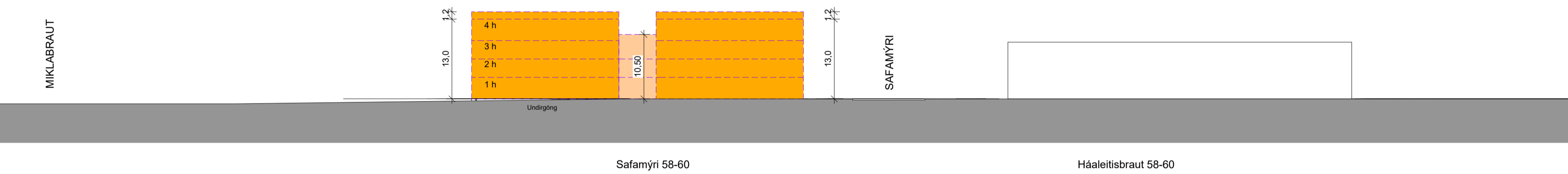
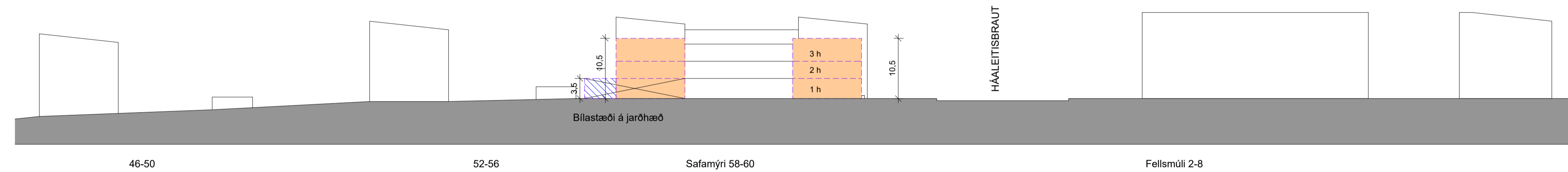
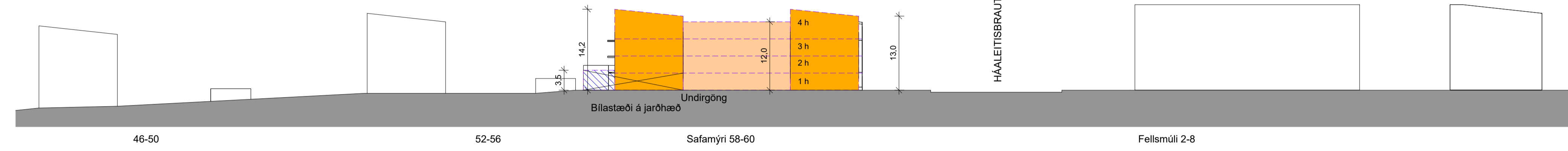
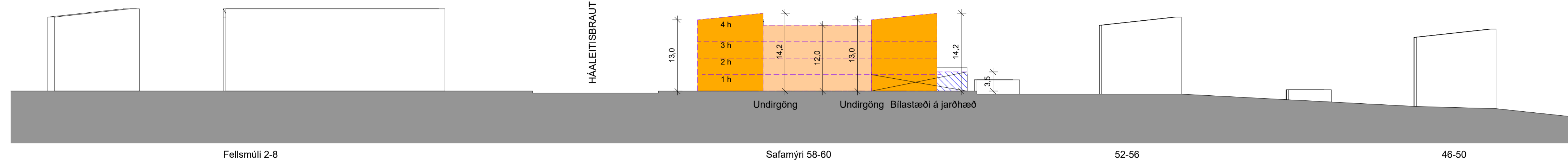
Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Núverandi byggingar
Fyrir eða deiliskipulagsbreytingar
- Byggingarreitir nýbyggingar
Hálandi pak
- Byggingarreitir nýbyggingar
Hálandi eða flati pak
- Byggingarreitir, yfirbyggt bílastæði
Flati pak
- Hæðir



Dæmi um byggingu, séð úr suðaustri
Skýringamyndir, byggingar eru dæmi um húsgerð miðað við skilmála deiliskipulags



Dæmi um byggingu, séð úr norðaustri

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákæði 1 mgr.43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var var samþykkt í þann 20. og í þann 20. Tillagan var auglýst frá 20. með athugasemdafresti til 20. Auglýsing um gildisöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 20.

Gríma arkitektar

Gríma arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@grima.is www.grimaark.is
Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAJ

A2F

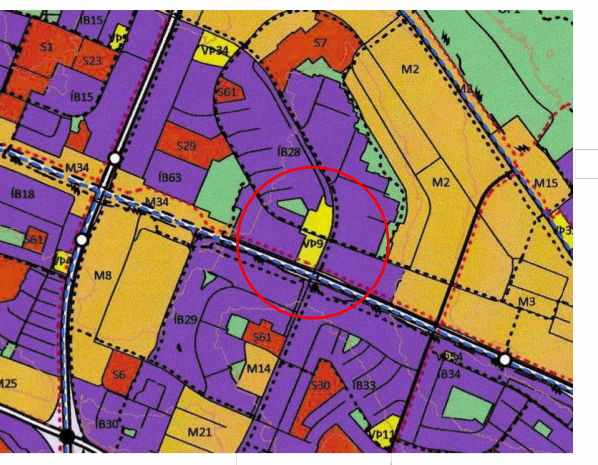
A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAJ
Falk Krüger, arkitekt FAJ

Verkhelti
Safamýri 58 - 60

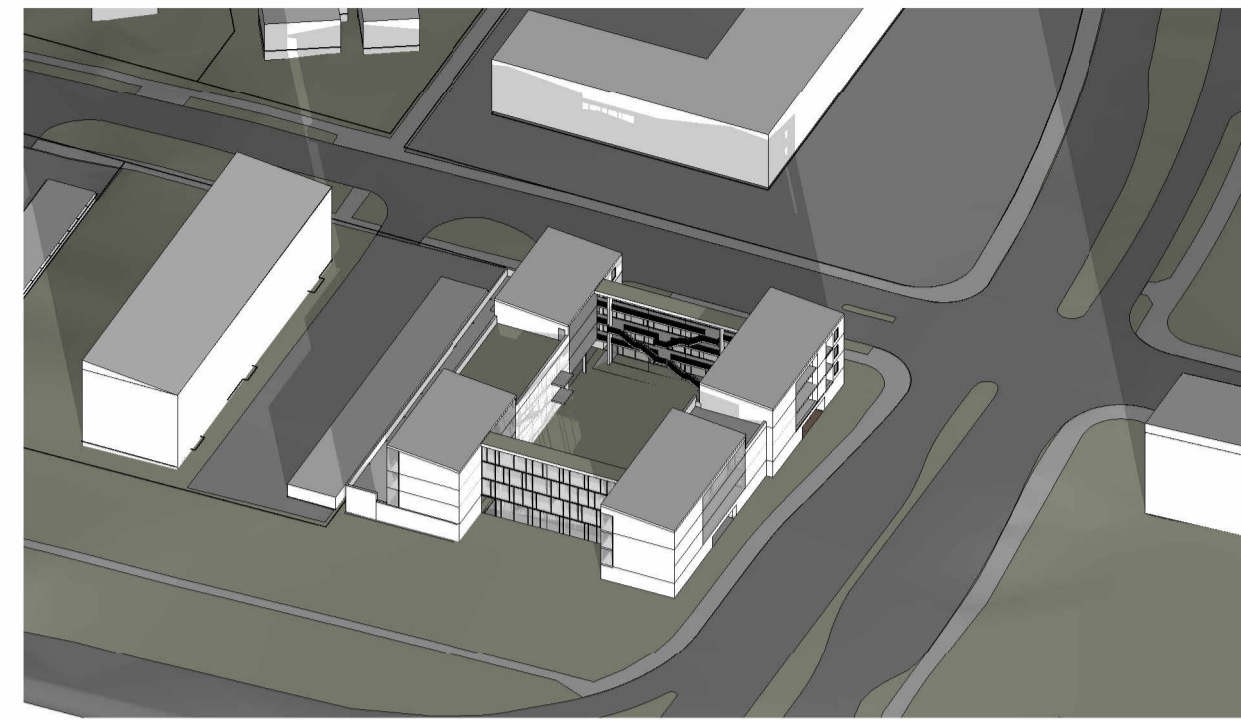
Títtl / verkhelti
Breytt deiliskipulag Safamýri-Álftamýri
Sneiðingur

Dagsetning	Mælikvarði	Bláðastærð
3.11.2023	1:1000	A1
Teiknað af	Yfirfarð af	Númer
BJ	FK	02
		Útgáfa

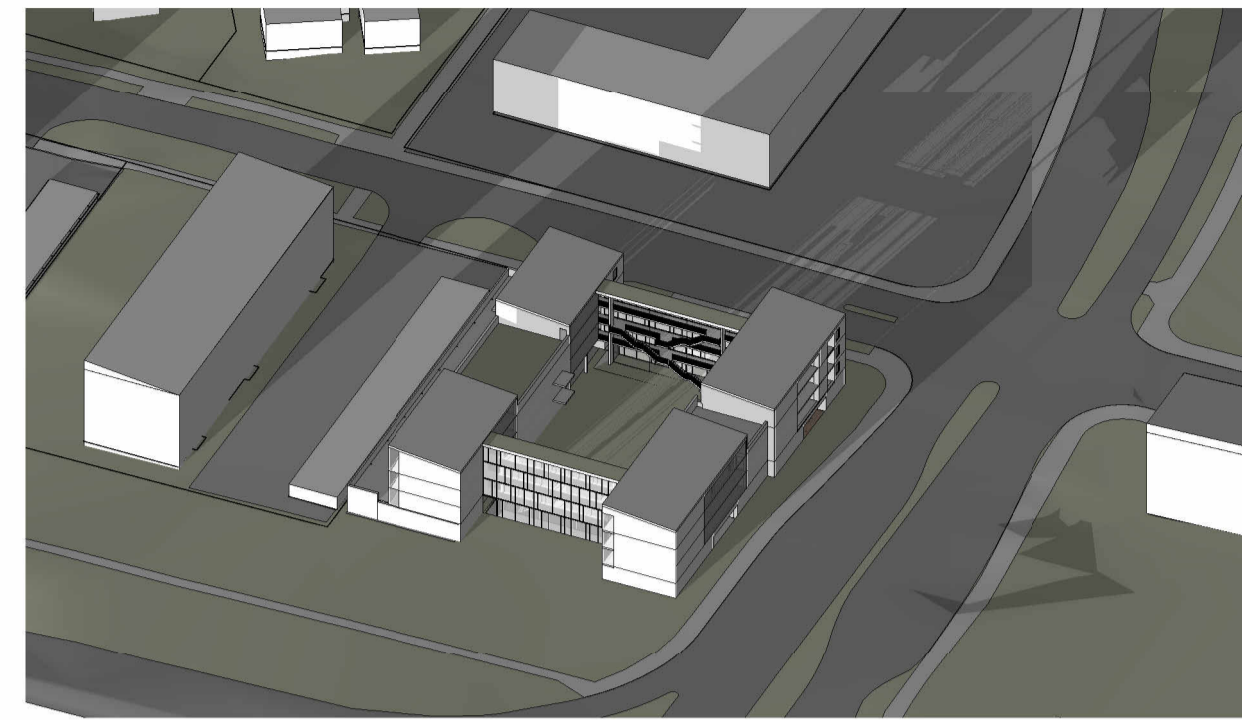
Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



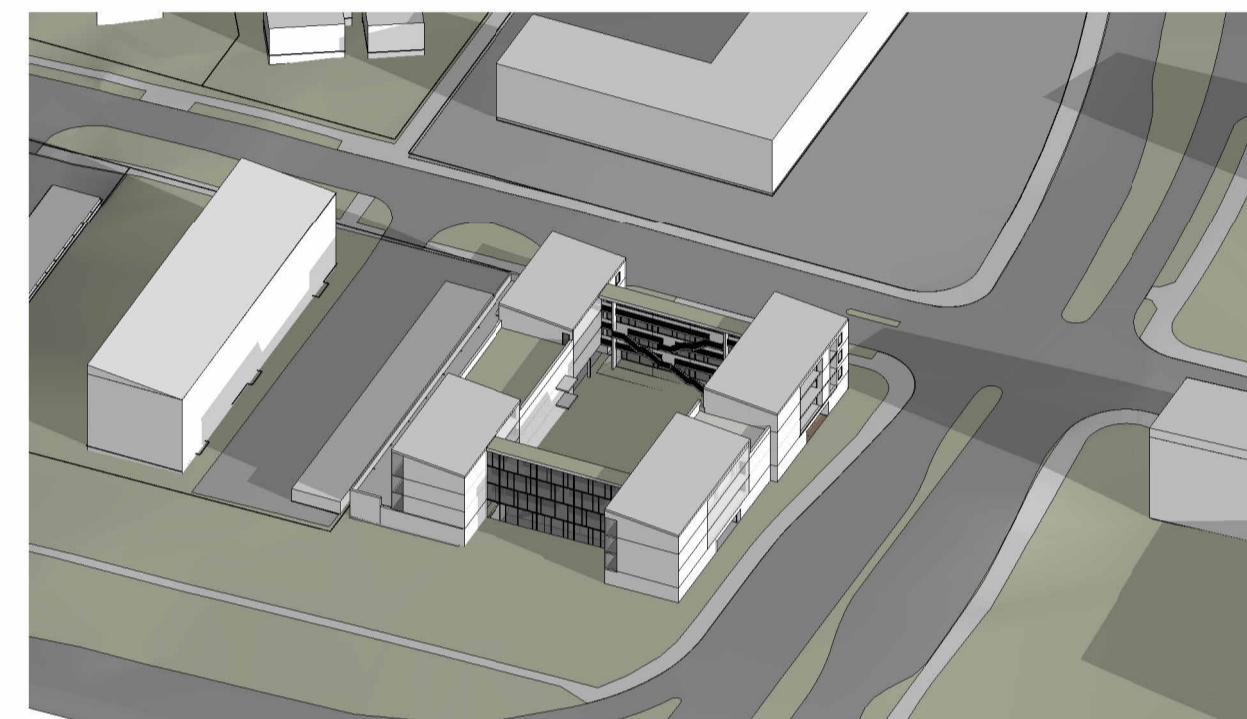
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



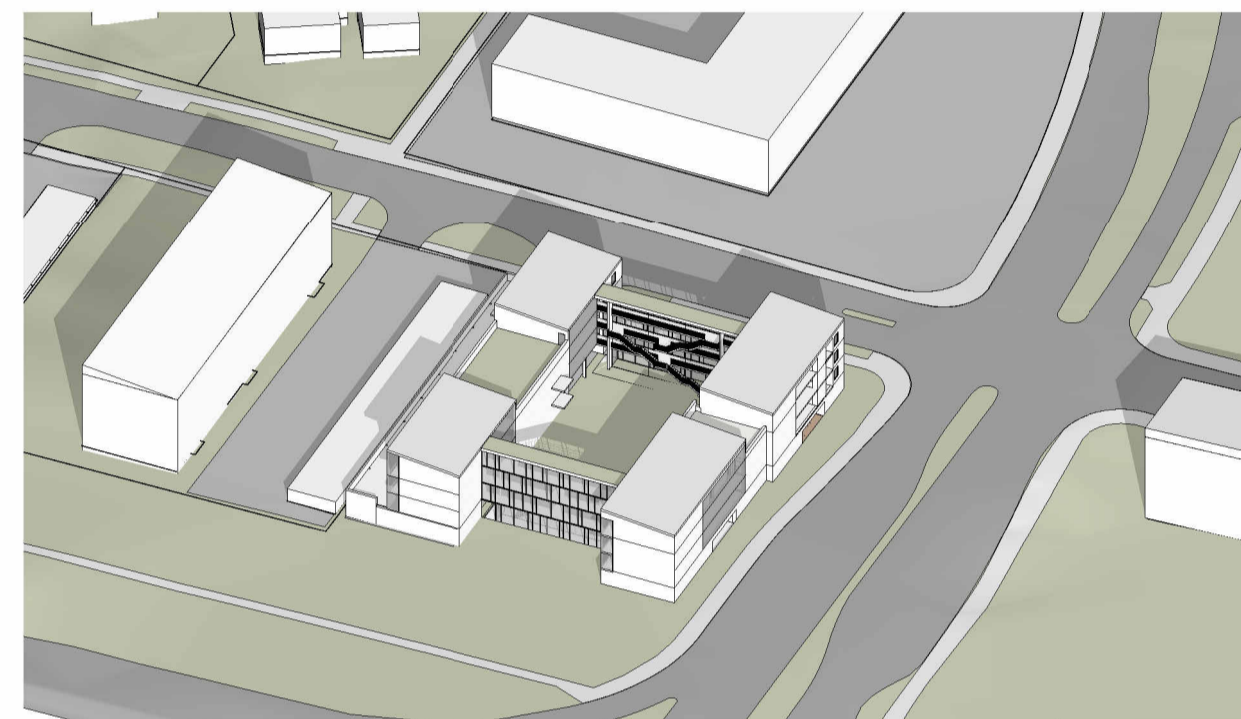
skuggavarp 21. janúar kl. 13



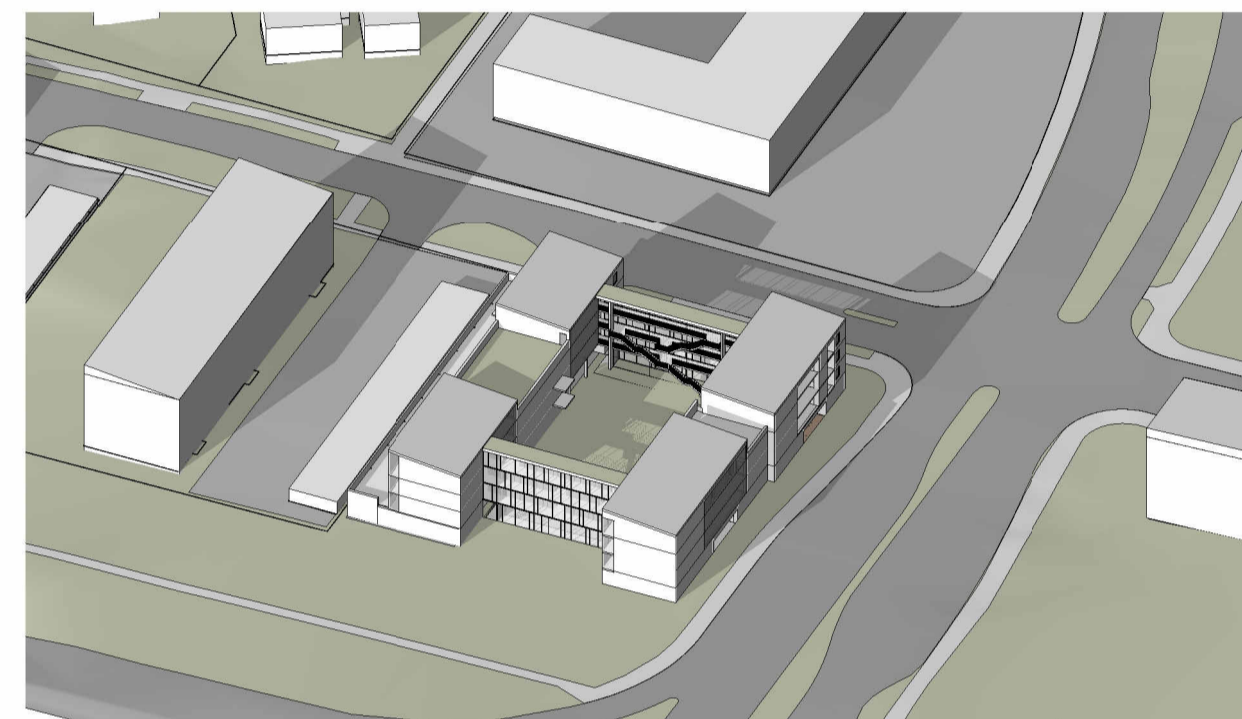
skuggavarp 21. janúar kl. 16



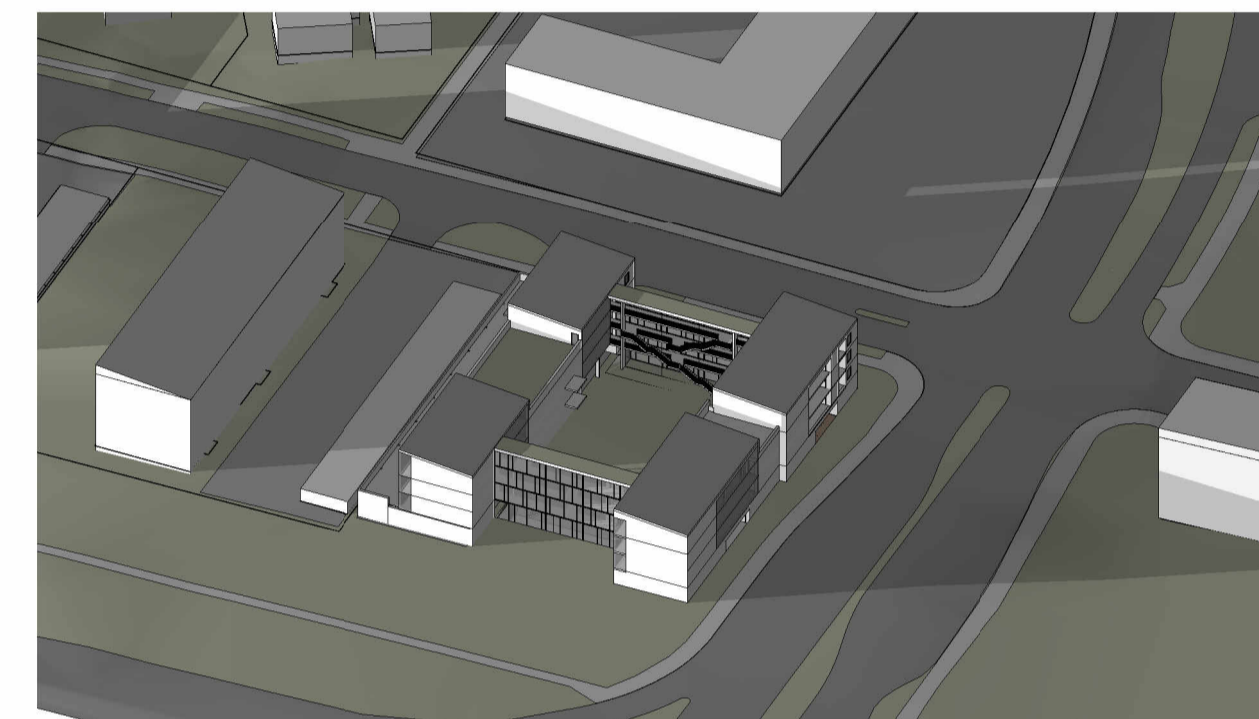
skuggavarp jafndægur kl. 10



skuggavarp jafndægur kl. 13



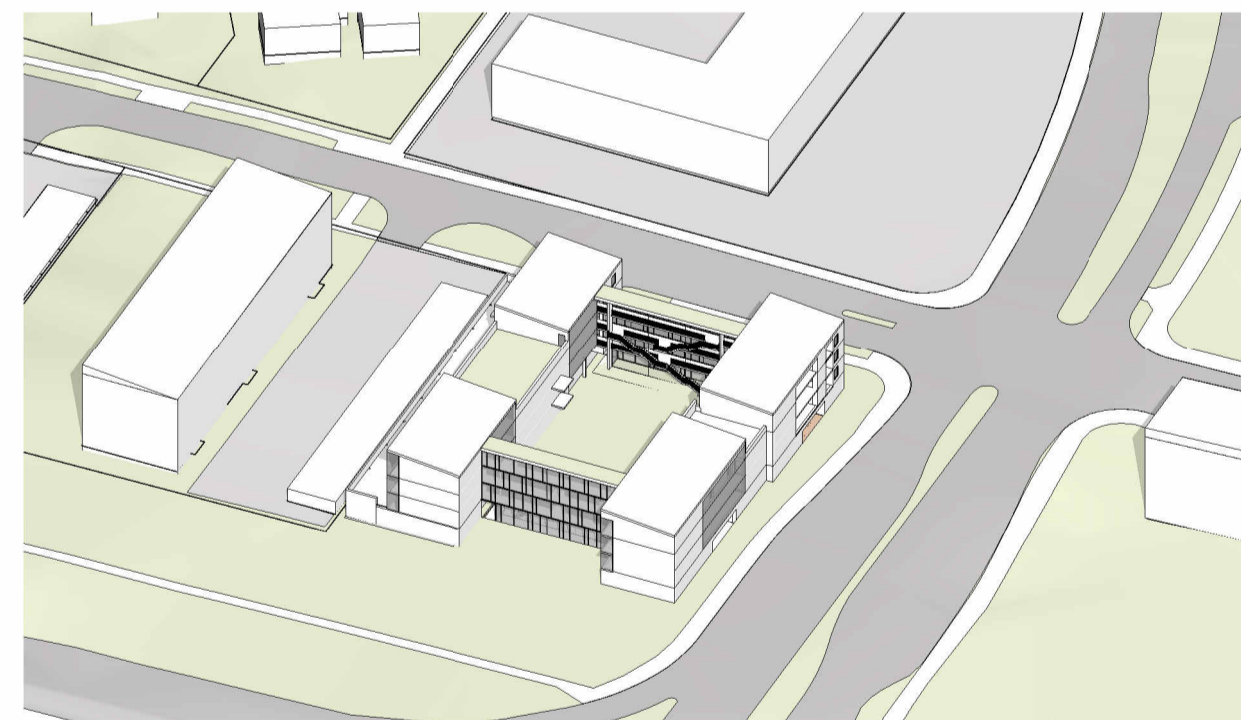
skuggavarp jafndægur kl. 16



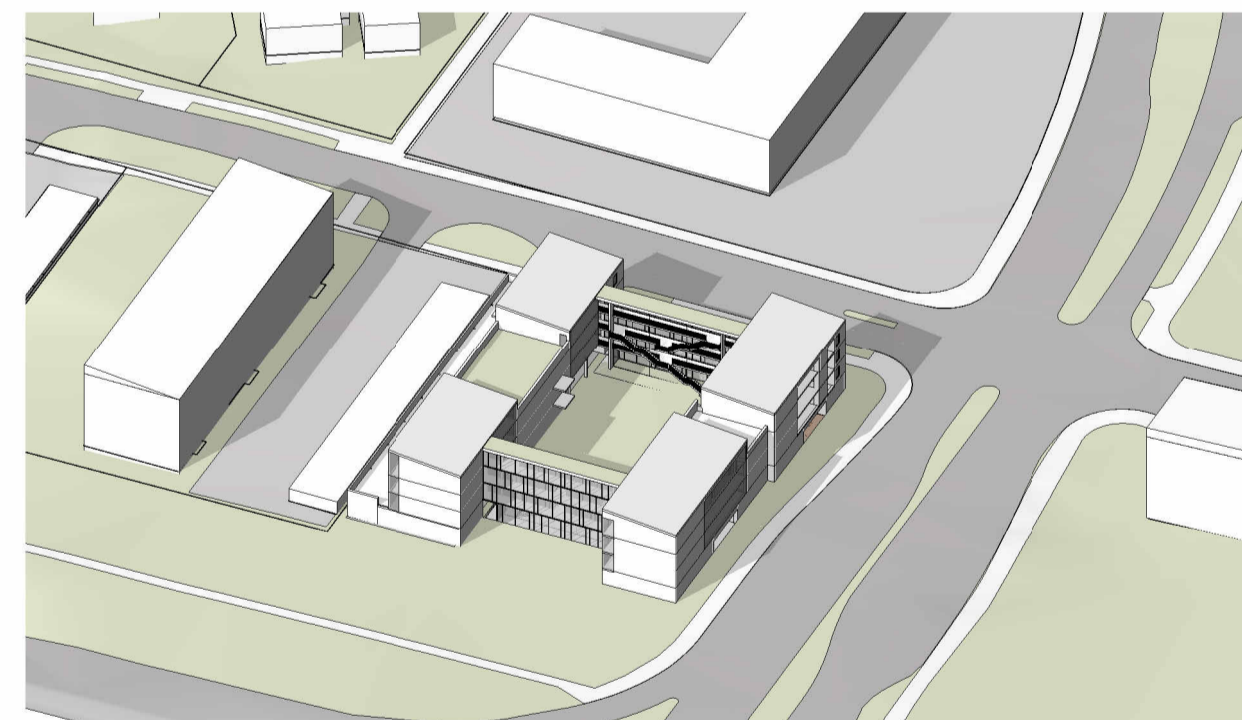
skuggavarp jafndægur kl. 19



skuggavarp 1. maí kl. 10



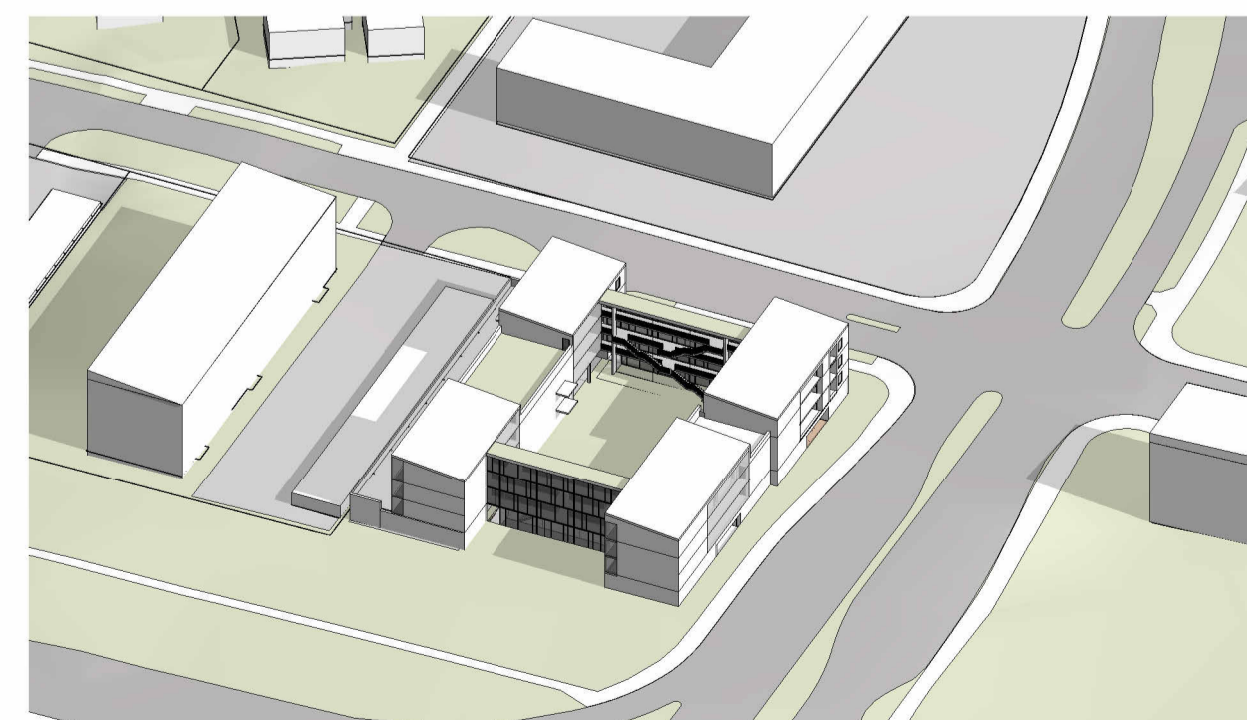
skuggavarp 1. maí kl. 13



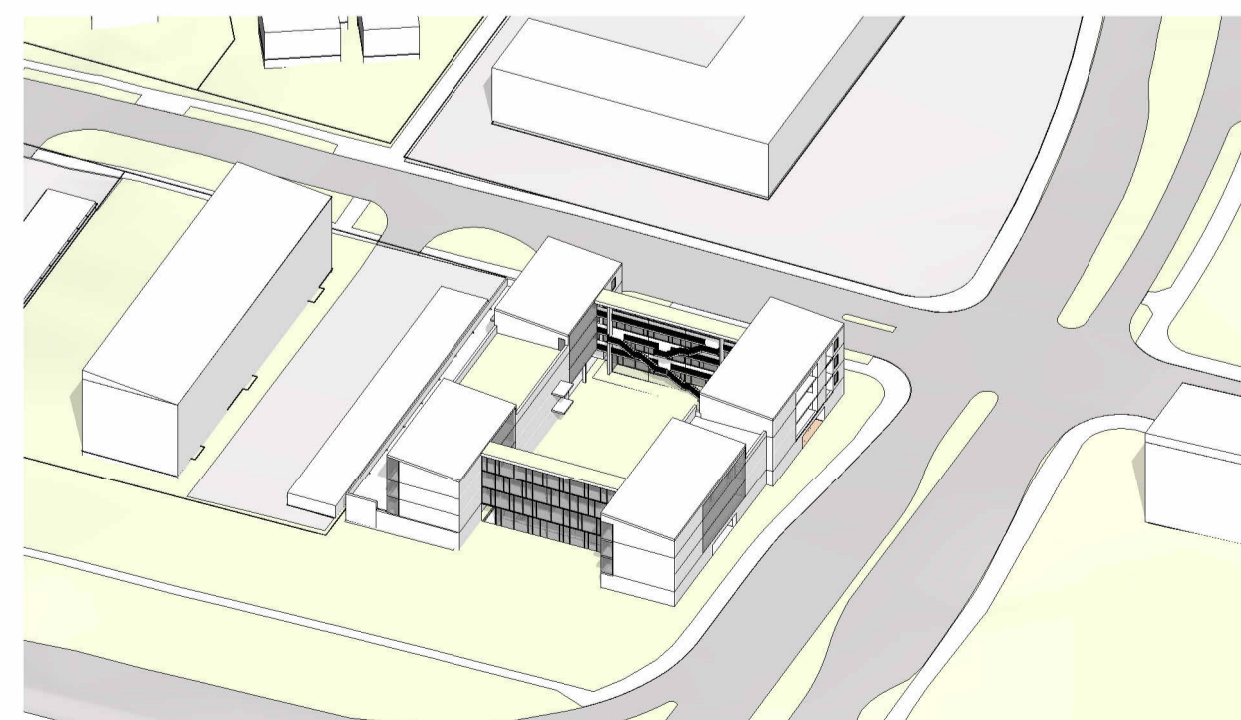
skuggavarp 1. maí kl. 16



skuggavarp 1. maí kl. 19



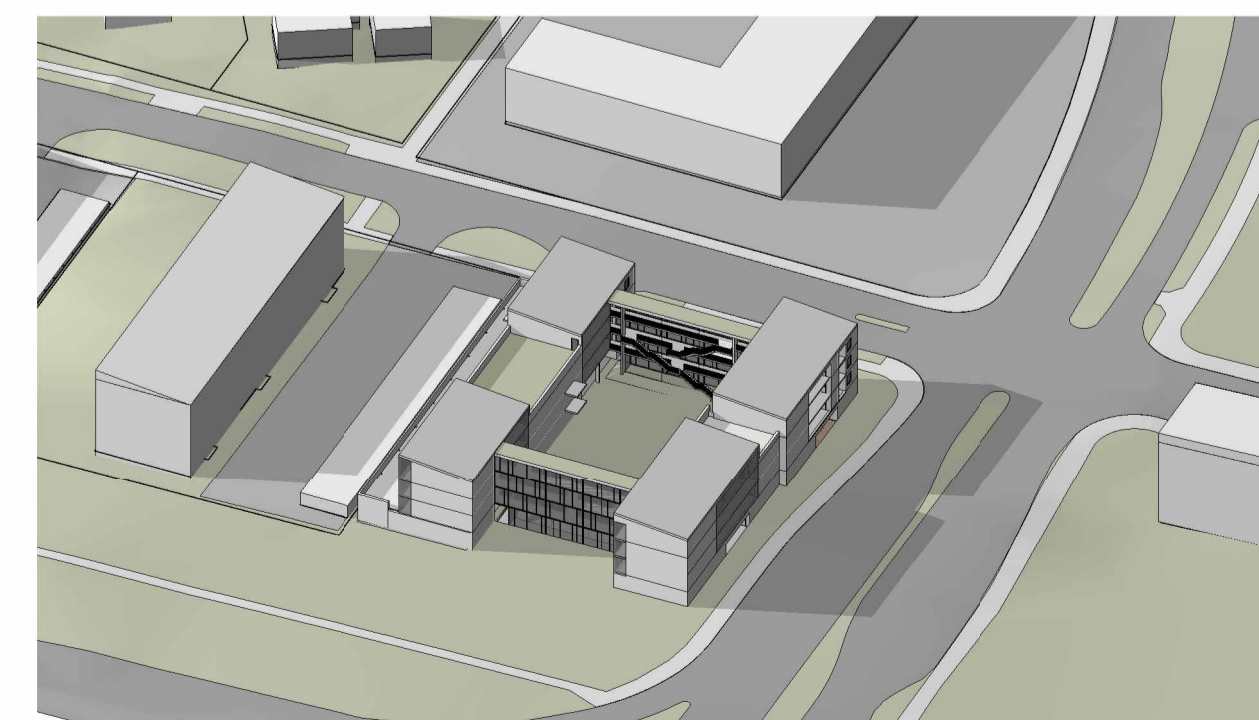
skuggavarp 21. júní kl. 10



skuggavarp 21. júní kl. 13



skuggavarp 21. júní kl. 16



skuggavarp 21. júní kl. 19

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

var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildisöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Gríma arkitektar

Gríma arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@grima.is www.grima.is

Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAI

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@grima.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAI
Falk Krüger, arkitekt FAI

Verkhelti

Safamýri 58 - 60

Títtill / verkhluti

Breytt deiliskipulag Safamýri-Álftamýri

Skuggavarp

Dagsetning Mælikvarði Bláastærð

3.11.2023 3.11.2023 A1

Teiknað af Yfirfarð af Númer Útgáfa

SÓ FK 03



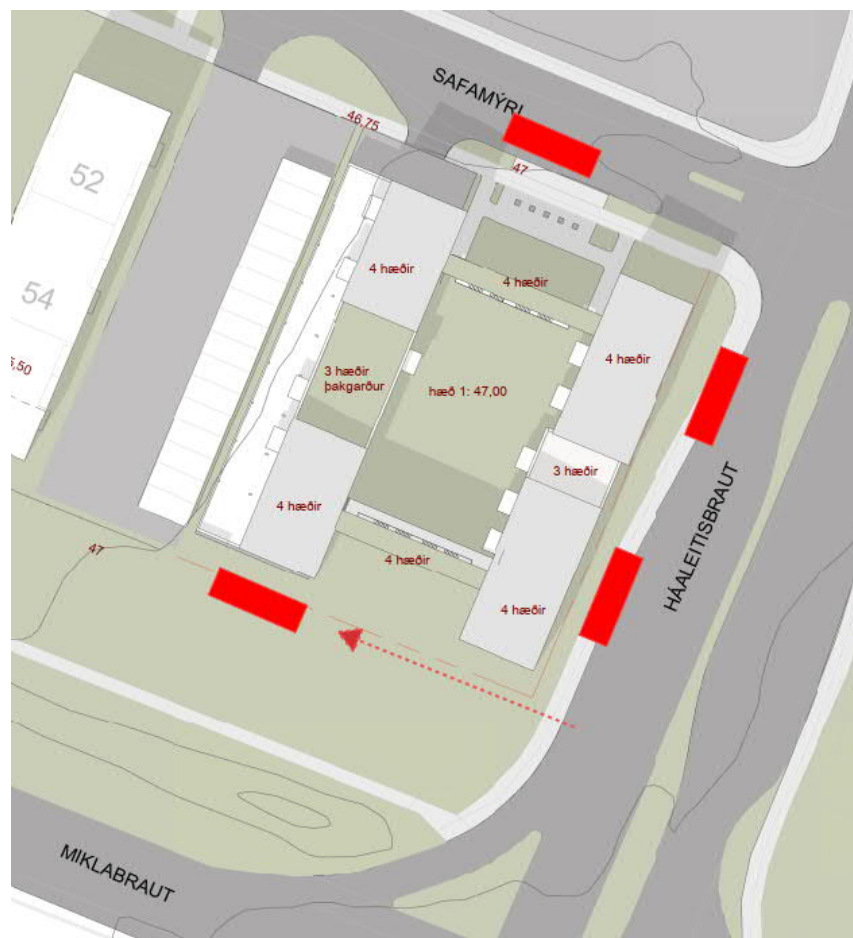
Verkheiti:	Safamýri 58, Reykjavík		
Dagsetning:	31.8.2023	Minnisblað númer:	01
Viðfangsefni:	Aðkoma slökkviliðs		
Höfundur:	Anna Málfríður Jónsdóttir, Brunaverkfræðingur M.Sc.		
Viðtakandi:	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík, skipulagsfulltrúi		

Lýsing:

Verið er að hanna nýtt fjölbýlishús á reit nr. 58-60 við Safamýri og samhliða þeirri vinnu er sótt um breytingu á deiliskipulagi.

Undirrituð, brunahönnuður hjá Lotu ehf. var fengin til þess að veita ráðgjöf varðandi grunnlausnir brunavarna fyrir bygginguna sem á þessu stigi felst helst í því að meta aðkomu slökkviliðs að henni.

Lóðin sem um ræðir stendur á horni Háaleitisbrautar og Safamýri og fyrirhugað er að byggja þar íbúðarhús á þremur til fjórum hæðum í tveimur megin húshlutum með inngarði á milli þeirra. Einnig er gert ráð fyrir opnu bílskýli við austurhlíð.



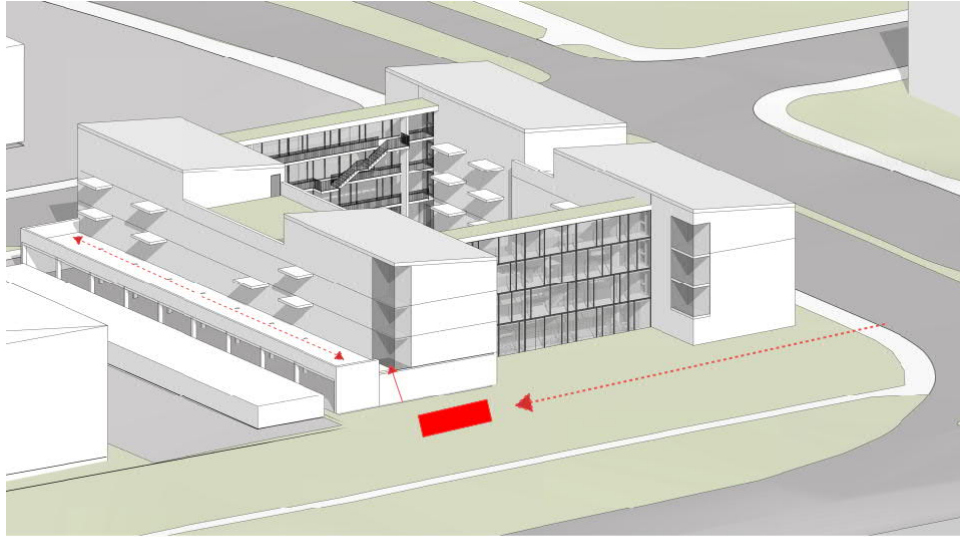
Mynd 1: Aðkoma slökkvibíla



Aðkoma slökkviliðs er frá Háaleitisbraut og Safamýri en einnig eftir sérstyrktu undirlagi meðfram Miklubraut.

Þar sem fyrirhuguð bygging fer mest upp í fjórar hæðir er ekki krafa um aðkomu stigabíls að húsinu og á slökkvilið að geta notað stiga við björgun af svölum. Það á t.d. við um svalir sem snúa að inngarði.


Á austurhlíð hússins verður hægt að fara upp á þak bílskýlis og bjarga þaðan fólki af svölum þar fyrir ofan.



Mynd 2: Björgun frá svölum á austurhlíð

Dags: 31. ágúst 2023

Undirskrift:


Anna Málfríður Jónsdóttir
Brunaverkfræðingur M.Sc.

MÁLEFNI: Hljóðvist

27.09.2023

Safamýri 58-60 er á reit sem skilgreindur er sem íbúðasvæði í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulaginu er lagt til að byggt verði íbúðarhúsnæði.

HLJÓÐKRÖFUR

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða vegna umferðar ökutækja utan við húsvegg, innanhúss og á dvalarsvæðum á lóð.

Mörk fyrir hávaða frá umferð ökutækja á íbúðarsvæðum eru L_{Aeq} 55 dB við húsvegg og L_{Aeq} 30 dB innanhúss.

Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq} . Með dvalarsvæði á lóð er átt við leiksvæði og önnur svæði á lóðum þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

Samkvæmt reglugerð um hávaða geta skipulagsyfirvöld veitt undanþágu vegna hljóðstigs utanhúss svo framarlega sem íbúðarhúsnæði uppfylli lágmarkskröfur byggingarreglugerðar, þ.e. að tryggt sé að ef hljóðstigið er yfir mörkum utan við húsvegg sé sérhver íbúð með eina kyrrláta hlið þar sem hljóðstig er undir 50 dB(A) og hljóðstig innanhúss undir 30 dB(A).

Einnig gilda kröfur um hljóðvist í byggingarreglugerð nr. 112/2012, þar sem vísað er í staðalinn *ÍST45:2016 Hljóðvist - flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis*. Staðalinn skal hafa til hliðsjónar við hönnun bygginga á lóðinni.

HLJÓÐÚTREIKNINGAR, FORSENDUR

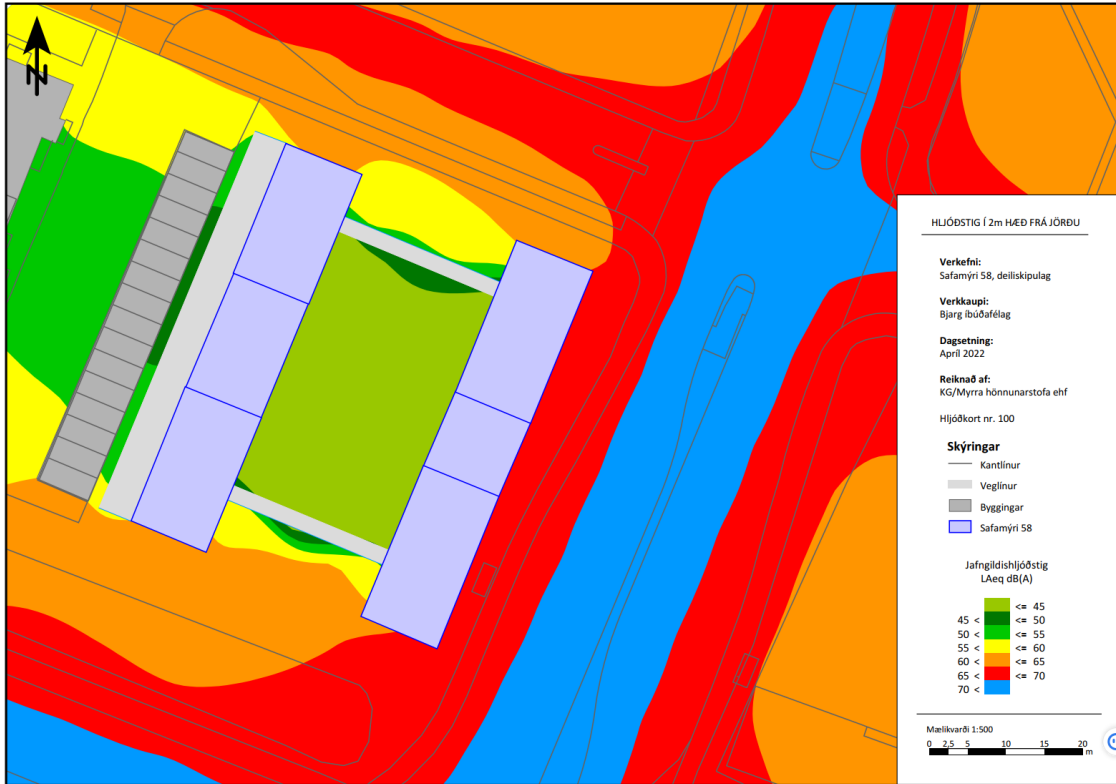
Framkvæmdir voru útreikningar með hávaðareikniforritinu *SoundPlan* til þess að reikna hljóðstig frá umferð ökutækja í samræmi við kröfur reglugerðar. Notast var við samnorrænt reiknilíkan. Punktgildi við húsvegg er reiknað sem frísviðsgildi í 2 m hæð yfir gólfkvóta byggingar. Hljóðstig á útisvæðum er einnig reiknað í 2 m hæð yfir jörð. Við útreikninga er tekið tillit til umferðarmagns, hraða, hlutfalls þungra ökutækja og lögunar lands.

Uppbygging á lóðinni að Safamýri 58-60 er skv. deiliskipulagi. Umferðartölur eru áætlaðar miðað við framtíðarumferð árið 2030 og fengnar frá Reykjavíkurborg.

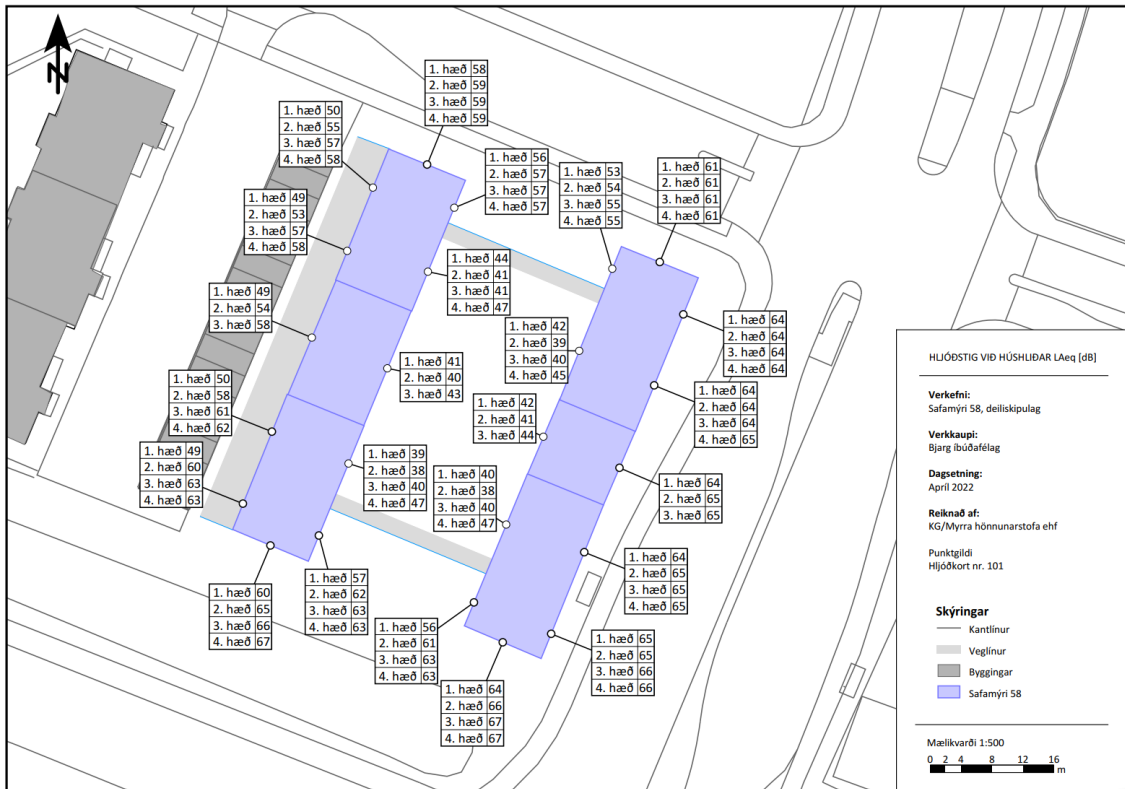
HLJÓÐÚTREIKNINGAR, NIÐURSTÖÐUR

Niðurstöður útreikninga má sjá á myndum 1 og 2. Eins og sjá má er hljóðstigið yfir L_{Aeq} 55 dB á húshliðum bygginganna og því hefur verið leitast eftir því að hver íbúð hafi hljóðláta hlið með L_{Aeq} undir 50 dB.

Allflestar íbúðirnar hafa hljóðláta hlið inn í skjólsælan inngarð en í einstaka tilfellum verður miðað við hljóðláta hlið aftan við svalalokun.



Mynd 1 Hljóðstig á lóð Safamýrar 58-60, í 2m hæð frá jörðu.



Mynd 2 Jafngildishljóðstig, L_{Aeq} (dB) við húshliðar.

BYGGINGARTÆKNILEGAR LAUSNIR

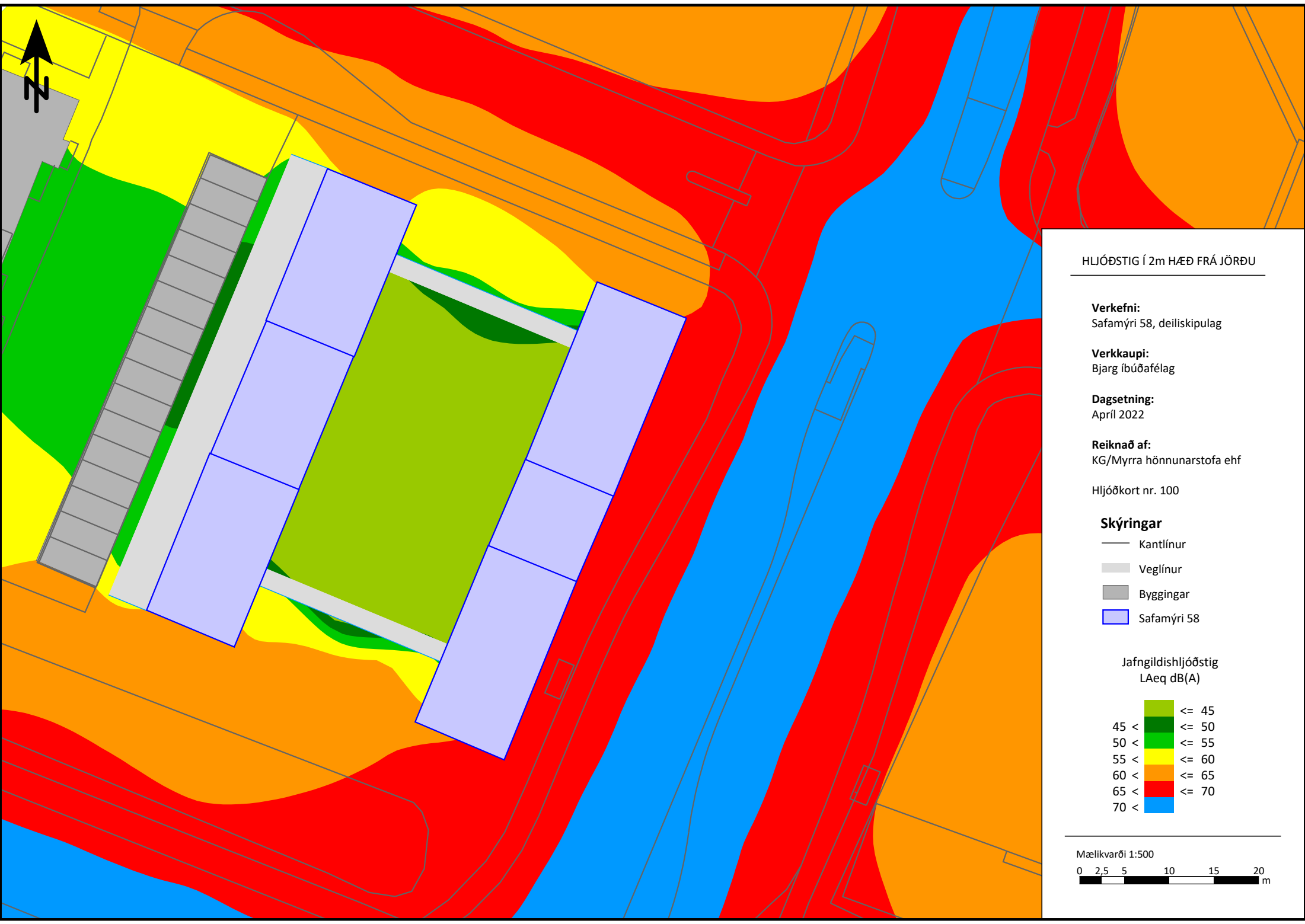
Tryggja þarf að kröfur reglugerðar til hljóðstigs innandyra frá umferð ökutækja séu uppfylltar með því að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja. Á hönnunarstigi bygginga þarf að gera ráð fyrir hljóðdeyfðri loftun í þeim rýmum sem munu snúa að húshlið með hljóðstig $L_{Aeq} > 55$ dB, til að tryggja fullnægjandi loftræsingu án þess að þurfi að opna glugga.

Einnig þarf við hönnun húsnæðis að gæta þess að hljóðstig frá tæknibúnaði og öðrum uppsprettum hávaða verði innan viðmiðunarmarka.

HÁVAÐAKORT

Meðfylgjandi eru eftirfarandi hávaðakort.

- | | |
|-----|-----------------------|
| 100 | Hljóðstig í 2 m hæð |
| 101 | Hljóðstig við húsvegg |



HLJÓÐSTIG Í 2m HÆÐ FRÁ JÖRÐU

Verkefni:
Safamýri 58, deiliskipulag





Verkkaupi:
Bjarg íbúðafélag

Dagsetning:
Apríl 2022








Reiknað af:
KG/Myrra hönnunarstofa ehf

Hljóðkort nr. 100

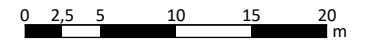
Skýringar

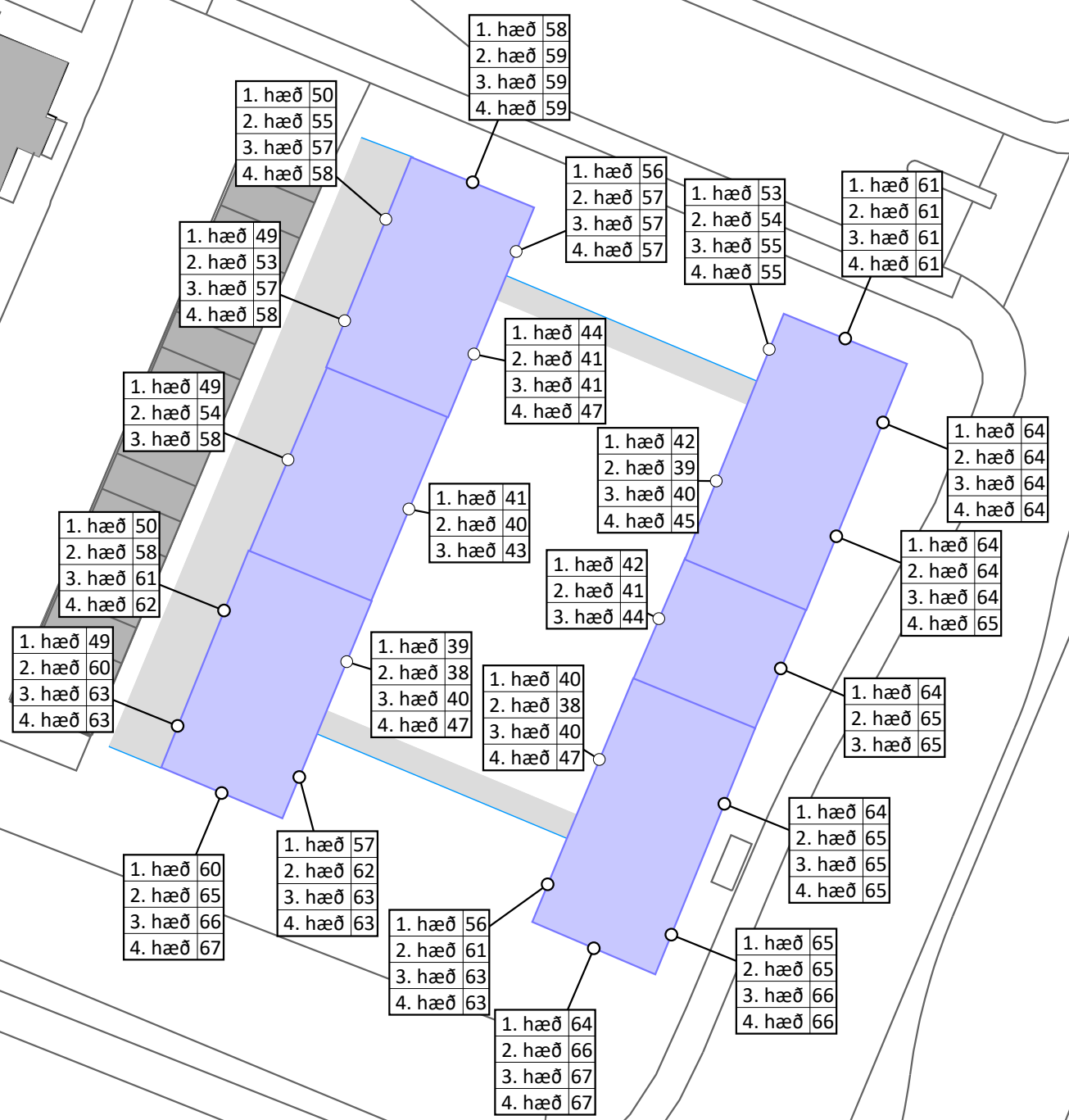
-  Kantlínur
-  Veglínur
-  Byggingar
-  Safamýri 58

Jafngildishljóðstig
L_{Aeq} dB(A)

	<= 45
	45 < <= 50
	50 < <= 55
	55 < <= 60
	60 < <= 65
	65 < <= 70
	70 <

Mælikvarði 1:500





HLIÓÐSTIG VIÐ HÚSHLIÐAR LAeq [dB]

Verkefni:
Safamýri 58, deiliskipulag

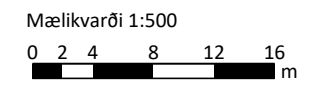
Verkkaupi:
Bjarg íbúðafélag

Dagsetning:
Apríl 2022

Reiknað af:
KG/Myrra hönnunarstofa ehf

Punktgildi
Hljóðkort nr. 101

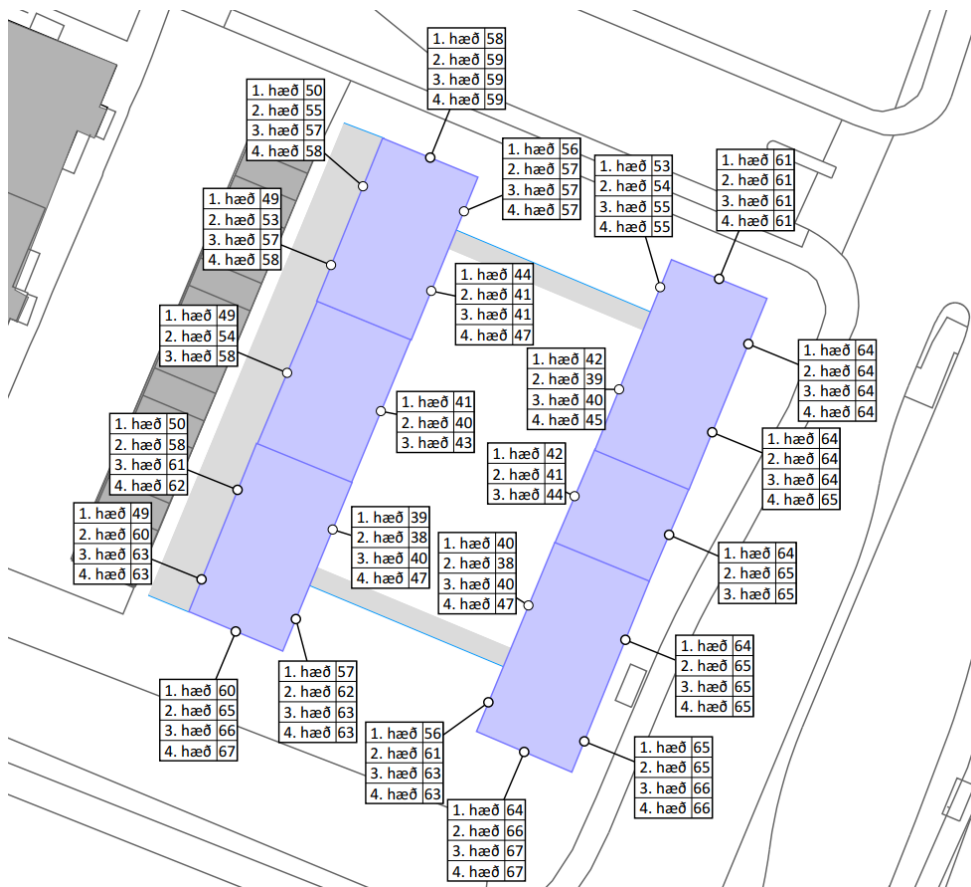
- Skýringar**
- Kantlínur
 - Veglínur
 - Byggingar
 - Safamýri 58



MÁLEFNI: Hljóðvist, utanhúss og innanhúss vegna hávaða frá umferð ökutækja 31.08.2023

Hljóðstig utanhúss frá umferð ökutækja

Hljóðstig við húshliðar hefur verið reiknað á deiliskipulagsstigi og má sjá niðurstöður þeirra útreikninga fyrir hverja hæð bygginganna á mynd 1.

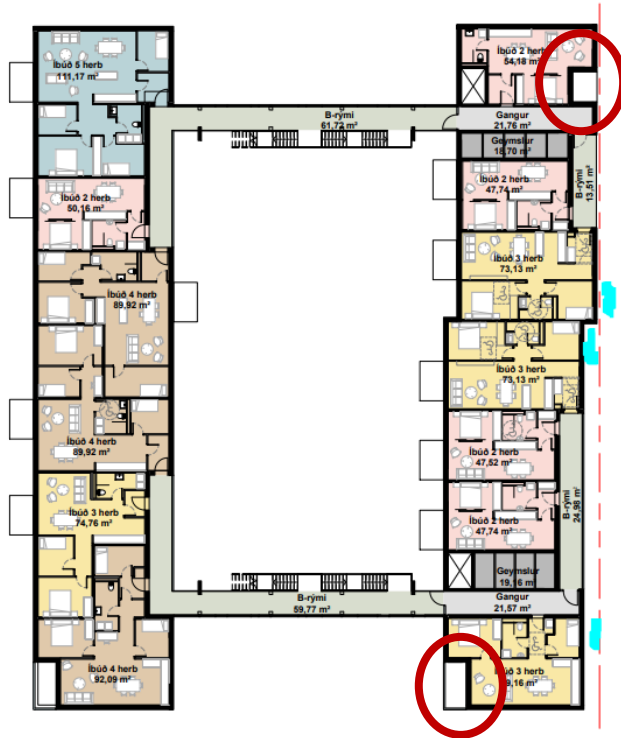


Mynd 1 Útreiknuð punktildi við húshliðar bygginganna.

Þar sem um íbúðarsvæði er að ræða er þörf á hljóðlátri hlið innan hvorrar íbúðar þar sem hljóðstig er yfir $L_{Aeq} \geq 55$ dB fyrir utan glugga íbúðar.

Allflestar íbúðirnar hafa hljóðláta hlið inn í skjólsælan inngarð en í einstaka tilfellum verður miðað við hljóðláta hlið aftan við svalalokun. Unnið hefur verið eftir því að bak við hljóðláta hlið sé íverurými innan íbúðar. Sjá má á meðfylgjandi mynd 2 merkt með rauðum hring hvar gert er ráð fyrir svalalokun.

Með hefðbundinni svalalokun er hægt að miða við 10-12 dB í lækkun. Sé hins vegar einnig gert ráð fyrir hljóðísogandi aðgerðum í loftum undir svölum er hægt að miða við lækkun um 15-20 dB.



Mynd 2 Grunnmynd af byggingunni.

Hljóðstig innahúss frá umferð ökutækja

Óháð því hvert hljóðstigið er utanhúss þarf ávallt að uppfylla ákvæði reglugerðar um hljóðstig innahúss frá umferð ökutækja, sjá töflu 1.

Tafla 1 Hámarksgildi fyrir A-vegið jafngildishljóðstig $L_{p,Aeq,24h}$ [dB] og A-vegið hámarkshljóðstig $L_{p,Amax}$ [dB] frá umferð ökutækja og flugumferð fyrir íbúðarhúsnæði.

	MÆLISTÆRÐ	MARKMIÐ
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24h}$	30
	$L_{p,Amax}$	45

Við útreikninga er notast við ofangreind útreiknuð punktgildi við húsvegg á hverri hæð, sbr mynd 1. Útreikningar eru framkvæmdir og krafa til hljóðeinangrunar glerjaðra glugga sett fram til þess að uppfylla kröfur um hljóðstig 30 dB innahúss.

Við útreikninga á hljóðeinangrun glugga er tekið tillit til stærðar rýmisins, ómtímalengdar innan rýmis, uppbyggingu útveggja, stærðar gluggaflatar og hljóðstigs utanhúss.

Í samráði við aðra hönnuði er unnið að því að stærðir glugga séu þess eðlis að mögulegt sé að uppfylla kröfur reglugerðar bæði til hljóðstigs innahúss sem og annarra þátta t.d. dagsbirtu innahúss.

Þar sem hljóðstig utanhúss er þetta hátt þarf einnig að gera ráð fyrir hljóðdeyfðum loftrásum og er tekið tillit til þeirra við útreikninga á hljóðstigi innahúss.

Hljóðráðgjafi fyrirskrifar hljóðdeyfðar loftrásir eftir þörfum í samráði við hönnuði loftræsikerfa.

Þessir útreikningar eru framkvæmdir á hönnunarstigi bygginganna.



Safamýri 58

Ytri áhrif



May 1 09:00 - 20:00 Ground		
Outdoor area	Total	Per unit
Target (20%)		735 m ²
Achieved (28%)		1,025 m ²

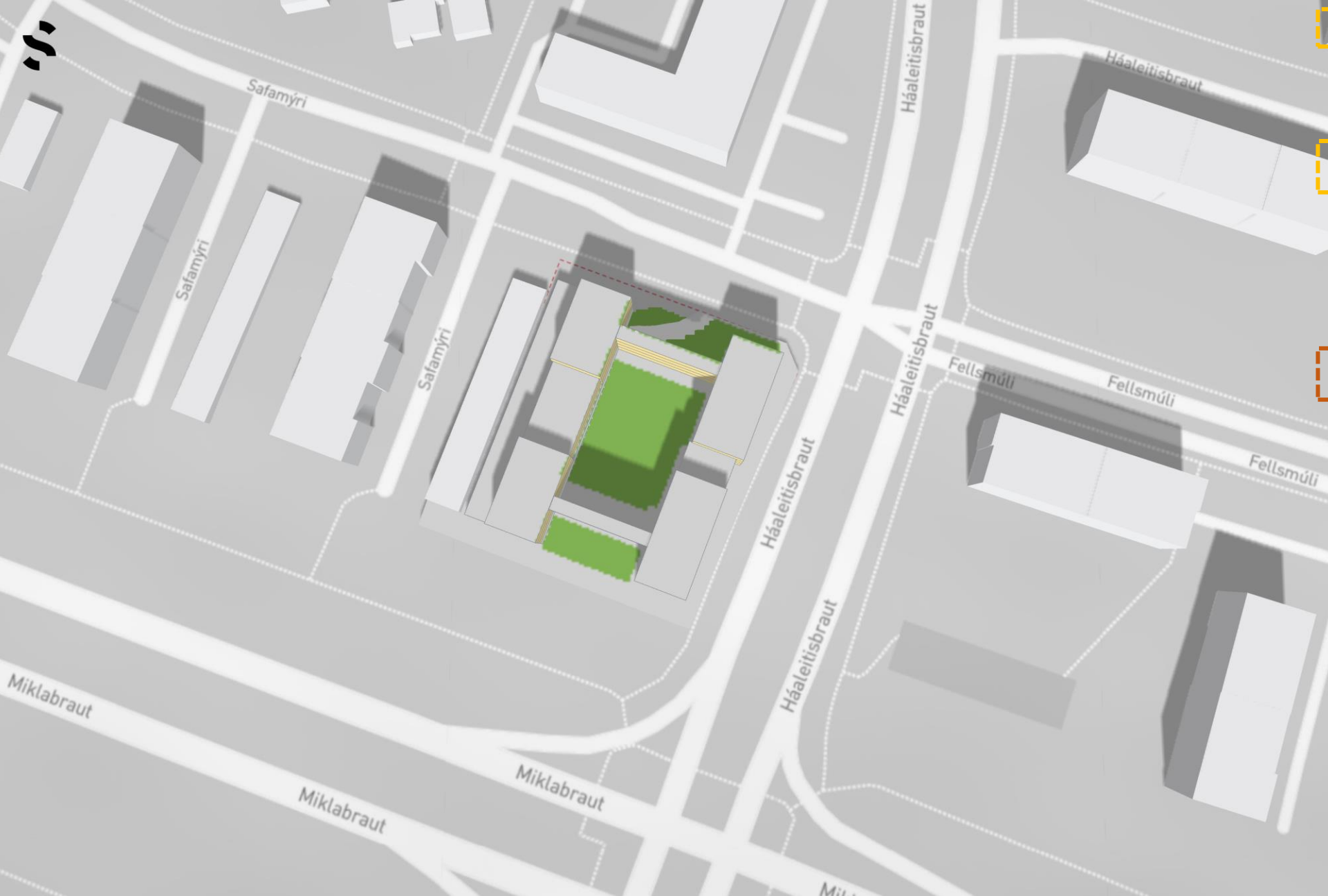
Outdoor area		
Total	Per unit	
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)		448 m ²

Sunlit Outdoor Area		
Total	Per unit	
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)		448 m ²

Hámarks dvalarsæði á jörðu miðað við teikningu / lóð.

– ólíklegt að hægt sé að skilgreina allt þetta svæði sem dvalarsvæði meðal annars vegna hávaða frá Háaleitisbraut og fárra sólskinsstunda.

* Targets based on residential GIA
Enable parameters used for an calculation related to a Norwegian regulation of outdoor areas.
The calculations are based on Oslo Municipality's "Norms for outdoor areas".



May 1 09:00 - 20:00 Ground

Outdoor area	Total	Per unit
Target (20%)		735 m ²
Achieved (25%)		922 m ²

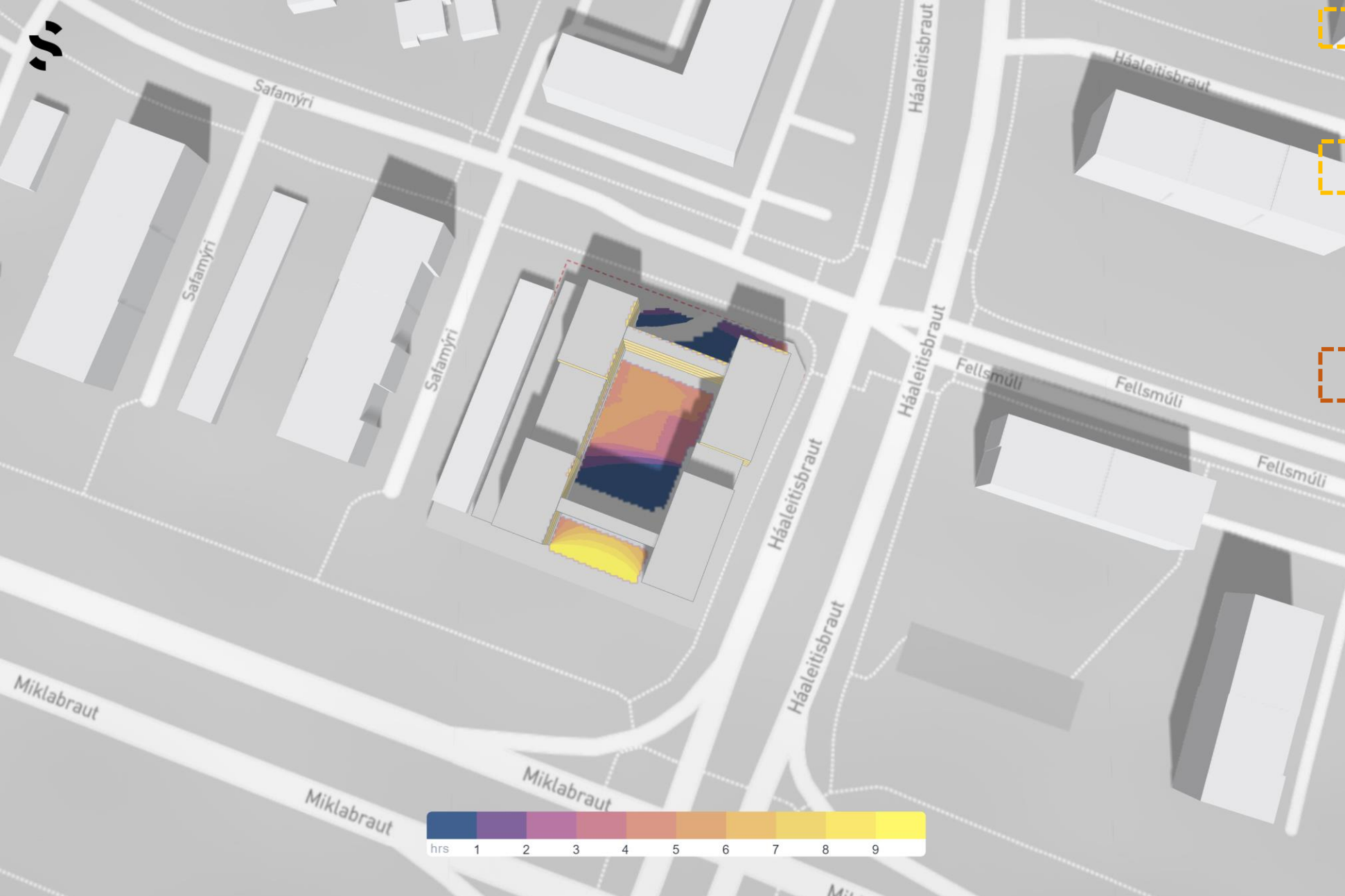
Outdoor area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (45%)		331 m ²

Sunlit Outdoor Area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (45%)		331 m ²

Sunlit Outdoor Area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (45%)		331 m ²

Líklegleg stærð á dvalarsæði á jörðu þegar búið er að taka tillit til staðsetningar. Þessi staðsetning dvalarsvæða uppfyllir ekki lágmarks viðmið um sólarstundir.

* Targets based on residential GIA. Enable parameters used for an calculation related to a Norwegian regulation of outdoor areas. The calculations are based on Oslo Municipality's "Norms for outdoor areas".



May 1 09:00 - 20:00 Ground

Outdoor area	Total	Per unit
Target (20%)		735 m ²
Achieved (25%)		922 m ²

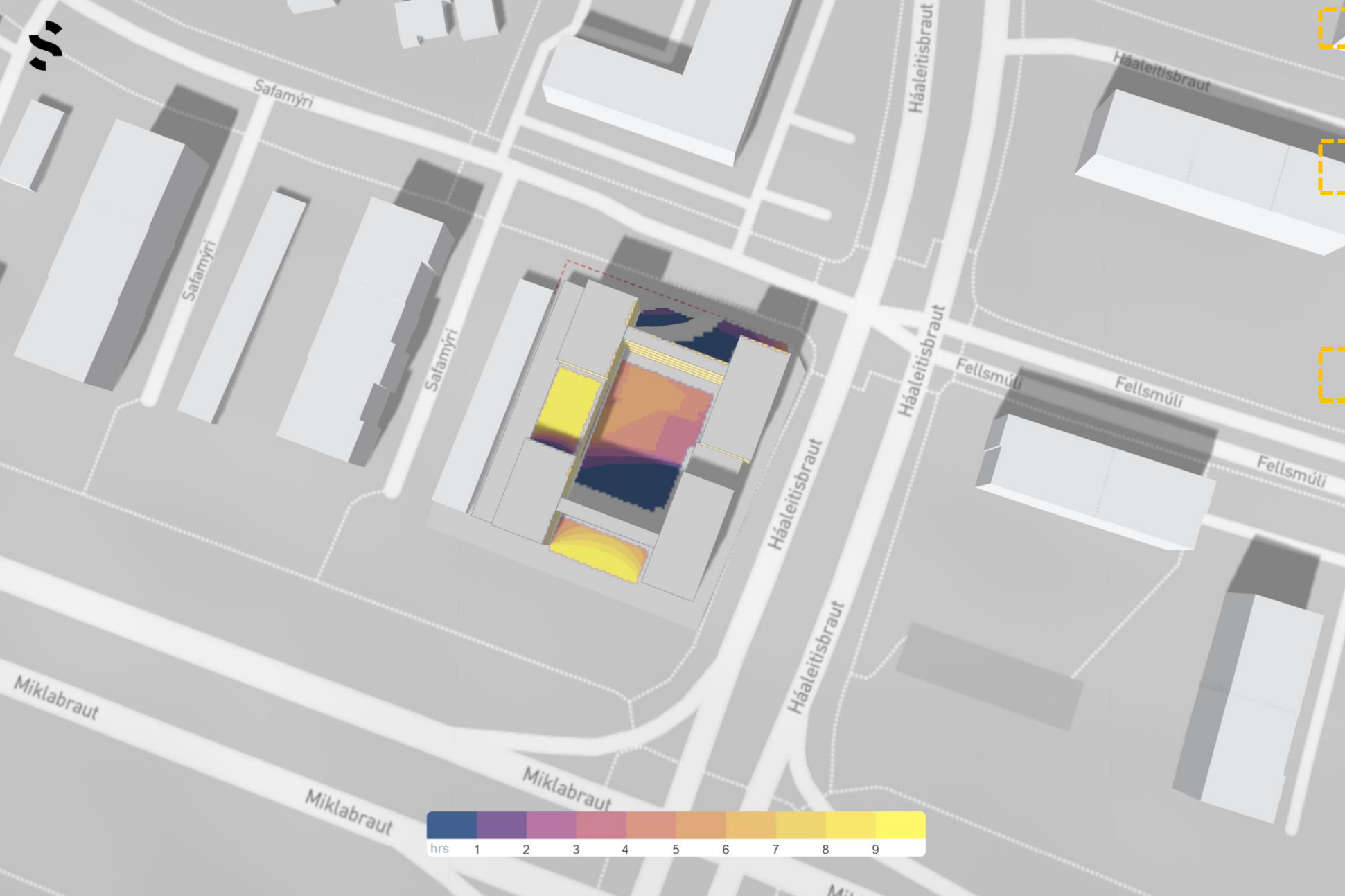
Outdoor area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (45%)		331 m ²

Sunlit Outdoor Area

Sunlit Outdoor Area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (45%)		331 m ²

Líklegleg stærð á dvalarsæði á jörðu þegar búið er að taka tillit til staðsetningar. Þessi staðsetning dvalarsvæða uppfyllir ekki lágmarks viðmið um sólarstundir.

* Targets based on residential GIA
 Enable parameters used for an calculation related to a Norwegian regulation of outdoor areas.
 The calculations are based on Oslo Municipality's "Norms for outdoor areas".



May 1 09:00 - 20:00 Ground

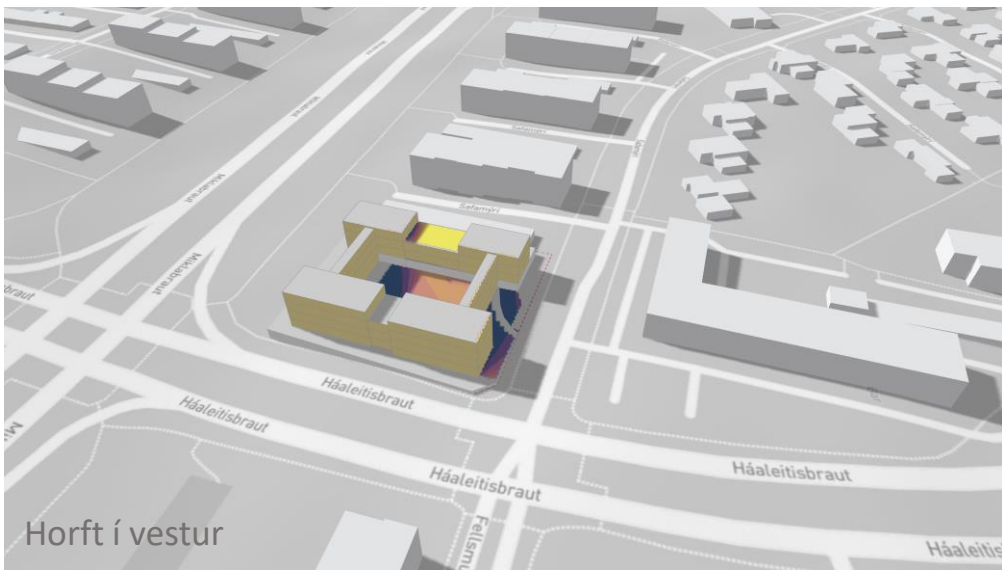
Outdoor area	Total	Per unit
Target (20%)		735 m ²
Achieved (29%)		1,066 m ²

Outdoor area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)		452 m ²

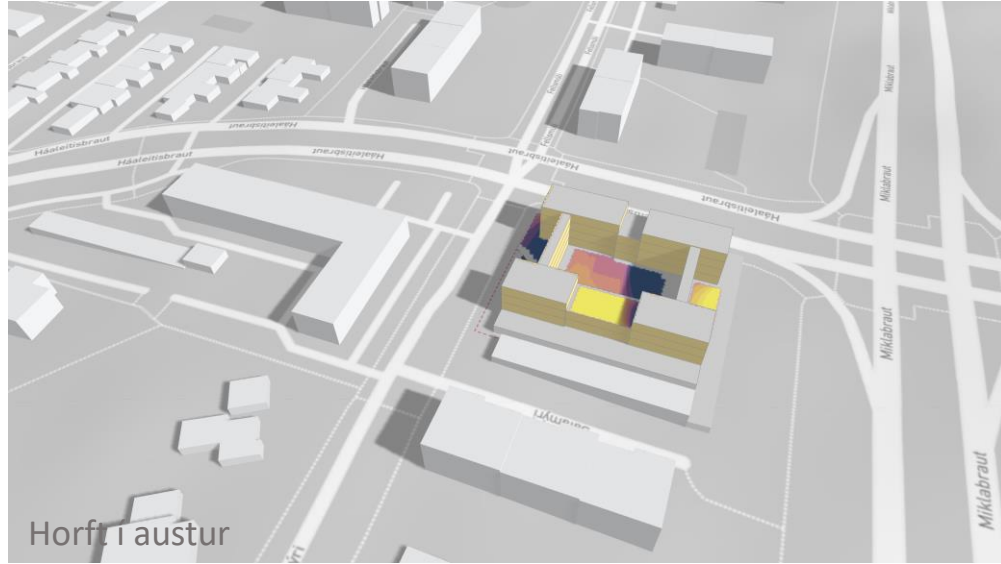
Sunlit Outdoor Area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)		452 m ²

Hér er búið að bæt við þakgarði á 3 hæð til vesturs. Þessi staðsetning dvalarsvæða uppfyllir lágmarks viðmið um sólarstundir.

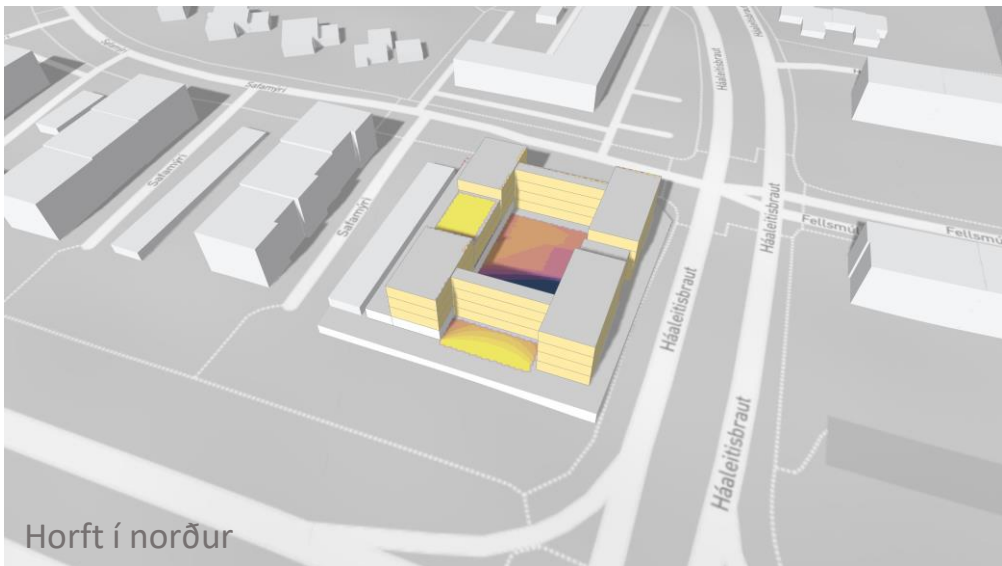
* Targets based on residential GIA
 Enable parameters used for an calculation related to a Norwegian regulation of outdoor areas.
 The calculations are based on Oslo Municipality's "Norms for outdoor areas".



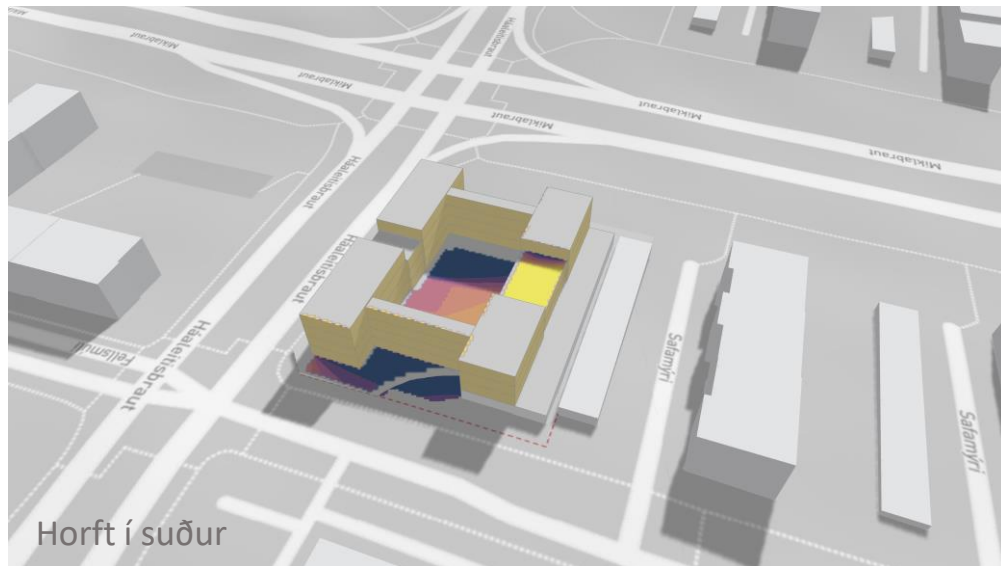
Horft í vestur



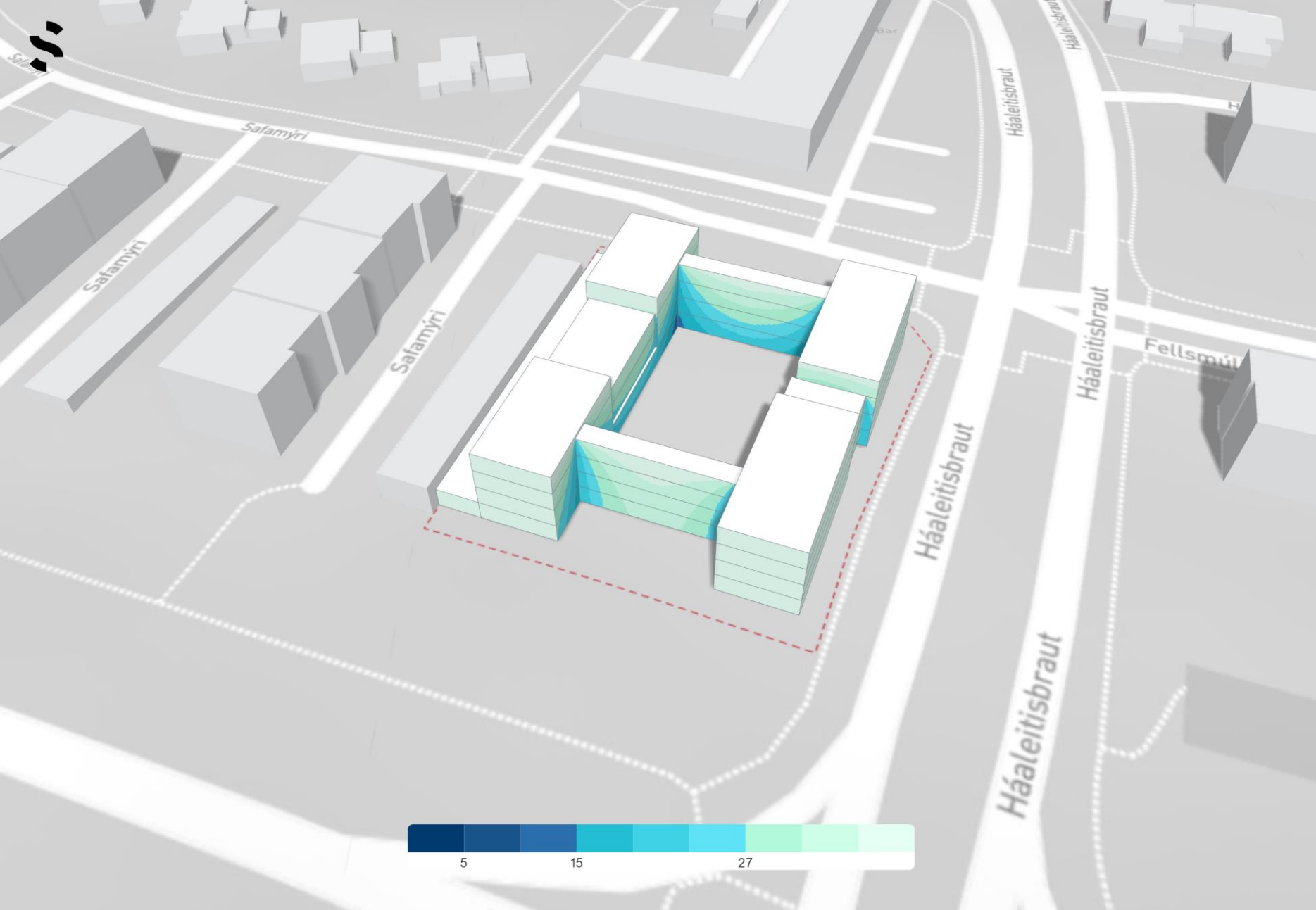
Horft í austur



Horft í norður



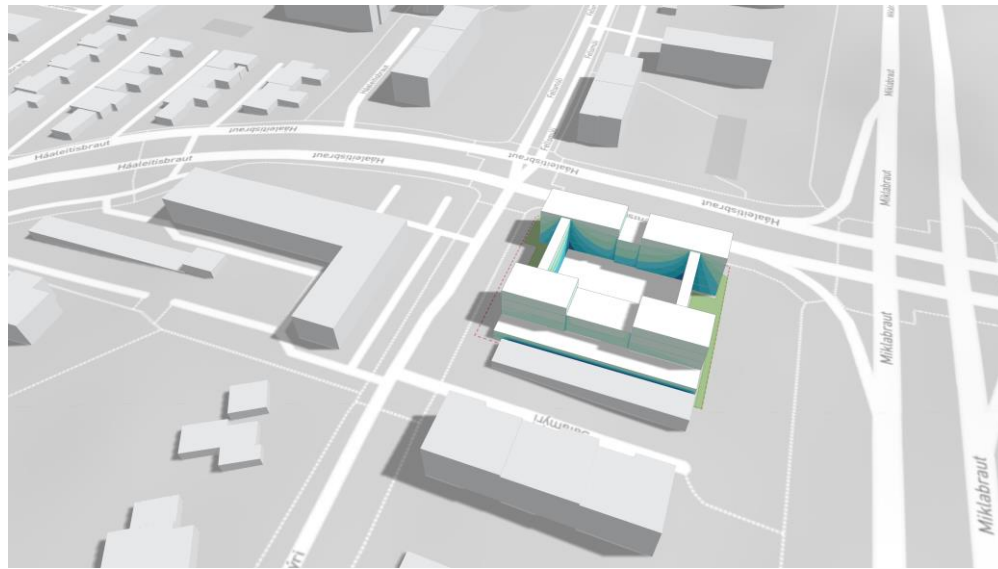
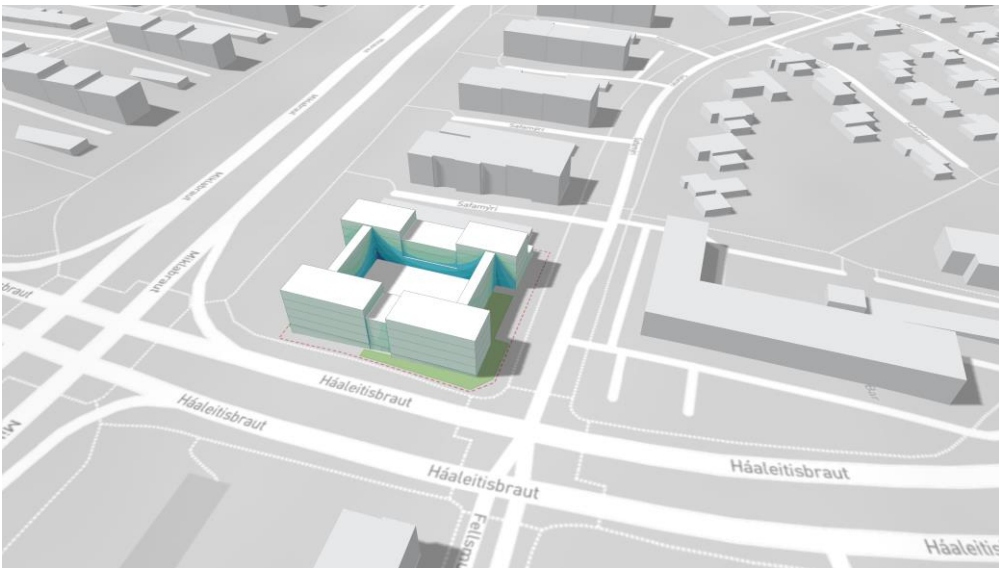
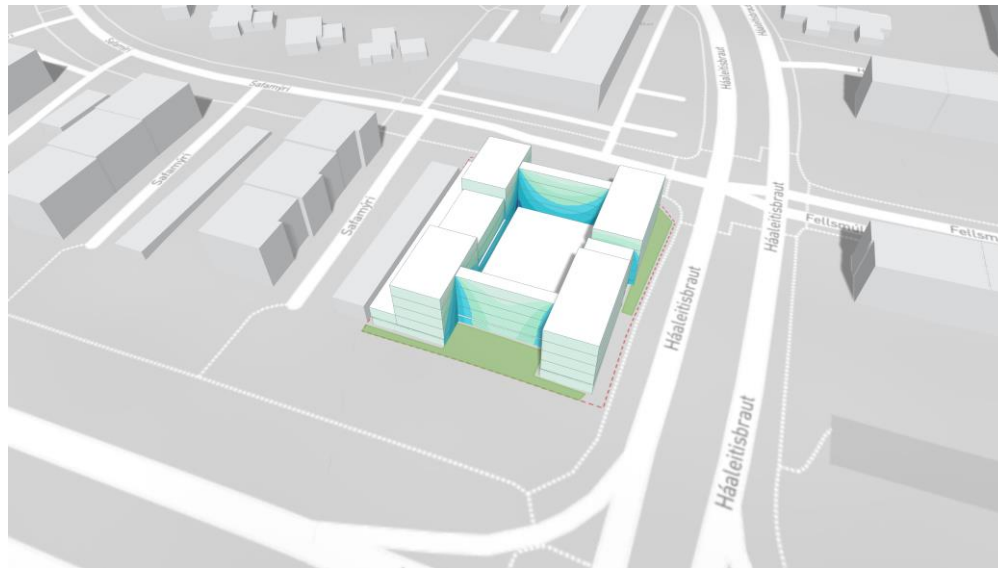
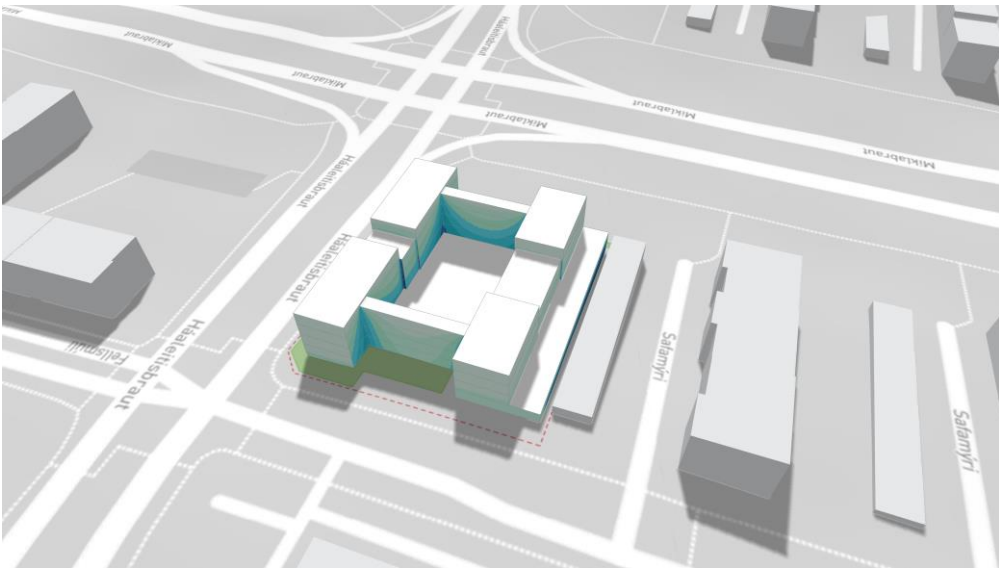
Horft í suður



Facade

Below 5%	0 %
Between 5 and 15%	2 %
Between 15 and 27%	24 %
Above 27%	74 %

*
Vertical Sky Component
 The Vertical Sky Component (VSC) analysis indicates daylight potential for points on the facades. It measures how much light from the sky reaches the facades, relative to available light on a horizontal unobstructed surface. The VSC score is given as a percentage where the maximum score is ~40%.



Safamýri 58

Dagsbirta – sólarstundir á útveggjum íbúða (VSC)*

BROKKR
.studio