



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 4. mars 2020 varðandi eftirfarandi mál.

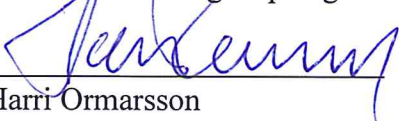
### **Starmýri 2**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn PKdM Arkitekta ehf. dags. 18. júlí 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Safamýri/Álftamýri vegna lóðar nr. 2 við Starmýri. Í breytingunni felst að hækka hús nr. 2a um tvær hæðir frá núverandi ástandi og bæta við byggingarreit til vesturs fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem snýr að Álftamýri. Breytingin gerir ráð fyrir að á lóðinni verði heimild fyrir íbúðir, verslunar- og þjónustustarfsemi og aðra atvinnustarfsemi sem samræmast notkunarskilgreiningum í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Auk þess er gert ráð fyrir breytingum á lóð og nýjum bílastæðaskilmálum í samræmi við áherslur Aðalskipulags, samkvæmt uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 12. september 2019, síðast br. 27. febrúar 2020. Einnig eru lagðir skýringar- og skuggavarsuppdr. dags. 19. september 2019. Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: 11 íbúar að Álftamýri 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 dags. 27. janúar 2020, Ragnheiður Bragadóttir f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 29. janúar 2020, Erla Hafrún Guðjónsdóttir dags. 29. janúar 2020 og Guðmundur B. Ólafsson f.h. eiganda og íbúa Starmýri 4 og 8 dags. 29. janúar 2020. Einnig er lagt fram skuggavarsuppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 18. febrúar 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. febrúar 2020.

*Samþykkt með þeim breytingum sem þar koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. janúar 2020.*

*Vísað til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 12. september 2019, síðast br. 27. febrúar 2020, skýringar- og skuggavarsuppdr. dags. 19. september 2019, innkomnar athugasemdir, skuggavarsuppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 18. febrúar 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. febrúar 2020.

# TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR. 2 VIÐ STARMÝRI SKÝRINGARUPPDRAÐTUR

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0

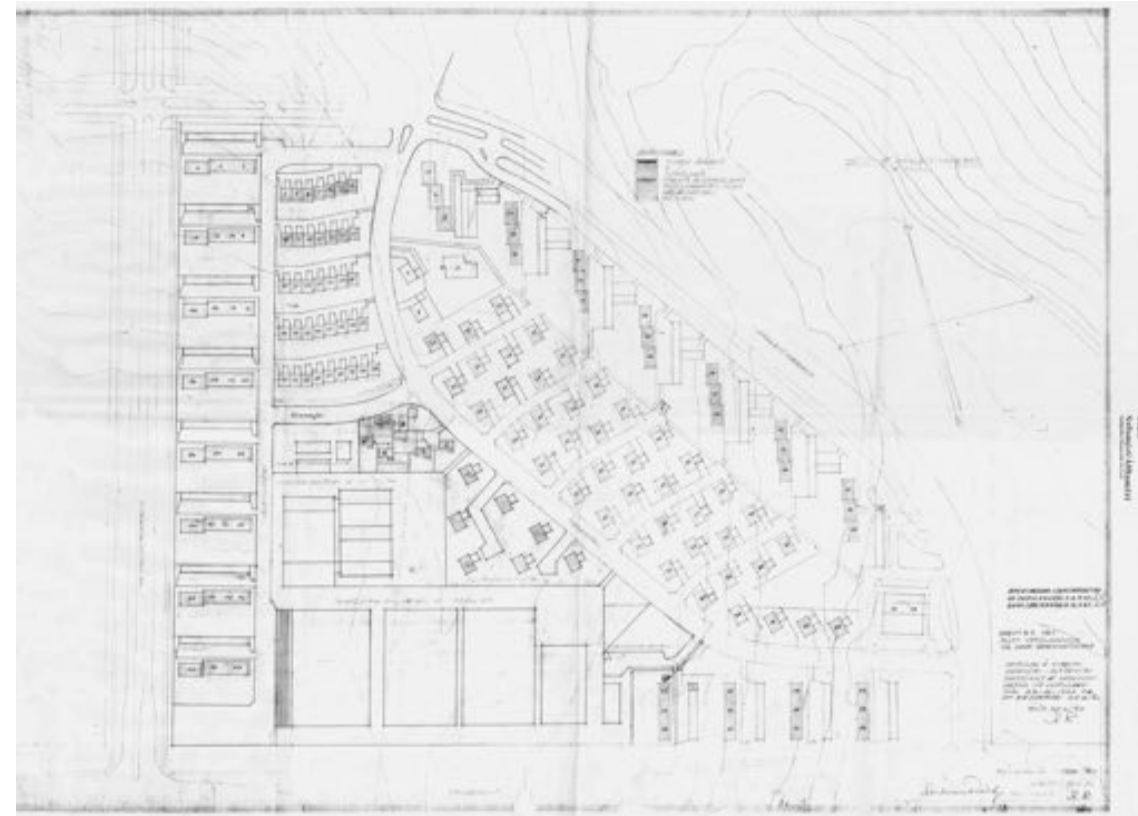


Údráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Údráttur úr gildandi deiliskipulagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61

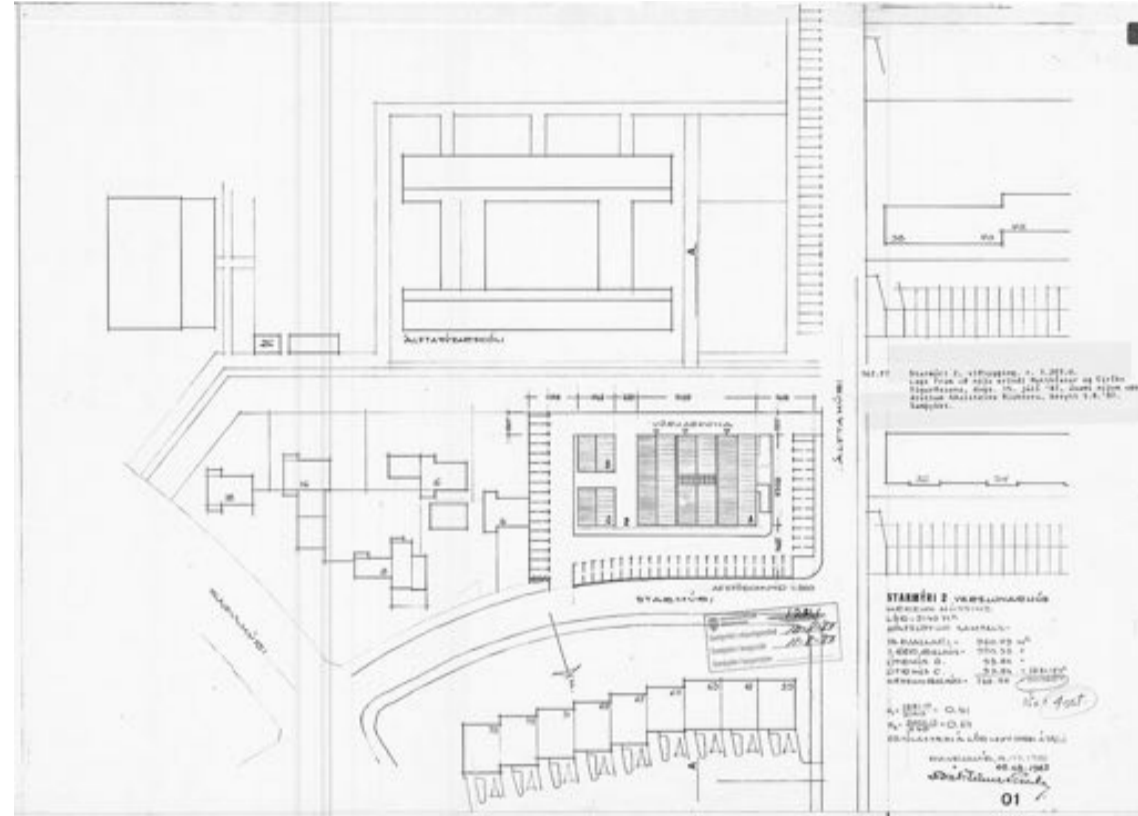
Saga helstu samþykpta og meðferðar hjá borgaryfirvöldum er varða deiliskipulag lóðar nr. 2 við Starmýri



**14.11.1961 Samþykkt í bæjarráði**  
**Samþykkt deiliskipulag**

Deiliskipulagsuppdráttur Aðalsteins Richter dags. febrúar 1960 fyrir Safamýri / Álftamýri

Skýring: Lóð nr. 2 við Starmýri er skilgreind með 3 byggingareitum fyrir verslunarhúsnæði. Ekki kemur fram byggingarmagn, hæðir eða nýtingarhlutfall lóðar.

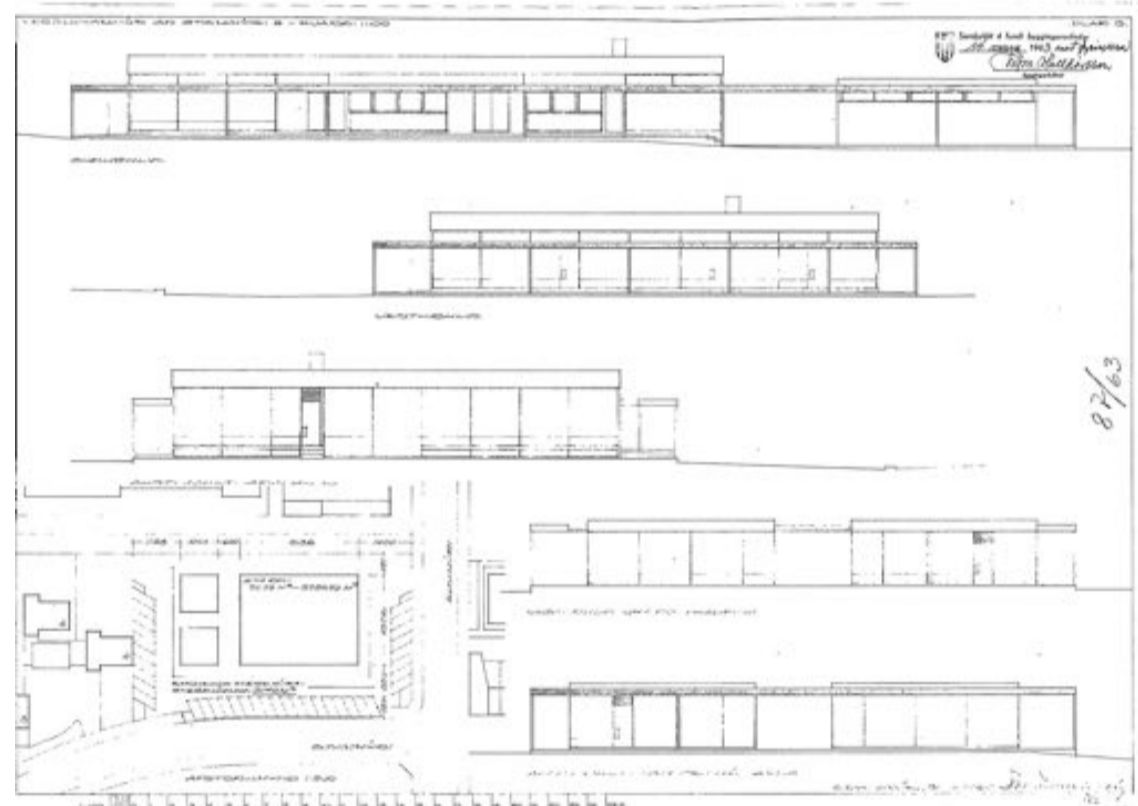


**11.08.1987 Samþykkt í Borgarráði og í Skipulagsnefnd 10.08.1987**  
**Deiliskipulagsbreyting**

362.87 Starmýri 2, viðbygging  
BN númer: 823/87  
Staðgreinir: 1.283.0

Lagt fram að nýju erindi Mattíasar og Eiríks Sigurðssonar, dags. 15. júlí '87, ásamt nýjum uppdráttum Aðalsteins Richters, breytt 5.8.87.

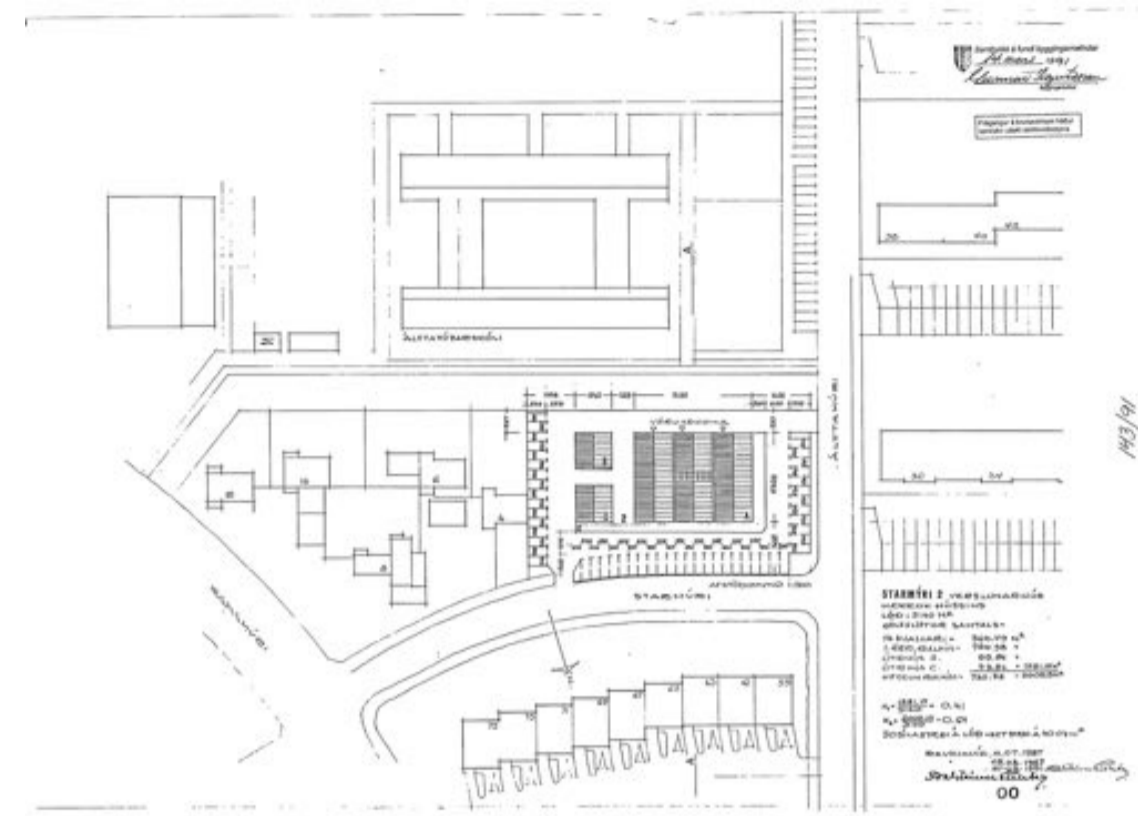
Skýring: Deiliskipulagsbreyting var gerð fyrir lóð nr. 2 við Starmýri. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með nspaki og kjallara, niðurgrofnum að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvíhalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skyggni á öllum hlöðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0.64. 50 bílastæði á lóð. Eitt bílastæði á hverja 400m<sup>2</sup>



**14.03.1963 Samþykkt á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkurborgar**  
**Samþykktir aðaluppdrættir**

Starmýri 2, aðaluppdrættir -  
BN númer: 87/63  
Staðgreinir: 1.283.0  
Byggingarmagn á lóð: 711,75m<sup>2</sup> Lóðarstærð: 3.140,4m<sup>2</sup> Nýtingarhlutfall: 0.2

Skýring: Afstöðumynd lóðar og 3 einnar hæðar byggingar tengdar saman með yfirbyggðu skyggni.



**26.09.1995 Samþykkt í Borgarráði og í Skipulagsnefnd 28.08.95**  
**Deiliskipulagsbreyting**

377.95 Starmýri 2, lóðamál, ofanábygging  
Skjalnúmer: 7703  
Staðgreinir: 1.283.0

Lagt fram bréf Óttars Halldórssonar og Viggós Benediktssonar f.h. Ísflex hf., dags. 9.08.95, varðandi lóð nr. 2 við Starmýri. Einnig lagðir fram uppd. Ríkharðs Oddssonar og Sigurðar Hafsteinssonar að ofanábyggingu á húsinu Starmýri 2b og 2c, dags. júlí 1995, ásamt afstöðumynd Aðalsteins Richters, dags. 18.08.95.

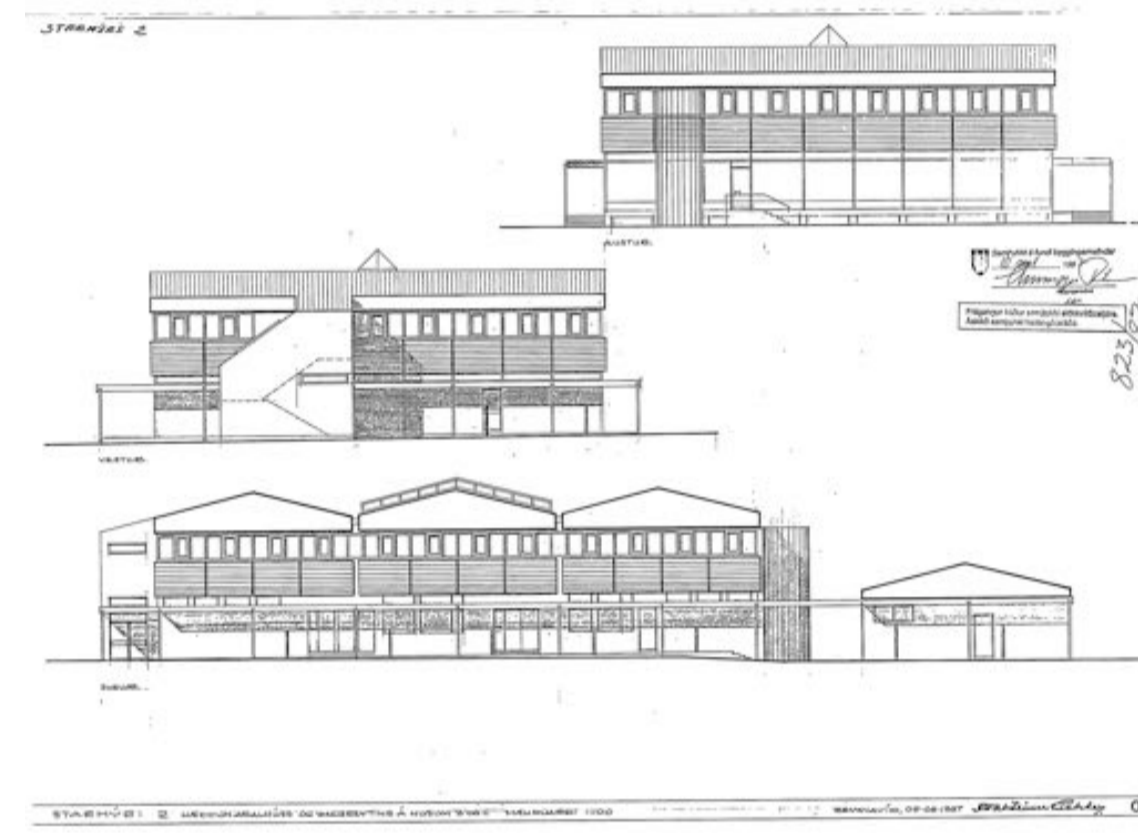
Samþykkt. Skipulagsnefnd undirstrikar að samþykktin tekur ekki til aðalhússins á lóðinni (húss A).

**23.10.1995 Samþykkt í Skipulagsnefnd**  
**Deiliskipulagsbreyting**

476.95 Starmýri 2, ofanábygging  
Skjalnúmer: 7703  
Staðgreinir: 1.283.0

Lagt fram bréf Viggós Benediktssonar f.h. Ísflex hf., dags. 15.10.95, þar sem óskað er eftir staðfestingu skipulagsnefndar á því að heimilú sé bygging á allt að 5 íbúðum á húsi A við Starmýri 2.

Skipulagsnefnd samþykkir svohljóðandi bókun: „Í samræmi við samþykkt skipulagsnefndar 4.7.1994 og 31.7.95 felst skipulagsnefnd á að leyrið verði einlyft ofanábygging með allt að fimm íbúðum á hús merkt A á uppdrætti A. Richter, dags. 18.08.95, með þeim fyrirvörum sem koma í fyrri samþykktum skipulagsnefndar og bréfi umsækjanda, dags. 15.10.95.“



**14.03.1991 Aðaluppdrættir samþykktir á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkur**  
**Samþykktir aðaluppdrættir**

Starmýri 2, Verslunarhús – Hækkun hússins  
BN númer: BN002824  
Staðgreinir: 1.283.0

Skýring: Aðaluppdrættir í samræmi við Deiliskipulagsbreytingu frá 87. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með nspaki og kjallara, niðurgrofnum að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvíhalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skyggni á öllum hlöðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0.64.

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- SAMÞYKKTAR BYGGINGAHEIMILDIR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

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 auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með  
athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild  
Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## STARMÝRI 2

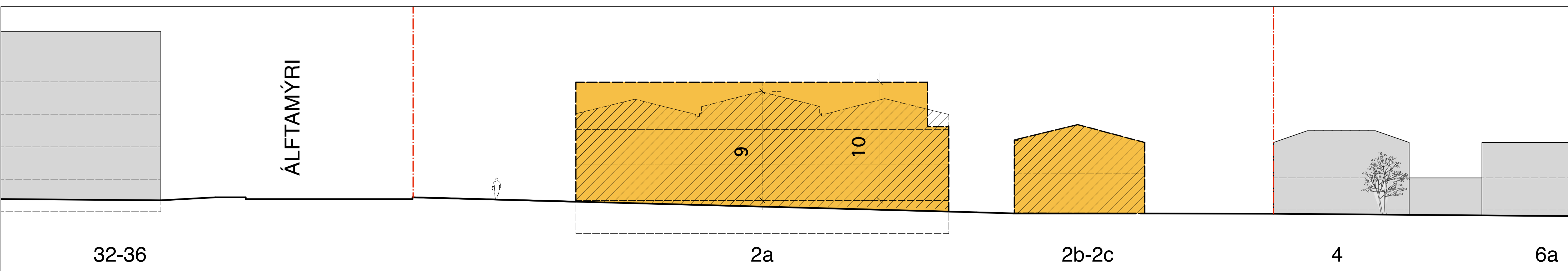
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

VERK NR.: 1901  
DAGS: 12.09.2019  
VERKHLUT: Deiliskipulag  
MKV: 1:200 (A1)

**PKdM**  
Bráttarhóli 4, Reykjavík 105 Ísland  
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077  
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is  
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 000455-5269  
Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

Tekning Breyting

02



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd  
Samanburður breytingartilögu við samþykktir í Borgarráði 11.08.87, Skipulagsnefnd 10.08.87, Byggingarnefnd 14.03.91, Skipulagsnefnd 23.10.95, Borgarráði 26.09.95 og í Skipulagsnefnd 28.08.95

MKV 1:200

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR. 2 VIÐ STARMÝRI  
SKÝRINGARUPPDRAÐTUR - SKUGGAVARP - SNEIÐINGAR

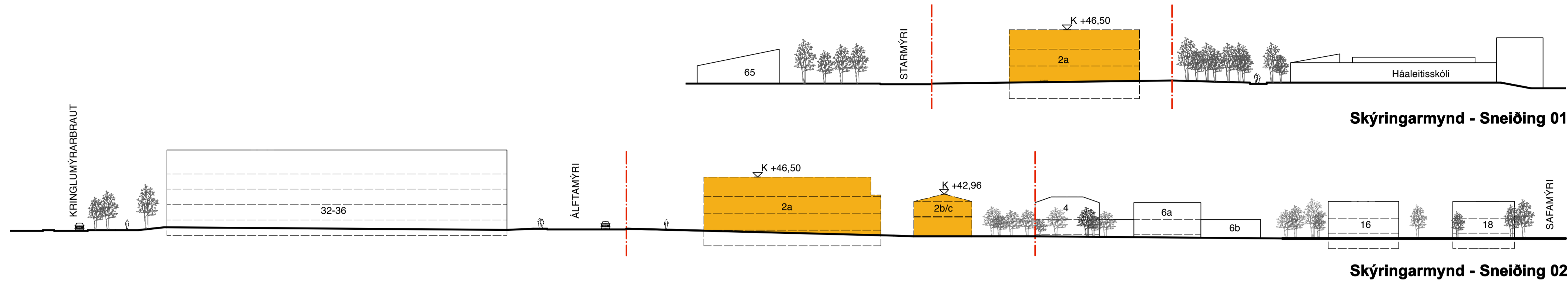
Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61



Skýringarmynd - Sneiðing 01

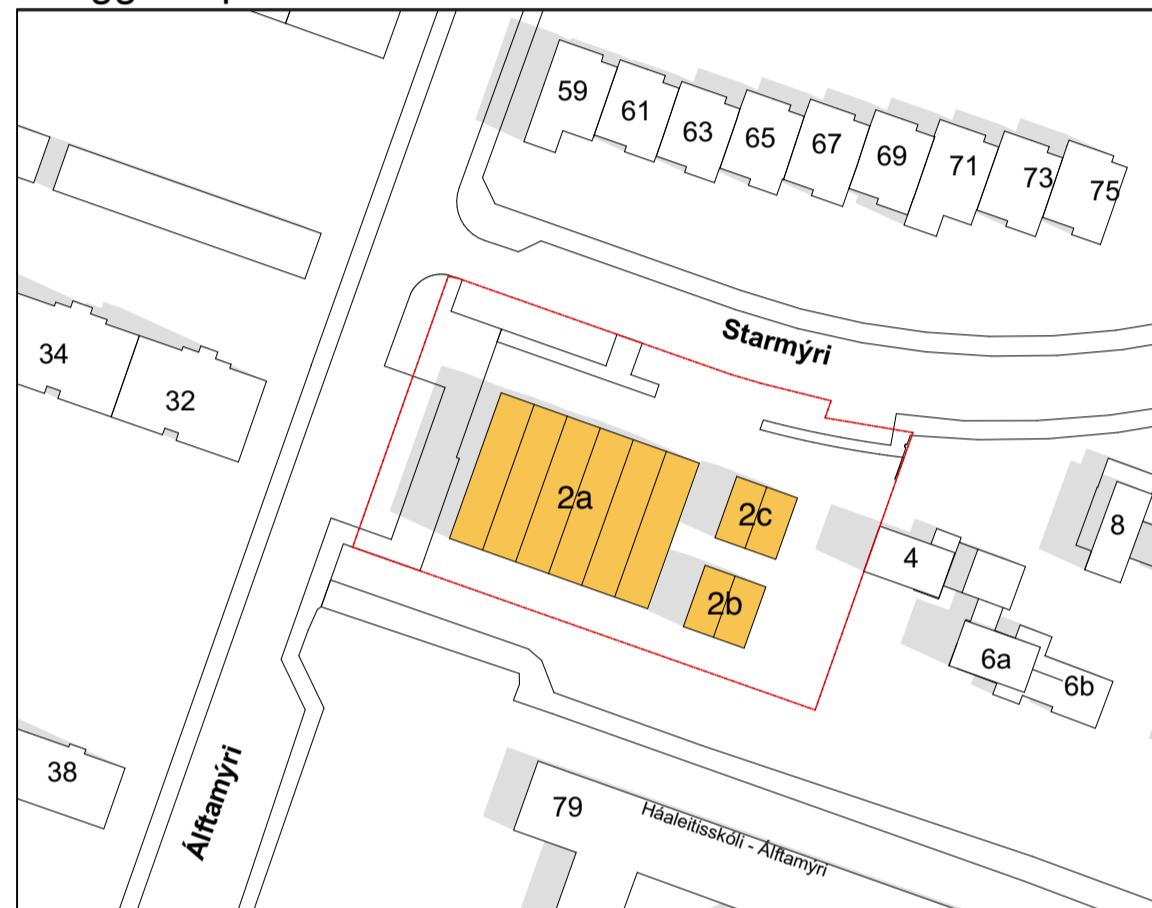
Skýringarmynd - Sneiðing 02

Samþykkt byggingaráform fyrir Starmýri 2  
Skuggavarp

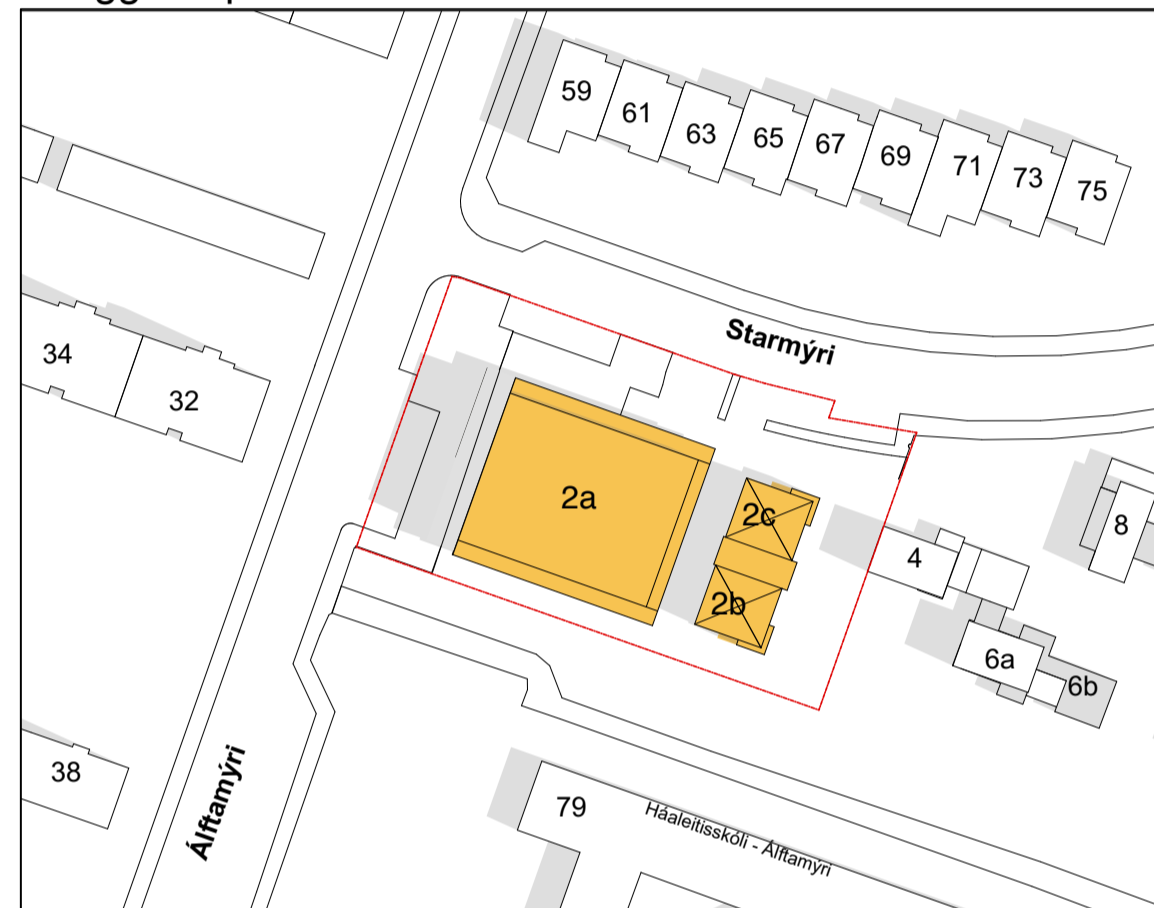
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Starmýri 2  
Skuggavarp

Samþykkt byggingaráform fyrir Starmýri 2  
Skuggavarp

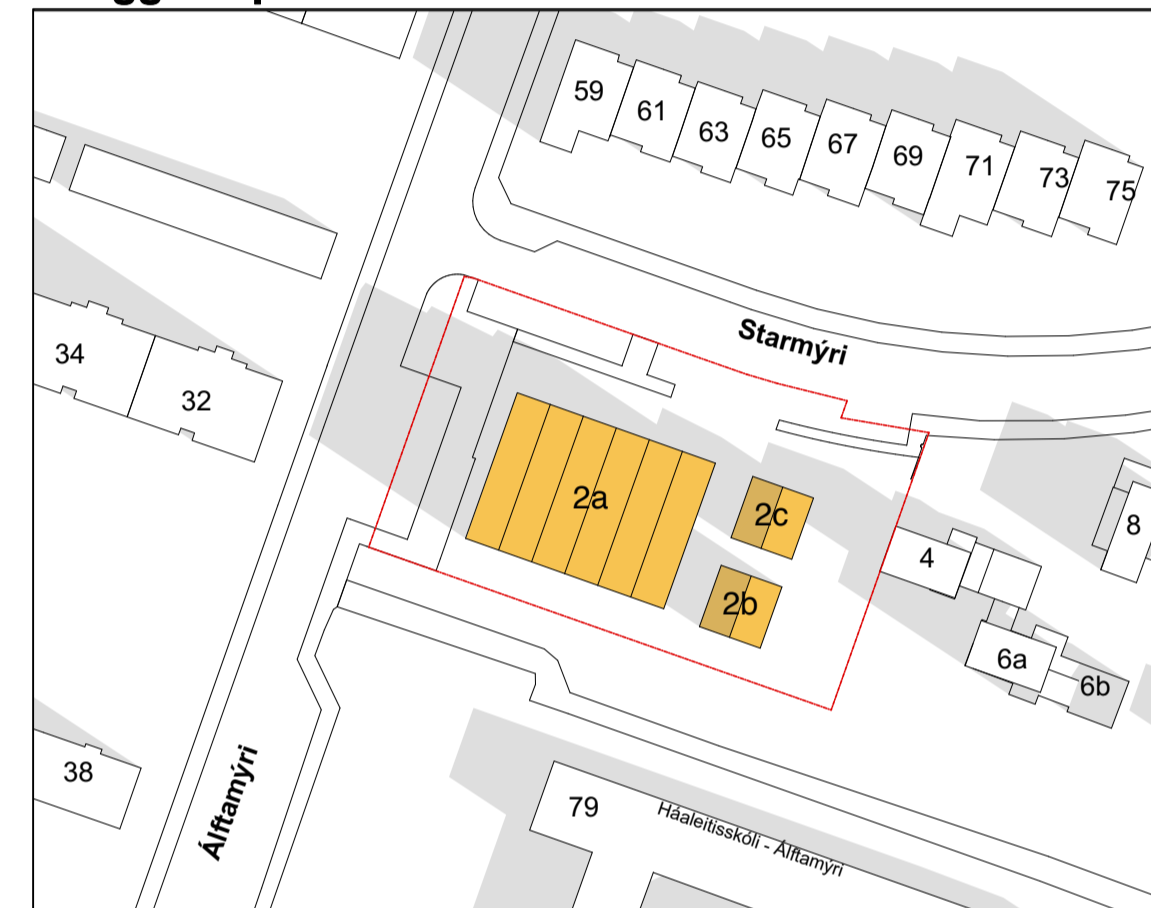
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Starmýri 2  
Skuggavarp



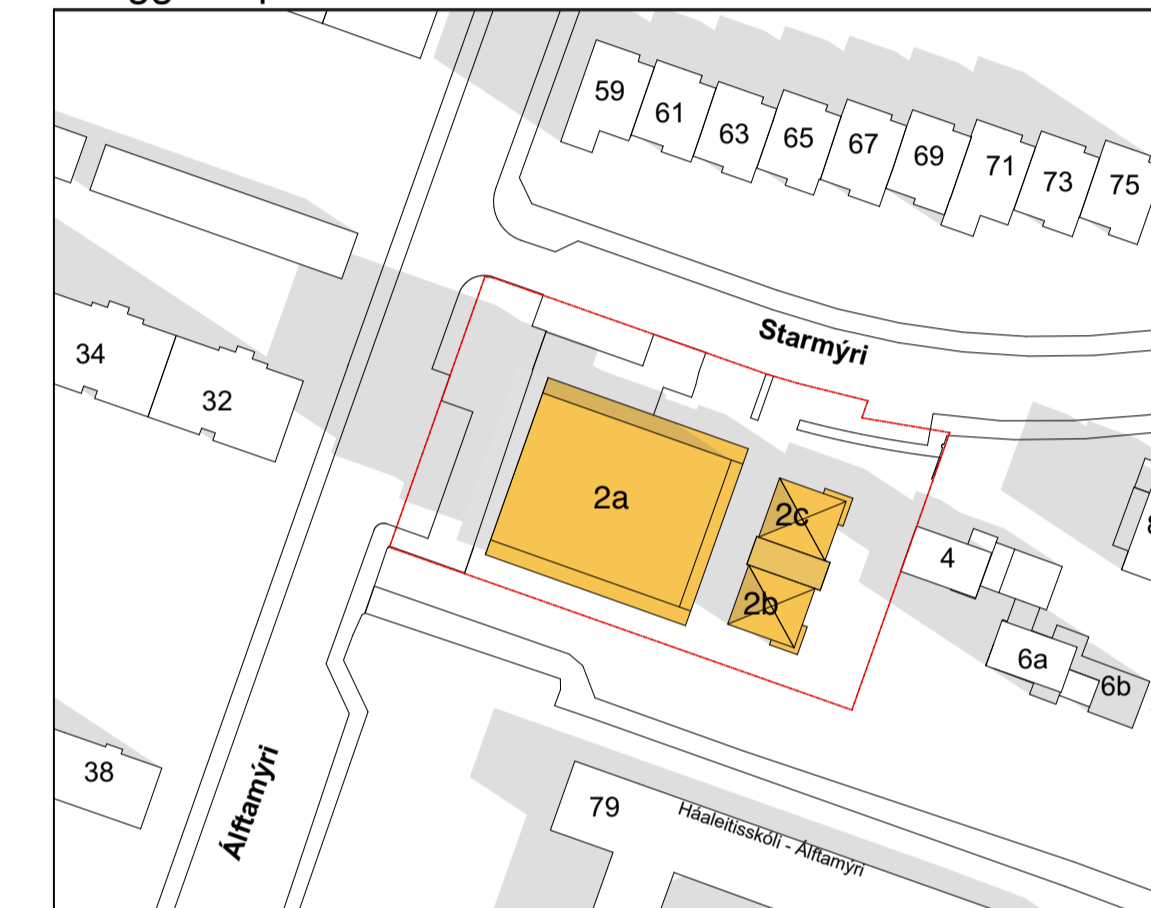
21. Júní Kl. 10:00



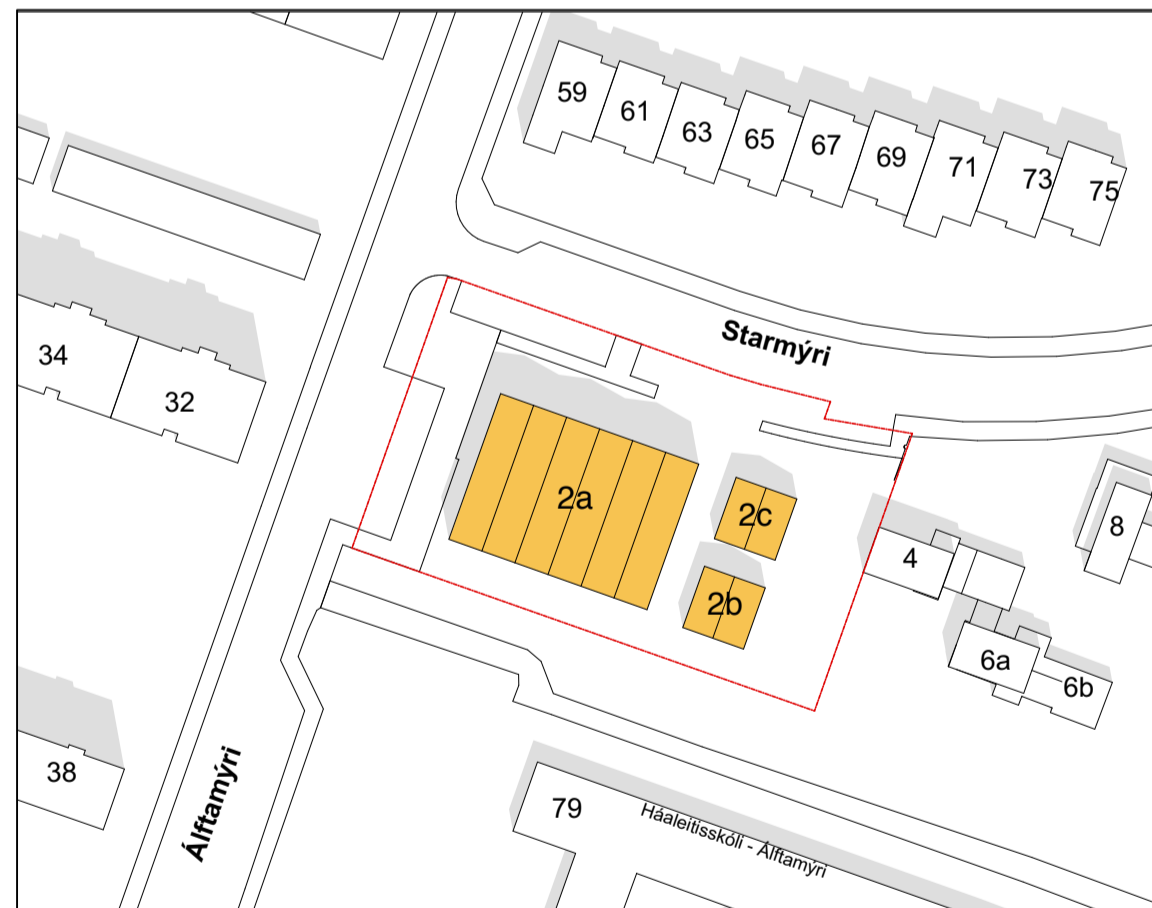
21. Júní Kl. 10:00



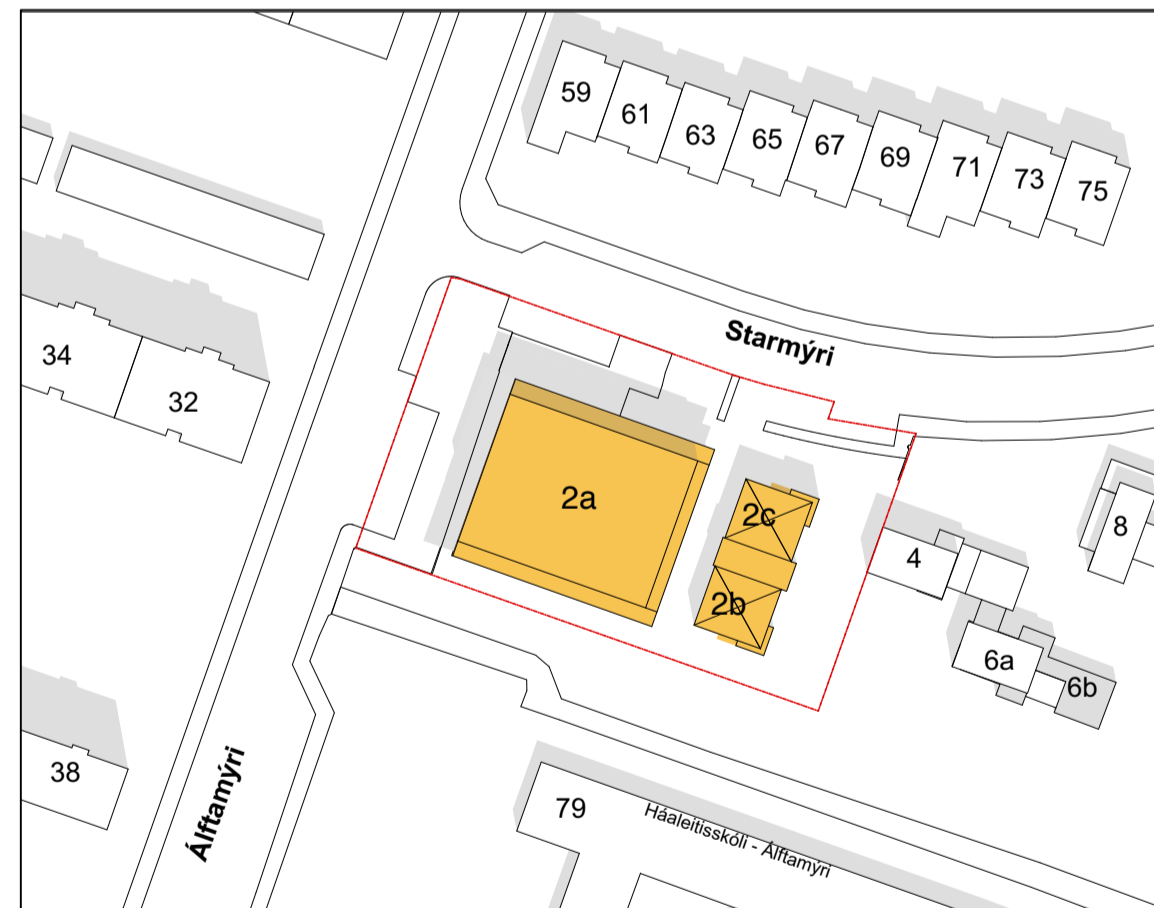
Jafndægur Kl. 10:00



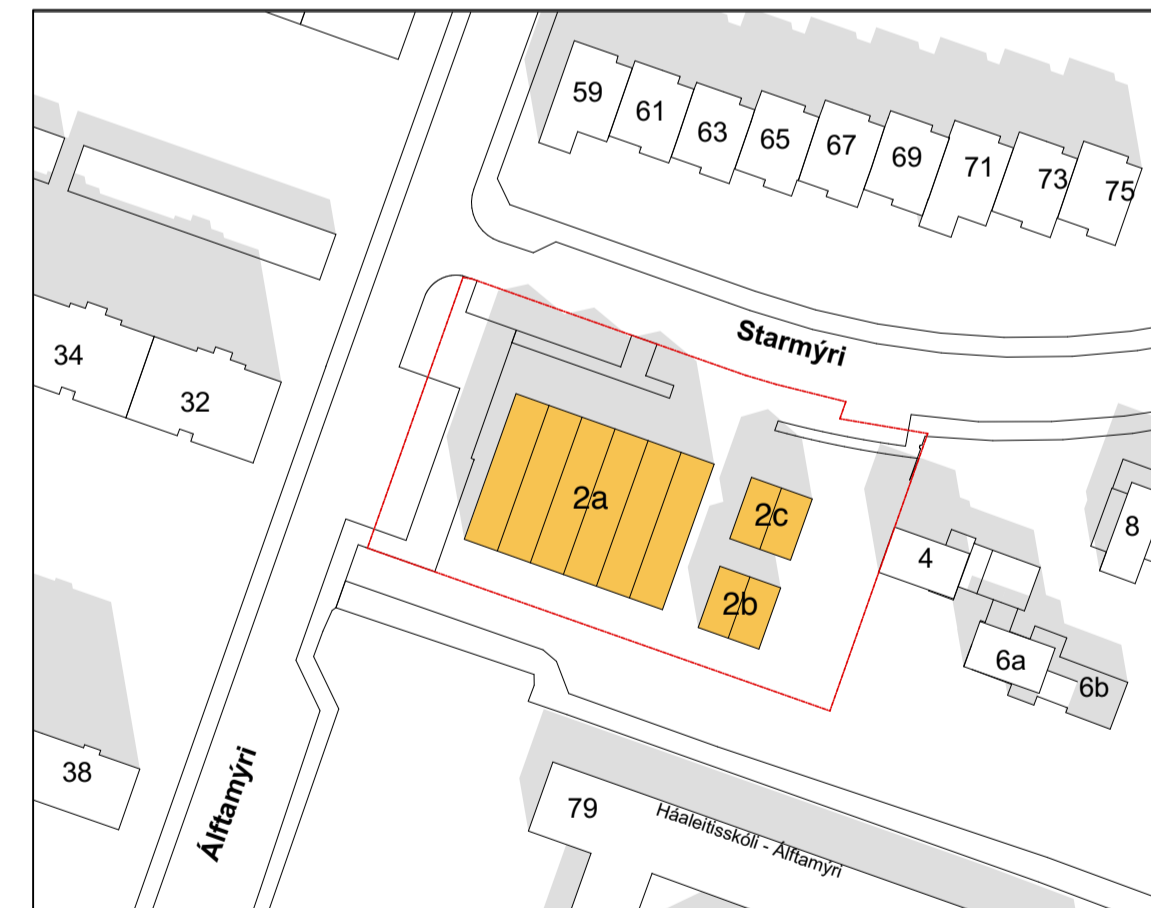
Jafndægur Kl. 10:00



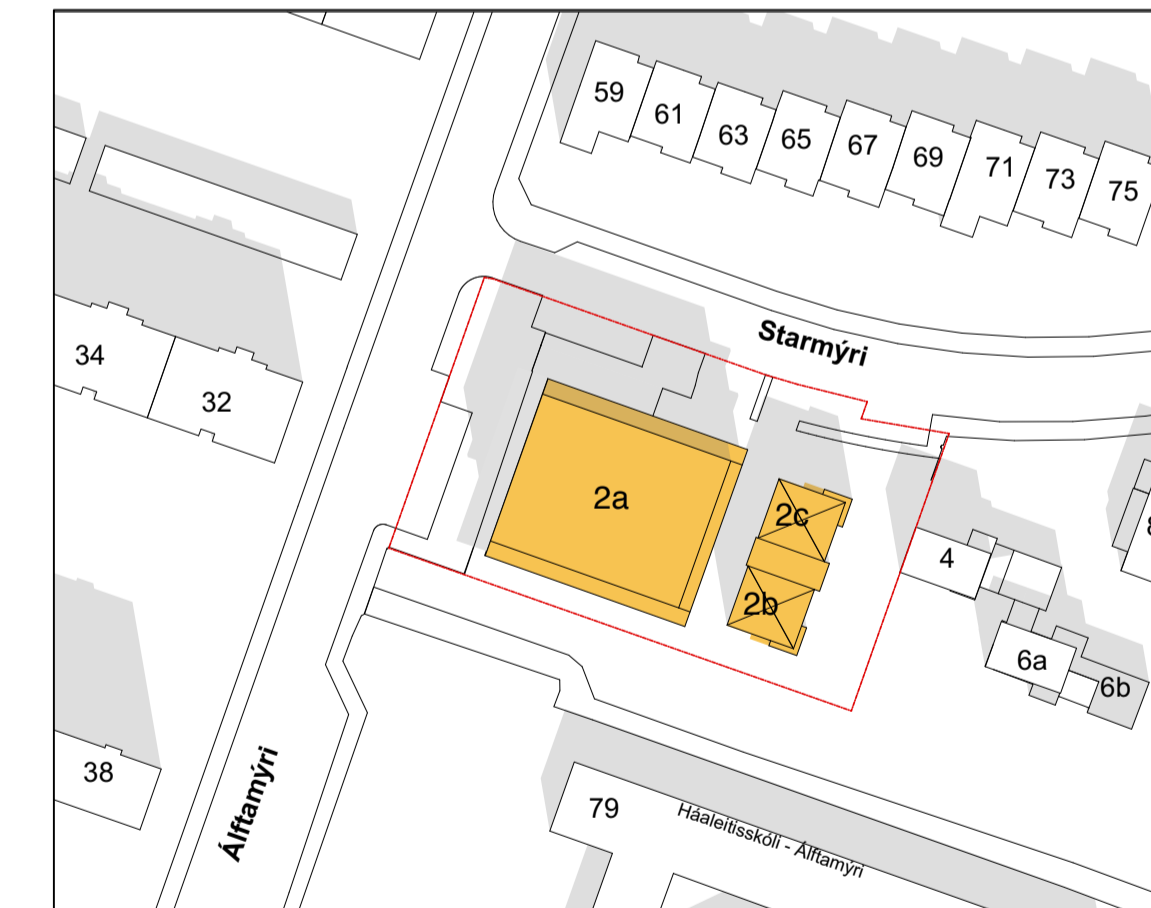
21. Júní Kl. 13:00



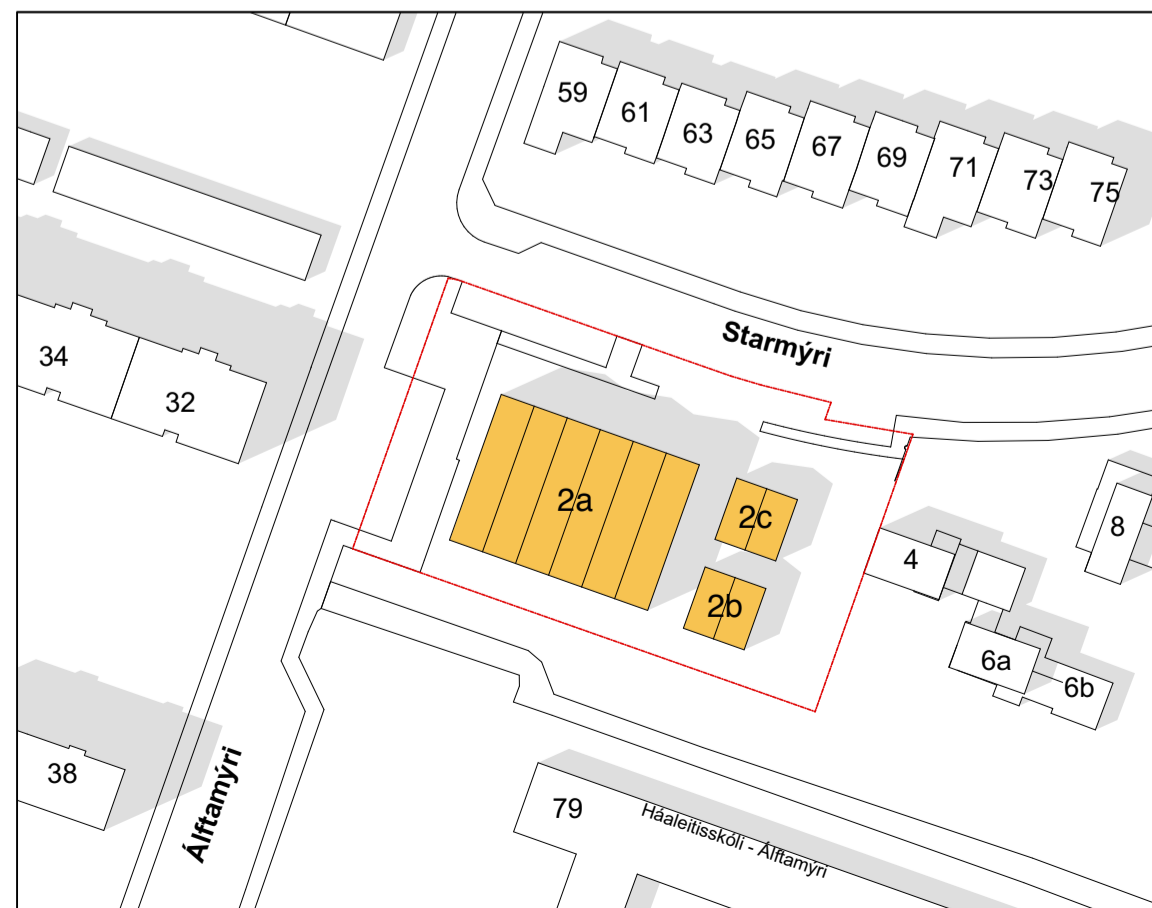
21. Júní Kl. 13:00



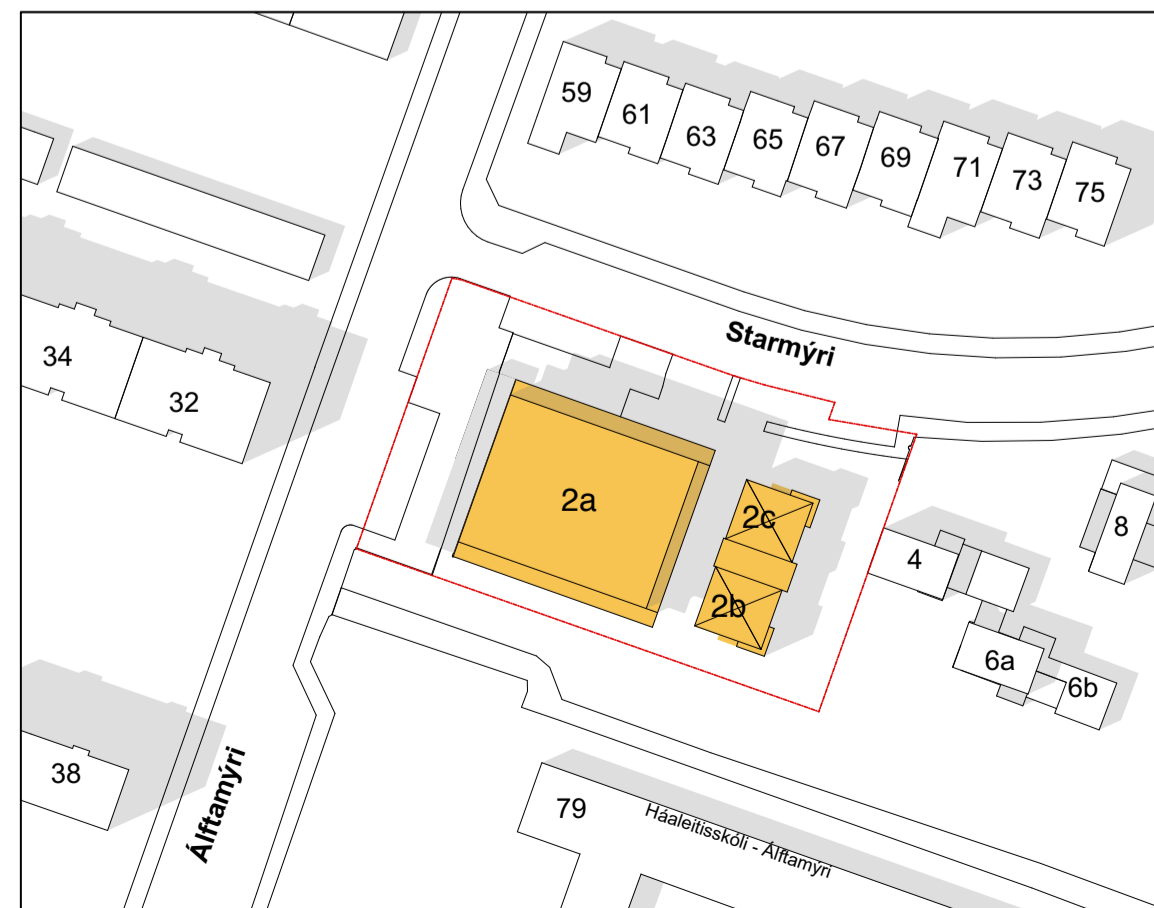
Jafndægur Kl. 13:00



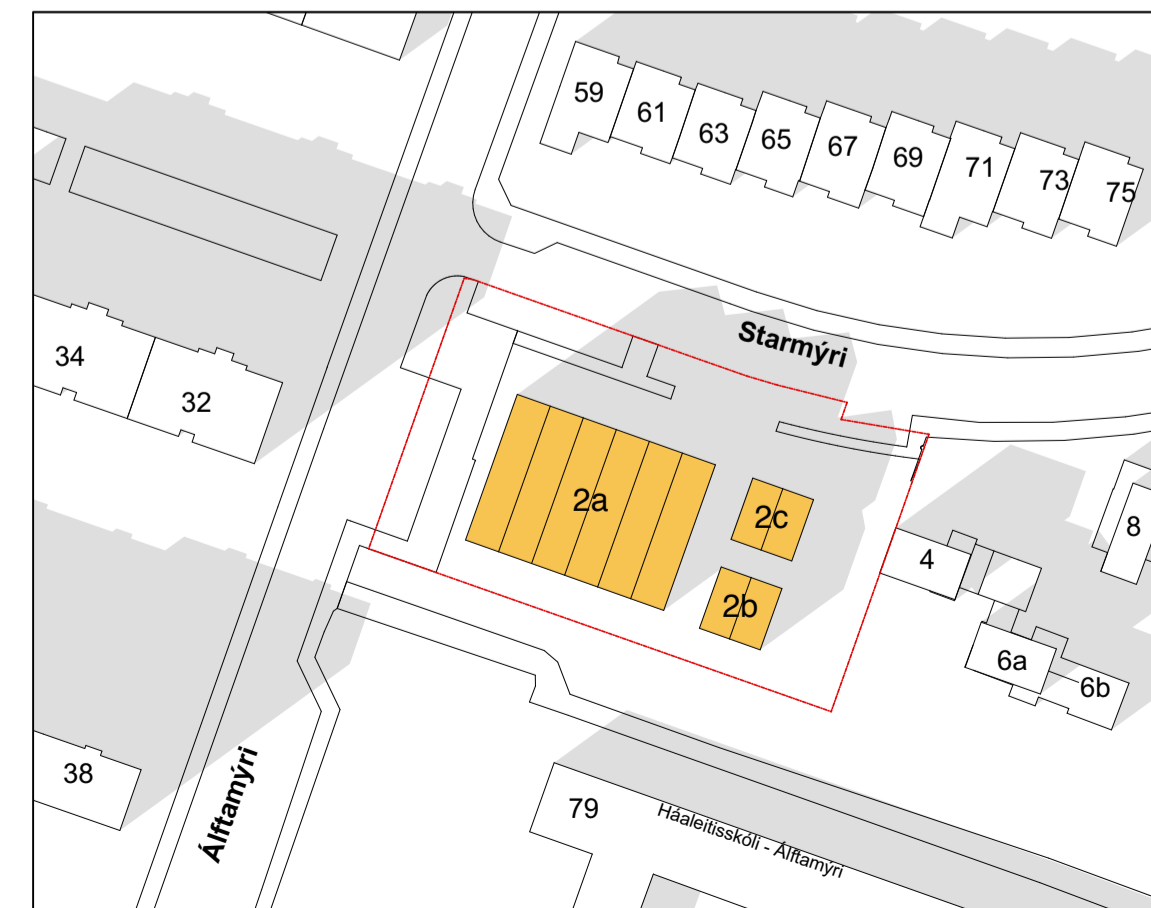
Jafndægur Kl. 13:00



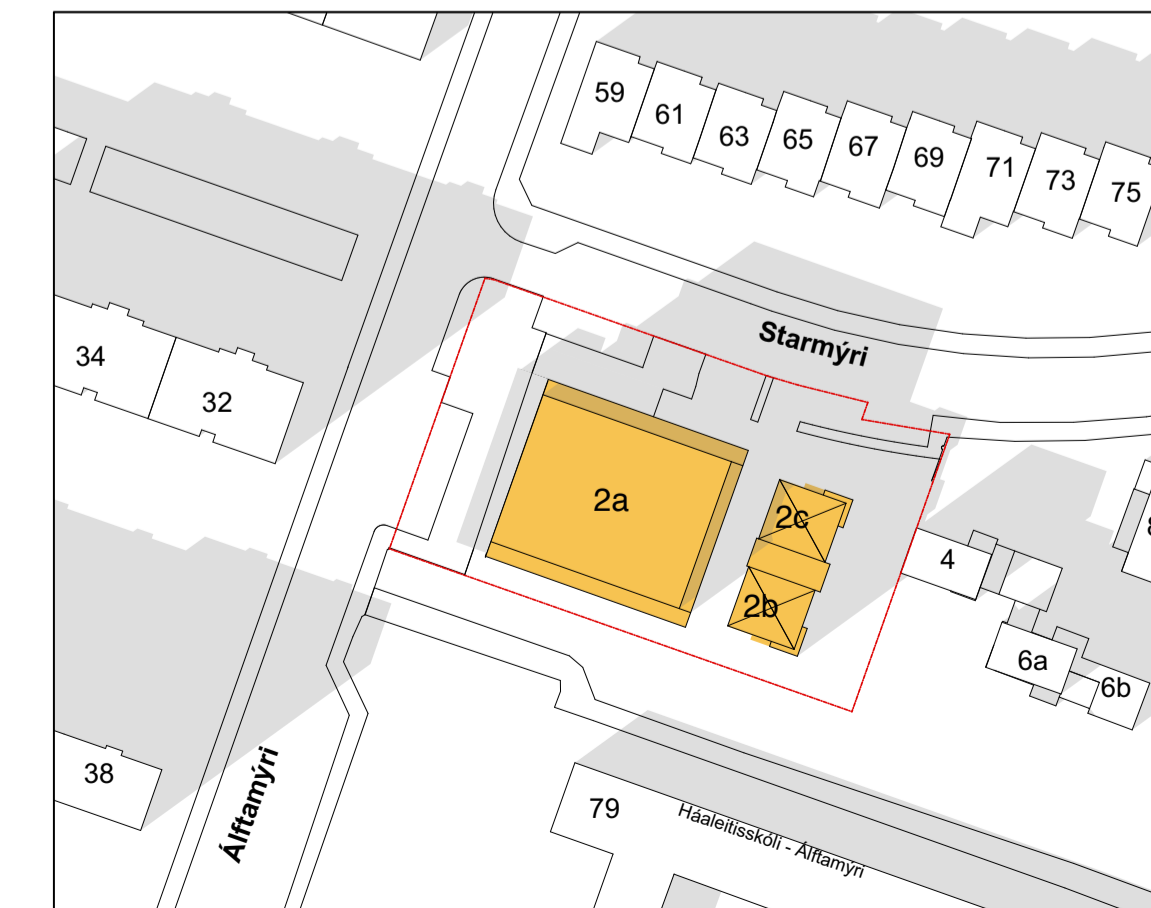
21. Júní Kl. 17:00



21. Júní Kl. 17:00



Jafndægur Kl. 17:00



Jafndægur Kl. 17:00

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

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 auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_ með

athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_.

**STARMÝRI 2**

**Tillaga að breyttu deiliskipulagi**

VERK NR.: 1907  
VERKHLUT: DAGS: 12.09.2019  
Deiliskipulag: MKV: \_\_\_\_\_

**PKDM**  
Bráttarhóli 4, Reykjavík 105 Ísland  
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077  
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is  
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-6269  
Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

Tekning: \_\_\_\_\_ Breyting: \_\_\_\_\_



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Úrdráttur úr gildandi deiliskiplagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

Deiliskiplagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstagar. 123/2010

var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

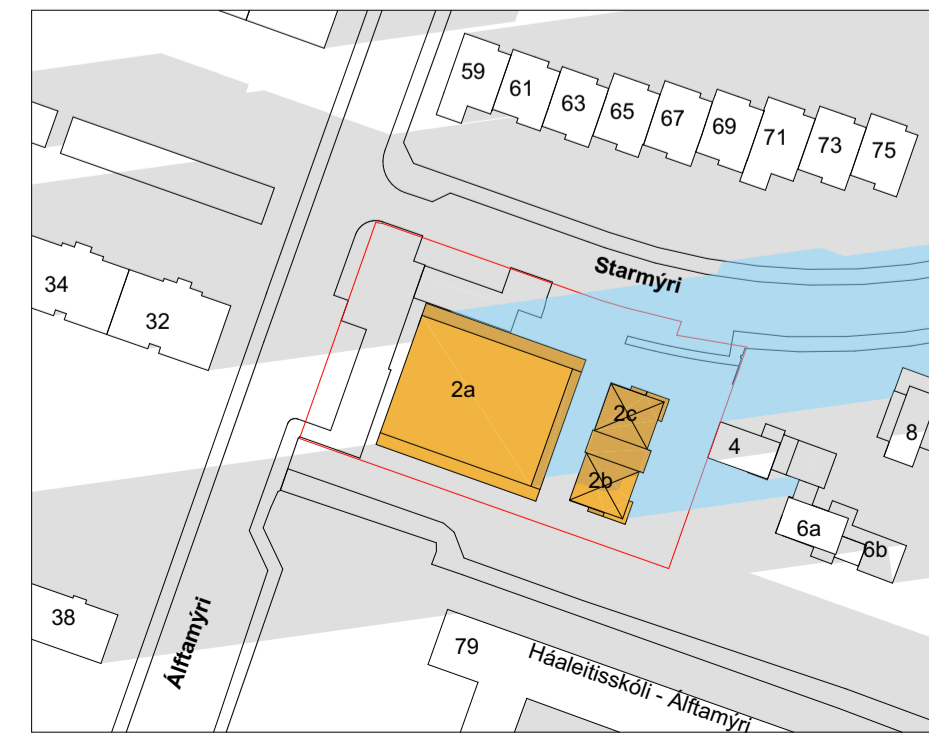
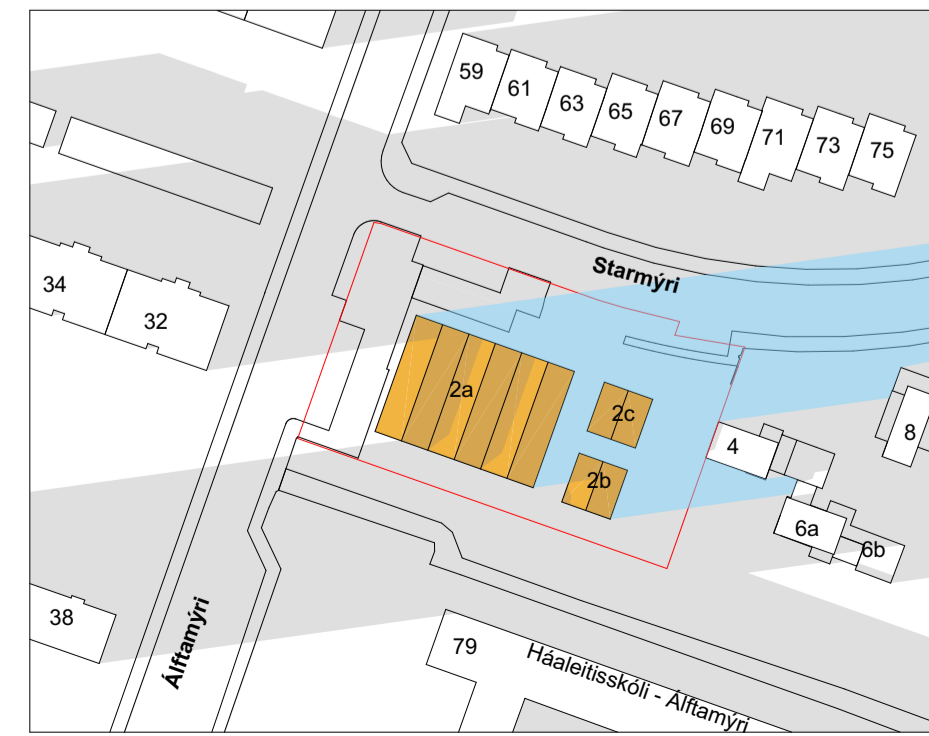
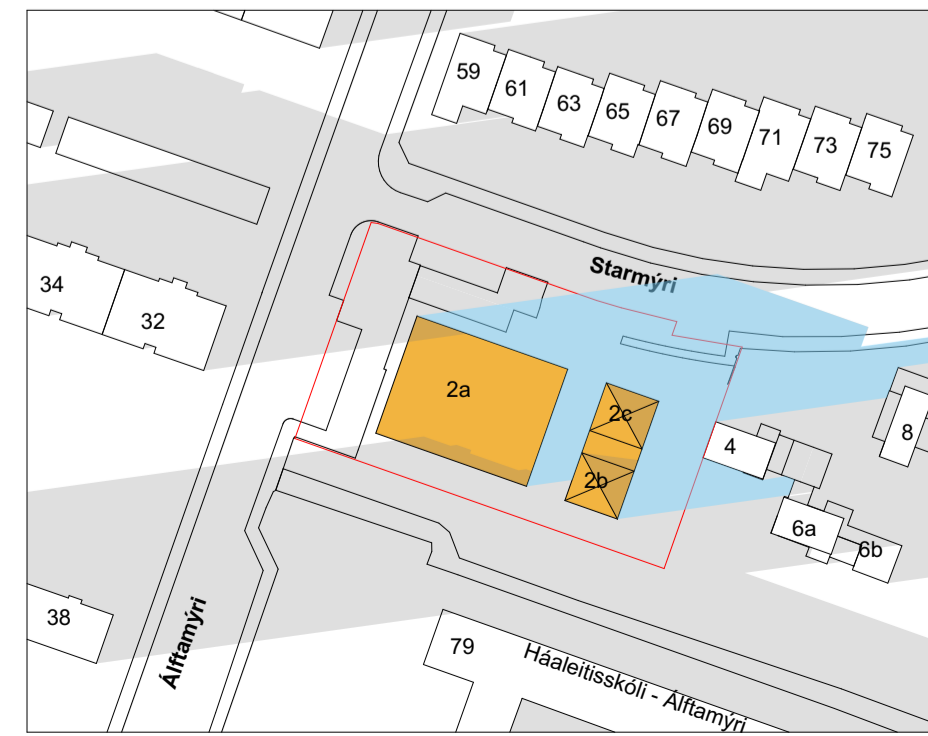
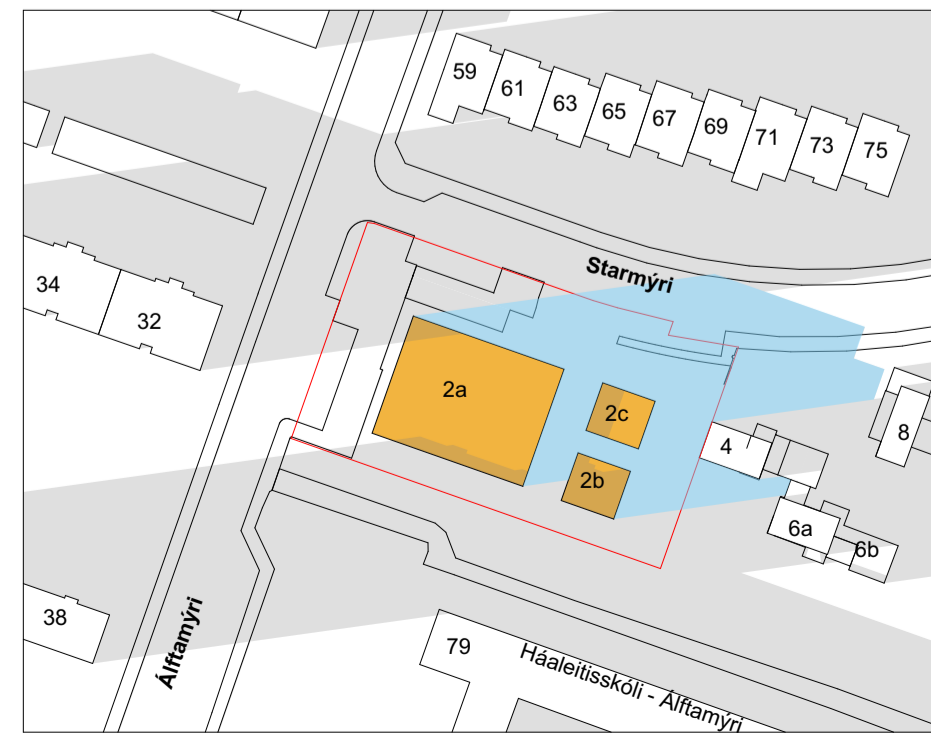
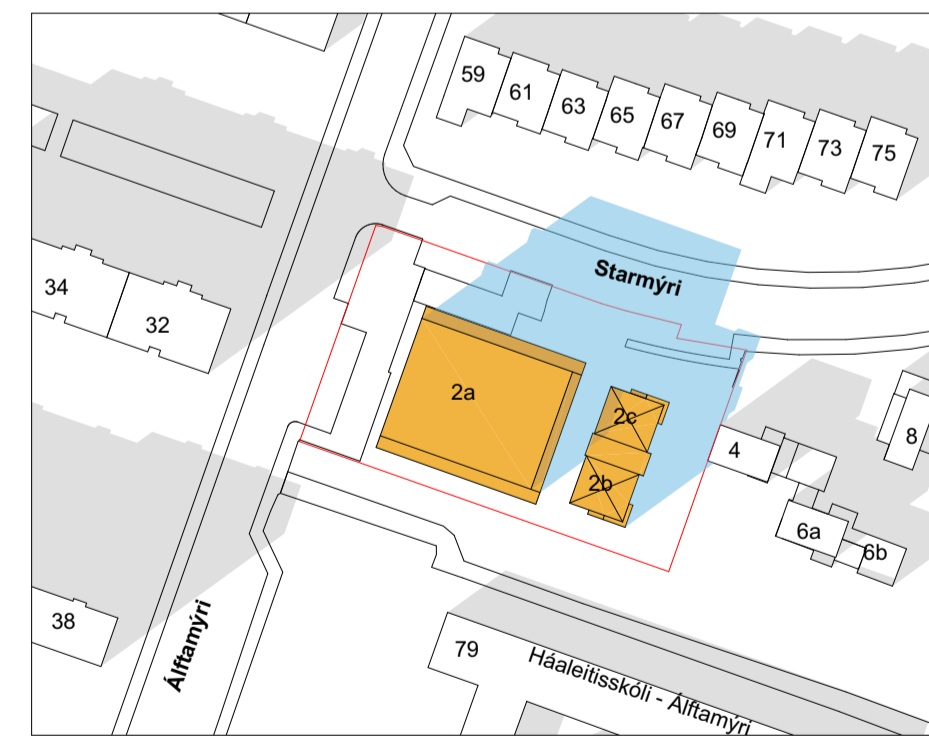
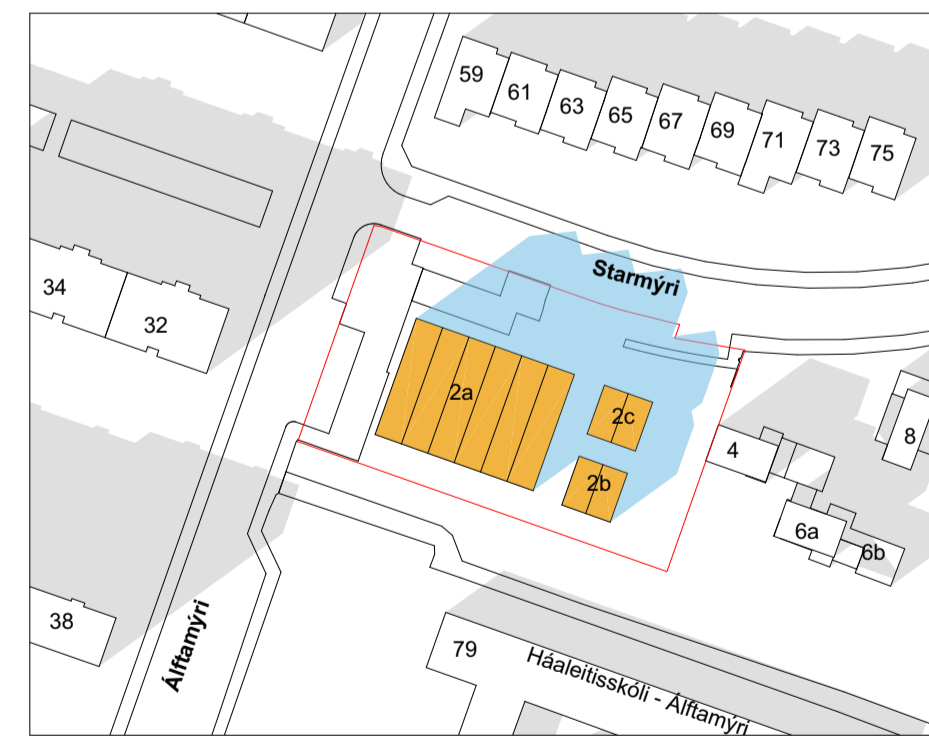
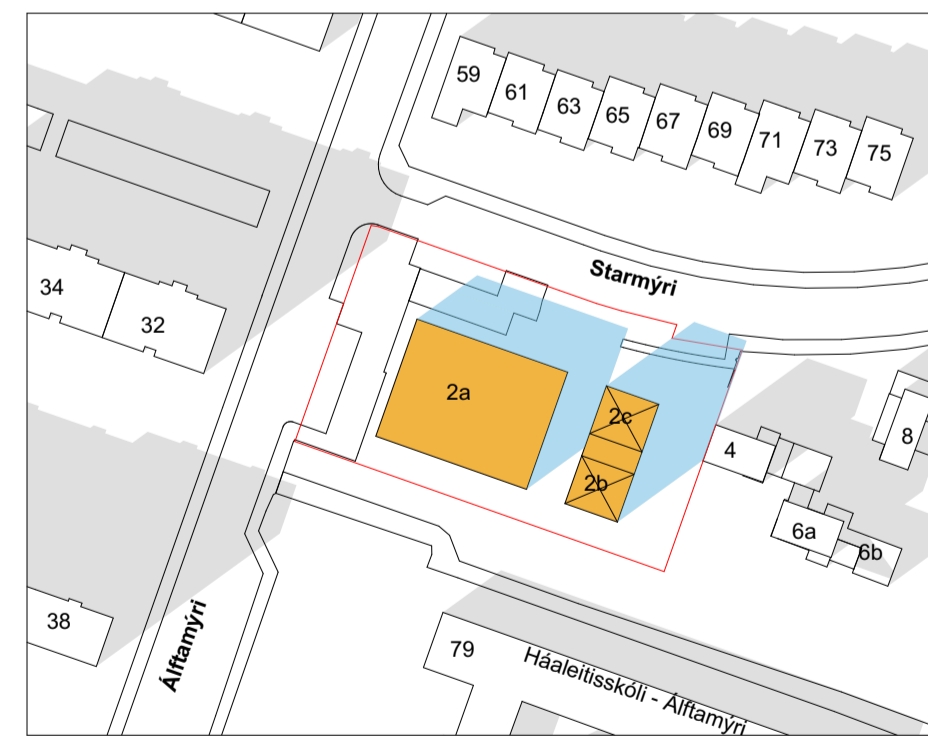
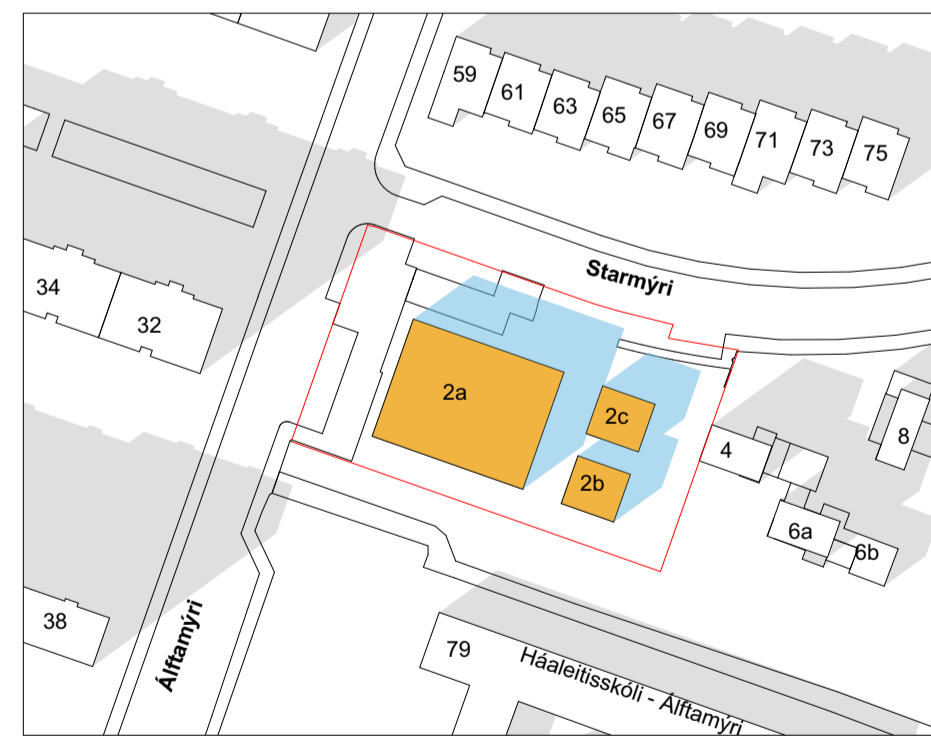
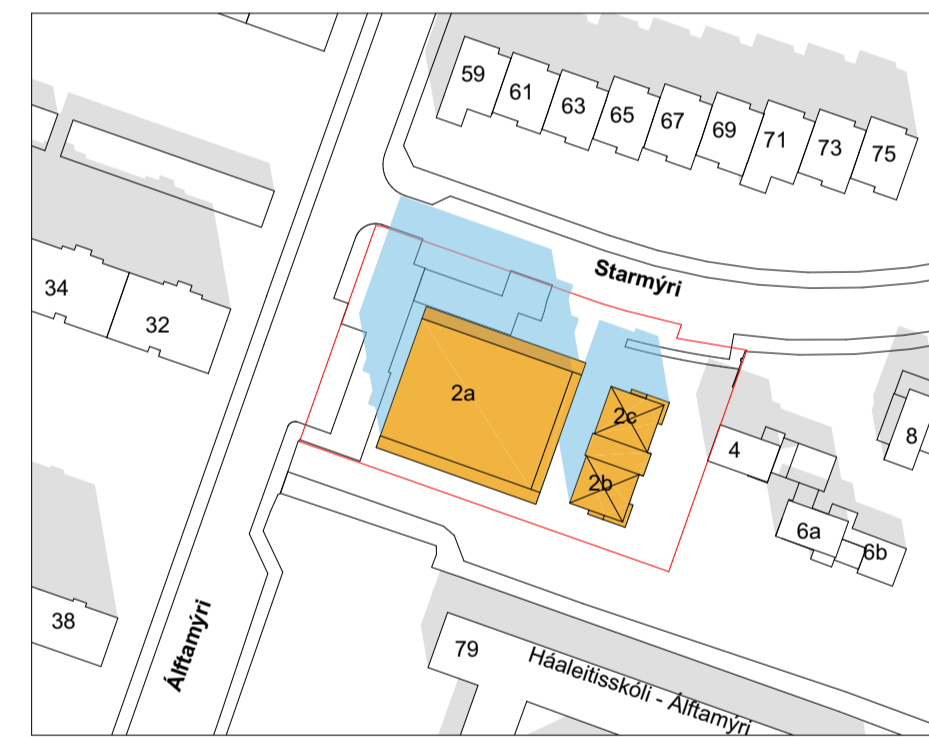
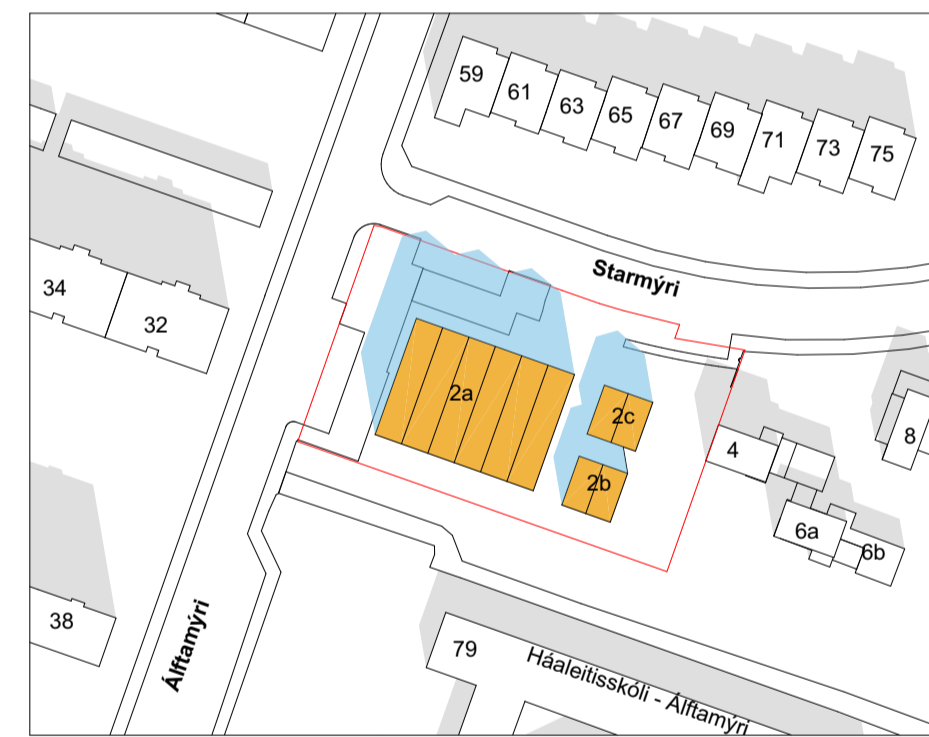
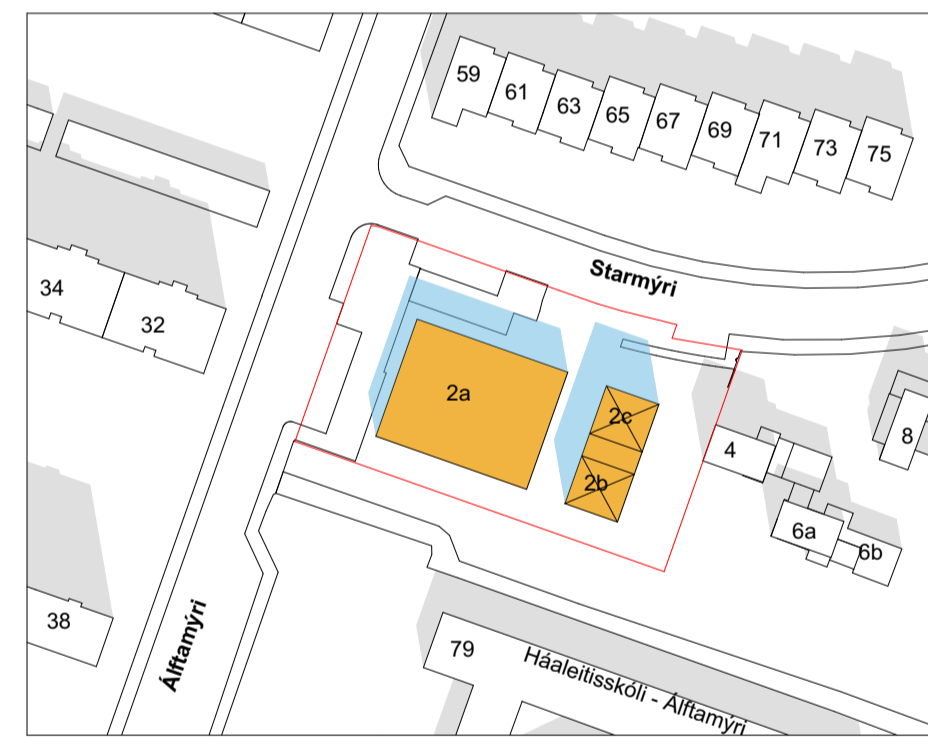
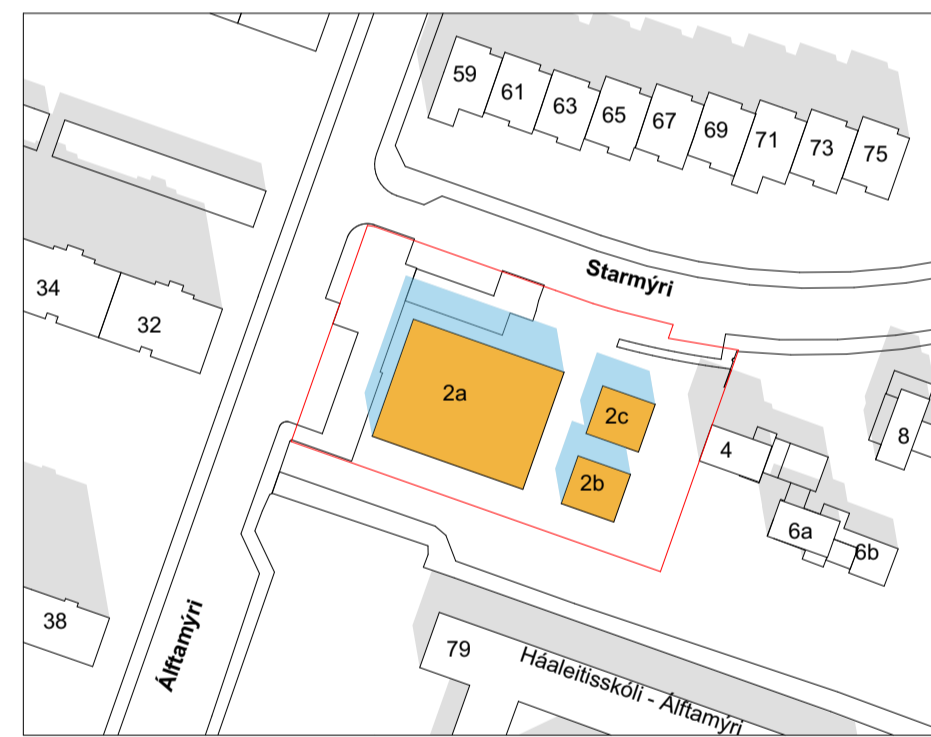
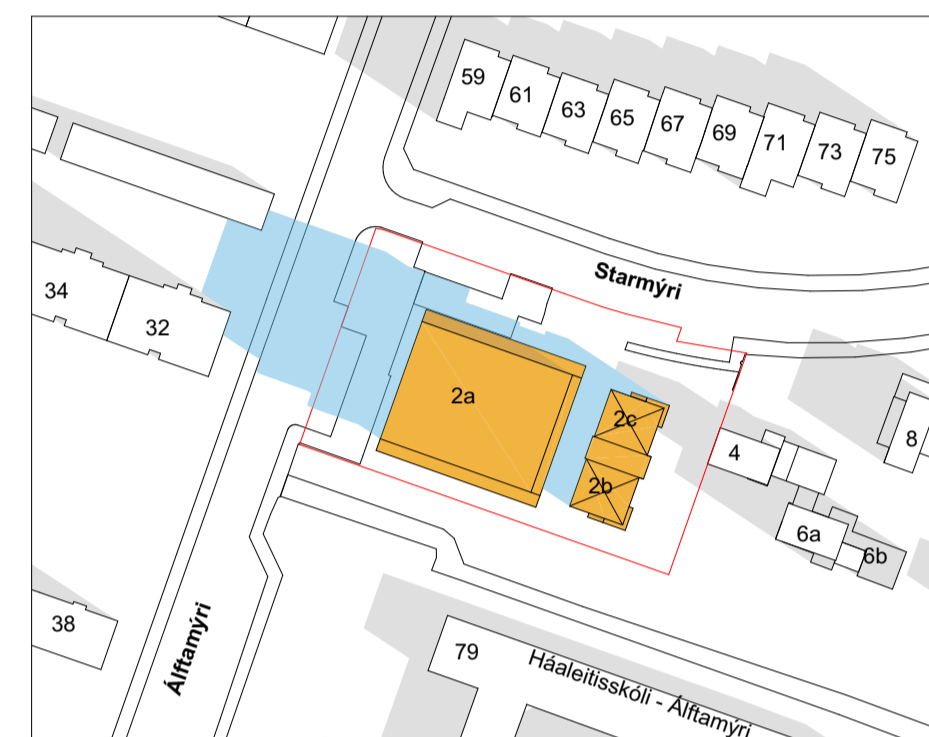
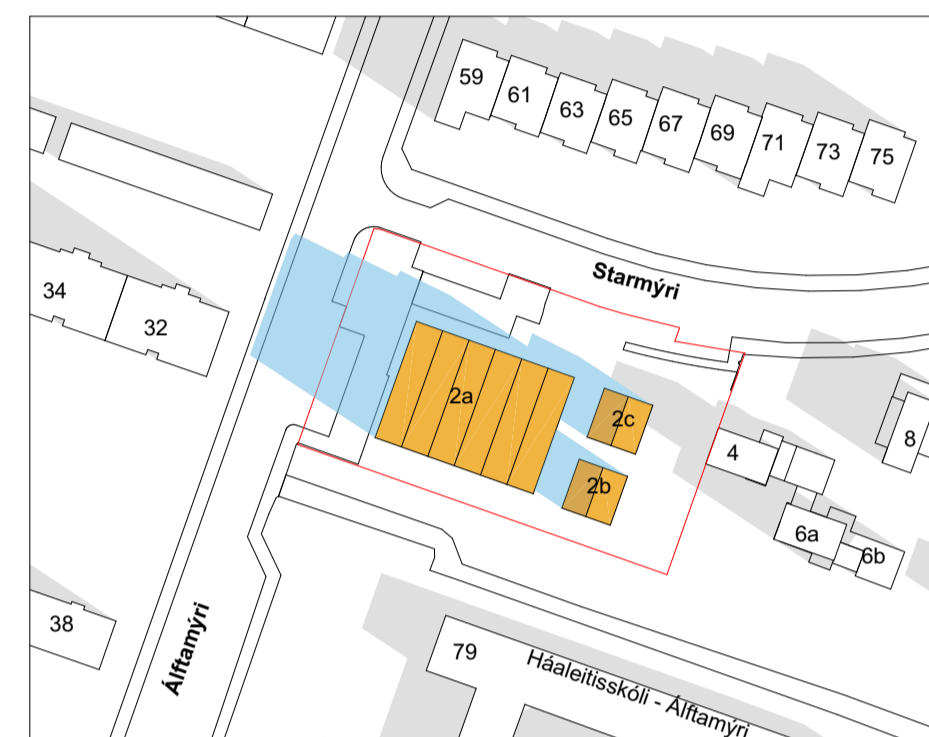
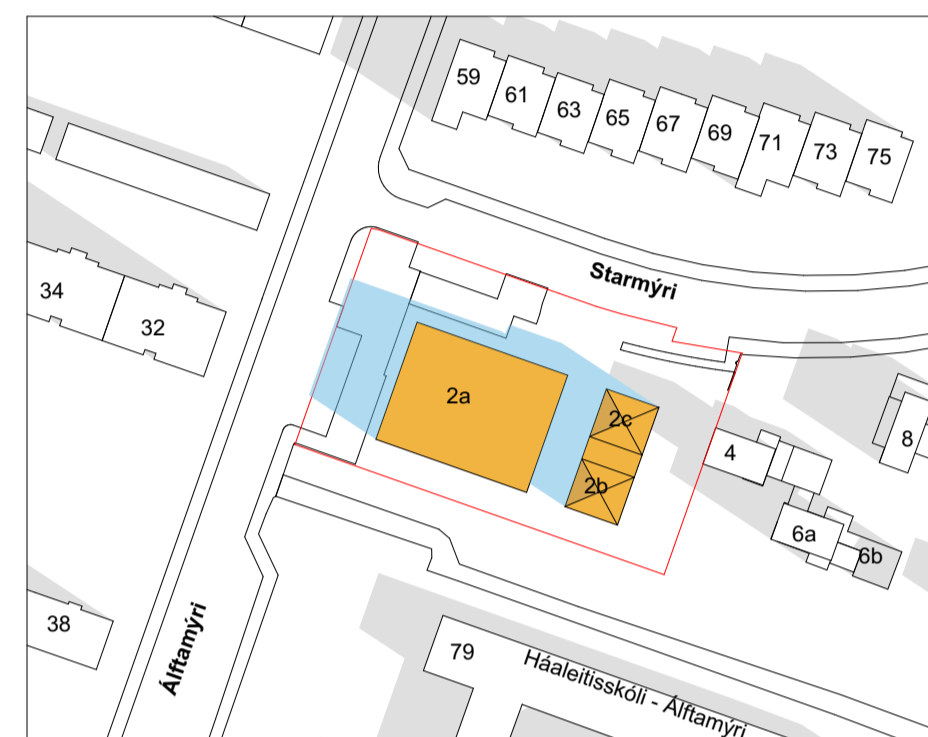
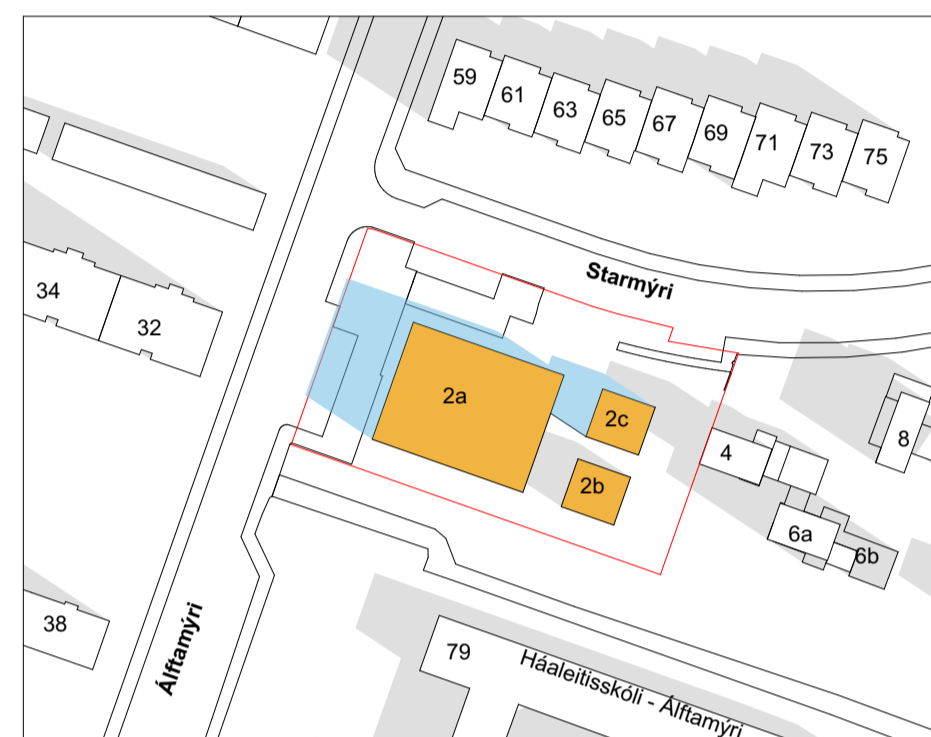
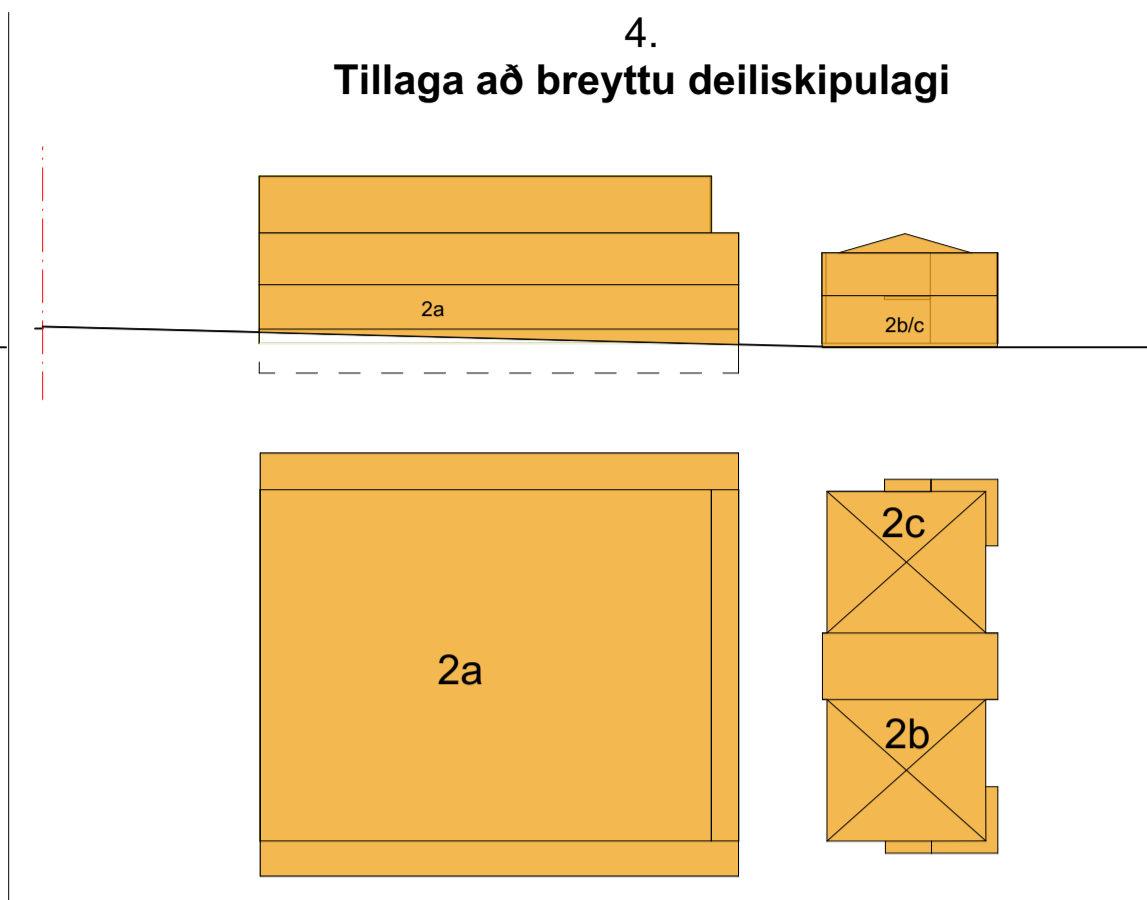
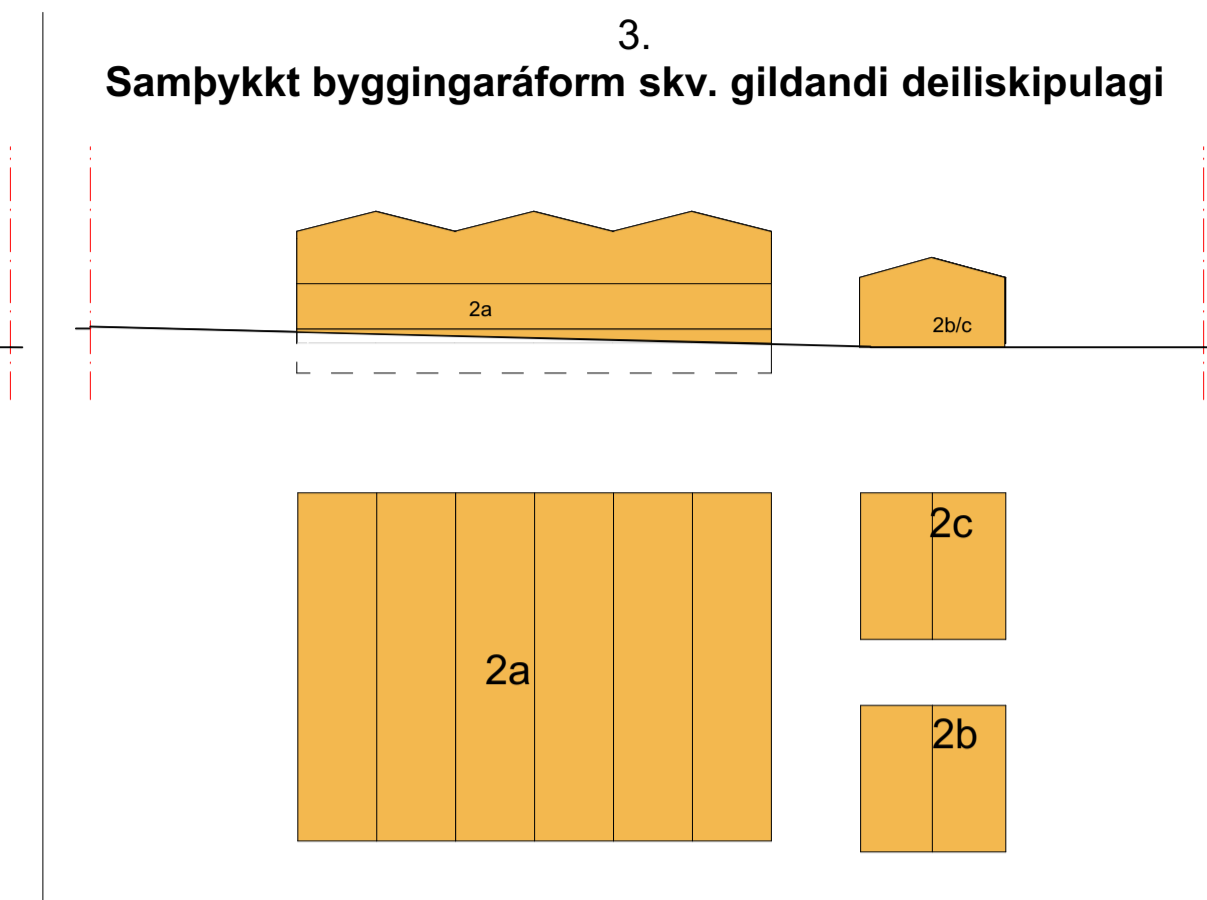
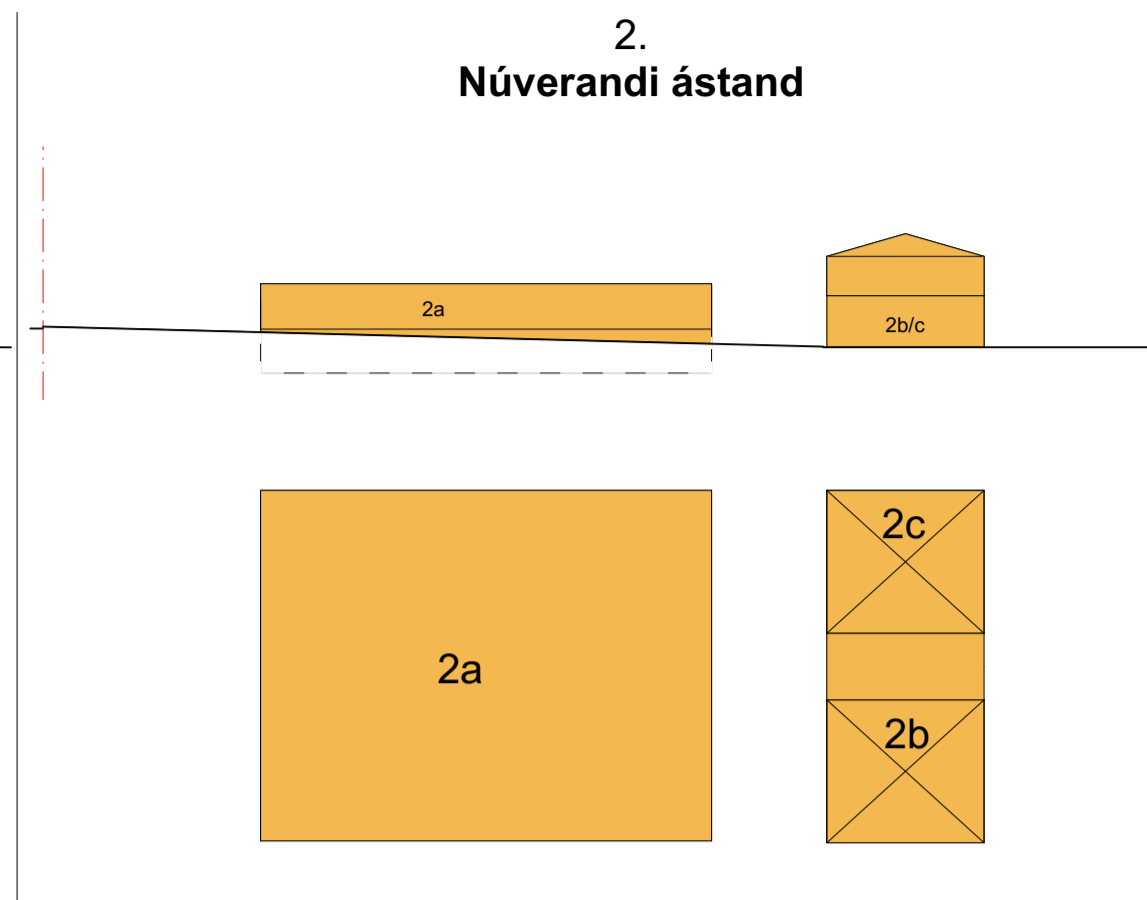
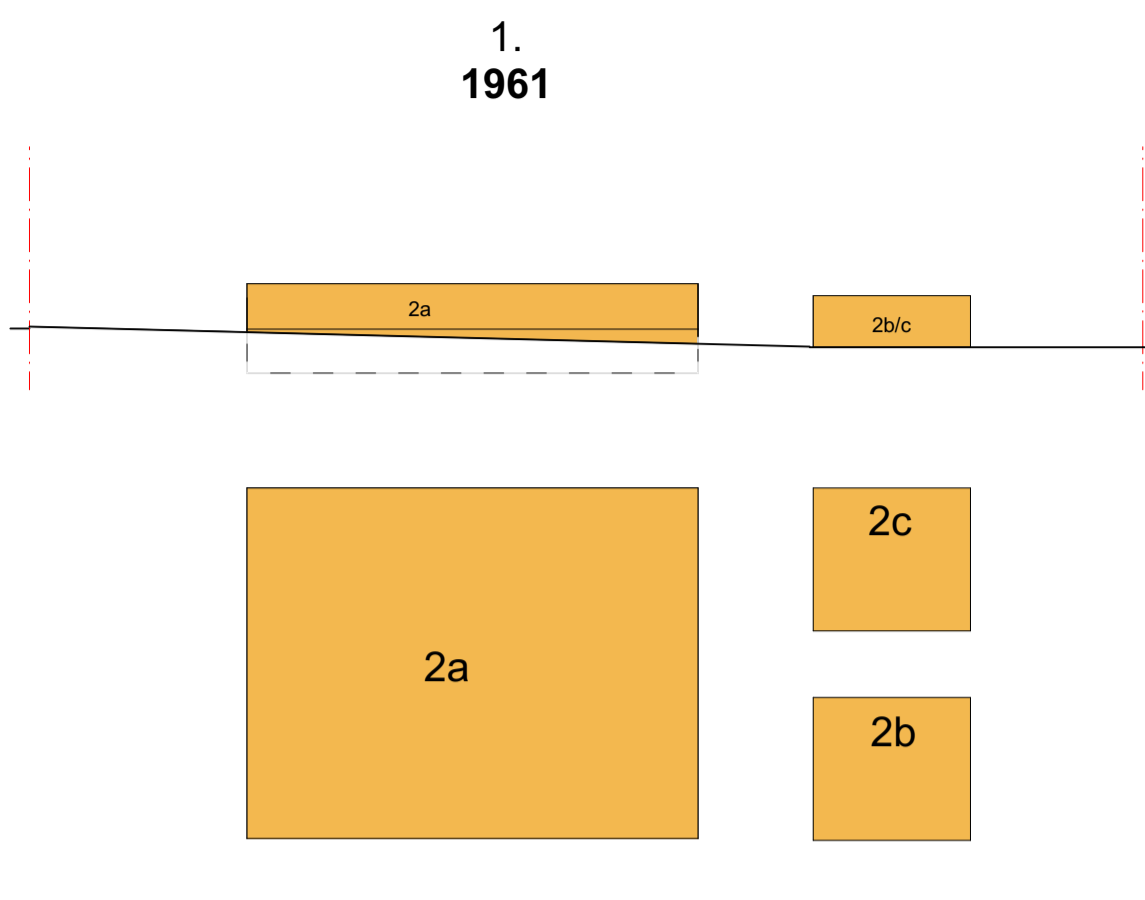
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**STARMÝRI 2**

**Tillaga að breyttu deiliskiplagi**

VERK NR.: 190T  
VERKHLUTE: "DAGS" 18.02.2020  
Deiliskiplag: "MKV:"

**PKDM**  
Bráutarheið 4, Reykjavík 105, Ísland  
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077  
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is  
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269





Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Úrdráttur úr gildandi deiliskiplagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

Deiliskiplagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstegar. 123/2010

var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með atugasamdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**STARMÝRI 2**

**Tillaga að breyttu deiliskiplagi**

VERK NR.: 190T  
VERKLOUT: "DAGS" 18.02.2020  
Deiliskiplag: "MKV:"

**PKDM**  
Bráutarhól 4, Reykjavík 105, Ísland  
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077  
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is  
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

1. 1961	2. Núverandi ástand	3. Samþykkt byggingaráform skv. gildandi deiliskiplagi	4. Tillaga að breyttu deiliskiplagi



## UMSÖGN

### **Varðar: Deiliskipulagsbreyting - athugasemdir og svör**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn PKdM Arkitekta ehf. dags. 18. júlí 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Safamýri/Álftamýri vegna lóðar nr. 2 við Starmýri. Í breytingunni felst að hækka hús nr. 2a um tvær hæðir frá núverandi ástandi og bæta við byggingarreit til vesturs fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem snýr að Álftamýri. Breytingin gerir ráð fyrir að á lóðinni verði heimild fyrir íbúðir, verslunar- og þjónustustarfsemi og aðra atvinnustarfsemi sem samræmast notkunarskilgreiningum í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Auk þess er gert ráð fyrir breytingum á lóð og nýjum bílastæðaskilmálum í samræmi við áherslur Aðalskipulags, samkvæmt uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 12. september 2019, síðast br. 27. febrúar 2020. Einnig eru lagðir skýringar- og skuggavarpuppdr. dags. 19. september 2019. Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: 11 íbúar að Álftamýri 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 dags. 27. janúar 2020, Ragnheiður Bragadóttir f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 29. janúar 2020, Erla Hafrún Guðjónsdóttir dags. 29. janúar 2020 og Guðmundur B. Ólafsson f.h. eiganda og íbúa Starmýri 4 og 8 dags. 29. janúar 2020. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. janúar 2020 og er nú lagt fram að nýju ásamt skuggavarpuppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 18. febrúar 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. febrúar 2020.

### **Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020.** **Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir/umsögn:**

Ragnheiður Bragadóttir f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 29. janúar 2020,  
Guðmundur B. Ólafsson f.h. eiganda og íbúa Starmýri 4 og 8 dags. 29. janúar 2020,  
Erla Hafrún Guðjónsdóttir dags. 29. janúar 2020 og  
11 íbúar að Álftamýri 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 dags. 27. janúar 2020.

### **SAMANTEKT:**

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- Röskun á heildarásýnd á þegar fullbyggðu og skipulögðu rólegu hverfi
- Aukning á skuggavarp
- Aukning umferðar í hverfinu vegna stækkunar verslunarhúsnæðis og byggingu íbúða
- Öryggi gangandi vegfaranda, t.a.m. barna sem þvera Safamýri og Álftamýri til að fara í skóla
- Fjöldi bílastæða verði ekki nægur
- Efasemdir um hvort þjónusta fái þrifist á lóðinni í ljósi afdrifa þjónustukjarnans (fyrir á árum)
- Villandi staðhæfing um torg, og um gott svæði til útivistar á lóð nr. 2 við Starmýri
- Fjárhagslegur skaði íbúa sem fyrir eru á svæðinu
- Ónæg kynning á deiliskipulagsbreytingu



**Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:**

**Athugasemdir Ragnheiðar Bragadóttur f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 29. janúar 2020:**

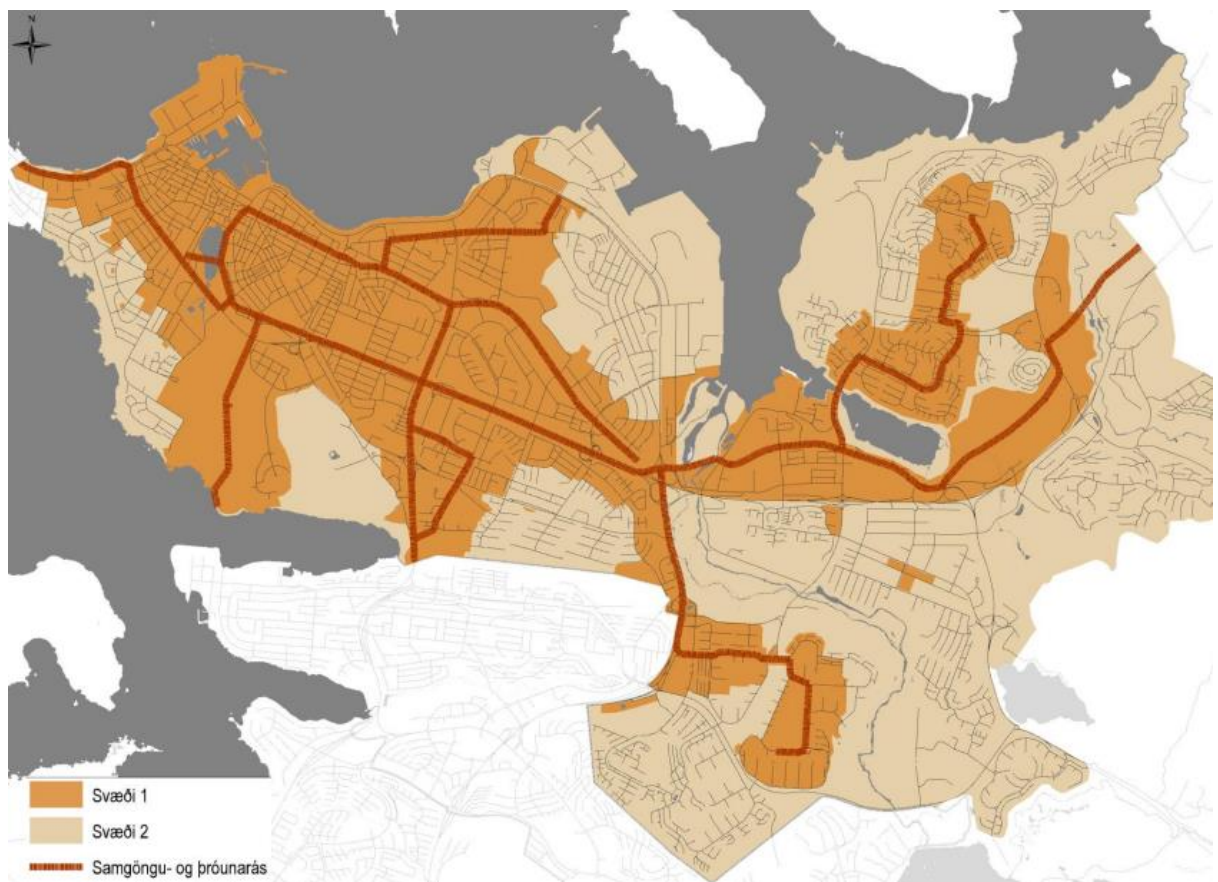
**1.**

Hverfið er byggt upp af fjölbýlishúsum á afmörkuðum lóðum, umhverfis lægri raðhús og einbýlishús. Það er löngu fullskipulagt og fullbyggt, rólegt, gróíð og gamalt. Þessi stóra bygging, sem hér er gert ráð fyrir, er alger innrás inn í það umhverfi, raskar öllu jafnvægi hverfisins og heildarásýnd, og er eyðilegging á fallegu og friðsælu umhverfi íbúanna. Fyrirhuguð bygging verður eins og Morgunblaðshöllin við Ingólfstorg, skipulagsslys, troðið af fullkomnu skeytingarleysi inn í rótgróíð og löngu fullbyggt hverfi, alltof stór fyrir umhverfið og hefur í för með sér kæfandi lokun. Við mótmælum því harðlega þessum fyrirætlunum.

**1.1**

*Öngbveiti í bílastæðamálum:* Fyrir eru 6 íbúðir í fjórum húsum við Starmýri. Fyrir nokkrum árum var leyft að opna útganga frá raðhúsum við Álftamýri út í Starmýri. Þar af leiðir að nú eru öll bílastæði í götunni nýtt og horfir til vandræða þegar einhver íbúanna heldur samkvæmi. Því gengur engan veginn upp að bæta við í götunni 19 nýjum íbúðum án þess að þeim fylgi eitt einasta bílastæði. Það mun valda algeru öngbveiti í götunni og með því skerða lífsgæði íbúanna verulega. Fjölgun hjólastæða breytir engu þar um.

**Svar:** Lóð Starmýrar nr. 2 a-c er innan svæðis 1 (sjá kort 1) eins og Reykjavík er nú afmörkuð með hliðsjón af *samgöngu og þróunarás* (Borgarlínu) samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík í nýlegri Bíla og Hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019:



**Kort 1: afmörkun svæða 1 og 2, bls. 6**





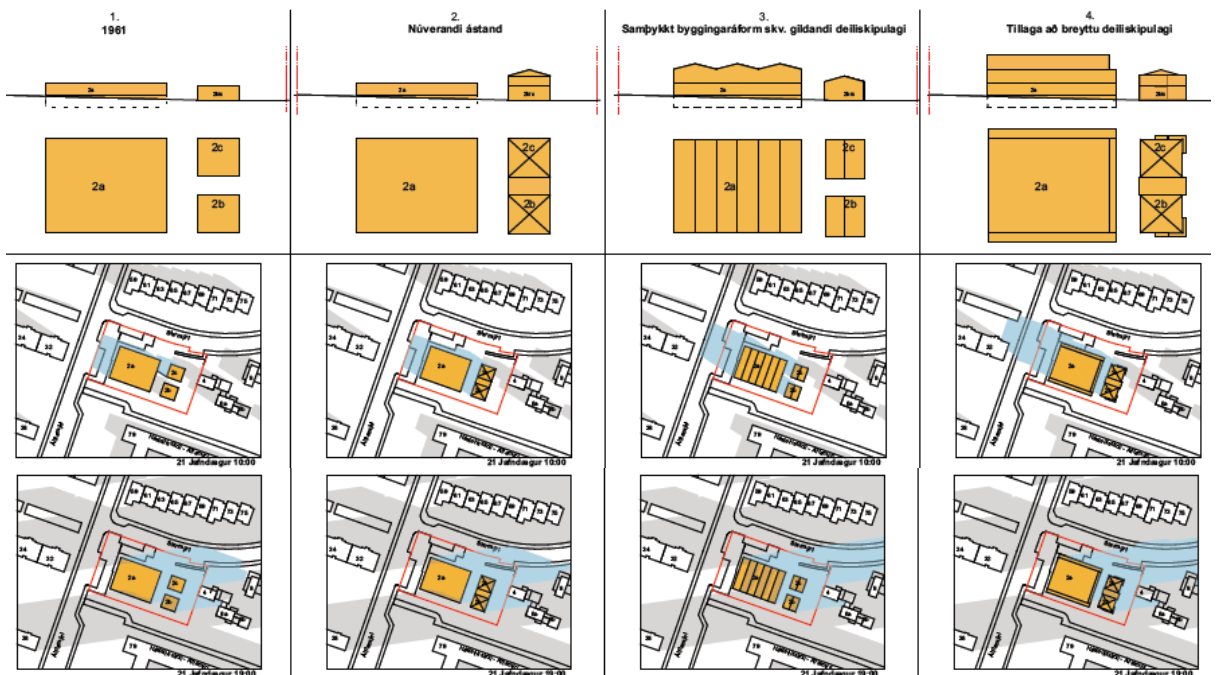
Samkvæmt auglýstu deiliskipulagi verða 32 bílastæði á lóð nr. 2 við Starmýri. Fjöldi íbúða verður 19-23 eftir uppbyggingu sem kalla á um 12 bílastæði (almenn viðmið skv. ofangreindum reglum) en 17 bílastæði sé miðað við hámarks viðmið. Ljóst er að ríflegur bílastæðafjöldi er því til staðar innan lóðar. <https://reykjavik.is/thjonusta/bila-og-hjolastaedastefna> (sótt 20.02.2020)

Erfitt er að fallist á að öngbveiti skapist í bílastæðmálum þó gestaboð dragi að akandi gesti. Ekki er óeðlilegt í slíkum tilfellum að menn þurfi að leggja aðeins frá áfangastað svo sem við skólann og íþróttahúsið. Ómögulegt er að koma í veg fyrir með öllu bílastæðaskort í hverfinu sem og í öðrum hverfum borgarinnar skapist slíkt ástand tímabundið. Í þessu samhengi má benda á að bílastæði almennt í borgarlandi er ekki óþrjótandi auðlind og ekki sjálfgefið að ganga að lausu bílastæði vísu í vaxandi borg.

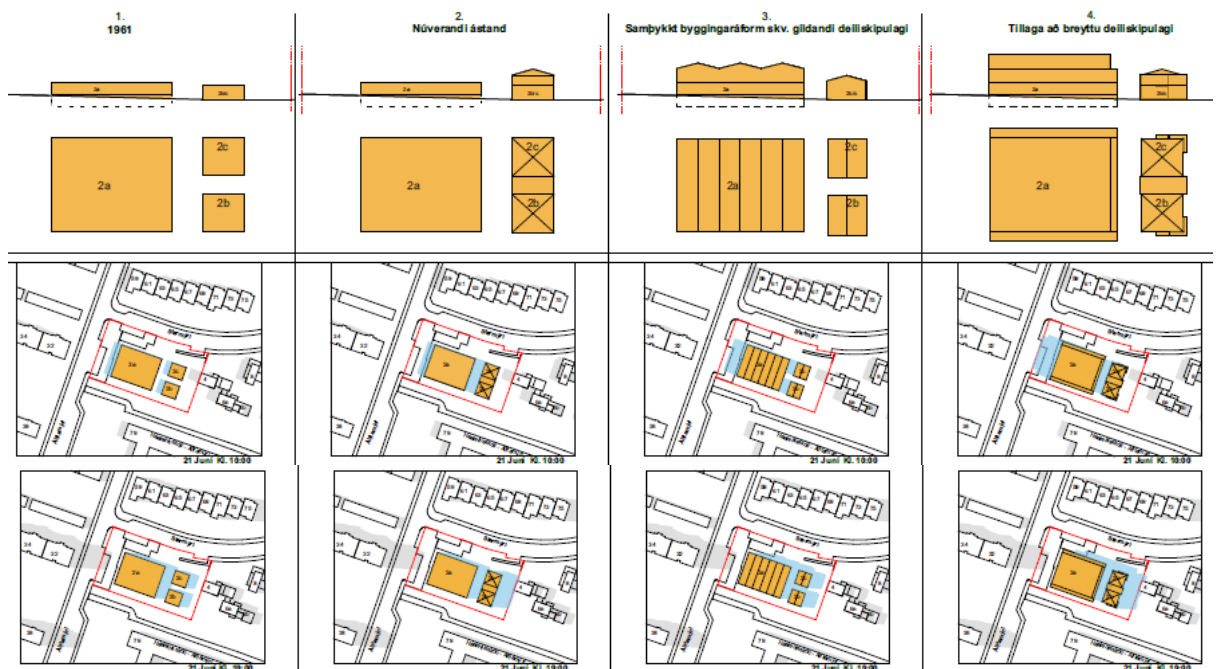
## 1.2

*Skuggamyndun er mun meiri en gefið er til kynna:* Á uppdráttum er aðeins sýnd skuggamyndun um hásumar og jafndægur og ekki lengur en til kl. 17 síðdegis. Enn meiri skuggamyndun verður eðli málsins samkvæmt utan þess tíma, á kvöldin og þegar sólargangur er skemmstur, og er undarlegt að sýna hana ekki.

**Svar:** Skipulagsfulltrúi bað um ítarlegri skuggavarpsgögn (dags. 18.02.2020) sem eru birt í heild sinni neðst í skjalinu í viðauka. Bætt var við tveimur afstöðum við þær sem voru grenndarkynntar (raðir 3 og 4) til að gefa hagsmunaaðilum gleggri mynd af aðstæðum, þ.e.a.s. upprunalegt horf frá 1961 (röð 1) og Núverandi ástand (röð 2). Þá var bætt við tíma kl. 19 að kvöldi. Skuggi sem byggingamassar á lóð nr. 2 við Starmýri var litaður ljósblár svo hægt væri að glöggva sig betur á breyttu skuggavarpri miðað við aðra byggingarmassa í næsta nágrenni:



Helst gætir aukins skuggavarpis á lóð nr. 32 – 36 við Álftamýri (nr. 32) árdegis kl. 10 á jafndægri. Á hádegis og síðdegis gætir ekki aukins skuggavarpis á nágrennalóðir miðað við núverandi ástand.



Síðdegis á jafndægri fellur skuggi af auknu byggingarmagni á götur í borgarlandi. Nokkur skuggi fellur á bakhluta lóða við raðhús nr. 65 – 71 við Álftramýri kl. 17 síðdegis á jafndægri, en þó víkjandi að mati skipulagsfulltrúa. Áhrif aukins skuggavarps á sumarsólstöðum á næsta nágrenni vegna uppbyggingar á lóð nr. 2 við Starmýri er hverfandi að mati skipulagsfulltrúa.

Á meðal stærstu áhrifa uppbyggingar á grennd sína í grónum hverfjum er aukið skuggavarpíð á jafndægri þegar sólargangur er jafnan stuttur og sólin lágt á lofti. Íbúar í grónum hverfum geta ekki vænst þess að næsta byggð taki engum breytingum frá þeim degi flutt er í hverfið.

Allar afstöður breytts skuggavarps árdegis og síðdegis, á jafndægri og sumarsólstöðum má sjá á uppdráttum (dags. 18.02.2020) neðst í viðauka.

### 1.3

*Villandi staðhæfing um torg:* Hugmynd um „torg“ er vægast sagt óraunhæf, enda er þetta ekki torg, sem sýnt er á uppdráttunum, heldur lítið götuhorn, sem auk þess er ætlað sem hjólageymsla. Hugmyndir um bakarí/kaffihús og viðveru fólks þar á götuhorninu undir beru lofti ofan í gatnamótum og innan um hjólin ganga ekki upp. Allt umhverfis er fólk með sína garða, sem það notar til útivistar, og því ekki nokkur þörf á þessu kaffihúshorni. Í Starmýri 2 var áður verslunarkjarni, og mörg ár síðan hann lagðist af. Sama gildir um bakarí, söluturn o.fl. þjónustu, sem þarna var. Það gekk einfaldlega ekki, enda er rótgróinn verslunarkjarni nú þegar í hverfinu, Miðbær, þar sem sækja má alla þjónustu, þ.á m. bakarí með kaffihúsi, auk þjónustukjarnans í Austurvei. Ef það væri grundvöllur fyrir kaffihúsi þarna á horninu væri það löngu komið. Málið er að það hefur þegar sýnt sig, að engin svona þjónusta þrífst á þessum stað og er það fullreynt. Meira að segja virðist Miðbær eiga undir högg að sækja, hvað þá Starmýri 2a. Og ekki styrkir það möguleika á að vera með þjónusturekstur á þessu ör-horni að á undanförunum árum hefur allur Ármúllinn verið að byggjast meira upp í þessum anda og stutt er í verslanir og þjónustu á Suðurlandbraut og í Kringlunni. Hugmyndir um verslunarkjarna, hugsanlega með kaffihúsi, í Starmýri 2a eru því algerlega óraunhæfar.

**Svar:** Lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð samkvæmt þjóðskrá. Réttur lóðarhafa á uppbyggingu og þróun innan eigin lóða er töluverður en uppbyggingin verður vissulega að ganga að skilmálum gildandi aðalskipulags og taka tillit til nærliggjandi byggðar. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar er útlustuð skipulagsleg staða Starmýri 2: lóðin er skilgreind sem nærþjónustukjarni þar sem heimilt er að hafa blandaða starfsemi íbúabyggðar, verslun og þjónustu. Ekki er hægt að fullyrða að svo komnu máli hvort hugmyndir um bakarí og kaffihús eða annan þjónusturekstur sé algerlega óraunhæf aðgerð að hálfu lóðarhafa.



Skipulagsfulltrúi er opin fyrir hugmyndum lóðarhafa að gera hornsvæði lóðarinnar (*ör-horni*) hærra undir höfði í formi lítills torgs (sem er eftir allt að mestu innan eigin lóðamarka) með setaðstöðu, opna öllum almenningi. Íbúum við Starmýri og Álftamýri líkt og öðrum borgarbúum er frjálst að halda sig innan lóða og garða við útivist umfram aðra staði kjósi þeir svo.

#### 1.4

*Villandi staðhæfing um gott svæði til útivistar með lággróðri:* Nú þegar er mun betra og stærra rými á svæðinu, en tillögurnar gera ráð fyrir, með gróðri og möguleikum til útivistar ef áhugi væri fyrir því. Fyrirhugaðar breytingar eru því algerlega ónauðsynlegar til að ná þessu markmiði og í raun til hins verra.

**Svar:** Skipulagsfulltrúa er ekki ljóst hvað sé villandi við framsetningu deiliskipulagstillögunnar. Lóðin að Starmýri nr. 2 er í einkaeigu. Lóðarhafar hafa hinsvegar reynt að feta vist einstigi við frumhönnun uppbyggingar á lóðinni að halda ásýnd hennar opinni. Ráða má af skilmálum að lóðarhafar sýna metnað við uppbyggingu á lóðinni og halda aðgengi almennings meðfram lóð opnu og leggja til fegrun hennar. Lagt er upp með vandaða landslagshönnun, yfirborðsfrágang og lýsingu á lóð, t.a.m. fjölbreyttum lággróðri og runnagróðri meðfram göngustígum.

#### 1.5

*Fjárhagslegur skaði íbúa sem fyrir eru:* Fyrirhuguð bygging skerðir verulega umhverfi húss okkar, sem er einbýlishús, og lætur það líta út eins og hálfgerðan kofa í samanburði við fyrirhugað stórhýsi nokkra metra í burtu. Það ásamt því sem sagt er hér að ofan mun rýra verulega verðgildi húss okkar. Það gengur ekki að borgin sé þannig að gefa réttindi á kostnað annarra.

**Svar:** Ekki er gert lítið úr áhyggjum borgarbúa yfir eignum sínum þar sem ævisparnaður meginþorra fólks liggur í fasteignum. Erfitt er að fallast á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitasjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdarðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

#### 1.6

*Ónæg kynning:* Hér er á ferðinni það stórt mál að eðlilegt er að kynna það fyrir öllum íbúum Starmýrar og Álftamýrar. Það hefur ekki verið gert.

**Svar:** Það var mat skipulagsfulltrúa að uppbygging sú sem deiliskipulagsbreytingin útlistar hafi ekki kallað á ítarlegri kynningu og samráð en kemur fram í VIII. kafla 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (*gerð deiliskipulags, kynning og samráð*). Deiliskipulagsbreyting sem þessi er það yfirgripsmikil að hún er kynnt í formi auglýsingar en skipulagsfulltrúi ákvað einnig (aukalega) að senda hagsmunaaðilum í næsta nágrenni lóðarinnar kynningarbréf.

#### 1.7

Undirrituð hefur búið í Starmýri frá barnsaldri, eða yfir hálfa öld, og þekkir hverfið vel og þróun þess. Hverfið er löngu fullbyggt, en ekki að verða fullbyggt eins og segir í kynningu. Upphaflega var þjónustukjarni í Starmýri 2 sem ekki er hægt að endurlífga. Það má því segja að hverfið sé nú nær eingöngu íbúðahverfi, með góðum þjónustukjarna yst í hverfinu, þ.e. Miðbæ, og er hverfið furðu rólegt miðað við hve stórar umferðaræðar liggja umhverfis það. Með fyrirhuguðum framkvæmdum verður þetta eyðilaggt. Við mótmælum því fyrirhuguðum framkvæmdum harðlega, eins og áður segir.

**Svar:** Ekki er fallist á að fyrirhuguð uppbygging innan lóðar nr. 2 við Starmýri eyðileggi hverfið eða þau gæði sem hverfið býður upp á. Eins er ekki hægt að fallast á þá fullyrðingu að hverfið sé löngu fullbyggt. Ekki er fallist á að verið sé að endurlífga þjónustukjarna í þeirri mynd sem hann var fyrir nokkrum áratugum og má finna yst í hverfinu (Miðbæ). Verið er að breikka grunn að gæðum byggðar sem útlistað er í gildandi aðalskipulagi (markmið og framtíðarsýn, A-hluti) með blöndu íbúða, þjónustu, skrifstofu og vinnustofa á lóðinni.





Athugasemdir Guðmundar B. Ólafssonar f.h. eiganda og íbúa Starmýri 4 og 8 dags. 29. janúar 2020:

2.

Við sem íbúar og eigendur að Starmýri 4 og Starmýri 8 lýsum okkur algjörlega andvíg fyrirhuguðum breytingum.

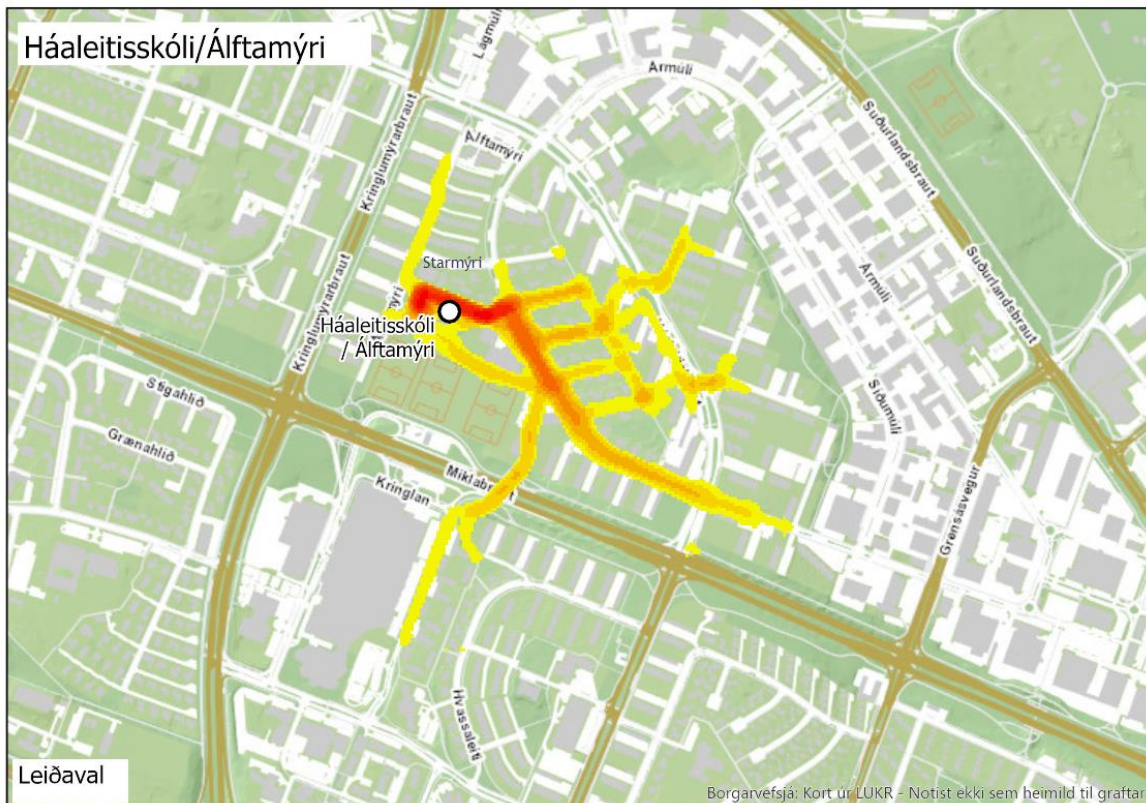
2.1

Í fyrsta lagi teljum við að breytingin, sem felur í sér að leyft verði að byggja tvær hæðir ofan á Starmýri 2 með 16-19 íbúðum, verði íbúum götunnar til mikilla ama. Breytingin er sérstaklega íþyngjandi þar sem umferð mun aukast til muna. Gatan er lítil og ber engan veginn þá umferð sem mun skapast. Þá verður ljóst að gatan mun fyllast af bílum sem gerir umferð þunglamalegri og mun hættulegri bæði gagnvart akandi og þá sérstaklega gangandi vegfarendum hverfisins. Börn þvera götuna bæði við Safamýri og Álftamýri til að fara í skóla og stunda tómstundir. Þá er augljóst að verulegt vandamál verður með bílastæði í götunni.

**Svar:** Þrátt fyrir að bílastæðum sé ekki fjölgað frá núverandi fjölda er fjöldi bílastæða eftir sem áður í samræmi við viðmið um fjölda bílastæða á lóð miðað við áætlaða notkun. Bent er á svör við athugasemd nr. 1.1 varðandi nánari umfjöllun um bílastæðamál.

Núverandi umferð á Safamýri er 4-5,5 þúsund ökutæki í þversniði á sólarhring eftir því hvar í götunni en núverandi umferð á Starmýri og Álftamýri er aðeins brot af þeirri umferð. Áætluð viðbótarumferð vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð nr. 2 við Starmýri er um 100-150 ökutæki á sólarhring þannig að hlutfallslega má ætla að aukning umferðar á Starmýri sé nokkur vegna breyttrar notkunar og aukins byggingarmagns.

Eftir sem áður er áætluð heildarumferðin vel innan allra marka um það sem eðlilegt telst fyrir götur eins og Starmýri, Álftamýri og Safamýri. Breytingin er því ekki talin hafa teljandi áhrif á flæði um götuna eða umferðaröryggi. Megin gönguleið skólabarna liggur sunnan við reitinn eftir göngustíg. Á horni Álftamýri og Starmýri er gert ráð fyrir torgi sem bætir sýn á gatnamótunum og þar með öryggi gangandi vegfarenda frá því sem er í dag þar sem bílastæði liggja þétt að gatnamótunum. Meðfylgjandi mynd sýnir megin gönguleiðir skólabarna skv. könnun meðal barna skólans haustið 2019.



Gönguleiðir skólabarna skv. könnun meðal barna skólans haustið 2019.





Að því sögðu er það mat skipulagsfulltrúa að fjölgun íbúða á lóð nr. 2 við Starmýri, að viðbættri þjónustustarfsemi sem skipulagstillagan opnar á heimild fyrir, verði ekki íþyngjandi fyrir umhverfið. Eins er það mat skipulagsfulltrúa að þjónusta og vinnustofur sem breytt deiliskipulag heimilar muni lífga upp á hverfið. Samgöngustjóri getur gripið til mótvægisáðgerða, t.a.m. mjökkað götur á ákveðnum stöðum, t.d. næst Háaleitisskóla / Álftamýri ef þörf er á.

## 2.2

Í öðru lagi mun ásýnd götunar gjörbreytast. Húsin við götuna eru öll byggð í kringum 1960 í sama stíl. Sérkenni götunnar og þeirra húsa er viðurkennd sem eitt af fáum hverfum þar sem arkitektúr þess tíma sýnir með sterkum hætti sérkenni sín. Hafa þegar nokkur húsanna verið sett á sérstaka Húsvendarskrá Reykjavíkur hvað varðar séreinkenni þessa byggingastíls. Við mat á því er horft er til „Listræns gildis, menningar- og sögulegs gildis, umhverfisgildis og upprunaleg gerð.“ Húsin við Safamýri 16 og 18 auk Starmýri 4, falla undir rauðan flokk en í skilgreiningu á honum segir “Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.”

Önnur hús við götuna eru í sama stíl enda byggð af sama arkitekt. Með breytingu á deiliskipulagi er þessi einstaki bygginga- og götu stíll eyðilagður.

Með tveggja hæða viðbyggingu ofan á Starmýri 2 er verið að eyðileggja þessa ásýnd sem og umhverfi götunnar mun gjörbreytast.

Þá er hús af þessari hæð innan hverfisins stílbrot og veldur nágrönnum byggingarinnar óþægindum bæði vegna skuggamyndunar, útsýnis, næðis og heildar ásýndar hverfisins.

**Svar:** Ekki er hægt að fallast á að umhverfi og ásýnd götunnar muni gjörbreytast við uppbyggingu í samræmi við þær heimildir sem deiliskipulagstillagan útlistar. Tekið er undir athugasemdir hagsmunaaðila að byggingarstíll hverfisins er heilsteypur og hann gefur skýra heildarmynd af byggingarstíl 7. áratugar síðustu aldar, múrpússaðar staðsteypar byggingar eftirstríðsmóðernismans, oftar en ekki málaðar í ríkulegum litum. Það er hinsvegar faglegt mat skipulagsfulltrúa að uppbyggingu innan lóðar nr. 2 við Starmýri í samræmi við þær heimildir sem deiliskipulagstillagan útlistar muni ekki rýra byggingar-listrænt heildaryfirbragð hverfisins, þ.á.m. byggingar teiknaðar af Gunnari Hanssyni arkitekt á lóð nr. 4 – 8 við Starmýri og 16 – 18 við Safamýri.

## 2.3

Í þriðja lagi teljum við að með byggingu jafn hárrar byggingar og breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir mun það hafa áhrif á sól úr vestri og suðvestri í garða.

**Svar:** Skuggavarsuppdrættir sýna að aukið skuggavarp falli fyrst og fremst á borgarland (götur og gangstéttir) og þá aðalega á jafndægri. Bent er einnig á ítarlegri svör nr. 1.2. við athugasemdum vegna aukins skuggavars þar sem kemur fram að aukning á skuggavarpri er víkjandi. Bent er á að í viðauka er ítarlegri greining á skuggavarpri samfara uppbyggingu innan lóðar nr. 2 við Starmýri.

## 3. Athugasemdir Erlu Hafrúnar Guðjónsdóttur, dags. 29. janúar 2020

Ég undirrituð Erlu Hafrún Guðjónsdóttir, eigandi að Álftamýri 61 og búsett hér síðan 1963 er alfarið á móti þeim byggingaráformum sem áætla er að fari fram á Starmýri 2. Að hækka húsið um tvær hæðir og lengja til vesturs tel ég að nái ekki nokkurri átt.

Ég óska þess að hætt verði við allar frámkvæmdir í Starmýri 2, 2a og 2b.

### 3.1

Það er verið að rýra verðmæti húseignar minnar með þessu, og sölumöguleika, útsýni af efri hæð verður ekkert, bílaumferð eykst og bílastæðisvandinn verður meiri með fækkun bílastæða, er þó nægur fyrir. Stækkun verslunarymis og margar íbúðir hljóta að kalla á bílastæði.

**Svar:** Bent er á að ekki er verið að fækka bílastæðum frá núverandi horfi. Þar sem byggingarheimildir eru auknar frá núverandi horfi er jafnan skuggavarp skoðað með tillit til mögulegrar skerðingar á birtu / birtustigi, en minna birtustig lækkar almennt lífsgæði íbúa. Ekki er hægt að ganga að útsýni gefnu í vaxandi



borg. Bent er á svar nr. 1.5 við athugasemd er varðar rýrnun á verðmætamati fasteignar, og svar nr. 1.1. og 2.1 við athugasemdum vegna fækkun bílastæða / bílastæðavanda og aukningu á bílaumferð.

### 3.2

Hér áður fyrr var rekin kjörbúð í húsinu og var þá örtröð hér í nágrenninu vegna þess hve fá bílastæði voru. Í dag eru fleiri á bíl en þá var. Með stækkun verslunarhúsnæðisins og bygging íbúða leiðir af meiri fólksfjölda í húsinu, kallar á meiri umferð í hverfinu, sem er alveg næg fyrir. Einnig er skóli í næsta húsi og ekki á það bætandi að umferðin aukist gagnvart bömunum.

**Svar:** Ekki er verið að auka við / stækka verslunarrými miðað við fyrri tíma verslunarrekstur á lóðinni. Erfitt er að sjá fyrir sér örtröð akandi vegfarenda þó að t.a.m. kaffihús eða önnur þjónusta opni á norðversturhorni / hluta hússins. Deiliskipulagstillagan tekur mið af markmiðum og framtíðarsýn A-hluta gildandi aðalskipulags um:

- að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari
- að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins (í kaflanum *Borg fyrir fólk*).

Nýlega var lagður hjólastígur eftir austurhlíð Safamýrar frá Háaleitisbraut að Starmýri og töluvert fleiri nýta sér hjól sem fararskjóta frá þeim tíma sem kjörbúð var rekin á lóðinni á 7. og 8. áratug síðustu aldar.

Bent er á svör 2.1. við athugasemdum varðandi aukna umferð í kjölfar uppbyggingar á lóð nr. 2 við Starmýri.

#### 4. Athugasemdir 11 íbúar að Álftamýri 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 dags. 27. janúar 2020:

Við undirritaðir íbúar í Álftamýri 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 gerum athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Safamýri/Álftamýri fyrir lóð nr. 2

### 4.1

Eins og sjá má á skuggavarpsteikningum er mikill munur á skuggavarpri á þegar samþykktum byggingaráformum og þeim tillögum sem auglýstar eru nú. Við mótmælum fyrirhugaðri hækkun á ofanábyggingu að Starmýri 2 þar sem það mun valda skuggavarpri í gördum við Álftamýri 59-75

**Svar:** Líkt og rakið er í svari nr. 1.2 við athugasemdum eru aukin skuggavarpssáhrif hverfandi / víkjandi vegna uppbyggingarinnar, þ.m.t. á bakhluta lóða við raðhús nr. 65 – 71 við Álftamýri kl. 17 síðdegis á jafndægri. Bent er á aukin skuggavarpsgögn (dags. 18.02.2020) í viðauka.

### Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingu:

Heimild til að stækka byggingarreit til vesturs fyrir einnar hæðar byggingu með svölum ofan á þaki í greinargerð á deiliskipulagsupprætti yfir byggingarheimildir (05 Starmýri 2A) fellur niður að ósk meðlóðarhafa Starmýri nr. 2.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt



