



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 13. mars 2024
USK23100313

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 13. mars 2024 um eftirfarandi mál:

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

Leiðrétt bókun frá fundi umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. mars 2024, liður 18.
Rétt bókun er: Samþykkt með fimm atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins. Vísað til borgarráðs Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 6. mars 2024 varðandi eftirfarandi mál:

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

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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, 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. Tillagan var auglýst frá 14. desember 2023 til og með 31. janúar 2024. Eftirtaldir sendur athugasemdir/umsögn: Húsfélagið Háaleitisbraut 58-60, dags. 25. janúar 2024, íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis, dags. 31. janúar 2024 og Veitur, dags. 19. janúar 2024. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. febrúar 2024.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

Samþykkt með fimm atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsuppdrættir Grímu arkitekta, dags. 13. nóvember 2023, minnisblað dags. 31. ágúst 2023, tvö minnisblöð Myrru hljóðstofu, dags. 27. september 2023 ásamt innsendum athugasemdum.

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



Hluti úr gildandi deiliskipulagi *Safamýri - Álftamýri*, samþykkt 14.11.1961 með síðari breytingum

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, uppdráttur, mkv 1:1000

Greinargerð og skilmálar

1. Inngangur

Um er að ræða breytt deiliskipulag fyrir Safamýri - Álftamýri á skipulagssvæði Safamýri - Háaleitisbraut í Austurbæ (eða Safamýri 58-60). Í tillögunni er skilgreint lóð fyrir nýtt fjölbýlishús með allt að 40 íbúðum. Lóðin er á svæði VÞ9 Mjöbbær við Háaleitisbraut, skv. gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Íbúðirnar eru ætlaðar fyrir úthlutun til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða. Í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Í gildandi deiliskipulagi eru ekki skilgreindir byggingarreitir(e) eða aðrir skipulagsskilmálar fyrir umræddan reit. Tillaga að breytingunni nær eingöngu til lóðarinnar Safamýri 58-60. Að öðru leiti gilda eldri skilmálar deiliskipulagsins.

2. Aðragandi

Í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um þéttingu byggðar og til þess að bregðast við húsnæðisskortri á höfuðborgarsvæðinu var ákveðið að nýta landsplúði á milli Safamýri, Háaleitisbrautar og Miklubrautar fyrir íbúðarbyggð. Hjá Reykjavíkurborg er villi fyrir því að nýta réttinn betur fyrir byggð og þar sem nú þegar er mikil verstun og þjónusta innan reits VÞ9 þá var tekin ákvörðun um að nýta þennan hluta hans fyrir íbúðar uppbyggingu, með það fyrir augum að fjölga íbúðum í hverfinu.

3. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

3.1. Aðalskipulag

Landnotkun skipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er verstun og þjónusta.

3.2. Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag *Safamýri - Álftamýri*, samþykkt af samvinnunefnd um skipulagsmál 22.2.1960 og af bæjarráði þann 23.2.1960 með síðari breytingar samþykkt í samvinnunefnd um skipulagsmál þann 6.11.1961 og samþykkt í bæjarráði þann 14.11.1960. (Á skipulagssvæði Safamýri - Háaleitisbraut er ekki gert ráð fyrir byggð skv. deiliskipulagi.)

4.Skipulagssvæðið

4.1.Afmörkun

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Safamýri til norðurs, Háleitisbraut til austurs og Miklubraut til suðurs. Vestan við deiliskipulagssvæðið eru lóðir Safamýri 52,54 og 56. Svæðið er um 3,17 ha að stærð. Lóðahéiti Safamýri 58-60

4.2. Umhverfi lóðar og næsta umhverfi skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er nokkuð stétt, að mestu grasi vaxið en fyrir sunnan reitinn við Miklubraut hefur verið plantað óspum og grenitíám sem hafa dafnað vel. Á landræmni milli Safamýrar og Miklubrautar til vesturs er lóð af fjölbýlishúsum sem eru þekkt kennileiti í Austurbæ, unnin eftir teikningum Kjartans Sveinssonar og Ásmundar Ólasonar. Húsin eru fjórar til fjórar og hálf herói auk hálfniðurgrafins kjallara og byggð á sjötta til sjöunda áratugnum. Byggingarnar eru almennt með einhalið þök til austurs, svalir til vesturs og stóra glugga til vesturs og suðurs. Lóðaryrirkomulag húsanna er með þeim hætti að opin svæði eru vestanvert við húsin, en bílastæði og bílskurar að austanvert. Sunnanvert við Miklubrautina eru fjölbýlishús sem eru sambærileg þeim sem er list hér á undan. Norðanvert við lóðina, við Safamýri/Háaleitisbraut, er annars vegar lágreist byggð tví- og þrífjölyshusa frá sjötta og sjöunda áratugnum og hins vegar verzlunarmiðstöðin Mjöbbær. Íbúðarhúsin eru í sambærilegum byggingarstíli og fýrnfedm fjölbýlishús, oftast þrjár hæðir. Verzlunarmiðstöðin sem var reist á sjöunda áratugnum er einnig unnin eftir teikningum Kjartans Sveinssonar og var í sviðunum byggingarstíli og fjölbýlishúsin. Á núnda áratugnum var þrjú hæð bætt ofan á bygginguna og breyttist útlit hennar verulega við þá.

Austanvert við lóðina, hinum megin við Háaleitisbraut eru fjölbýlishús sem eru sambærileg fjölbýlishúsum um Safamýri, en fyrirkomulag þeirra innan lóða er frábrugðið. Þar snúa húsin ýmist í hornrétt á Miklubraut (eins og við Safamýri) eða samhliða henni.

4.3. Samgöngu- og aðkoma

Samkvæmt umfangarmælingum Vegagerðarinnar árið 2021 er dagleg meðaltalsumferð suðustan megin við svæðið, um gatnamót Miklabraut - Háaleitisbraut um 47.500 bílar (yfir árið). Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er lóð afhersla á göðar og druggar tengingar við umhverfið fyrir alla samgöngumáta: akandi, hjólandi og gangandi.

Aðalaðkomuleið fyrir akandi er vestanvert á lóðinni, frá Safamýri. Þar er keyrt inn undir vestrúhluta byggingarinnar sem myndar yfirbyggð bílastæði á jarðhæð.

Deiliskipulagssvæðið er á svæði 1 á samgöngu- og þróunarásum borgarinnar. Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur er *Hámarksbílastæðaföldul* um 1 bílastæði pr. þrígga til fimm herbergja íbúð, 0,75 bílastæði fyrir tveggja herbergja íbúð og 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð.

Gert er ráð fyrir göngu- og hjólaeíð á milli Miklubrautar og Safamýri í gegnum garð sem myndast á milli nýbygginga. Einnig tengist gönguleið frá Háaleitisbraut við stígakærfi á lóðinni. Aðrar göngu- og hjólaeíðir tengja nýju byggðina vel við þá sem fyrir er og einnig innbyrðis. Göðar gönguleiðir eru á svæðinu sem tengjast göðrum byggingarinnar vel og einnig öðrum gönguLeiðum hverfisins.

4.4. Hjóðvíst

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. Í minnisblaði frá Myru hjóðvöstu 27.09.2023 er fjallað um niðurstöður útreikninga á hljóðstigi frá umferð ökutækja á deiliskipulagsreitnum.

4.5. Fornleifar, húsakönnun , byggðakönnun

Í drögunum að byggðakönnun fyrir borgarhluta 5- Háaleiti frá árinu 2014 kemur fram að engar legundir minja séu skráðar á lóðna sem deiliskipulagssvæðið nær til. Bent er á 2. mgr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 en þar segir: „*Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkv. verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun ísl. láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins...*“

4.6. Veitur

Við gerð deiliskipulags hefur verið haft samráð við Veitur varðandi stofnhæðir lagna sem liggja um skipulagssvæðið. Ljósleiðari liggur meðfram austurmörkuð lóðarinnar. Hugsanlega þarf að teira hann til. Skv. yfirflitskortu Veitna eru engar aðrar lagdir innan lóðarmarkka. Hafa skal samráð við Veitur vegna framkvæmda. Við lóðarhónnun skal taka tillit til ofangreindra atvða.

5. Umhverfisáhrif

5.1. Núverandi byggingar

Engar byggingar eru á lóðinni.

5.2. Áákvæð áhrif

Deiliskipulagstíllagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða, til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Með tillögunni fjölga íbúðum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning byggingarinnar er góð með tilliti til opinberar þjónustu og tengist vel helstu göngu- og hjólaeíðum innan borgarinnar. Jafnframt eru almenningssamgöngur góðar í næsta nágrenni svæðisins, m.a. með stoppstöð stræði við austanvert lóðarmörk. Fyrirkomulag bygginga á lóðinni skapar sórkli, skilgott og hjólaðtt útivistarsvæði fyrir íbúa. Að skapa "græna óasa" rétt við umferðarþyngsta svæði landsins er leiðarljósið um skipulagsbreytinguna. Það nýttist ekki bara nýjum íbúðum, heldur fjólgar einnig fallægum göngu- og hjólaeíðum fyrir fólk á svæðinu Gert er ráð fyrir grænu yfirgöngu og talisverði aukningu á gróðri á lóðinni. Gera má ráð fyrir að byggðin muni skylla fyrir austan- og suðaustanátt og umferðarhávaða frá Miklubraut-Háaleitisbraut, sem þýðir lífsgæðaaukningu fyrir íbúðabyggð við Safamýri 152-156. Einnig má búast við að byggðin muni skylla fyrir vestan- og sunnanmát sem hefur jákvæð áhrif á núverandi íbúðabyggð við Fellsmúla 2-8 og Háaleitisbraut 151-155, ásamt verslun og þjónustubygging við Háaleitisbraut 58-60. Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að bílastæði sé staðsett undir vestrúbyggingu og þannig dragi úr hefðbundinni upplifun bílastæða, bæði frá Safamýri og úr garðyrmi lóðarinnar.

5.3. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega við Safamýri, þar sem eðli er inn í bílastæði. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftþéð og hljóðvíst. Hljóðvíst er slæm við Háaleitisbraut og sérstaklega við Miklubraut, en gert verður ráð fyrir að allar nýjar íbúðir hafi hljóðlata hlá til að uppfylla reglugerðir um hljóðvíst. Önnur neikvæð áhrif vegna uppbyggingar á lóðinni er skerðing, þ.e.a.s. að einhverju leyti, á útsýni til austurs frá núverandi íbúðabyggingum við Safamýri 152-156, til suðurs frá verzlun- og þjónustubyggingu við Háaleitisbraut 58-60 og til vesturs frá núverandi íbúðabyggingum við Fellsmúla 2.

Áthugiari á skuggaværni við jafndagur sína að skuggi á austurhlíð fjölbýlishúss við Safamýri 152-156 eykst fram til kl. 10:30. Súmu áthugiari sína að skuggi á Háaleitisbraut um 47.500 bílar (yfir árið). Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er lóð afhersla á göðar og druggar tengingar við umhverfið fyrir alla samgöngumáta: akandi, hjólandi og gangandi.

Aðalaðkomuleið fyrir akandi er vestanvert á lóðinni, frá Safamýri. Þar er keyrt inn undir vestrúhluta byggingarinnar sem myndar yfirbyggð bílastæði á jarðhæð.

6.Skipulagstíllagan

6.1.Markmið

- Að skapa aðlaðandi og vandað fjölbýlishús sem tryggir fjölbreytni í íbúðarsamfélaginu.
- Að skapa ramma fyrir byggingu sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggðamyntri
- Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum
- Að móta skjólsæl og góð útivistaryrmi til leiks og dvalar
- Að skapa metnaðarfulla byggingu með sveigjanleika og þróunarmöguleika að leiðarljósi

6.2. Lýsing tilöggu

Um er að ræða eina lóð með einum byggingarreit. Skipulagið heimilar uppbyggingu á allt að 40 íbúðum og miðar að því að styrkja það íbúðarverfi sem fyrir er með fjölbreyttu íbúðarhúsnæði. Mælikvarði bygginga tekur mið af þeirri byggð sem fyrir er og lögð er áhersla á að byggingar séu brotnar upp í minni einingar til að tryggja mannlegan og vinnalegan skala. Svæðið einkennist af eins konar húslengjum sem liggja þvert á Miklubraut og staðstöðum, minni húsum norðan við Safamýri (og reyndar suðaustan við Miklubraut). Byggingar á svæðinu eiga það sameiginlegt að vera móðernískar í útliti, flestar með einhalla þök og einfalda, hreina veggfléti, sem brotnir eru upp með fremur stórum gluggum. Íbúðir í fjölbýlishúsum beggja vegna við Miklubraut snúa allar í austur/vestur með svalir til vesturs.

Nýbyggingin verður nokkurs konar enda-/byrjunarpunktur á götuásvöldum Safamýrar og Miklubrautar. Þess vegna er mikilvægt að hún myndi eðlilegt framhald þeirra bygginga sem fyrir eru. Í skipulagstíllögunni er því gert ráð fyrir að fylgja núverandi byggðamyntir. Byggingunni er skipi í tvö húshluta sem hýsa allar íbúðir byggingarinnar. Þeir standa austast og vestast á lóðinni og liggja þvert á Miklubraut. Í samræmi við önnur hús á svæðinu. Umfang og hæðir þessara húshluta taka mið af nærliggjandi fjölbýlishúsum og hæð þeirra miðar því við þrjár til fjórar hæðir.

Markmiðið er einnig að skapa hágeða útirými á svæði sem er ekki aðlaðandi vegna umferðar. Þess vegna er gert ráð fyrir gegnsæri lokun til suðurs og norðurs, á milli húshluttanna, sem jafnframt myndar aðalmerfðarása efrí hæða byggingarinnar. Þannig verður til stór inngarður sem annars vegar nýttist íbúðum sem útisvæði og hins vegar verður garðurinn hluti af almennu göngustígakerfi á svæðinu, sem eykur gæði fyrir alla byggðina í kring.

Húshluttarnir veir sem hýsa íbúðir byggingarinnar eru stallaðir á hæðina þannig að á hornum myndast hærr byggingarhlutar með hallandi þökum, sem styrkja góturými og afmarka reitinn í heild. Á austur- og vestrúhlíð er gert ráð fyrir lækkun í þrígga hæða hús sem nýttist t.d. sem þakgarðir. Gegnsæir veggir til norðurs og suðurs, sem loka af garðinum eru lægri en hámarks hæð byggingarinnar. Fyrir vikið verður útsýni og sólskin meira inni í garðinum. Með þessu móti tekur byggingin bæði tillit til smærri bygginga norðvestan við Safamýri og til aðliggjandi fjölbýlishúsa. Hún verður nokkurs konar blanda af því sem einkennir hverfið ásamt því að verða nýtt kennileiti á þessum áberandi stað. Lokanir til norðurs og suðurs tryggja að hljóðstigi í garðyrmi fer í 65 db niður í 38-47 dB. Garðyrmi verður "hljóðlát eýjar" í háværu umhverfi.

Bætt er við göngu- og hjólaeíðum á svæðinu. Inngarðurinn verður einskonar tengistykki því gangandi og hjólandi vegfarendur geta stytt sér leið í gegnum garðinn og upplifun þeirra eykst fyrir vikið. Innkeyrsla á lóð er úr norði frá Safamýri. Um 34 bílastæði eru á jarðhæð undir vestrúbyggingu. Aðgengi að húsum er í gegnum garð. Aðgengi inn í garð frá aðliggjandi göngustigum er tryggt með undirgöngum. Gert er ráð fyrir djúpgáum norðanvert við bygginguna, með nægjanlegu athafnasvæði fyrir sorþil. Lág- og hágróðri er komið fyrir á lóð. Dvalarsvæði í garði með leik- og grillsvæði er staðsett nyrst, þar sem er gott skjól og sólar nýtur best. Mikil áhersla er lögð á að byggjinn virkji svæðið í kringum sig, þ.m.t. upplifun vegfarendra næst byggingunni. Til þess að styrkja þessa upplifun er gert ráð fyrir því að hluti rýma við Safamýri og Háaleitisbraut verði nýttur fyrir sameiginleg rými fjölbýlishússins og verði með stórum gluggafötum. Sameiginleg rými geta til dæmis verið þvottahús (laundromat) og hjólagæmslur með aðstöðu til viðgerða. Rík áhersla er lögð á að styðja hólómenningu í Borginni. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur hjólastæðum á íbúð í læsanlegu umhverfi.

Þætt er við göngu- og hjólaeíðum á svæðinu. Inngarðurinn verður einskonar tengistykki því gangandi og hjólandi vegfarendur geta stytt sér leið í gegnum garðinn og upplifun þeirra eykst fyrir vikið. Innkeyrsla á lóð er úr norði frá Safamýri. Um 34 bílastæði eru á jarðhæð undir vestrúbyggingu. Aðgengi að húsum er í gegnum garð. Aðgengi inn í garð frá aðliggjandi göngustigum er tryggt með undirgöngum. Gert er ráð fyrir djúpgáum norðanvert við bygginguna, með nægjanlegu athafnasvæði fyrir sorþil. Lág- og hágróðri er komið fyrir á lóð. Dvalarsvæði í garði með leik- og grillsvæði er staðsett nyrst, þar sem er gott skjól og sólar nýtur best. Mikil áhersla er lögð á að byggjinn virkji svæðið í kringum sig, þ.m.t. upplifun vegfarendra næst byggingunni. Til þess að styrkja þessa upplifun er gert ráð fyrir því að hluti rýma við Safamýri og Háaleitisbraut verði nýttur fyrir sameiginleg rými fjölbýlishússins og verði með stórum gluggafötum. Sameiginleg rými geta til dæmis verið þvottahús (laundromat) og hjólagæmslur með aðstöðu til viðgerða. Rík áhersla er lögð á að styðja hólómenningu í Borginni. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur hjólastæðum á íbúð í læsanlegu umhverfi.

6.3. Skilumálarskilmálar

7.1. Almennit
Skilmálar þessir gilda fyrir hlíf afmarkaða skipulagssvæði og nær eingöngu til lóðarinnar Safamýri 58-60. Ekki eru lagðar til aðrar breytingar á deiliskipulagi. Að öðru leiti gilda eldri skilmálar deiliskipulagsins.

7.2. Hönnun mannvirkja

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblíð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

7.3. Mæli- og hæðarblíð

Útbúun verða mæli- og hæðarblíð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á lóðinni. Skækja þarf um gerð mæli- og hæðarblaða áður en vinna við aðalupprætti hefst.

7.4. Byggingarreitur og byggingalínur

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og deiliskipulagsupprætti, bæði í grunnmynd og sníðum. Skulu Byggingar skulu standa innan hans nema annað komi fram. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram á uppdráttum eða kennismóðum.

7.5. Stærðir bygginga og nýtingarhlutfall

Stærðir bygginga skulu vera skv. eftirfarandi:

Hámarksbyggingarmagn íbúðarbygging (A + B rými, brúttó):	4.120 m ²
Hámarksbyggingarmagn bílastæði (B rými, brúttó):	880 m ²
Hámarksbyggingarmagn íbúðarbygging og bílastæði (A + B rými, brúttó):	5.000 m ²
Lóðasvæði:	3.165 m ²
Nýtingarhlutfall:	1,58

7.5. Húsgerðir
Heimilt er að byggja þrígga til fjögurra hæða íbúðarbyggingu innan byggingarreits. Leitað skal við af yfirbaggð bygginga endurspeglí nærliggjandi byggð í formi og útfærslum. Heildaryfirbaggð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp í formi og efnisvali. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. tveimur mismunandi klæðinga efnum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhlíðum bygginga meðfram Háaleitisbraut með eftirfarandi hætti: Draga skal útvegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 35 metrar. Úpprot meðfram Safamýri skal vera með þeim hætti að samfelld húshlíð verði ekki lengri en 25 metrar.

Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,80 metra. Heimilt er að hæða svalaganga á austurhlíðum húshluta, en leitað skal við að lágmarki þá. Hámarksleingi er 20 m. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þaksklegg og leggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Þakgarðir eru almennt leyfðir.

7.6. Húshæðir og þök

Húshæðir eru allt að fjórum hæðum með yfirhæð/hallandi þökum. Hámarks hæð þaka er gefin upp á sniðteikningum. Hámarks hæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar. Kótur verða nánar ákvarðaðir á hæðarblaði. Þakgarðir eru almennt leyfðir.

7.7. Aðkoma í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

Tryggja skal góða aðkoma fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorþirðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í garða. Akstörsaðkoma er frá Safamýri að norðanverðu. Aðalíngangur, þ.e. svæði með lyftum og póstkóssum, skulu vera frá göngustigum við norður- og/ða austurhlíð byggingarinnar. Kvæð er um aðkoma úr byggingu(m) frá öllum aðalstíghúsum að sameiginlegu útivistarsvæði.

7.8. Hjólagæmsla og hjólastæði

Hjólagæmslur skulu vera læsanlegar, í skjóli fyrir veðri og innan byggingareits. Að lágmarki skal staðsetja 0,2 hjólastæði fyrir hverja íbúð utanhúss nálægt íngöngum.

7.9. Bílastæði

Fjöldi bílastæða á lóðinni skal miðast við hámark skv. Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfíamlaða skv. byggingarreglugerð. Fyrirkomulag bílastæða skv. upprætti er leiðbeinandi, ekki er heimilt að koma fyrir bílastæðum á svæði merktu fyrir útivist.

7. Skipulagsskilmálar

7.1. Almennit

Skilmálar þessir gilda fyrir hlíf afmarkaða skipulagssvæði og nær eingöngu til lóðarinnar Safamýri 58-60. Ekki eru lagðar til aðrar breytingar á deiliskipulagi. Að öðru leiti gilda eldri skilmálar deiliskipulagsins.

7.2. Hönnun mannvirkja

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblíð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

7.3. Mæli- og hæðarblíð

Útbúun verða mæli- og hæðarblíð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á lóðinni. Skækja þarf um gerð mæli- og hæðarblaða áður en vinna við aðalupprætti hefst.

7.4. Byggingarreitur og byggingalínur

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og deiliskipulagsupprætti, bæði í grunnmynd og sníðum. Skulu Byggingar skulu standa innan hans nema annað komi fram. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram á uppdráttum eða kennismóðum.

7.5. Stærðir bygginga og nýtingarhlutfall

Stærðir bygginga skulu vera skv. eftirfarandi:

Hámarksbyggingarmagn íbúðarbygging (A + B rými, brúttó):	4.120 m ²
Hámarksbyggingarmagn bílastæði (B rými, brúttó):	880 m ²
Hámarksbyggingarmagn íbúðarbygging og bílastæði (A + B rými, brúttó):	5.000 m ²

Lóðasvæði:

Nýtingarhlutfall:

7.5. Húsgerðir

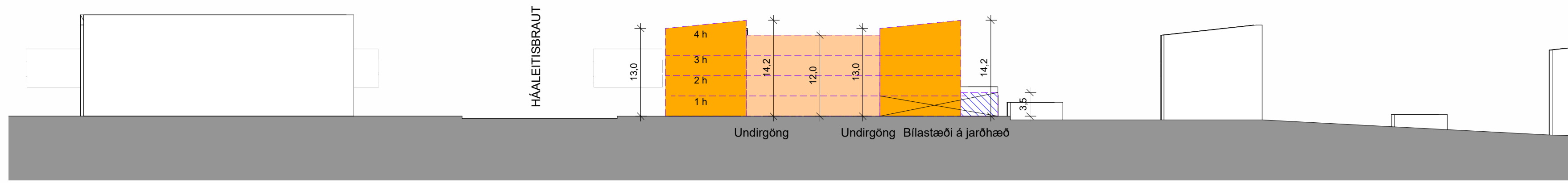
Heimilt er að byggja þrígga til fjögurra hæða íbúðarbyggingu innan byggingarreits. Leitað skal við af yfirbaggð bygginga endurspeglí nærliggjandi byggð í formi og útfærslum. Heildaryfirbaggð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp í formi og efnisvali. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. tveimur mismunandi klæðinga efnum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhlíðum bygginga meðfram Háaleitisbraut með eftirfarandi hætti: Draga skal útvegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 35 metrar. Úpprot meðfram Safamýri skal vera með þeim hætti að samfelld húshlíð verði ekki lengri en 25 metrar.

Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,80 metra. Heimilt er að hæða svalaganga á austurhlíðum húshluta, en leitað skal við að lágmarki þá. Hámarksleingi er 20 m. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þaksklegg og leggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Þakgarðir eru almennt leyfðir.

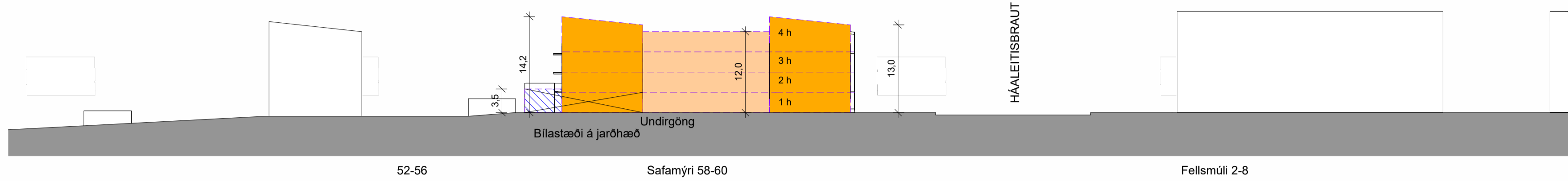
7.6. Húshæðir og þök

Húshæðir eru allt að fjórum hæðum með yfirhæð/hallandi þökum. Hámarks hæð þaka er gefin upp á sniðteikningum. Hámarks hæðir húsa miðast við gólfkóta fyr

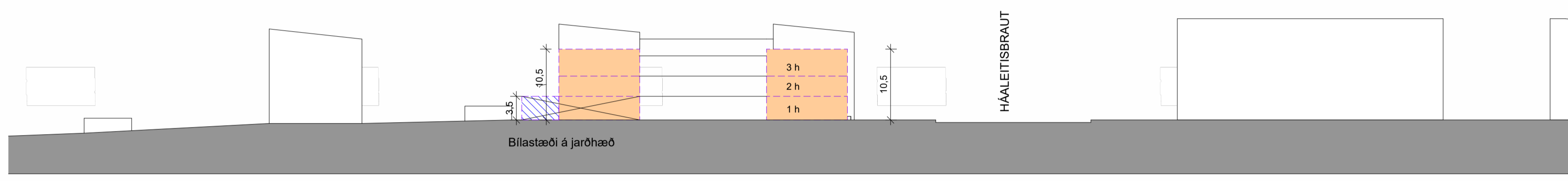
Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



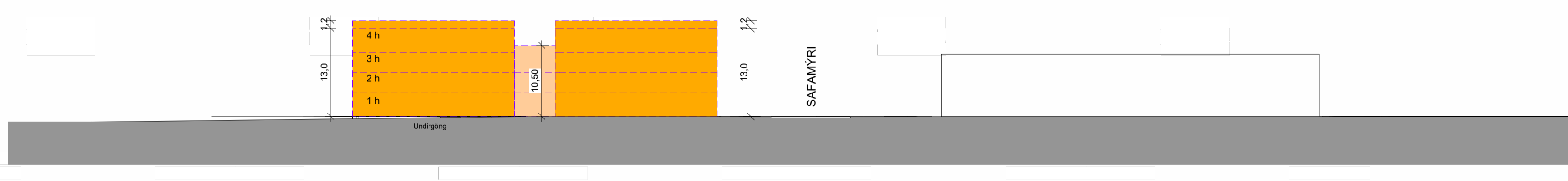
Snið A, mkv 1:500



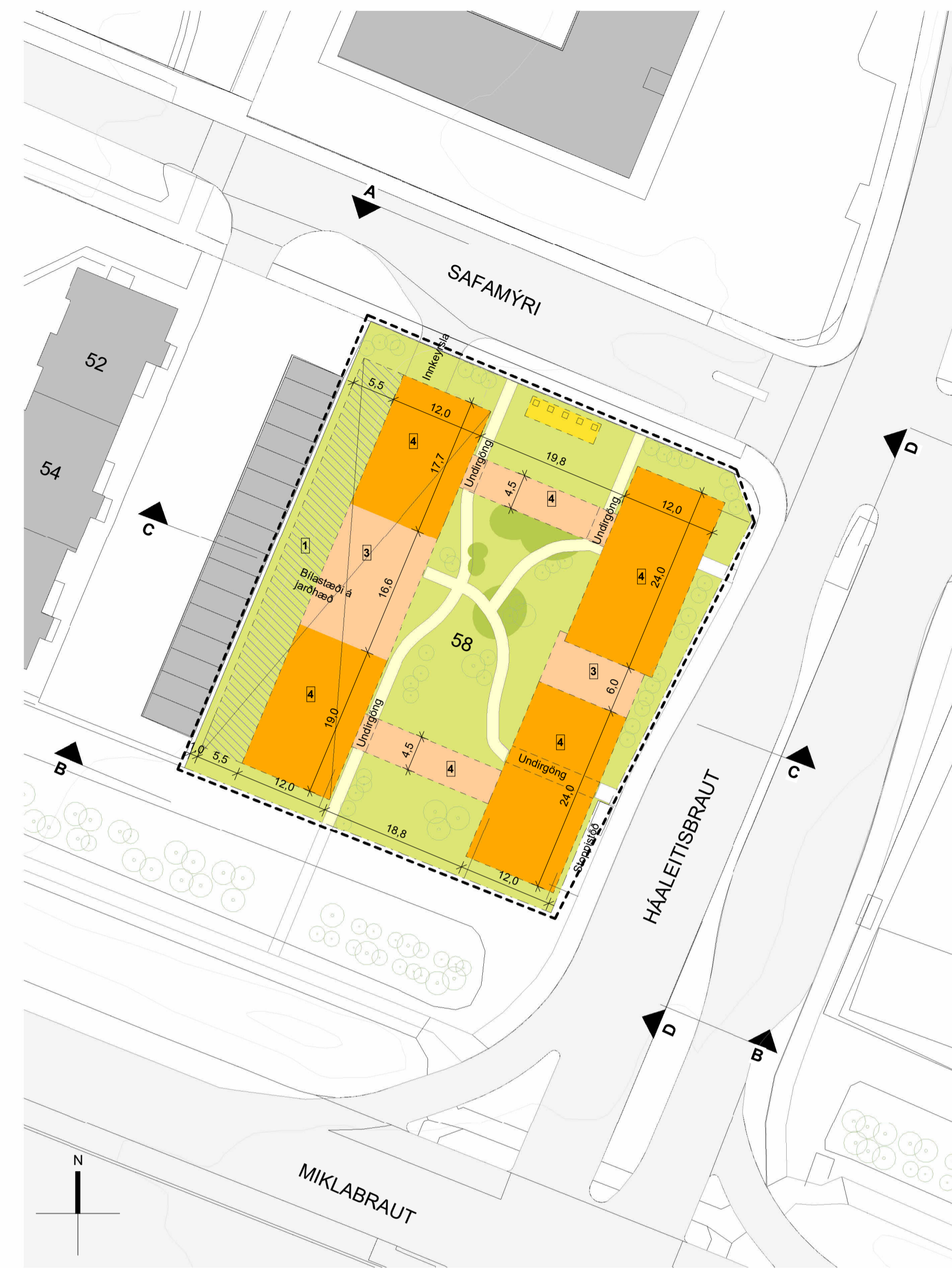
Snið B, mkv 1:500



Snið C, mkv 1:500



Snið D, mkv 1:500



Skýringauppráttur, mkv 1:500



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi löðamörk
- Ný löðamörk
- Núverandi byggingar fyrir utan deiliskipulagsvæði
- Byggingarreitir nýbyggingar Haland pak
- Byggingarreitir nýbyggingar Haland óða flat pak
- Byggingarreitir, yfirbyggt bilastæði Flat pak
- Byggingarreitir, djúppámar
- Dvalar- og leiksvæði
- Hæðir
- Stígur (göngu- og hjólaleiðir), leiðbeinandi



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 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

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildisöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Gríma arkitektar

Gríma arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk. www.grimark.is
Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAI kl. 071070-5069

A2F

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

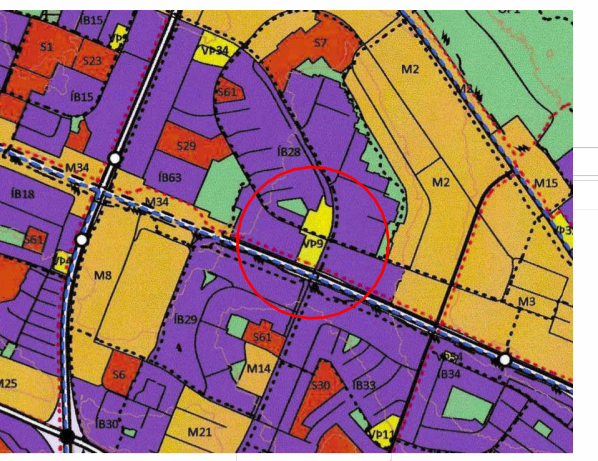
Verkhelti
Safamýri 58 - 60

Títtill / verkhlutur
Breytt deiliskipulag Safamýri-Álftamýri
Sneiðing og skýringauppráttur

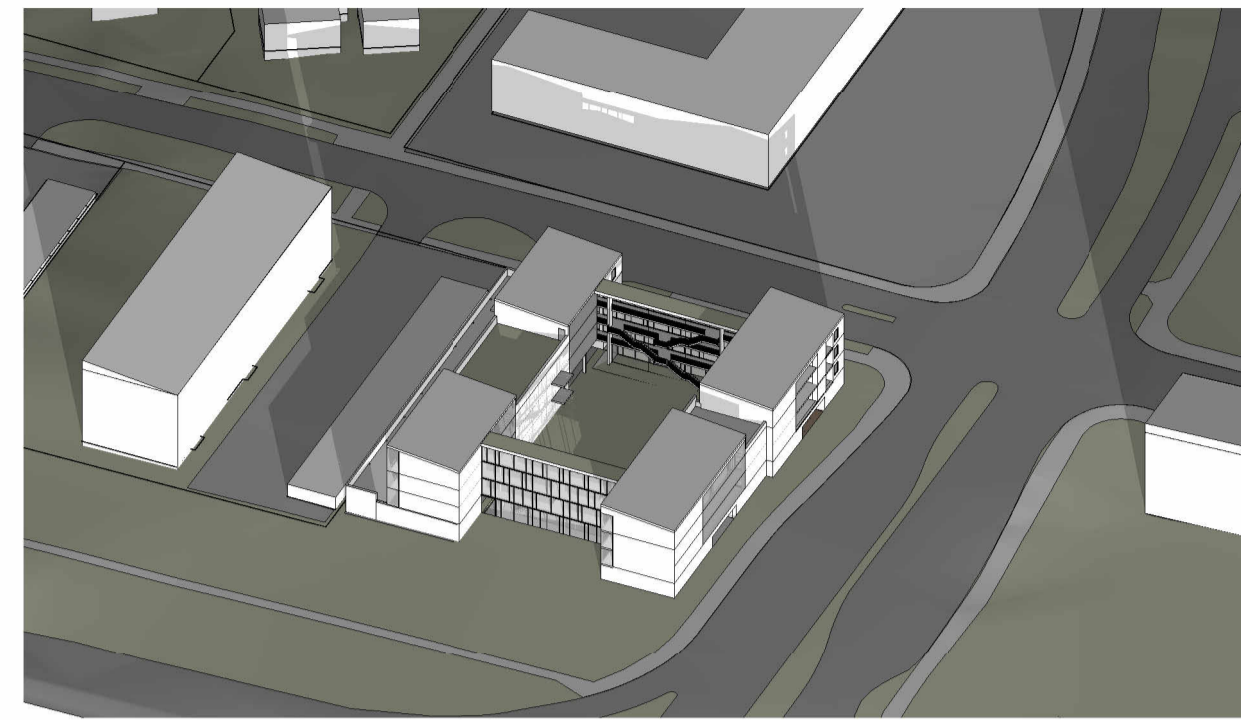
Dagsetning Mælikvarði Blaðastærð
13.11.2023 1:500 A1

Teiknað af Yfirfarð af Númer Útgáfa
BJ FK 02

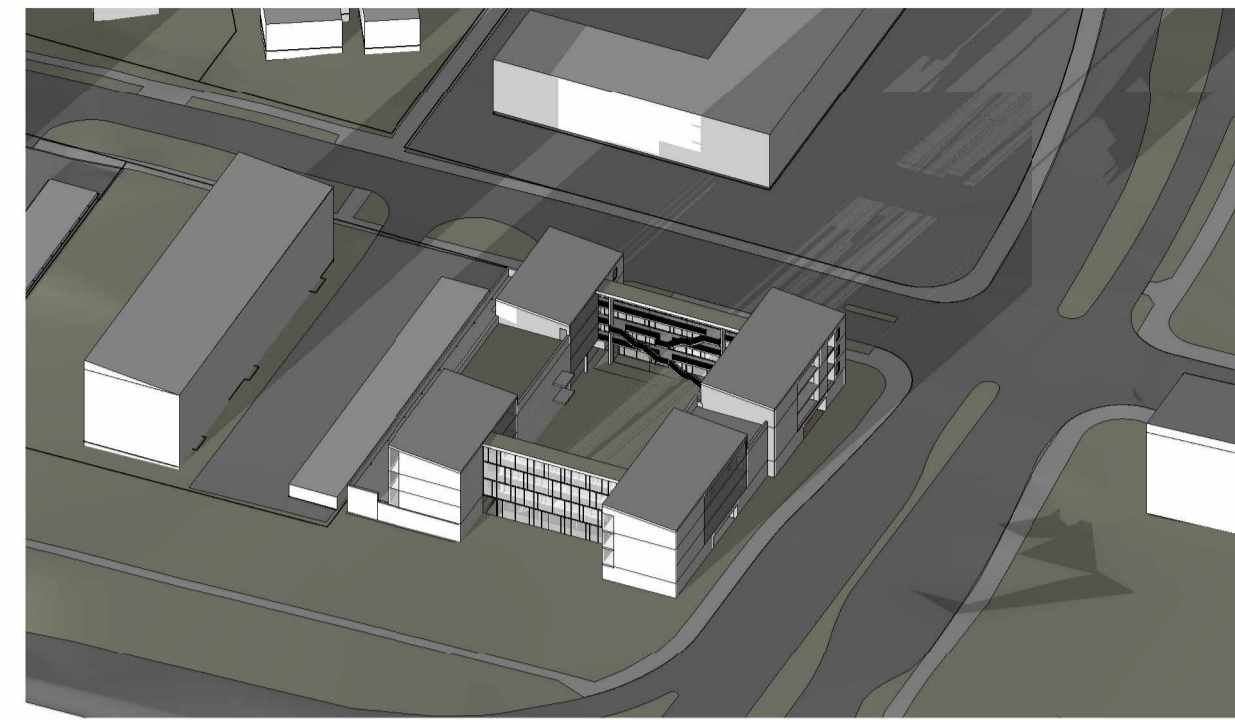
Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



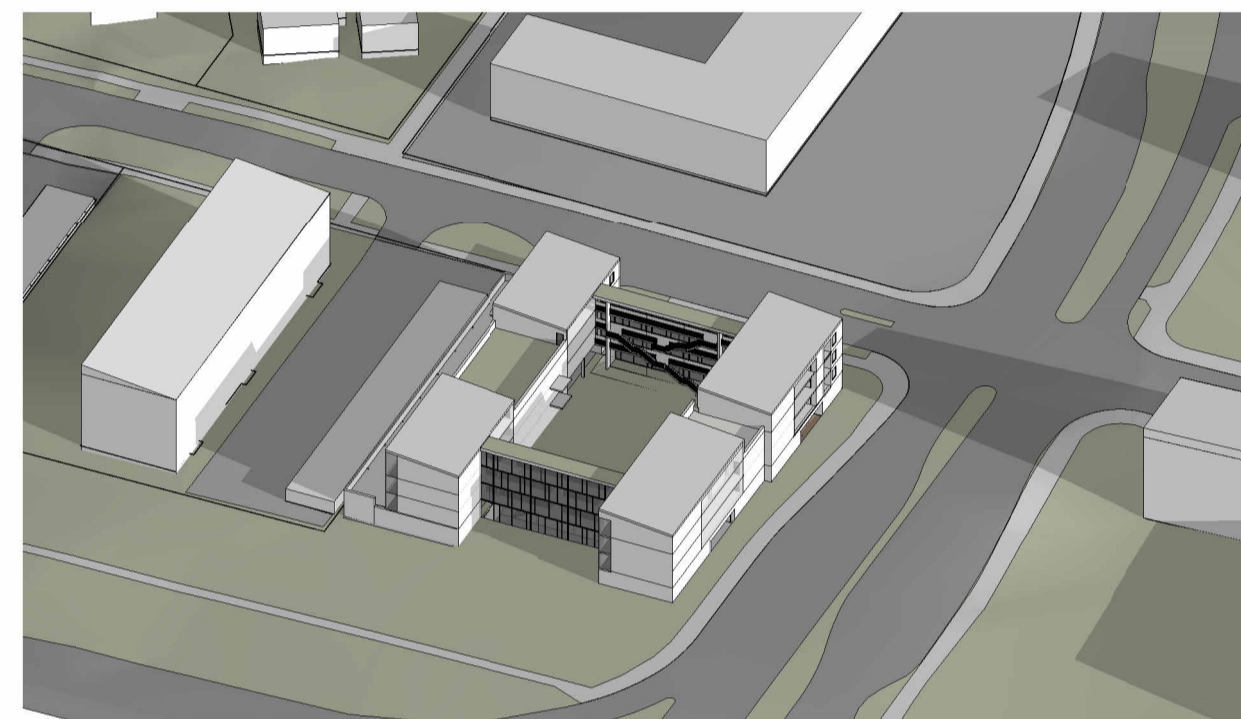
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



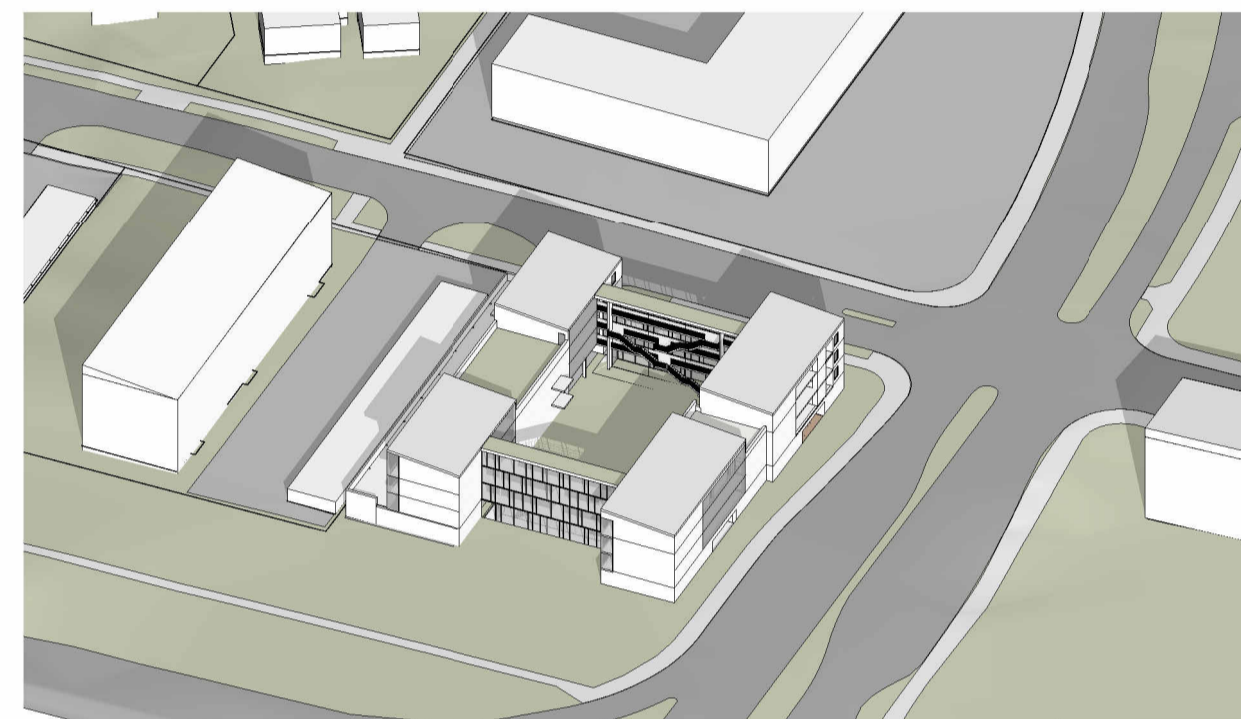
skuggavarp 21. janúar kl. 13



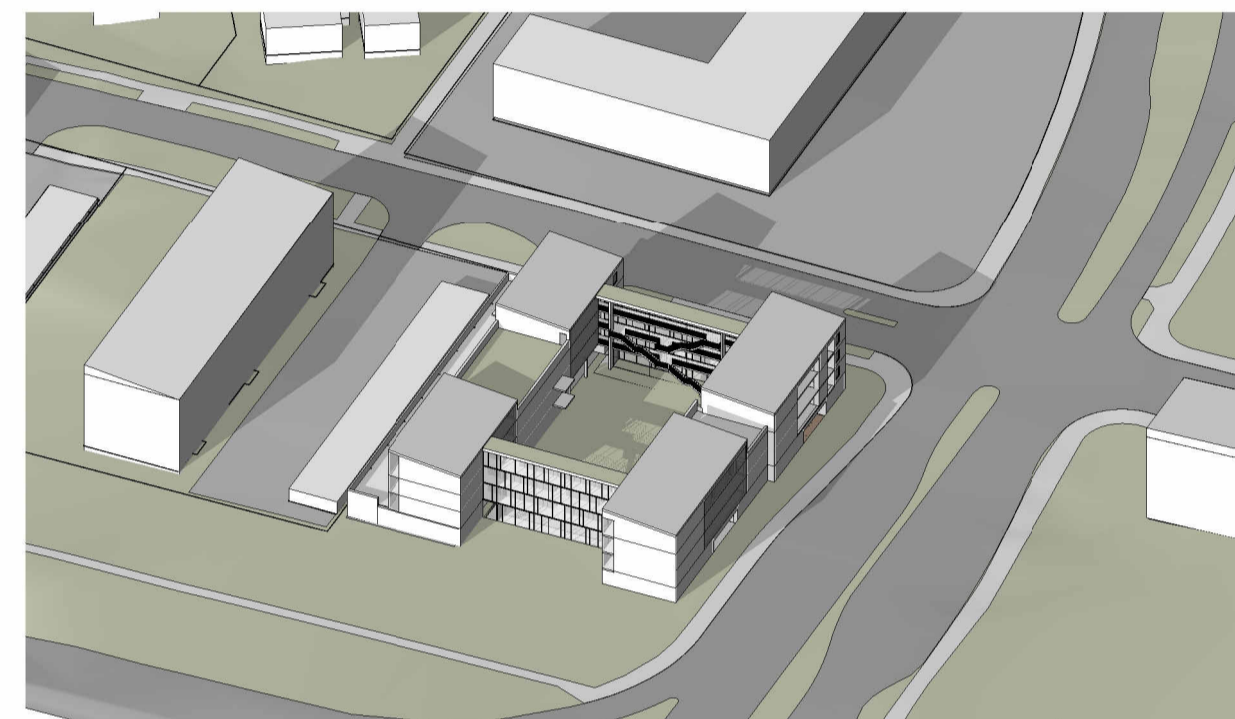
skuggavarp 21. janúar kl. 16



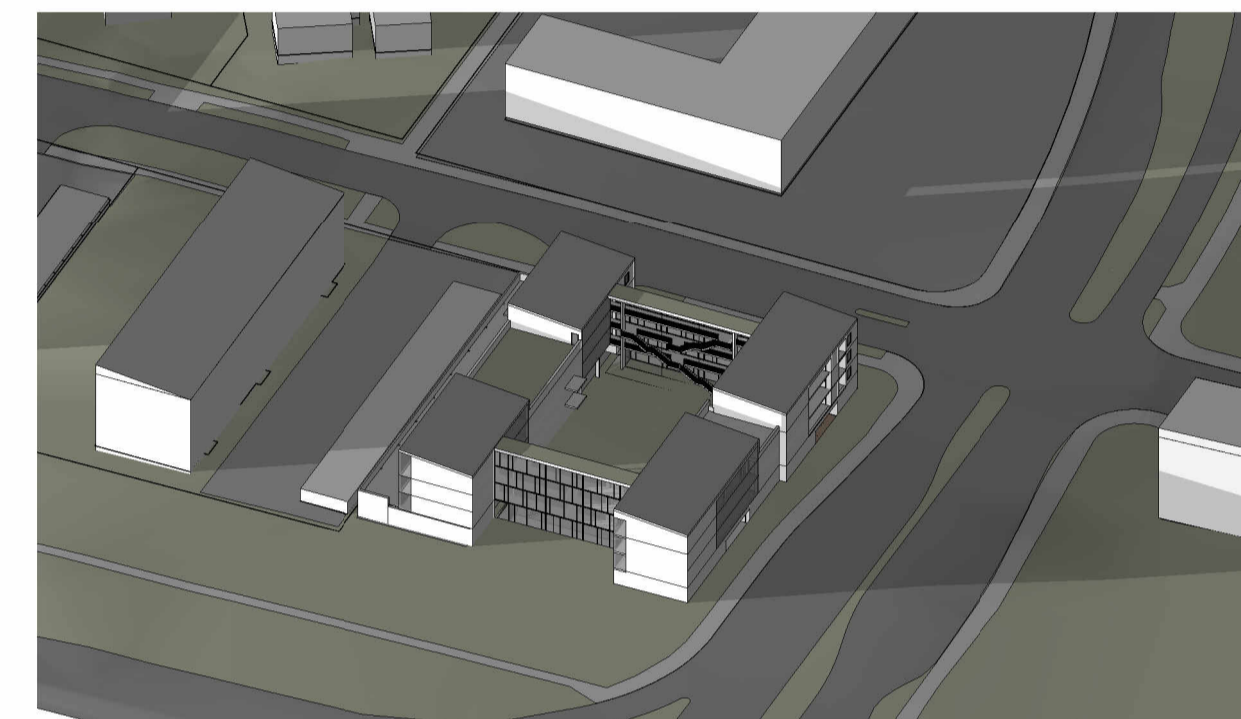
skuggavarp jafndægur kl. 10



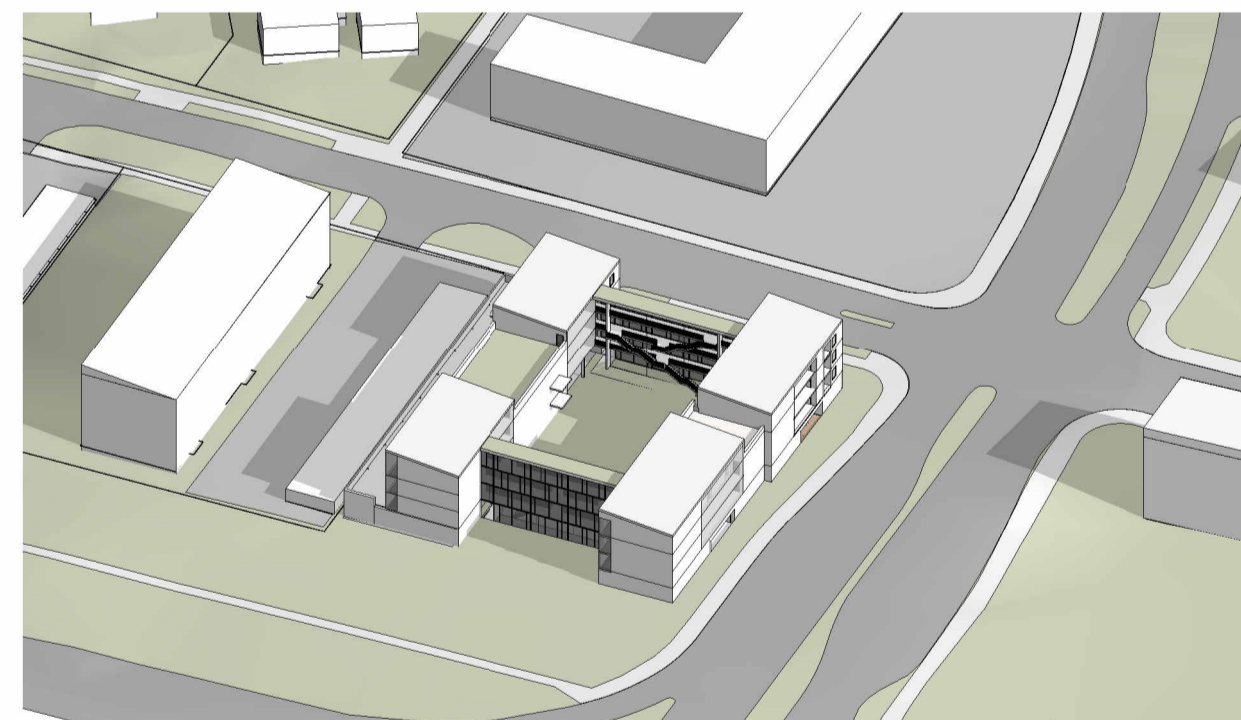
skuggavarp jafndægur kl. 13



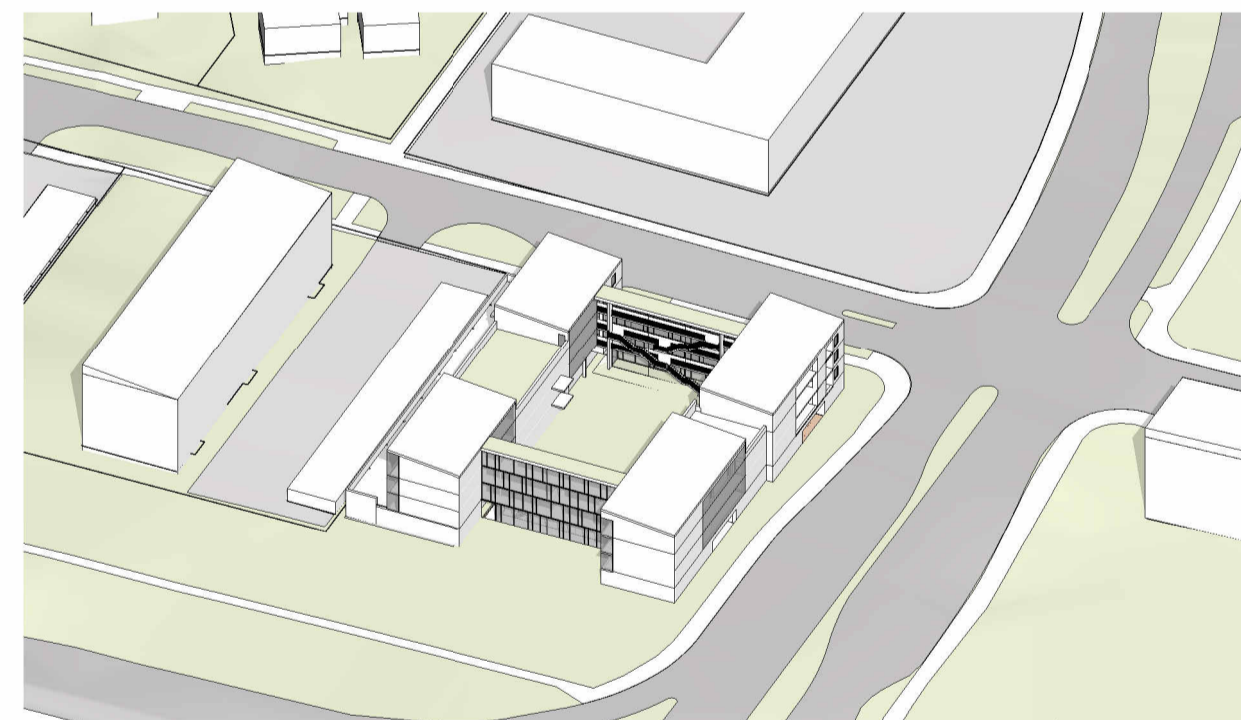
skuggavarp jafndægur kl. 16



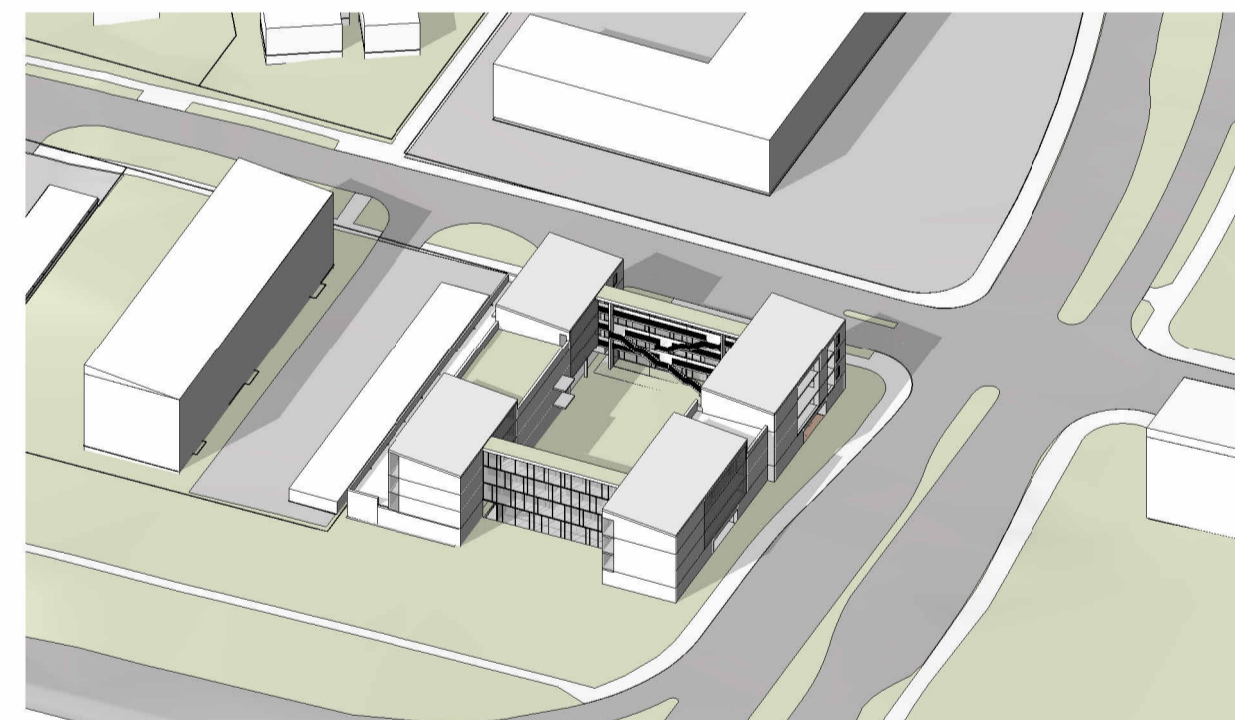
skuggavarp jafndægur kl. 19



skuggavarp 1. maí kl. 10



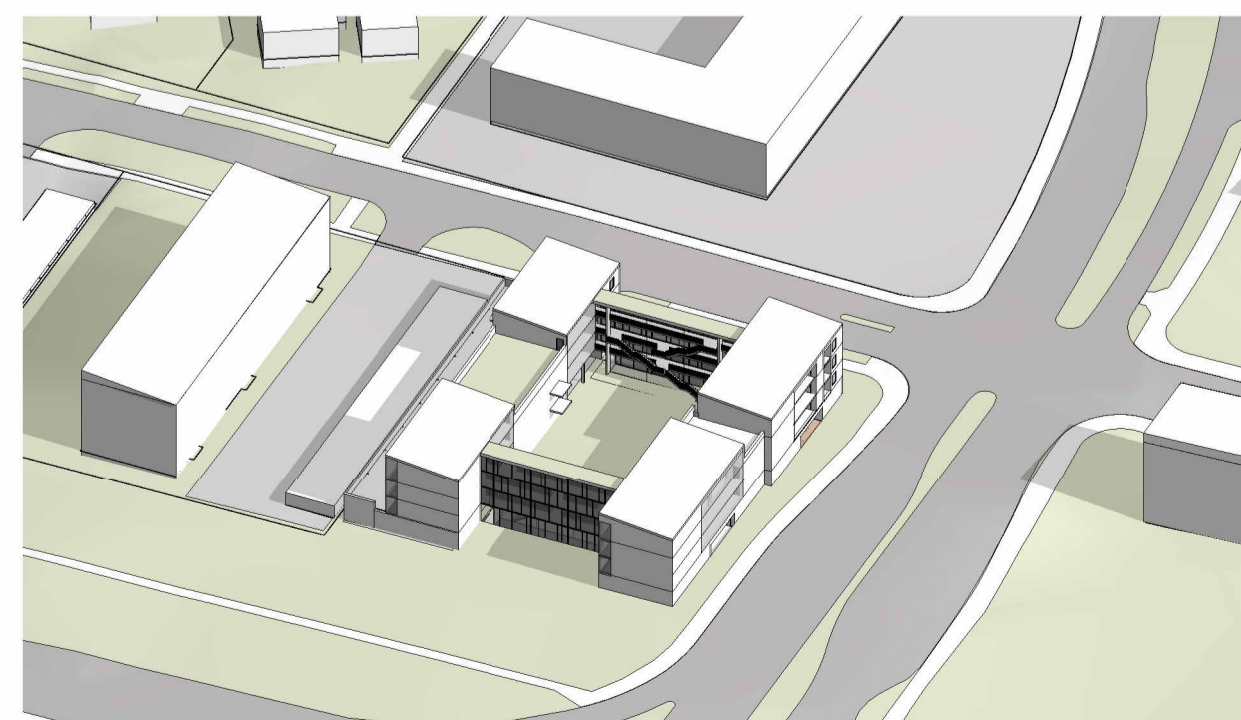
skuggavarp 1. maí kl. 13



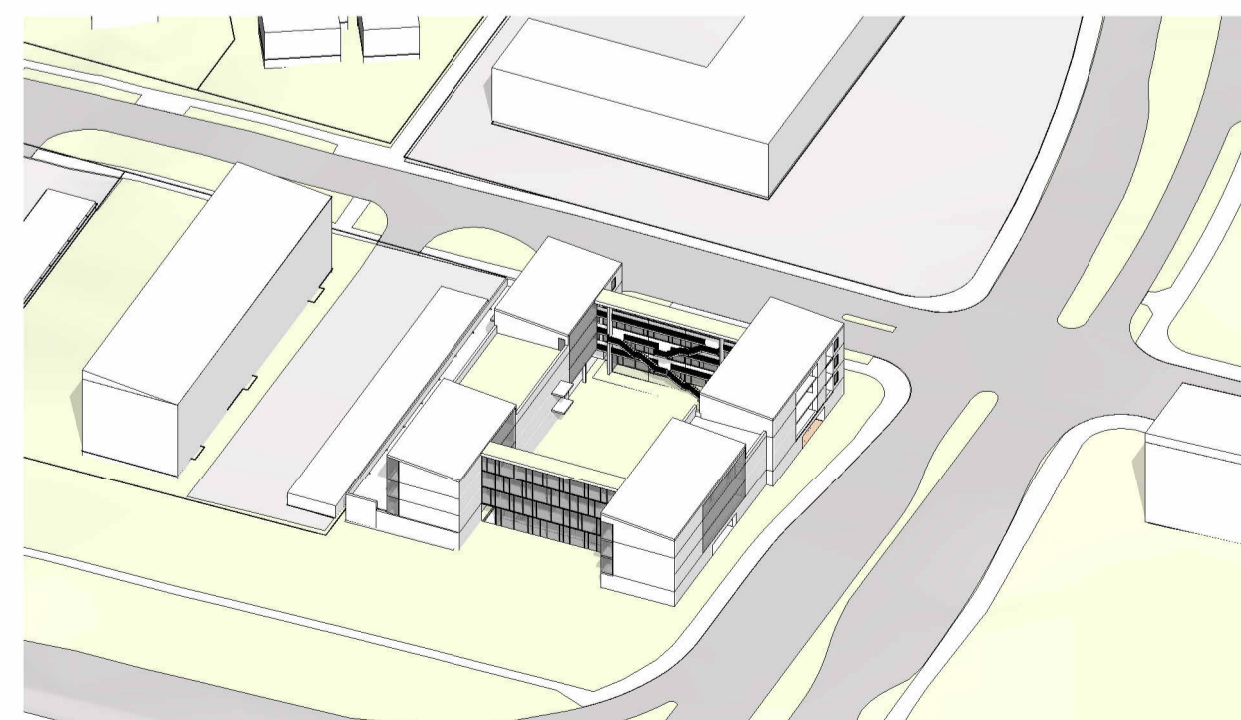
skuggavarp 1. maí kl. 16



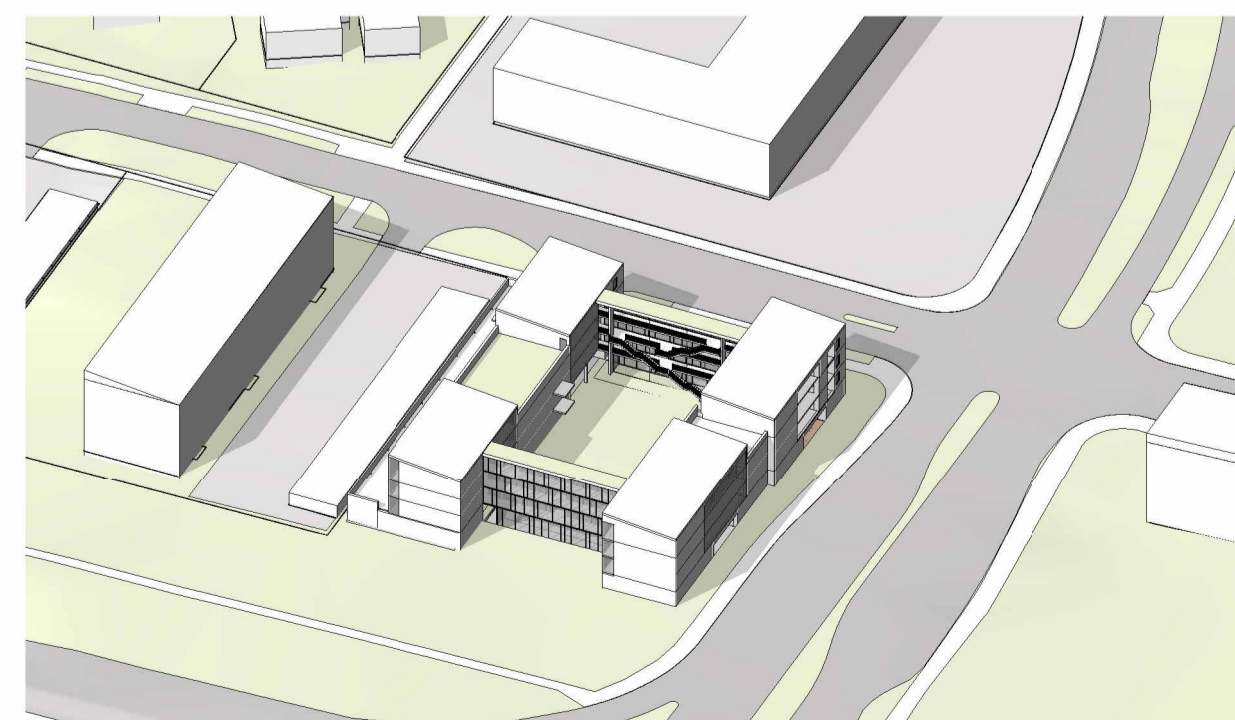
skuggavarp 1. maí kl. 19



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.
www.grimaark.is
Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAI kl. 071070-5069

A2F

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

Verkhelti
Safamýri 58 - 60

Títtill / verkhelti
Breytt deiliskipulag Safamýri-Álftamýri
Skuggavarp

Dagsetning Mælikvarði Bláastærð
13.11.2023 A1

Teiknað af Yfirfarð af Númer Útgáfa
SÓ FK 03



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

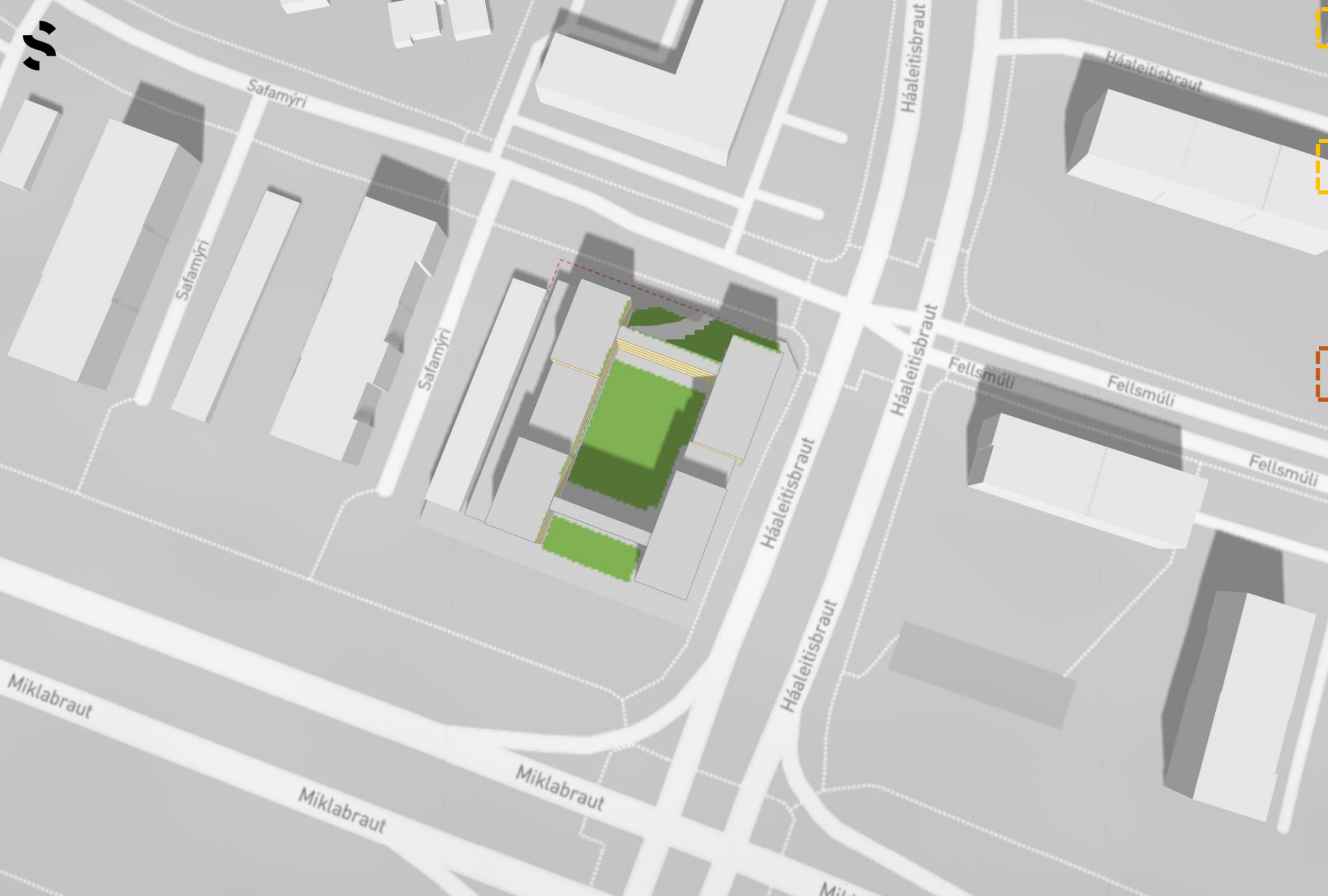
Outdoor area		
Total	Per unit	
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)		448 m ²

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

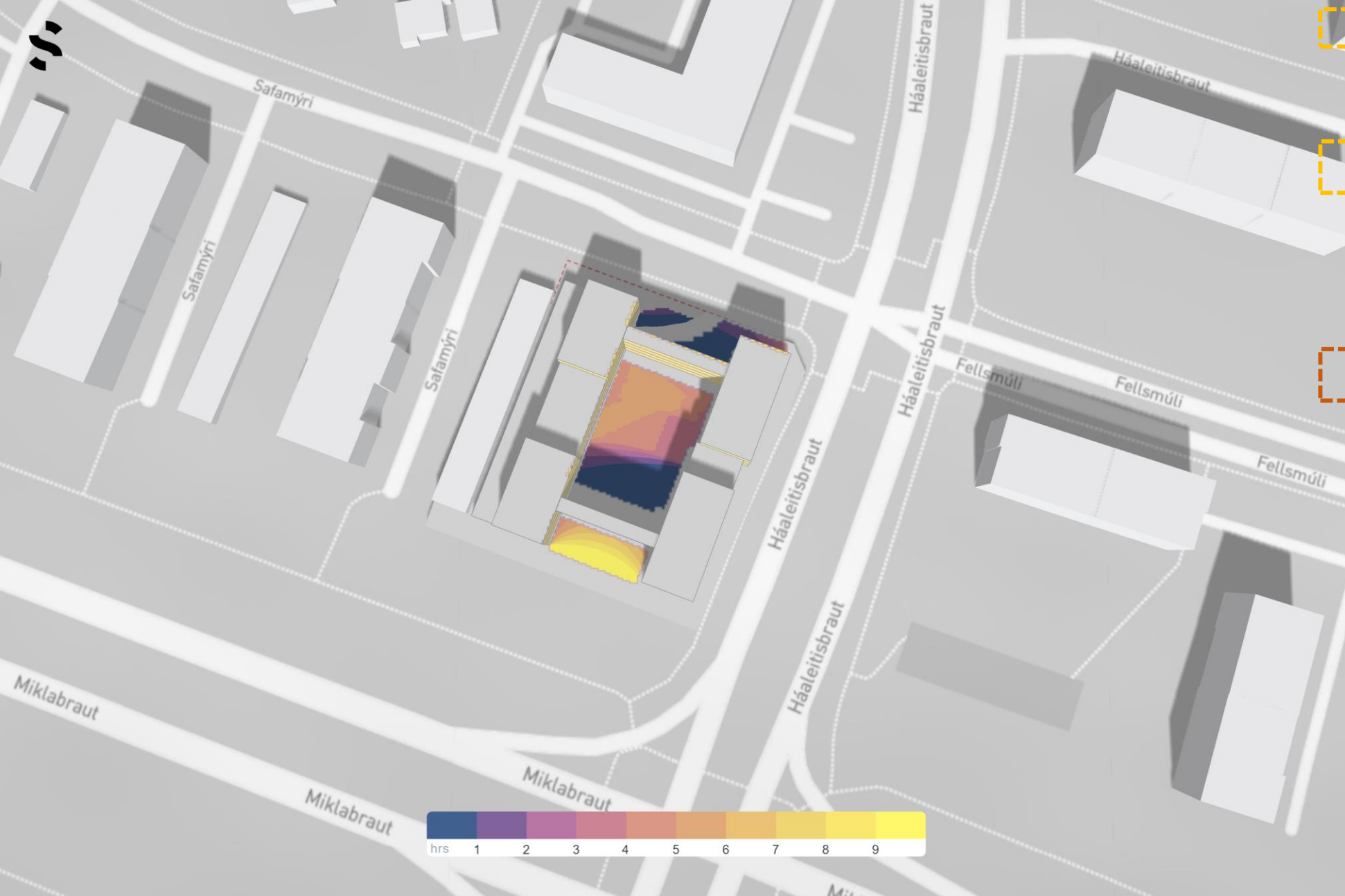
Outdoor area	Total	Per unit
Target (20%)		735 m ²
Achieved (25%)		922 m ²

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

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

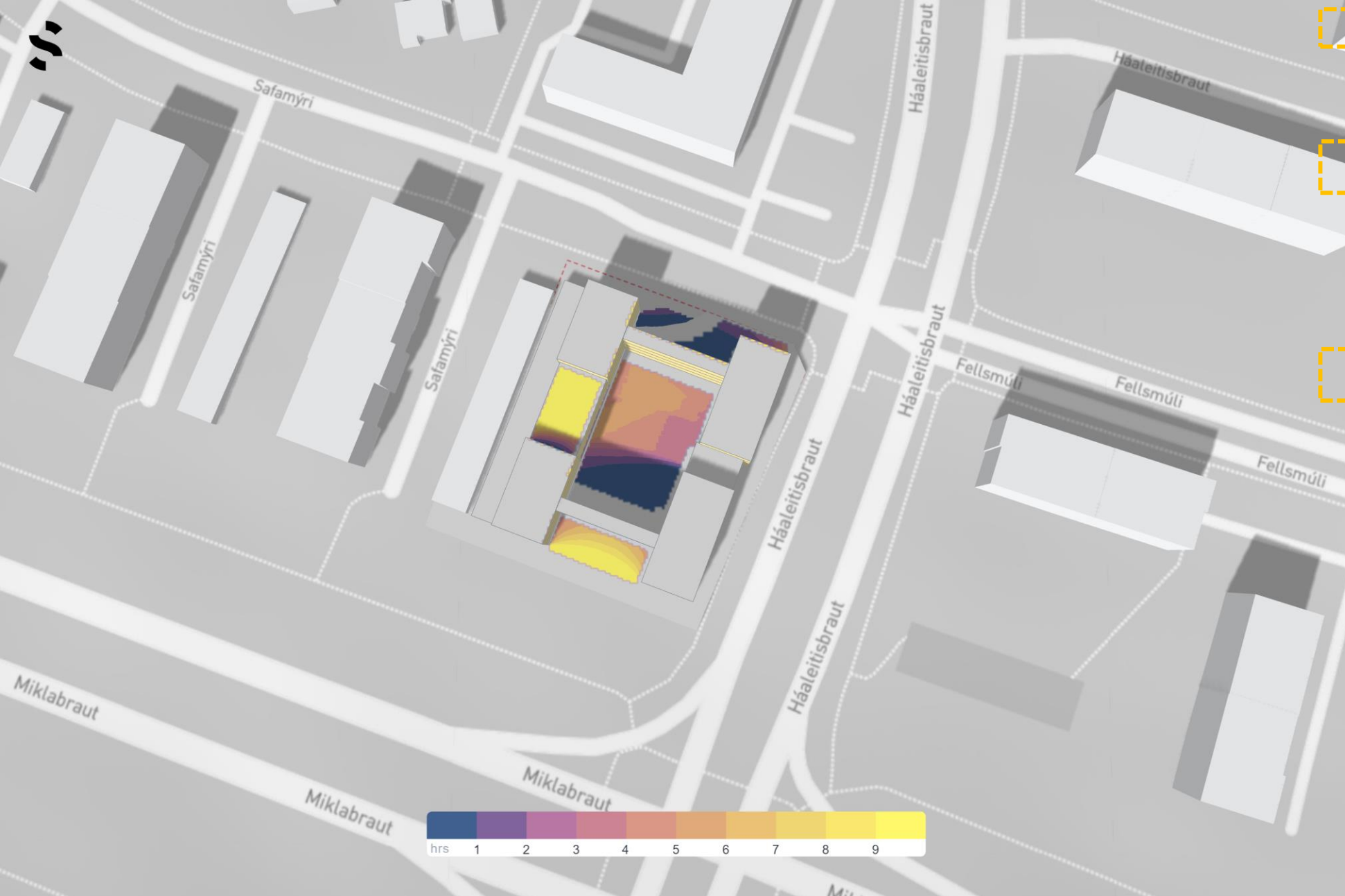
Outdoor area	Total	Per unit
Target (20%)		735 m ²
Achieved (25%)		922 m ²

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

Sunlit Outdoor Area

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".



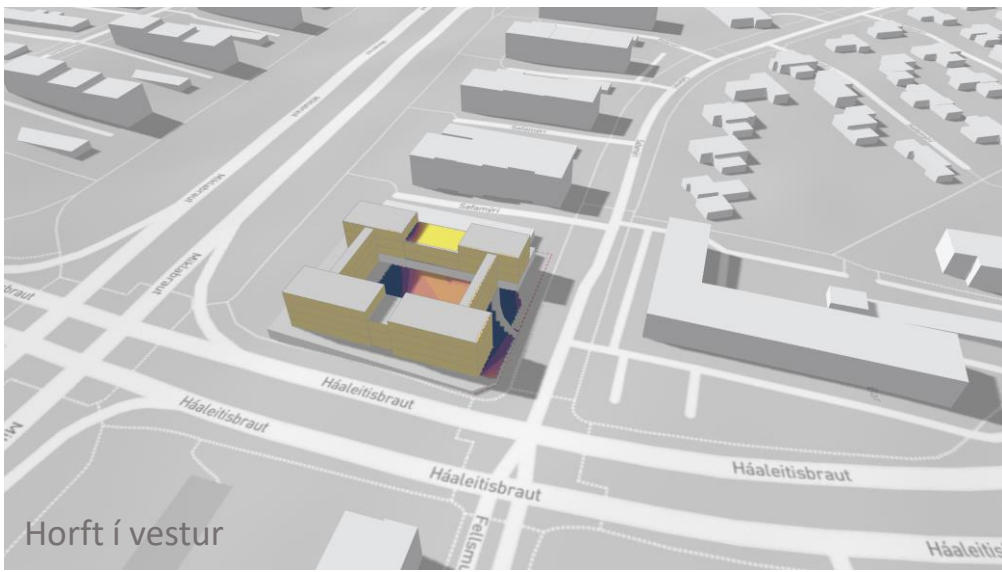
May 1 09:00 - 20:00 Ground

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

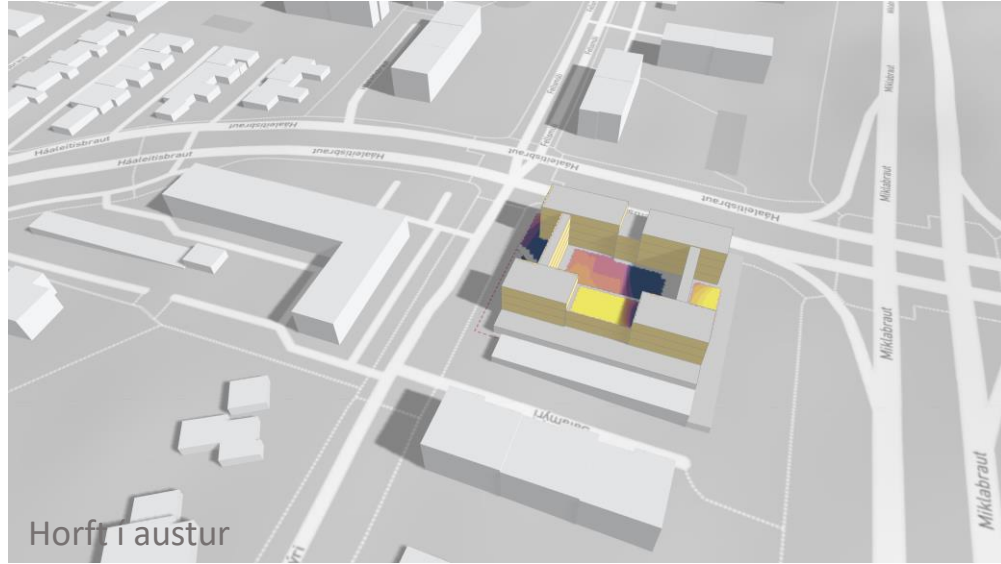
Outdoor area	Total	Per unit
Sunlit Outdoor Area		
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)		452 m ²

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

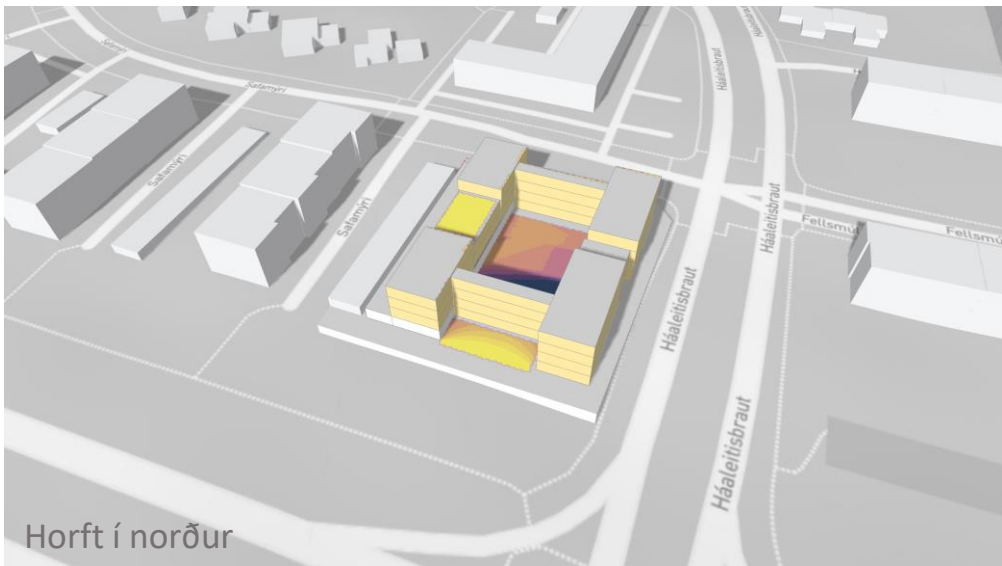
* Targets based on residential GIA
 Enable parameters used for an calculation related to a Norwegian regulation of outdoor areas.
 The calculations are based on Oslo Municipality's "Norms for outdoor areas".



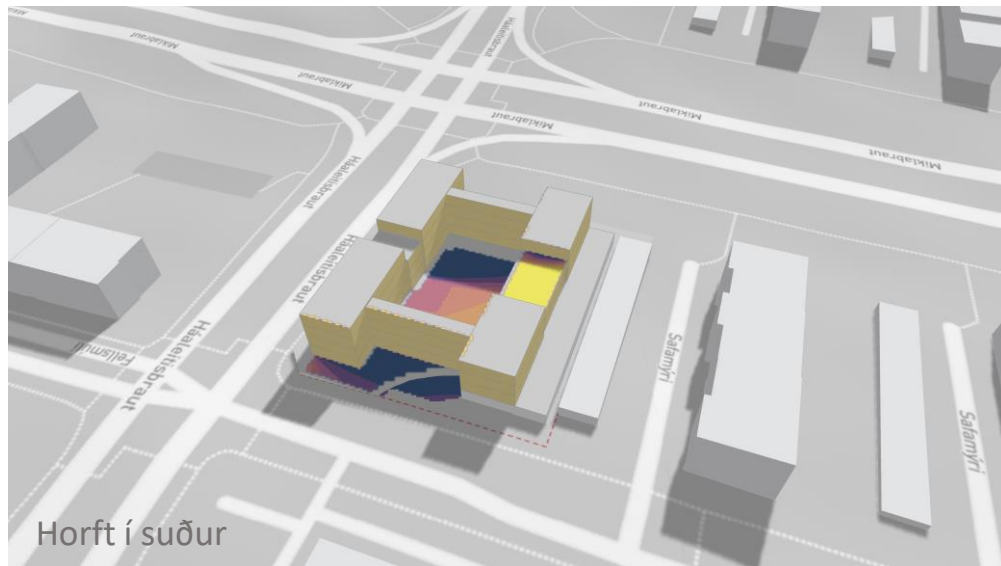
Horft í vestur



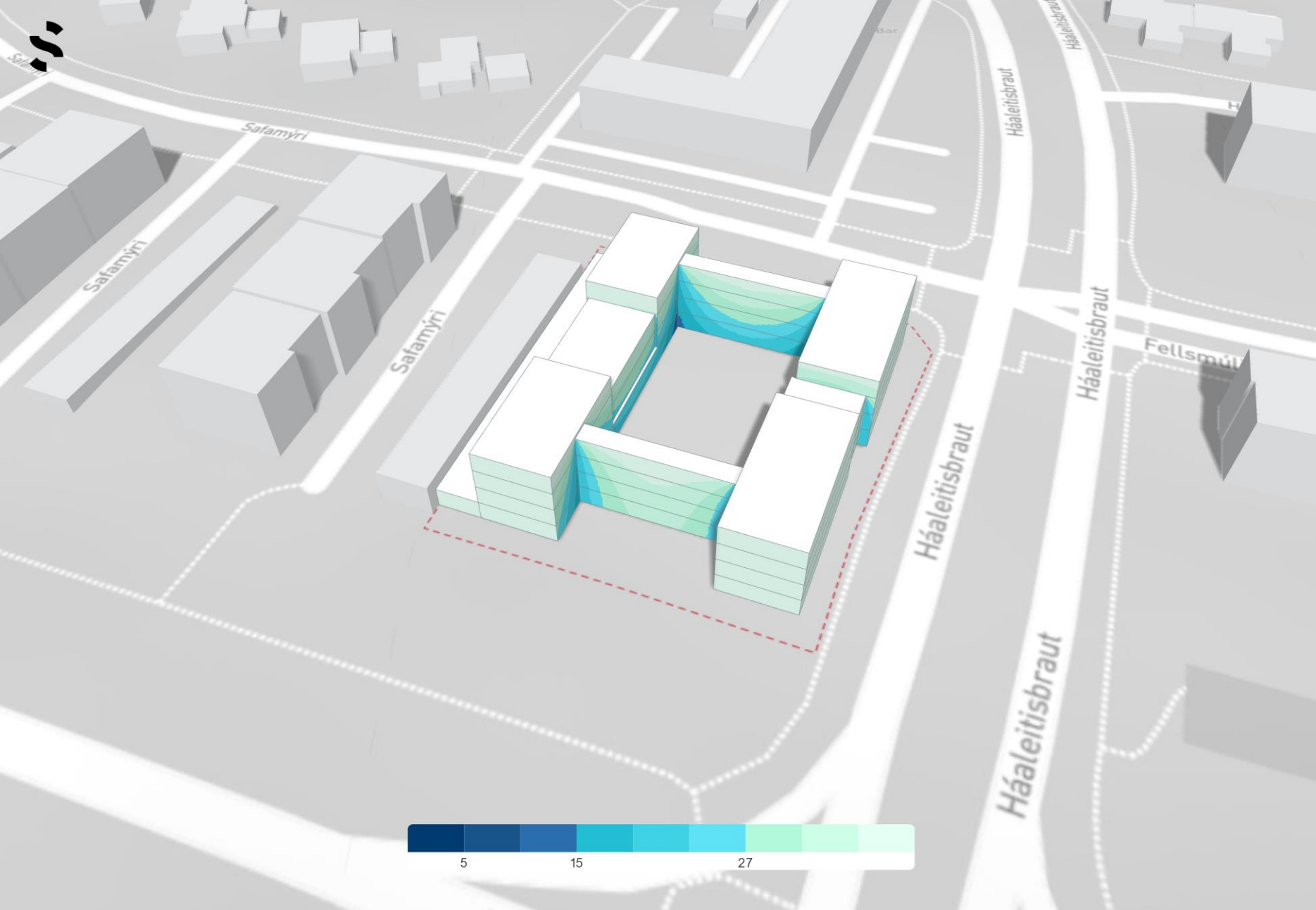
Horft í austur



Horft í norður



Horft í suður



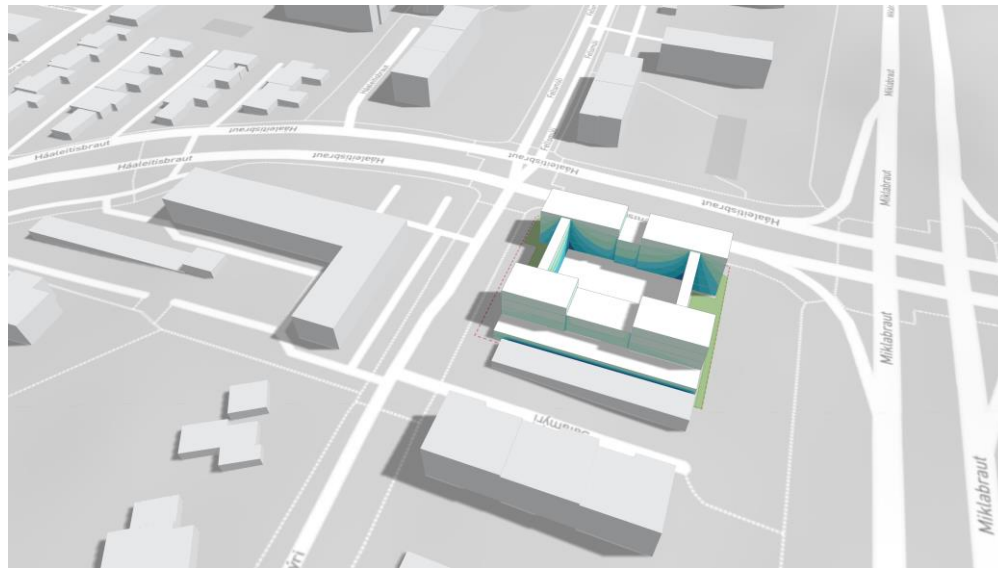
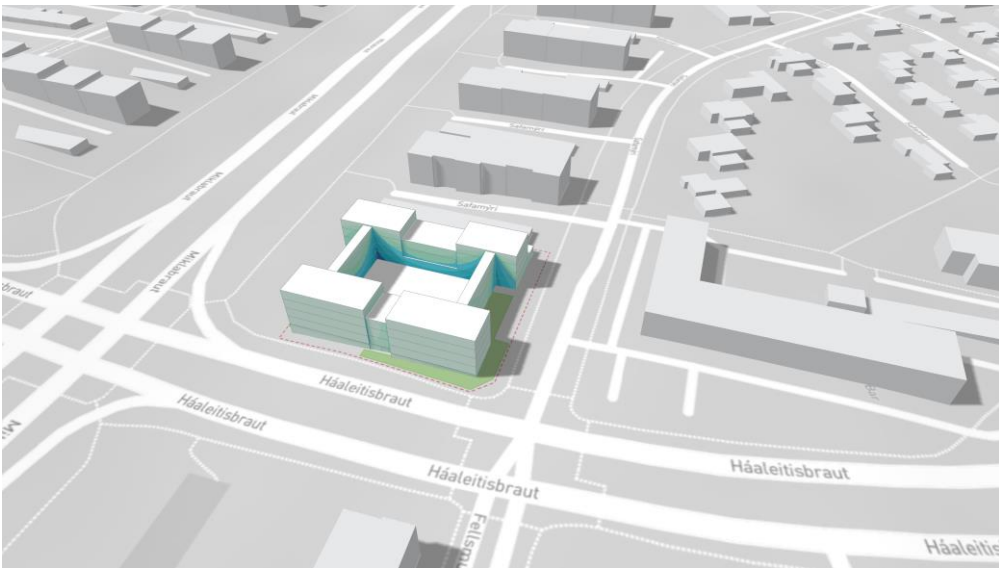
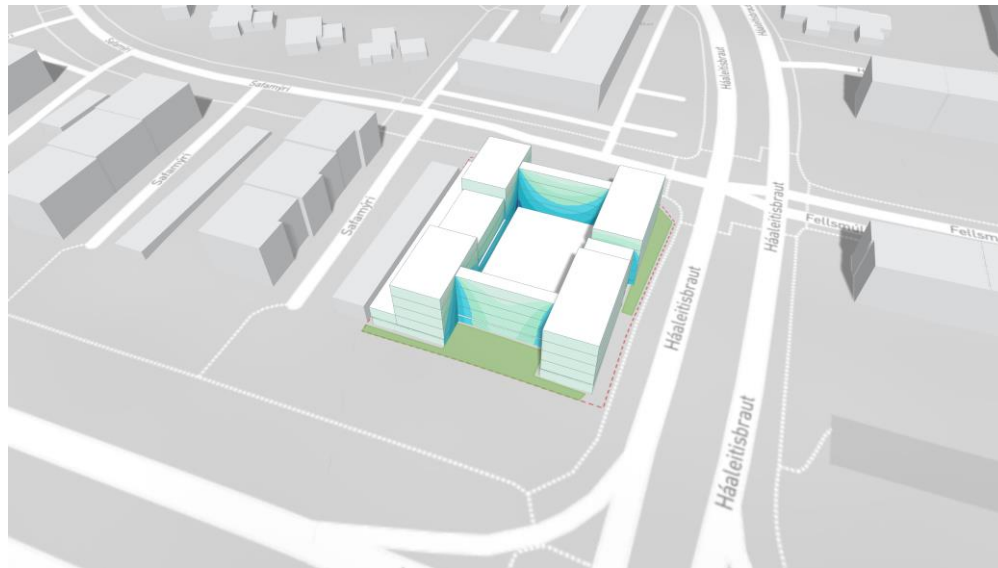
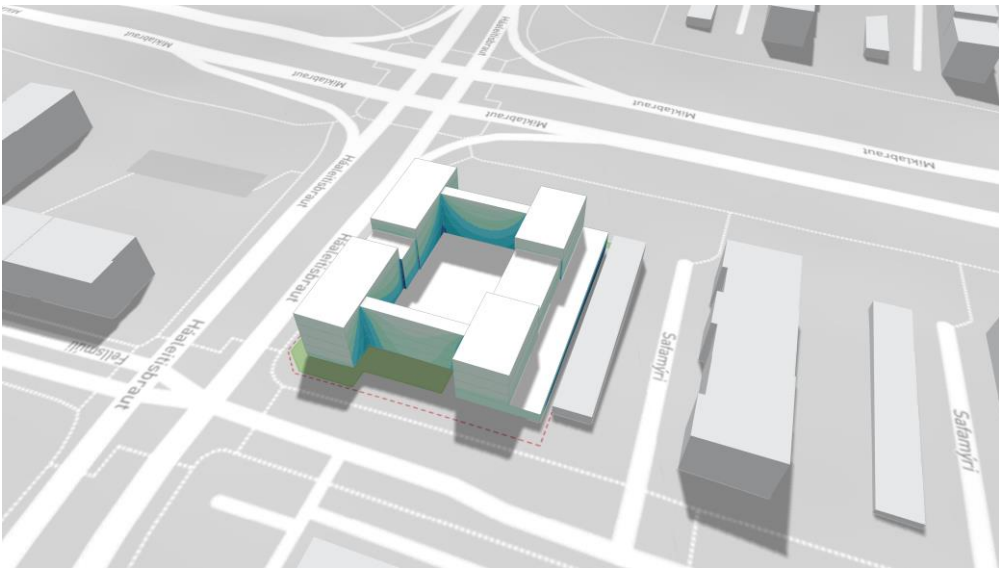
Facade

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



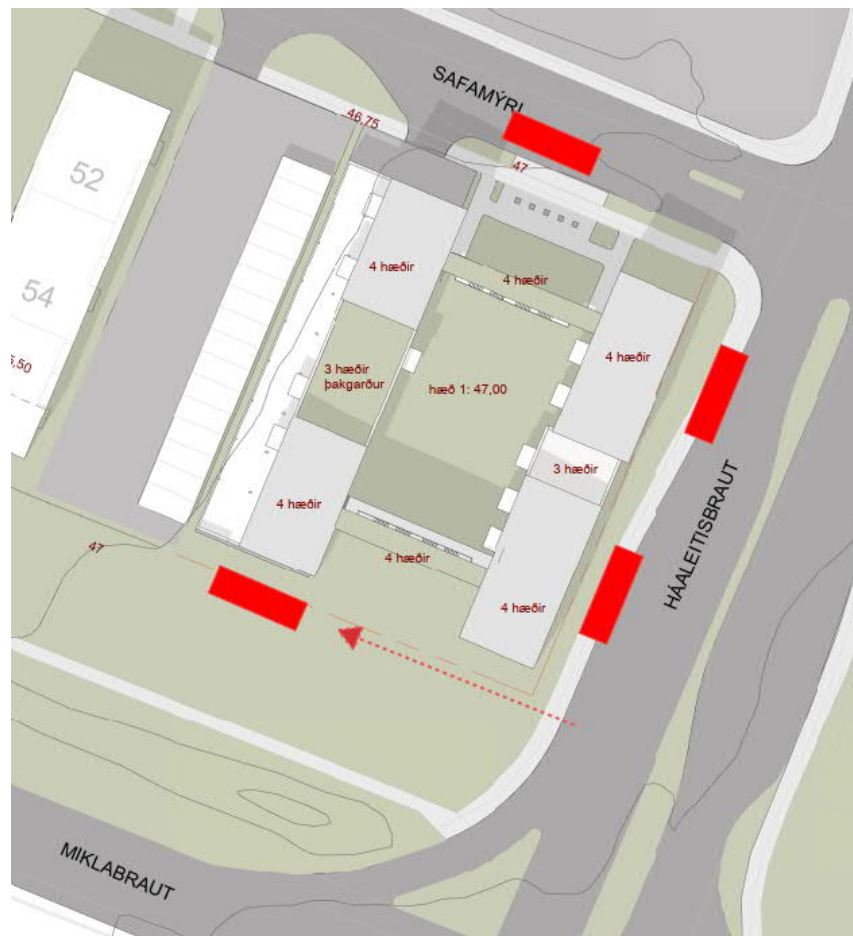
Verkheiti:	Safamýri 58, Reykjavík		
Dagsetning:	31.8.2023	Minnisblað númer:	01
Viðfangsefni:	Aðkoma slökkviliðs		
Höfundur:	Anna Málfríður Jónsdóttir, Brunaverkfræðingur M.Sc.		
Viðtakandi:	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík, skipulagsfulltrúi		

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.



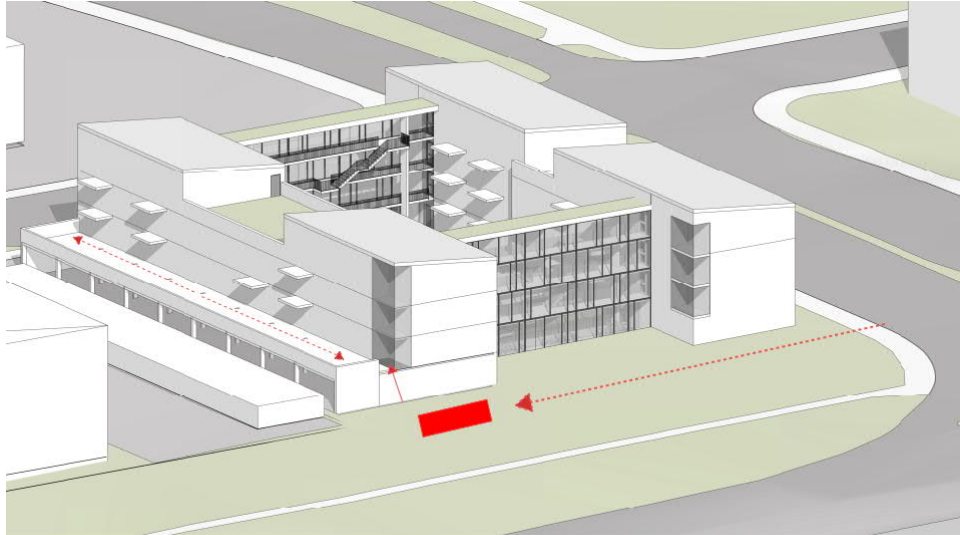
Mynd 1: Aðkoma slökkvibíla



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

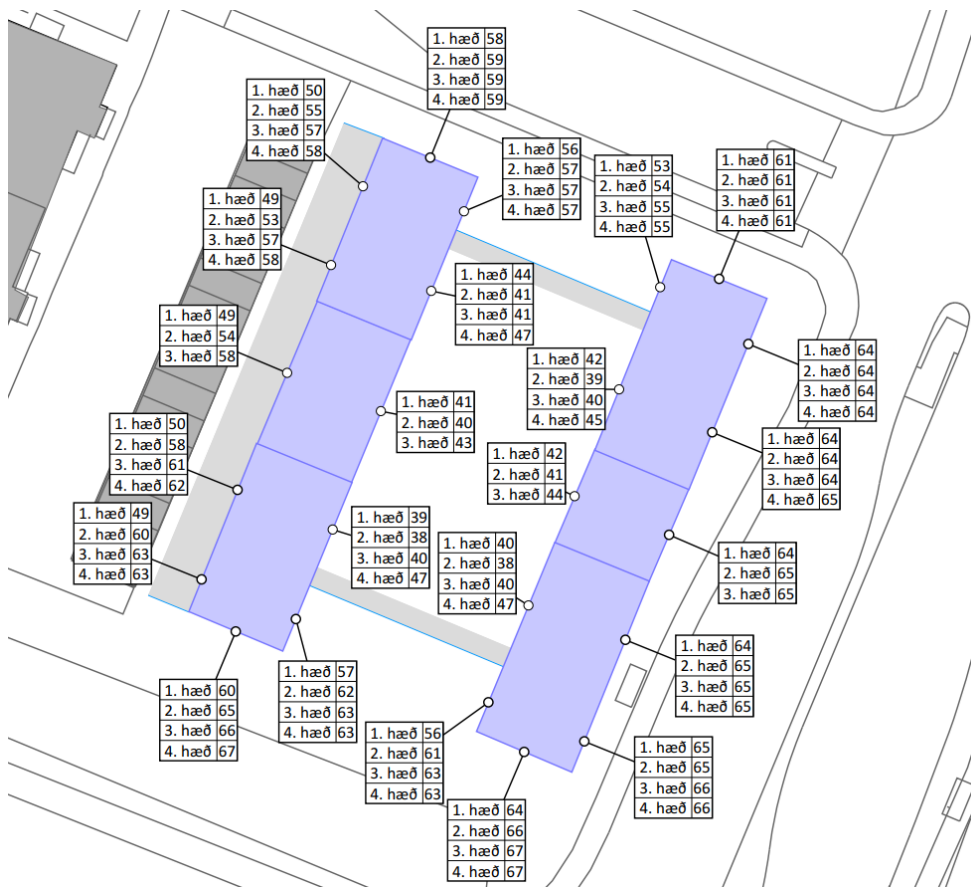
Undirskrift:

Anna M. Jónsdóttir
Anna Málfríður Jónsdóttir
Brunaverkfræðingur M.Sc.

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.

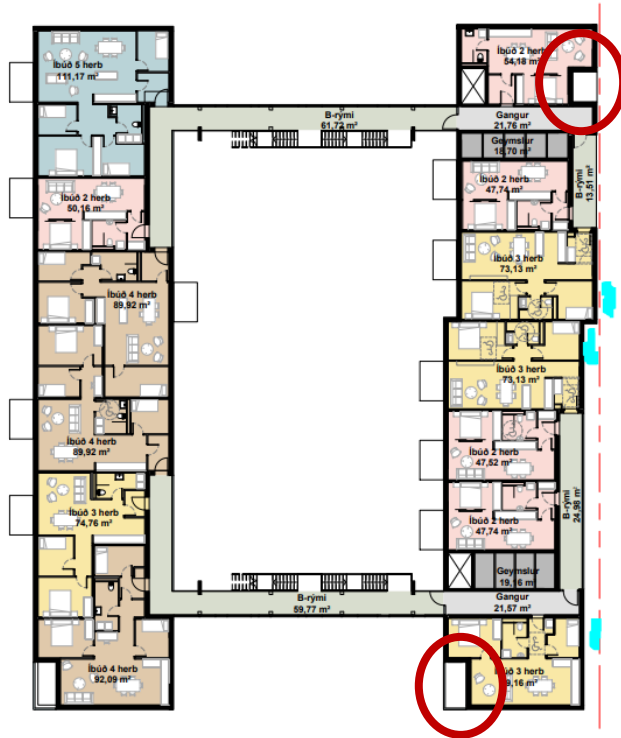


Mynd 1 Útreiknuð punktildi við húshliðar bygginganna.

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.

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

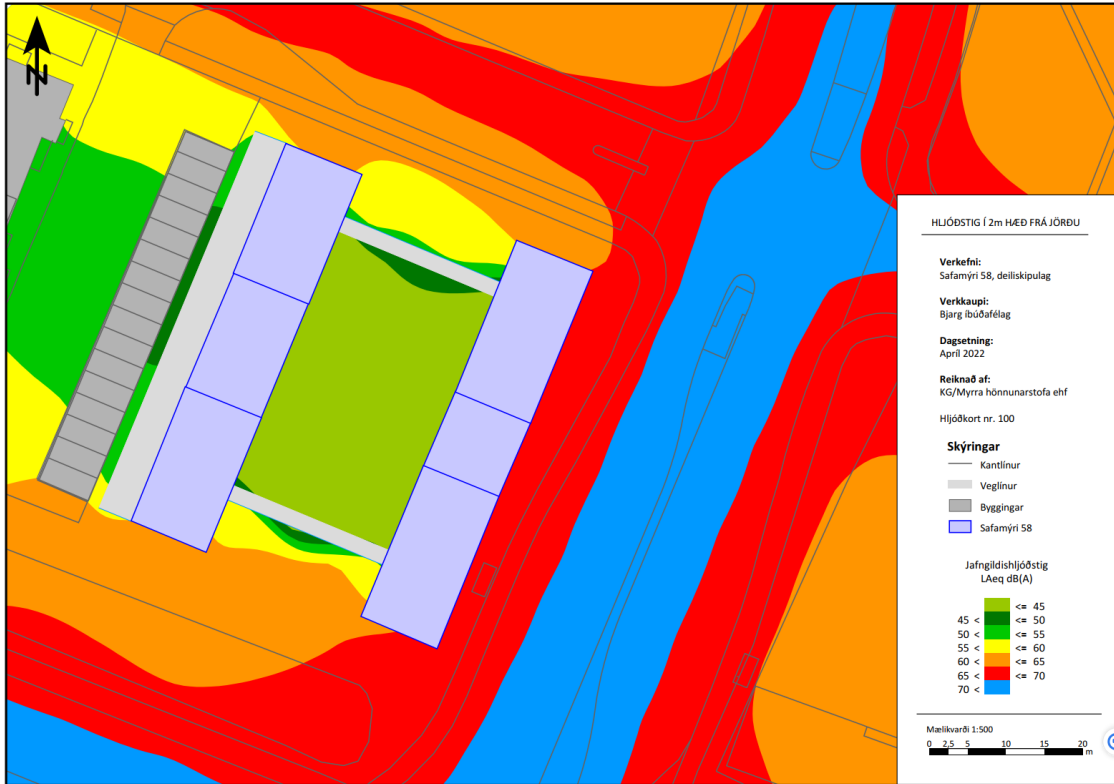
Framkvæmdir voru útreikningar með hávaðareikniforritinu *SoundPlan* til þess að reikna hljóðstig frá umferð ökutækja í samræmi við kröfur reglugerðar. Notast var við samnorrænt reiknilíkan. Punktgildi við húsvegg er reiknað sem frísviðsgildi í 2 m hæð yfir gólfkvóta byggingar. Hljóðstig á útisvæðum er 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.

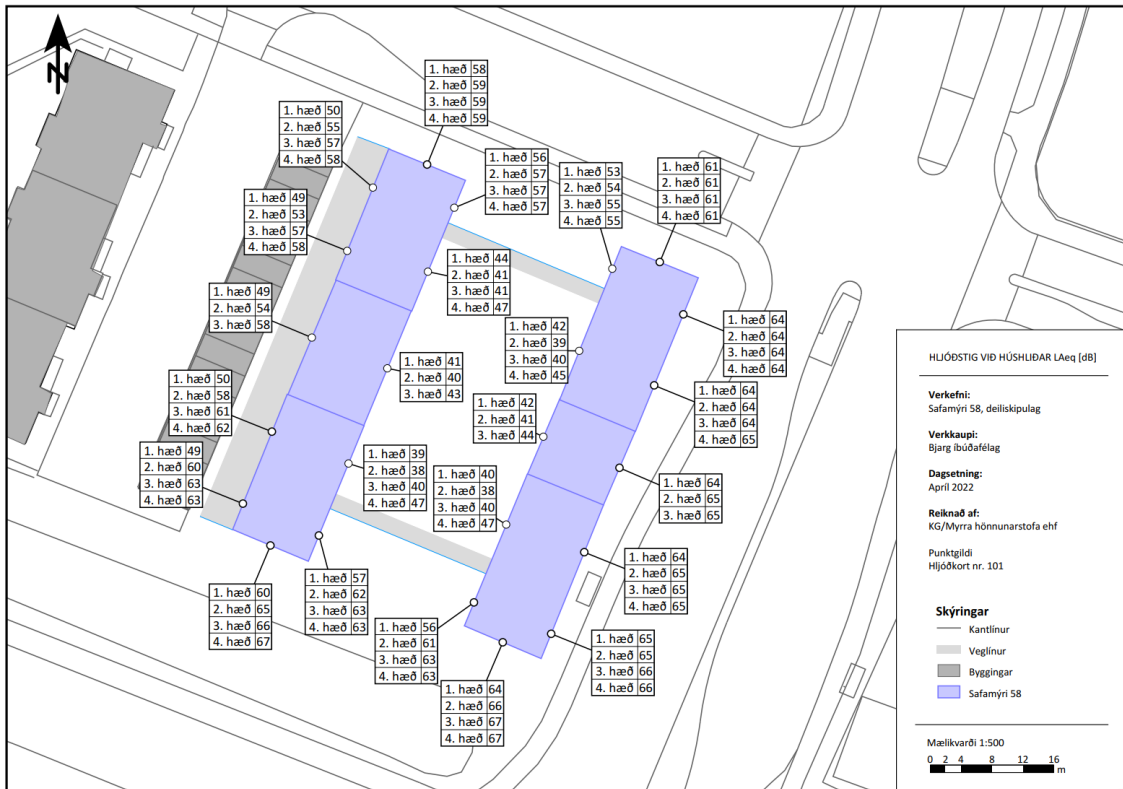
HLJÓÐÚTREIKNINGAR, NIÐURSTÖÐUR

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

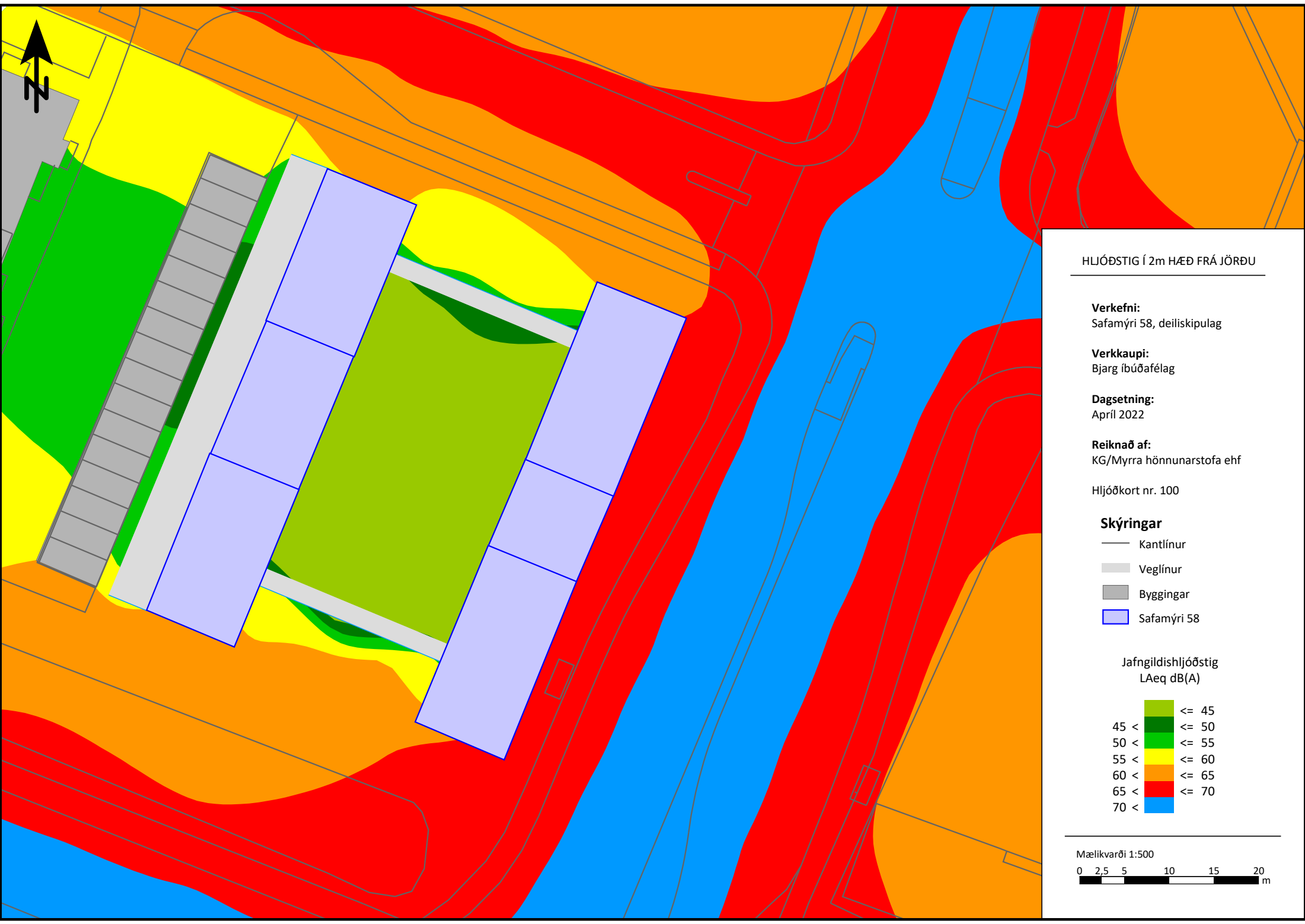
Tryggja þarf að kröfur reglugerðar til hljóðstigs innandyra frá umferð ökutækja séu uppfylltar með því að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja. Á hönnunarstigi bygginga þarf að gera ráð fyrir hljóðdeyfðri loftun í þeim rýmum sem munu snúa að húshlið með hljóðstig $L_{Aeq} > 55$ dB, til að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

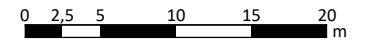
Skýringar

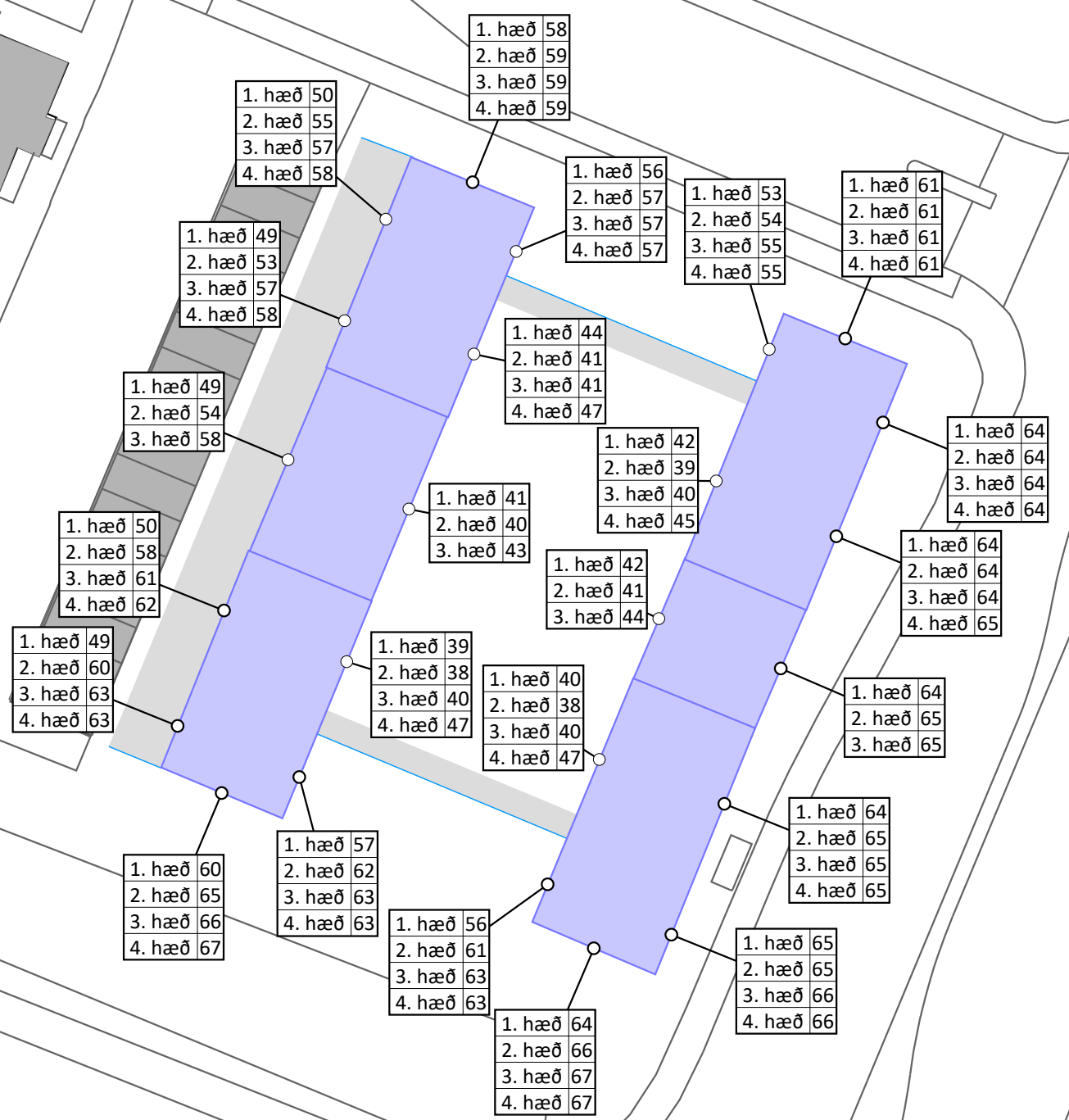
-  Kantlínur
-  Veglínur
-  Byggingar
-  Safamýri 58

Jafngildishljóðstig
L_{Aeq} dB(A)

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

Mælikvarði 1:500





HLJÓÐSTIG VIÐ HÚSHLIÐAR LAeq [dB]

Verkefni:
Safamýri 58, deiliskipulag

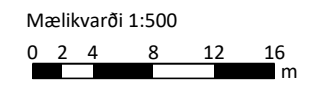
Verkkaupi:
Bjarg íbúðafélag

Dagsetning:
Apríl 2022

Reiknað af:
KG/Myrra hönnunarstofa ehf

Punktgildi
Hljóðkort nr. 101

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



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

Athugasemdir frá Húsfélaginu Háaleitisbraut 58-60

Í tengslum við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Safamýrar – Álftamýrar vill Húsfélagið Háaleitisbraut 58-60, verslunar- og þjónustumiðstöðin Miðbær, koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Í Miðbæ, sem stendur við efri gatnamót Háaleitisbrautar og Safamýrar, starfa um 150 manns að staðaldri, sem veita daglega um 2.000 viðskiptavinum sínum fjölbætta þjónustu. Þessi viðskiptavinahópur kemur ekki nema að litlu leyti úr nærumhverfinu heldur annarsstaðar frá, sem byggist að stórum hluta á mjög greiðri aðkomu að húsinu og nægum bílastæðum við húsið.

Húsfélagið/Miðbær mómælir harðlega þessum tillögum að breyttu deiliskipulagi og krefst þess að fallið verið frá þeim og engar byggingar reistar á umræddum reit. Fyrir þessu er eftirfarandi tvær megin ástæður:

1. Fjöldi bílastæði

Í umræddum tillögum kemur fram að fyrirhugað sé að reisa fjölbýlishús með allt að 40 íbúðum í tveimur megin byggingum og að gert sé ráð fyrir um 34 bílastæðum á jarðhæð undir annarri byggingunni.

Þetta er algjörlega ófullnægjandi fjöldi bílastæða fyrir þennan fjölda íbúða. Við skipulag nýrra íbúða verður að gera ráð fyrir nægjanlegum fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð. Fjöldi bílastæða fyrir svona hús er að lágmarki 1,5 stæði á íbúð eða um 60 stæði og þá eru nauðsynleg gestastæði ekki talin með.

Reynslan sýnir, að þar sem mikil uppbygging íbúða- og atvinnuhúsnæðis með fáum bílastæðum hefur átt sér stað hefur það leitt til ásóknar í bílastæði annarra í nágrenninu. Í dag eru íbúar í nærliggjandi húsum þegar að sækja inn á bílastæði Miðbæjar. Það eru nú þegar of fá bílastæði á svæðinu, sérstaklega við fjölbýlishúsin við Safamýri, en einnig eru dæmi um að íbúar í fjölbýlishúsum við Háaleitisbraut og Fellsmúla sækji inn á lóð Miðbæjar.

Til að lýsa núverandi stöðu þá er í fjölbýlishúsinu að Safamýri 52-56, sem liggur næst umræddum reit, samtals 27 íbúðir í þremur stigahúsum. Fjöldi bílastæða á lóð er 38 sem gerir um 1,4 stæði á hverja íbúð. Þá eru ekki talin með almenn stæði við Safamýri, sem eru væntanlega einnig notuð af öðrum íbúum við götuna. Þrátt fyrir þennan fjölda bílastæða er mikil ágengni í bílastæði Miðbæjar frá þessum húsum að Safamýri 52-56, sem hefur valdið töluverðum vandræðum og kostnaði fyrir rekstraraðila Miðbæjar vegna afskipta af ökutækjum á lóðinni.

Ef það verður af þessum áformum um nýtt fjölbýlishús með of fáum bílastæðum á eigin lóð er fyrirjáanleg aukin ásókn í bílastæðin við verslunarmiðstöðina frá íbúum í nágrenninu og getur sá vandi orðið mikill fyrir rekstraraðila Miðbæjar og valdið fjárhagstjóni.

2. Aðkoma og sýnileiki.

Húsfélagið telur gildandi skipulag nærumhverfis Miðbæjar með opnu grænu svæði vera gott og að ekki megi skerða frekar aðkomu að húsinu. Ljóst er að þessum byggingum mun fylgja aukin umferð sem hindrar núverandi greiða aðkomu viðskiptavina að Miðbæ, sem að stærstum hluta koma akandi. Fyrirhugaðar byggingar munu jafnframt skerða sýnileika verslunarmiðstöðvarinnar verulega, m.a. frá Háaleitisbraut/Miklubraut, en hann hefur verulegt auglýsingagildi fyrir rekstraraðila hennar.

Reykjavík, 25. janúar 2024

Fyrir hönd húsfélagsins að Háaleitisbraut 58-60.

Kristinn Guðmundsson

Kristinn Guðjónsson

Kristinn Kristinsson

Deiliskipulagsbreyting vegna Safamýri 58-60

Umsögn íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis

Í auglýsingu á breytingu á deiliskipulagi Safamýrar/Álftamýrar er skilgreind ný lóð við Safamýri 58-60 fyrir nýtt fjölbýlishús á horni Safamýrar og Háaleitisbrautar. Gerir deiliskipulagsbreytingin ráð fyrir að á lóðinni verði byggðar alls 40 íbúðir í tveimur byggingum á 3-4 hæðum. Byggingarnar eru samtengdar með glerveggjum á fjórum hæðum sem afmarka inngarð lóðarinnar og eiga þannig einnig að virka sem hljóðveggir fyrir íbúðir á reitnum vegna umferðarniðs frá aðliggjandi götum.

Íbúaráð Háaleitis og Bústaðahverfis telur jákvætt að umrætt svæði sé nýtt til uppbyggingar og að íbúðum sé fjölgað í hverfinu norðan við Miklubraut. Eftir að hafa yfirfarið deiliskipulagsbreytinguna vill ráðið þó koma eftirfarandi ábendingum á framfæri, með það að markmiði að ná fram með sem bestum hætti þeim jákvæðu áhrifum sem uppbygging á lóðinni getur haft í för með sér fyrir nærumhverfi lóðarinnar.

- Í AR2040 er svæðið skilgreint sem hverfiskjarni fyrir verslun og þjónustu (VP9). Í kafla 5 í AR2040 segir í umfjöllun um hverfiskjarna:

„Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. [...] Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. [...]“

Að mati íbúaráðsins mætti tengja deiliskipulag lóðarinnar betur við fyrrgreind ákvæði aðalskipulagsins. Rétt væri að horft sé til þess með skýrari hætti að jarðhæð hússins hafi rými með lifandi notkun. Á mörgum nýrri deiliskipulagssvæðum er t.a.m. gerð krafa um að lofthæðir jarðhæða séu aukin svo notkun þeirra geti þróast með opnari hætti þegar til lengri tíma er liðið.

Fjallað er um það með óljósum hætti í lýsingu á tillögunni að gert sé ráð fyrir hluti jarðhæðar nýtist fyrir sameiginleg rými. Í skipulagsskilmálum vantar þó skýrari ákvæði sem draga þessi markmið fram og þá sérstaklega hvað varðar bygginguna næst Háaleitisbraut.

- Umrædd lóð er mjög sýnileg frá Miklubraut og stendur við aðra af aðal aðkomunum inn í Háaleitishverfið um Háaleitisbraut. Í því samhengi skiptir miklu máli að húsið sem stendur nær Háaleitisbraut hafi sterka og lifandi ásýnd. Af skýringarmyndum að dæma er gert ráð fyrir að út að Háaleitisbraut verði opnir svalagangar. Slík byggingagerð er ekki þekkt innan hverfisins og er ekki líklegt til að styrkja ásýnd hússins út að Háaleitisbraut. Svalagangar ættu því fremur að snúa inn að inngarði lóðarinnar fremur en til austurs.

Án svalanganga út að götu og með opnari og meira lifandi jarðhæð (sbr. fyrri athugasemd) gæti húsið næst Háaleitisbraut markað aðkomuna inn í hverfið með mjög sterkum og skemmtilegum hætti.

- Milli íbúðarhúsanna tveggja er áætlað að reistir verði tveir glerveggir til að afmarka inngarð reitsins og tryggja betri hljóðvist innan garðsins. Af skýringarmyndum að dæma eru þetta tengingar með tröppur sem hanga utan á glerveggjunum og liggja niður í inngarðinn. Eins kemur fram í greinagerð að glerveggirnir myndi „[...] aðalumferðarása efri hæða byggingarinnar.“

Glerveggirnir virka framandi í umhverfinu og eru ekki í samræmi við nærliggjandi byggð. Ef þeir eru nauðsynlegir vegna hljóðvistarkrafna væri eðlilegast að þeir væru sem léttastir og fyrirferðarminnstir og því með sem minnsta dýpt, en byggingarreitur þeirra er 4,5m samkvæmt deiliskipulagsupprættinum.

Óljóst er hvers vegna þörf er á tengingu milli efri hæða húsanna en aðgengi frá íbúðum niður í inngarðinn ætti að væri tryggt um stiga- og lyftuganga húsanna tveggja. Skýra þarf því betur hlutverk glerveggjanna og nauðsyn þeirra, t.a.m. útfra hæð þeirra og dýpt.

Fyrir hönd íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis
Birkir Ingibjartsson



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. janúar 2024

Efni: Ábendingar Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Safamýri 58 - 60

Mál 1012/2024

Veitur hafa rýnt tillögu að deiliskipulagi við Safamýri 58-60. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er ný lóð með staðfanginu Safamýri 58-60 fyrir fjölbýlishús með allt að 40 íbúðum.

Veitur benda á að rafmagnslagnir Veitna liggja innan lóðar, meðfram lóðarmörkum. Ef óskað er eftir færslu á lögnum þá þarf það að vera unnið með góðum fyrirvara og í samráði við Veitur. Færslum þarf að lokið áður en framkvæmdir hefjast.

Veitur leggja áherslu á gott samráð og að Veitum berist upplýsingar og áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu sé þess þörf.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Reykjavík 29.02.2024

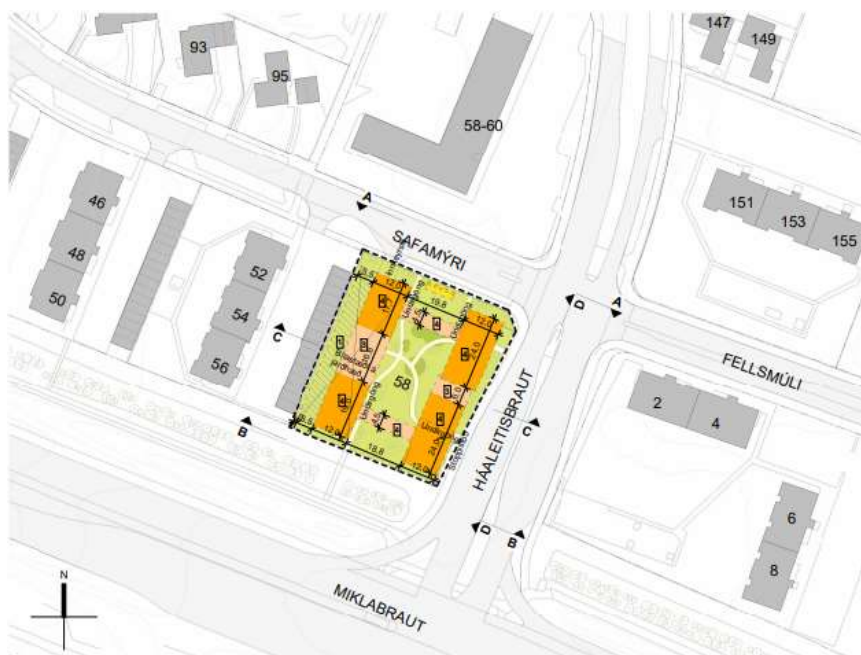
Varðar: Safamýri 58-60_Breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga A2f arkitekta að breytingu á deiliskipulagi Safamýri – Álftamýri fyrir lóðina Safamýri 58-60.

Almennt yfirlit deiliskipulags

Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er ný lóð með staðfanginu Safamýri 58-60 fyrir fjölbýlishús með allt að 40 íbúðum.

Tillagan var grenndarkynnt frá 14. desember 2023 til og með 31. janúar 2024.



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, uppdráttur, mkv 1:1000

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

1. Veitur , dags. 19. janúar 2024.
2. Kristinn Guðmundsson, Kristinn Guðjónsson og Kristinn Kristinsson f.h. Húsfélagsins Háaleitisbraut 58-60, dags. 25. janúar 2024,
3. Birkir Ingibjartsson f.h. íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis, dags. 31. janúar 2024,

Athugasemdir eru eftirfarandi

1. Veitur

Ábending um að rafmagnslagnir liggja innan fyrirhugaðrar lóðar.

Svar:

Hafa skal samráð við Veitur um færslur lagna áður en framkvæmdir hefjast.

2. Húsfélagið Háaleitisbraut 58-60

Húsfélagið Háaleitisbraut 58-60, lóð verslunarmiðstöðvarinnar Miðbæjar, gerir eftirfarandi athugasemdir:

1. Fjöldi bílastæða

Ef það verður af þessum áformum um nýtt fjölbýlishús með of fáum bílastæðum á eigin lóð er fyrirsjáanleg aukin ásókn í bílastæðin við verslunarmiðstöðina frá íbúum í nágrenninu og getur sá vandi orðið mikill fyrir rekstraraðila Miðbæjar og valdið fjárhagstjóni.

Svar: Fjöldi bílastæða er í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og miðast við fjölda íbúða. Ekki er gert ráð fyrir að þörf fyrir bílastæði verði umfram það sem þar kemur fram.

2. Aðkoma og sýnileiki

Húsfélagið telur gildandi skipulag nærumhverfis Miðbæjar með opnu grænu svæði vera gott og að ekki megi skerða frekar aðkomu að húsinu. Ljóst er að þessum byggingum mun fylgja aukin umferð sem hindrar núverandi greiða aðkomu viðskiptavina að Miðbæ, sem að stærstum hluta koma akandi. Fyrirhugaðar byggingar munu jafnframt skerða sýnileika verslunarmiðstöðvarinnar verulega, m.a. frá Háaleitisbraut/Miklubraut, en hann hefur verulegt auglýsingagildi fyrir rekstraraðila hennar.

Svar: Ekki er fallist á þá athugasemd að fyrirhugað íbúðarhús hindri núverandi greiða aðkomu að lóð verslunarmiðstöðvar. Íbúar í nýju fjölbýlishúsi munu geta farið fótgangandi til að sækja sér þjónustu í verslunarmiðstöðina og því ekki þurfa að nota bílastæði verslunarmiðstöðvarinnar. Ennfremur fæst ekki séð, sbr. mynd hér að neðan, að fyrirhugðuð nýbygging muni skyggja á hús verslunarmiðstöðvarinnar frá Miklubraut.



3. Birkir Ingibjartsson f.h. íbúaráðs Háaleitis- og bústaðahverfis

Íbúaráðið tekur jákvætt að íbúðum verði fjölgað í hverfinu en vill koma eftirfarandi ábendingu á framfæri:

1. Samræmi við AR2040



Í AR2040 er svæðið skilgreint sem hverfiskjarni fyrir verslun og þjónustu (VP9). Í kafla 5 í AR2040 segir í umfjöllun um hverfiskjarna:

„Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. [...] Íbúðir eru heimilir, einkum á efri hæðum bygginga. [...]“

Að mati íbúaráðsins mætti tengja deiliskipulag lóðarinnar betur við fyrrgreind ákvæði aðalskipulagsins. Rétt væri að horft sé til þess með skýrari hætti að jarðhæð hússins hafi rými með lifandi notkun. Á mörgum nýrri deiliskipulagssvæðum er t.a.m. gerð krafa um að lofthæðir jarðhæða séu aukin svo notkun þeirra geti þróast með opnari hætti þegar til lengri tíma er liðið.

Fjallað er um það með óljósum hætti í lýsingu á tillögnum að gert sé ráð fyrir hluti jarðhæðar nýtist fyrir sameiginleg rými. Í skipulagsskilmálum vantar þó skýrari ákvæði sem draga þessi markmið fram og þá sérstaklega hvað varðar bygginguna næst Háaleitisbraut.



5. Verslun og þjónusta (VP)

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð).

Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölbreyttri verslun og þjónustu og veitingastöðum auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilir á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilir, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindar

Svar: Skv. AR2040 er lóðin á skilgreindu svæði verslunar og þjónustu þar sem íbúðir eru almennt heimilir. Með íbúðabyggingum á lóðinni er markmiðið að efla þann hverfiskjarna sem fyrir er, í stað þess að veita honum samkeppni með frekari verslunarrýmum. Jafnframt er markmiðið að varðveita grænt yfirbragð svæðisins með grænum inngarði og veita almenningi aðgengi að honum með því að leggja almenna göngu- og hjólastíga um hann. Í tillögnum er gert ráð fyrir að hluti jarðhæðar nýtist fyrir sameiginleg rými íbúa hússins.

1. Sýnileiki frá Miklubraut

Umrædd lóð er mjög sýnileg frá Miklubraut og stendur við aðra af aðal aðkomunum inn í Háaleitishverfið um Háaleitisbraut. Í því samhengi skiptir miklu máli að húsið sem stendur nær Háaleitisbraut hafi sterka og lifandi ásýnd. Af skýringarmyndum að dæma er gert ráð fyrir að út að Háaleitisbraut verði opnir svalagangar. Slík byggingagerð er ekki þekkt innan hverfisins og er ekki líklegt til að styrkja ásýnd hússins út að Háaleitisbraut. Svalagangar ættu því fremur að snúa inn að inngarði lóðarinnar fremur en til austurs.

Án svalaganga út að götu og með opnari og meira lifandi jarðhæð (sbr. fyrri athugasemd) gæti húsið næst Háaleitisbraut markað aðkomuna inn í hverfið með mjög sterkum og skemmtilegum hætti.

Svar: Meðal viðfangsefna tillögunnar var að takast við nokkuð krefjandi aðstæður sem eru á þessari lóð hvað varðar hávaða- og svifryksmengun. Afraksturinn er nýbreytni í húsagerð sem jafnframt fellur vel að þeirri íbúðabyggingu sem fyrir er ásamt því að marka aðkomu inn í hverfið



með skemmtilegum hætti. Ekki er litið svo á að svalagangar séu framandi fyrirbrygði þótt ekki finnist dæmi um þá á þessu svæði.

2. Framandi ásynd

Milli íbúðarhúsanna tveggja er áætlað að reistir verði tveir glerveggir til að afmarka inngarð reitsins og tryggja betri hljóðvist innan garðsins. Af skýringarmyndum að dæma eru þetta tengingar með tröppur sem hanga utan á glerveggjunum og liggja niður í inngarðinn. Eins kemur fram í greinagerð að glerveggirnir myndi „[...] aðalumferðarása efri hæða byggingarinnar.“

Glerveggirnir virka framandi í umhverfinu og eru ekki í samræmi við nærliggjandi byggð. Ef þeir eru nauðsynlegir vegna hljóðvistarkrafna væri eðlilegast að þeir væru sem léttastir og fyrirferðarminnstir og því með sem minnsta dýpt, en byggingarreitur þeirra er 4,5m samkvæmt deiliskipulagsupprættinum.

Óljóst er hvers vegna þörf er á tengingu milli efri hæða húsanna en aðgengi frá íbúðum niður í inngarðinn ætti að væri tryggt um stiga- og lyftuganga húsanna tveggja. Skýra þarf því betur hlutverk glerveggjanna og nauðsyn þeirra, t.a.m. útfrá hæð þeirra og dýpt.

Svar: Sbr. svar hér að ofan þá kalla aðstæður á þessari lóð á nýja nálgun til að tryggja gæði íbúða og dvalarsvæða á lóð. Hér er um deiliskipulagstillögu að ræða. Frekari hönnun húsa og byggingarhluta verður unnin á síðari stigum.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri