



Reykjavík 22.11.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 20. nóvember 2019 varðandi eftirfarandi mál.

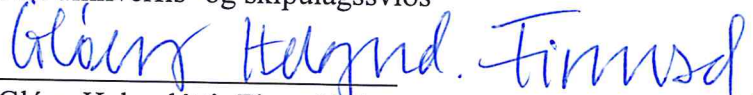
Starmýri 2

Lögð fram 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, br. 13. nóvember 2019.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 12. september 2019, br. 13. nóvember 2019.

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

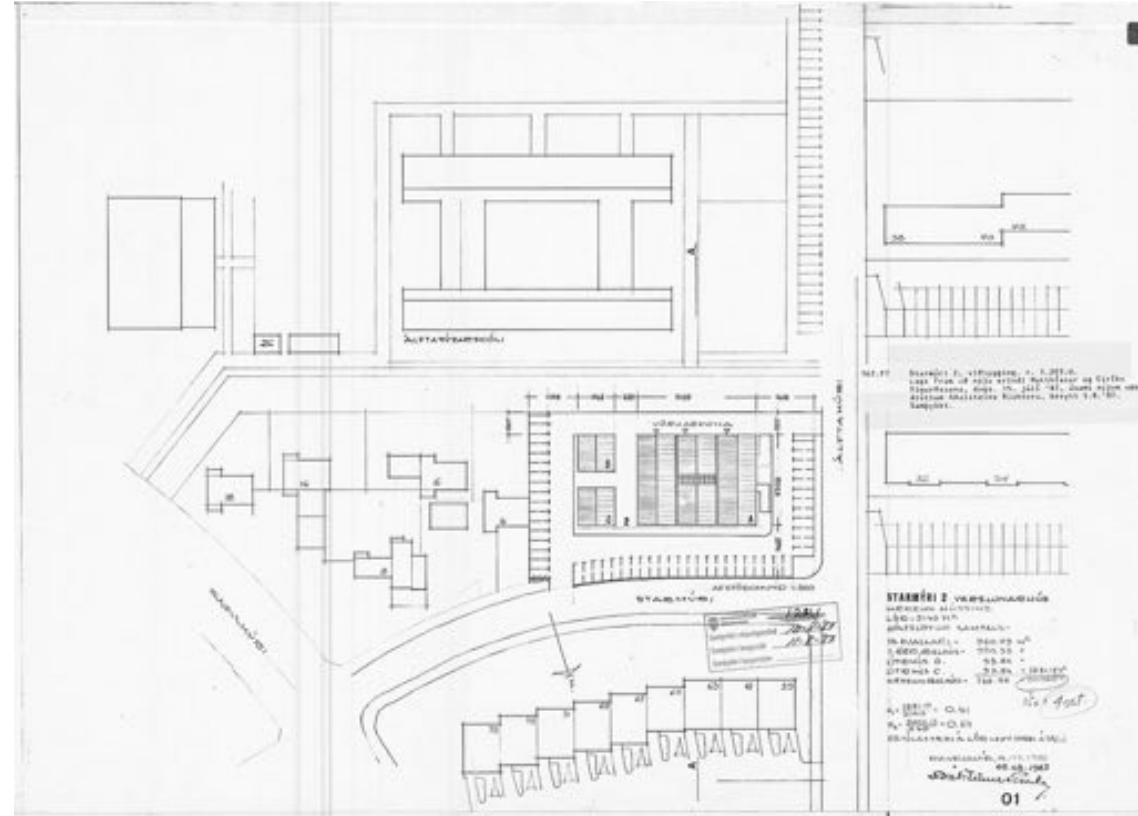
Saga helstu samþykpta og meðferðar hjá borgaryfirvöldum er varða deiliskipulag lóðar nr. 2 við Starmýri



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.

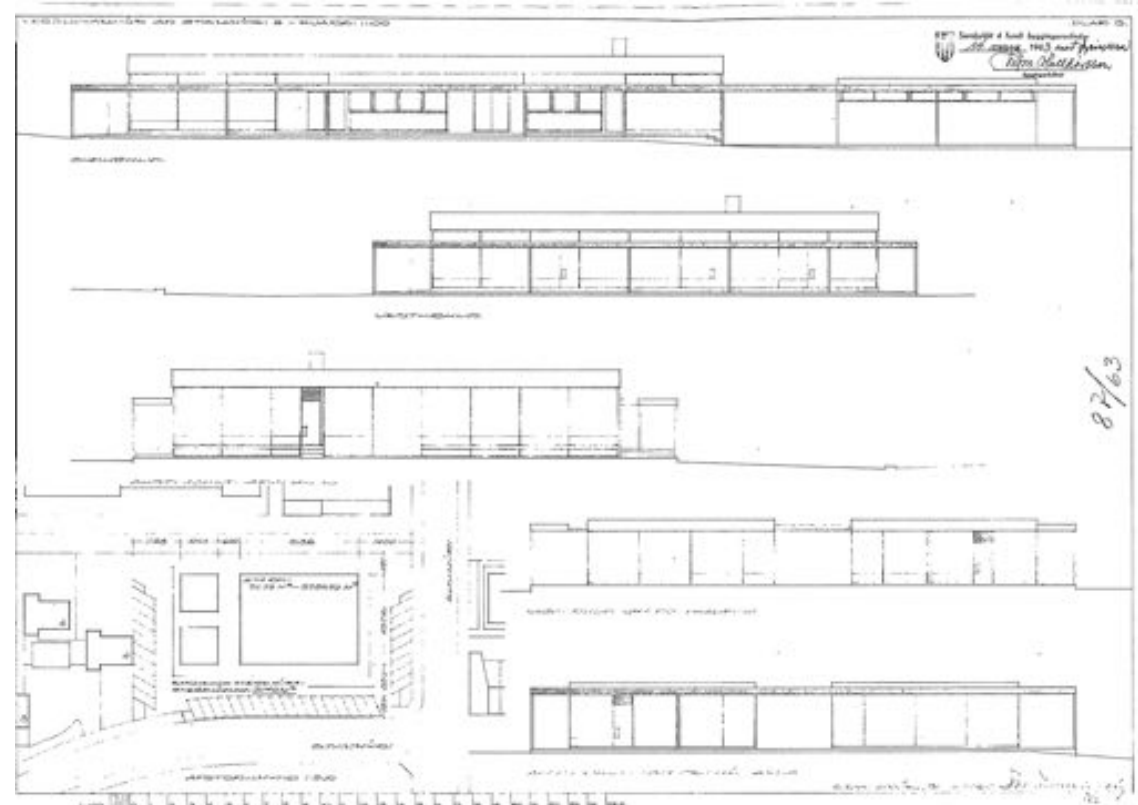


11.08.1987 Samþykkt í Borgarráði og í Skipulagsnefnd 10.08.1987
Deiliskipulagsbreyting

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.

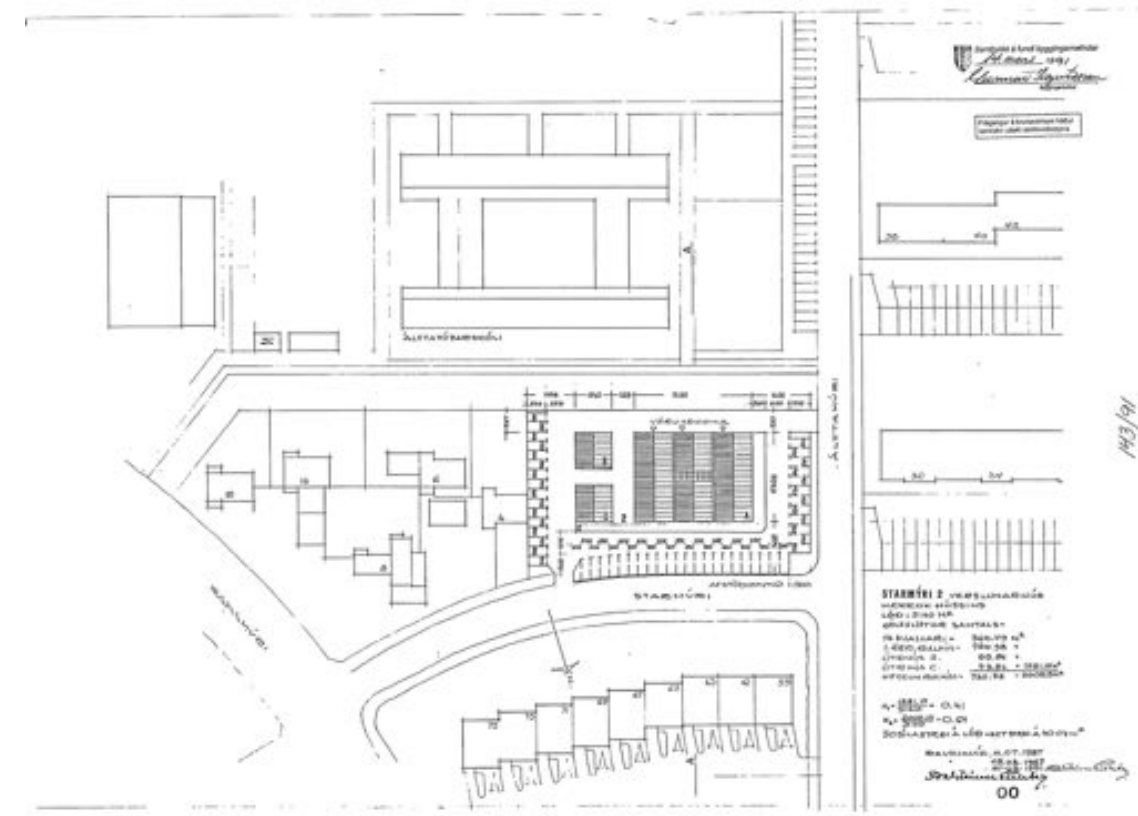
Skýring: Deiliskipulagsbreyting var gerð fyrir lóð nr. 2 við Starmýri. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með nispaki og kjallara, niðurgrofnum að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvíhalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skyggni á öllum hlöðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0.64. 50 bílastæði á lóð. Eitt bílastæði á hverja 400m²



14.03.1963 Samþykkt á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkurborgar
Samþykktir aðaluppdrættir

Starmýri 2, aðaluppdrættir -
BN númer: 87/63
Staðgreinir: 1.283.0
Byggingarmagn á lóð: 711,75m² Lóðarstærð: 3.140,4m² 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. Ríkhalds Oddsonar og Sigurðar Hafsteinssonar að ofanábyggingu á húsinu Starmýri 2b og 2c, dags. júlí 1995, ásamt afstöðumynd Aðalsteins Richters, dags. 18.08.95.

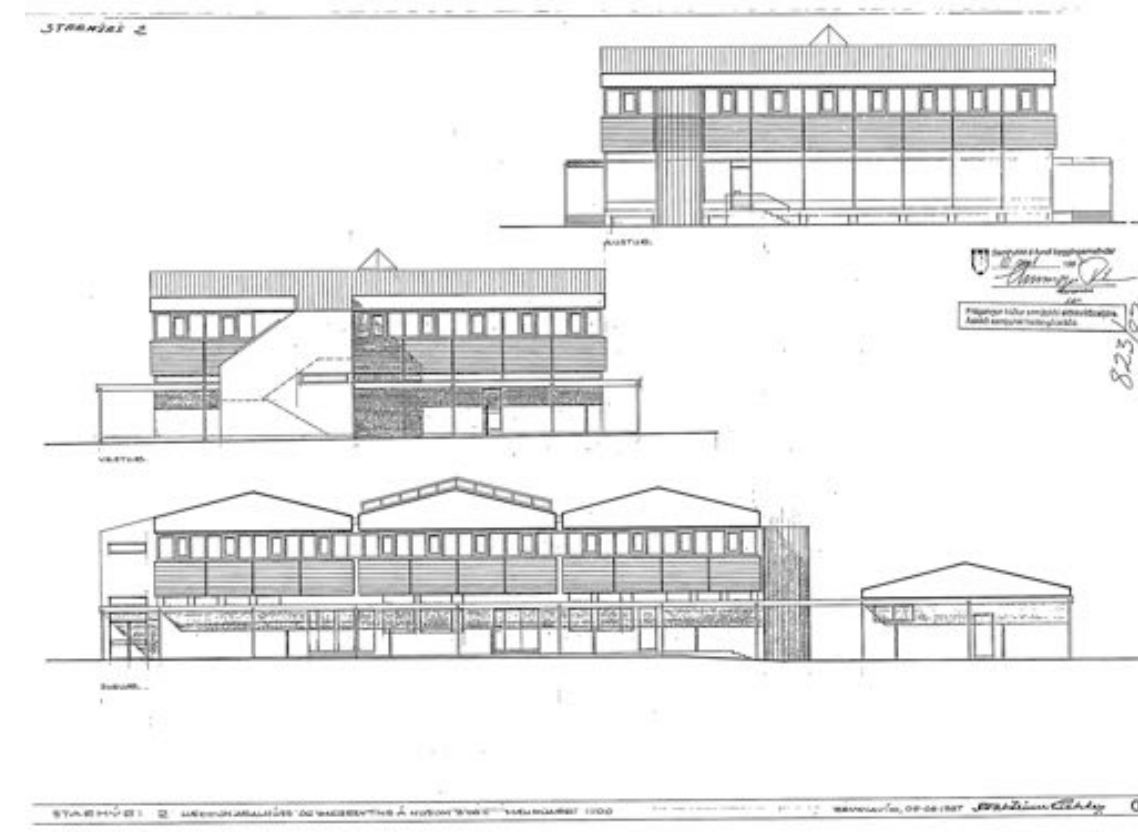
Samþykkt. Skipulagsnefnd undirstrikar að samþykktin tekur ekki til aðalhússins á lóðinni (húss A).

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 heimilid 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 nispaki 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 m² 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

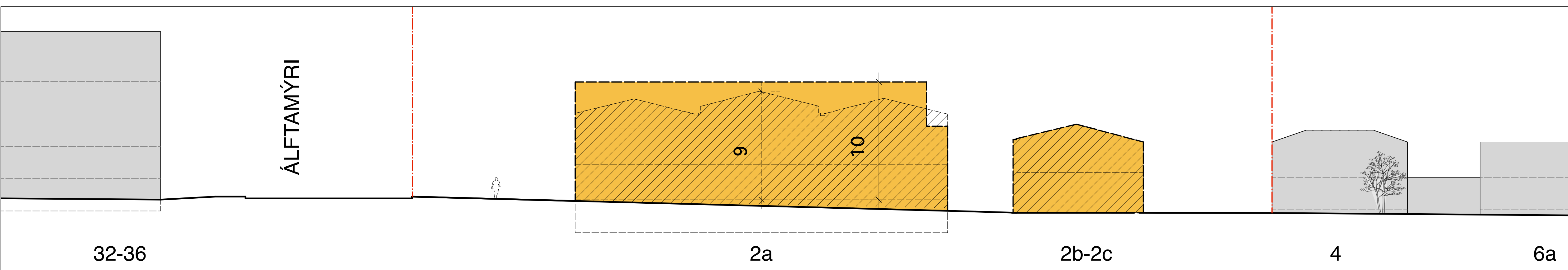
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

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

PKdM
Bráttarhöll 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



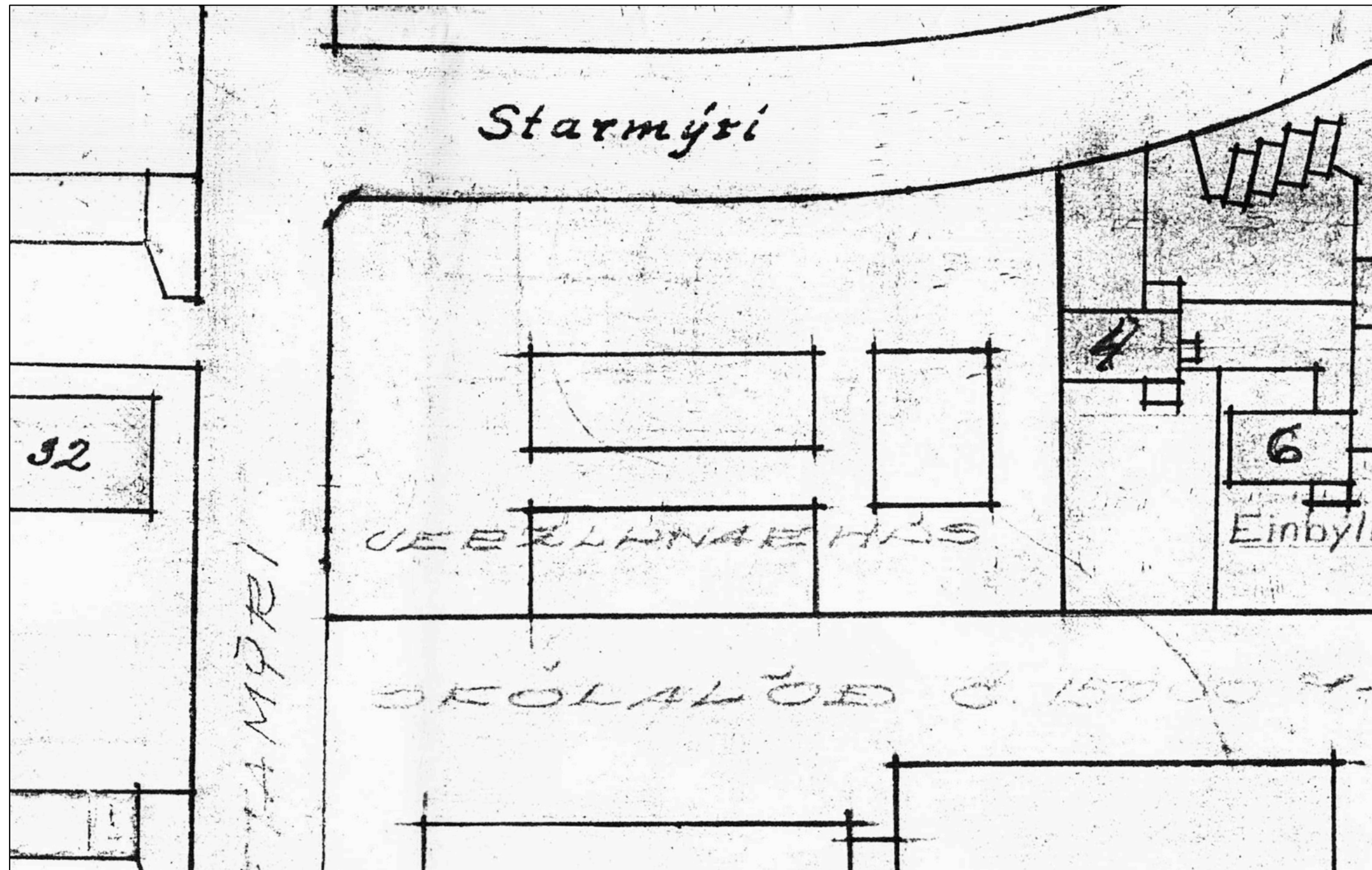
Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd
Samanburður breytingartilögu við samþykktir í Borgarráði 11.08.87, Skipulagsnefnd 10.08.87, Byggingarnefnd 14.03.91, Skipulagsnefnd 23.10.95, Borgarráði 26.09.95 og í Skipulagsnefnd 28.08.95

MKV 1:200

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

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Hluti úr gildandi deiliskipulagi Safamýri / Álftamýri, samþykkt í Bæjarráði 14.11.1961

MKV 1:500

Greinargerð

01 Skipulagslega staða

Í gildi er deiliskipulag fyrir Safamýri – Álftamýri, samþykkt 14.11.1961, ásamt síðari breytingum. Það felur í sér skipulagsupprátt Aðalsteins Richter arkitekts, þar sem lóð nr. 2 við Starmýri er skilgreind með 3 byggingarreitum fyrir verslunarhúsnæði. Ekki kemur fram byggingarmagn, hæðir eða nýtingarhlutfall. Aðrir skilmálar fyrir löðina liggja ekki fyrir. Borgaryfirvöld í Reykjavík hafa þó heimilað og samþykkt breytingar á löðinni frá því að gildandi deiliskipulag var samþykkt árið 1961 en þær breytingar hafa ekki hlotið fullnaðarafgreiðslu frá Skipulagsstofnun og þar með ekki óðlast fullt gildi sem gildandi breytingar á deiliskipulagi. Skipulagsstofnun lýtur svo á að upprunalegt deiliskipulag Safamýrar – Álftamýrar frá 61 sé gildandi deiliskipulag. Það þýðir að allar framkvæmdir á löðinni sem hlotið hafa samþykki borgaryfirvalda, allt frá því að fystu aðalupprættir voru samþykktir á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur 14.mars 1963 ásamt öllum síðari tíma breytingum og samþykktum, hafa átt sér stað án þess að hafi komið til endanlegrar afgreiðslu á deiliskipulagi. Á teikningu 02, skýringamyndir er farið betur yfir sögu samþykktá hjá borgaryfirvöldum Reykjavíkurborgar.

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

Samþykkt í bæjarráði 14.11.1961 - Samþykkt deiliskipulag - Deiliskipulagsuppráttur Aðalsteins Richter dags. febrúar 1960 fyrir Safamýri / Álftamýri
Skýring: Lóð nr. 2 við Starmýri er skilgreind með 3 byggingarreitum fyrir verslunarhúsnæði. Ekki kemur fram byggingarmagn, hæðir eða nýtingarhlutfall lóðar.
Samþykkt á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkurborgar 14.03.1963 - Samþykktir aðalupprættir - Starmýri 2, aðalupprættir - BN númer: 87/63 Staðgreinir: 1.283.0
Skýring: Afstöðumynd lóðar og 3 einnar hæðar byggingar tengdar saman með yfirbyggðu skýggni.
Samþykkt í Skipulagsnefnd 10.08.1967 og Borgarráði 11.08.1967. - 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 uppráttum 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 risþaki og kjallara, niðurgrofnun að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvíhalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skýggni á öllum hlúðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64. 50 bílastæði á lóð. Eitt bílastæði á hverja 400m²
Aðalupprættir samþykktir á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkur 14.03.1991. - Starmýri 2, Verslunarhús - Háekun hússins- BN númer: BN002824 Staðgreinir: 1.283.0
Skýring: Aðalupprættir í samræmi við Deiliskipulagsbreytingu frá 87. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með risþaki og kjallara, niðurgrofnun að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvíhalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skýggni á öllum hlúðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64.
Samþykkt í Skipulagsnefnd 28.08.1995 og Borgarráði 26.09.1995. - 377.95 Starmýri 2, lóðamál, ofanbygging Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Óttars Halldórssonar og Vigðs Benediktssonar f.h. Ísflex hf., dags. 9.08.95, varðandi lóð nr. 2 við Starmýri. Einnig lagðir fram uppr. Ríkharðs Oddssonar og Sigurðar Hafsteinssonar að ofanbyggingu á húsinu Starmýri 2b og 2c, dags. júlí 1995, ásamt afstöðumynd Aðalsteins Richters, dags. 18.08.95.
Samþykkt. Skipulagsnefnd undirstríkar að samþykktin tekur ekki til aðalhússins á löðinni (húss A).
Samþykkt í Skipulagsnefnd 23.10.1995. - 476.95 Starmýri 2, ofanbygging - Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Vigðs 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 fellst skipulagsnefnd á að leyrið verði einlyft ofanbygging með allt að firm íbúðum á hús merkt A á upprætti A. Richter, dags. 18.08.95, með þeim fyrirvörum sem koma í fyrri samþykktum skipulagsnefndar og bréfi umskjánda, dags. 15.10.95.“

03 Lóð og lóðarstærð

Lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð og er 3.140 m² samkvæmt upplýsingum í þjóðskrá.

04 Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir löðina Starmýri 2

Lýsing á breytingu

Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að mestu leiti upp á sjöunda áratugnum. Yfirragð hverfisins er heildstætt og samanstendur af blöndu íbúabygðar með fjölbýlishúsum, raðhúsum og sambýlishúsum ásamt litlum hverfiskjörnum með blandaðri notkun.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Starmýri 2 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB). Starmýri 2 er skilgreind sem nærbjónustukjarni þar sem heimilt er að hafa blandaða starfsemi íbúða, gistirýma í flokki I-III, verslun og þjónustu opna almenningi. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að styrkja verslunar- og þjónustustarfsemi hverfisins með vönduðu og vel hönnuðu verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð á horni Starmýrar og Álftamýrar fyrir litla verslun eða þjónustutengda starfsemi sem opin er almenningi í góðri tengingu við almenningstorg á horninu. Einnig er gert ráð fyrir húsnæði fyrir verslun-, þjónustu, skrifstofu eða vinnustofur í kjallara með stórum glugga og litlum niðurgrofnun gærði sem snýr að Álftamýri. Þar verður gert ráð fyrir góðu innseti og aðgengi í kjallararymið frá gangstétt. Einnig gerir deiliskipulagið ráð fyrir fegur lóðar og bættu aðgengi almenningis meðfram lóð.

Breytingin felst í því að hækka hús nr. 2A um 2 hæðir frá núverandi ástandi. Þ.e. eina hæð frá samþykktum aðaluppráttum frá 14.03.91, sem nemur þó einungis háekun upp á upp. 1m heildarhæðar. Bæta við byggingarreit, fyrir útbýggðar svalir og stækka byggingarreit að hluta til, til vesturs fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem snýr að Álftamýri. Ennfremur felst breytingin í því að ekki verður heimilt að starfrækja gististæði á löðinni. Gert er ráð fyrir að húsið verði einangrað og klætt að utan. Breytingin gerir ráð fyrir að hús númer 2B og 2C falli í núverandi ásigkomulagi óbreytt inn í þetta deiliskipulag. Breytingin gerir ráð fyrir að á löðinni verði heimild fyrir íbúðir, verslunar- og þjónustustarfsemi s.s. skrifstofur eða vinnustofur sem samræmast notkunarskilgreiningum í Aðalskipulags Reykjavíkur. Auk breytinga á mannvirkjum er gert ráð fyrir breytingum á lóð og nýjum bílastæðaskilmálum í samræmi við áherslur Aðalskipulags. Nýja skilmála fyrir löðina má sjá hér í köflum 05-09 og 10 í skilmálaáttu.

05 Starmýri 2A

Byggingarheimildir

Heimilt er að hækka hús svo það verði alls 3 hæðir auk kjallara. Heimild er fyrir nýjum byggingarreit fyrir útbýggðar svalir og skjólveggi á norður og suðurhlíð byggingar. Heimilt er að stækka byggingarreit til vesturs fyrir einnar hæðar byggingu með svölum ofan á þaki. Heimilt er að grafa niðurgrafinn garð í sömu hæð og kjallaragólf við vestrhlíð til að auka birtu og ásynd í kjallara.

Hæðir

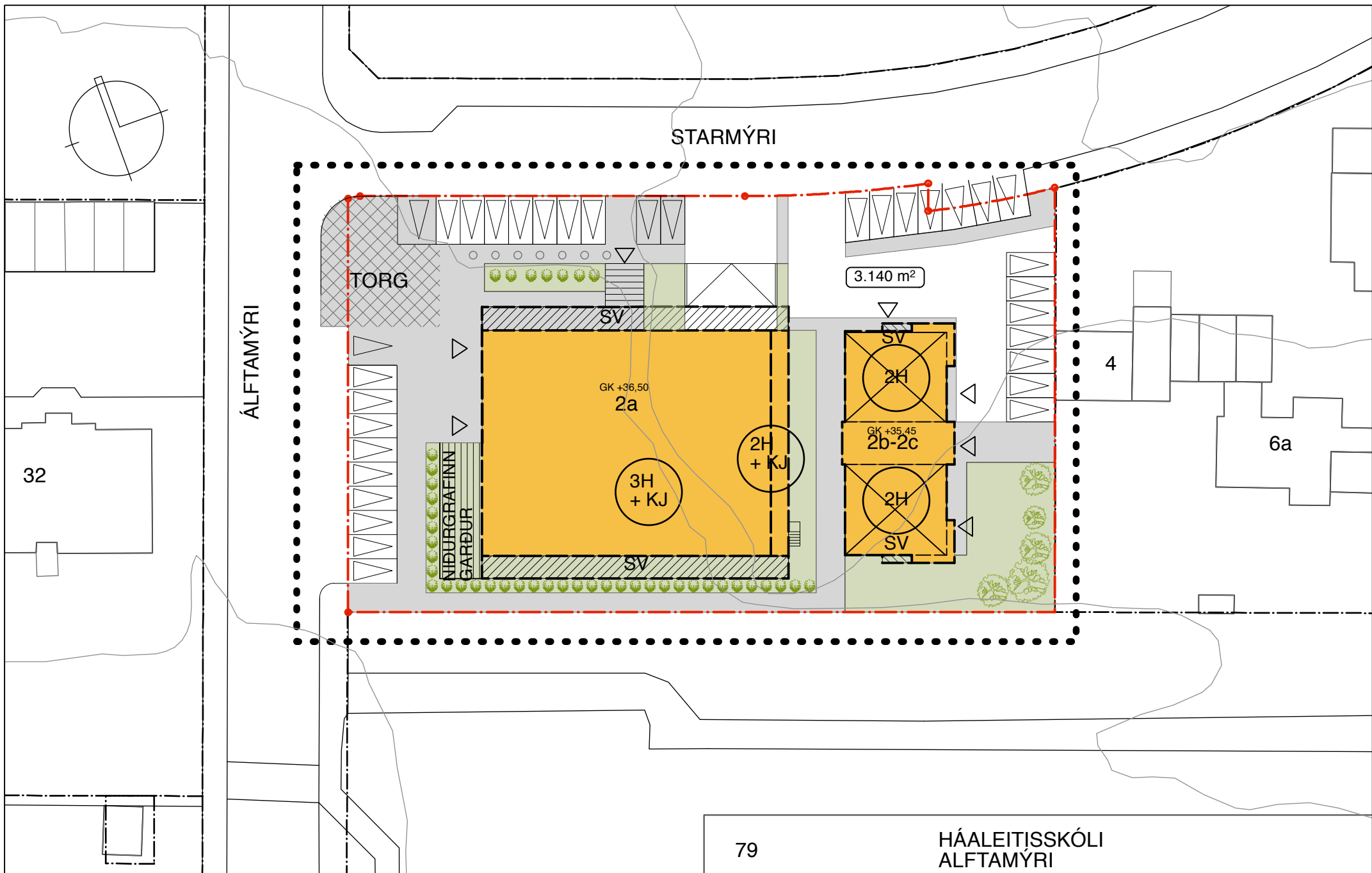
Hámarks hæðir koma fram á skilmálasneiðingu. Heimilt er að hlutar byggingar s.s. lyftustokkur og annar tæknibúnaður á þaki fari upp fyrir hámarks hæðarkóta, allt að 1m.

Notkun

Húsnæðið verður blanda af íbúðahúsnæði, verslun og þjónustu ásamt rými fyrir atvinnustarfsemi sem samræmist búsetu og notkunarskilgreiningum Aðalskipulags s.s. skrifstofum og vinnustofum. Á fyrstu til þriðju hæð er gert ráð fyrir íbúðum, að hámarki 19 talins. Á jarðhæð og kjallara er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi. Á horninu sem snýr að Starmýri og Álftamýri verður á jarðhæð, rými fyrir verslun, þjónustu eða litin veitingarekstur t.d. kaffihús eða bakari. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslu- og lagerymi, bliskúrum og blandaða atvinnustarfsemi skrifstofa, vinnustofa, verslunar og þjónustu. Sá hluti kjallara sem snýr að Álftamýri verði aðgengilegur frá Álftamýri, með góðum gluggaflötum og niðurgrofnun gærði framan við gluggafront.

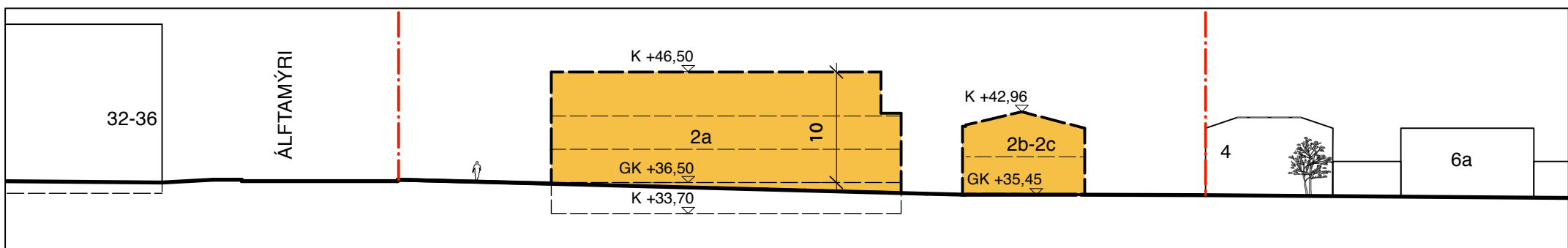
Íbúðir

Krafa er að íbúðarstærðir og gerðir, verði fjölbreyttar. Gera skal ráð fyrir tveggja-, þriggja- og fjögurra herbergja íbúðum. Ekki er heimilt að ein íbúðagerð fari yfir 50% í hlutfalli af heildarfjölda íbúða í byggingu nr. 2a.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

MKV 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálasneiðing

MKV 1:500

06 Starmýri 2B og 2C

Starmýri 2B og 2C er 2. hæða bygging, alls 482,4 m² (brúttó). Skv. samþykktum aðaluppráttum eru skráðar 3 íbúðir í húsinu og atvinnurekstur á hluta jarðhæðar. Starmýri 2B-2C telst fullbyggð. Deiliskipulagið veitir heimild fyrir íbúðum á 2. hæð og jarðhæð.

07 Lóð

Gerð er krafa um metnaðarfulla útfærslu á landslagi og útirýmum. Á horni Starmýrar og Álftamýrar er gert ráð fyrir torgi fyrir almenning með möguleika á útveitingum fyrir mögulega veitingastarfsemi eða verslunarekstur. Á torginu skal vera vönduð setaðstaða og góð aðstaða til geymslu á reiðhjólum. Gerð er krafa um skjólmyndun verði með fjölbreyttum gróðri. Gerð er ráð fyrir göngustíg meðfram lóðarmörkum, sunnan megin við Starmýri 2A. Meðfram göngustignum skal vera fjölbreyttur laggroður og runnagróður. Breið gangstétt skal vera vestan megin Starmýrar 2A til að auka gæði útirýmis og gönguleið meðfram götu og bílastæðum á norðurhlíð lóðar. Almennt skal gera ráð fyrir vönduðum lausnum í landslagshönnun, yfirborðsfrágangi og lýsingu á lóð. Gerð er krafa um snyrtilegan frágang á sorpi íbúða og atvinnuhúsnæðis innan lóðar.

08 Bíla- og hjólastæðaskilmálar

Í dag eru 32 bílastæði á lóð, auk 2 bílastæði í bílakjallara sem gera alls 34 bílastæði á lóð. Bílastæðaskilmálar gera ekki ráð fyrir fjölgun bílastæða, þrátt fyrir aukið byggingarmagn á lóð. Hámarks bílastæðafjöldi á lóð verður því óbreyttur. Bílastæðaskilmálar eru að hámarki 32 bílastæði á yfirborði og 2 bílastæði í bílakjallara, alls að hámarki 34 bílastæði innan lóðarmarka. Af heildarfjölda bílastæða innan lóðarmarka, verða 7 bílastæði sem staðsett eru við lóðarmörk á austurhluta lóðar, sérmerkt Starmýri 2B og 2C.

Lóðarhafi hefur heimild til að lækka bílastæðakröfur sem nemur 1 bílastæði fyrir deililíb í staðinn fyrir 4 almenn bílastæði á lóð. Ef ákveðið verður að bjóða upp á þjónustu deililíða, þá munu lóðarhafar semja við deililíbþjónustu um nýtingu deililíbþjónustu og skulu þau vera vel merkt. Gera skal grein fyrir bílastæðum á aðaluppráttum. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi bílastæði í hreyfihamlaðra og rahléðslustæða.

Fjöldi hjólastæða miðast við lágmarksfjölda hjólastæða. Nota skal neðangreindar forsendur til útreikninga á fjölda hjólastæða og gera grein fyrir hjólastæðum á aðaluppráttum og byggingarlýsingu við innlögn aðaluppráttá til byggingafulltrúa.

2 hjólastæði að lágmarki per íbúð. Hjólastæði í sameiginlegri hjólageymslu eða í geymslum íbúða.

2 hjólastæði að lágmarki per hverja 100m² af skrifstofuhúsnæði, vinnustofum og gististarfsemi.

3 hjólastæði að lágmarki per hverja 100m² af verslunar-, þjónustu- og veitingahúsnæði.

Gera skal ráð fyrir skammtímaþæðum reiðhjóra fyrir gesti og viðskiptavini við torg á horni Starmýrar og Álftamýrar.

09 Byggingarreitir, lóðarmörk og hæð lands við lóðarmörk

Málsetta byggingarreitir og lóðarmörk ber að finna á útgefnu mæliblaði. Hæð lóðar við lóðarmörk ber að finna á útgefnu hæðarblaði.

10 Byggingarmagn og nýtingarhlutfall - Tafla

Lóð / hús nr.	Lóðarstærð	Núv. byggingarmagn brúttó m ² . Skv. samþykktum aðaluppráttum	Núv. Nhlif. skv. samþykktum aðaluppráttum	Hámark byggingarmagn (skv. breytingu)			Nýtt Nhlif. skv. breytingu A+B Rými	Íbúðir lágmark - hámark	Skilmálar:
				A rými	B rými	A+B rými			
Starmýri 2A		1.802,45 m ²		2.960 m ²	260 m ²	3.220 m ²	16-19	Heimilt er að byggja 3 hæðir með flötu eða lítið hallandi þaki auk kjallara, alls 10m yfir aðalgólf. Heimild fyrir útbýggðum svölum með skjólveggjum á norður- og suðurhlíð. Heimild fyrir einnar hæðar byggingu með svölum til vesturs. Heimilt er að grafa niðurgrafinn garð í sömu hæð og kjallaragólf við vestrhlíð. Heimilt er að hlutar byggingar s.s. lyftustokkur og annar tæknibúnaður á þaki fari upp fyrir hámarks hæðarkóta, allt að 1m. Heimilt er fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð og kjallara fyrir verslun, þjónustu, skrifstofur og vinnustofur. Heimild fyrir íbúðum á jarðhæð og eflri hæðum. Í kjallara er heimild fyrir geymslurýmum íbúða og atvinnustarfsemi ásamt 2 bliskúrum. Krafa er að íbúðarstærðir og gerðir, verði fjölbreyttar. Gera skal ráð fyrir íbúðum frá tveggja- til fjögurra herbergja íbúðum. Ekki er heimilt að ein íbúðagerð fari yfir 50% í hlutfalli af heildarfjölda íbúða í byggingu nr. 2a.	
Starmýri 2B og 2C		482,4 m ²		482,4 m ²	40 m ²	522,4 m ²	4	2. hæða bygging. Byggingin telst fullbyggð og fellur skv. samþykktum aðaluppráttum inn í nýtt deiliskipulag. Þar er heimilt er að hafa íbúðir á 2. og 1. hæð.	
Starmýri 2	3.140 m²	2.284,85 m²	0,73	3.442,4 m²	300 m²	3.742,4 m²	1,19	19-23	



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- BYGGINGARREITUR FYRIR SVALIR
- NIÐURGRAFINN GARDUR
- GRAS / GRÓÐURSVÆÐI
- GANGSTÉTT INNAN LÓÐAR
- TORG
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2
- LÓÐAMÖRK UTAN LÓÐAR
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- 3H FJÖLDI HÆÐA
- LÓÐARSTÆRÐ
- STAÐSETNING BÍLASTÆÐA

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

athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Sjómartíðinda þann _____ 20__.

STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

VERK NR.: _____ 1901
 DAGS: 12.09.2019
 VERKLOUT: _____
 Deiliskipulag MKV: 1.500 (A1)

PKdM
 Brattahlíð 4, Reykjavík 105 Island
 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 (13.11.2019)
 Breyting