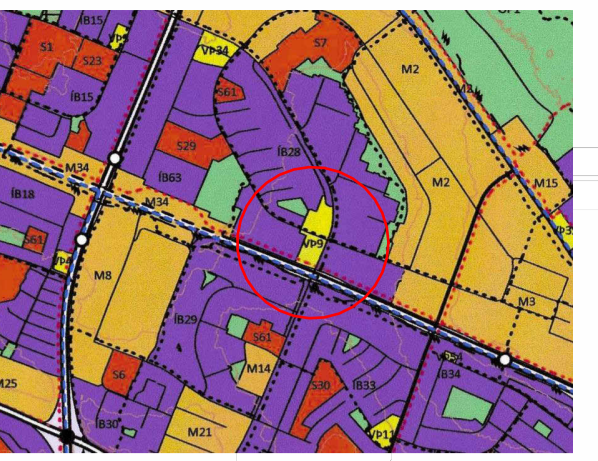
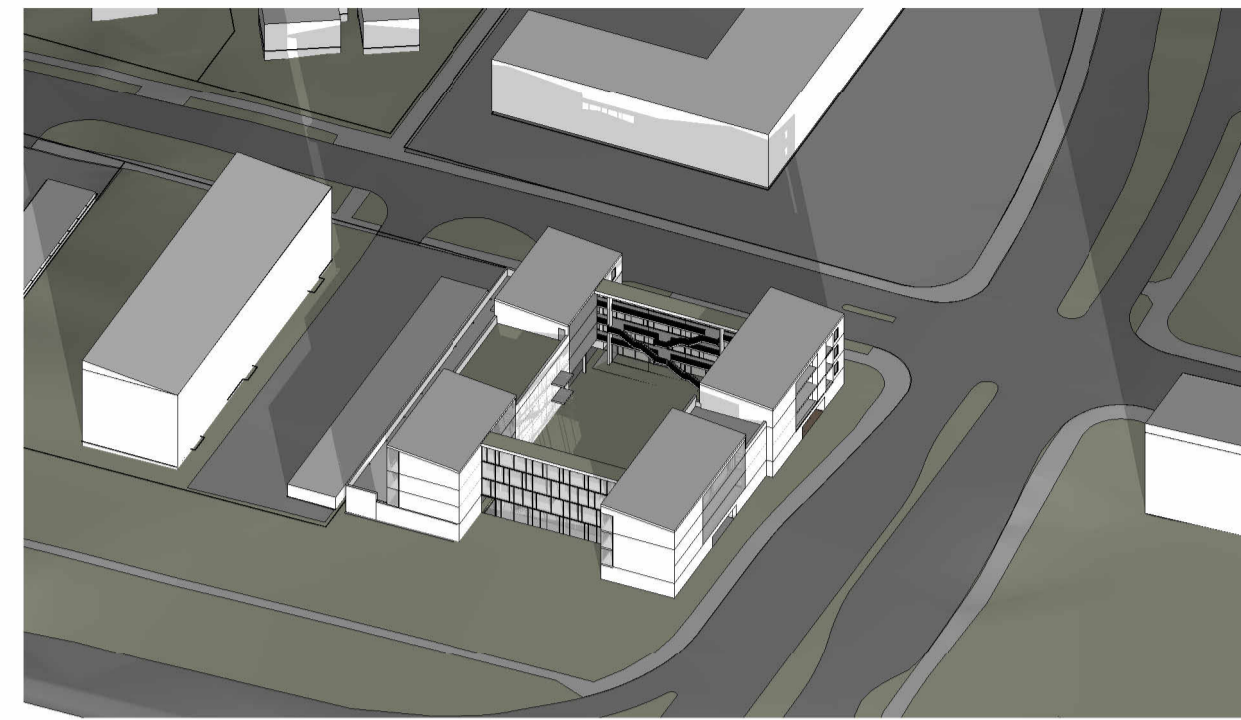


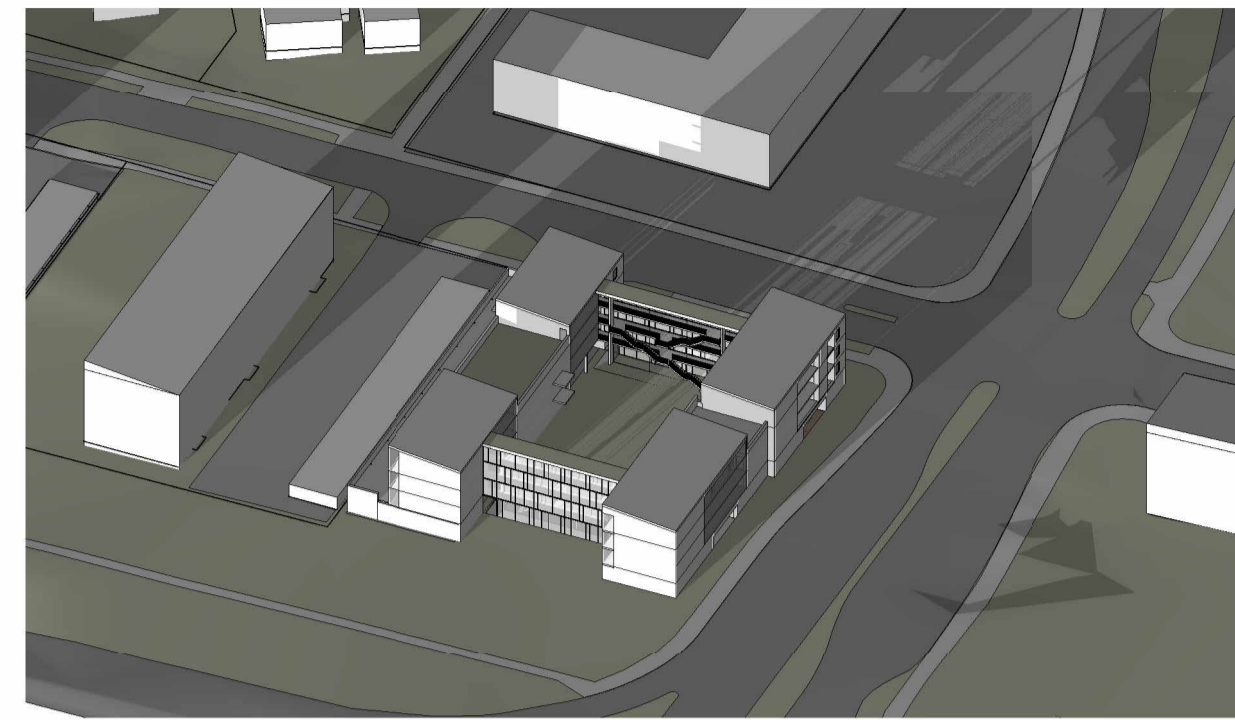
Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



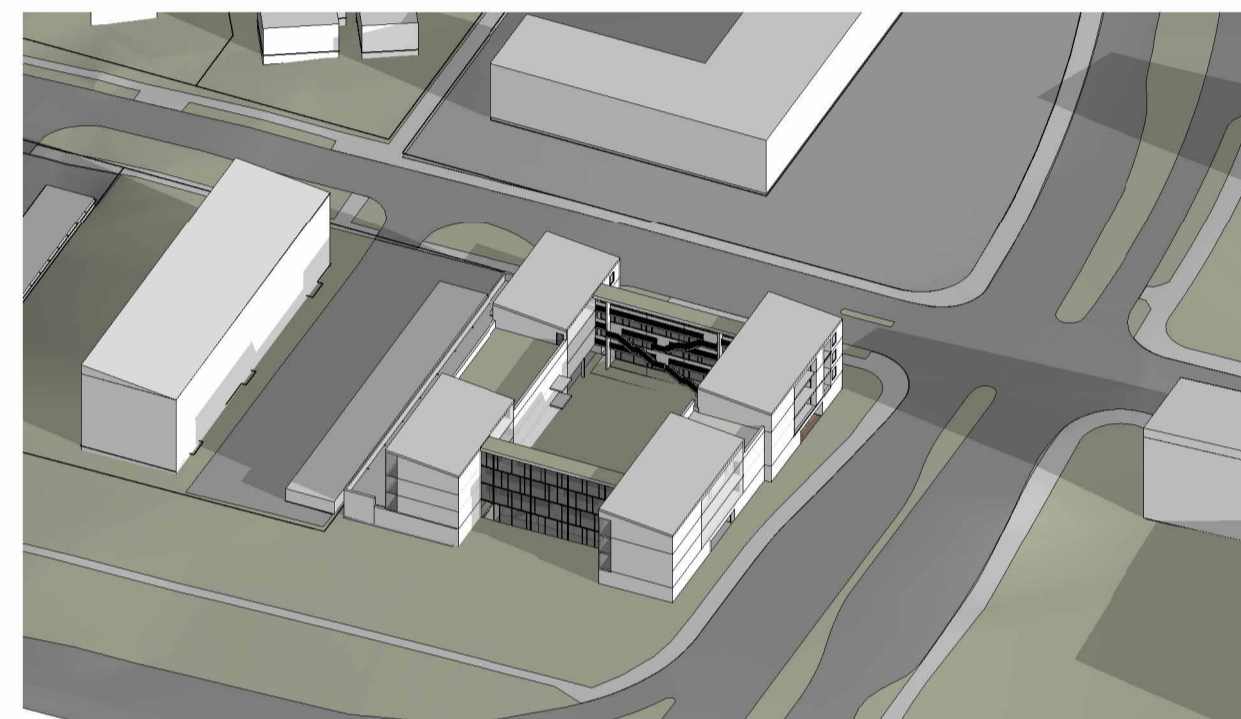
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



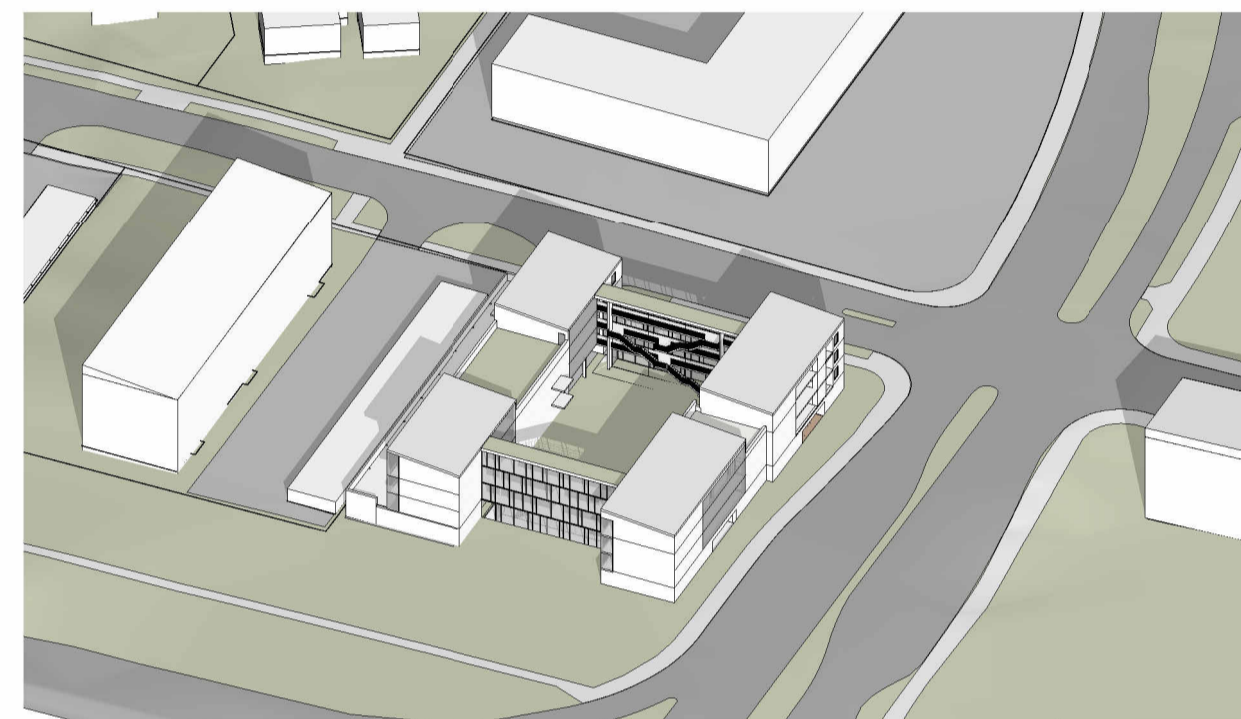
skuggavarp 21. janúar kl. 13



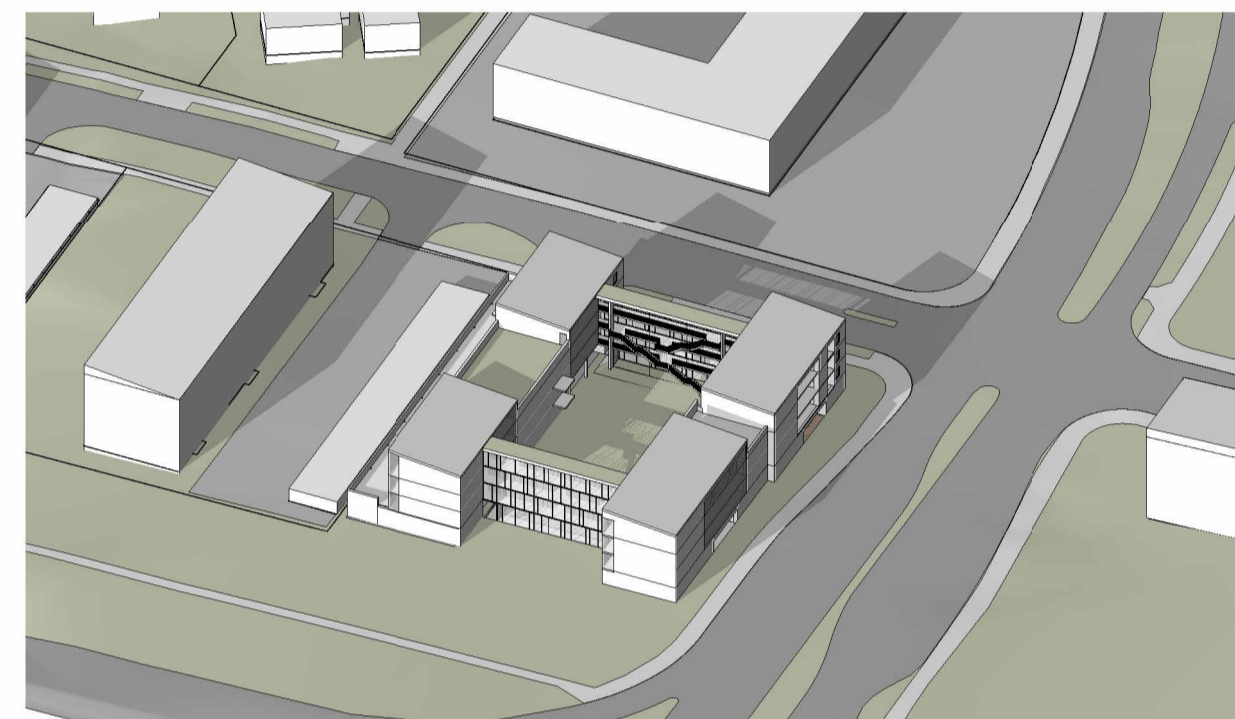
skuggavarp 21. janúar kl. 16



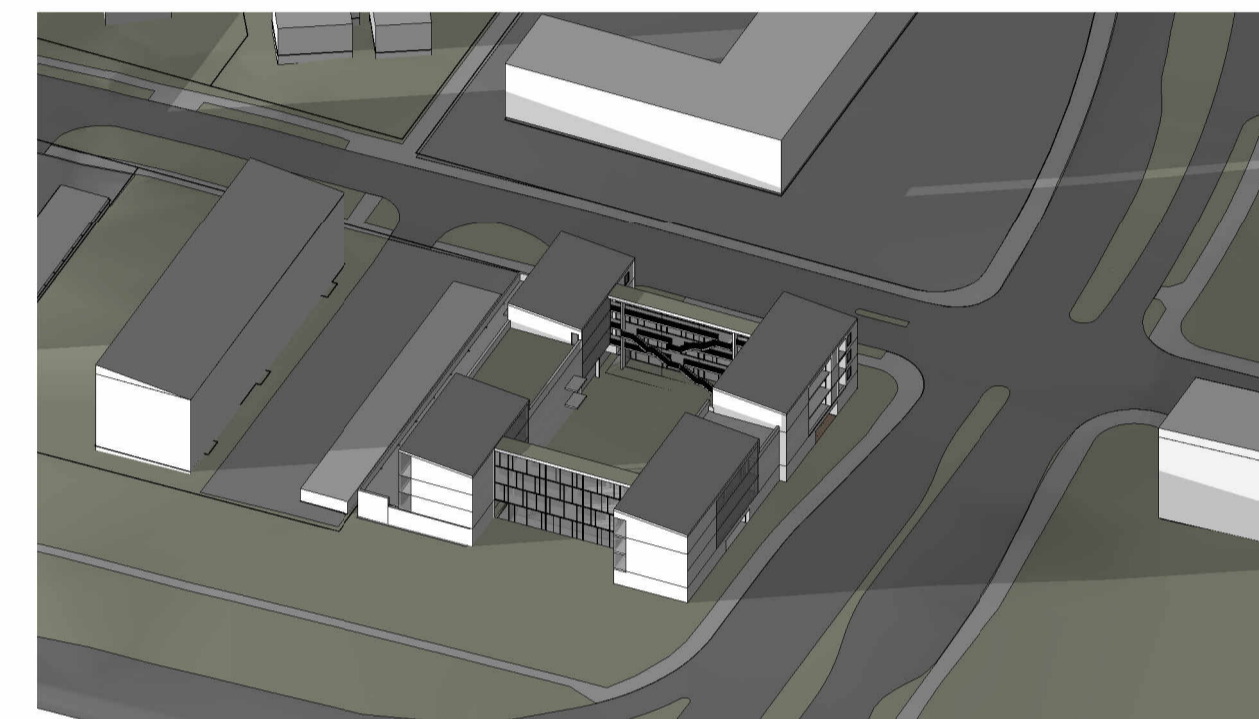
skuggavarp jafndægur kl. 10



skuggavarp jafndægur kl. 13



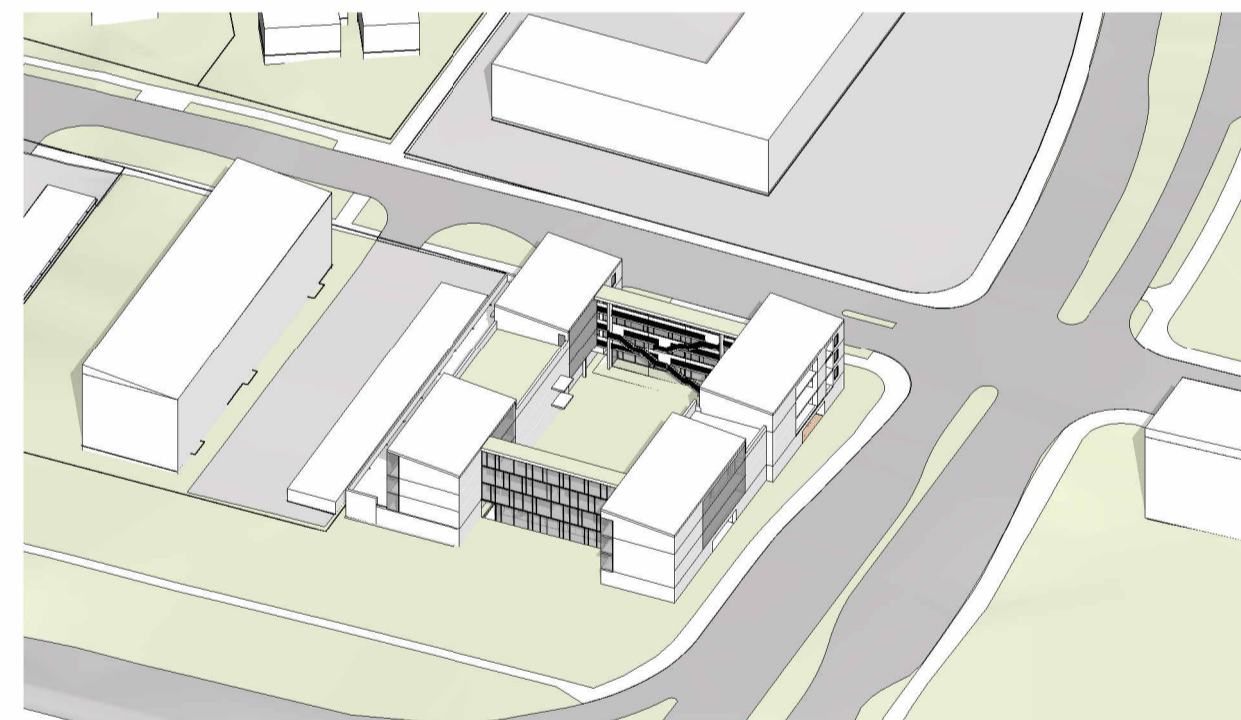
skuggavarp jafndægur kl. 16



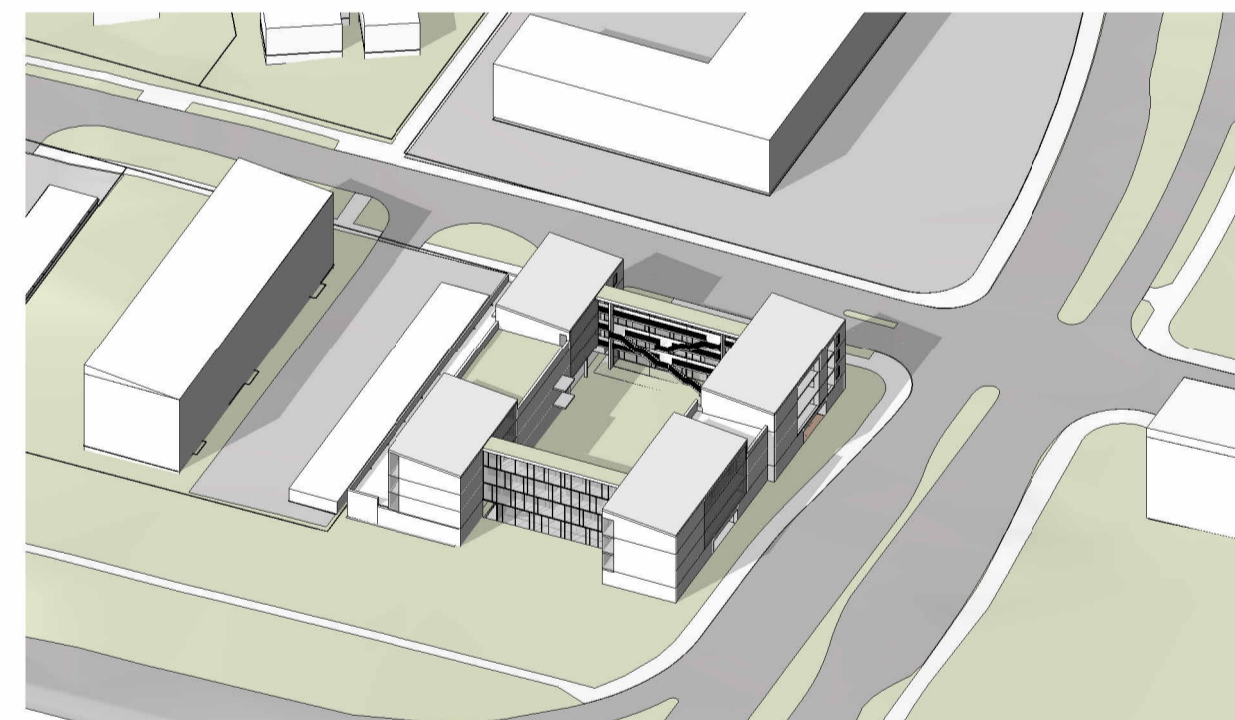
skuggavarp jafndægur kl. 19



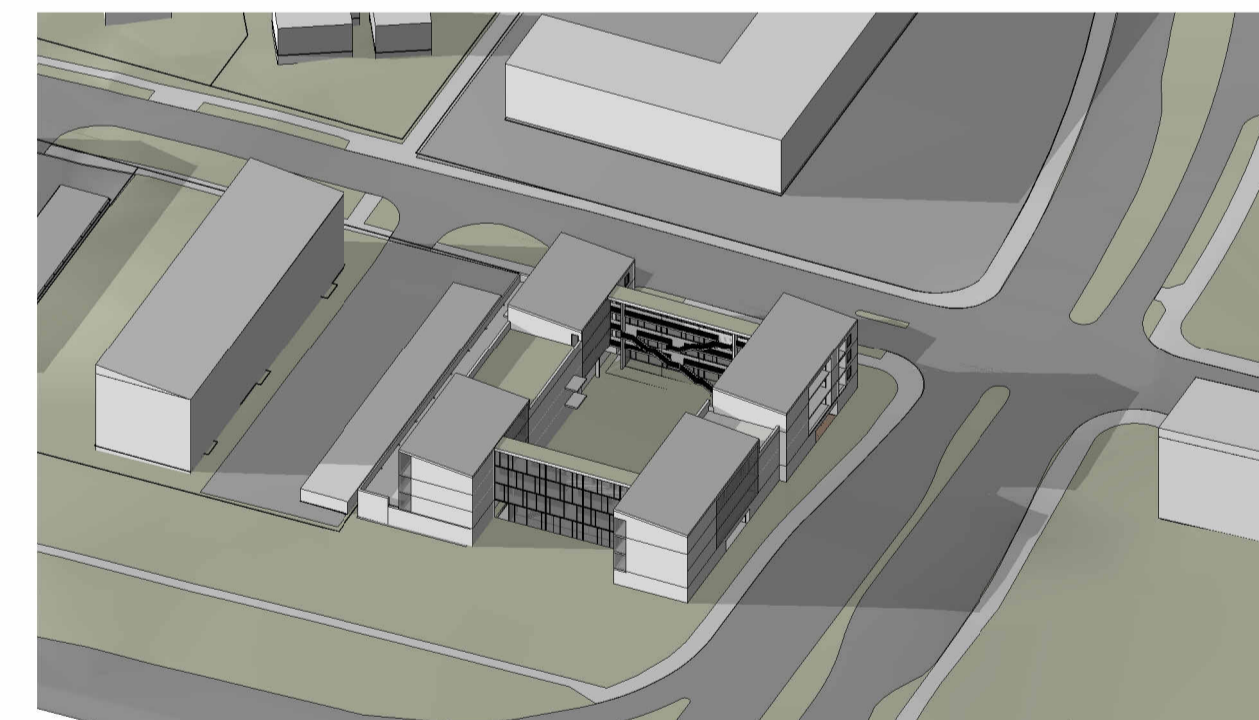
skuggavarp 1. maí kl. 10



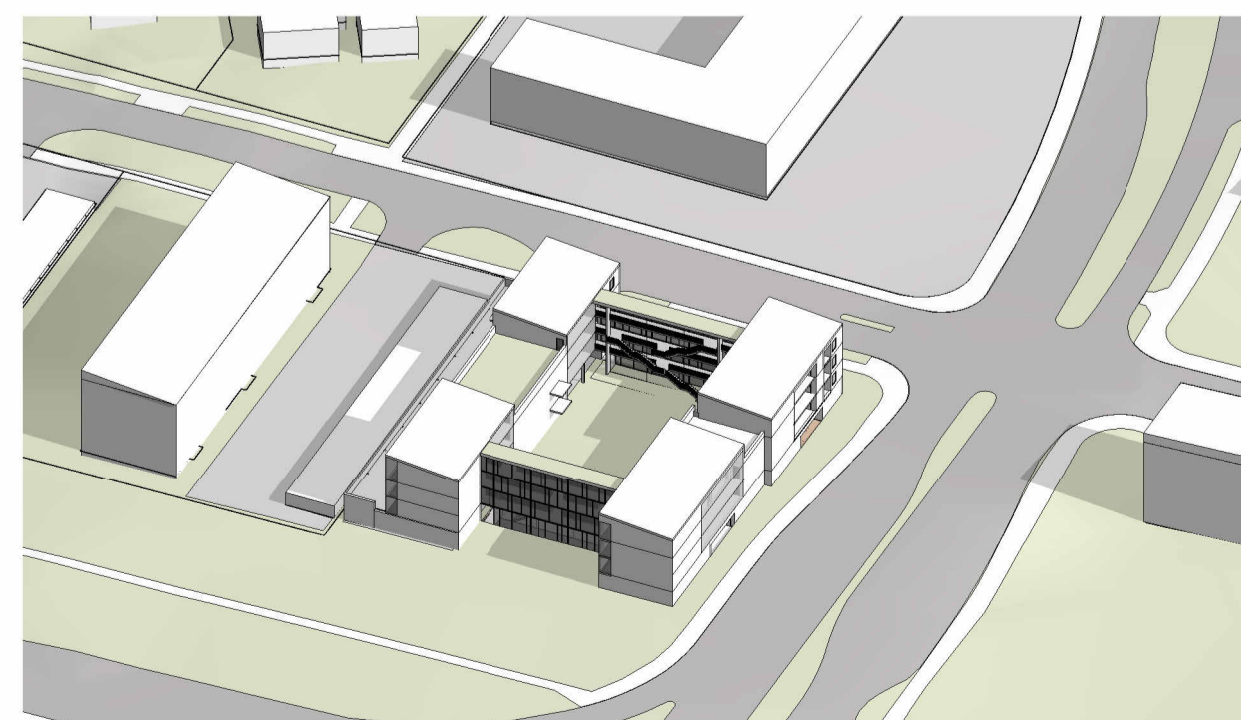
skuggavarp 1. maí kl. 13



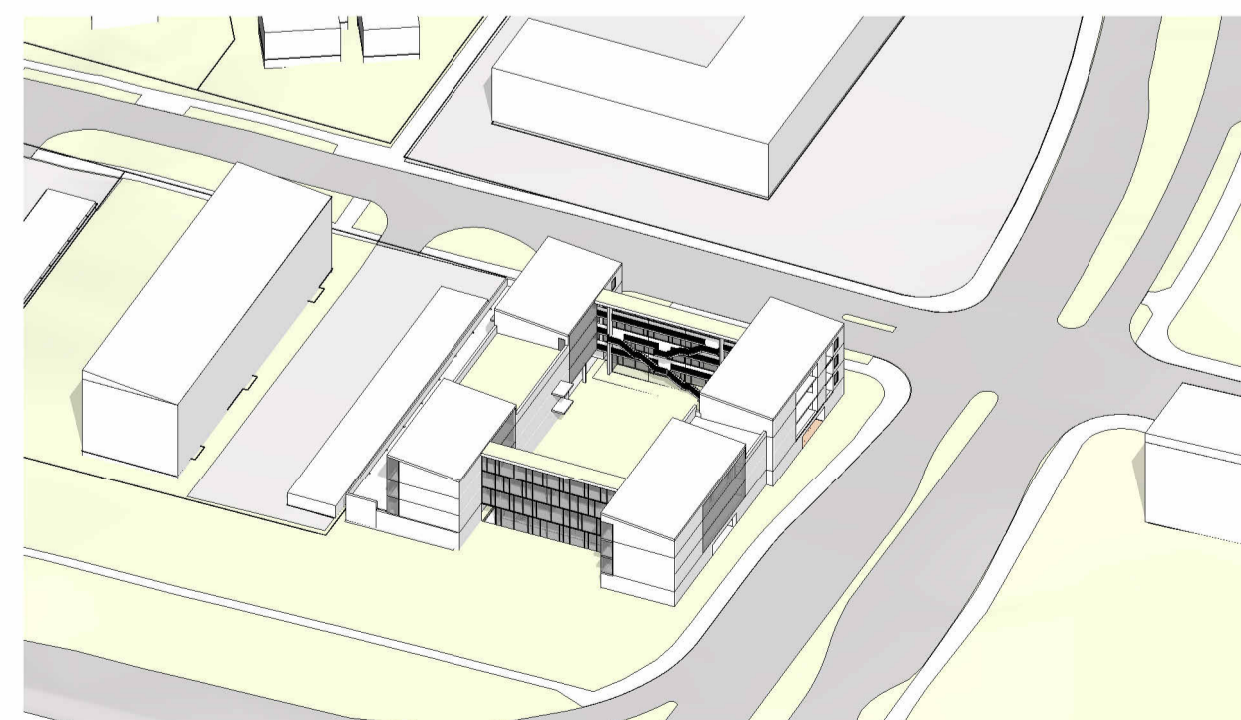
skuggavarp 1. maí kl. 16



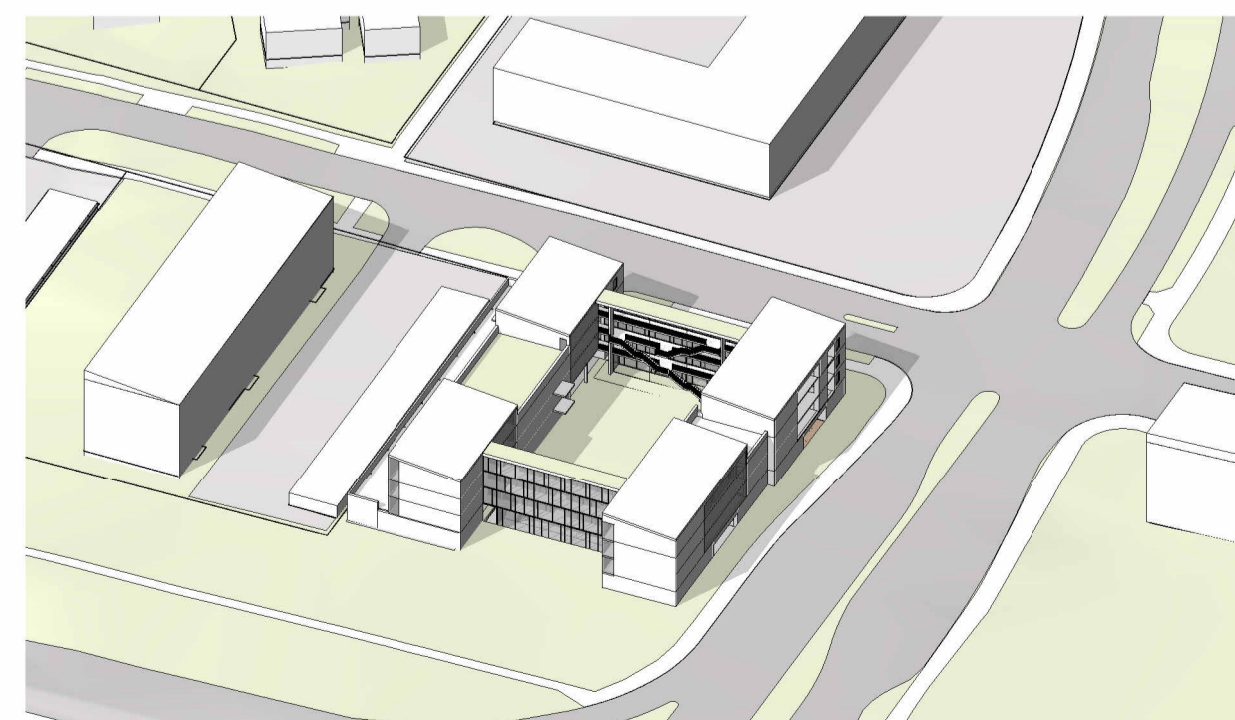
skuggavarp 1. maí kl. 19



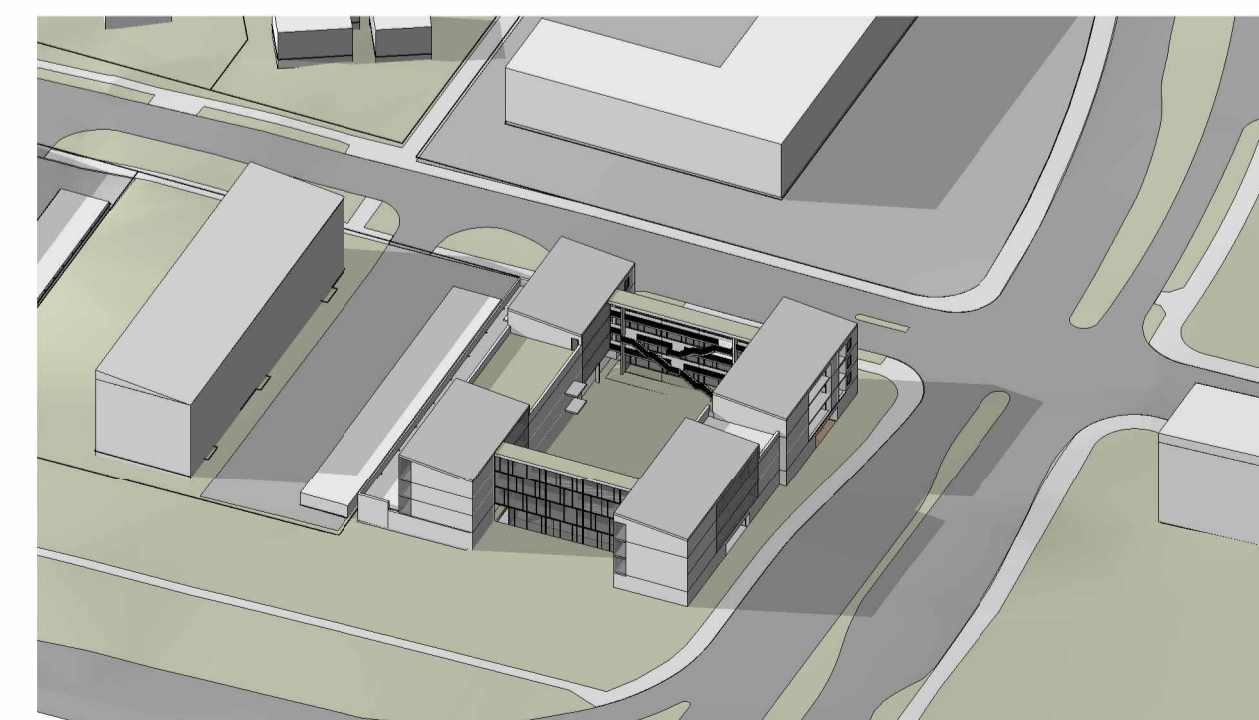
skuggavarp 21. júní kl. 10



skuggavarp 21. júní kl. 13



skuggavarp 21. júní kl. 16



skuggavarp 21. júní kl. 19

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 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 Blaðastærð
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	

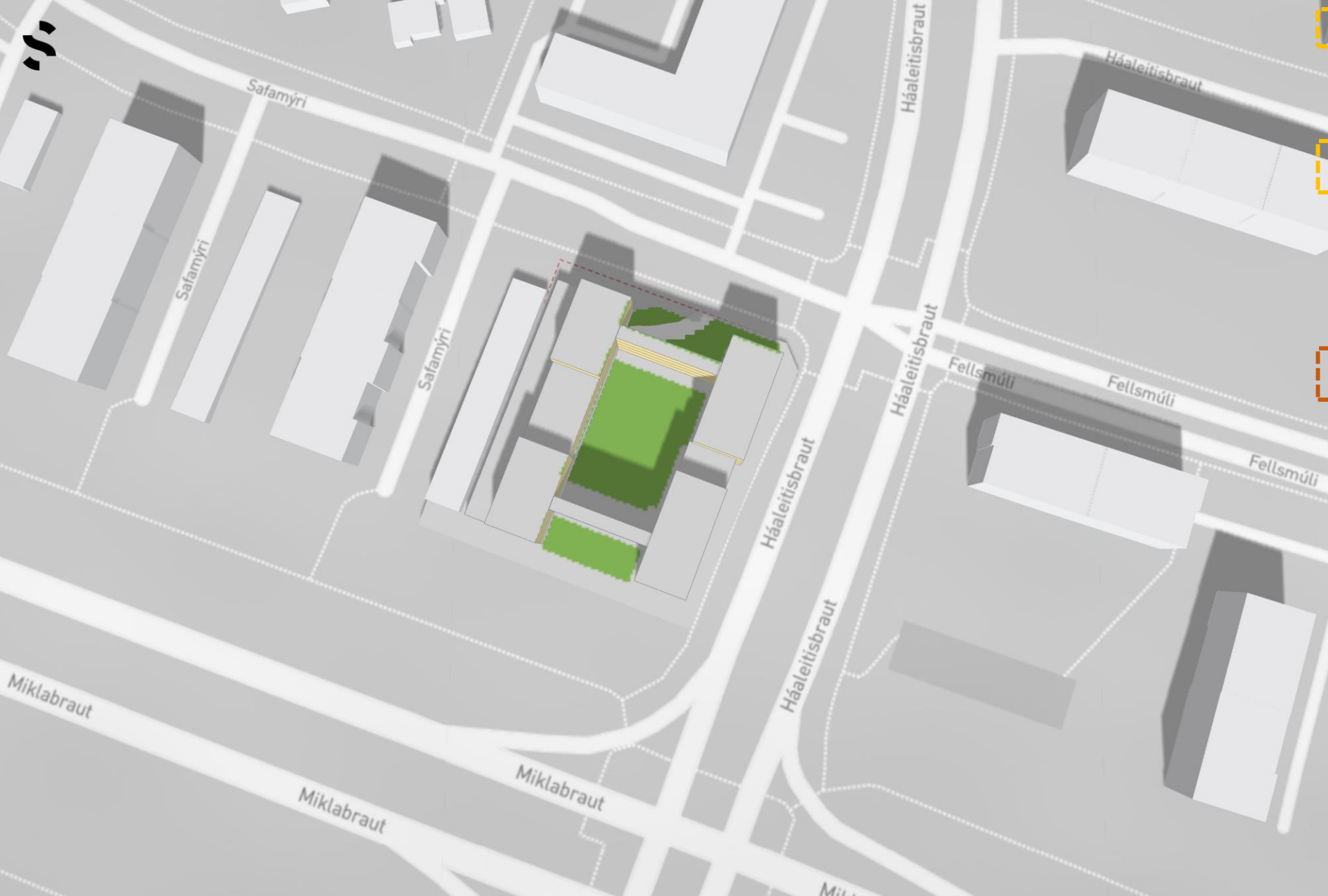
Sunlit Outdoor Area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)	448 m ²	

Sunlit Outdoor Area	Total	Per unit
---------------------	-------	----------

Hámarks dvalarsæði á jörðu miðað við teikningu / lóð.

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

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



May 1 09:00 - 20:00 Ground

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

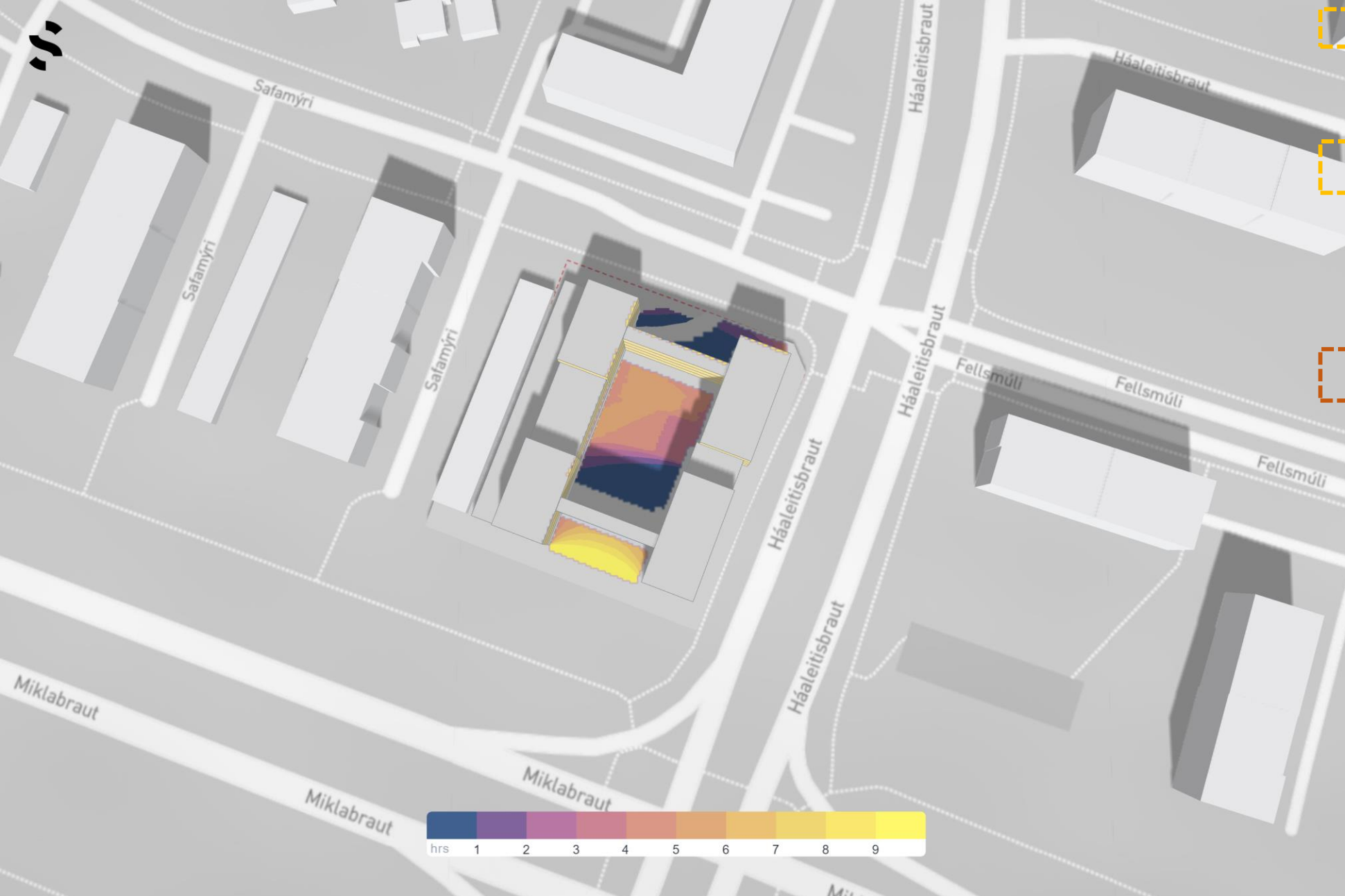
Outdoor area	Total	Per unit
Target (50%)		368 m ²
Achieved (45%)		331 m ²

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

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

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

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



May 1 09:00 - 20:00 Ground

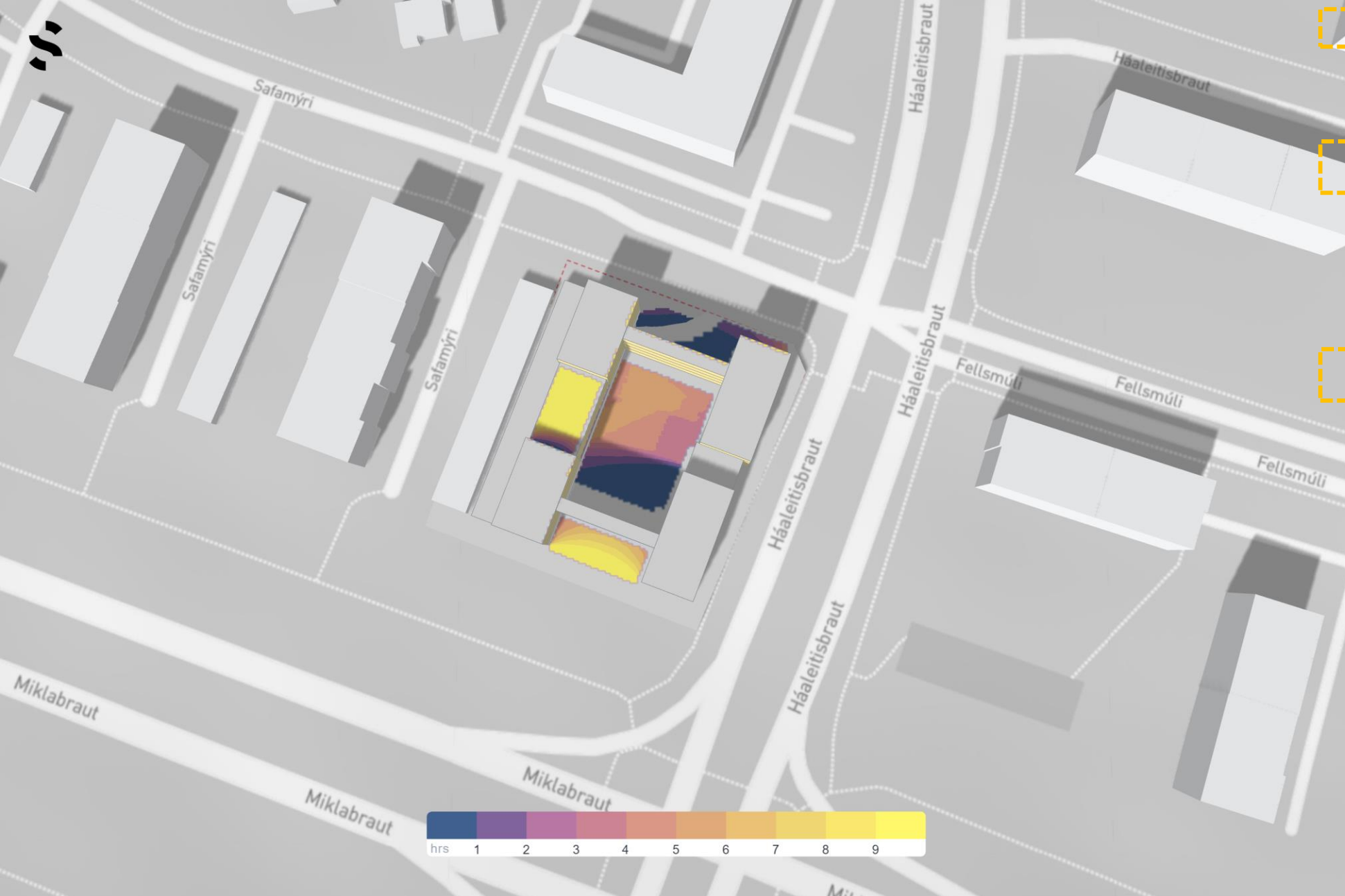
Outdoor area	Total	Per unit
Target (20%)		735 m ²
Achieved (25%)		922 m ²

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

Sunlit Outdoor Area

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".



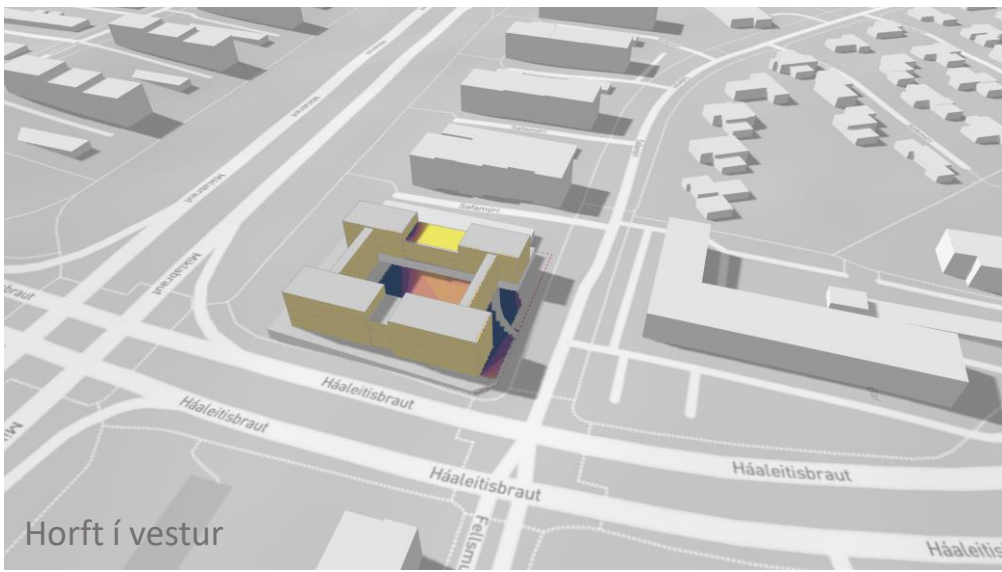
May 1 09:00 - 20:00 Ground

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

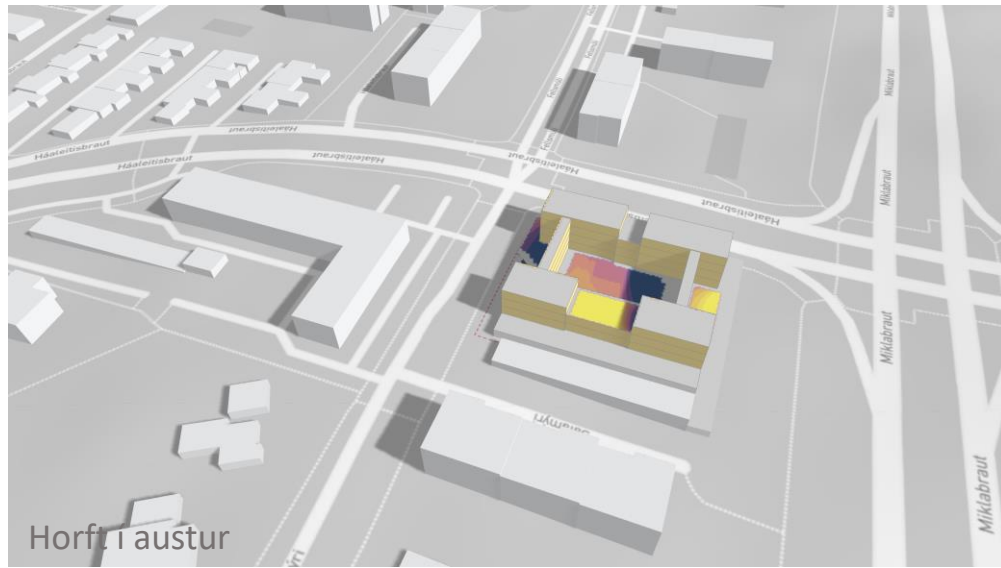
Outdoor area	Total	Per unit
Sunlit Outdoor Area		
Target (50%)		368 m ²
Achieved (61%)		452 m ²

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

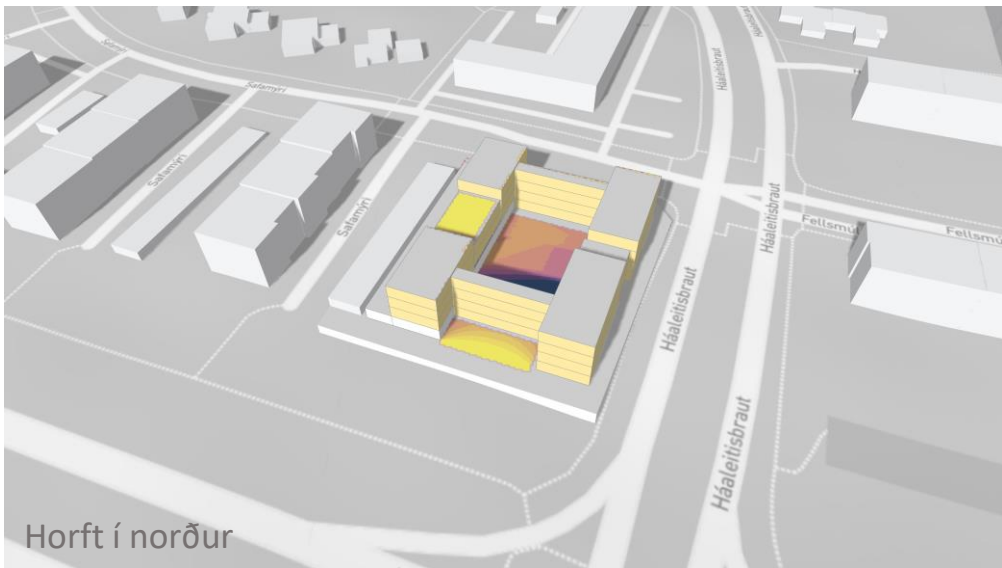
* Targets based on residential GIA
 Enable parameters used for an calculation related to a Norwegian regulation of outdoor areas.
 The calculations are based on Oslo Municipality's "Norms for outdoor areas".



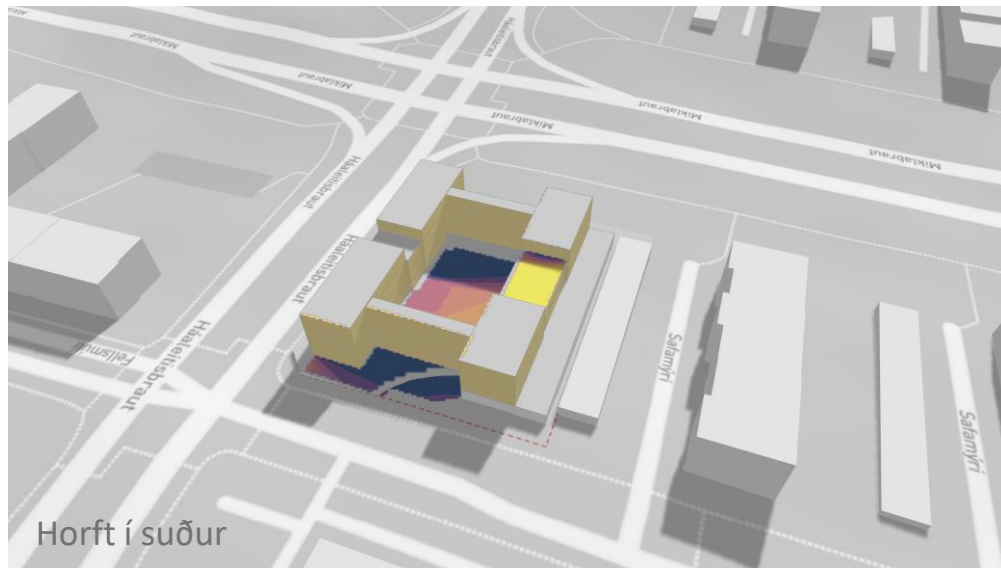
Horft í vestur



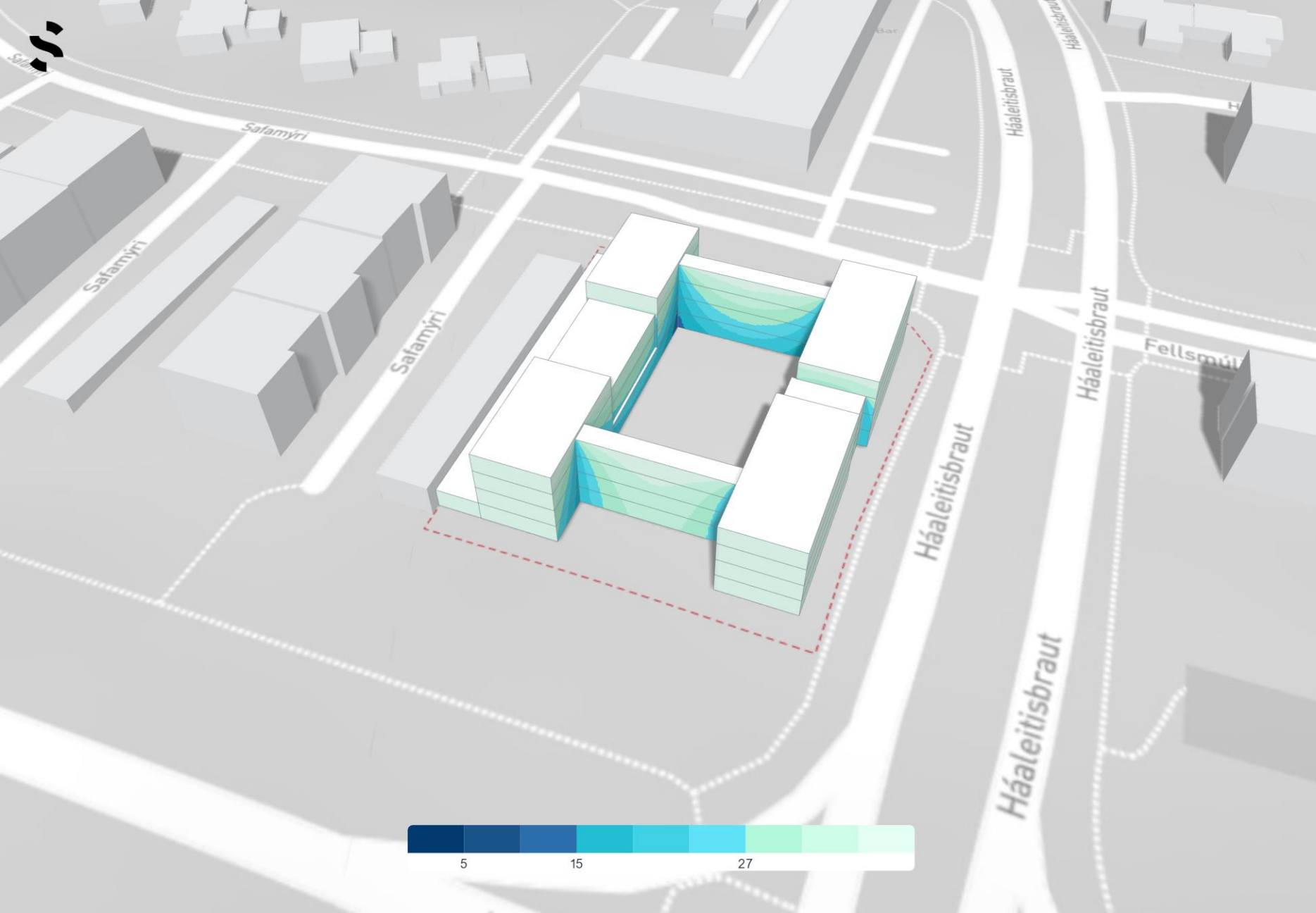
Horft í austur



Horft í norður



Horft í suður



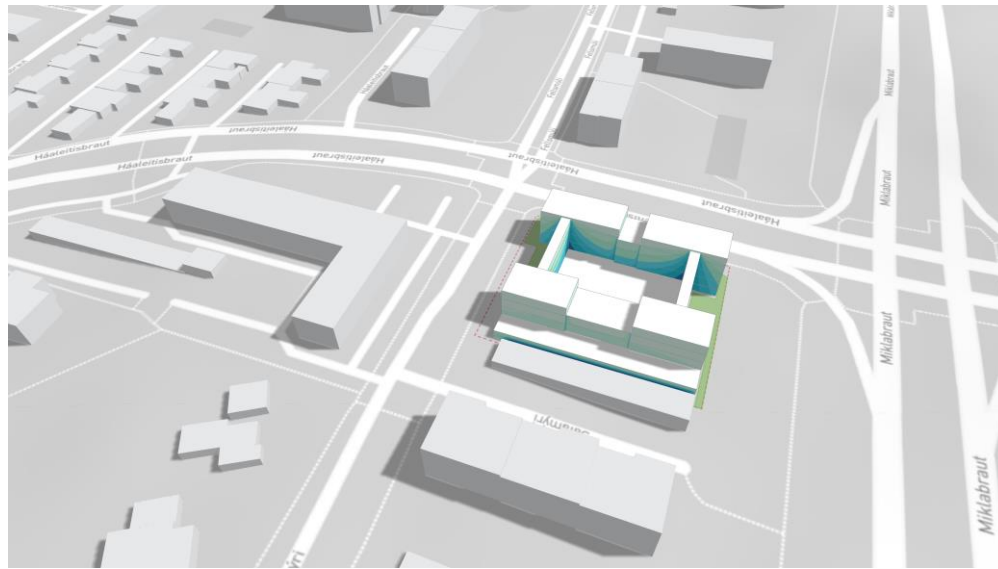
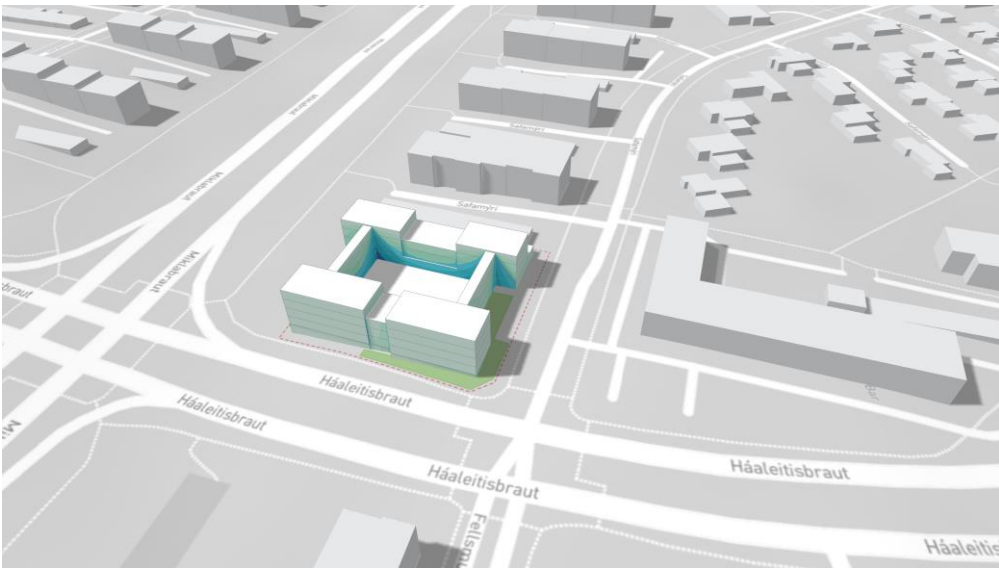
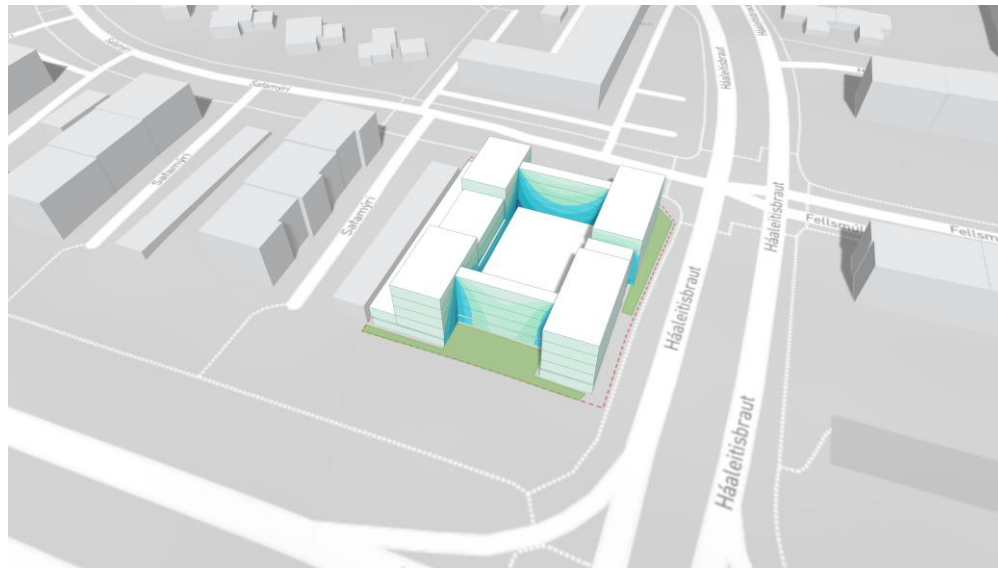
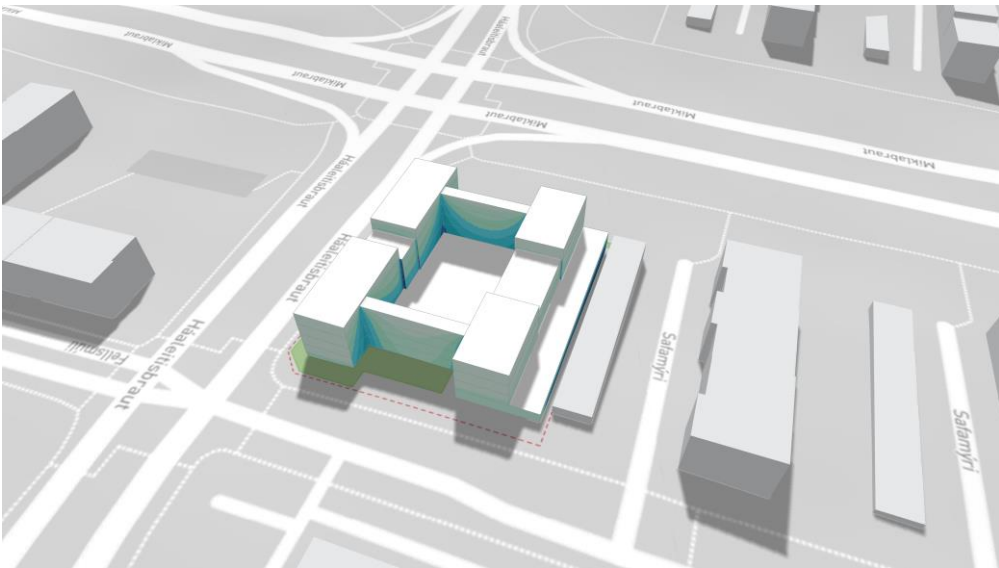
Facade

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)*





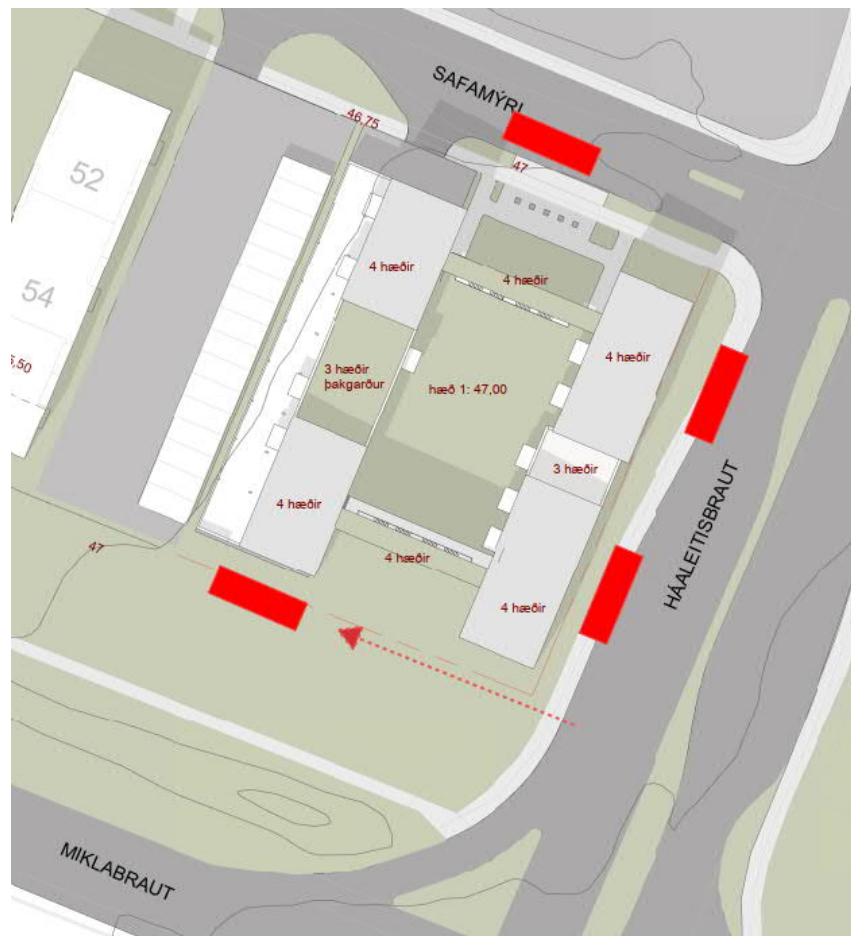
Verkheiti:	Safamýri 58, Reykjavík		
Dagsetning:	31.8.2023	Minnisblað númer:	01
Viðfangsefni:	Aðkoma slökkviliðs		
Höfundur:	Anna Málfríður Jónsdóttir, Brunaverkfræðingur M.Sc.		
Viðtakandi:	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík, skipulagsfulltrúi		

Lýsing:

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

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

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



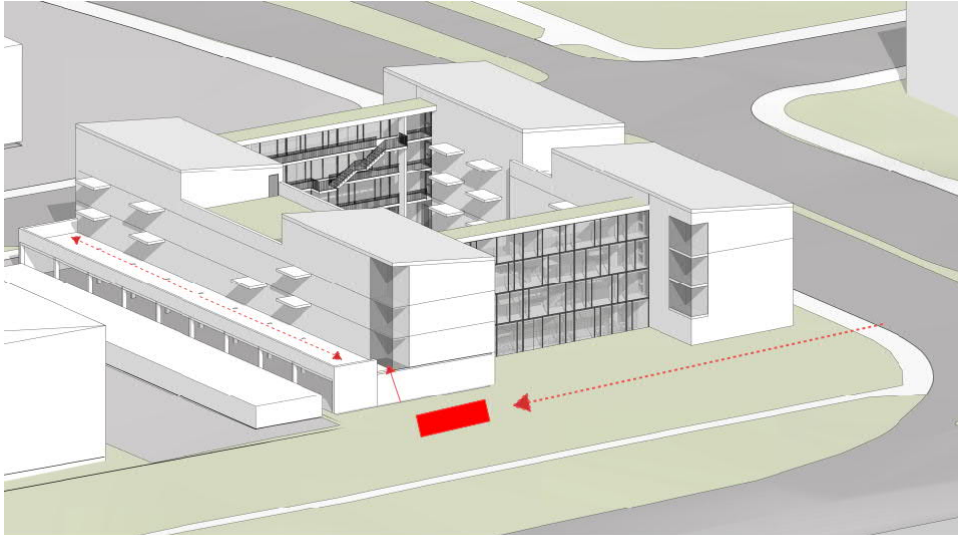
Mynd 1: Aðkoma slökkvibíla



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

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


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

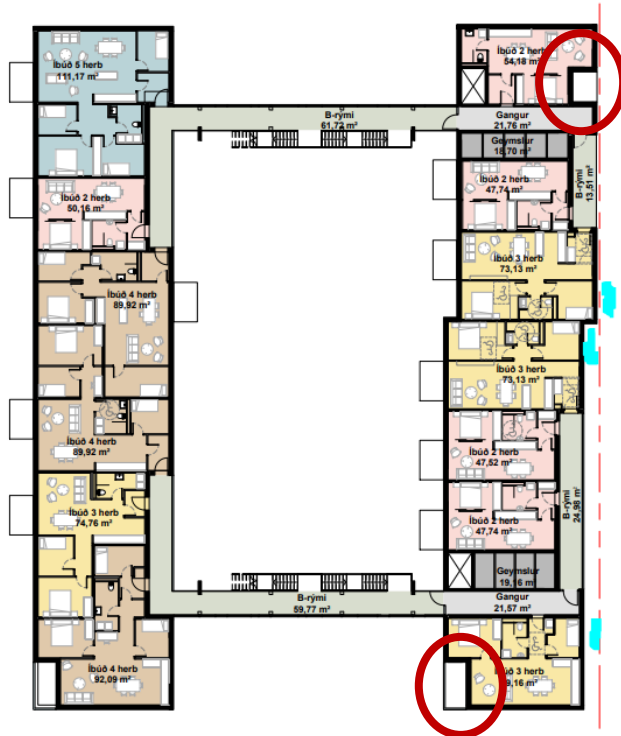


Mynd 2: Björgun frá svölum á austurhlíð

Dags: 31. ágúst 2023

Undirskrift:


Anna Málfríður Jónsdóttir
Brunaverkfræðingur M.Sc.



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

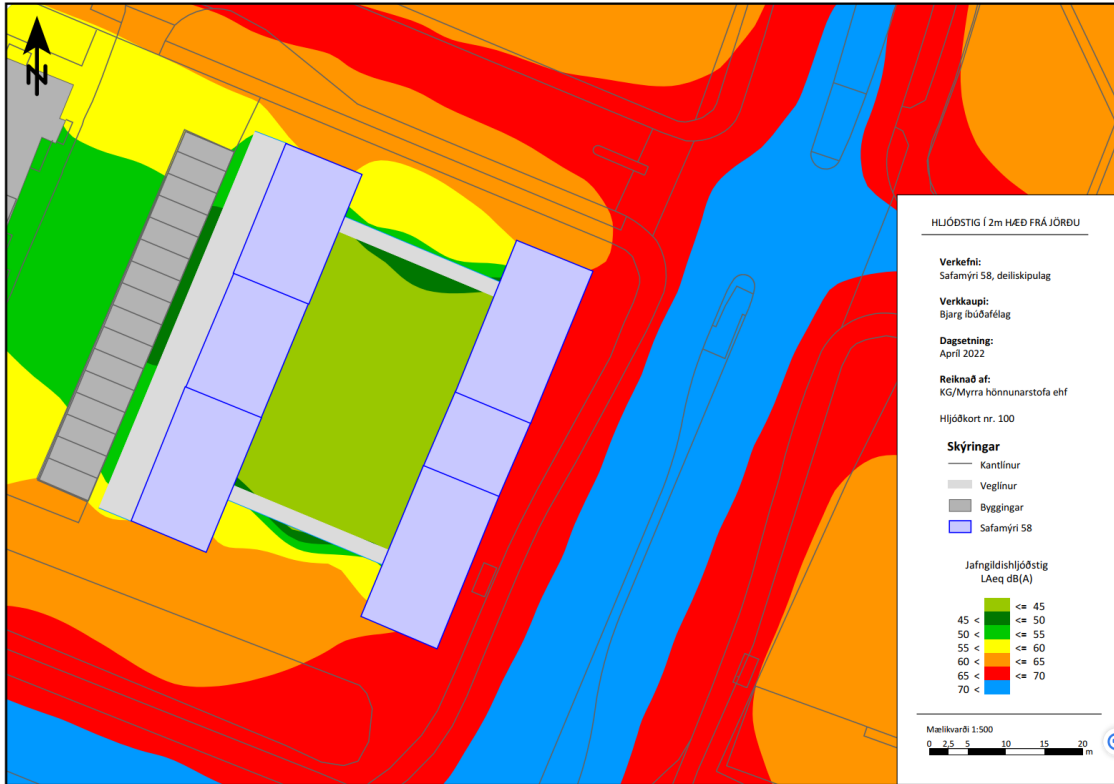
Framkvæmdir voru útreikningar með hávaðareikniforritinu *SoundPlan* til þess að reikna hljóðstig frá umferð ökutækja í samræmi við kröfur reglugerðar. Notast var við samnorrænt reiknilíkan. Punktgildi við húsvegg er reiknað sem frísviðsgildi í 2 m hæð yfir gólfkvóta byggingar. Hljóðstig á útisvæðum er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

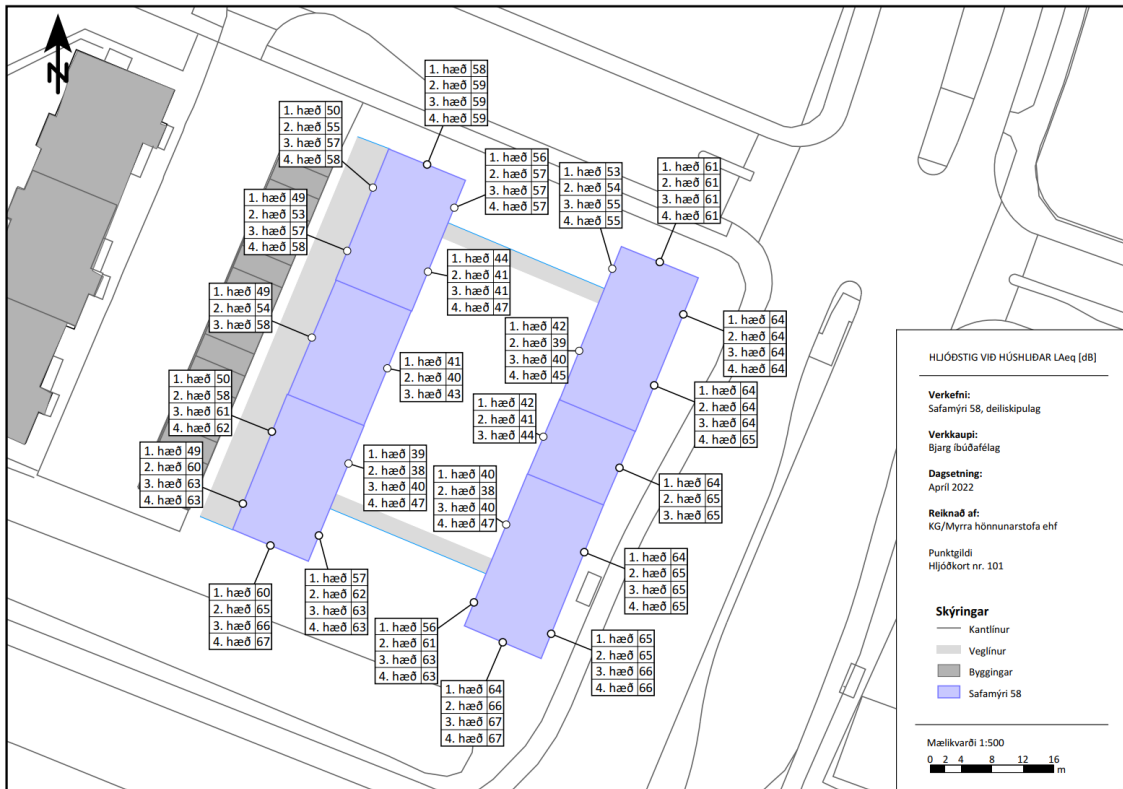
HLJÓÐÚTREIKNINGAR, NIÐURSTÖÐUR

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

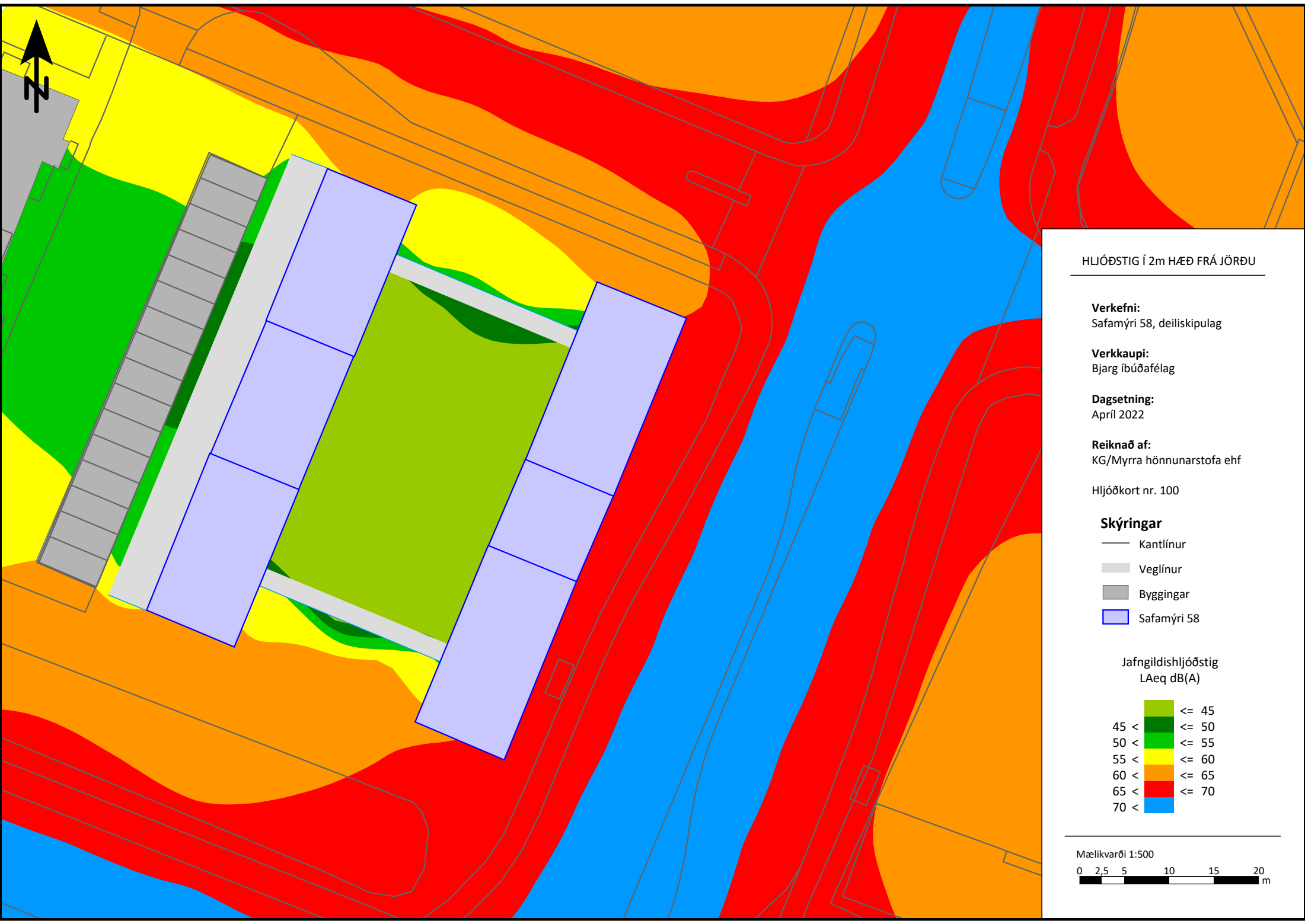
Tryggja þarf að kröfur reglugerðar til hljóðstigs innandyra frá umferð ökutækja séu uppfylltar með því að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja. Á hönnunarstigi bygginga þarf að gera ráð fyrir hljóðdeyfðri loftun í þeim rýmum sem munu snúa að húshlið með hljóðstig $L_{Aeq} > 55$ dB, til að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

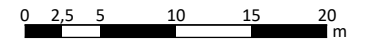
Skýringar

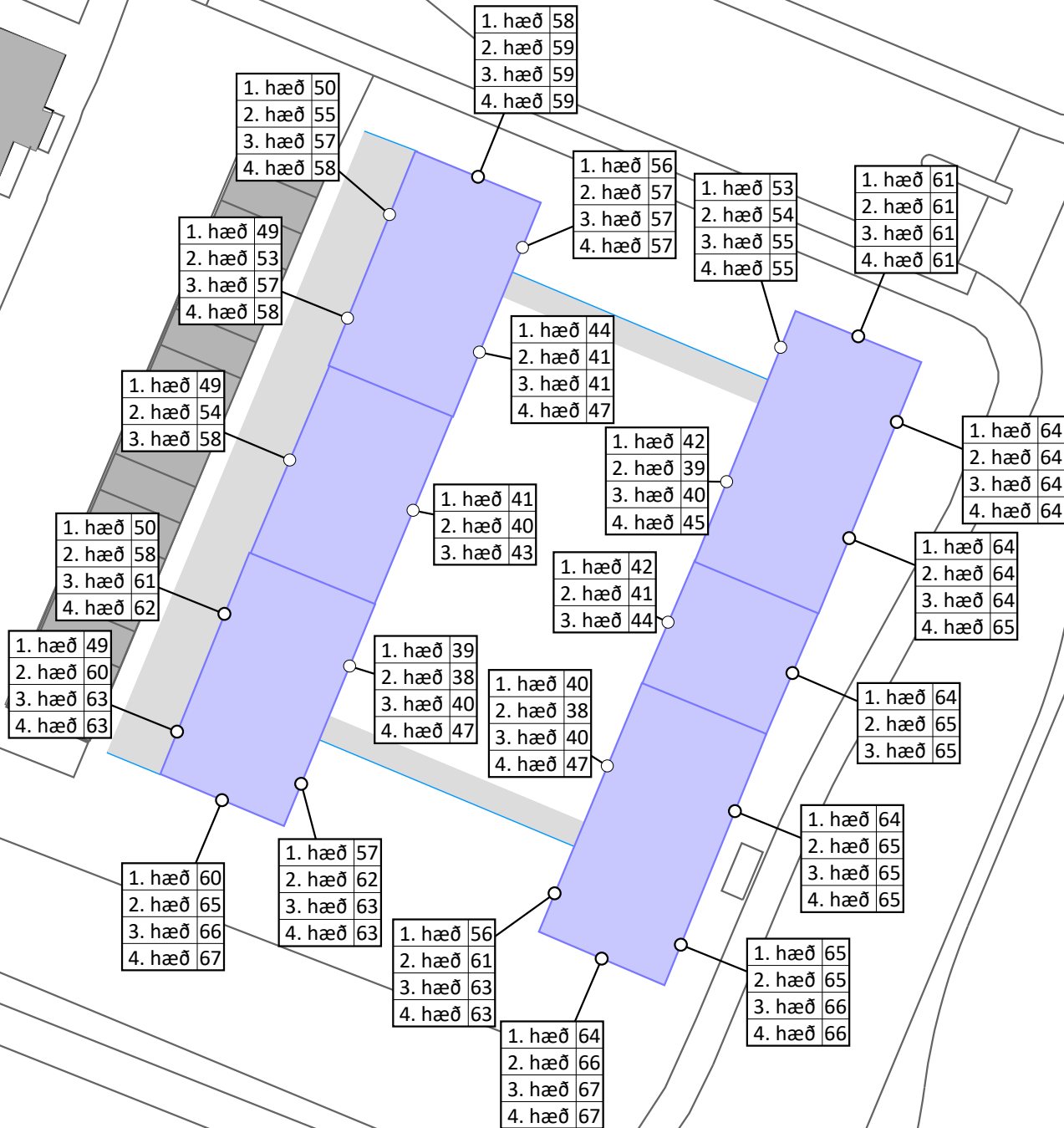
- Kantlínur
- Veglínur
- Byggingar
- Safamýri 58

Jafngildishljóðstig
LAeq dB(A)

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

Mælikvarði 1:500





HLIÓÐSTIG VIÐ HÚSHLIÐAR LAeq [dB]

Verkefni:
Safamýri 58, deiliskipulag

Verkkaupi:
Bjarg íbúðafélag

Dagsetning:
Apríl 2022

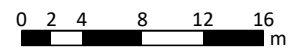
Reiknað af:
KG/Myrra hönnunarstofa ehf

Punktgildi
Hljóðkort nr. 101

Skýringar

- Kantlínur
- Veglínur
- Byggingar
- Safamýri 58

Mælikvarði 1:500



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.

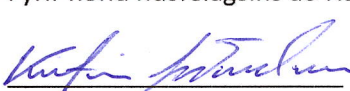
Ef það verður af þessum áformum um nýtt fjölbýlishús með of fáum bílastæðum á eigin lóð er fyrirjáanleg aukin ásókn í bílastæðin við verslunarmiðstöðina frá íbúum í nágrenninu og getur sá vandi orðið mikill fyrir rekstraraðila Miðbæjar og valdið fjárhagstjóni.

2. Aðkoma og sýnileiki.

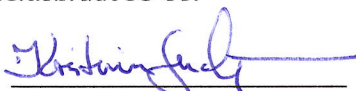
Húsfélagið telur gildandi skipulag nærumhverfis Miðbæjar með opnu grænu svæði vera gott og að ekki megi skerða frekar aðkomu að húsinu. Ljóst er að þessum byggingum mun fylgja aukin umferð sem hindrar núverandi greiða aðkomu viðskiptavina að Miðbæ, sem að stærstum hluta koma akandi. Fyrirhugaðar byggingar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

Reykjavík, 25. janúar 2024

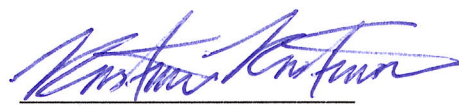
Fyrir hönd húsfélagsins að Háaleitisbraut 58-60.



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

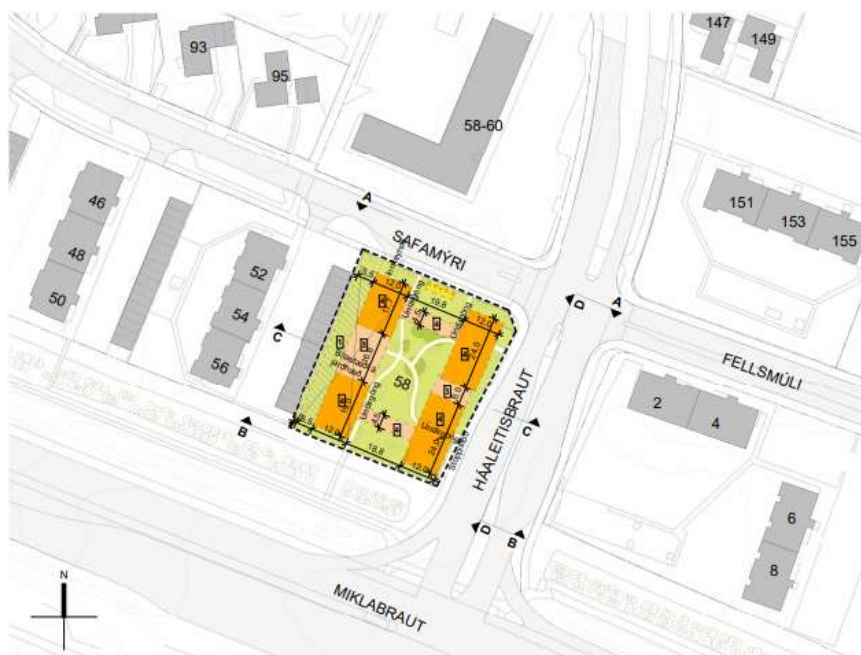
Varðar: Safamýri 58-60_Breyting á deiliskipulagi

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 heimilrar, 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 heimilrar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilrar, 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 heimilrar. 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