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

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

**Tilllaga að deiliskipulagsbreytingu, uppdráttur, mkv 1:1000**

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Núverandi byggingar – Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitur nýbyggingar – Hallandi þak
- Byggingarreitur nýbyggingar – Hallandi eða flatt þak
- Byggingarreitur, yfirbyggt bílastæði – Flatt þak
- Byggingarreitur, djúpgámar
- Dvalar- og leiksvæði
- Hæðir
- Stígur (göngu- og hjólaleiðir), leiðbeinandi

**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 skilgreind lóð fyrir nýtt fjölbýlishús með allt að 40 íbúðum. Lóðin er á svæði VÞ9 Miðbær 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 byggingarreit(ir) eða aðrir skipulagsskilmálar fyrir umræddan reit.
Tillaga að breytingunni nær eingöngu til lóðarinnar Safamýri 58-60. Að öðru leiti gilda eldri skilmálar deiliskipulagsins.

**2. Aðdragandi**
Í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um þéttingu byggðar og til þess að bregðast við húsnæðisskorti á höfuðborgarsvæðinu var ákveðið að nýta landspildu á mili Safamýri, Háaleitisbrautar og Miklubrautar fyrir íbúðarbyggð. Hjá Reykjavíkurborg er vilji fyrir því að nýta reitinn betur fyrir byggð og þar sem nú þegar er mikil verslun 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 verslun 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.
Lóðaheiti Safamýri 58-60

**4.2. Umhverfi lóðar og næsta umhverfi skipulagssvæðis**
Skipulagssvæðið er nokkuð slétt, að mestu grasi vaxið en fyrir sunnan reitinn við Miklubraut hefur verið plantað öspum og grenitrjám sem hafa dafnað vel.
Á landræmunni milli Safamýrar og Miklubrautar til vesturs er róa af fjölbýlishúsum sem eru þekkt kennileiti í Austurbæ, unnin eftir teikningum Kjartans Sveinssonar og Ásmundar Ólasonar. Húsin eru fjórar til fjórar og hálf hæðir auk hálfniðurgrafins kjallara og byggð á sjötta til sjöunda áratugnum.
Byggingarnar eru almennt með einhallandi þök til austurs, svalir til vesturs og stóra glugga til vesturs og suðurs. Lóðarfyrirkomulag húsanna er með þeim hætti að opin svæði eru vestanvert við húsin, en bílastæði og bílskúrar að austanverðu.
Sunnanvert við Miklubrautina eru fjórir fjölbýlishús sem eru sambærileg þeim sem er líst hér á undan.
Norðanvert við lóðina, við Safamýri/Háaleitisbraut, er annars vegar lágreist byggð tví- og þríbýlishúsa frá sjötta og sjöunda áratugnum og hins vegar verslunarmiðstöðin Miðbær. Íbúðarhúsin eru í sambærilegum byggingarstíl og fyrrnefnd fjölbýlishús, oftast þrjár hæðir. Verslunarmiðstöðin sem var reist á sjöunda áratugnum er einnig unnin eftir teikningum Kjartans Sveinssonar og var í svipuðum byggingarstíl og fjölbýlishúsin. Á níunda áratugnum var þrjóju hæð bætt ofan á bygginguna og breyttist útlit hennar verulega við það.

Austanvert við lóðina, hinum megin við Háaleitisbraut eru fjölbýlishús sem eru sambærileg fjölbýlishúsunum við 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. Samgöngur og aðkoma**
Samkvæmt umferðarmælingum Vegagerðarinnar árið 2021 er dagleg meðaltalsumferð suðaustan megin við svæðið, um gatnamót Miklabraut - Háaleitisbraut um 47.500 bílar (yfir árið).
Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er lögð áhersla á góðar og öruggar tengingar við umhverfið fyrir alla samgöngumáta: akandi, hjólandi og gangandi.

Aðalaðkomuleið fyrir akandi er vestanvert á lóðinni, frá Safamýri. Þar er keyrt inn undir vesturhluta byggingarinnar sem myndar yfirbyggð bílastæði á jarðhæð.
Deiliskipulagssvæðið er á svæði 1 á samgöngu- og þróunarásum borgarinnar. Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur er *hámarksbílastæðafjöldi* um 1 bílastæði þr. þriggja til fimm herbergja íbúð, 0,75 bílastæði fyrir tveggja herbergja íbúð og 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð.

Gert er ráð fyrir göngu- og hjólaleið á milli Miklubrautar og Safamýri í gegnum garð sem myndast á milli nýbygginga. Einnig tengist gönguleið frá Háaleitisbraut við stígakerfi á lóðinni.
Aðrar göngu- og hjólaleiðir tengja nýju byggðina vel við þá sem fyrir er og einnig innbyrðis. Góðar gönguleiðir eru á svæðinu sem tengjast görðum byggingarinnar vel og einnig öðrum gönguleiðum hverfisins.

**4.4. Hljóðvist**
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 Myrru hljóðstofu 27.09.2023 er fjallað um niðurstöður útreikninga á hljóðstigi frá umferð ökutækja á deiliskipulagsreitnum.

**4.5. Fornleifar, húsakönnun , byggðakönnun**
Í drögum að byggðakönnun fyrir borgarhluta 5- Háaleiti frá árinu 2014 kemur fram að engar tegundir minja séu skráðar á lóðina sem deiliskipulagssvæðið nær til.
Bent er á 2. mgr. laga um menningarminjar 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 megi úr um eðli og umfang fundarins….“*

**4.6. Veitur**
Við gerð deiliskipulags hefur verið haft samráð við Veitur varðandi stofnæðir lagna sem liggja um skipulagssvæðið. Ljósleiðari liggur meðfram austurmörkum lóðarinnar. Hugsanlega þarf að færa hann til. Skv. yfirlitskorti Veitna eru engar aðrar lagnir innan lóðarmarka
Hafa skal samráð við Veitur vegna framkvæmda. Við lóðarhönnun skal taka tillit til ofangreindra atriða.

**5. Umhverfisáhrif**

**5.1. Núverandi byggingar**
Engar byggingar eru á lóðinni.

**5.2. Jákvæð áhrif**
Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða, til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.
Með tilögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning byggingarinnar er góð með tilliti til opinberrar þjónustu og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan borgarinnar. Jafnframt eru almenningssamgöngur góðar í næsta nágrenni svæðisins, m.a. með stoppistöð strætó við austanverð lóðamörk.
Fyrirkomulag bygginga á lóðinni skapar sólríkt, skjólgott og hljóðlátt útivistarsvæði fyrir íbúa. Að skapa "græna ásæa" rétt við umferðarþyngsta svæði landsins er leiðarljós við skipulagsbreytinguna. Það nýtist ekki bara nýjum íbúum, heldur fjölgar einnig fallegum göngu- og hjólaleiðum fyrir fólk á svæðinu Gert er ráð fyrir grænu yfirbragði og talsverðri aukningu á gróðri á lóðinni.
Gera má ráð fyrir að byggðin muni skýla 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 skýla fyrir vestan- og sunnanátt sem hefur jákvæð áhrif á núverandi íbúðabyggð við Fellsmúla 2–8 og Háaleitisbraut 151-155, ásamt verslun og þjónustubyggð við Háaleitisbraut 58-60.
Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að bílastæði séu staðsett undir vesturbyggingu og þannig dregið úr hefðbundinni upplifun bílastæða, bæði frá Safamýri og úr garðrými lóðarinnar.

**5.3. Neikvæð áhrif**
Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega við Safamýri, þar sem ekið er inn í bílastæði. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Hljóðvist er slæm við Háaleitisbraut og sérstaklega við Miklubraut , en gert verður ráð fyrir að allar nýjar íbúðir hafi hljóðláta hlið til að uppfylla reglugerðir um hljóðvist.
Önnur neikvæð áhrif vegna uppbyggingar á lóðinni er skerðing, þ.e.a.s. að einhverju leyti, á útsýni til austurs frá núverand íbúðabyggingum við Safamýri 152-156, til suðurs frá verslunar- og þjónustubyggingu við Háaleitisbraut 58-60 og til vesturs frá núverandi íbúðabyggingum við Fellsmúla 2.
Athuganir á skuggavarpi við jafndægur sýna að skuggi á austurhlið fjölbýlishúss við Safamýri 152-156 eykst fram til kl. 10:30. Sömu athuganir sýna að skuggi á vesturhliðar fjölbýlishúss við Fellsmúla 2 eykst frá kl. 19:30.

**6.Skipulagstillagan**

**6.1.Markmið**

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

**6.2. Lýsing tillögu**
Um er að ræða eina lóð með einum byggingarreit. Skipulagið heimilar uppbyggingu á allt að 40 íbúðum og miðar að því að styrkja það íbúðarhverfi sem fyrir er með fjölbreyttu íbúðarhúsnæði. Mælikvarði byggingana 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 vinalegan skala.
Svæðið einkennist af eins konar húslengjum sem liggja þvert á Miklubraut og stakstæðum, minni húsum norðan við Safamýri (og reyndar suðaustan við Miklubraut).
Byggingar á svæðinu eiga það sameiginlegt að vera módernískar í útlíti, flestar með einhalla þök og einfalda, hreina veggfleti, 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 götuásýndum Safamýrar og Miklubrautar. Þess vegna er mikilvægt að hún myndi eðlilegt framhald þeirra bygginga sem fyrir eru. Í skipulagstillögunni er því gert ráð fyrir að fylgja núverandi byggðamynstri. Byggingunni er skipt í tvo 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 hágæða útirými á svæði sem er ekki aðlaðandi vegna umferðar. Þess vegna er gert ráð fyrir gegnsærri lokun til suðurs og norðurs, á milli húshlutanna, sem jafnframt myndar aðalumferðarása efri hæða byggingarinnar. Þannig verður til stór inngarður sem annars vegar nýtist íbúum sem útisvæði og hins vegar verður garðurinn hluti af almennu göngustigakerfi á svæðinu, sem eykur gæði fyrir alla byggðina í kring.

Húshlutarnir tveir sem hýsa íbúðir byggingarinnar eru stallaðir á hæðina þannig að á hornum myndast hærri byggingarhlutar með hallandi þökum, sem styrkja göturými og afmarka reitinn í heild. Á austur- og vesturhliðr er gert ráð fyrir lækkun í þriggja hæða hús sem nýtist t.d. sem þakgarður. Gegnsær veggir til norðurs og suðurs, sem loka af garðinn eru lægri en hámarkshæð byggingarinnar. Fyrir vestan útsýni og sólskin meira inní í garðinum. Með þessu móti tekur byggingin þæði 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 hljóðstig í garðrými fer úr 65 db niður í 38-47 dB. Garðrými verður "hljóðlát eyja" í hávaeru umhverfi.

Bætt er við göngu- og hjólaleiðum 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 norðri frá Safamýri. Um 34 bílastæði eru á jarðhæð undir vesturbyggingu. Aðgengi að húsum er í gegnum garð. Aðgengi inn í garð aðliggjandi göngustigum er tryggt með undirgöngum. Gert er ráð fyrir djúpgámum norðanvert við bygginguna, með nægjanlegu athafnasvæði fyrir sorpbíl.
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 byggingin virki svæðið í kringum sig, þ.m.t. upplifun vegfarenda 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 hjólageymslur með aðstöðu til viðgerða. Rík áhersla er lögð á að stýja hjólamenningu í Borginni. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur hjólastæðum á íbúð í læsanlegu umhverfi.

**7. Skipulagsskilmálar**

**7.1. Almennt**
Skilmálar þessir gilda fyrir hið 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 hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

**7.3. Mæli- og hæðarblöð**
Útbúin verða mæli- og hæðablöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á lóðinni. Sækja þarf um gerð mæli- og hæðarblaða áður en vinna við aðaluppdrætti hefst.

**7.4. Byggingareitur og byggingalínur**
Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sniðum. Skulu Byggingar skulu standa innan hans nema annað komi fram.
Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram á uppdráttum eða kennisniðum.

**7.5. Stærðir bygginga og nýtingarhlutfall**
Stærðir bygginga skulu vera skv. eftirfarandi:

| | |
|---|---|
| Hámarksbyggingarmagn íbúðarbygging (A + B rými, brúttó): | 4.120 m² |
| Hámarksbyggingarmagn bílastæði (B rými, brúttó): | 880 m² |
| Hámarksbyggingarmagn íbúðarbygging og bílastæði (A + B rými, brúttó): | 5.000 m² |

Lóðastærð: 3.165 m²
Nýtingarhlutfall: 1,58

**7.5. Húsgerð**
Heimilt er að byggja þriggja til fjögurra hæða íbúðarbyggingu innan byggingarreits. Leitast skal við að yfirbragð bygginga endurspegli nærliggjandi byggð í formi og útfærslum .
Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp í formi og efnisvali.
Gera skal ráð fyrir að a.m.k. tveimur mismunandi klæðninga efnum.
Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga meðfram Háaleitisbraut með eftirfarandi hætti: Draga skal útvegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur veggflutt verði ekki lengri en 35 metrar.
Uppbrot meðfram Safamýri skal vera með þeim hætti að samfelld húshlið verði ekki lengri en 25 metrar.

Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,80 metra.
Heimilt er að hafa svalagang á austurhliðum húshluta, en leitast skal við að lágmarka þá. Hámarkslengd er 20 m.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrógun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit.
Þakgarðar eru almennt leyfðir.

**7.6. Húshæðir og þök**
Húshæðir eru allt að fjórum hæðum með yfirhæð/hallandi þökum.
Hámarkshæð þaka er gefin upp á sniðteikningum.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar. Kótar verða nánar ákvarðaðir á hæðarblaði.
Þakform er ýmist hallandi eða flatt. Sjá nánar uppdrætti.

**7.7. Aðkoma í byggingar, inngangar og aðgengi í garð**
Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Inngangar skulu staðsettir í gróðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í garða.
Akstursaðkoma er frá Safamýri að norðanverðu.
Aðalinngangar, þ.e. svæði með lyftum og póstkössum, skulu vera frá göngustígum við norður- og/eða austurhlið byggingarinnar. Kvöð er um aðkomu úr byggingu(m) frá öllum aðalstigahúsum að sameiginlegu útivistarsvæði.

**7.8. Hjólageymsla og hjólastæði**
Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði fyrir íbúa. Miða skal við a.m.k. tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð.
Hjólageymslur skulu vera læsanlegar, í skjóli fyrir veðri og innan byggingareits. Að lágmarki skal staðsetja 0,2 hjólastæði fyrir hverja íbúð utanhúss nálægt inngöngum.

**7.9. Bílastæði**
Fjöldi bílastæða á lóðinni skal miðast við hámark skv. Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingarreglugerð. Fyrirkomulag bílastæða skv. uppdrætti er leiðbeinandi, ekki er heimilt að koma fyrir bílastæðum á svæði merktu fyrir útivist.
Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum.
Gera skal grein fyrir bílastæðabókhaldi m.t.t. íbúðastærða í byggingarlýsingu samhliða byggingarleyfisumsókn.

**7.10. Lóð**
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 70% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu úm garð og leik- og dvalarsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérafnotareitir mega fara út fyrir byggingareit um 2,5m að hámarki. Afmarka má sérafnotafleti með skjólveggjum sem eru allt að 1.5m á hæð til hliða (hornrétt á húsvegg) og 1.1m að hæð samhliða húsveggjum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss. Ekki er heimilt að girða lóðina í heild sinni af.
Gert er ráð fyrir hjólastöndum við aðalinnganga byggingar.
Innigarður skal tengjast gönguleiðakerfi svæðisins. Þar skal uppbyggingaraðili útfæra leik- og dvalarsvæði fyrir börn og fullorðna, til dæmis grillaðstöðu, torg og/eða ræktun.
Útbúa skal svæði og bekki til dvalar og hvíldar.
Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum.

**7.11 Blágrænar ofanvatnslausnir**
Notast skal við blágrænar ofanvatnslausir á lóðinni sé það mögulegt með tilliti til klapparhæðar á lóðinni.

**7.12. Lýsing**
Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á bílastæðum og göngustígum.

**7.13. Íbúðir, gerðir og stærðir**
Gert er ráð fyrir allt að 40 íbúðum á lóðinni.
Leyfilegt byggingarmagn er gefið upp í kafla 7.5.*Stærðir bygginga og nýtingarhlutfall.*

Gististarfsemi er óheimil.
Íbúðir innan lóða skulu vera misstórar og þannig stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.

Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við birt flatarmál án geymslu:

1 herbergja íbúðir frá ca 35-50 m²
2 herbergja íbúðir frá ca 45-65 m²
3 herbergja íbúðir frá ca 60-85 m²
4 herbergja íbúðir frá ca 80-120 m²
5 herbergja íbúðir frá ca 100-150 m²

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:
Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
Fjöldi þriggja herbergja íbúða má ekki vera meira en 30% af heild.
Fjöldi fjögurra herbergja íbúða skal vera að lágmarki 15% af heild.
Fjöldi fimm herbergja íbúða skal vera að lágmarki en 5% af heild.
Gera skal grein fyrir íbúðabókhaldi í byggingarlýsingu samhliða byggingarleyfisumsókn.

**7.14. Sorp og endurvinnsla**
Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir djúpgáma (neðanjarðar) að norðanverðu á lóðinni með aðkomu frá Safamýri.

**7.15 Göngu- og hjólastígar**
Göngu og hjólastígar eru teiknaðir á uppdrátt. Breidd stíga er merkt á uppdrátt.
Snjóþræða skal göngustíga í samræmi við reglugerð.

**7.16. Gróður**
Enginn trjágróður eða plöntur eru innan núverandi lóðarmarka (eingöngu grasflatir).
Tillagan gerir ráð fyrir aukinni gróðurrækt og lággróðri,

**7.17. Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss**
Til þess að uppfylla kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 sem og kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 til hljóðstigs frá umferð ökutækja utanhúss skulu allar íbúðir hafa hljóðláta hlið. Í einstaka tilfelli er heimilt að nýta byggingartæknilegar lausnir líkt og svalalokanir.
Tryggja þarf að kröfur reglugerðar til hljóðstigs innandyra frá umferð ökutækja séu uppfylltar með því að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja. Á þeim innanstigi byggingna verður að gera ráð fyrir hljóðdeyfðri loftun í þeim rýmum sem munu snúa að hávaða $L_{den}$ > 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.
Þegar byggingarleyfisumsókn er lögð til byggingarfulltrúa skal gera grein fyrir því hvernig kröfur reglugerðar til hljóðvistar eru uppfylltar. Hljóðvistarhönnun skal fylgja fyrirhugaðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt.

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 gildisoku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____20__


Gríma arkitektar

Gríma arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 897 3760 sigga@grimaark.is www.grimaark.is

Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAÍ kt. 071070-5069

A2F

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

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. [redacted]
Falk Krüger, arkitekt FAÍ kt. [redacted]


Verkheiti
Safamýri 58 - 60

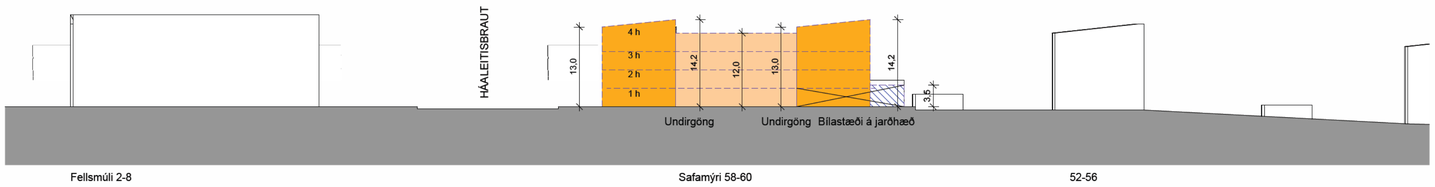
Titill / verkhluti
Breytt deiliskipulag Safamýri-Álftamýri
Skilmálar, uppdrættir

| Dagsetning | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|
| 13.11.2023 | 1:1000 | A1 |

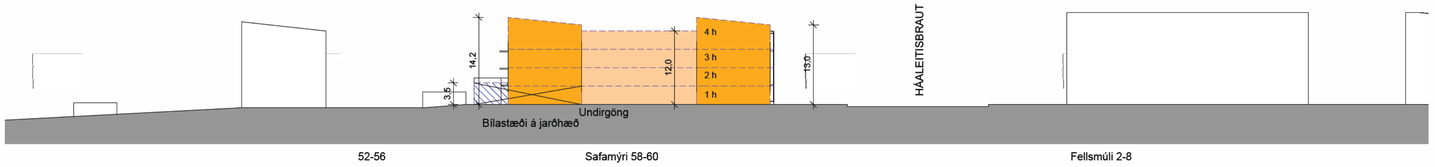
| Teiknað af | Yfirfarið af | Númer | Útgáfa |
|---|---|---|---|
| BJ | FK | 01 | |

Blaðastærð: A1

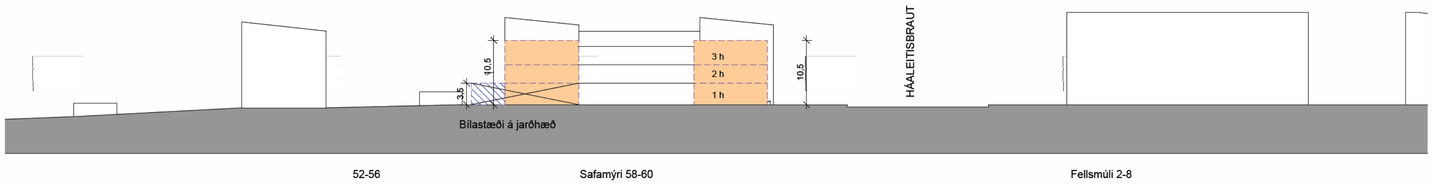
# Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



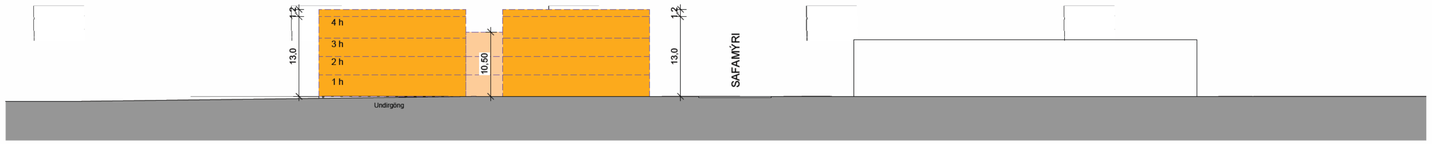

**Snið A, mkv 1:500**



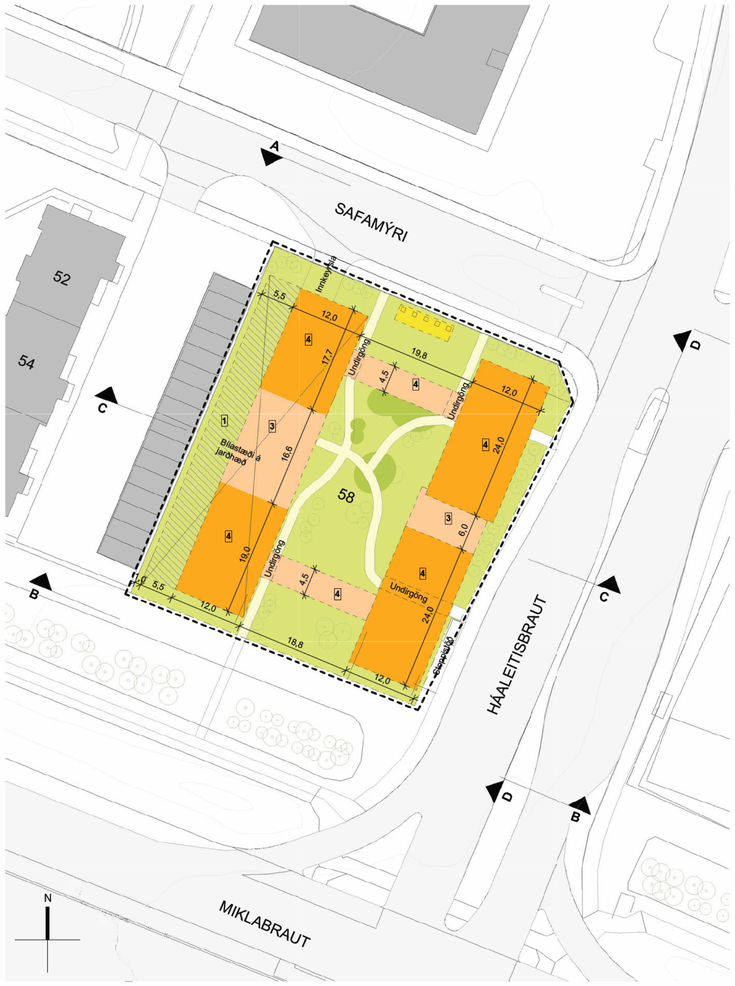

**Snið B, mkv 1:500**



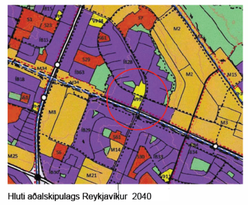

**Snið C, mkv 1:500**




**Snið D, mkv 1:500**




**Skýringauppdráttur, mkv 1:500**



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Núverandi byggingar — Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitur nýbyggingar — Hallandi þak
- Byggingarreitur nýbyggingar — Hallandi eða flatt þak
- Byggingarreitur, yfirbyggt bílastæði — Flatt þak
- Byggingarreitur, djúpgámar
- 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

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildisöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.


Gríma arkitektar

Grima arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 897 3760 sigga@grimaark.is www.grimaark.is

Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAÍ kt. 071070-5069

A2F

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

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. [redacted]
Falk Krüger, arkitekt FAÍ kt. [redacted]


Verkheiti
Safamýri 58 - 60

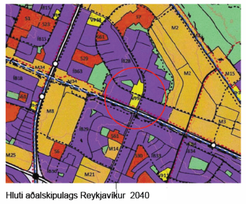
Titill / verkhluti
Breytt deiliskipulag Safamýri-Álftamýri
Sneiðingar og skýringauppdráttur

| Dagsetning | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|
| 13.11.2023 | 1:500 | A1 |

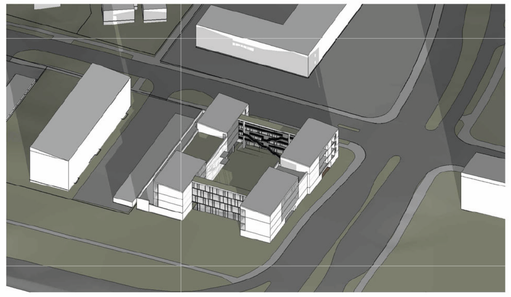
| Teiknað af | Yfirfarið af | Númer | Útgáfa |
|---|---|---|---|
| BJ | FK | 02 | |

Blaðastærð: A1

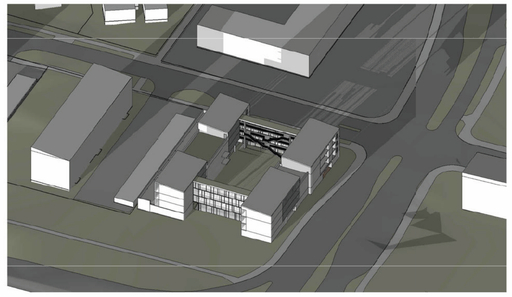
# Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



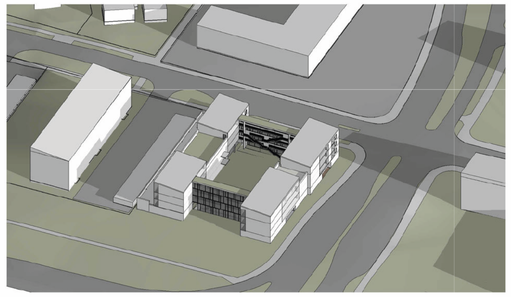
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



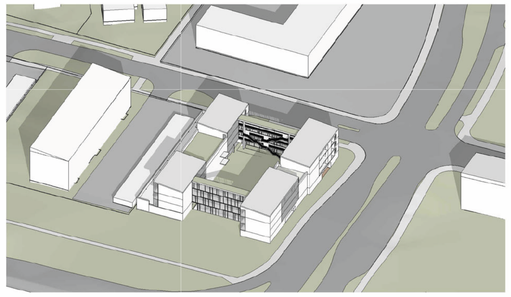
**skuggavarp 21. janúar kl. 13**



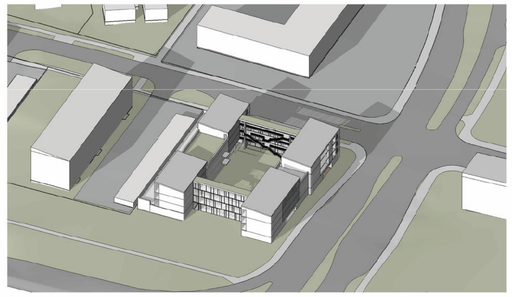
**skuggavarp 21. janúar kl. 16**



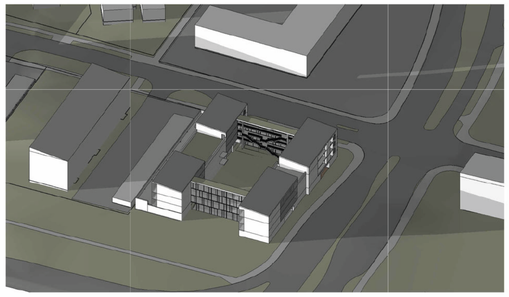
**skuggavarp jafndægur kl. 10**



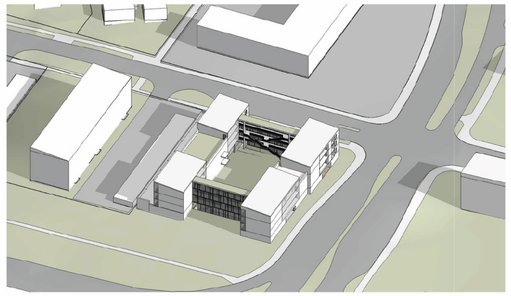
**skuggavarp jafndægur kl. 13**



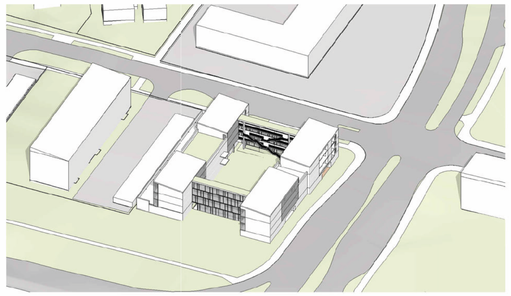
**skuggavarp jafndægur kl. 16**



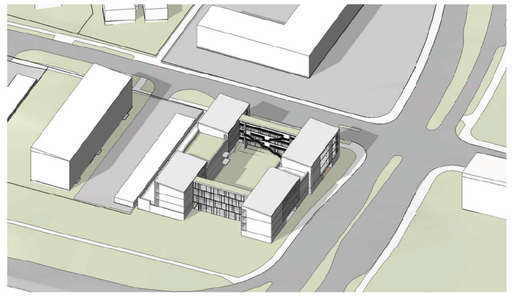
**skuggavarp jafndægur kl. 19**



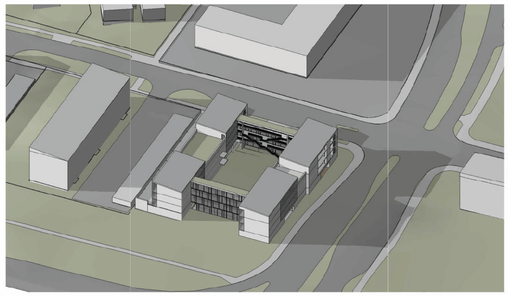
**skuggavarp 1. maí kl. 10**



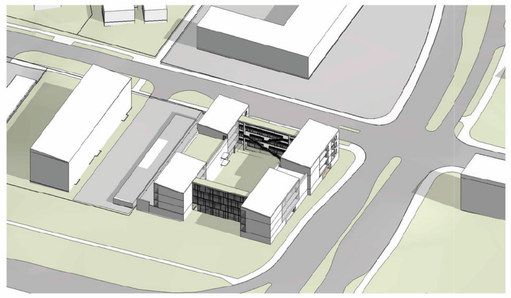
**skuggavarp 1. maí kl. 13**



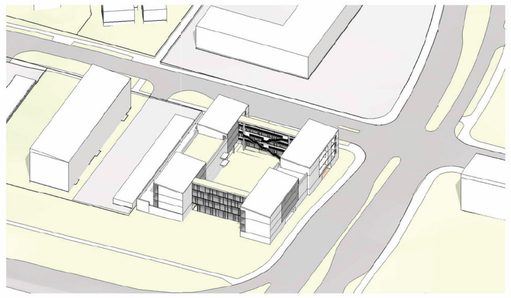
**skuggavarp 1. maí kl. 16**



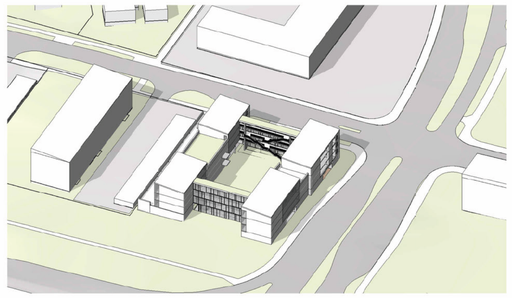
**skuggavarp 1. maí kl. 19**



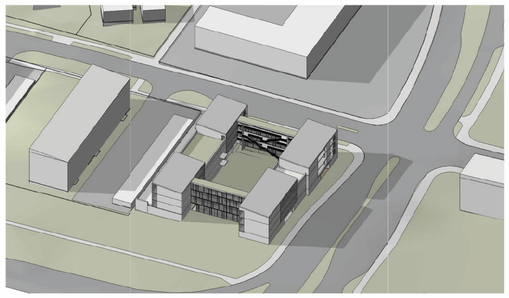
**skuggavarp 21. júní kl. 10**



**skuggavarp 21. júní kl. 13**



**skuggavarp 21. júní kl. 16**



**skuggavarp 21. júní kl. 19**

**Byggingar eru dæmi um húsgerð miðað við skilmála deiliskipulags**

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.
simi: 897 3760 sigga@grimaark.is www.grimaark.is

Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAÍ kt. 071070-5069

A2F

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

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. [redacted]
Falk Krüger, arkitekt FAÍ kt. [redacted]


Verkheiti
Safamýri 58 - 60

Titill / verkhluti
Breytt deiliskipulag Safamýri-Álftamýri
Skuggavarp

| Dagsetning | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|
| 13.11.2023 | | A1 |

| Teiknað af | Yfirfarið af | Númer | Útgáfa |
|---|---|---|---|
| SÓ | FK | 03 | |

Blaðastærð: A1

# Safamýri 58

## Ytri áhrif

May 1 09:00 - 20:00 Ground

| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Target (20%) | 735 m² | |
| Achieved (28%) | 1,025 m² | |

| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Sunlit Outdoor Area | Total | Per unit |
| Target (50%) | 368 m² | |
| Achieved (61%) | 448 m² | |
| Sunlit Outdoor Area | Total | Per unit |

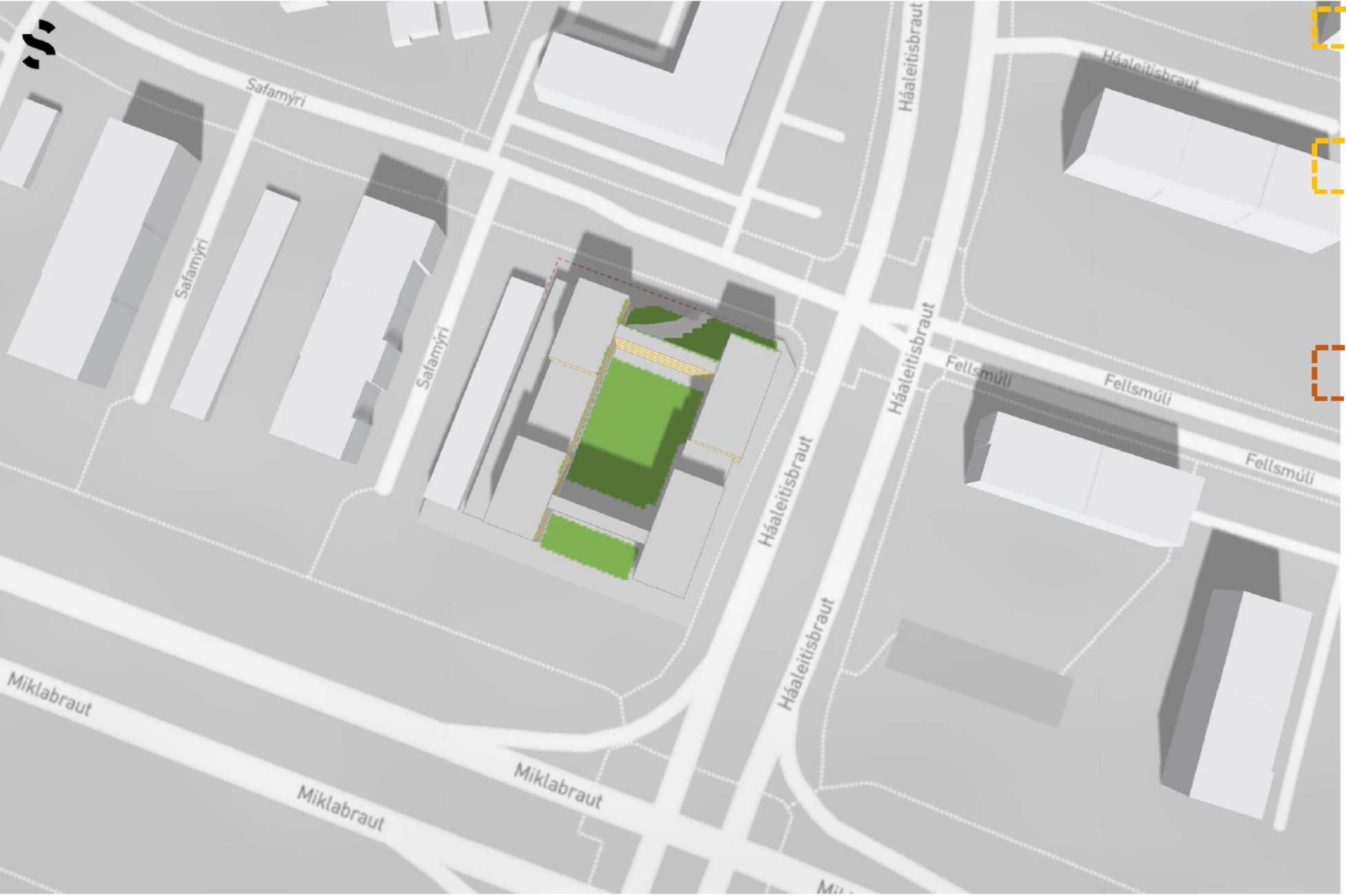
Hámarks dvalarsæði á jörðu miðað við teikningu / lóð.

– 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".

Safamýri 58 Dvalarsvæði á jörðu - Sólargæði í hlutfalli við íbúðafermetra (1 mai)*

BROKKR .studio




May 1 09:00 - 20:00 Ground

| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Target (20%) | 735 m² | |
| Achieved (25%) | 922 m² | |

| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Sunlit Outdoor Area | Total | Per unit |
| Target (50%) | 368 m² | |
| Achieved (45%) | 331 m² | |

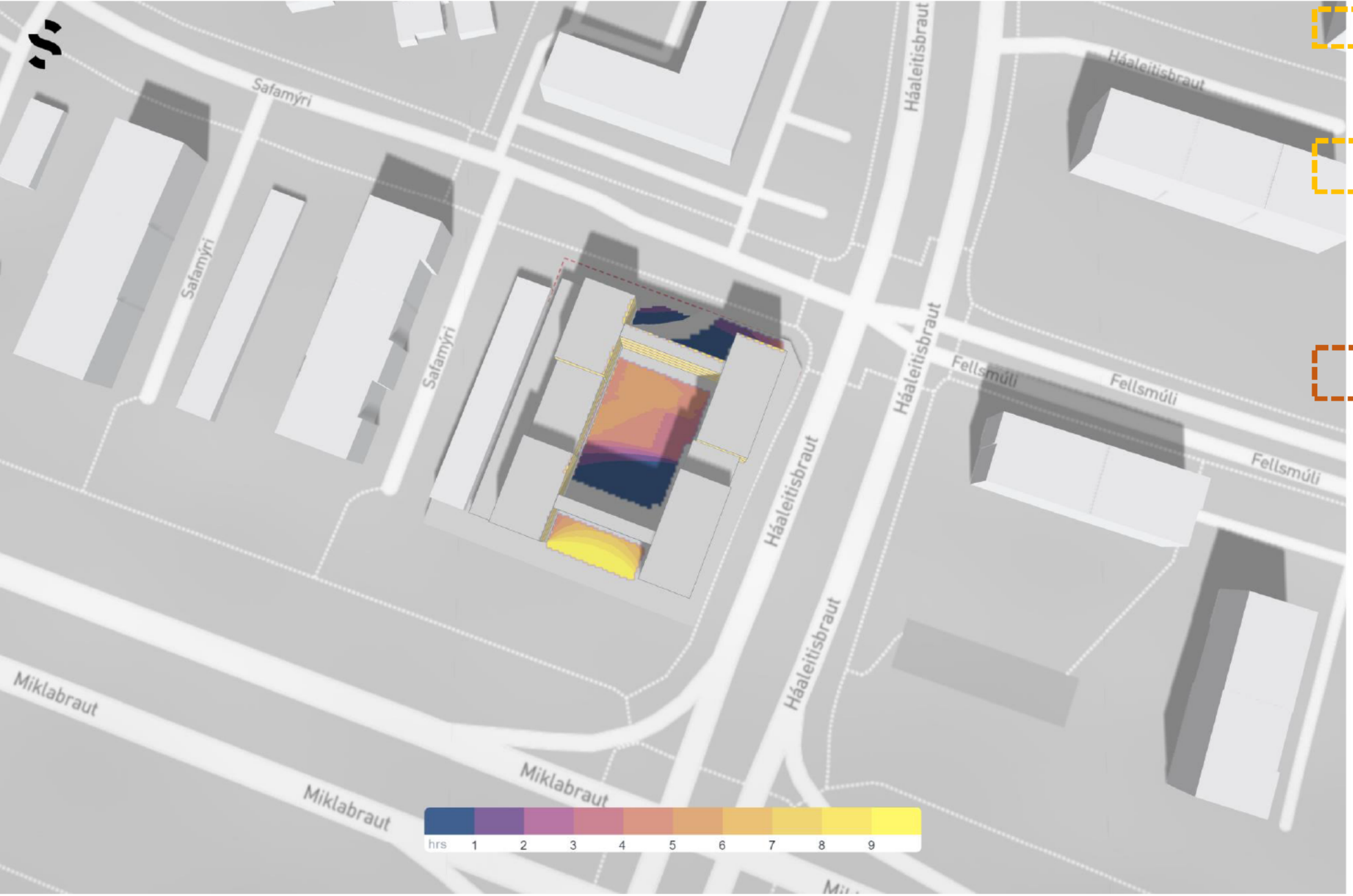
Sunlit Outdoor Area Total Per unit

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".

Safamýri 58 Dvalarsvæði á jörðu - Sólargæði í hlutfalli við íbúðafermetra (1 mai)*

BROKKR .studio




May 1 09:00 - 20:00 Ground

| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Target (20%) | 735 m² | |
| Achieved (25%) | 922 m² | |

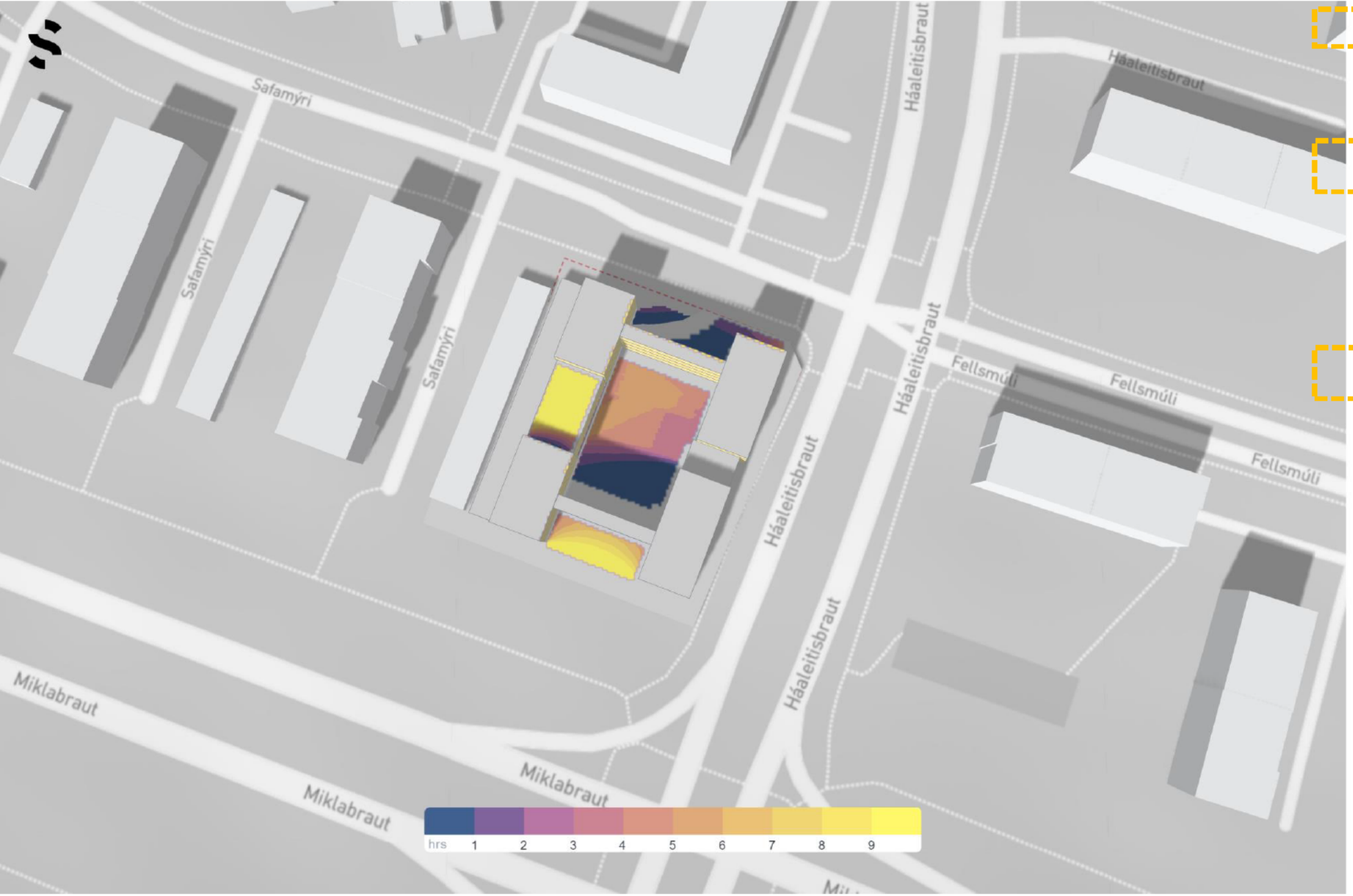
| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Sunlit Outdoor Area | Total | Per unit |
| Target (50%) | 368 m² | |
| Achieved (45%) | 331 m² | |
| Sunlit Outdoor Area | Total | Per unit |

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".

Safamýri 58 Dvalarsvæði á jörðu - Sólargæði í hlutfalli við íbúðafermetra (1 mai)*

BROKKR .studio




May 1 09:00 - 20:00 Ground

| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Target (20%) | 735 m² | |
| Achieved (29%) | 1,066 m² | |

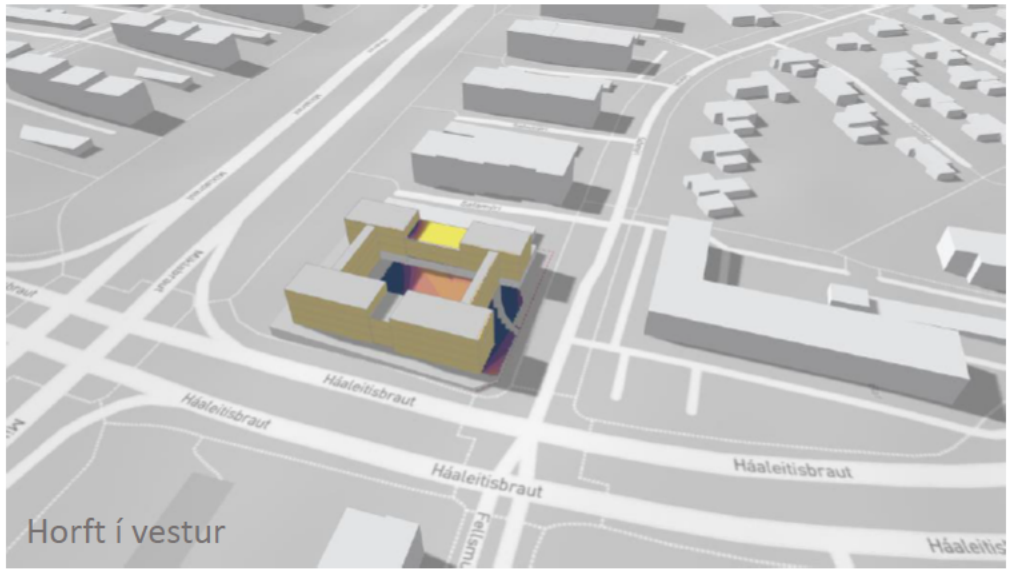
| Outdoor area | Total | Per unit |
|---|---|---|
| Sunlit Outdoor Area | Total | Per unit |
| Target (50%) | 368 m² | |
| Achieved (61%) | 452 m² | |
| Sunlit Outdoor Area | Total | Per unit |

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

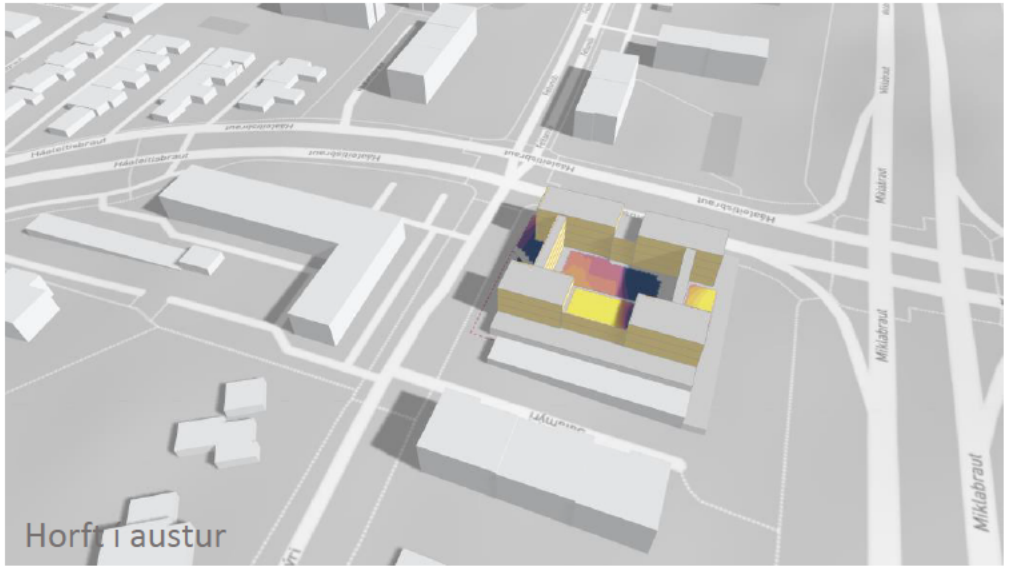
*
Targets based on residential GIA
Enable parameters used for an calculation related to a Norwegian regulation of outdoor areas.
The calculations are based on Oslo Municipality's "Norms for outdoor areas".

Safamýri 58 Dvalarsvæði á jörðu og þaki- Sólargæði í hlutfalli við íbúðafermetra (1 mai)*

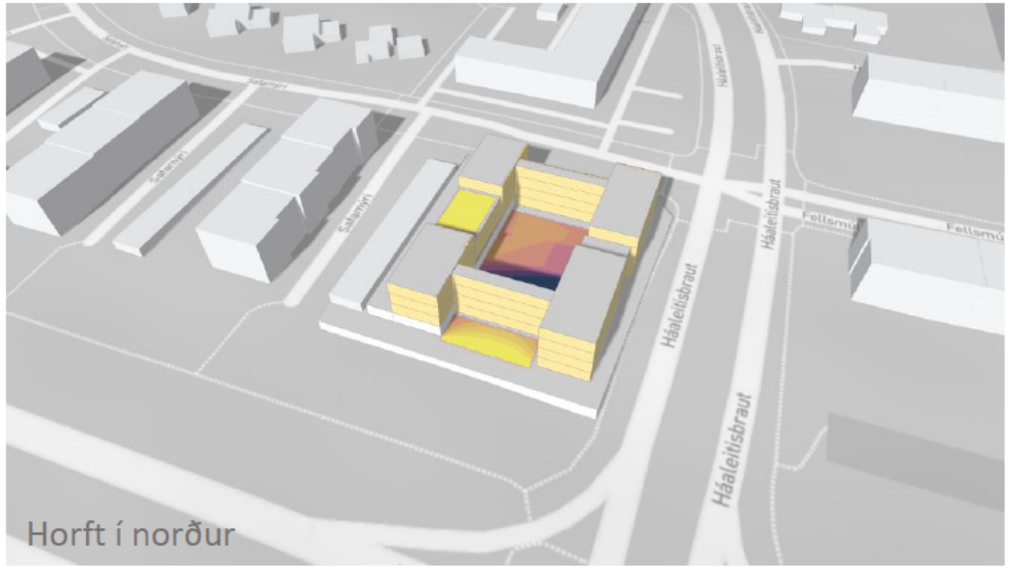
BROKKR .studio



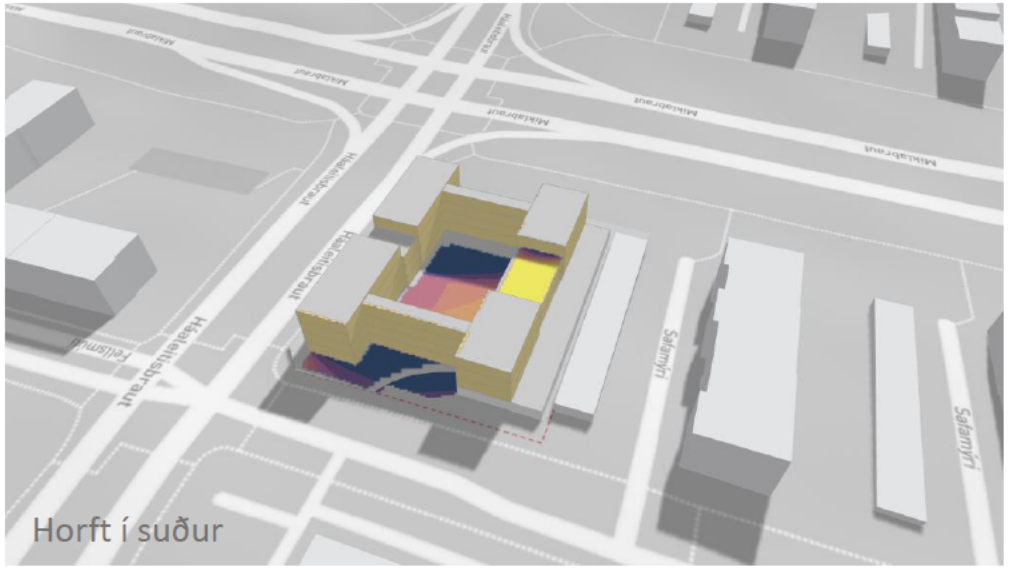
Horft í vestur



Horft í austur



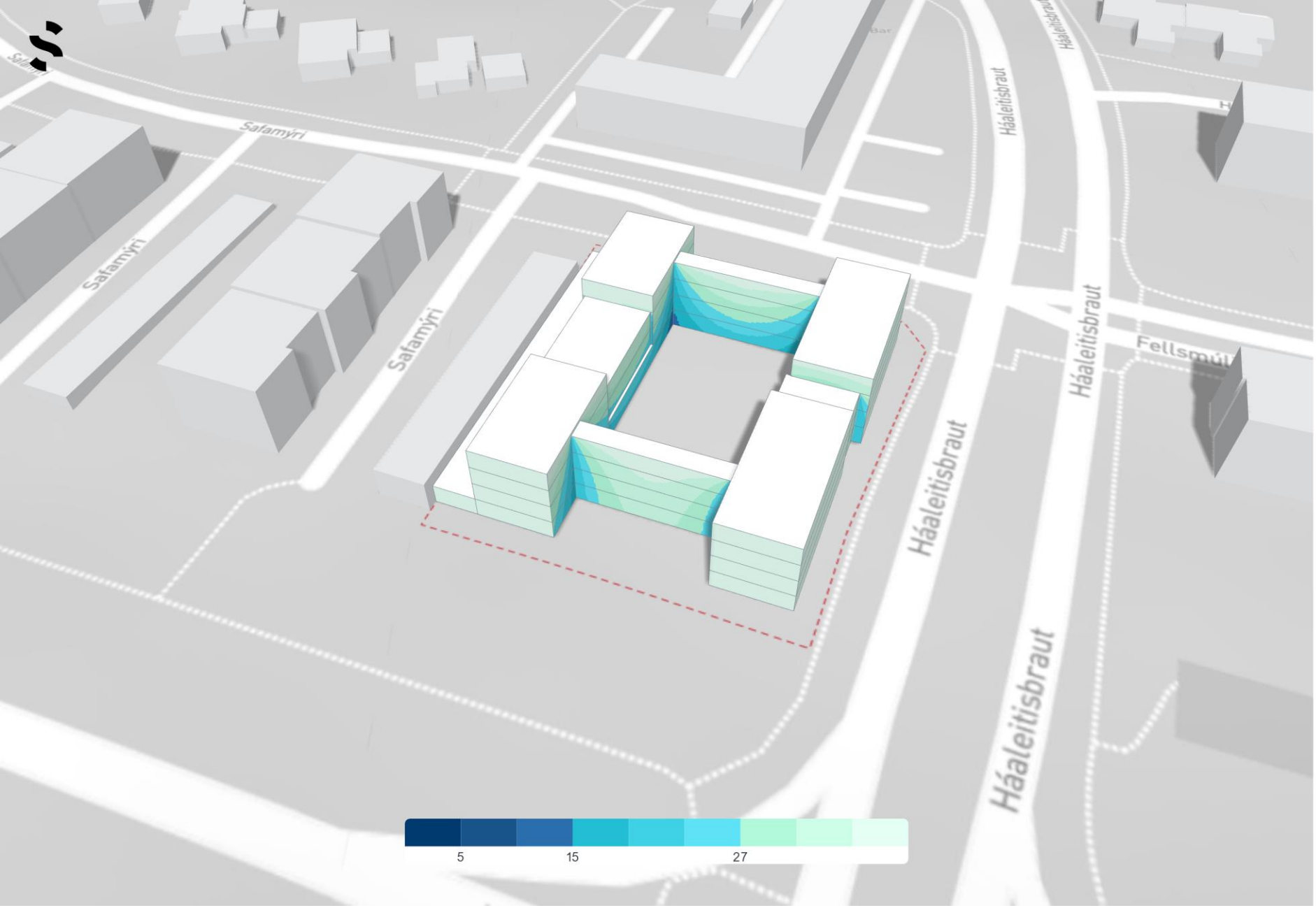
Horft í norður



Horft í suður

Safamýri 58 Dvalarsvæði (1 mai)*

BROKKR .studio



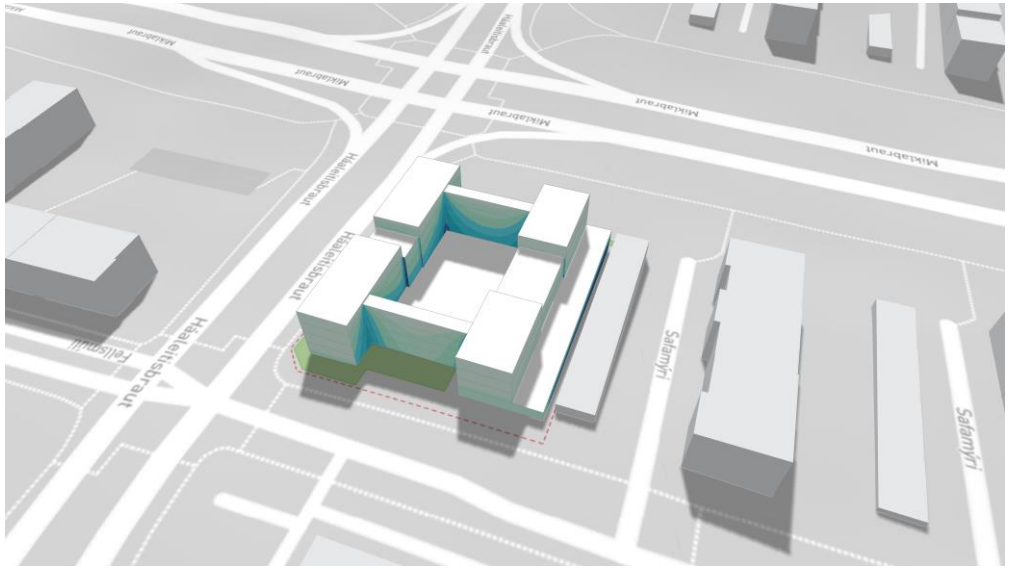

**Facade**

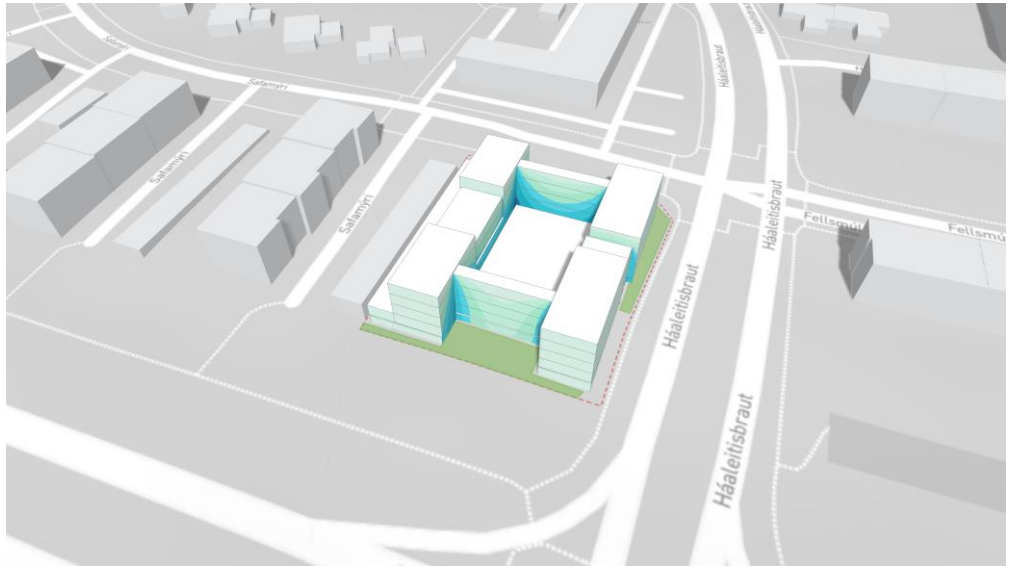
| | |
|---|---|
| Below 5% | 0 % |
| Between 5 and 15% | 2 % |
| Between 15 and 27% | 24 % |
| Above 27% | 74 % |

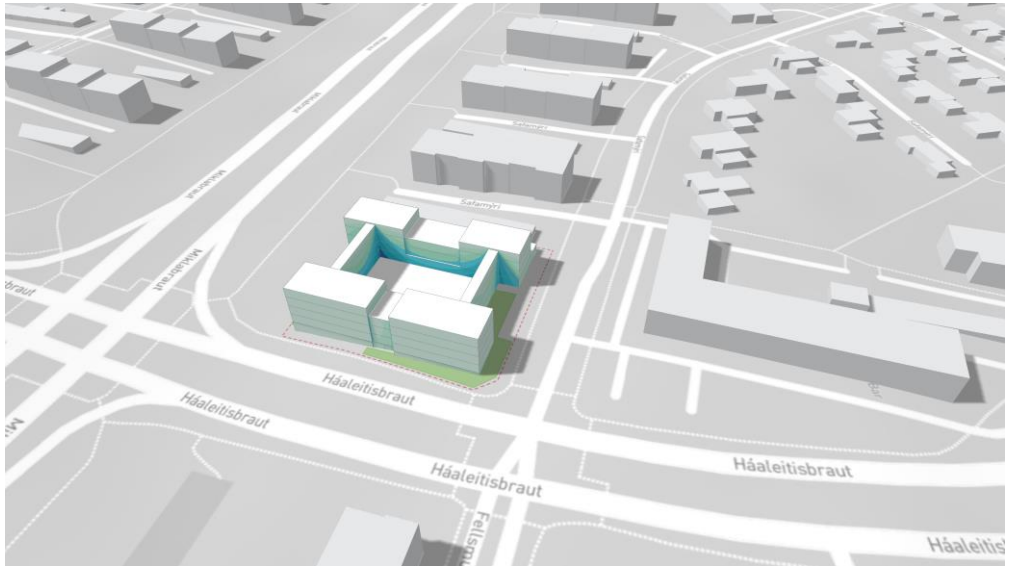
*
Vertical Sky Component
The Vertical Sky Component (VSC) analysis indicates daylight potential for points on the facades. It measures how much light from the sky reaches the facades, relative to available light on a horizontal unobstructed surface. The VSC score is given as a percentage where the maximum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

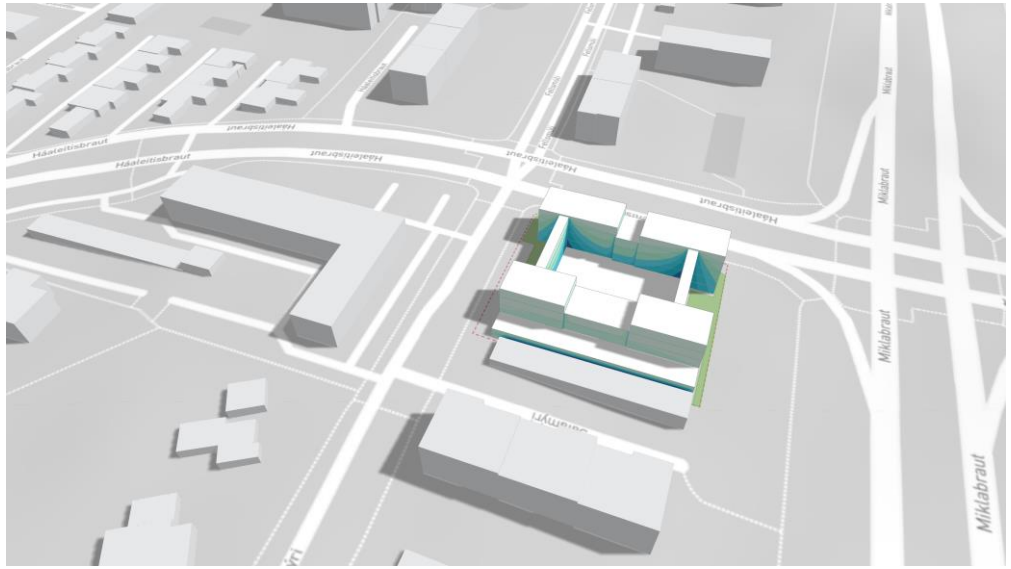
Safamýri 58 Dagsbirta – sólarstundir á útveggjum íbúða (VSC)*

BROKKR .studio



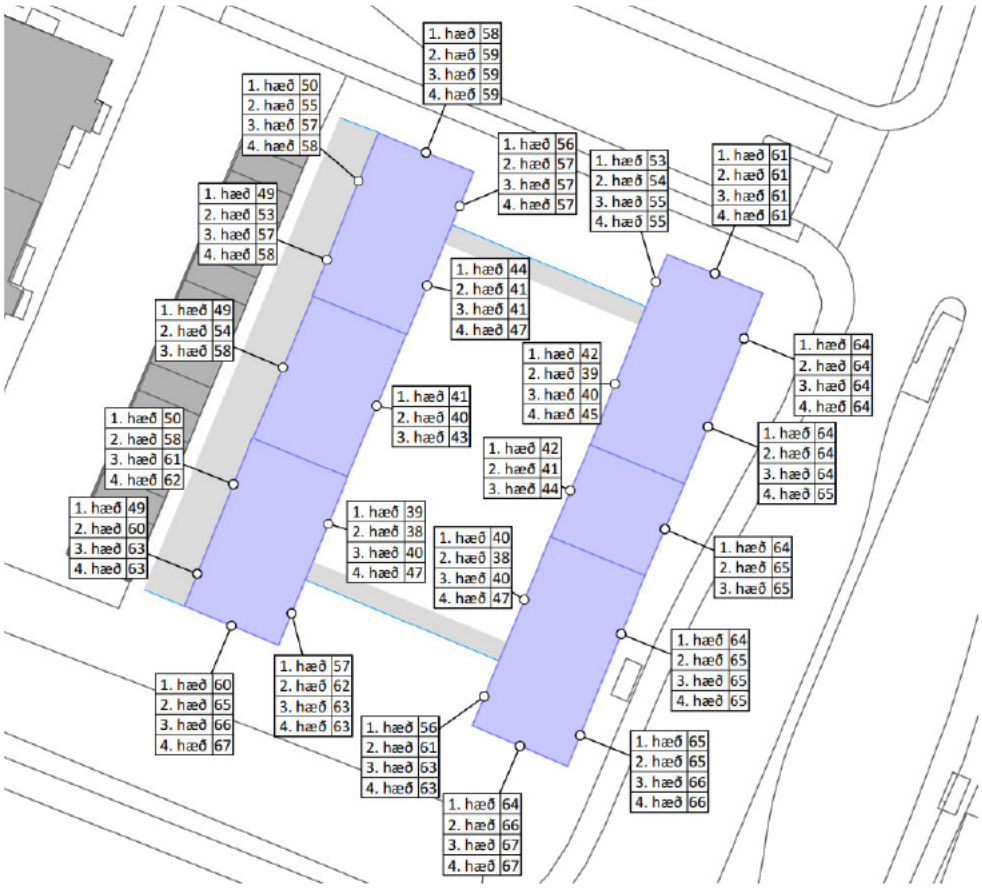

Safamýri 58 Dagsbirta – sólarstundir á útveggjum íbúða (VSC)*

BROKKR .studio

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.



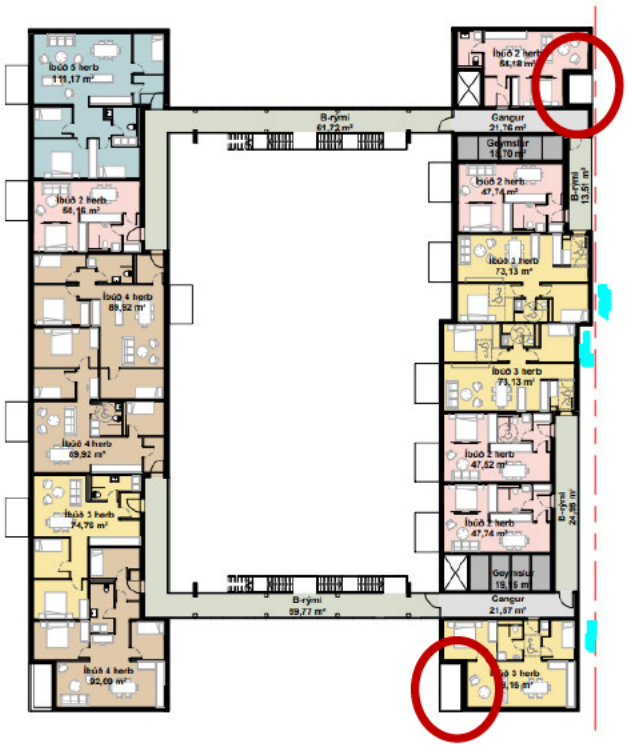

**Mynd 1** Útreiknuð punktgildi við húshliðar bygginganna.

Þar sem um íbúðarsvæði er að ræða er þörf á hljóðlátri hlið innan hverrar 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.

Höfundaréttur © 2023 Myrra hljóðstofa ehf. Allur réttur áskilinn.




**Mynd 2** Grunnmynd af byggingunni.

### Hljóðstig innanhúss frá umferð ökutækja

Óháð því hvert hljóðstigið er utanhúss þarf ávallt að uppfylla ákvæði reglugerðar um hljóðstig innanhúss 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 innanhúss.

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 innanhúss sem og annarra þátta t.d. dagsbirtu innanhúss.

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 innanhúss.

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

Þessir útreikningar eru framkvæmdir á hönnunarstigi bygginganna.

Höfundaréttur © 2023 Myrra hljóðstofa ehf. Allur réttur áskilinn.

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.

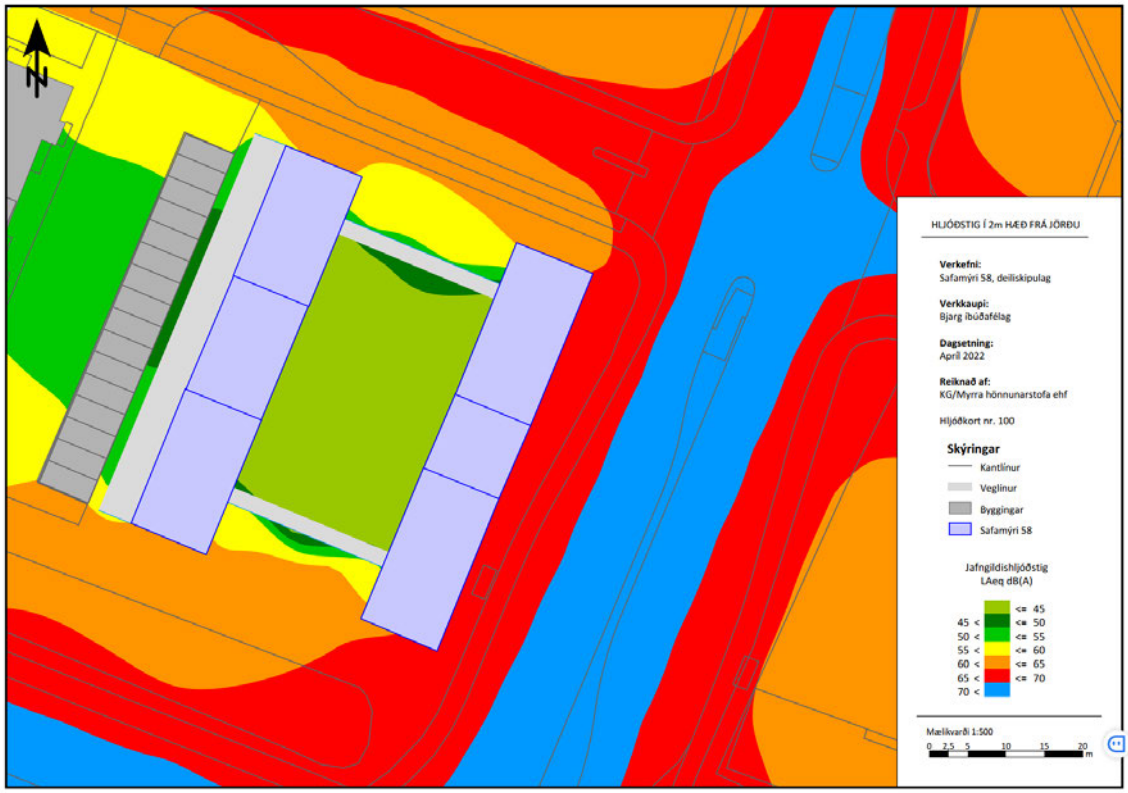
Uppbygging á lóðinni að Safamýri 58-60 er skv. deiliskipulagi. Umferðartölur eru áætlaðar miðað við framtíðarumferð árið 2030 og fengnar frá Reykjavíkurborg.

## HLJÓÐÚTREIKNINGAR, NIÐURSTÖÐUR

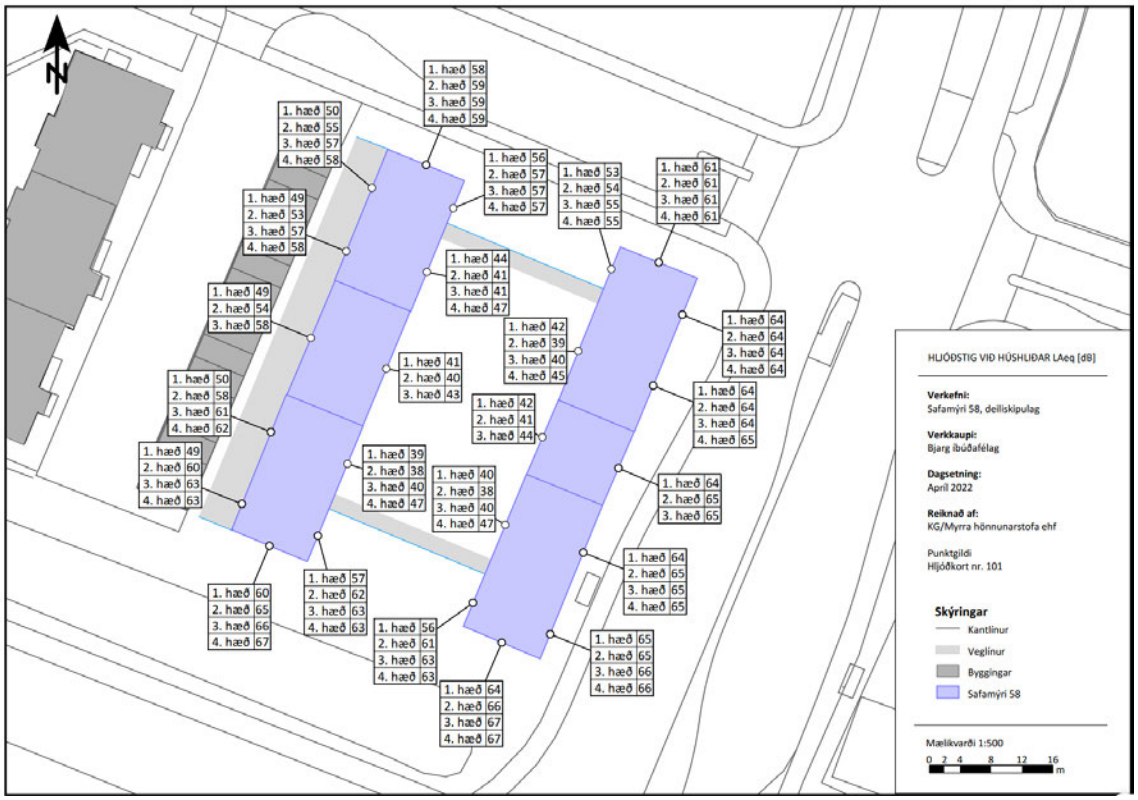
Niðurstöður útreikninga má sjá á myndum 1 og 2. Eins og sjá má er hljóðstigið yfir $L_{Aeq}$ 55 dB á húshliðum bygginganna og því hefur verið leitast eftir því að hver íbúð hafi hljóðláta hlið með $L_{Aeq}$ undir 50 dB.

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

Höfundaréttur © 2023 Myrra hljóðstofa ehf. Allur réttur áskilinn.




**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.

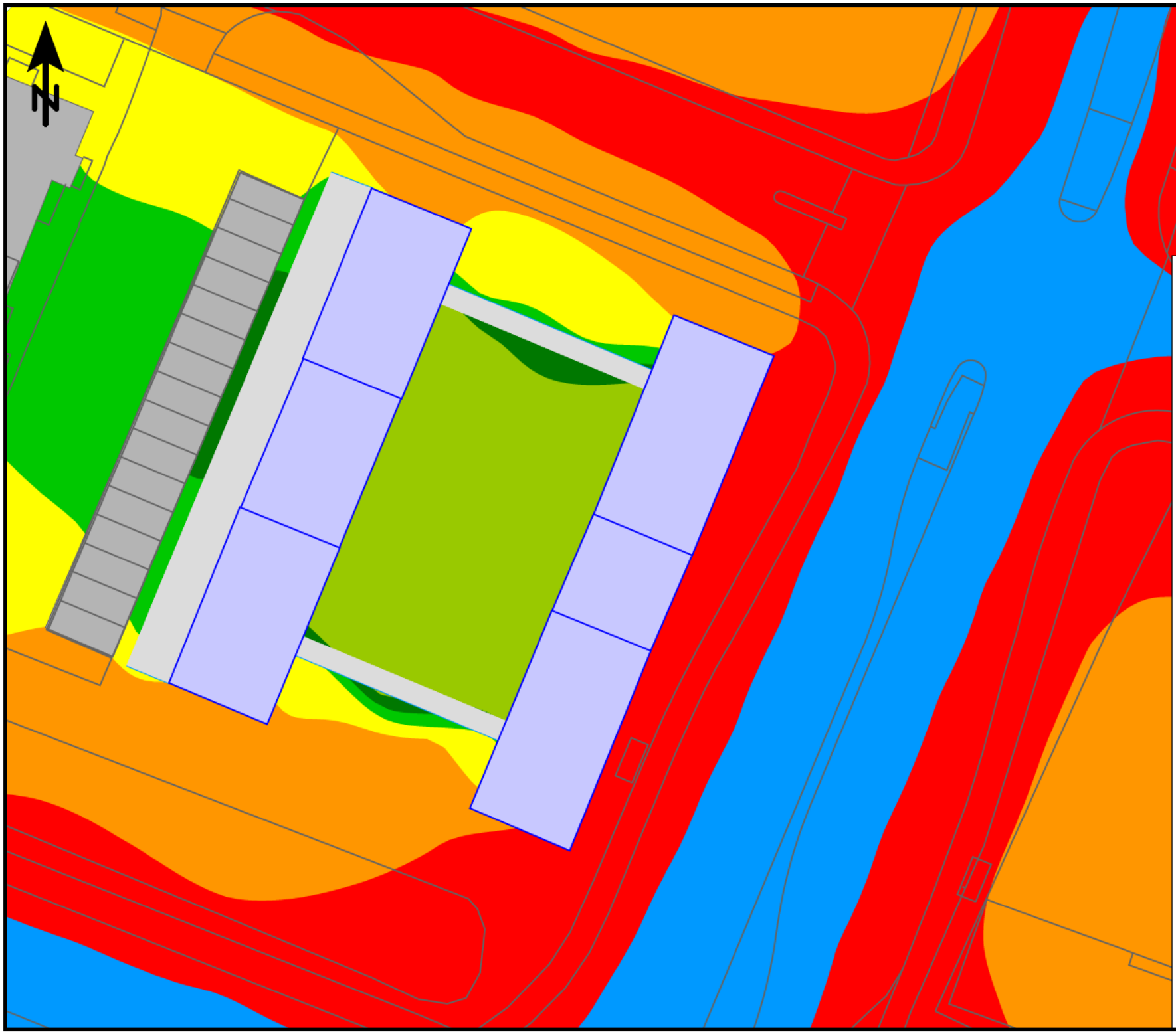
Einnig þarf við hönnun húsnæðis að gæta þess að hljóðstig frá tæknibúnaði og öðrum uppsprettum hávaða verði innan viðmiðunarmarka.

## HÁVAÐAKORT

Meðfylgjandi eru eftirfarandi hávaðakort.

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

Höfundaréttur © 2023 Myrra hljóðstofa ehf. Allur réttur áskilinn.




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**

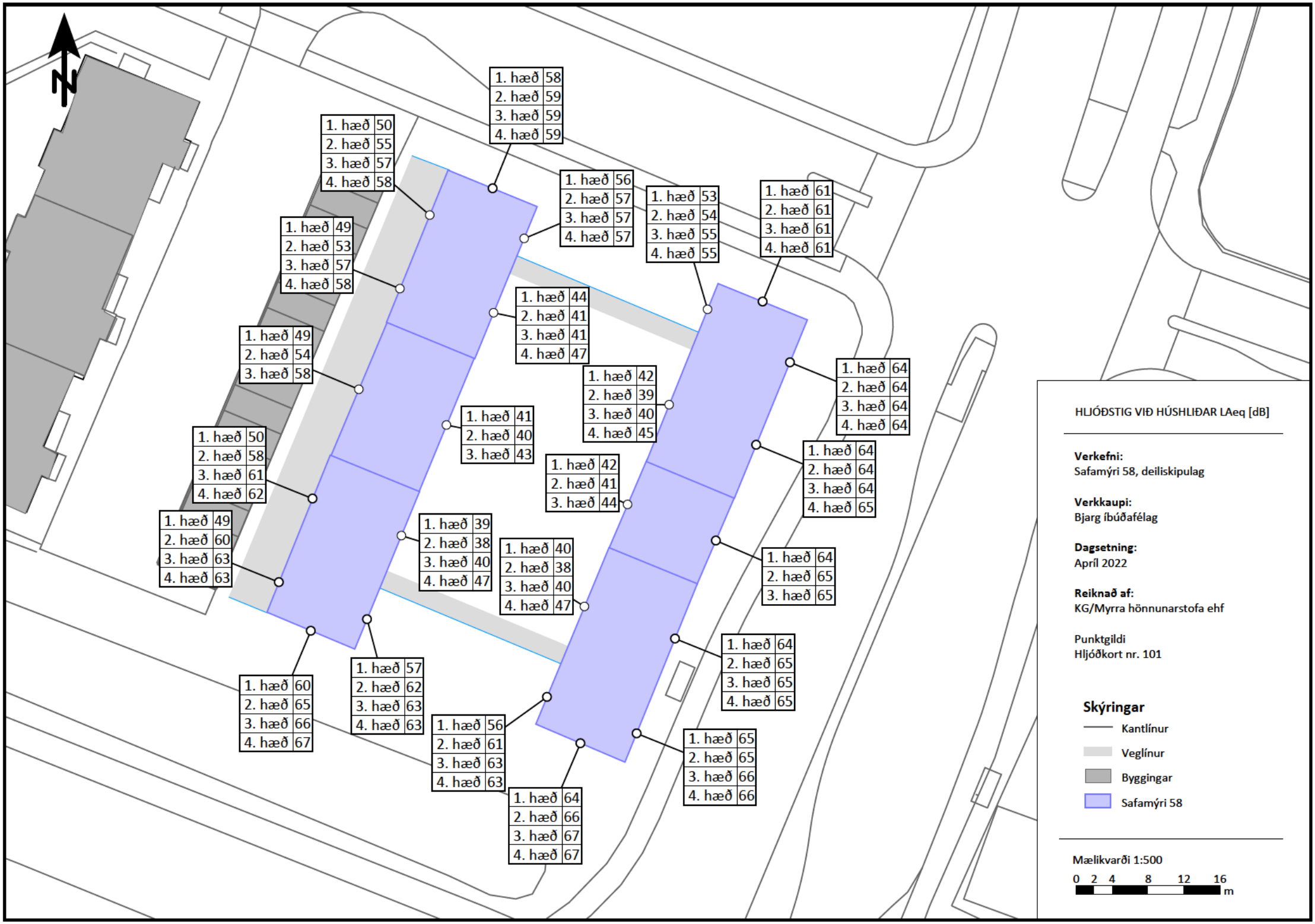
- Kantlínur
- Veglínur
- Byggingar
- Safamýri 58

Jafngildishljóðstig
LAeq dB(A)

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

Mælikvarði 1:500

0 2,5 5 10 15 20 m


N
1. hæð 58
2. hæð 59
3. hæð 59
4. hæð 59
1. hæð 50
2. hæð 55
3. hæð 57
4. hæð 58
1. hæð 56
2. hæð 57
3. hæð 57
4. hæð 57
1. hæð 53
2. hæð 54
3. hæð 55
4. hæð 55
1. hæð 61
2. hæð 61
3. hæð 61
4. hæð 61
1. hæð 49
2. hæð 53
3. hæð 57
4. hæð 58
1. hæð 44
2. hæð 41
3. hæð 41
4. hæð 47
1. hæð 49
2. hæð 54
3. hæð 58
1. hæð 42
2. hæð 39
3. hæð 40
4. hæð 45
1. hæð 64
2. hæð 64
3. hæð 64
4. hæð 64
1. hæð 41
2. hæð 40
3. hæð 43
1. hæð 50
2. hæð 58
3. hæð 61
4. hæð 62
1. hæð 42
2. hæð 41
3. hæð 44
1. hæð 64
2. hæð 64
3. hæð 64
4. hæð 65
1. hæð 49
2. hæð 60
3. hæð 63
4. hæð 63
1. hæð 39
2. hæð 38
3. hæð 40
4. hæð 47
1. hæð 40
2. hæð 38
3. hæð 40
4. hæð 47
1. hæð 64
2. hæð 65
3. hæð 65
1. hæð 64
2. hæð 65
3. hæð 65
4. hæð 65
1. hæð 60
2. hæð 65
3. hæð 66
4. hæð 67
1. hæð 57
2. hæð 62
3. hæð 63
4. hæð 63
1. hæð 56
2. hæð 61
3. hæð 63
4. hæð 63
1. hæð 65
2. hæð 65
3. hæð 66
4. hæð 66
1. hæð 64
2. hæð 66
3. hæð 67
4. hæð 67
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
Mælikvarði 1:500
0 2 4 8 12 16
m

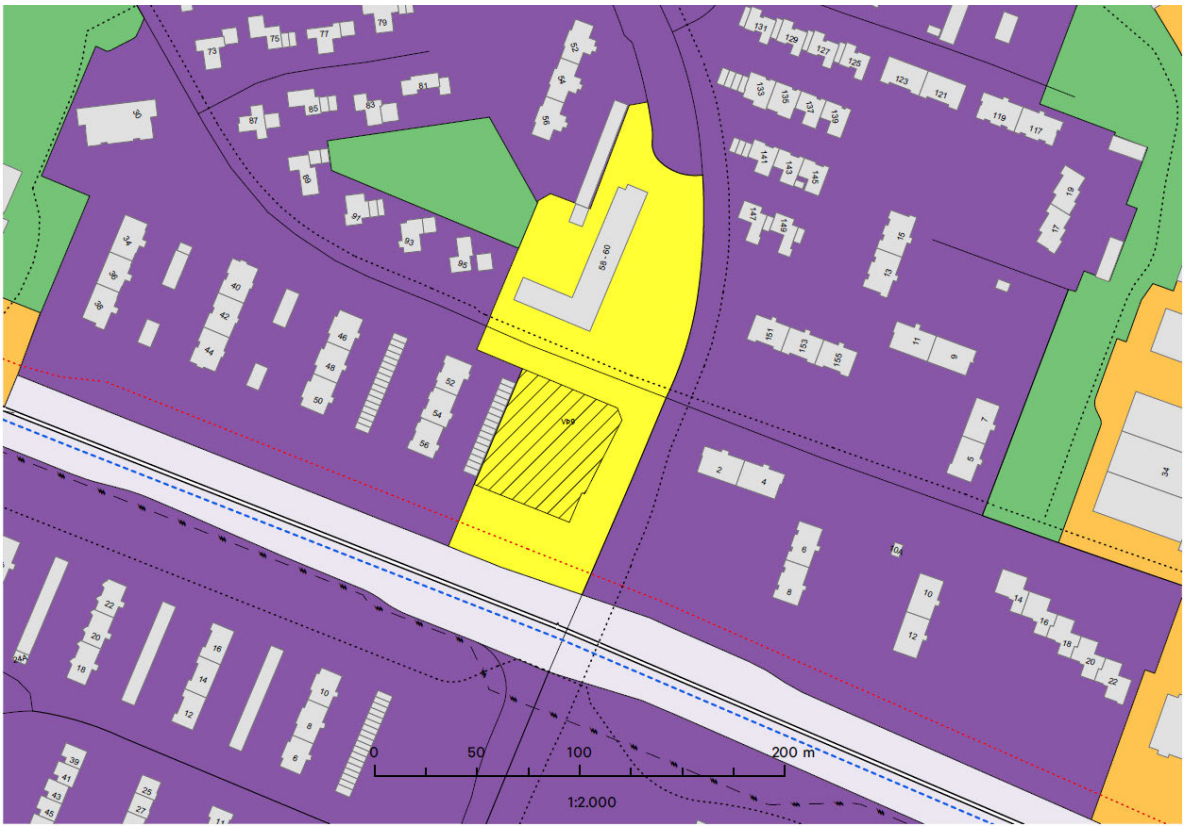
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Reykjavík, 15. maí 2024

Mál: **Safamýri 58-60. Íbúðaruppbygging á verslunar- og þjónustusvæðinu V9, hverfiskjarni við Háaleitisbraut**

Vísað er til álits Skipulagsstofnunar, dagsett 3. maí sl, að fyrirhuguð uppbygging á hagkvæmu íbúðarhúsnæði á vegum Bjargs á lóðinni Safamýri, samræmist ekki markmiðum um uppbyggingu hverfiskjarna á verslunar- og þjónustusvæðinu VÞ9, og eigi af þeim sökum að breyta landnotkun á lóðinni til samræmis í íbúðarbyggð.




**Safamýri 58-60, lóð úthlutað til húsnæðisfélagsins Bjargs (skástrikuð). Afmörkun hennar innan verslunar- og þjónustusvæðisins VÞ9 (hverfiskjarni)**

Um þetta er eftirfarandi að segja:

- Umrædd lóð sem hefur verið úthlutað til Bjargar er hluti af stærri verslunar og þjónustukjarna VÞ9 (sjá mynd). Því er ekki um það að ræða að í viðkomandi kjarna sé engin verslun- og þjónusta. Hún er sannarlega til staðar í kjarnanum handan götunnar. Ennfremur verður að líta svo á að á svæðinu eru frekari möguleikar til þróunar verslunar- og þjónustu til framtíðar litið.
- Samkvæmt almennri skilgreiningu verslunar- og þjónustusvæða og hverfiskjarna er skýr heimild um að byggja megi íbúðir á slíkum svæðum en þó tekið fram að það skuli *einkum* vera á efri hæðum bygginga. Það þýðir m.ö.o. ekki er að útilokað sé að stærri hluta jarðhæða eða jafnvel þær allar séu teknar undir íbúðarhúsnæði og eru fjölmörg dæmi um slíkt á blönduðum

uppbyggingarsvæðum (miðsvæðum, þar sem gilda sambærileg ákvæði og um verslunar- og þjónustusvæði) án þess að við það hafi verið gerðar athugasemdir af hálfu Skipulagsstofnunar, enda með öllu óraunhæft að jarðhæðir í öllum húsbyggingum séu fráteknar undir verslun- og Þjónustu.[i]

- Áformuð uppbygging getur ekki talist í ósamræmi við almenn landnotkunarákvæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði og fyrir viðkomandi kjarna (þó vera kunni að almennt sé eðlilegra að viðkomandi lóð tilheyri íbúðarbyggð) og hún mun ekki fyrirbyggja að hægt verði að þróa og efla verslun og þjónustu frekar innan viðkomandi hverfiskjarna (VÞ9), til framtíðar litið. Hér er líka rétt að hafa í huga að umrædd uppbygging íbúðarhúsnæðis innan reitsins skapar á engan hátt árekstur við aðra heimila landnotkun á svæðinu, heldur samræmist hún vel markmiðum aðalskipulagsins um blöndun byggðar og fjölbreytt landnotkunarsvæði.[ii]
- Áformuð uppbygging, sem stuðlar að félagslegri blöndun í viðkomandi hverfi og eykur framboð af hagkvæmu húsnæði í nálægð við mikilvæga innviði og verslunarkjarna, samræmist vel öllum megin markmiðum aðalskipulagsins svo og húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Í ljósi stöðunnar á húsnæðismarkaði og mikilvægi þessarar uppbyggingar er lagt til að deiliskipulagið verði auglýst í B-deild, þrátt fyrir álit Skipulagsstofnunar, enda telur umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar að umrædd uppbygging sé ekki í ósamræmi við AR2040, sbr. ofangreind umfjöllun.

Haraldur Sigurðsson,
deildarstjóri aðalskipulags

[i] „Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind
eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil**. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga**, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu.“ (bls. 93). Um hverfiskjarna segir ennfremur : „Hverfiskjarnar 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. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi**. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.** Samfélagsþjónusta er heimil auk þrifalegrar atvinnustarfsemi.“

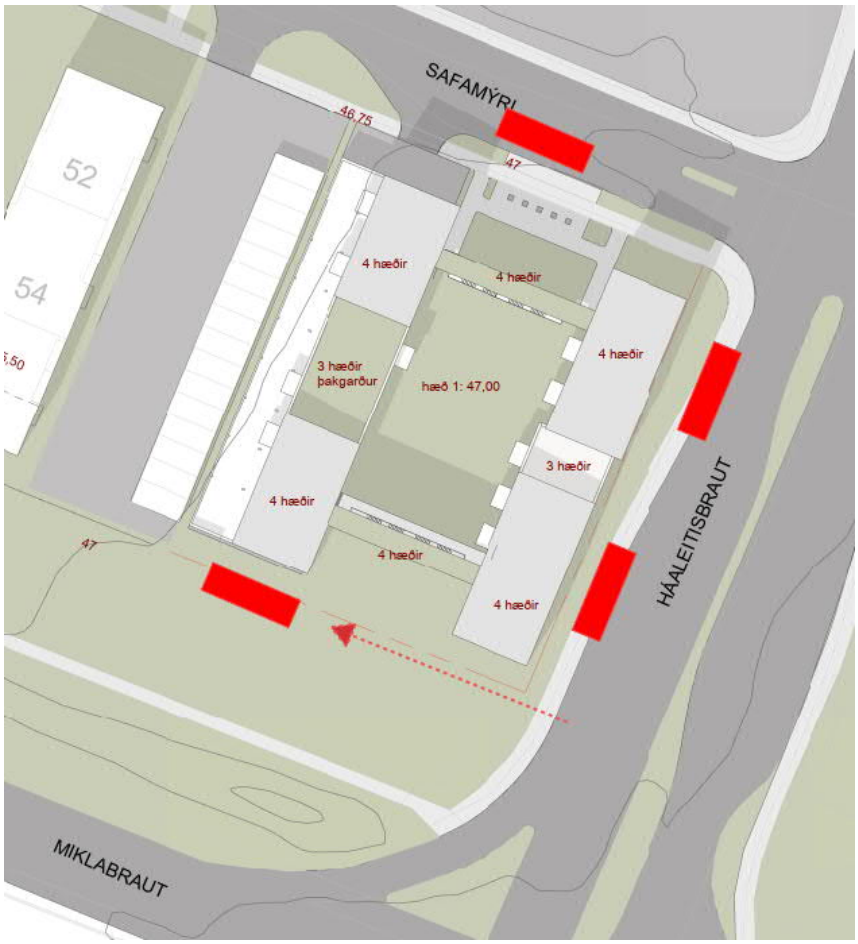
[ii] Megin tilgangur flokkunar landnotkunar í skipulagsáætlunum er að fyrirbyggja árekstra ólíkrar landnotkunar og starfsemi, s.s. að mengandi iðnaður rísi í grennd við íbúðarbyggð osrfv. Skilgreining miðsvæða og verslunar- og þjónustusvæða í AR2040, tekur mið af grein 4.3.1. í skipulagsreglugerð um blöndun byggðar.

# Minnisblað

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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.

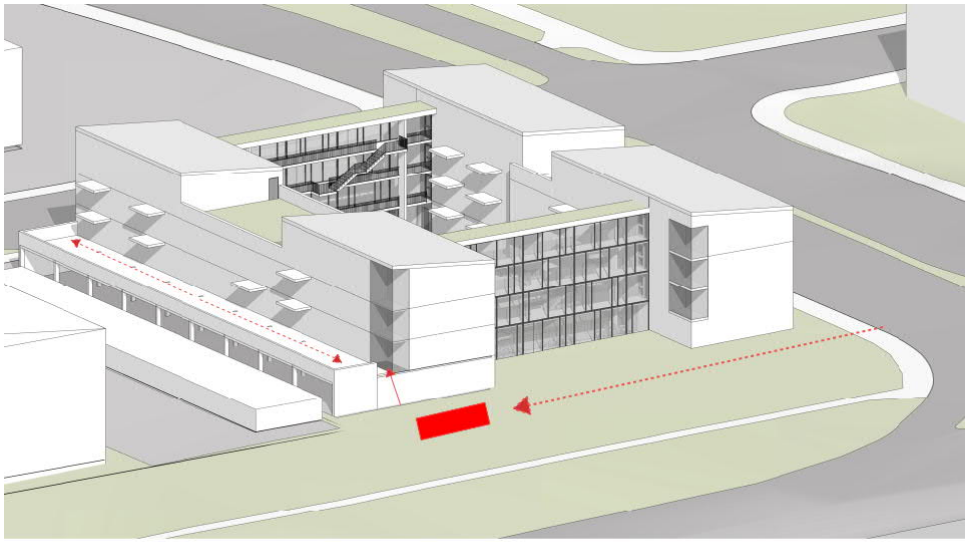
Lóðin sem um ræðir stendur á horni Háaleitisbrautar og Safamýri og fyrirhugað er að byggja þar íbúðarhús á þremur til fjórum hæðum í tveimur megin húshlutum með inngarði á milli þeirra. Einnig er gert ráð fyrir opnu bílskýli við austurhlið.




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



*Mynd 2: Björgun frá svölum á austurhlið*

Dags: 31. ágúst 2023

Undirskrift:

Anna Málfríður Jónsdóttir
Brunaverkfræðingur M.Sc.

Skipulagsstofnun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Þuríður María Guðmundsdóttir
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. maí 2024
*Tilvísun: 202404051 /* 3.5

## Efni: Breyting á deiliskipulagi Safamýri - Álftamýri - Safamýri 58-60, Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 11. apríl 2024, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 31. janúar 2024. Athugasemdir bárust á kynningartímanum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði þann 14. mars 2024 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 29. febrúar 2024.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að á óbyggðum reit við Safamýri 58-60 verður komið fyrir fjölbýlishúsum fyrir allt að 40 íbúðir. Svæðið er innan verslunar- og þjónustusvæðis VÞ9.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 13. nóvember 2023.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að Reykjavíkurborg birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi formgalla:

- Eins og fram kemur hér að ofan er svæðið innan verslunar- og þjónustusvæðis VÞ9 samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í skipulagsákvæðum aðalskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæði er kveðið á um að íbúðir séu almennt heimilar innan slíkra svæða og einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Af gögnunum má ráða að hér sé um að ræða áform um hreina íbúðauppbyggingu innan reitsins og ekki gert ráð fyrir blöndun byggðar með nærþjónustu á jarðhæðum. Að mati Skipulagsstofnunar er því um að ræða sambærilega uppbyggingu og er á aðliggjandi reitum fyrir íbúðarbyggð og slík uppbygging á heima innan íbúðarbyggðar. Því er það mat stofnunarinnar að deiliskipulagsbreytingin sé í ósamræmi við ákvæði aðalskipulagsins.

Skipulagsstofnun minnir á að Reykjavíkurborg skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Guðrún Lára Sveinsdóttir

Rafræn skilríki

Skipulagsstofnun

Guðrún Lára Sveinsdóttir

**Guðrún Lára Sveinsdóttir**
Sviðsstjóri, svið skipulags

Undirritað með OneSign