

## 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