

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

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0



Údráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Údráttur úr gildandi deiliskipulagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61

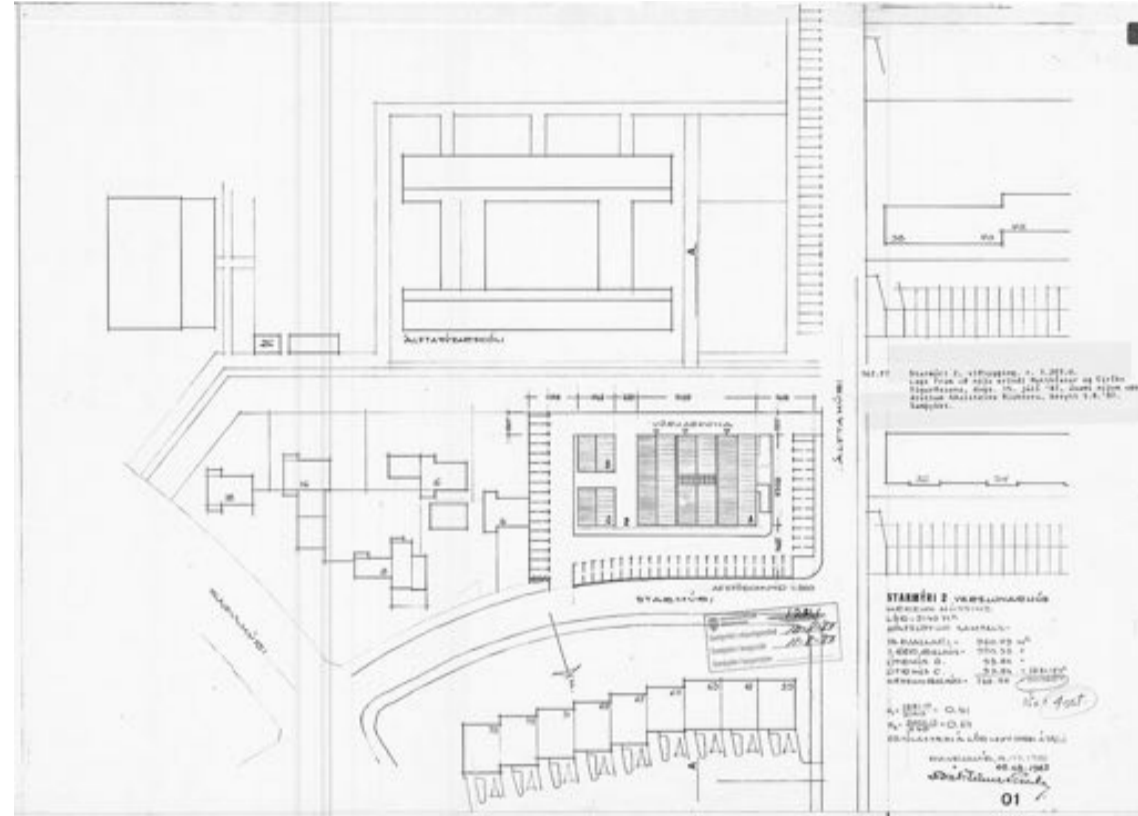
Saga helstu samþykpta og meðferðar hjá borgaryfirvöldum er varða deiliskipulag lóðar nr. 2 við Starmýri



14.11.1961 Samþykkt í bæjarráði
Samþykkt deiliskipulag

Deiliskipulagsuppdráttur Aðalsteins Richter dags. febrúar 1960 fyrir Safamýri / Álftamýri

Skýring: Lóð nr. 2 við Starmýri er skilgreind með 3 byggingareitum fyrir verslunarhúsnæði. Ekki kemur fram byggingarmagn, hæðir eða nýtingarhlutfall lóðar.

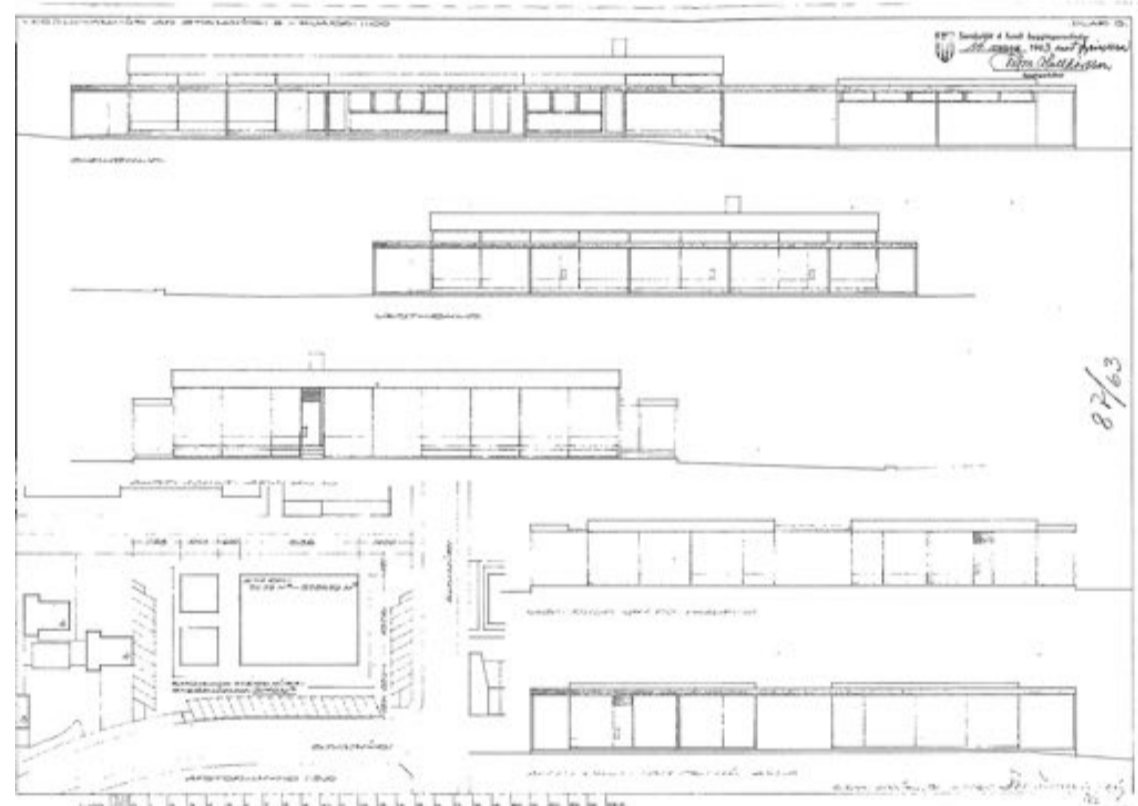


11.08.1987 Samþykkt í Borgarráði og í Skipulagsnefnd 10.08.1987
Deiliskipulagsbreyting

362.87 Starmýri 2, viðbygging
BN númer: 823/87
Staðgreinir: 1.283.0

Lagt fram að nýju erindi Mattíasar og Eiríks Sigurðssonar, dags. 15. júlí '87, ásamt nýjum uppdráttum Aðalsteins Richters, breytt 5.8.87.

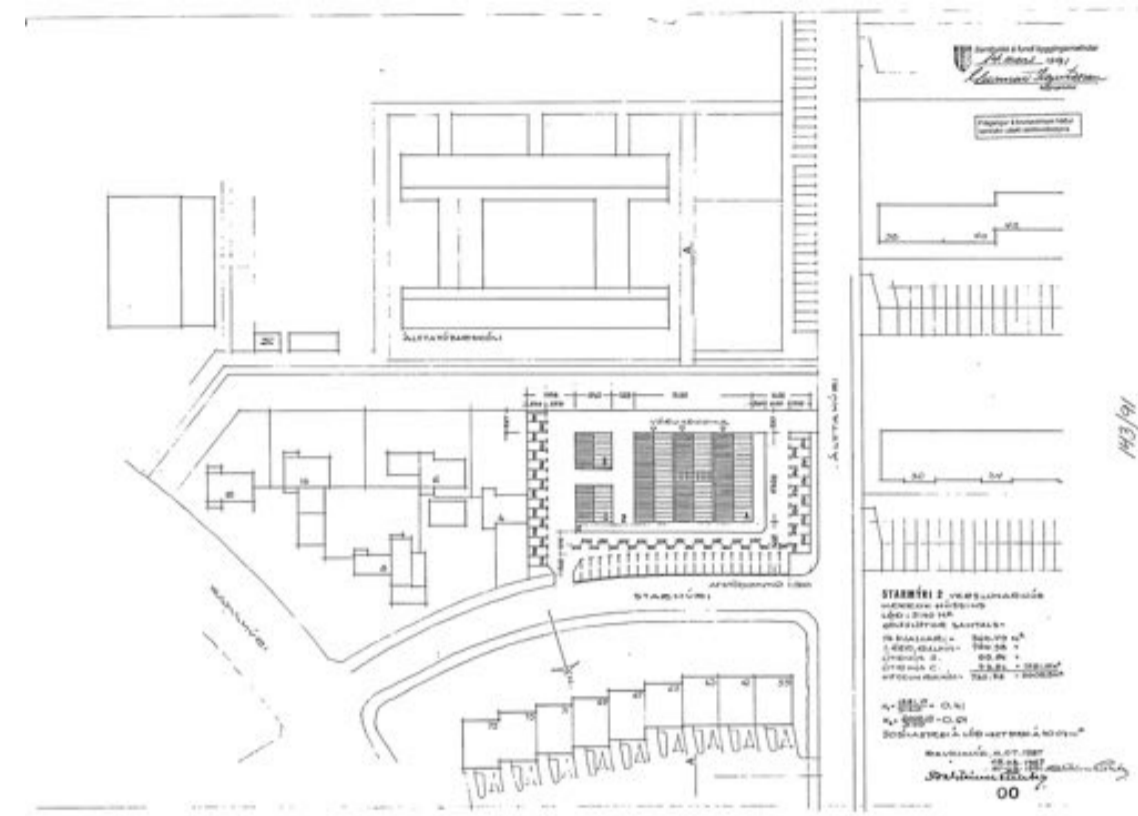
Skýring: Deiliskipulagsbreyting var gerð fyrir lóð nr. 2 við Starmýri. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með nspaki og kjallara, niðurgrofnum að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvíhalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skyggni á öllum hlöðum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



14.03.1963 Samþykkt á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkurborgar
Samþykktir aðaluppdrættir

Starmýri 2, aðaluppdrættir -
BN númer: 87/63
Staðgreinir: 1.283.0
Byggingarmagn á lóð: 711,75m² Lóðarstærð: 3.140,4m² Nýtingarhlutfall: 0.2

Skýring: Afstöðumynd lóðar og 3 einnar hæðar byggingar tengdar saman með yfirbyggðu skyggni.



26.09.1995 Samþykkt í Borgarráði og í Skipulagsnefnd 28.08.95
Deiliskipulagsbreyting

377.95 Starmýri 2, lóðamál, ofanábygging
Skjalnúmer: 7703
Staðgreinir: 1.283.0

Lagt fram bréf Óttars Halldórssonar og Viggós Benediktssonar f.h. Ísflex hf., dags. 9.08.95, varðandi lóð nr. 2 við Starmýri. Einnig lagðir fram uppd. Ríkhards Oddsonar og Sigurðar Hafsteinssonar að ofanábyggingu á húsinu Starmýri 2b og 2c, dags. júlí 1995, ásamt afstöðumynd Aðalsteins Richters, dags. 18.08.95.

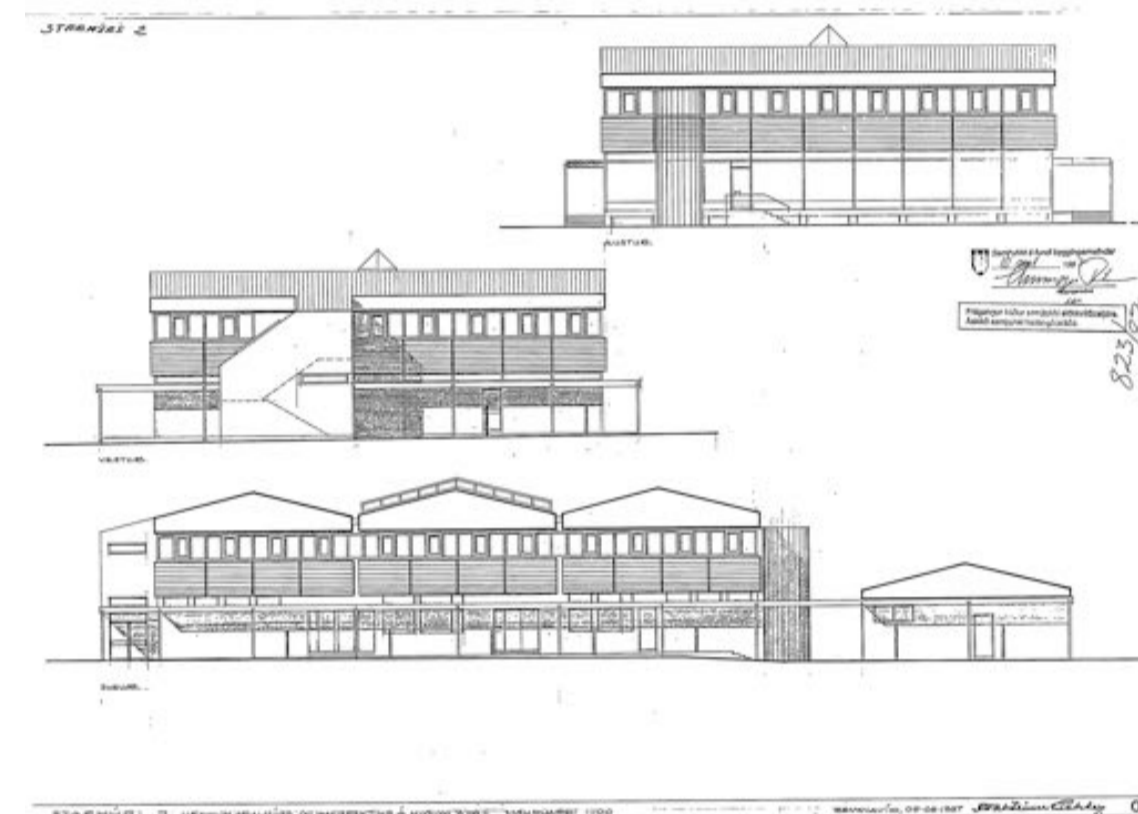
Samþykkt. Skipulagsnefnd undirstríkar að samþykktin tekur ekki til aðalhússins á lóðinni (húss A).

23.10.1995 Samþykkt í Skipulagsnefnd
Deiliskipulagsbreyting

476.95 Starmýri 2, ofanábygging
Skjalnúmer: 7703
Staðgreinir: 1.283.0

Lagt fram bréf Viggós Benediktssonar f.h. Ísflex hf., dags. 15.10.95, þar sem óskað er eftir staðfestingu skipulagsnefndar á því að heimilú sé bygging á allt að 5 íbúðum á húsi A við Starmýri 2.

Skipulagsnefnd samþykkir svohljóðandi bókun: „Í samræmi við samþykkt skipulagsnefndar 4.7.1994 og 31.7.95 felst skipulagsnefnd á að leyrið verði einlyft ofanábygging með allt að fimm íbúðum á hús merkt A á uppdrætti A, Richter, dags. 18.08.95, með þeim fyrirvörum sem koma í fyrri samþykktum skipulagsnefndar og bréfi umsækjanda, dags. 15.10.95.“



14.03.1991 Aðaluppdrættir samþykktir á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkur
Samþykktir aðaluppdrættir

Starmýri 2, Verslunarhús – Hækkun hússins
BN númer: BN002824
Staðgreinir: 1.283.0

Skýring: Aðaluppdrættir í samræmi við Deiliskipulagsbreytingu frá 87. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með nspaki og kjallara, niðurgrofnum að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvíhalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skyggni á öllum hlöðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0.64.

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- SAMÞYKKTAR BYGGINGAHEIMILDIR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____
_____ 20__ og í _____ þann _____
_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

STARMÝRI 2

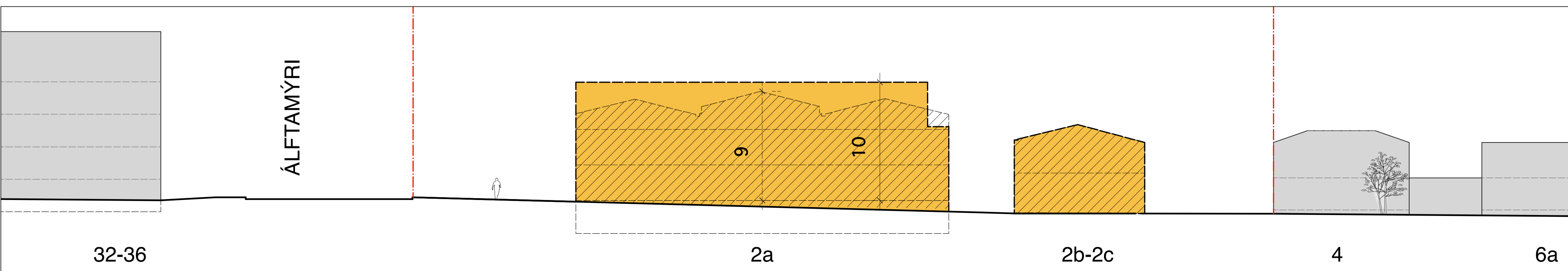
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

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

PKdM
Bráttarhöll 4, Reykjavík 105 Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmár Kristmundsson, kennitala: 000455-5269
Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

Tekning Breyting

02



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

MKV 1:200

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR. 2 VIÐ STARMÝRI
SKÝRINGARUPPDRAÐTUR - SKUGGAVARP - SNEIÐINGAR

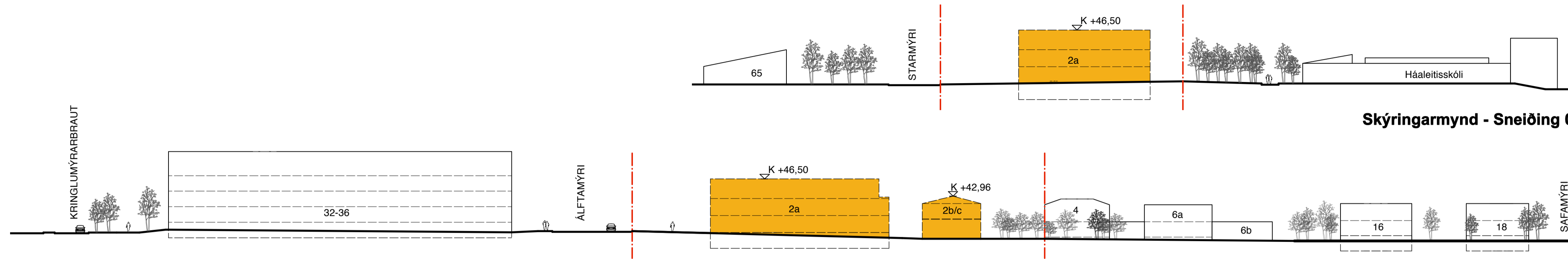
Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61



Skýringarmynd - Sneiðing 01

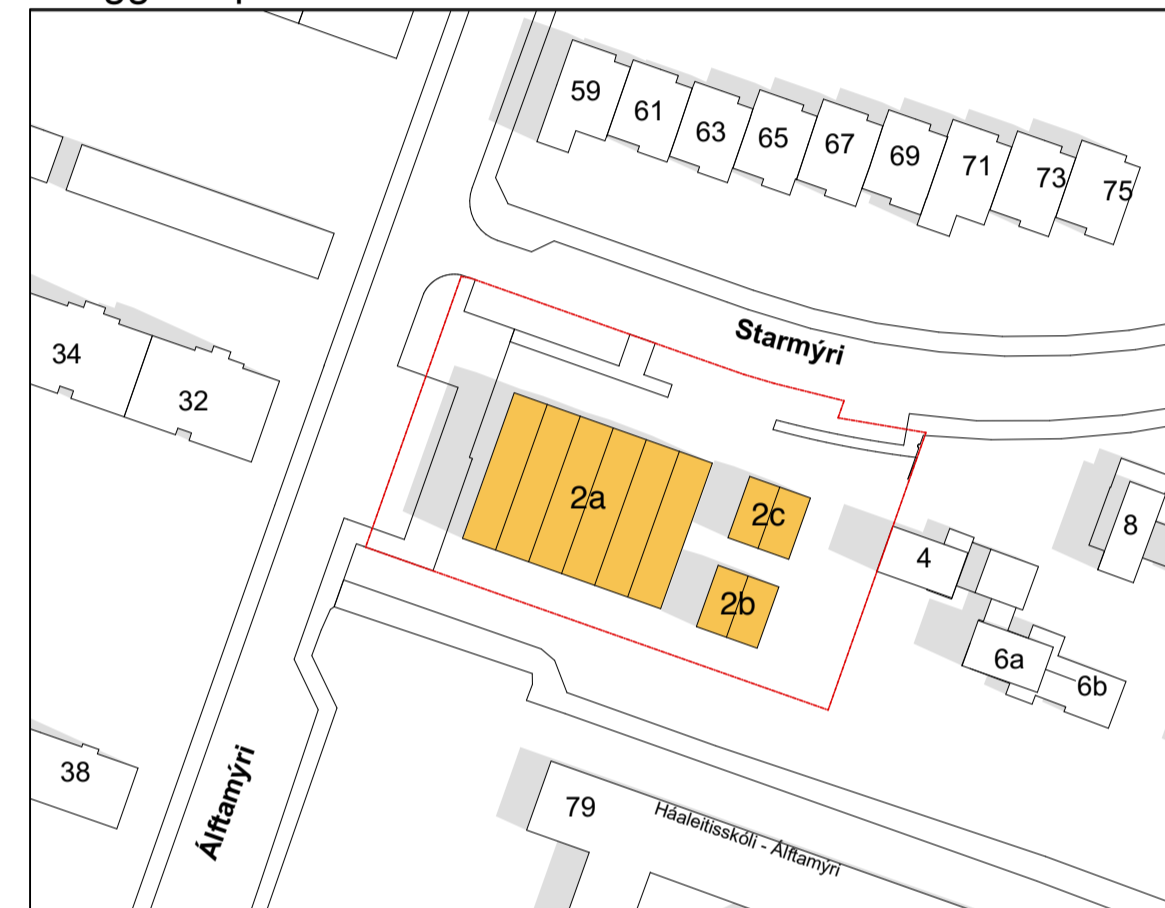
Skýringarmynd - Sneiðing 02

Samþykkt byggingaráform fyrir Starmýri 2
Skuggavarp

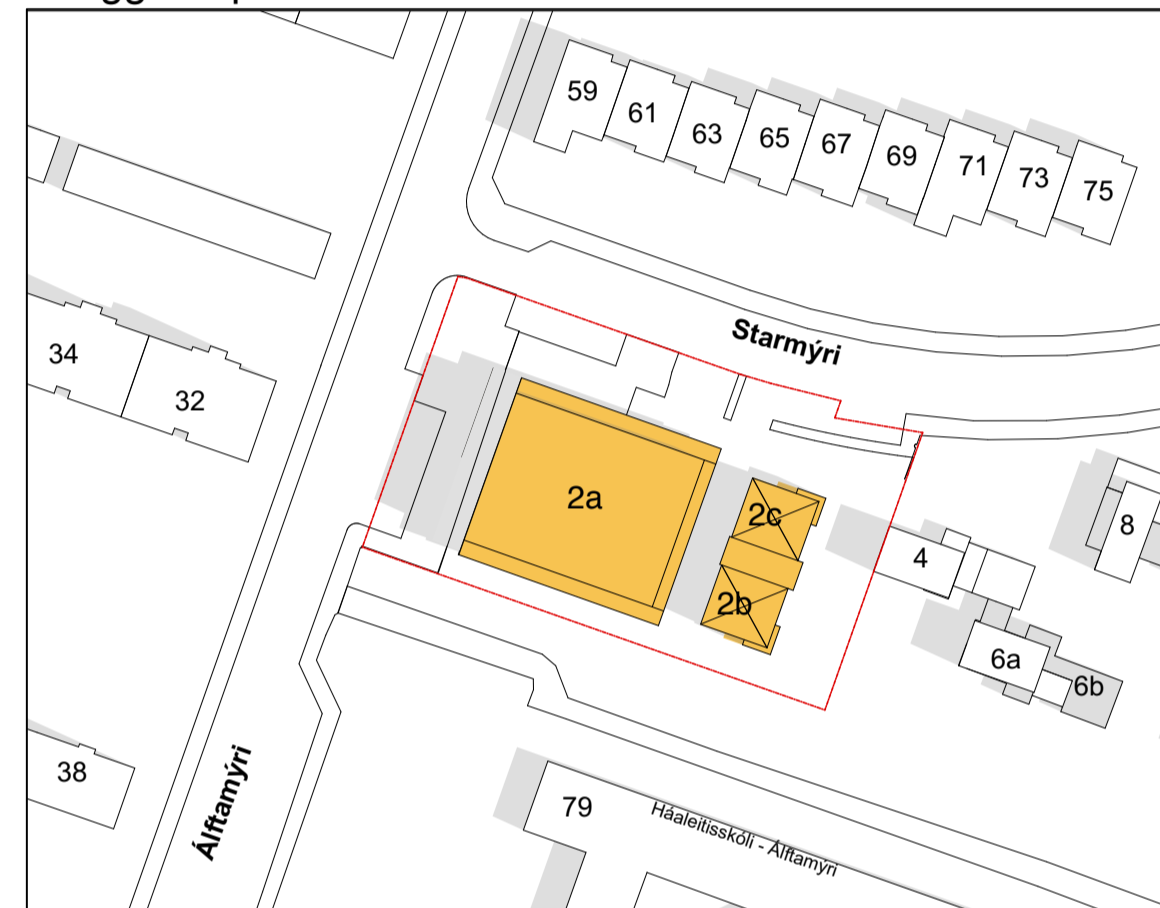
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Starmýri 2
Skuggavarp

Samþykkt byggingaráform fyrir Starmýri 2
Skuggavarp

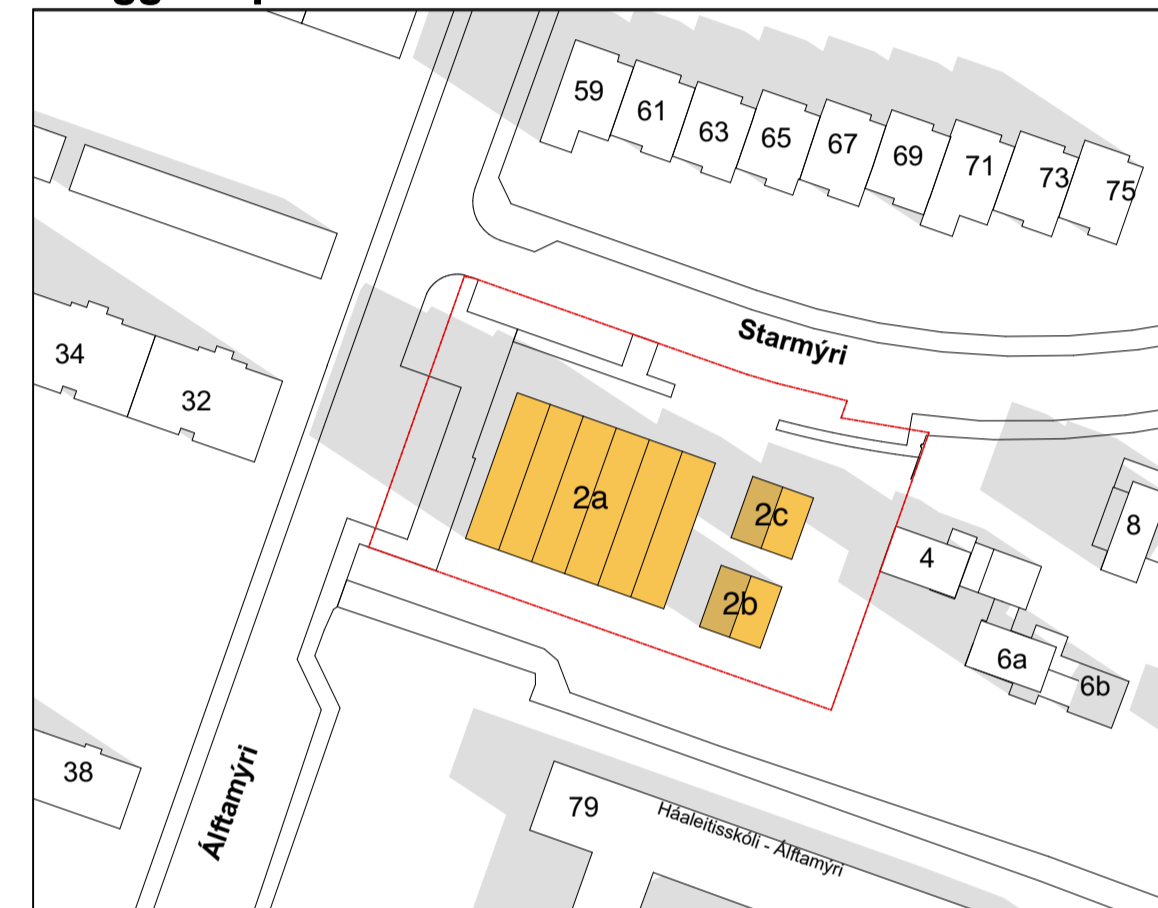
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Starmýri 2
Skuggavarp



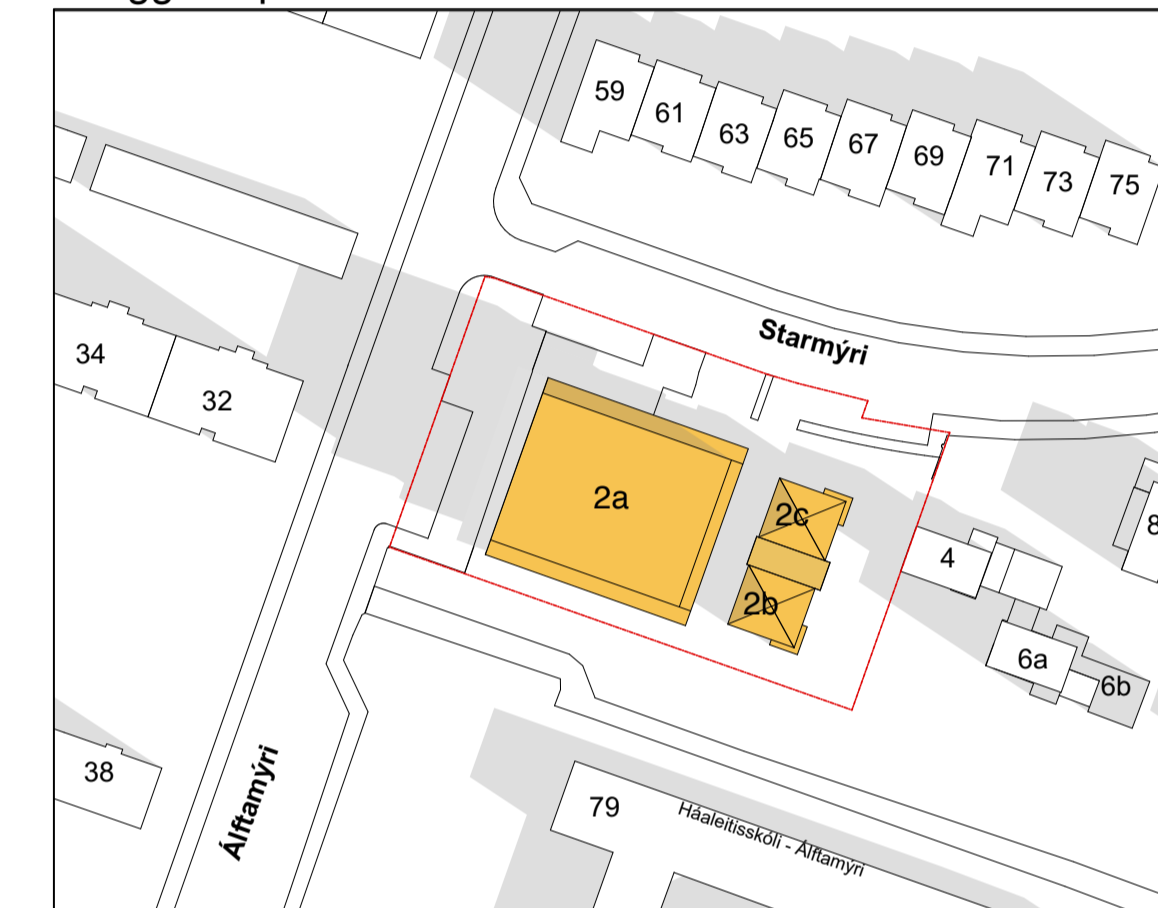
21. Júní Kl. 10:00



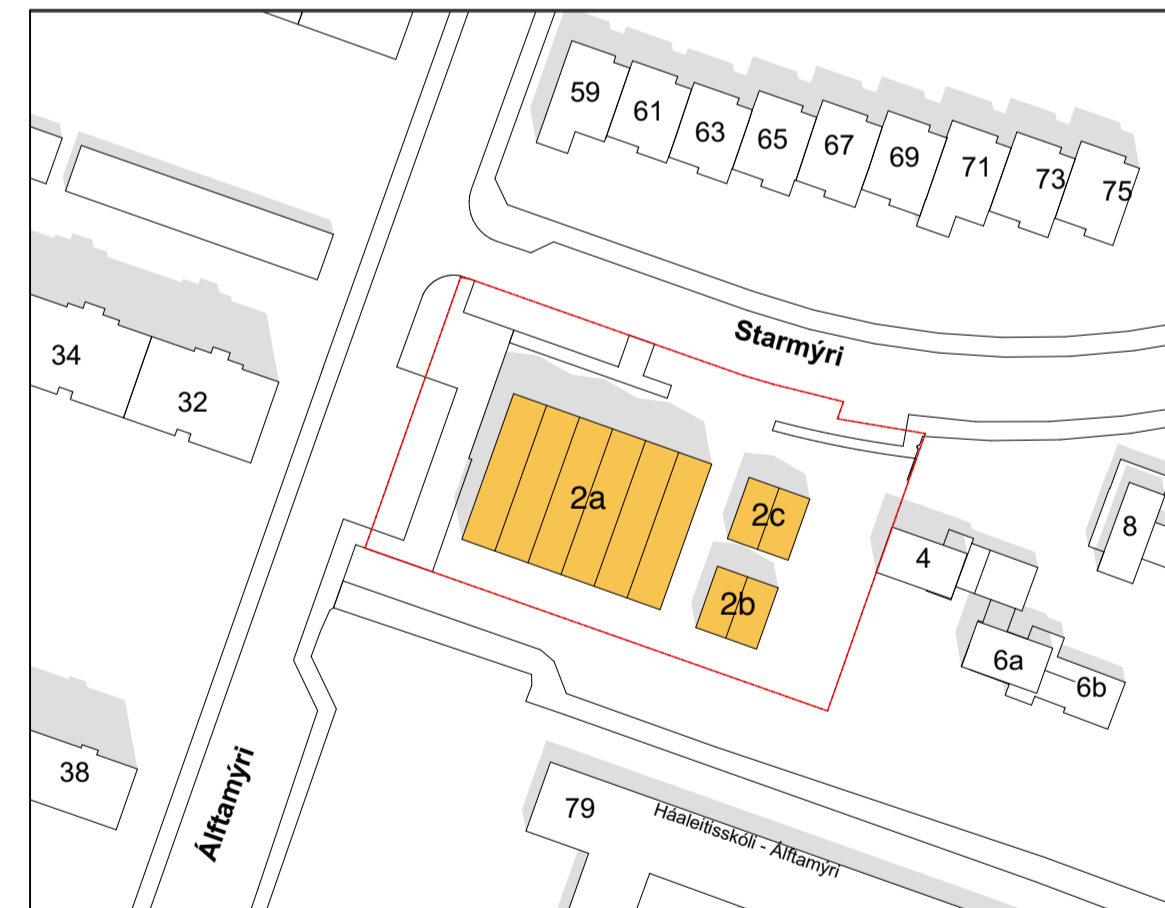
21. Júní Kl. 10:00



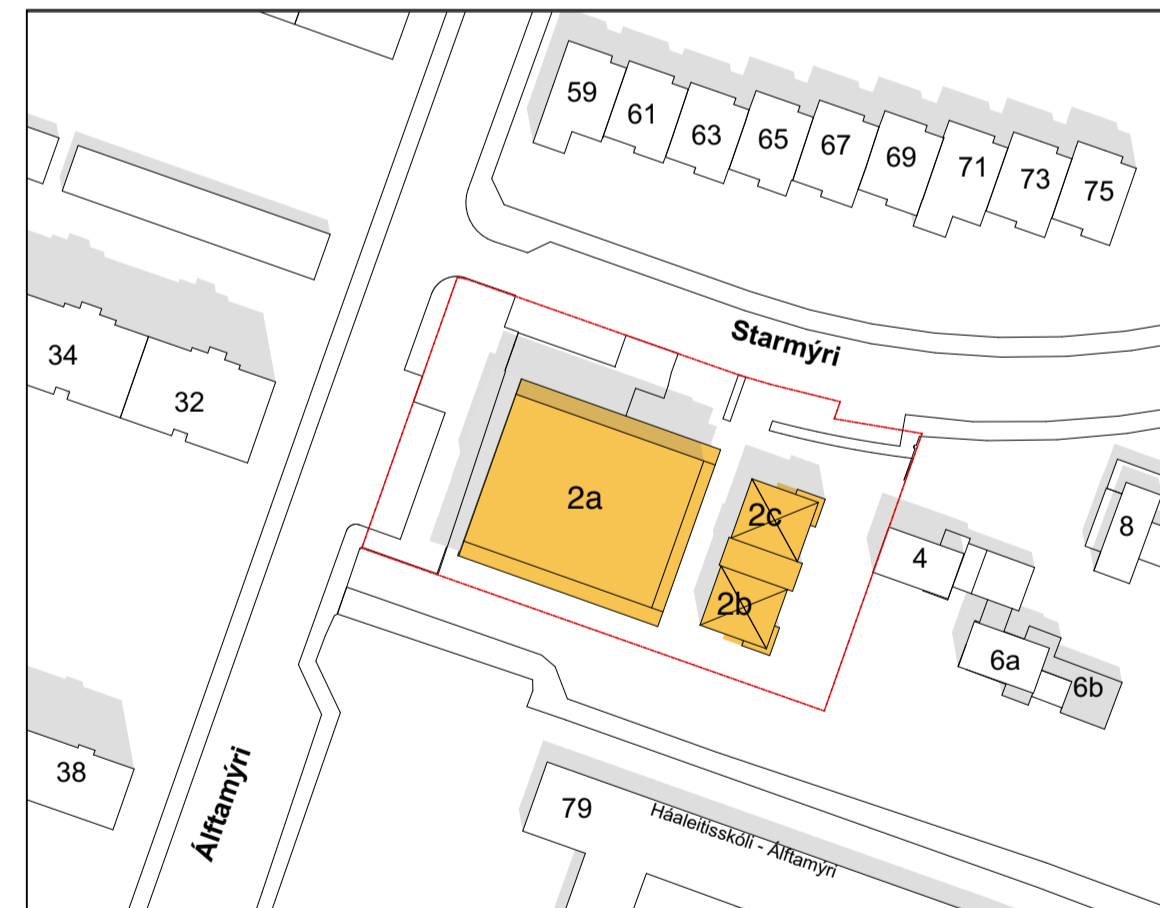
Jafndægur Kl. 10:00



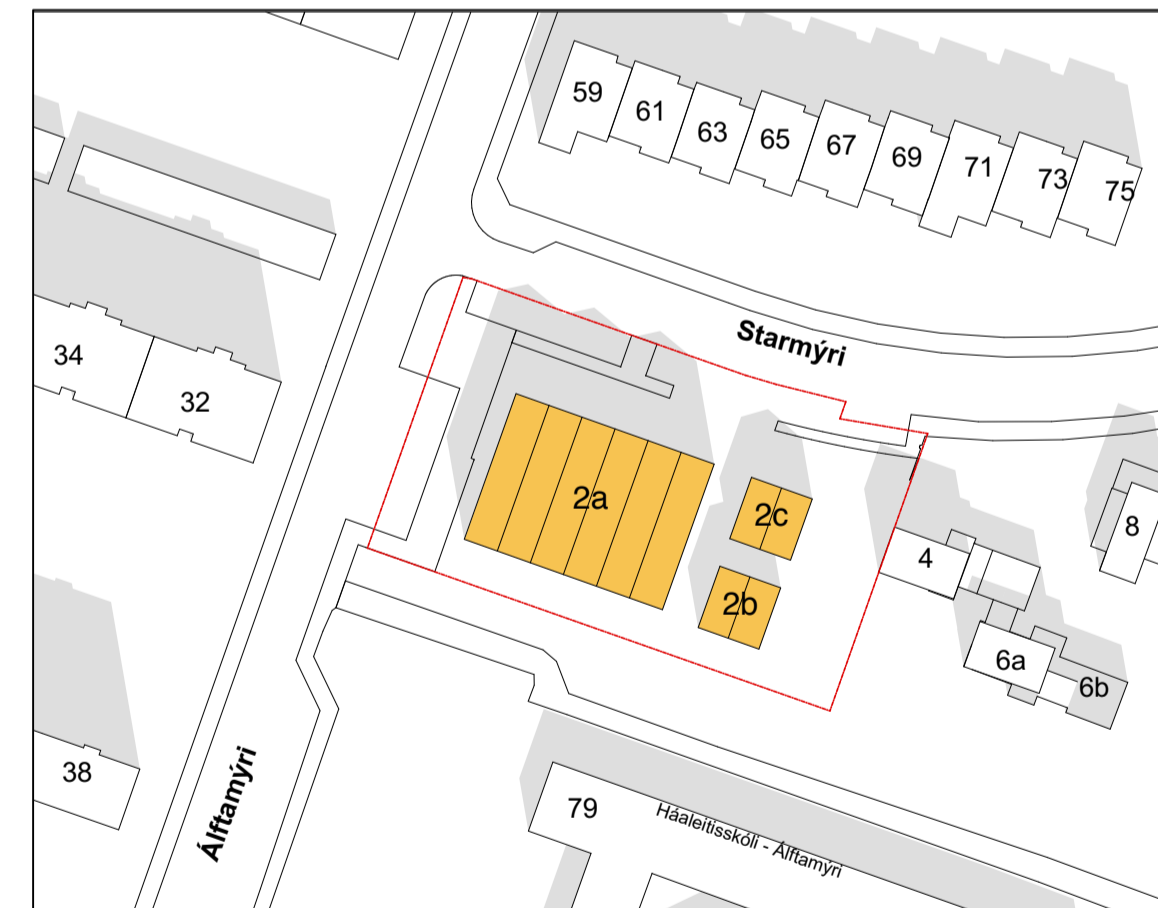
Jafndægur Kl. 10:00



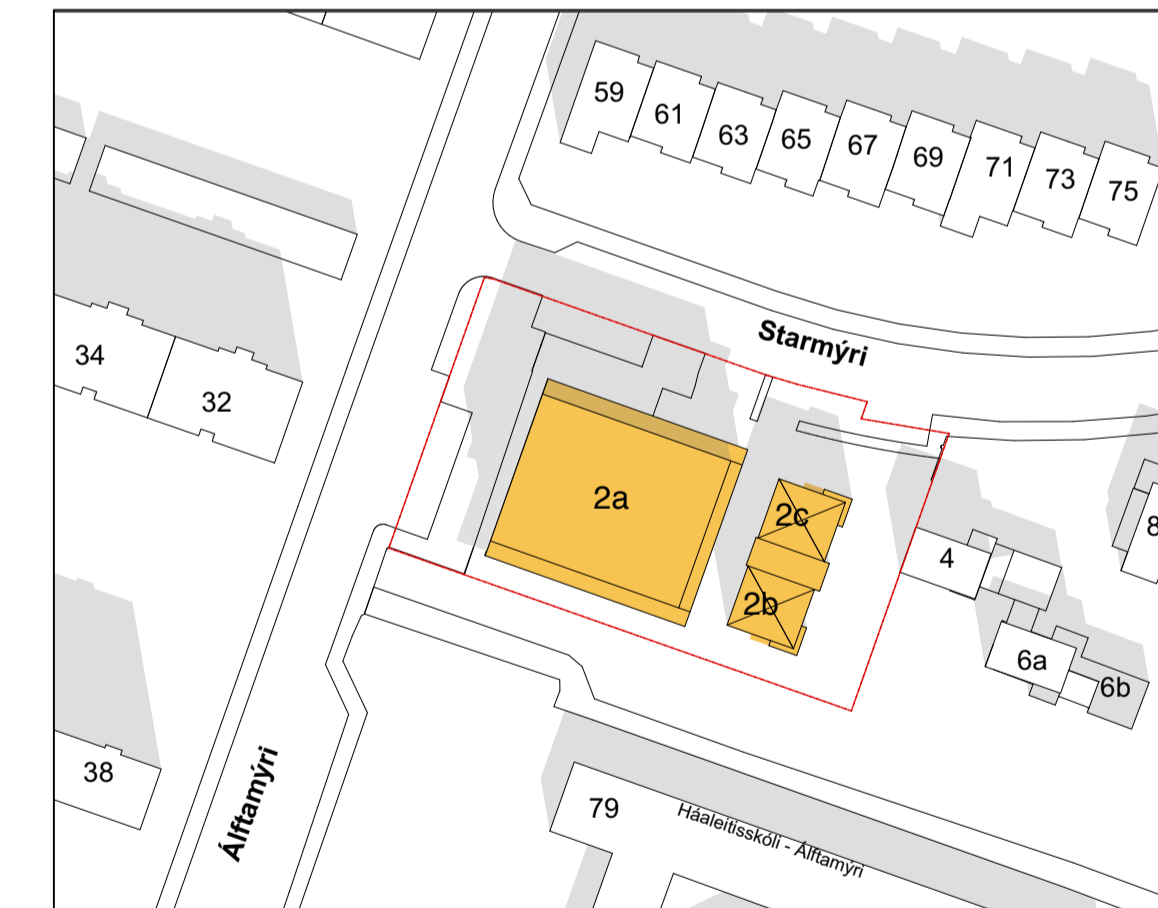
21. Júní Kl. 13:00



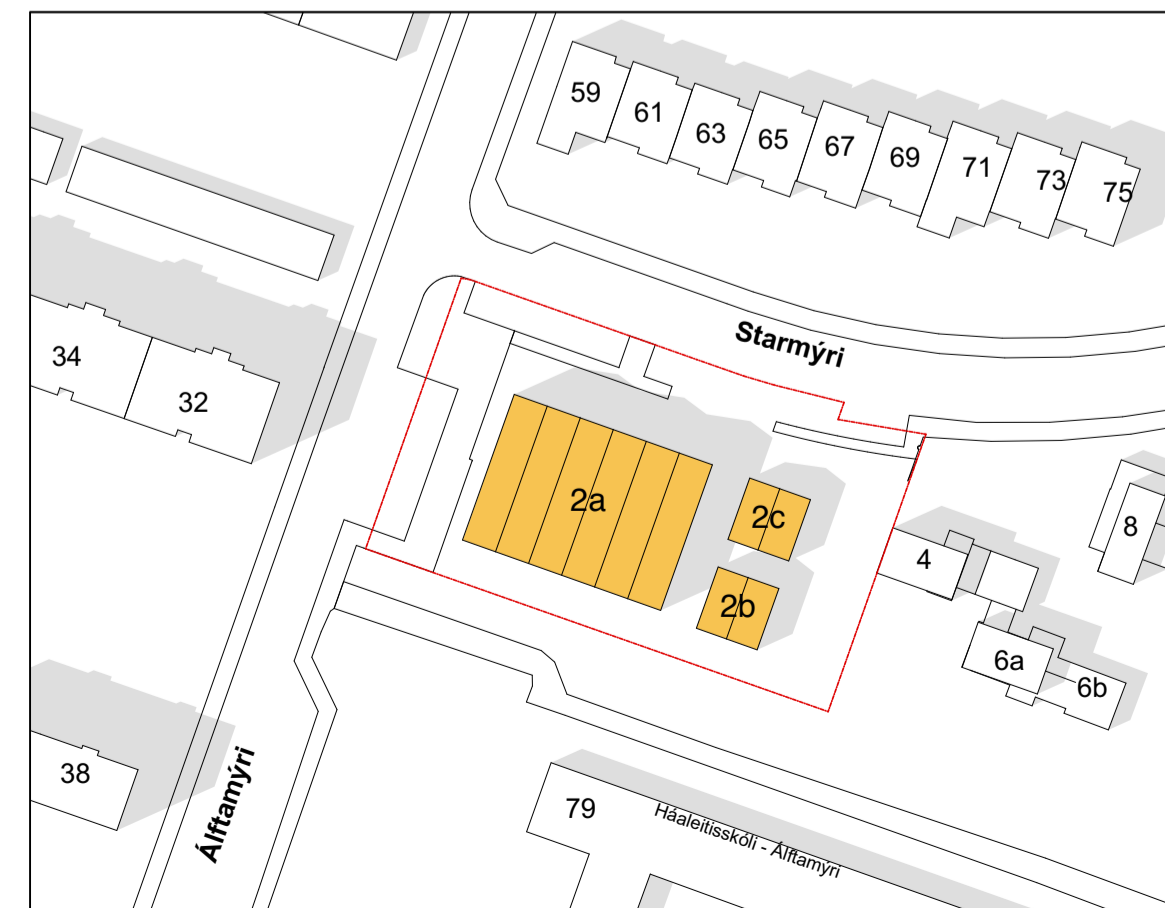
21. Júní Kl. 13:00



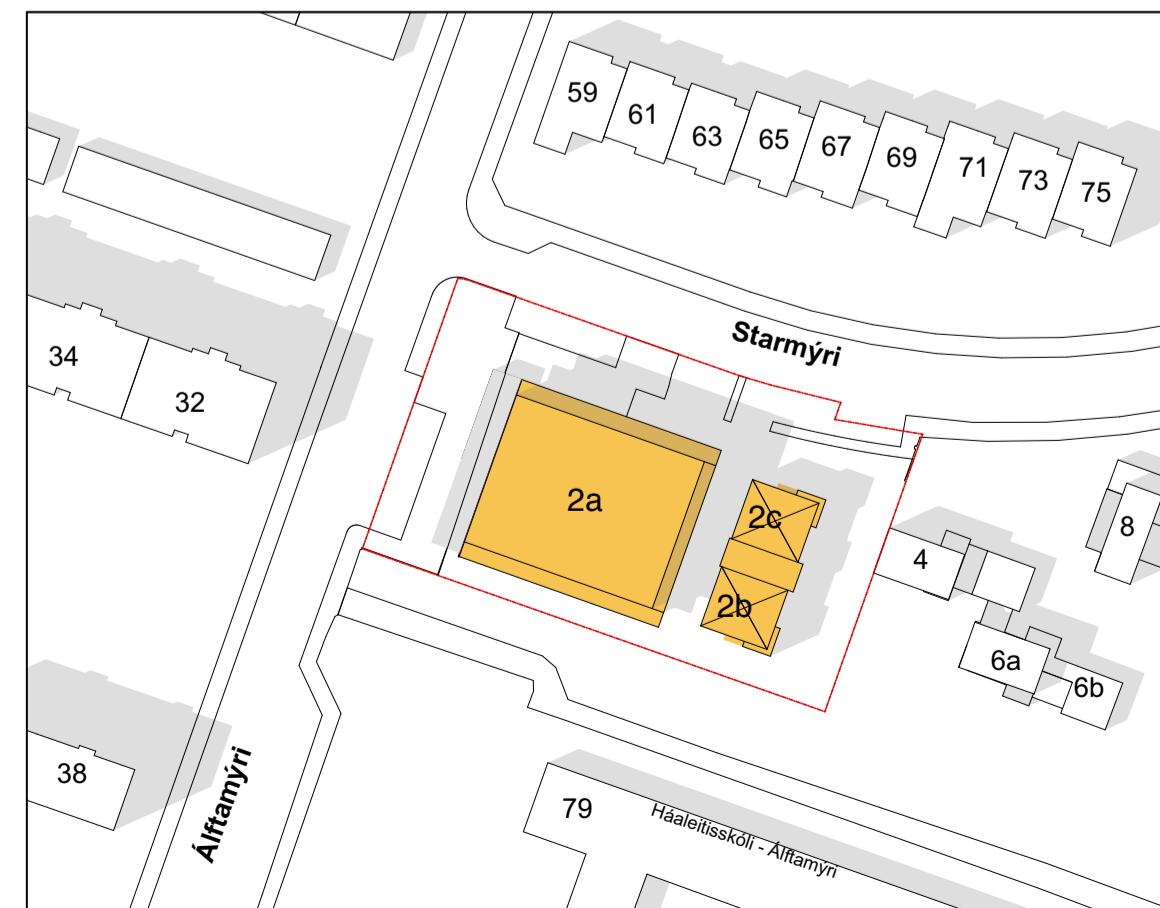
Jafndægur Kl. 13:00



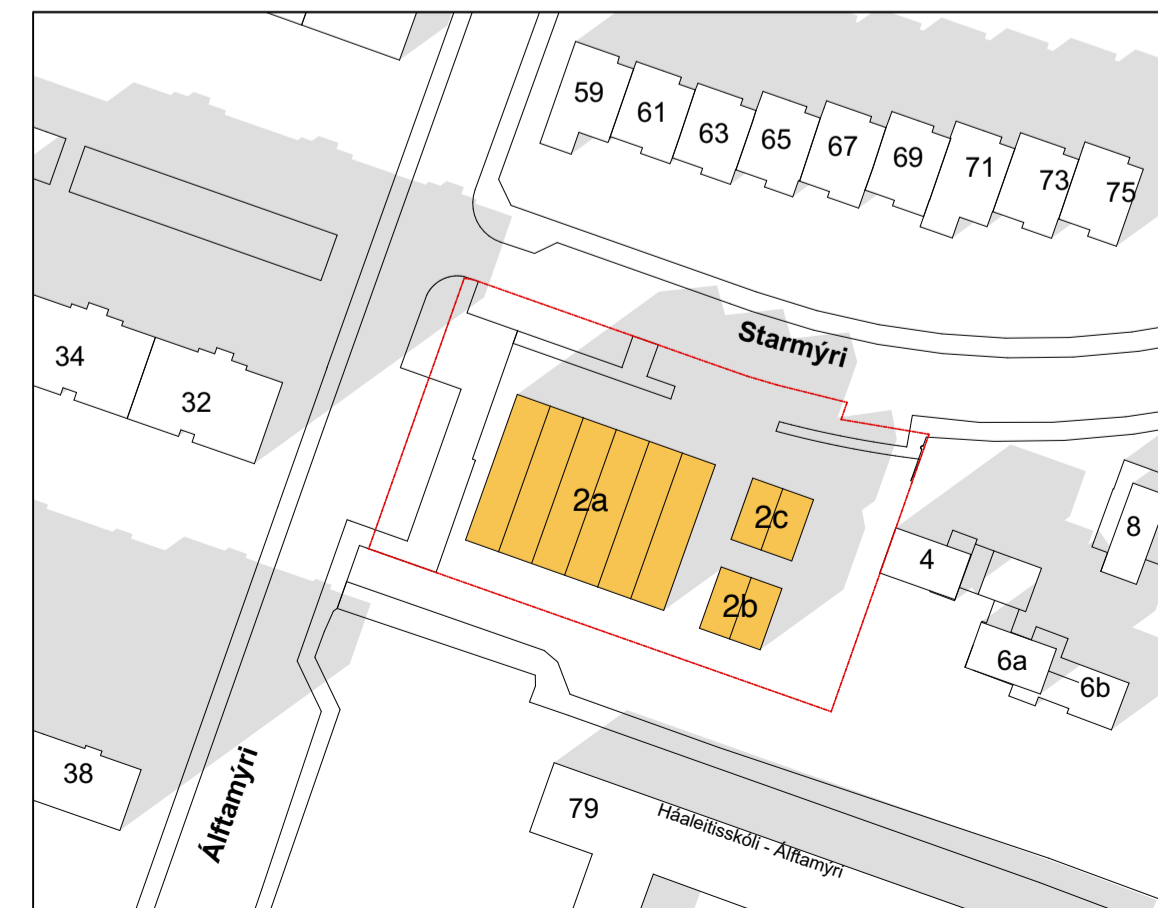
Jafndægur Kl. 13:00



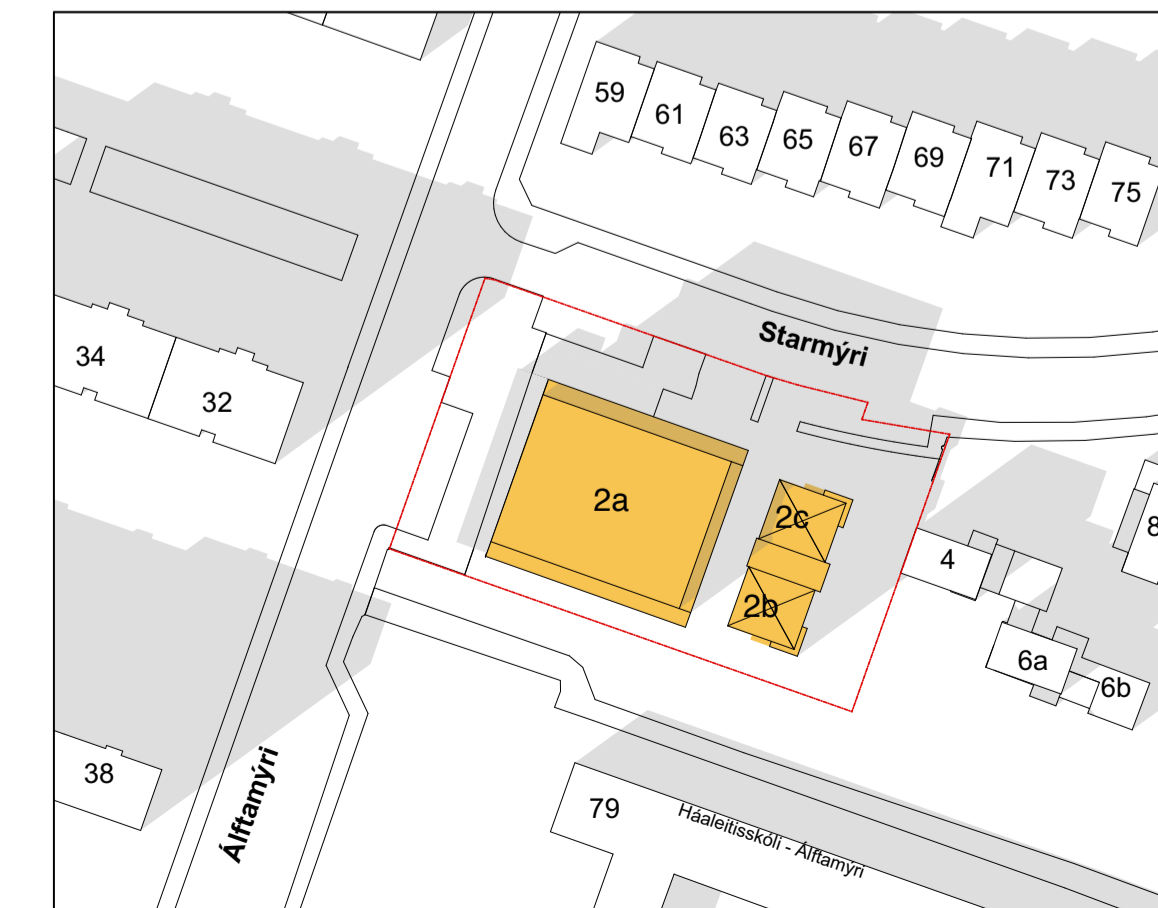
21. Júní Kl. 17:00



21. Júní Kl. 17:00



Jafndægur Kl. 17:00



Jafndægur Kl. 17:00

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann

_____ 20_ og í _____ þann

_____ 20_.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_ með

athugasemdafresti til _____ 20_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

VERK NR.: 1907
VERKHLUT: DAGS: 12.09.2019
Deiliskipulag: MKV: _____

PKDM
Bráttarhóli 4, Reykjavík 105 Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-6269
Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

Tekning: _____ Breyting: _____



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Úrdráttur úr gildandi deiliskiplagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

Deiliskiplagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstegar. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með atugasemdafresti til _____ 20__.

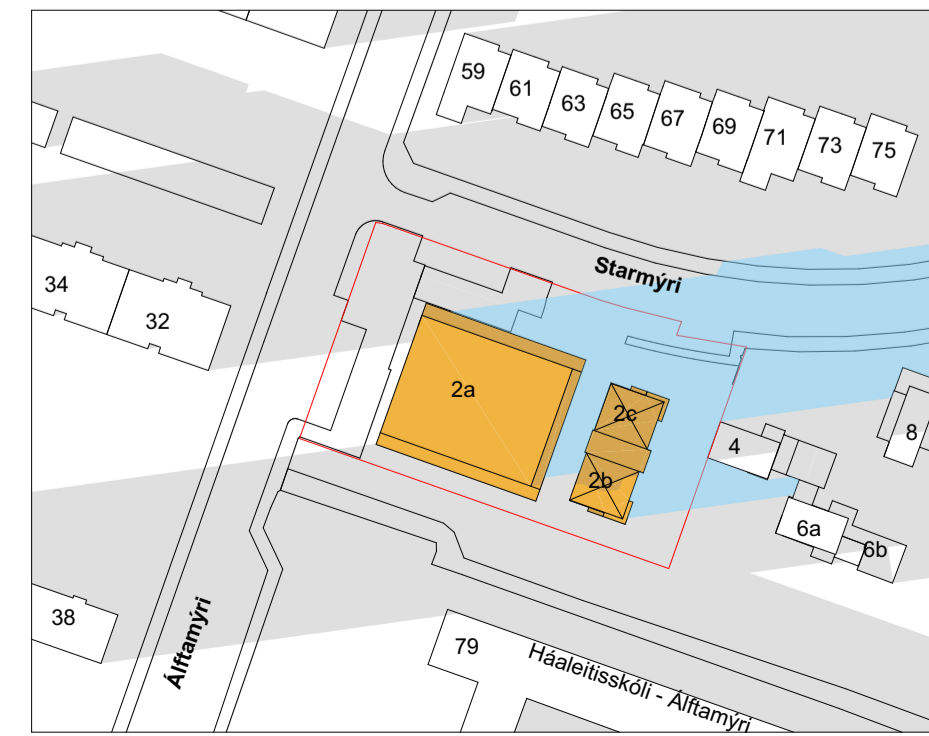
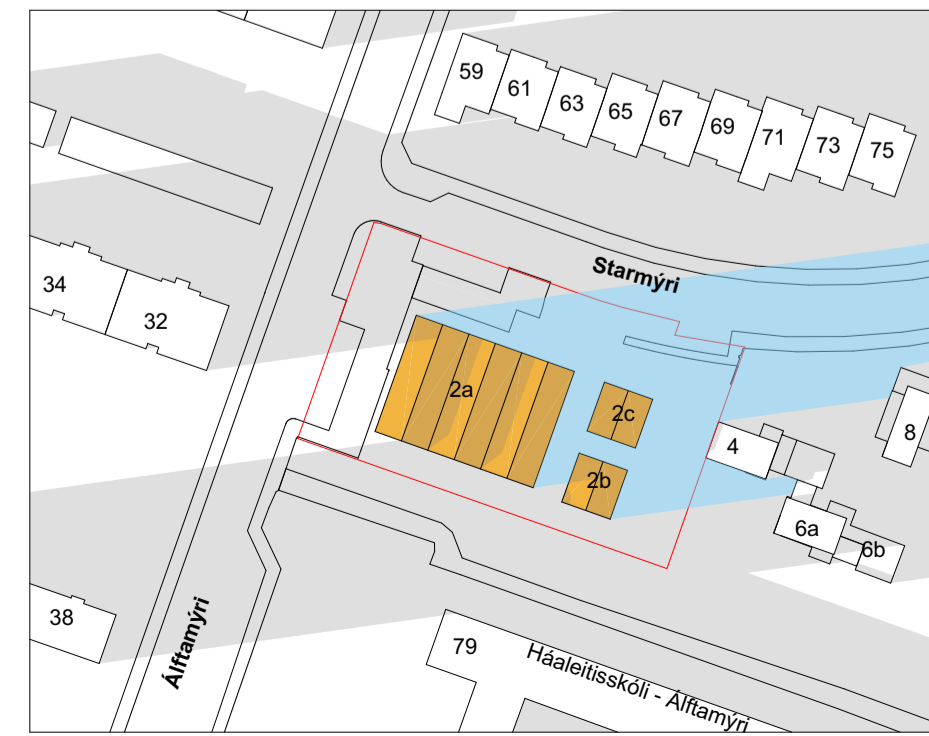
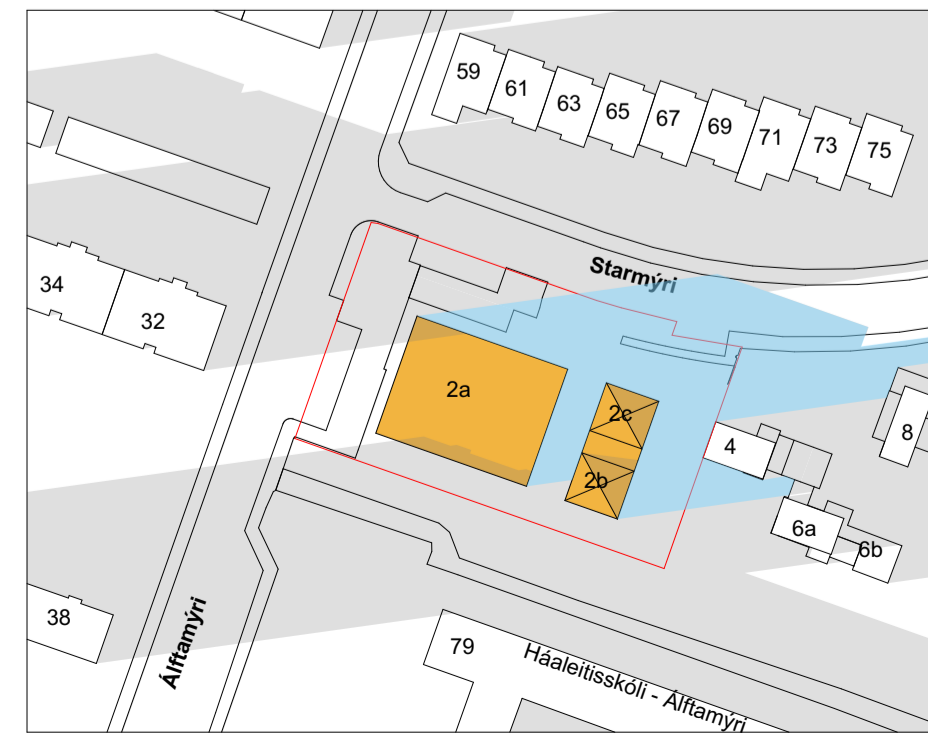
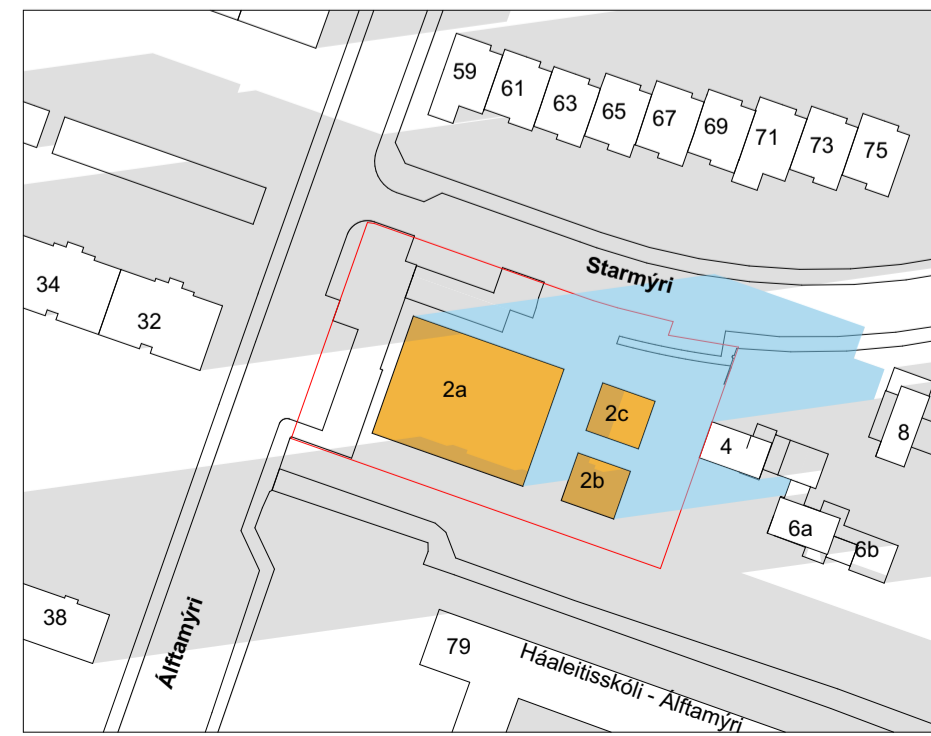
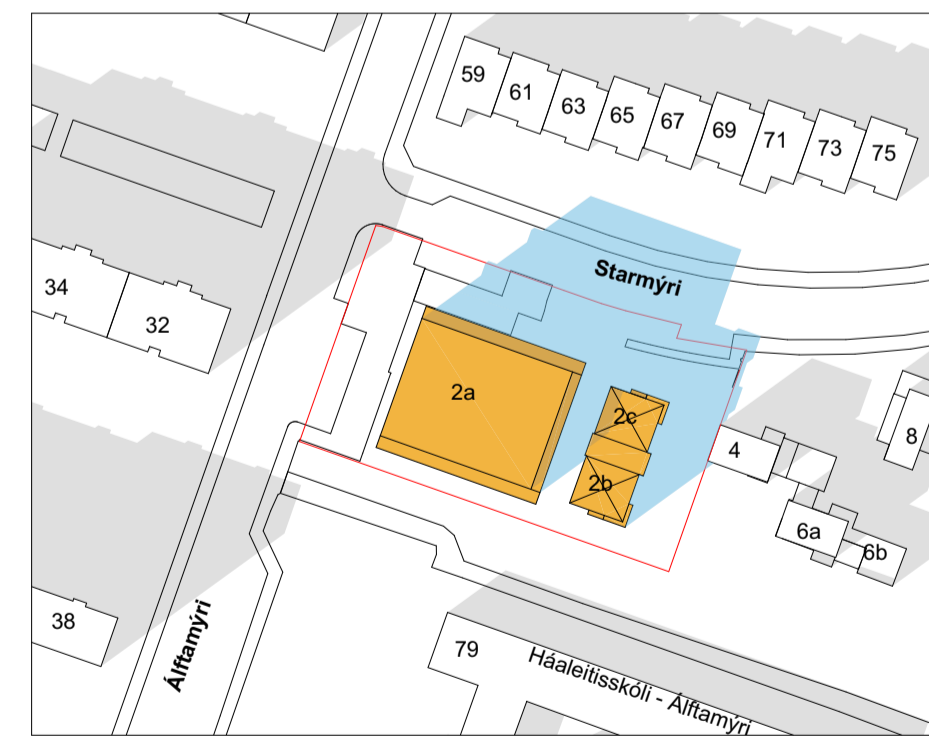
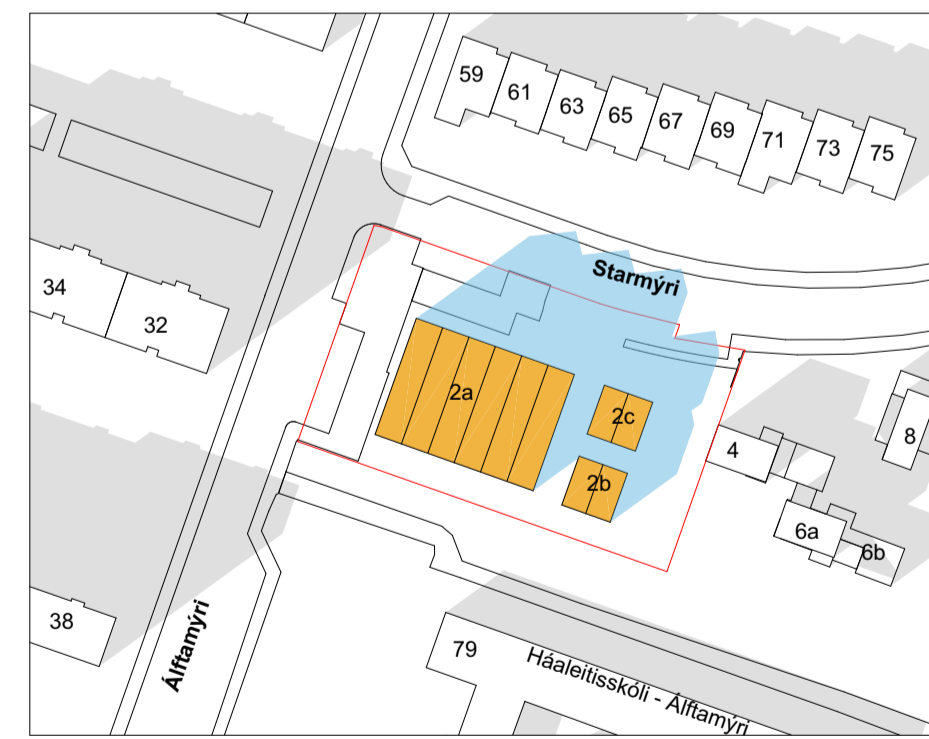
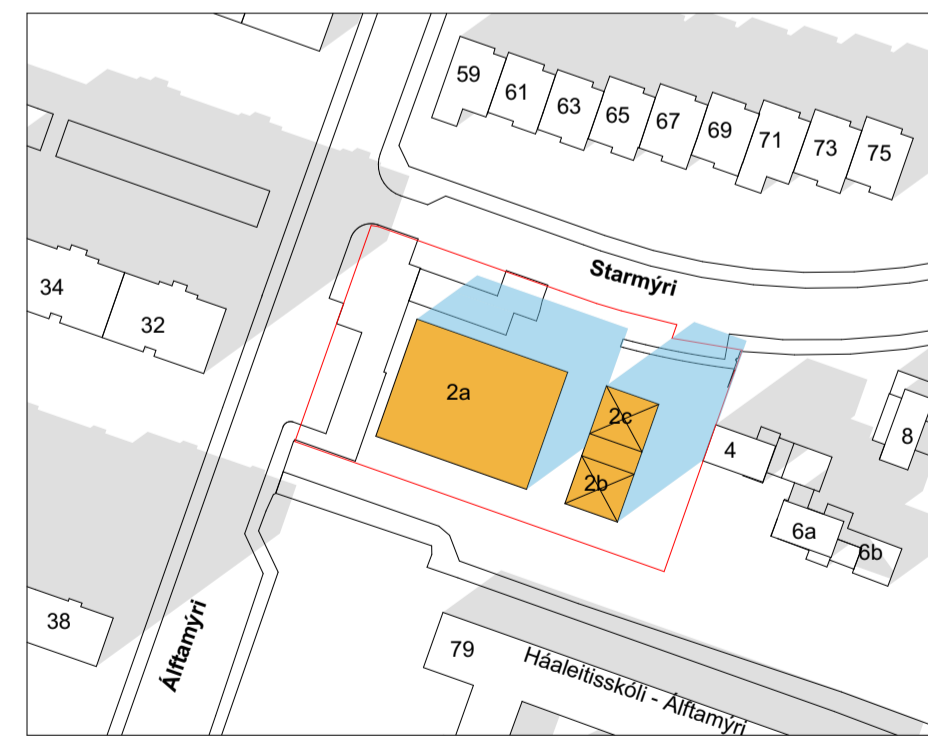
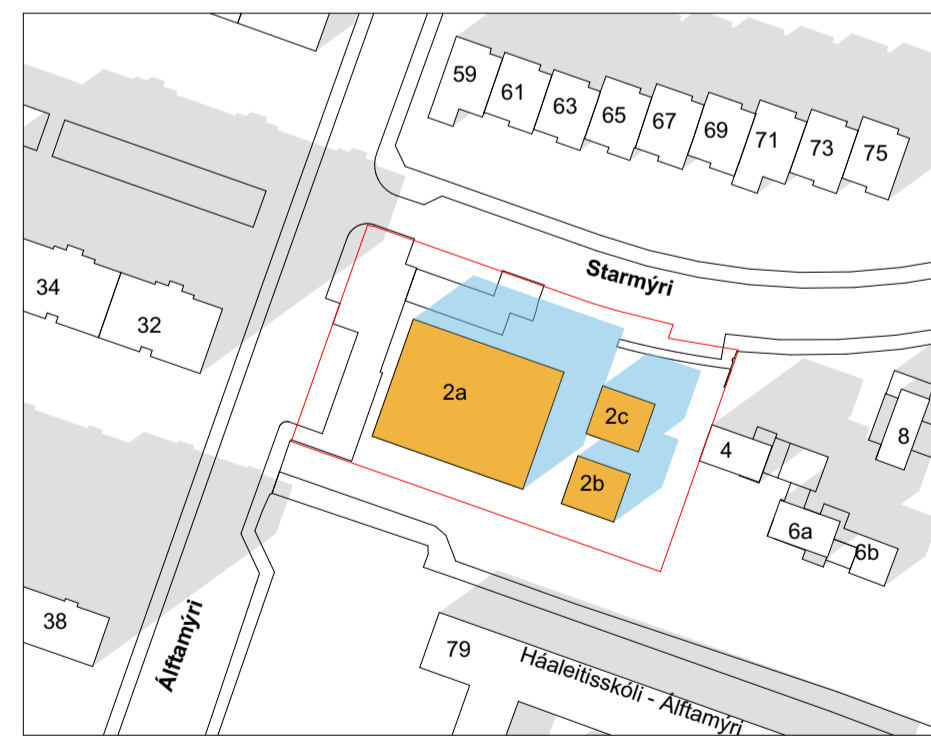
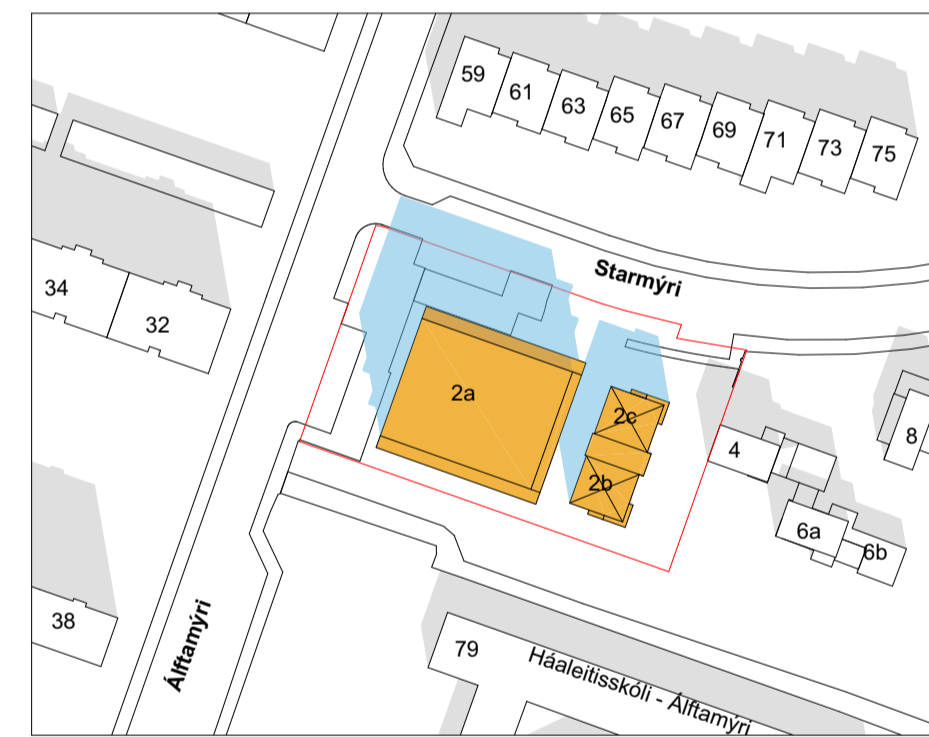
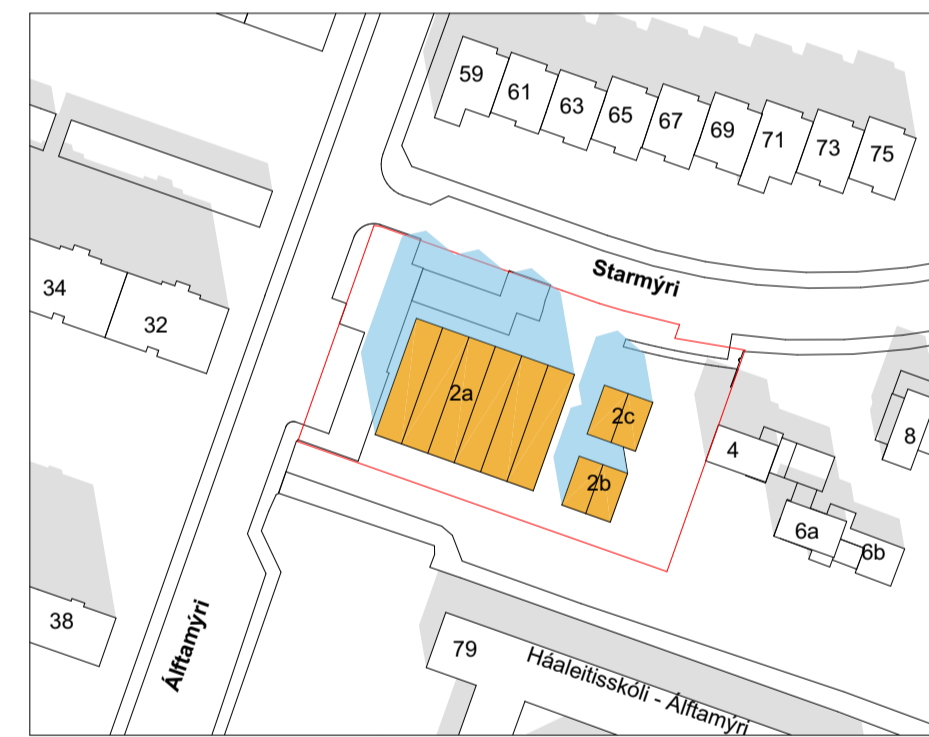
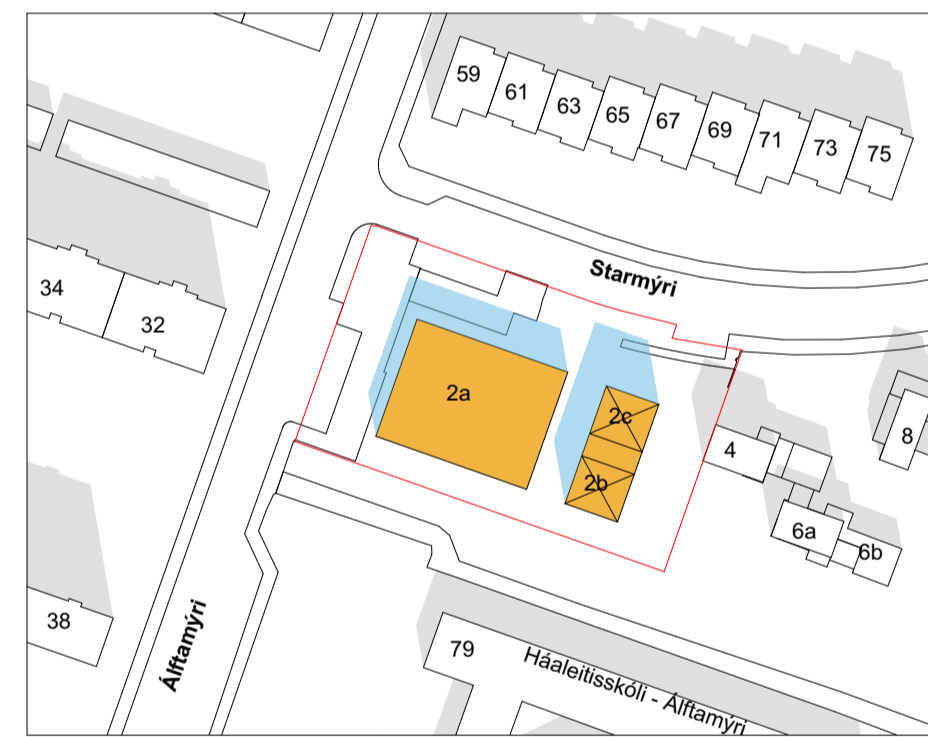
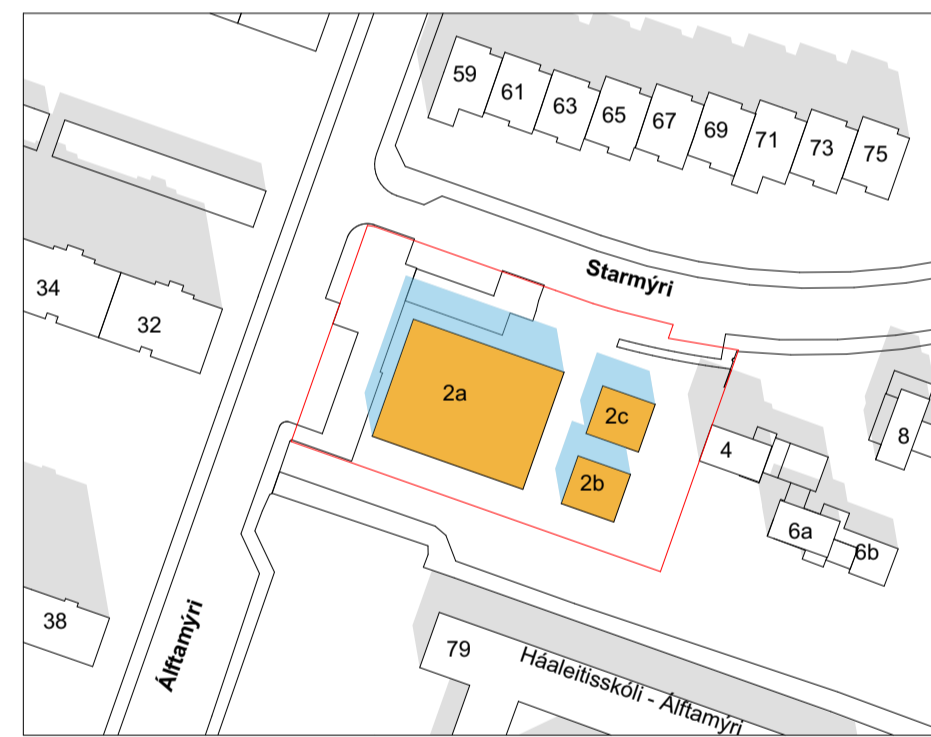
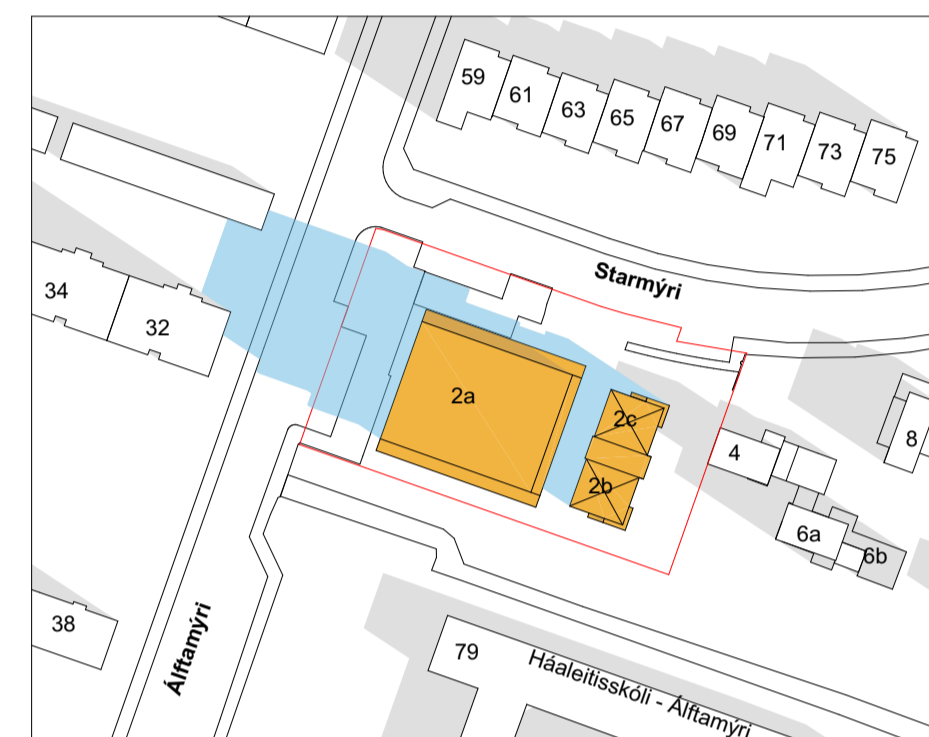
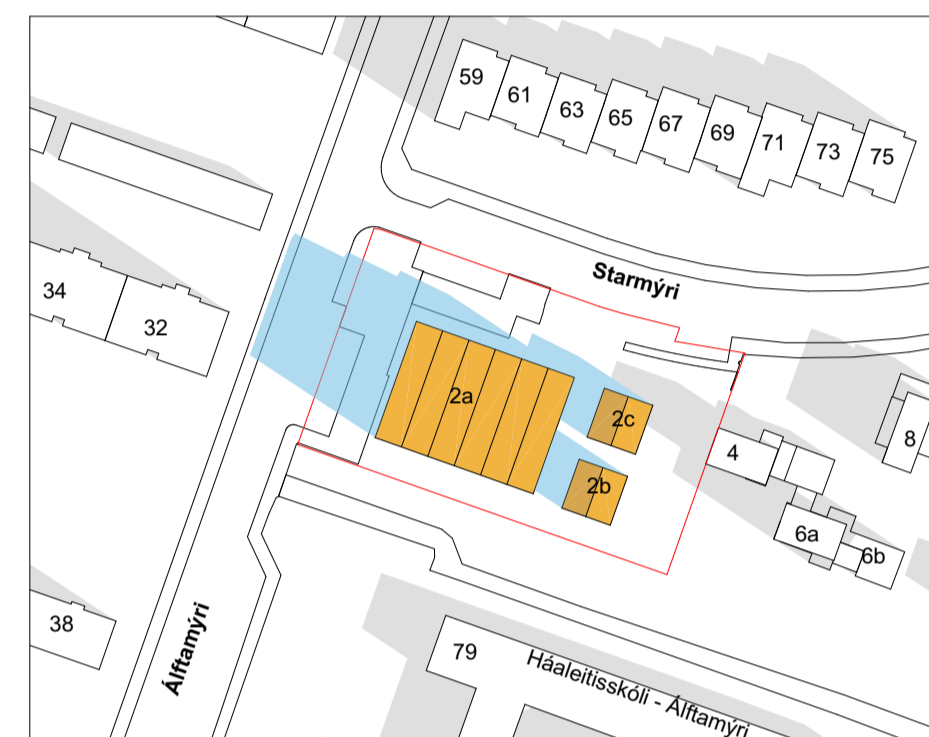
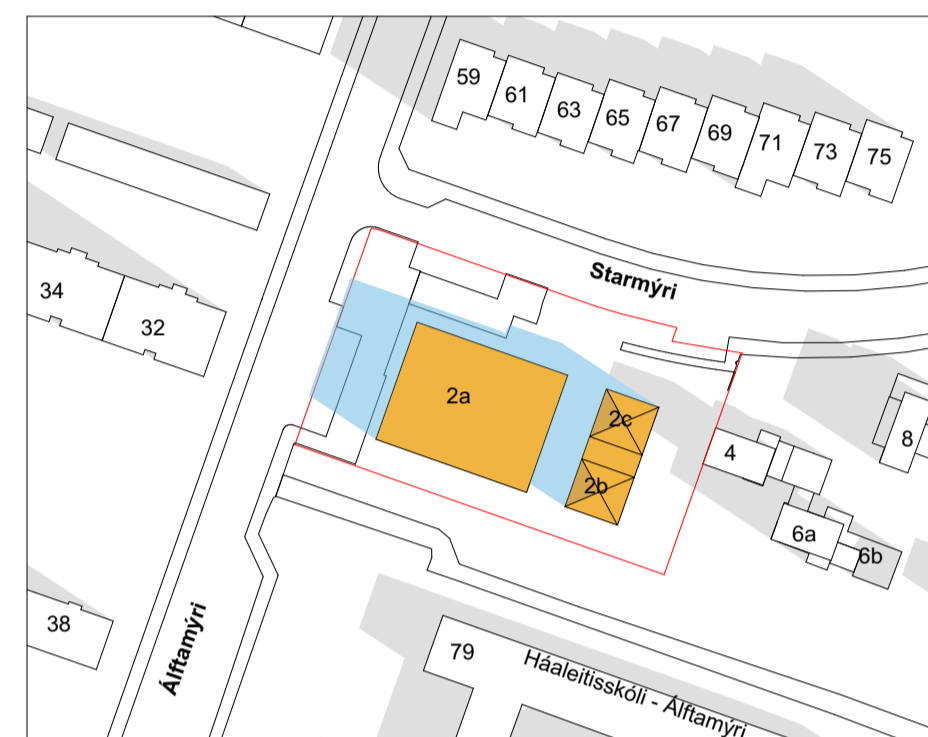
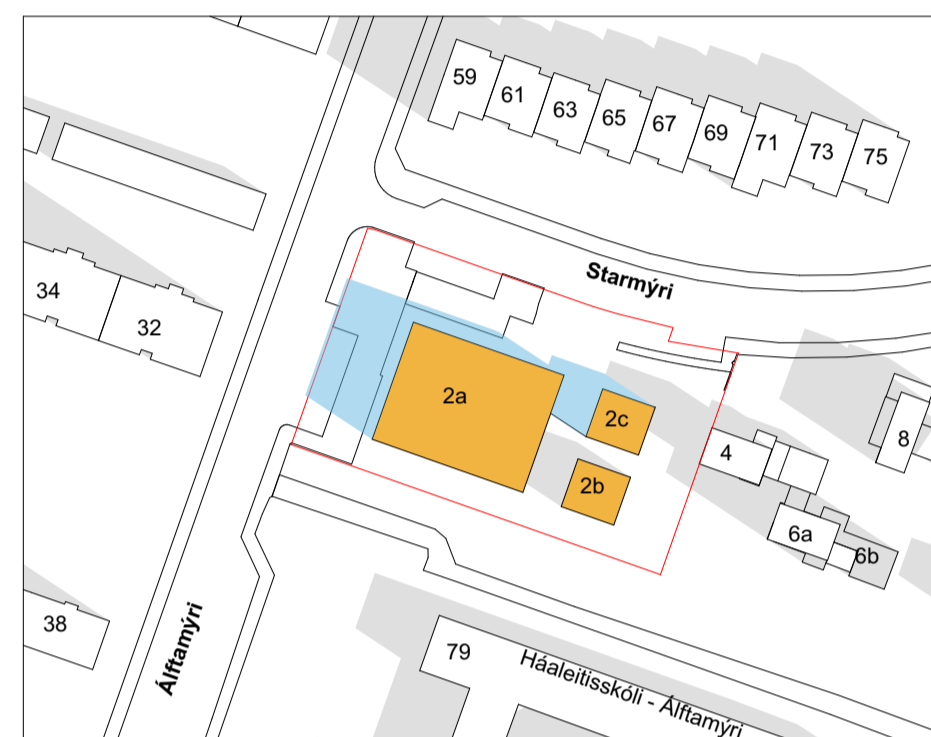
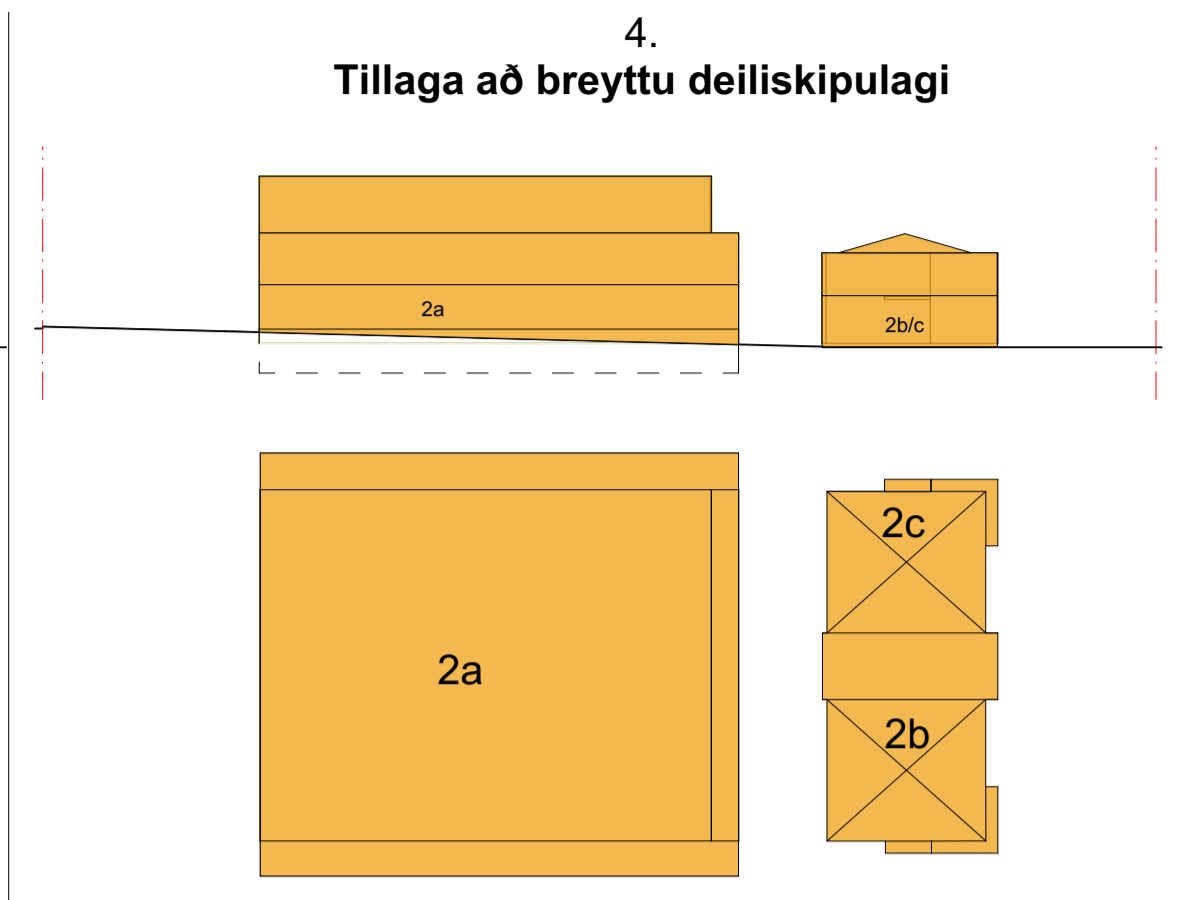
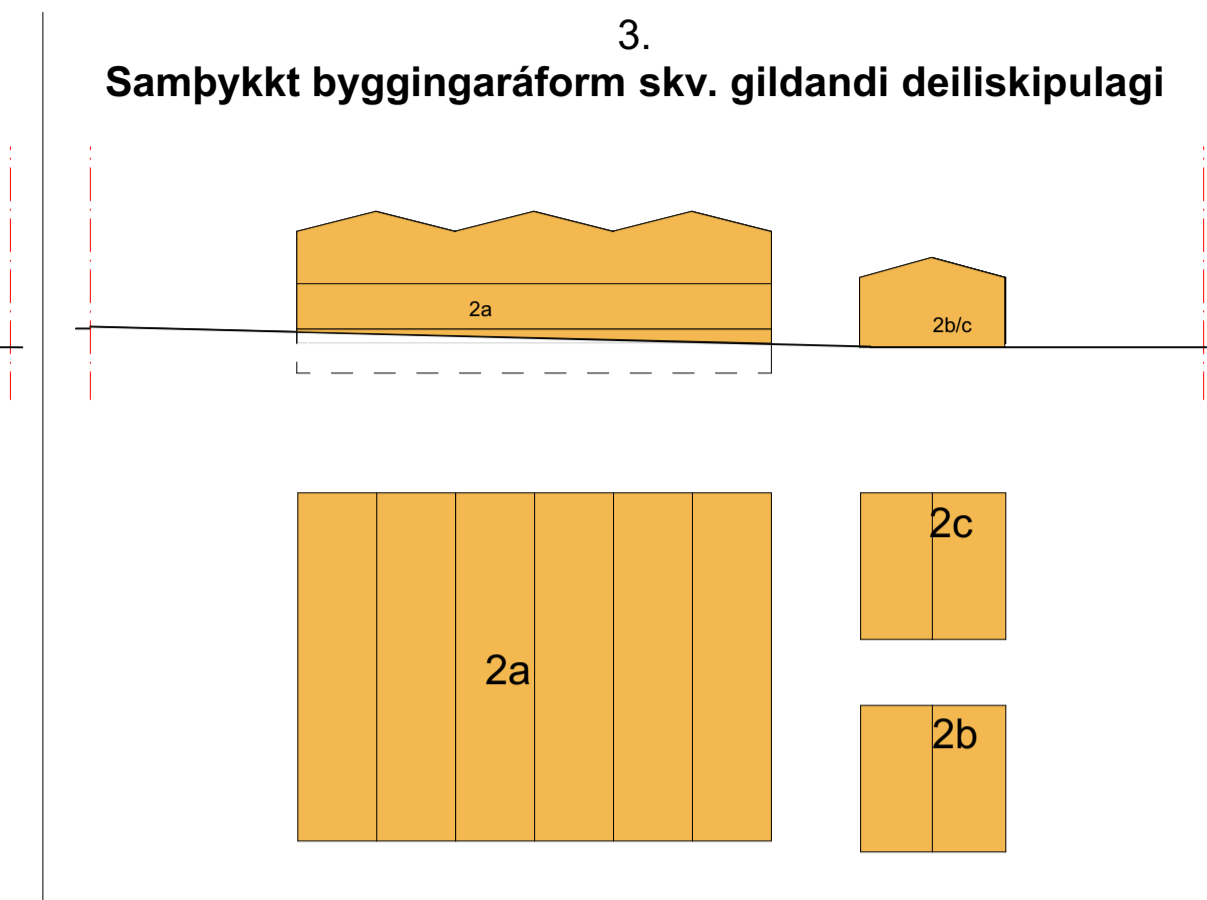
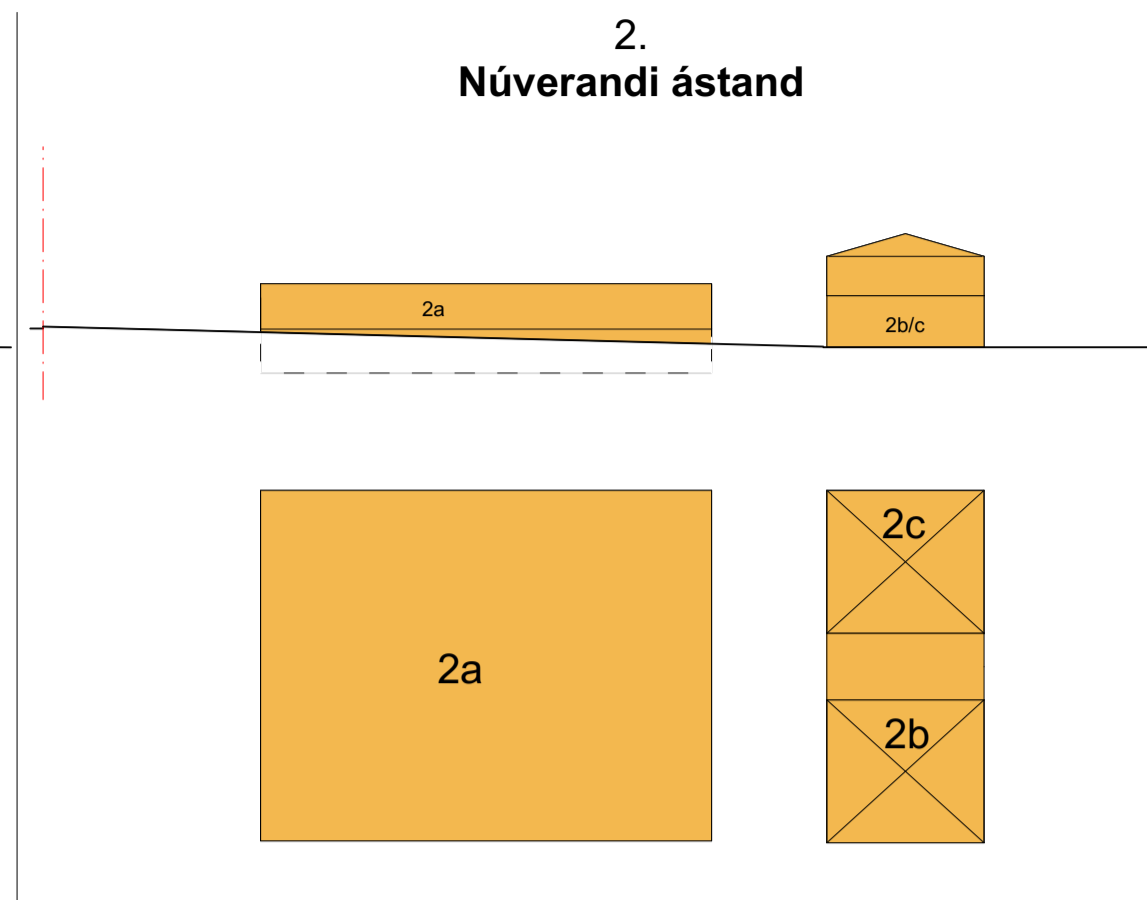
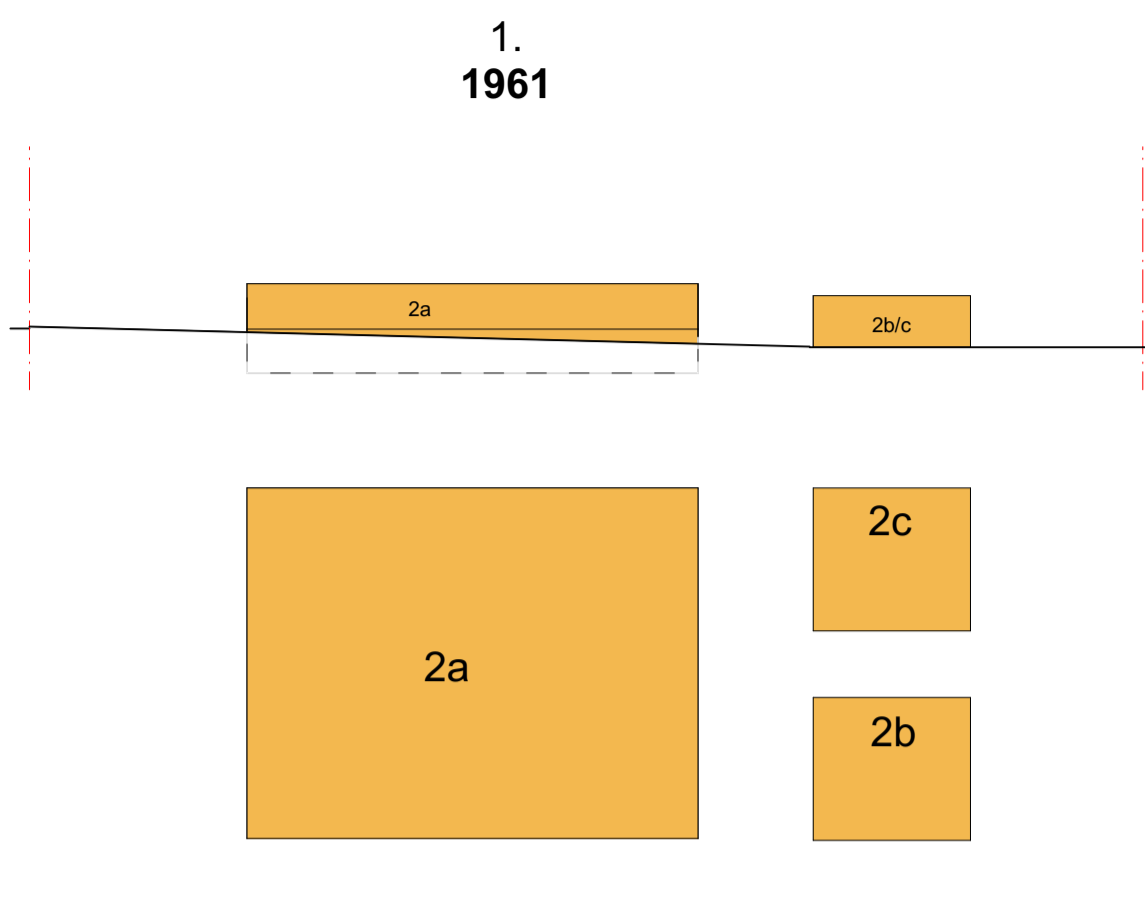
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20__.

STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskiplagi

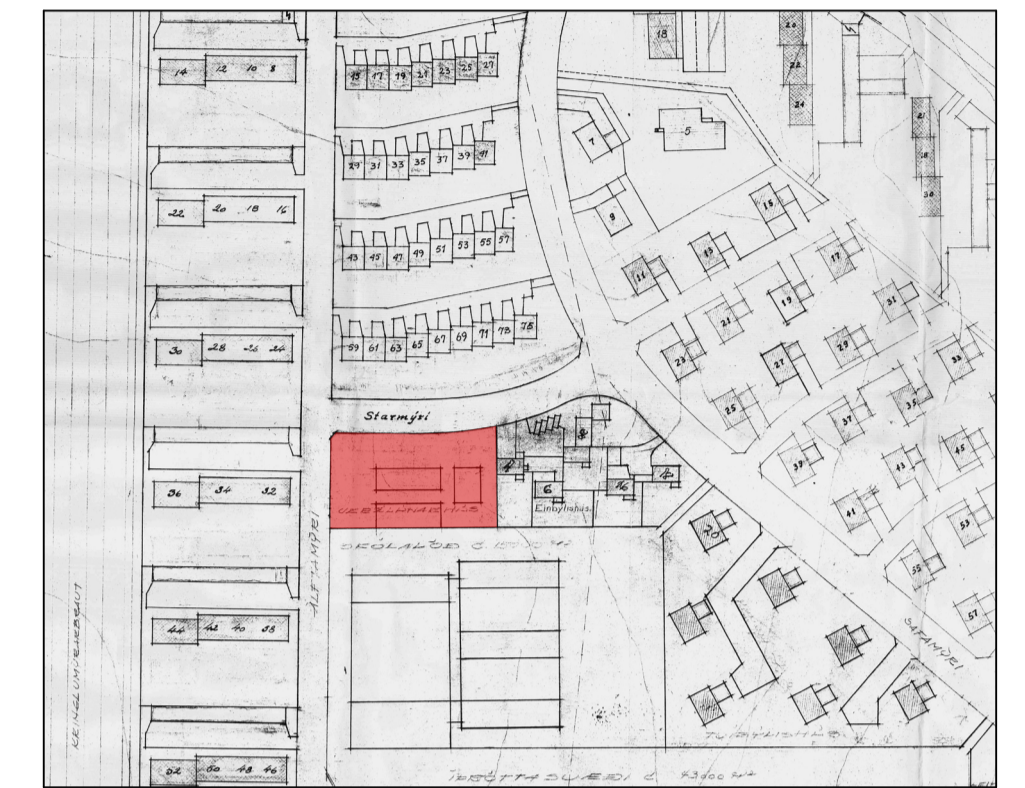
VERK NR.: 190T
VERKHLUTE: "DAGS" 18.02.2020
Deiliskiplag: "MKV:"

PKDM
Bráutarheið 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269





Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000



Úrdráttur úr gildandi deiliskiplagi Safamýri / Álftamýri samþykkt 14.11.61

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

Deiliskiplagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstegar. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með atugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

STARMÝRI 2

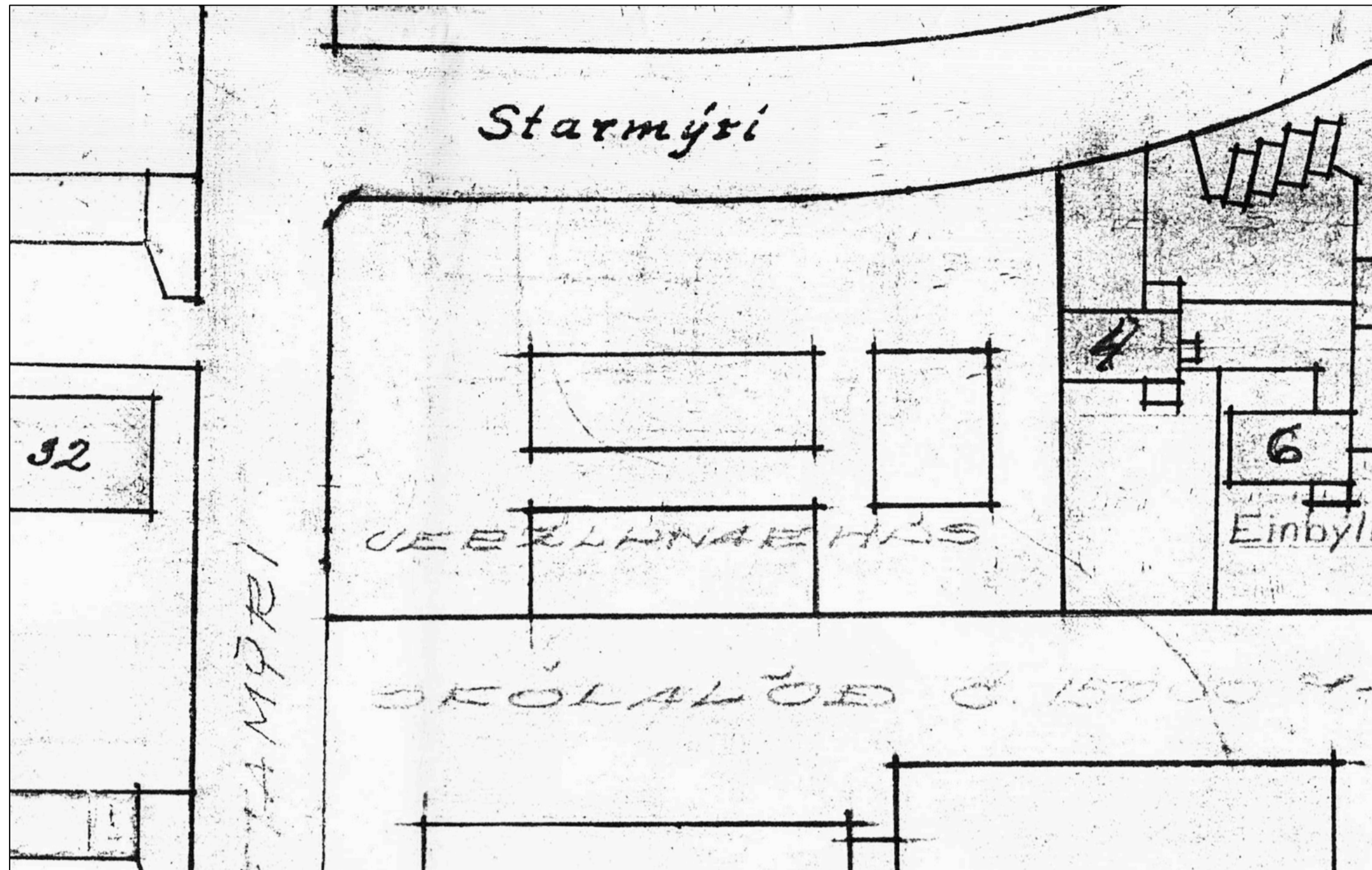
Tillaga að breyttu deiliskiplagi

VERK NR.: 190T
VERKHLUTE: "DAGS" 18.02.2020
Deiliskiplag: "MKV:"

PKDM
Bráutarhóli 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

1. 1961	2. Núverandi ástand	3. Samþykkt byggingaráform skv. gildandi deiliskiplagi	4. Tillaga að breyttu deiliskiplagi

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



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

MKV 1:500

Greinargerð

01 Skipulagslega staða

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

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

Samþykkt í bæjarráði 14.11.1961 - Samþykkt deiliskipulag

Deiliskipulagsuppráttur Aðalsteins Richters dags. febrúar 1960 fyrir Safamýri / Álftamýri

Skýring: Lóð nr. 2 við Starmýri er skilgreind með 3 byggingarreitum fyrir verslunarhúsnæði. Ekki kemur fram byggingarmagn, hæðir eða nýtingarhlutfall lóðar.

Samþykkt á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkurborgar 14.03.1963 - Samþykktir aðalupprættir

- Starmýri 2, aðalupprættir - BN númer: 87/63 Staðgreinir: 1.283.0

Skýring: Afstöðumynd lóðar og 3 einnar hæðar byggingar tengdar saman með yfirbyggðu skyggni.

Samþykkt í Skipulagsnefnd 10.08.1967 og Borgarráði 11.08.1967.

- 362.87 Starmýri 2, viðbygging - BN númer: 823/87 Staðgreinir: 1.283.0- Lagt fram að nýju erindi Mattiasar og Eiríks Sigurðssonar, dags. 15. júlí 1987, ásamt nýjum uppráttum Aðalsteins Richters, breytt 5.8.87.

Skýring: Deiliskipulagsbreyting var gerð fyrir lóð nr. 2 við Starmýri. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með risþaki og kjallara, niðurgrofnun að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvihalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skyggni á öllum hlíðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64. 50 bílastæði á lóð. Eitt bílastæði á hverja 400m².

Aðalupprættir samþykktir á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkur 14.03.1991.

- Starmýri 2, Verslunarhús – Hækkun hússins- BN númer: BN002824 Staðgreinir: 1.283.0

Skýring: Aðalupprættir í samræmi við Deiliskipulagsbreytingu frá 1987. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með risþaki og kjallara, niðurgrofnun að hluta við Starmýri 2A og einnar hæðar byggingu með tvihalla þaki við starmýri 2B og 2C. Einnig var heimild fyrir skyggni á öllum hlíðum húss nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64.

Samþykkt í Skipulagsnefnd 28.08.1995 og Borgarráði 26.09.1995.

- 377.95 Starmýri 2, lóðamál, ofanábygging Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Óttars Halldórssonar og Vigðs Benediktssonar f.h. Ísflex hf., dags. 9.08.95, varðandi lóð nr. 2 við Starmýri. Einnig lagðir fram uppd. Ríkharðs Oddssonar og Sigurðar Hafsteinssonar að ofanábyggingu á húsinu Starmýri 2b og 2c, dags. júlí 1995, ásamt afstöðumynd Aðalsteins Richters, dags. 18.08.95.

Samþykkt. Skipulagsnefnd undirstríkar að samþykktin tekur ekki til aðalrússins á lóðinni (húss A).

Samþykkt í Skipulagsnefnd 23.10.1995.

- 476.95 Starmýri 2, ofanábygging – Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Vigðs Benediktssonar f.h. Ísflex hf., dags. 15.10.95, þar sem óskað er eftir staðfestingu skipulagsnefndar á því að heimilul sé bygging á allt að 5 íbúðum á húsi A við Starmýri 2.

Skipulagsnefnd samþykkir svohlöðandi bókun: „Í samræmi við samþykkt skipulagsnefndar 4.7.1994 og 31.7.95 fellst skipulagsnefnd á að leyfi verði einlyft ofanábygging með allt að fimm íbúðum á hús merkt A á upprætti A. Richter, dags. 18.08.95, með þeim fyrirvarum sem koma í fyrri samþykktum skipulagsnefndar og bréfi umsækjanda, dags. 15.10.95.“

03 Lóð og lóðarstærð

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

04 Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina Starmýri 2

Lýsing á breytingu

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

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Starmýri 2 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB). Starmýri 2 er skilgreind sem nærbjónustukjarni þar sem heimilt er að hafa blandaða starfsemi íbúða, gistirýma í flokki I-III, verslun og þjónustu opna almennings. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að styrkja verslun og þjónustustarfsemi hverfisins með vönduð og vel hönnuðu verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð (1. hæð) á horni Starmýrar og Álftamýrar fyrir litla verslun eða þjónustutengda starfsemi sem opin er almenningsi í góðri tengingu við almenningsstorg á horninu. Einnig er gert ráð fyrir húsnæði fyrir verslun, þjónustu, skrifstofur eða vinnustofur í kjallara með stórum glugga að litlum niðurgrofnun garði sem snýr að Álftamýri. Þar verður gert ráð fyrir góðu inn sæi og aðgengi í kjallaramið frá gangstétt. Einnig gerir deiliskipulagið ráð fyrir fegur lóðar og bættu aðgengi almennings meðfram lóð.

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

05 Starmýri 2A

Byggingarheimildir

Heimilt er að hækka hús svo það verði alls 3 hæðir auk kjallara.

Heimild er fyrir nýjum byggingarreit fyrir útbýggðar svalir og skjólveggi á norður- og suðurhlíð byggingar.

Heimilt er að grafa niðurgrofnun í góðu hæð og kjallargólf við vestrhlíð til að auka birtu og ásynð í kjallara.

Hæðir

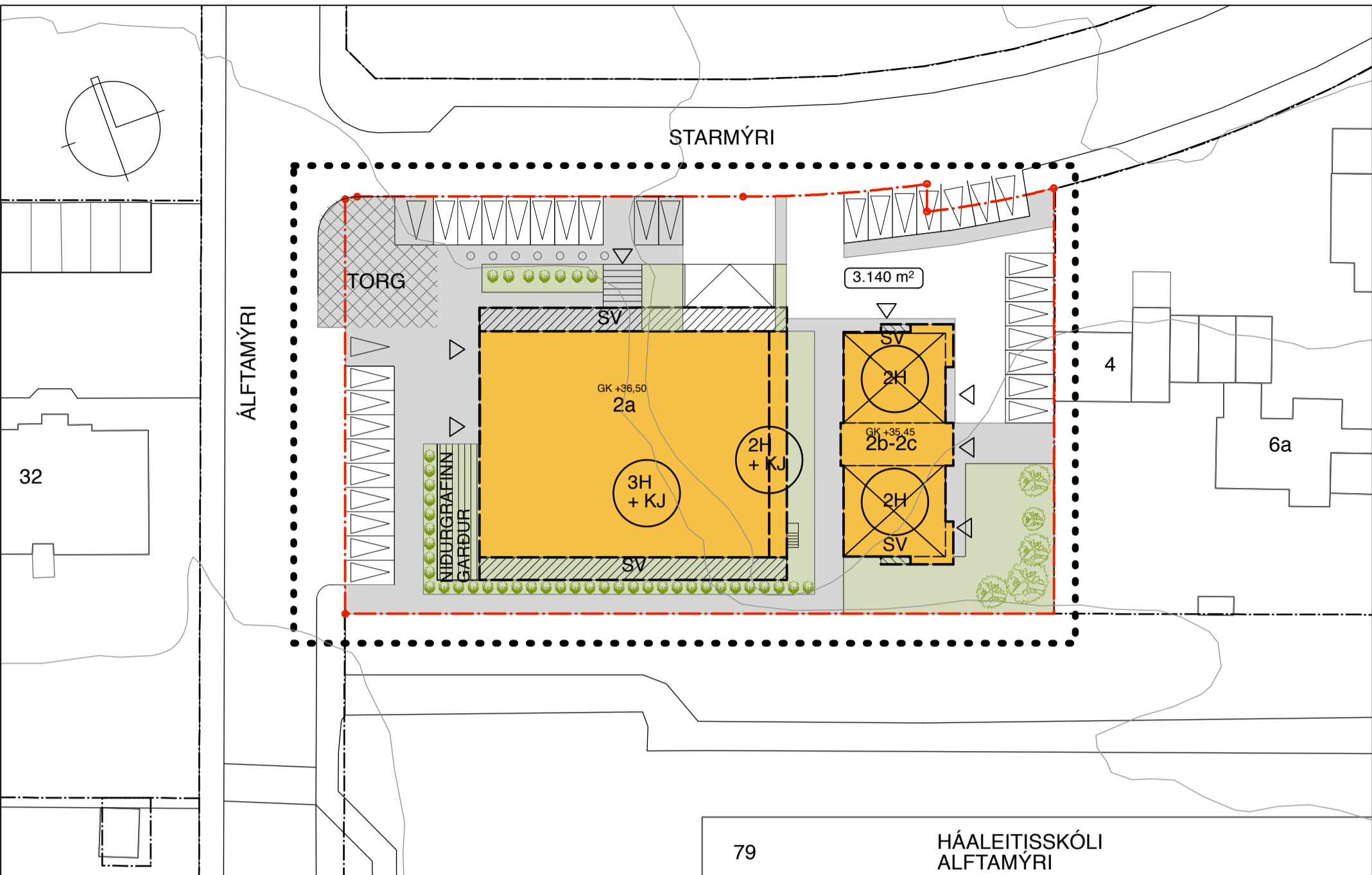
Hámarkshæðir koma fram á skilmálsneðingunni. Heimilt er að hlutar byggingar s.s. lyftustokkur og annar tæknibúnaður á þaki fari upp fyrir hámarksþæðarkóta, allt að 1m.

Notkun

Húsnæðið verður blanda af íbúðahúsnæði, verslun og þjónustu ásamt nými fyrri atvinnustarfsemi sem samræmist búsetu og notkunarskilgreiningum gildandi Aðalskipulags s.s. skrifstofum og vinnustofum. Á fyrstu til þriðju hæð er gert ráð fyrir íbúðum, að hámarki 19 talsins. Á 1. hæð og kjallara er gert ráð fyrir allt að 400m² atvinnustarfsemi. Á horninu sem snýr að Starmýri og Álftamýri verður á jarðhæð rými fyrir verslun, þjónustu eða lítinn veitingarekstur t.d. kaffihús eða bakari. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslurými fyrir íbúðir og lagerymi, bílskurum og blandaða atvinnustarfsemi skrifstofa, vinnustofa, verslunar og þjónustu. Sá hluti kjallara sem snýr að Álftamýri verði aðgengilegur frá Álftamýri, með góðum gluggafötum og niðurgrofnun garði framan við gluggafamhlíð.

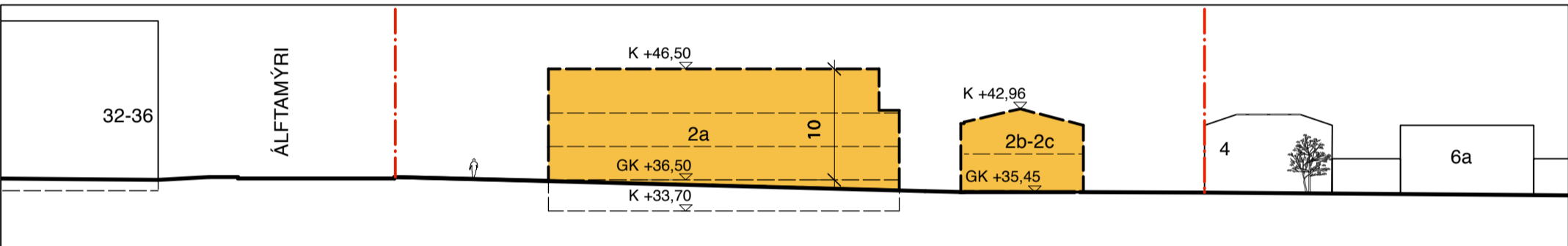
Íbúðir

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



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

MKV 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálsneðing

MKV 1:500

06 Starmýri 2B og 2C

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

07 Lóð

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

08 Bíla- og hjólastæðaskilmálar

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

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

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

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

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

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

Gera skal ráð fyrir skammtímaþæðum reiðhjóla fyrir gesti og víðskiptavini við torg á horni Starmýrar og Álftamýrar.

09 Byggingarreitir, lóðarmörk og hæð lands við lóðarmörk

Málsætta byggingarreiði og lóðarmörk ber að finna á útgefnu mæliblaði. Hæð lóðar við lóðarmörk ber að finna á útgefnu hæðarblaði.

10 Byggingarmagn og nýtingarhlutfall - Talfa

Lóð / hús nr.	Lóð m ²	byggingarmagn fyrir breytingu brúttó m ² skv. samþykktum aðaluppráttum	N-hlf. skv. samþykktum aðaluppráttum	byggingarmagn eftir breytingu brúttó m ²	byggingarmagn leyflegt hámark (skv. breytingu)	N-hlf. nýtt	íbúða- fjöldi	Skilmálar:					
		Íbúðar húsn. m ²	atv. húsn. m ²	samt. húsn. m ²	A rými	B rými	A+B rými						
Starmýri 2A	572,35	1.230,1	1.802,45	2.814,0	400,0	3.214,0	2.960	260	3.214	16-19	Heimilt er að byggja þrjár hæðir með flötu eða lítið hallandi þaki auk kjallara, alls 10m yfir aðalgólf (GK+36,50). Heimild fyrir útbýggðum svölum með skjólveggjum á norður- og suðurhlíð. Heimild fyrir einnar hæðar byggingu með svölum til vesturs. Heimilt er að grafa niðurgrofnun garði í sömu hæð og kjallargólf við vestrhlíð. Heimilt er að hlutar byggingar s.s. lyftustokkur og annar tæknibúnaður á þaki fari upp fyrir hámarksþæðarkóta, allt að 1m. Heimild er fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð og kjallara fyrir verslun, þjónustu, skrifstofur og vinnustofur. Heimild fyrir íbúðum á jarðhæð og ein hæðum. Í kjallara er heimild fyrir geymslurými íbúða og atvinnustarfsemi ásamt 2 bílskurum. Gerð er krafa um að íbúðastærðir og gerðir verði fjölbreyttar. Gera skal ráð fyrir íbúðum frá tveggja- til fjögurra herbergja að stærð. Ekki er heimilt að ein íbúðagerð fari yfir 50% í hlutfalli af heildarfjölda íbúða í byggingu nr. 2a.		
Starmýri 2B	248,8	0	248,8	248,8	0	248,8					4	Tveggja hæða bygging. Byggingin telst fullbyggð og fellur skv. samþykktum aðaluppráttum inn í nýtt deiliskipulag. Þar er heimilt að hafa íbúðir á 1. og 2. hæð.	
Starmýri 2C	129,4	104,2	233,6	233,6	0	233,6	482,4	40	522,4				
Starmýri 2	3.140	950,55	1.334,3	2.284,85	3.296,4	400,0	3.696,4	3.442,4	300	3.736,4	1,19	19-23	Á horni Starmýrar og Álftamýrar er gert ráð fyrir torgi fyrir almennings með möguleika á útveitingum. Á torginu skal vera vönduð setaðstaða og góð aðstaða til geymslu á reiðhjólum. Gerð er krafa um skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri. Málvagi er að gangstétt vestan megin Starmýrar 2A verði breið til að auka gæði útirýmis og gangandi vegfarenda og kvíð er um gönguleið meðfram götu og bílastæðum á norðurhlíð lóðar. Almenn skal gera ráð fyrir vönduðum lausnum í landslagshönnun, yfirborðsfrágangi og lýsingu á lóð. Gerð er krafa um snyrtilegan frágang á sorpaðstöðu heimila og atvinnuhúsnæðis innan lóðar.
hlutfall íb./atv.		41,6%	58,4%		89,2%	10,8%							

Viðbótar-byggingarmagn miðað við samþykktá aðalupprætti: 2.284,85 - 3.736,4 = 1.451,55 m²



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000

SKÝRINGAR / TÁKN

BYGGINGAREITUR

BYGGINGAR UTAN LÓÐAR

BYGGINGARREITUR FYRIR SVALIR

NIÐURGRAFINN GARÐUR

GRAS / GRÓÐURSVÆÐI

GANGSTÉTT INNAN LÓÐAR

TORG

LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2

LÓÐAMÖRK UTAN LÓÐAR

MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

KVÓÐ UM GÖNGULEIÐ

FJÖLDI HÆÐA

LÓÐARSTÆRÐ

STAÐSETNING BÍLASTÆÐA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann

_____20___ og í _____ þann

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Sjómartíðinda þann _____ 20__.

STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

VERK NR.: 1901
DAGS: 12.09.2019
VERKLOUT:
Deiliskipulag
MKV: 1:500 (A1)

PKðM
Bráttarhóll 4, Reykjavík 105 Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkm@pkm.is www.pkm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 000455-5269
Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

B: 27.02.2020
A: (13.11.2019)
Breyting

01

- B

UMSÖGN

Varðar: Deiliskipulagsbreyting - athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn PKdM Arkitekta ehf. dags. 18. júlí 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Safamýri/Álftamýri vegna lóðar nr. 2 við Starmýri. Í breytingunni felst að hækka hús nr. 2a um tvær hæðir frá núverandi ástandi og bæta við byggingarreit til vesturs fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem snýr að Álftamýri. Breytingin gerir ráð fyrir að á lóðinni verði heimild fyrir íbúðir, verslunar- og þjónustustarfsemi og aðra atvinnustarfsemi sem samræmast notkunarskilgreiningum í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Auk þess er gert ráð fyrir breytingum á lóð og nýjum bílastæðaskilmálum í samræmi við áherslur Aðalskipulags, samkvæmt uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 12. september 2019, síðast br. 27. febrúar 2020. Einnig eru lagðir skýringar- og skuggavarpuppdr. dags. 19. september 2019. Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: 11 íbúar að Álftamýri 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 dags. 27. janúar 2020, Ragnheiður Bragadóttir f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 29. janúar 2020, Erla Hafrún Guðjónsdóttir dags. 29. janúar 2020 og Guðmundur B. Ólafsson f.h. eiganda og íbúa Starmýri 4 og 8 dags. 29. janúar 2020. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. janúar 2020 og er nú lagt fram að nýju ásamt skuggavarpuppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 18. febrúar 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. febrúar 2020.

Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020. **Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir/umsögn:**

Ragnheiður Bragadóttir f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 29. janúar 2020,
Guðmundur B. Ólafsson f.h. eiganda og íbúa Starmýri 4 og 8 dags. 29. janúar 2020,
Erla Hafrún Guðjónsdóttir dags. 29. janúar 2020 og
11 íbúar að Álftamýri 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 dags. 27. janúar 2020.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- Röskun á heildarásýnd á þegar fullbyggðu og skipulögðu rólegu hverfi
- Aukning á skuggavarp
- Aukning umferðar í hverfinu vegna stækkunar verslunarhúsnæðis og byggingu íbúða
- Öryggi gangandi vegfaranda, t.a.m. barna sem þvera Safamýri og Álftamýri til að fara í skóla
- Fjöldi bílastæða verði ekki nægur
- Efasemdir um hvort þjónusta fái þrifist á lóðinni í ljósi afdrifa þjónustukjarnans (fyrir á árum)
- Villandi staðhæfing um torg, og um gott svæði til útivistar á lóð nr. 2 við Starmýri
- Fjárhagslegur skaði íbúa sem fyrir eru á svæðinu
- Ónæg kynning á deiliskipulagsbreytingu

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Ragnheiðar Bragadóttur f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 29. janúar 2020:

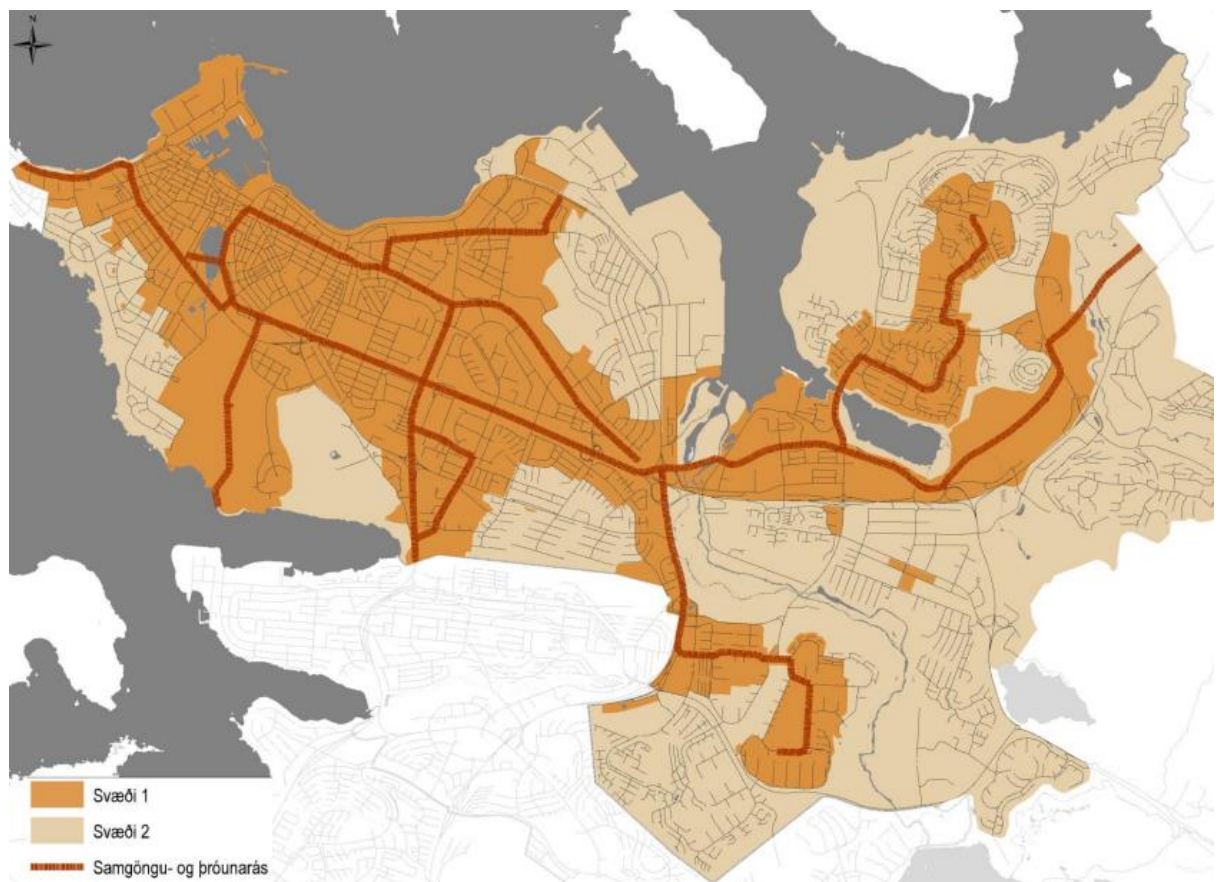
1.

Hverfið er byggt upp af fjölbýlishúsum á afmörkuðum lóðum, umhverfis lægri raðhús og einbýlishús. Það er löngu fullskipulagt og fullbyggt, rólegt, gróíð og gamalt. Þessi stóra bygging, sem hér er gert ráð fyrir, er alger innrás inn í það umhverfi, raskar öllu jafnvægi hverfisins og heildarásýnd, og er eyðilegging á fallegu og friðsælu umhverfi íbúanna. Fyrirhuguð bygging verður eins og Morgunblaðshöllin við Ingólfstorg, skipulagsslys, troðið af fullkomnu skeytingarleysi inn í rótgróíð og löngu fullbyggt hverfi, alltof stór fyrir umhverfið og hefur í för með sér kæfandi lokun. Við mótmælum því harðlega þessum fyrirætlunum.

1.1

Öngbveiti í bílastæðamálum: Fyrir eru 6 íbúðir í fjórum húsum við Starmýri. Fyrir nokkrum árum var leyft að opna útganga frá raðhúsum við Álftamýri út í Starmýri. Þar af leiðir að nú eru öll bílastæði í götunni nýtt og horfir til vandræða þegar einhver íbúanna heldur samkvæmi. Því gengur engan veginn upp að bæta við í götunni 19 nýjum íbúðum án þess að þeim fylgi eitt einasta bílastæði. Það mun valda algeru öngbveiti í götunni og með því skerða lífsgæði íbúanna verulega. Fjölgun hjólastæða breytir engu þar um.

Svar: Lóð Starmýrar nr. 2 a-c er innan svæðis 1 (sjá kort 1) eins og Reykjavík er nú afmörkuð með hliðsjón af *samgöngu og þróunarás* (Borgarlínu) samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík í nýllegri Bíla og Hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019:



Kort 1: afmörkun svæða 1 og 2, bls. 6



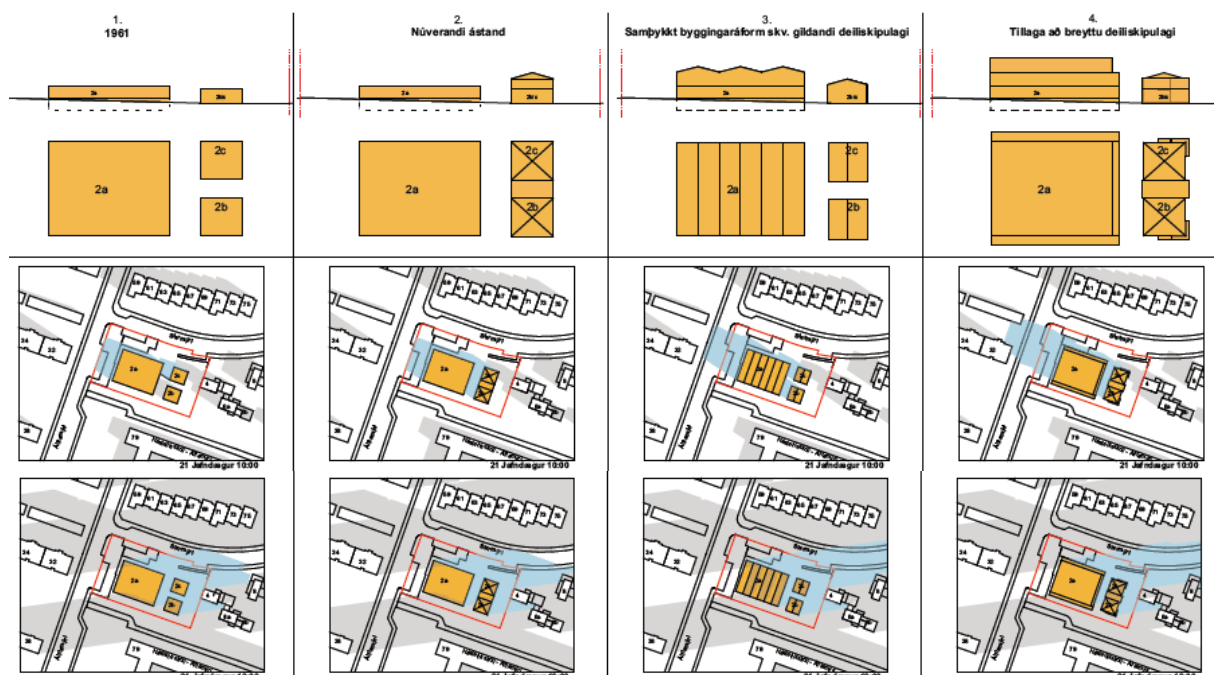
Samkvæmt auglýstu deiliskipulagi verða 32 bílastæði á lóð nr. 2 við Starmýri. Fjöldi íbúða verður 19-23 eftir uppbyggingu sem kalla á um 12 bílastæði (almenn viðmið skv. ofangreindum reglum) en 17 bílastæði sé miðað við hámarks viðmið. Ljóst er að ríflegur bílastæðafjöldi er því til staðar innan lóðar. <https://reykjavik.is/thjonusta/bila-og-hjolastaedastefna> (sótt 20.02.2020)

Erfitt er að fallist á að öngbveiti skapist í bílastæðmálum þó gestaboð dragi að akandi gesti. Ekki er óeðlilegt í slíkum tilfellum að menn þurfi að leggja aðeins frá áfangastað svo sem við skólann og íþróttahúsið. Ómögulegt er að koma í veg fyrir með öllu bílastæðaskort í hverfinu sem og í öðrum hverfum borgarinnar skapist slíkt ástand tímabundið. Í þessu samhengi má benda á að bílastæði almennt í borgarlandi er ekki óþrjótandi auðlind og ekki sjálfgefið að ganga að lausu bílastæði vísu í vaxandi borg.

1.2

Skuggamyndun er mun meiri en gefið er til kynna: Á uppdráttum er aðeins sýnd skuggamyndun um hásumar og jafndægur og ekki lengur en til kl. 17 síðdegis. Enn meiri skuggamyndun verður eðli málsins samkvæmt utan þess tíma, á kvöldin og þegar sólargangur er skemmstur, og er undarlegt að sýna hana ekki.

Svar: Skipulagsfulltrúi bað um ítarlegri skuggavarpsgögn (dags. 18.02.2020) sem eru birt í heild sinni neðst í skjalinu í viðauka. Bætt var við tveimur afstöðum við þær sem voru grenndarkynntar (raðir 3 og 4) til að gefa hagsmunaaðilum gleggri mynd af aðstæðum, þ.e.a.s. upprunalegt horf frá 1961 (röð 1) og Núverandi ástand (röð 2). Þá var bætt við tíma kl. 19 að kvöldi. Skuggi sem byggingamassar á lóð nr. 2 við Starmýri var litaður ljósblár svo hægt væri að glöggva sig betur á breyttu skuggavarpri miðað við aðra byggingarmassa í næsta nágrenni:



Helst gætir aukins skuggavarps á lóð nr. 32 – 36 við Álftamýri (nr. 32) árdegis kl. 10 á jafndægri. Á hádegis og síðdegis gætir ekki aukins skuggavarps á nágrennalóðir miðað við núverandi ástand.



Síðdegis á jafndægri fellur skuggi af auknu byggingarmagni á götur í borgarlandi. Nokkur skuggi fellur á bakhluta lóða við raðhús nr. 65 – 71 við Álftramýri kl. 17 síðdegis á jafndægri, en þó víkjandi að mati skipulagsfulltrúa. Áhrif aukins skuggavarps á sumarsólstöðum á næsta nágrenni vegna uppbyggingar á lóð nr. 2 við Starmýri er hverfandi að mati skipulagsfulltrúa.

Á meðal stærstu áhrifa uppbyggingar á grennd sína í grónum hverfjum er aukið skuggavarpíð á jafndægri þegar sólargangur er jafnan stuttur og sólin lágt á lofti. Íbúar í grónum hverfum geta ekki vænst þess að næsta byggð taki engum breytingum frá þeim degi flutt er í hverfið.

Allar afstöður breytts skuggavarps árdegis og síðdegis, á jafndægri og sumarsólstöðum má sjá á uppdráttum (dags. 18.02.2020) neðst í viðauka.

1.3

Villandi staðhæfing um torg: Hugmynd um „torg“ er vægast sagt óraunhæf, enda er þetta ekki torg, sem sýnt er á uppdráttunum, heldur lítið götuhorn, sem auk þess er ætlað sem hjólageymsla. Hugmyndir um bakarí/kaffihús og viðveru fólks þar á götuhorninu undir beru lofti ofan í gatnamótum og innan um hjólin ganga ekki upp. Allt umhverfis er fólk með sína garða, sem það notar til útivistar, og því ekki nokkur þörf á þessu kaffihúshorni. Í Starmýri 2 var áður verslunarkjarni, og mörg ár síðan hann lagðist af. Sama gildir um bakarí, söluturn o.fl. þjónustu, sem þarna var. Það gekk einfaldlega ekki, enda er rótgróinn verslunarkjarni nú þegar í hverfinu, Miðbær, þar sem sækja má alla þjónustu, þ.á m. bakarí með kaffihúsi, auk þjónustukjarnans í Austurvei. Ef það væri grundvöllur fyrir kaffihúsi þarna á horninu væri það löngu komið. Málið er að það hefur þegar sýnt sig, að engin svona þjónusta þrífst á þessum stað og er það fullreynt. Meira að segja virðist Miðbær eiga undir högg að sækja, hvað þá Starmýri 2a. Og ekki styrkir það möguleika á að vera með þjónusturekstur á þessu ör-horni að á undanförunum árum hefur allur Ármúllinn verið að byggjast meira upp í þessum anda og stutt er í verslanir og þjónustu á Suðurlandbraut og í Kringlunni. Hugmyndir um verslunarkjarna, hugsanlega með kaffihúsi, í Starmýri 2a eru því algerlega óraunhæfar.

Svar: Lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð samkvæmt þjóðskrá. Réttur lóðarhafa á uppbyggingu og þróun innan eigin lóða er töluverður en uppbyggingin verður vissulega að ganga að skilmálum gildandi aðalskipulags og taka tillit til nærliggjandi byggðar. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar er útlustuð skipulagsleg staða Starmýri 2: lóðin er skilgreind sem nærþjónustukjarni þar sem heimilt er að hafa blandaða starfsemi íbúabyggðar, verslun og þjónustu. Ekki er hægt að fullyrða að svo komnu máli hvort hugmyndir um bakarí og kaffihús eða annan þjónusturekstur sé algerlega óraunhæf aðgerð að hálfu lóðarhafa.

Skipulagsfulltrúi er opin fyrir hugmyndum lóðarhafa að gera hornsvæði lóðarinnar (*ör-horni*) hærra undir höfði í formi lítils torgs (sem er eftir allt að mestu innan eigin lóðamarka) með setaðstöðu, opna öllum almenningi. Íbúum við Starmýri og Álftamýri líkt og öðrum borgarbúum er frjálst að halda sig innan lóða og garða við útivist umfram aðra staði kjósi þeir svo.

1.4

Villandi staðhæfing um gott svæði til útivistar með lággróðri: Nú þegar er mun betra og stærra rými á svæðinu, en tillögurnar gera ráð fyrir, með gróðri og möguleikum til útivistar ef áhugi væri fyrir því. Fyrirhugaðar breytingar eru því algerlega ónauðsynlegar til að ná þessu markmiði og í raun til hins verra.

Svar: Skipulagsfulltrúa er ekki ljóst hvað sé villandi við framsetningu deiliskipulagstillögunnar. Lóðin að Starmýri nr. 2 er í einkaeigu. Lóðarhafar hafa hinsvegar reynt að feta vist einstigi við frumhönnun uppbyggingar á lóðinni að halda ásýnd hennar opinni. Ráða má af skilmálum að lóðarhafar sýna metnað við uppbyggingu á lóðinni og halda aðgengi almennings meðfram lóð opnu og leggja til fegrun hennar. Lagt er upp með vandaða landslagshönnun, yfirborðsfrágang og lýsingu á lóð, t.a.m. fjölbreyttum lággróðri og runnagróðri meðfram göngustígum.

1.5

Fjárhagslegur skaði íbúa sem fyrir eru: Fyrirhuguð bygging skerðir verulega umhverfi húss okkar, sem er einbýlishús, og lætur það líta út eins og hálfgerðan kofa í samanburði við fyrirhuguð stórhýsi nokkra metra í burtu. Það ásamt því sem sagt er hér að ofan mun rýra verulega verðgildi húss okkar. Það gengur ekki að borgin sé þannig að gefa réttindi á kostnað annarra.

Svar: Ekki er gert lítið úr áhyggjum borgarbúa yfir eignum sínum þar sem ævisparnaður meginþorra fólks liggur í fasteignum. Erfitt er að fallast á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitasjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdarðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

1.6

Ónæg kynning: Hér er á ferðinni það stórt mál að eðlilegt er að kynna það fyrir öllum íbúum Starmýrar og Álftamýrar. Það hefur ekki verið gert.

Svar: Það var mat skipulagsfulltrúa að uppbygging sú sem deiliskipulagsbreytingin útlistar hafi ekki kallað á ítarlegri kynningu og samráð en kemur fram í VIII. kafla 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (*gerð deiliskipulags, kynning og samráð*). Deiliskipulagsbreyting sem þessi er það yfirgripsmikil að hún er kynnt í formi auglýsingar en skipulagsfulltrúi ákvað einnig (aukalega) að senda hagsmunaaðilum í næsta nágrenni lóðarinnar kynningarbréf.

1.7

Undirrituð hefur búið í Starmýri frá barnsaldri, eða yfir hálfa öld, og þekkir hverfið vel og þróun þess. Hverfið er löngu fullbyggt, en ekki að verða fullbyggt eins og segir í kynningu. Upphaflega var þjónustukjarni í Starmýri 2 sem ekki er hægt að endurlífga. Það má því segja að hverfið sé nú nær eingöngu íbúðahverfi, með góðum þjónustukjarna yst í hverfinu, þ.e. Miðbæ, og er hverfið furðu rólegt miðað við hve stórar umferðaræðar liggja umhverfis það. Með fyrirhuguðum framkvæmdum verður þetta eyðilaggt. Við mótmælum því fyrirhuguðum framkvæmdum harðlega, eins og áður segir.

Svar: Ekki er fallist á að fyrirhuguð uppbygging innan lóðar nr. 2 við Starmýri eyðileggi hverfið eða þau gæði sem hverfið býður upp á. Eins er ekki hægt að fallast á þá fullyrðingu að hverfið sé löngu fullbyggt. Ekki er fallist á að verið sé að endurlífga þjónustukjarna í þeirri mynd sem hann var fyrir nokkrum áratugum og má finna yst í hverfinu (Miðbæ). Verið er að breikka grunn að gæðum byggðar sem útlistað er í gildandi aðalskipulagi (markmið og framtíðarsýn, A-hluti) með blöndu íbúða, þjónustu, skrifstofu og vinnustofa á lóðinni.



Athugasemdir Guðmundar B. Ólafssonar f.h. eiganda og íbúa Starmýri 4 og 8 dags. 29. janúar 2020:

2.

Við sem íbúar og eigendur að Starmýri 4 og Starmýri 8 lýsum okkur algjörlega andvíg fyrirhuguðum breytingum.

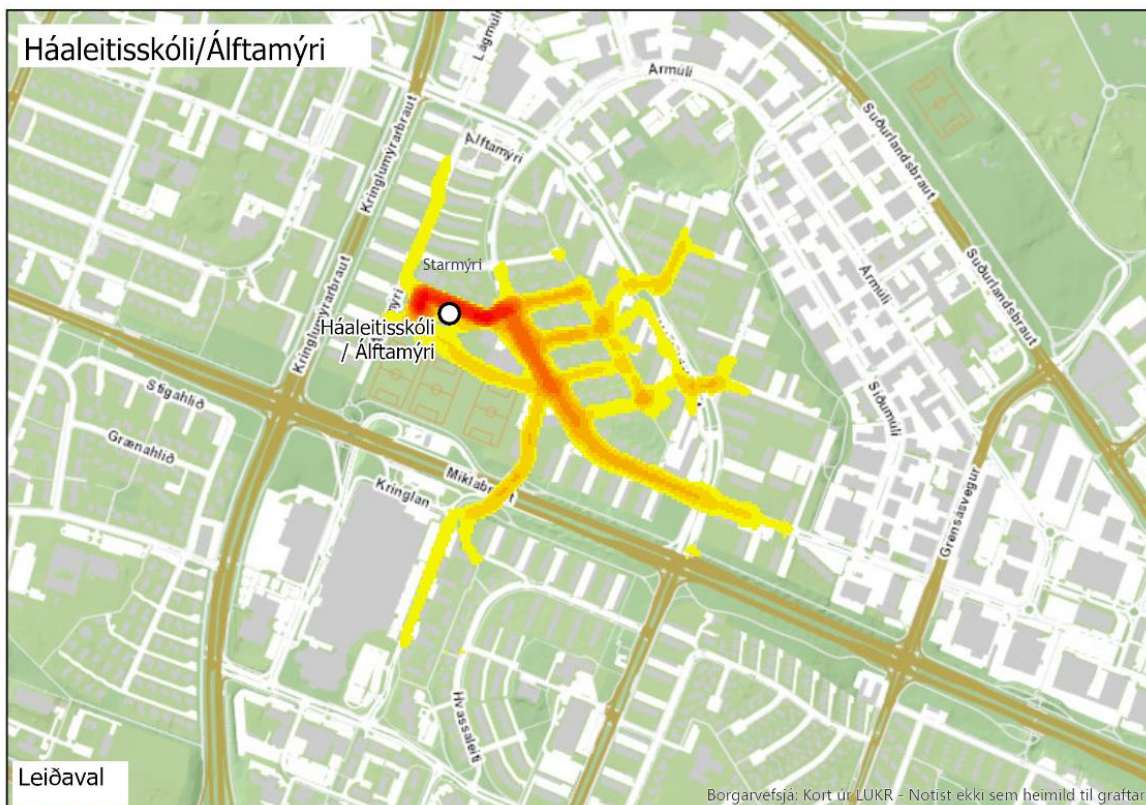
2.1

Í fyrsta lagi teljum við að breytingin, sem felur í sér að leyft verði að byggja tvær hæðir ofan á Starmýri 2 með 16-19 íbúðum, verði íbúum götunnar til mikilla ama. Breytingin er sérstaklega íþyngjandi þar sem umferð mun aukast til muna. Gatan er lítil og ber engan veginn þá umferð sem mun skapast. Þá verður ljóst að gatan mun fyllast af bílum sem gerir umferð þunglamalegri og mun hættulegri bæði gagnvart akandi og þá sérstaklega gangandi vegfarendum hverfisins. Börn þvera götuna bæði við Safamýri og Álftamýri til að fara í skóla og stunda tómstundir. Þá er augljóst að verulegt vandamál verður með bílastæði í götunni.

Svar: Þrátt fyrir að bílastæðum sé ekki fjölgað frá núverandi fjölda er fjöldi bílastæða eftir sem áður í samræmi við viðmið um fjölda bílastæða á lóð miðað við áætlaða notkun. Bent er á svör við athugasemd nr. 1.1 varðandi nánari umfjöllun um bílastæðamál.

Núverandi umferð á Safamýri er 4-5,5 þúsund ökutæki í þversniði á sólarhring eftir því hvar í götunni en núverandi umferð á Starmýri og Álftamýri er aðeins brot af þeirri umferð. Áætluð viðbótarumferð vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð nr. 2 við Starmýri er um 100-150 ökutæki á sólarhring þannig að hlutfallslega má ætla að aukning umferðar á Starmýri sé nokkur vegna breyttrar notkunar og aukins byggingarmagns.

Eftir sem áður er áætluð heildarumferðin vel innan allra marka um það sem eðlilegt telst fyrir götur eins og Starmýri, Álftamýri og Safamýri. Breytingin er því ekki talin hafa teljandi áhrif á flæði um götuna eða umferðaröryggi. Megin gönguleið skólabarna liggur sunnan við reitinn eftir göngustíg. Á horni Álftamýri og Starmýri er gert ráð fyrir torgi sem bætir sýn á gatnamótunum og þar með öryggi gangandi vegfarenda frá því sem er í dag þar sem bílastæði liggja þétt að gatnamótunum. Meðfylgjandi mynd sýnir megin gönguleiðir skólabarna skv. könnun meðal barna skólans haustið 2019.



Gönguleiðir skólabarna skv. könnun meðal barna skólans haustið 2019.





Að því sögðu er það mat skipulagsfulltrúa að fjölgun íbúða á lóð nr. 2 við Starmýri, að viðbættri þjónustustarfsemi sem skipulagstillagan opnar á heimild fyrir, verði ekki íþyngjandi fyrir umhverfið. Eins er það mat skipulagsfulltrúa að þjónusta og vinnustofur sem breytt deiliskipulag heimilar muni lífga upp á hverfið. Samgöngustjóri getur gripið til mótvægisáðgerða, t.a.m. mjókkað götur á ákveðnum stöðum, t.d. næst Háaleitisskóla / Álftamýri ef þörf er á.

2.2

Í öðru lagi mun ásýnd götunar gjörbreytast. Húsin við götuna eru öll byggð í kringum 1960 í sama stíl. Sérkenni götunnar og þeirra húsa er viðurkennd sem eitt af fáum hverfum þar sem arkitektúr þess tíma sýnir með sterkum hætti sérkenni sín. Hafa þegar nokkur húsanna verið sett á sérstaka Húsvendarskrá Reykjavíkur hvað varðar séreinkenni þessa byggingastíls. Við mat á því er horft er til „Listræns gildis, menningar- og sögulegs gildis, umhverfisgildis og upprunaleg gerð.“ Húsin við Safamýri 16 og 18 auk Starmýri 4, falla undir rauðan flokk en í skilgreiningu á honum segir “Einstök hús, húsaaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.”

Önnur hús við götuna eru í sama stíl enda byggð af sama arkitekt. Með breytingu á deiliskipulagi er þessi einstaki bygginga- og götu stíll eyðilagður.

Með tveggja hæða viðbyggingu ofan á Starmýri 2 er verið að eyðileggja þessa ásýnd sem og umhverfi götunnar mun gjörbreytast.

Þá er hús af þessari hæð innan hverfisins stílbrot og veldur nágrönnum byggingarinnar óþægindum bæði vegna skuggamyndunar, útsýnis, næðis og heildar ásýndar hverfisins.

Svar: Ekki er hægt að fallast á að umhverfi og ásýnd götunnar muni gjörbreytast við uppbyggingu í samræmi við þær heimildir sem deiliskipulagstillagan útlistar. Tekið er undir athugasemdir hagsmunaaðila að byggingarstíll hverfisins er heilsteypur og hann gefur skýra heildarmynd af byggingarstíl 7. áratugar síðustu aldar, múrpússaðar staðsteypar byggingar eftirstríðsmóðernismans, oftar en ekki málaðar í ríkulegum litum. Það er hinsvegar faglegt mat skipulagsfulltrúa að uppbyggingu innan lóðar nr. 2 við Starmýri í samræmi við þær heimildir sem deiliskipulagstillagan útlistar muni ekki rýra byggingar-listrænt heildaryfirbragð hverfisins, þ.á.m. byggingar teiknaðar af Gunnari Hanssyni arkitekt á lóð nr. 4 – 8 við Starmýri og 16 – 18 við Safamýri.

2.3

Í þriðja lagi teljum við að með byggingu jafn hárrar byggingar og breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir mun það hafa áhrif á sól úr vestri og suðvestri í garða.

Svar: Skuggavarsupprættir sýna að aukið skuggavarp falli fyrst og fremst á borgarland (götur og gangstéttir) og þá aðalega á jafndægri. Bent er einnig á ítarlegri svör nr. 1.2. við athugasemdum vegna aukins skuggavars þar sem kemur fram að aukning á skuggavarpri er víkjandi. Bent er á að í viðauka er ítarlegri greining á skuggavarpri samfara uppbyggingu innan lóðar nr. 2 við Starmýri.

3. Athugasemdir Erlu Hafrúnar Guðjónsdóttur, dags. 29. janúar 2020

Ég undirrituð Erlu Hafrún Guðjónsdóttir, eigandi að Álftamýri 61 og búsett hér síðan 1963 er alfarið á móti þeim byggingaráformum sem áætla er að fari fram á Starmýri 2. Að hækka húsið um tvær hæðir og lengja til vesturs tel ég að nái ekki nokkurri átt.

Ég óska þess að hætt verði við allar frámkvæmdir í Starmýri 2, 2a og 2b.

3.1

Það er verið að rýra verðmæti húseignar minnar með þessu, og solumöguleika, útsýni af efri hæð verður ekkert, bílaumferð eykst og bílastæðisvandinn verður meiri með fækkun bílastæða, er þó nægur fyrir. Stækkun verslunarymis og margar íbúðir hljóta að kalla á bílastæði.

Svar: Bent er á að ekki er verið að fækka bílastæðum frá núverandi horfi. Þar sem byggingarheimildir eru auknar frá núverandi horfi er jafnan skuggavarp skoðað með tillit til mögulegrar skerðingar á birtu / birtustigi, en minna birtustig lækkar almennt lífsgæði íbúa. Ekki er hægt að ganga að útsýni gefnu í vaxandi



borg. Bent er á svar nr. 1.5 við athugasemd er varðar rýrnun á verðmætamati fasteignar, og svar nr. 1.1. og 2.1 við athugasemdum vegna fækkun bílastæða / bílastæðavanda og aukningu á bílaumferð.

3.2

Hér áður fyrr var rekin kjörbúð í húsinu og var þá örtröð hér í nágrenninu vegna þess hve fá bílastæði voru. Í dag eru fleiri á bíl en þá var. Með stækkun verslunarhúsnæðisins og bygging íbúða leiðir af meiri fólksfjölda í húsinu, kallar á meiri umferð í hverfinu, sem er alveg næg fyrir. Einnig er skóli í næsta húsi og ekki á það bætandi að umferðin aukist gagnvart bömunum.

Svar: Ekki er verið að auka við / stækka verslunarrými miðað við fyrri tíma verslunarrekstur á lóðinni. Erfitt er að sjá fyrir sér örtröð akandi vegfarenda þó að t.a.m. kaffihús eða önnur þjónusta opni á norðversturhorni / hluta hússins. Deiliskipulagstillagan tekur mið af markmiðum og framtíðarsýn A-hluta gildandi aðalskipulags um:

- að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari
- að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins (í kaflanum *Borg fyrir fólk*).

Nýlega var lagður hjólastígur eftir austurhlíð Safamýrar frá Háaleitisbraut að Starmýri og töluvert fleiri nýta sér hjól sem fararskjóta frá þeim tíma sem kjörbúð var rekin á lóðinni á 7. og 8. áratug síðustu aldar.

Bent er á svör 2.1. við athugasemdum varðandi aukna umferð í kjölfar uppbyggingar á lóð nr. 2 við Starmýri.

4. Athugasemdir 11 íbúar að Álftamýri 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 dags. 27. janúar 2020:

Við undirritaðir íbúar í Álftamýri 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75 gerum athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Safamýri/Álftamýri fyrir lóð nr. 2

4.1

Eins og sjá má á skuggavarpsteikningum er mikill munur á skuggavarpri á þegar samþykktum byggingaráformum og þeim tillögum sem auglýstar eru nú. Við mótmælum fyrirhugaðri hækkun á ofanábyggingu að Starmýri 2 þar sem það mun valda skuggavarpri í gördum við Álftamýri 59-75

Svar: Líkt og rakið er í svari nr. 1.2 við athugasemdum eru aukin skuggavarpssáhrif hverfandi / víkjandi vegna uppbyggingarinnar, þ.m.t. á bakhluta lóða við raðhús nr. 65 – 71 við Álftamýri kl. 17 síðdegis á jafndægri. Bent er á aukin skuggavarpsgögn (dags. 18.02.2020) í viðauka.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingu:

Heimild til að stækka byggingarreit til vesturs fyrir einnar hæðar byggingu með svölum ofan á þaki í greinargerð á deiliskipulagsupprætti yfir byggingarheimildir (05 Starmýri 2A) fellur niður að ósk meðlóðarhafa Starmýri nr. 2.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt



