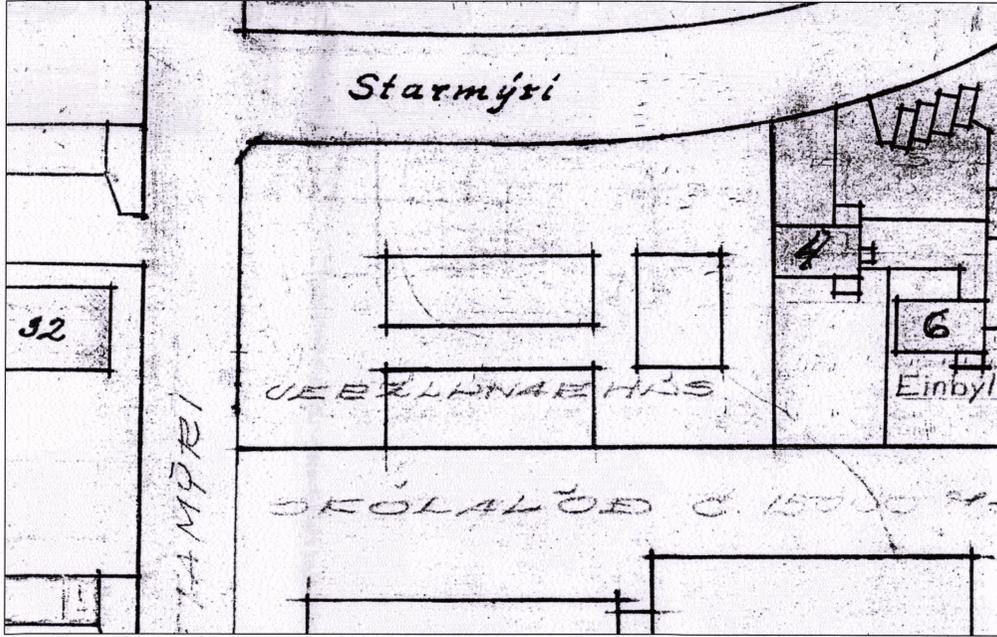


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR. 2 VIÐ STARMÝRI

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



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

MKV 1:500

Greinargerð

01 Skipulagslega staða

Í gildi er deiliskipulag fyrir Safamýri – Álftamýri, samþykkt 14.11.1961, ásamt síðari breytingum. Það felur í sér skipulagsuppdrátt Aðalsteins Richter arkitekts, þar sem 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 aðaluppdrættir** - Starmýri 2, aðaluppdrættir - BN númer: 87/63 Staðgreinir: 1.283.0
 Skýring: *Atstöðumynd lóðar og 3 einnar hæðar byggingar tengdar saman með yfirbyggðu skyggni.*
Samþykkt í Skipulagsnefnd 10.08.1987 og Borgarráði 11.08.1987. - 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 1987, 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 risþaki 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 hlúðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64. 50 bílastæði á lóð. Eitt bílastæði á hverja 400m².*
Aðaluppdrættir samþykktir á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkur 14.03.1991. - Starmýri 2, Verslunarhús – Hækkun hússins - BN númer: BN002824 Staðgreinir: 1.283.0
 Skýring: *Aðaluppdrættir í samræmi við Deiliskipulagsbreytingu frá 1987. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með risþaki 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 hlúðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64.*
Samþykkt í Skipulagsnefnd 28.08.1995 og Borgarráði 26.09.1995. - 377.95 Starmýri 2, lóðamáli, ofanábygging Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Óttars Halldórssonar og Viggðs Benediktssonar f.h. Isfex hf., dags. 9.08.95, varðandi lóð nr. 2 við Starmýri. Einnig lagðir fram uppd. Ríkarðs Oddssonar og Sigurðar Hafsteinssonar að ofanábyggingu á húsinu Starmýri 2b og 2c, dags. júlí 1995, ásamt afstöðumynd Aðalsteins Richters, dags. 18.08.95.
 Skýring: *Deiliskipulagsnefnd undirstríkar að samþykktin tekur ekki til aðal hússins á lóðinni (húss A).*
Samþykkt í Skipulagsnefnd 23.10.1995. - 476.95 Starmýri 2, ofanábygging - Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Viggðs Benediktssonar f.h. Isfex hf., dags. 15.10.95, þar sem óskað er eftir staðfestingu skipulagsnefndar á því að heimilið sé bygging á allt að 5 íbúðum á húsi A við Starmýri 2.
 Skýring: *Skipulagsnefnd samþykkir svofljóðandi bókun: „Í samræmi við samþykkt skipulagsnefndar 4.7.1994 og 31.7.95 felst skipulagsnefnd á að leyfi 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.“*

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

Samþykkt í bæjarráði 14.11.1961 - Samþykkt deiliskipulag - Deiliskipulagsuppdráttur Aðalsteins Richter dags. febrúar 1960 fyrir Safamýri / Álftamýri
 Skýring: *Lóð nr. 2 við Starmýri er skilgreind með 3 byggingarreitum fyrir verslunarhúsnæði. Ekki kemur fram byggingarmagn, hæðir eða nýtingarhlutfall lóðar.*
Samþykkt á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkurborgar 14.03.1963 - Samþykktir aðaluppdrættir - Starmýri 2, aðaluppdrættir - BN númer: 87/63 Staðgreinir: 1.283.0
 Skýring: *Atstöðumynd lóðar og 3 einnar hæðar byggingar tengdar saman með yfirbyggðu skyggni.*
Samþykkt í Skipulagsnefnd 10.08.1987 og Borgarráði 11.08.1987. - 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 1987, 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 risþaki 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 hlúðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64. 50 bílastæði á lóð. Eitt bílastæði á hverja 400m².*
Aðaluppdrættir samþykktir á fundi Byggingarnefndar Reykjavíkur 14.03.1991. - Starmýri 2, Verslunarhús – Hækkun hússins - BN númer: BN002824 Staðgreinir: 1.283.0
 Skýring: *Aðaluppdrættir í samræmi við Deiliskipulagsbreytingu frá 1987. Þar eru heimilaðar breytingar fyrir 2. hæða byggingu með með risþaki 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 hlúðum húss nr. 2A sem tengist húsum nr. 2A og 2C. Hámarks byggingarmagn: 2.002,13 m² og nýtingarhlutfall 0,64.*
Samþykkt í Skipulagsnefnd 28.08.1995 og Borgarráði 26.09.1995. - 377.95 Starmýri 2, lóðamáli, ofanábygging Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Óttars Halldórssonar og Viggðs Benediktssonar f.h. Isfex hf., dags. 9.08.95, varðandi lóð nr. 2 við Starmýri. Einnig lagðir fram uppd. Ríkarðs Oddssonar og Sigurðar Hafsteinssonar að ofanábyggingu á húsinu Starmýri 2b og 2c, dags. júlí 1995, ásamt afstöðumynd Aðalsteins Richters, dags. 18.08.95.
 Skýring: *Deiliskipulagsnefnd undirstríkar að samþykktin tekur ekki til aðal hússins á lóðinni (húss A).*
Samþykkt í Skipulagsnefnd 23.10.1995. - 476.95 Starmýri 2, ofanábygging - Skjalnúmer: 7703 Staðgreinir: 1.283.0 - Lagt fram bréf Viggðs Benediktssonar f.h. Isfex hf., dags. 15.10.95, þar sem óskað er eftir staðfestingu skipulagsnefndar á því að heimilið sé bygging á allt að 5 íbúðum á húsi A við Starmýri 2.
 Skýring: *Skipulagsnefnd samþykkir svofljóðandi bókun: „Í samræmi við samþykkt skipulagsnefndar 4.7.1994 og 31.7.95 felst skipulagsnefnd á að leyfi 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.“*

03 Lóð og lóðarstærð

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

04 Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina Starmýri 2

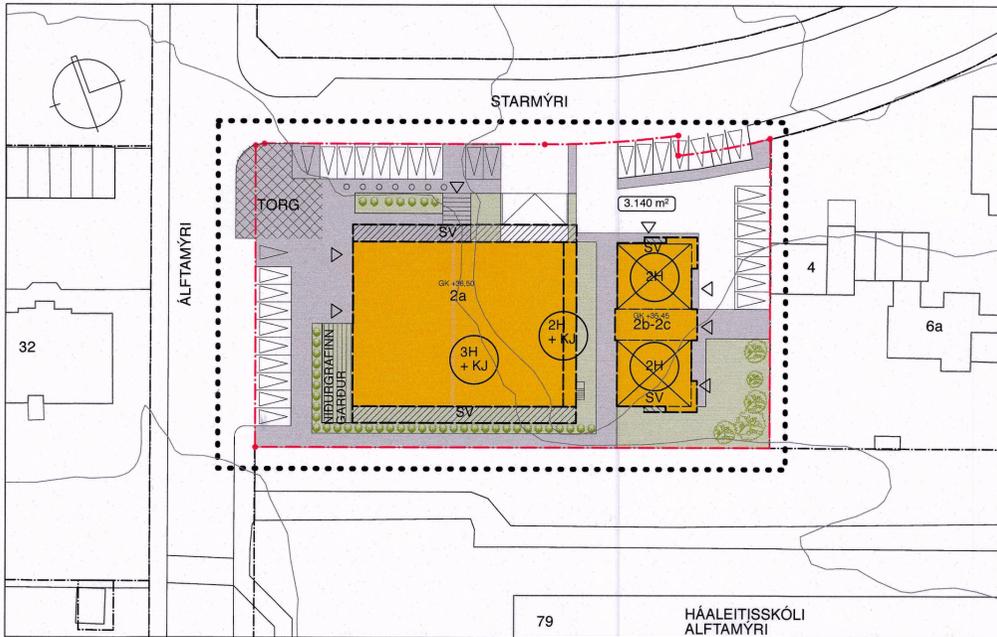
Lýsing á breytingu
 Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að mestu leiti upp á sjöunda áratugnum. Yfirbragð hverfisins er heildstætt og samanstandur af blöndu íbúabygðgar með fjölbýlishúsum, raðhúsum og samþýlishúsum ásamt litlum hverfiskjörnum með blandaðri notkun.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Starmýri 2 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB). Starmýri 2 er skilgreind sem nærþjónustukjarni 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 hönnuð 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 almenningsgöng og horninu. Einnig er gert ráð fyrir húsnæði fyrir verslun, þjónustu, skrifstofur eða vinnustofur í kjallara með stórum glugga að litlum niðurgrofnum garði sem snýr að Álftamýri. Þar verður gert ráð fyrir góðu innslæi og aðgengi í kjallaryrmið frá gangstétt. Einnig gerir deiliskipulagið ráð fyrir fegrun 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 aðaluppdráttum 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 starfræka 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.

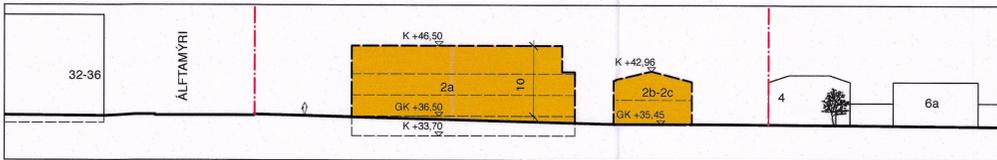
05 Starmýri 2A

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 niðurgrafinn garð í sömu hæð og kjallaragöf við vesturhlíð til að auka birtu og ásynð í kjallara.
Hæðir
 Hámarks hæðir koma fram á skilmálasneiðingu. Heimilt er að hlutar byggingar s.s. lyftustokkur og annar tæknibúnaður á þaki fari upp fyrir hámarks hæðarkóta, allt að 1m.
Notkun
 Húsnæðið verður blanda af íbúðahúsnæði, verslun og þjónustu ásamt rými fyrir atvinnustarfsemi sem samræmist búsetu og notkunarskilgreiningum 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 litlinn veitingarekstur t.d. kafihúsi eða bakarí. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslurými fyrir íbúðir og lagerými, bílskúrur og blandaða atvinnustarfsemi skrifstofa, vinnustofa, verslunar og þjónustu. Sá hluti kjallara sem snýr að Álftamýri verði aðgengilegur frá Álftamýri, með göðum gluggaflötum og niðurgrofnum garði framan við gluggafatamið.
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 - Skilmálasneiðing

MKV 1:500

06 Starmýri 2B og 2C

Starmýri 2B og 2C er tveggja hæða bygging, alls 482,4 m² (brúttó). Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum 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 verslunarekstur. Á torginu skal vera vönduð setaðstaða og góð aðstaða til geymslu á reiðhjólum. Gerð er krafa um skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri. Gert er ráð fyrir göngustíg meðfram lóðarmörkum, sunnan megin við Starmýri 2A. Meðfram göngustigum 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. Almennst 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 eru 32 bílastæði á lóð, auk 2 bílastæði í bílakjallara sem gera alls 34 bílastæði á lóð. Bílastæðaskilmálar gera ekki ráð fyrir fjölgun bílastæða, þrátt fyrir aukni byggingarmagn á lóð. Hámarks bílastæðafjöldi á lóð verður því óbreyttur. Bílastæðaskilmálar eru að hámarki 32 bílastæði á yfirborði og 2 bílastæði í bílakjallara, alls að hámarki 34 bílastæði innan lóðarmarka. Af heildarfjölda bílastæða innan lóðarmarka, verða 7 bílastæði sem staðsett eru við lóðarmörk á austurhluta lóðar, sérmerkt Starmýri 2B og 2C.

Lóðarhafi hefur heimild til að lækka bílastæðarkröfur sem nemur 1 bílastæði fyrir deililíb í staðinn fyrir 4 almenn bílastæði á lóð. Ef ákveðið verður að bjóða upp á þjónustu deililíba, þá munu lóðarhafi semja við deililíbaþjónustu um nýtingu deililíbabílastæða og skulu þau vera vel merkt. Gera skal grein fyrir bílastæðum á aðaluppdráttum. Fylgja skal ákveðnum byggingarreglugerðar varðandi bílastæði hreyfihamlaðra og rafhleðslustæða.

Fjöldi hjólastæða miðast við lágmarksfjölda hjólastæða. Nota skal neðangreindar forsendur til útreikninga á fjölda hjólastæða og gera grein fyrir hjólastæðum á aðaluppdráttum og byggingarlýsingu við innlign aðaluppdráttu til byggingafluttra.

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 skammtímastæðum reiðhjóla fyrir gesti og viðskiptavini við torg á horni Starmýrar og Álftamýrar.

09 Byggingarreitir, lóðarmörk og hæð lands við lóðarmörk

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

10 Byggingarmagn og nýtingarhlutfall - Tafla

Lóð / hús nr.	Lóð m ²	byggingarmagn fyrir breytingu			N-hlf. skv. samþykktum aðaluppdráttum	byggingarmagn eftir breytingu			byggingarmagn leyflegt hámark (skv. breytingu)			N-hlf. nýtt	Íbúða-fjöldi	Skilmálar:
		íbúðar húsn. m ²	atv. húsn. m ²	samt. húsn. m ²		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 aðalgöf (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 grata niðurgrafinn garð í sömu hæð og kjallaragöf við vesturhlíð. Heimilt er að hluta byggingar s.s. lyftustokkur og annar tæknibúnaður á þaki fari upp fyrir hámarks hæðarkóta, allt að 1m. Heimild er fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð og kjallara fyrir verslun, þjónustu, skrifstofur og vinnustofur. Heimild fyrir íbúðum á jarðhæð og efn. hæðum. Í kjallara er heimild fyrir geymslurýmum íbúða og atvinnustarfsemi ásamt 2 bílskúrur. 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		268,8	0	268,8	482,4	40	522,4		4	Tveggja hæða bygging. Byggingin telst fullbyggð og fellur skv. samþykktum aðaluppdráttum inn í nýtt deiliskipulag. Þar er heimilt að hafa íbúðir á 1. og 2. hæð.	
Starmýri 2C	129,4	104,2	233,6		253,6	0	253,6							
Starmýri 2	950,55	1.334,3	2.284,85		3.336,4	400,0	3.736,4	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. Málsvægi 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. Almennst 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%		89,3%	10,7%								

Viðbótar-byggingarmagn miðað við samþykktu aðaluppdrætti: 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
- NÍÐURGRAFINN GARDUR
- GRAS / GRÓÐURSVÆÐI
- GANGSTÉTT INNAN LÓÐAR
- TORG

- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2
- LÓÐAMÖRK UTAN LÓÐAR
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- FJÖLDI HÆÐA
- 3.140 m² LÓÐARSTÆRD
- STAÐSETNING BÍLASTÆÐA

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

var samþykkt í skipulags- og samgöngumáti þann 4. mars 2020 og í bæjarráði þann 12. mars 2020

Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 með athugasemdafresti til 29. janúar 2020

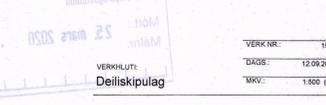
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórntíðinda þann _____ 20__



STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi



PKDM

Brautarholt 4, Reykjavík 105, Ísland
 Sími: 551 6050 Fax: 551 8077
 Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
 Pállmar Kristmundsson, kennitala: 060455-5269
 Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

Tafla nr.008 C: 06.03.2020
 E: 27.02.2020
 A: (13.11.2019)

Tekning: **01** Breyting: **- C**