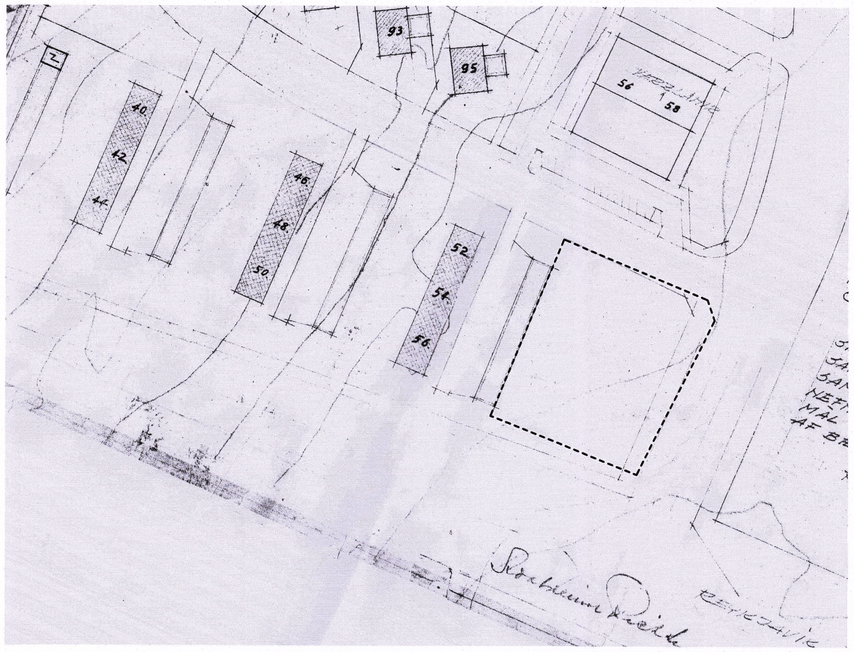
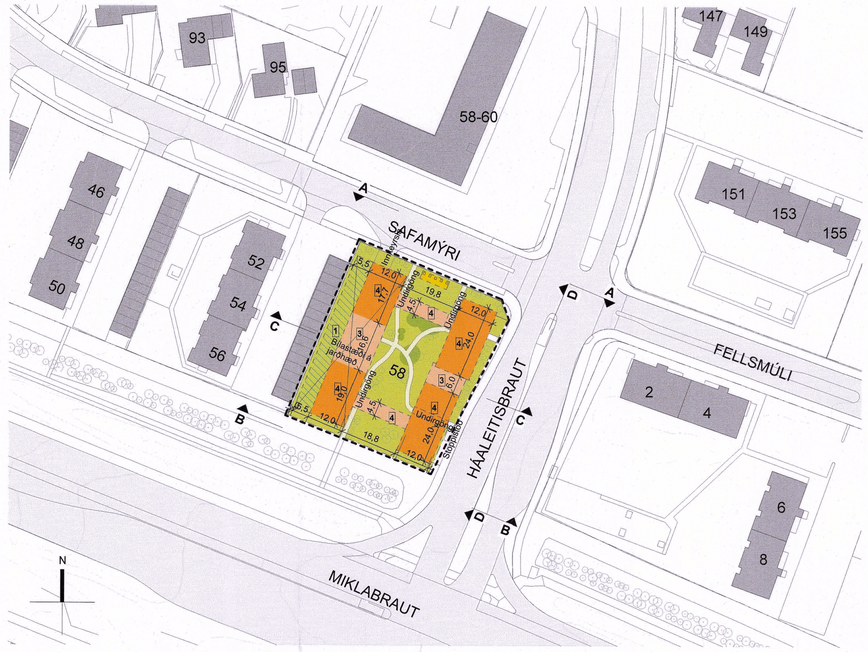
Safamýri-Álftamýri, breyting á deiliskipulagi vegna Safamýri 58-60



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 hósnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða, í samræmi við hússnæðisstefnu 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 hófuðborgarsvæðinu var ákveðið að nýta landspildu á milli 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*, sambykkt 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 róð 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 fjölbýlishús sem eru sambærileg þeim sem er lýst hér á undan.
Norðanvert við lóðina, við Safamýri/Háleitisbraut, er annars vegar lágreist byggð tví- og þríbýlishúsa frá sjötta og sjöunda áratugnum og hins vegar verslunarmiðstöðin Miðbær. Íbúðarhúsin eru í fyrirkomulagi þyrpingarstíl 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 núnda áratugnum var þriðju hæð bætt ofan á byggninguna 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 nýbyggingar. 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 aðrum 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 deiliskipulagsins 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 byggingarar 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 tillögunni 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 almenninggssamgöngur 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 óasa" rétt við umferðarþungsta svæði landsins er leiðarljós við skipulagsbreytinguna. Það nýtist ekki bara nýjum íbúum, heldur fjölgar einnig fallegum gönguu- og hjólaleiðum fyrir fólk á svæðinu Gert er ráð fyrir grænu yfirbragði og talsverðri auknningu á gróðri á lóðinni.
Gera má ráð fyrir að byggðin muni skýla fyrir austan- og suðaustanátt og umferðarhávaða frá Miklubraut– Háaleitisbraut, sem þýðir lífsgæðaauknningu 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 líti 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.

5.5. 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.
Ónnur 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 bygginga 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 útliti, 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 miklivægt 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 gegnsaerri 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 göngustígakerfi á svæðinu, sem eykur gæði fyrir alla byggðina í kring.

Húshlutamir 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 vesturhlið er gert ráð fyrir lækkun í þriggja hæða hús sem nýtist t.d. sem þakgarður. Gegnsaer veggir til norðurs og suðurs, sem loka af garðinn eru lægri en hámarkshæð byggingarinnar. Fyrir vikið verður útsýni og sólskin meira inní í garðinum. Með þessu móti tekur byggingin bæði 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 hávaðra 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 frá aðliggjandi göngustígum er tryggt með undirgöngum. Gert er ráð fyrir djúpgámum norðanverð við byggingunna, með nægilegu 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 virkji 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 sameiginlegi rými fjölbýlishússins og verði með stórum gluggaflötum. Sameiginleg rými geta til dæmis verið þvottahús (laundromat) og hjólageymslur með aðstöðu til viðgerða.
Rík áhersla er lögð á að styðja hjólamenningu í Borginni. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur hjólastæðum á íbúð í aðeins einum 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 veggkluti 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.
Í hámarkshæð má þaka svalaganga 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 útkrögun 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 góðum 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 rafmagnsblla 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 um 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.
Inngarður 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 klappaarhæðar 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. Snjóbræða skal göngustíga í samræmi við reglugerð.

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

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 uppfyllar með því að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja. Á hönnunarstigi bygginga verður að gera ráð fyrir hljóðdeyfiðri loftun í þeim rýmum sem munu snúa að húshlið með hljóðstig L_{eq} > 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 uppfyllar. Hljóðvistarhönnun skal fylgja fyrirhuguðum 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

var samþykkt umhverfis- og skipulagsráði
þann 13.mars 2024 og í
borgarráði bann 14.mars 2024

Tillagan var auglýst frá 14.desember 2023 með
athugasemdafresti til 31.janúar 2024

Auglýsing um gildisöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann 21.júní 2024

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 arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ kt. 061175-2539

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