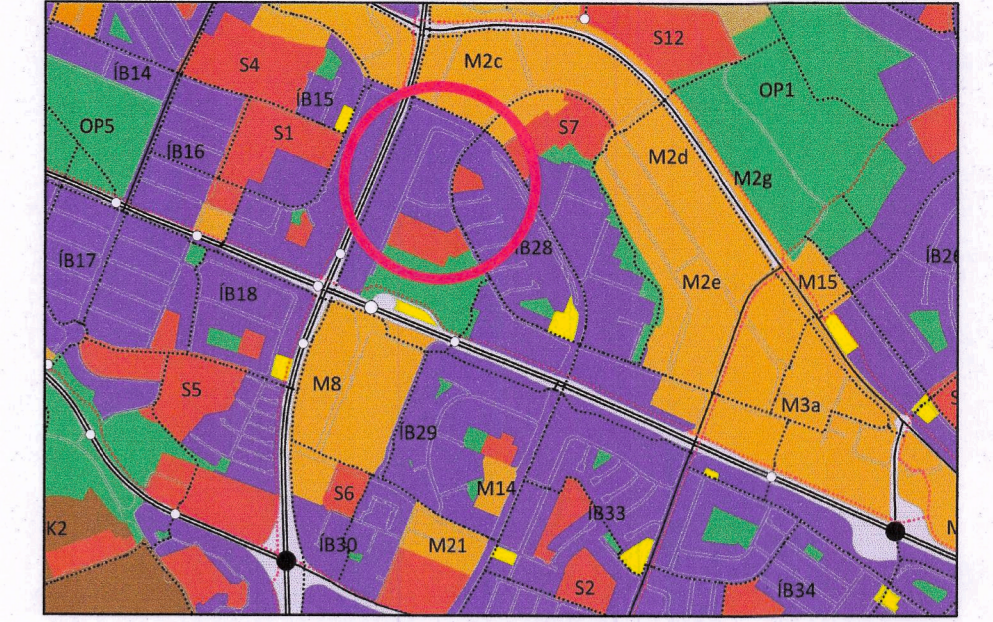
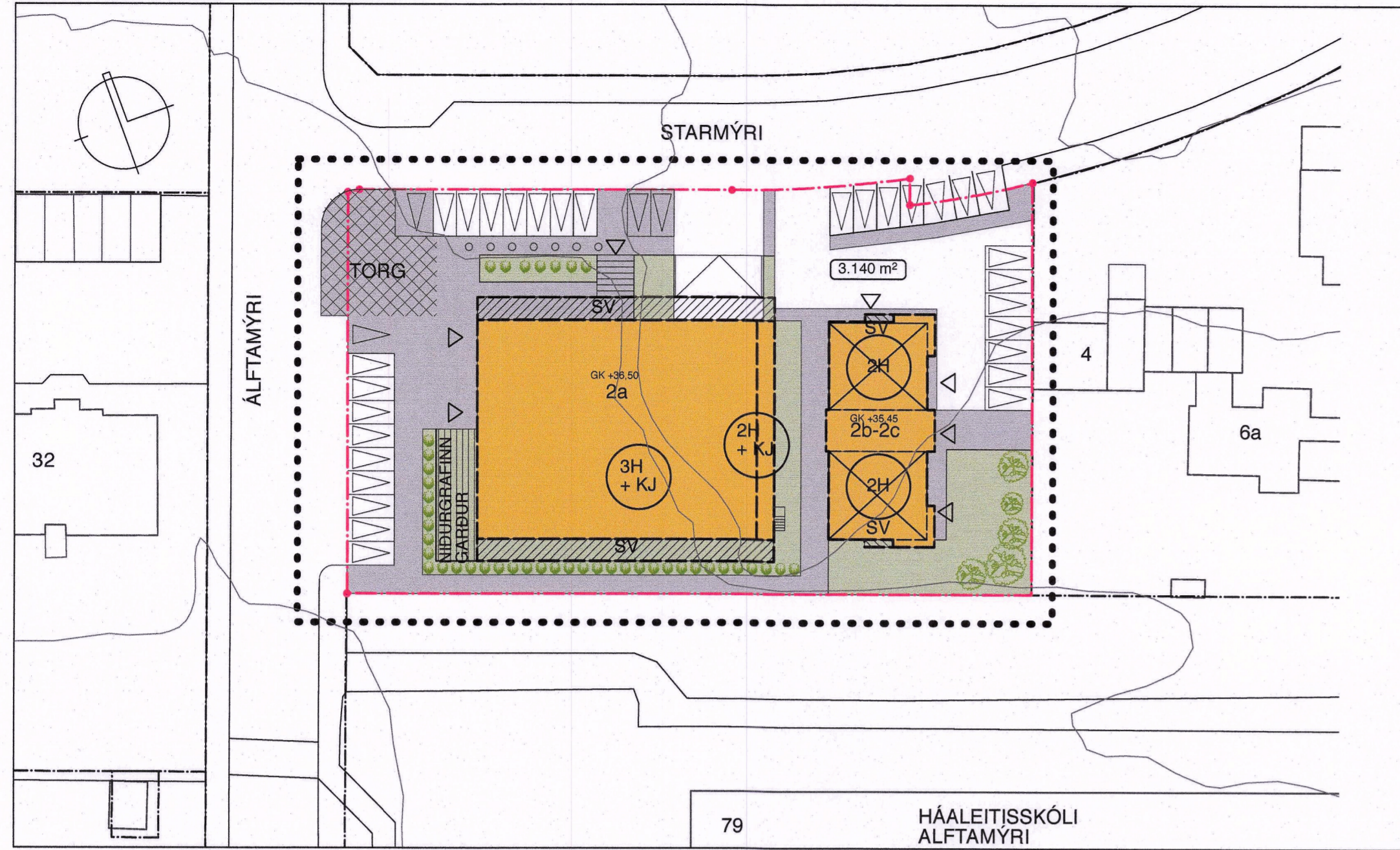


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR. 2 VIÐ STARMÝRI

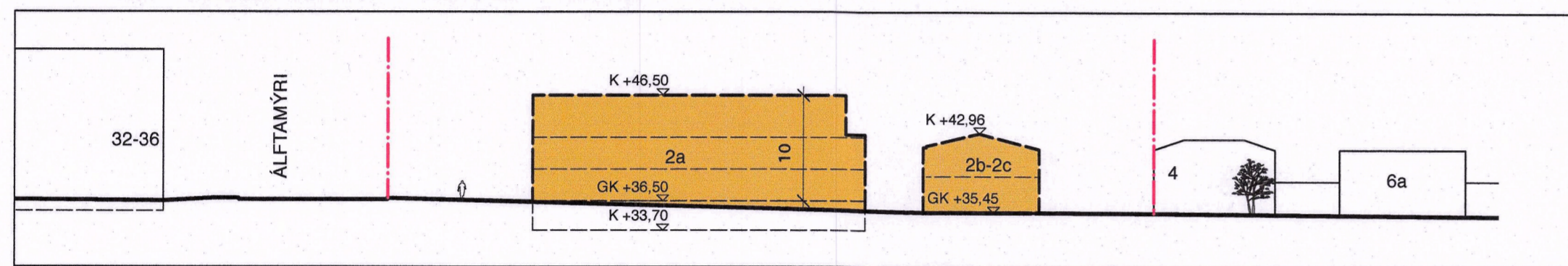
Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0



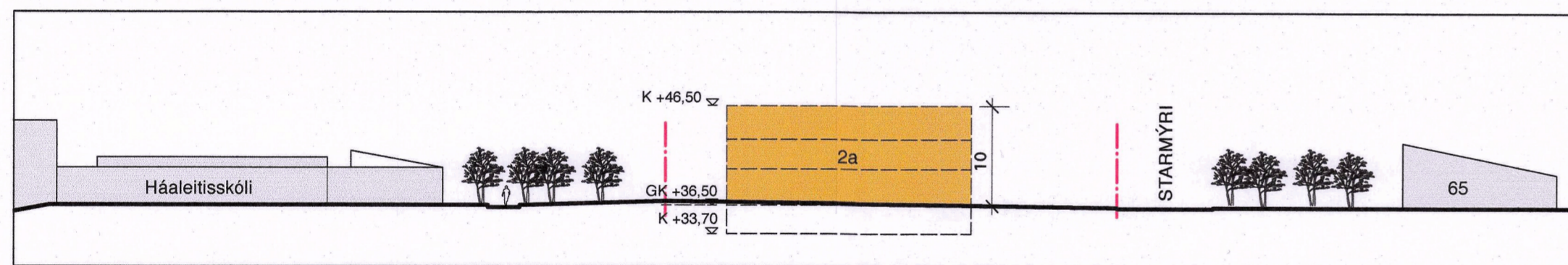
Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 MKV 1:20.000



Gildandi deiliskipulag Starmýri 2, samþykkt 09.02.2020 MKV 1:500



Deiliskipulag í gildi - Skilmálasneiðing A MKV 1:500



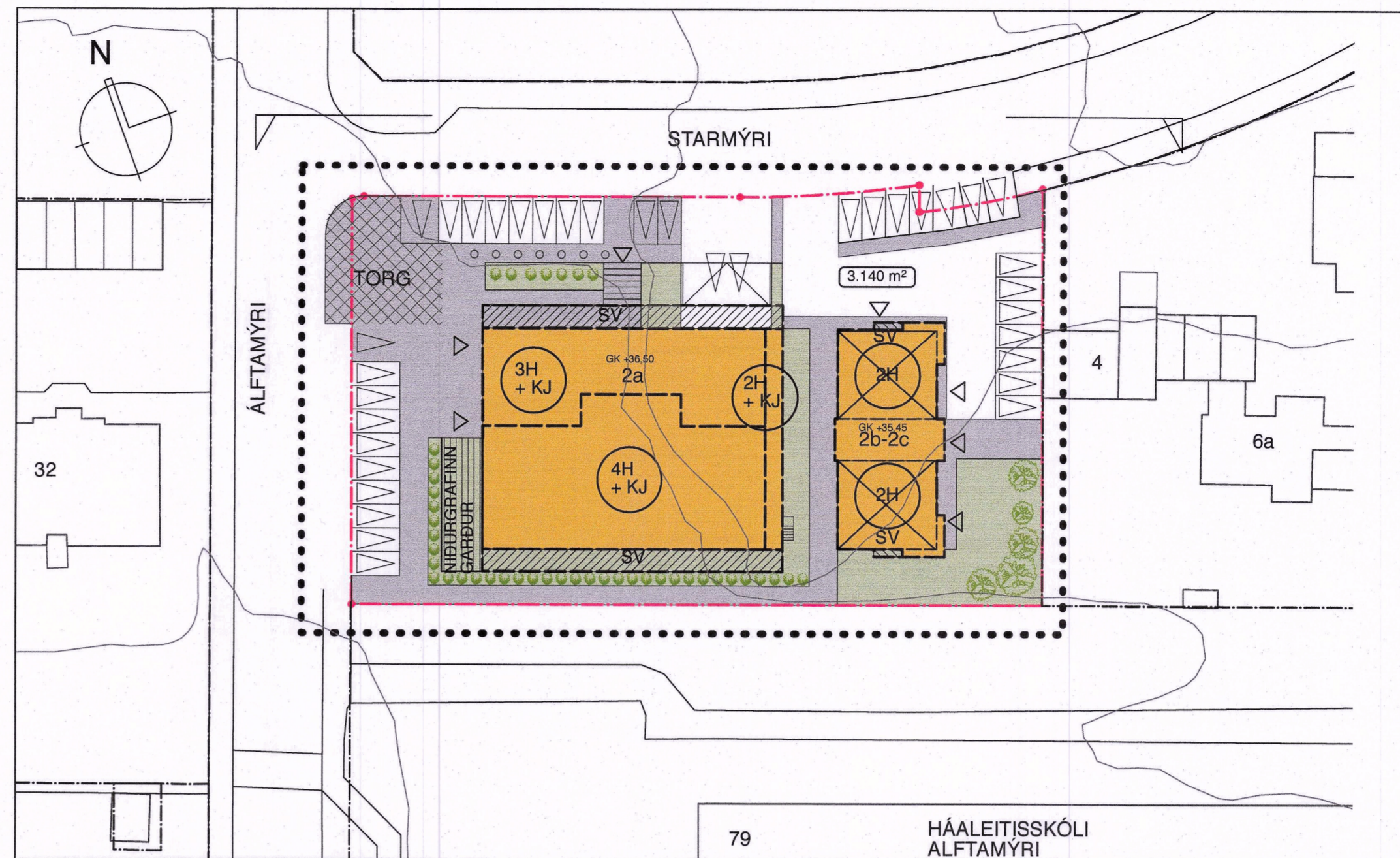
Deiliskipulag í gildi - Skilmálasneiðing B

Skipulagsleg staða

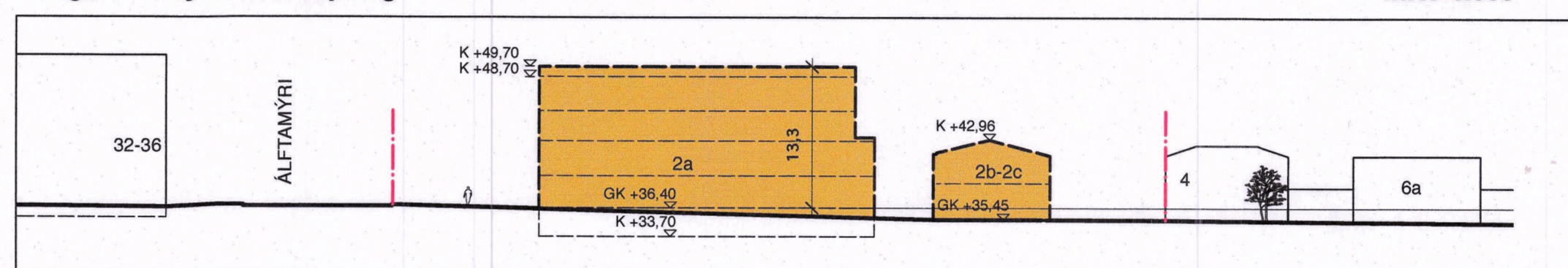
Í gildi er deiliskipulag fyrir Starmýri 2, samþykkt í borgarstjórn 09.02.2020, með síðari breytingu, 25.05.2021.

Það felur í sér að hús nr. 2A er hækkað um 2 hæðir frá núverandi ástandi. Þ.e. eina hæð frá samþykktum aðaluppdráttum frá 14.03.91. Bæta við byggingarreit, fyrir útbýggðar svalir og stækka byggingarreit að hluta til, til vesturs fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem snýr að Álftamýri. 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.

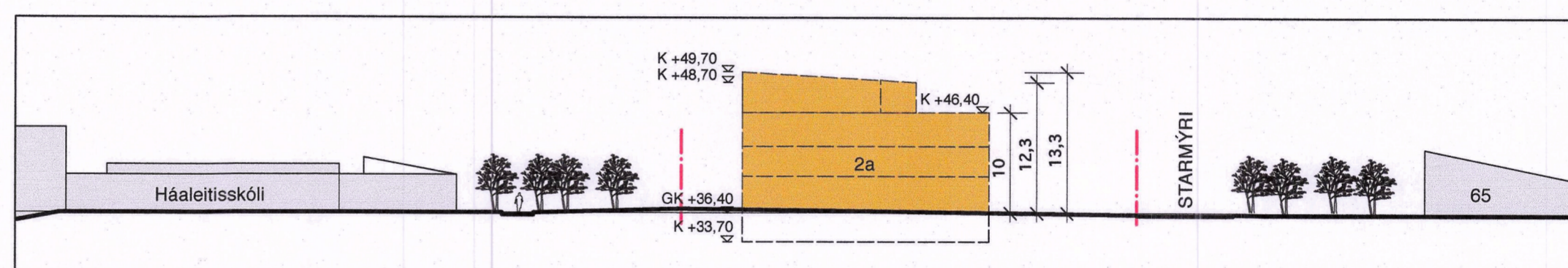
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Starmýri 2 á skilgreindu íbúðarsvæði (IB). Starmýri 2 er skilgreind sem nærbjónustukjarni þar sem heimilt er að hafa blandaða starfsemi íbúða, gistirýma í flokki I-III, verslun og þjónustu opna almennings.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi MKV 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálasneiðing A MKV 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálasneiðing B

Lýsing breytinga:

Byggingarmagn og hæðir:

Bætt er við byggingareit fyrir 4. hæð sem nemur um helmingi þakflatar, á suðurhluta byggingareits. Heimilt byggingarmagn 4. hæðar er 416m² brúttó. Viðbótarbyggingarmagn samkvæmt deiliskipulagsbreytingu er 410m² brúttó.

Fjöldi íbúða:

Heimilt er að auka íbúðarfjölda á Starmýri 2A um 2 íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni verður 25. Starmýri 2B og 2C eru 5 íbúðir alls og Starmýri 2A eru 18 íbúðir + 2 íbúðir á 4. hæð.

Bílastæði:

Tveimur íbúðum á 4. hæð fylgja þegar byggðir bílskúrar í kjallara og bílastæði framan við hvorn þeirra.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfall - Tala

Lóð / hús nr.	Lóð m ²	Fyrir breytingu					Tillaga að breytingu					N-hlf. nýtt skv. breytingu A+B Rými	Íbúða-fjöldi	Skilmálar:		
		byggingarmagn leyfilegt hámark brúttó m ²	íbúðar húsn. m ²	atv. húsn. m ²	A rými	B rými	A+B rými	byggingarmagn leyfilegt hámark brúttó m ²	íbúðar húsn. m ²	atv. húsn. m ²	A rými				B rými	A+B rými
Starmýri 2A	2.814,0	400,0	2.960	260	3.214	18	3.230,0	400,0	3.320,0	310	3.630	20	Heimil er að byggja 4. hæð á suðurhluta núverandi byggingareits með einnahlíðni þak. Hluti þaks til suðri (nótt) er norður. Á 4. hæð verður 2 íbúðir. Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík í Blá og Hljóastæðisvæðing Reykjavíkurþings, samþ. í borgarstjórn 10. janúar 2019) er 1000 bílastæða um 2 bílastæði, sem komast fyrir innan núverandi skilkomulagsa bílastæða innan lóðarmarka lóðar nr. 2 við Starmýri.			
Starmýri 2B	268,8	0	482,4	40	522,4	5	268,8	0	482,4	40	522,4	5				
Starmýri 2C	253,6	0	482,4	40	522,4	5	253,6	0	482,4	40	522,4	5				
Starmýri 2	3.140	3.336,4	400,0	3.442,4	300	3.736,4	1,19	23	3.752,4	400,0	3.802,4	350		4.152,4	1,32	25
hlutfall íb./atv.		88%	12%				90,4%	9,6%								

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- BYGGINGARREITUR FYRIR SVALIR
- NIÐURGRAFINN GARÐUR
- GRAS / GRÖÐURSVÆÐI
- GANGSTÉTT INNAN LÓÐAR
- TORG
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2
- LÓÐAMÖRK UTAN LÓÐAR
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- FJÖLDI HÆÐA
- LÓÐARSTÆRÐ
- STAÐSETNING BÍLASTÆÐA

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

var samþykkt í deiliskipulagsráðgjafi þann

23. apríl 2022 og í Borgarstjórn

þann 21. júní 2022

Tillagan var auglýst frá 9. febrúar 2022 með

athugasemdafrest til 23. mars 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann 20 .



STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

VERKSLUT: 16.11.2021
 DEILISKIPULAG
 MKV: 1:500 (A1)

PK ARKITEKTAR
 Brautarholt 4, Reykjavík 105
 Sími: 551 8050 kt. 680504-2880
 Net: pk@pk.is www.pk.is
 Pálmár Kristmundsson arkitekt fal.