Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 12.01.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 12. janúar 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Starmýri 2
Lögð fram umsókn Pálmars Kristmundssonar dags. 12. október 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Safamýris - Álftamýris vegna lóðarinnar nr. 2 (hús nr. 2A) við Starmýri. Í breytingunni felst að bætt er við byggingareit fyrir 4. hæð sem nemur um helmingi þakflatar, á suðurhluta byggingareits, og er heimilt byggingarmagn 4. hæðar 350 m2 brúttó. Heimilt er að auka íbúðafjölda á Starmýri 2A um 2 íbúðir og hámarksfjöldi íbúða á lóðinni verður 25. Tveimur íbúðum á 4. hæð fylgja þegar byggðir bílskúrar í kjallara og bílastæði framan við hvorn þeirra, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum PK Arkitekta ehf. dags. 16. nóvember 2021. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Ingvar Jón Bates Gíslason verkefnastjóri tekur sæti á fundinum með rafrænum hætti.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

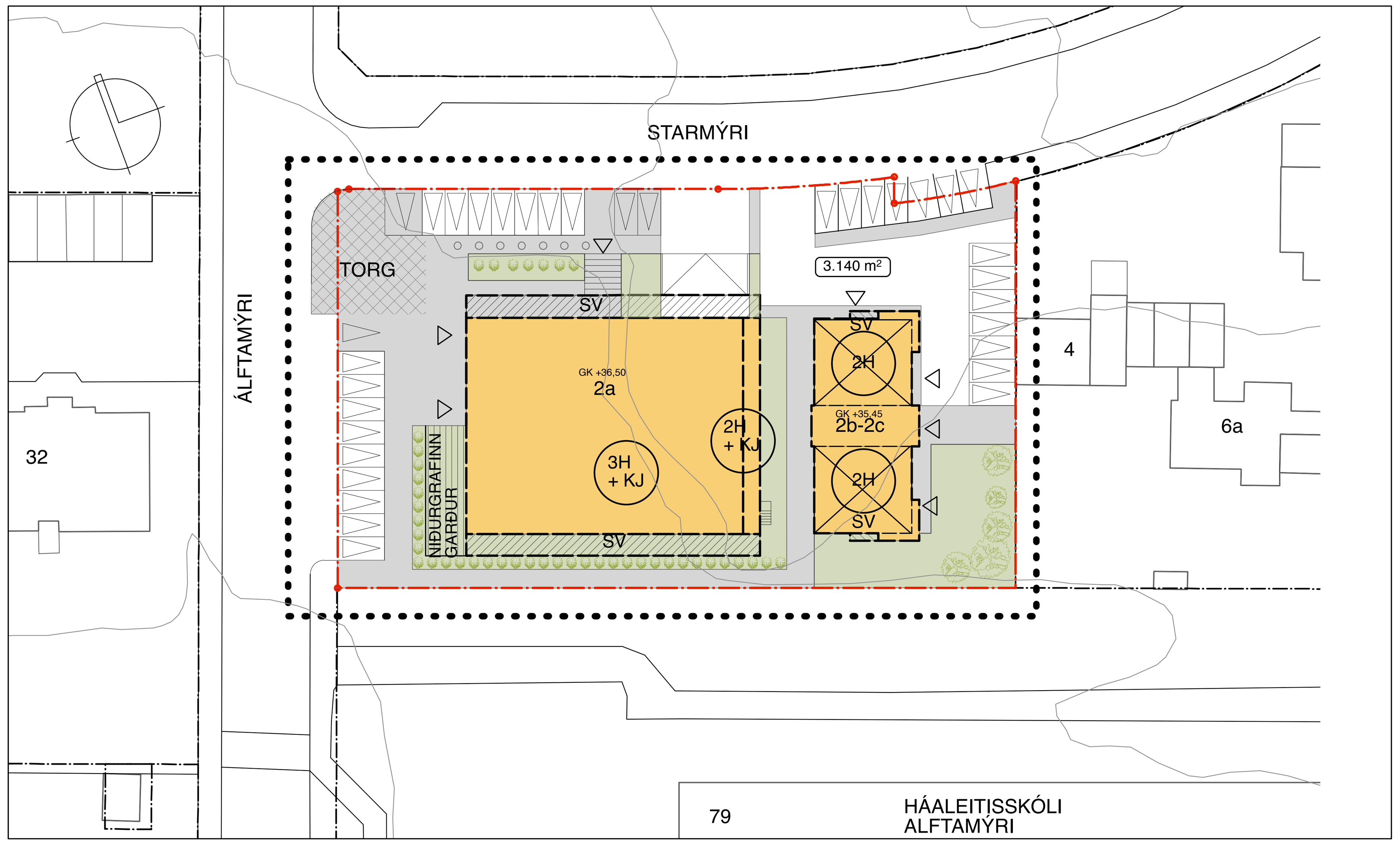
____
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: deiliskipulags- og skýringaruppdráttum dags. 16. nóvember 2021.

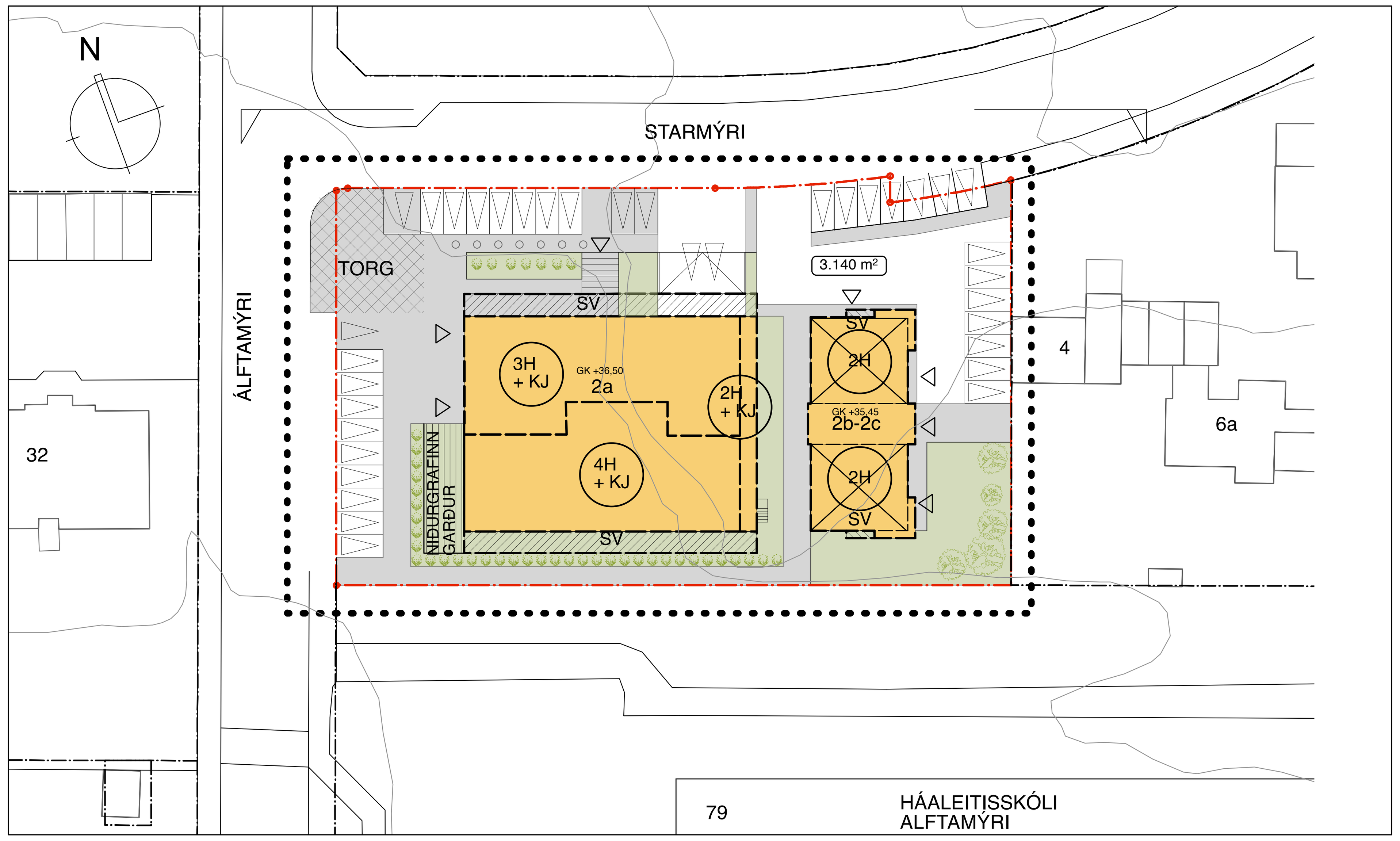
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

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

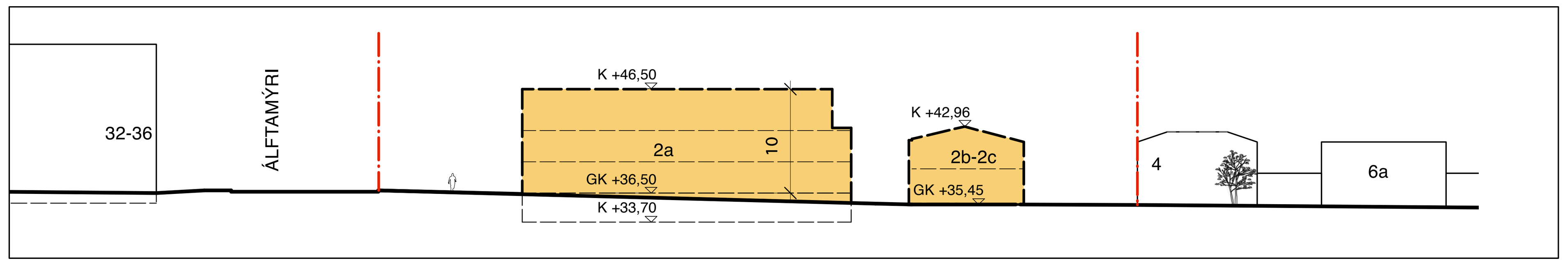
Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0



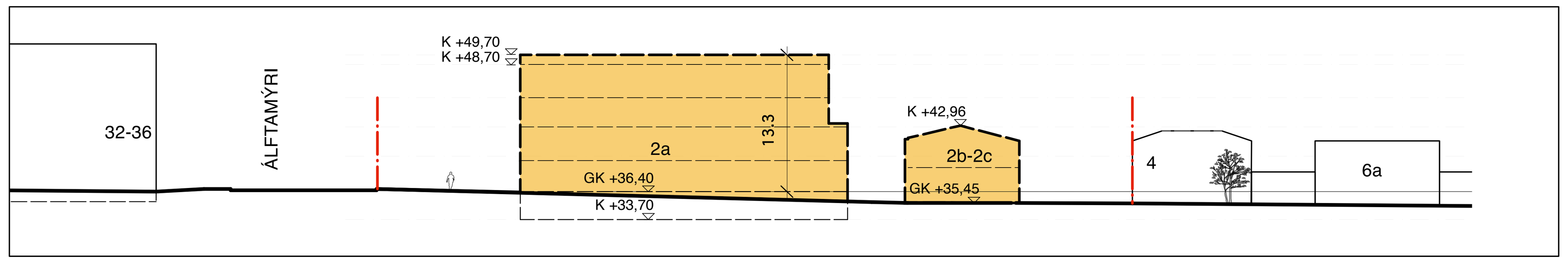
Gildandi deiliskipulag Starmýri 2, samþykkt 09.02.2020 MKV 1:500



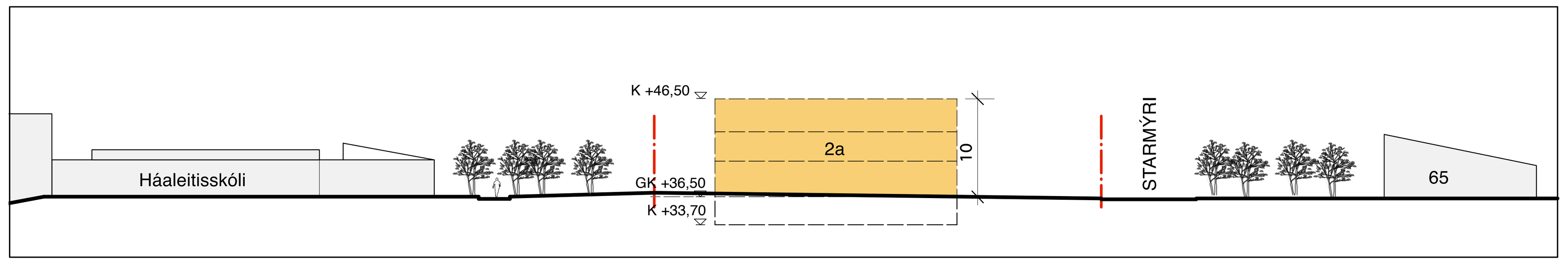
Tillaga að breyttu deiliskipulagi MKV 1:500



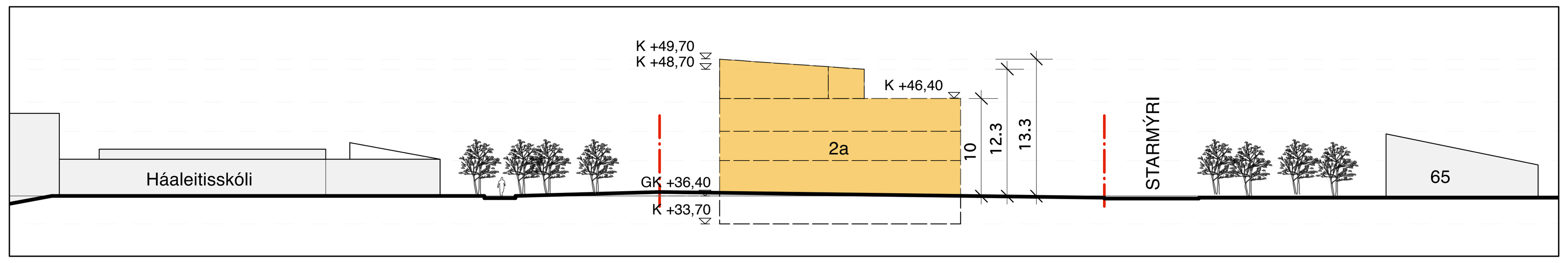
Deiliskipulag í gildi - Skilmálasneiðing A MKV 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálasneiðing A MKV 1:500



Deiliskipulag í gildi - Skilmálasneiðing B



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - 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 útbyggðar svalri og stækka byggingarreit að hluta til, til vesturs fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem snýr að Álftamýri. Ekki verður heimilt að starfrækja 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. Breytingingerir 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 (ÍB). Starmýri 2 er skilgreind sem nærþjónustukjarni þar sem heimilit er að hafa blandaða starfsemi íbúða, gistirýma í flokki I-III, verslun og þjónustu opna almenningi.

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 350m2 brúttó.

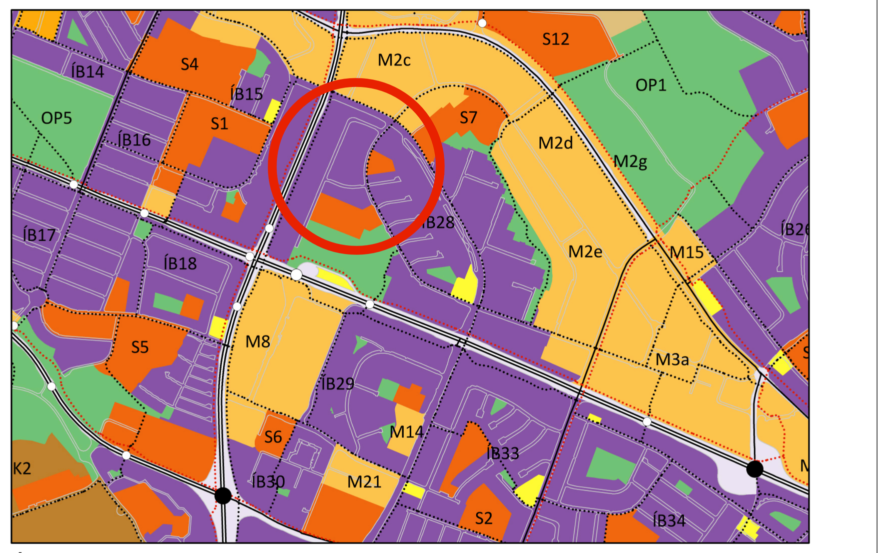
Fjöldi íbúða:
Heimilt er að auka íbúðafjölda á Starmýri 2A um 2 íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni verður 25. Starmýri 2B og 2C eru 5 íbúðir alls og Starmýri 2A eru 18 íbúðir + 2 íbúðir á 4. hæð.

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 - Tafla

		Fyrir breytingu								Tillaga að breytingu							
Lóð / hús nr.	**Lóð m²**	**byggingarmagn leyfilegt hámark** brúttó m²					**N-hlf. nýtt** skv. breytingu A+B Rými	**íbúða-fjöldi**		**byggingarmagn leyfilegt hámark** brúttó m²					**N-hlf. nýtt** skv. breytingu A+B Rými	**íbúða-fjöldi**	**Skilmálar:**
		íbúðar húsn. m2	atv. húsn. m2	A rými	B rými	A+B rými				íbúðar húsn. m2	atv. húsn. m2	A rými	B rými	A+B rými			
Starmýri 2A		2.814,0	400,0	2.960	260	3.214		18		3.164,0	400,0	3.260	310	3.570		20	Heimilt er að byggja 4. hæð á suðurhluta núverandi byggingarreits með ein-hallandi þaki. Halli þaks frá suðri (niður) til norðurs. 4. hæð verður 2 íbúðir og bílastæðum fjölgar um 2.
Starmýri 2B		268,8	0	482,4	40	522,4		5		268,8	0	482,4	40	522,4		5	Óbreytt
Starmýri 2C		253,6	0							253,6	0						
Starmýri 2	**3.140**	**3.336,4**	**400,0**	**3.442,4**	**300**	**3.736,4**	**1,19**	**23**		**3.686,4**	**400,0**	**3.742,4**	**350**	**4.092,4**	**1,3**	**25**	
hlutfall íb./atv.		88%	12%							89,2%	10,8%						



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 MKV 1:20.000

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÓÐAR
- SV BYGGINGARREITUR FYRIR SVALIR
- NIÐURGRAFINN GARÐUR
- GRAS / GRÓÐURSVÆÐI
- GANGSTÉTT INNAN LÓÐAR
- TORG
- LÓÐAMÖRK STARMÝRI 2
- LÓÐAMÖRK UTAN LÓÐAR
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- 3H FJÖLDI HÆÐA
- 3.140 m2 LÓÐARSTÆRÐ
- STAÐSETNING BÍLASTÆÐA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð 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

VERKHLUTI: Deiliskipulag

VERK NR.: 1901
DAGS.: 16.11.2021
MKV.: 1:500 (A1)

P K A R K I T E K T A R
Brautarholt 4, Reykjavík 105
Sími: 551 8050 kt. 680504-2880
Net: pk@pk.is www.pk.is
Pálmar Kristmundsson arkitekt faí.

Teikning: 01
Breyting: - .

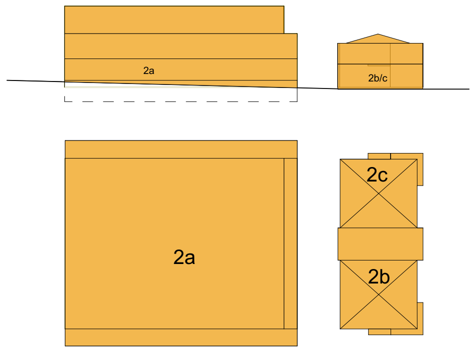
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SKÝRINGARMYND SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR.2 VIÐ STARMÝRI

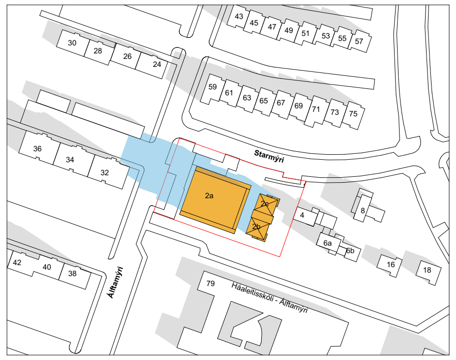
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - SKUGGAVARP

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0

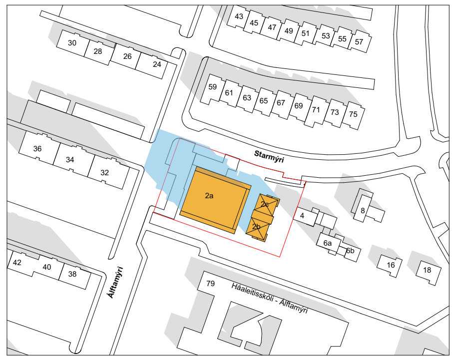
Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040   MKV 1:20.000

Gildandi deiliskipulag, Starmýri 2A, samþykkt 09.09.2020.

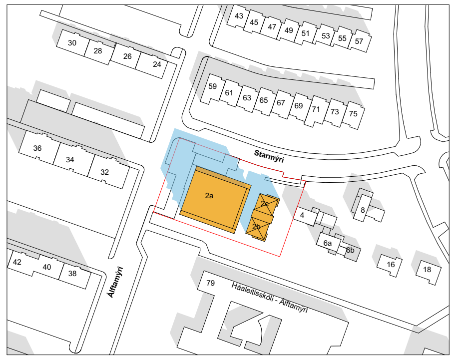




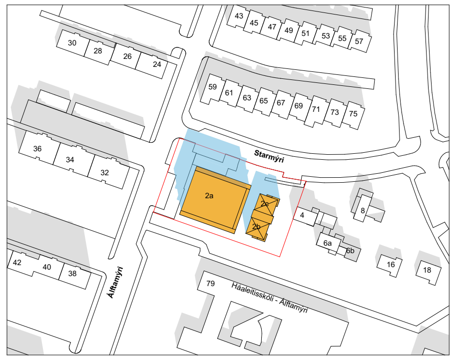
21. Jafndægur 10:00



21. Jafndægur 11:00

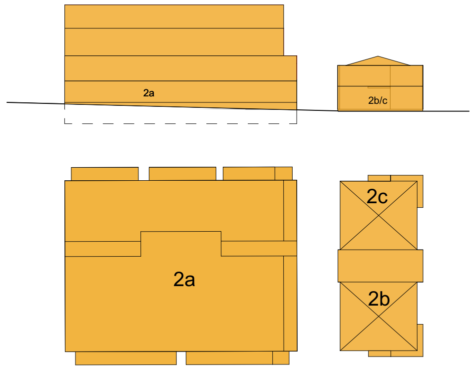


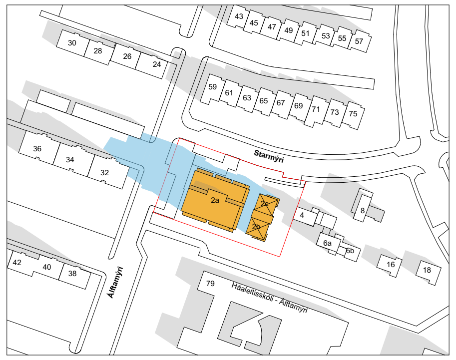
21. Jafndægur 12:00



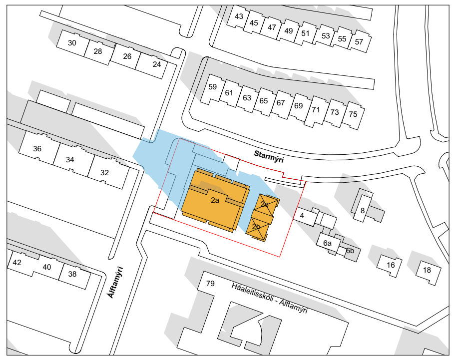
21. Jafndægur 13:00

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

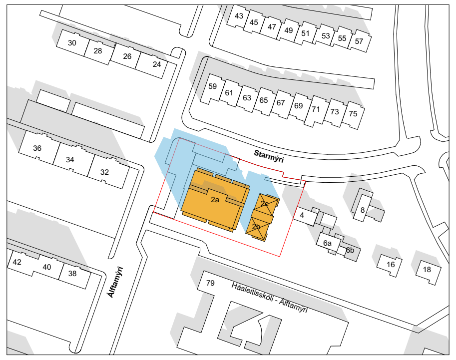




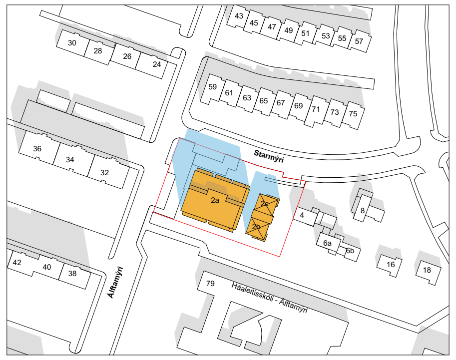
21. Jafndægur 10:00



21. Jafndægur 11:00

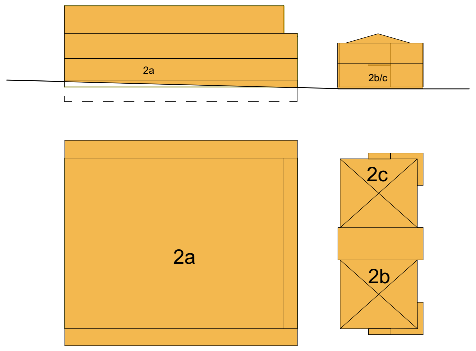


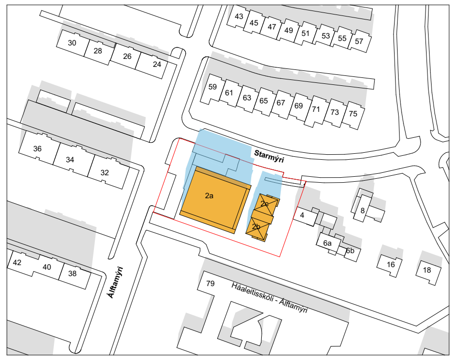
21. Jafndægur 12:00



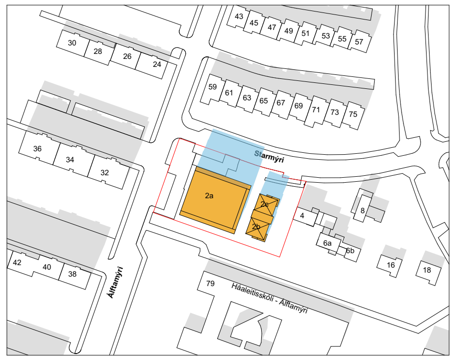
21. Jafndægur 13:00

Gildandi deiliskipulag, Starmýri 2A, samþykkt 09.09.2020.

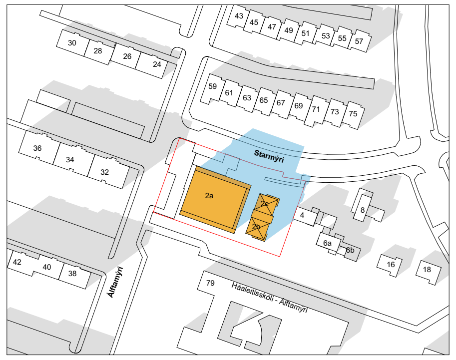




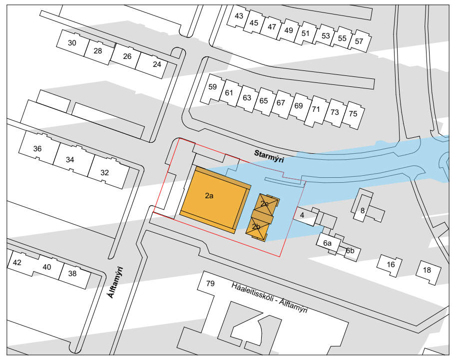
21. Jafndægur 14:00



21. Jafndægur 15:00

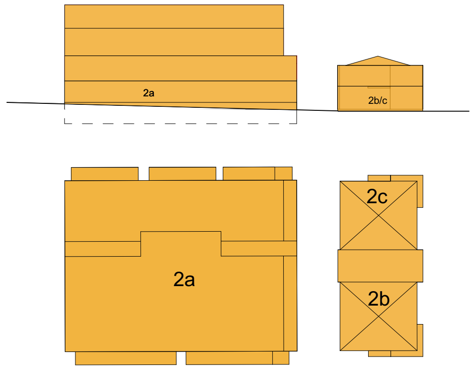


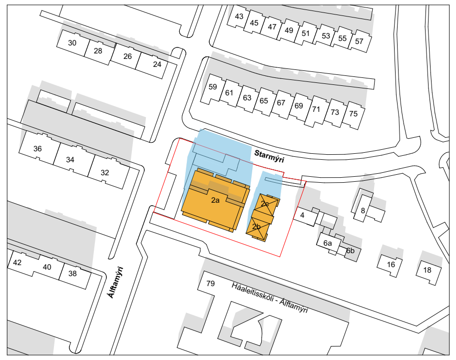
21. Jafndægur 17:00



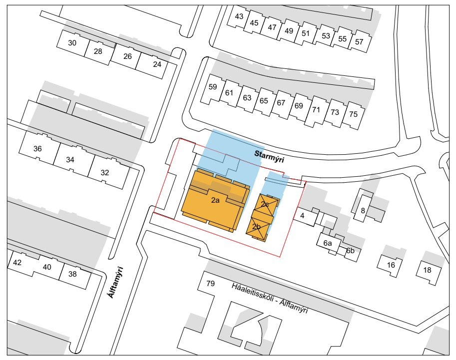
21. Jafndægur 19:00

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

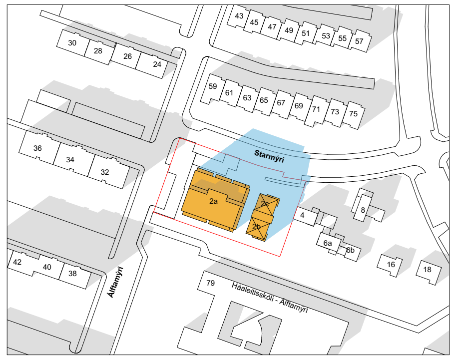




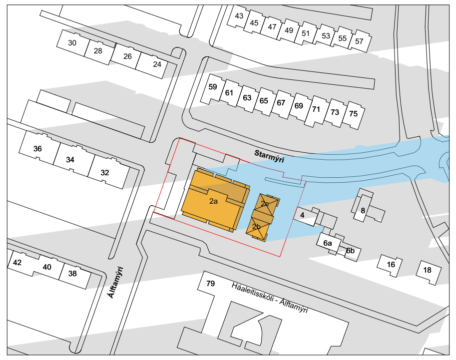
21. Jafndægur 14:00



21. Jafndægur 15:00



21. Jafndægur 17:00



21. Jafndægur 19:00

SKUGGAVARP
JAFNDÆGUR

STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Skýringamynd

VERK NR.: 1901
DAGS.: 16.11.2021
MKV.:

VERKHLUTI:
Deiliskipulag

P K A R K I T E K T A R

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

Teikning: **02**   Breyting: -

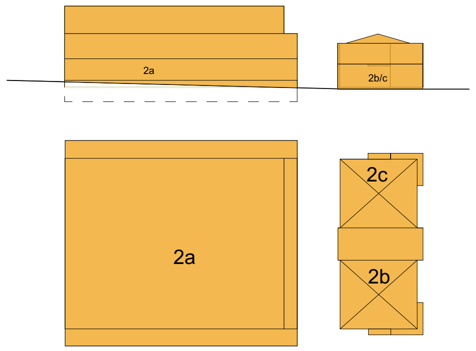
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SKÝRINGARMYND SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR.2 VIÐ STARMÝRI

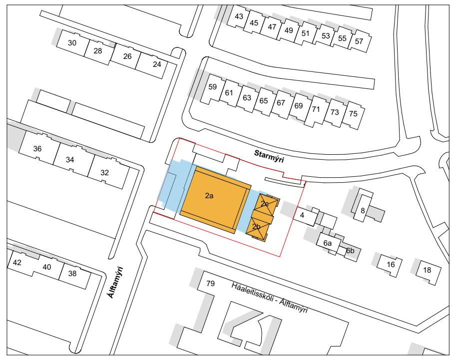
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - SKUGGAVARP

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0

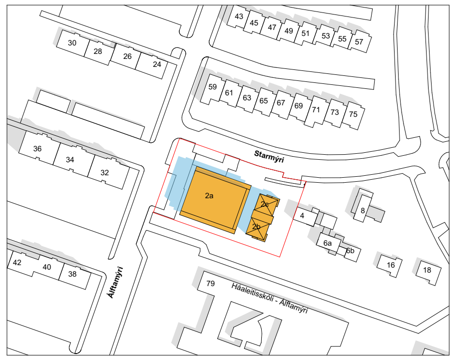
Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 MKV 1:20.000

Gildandi deiliskipulag, Starmýri 2A, samþykkt 09.09.2020.

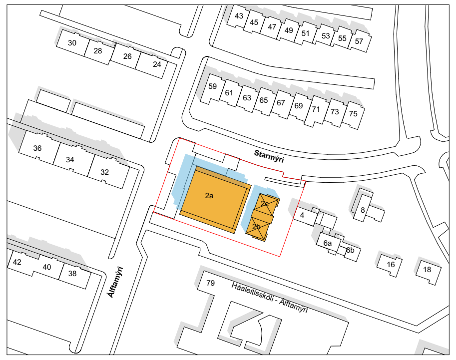




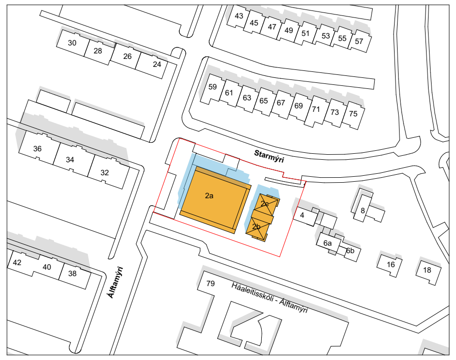
21. Juní Kl. 10:00



21. Juní Kl. 11:00

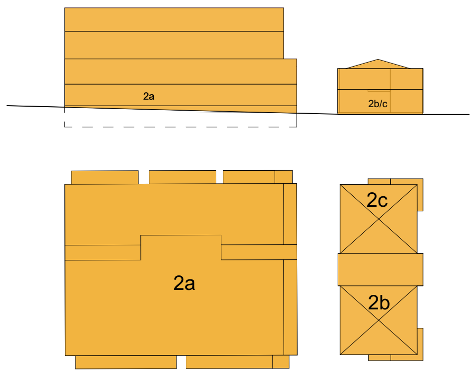


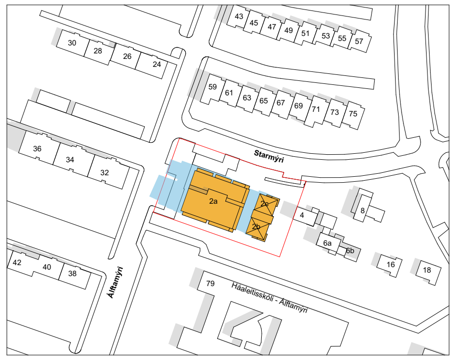
21. Juní Kl. 12:00.



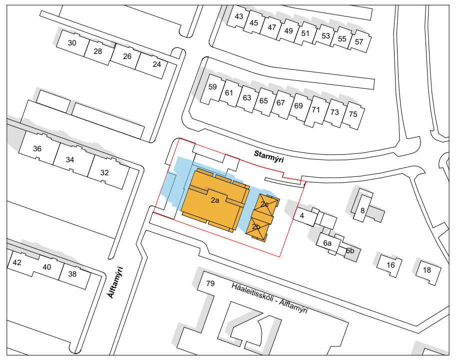
21. Juní Kl. 13:00

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

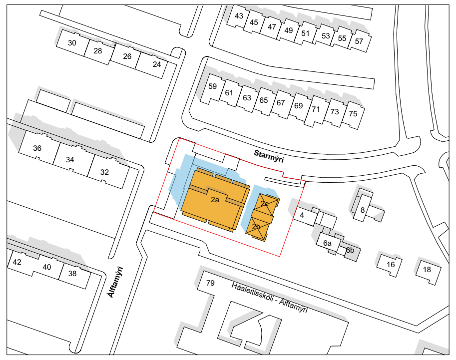




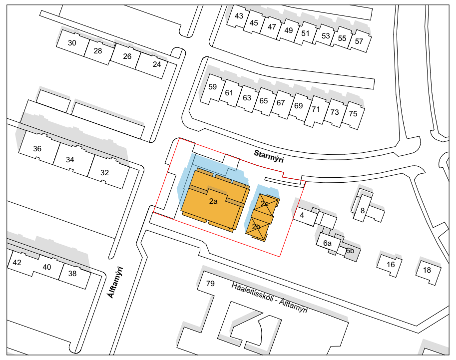
21. Juní Kl. 10:00



21. Juní Kl. 11:00

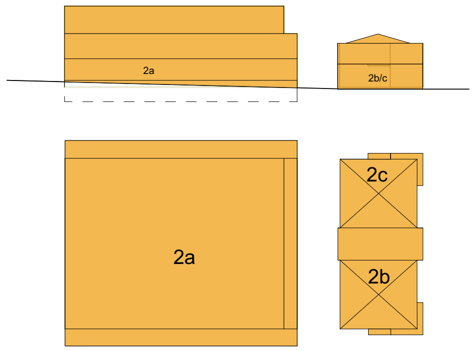


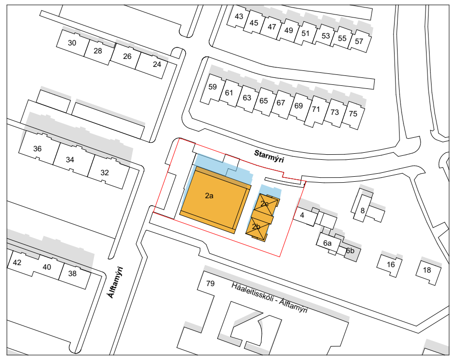
21. Juní Kl. 12:00



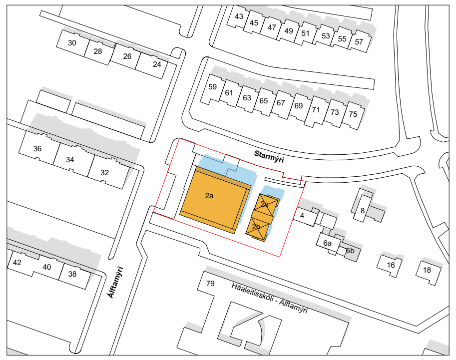
21. Juní Kl. 13:00

Gildandi deiliskipulag, Starmýri 2A, samþykkt 09.09.2020.

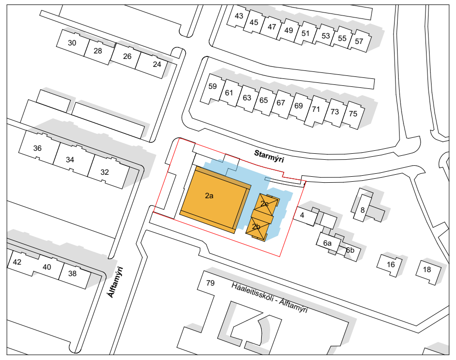




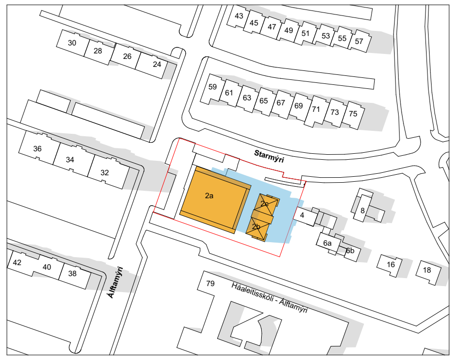
21. Juní Kl. 14:00



21. Juní Kl. 15:00

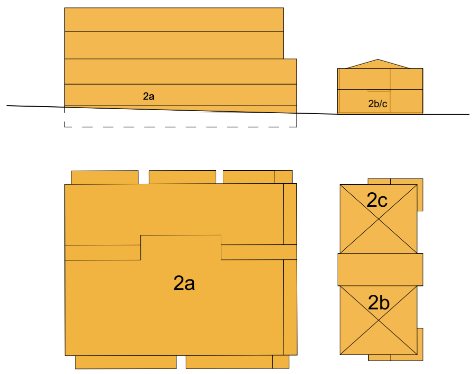


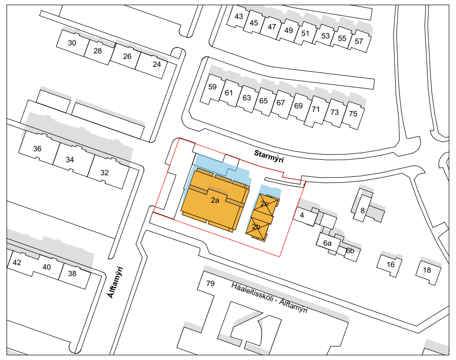
21. Juní Kl. 17:00



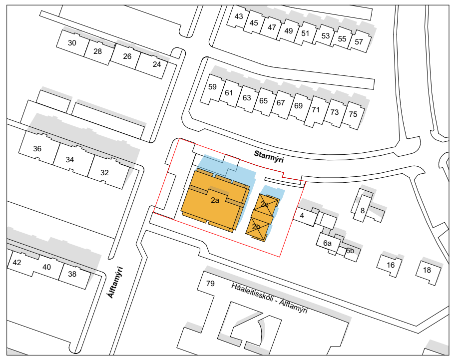
21. Juní Kl. 19:00

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

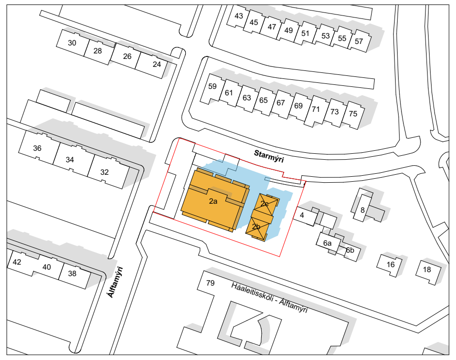




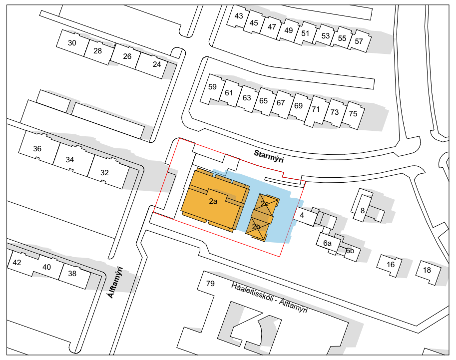
21. Juní Kl. 14:00



21. Juní Kl. 15:00



21. Juní Kl. 17:00



21. Juní Kl. 19:00

SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR

STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Skýringamynd

VERK NR.: 1901

DAGS.: 16.11.2021

MKV.:

VERKHLUTI:
Deiliskipulag

P K A R K I T E K T A R
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pk@pk.is www.pk.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: [redacted]

Teikning	Breyting
03	-

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SKÝRINGARMYND SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÓÐ NR.2 VIÐ STARMÝRI
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - ÞRÍVÍDDARMYNDIR

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0

Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 MKV 1:20.000

Starmýri horft í vesturátt, gildandi deiliskipulag.

Starmýri horft í vesturátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Álftamýri horft í suðurátt, gildandi deiliskipulag.

Álftamýri horft í suðurátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Álftamýri horft í norðurátt, gildandi deiliskipulag.

Álftamýri horft í norðurátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.

STARMÝRI 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Skýringamynd

VERK NR.: 1901
DAGS.: 16.11.2021
MKV.:

VERKHLUTI:
Deiliskipulag

P K A R K I T E K T A R
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pk@pk.is www.pk.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: [redacted]

Teikning: **04**
Breyting: -