

Almennar upplýsingar:

Nafn Pálmar Kristmundsson

Erindi nr. P-2021-10-12-0037

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang AÐALSTRÆTI 25, Þingeyri

Póstnúmer 470

Símanúmer [REDACTED]

Netfang palmar@pk.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenittala 5207160920

Greiðanda nafn Starmýri 2A ehf.

Greiðanda netfang [REDACTED]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Starmýri 2A

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Sótt er um heimild til að bæta einni hæð ofan á syðri hluta hússins; 4. hæð með 2 íbúðum.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
fyrirspurn & þar sem við
á

Uppdrættir

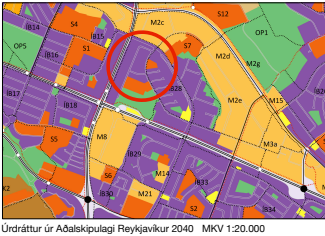
Lýsandi nafn 210920-Starmyri2-_DSK_breyting_-D-2021.pdf
skjals

-

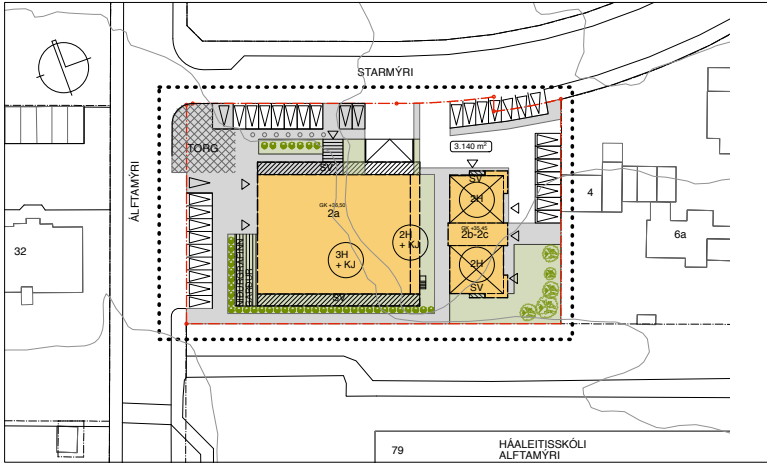
-

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

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0

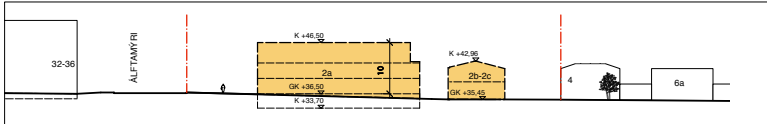


Undráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 MKV 1:20.000

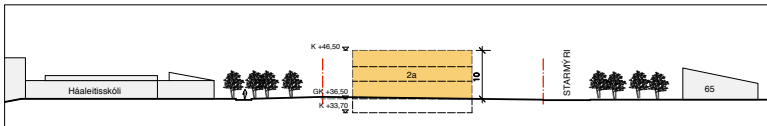


Gildandi deiliskipulag Starmýri 2, samþykkt 09.02.2020

MKV 1:500



MKV 1:500



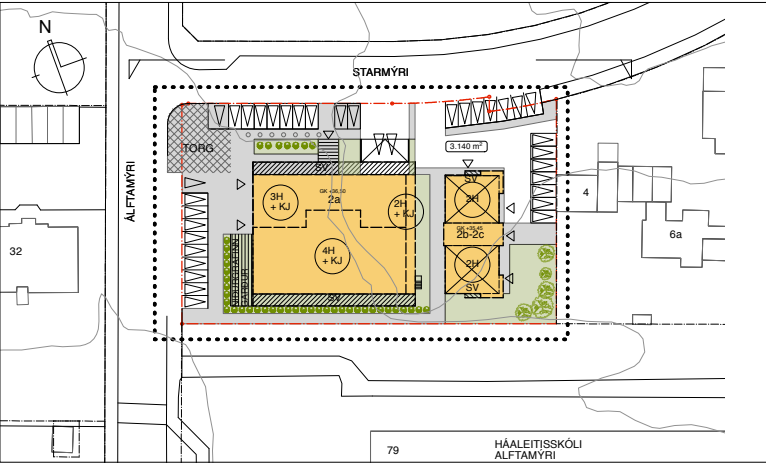
Deiliskipulag í gildi - Skilmálsneiðing B

Stipuleisleg atvika

Í gildi er deiliskipulag fyrir Starmýri 2, samþykkt í borgarstjórn 09.02.2020, með síðari breytingu, 29.06.2021.

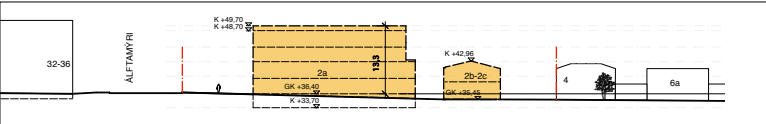
Það felur í sér að hús nr. 2A er hækkað um 2 hæðir frá núverandi ástandi. Þ.e. eina hæð frá samþykktum aðaluppdráttum frá 14.03.91. Bæta við byggingarreit, fyrir útbýggðar svalir og stækka byggingarreit að hluta til, til vestrar fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem snýr að Álftramýri. Ekki verður heimilt að starfræka gististaði á lóðinni. Gert er ráð fyrir að húsið verði einangrað og klætt að utan. Breytingin gætti ráð fyrir að hús númer 2B og 2C falli í núverandi ásigkomulagi óbreytt inn í þetta deiliskipulag. Breytingin gætti ráð fyrir að á lóðinni verði heimild fyrir íbúðir, verslunar- og þjónustustarfsemi og aðra atvinnustarfsemi s.s. skrifstofur eða vinnustofur sem samræmast notkunaráskilgreiningum 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 hata blandaða starfsemi íbúða, gistingu í flokki I-III, verslun og þjónustu opna almennings.



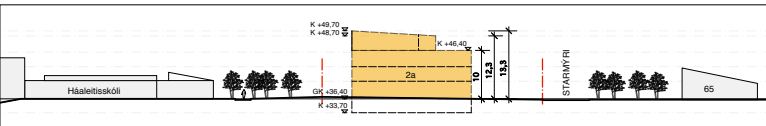
Tilaga að breyttu deiliskipulagi

MKV 1:500



Tilaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálsneiðing A

MKV 1:500



Tilaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálsneiðing B

Lýsing breytinga:

Byggingarmagn og hæðir:

Bætt er við byggingarreit fyrir 4. hæð sem nemur um helmingi þakflatar, á suðurhluta byggingareits. Heimilt byggingarmagn 4. hæðar er 416m² brúttó. Vöðubitarbyggingarmagn 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 16 íbúðir + 2 íbúðir á 4. hæð.

Bílastæði:

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

Að öðru leiti glíða eldri skilmálar.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfell - Tölfa

Fyrir breytingu						Tilaga að breytingu						Skilmálar:
Lóð / hús nr.	Lóð m ²	byggingarmagn leyflegt hámark			N-hlf. nýtt	Íbúðe-gjöld	byggingarmagn leyflegt hámark			N-hlf. nýtt	Íbúðe-gjöld	
		Íbúðar hús. m ²	atv. hús. m ²	A nými	B nými	A+B nými	Íbúðar hús. m ²	atv. hús. m ²	A nými	B nými	A+B nými	
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
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					253,6	0				
Starmýri 2	3.140	3.398,4	400,0	3.442,4	300	3.736,4	3.782,4	400,0	3.802,4	360	4.162,4	25
hlutfall íb./atv.		88%	12%				90,4%	9,6%				

SKÝRINGAR / TÁKN

- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAR UTAN LÖÐAR
- BYGGINGARREITUR FYRIR SVALIR
- NÍÐURGRAFINN GARDUR
- GRAS / GRÖÐURSVÆÐI
- GANGSTÉTT INNAN LÖÐAR
- TORG
- LÖÐAMÖRK STARMÝRI 2
- LÖÐAMÖRK UTAN LÖÐAR
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- KVÖÐ UM GÖNGULEID
- FJÖLDI HÆÐA
- LÖÐARSTÆRÐ
- STADSETNING BÍLAST/ÆÐA

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

athugasemdashæð til _____ 20____.

Auglýsing um glidistöðu breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

STARMÝRI 2

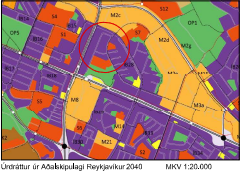
Tilaga að breyttu deiliskipulagi

VERMÁL: Deiliskipulag

PK ARKITEKTAR

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI SKÝRINGARMYND SAFAMÝRI / ÁLFTAMÝRI FYRIR LÖÐ NR.2 VIÐ STARMÝRI
SKÝRINGARUPPDRATTUR - SKUGGAVARP

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1,283,0



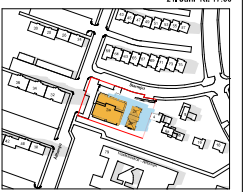
SKUGGAVARP
JAFNDÆGUR

STARMÝRI 2
Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Skýringarmynd

PKARKITEKTAR
Höfundar: P. Magnússon, S. Björn
Sími: 551 4500 Fax: 551 9817
Net: pk@pk.is www.pk.is
PK er fyrirtækið, heitið: 1004542019

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - SKUGGAVARP

Landnúmer: 103700 - Staðgreinir: 1.283.0



03



Únráttur 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
Skýringarmynd

Staður: Starmýri
Deiliskipulag: 103700-103701

PKARKITEKTAR
Höfundar: P. Magnússon, S. S. S. S. S.
Sími: 551 8500 Fax: 551 8507
Net: pkarkitektar.is
PKarkitektar ehf. Skrifstofa: 101-455-4219

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 8. mars 2022 13:09
Til: USK Skipulag
Efni: STARMÝRI 2 Breyting á deiluskipulagi

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Sæl,

Varðandi bréf ykkar dagsett 16.02.2022 varðandi breytingar á Deiluskipulagi vegna Starmýrar 2A

Ég geri athugasemd við þessa tillögu þar sem hún kemur til með að hafa áhrif á birtu og sólarljós á lóð minni.

Í fyrstu var samþykkt að bæta einni hæð á Starmýrina sem hefði þá orðið tvær hæðir, síðan kom deiluskipulag um að bæta þriðju hæð.

Og nú er tillaga um að bæta fjórðu hæð sem er alveg ósættanlegt.

Það er eins og þetta sé gert í þrepum til að fá þessar breytingar í gegn.

Vonandi verður hlustað á þá sem gera athugasemdir.

Vinsamlegast staðfestið að hafa fengið þennan póst.

Kv
Sigríður Ström

Álftamýri 67
108 Rvík

From: Sif Cortes [REDACTED]

Sent: Tuesday, March 22, 2022 6:10 PM

To: skipulag@reykjavik.is <[skipulag@\[REDACTED\]](mailto:skipulag@[REDACTED])>
[REDACTED] <sifcortes@hotmail.com>

Subject: Athugasemdir við deiliskipulag Safamýrar- Álftamýrar vegna lóðarinnar nr. 2 (hús nr. 2A) við Starmýri

Góðan daginn,

Ég var áður búin að hafa samband til þess að kvarta yfir því að ég fékk hvorki í tölvupósti né bréfpósti tilkynningu um að byggja ætti fjölbýlishús í Starmýri 2 þar sem gefinn var kostur hagsmunaaðila að senda inn athugasemdir og samþykki fyrir byggingunni, en var hún auglýst á skjá og tölvu í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12-14, frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020 skv. upplýsingum á vefsíðu Reykjavíkurborgar.

Þeir íbúðareigendur sem ég hef talað við í Álftamýri 32, 34 og 36 könnuðust ekki heldur við að hafa fengið bréf sent en flestir sem ég talaði við eru líkt og ég andsnúin því að byggja eigi fjölbýlishús á þessum byggingareit. Við sáum bara allt í einu að framkvæmdir voru hafnar án þess að fá neitt um það að segja. Þá hringdi ég og kvartaði yfir því að hafa ekki fengið bréf sent í lúguna til mín þar sem gefinn var kostur á því að andmæla því að byggt væri á þessum byggingareit.

Varðandi breytingatillöguna þá er ég andvíg því að bætt verði við 4. hæðinni á bygginguna í Starmýri 2A, meðal annars vegna skuggavarps á fjölbýlishúsið í Álftamýri 32,34,36 sem að rýrir verðgildi fasteigna í blokkinni. Svo er það spurning um hvort að næg bílastæði verði fyrir alla íbúa hússins en skv. fyrri tillögu var gert ráð fyrir 50 bílastæðum, svo í nýjustu tillögunum er gert ráð fyrir 27 bílastæðum fyrir Starmýri 2A þar sem fyrirhugað er að byggja 25 íbúðir og 7 bílastæðum fyrir 3 íbúðir og atvinnustarfsemi í Starmýri 2B og 2C. Það er ekki á bætandi við bílastæðavandann sem fyrir er í Starmýri og Álftamýri, þar sem nú þegar vantar bílastæði, að hafa ekki næg bílastæði fyrir alla íbúa og atvinnustarfsemi í nýbyggingu í Starmýri 2A, -2B og -2C.

Kveðja,

Sif Cortes, íbúðareigandi í Álftamýri 36.

USK Skipulag

Frá: Ragnheiður Bragadóttir - [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 22. mars 2022 22:26
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við skipulag Starmýri 2A

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Skrifstofa skipulagsfulltrúa,
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík.

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Safamýrar- Álftamýrar vegna lóðar nr. 2 (hús nr. 2A) við Starmýri, sjá bréf umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 16. febrúar 2022.

Af tillögunni má ráða að ætlunin sé að bæta 4. hæðinni ofan á helming þakflatar þriggja hæða fjölbýlishúss sem nú er í byggingu á lóðinni, og var reyndar mótmælt af flestum íbúum í götunni fyrir tveimur árum. Ekkert var hlustað á þau mótmæli eða tillit tekið til sjónarmiða íbúanna, og nú á að bæta í, hækka húsið enn frekar og bæta við tveimur íbúðum og verða þær þá 25 talsins!

Ég sendi inn athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi þessarar lóðar, fyrir hönd íbúa í Starmýri 6, 29. janúar 2020, þegar fyrirhuguð þriggja hæða bygging á lóðinni var kynnt. Þar mótmælti ég þessum byggingaráformum með mörgum rökum og standa þau enn. Húsið er allt of stórt og gatan ber ekki alla þessa fjölgun íbúða/íbúa með tilheyrandi bílaumferð og þörfum fyrir bílastæði. Rétt er að benda á að Starmýri er lítil og róleg gata. Þar eru fyrir sex íbúðir í fjórum húsum, og nú hefur verið bætt við stórhýsi með 23 íbúðum með því húsi sem nú er í byggingu, í óþökk þeirra íbúa sem fyrir eru, og ætlunin að bæta enn við 2 íbúðum. Hlýtur öllum að vera ljóst hvers konar gerbreyting þetta er til hins verra á umhverfi íbúa í rótgrónu hverfi og rólegri götu.

Ég ítreka því eftirfarandi athugasemdir við þessa tillögu:

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 verið að reisa, 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 stækkunum.

Einnig mótmælum við harðlega villandi framsetningu í kynningu upphaflegu tillögunnar.

Öngþveiti í bílastæðamálum: Fyrir eru sex 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 25 nýjum íbúðum án þess að þeim fylgi bílastæði svo nokkru nemi. Það mun valda algeru öngþveiti í götunni og með því skerða lífsgæði íbúanna verulega. Fjölgun hjólastæða breytir engu þar um. Talsýn borgarinnar um hjólandi umferð er í besta falli barnaleg, enda geta langt í frá allir ferðast á slíkum farartækjum.

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. 19 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. Skuggamyndun eykst enn verði bætt við 4. hæðinni.

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 kaffihúsahorni. 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 örhorni að á undanförunum árum hefur allur Ármúlinn 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.

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.

Aukin mengun: Stærstu umferðargötur landsins, Miklabraut og Kringlumýrarbraut, afmarka hverfið á tvo vegu og því má ætla að þar sé töluverð mengun. Ljóst er að byggingin og það umferðar- og bílastæðaöngbveiti sem henni fylgir, mun enn auka á mengun fyrir okkur íbúana. Trjágróður hefur þegar verið fjarlægður, sem veldur enn meiri mengun. Svokallaður lággróður, og e.t.v. berjarunnar, kemur þar engan veginn í staðinn fyrir trén sem fyrir voru.

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.

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. Þá má benda á að teikningar af fyrirhuguðum framkvæmdum eru ekki auðfundnar á síðu borgarinnar. Var ekki hægt að láta beina slóð á málið fylgja bréfi ykkar?

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. Það er einn af stórum kostum þess og hefur bæði fjárhagslegt og ófjárhagslegt gildi fyrir íbúana. Með þessari stóru nýbygginu hefur þetta verið skemmt og enn á að bæta í.

Nýbyggingin er nú þegar alltof stór, há og engan veginn í samræmi við þau hús sem fyrir eru. Því miður virðast hér ráða gróðasjónarmið byggingaraðila um að byggja sem þéttast og hæst, en ekki sjónarmið um fallegt og heilnæmt umhverfi, þar sem íbúar fá að njóta birtu, sólar og smáolnbogarýmis, auk fullkomlega óraunhæfrar hugmyndar um gerbreyttan ferðamáta fólks á hjólum og með svokallaðri borgarlínu. Þétt byggð og há á ekki heima í svo norðlægrri borg sem Reykjavík er. Nægir að benda á þá hörmung sem risið hefur í miðbænum, þar sem hvorki mannlíf né gróður þrífst og kaldir steinbekkir í eilífum skugga eru dapurlegur vitnisburður um misheppnað skipulag. Við mótmælum því fyrirhuguðum framkvæmdum harðlega, eins og áður segir, og óskum eftir að hlustað sé á íbúa götunnar og tillit tekið til þeirra.

Vinsamlegast staðfestið móttöku þessa bréfs.

Fyrir hönd íbúa í Starmýri 6,

Ragnheiður Bragadóttir.

USK Skipulag

Frá: Erla Gudjonsdottir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 23. mars 2022 16:25
Til: USK Skipulag
Afrit: Erla Gudjonsdottir
Efni: Erindi: Starmýri 2

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur,
Verkefnastjóri Ingvar Jón Bates Gíslason

Ég mótmæli því að gerð verði breyting á byggingarreit fyrir 4.hæð (5) ef talið er frá 1.hæð (kjallara) og 2.hæðar sem er 3-4 metra há. Upprunalega leyfið var ein hæð eins og byggt var yfir tvö verslunarhús við hliðina á þessari byggingu og þau sameinuð í eitt. Nýja byggingin er nú þegar orðin mikið hærri en hin húsin miðað við eina hæð ofan á verslunarrými.

Síðan er farið framá að bæta hæð í viðbót 3(4) og núna aftur annarri hæð 4(5) og húsið orðið hærri en öll önnur hús í nágrenni.

Það er talað um að tveim íbúðum fylgi bílskúr og bílastæði fyrir framan, er verið að tala um innkeyrsluna í bílakjallarann eða á þetta húsnæði ekki að vera bílahús fyrir íbúa hússins? Hef aldrei séð bíl lagt í þessa bröttu innkeyrslu.

Ég hef búið hér síðan 1963 og verið ánægð, nú er búið að þrengja að okkur og búið að taka allt útsýnið nú þegar, sjáum bara háan vegg og meiri skugga, sólin nær tæplega inn í garð.
Með þessari byggingu er búið að gjaldfella virði raðhúsanna á móti.

Bílum á eftir að fjölga þegar flutt verður í húsið einnig ef verslunarhúsnæðið verður nýtt eins til er ætlast þ.e. verslanir (sem ég er efins um) mikil umferð verður í sambandi við það og þá vantar bílastæði.

Með 25 íbúðum munu fylgja 50 bílar, þar sem flestir eru með 2-3 bíla á íbúð.

Sú mikla umferð sem skapast í sambandi við þetta hús er alls ekki góð viðbót við það öngþveiti sem nú þegar er í Starmýri og Álftamýri oft. Einnig er börn til og frá skólanum í hættu vegna mikillar umferðar.
Starmýrin tekur tæplega við meiri umferð og ekki hefur bílastæðunum fjölgað, eru of fá nú þegar.

Ég er ekki samþykkt hækkun hússins það er komið nóg.

Með kveðju,
Erla Hafrún Guðjónsdóttir
Álftamýri 61

Reykjavíkurborg

Umhverfis og skipulagssvið

 Reykjavíkurborg Skipulagssvið		
Mótt.	28. MAR. 2022	
	sign	
Skjalnr.		Ábm.

Reykjavík 26.mars 2022

Varðandi breytingu á byggingarleyfi á Starmýri 2A.

Í dag upplýstu nágrannar okkar að þeim hefði fyrir nokkru borist bréf, þar sem tilkynnt hefði verið að til umfjöllunar væri hjá Reykjavíkurborg að breyta byggingarleyfinu vegna framkvæmda við Starmýri 2A. Í breyttu byggingarleyfi er lagt er til að leyft verði að hækka húsið í fjórar hæðir og réttur til athugasemda sé liðinn.

Þetta bréf barst aldrei til okkar íbúa í Starmýri 4. Við krefjumst því að athugasemdir okkar verði teknar til efnilegrar skoðunar.

Ljóst er að þessi framkvæmd mun hafa mest áhrif á Starmýri 4 þar sem það skuggavarp sem sýnt var þegar gefið var leyfi fyrir þriggja hæða húsi er gjörbreytt.

Með þessari breytingu mun sól í garðinum hverfa um kl.17.00 á bjartasta tíma ársins og til að njóta sólarstundar eftir vinnu.

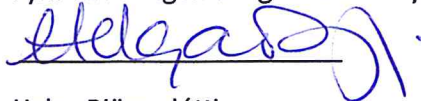
Öllum má vera ljóst að verði þessi breyting að veruleika, þá hefur það í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum íbúanna í Starmýri 4 þar sem skerðing sólarljóss takmarkar þann tíma sem börn og fullorðnir geta nýtt sér garðinn. Þá er augljóst að skert sólarljós og auknir skuggar hafa veruleg áhrif á söluverðmæti eignarinnar með tilheyrandi fjárhagstjóni fyrir íbúa.

Vegna þeirra hagsmuna sem í húfi eru fyrir okkur íbúa Starmýri 4 leggjumst við gegn þessum breytingum á byggingaleyfinu. Er það okkar einlæga trú að Reykjavíkurborg taka þessi sjónarmið eigenda og íbúa í Starmýri 4 alvarlega og hafni byggingu 4 hæðar. Nú þegar er búið að auka byggingarmagnið í Starmýri 2A, og C verulega með hækkun á Starmýri 2A og fjölgun íbúða í 2C.

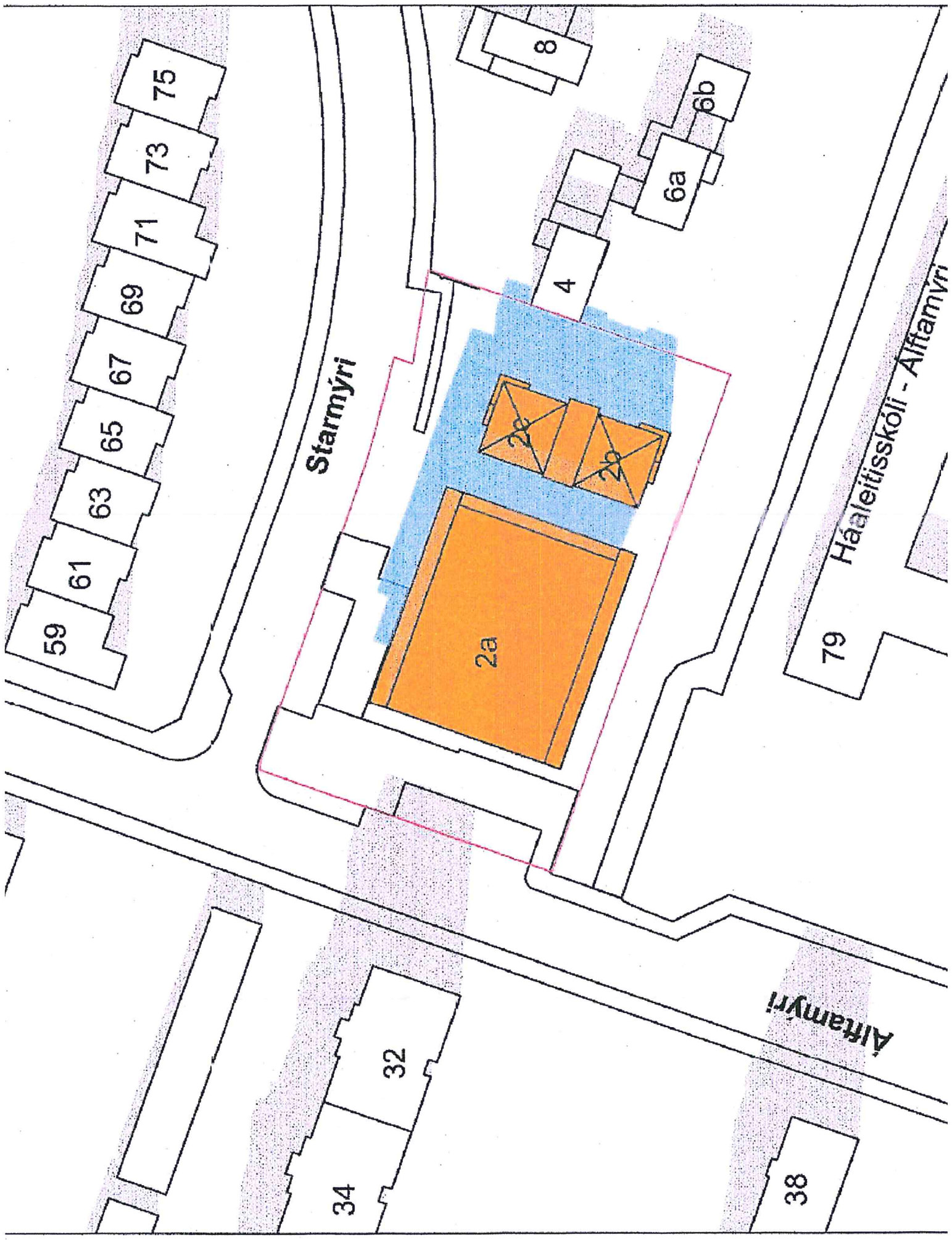
Með bréfi þessu fylgja skuggavarpsteikningar sem fylgdu með þegar til stóð að byggja þriggja hæða hús. Ljóst er að hér eru gjörbreyttar forsendur, sjá meðfylgjandi teikningar.

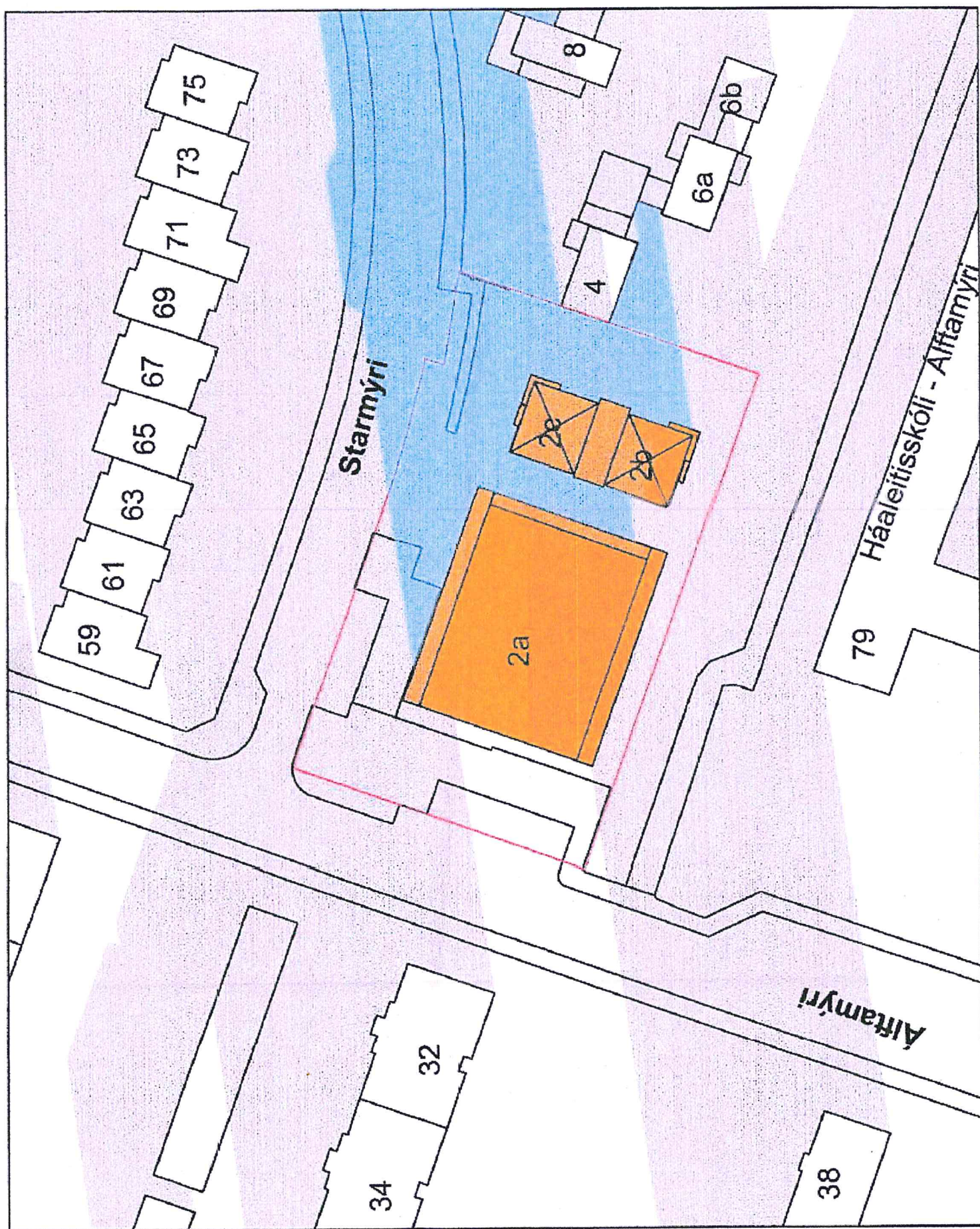
Einnig fylgir með ljósmynd sem búið er að merkja hvar hækkunin væri á fyrir hugaðri byggingu.

Fyrir hönd eigenda og íbúa Starmýri 4

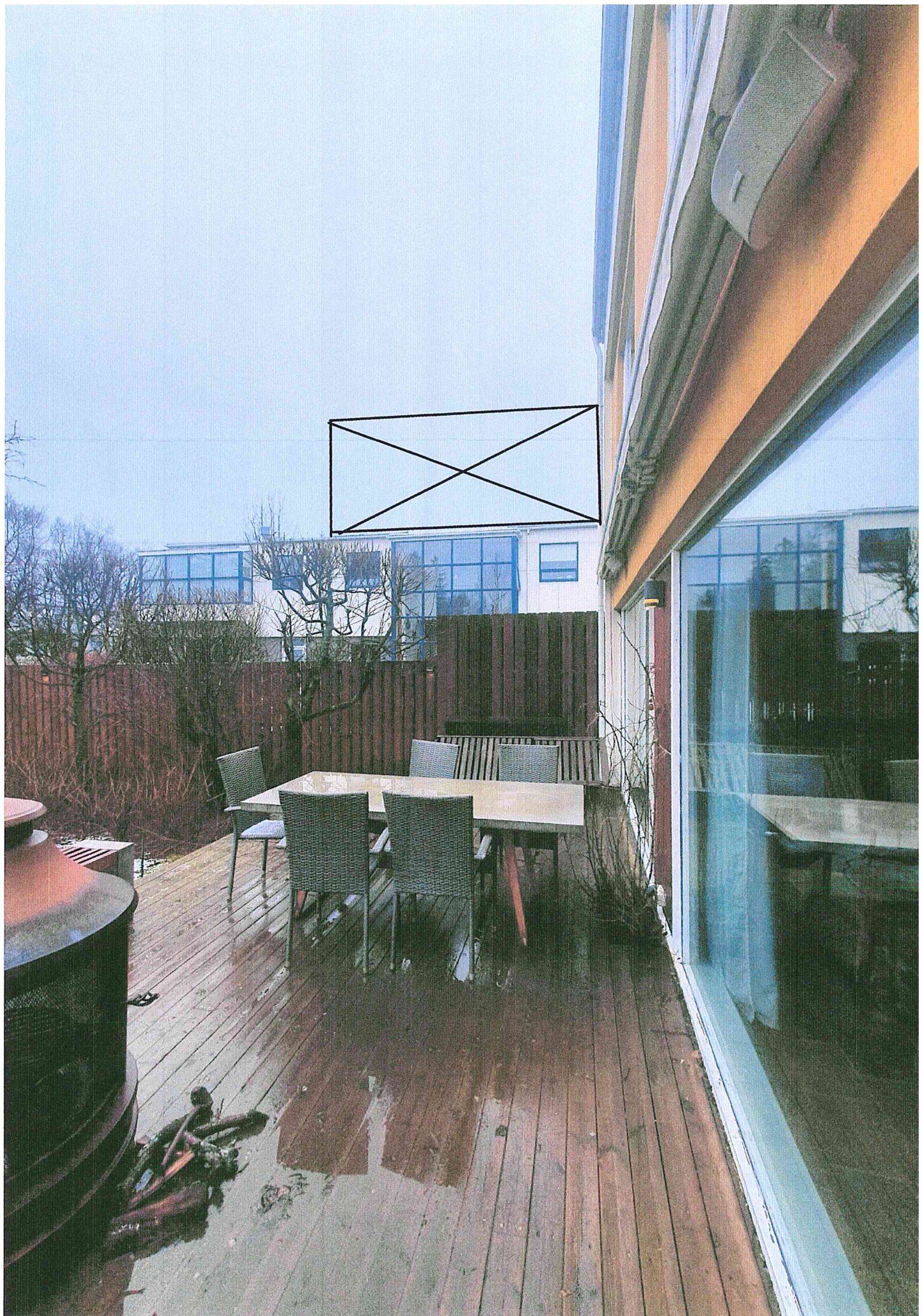


Helga Björnsdóttir





21 Jafndæður 19:00





UMSÖGN

Varðar:

Breyting á deiliskipulagi Safamýrar- Álftamýrar vegna lóðarinnar nr. 2 við Starmýri - Athugasemdir og svör

Tillagan var auglýst frá 9. febrúar 2022 til og með 23. mars 2022.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Ragnheiður Bragadóttir f.h. íbúa í Starmýri 6 dags. 22. mars 2022,
Erla Hafrún Guðjónsdóttir dags. 23. mars 2022,
Sif Cortes dags. 22. mars 2022 og
Sigríður Ström dags. 8. mars 2022.

Að loknum athugasemdafresti barst athugasemd frá Helgu Björnsdóttur f.h. eigenda og íbúa Starmýri 4 dags. 26. mars 2022, mótt. 28. mars 2022.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Röskun á heildarásýnd á þegar fullbyggðu og skipulögðu rólegu hverfi
- Aukning á skuggavarpi
- 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 þrífist 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. 22. mars 2022:

1.

Af tillögunni má ráða að ætlunin sé að bæta 4. hæðinni ofan á helming þakflatar þriggja hæða fjölbýlishúss sem nú er í byggingu á lóðinni, og var reyndar mótmælt af flestum íbúum í götunni fyrir tveimur árum. Ekkert var hlustað á þau mótmæli eða tillit tekið til sjónarmiða íbúanna, og nú á að bæta í, hækka húsið enn frekar og bæta við tveimur íbúðum og verða þær þá 25 talsins!

Ég sendi inn athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi þessarar lóðar, fyrir hönd íbúa í Starmýri 6, 29. janúar 2020, þegar fyrirhuguð þriggja hæða bygging á lóðinni var kynnt. Þar mótmælti ég þessum byggingaráformum með mörgum rökum og standa þau enn. Húsið er allt of stórt og gatan ber ekki alla þessa fjölgun íbúða/íbúa með tilheyrandi bílaumferð og þörfum fyrir bílastæði. Rétt er að benda á að Starmýri er lítil og róleg gata. Þar eru fyrir sex íbúðir í fjórum húsum, og nú hefur verið bætt við stórhýsi með 23 íbúðum með því húsi sem nú er í byggingu, í óþökk þeirra íbúa sem fyrir eru, og ætlunin að bæta enn við 2 íbúðum. Hlýtur öllum að vera ljóst hvers konar gerbreyting þetta er til hins verra á umhverfi íbúa í rótgrónu hverfi og rólegri götu.

Ég ítreka því eftirfarandi athugasemdir við þessa tillögu:

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 verið að reisa, er alger innrás inn í það umhverfi, raskar öllu jafnvægi hverfisins og heildarásýnd, og er eyðilegging á fallettu 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 stækkunum.

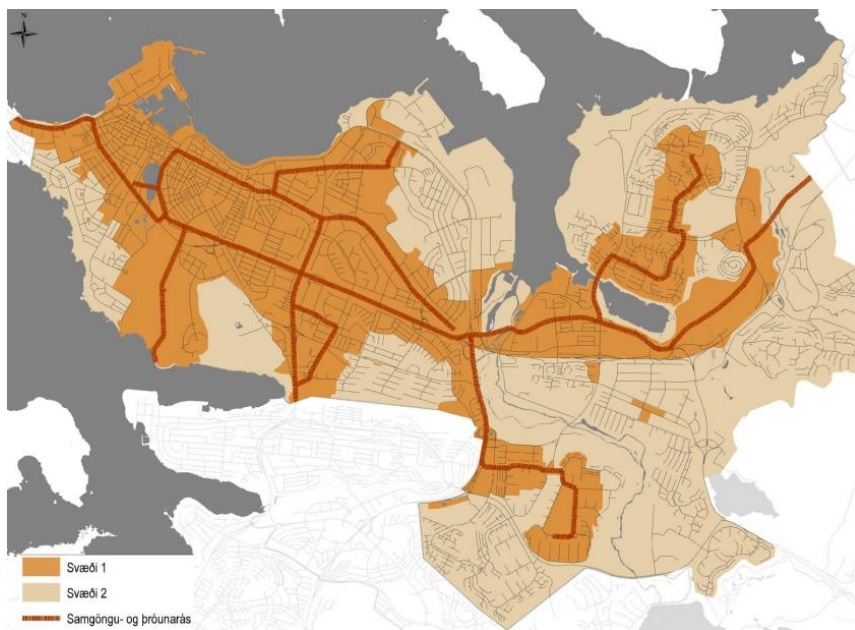
Einnig mótmælum við harðlega villandi framsetningu í kynningu upphaflegu tillögunnar.

Nýbyggingin er nú þegar alltof stór, há og engan veginn í samræmi við þau hús sem fyrir eru. Því miður virðast hér ráða gróðasjónarmið byggingaraðila um að byggja sem þéttast og hæst, en ekki sjónarmið um fallett og heilnæmt umhverfi, þar sem íbúar fá að njóta birtu, sólar og smáolnbogarýmis, auk fullkomlega óraunhæfrar hugmyndar um gerbreyttan ferðamáta fólks á hjólu og með svokallaðri borgarlínu. Þétt byggð og há á ekki heima í svo norðlægri borg sem Reykjavík er. Nægir að benda á þá hörmung sem risið hefur í miðbænum, þar sem hvorki mannlíf né gróður þrífst og kaldir steinbekkir í eilífum skugga eru dapurlegur vitnisburður um misheppnað skipulag. Við mótmælum því fyrirhuguðum framkvæmdum harðlega, eins og áður segir, og óskum eftir að hlustað sé á íbúa götunnar og tillit tekið til þeirra.

1.1

Öngþveiti í bílastæðamálum: Fyrir eru sex 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 25 nýjum íbúðum án þess að þeim fylgi bílastæði svo nokkru nemi. Það mun valda algeru öngþveiti í götunni og með því skerða lífsgæði íbúanna verulega. Fjölgun hjólastæða breytir engu þar um. Tálsýn borgarinnar um hjólandi umferð er í besta falli barnaleg, enda geta langt í frá allir ferðast á slíkum farartækjum.

Svar: Íbúar í grónum hverfum geta ekki vænst þess að næsta byggð taki engum breytingum frá þeim degi flutt er í hverfið. Lóð Starmýrar nr. 2 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 *Bíla og Hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar*, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019:



Samkvæmt auglýstri deiliskipulagsbreytingu verða 32 bílastæði innan lóðar nr. 2 við Starmýri. Fjöldi íbúða verður 25 eftir breytingu sem kalla á um 13,5 bílastæði (almenn viðmið skv. ofangreindum reglum) en 19 bílastæði sé miðað við hámarks viðmið (eitt bílastæði á íbúð). Ljóst er að ríflegur bílastæðafjöldi er því til staðar innan lóðar og mögulega laus bílastæði fyrir nágranna ef aðstæður skapast tímabundið líkt og þegar gesti ber að garði.

Kort 1: afmörkun svæða 1 og 2, bls. 6

https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaastaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf
(sótt 01.04.2022)

Í skilmálum auglýstrar tillögu á breyttu deiliskipulagi lóðarinnar stóð (Tillaga að breytingu):

4. hæð verður 2 íbúðir og bílastæðum fjölga um 2.

Við yfirferð á athugasemdum þótti rétt að kveðið verði með skýrari hætti hvernig breytingin hafi áhrif á bílastæðamál. Var eftirfarandi setning sett inn í staðinn:

4. hæð verður 2 íbúðir. Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík (í Bíla og Hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019) eykst fjöldi bílastæða um 2 bílastæði, sem komast fyrir innan núverandi fyrirkomulags bílastæða innan lóðamarka lóðar nr. 2 við Starmýri.

Erfitt er að fallist á að öngþveiti skapist í bílastæðamálum þó tilfallandi gestaboð dragi að akandi gesti. Ekki er óeðlilegt ef þannig háttar á að fólk þurfi mögulega að leggja lengra frá áfangastað svo sem við Álftamýrarskóla 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. 19 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. Skuggamyndun eykst enn verði bætt við 4. hæðinni.

Svar: Erfitt er að fallast á að skuggamyndun sé mun meiri en gefið sé til kynna. Það skal hinsvegar viðurkennt að skuggavarpsgreining gefur einungis innsýn í afstöðu sólar við umhverfið á ákveðnum tímum þegar hún skín og greiningin verður seint tæmandi. Bætt var við tímum frá fyrri deiliskipulagsbreytingu (uppfærðir skuggavarpssupplættir dags. 18.02.2020) úr fjórum tímum í átta. Skuggavarpsgögn nú sýna afstöðu kl. 10:00, 11:00, 12:00, 13:00, 14:00, 15:00, 17:00 og 19:00 á jafnt sumarsólstöðum og jafndægri. Sem fyrr var skuggi sem byggingamassar á lóð nr. 2 við Starmýri litaður ljósblár svo hægt væri að glöggva sig betur á breyttu skuggavarp miðað við aðra byggingarmassa í næsta nágrenni. Ein afstaða kl. 09:00 á jafndægri sýndi breytingu til grenndaráhrifa á lóð nr. 32 við Álftamýri en sjá má að aukið skuggavarp varpast á bílastæði norðan megin við fjölbýlishúsið. Það var metið víkjandi (sjá merkt með grænum hringjum):



Aukið skuggavarp, þar sem möguleg áhrif vegna hækkunar hússins gætir, er ekki fyrir hendi enda áætluð hækkun hússins eingöngu á suðurhluta þaks, þ.e. á einungis helming þakflatarins sem þýðir að aukið skuggavarp umfram núverandi heimildir gætir ekki norðanmegin.

Allar afstöður breytts skuggavarps árdegis og síðdegis, á jafndægri og sumarsólstöðum má sjá á skýringa-skuggavarpsuppdráttum dags. 16. nóvember 2021 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.a.m. bakarí með kaffihúsi, auk þjónustukjarnans í Austurveri. 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 örhorni að á undanförunum árum hefur allur Ármúlinn 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 íbúða- og atvinnulóð samkvæmt þjóðskrá. Réttur lóðarhafa almennt á uppbyggingu og þróun innan eigin lóða er talsverður en uppbyggingin verður vissulega að ganga að skilmálum gildandi aðalskipulags hverju sinni og taka tillit til nærliggjandi byggðar. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar er útlistuð skipulagsleg staða Starmýri 2: Starmýri 2 er skilgreind sem nærþjónustukjarni þar sem heimilt er að hafa blandaða starfsemi íbúða, gistirýma í flokki I-III, verslun og þjónustu opna almenningi.

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. Áréttað er það sem kom fram í svörum skipulagsfulltrúa við fyrri deiliskipulagsbreytingu að skipulagsfulltrúi er opin fyrir hugmyndum lóðarhafa að gera hornsvæði lóðarinnar (*ör-horni*) hærra undir höfði í formi lítils torgs (sem er þrátt fyrir 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 frekar en í fyrri deiliskipulagsbreytingu hvað sé villandi við framsetningu deiliskipulagstillögunnar. Lóðin að Starmýri nr. 2 er í einkaeigu. 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

Aukin mengun: Stærstu umferðargötur landsins, Miklabraut og Kringlumýrarbraut, afmarka hverfið á tvo vegu og því má ætla að þar sé töluverð mengun. Ljóst er að byggingin og það umferðar- og bílastæðaöngþveiti sem henni fylgir, mun enn auka á mengun fyrir okkur íbúana. Trjágróður hefur þegar verið fjarlægður, sem veldur enn meiri mengun. Svokallaður lággróður, og e.t.v. berjarunnar, kemur þar engan veginn í staðinn fyrir trén sem fyrir voru.

Svar: Ekki er fallist á fullyrðingar að ljóst sé að byggingin ein og sér, það er aukið byggingarmagn ásamt fjölgun íbúða, sem ásamt umferðar- og bílastæðaöngþveiti sem henni fylgi, muni auka á mengun fyrir íbúa næst lóðinni. Minnt er á að í viku hverri flytja um 90 nýir íbúar til Reykjavíkur. Út frá sjónarmiðum umhverfislegar, fjárhagslegar og félagslegrar sjálfbærni er lykilatriði að þetta núverandi borgarbyggð og nýta um leið landsvæðið og innviði betur í stað þess að þenja byggðina enn frekar út. Með uppbyggingu og endurnýjun á völdum svæðum, m.a. innan eldri borgarhverfa, nást loftslagsmarkmið og áherslur borgarinnar í umhverfismálum sem eru í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040 sbr. nýlega samþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



1.6

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 fyrirhugað 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 verðyrnun 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 athugasemdaraðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

1.7

Ónæg kynning: Hér er á ferðinni það stórt mál að eðlilegt er að kynna það fyrir öllum íbúum Starmýrar og Áltamýrar. Það hefur ekki verið gert. Þá má benda á að teikningar af fyrirhuguðum framkvæmdum eru ekki auðfundnar á síðu borgarinnar. Var ekki hægt að láta beina slóð á málið fylgja bréfi ykkar?

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 hagaðilum í næsta nágrenni lóðarinnar kynningarbréf. Það er miður ef bréf hafa ekki borist viðtakanda af einhverjum ástæðum. Ábending um að koma fyrir slóð er vísar beint á vefsíðu viðkomandi deiliskipulagsbreytingar í bréfi til viðtakanda sem inniheldur kynningarefni, verður komið á framfæri til hæginda fyrir hagaðila.

1.8

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. Það er einn af stórum kostum þess og hefur bæði fjárhagslegt og ófjárhagslegt gildi fyrir íbúana. Með þessari stóru nýbygginu hefur þetta verið skemmt og enn á að bæta í.

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, eða geti ekki þróast áfram með tímanum. 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). Það er faglegt mat skipulagsfulltrúa að verið sé að breikka grunn að gæðum byggðar sem útlistað er í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 í kafla II um sjálfbæra, lífvænlega og kolefnishlutlausu borg – Megin markmið og leiðarljós (A-hluti, bindandi stefna (grænt hefti bls. 20)) með blöndu íbúða, þjónustu, skrifstofu og vinnustofa á umræddri lóð.



Áltamýri horft í suðurátt, gildandi deiliskipulag.



Áltamýri horft í suðurátt, tillaga að broyttu deiliskipulagi.

Athugasemdir Helgu Björnsdóttur f.h. eigenda og íbúa Starmýri 4 dags. 26. mars 2022:

2.

Í dag upplýstu nágrannar okkar að að þeim hefði fyrir nokkru borist bréf, þar sem tilkynnt hefði verið að til umfjöllunar væri hjá Reykjavíkurborg að breyta byggingarleyfinu vegna framkvæmda við Starmýri 2A. Í breyttu byggingarleyfi er lagt er til að leyft verði að hækka húsið í fjórar hæðir og réttur til athugasemda sé liðinn.

Þetta bréf barst aldrei til okkar íbúa í Starmýri 4. Við krefjumst því að athugasemdir okkar verði teknar til efnilegrar skoðunar.

2.1

Ljóst er að þessi framkvæmd mun hafa mest áhrif á Starmýri 4 þar sem það skuggavarp sem sýnt var þegar gefið var leyfi fyrir þriggja hæða húsi er gjörbreytt.

Með þessari breytingu mun sól í garðinum hverfa um kl.17.00 á bjartasta tíma ársins og til að njóta sólarstundar eftir vinnu.

Öllum má vera ljóst að verði þessi breyting að veruleika, þá hefur það í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum íbúanna í Starmýri 4 þar sem skerðing sólarljóss takmarkar þann tíma sem börn og fullorðnir geta nýtt sér garðinn. Þá er augljóst að skert sólarljós og auknir skuggar hafa veruleg áhrif á söluverðmæti eignarinnar með tilheyrandi fjárhagstjóni fyrir íbúa.

Vegna þeirra hagsmuna sem í húfi eru fyrir okkur íbúa Starmýri 4 leggjumst við gegn þessum breytingum á byggingaleyfinu. Er það okkar einlæga trú að Reykjavíkurborg taka þessi sjónarmið eigenda og íbúa í Starmýri 4 alvarlega og hafni byggingu 4 hæðar. Nú þegar er búið að auka byggingarmagnið í Starmýri 2A, og C verulega með hækkan á Starmýri 2A og fjölgun íbúða í 2C.

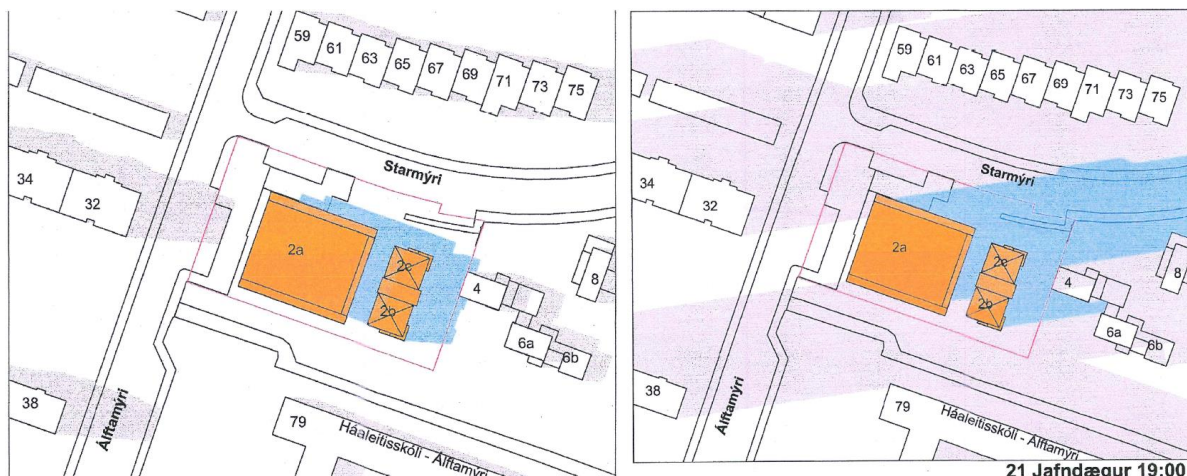
Með bréfi þessu fylgja skuggavarpsteikningar sem fylgdu með þegar til stóð að byggja þriggja hæða hús. Ljóst er að hér eru gjörbreyttar forsendur, sjá meðfylgjandi teikningar.

Einnig fylgir með ljósmynd sem búið er að merkja hvar hækkunin væri á fyrir hugaðri byggingu.

Svar: Í gögnum sem fylgdu fyrri deiliskipulagsbreytingu var sýnt fram með skuggavarpuppdráttum að aukið skuggavarp félli fyrst og fremst á borgarland (götur og gangstéttir) þá einkum á jafndægri. Bent er á ítarlegri svör nr. 1.2. við athugasemdum vegna þessa þar sem kemur fram að aukning á skuggavarp er víkjandi. Bent er á að í viðauka má sjá ítarlegt yfirlit greininga á skuggavarp samfara deiliskipulagstillögu.

Íbúðum var ekki fjölgað á lóð 2C eins og haldið er fram í athugasemd. Um skilmálabreytingu var að ræða sem fólst í því að fækka um eina íbúð í Starmýri 2a og fjölga um eina íbúð í Starmýri 2C. Heildarfjöldi íbúða á lóðinni hélst óbreyttur; 23 íbúðir. Jafnframt fækkaði fastanúmerum úr sjö í fimm.

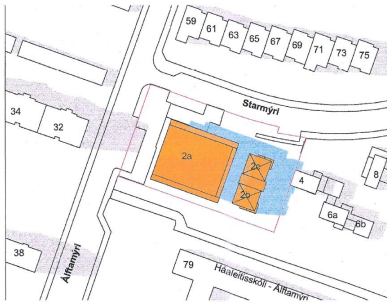
ATHUGASEMDIR SKIPULAGSFULLTRÚA VIÐ INNSENDUM SKUGGAVARPSMYNDUM (a. b.) OG LJÓSMYND (c.):



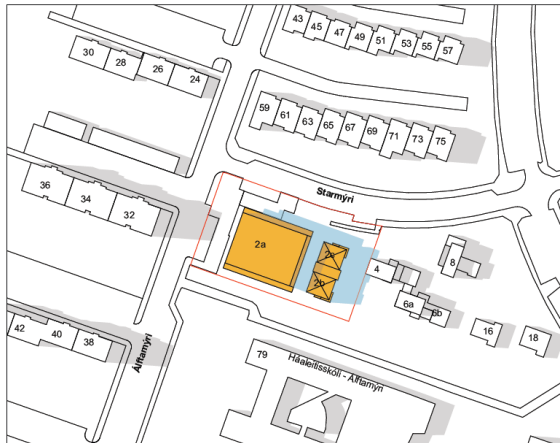


- a. Myndin til vinstri sýnir afstöðu sólar og skuggavarps á sumarsólstöðum kl. 19.00 (21. júní). Rétt er að hafa samhengi hlutanna á hreinu við samanburð sem þennan. Að neðan er sýnt fram á að myndin er önnur tveggja sem sem sýna fyrra horf og framtíðarhorf miðað við sólargang og árstíma gangi deiliskipulagsbreytingin eftir.

Sjá má að neðan að engin breyting verður á skuggavarpi á lóð nr. 4 við Starmýri. Skuggi sem nær rétt yfir lóðamörk stafar af húsum nr. 2b og 2c enda breytast ekki við áætlaðar deiliskipulagsbreytingu:

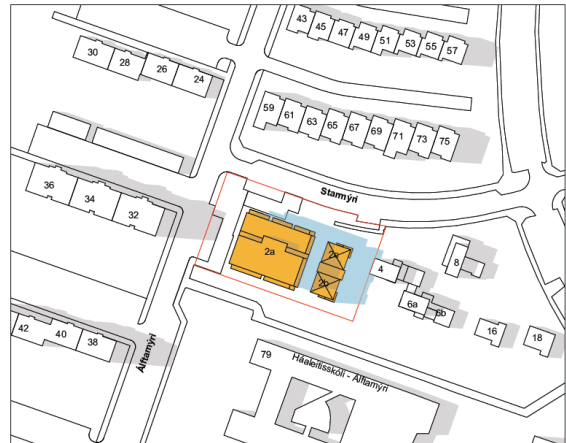
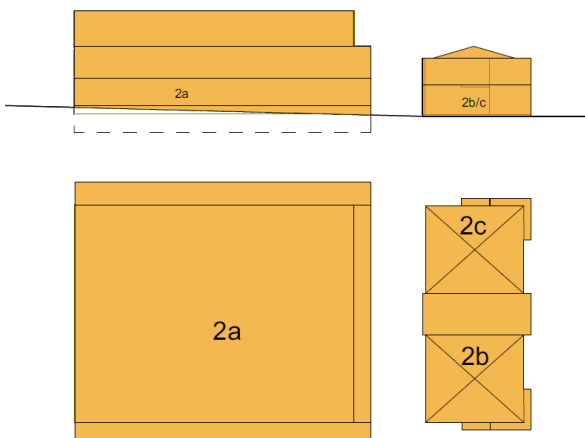


< Mynd a. (skjáskot) sem fylgdi innsendum athugasemdum



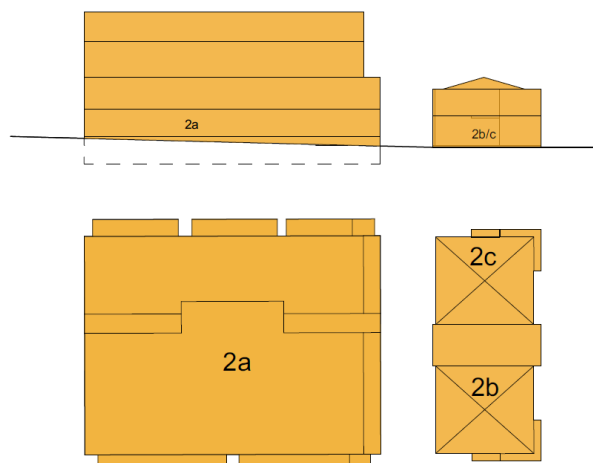
21. Júní Kl. 19:00

Gildandi deiliskipulag, Starmýri 2A,
samþykkt 09.09.2020.



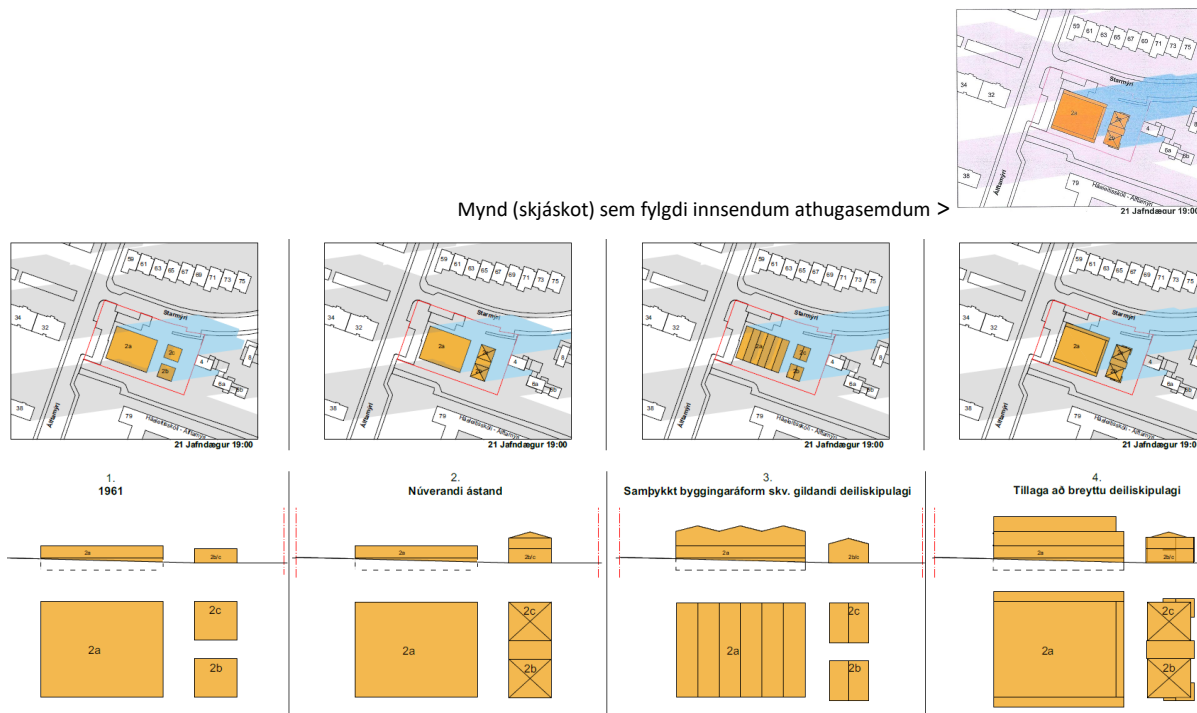
21. Júní Kl. 19:00

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

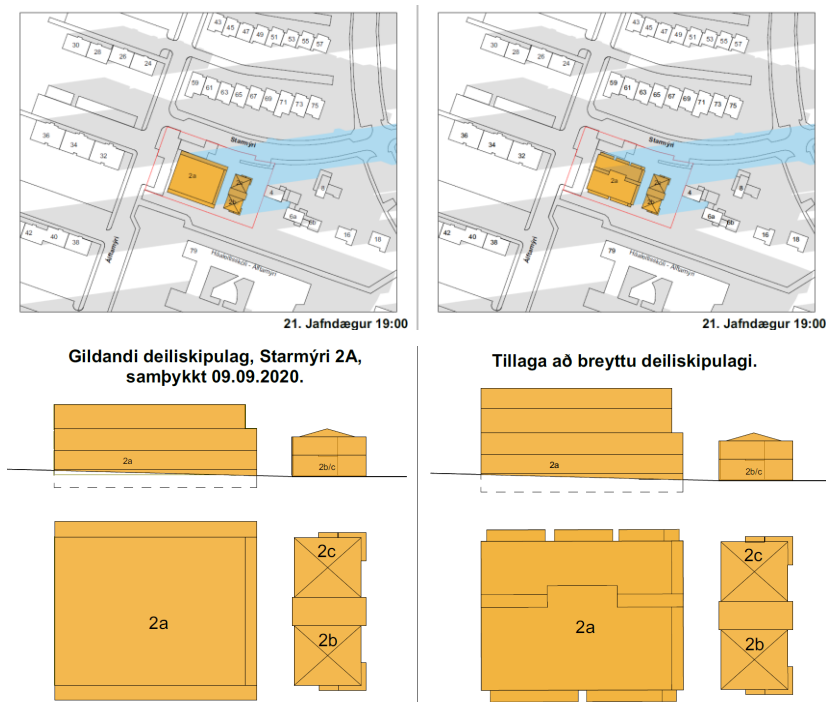


- b. Myndin til hægri sýnir afstöðu sólar og skuggavarp á jafndægri kl. 19.00 (21. mars / október). Líkt og í fyrra tilfelli að ofan er rétt er að hafa samhengi hlutanna á hreinu við samanburð.

Sjá má að neðan að myndin er ein fjögurra þar sem sýnt er fyrra horf og samþykktar skipulagsáætlanir í árána rás í yfirliti sem var takið saman í uppfærðri skuggavarpsgreiningu meðan málsmeðferð síðustu deiliskipulagsbreytingar stóð yfir:



Við núverandi tillögu að breyttu deiliskipulagi var uppfærð skuggavarpsgreining sett fram er sýnir sömu afstöður miðað við sólargang og árstíma gangi deiliskipulagsbreytingin eftir:



Ljóst er af samanburði á myndunum að engin breyting verður á skuggavarp á lóð nr. 4 við Starmýri. Skuggi sem nær rétt yfir lóðamörk stafar af húsum nr. 2b og 2c sem breytast ekki við í þessari deiliskipulagstillögu.

c.



Til hliðar er innsend ljósmynd þar sem hagaðilar hafa teiknað inn aukið umfang gaflveggjar hússins verði deiliskipulagstillagan samþykkt. Rétt er að taka fram að skipulagsfulltrúi er meðvitaður um að aukinni uppbyggingu fylgir oft einhver grenndaráhrif.

Við mat skipulagsfulltrúa varðandi deiliskipulagsbreytingar sem heimila aukið byggingarmang í þegar byggðu umhverfi horfir hann til ýmissa þátta í víðu samhengi, t.a.m. aukin gæði borgarumhverfisins og hvernig aukið byggingarmagn er útfært.

Það er faglegt mat skipulagsfulltrúa að neikvæð grenndaráhrif samfara uppbyggingunni séu víkjandi. Viðbótarhæðin skapar að auki uppbrót sem sjá má á myndum að neðan sem byggir undir frekari gæði í arkitektúr sjálfrar byggingarinnar sem byggir betur undir byggðamynstrið miðað við núverandi heimildir.

Í því samhengi er vert að draga fram að fjórða hæð byggingarinnar eftir breytingu tekur upp hallandi þakform blokkanna vestanmegin Álftramýri. Auk þess er um 28 m fjarlægð milli byggingarnar á lóð nr. 2 og nr. 4 svo ætla má að fjarlægðin sé rífleg sé miðað við upplag og aðstæður í nútíma borgarumhverfi.



Starmýri horft í vesturátt, gildandi deiliskipulag.



Starmýri horft í vesturátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.

3. Athugasemdir Erlu Hafrúnar Guðjónsdóttur dags. 23. mars 2022:

Ég mótmæli því að gerð verði breyting á byggingarreit fyrir 4.hæð (5) ef talið er frá 1.hæð (kjallara) og 2.hæðar sem er 3-4 metra há. Upprunalega leyfið var ein hæð eins og byggt var yfir tvö verslunarhús við hliðina á þessari byggingu og þau sameinuð í eitt. Nýja byggingin er nú þegar orðin mikið hærri en hin húsnið miðað við eina hæð ofan á verslunarrými.

Síðan er farið framá að bæta hæð í viðbót 3(4) og núna aftur annarri hæð 4(5) og húsnið orðið hærri en öll önnur hús í nágrenni.

Ég er ekki samþykkt hækkun hússins það er komið nóg.

3.1

Það er talað um að tveim íbúðum fylgi bílskúr og bílastæði fyrir framan, er verið að tala um innkeyrsluna í bílakjallarann eða á þetta húsnaði ekki að vera bílahús fyrir íbúa hússins? Hef aldrei séð bíl lagt í þessa bröttu innkeyrslu.

Svar: Fyrrum lagerrými í kjallara er ekki tekið undir bílkjallara í núverandi uppbyggingu. Uppbygginga-aðilar ráðgera að rampi / innkeyrsla muni tilheyra íbúðunum tveimur sem bætast við samkvæmt deiliskipulags-tillögu.



Álftamýri horft í norðurátt, gildandi deiliskipulag.



Álftamýri horft í norðurátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.

3.2

Ég hef búið hér síðan 1963 og verið ánægð, nú er búið að þrengja að okkur og búið að taka allt útsýnið nú þegar, sjáum bara háan vegg og meiri skugga, sólin nær tæplega inn í garð. Með þessari byggingu er búið að gjaldfella virði raðhúsanna á móti.

Svar: Bent er á að ekki er verið að fækka bílastæðum frá núverandi horfi, sjá svar nr. 1.1 við athugasemd. Þar sem byggingarheimildir eru auknar frá núverandi horfi er jafnan skuggavarpsgreining útbúin til að átta sig á mögulegri skerðingi á birtu og birtustigi í nágrenninu, en minna birtustig lækkar almennt lífsgæði íbúa. Ekki er hægt að ganga að útsýni gefnu í vaxandi borg. Bent er á svar nr. 1.2 að framan við athugasemd er varðar aukið skuggavarp og svar nr. 1.6 við athugasemd vegna mögulegrar rýrnunar á verðmætamati fasteignar.

3.3

Bílum á eftir að fjölga þegar flutt verður í húsið einnig ef verslunarhúsnæðið verður nýtt eins til er ætlast þ.e. verslanir (sem ég er efins um) mikil umferð verður í sambandi við það og þá vantar bílastæði.

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* sem er hluti af sértækri stefnumörkun og almennri marmiðssetningu í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Lagður hefur verið hjólastígur eftir austurhlið Safamýrar frá Háaleitisbraut að Starmýri sem nær að íþróttahúsi og talsvert 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 1.1. og 1.5 að ofan og 3.4 að neðan við athugasemdum varðandi aukna umferð í kjölfar uppbyggingar á lóð nr. 2 við Starmýri.

3.4

Með 25 íbúðum munu fylgja 50 bílar, þar sem flestir eru með 2-3 bíla á íbúð.

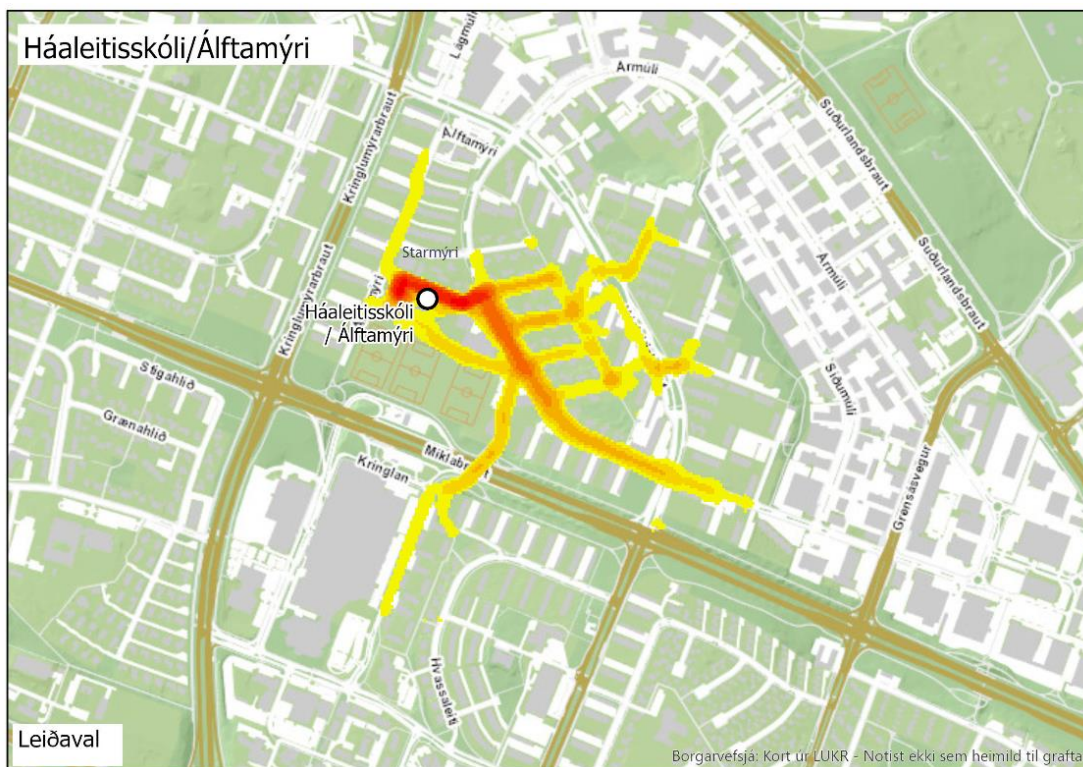
Sú mikla umferð sem skapast í sambandi við þetta hús er alls ekki góð viðbót við það öngþveiti sem nú þegar er í Starmýri og Álftamýri oft. Einnig er börn til og frá skólanum í hættu vegna mikillar umferðar. Starmýrin tekur tæplega við meiri umferð og ekki hefur bílastæðunum fjölgað, eru of fá nú þegar.

Svar: Þrátt fyrir að bílastæðum sé ekki fjölgað innan lóðar 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 og svör varðandi bílastæðamál.

Núverandi umferð á Safamýri er í stórum dráttum sú sama sem rakin var í svörum við seinustu skipulagsbreytingu, 4-5,5 þúsund ökutæki í þversniði á sólarhring, mismikið 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. Ekki er merkjanleg breyting á aukinni viðbótarumferð ef tveimur íbúðum verður bætt við eins og deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir.

Áætluð heildarumferð 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

Það mat skipulagsfulltrúa að fjölgun íbúða úr 23 í 25 á lóð nr. 2 við Starmýri, að viðbætti þjónustustarfsemi sem núgildandi deiliskipulag heimilar, verði ekki íþyngjandi fyrir umhverfið. Enn er það mat skipulagsfulltrúa að þjónusta og vinnustofur sem núverandi skipulagsáætlanir heimila muni lífga upp á hverfið og munu tvær íbúðir að auki ásamt auknu byggingarmagni sem þeim fylgir hafa víkjandi áhrif á næsta umhverfi og hverfið í heild sinni. Samgöngustjóri getur ávalt gripið til mótvægisáðgerða, t.a.m. mjókkað götur á ákveðnum stöðum, t.d. næst Álftamýraskóla ef þörf er á.

Athugasemdir Sifjar Cortes dags. 22. mars 2022:

4.

Ég var áður búin að hafa samband til þess að kvarta yfir því að ég fékk hvorki í tölvupósti né bréfpósti tilkynningu um að byggja ætti fjölbýlishús í Starmýri 2 þar sem gefinn var kostur hagsmunaaðila að senda inn athugasemdir og samþykki fyrir byggingunni, en var hún auglýst á skjá og tölvu í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12-14, frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020 skv. upplýsingum á vefsíðu Reykjavíkurborgar.



4.1

Þeir íbúðareigendur sem ég hef talað við í Álftramýri 32, 34 og 36 könnuðust ekki heldur við að hafa fengið bréf sent en flestir sem ég talaði við eru líkt og ég andsnúin því að byggja eigi fjölbýlishús á þessum byggingareit. Við sáum bara allt í einu að framkvæmdir voru hafnar án þess að fá neitt um það að segja. Þá hringdi ég og kvartaði yfir því að hafa ekki fengið bréf sent í lúguna til mín þar sem gefinn var kostur á því að andmæla því að byggt væri á þessum byggingareit.

Svar: Bent er á svör nr. 1.7 að ofan við samskonar athugasemdum. Hagaðilum er sent bréf til upplýsingar. Leitað er að þinglýstum eigendum út frá staðföngum (lóðarnúmerum / heimilisföngum) með því að fara í fasteignaskrá hjá Þjóðskrá. Í tilfellum fjölbýlishúsa þar sem húsfélög eru skráð með pósthólf eru bréf ekki send á einstök fasteignanúmer heldur húsfélagið sem heldur utan um hagsmuni eigenda og íbúa. Svo var gert í þessu tilfelli.

4.2

Varðandi breytingatillöguna þá er ég andvíg því að bætt verði við 4. hæðinni á bygginguna í Starmýri 2A, meðal annars vegna skuggavarps á fjölbýlishúsið í Álftramýri 32,34,36 sem að rýrir verðgildi fasteigna í blokkinni. Svo er það spurning um hvort að næg bílastæði verði fyrir alla íbúa hússins en skv. fyrri tillögu var gert ráð fyrir 50 bílastæðum, svo í nýjustu tillögunum er gert ráð fyrir 27 bílastæðum fyrir Starmýri 2A þar sem fyrirhugað er að byggja 25 íbúðir og 7 bílastæðum fyrir 3 íbúðir og atvinnustarfsemi í Starmýri 2B og 2C. Það er ekki á bætandi við bílastæðavandann sem fyrir er í Starmýri og Álftramýri, þar sem nú þegar vantar bílastæði, að hafa ekki næg bílastæði fyrir alla íbúa og atvinnustarfsemi í nýbyggingu í Starmýri 2A, -2B og -2C.

Svar: Líkt og rakið er í svari nr. 1.2 við athugasemdum eru aukin skuggavarpsáhrif víkjandi vegna uppbyggingarinnar. Ein afstaða kl. 09:00 á jafndægri sýndi breytingu til grenndaráhrifa á lóð nr. 32 við Álftramýri, en þar sem aukið skuggavarp leggst á bílastæði norðan við fjölbýlishúsið var það metið víkjandi. Bent er á skuggavarpsgögn í viðauka.

Heilt yfir er byggðin í Reykjavík yfirleitt að meðaltali 2–5 hæðir og ýmsir smærri þéttingarmöguleikar leynast víða. Starmýri nr. 2 er á meðal þeirra (sjá að auki svar nr. 1.5 að ofan við athugasemdum).

Bent er á svör nr. 1.1 að ofan við athugasemdum varðandi fjölda bílastæða. Rétt er að ítreka að bílastæði almennt í borgarlandi eru ekki óþrjótandi auðlind og ekki sjálfgefið að ganga að lausu bílastæði vísu í vaxandi borg. Fjöldi bílastæða getur ekki verið leiðandi þáttur eða frumatriði í þróun borgar og er nærtækast að vísa í meginmarkmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar í gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Undir stefnumörkun *Grænu Borgarinnar* er stefnt að því að bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu.



Að ofan má sjá suðurhlíð byggingar á lóð Starmýri nr. 2 séð frá Álftamýri í norðurátt. Að neðan má sjá útlit eftir deiliskipulagsbreytingu

Athugasemdir Sigríðar Ström dags. 8. mars 2022:

5.

Ég geri athugasemd við þessa tillögu þar sem hún kemur til með að hafa áhrif á birtu og sólarljós á lóð minni.

Í fyrstu var samþykkt að bæta einni hæð á Starmýrina sem hefði þá orðið tvær hæðir, síðan kom deiluskipulag um að bæta þriðju hæð.

Og nú er tillaga um að bæta fjórðu hæð sem er alveg ósættanlegt.

Það er eins og þetta sé gert í þrepum til að fá þessar breytingar í gegn.

Vonandi verður hlustað á þá sem gera athugasemdir.

Svar: Skipulagsfulltrúi tekur afstöðu til erinda og umsókna sem berast embættinu að undangengnu faglegu mati sérfræðinga á skrifstofunni sem eftir atvikum leita eftir áliti annarra sérfræðinga á umhverfis- og skipulagssviði. Tekin er efnisleg afstaða til málsins með hliðsjón af meginmarkmiðum um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar sem kveðið er á um í gildandi aðalskipulags líkt og kom fram að ofan í svari 4.2. M.ö.o., horft er á málið frá stærra samhengi en þröngum eiginhagsmunum í næsta nágrenni við reitinn þar sem óskað er eftir breytingum. Vissulega er horft til fyrri breytinga þegar metið er hvenær hámarki á auknu byggingarmagni og umfangi er náð, og eins er horft til hagsmuna hagaðila í næsta nágrenni. Svo á við um þetta mál.

Samantekt skipulagsfulltrúa / leiðrétting á skipulagsupprætti:

Við yfirferð á athugasemdum kom í ljós ósamræmi á auglýstri tillögu á skipulagsupprætti varðandi aukningu á byggingarmagni. Í skilmálum stóð að samanlagt brúttó byggingarmagn (A+B rými) fjórðu hæðar væri 350m² en er í raun í 416m² samkvæmt upprættum hönnuðar. Allar skuggavarpagreiningar sem fylgdu með í auglýsingaferlinu sýndu byggingarmagn 4. hæðar í samræmi við 416m². Við samanburð á skilmálatöflu kom í ljós að viðbótarheimild á sjálfu byggingarmagninu frá núverandi heimild er 410m². Nýtingarhlutfall eykst úr 1,3 í 1, 32.

Undir lýsingu breytinga á deiliskipulagsupprætti var texti uppfærður til samræmis við misræmið:

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.

verður:

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.

Skilmálatafla og útlínur inndreginnar 4. hæðar á deiliskipulagsupprætti hefur verið uppfærð og er 4. hæðin nú afmörkuð til samræmis við auglýsta skuggavarpupprætti.

Ítarlegri skýring á skilmálum auglýstrar tillögu á breyttu deiliskipulagi vegna fyrirkomulags á fjölgun bílastæða innan lóðarinnar er eftirfarandi líkt og kom fram í svari 1.1 að ofan:

4. hæð verður 2 íbúðir og bílastæðum fjölga um 2.

verður

4. hæð verður 2 íbúðir. Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík (í Bíla og Hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019) eykst fjöldi bílastæða um 2 bílastæði, sem komast fyrir innan núverandi fyrirkomulags bílastæða innan lóðamarka lóðar nr. 2 við Starmýri.

byggingarmagn leyfilegt hámark brúttó m ²					N-hlf. nýtt	íbúða- fjöldi	Skilmálar:
íbúðar húsn. m ²	atv. húsn. m ²	A rými	B rými	A+B rými	skv. breytingu A+B rými		
3.164,0	400,0	3.260	310	3.570		20	Heimilt er að byggja 4. hæð á suðurhluta núverandi byggingareits með einhálendi þaki. Halli þaka frá suði (riður) til norðurs. 4. hæð verður 2 íbúðir og bílastæðum fjölga um 2.
268,8	0	482,4	40	522,4		5	Óbreytt
253,6	0						
3.686,4	400,0	3.742,4	350	4.092,4	1,3	25	
89,2%	10,8%						

byggingarmagn leyfilegt hámark brúttó m ²					N-hlf. nýtt	íbúða- fjöldi	Skilmálar:
íbúðar húsn. m ²	atv. húsn. m ²	A rými	B rými	A+B rými	skv. breytingu A+B rými		
3.230,0	400,0	3.320,0	310	3.630		20	Heimilt er að byggja 4. hæð á suðurhluta núverandi byggingareits með einhálendi þaki. Halli þaka frá suði (riður) til norðurs. 4. hæð verður 2 íbúðir. Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík (í Bíla og Hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019) eykst fjöldi bílastæða um 2 bílastæði, sem komast fyrir innan núverandi fyrirkomulags bílastæða innan lóðamarka lóðar nr. 2 við Starmýri.
268,8	0	482,4	40	522,4		5	Óbreytt
253,6	0						
3.752,4	400,0	3.802,4	350	4.152,4	1,32	25	
90,4%	9,6%						

Niðurstaða:

Skipulagsfulltrúi metur misræmi á auglýstu byggingarmagni á deiliskipulagsupprætti annarsvegar og auglýstum skuggavarpupprættum hinsvegar óverulegt og innan skekkjumarka.

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt með ofangreindum lagfæringum sbr. samantekt skipulagsfulltrúa að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt



Viðauki:







Starmýri horti í vesturátt, glíðandi deiliskipulag.



Starmýri horti í vesturátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.



Álfamýri horti í suðurátt, glíðandi deiliskipulag.



Álfamýri horti í suðurátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.



Álfamýri horti í norðurátt, glíðandi deiliskipulag.



Álfamýri horti í norðurátt, tillaga að breyttu deiliskipulagi.