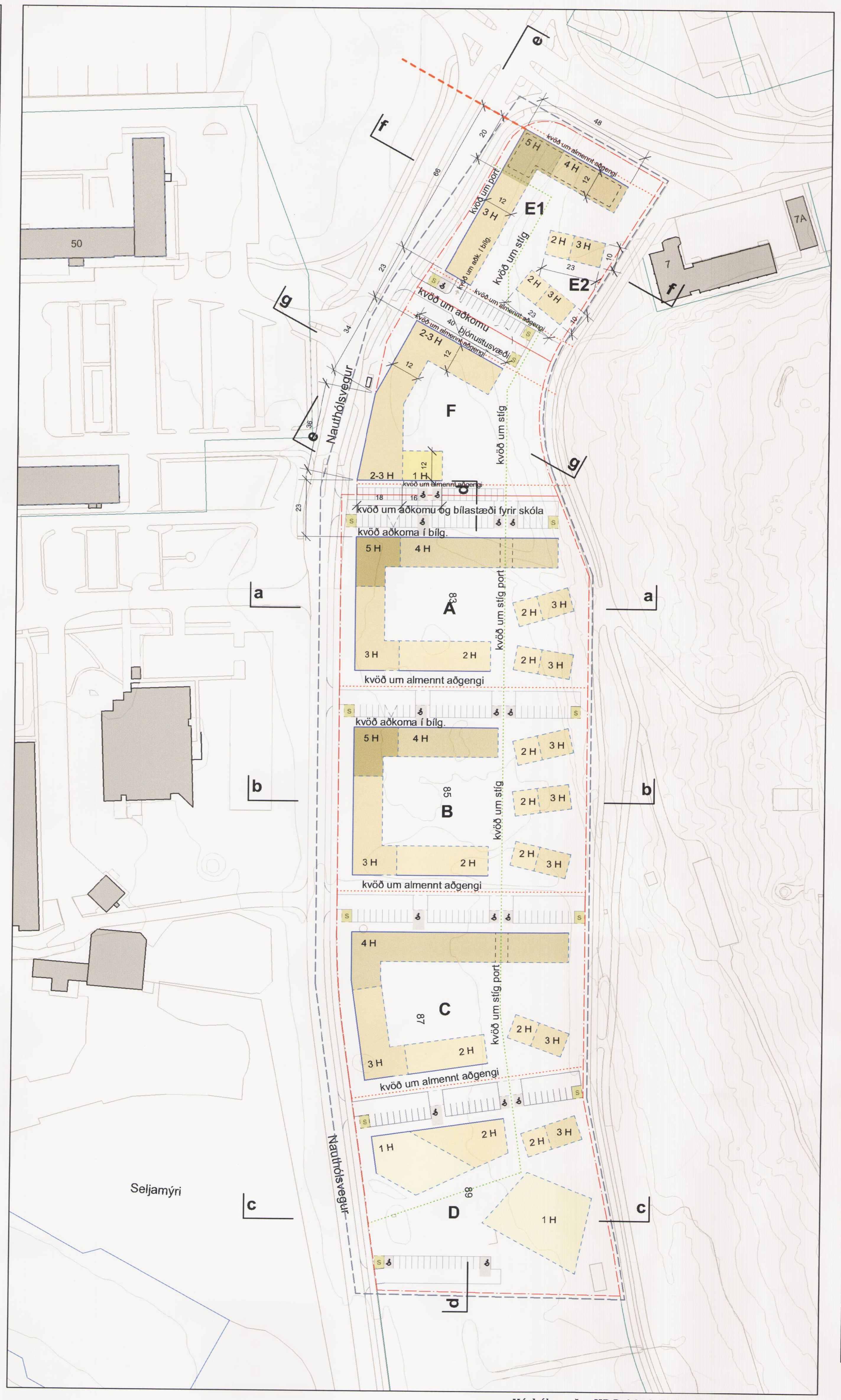
GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:1500

Gildandi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 14.6.2007, með síðari tíma breytingum 24.10. 2007, 21.11.2008 og 14. október 2015. Auglýsingar í b-deild stjórnartíðinda 11.7.2007, 5.12.2007, 15. 12. 2008 og 30. október 2015
Samkvæmt núgildandi deiliskipulai eru leyfðar allt að 350 íbúðir á lóðinni og hæst er farið í fjórar hæðir sbr. nánar heftið **Háskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar dags. 14. október 2015, samþykkt í borgarráði 29. október 2015.**



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1500

Háskólagarðar HR Reitir A, B, C og D:
Helstu breytingar eru að heimilt verði að byggja allt að 390 íbúðareiningar í stað 350 áður. Byggð er að mestu leyti 2 – 4 hæðir en fer hæst í 5 hæðir. **Sjá nánar um í heftinu Greinargerð og skilmálar dags. september 2016**
Byggð **E** og **F** sjá nánar kaflann "**Deiliskipulagstillagan**"

Deiliskipulagstillaga

Með deiliskipulagi er annars vegar afmarkað svæði á borgarlandi sem verður hluti (viðbót) deiliskipulagsins Háskólinn í Reykjavík, u.þ.b. 1,1 ha að stærð (E og F) og hins vegar gerð breyting á byggð á lóð Háskólagarða HR, (A, B, C og D).

Lóðir E og F:

Lóð E: Mögulegt er að byggja allt að 65 íbúðir á svæðinu í samræmi við markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar (Reykjavíkurhús), ásamt því að skapa rými fyrir verslun og þjónustu á hluta jarðhæða. Hæðir bygginga eru tvær til fimm. Gert er ráð fyrir möguleika á kjallara undir byggingum og inngarði að hluta, m.a. fyrir geymslur o.þ.h. og hjóla- og bílastæði.
Lóð F: Lóðin er ætluð fyrir grunnskóla sem getur m.a. þjónað vaxandi byggð á staðnum. Byggingin er ein – þrjár hæðir, um 3000 fm að stærð, með möguleika á þakgarði. Bílastæði eru á sunnanverðri lóð með aðkomu frá reit A á Háskólagörðum. Skólabíll stöðvar við strætóstöð við Nauthólsveg og þjónustu og einkabílaaðkoma er á norðanverðri lóð.
Lögð er áhersla á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og er bílastæðakrafa samkvæmt því.
Við skilmálagerð fyrir lóðir E og F, m.a. varðandi yfirbragð, húshæðir og nýtingarhlutfall og bílastæði eiga margar áherslur og ákveðnir þættir í skipulagsákvæðum í Greinargerð og skilmálum Háskólagarða HR dags. september 2016 við s.s:

- 3.2 Byggðarmynstur
- 3.3 Umferð og aðkomur
- 3.4 Útirými
- 3.6 Bílastæði og hjólastæði

Almennir skilmálar

Almennir skilmálar, kaflar 4.2 - 4.9, 4.13 – 4.15 og 4.16 í heftinu Greinargerð og skilmálar Háskólagarðar HR september 2016, eiga einnig við að hluta fyrir lóðir E og F .

Íbúðarstærðir og – gerðir

Á lóð E er gert ráð fyrir allt að 65 Íbúðum.
Dreifing íbúðargerða og -stærða er ekki bundin. Hlutfall hverrar ibúðargerðar yfirstígi þó ekki 35%.

Bílastæði

Bílastæði lóðar E verða ofanjarðar við aðkomugötu milli lóða E og F og í bílgeymslum neðanjarðar. Bílastæði ofanjarðar verða að hámarki 13. Bílastæði neðanjarðar verða í bílgeymslukjallara (undir inngarði). Akstursaðkoma að honum verður frá aðkomugötu sbr. deiliskipulagsuppdrátt.
Bílastæðafjöldi reiknast 1 p á hverja 120 fm, 0,65p/íb, eða 42 bílastæði. Þar af eru 4 stæði fyrir hreyfihamlaða, 1 af stærri gerð. Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m2 húsnæðis.
Alls er gert ráð fyrir 47 bílastæðum á lóð E. Á skólalóð F eru 20 bílastæði.
Ef fjöldi íbúða verður undir 65 skal reikna nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01 í byggingarreglugerð. Reikna skal nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra fyrir þjónustuhúsnæði skv. töflu 6.02 í sama kafla.
Hjólastæði
Gert er ráð fyrir 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt hjólastæði fyrir hverja 100 m2 húsnæðis ofanjarðar. Á skólalóð skulu vera hjólastæði fyrir 30% nemenda og starfsmanna og helmingur stæðanna yfirbyggður. Þá er gert ráð fyrir plássi fyrirr hjólastæði fyrir allt að 60% nemenda og kennara.
Hljóðvist
Unnin er hljóðvistarskýrsla fyrir lóðir E og F dags. 11.3. 2016, uppfærð sept. 2016. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja vestan og norðan lóða og flugumferð um Reykjavíkurflugvöll.
Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa.

Byggð á lóð E og F

Byggðin á lóð E skiptist í randbyggð E1 í norðvestri og stakstæð hús E2 í suðaustri.
Á lóð F er skólabygging.

Húsgerðir í byggð eru eftirfarandi og er gerð grein fyrir þeim í sérskilmálum:

1. Randbyggð norðvestur E1
2. Stakstæð hús E2
3. Grunnskóli F

Sérskilmálar fyrir lóðir E og F

Lóð E

Randbyggð norðvestur E1

Húsgerð

Þriggja til fimm hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.
Á jarðhæð meðfram hluta Nauthólsvegar og Flugvallarvegi er gert ráð fyrir atvinnu- og/eða þjónustuhúsnæði.

Húshæðir og þök

Þrjár, fjórar og fimm hæðir (í norðvestur horni) ásamt kjallara.
Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Flöt þök. Möguleiki er á þaksvölum.

Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um aðkomugötu, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í suðvesturhluta reits.
Aðalinngangar að íbúðum norðurálmu eru um hefðbundin stigahús úr norðri. Stigahús skulu einnig hafa aðkomu frá inngarði, nema þar sem þau liggja næst porti eða húsgafli. Aðalinngangar að íbúðum vesturálmu eru frá vestri. Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða port. Svalagangar eru leyfðir á vesturálmu.

Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar og útfærslu milli byggðar og lands.
Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steyptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.
Í inngarði verði frágangur næst húsvegg við íbúðir með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steyptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.
Norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af götu og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekki o.þ.h. Gróður verði norðan lóðarveggjar.
Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss

Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og Flugvallarvegi og næst þeim sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum.
Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu, dags. sept 2016.

Kvaðir

Kvöð er um port á vesturhlið.

Stakstæð hús E2

Húsgerð

Tveggja - þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

Húshæðir og þök

Tvær hæðir til vesturs og þrjár hæðir til austurs, ásamt kjallara.
Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.
Möguleiki er á þaksvölum á tveggja hæða hluta byggingar.

Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um aðkomugötu, að bílastæðum.
Staðsetning aðkomu og aðalinngangs er óbundin.

Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Frágangi lóða inngarða svipi til inngarða Háskólagarða HR. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Huga skal að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.

Hljóðvarnir

Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig

Grunnskóli F

Húsgerð

Einnar til þriggja hæða skólabygging. Kjallari er heimilaður.

Húshæðir og þök

Ein til þrjár hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Möguleiki er á þaksvölum bygginga sem tengjast útisvæði á skólalóð.
Þakform er frjálst.

Aðkomur, aðgengi.

Akstursaðkoma að skólanum er syðst á lóð frá Nauthólsvegi að bílastæðum. Kvöð er um þessa aðkomu á lóð HR Háskólagarða. Innri stígur liggur um skólalóðina til norðurs og suðurs, allt að leikskólalóð og þjónustu. Stæði og stöðvun fyrir skólabíl er við strætóstöð á Nauthólsvegi. Þjónustuaðkoma og akstur einkabíla með skólabörn er norðan lóðar. Inngangar að skólabyggingu eru óbundnir. Hjólastæði eru aðallega við Nauthólsveg.

Lóð.

Við frágang lóðar skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og tengt verði eins og kostur er sjónrænt við ásýnd og umhverfi útivistarsvæðis Öskjuhlíðar. Gert er ráð fyrir að útivistarsvæði Öskjuhlíðar nýtist skólabörnum ásamt skólalóð. Aðgengi er á hluta þaks byggingar fyrir útisvæði og mætti nýta við lóðarhönnun.

Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

Hljóðvist og varnir

Hávaði á skólalóð frá bílaumferð við Nauthólsveg er innan viðmiðunarmarka reglugerðar um hávaða.
Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum.

Greinargerð og skilmálar og útdráttur greinargerðar

Inngangur

Fyrir liggur deiliskipulagið Háskólinn í Reykjavík frá árinu 2007 sem síðast var breytt árið 2015. Það tekur yfir um 20 hektara lands sem var úthlutað HR árið 2007. Á svæðinu hefur þegar verið byggð 30.000 fm háskólabygging syðst á svæðinu. Samkvæmt síðustu deiliskipulagsbreytingu Háskólans í Reykjavik, á norðurhluta þess, þ.e. Háskólagarðar HR (reitur 1C og hluti reits B), dags. október 2014 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð/námsmannagörðum, ásamt þjónustu og leikskóla.

Aðalskipulag

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu Nauthólsvegur – Flugvallarvegur, breytt landnotkun, fjölgun íbúða og stækkun á reit nr. 15, Öskjuhlíð-HR liggur fyrir og verður auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingu.
Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 verður miðsvæði með áherslu á íbúðir, samfélagsþjónustu, verslun og þjónustu.

Borgarland (lóðir E og F) er norðan skipulagssvæðis Háskólans í Reykjavík, í krika austan Nauthólsvegar og Flugvallarvegar (HR norður). Stefnt er að uppbyggingu íbúða og þjónustu þar og verður deiliskipulagssvæði Háskólans í Reykjavík stækkað sem borgarlandinu nemur og mun ná norður að Flugvallarvegi.
Þá er gerð breyting á deiliskipulagi Háskólagarða HR frá október 2014, þar sem m.a. er fjölgað íbúðum. Sjá einnig heftið Háskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar, deiliskipulagsbreyting dags. september 2016.
Með uppbyggingu samkvæmt deilskipulagstillögu verður stuðlað að heilsteyptara byggðarmynstri á staðnum sem tengir saman Háskólagarða HR og Hlíðarenda, samanber einnig markmið um uppbyggingu í Vatnsmýrinni. Deiliskipulag fyrir lóðirnar E og F grundvallast á skipulagshugmynd HR Háskólagarða og við skilmálagerð er horft itil þess deiliskipulags. Skipulag lóðanna lagar sig að Snorrabrautarási og Sturlugötuási.

Mörk lóða og skipulagssvæðis

Umrætt borgarland er norðan núgildandi deiliskipulagssvæðis og verður deiliskipulagið Háskólinn í Reykjavík stækkað sem borgarlandi nemur um 1,1 ha. Stækkunarsvæðið afmarkast af Nauthólsvegi til vesturs, Flugvallarvegi til norðurs, undirhlíðum Öskjuhlíðar (lóðamörkum) til austurs og til suðurs af reit A, HR Háskólagarða. Svæði reita A; B; C og D er alls um 3.2 ha að stærð.

Samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu verður gerð breyting á Deiliskipulagi Öskjuhlíðar dags. 1.6.1999 og Deiliskipulagi Reykjavíkurflugvallar dags 15.6.1999, þar sem þessi skipulagsmörk skarast og verða þær breytingar auglýstar samtímis, ásamt aðalskipulagsbreytingu.

Ýmsar forsendur

Hvað snertir ýmsar forsendur fyrir deiliskipulag **lóða E og F** er vísað í eftirfarandi kafla í **Greinargerð og skilmálum fyrir Háskólagarða HR** dags. september 2016:
1.4.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis,
1.4.3 Umferð og aðkomur
1.4.4 Jarðvegur og grunnur
1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags
1.6 Fornleifar. Einnig: Samkvæmt umsögn Minjastofnunar dags. 10. febr. 2016 eru ekki gerðar athugasemdir við uppbyggingu samkvæmt deiliskipulagstillögu.
1.7 Flugvöllur
1.8 Hljóðvist. Einnig: Gerðir hafa verið útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi og áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðartalningu (vor 2015 og jan. 2016) og umferðarspá.
Sjá nánar í skilmálum og minnisblaði Eflu verkfræðistofu dags. 2016.

TAFLA 3 - LÓÐ HR: YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

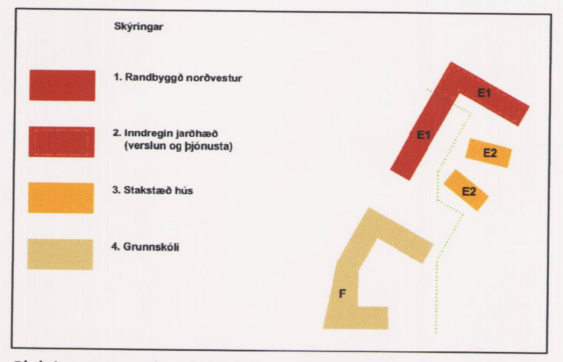
	Hámarksstærðir m2						
	Ofanjarðar		Neðanjarðar		Heildarstærð	Hæðarfjöldi	Húsgerð
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.	bílakjallari			
Reitur A							
A1	4820		1130		5950	4-5	Randbyggð norður*
A2	1500	150	500		2150	3	Randbyggð vestur
A3	930	445	465		1840	2	Randbyggð suður
A4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
A5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
bílakjallari				1600	1600		
A Samtals	**8470**	**795**	**2575**	**1600**	**13440**		
Reitur B							
B1	3640		835		4475	4-5	Randbyggð norður
B2	1725	150	575		2450	3	Randbyggð vestur
B3	930	445	465		1840	2	Randbyggð suður
B4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B6	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari				1900	1900		
B Samtals	**8125**	**895**	**2595**	**1900**	**13515**		
Reitur C							
C1	4960		1240		6200	4	Randbyggð norður
C2	1620	150	540		2310	3	Randbyggð vestur
C3	820	390	410		1620	2	Randbyggð suður
C4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari				1600	1600		
C Samtals	**8010**	**640**	**2430**	**1600**	**12680**		
Reitur D							
D1	1455	200	1050		2705	1-2	Þjónustu- og íbúðarhús
D2	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
D3	800		800		1600	1	Leikskóli
D Samtals	**2865**	**300**	**2090**		**5255**		

Heildarstærðir og nýtingarhlutfall

A, B, C, D	**27470**	**2630**	**9690**	**5100**	**44890**	**lóðarstærð**
Nýtingarhl.	**0,86**	**0,08**	**0,30**	**0,16**	**1,41**	**31821**

Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m2:	27470	Nýtingarhlf.	0,86
Samtals stærð án c-rýmis og bílakjallara, m2:	37160	Nýtingarhlf.	1,17
Samtals stærð án c-rýmis, m2:	42260	Nýtingarhlf.	1,33
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanj., m2:	44890	Nýtingarhlf.	1,41

* Vegna landhalla mun hluti jarðhæðar nyrstu húsa fara undir jörðu.
Jarðhæðir þeirra eru engu að síður gefnar upp sem m2 ofanjarðar til samræmis við önnur hús.



Skýringarmynd - yfirlit húsgerða E og F

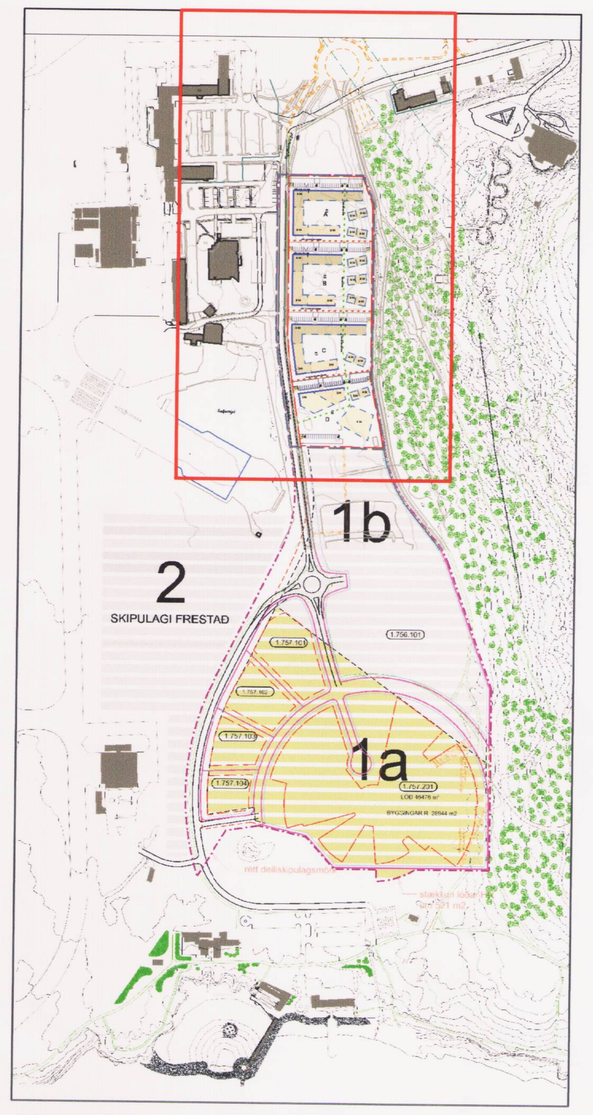
TAFLA - LÓÐ E og F: YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

	Hámarksstærðir m2						
	Ofanjarðar		Neðanjarðar		Heildarstærð	Hæðarfjöldi	Húsgerð
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.	bílakjallari			
Lóð E							
E1	4460	150	1125		5735	3-5	Randbyggð norðvestur
E2	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
bílakjallari							
E Samtals	**5070**	**250**	**1365**	**1000**	**7685**	**lóð E = 5.167 fm**	
						Nhl án c rý og bílakj 1,24	
Lóð F							
F	3000	700	1430		5130	1-3	Grunnskóli
F Samtals	**3000**	**700**	**1430**		**5130**	lóð F = 4.955 fm	
						Nhl án c rý og bílakj. 0,89	

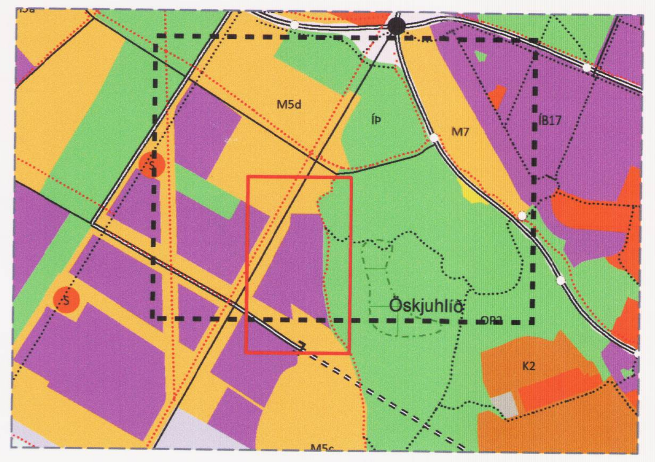
Heildarstærðir og nýtingarhlutfall

E og F	**8070**	**950**	**2795**	**1000**	**12815**	**lóðarstærðir =10.122 fm**

Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m2:	8070	Nýtingarhlf.	0,79
Samtals stærð án c-rýmis og bílakjallara, m2:	10865	Nýtingarhlf.	1,07
Samtals stærð án c-rýmis, m2:	11865	Nýtingarhlf.	1,17
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanj., m2:	12815	Nýtingarhlf.	1,26



Gildandi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík.
Samþykkt 2007, síðast breytt 2015 mkv. 1:7.500



ÚR TILLÖGU AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI

- Lóðamörk
- Byggingarlína
- Byggingarreitur
- Kvöð um almennt aðgengi
- Kvöð um stíg
- 5 H — 5 hæðir
- 4 H — 4 hæðir
- 3 H — 3 hæðir
- 2 H — 2 hæðir
- 1 H — 1 hæð
- S — Reitur fyrir sorpgeymslu
- Bílastæði hreyfihamlaðra
- Núverandi byggð

SKÝRINGAR

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsbreytingarinnar koma fram í heftinu Háskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar dags. september 2016, síðast uppfært febrúar 2017.

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

umhverfis- og skipulagsráði

þann 30. jan. 2017 og í Borgarráði þann 9. feb. 2017.

Tillagan var auglýst frá 23. nóv. 2016 með athugasemdafresti til 6. jan. 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. mars 2017

Breyting m.v.t. umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 30.1.2017 og samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði dags. 1.2.2017 og samþykkt í borgarráði dags. 9.2.2017

breyting:	skýring:	dags.:

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Háskólinn í Reykjavík

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni: deiliskipulagsuppdráttur
mkv.: 1:1500, 1:7500 | teiknað | yfirfarið
teikn.nr. 15-08-30000 | dags.: 28.2.2017
1/3 | skrá: 15-08-30000-deiliskipulag.vwx