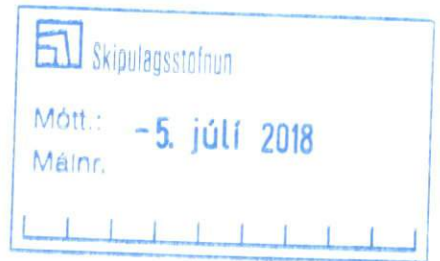


KANON ARKITEKTAR

HÁSKÓLAGARÐAR HR  
DEILISKIPULAG



Greinargerð og skilmálar

Dags. 16. apríl 2015

Uppf. 14. maí 2015

Uppf. 14. október 2015 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 14. september 2015

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015

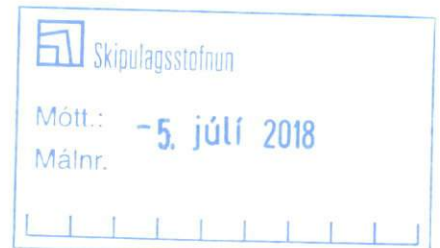
Samþykkt í borgarráði 29. október 2015

Breyting á deiliskipulagi í september 2016

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 1. febrúar 2017

Samþykkt í borgarráði 10. febrúar 2017

Breyting á deiliskipulagi í mars 2018



HÁSKÓLAGARÐAR HR  
DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

Dags. 16. apríl 2015

Uppf. 14. maí 2015

Uppf. 14. október 2015 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 14. september 2015

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015

Samþykkt í borgarráði 29. október 2015

Breyting á deiliskipulagi í september 2016

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 1. febrúar 2017

Samþykkt í borgarráði 10. febrúar 2017

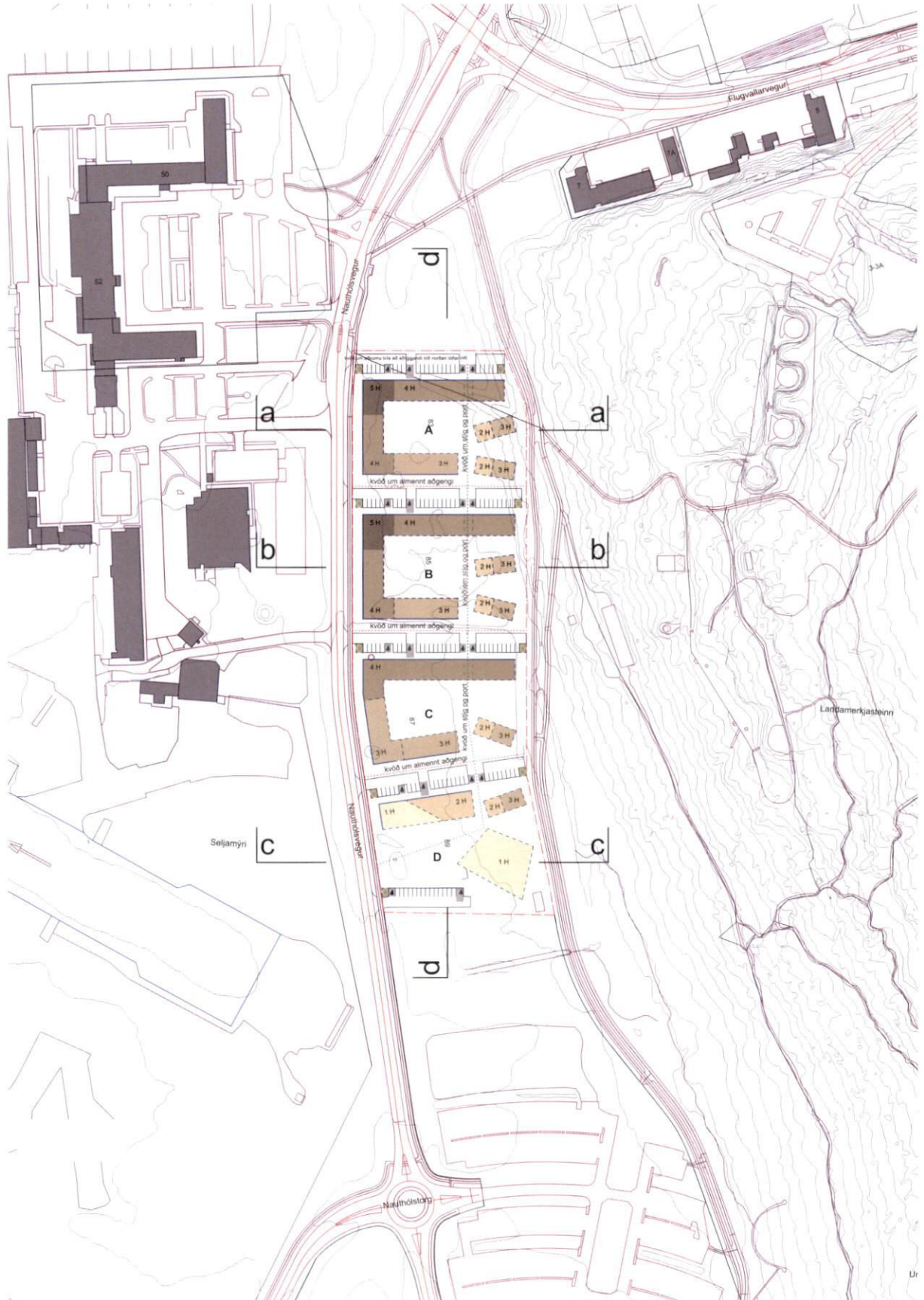
Breyting á deiliskipulagi í mars 2018

1	FORSENDUR.....	6
1.1	Inngangur .....	6
1.2	Forsaga .....	7
1.3	Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða .....	8
1.3.1	Aðalskipulag .....	8
1.3.2	Núgildandi deiliskipulag – Háskólagarðar HR .....	8
1.4	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásynd .....	9
1.4.1	Mörk lóðar og skipulagssvæðis .....	9
1.4.2	Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis háskólagarða HR .....	9
1.4.3	Umferð og aðkomur.....	10
1.4.4	Jarðvegur og grunnur .....	10
1.5	Saga og verndarákvæði .....	13
1.5.1	Saga uppbyggingar og skipulags .....	13
1.6	Fornleifar .....	14
1.7	Flugvöllur.....	15
1.8	Hljóðvist.....	15
1.9	Veitur – lagnir - kvaðir.....	15
2	MEGINMARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR .....	16
3	LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU FYRIR LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR .....	17
3.1	Deiliskipulagstillaga – lóð Háskólagarða HR .....	17
3.2	Byggðarmynstur .....	18
3.3	Umferð og aðkomur.....	18
3.4	Útirými .....	19
3.5	Skuggavarp .....	20
3.6	Bílastæði og hjólastæði .....	21
4	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	22
4.1	Almennt .....	22
4.2	Hönnun mannvirkja.....	22
4.3	Mæliblöð og hæðarblöð.....	22
4.4	Byggingarreitir og byggingarlínur.....	22
4.5	Húshæðir og þök .....	22
4.6	Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð .....	22
4.7	Útlit og yfirbragð bygginga.....	23
4.8	Útlit og yfirbragð lóða.....	23
4.9	Lýsing .....	23
4.10	Íbúðarstærðir og – gerðir.....	23
4.11	Bílastæði.....	25
4.12	Hjólastæði.....	25
4.13	Sorpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla .....	26
4.14	Umhverfismál – ofanvatnslausnir .....	27
4.15	Hljóðvist.....	27
4.16	Veitur - lagnir - kvaðir .....	29
4.17	Hindrunarfletir – öryggissvæði.....	29
4.18	Tölulegar upplýsingar .....	30
4.19	Byggð .....	30
5	SÉRSKILMÁLAR.....	32
5.1	Randbyggð norður.....	35
5.1.1	Húsgerð .....	35
5.1.2	Húshæðir og þök .....	35
5.1.3	Aðkomur, aðgengi .....	35
5.1.4	Lóð.....	35
5.1.5	Sorp .....	35
5.1.6	Hljóðvarnir .....	35
5.1.7	Kvaðir .....	35
5.1.8	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	35
5.2	Randbyggð vestur .....	37
5.2.1	Húsgerð.....	37

5.2.2	Húshæðir og þök .....	37
5.2.3	Aðkomur, aðgengi .....	37
5.2.4	Lóð.....	37
5.2.5	Sorp .....	37
5.2.6	Hljóðvarnir .....	37
5.2.7	Kvaðir .....	37
5.2.8	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	37
5.3	Randbyggð suður .....	39
5.3.1	Húsgærd .....	39
5.3.2	Húshæðir og þök .....	39
5.3.3	Aðkomur, aðgengi .....	39
5.3.4	Lóð.....	39
5.3.5	Sorp .....	39
5.3.6	Hljóðvarnir .....	39
5.4	Stakstæð hús.....	41
5.4.1	Húsgærd .....	41
5.4.2	Húshæðir og þök .....	41
5.4.3	Aðkomur, aðgengi .....	41
5.4.4	Lóð.....	41
5.4.5	Sorp .....	41
5.4.6	Hljóðvarnir .....	41
5.4.7	Kvaðir .....	41
5.4.8	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	41
5.5	Bygging suður.....	43
5.5.1	Húsgærd .....	43
5.5.2	Húshæðir og þök .....	43
5.5.3	Aðkomur, aðgengi .....	43
5.5.4	Lóð.....	43
	Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar .....	43
5.5.5	Sorp .....	43
5.5.6	Hljóðvarnir .....	43
5.5.7	Kvaðir .....	43
5.5.8	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	43
5.6	Þjónustubygging.....	45
5.6.1	Húsgærd .....	45
5.6.2	Húshæðir og þök .....	45
5.6.3	Aðkomur, aðgengi .....	45
5.6.4	Lóð.....	45
5.6.5	Sorp .....	45
5.6.6	Hljóðvist og varnir .....	45
5.6.7	Kvaðir .....	45
5.6.8	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	45
6	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL .....	46
6.1	Heimildaskrá.....	46
6.2	Fylgiskjöl.....	46



ÚR DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR



SKÝRINGARUPPDRAÐTUR





SNIÐ – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR



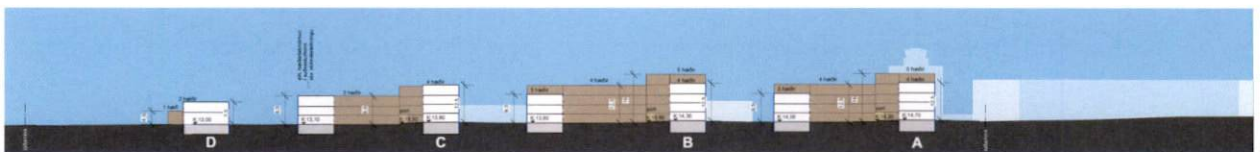
Snið a



Snið b



Snið c



Snið d

# 1 FORSENDUR

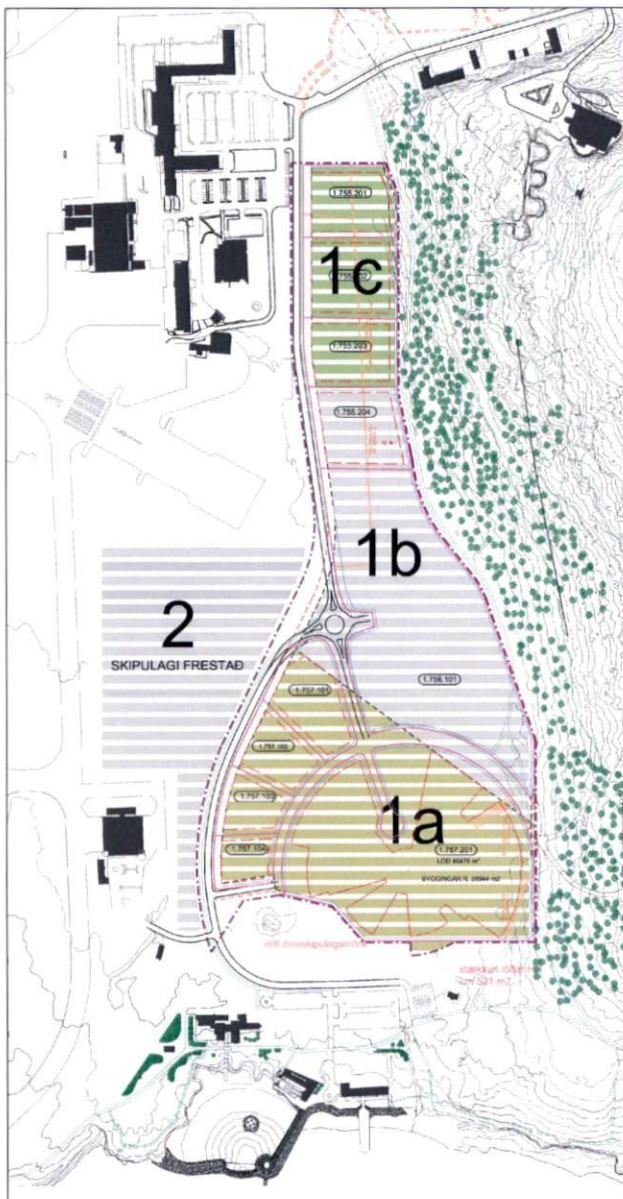
## 1.1 Inngangur

Grunnstoð er dótturfélag Háskólans í Reykjavík (HR) og fasteigna- og þróunarfélag HR. Það félag hefur ákveðið að hefja endurskoðun og nánari útfærslu á hluta deiliskipulags Háskólans í Reykjavík frá árinu 2008, með það fyrir augum að hefja uppbyggingu á svæðinu norðanverðu og tryggja markvissa og heildstæða þróun svæðisins til framtíðar.

Í kjölfar niðurstöðu í hugmyndasamkeppni um skipulag fyrir Háskólagarða HR, dags. 12. september 2014, sem unnið var að með þátttöku Reykjavíkurborgar, verður unnið breytt deiliskipulag fyrir hluta svæðisins sem grundvallast á tillögu Kanon arkitekta.

Heiti verkefnisins er Háskólagarðar HR, deiliskipulag. Það tekur til skipulags íbúðaruppbyggingar, þjónustu og leikskóla á reit 1C og hluta reits 1B.

Þessi greinargerð og skilmálar þessa fjalla um lóð Háskólagarða HR.



Mynd 1 Deiliskipulag Háskólans í Reykjavík. Samþykkt 2007 og með breytingum 2008.





Mynd 2 Skipulagshugmynd Kanon arkitekta Háskólagarðar HR, vinningstillaga 2014.

## 1.2 Forsaga

Árið 2007 fékk Háskólinn í Reykjavík úthlutað um 20 hektara landi við rætur Öskjuhlíðar og niður að Nauthólsvík, til byggingar háskóla og háskólatengdrar starfsemi. Á svæðinu hefur þegar verið byggð 30.000 fermetra háskólabygging syðst á svæðinu. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, Háskólinn í Reykjavík, getur sú bygging stækkað um 15.000 fm í fjórum álmum. Vestan háskólabyggingar er gert er ráð fyrir að byggð verði upp aðstaða fyrir margvíslega starfsemi fyrirtækja í þekkingargeiranum sem tengist starfsemi háskólans, allt að 20 þúsund fm. Þá er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, ásamt þjónustu henni tengdri, á nyrsta hluta landsins. Þessar framkvæmdir eru nú fyrirhugaðar á árunum 2015-2030. Stefnt er að því að framkvæmdir við Háskólagarða HR geti hafist árið 2018.

Deiliskipulagið byggir á samningi Reykjavíkurborgar við Háskólann í Reykjavík dags. 13.2.2007 og síðar viðræðum um nánari útfærslu á deiliskipulaginu og samkomulagi við Reykjavíkurborg.

### 1.3 Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

#### 1.3.1 Aðalskipulag

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Skilgreining íbúðarbyggðar er: "Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins."

Aðlægt svæði til vesturs tilheyrir Vatnsmýri og er skilgreint sem M5d svæði og til suðurs á svæði HR er svæði fyrir íbúðarbyggð og svæði skilgreint sem M5c. Á svæðum M5d og M5c er fyrst og fremst gert ráð fyrir fjármála-, hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, rannsóknarstarfsemi og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Þannig er stefnt að því að skapa eins konar ás þekkingar og rannsókna frá Háskólanum í Reykjavík, um norðurhluta Vatnsmýrar að Landspítalanum og til vesturs að Háskóla Íslands, Íslenskri erfðagreiningu og Vísindagörðum HÍ.

Samkvæmt aðalskipulagi eiga eftir að verða umfangsmiklar breytingar í framtíðinni þegar flugbrautir munu hopta í áföngum og ný byggð rísa samkvæmt rammaskipulagi Vatnsmýrar. Þetta deiliskipulag sem hér er til umfjöllunar er þó óháð því hvort og hvenær flugbrautir víkja.



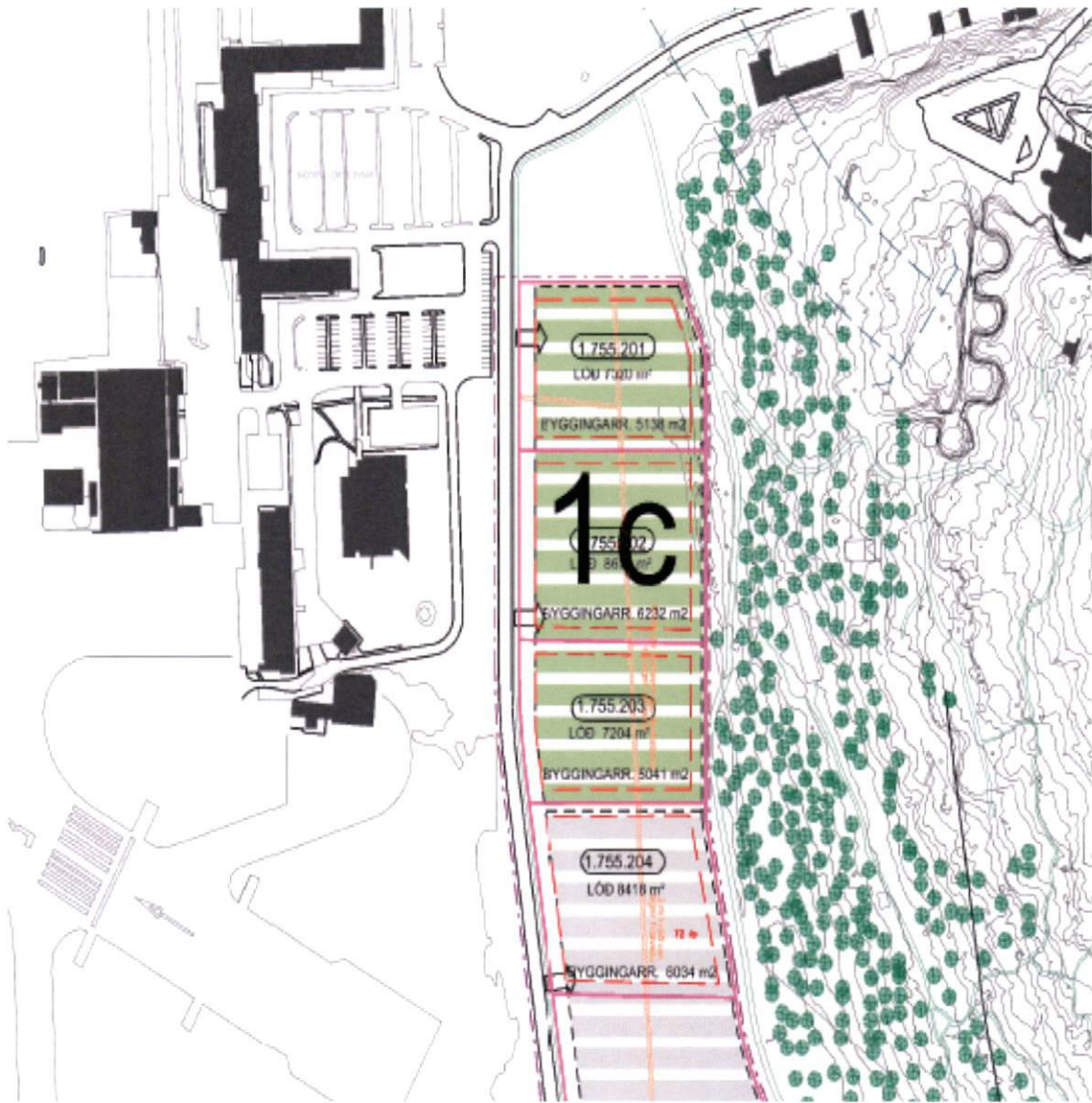
Mynd 3 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

#### 1.3.2 Núgildandi deiliskipulag – Háskólagarðar HR

Með staðfestingu deiliskipulags fyrir reiti 1C og hluta 1B, sem samþykkt var í borgarráði 29. október 2015, féll úr gildi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík frá 14.6.2007, með síðari breytingum 24.10.2007 og 21.11.2008, fyrir umrætt svæði. Breytingar voru gerðar á samþykktu deiliskipulagi frá 2015 og voru þær samþykktar í borgarráði 10. febrúar 2017. Breytingar á samþykktu deiliskipulagi frá 2017 sem hér eru settar fram eru einkum fölgnaar í möguleika á fjölgun íbúðareininga úr 390 í allt að 415, hækkan randbyggðar suður og vestur úr 2 og 3 hæðum í 3 og 4 hæðir, niðurfellingu bílakjallara undir gördum og lægri bílastæðakröfu fyrir námsmannaíbúðir. Gert verður ráð fyrir þjónustubyggingu syðst á lóð í stað leikskóla.

Samkvæmt eldra deiliskipulagi frá 2008 var nýtingarhlutfall allt að 1,0 ofanjarðar með heimild til að byggja bílastæðakjallara á tveimur hæðum, ásamt tæknirýmum sem ekki reiknuðust í nýtingarhlutfalli. Byggingar á svæðinu yrðu að jafnaði 2 – 3 hæðir, en hærri byggingar 4 – 5 hæðir gætu þó risið á svæðinu. Gert var ráð fyrir nemendaíbúðum, leigulóð fyrir stúdentagarða, ásamt tengdri þjónustu og möguleika á uppbyggingu af öðrum toga, tengdri starfsemi háskólasvæðisins. Gert var ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 50 fm húsnæðis.





Mynd 4 Skipulagssvæðið. Deiliskipulag 2008 Háskólinn í Reykjavík.

## 1.4 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjúnd

### 1.4.1 Mörk lóðar og skipulagssvæðis

Umrætt svæði Háskólagarða HR nær til reita merktra 1C og hluta 1B, skv. deiliskipulagi 2008. Svæðið er alls um 3.2 ha að stærð. Það afmarkast af borgarlandi til norðurs, undirhlíðum Öskjuhlíðar (lóðamörkum) til austurs, til suðurs af framtíðarbyggingarlandi HR og Nauthólsvegi til vesturs. Sjá mynd 4.

### 1.4.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis háskólagarða HR

Tiltölulega stutt er í miðbæinn og í nánd eru gróin íbúðarhverfi. Lóðin er í sterkum tengslum við Öskjuhlíð til austurs. Til norðurs er Hlíðarendi, þar sem fyrirhuguð er uppbygging vestan íþróttavallar. Til vesturs er Hótel Natura (Loftleiðahótel), ásamt ýmsum byggingum með starfsemi sem þjónar flugi og ferðaþjónustu. Milli Hlíðarenda og skipulagssvæðis, sunnan Flugvallarvegjar er borgarland sem var skipulagt samhliða tillögu að breytingu deiliskipulags Háskólagarða HR frá 2017. Þar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, þjónustu og hugsanlega skóla/leikskóla. Til suðurs er Háskólinn í Reykjavík, þar sem tekin var í notkun nýbygging árið 2010 og Nauthólsvík með fjölbreyttri útivistaraðstöðu.

Land liggur að mestu í u.þ.b. 12 – 15 m hæð yfir sjávarmáli, en fer hæst í um 18 m í NA jaðri Norðanátt er algengasta vindáttin á sumrin, en austan- og suðaustanáttir eru ríkjandi á öðrum árstíma. Á skipulagssvæðinu eru í dag byggingar Hjallastefnuskóla – og leikskóla, sem heimilað var af Reykjavíkurborg og HR að fengju að vera þar til bráðabirgða. Því samkomulagi hefur verið sagt upp og verður byggingunum fundinn nýr staður.



Mynd 5 Skipulagssvæðið og umhverfi, loftmynd sumar 2014.

#### 1.4.3 Umferð og aðkomur

Góðar akstursaðkomur eru að skipulagssvæðinu um Nauthólsveg frá Hringbraut og um Flugvallarveg frá Bústaðavegi.

Góð stígatenging er við Hlíðarenda um Flugvallarveg og við Þingholt, Norðurmýri og Hlíðar um Hringbraut og Bústaðaveg. Þetta tengir svæðið auðveldlega nágrenninu, s.s. við miðbæinn og Kringlu.

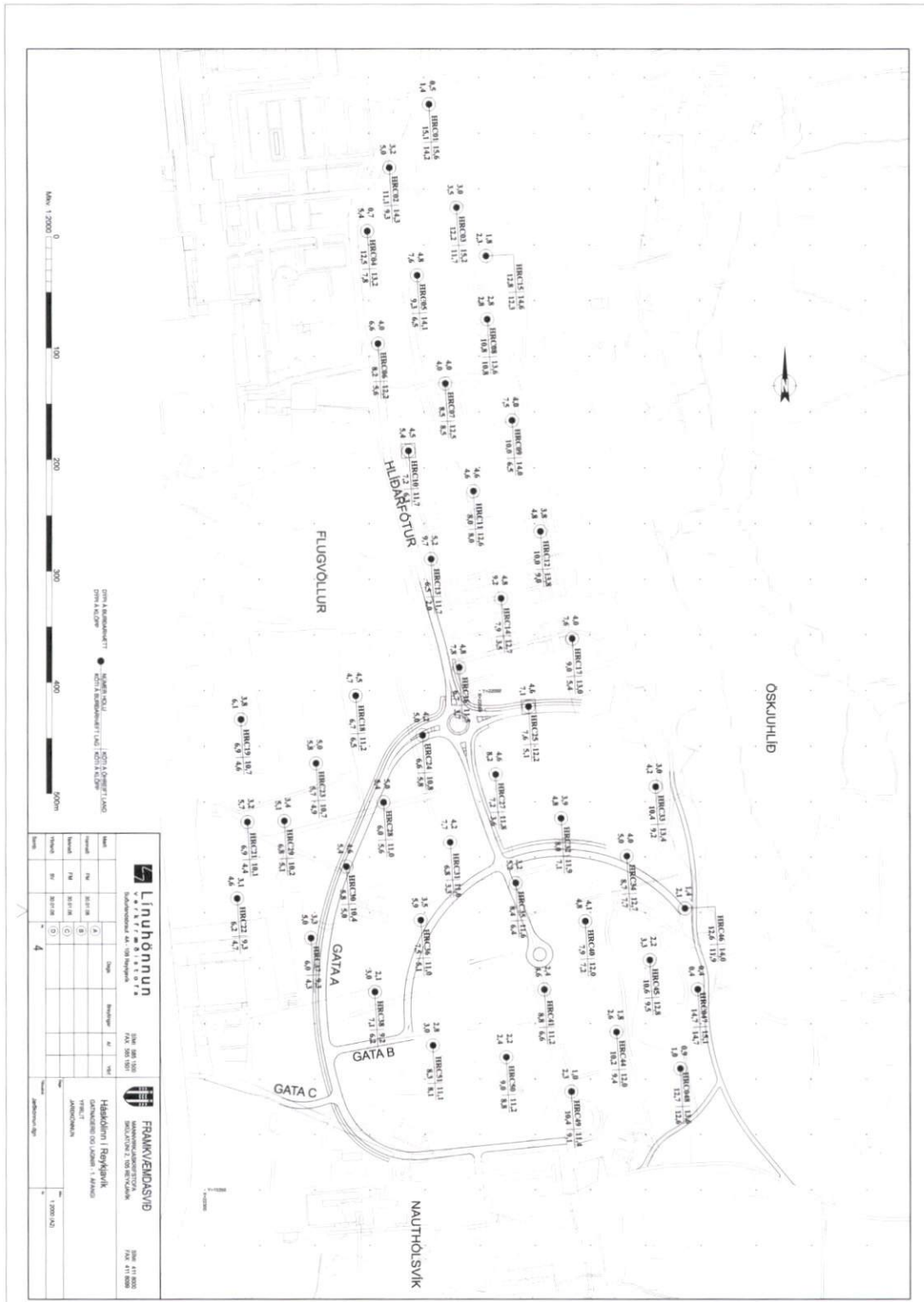
Veturinn 2018 er ein strætisvagnaleið, nr. 5, að skipulagssvæðinu. Flutningur aðalskiptistöðvar Strætó er fyrirhugaður á Umferðarmiðstöðvarreit (BSÍ) og breytingar strætisvagnaferða í tengslum við það. Munu væntanlega verða greiðari almenningssamgöngur að skipulagssvæðinu, m.a. m.t.t. markmiða í nýju aðalskipulagi.

#### 1.4.4 Jarðvegur og grunnur

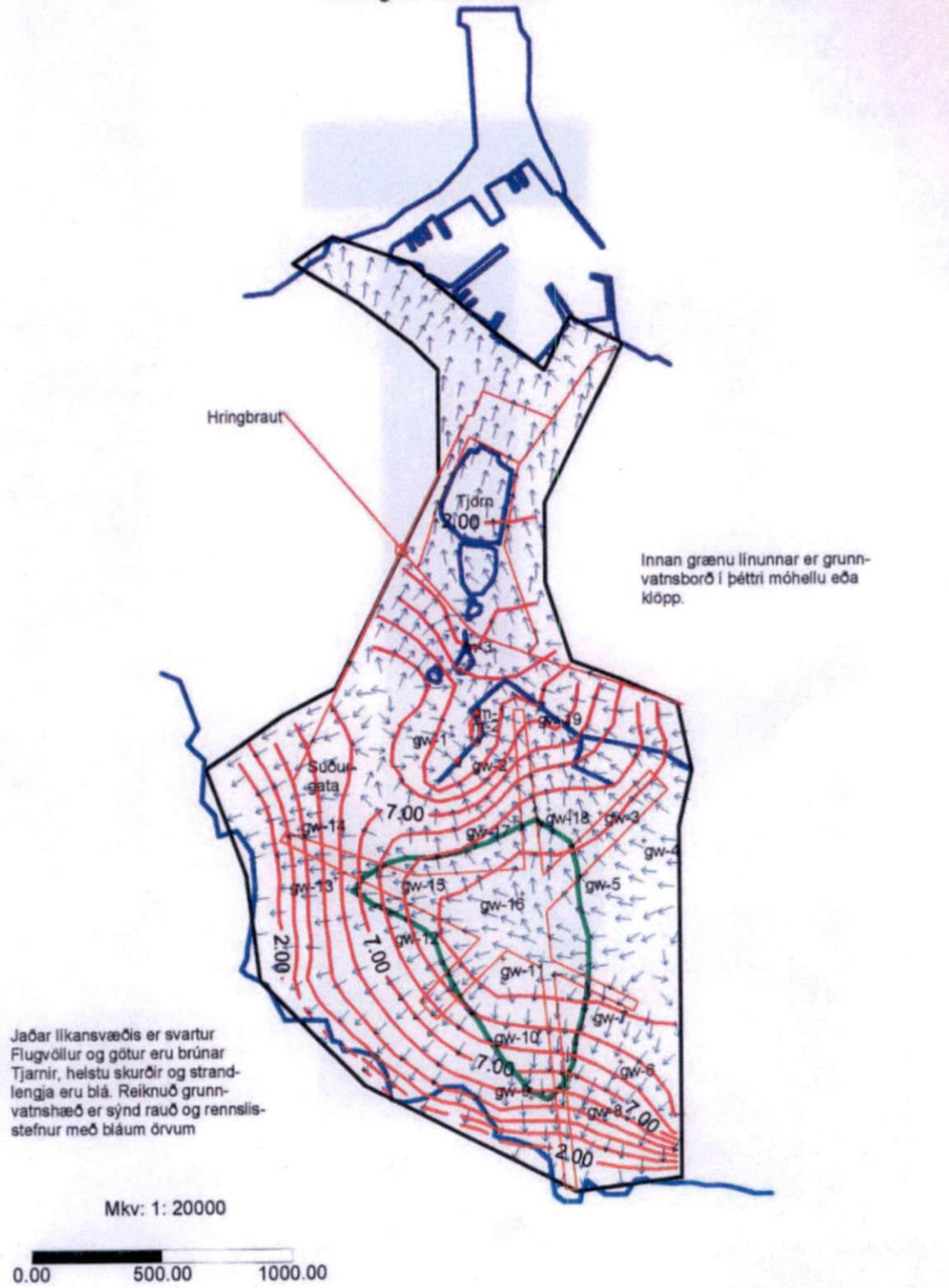
Á svæðinu er víða töluvert jarðvegisdýpi, um 4 - 6 metrar. Þar er mýrlendi að hluta og land tiltölulega slétt. Um miðbik svæðisins eru fôr og grunnar eftir um 60 braggabyggingar sem reistar voru á svæðinu á styrjaldarárunum.

Almennt er hæð grunnvatns á svæðinu um 1 – 2 metrum undir jarðvegsyfirborði og grunnvatnsstreymi niður í Vatnsmýri. Ekki eru þekktar sprungur á skipulagssvæðinu.





Mynd 6. Jarðvegsdýpt.



Mynd 7. Yfirlit yfir grunnvatnsrennsli á Vatnsmýrarsvæðinu [Heimild Vatnaskil].

## 1.5 Saga og verndarákvæði

### 1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags

Umrætt svæði var hluti Skildinganesjarðar. Þar voru bæirnir Nauthóll og Víkursel í nánd.

Saga setuliðsins er greipuð í svæðið og hafa stríðsminjar í borgarlandinu fyrst og fremst varðveist í Öskjuhlíð og Vatnsmýri. Á sjálfu skipulagssvæðinu er vatnstankur sem síðar var notaður sem kartöflugeymsla, ásamt gólfum og grunnum undan bröggum. Mjög mjörg mannvirki sem kortlögð voru árið 1944 eru horfin.

Götur fylgja stefnu gömlu bragga.



Mynd 8. Skipulagssvæðið árið 1944. Kort gert af breska flughernum.





Mynd 8. Grænir puntar eru fornleifar sem tilheyra Reykjavíkurborginni, bláir eru fornleifar sem tilheyra Skildinganesi, rauðir punktar eru herminjar.

Mynd 9. Skráðar fornleifar á skipulagssvæði og næsta nágrenni.

## 1.6 Fornleifar

Samkvæmt Lögum um menningarminjar nr. 80/2012 hefur verið unnin fornleifaskráning.

Í fornleifaskráningu, sem unnin var hjá Minjasafni Reykjavíkur árið 2006, eru upplýsingar um fornleifar, herminjar og aðrar menningarminjar á skipulagssvæðinu og nágrenni. Sjá mynd 9.



- Reykjavík 181285 5 -186: Herminjar. Á grænu svæði austan Hlíðarfótar voru um 60 braggar eða byggingar árið 1944 þegar kort var gert af svæðinu. Minjarnar eru horfnar, en enn má sjá för eftir nokkrar byggingar Herskalahverfis á loftmynd.
- Reykjavík 181285 5 – 177: Herminjar. Á mótum Flugvallavegar og Hlíðarfótar stóðu tveir braggar sem voru viðgerðarverkstæði og lager. Þeir voru síðar notaðir af Flugmálastjórn og eru nú horfnir.
- Reykjavík 181285 5 – 178: Áður skotfærageymsla sem var flutt úr Hvalfirði eftir stríð og reist fyrir vélaverkstæði Flugmálastjórnar. Braggi þessi hefur verið fluttur á Minjasafn Reykjavíkur (óuppsettur).
- Skildinganes 181156 220 -118: Herminjar. Vatnstankur frá árinu 1944 í góðu ástandi. Tankurinn er steiptur með tvö op í toppinn. Jarðvegi var rutt að tankinum og tyrft yfir og er hann grasi gróinn.
- Skildinganes 181156 229 -130: Herminjar. Kampur við Hlíðarfót. Skalahverfið náði frá því sem nú er Hotel Natura (Loftleiðahótel) og suður með öllum Hlíðarfæti. Víða sést móta fyrir braggagrunnum á loftmynd.

Í 6. kafla fornleifaskráningar, Niðurstöður og mat, kemur m.a. fram að tóftir eftir bragga hafi ekki mikið gildi. Varðandi vatnsgeymana eru svipaðir vatnstankar í Öskjuhlíðinni sem eru ágætis fulltrúar fyrir vatnstanka hersins á þessu svæði. Í maí 2015 tók Minjastofnun Íslands undir þessa niðurstöðu.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 1.7 Flugvöllur

Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Reykjavíkflugvöllur hopi í áföngum. Flugvallarstarfsemi dragist saman á skipulagstímabilinu, en íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi aukist að sama skapi.

Gert er ráð fyrir að N-S brautin verði lögð af eftir 2022, svo skapa megi sem fyrst samfellt atvinnusvæði nyrst í Vatnsmýrinni sem samtengir háskólasvæðin, Landspítala og Vísindagarða. Gert er ráð fyrir að mögulegt verði að reka A–V flugbrautina til ársins 2024.

Fyrir liggja samþykktar Skipulagsreglur Reykjavíkflugvallar frá árinu 2009 þar sem gerð er grein fyrir hæðartakmörkunum vegna flugumferðar.

Hindrunarfletir og öryggissvæði flugvallarins setja uppbyggingu á syðsta hluta svæðisins ákveðnar skorður. Gerð er grein fyrir þeim í gögnum deiliskipulags og nánar tekið á í sérskilmálum ( sjá kafla 4.17). Deiliskipulagið er innan þeirra hæðartakmarkana sem tilgreindar eru í skipulagsreglum.

## 1.8 Hljóðvist

Gerðir hafa verið útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi og áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðartalningu ( 2010, 2012, 2015) og umferðarspá. Viðmiðunargildi samkvæmt reglugerð um hávaða er 55dB.

Hávaði frá bílaumferð er að hluta til yfir viðmiðunarmörkum hávaðareglugerðar.

Hljóðvist vegna flugumferðar var einnig skoðuð. Hljóðstig frá flugumferð um Reykjavíkflugvöll er undir kröfum reglugerðar um hávaða fyrir þegar starfandi flugvelli, en samkvæmt reglugerðinni má hljóðvist þá vera allt að 65 dB útivið.

Sjá nánar í skilmálum og fylgiskjali frá Eflu verkfræðistofu, Hljóðvistarskýrslu.

## 1.9 Veitur – lagnir - kvaðir

Nýjar veitulagnir eru í Nauthólsvegi sem tengjast inn á skipulagssvæðið.

Syðst á svæðinu eru hindrunarfletir og öryggishæð vegna flugvallar takmarkandi þáttur í uppbyggingu.

## 2 MEGINMARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

- Að móta fjölbreytt íbúðarsvæði og góð búsetuskilyrði í margbreytilegu umhverfi og tvinna saman borgargötubýggð í vestri að opnari byggð að útivistarsvæði í austri, sem fangar andblæ borgarlífs, staðaranda og náttúru.
- Að styrkja bakland fyrir fjölþætta starfsemi þekkingarsamfélags og framtíðaruppbyggingu á HR svæði við meginásinn Nauthólsveg, sem glæðir umhverfið lífi að degi jafnt sem kvöldi.
- Að nýta nánd við Öskjuhlíð og auka tengsl byggðar og náttúrusvæða, íbúum og almenningi til hagsbóta og skapa öryggi fyrir útivistariðkendur.
- Að nýta land, orku og auðlindir á umhverfisvænan hátt með sjálfbærni að leiðarljósi og líta til samnýtingarmöguleika á aðstöðu og þjónustu í nágrenninu og vistvæns samgöngumáta.
- Að móta metnaðarfulla byggð þar sem sveigjanleiki og þróunarmöguleikar eru innbyggðir.

Deiliskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á lóðinni og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Sett eru fram ráðandi sjónarmið varðandi framtíðaruppbyggingu. Deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.



Mynd 10 Frá skipulagssvæðinu, sumar 2014.



### 3 LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU FYRIR LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR

#### 3.1 Deiliskipulagstillaga – lóð Háskólagarða HR

Með deiliskipulagi sem hér er sett fram er afmörkuð ný lóð, sem verður samtals um 3.2 ha að stærð.

Á lóðinni verði heimilt að byggja allt að 415 íbúðareiningar. Miðað er við fremur litlar íbúðir og einnig einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu. Byggð er 2 – 4 hæðir, fer hæst í 5 hæðir, en er 1 hæð syðst. Á jarðhæð íbúðarhúsa er gert ráð fyrir möguleika á dagvöruverslun og annarri þjónustu skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Gert er ráð fyrir möguleika á kjallara undir byggingum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Fyrirhugaðar íbúðir verði aðallega ætlaðar til leigu og tímabundinnar búsetu fyrir nemendur HR, en hluti þeirra er ætlaður íbúðum á vegum Reykjavíkurborgar.

Syðst á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir hverfisþjónustu.

Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og er fjölda bílastæða breytt frá eldra deiliskipulagi frá 2008 í samræmi við það.



Mynd 11 Deiliskipulagstillaga – lóð Háskólagarða HR

### 3.2 Byggðarmynstur

Yfirbragð byggðarinnar er fjölskrúðugt borgarumhverfi. Til norðurs og vesturs, að borginni og Nauthólsvegi er randbyggð borgarhúsa sem myndar götummynd og vel afmarkað bæjarrými í góðum hlutföllum. Til austurs er form bygginga brotið upp í opnari byggð stakstæðra húsa og skapast þannig hrynjandi sem fléttast við útivistarsvæðið í Öskjuhlíð.

Lóðin skiptist upp í fjóra reiti. Hæstu byggingar eru nyrst og vestast á reitum A, B og C og trappast til suðurs. Byggingar eru lægri á reit D. Byggingarnar mynda kennileiti og einkennandi götummynd við Nauthólsveg og samsama sig aðlægri byggð til vesturs og norðurs.

Heildaryfirbragð nýrrar byggðar mun einkennast af nútímalegri og aðlaðandi byggð, sem fellur vel að umhverfi.

Núverandi skóla- og leikskólabyggingar Hjallastefnu verða fluttar á aðra lóð.



Mynd 12 Frá Nauthólsvegi að vistgötu- og torgrými.

### 3.3 Umferð og aðkomur

Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða sem m.a. er haldið niðri með hraðahindrunum tengdum gönguleiðum yfir Nauthólsveg. Aðstæður fyrir hjólréiðar og gangandi eru góðar, öruggar og áhugaverðar. Við Nauthólsveg er nú 50 km hámarkshraði.

Aðkomur akandi að íbúðum eru um vistgötur frá Nauthólsvegi. Á vistgötum er miðað við 15 km hraða. Gott aðgengi er fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur og hefur sú umferð forgang og er vistgata hækkuð í gangstéttarhæð við Nauthólsveg.

Aðalinngangar íbúða eru frá götum og aðkomustígum.

Þá eru sérstakir göngustígar og hjólastígar austan lóðarinnar við rætur Öskjuhlíðar.

Vel fer á því að Nauthólsvegur fái yfirbragð borgarumhverfis með götutrjám og samsíða bíla- og hjólastæðum.





Mynd 13 Frá Öskjuhlíð að vistgötu- og torgrymi – inngarður í fjarska.

### 3.4 Útirými

Áhersla er lögð á aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og gróðursæla ásýnd með vönduðu og samræmdu efnisvali.

Skipulagshugmynd byggir á fjölbreytileika bæjarrýmis og má skipta útirými svæðisins í meginatriðum í tvennt:

Annars vegar lífleg, vistgötu- og torgrymi sem markast af byggingum svæðisins milli reita. Fyrir utan að vera aðkomur akandi, hjólandi og gangandi að íbúðum, er um þau tenging fyrir almenning að Öskjuhlíð og dvalarsvæði.

Hins vegar skjólgóð, friðsæl inngarðarými sem byggingar hvers reits A, B og C afmarka.

Frá norðri til suðurs, um reitina fjóra, fíkrar sig innri stígur sem samtengir og virkjar rýmin og eykur á félagsleg tengsl. Stígurinn þjónar einnig sem aðkoma að stakstæðu húsunum og meðfram honum safnast ofanvatn.

Inngarðar vestan innri stígs hafa formfast borgaryfirbragð í anda randbyggðar, þar sem hver garður hefur sín einkenni og svip með aðstöðu fyrir útiveru, leiki, matjurtarækt, listskreytingar, gosbrunna og heitar setlaugar, svo eitthvað sé nefnt. Eystri útirýmin hafa náttúrulegra yfirbragð þar sem undirhlíðar Öskjuhlíðar “flæða” inn í garða sem geislast að útivistarsvæðinu.

### 3.5 Skuggavarp



JAFNDÆGUR KL. 10



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10



JAFNDÆGUR KL. 13



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13



JAFNDÆGUR KL. 16



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 16

Mynd 14 Skuggavarp á jafndægri í mars og september og á sumarsólstöðum í júní.

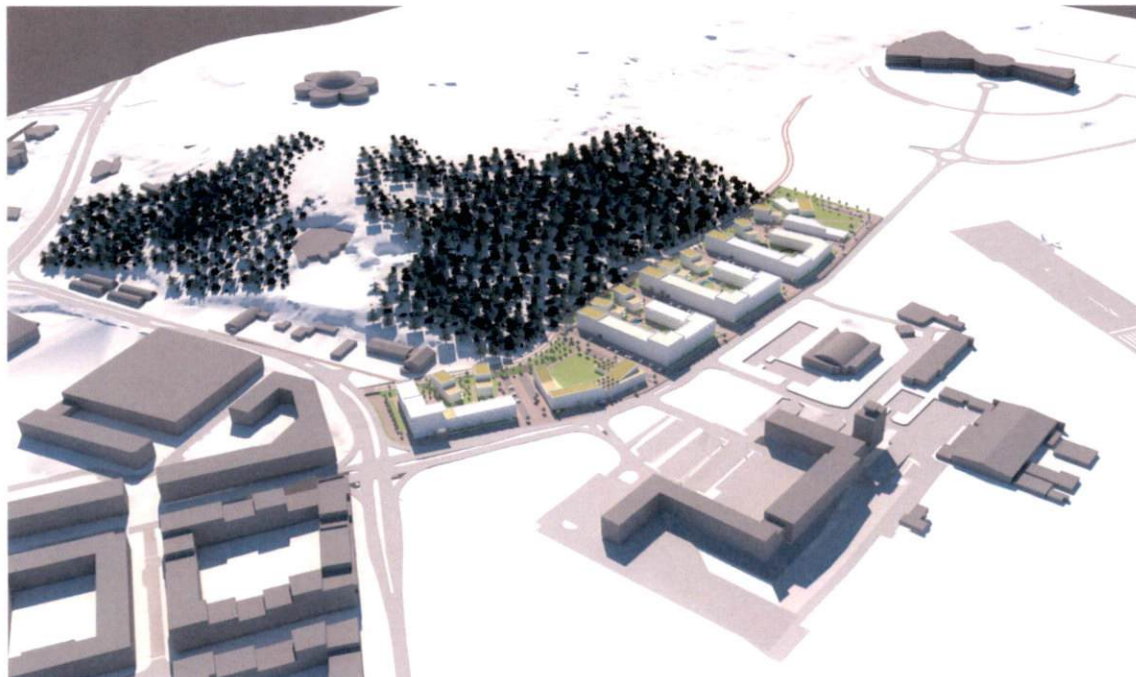


### 3.6 Bílastæði og hjólastæði

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta. Við innganga við vistgötu – og torgrymi eru bíla- og hjólastæði. Gott aðgengi er fyrir fatlaða frá bílastæðum, nálægt inngöngum og stígum. Hjólastæði eru einnig víðsvegar á reitum í hjólaskýlum og opnum grindum. Bílastæði á sjálfri lóðinni samnýtast. Þá er töluverður fjöldi bílastæða í nágrenninu, s.s. við HR, sem samnýtist. Eingöngu er gert ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar. Vel færi á því að almenn bíla- og hjólastæði verði meðfram Nauthólsvegi á borgarlandi.



Mynd 15 Inngarður – séð úr porti frá Nauthólsvegi í átt að Öskjuhlíð.



Mynd 16 Yfirlit yfir svæðið, Háskólagarðar HR og ný byggð norðan þeirra – horft til suðausturs.

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir lóð Háskólagarða HR. Á lóðinni verða allt að 415 íbúðareiningar auk þjónustuhúsnæðis og leikskóla.

### 4.2 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma.

### 4.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru, svo sem varðandi ofanvatnsmeðhöndlun. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G) og á lóðamörkum fjær götu (L). Hæðartölur (K) koma fram og eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Á mæliblaði er enn fremur sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

### 4.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir, og flóttastigar, ásamt gluggafrágangi sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitir er táknaður með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.

Hámarksstærð er gefin upp í töflu 3 í kafla 4.18.

Kjallarar eru heimilir undir húsum.

### 4.5 Húshæðir og þök

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar (á sniðum) yfir leiðbeinandi aðkomukóta (K) (á sniðum og skilmálateikningu). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Ekki er heimilt að yfirstíga leiðbeinandi aðkomukóta syðst á svæðinu ef hámarkshæðir yfir aðkomukóta eru nýttar til fullnustu sbr. kafla 4.17 og sérákvæði. Norðurhlutar A, B og C reita skulu stallast upp frá Nauthólsvegi í átt að Öskjuhlíð sbr. sérákvæði, kafla 5.1.4.

Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem fram kemur á sniðum, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tæknibúnaður. Þó mega hæðir bygginga / byggingarhluta aldrei yfirstíga hámarkshæðir sem tilgreindar eru í Skipulagsreglum Reykjavíkurlflugvallar frá 2009. Uppgefinn hæðafjöldi er hámark. Sjá snið deiliskipulags og töflu 3.

Þök skulu að jafnaði vera flöt. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarkspakhalla eftir því sem tæknilegar útfærslur og reglugerðarákvæði krefjast.

### 4.6 Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

Lögð er áhersla á að Nauthólsvegur fái yfirbragð borgarumhverfis og að bæjarrými götunnar og nýrra vistgatna verði líflegt og öruggt. Aðalinngangar í íbúðir eru frá götum og bíla- og hjólastæðum um hálfopinber rými og litla forgarða við jarðhæðaríbúðir.

Gott aðgengi er enn fremur frá íbúðum að inngörðum sem eru annars konar útirými en vistgöturýmið. A.m.k. ein aðkoma skal vera á hverri hlið randbyggðar frá götum (úr norðri, vestri og suðri) um inngang stigahúss eða um port í gegnum byggingu. Þannig er m.a. fylgt eftir sjónarmiðum um borgaryfirbragð og líflegt bæjarrými.

Allir íbúar randbyggðar skulu hafa gott aðgengi að inngörðum um einhverja eftirtalinna kosta:

a) gegnumgangandi stigahús á jarðhæð, b) port í gegnum byggingu, eða c) við húsgafl endastigahúsa. Þetta er til að fylgja eftir sjónarmiðum um notaleg garðrými sem stuðla að samkennd og vellíðan íbúa.



#### 4.7 Útlit og yfirbragð bygginga

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga. Þess skal gætt að byggingar falli sem best að landi og taki upp landhalla þar sem við á.

Útveggir bygginga skulu vera úr sigildum, viðhaldsvænum og varanlegum byggingarefnum, sem falla vel að umhverfi staðarins.

Þök eru sýnileg víða að og skulu meðhöndluð á vandaðan sjónrænan hátt, með tilliti til ásýndar og upplifunar þeirra sem á þau horfa. Sum þök þjóna hugsanlega hlutverki útsvæðis og skulu þau hönnuð með hliðsjón af því og yfirborð ýmist timburklætt, hellulagt, eða með gróðurþekju.

Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

#### 4.8 Útlit og yfirbragð lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs lóða.

Áhersla er lögð á að inngarðar hvers reits fái einkennandi yfirbragð.

Við frágang lóðar við stakstæð hús austan innri stígs skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig sjónrænt við ásýnd útivistarsvæðis Öskjuhlíðar.

Í botni tveggja nyrstu vistgatna þarf að huga að ráðstöfunum vegna hæðarmismunar, t.d. stoðveggja, trappa og landmótunar. Öll mannvirki lóða skulu falla vel að landi og hugað að vönduðum útfærslum.

Gert er ráð fyrir forgörðum vestan og sunnan randbyggðar. Þeir skulu afmarkaðir með skýrum hætti, t.d. steiptum veggjum í sethæð. A.m.k. 50 % yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt. Á svæði innan lóðar, milli forgarða og borgarlands að Nauthólsvegi, er gert ráð fyrir möguleika á hljódtálum, s.s. steiptum veggjum eða samsvarandi landmótun. Ekki skal þó gera ráð fyrir hefðbundnum jarðvegsmönnum.

Frágangur og hönnun forgarða og svæðis milli þeirra og borgarlands að Nauthólsvegi skal vera heildstæð fyrir allt svæðið.

#### 4.9 Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðinni.

#### 4.10 Íbúðarstærðir og – gerðir

Íbúðir lóðarinnar eru námsmannaíbúðir að langstærstum hluta. Möguleiki er á að hluti íbúða verði leiguiíbúðir tengdar starfsemi HR og íbúðir á vegum Reykjavíkurborgar.

Almennt er gert ráð fyrir fremur litlum íbúðareiningum á bilinu um 25 - 85 m<sup>2</sup>. Dreifing íbúðarstærða og -gerða er ekki bundin og getur verið mismunandi eftir reitum. Uppgefnar íbúðarstærðir í greinargerð þessari og töflum 1 og 2 eru til viðmiðunar fyrir eftirfarandi íbúðargerðir:

Einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu (um 25 m<sup>2</sup>), 1 herb. íbúð (um 35 m<sup>2</sup>), minni 2 herb. íbúð (undir 45 m<sup>2</sup>), stærri 2 herb. íbúð (um 55 m<sup>2</sup>) og 3 herb. íbúð (um 75 m<sup>2</sup>).

Til að áætla þörf bíla- og hjólastæða er gefin upp möguleg dreifing og hlutföll íbúðarstærða/-gerða. Tölur samkvæmt töflu 1 eru leiðbeinandi.

TAFLA 1 - ÍBÚÐARSTÆRÐIR OG FJÖLDI, LEIÐBEINANDI TÖLUR

	3 herb. íb.	2 herb. ≥45 m <sup>2</sup>	2 herb. <45 m <sup>2</sup>	1 herb. íb.	einst.herb.	Samtals
Reitur A	20	20	20	35	35	130
Reitur B	20	20	20	35	35	130
Reitur C	20	20	20	35	30	125
Reitur D	0	2	4	4	20	30
Samtals	60	62	64	109	120	415



Mynd 17 Skýringarmynd – dæmi um skiptingu íbúðagerða.



#### 4.11 Bílastæði

Bílastæði skipulagssvæðisins verða eingöngu ofanjarðar. Þau samnýtast fyrir lóðina í heild. Fjöldi bílastæða verður að hámarki 135. Þau eru staðsett við vistgötu- og torgrymi milli reita og við akstursaðkomu þjónustubyggingar, syðst á svæði, sbr. deiliskipulagsupprátt.

Bílastæðafjöldi fyrir skipulagssvæðið í heild reiknast skv. eftirfarandi:

Námsmannaíbúðir:

Fyrir námsmannaíbúðir / íbúðareiningu skal gera ráð fyrir 0,2 stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð.

Aðrar íbúðir:

Fyrir íbúðir 45 m<sup>2</sup> og stærri (séreign) skal gera ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð. Fyrir íbúðir minni en 45 m<sup>2</sup> (séreign) skal gera ráð fyrir 0,2 stæði fyrir hverja íbúðareiningu.

Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> húsnæðis ofanjarðar.

Ofangreindar stærðir húsnæðis miðast allar við a-rými skv. ÍST 50.

Miðað við íbúðafjölda og stærðarsamsetningu skv. töflu 1 skulu vera alls 111 stæði á lóð háskólagarða HR. Ef íbúðafjöldi, gerðir og / eða stærðarsamsetning breytist þarf að umreikna bílastæðafjölda m.v. ofangreint.

Fyrir 415 íbúðareiningar skal gera ráð fyrir 18 stæðum að lágmarki fyrir hreyfihamlaða, þar af 4 af stærri gerð sbr. byggingarreglugerð. Ef fjöldi íbúða verður undir 415 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.

#### 4.12 Hjólastæði

Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum fyrir hverja íbúð 45 m<sup>2</sup> og stærri (séreign) og 1 stæði fyrir hverja íbúð minni en 45 m<sup>2</sup> (séreign). Fyrir þjónustu-/ atvinnuhúsnæði er miðað við eitt hjólastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> húsnæðis ofanjarðar. Ofangreindar stærðir húsnæðis miðast allar við a-rými skv. ÍST 50. Hjólastæðin verða nálægt inngöngum bygginga, í inngörðum, í hjólaskýlum og hjólagrindum.

Lokaðar hjólageymslur eru innan byggingarreits bygginga sem hluti þeirra á jarðhæð eða í kjallara. Í hverjum inngarði er heimilt að gera ráð fyrir tveimur opnum hjólaskýlum og má hvort um sig vera allt að 25 m<sup>2</sup>. Opin hjólaskýli og hjólagrindur á lóð skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

#### TAFLA 2 - BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI

Reikniforsendur fyrir neðangreindum fjölda bíla- og hjólastæða byggja á leiðbeinandi íbúðatölum í töflu 1 og áætluðu magni þjónustuhúsnæðis. Ef íbúðafjöldi, gerðir og/eða stærðarsamsetning breytist frá töflu 1 þarf að umreikna fjölda bílastæða og hjólastæða skv. kafla 4.11 og 4.12.

##### BÍLASTÆÐI

Námsmannaíbúðir: 0,2 stæði fyrir hverja íbúð / íbúðareiningu óháð stærð

Aðrar íbúðir: 1 stæði fyrir íbúðir ≥45 m<sup>2</sup> - 0,2 stæði fyrir íbúðir <45 m<sup>2</sup>

1 stæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> þjónustu-/atvinnuhúsnæðis ofan jarðar

	3 herb. íb.	2 herb.≥45 m <sup>2</sup>	2 herb.<45 m <sup>2</sup>	1 herb. íb.	einst.herb.	Fj. bílast.
Námsm.íb.	10	10	8	17	24	69
Aðrar íb.	10	12	4,8	4,8	0	31,6
þjónusta				1000	m <sup>2</sup>	10
Heild						110,6

##### HJÓLASTÆÐI

2 stæði fyrir íbúðir ≥45 m<sup>2</sup> - 1 stæði fyrir íbúðir <45 m<sup>2</sup>

1 stæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> þjónustu-/atvinnuhúsnæðis ofan jarðar

	3 herb. íb.	2 herb.≥45 m <sup>2</sup>	2 herb.<45 m <sup>2</sup>	1 herb. íb.	einst.herb.	Fj. hjólast.
Íbúðir	120	124	64	109	120	537
þjónusta				1000	m <sup>2</sup>	10
Heild						547

#### 4.13 Sorpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla

Aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu verður á aðgengilegum losunarstöðum.

Sú aðstaða og geymsla sorps skal rúmast innan byggingarreita og / eða á merktum reitum innan lóðar samkvæmt eftirfarandi:

Heimilt er að gera ráð fyrir sorpgeymslum á jarðhæð innan byggingarreita, t.d. í tengslum við innganga og / eða port. Einnig er heimilt að koma fyrir neðanjarðarsorpgámum (djúpgámum) innan lóðar. Merktir reitir við horn Nauthólsvegur og vistgatna og við aðkomu að þjónustubyggingu sýna leiðbeinandi staðsetningu fyrir djúpgáma. Neðanjarðarsorpgámar geta leyst af hólmi öll sorpilát eða hluta þeirra. Ekki er heimilt að reisa sorpskýli ofanjarðar á merktum reitum við Nauthólsveg. Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka í neðanjarðarsorpgámum skv. reglum Reykjavíkurborgar.

Við enda vistgatna eru merktir reitir fyrir sorpgeymslur neðanjarðar (djúpgáma) eða ofanjarðar (sorpskýli / sorpgerði). Ef um ofanjarðarsorpskýli er að ræða skal við hönnun huga sérlega að ásýnd og yfirbragði þ.a. að mannvirkin falli vel að umhverfi við rætur útivistarsvæðis Öskjuhlíðar. Þar sem um landhalla er að ræða er mælt til þess að skýli verði felld í land. Ef um stakstæðar sorpgeymslur verður að ræða skulu þær samræmdar í hönnun og útfærslu.

Heimilt er að gera ráð fyrir sorpgeymslum innan byggingarreita stakstæðra húsa. Hugan þarf þó að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.



Mynd 18 Dæmi um neðanjarðarsorpgáma.



#### 4.14 Umhverfismál – ofanvatnslausnir

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti.

Þá mun góð orkunotkun bygginga m.a. endurspeglast í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem litið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi.

Við val á yfirborðsefnum skal tekið mið af vistspori þeirra, þ.e. umhverfisáhrifum yfir allt vistferlið.

Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land.

Kvöð er um að ofanvatn sé leitt af svæðinu í jörðu og skili sér þannig inn í grunnvatnsrennslið. Vegna þess hversu jarðvegur er þéttur mun ofanvatnskerfi OR taka við, þegar að sitrunarmannvirki innan lóðar hafa ekki undan. Einungis er heimilt að nota ofanvatnskerfi OR í undantekningartilvikum.

Ofanvatni af bílastæðum og öðrum flötum þar sem hættu er á olíumenguðu afrennsli skal hreinsa í olíuskilju áður en það er leitt ofan í jörðu. Þaðan rennur vatnið í síubeð með sérstakri sandblöndu þar sem lokahreinsun fer fram. Nægt holrými verður tryggt ofan við beðið til að taka við vatnsmagni í hönnunarúrkomu, en umframvatni úr sand- og olíuskiljunum verður beint í síubeðið. Síubeðið safnar í sig mengunarefnum. Þar sem því verður viðkomið verður ofanvatni af bílastæðum veitt beint í grasi vaxnar rennur með síulagi undir þar sem það hreinsast beint. Þegar jörð er frosin mun vatnið eiga greiða leið í niðurföll og að fráveitukerfinu.

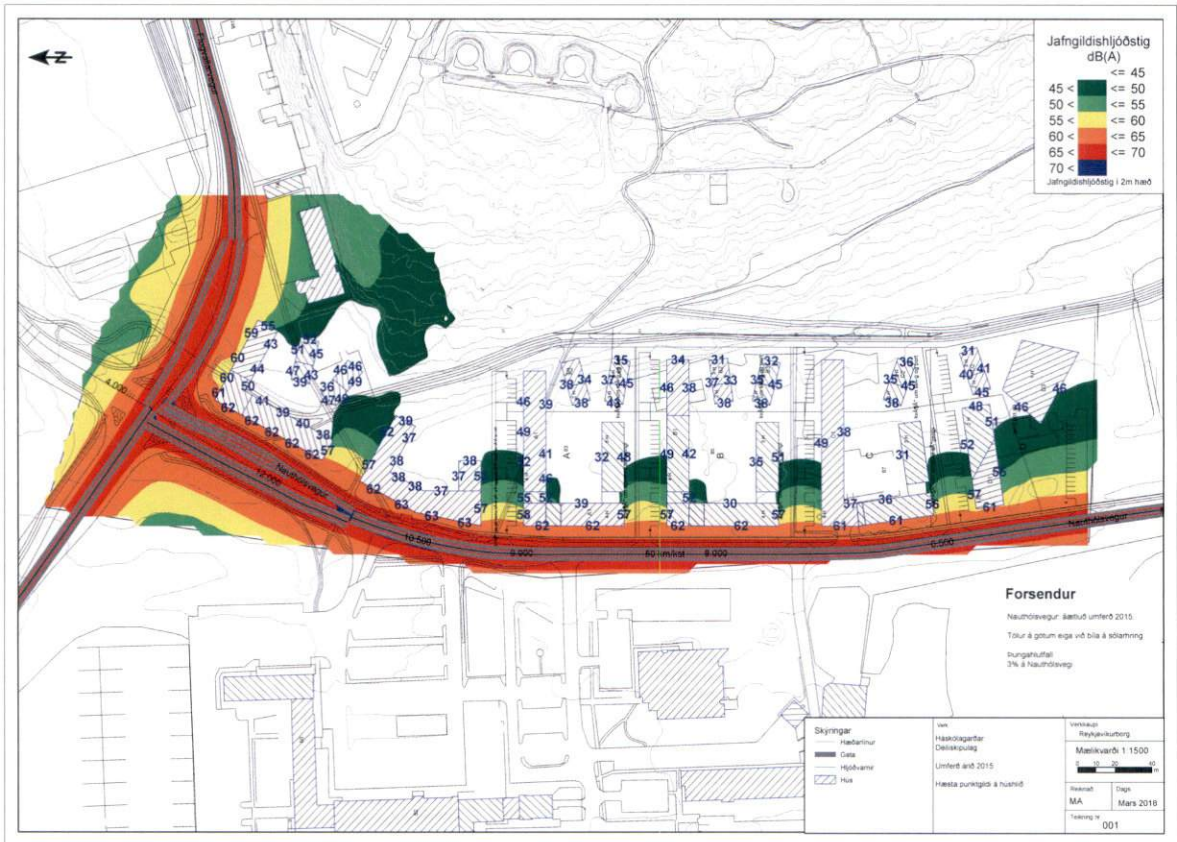
#### 4.15 Hljóðvist

Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið dags. 18.05.2015, uppfærð í september 2016 og í mars 2018, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja vestan við reitinn og flugumferð um Reykjavíkflugvöll. Svæðið er því útsett fyrir umferðarhávaða og þ.a.l. hefur í deiliskipulaginu verið unnið eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögun byggingar gagnvart umferðargötum. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Byggingar þarf einnig að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss.

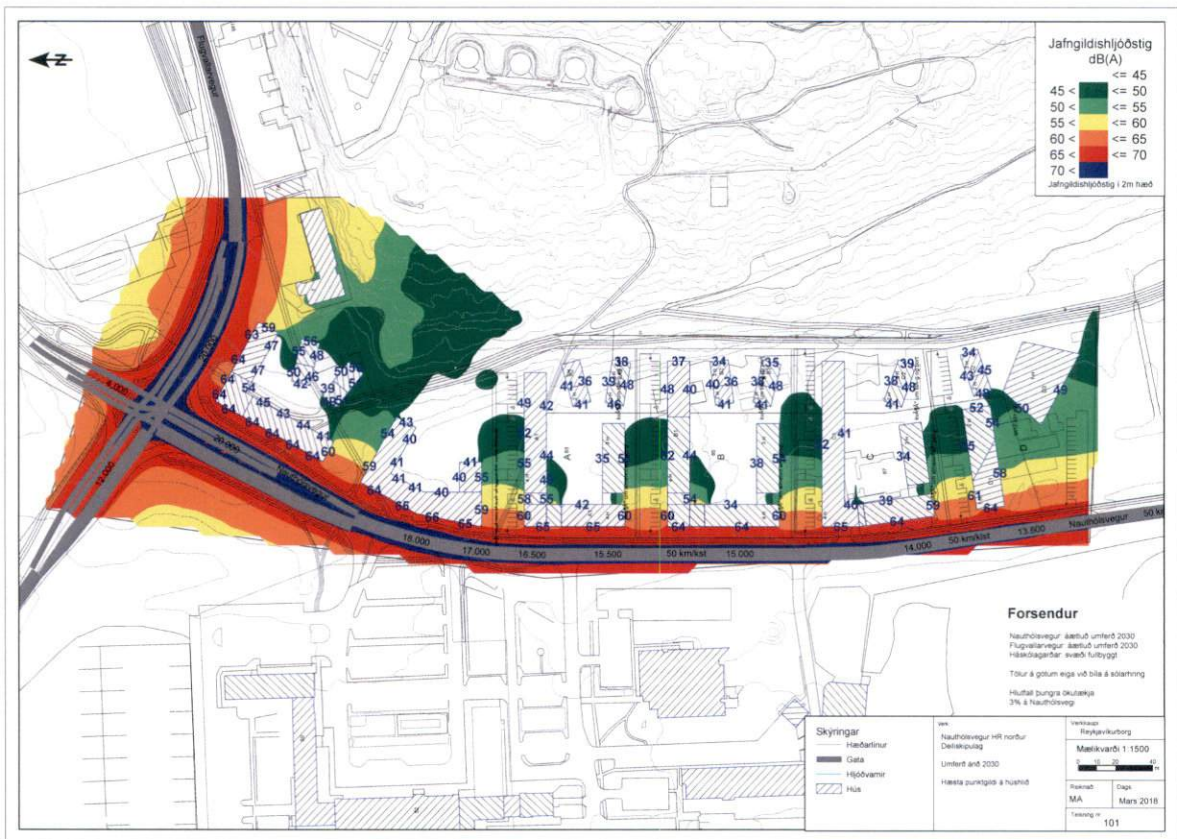
Við lóðina reiknað hljóðstig yfir LAeq = 55 dB við húshliðar sem snúa að Nauthólvegi. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.

Í deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hljóðstig utandyra verða uppfylltar með lögun og afstöðu bygginga. Íbúðir sem liggja að Nauthólsvégi skulu ná í gegnum byggingu og hafa eina hljóðláta hlið. Mögulegt frávik frá þessu eru íbúðir á 5. hæð reita A og B. Í slíkum tilfellum skal beita mótvægisáðgerðum með því að staðsetja glugga þannig að þeir snúi að lokuðum svölum á a.m.k. einu svefnherbergi. Staðsetning og lögun byggingar hefur verið mótuð þannig að sameiginlegt dvalarsvæði á lóð er með hljóðstig undir LAeq = 50 dB. Í hönnun fer fram nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða og þarf að staðfesta í hljóðskýrslu að valdar lausnir fyrir útveggi og svalir, s.s. svalalokanir, uppfylli kröfur um hljóðstig við byggingar og útisvæða á svölum.

Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi hljóðkortum. Sjá einnig fylgiskjalið Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa.



Mynd 19 Hljóðkort. Hljóðstig í 2 m hæð. Núverandi umferðarmagn. Heimild Efla verkfræðistofa.



Mynd 20 Hljóðkort. Hljóðstig í 2m hæð. Framtíðar umferðarmagn 2030. Heimild Efla verkfræðistofa.



#### 4.16 Veitur - lagnir - kvaðir

Á götum og gönguleiðum skipulagssvæðisins er kvöð um almennt aðgengi.

Kvöð er um aðkomu slökkviliðs – og sjúkrabíla og flutningabíla, um vistgötu, frá suðurhluta reita, að innri stig.

Á nyrstu vistgötu lóðar Háskólagarða HR er kvöð um aðkomu fyrir umferð bíla, hjólandi og gangandi að lóð grunnskóla, sem fyrirhugaður er á svæði Reykjavíkurborgar norðan lóðar Háskólagarða HR.

#### 4.17 Hindrunarfletir – öryggissvæði

Hámarkshæð mannvirkja syðst á skipulagssvæði er m.a. takmörkuð vegna hindrunarflata flugumferðar, öryggissvæðis Reykjavíkurlflugvallar sbr. mynd. Ekki má yfirstíga leiðbeinandi aðkomukóta skv. skilmálateikningum/sniðum á reit C og D, ef hámarkshæðir yfir aðkomukóta skv. sniðum eru nýttar til fullnustu. Gerð er nánari grein fyrir hæðartakmörkunum í sérskilmálum.



Mynd 21 Hámarkshæð mannvirkja skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurlflugvallar.

#### 4.18 Tölulegar upplýsingar

Stærðir bygginga samkvæmt töflu 3 eru hámarksstærðir fyrir lóð Háskólagarða HR. Heimilt er að byggja minni hús. Í stærðartöflu eru a- og b-rými skilgreind saman. Hlutfall b-rýma af þeirri stærð er ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni.

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

	Hámarksstærðir m <sup>2</sup>				Heildarstærð	Hæðarfjöldi	Húsgerð
	Ofanjarðar		Neðanjarðar				
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.				
<b>Reitur A</b>							
A1	4820		1130		5950	4-5	Randbyggð norður*
A2	2000	150	500		2650	4	Randbyggð vestur
A3	1395	445	465		2305	3	Randbyggð suður
A4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
A5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
<b>A Samtals</b>	<b>9435</b>	<b>795</b>	<b>2575</b>		<b>12805</b>		
<b>Reitur B</b>							
B1	5100		1200		6300	4-5	Randbyggð norður
B2	2300	150	575		3025	4	Randbyggð vestur
B3	1395	445	465		2305	3	Randbyggð suður
B4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
<b>B Samtals</b>	<b>10015</b>	<b>795</b>	<b>2720</b>		<b>13530</b>		
<b>Reitur C</b>							
C1	4960		1240		6200	4	Randbyggð norður
C2	1620	150	540		2310	3	Randbyggð vestur
C3	1230	390	410		2030	3	Randbyggð suður
C4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
<b>C Samtals</b>	<b>8420</b>	<b>640</b>	<b>2430</b>		<b>11490</b>		
<b>Reitur D</b>							
D1	1240	200	810		2250	1-2	Bygging suður
D2	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
D3	1000		1000		2000	1	Þjónustubygging
<b>D Samtals</b>	<b>2850</b>	<b>300</b>	<b>2050</b>		<b>5200</b>		
<b>Heildarstærðir og nýtingarhlutfall</b>							
A, B, C, D	<b>30720</b>	<b>2530</b>	<b>9775</b>		<b>43025</b>		<b>lóðarstærð</b>
Nýtingarhl.	<b>0,97</b>	<b>0,08</b>	<b>0,31</b>		<b>1,35</b>		<b>31821</b>
Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m <sup>2</sup> :				30720	Nýtingarhlíf.	0,97	
Samtals stærð m. kjallara án c-rýmis, m <sup>2</sup> :				40495	Nýtingarhlíf.	1,27	
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanjarð, m <sup>2</sup> :				43025	Nýtingarhlíf.	1,35	

\* Vegna landhalla mun hluti jarðhæðar nyrstu húsa fara undir jörðu.

Jarðhæðir þeirra eru engu að síður gefnar upp sem m<sup>2</sup> ofanjarðar til samræmis við önnur hús.

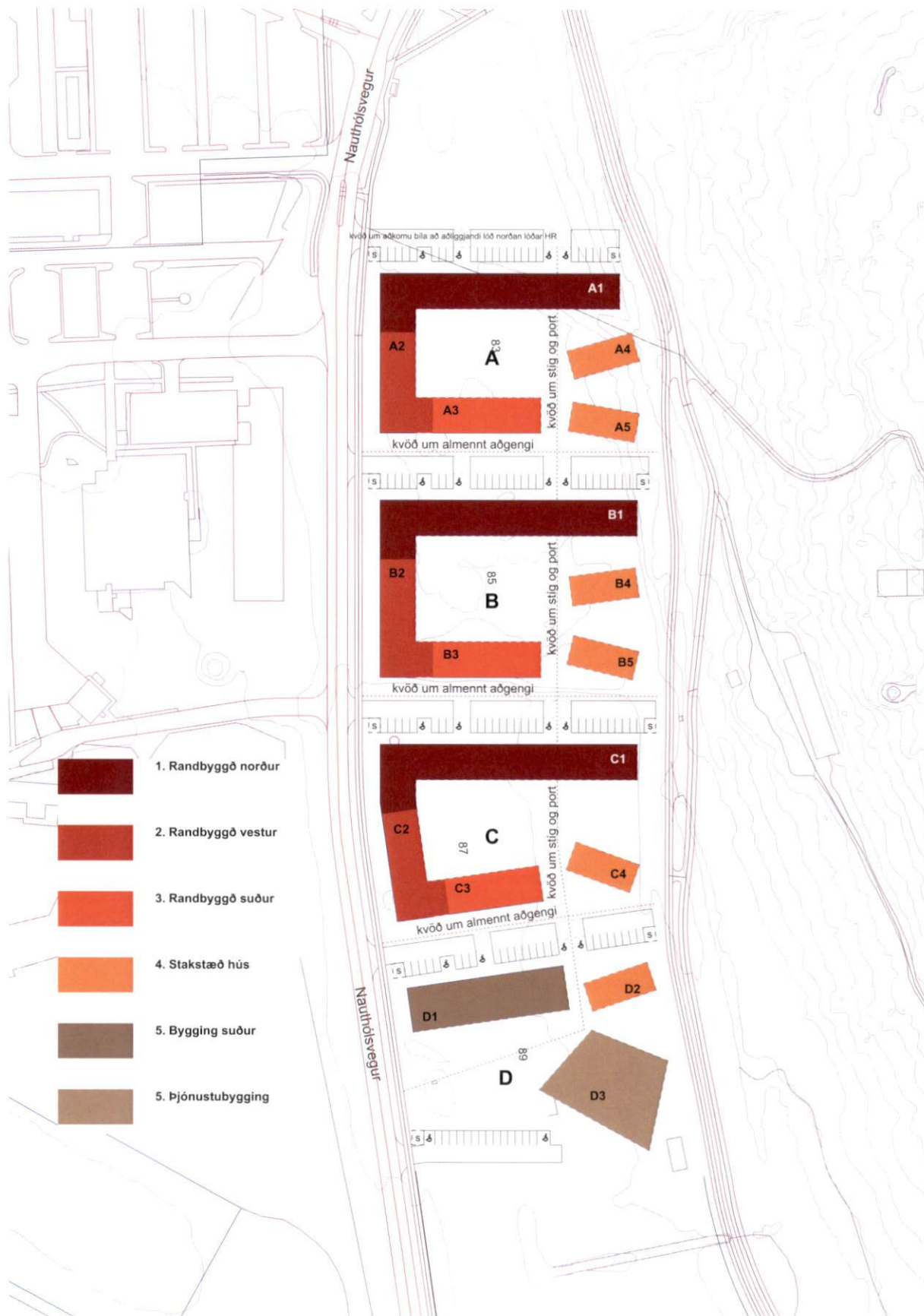
#### 4.19 Byggð

Byggð Háskólagarða HR skiptist í fjóra reiti. Þrír nyrstu reitirnir skiptast í randbyggð í vestri og stakstæð hús í austri. Á syðsta reit er lægri byggð með íbúðarhúsi, stakstæðu húsi og þjónustubyggingu.

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

1. Randbyggð norður
2. Randbyggð vestur
3. Randbyggð suður
4. Stakstæð hús
5. Bygging suður
6. Þjónustubygging





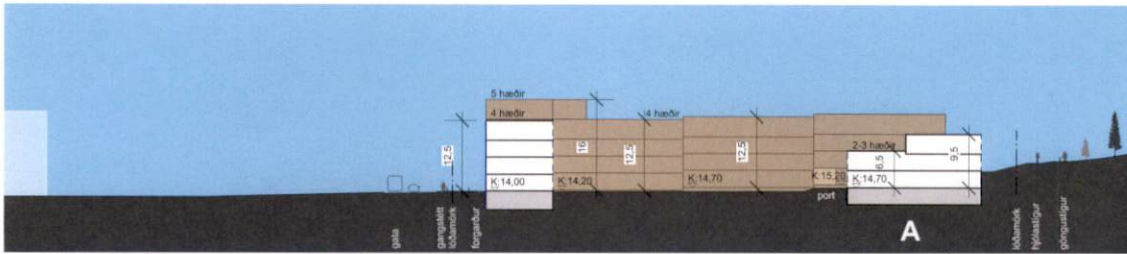
Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.

## 5 SÉRSKILMÁLAR

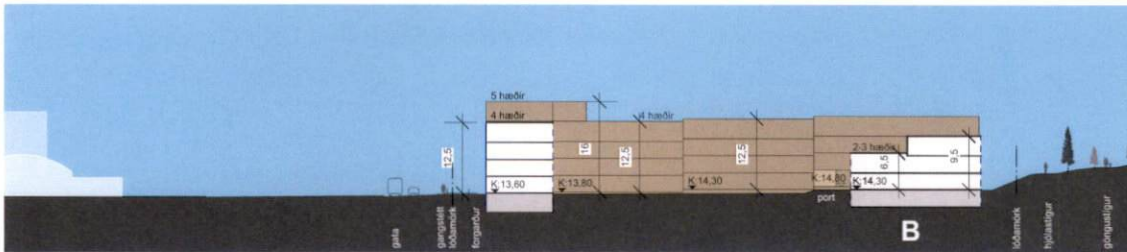


Mynd 23 Skilmálateikning. Grunnmynd. Lóð háskólagarða HR.

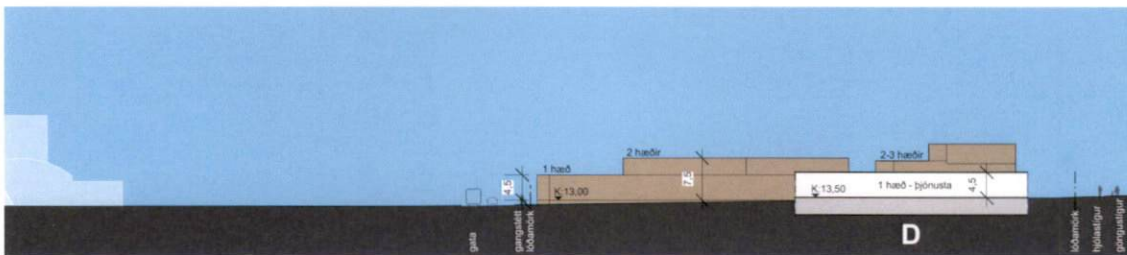




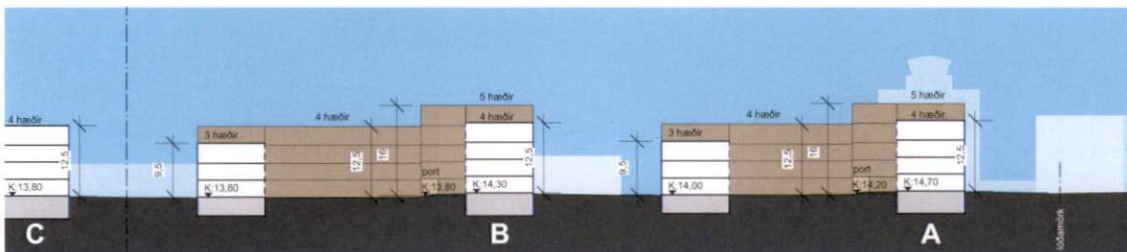
Snið a



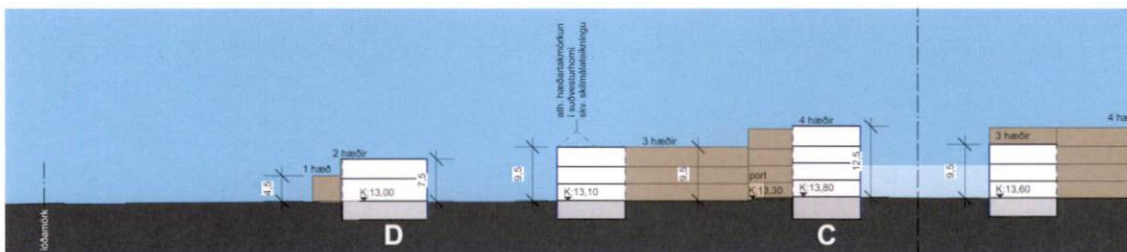
Snið b



Snið c

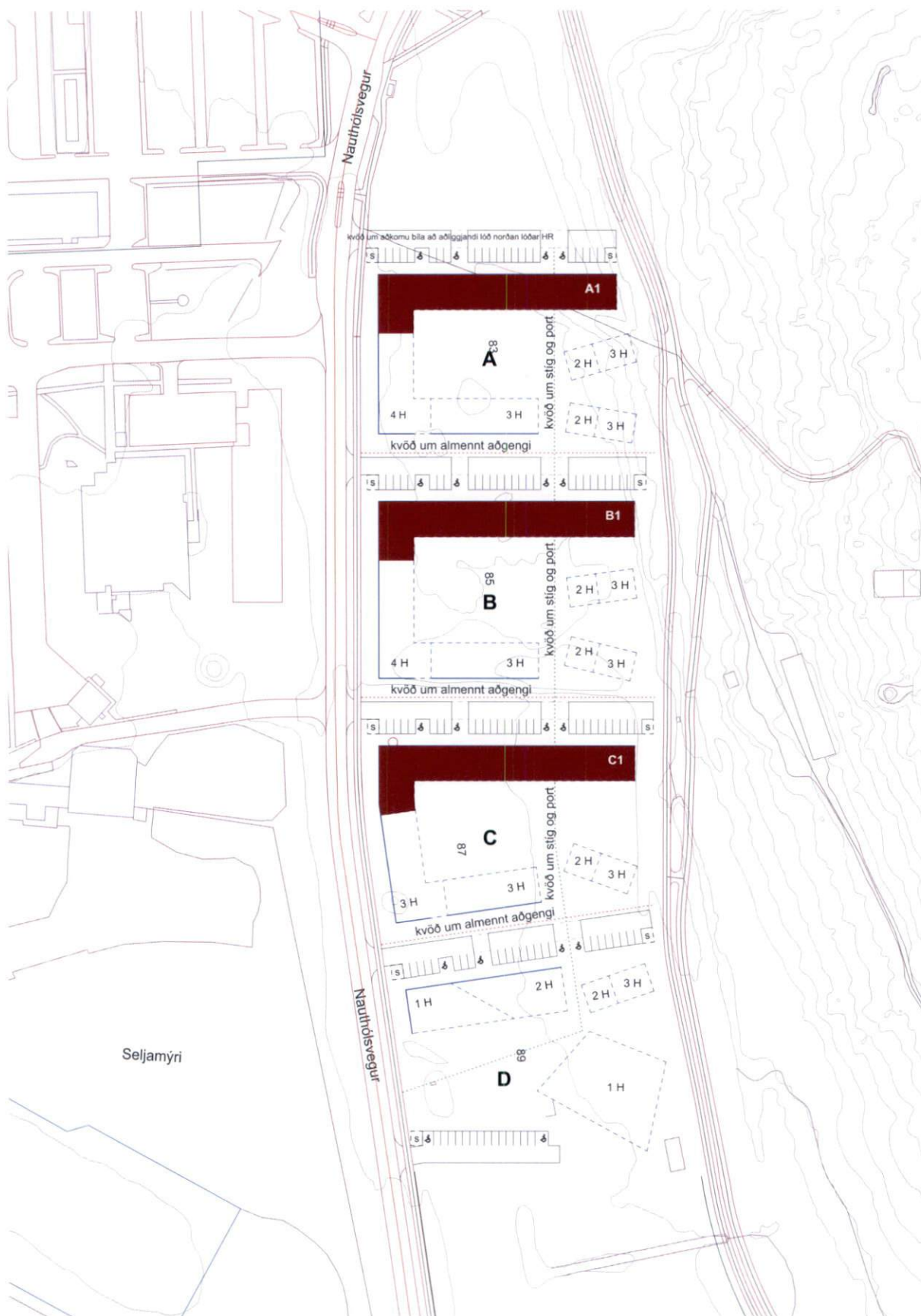


Snið d - norður



Snið d - suður

Mynd 24 Snið, skilmálateikning. Lóð háskólagarða HR.



Mynd 25 Randbyggð norður.



## 5.1 Randbyggð norður

### 5.1.1 Húsgæð

Fjögurra til fimm hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

Á jarðhæð meðfram Nauthólsvegi er heimild fyrir atvinnuhúsnæði og leikskóla.

### 5.1.2 Húshæðir og þök

Fjórar hæðir með fimmtu hæð í NV-horni bygginga í reitum A og B, ásamt kjallara. Ekki er möguleiki á fimmtu hæð á reit C vegna hæðartakmarkana skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurflogvallar, sjá kafla 5.1.8.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

### 5.1.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrymi, að bílastæðum. Aðalinngangar að íbúðum eru frá norðri og vestri frá vistgötu og Nauthólsvegi. Sé gert ráð fyrir svalagöngum skal samanlögð lengd þeirra vera að hámarki 50% af lengd norðurhliðar. Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða port.

### 5.1.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Byggingar skulu stallast upp í átt að Öskjuhlíð sbr. snið.

Stöllunin skal vera þrískipt (þ.e.a.s. stöllun á tveimur stöðum), heildar hæðarmismunur frá austri til vesturs að lágmarki 1 m samtals sbr. skilmálateikningu. Nyrst á skipulagssvæði, þar sem hæðarmismunur lands er mestur, fer jarðhæð austasta stigahúss (A1) að hluta undir land við rætur Öskjuhlíðar. Þar þarf að huga sérstaklega að vönduðum útfærslum milli byggðar og lands. Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Forgarður verði afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt. Í inngörðum verði frágangur næst húsvegg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steiptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun. Á gangstétt norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af bílastæði og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekkir o.þ.h. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

### 5.1.5 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. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum að hluta eða öllu leyti innan lóðar. Staðsetning reita fyrir djúpgáma er leiðbeinandi.

### 5.1.6 Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig inni verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum. Skv. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirlönd ákveðið að í stað viðmiðunarmarkna reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði af afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Skv. staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB. Sjá fylgiskj., Hljóðv.skýrslu Eflu verkfr.

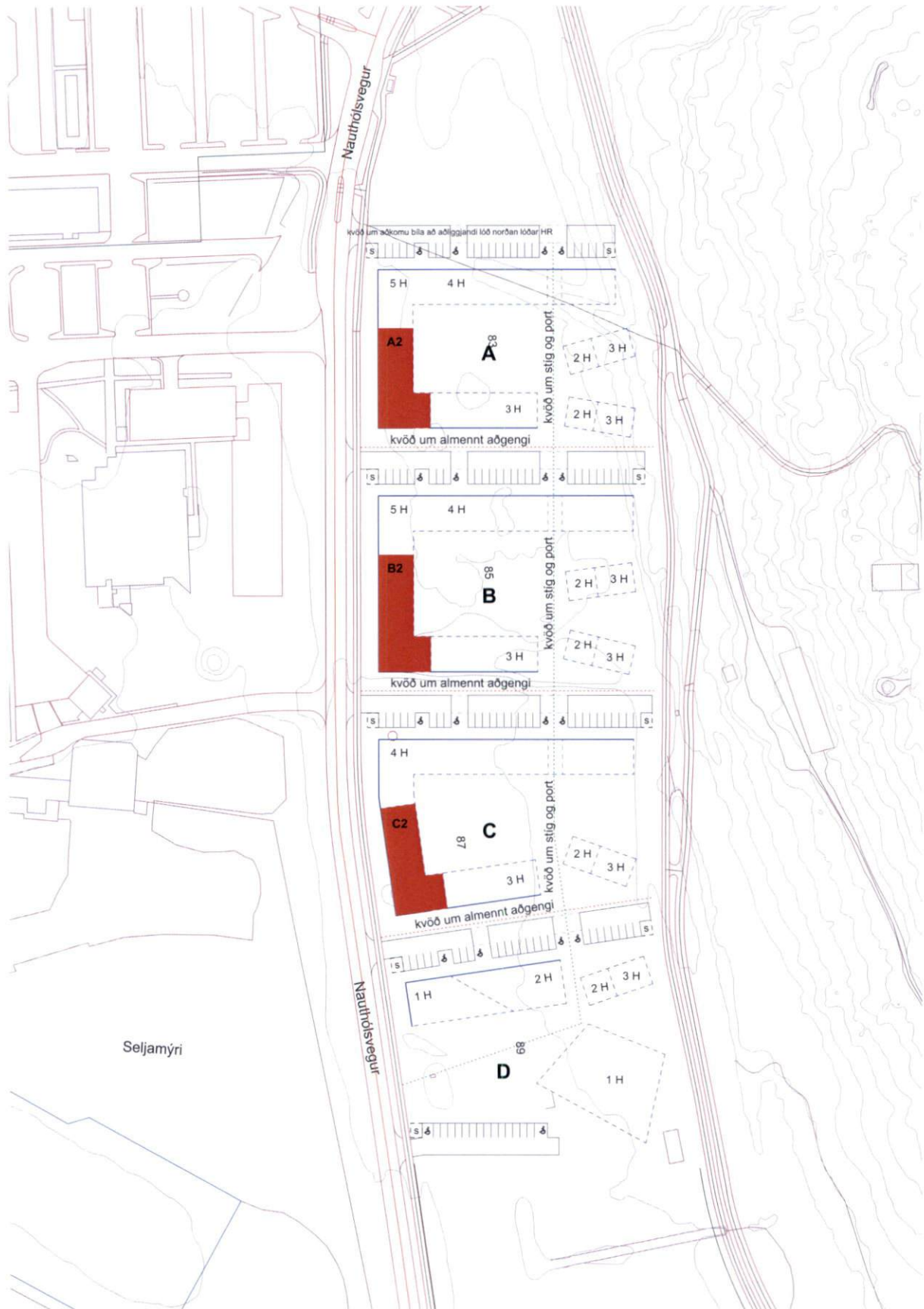
### 5.1.7 Kvaðir

Kvöð er um port við innri stíg sbr. uppdrátt. Kvöð er um port á vesturhlið á randbyggð norður eða randbyggð vestur. Á nyrstu vistgötu er kvöð um aðkomu fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi að lóð fyrirhugaðs grunnskóla norðan HR-lóðar. Sjá einnig kafla 5.1.8

### 5.1.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflogvöll hafa þau áhrif að randbyggð norður, á reit C má ekki yfirstiga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá leiðbeinandi kóta aðkomuhæðar og á sniði er uppgefin hámarkshæð (m) yfir aðkomukóta. Ef endanleg hæðarsetning byggingar fer yfir uppgefinn leiðbeinandi hæðarkóta skal gengið úr skugga um að hæð byggingar yfirstigi ekki hámarkshæð skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurflogvallar.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar. Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 26 Randbyggð vestur.



## 5.2 Randbyggð vestur

### 5.2.1 Húsgerð

Fjögurra hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

Á jarðhæð meðfram Nauthólsvegi er heimild fyrir atvinnuhúsnæði og leikskóla.

### 5.2.2 Húshæðir og þök

Fjórar hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

Möguleiki er á þaksvölum.

### 5.2.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum.

Aðalinnangangur að íbúðum eru frá vestri og suðri frá Nauthólsvegi og vistgötu. Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða port.

### 5.2.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Forgardur skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.

Í inngörðum verði frágangur næst húsvegg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steiptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

### 5.2.5 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. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum að hluta eða öllu leyti innan lóðar. Staðsetning reita fyrir djúpgáma er leiðbeinandi.

### 5.2.6 Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig inni verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum.

Íbúðir randbyggðar vestur skulu ná í gegnum byggingu og hafa eina hljóðláta hlið. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.

Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

### 5.2.7 Kvaðir

Kvöð er um port á vesturhlið á randbyggð vestur eða randbyggð norður.

Kvöð er um gegnumgang (port eða stigagang) milli vistgötu- og torgrýmis og inngarðs á suðurhlið byggingar.

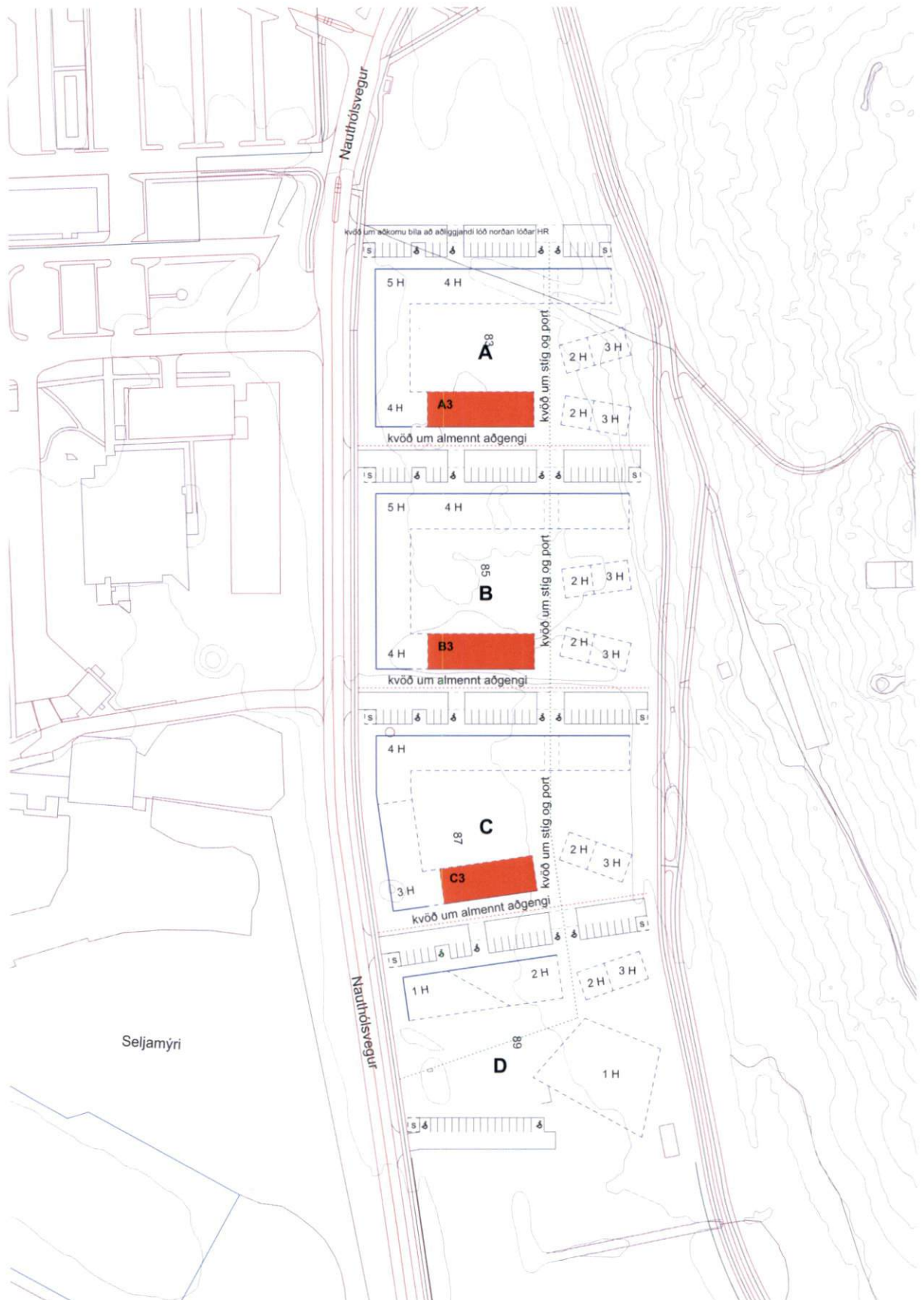
Sjá einnig kafla 5.2.8

### 5.2.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurlflugvöll hafa þau áhrif að randbyggð vestur, á reit C má ekki yfirstiga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m) á sniði. Í suðvesturhorni byggingarreits á reit C er ítarlegri hæðartakmörkun sem gerð er grein fyrir á skilmálateikningu (mynd 23). Rauður flötur á skilmálateikningu sýnir skáflöt með hámarkspakkótum skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurlflugvallar.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 27 Randbyggð suður.



### 5.3 Randbyggð suður

#### 5.3.1 Húsgerð

Þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

#### 5.3.2 Húshæðir og þök

Þrjár hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

Möguleiki er á þaksvölum.

#### 5.3.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrymi, að bílastæðum.

Að minnsta kosti ein aðkoma frá vistgötu- og torgrymi skal vera að íbúðum um inngang eða port í gegnum byggingu. Í randbyggð vestur, 5.2, er kvöð um gegnumgang (port eða stigagang) milli vistgötu- og torgrymis og inngarðs, sem getur jafnframt þjónað fyrir þessa húsgerð.

Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða gegnumgang.

#### 5.3.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Gera skal ráð fyrir forgarði til suðurs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi frá Nauthólsvegi til austurs. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.

Í inngörðum verði frágangur næst húsvegg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steiptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

#### 5.3.5 Sorp

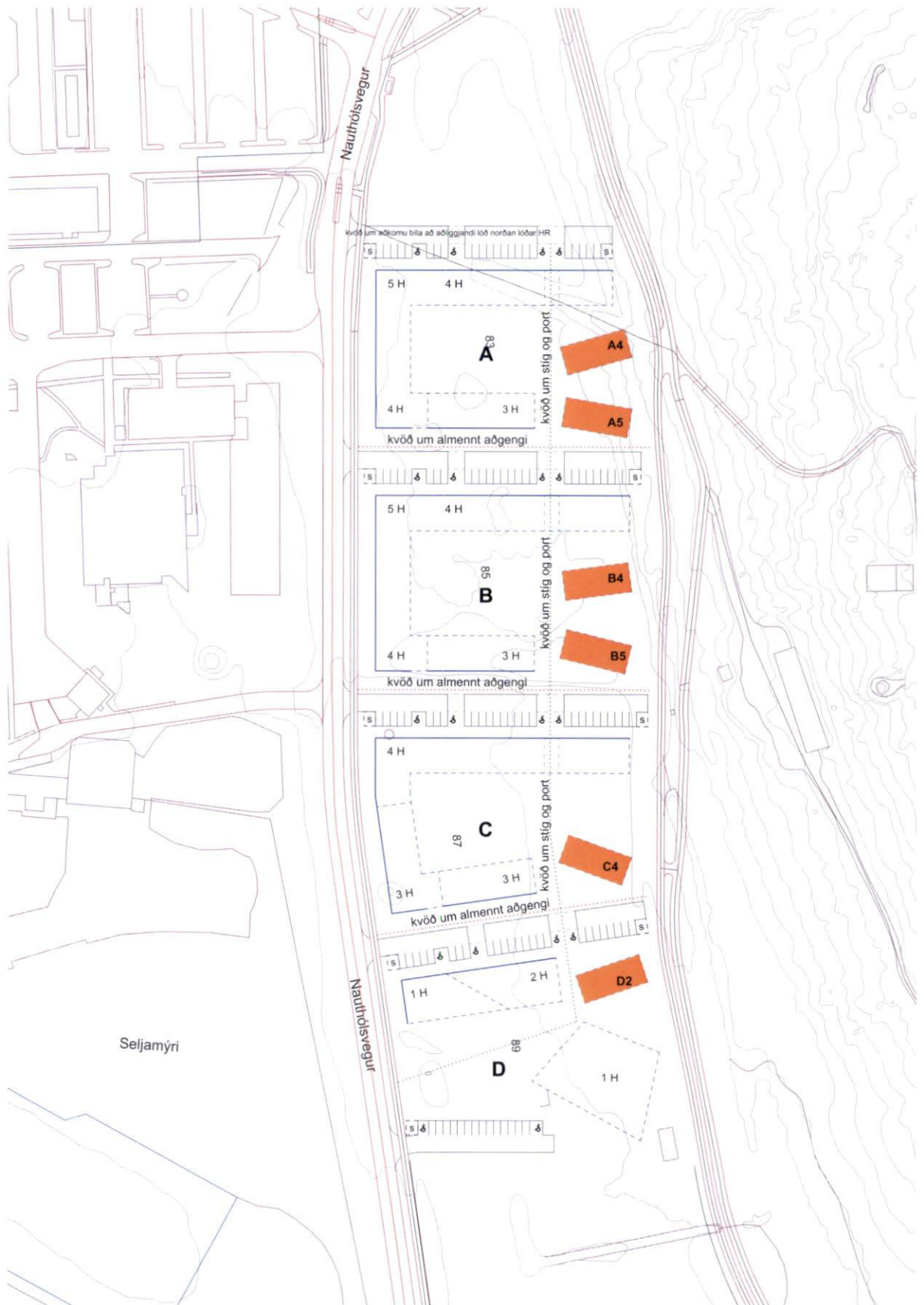
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða gegnumgang eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum að hluta eða öllu leyti innan lóðar. Staðsetning reita fyrir djúpgáma er leiðbeinandi.

#### 5.3.6 Hljóðvarnir

Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 28 Stakstæð hús.



## 5.4 Stakstæð hús

### 5.4.1 Húsgerð

Tveggja - þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

### 5.4.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir til vesturs og þrjár hæðir til austurs, ásamt kjallara. Jarðhæðir nyrstu húsa (A4, A5 og B4) fara að hluta undir land til austurs við rætur Öskjuhlíðar sbr. snið og leiðbeinandi aðkomukóta.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

Möguleiki er á þaksvölum á tveggja hæða hluta byggingar.

### 5.4.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum.

Aðkoma og aðalinngangar geta ýmist verið frá jarðhæð eða efri hæðum þar sem landhalli er. Staðsetning aðkomu er óbundin.

### 5.4.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar og hugað vel að aðlögun vegna landhalla við nyrstu hús.

Jarðhæðir nyrstu húsa fara að hluta undir land til austurs við rætur Öskjuhlíðar sbr. kafla 5.4.2 Húshæðir og þök.

Við frágang lóða skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig sjónrænt við ásynnd og umhverfi útivistarsvæðis Öskjuhlíðar.

Útirými hafi "náttúrulegt" yfirbragð. Gróðurval taki mið af því sem fyrir er við rætur Öskjuhlíðar.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

### 5.4.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Huga skal að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum að hluta eða öllu leyti innan lóðar. Staðsetning reita fyrir djúpgáma er leiðbeinandi.

### 5.4.6 Hljóðvarnir

Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

### 5.4.7 Kvaðir.

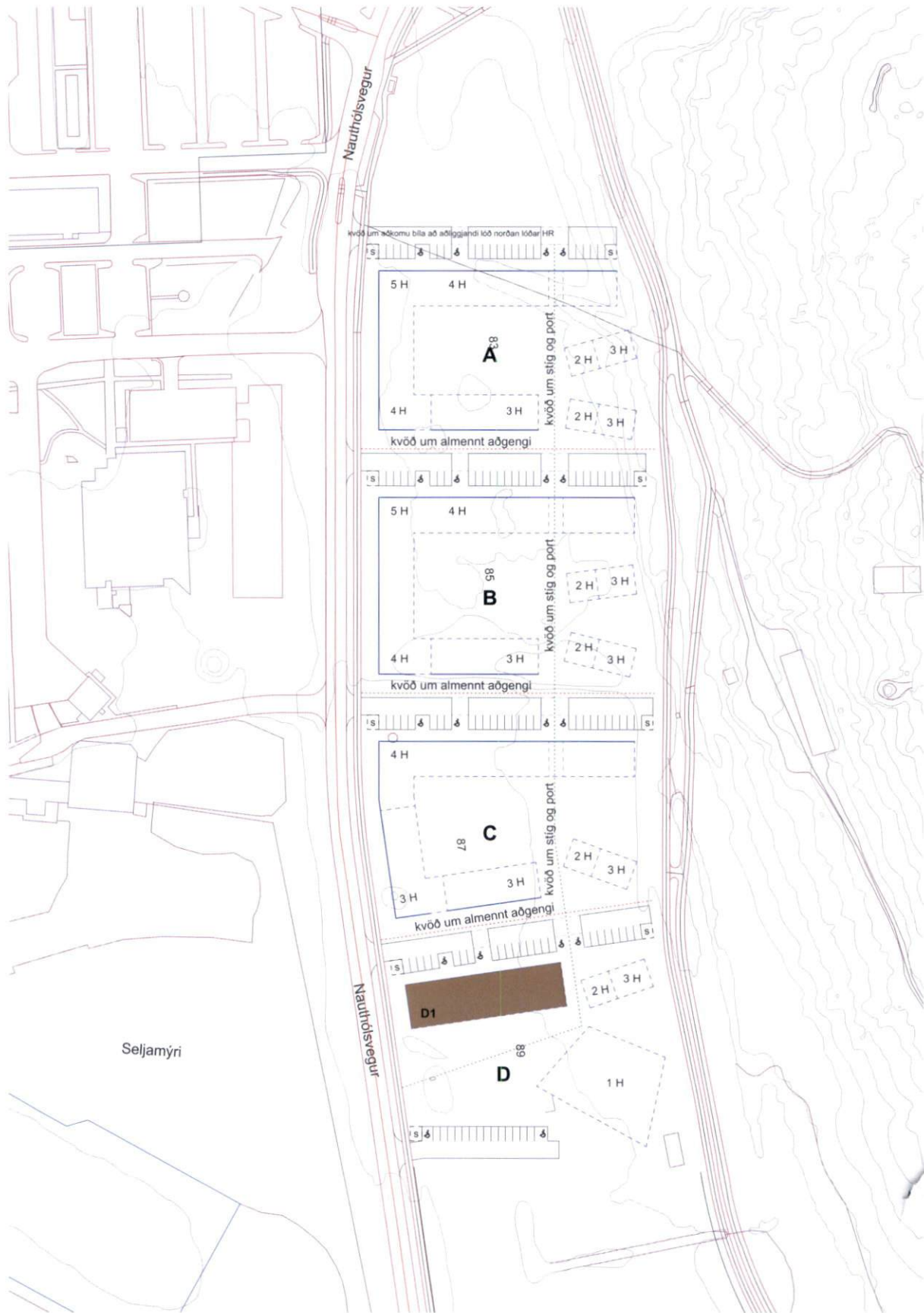
Sjá kafla 5.4.8

### 5.4.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkflugvöll hafa þau áhrif að syðsta stakstæða hús má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m) á sniði.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 29 Bygging suður.



## 5.5 Bygging suður

### 5.5.1 Húsgerð.

Einnar til tveggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður. Á jarðhæð er heimild fyrir atvinnuhúsnæði og leikskóla.

### 5.5.2 Húshæðir og þök

Ein til tvær hæðir ásamt kjallara.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Möguleiki er á þaksvölum á einnar hæða hluta byggingar.

### 5.5.3 Aðkomur, aðgengi.

Akstursaðkoma er frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum. Einnig er aðkoma frá Nauthólsvegi að bíla- og hjólastæðum syðst á lóð.

Aðalinngangar að íbúðum eru frá vistgötu- og torgrými í norðri. Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að suðurgarði um stigahús eða sameignleg rými.

### 5.5.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.

Á gangstétt norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af bílastæði og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekkir o.þ.h.

Gert er ráð fyrir samnýtingu á útisvæði við íbúðarbyggingu og þjónustubyggingu suðaustan hennar þar sem ákveðin samlegðaráhrif geta verið.

### 5.5.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og/eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum að hluta eða öllu leyti innan lóðar. Staðsetning reita fyrir djúpgáma er leiðbeinandi.

### 5.5.6 Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig inni verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum.

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirlönd ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.

Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

### 5.5.7 Kvaðir.

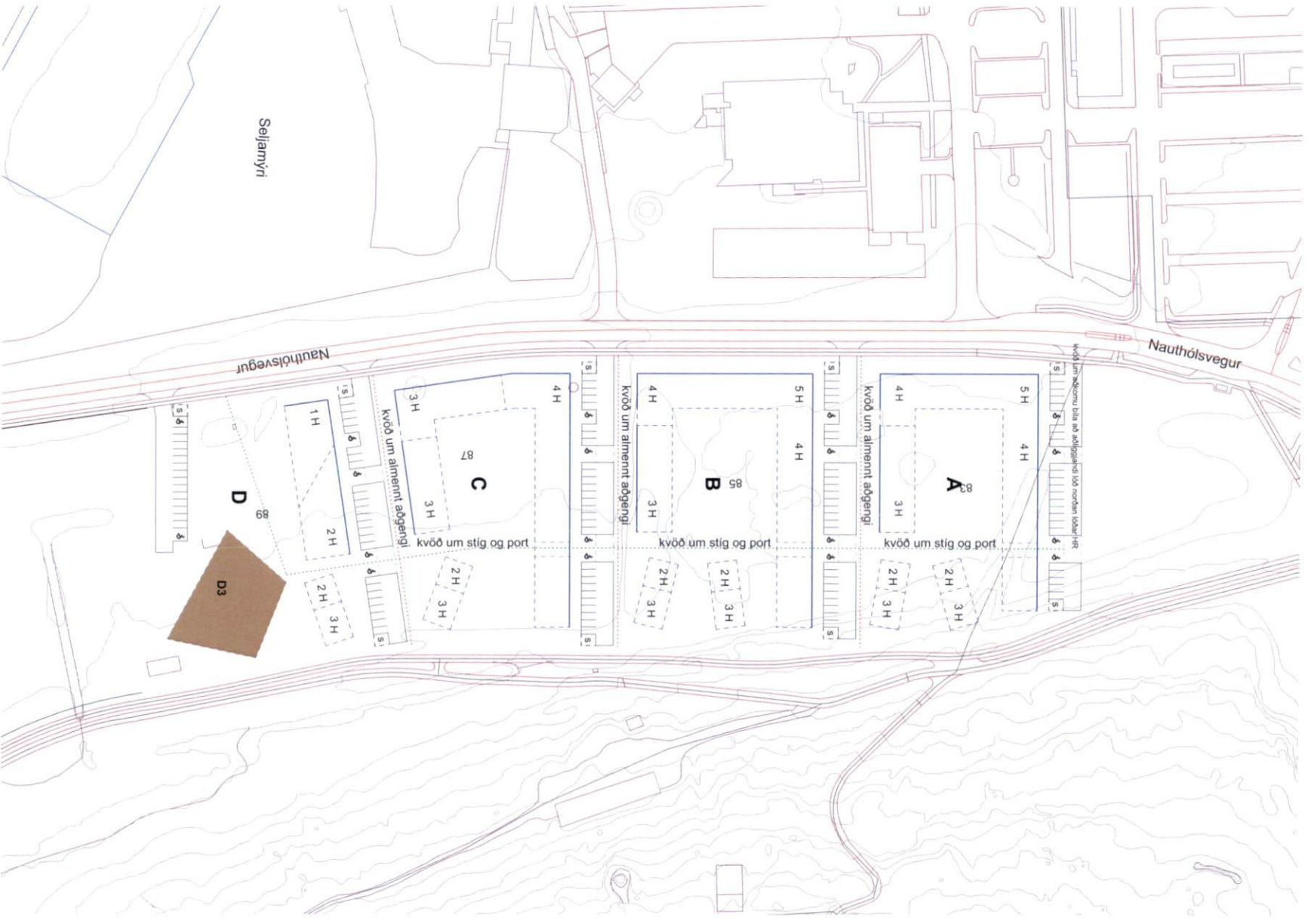
Sjá kafla 5.5.8

### 5.5.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflogvöll hafa þau áhrif að bygging suður má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m) á sniði.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 30 Þjónustubýgging.



## 5.6 Þjónustubygging

### 5.6.1 Húsgerð

Einnar hæðar þjónustubygging með heimild fyrir starfsemi leikskóla. Kjallari er heimilaður. Gert er ráð fyrir starfsemi s.s. dagvöruverslun, matstað, skyndibíla og –hjólaleigu, auk möguleika á starfsemi leikskóla. Möguleiki verði á samnýtingu húsnæðis með stúdentum, s.s. til fundarhalda og samkomuhalds. “Stúdentakjallari” getur verið í kjallara.

### 5.6.2 Húshæðir og þök

Ein hæð ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Þakform er frjálst.

### 5.6.3 Aðkomur, aðgengi.

Akstursaðkoma að þjónustubyggingu er syðst á lóð frá Nauthólsveg að bílastæðum og frá vistgötu – og torgrými í norðri. Innri stígur liggur úr norðri að þjónustubyggingunni.

### 5.6.4 Lóð.

Gert er ráð fyrir samnýtingu á útisvæði við þjónustubyggingu og íbúðarbyggingu norðvestan hennar þar sem ákveðin samlegðaráhrif geta verið. Gamlan vatnstank frá stríðstímum er að finna lóð. Hann mætti nýta við lóðarhönnun.

### 5.6.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum að hluta eða öllu leyti innan lóðar. Staðsetning reita fyrir djúpgáma er leiðbeinandi.

### 5.6.6 Hljóðvist og varnir

Hávaði frá bílaumferð er að stærstum hluta undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um hávaða. Á bílastæði og svæði næst Nauthólsvegi er hljóðstig um 55 – 63dB frá bílaumferð. Hávaði frá flugumferð á lóðinni verður á bilinu 55 – 65 dB.

### 5.6.7 Kvaðir.

Sjá kafla 5.6.8

### 5.6.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflogvöll hafa þau áhrif að þjónustubygging má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd (grunnmynd og sniði) má sjá hæsta leyfilega kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefna hámarkshæð (m) á sniði.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.

## 6 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

### 6.1 Heimildaskrá

1. Háskólagarðar HR – Samkeppnistillaga Kanon arkitektar september 2014
2. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
3. Deiliskipulag HR frá 2007, breytt 2007 og 2008
4. Fornleifaskráning lóðar, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 130, 2006
5. Lög um mannvirki nr. 160/2010
6. Byggingarreglugerð 112/2012
7. Skýrsla Mannvits um hávaða frá flugi. 2009
8. Hljóðvistarathugun Verkís vegna Hjallastefnuskóla 2009
9. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
10. Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs
11. Samkeppnislýsing, 19. júní 2014
12. Skipulagslög nr. 123/2010
13. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
14. Skipulagsreglur Reykjavíkurflugvallar 2009
15. Lög um menningarminjar 80/2012

### 6.2 Fylgiskjöl

Hljóðvistaraskýrsla Eflu verkfræðistofu dags. 20. mars 2018