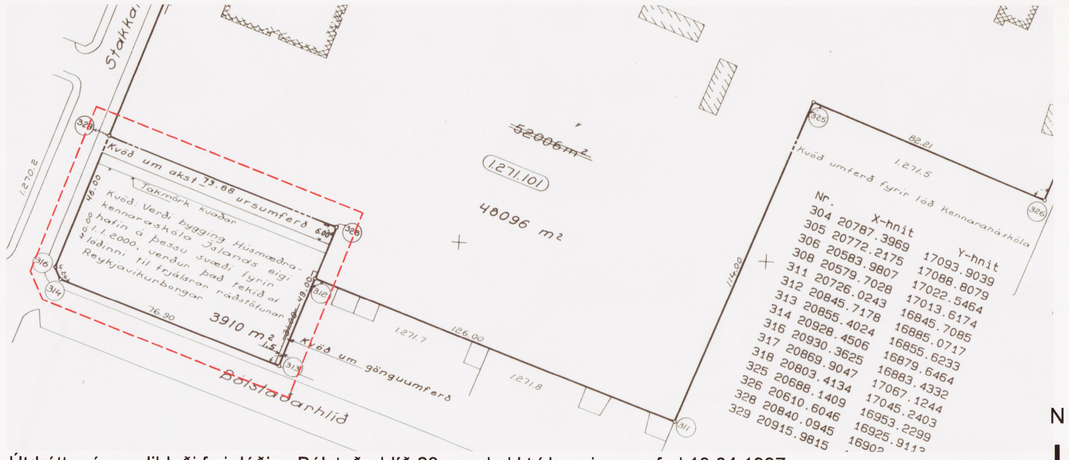
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254

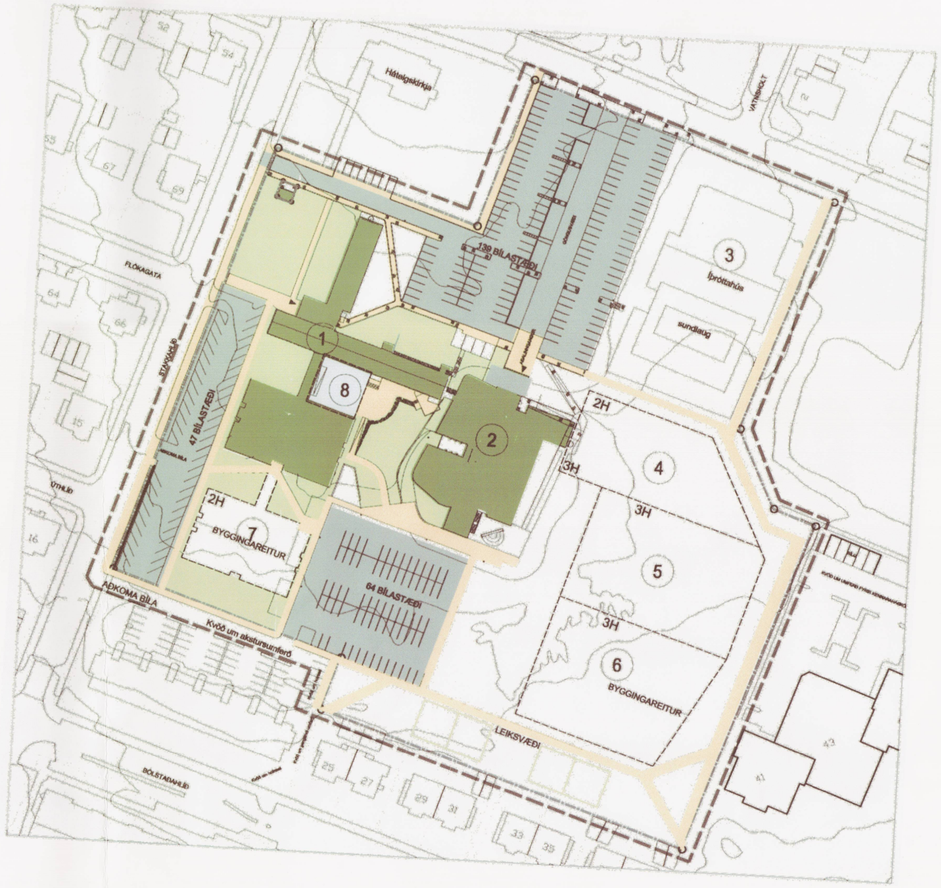
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands, samþykkt í skipulagsnefnd 9. september 1996 og í Borgarráði 10. september 1996, mkv. 1:1000



Útdráttur úr mæliblaði fyrir lóðina Bólstaðarhlíð 23, samþykkt í byggingarnefnd 10.04.1997.
Kvöð um byggingu Húsmæðrakennaraskóla var felld niður á fundi borgarráðs 15.04.1997. mkv. 1:1000

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



N

Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands , samþykkt í skipulagsráði 19. janúar 2005, mkv. 1:1000

SKIPULAGSGREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

1. ADDRAGANDI

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins sem unnið var árið 1996 gerði ráð fyrir mun meiri uppbyggingu Kennaraháskólans en nú er áætlað. Breyttar forsendur hvað það varðar hefur orðið til þess að Reykjavíkurborg, með samningi við Ríkissjóð Íslands, hefur leyst til sín hluta lóðarinnar eða um 13.617m2 til annarrar uppbyggingar í samræmi við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (Íbúðabyggð og blönduð byggð) og breytingu á því sem samþykkt var í borgarráði þann 15.júní 2017 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 15.ágúst 2017. Í þeirri breytingu er reitur 35 endurskilgreindur og gerð grein fyrir áformum um námsmannaíbúðir á svæðinu. Tala um fjölda íbúða á svæðinu verður því 150 (100 íbúðir fyrir námsmenn og 50 fyrir eldri borgara).
Upplýsingar um stærð reitsins og áætlaðan þéttleika eru einnig lagfærðar(mynd 13).
Fjórum arkitektastofum var boðið að taka þátt í að vinna að tillögum um svæðið m.v. ákveðnar forsendur og var arkitektastofan A2F arkitektar valin til að vinna áfram með sína hugmynd og aðlaga hana óskum og þörfum bæði íbúa og hagsmunaaðila.

2. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 Aðalskipulag
Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur er Íbúðabyggð og samfélagsþjónusta. Um þróunarreit Þ33 Háskóli Íslands segir eftirfarandi: Menntavísindasvið. Á svæðinu er gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum, þekkingarfyrirtækjum og íbúðarhúsnæði fyrir nemendur. Innan svæðisins er einnig að finna grunnskólastofnanir. Gert er ráð fyrir aukningu í byggingarmagni í samræmi við þarfir og þróun háskólans og grunnskólans á svæðinu. Á svæði næst Bólstaðarhlíð, innan núverandi lóðar, er gert ráð fyrir íbúðum fyrir eldri borgara.

2.2 Núgildandi deiliskipulag
Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins „Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands" var samþykkt í borgarráði 10.09.1996. Í því var reiknað með uppbyggingu menntastofnanna á svæðinu.
Þær skipulagsáætlanir sem eru í gildi á svæðinu og breytast eru:
- Deiliskipulag Kennaraháskóla Íslands 1.254 samþykkt í skipulagsráði þann 19. janúar 2005. Gildir fyrir allt nema Bólstaðarhlíð 23.
- Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands samþykkt í borgarráði þann 10.09.1996. Gildir fyrir lóðina Bólstaðarhlíð 23.

Skipulagstillagan kemur í staðinn fyrir og fellir úr gildi þessar tvær skipulagsáætlanir.

Lýsing á breytingunni:
Í deiliskipulagsbreytingunni felst í aðalatriðum:
Lóð fyrir menntastofnun er minnkuð um ca. 1.36ha og skipulögð 3-5 hæða Íbúðabyggð fyrir allt að 160 íbúðir samtals fyrir námsmenn og eldri borgara.
Ný aðkoma/gata inn á svæðið verður frá Stakkahlíð. Afmörkun lóðar Bólstaðahlíðar 23 er breytt og bílastæðafyrirkomulagi/aðkomu breytt.
Afmörkun skipulagssvæðis breytist lítils háttar við lóð Háteigsskóla.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun
Skipulagssvæðið er um 4,0ha og afmarkast af Stakkahlíð til vesturs, Háteigsvegi og lóð Kirkju óháða safnaðrins til norðvesturs, Háteigsvegi, lóð Háteigsskóla, Bólstaðarhlíð til austurs og lóðamörkum íbúðarhúsa við Bólstaðarhlíð 25-45 til suðurs.

3.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis
Skipulagssvæðið er staðsett innan borgarhluta Hlíða, í Háteigshverfi grónu íbúðahverfi sem byggðist upp kringum 1950. Íbúðabyggð í Háteigshverfi einkennist af stakstæðum steinsteyptum funkishúsum með steinuðum útveggjum og valmaþaki, flest með 2-4 íbúðum og eru 2 hæðir kjallari og ris.
Hluti svæðisins (reitur D á deiliskipulagsuppdrætti), tilheyrir Menntavísindasviði Háskóla Íslands (áður Kennaraháskóli Íslands). Í næsta nágrenni eru fleiri menntastofnanir s.s. Háteigsskóli, Ísaksskóli og Tækniskólinn. Lóð Bólstaðarhlíðar 23 sem hýsir 42 námsmannaíbúðir verður tekin með í deiliskipulagsbreytingunni.

3.3 Umferð og aðkomur
Akstursaðkomur að skipulagssvæðinu eru góðar. Aðkoma er frá Stakkahlíð, Háteigsvegi og Bólstaðarhlíð um lóð að Bólstaðarhlíð 41-45.

3.4 Húsakönnun - byggðakönnun
Innan gildandi deiliskipulagsreits eru byggingar Kennaraháskóla Íslands sem reistar voru á árunum 1957-2002 og þróttahús við Háteigsveg 58.
sem reist var 1975 auk byggingar námsmannaíbúða við Bólstaðarhlíð 23.
Lagt er til að elstu byggingar Kennaraháskólans sem sem reistar voru á árunum 1957-1963 eftir teikningum Harðar Björnssonar og Steinars Guðmundssonar fái sérstakt varðveislugildi (hverfisvernd).
Sjá Húsakönnun Borgarsögusafns „ Kennaraháskólareitur. Stakkahlíð- Háteigsvegur – Bólstaðarhlíð" skýrsla nr. 175.

4. SKIPULAGSTILLAGAN

4.1 Markmið
Meginmarkmið skipulagstillögu eru:
Að skapa aðlaðandi og vandaða íbúðabyggð fyrir blandaða aldurshópa
Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggðamynstri.
Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum
Að móta skjólsæl og góð útivistarrými til leiks og dvalar.
Að skapa metnaðarfulla byggð með sveigjanleika og þróunarmöguleika að leiðarljósi
Að leggja grunn að frekari þróun núverandi lóðar Menntavísindasviðs HÍ á svæðinu
Að gera ráð fyrir yfirbyggðum skýlum til flokkunar á sorpi og geymslu reiðhjóla auk möguleika á gróðurhúsum til ræktunar

4.2 Lýsing tillögu
Um er ræða skipulag fyrir annars vegar nýja Íbúðabyggð (reitir A, B og C) og hins vegar breytt skipulag lóðar Menntavísindasviðs HÍ (reitur D). Íbúðabyggðin er ætluð námsmönnum að hluta og eldri borgurum að hluta. Byggðin hefur létt yfirbragð og lagar sig að núverandi byggð í kring. Húsaraðir eru brotnar upp í minni einingar og gert er ráð fyrir hallandi mæniþaki á um helmingi byggðarinnar eins og er að finna á flestum húsum í kring.
Tekið er tillit til sólarátta og byggð skipulögð þannig að hún skapi sem mest skjól fyrir veðri og vindum þar sem góð útivistarsvæði skapast til dvalar og leiks. Gert er ráð fyrir sérnotareitum fyrir íbúðir á jarðhæðum.
Í efnisvali er lögð er áhersla á vistvæn efni og hlýlegt yfirbragð húsanna.
Í byggðinni til vesturs er gert ráð fyrir allt að 100 íbúðum fyrir námsmenn, austast er gert ráð fyrir allt að 60 íbúðum fyrir eldri borgara sem getur tengst þeirri þjónustu eldri borgara sem fyrir er við Bólstaðarhlíð 41-45.
Byggðinni er skipt upp í fimm reiti (lóðir), fjórir fyrir íbúðabyggð og einn fyrir menntastofnun. Íbúðabyggðin myndar umgjörð um fjóra garða sem allir snúa til suðurs. Lögð er áhersla á góðar göngu- og hjólatengingar og flokkun sorps. Auðvelt er að áfangaskipta byggðinni.

5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

5.1 Almennt
Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu verða allt að 160 íbúðaeiningar, þar af allt að 100 námsmannaíbúðir og allt að 60 íbúðir fyrir aldraða, auk nýbygginga á lóð Háskóla Íslands.

5.2 Hönnun mannvirkja
Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

5.3 Mæli- og hæðarblöð
Útbúin verða mæli- og hæðablöð sem hveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

5.4 Byggingareitir og byggingalínur
Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. kemur fram í sérskilmálum.

5.5 Húshæðir og þök
Húshæðir eru frá þremur hæðum (2 hæðir + ris) og upp í fimm hæðir.
Gert ráð fyrir mænisþökum á aðalbyggingum og flötum eða einhalla þökum á tengibyggingum og byggingum á lóð Háskóla Íslands.
Sjá nánar sérstaka skilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.

5.6 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð
Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í garð

5.7 Útlit og yfirbragð bygginga
Leggja skal áherslu á hlýlegt yfirbragð íbúðabygginga, fjölbreytileika og uppbrot. Byggingar á lóð HÍ skulu taka mið af fyrirliggjandi byggingum.

5.8 Útlit og yfirbragð lóða
Hin nýja íbúðabyggð myndar umgjörð um samtals fjóra garða, en þeir tengjast allir gönguleiðakerfi svæðisins. Lagt er til að hver garður hafi sín sérkenni og ýmist gert ráð fyrir leikvöllum fyrir börn og fullorðna, grillaðstöðu, torgi og/eða ræktun. Gert er ráð fyrir að halda í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjám og lággróðri auk svaða og bekkja til dvalar og hvíldar. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurtegundir eru valdar. Fyrirkomulag gróðurs á uppdráttum er viðmið, en ekki bindandi.
Á lóð HÍ er gert ráð fyrir torgi framan við aðalinnganga og nýju fyrirkomulagi bílastæða, með auknum gróðri.
Lóðir skulu hannaðar sérstaklega.
Í sérskilmálum er gert nánari grein fyrir gróðri.

5.9 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 bílastæðum og göngustígum.

5.10 Íbúðastærðir og gerðir
Íbúðir á skipulagssvæði eru annars vegar leiguíbúðir fyrir námsmenn og hins vegar íbúðir fyrir eldri borgara.
Fyrirhugaðar íbúðir fyrir námsmenn eru flestar einstaklingsíbúðir frá ca. 18-25 m2, en einnig para og fjölskylduíbúðir frá ca. 30-70 m2. Einnig er gert ráð fyrir þeim möguleika að útbúa íbúðir þar sem einstaklingar deila eldhúsi og baðherbergi.
Núverandi íbúðir fyrir námsmenn við Bólstaðarhlíð 23 eru allar para- og fjölskylduíbúðir frá 40-65 m2.
Íbúðir fyrir eldri borgara eru flestar fyrirhugaðar 2-3 herbergja á bilinu 70-130 m2.

5.11 Bílastæði
Bílastæðaskilmálar eru eftirfarandi:
- 0,2 bílastæði pr. íbúð fyrir námsmenn (reit A og B).
- 0,8 bílastæði pr íbúð að Bólstaðarhlíð 23 (reit A).
- 1.33 bílastæði pr. íbúð fyrir eldri borgara (reit C).
- 1 stæði pr. 85m2 (hús D1-D4 ofanjarðar) og 45% hluti neðanjarðar á lóð Menntavísindasviðs HÍ (reit D).

Gert er ráð fyrir að bílastæði geti samnýst og er því ekki heimilt að sérmerkja bílastæði.
Ofantaldir bílastæðaskilmálar fela ekki í sér bílastæði fyrir hreyfihamlaða, fjöldi þeirra skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.

5.12 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli
Sérstakir byggingareitir eru fyrir hjólaskýli og sorpflokkun nálægt inngöngum við námsmannaíbúðir en eru að mestu innanhúss fyrir eldri borgara. Hjóla- og sorpskýli skulu hafa létt yfirbragð, opin að hluta og í samræmi við efnisval þeirra bygginga sem þau standa við.

5.13 Göngu- og hjólastígar
Áhersla er lögð á góðar tengingar fyrir göngu- og hjólastíga um svæðið. Kvöð er um göngu- og hjólastígar, fyrir skólaborn, leið í skólann um lóð Bólstaðarhlíðar 43-45.
Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstétta á gatnamótum. Kvöð er um lagnir fyrir snjóbræðslu í nýjum aðalstígum.

5.14 Ræktun
Gert er ráð fyrir ræknunareitum á lóðum og möguleika á gróðurskálum til ræktunar syðst á lóðum B og C.

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 14. júní 2017 og í Borgarráði þann 22. júní 2017.
Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2017 með athugasemdafresti til 22. maí 2017.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20_
Björn Axelsson

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar „breyttar heimildir um fjölda íbúða og heimildir um íbúðir fyrir námsmenn á svæðum fyrir samfélagsþjónustu"

Dags. 23.08.2017 Texti aðlagaður breytingu á aðalskipulagi sbr. ábending Skipulagsstofnunar.

A2F ARKITEKTAR
ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF
Laugavegi 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Kennaraháskóli Íslands 1.254

Breyting á deiliskipulagi - núverandi skipulag

Dagsetning		Mælikvarði	Blaðastærð
31.01.2017		1:1000	A1
Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
1 / 5		AA, FK	AA