# BREYTING Á DEILISKIPULAGI, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254

## Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000

| Reitur A | | | Núgildandi deiliskipulag | Breytt deiliskipulag | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lóðarstærð (m²)** | | | 3.910,2 | 6.789,1 | |
| **Byggingar** | | | | | |
| **Byggingarreitur** | Húsgerð | Hæðarfjöldi | Hámarksstærð (m²) | Hámarksstærð (m²) ofanjarðar | ofan- og neðanjarðar |
| A1 (996,87 m²) | Stakstæð hús, 42 íbúðir | 3 hæðir, kjallari, láris | 2.465 | 2.465 | 2.465 |
| A2 (312,50 m²) | Stakstæð hús, 15-17 íbúðir | 2-3 hæðir, kjallari, ris | | 970 | 1.270 |
| A3 (618,75 m²) | Stakstæð hús, 30-33 íbúðir | 2-3 hæðir, kjallari, ris | | 1.810 | 2.340 |
| A4 (55,00 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 55 | 55 |
| A5 (55,00 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 55 | 55 |
| **Byggingar samtals** | | | 2.465 | 5.355 | 6.185 |
| **Nýtingarhlutfall** | | | 0,63 | 0,79 | 0,91 |
| **Bílastæði** | | | | | |
| **Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar (án stæða fyrir hreyfihamlaða)** | | | 37 | 44* | |
| **Gróður** | | | | | |
| **Lágmarksfjöldi nýrra trjája** | | | | 50 | |
| **Lágmarksflatamál nýrra runna (m²)** | | | | 300 | |

| Reitur B | | | Núgildandi deiliskipulag | Breytt deiliskipulag | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lóðarstærð (m²)** | | | | 3.291,6 | |
| **Byggingar** | | | | | |
| **Byggingarreitur** | Húsgerð | Hæðarfjöldi | Hámarksstærð (m²) | Hámarksstærð (m²) ofanjarðar | ofan- og neðanjarðar |
| B1 (312,50 m²) | Stakstæð hús, 15-17 íbúðir | 2-3 hæðir, kjallari, ris | | 970 | 1.270 |
| B2 (618,75 m²) | Stakstæð hús, 30-33 íbúðir | 2-3 hæðir, kjallari, ris | | 1.810 | 2.340 |
| B3 (55,00 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 55 | 55 |
| B4 (50,00 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 50 | 50 |
| B5 (50,00 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 50 | 50 |
| **Byggingar samtals** | | | | 2.885 | 3.715 |
| **Nýtingarhlutfall** | | | | 0,88 | 1,13 |
| **Bílastæði** | | | | | |
| **Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar (án stæða fyrir hreyfihamlaða)** | | | 0 | 10* | |
| **Gróður** | | | | | |
| **Lágmarksfjöldi nýrra trjája** | | | | 30 | |
| **Lágmarksflatamál nýrra runna (m²)** | | | | 180 | |

| Reitur C | | | Núgildandi deiliskipulag | Breytt deiliskipulag | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lóðarstærð (m²)** | | | | 7.254,5 | |
| **Byggingar** | | | | | |
| **Byggingarreitur** | Húsgerð | Hæðarfjöldi | Hámarksstærð (m²) | Hámarksstærð (m²) ofanjarðar | ofan- og neðanjarðar |
| C1 (530,0 m²) | Stakstæð hús, 16-19 íbúðir | 3-5 hæðir, kjallari | | 1.985 | 2.520 |
| C2 (494,0 m²) | Stakstæð hús, 18-22 íbúðir | 4-5 hæðir, kjallari | | 2.130 | 2.630 |
| C3 (578,0 m²) | Stakstæð hús, 18-26 íbúðir | 4-5 hæðir, kjallari | | 2.565 | 3.150 |
| C4 (40,0 m²) | Stakstæð hús, garðskýli | 1 hæð | | 40 | 40 |
| C5 (40,0 m²) | Stakstæð hús, garðskýli | 1 hæð | | 40 | 40 |
| C6 (2645,0 m²) | Stakstæð hús, bílageymsla | Kjallari | | 0 | 2.590 |
| **Byggingar samtals** | | | | 6.760 | 8.300 |
| **Nýtingarhlutfall** | | | | 0,93 | 1,14 |
| **Bílastæði** | | | | | |
| **Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar (án stæða fyrir hreyfihamlaða)** | | | 0 | 20* | |
| **Hámarksfjöldi bílastæða neðanjarðar** | | | 0 | 60* | |
| **Gróður** | | | | | |
| **Lágmarksfjöldi nýrra trjája** | | | | 70 | |
| **Lágmarksflatamál nýrra runna (m²)** | | | | 420 | |

| Reitur D | | | Núgildandi deiliskipulag | Breytt deiliskipulag | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lóðarstærð (m²)** | | | 36.566,0 | 22.233,3 | |
| **Byggingar** | | | | | |
| **Byggingarreitur** | Húsgerð | Hæðarfjöldi | Hámarksstærð (m²) | Hámarksstærð (m²) ofanjarðar | ofan- og neðanjarðar |
| D1 (3.723,75m²) | Stakstæð hús, menntastofnun** | 1-3 hæðir, kjallari, ris | 8.720 | 8.720 | 8.720 |
| D2 (1.404,68 m²) | Stakstæð hús, íþróttahús | 1-2 hæðir, kjallari | 2.100 | 2.100 | 2.100 |
| D3 (595,50 m²) | Stakstæð hús, menntastofnun** | 2-3 hæðir | | 1.750 | 1.750 |
| D4 (942,50m²) | Stakstæð hús, menntastofnun | 3 hæðir, kjallari | | 2.750 | 3.765 |
| D5 (40,00 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 55 | 55 |
| D6 (2.368,47 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 78 | 78 |
| D7 (2.368,47 m²) | Stakstæð hús, skýli | 1 hæð | | 50 | 50 |
| D8 (2.368,47 m²) | Stakstæð hús, inngangur | 1 hæð | | 20 | 40 |
| D9 (1.668.65 m²) | Stakstæð hús, bílageymsla | Kjallari | | 0 | 1.669 |
| Aðrar fyrirhugaðar byggingar (stjörnun kennsla, kennsla A, kennsla B, list- og verkgreinar) | | | 10.491 | | |
| **Byggingar samtals** | | | **21.311** | **15.523** | **18.227** |
| **Nýtingarhlutfall** | | | **0,58** | **0,70** | **0,82** |
| **Bílastæði** | | | | | |
| **Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar (án stæða fyrir hreyfihamlaða)** | | | 250 | 100* | |
| **Hámarksfjöldi bílastæða neðanjarðar** | | | 0 | 80* | |
| **Gróður** | | | | | |
| **Lágmarksfjöldi nýrra trjája** | | | | 70 | |
| **Lágmarksflatamál nýrra runna (m²)** | | | | 420 | |

*Auk stæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingarreglugerð
**Vegna landhalla mun hluti jarðhæðar fara undir jörðu.
Jarðhæðir þeirra eru engu að síður gefnar upp sem m² ofanjarðar til samræmis við önnur hús.

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

### SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Breytt lóðamörk
- Nýtt lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar — Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Núverandi byggingar — Fyrir innan deiliskipulagssvæði
- Núverandi byggingar með varðveislugildi — Fyrir innan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitur hámark — Hallandi þak
- Byggingarreitur hámark — Flatt þak / hallandi þak < 5°/ gróðurþak
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Sérafnotaflötur
- Almannasvæði / leiksvæði / grill / útivist
- Bindandi byggingarlína
- Megin mænisstefna
- 1KR — Hæðir / kjallari / ris
- A.1 — Byggingarreitur
- Stígur (göngu - og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata / bílastæði
- Upphækkaður stígur
- Kvöð um stíg og snjóbræðslulagnir (breidd og lega bindandi)
- Kvöð um akstur
- Innkeyrsla bílastæðahús / kjallara
- Bílastæði
- Bílastæði hreyfihamlaðra
- Sorp / endurvinnsla
- Ræktun
- Hjólastandur
- Hjólaskýli
- Núverandi tré
- Ný tré
- 100 m² — Lóðastærð

## 6. SÉRSKILMÁLAR

### 6.1 Reitur A (námsmannaíbúðir A1, A2 og A3)
Bólstaðarhlíð 23 sem í eru námsmannaíbúðir tilheyrir reit A og eru þar 42 íbúðir. Samtals eru 92 íbúðir heimilar á reit A. Heimilt er að byggja samtals allt að 50 nýjar íbúðir á byggingareitum A2 og A3.

#### 6.1.1 Húsgerð
Heimilt er að byggja tveggja til þriggja hæða íbúðarbyggingu, auk nýtanlegrar rishæðar með mænisþaki. Kjallari er heimilaður. Opinn svalagangur er leyfilegur. Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,8 metra og mega vera allt að 2,5 metra breiðar. Á rishæð skulu svalir vera inndregnar frá útvegg og mega ekki fara út fyrir byggingareit, þó má gera ráð fyrir svölum ofan á svalagangi. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit, en önnur skyggni eru ekki leyfileg, s.s. skyggni yfir svölum. Einstaka minniháttar byggingahlutar mega standa upp úr þaki, til dæmis vegna tæknibúnaðar (loftræsing, loftunarrör, lyftustokkur o.fl.) og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun hússins.
Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 hluti af úthlið og allt að 2/3 hlutar úthliða skal draga inn um a.m.k. 2 metra. Byggingalína á norðurhliðum þeirra bygginga sem eru með hallandi þök er bindandi. Dýpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalagangi meðtöldum, ef hann er til staðar).

#### 6.1.2 Húshæðir og þök
Þakform núverandi byggingar á reit A1 er lágreist mænisþak og ekki er heimilt að breyta því.
Á byggingareit A2 og A3 eru tvær til þrjár hæðir auk rishæðar og kjallara heimiluð. Þakform skal vera mænisþak með 35° – 45° halla. Einhallandi kvistir eru heimilaðir á 2/3 hluta þaks og skal halli þaks á kvistum vera 10-20° (sjá nánar skýringarmynd).
Á byggingarreit A3 er er gert ráð fyrir tengibyggingu með flötu þaki, t.d. gróðurþaki.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta 1.hæðar sem er 15cm hærra en gangstéttarkóti. Hæðarkótar eru miðaðir við grunnkóta, breytist grunnkótinn þá gilda hámarkshæðir og skulu kótar uppfærðir í samræmi við það. (Sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Við hönnun gatna og gangstétta geta hæðarkótar breyst, þeir verða þó ákveðnir nánar á mæliblaði.

#### 6.1.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Stakkahlíð. Aðalinngangar að íbúðum í byggingu A1 er um göngustíg á norðurhlið hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu A2 skal vera á austurhlið hússins og aðalinngangur í A3 skal vera um göngustíg á norðurhlið hússins.

#### 6.1.4 Bílastæði
Bílastæði á reit A skulu vera allt að samtals 44, bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru ekki innifalin og bætast því við. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal uppfylla skv. byggingareglugerð, við aðkomu/inngang. Afmörkun bílastæðaflatar skv. uppdrætti er bindandi.

#### 6.1.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og í miðju leik- og dvalar/grillsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnafotareiti undir svölum efri hæða og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérafnotareitir skulu ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Afmarka má sérafnotafleti með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,5 metri. Þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.
Lóðahönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum
Gert er ráð fyrir hjólaströndum við byggingar á reit A (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).
Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

#### 6.1.6 Sorp- og hjólaskýli
Sorpgeymsla er í núverandi byggingu A1. Reitur A4 er fyrir sorpskýli (flokkun og geymslu sorps) og hjólaskýli. Reitur A5 er fyrir hjólaskýli og garð- eða gróðurskýli. Salarhæð skal vera mest 2,8 metrar. Hjóla- og sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

### 6.2 Reitur B (námsmannaíbúðir B1 og B2)
Heimilt er að byggja samtals allt að 50 íbúðir á byggingareitum B1 og B2.

#### 6.2.1 Húsgerð
Heimilt er að byggja tveggja til þriggja hæða íbúðarbyggingu, auk nýtanlegrar rishæðar með mænisþaki. Kjallari er heimilaður. Opinn svalagangur er leyfilegur. Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,8 metra. Á rishæð skulu svalir vera inndregnar frá útvegg og mega ekki fara út fyrir byggingareit, þó má gera ráð fyrir svölum ofan á svalagangi. Einstaka minniháttar byggingarhlutar mega fara út fyrir byggingareit s.s. þakskegg,og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit, en önnur skyggni eru ekki leyfileg, s.s. skyggni yfir svölum). Einstaka minniháttar byggingahlutar mega standa upp úr þaki, til dæmis vegna tæknibúnaðar (loftræsing, loftunarrör, lyftustokkur o.fl.) og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun hússins.
Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 hluti af úthlið og allt að 2/3 hlutar úthliða skal draga inn um a.m.k. 2 metra. Byggingalína á norðurhliðum þeirra bygginga sem eru með hallandi þök er bindandi. Dýpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalagangi meðtöldum, ef hann er til staðar).

#### 6.2.2 Húshæðir og þök
Á byggingareit B1 og B2 eru tvær til þrjár hæðir auk rishæðar og kjallara heimiluð. Þakform er mænisþak með 35° - 45° halla. Einhallandi kvistir eru heimilaðir á 2/3 hluta þaks og skal halli þaks á kvistum vera sá sami og á þaki (sjá nánar skýringarmynd).
Á byggingarreit B2 er er gert ráð fyrir tengibyggingu með flötu þaki t.d. gróðurþaki.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta 1.hæðar sem er 15cm hærra en gangstéttarkóti. Hæðarkótar eru miðaðir við grunnkóta, breytist grunnkótinn þá gilda hámarkshæðir og skulu kótar uppfærðir í samræmi við það. (Sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Við hönnun gatna og gangstétta geta hæðarkótar breyst, þeir verða þó ákveðnir nánar á mæliblaði.

#### 6.2.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Stakkahlíð. Aðalinngangar að íbúðum í byggingu B1 er um göngustíg á austurhlið hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu B2 er á norðurhlið hússins.

#### 6.2.4 Bílastæði
Bílastæði á reit B skulu vera samtals allt að 10 stæði, bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru ekki innifalin og bætast því við. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal uppfylla skv. byggingareglugerð, við aðkomu/inngang. Afmörkun bílastæðaflatar skv. uppdrætti er bindandi.

#### 6.2.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfi íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og í miðju leik- og dvalar/grillsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnafotareiti undir svölum efri hæða og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérafnotareitir skulu ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Afmarka má sérafnotafleti með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,5 metri. Þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.
Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit B (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).
Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (Sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

#### 6.2.6 Sorp- og hjólaskýli
Reitur B3 er fyrir sorpskýli (flokkun og geymslu sorps) og hjólaskýli. Salarhæð má mest vera 2,8 metrar. Reitir B4 og B5, eru fyrir hjólaskýli og garð- eða gróðurskýli. Salarhæð þeirra skal vera 2,8 metrar eða ekki hærri en aðliggjandi brunaveggur.

### 6.3 Reitur C (íbúðir fyrir eldri borgara C1, C2 og C3)
Heimilt er að byggja að hámarki 60 íbúðir á reit C. sem skiptast þannig: Reitur C1 15-18 íbúðir, reitur C2 17-21 íbúð og reitur C3 24-27 íbúðir. Byggingarlína á norður- og vesturhlið C1 og C2 er bindandi. Byggingarlína á norður-, austur- og suðurhlið C3 er bindandi (sjá nánar uppdrátt).

#### 6.3.1 Húsgerð
Á reit C er heimilt að byggja þrjár þriggja til fimm hæða íbúðarbyggingar (sjá nánar sniðmyndir). Kjallari er heimilaður bæði sem hluti af bílakjallara, fyrir sameignarrými og geymslur íbúa. Á byggingarreitum er gert ráð fyrir tengibyggingu með flötu þaki t.d. gróðurþaki. Svalir skulu vera að einhverju leyti inndregnar frá útvegg, en mega fara út fyrir byggingarreit um 1 metra. Á efstu hæðum þar sem þak hallar er ekki leyfilegt að svalir fari út fyrir byggingarreit. Svalir skulu að hámarki vera 5 metra breiðar. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem fela í sér útkrögun, mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi er leyfilegt og má fara 1,2 metra út fyrir byggingarreit. Einstaka minniháttar byggingahlutar mega standa upp úr þaki, til dæmis vegna tæknibúnaðar (loftræsing, loftunarrör, lyftustokkur o.fl.) og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun hússins.

#### 6.3.2 Húshæðir og þök
Þak skal vera tví- eða þríhallandi (s.k. mansard-þak) yfir eina til tvær hæðir. Á hliðum skulu þakfletir hallast um 75° - 80° og efsti flötur þaks skal hallast um 5°-10° (sjá nánar skýringarmynd og snið). Á byggingarreitum C1, C2 og C3 er gert ráð fyrir tengibyggingu með flötu þaki t.d. gróðurþaki. (sjá nánar skýringarmynd). Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta 1.hæðar sem er 1 metra yfir gangstéttarkóta. Hæðarkótar eru miðaðir við grunnkóta, breytist grunnkótinn þá gilda hámarkshæðir og skulu kótar uppfærðir í samræmi við það (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Leyfilegt er að byggja kvisti á hallandi langhliðum húsa á allt að tvo þriðju hliðarlengdar. Þeir skulu þó hver vera að hámarki 4m að breidd.

#### 6.3.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Bólstaðarhlíð og Stakkahlíð. Innkeyrsla er frá Stakkahlíð á vestanverðu lóðinni. Aðalinngangar að íbúðum í byggingu C1 er um göngustíg á norðurhlið hússins og að byggingu C2 og C3 frá aðlægum göngustígum austan megin við húsin.

#### 6.3.4 Bílastæði og bílakjallari
Bílastæði á reit C eru að hámarki samtals 20 ofanjarðar auk lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingareglugerð við aðkomu/innganga. Hverri íbúð getur fylgt eitt bílastæði í kjallara á reit C6. Bílastæði skulu ekki vera færri en 1 pr. íbúð. Leyfilegt er að byggja bílakjallara fyrir allt að 60 bíla eða sem samsvarar einu bílastæði á íbúð auk tilheyrandi umferðarrýmis. Byggingarreitur bílakjallara nær að ytri útveggjum bygginga á reit C. Heimilt er auk þess að nýta kjallara undir sameignarrými og/eða séreignageymslur.
Jarðvegur á byggingarreit C6 skal vera nægjanlega þykkur fyrir lággróður, að lágmarki 0,5m.

#### 6.3.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar. Lóðahönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og dvalarsvæðum með bekkjum og gróðri á garðsvæðum. Íbúðir jarðhæða skulu hafa upphækkaða verönd/svalir og skulu þær vera hluti af hönnun hússins. Verönd/svalir mega ná allt að 2 metrum frá útvegg og mega vera allt að 5 metra breiðar á íbúð. Holrúm undir svölum skal lokað með klæðningu. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,5 metri. Þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða.
Ekki er heimilt að girða lóðina af.
Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

#### 6.3.6 Sorp
Sorpflokkun og geymsla skal vera innan byggingareits.

6.3.7 Gróðurskáli C4 og C5, hámarskhæð er 2,8 metrar.
Heimilt er að byggja tvo glerskála/garðskýli fyrir ræktun og garðáhöld á suðurhluta lóðar við lóðamörk. Hámarksstærð er 40 m2 samtals.

### 6.4 Reitur D Menntastofnun /samfélagsþjónusta (D1-D8)

#### 6.4.1 Húsgerð
Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á núverandi byggingum D1 og D2.
Á reit D3 er heimilt að byggja2-3 hæða viðbyggingu við aðalbyggingu Menntasviðs HÍ. Vegna landhalla verður hún tveggja hæða vestan megin en þriggja hæða austan megin. Bygging skal falla vel að aðliggjandi byggingu.

Á reit D4 er heimilt að byggja þriggja hæða stakstæða byggingu í tengslum við þá starfsemi sem er á lóðinni.

#### 6.4.2 Húshæðir og þök
Þrjár hæðir og kjallari eru heimiluð á reit D4. Þak skal vera flatt. Þaksvalir eru heimilar. Gólfkóti jarðhæðar er 5 cm hærri en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd). Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá kóta jarðhæðar (sjá skýringamyndir).

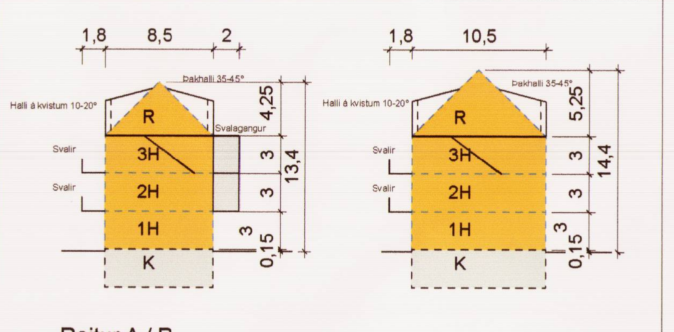
#### 6.4.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi annars vegar og Stakkahlíð hins vegar.

#### 6.4.4 Bílastæði og bílakjallari
Eitt bílastæði skal vera á hverja 85 m2 af húsnæði (hús D1-D4 ofanjarðar). Bílastæði á reit D skulu því vera samtals allt að 100, bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru ekki innifalin og bætast því við. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal uppfylla skv. byggingareglugerð. Auk þess er gert ráð fyrir 80 bílastæðum að hámarki í bílakjallara. Gert er ráð fyrir yfirbyggðri inn- og útgönguleið úr bílakjallara á reit D8.

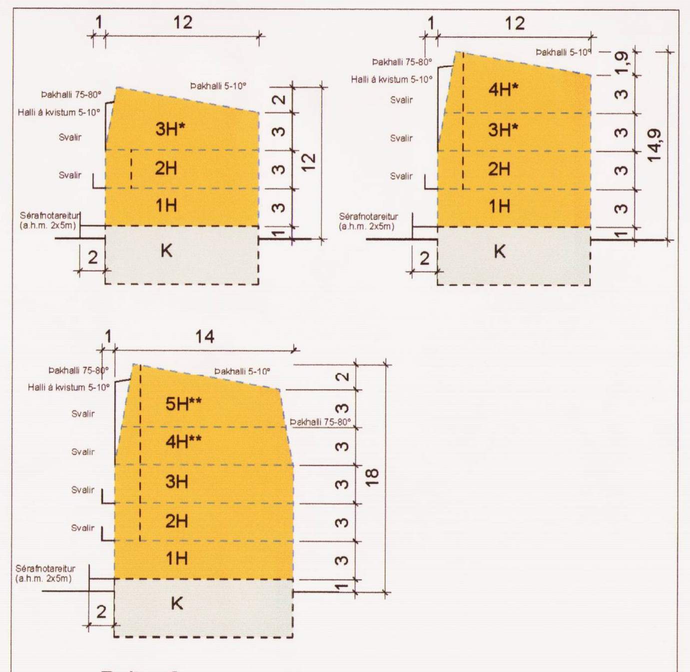
#### 6.4.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og í garði skal útbúa svæði til dvalar og gera ráð fyrir bekkjum og gróðri. Ekki er heimilt að girða lóðina af.
Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

#### 6.4.6 Sorp- og hjólaskýli
Sorpflokkun og hjólaskýli skulu vera innan þar til gerðra byggingareita (sjá nánar skýringarmynd). Reitur D5 er ætlaður sorpflokkun og hjólaskýli fyrir byggingu D1. Reitur D6 og D7 eru ætlaðir fyrir hjólaskýli. Sorpflokkun bygginga D2 og D4 skal vera innan byggingareita.

**Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar.**




Reitur A / B
Húsagerð, mkv. 1:500




Reitur C
Húsagerð, mkv. 1:500

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“


A2F ARKITEKTAR
ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF
Laugarvegi 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 - nýtt skipulag

| Dagsetning | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|
| 31.01.2017 | 1:1000, 1:500 | A1 |
| Númer: 2 / 5 — Útgáfa | Teiknað af AA, FK | Yfirfarið af AA |