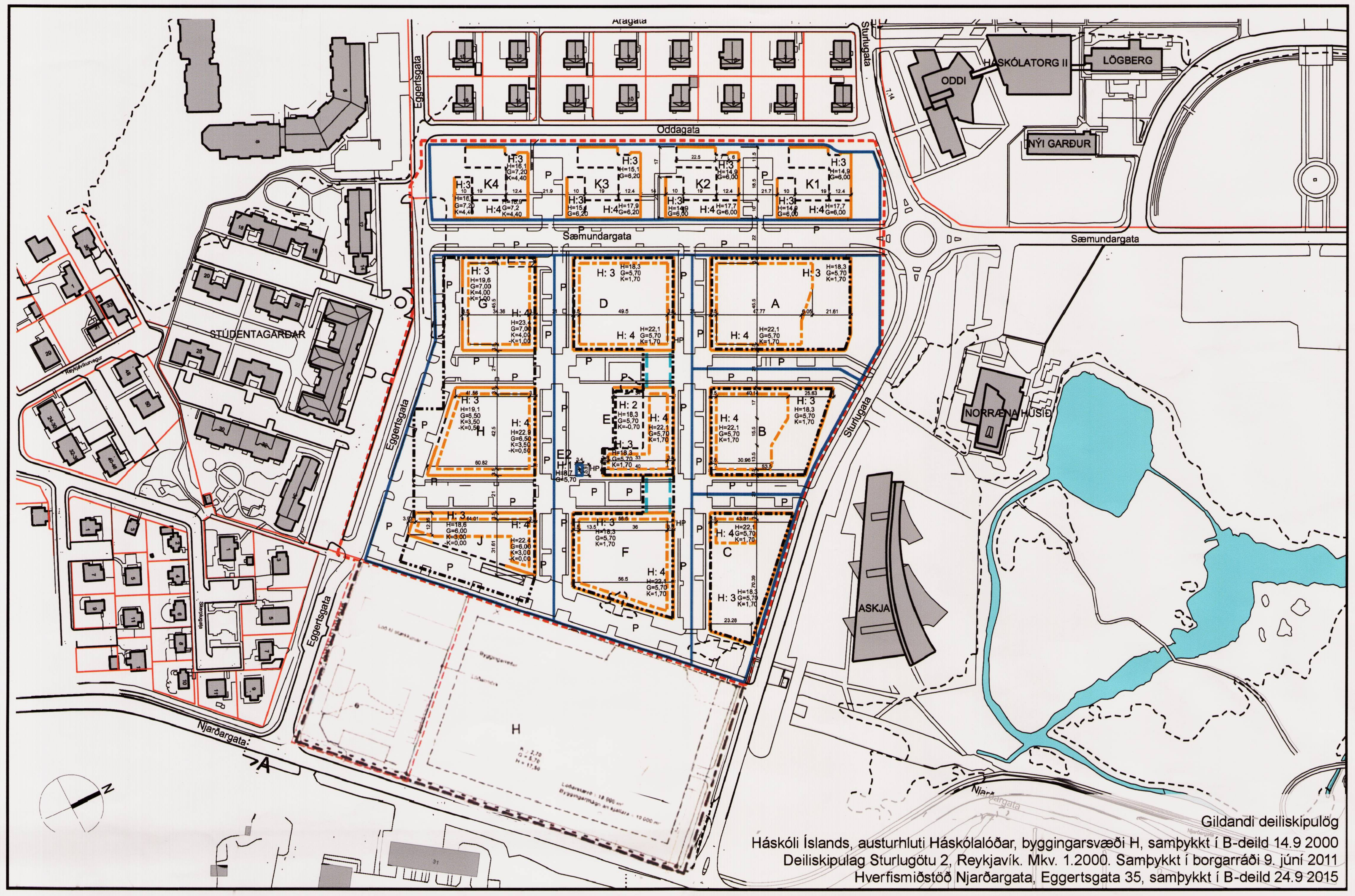
DEILISKIPULAGBREYTING - HÁSKÓLI ÍSLANDS, VÍSINDAGARÐAR

Breyting á deiliskipulögum:
Háskóli Íslands, austurhluti Háskólalóðar, byggingarsvæði H, samþykkt í B-deild 14.9 2000
Deiliskipulag Sturlugötu 2, Reykjavík. Mkv. 1.2000. Samþykkt í borgarráði 9. júní 2011
Hverfismiðstöð Njarðargata, Eggertsgata 35, samþykkt í B-deild 24.9 2015



Gildandi deiliskipulag
Háskóli Íslands, austurhluti Háskólalóðar, byggingarsvæði H, samþykkt í B-deild 14.9 2000
Deiliskipulag Sturlugötu 2, Reykjavík. Mkv. 1.2000. Samþykkt í borgarráði 9. júní 2011
Hverfismiðstöð Njarðargata, Eggertsgata 35, samþykkt í B-deild 24.9 2015

GILDANDI DEILISKIPULAG - úrdráttur úr greinargerð

Greinargerð og skilmálar eru í sér hefti en helstu breytingar deiliskipulagstillögunnnar eru ma.:

- Horfið er frá áformum um að Vísindagarðar verði í einni samfelldri byggingu en í þess stað er byggðin brotin upp í reiti með götum á milli. Á götum er kvöð um almennan akstur.
- Lóðinni er skipt upp í tvo hluta, sunnan og vestan Sæmundargötu sem tengist Eggertsgötu sem mun liggja samfellt að Njarðargötu.
- Svæði Vísindagarða sunnan Sæmundargötu er skipt upp í fimm lóðir, auk sér lóðar sem afmörkuð er fyrir spennistöð Orkuveitu Reykjavíkur.
- Svæði Félagsstofnunar stúdenta vestan Sæmundargötu er fyrir um 300 stúdentaíbúðir á fjórum reitum á einni sameiginlegri lóð.
- Byggingarmagn er aukið nokkuð og settar kröfur um hámarksfjölda bílastæða 1 bílast./60 m²
- Setningin "Eignarhald bygginga á lóðinni skal vera á einni hendi." er felld út en nú er miðað við að eignarhald geti verið á hendi fleiri aðila, enda gert ráð fyrir því í lóðarleigusamningi milli Háskóla Íslands og Reykjavíkurborgar, dags. 27. mars 2006.
- Með deiliskipulagi þessu eru eldri skilmálar felldir úr gildi.

BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI								
Reitur	Megin notkun	Lóð m²	Nýtingarhlutfall	m² bygginga (hámark)	þar af 4. hæð (m² hámark)	Bílakjallari (m² hámark)	Bílastæði Fjöldi	Bílastæði m²/stæði
A	Fyrirtæki	~6770	1,6	**11.150**	1.300		186	60
B	Fyriræki	~5550	1,5	**8.200**	800		137	60
C	Fyrirtæki	~4700	1,3	**6.300**	250		105	60
D	Háskóli Íslands	~16900	1,3	**8.650**	1.200		144	60
E	Háskóli Íslands			**4.600**	550		77	60
F	Háskóli Íslands			**8.500**	1.100		142	60
G	Fyrirtæki	~15770	0,9	**4.800**	750		80	60
H	Fyriræki			**5.900**	1.000		98	60
J	Fyrirtæki			**3.800**	500		63	60
G-J	Bílakjallari VHÍ					23.500		
Samtals/meðaltal		49690	1,2	**61.900**	7.450	**23.500**	1032	

*innifalin í þessari tölu eru kjallararými önnur en bílakjallarar

BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI								
Reitur	Notkun	Lóð m²	Nýtingarhlutfall	m² bygginga (m² hámark)			Bílastæði Fjöldi	Bílastæði stæði/íb.
K1	Stúdentaíbúðir	~10580	1,1	**2.500-3.500**			12	0,16
K2	Stúdentaíbúðir						12	0,16
K3	Stúdentaíbúðir						12	0,16
K4	Stúdentaíbúðir						12	0,16
Samtals				**12.000**			48	

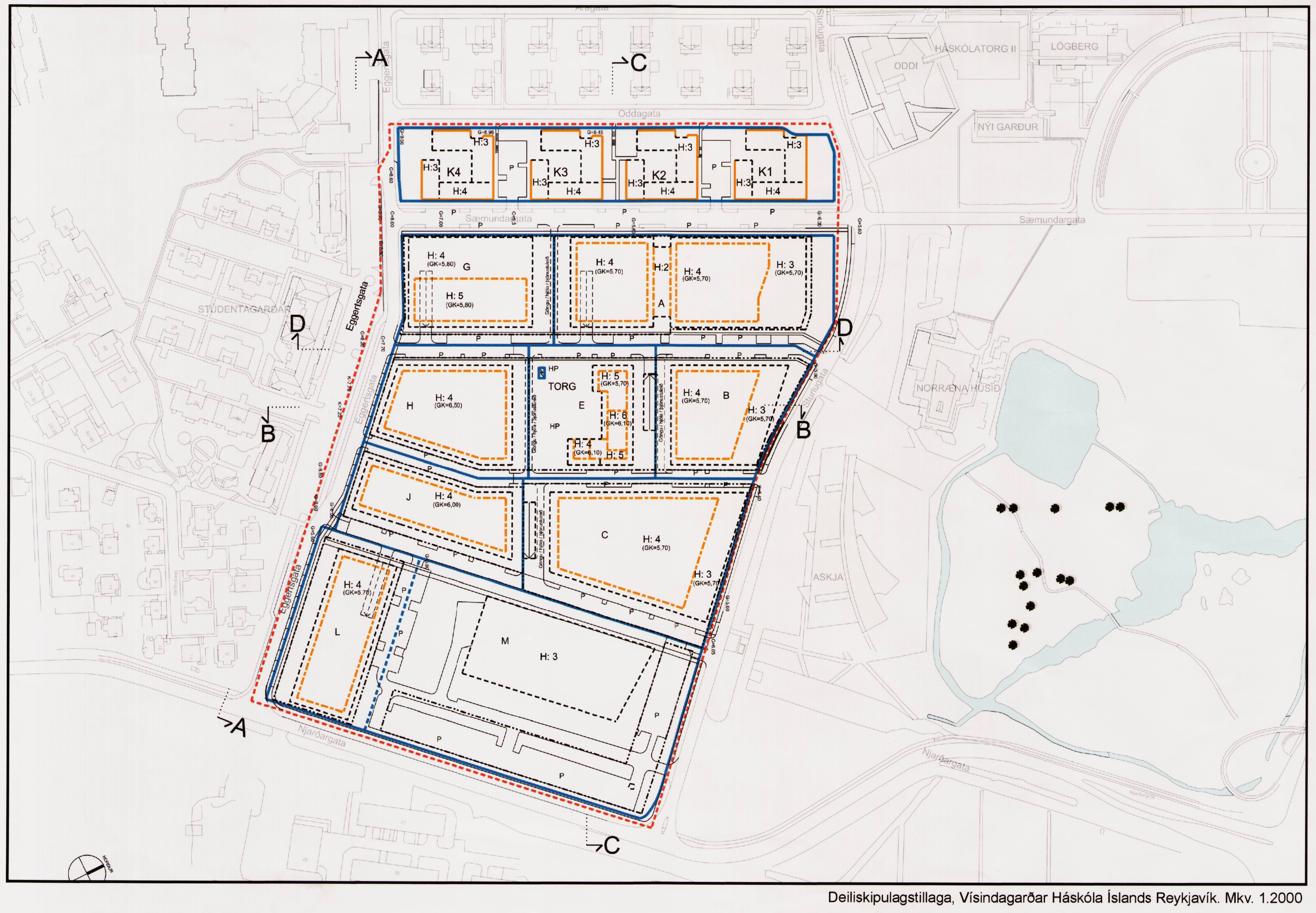
BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI						
Reitur	Notkun	Lóð m²	Nýtingarhlutfall	M² bygginga (m² hámark)	Bílastæði Fjöldi	
E2	Spennistöð OR	~20	1,0	**20**	0	
Samtals				**20**	0	

Skilmálatafla *(Megin notkun/starfsemi getur flust á milli reita)*

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

Mörk svæðis sem tillagan tekur til	(rauð strikalína)
Byggingarreitur	(svört strikalína)
Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar	(appelsínugul strikalína)
Byggingarreitur kjallara/bílakjallara	(punkta- og strikalína)
Ný lóðarmörk	(blá lína)
Götukóti	G =6,0 leiðbeinandi
Gólf jarðhæðar	GK =5,7 leiðbeinandi
Leiðbeinandi staðsetning bílastæða	P
Sérstök reiðhjólastæði	HP
Fjöldi hæða	H: 2-7
Auðkenni reita	A-M
Byggingarreitur bílarampa	
Leiðbeinandi staðsetning bílarampa	



Deiliskipulagstillaga, Vísindagarðar Háskóla Íslands Reykjavík. Mkv. 1.2000

DEILISKIPULAGSTILLAGA - yfirlit breytinga og stærða

Frá árinu 2011 þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt hefur átt sér stað töluverð uppbygging á skipulagssvæðinu. Félagsstofnun stúdenta hefur byggt um 300 íbúðaeiningar (reitur K í gildandi deiliskipulagi) og Alvotec (lyfja- og rannsóknafyrirtæki) er að taka í notkun um 12.000 m² rannsókna- og framleiðslubyggingu (á reit A samkvæmt gildandi deiliskipulagi). Reitur K telst nú fullbyggður. Nú hefur Alvotec hug á stækkun sinnar byggingar og Vísindagarðar ehf hafa ráðstafað og eru í samningaviðræðum við stór fyrirtæki sem áhuga hafa á að slást í hóp fyrirtækja á svæðinu. Á tímabilinu hafa Vísindagarðar Háskóla Íslands eignast lóð og byggingu Íslenskrar erfðagreiningar. Með samningum hefur Félagsstofnun stúdenta verið gefinn kostur á viðbótarlóð (reitur G í gildandi deiliskipulagi) og Vísindagarðar Háskóla Íslands munu fá lóðina Eggertsgötu 35 (nú hverfamiðstöð Reykjavíkurborgar) til ráðstöfunar. Þykir því ástæða til að stækka skipulagssvæðið svo það rúmi allt svæði Vísindagarða.
Þessi hugmyndir valda því að ástæða er til að endurskoða deiliskipulagið frá 2011 og laga það að breyttum kröfum og óskum þeirra sem á svæðið vilja koma. Breytt deiliskipulag mun bera nafnið Vísindagarðar Háskóla Íslands.

Hér er sett fram tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina Sturlugata 2, á svæði Háskóla Íslands. Skipulagssvæðið er samtals um 8,3 hektarar að stærð. Gildandi deiliskipulag var samþykkt 9. 6. 2011.

Megininntak breytingarinnar er stækkun skipulagssvæðisins, breytt lóðamörk og aukið byggingamagn. Auk þess er bílastæðamálum komið fyrir á nýjan hátt. Lóðin Sturlugata 8 (Íslensk erfðagreining) og og Eggertsgata 35 (lóð hverfamiðstöðvar Reykjavíkurborgar) er bætt inn á skipulagssvæðið.

Reitur K (stúdentagarðar) og reitur A (Alvotec) eru þegar byggðir.
Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 110.000 m² byggingamagni og nýtingarhlutfalli að meðaltali 1,3.
Bílastæðakröfur eru eitt bílastæði á hverja 60 m² bygginga.
Heildarfjöldi bílastæða í götum er um 349 auk 323 stæða í opinni geymslu við Sturlugötu 8. Gert er ráð fyrir að lóðir uppfylli bílastæðakröfur í bílageymslum innan lóðar. Í breyttu deilikskipulagi er heimilt að bílageymslur séu samnýttar á milli lóða.
Starfsemi á lóðinni er óbreytt, þe. vísindastarfsemi, atvinnustarfsemi tengd háskólanum, kennslur- og rannsóknarými og íbúðir fyrir stúdenta, gestakennara eða aðra er tengjast starfseminni á háskólasvæðinu.
Vísindagarðar Háskóla Íslands eru með lóðina til ráðstöfunar samkvæmt samningi við Háskóla Íslands.

Hávaði frá umferð er mestur í útjaðri deiliskipulagsreitsins og á götum sem liggja að bílakjöllurum. Byggingar eru almennt staðsettar nokkuð nærri götum og því er hljóðstig við glugga bygginga nokkuð hátt miðað við umferðarmagn og umferðarhraða. Gera má ráð fyrir að leysa megi kröfur til hljóðstigs innandyra á skrifstofum með hefðbundnum lausnum. Hvað varðar stúdentaíbúðir á lóð G þá er krafa þar að hljóðstig utan við húsvegg sé ekki hærra en 65 dB(A). Almennt er stuðst við íslenskan hljóðsvistarstaðal að lágmarki flokk C.
Gera skal grein fyrir byggingartæknilegum lausnum varðandi hljóðstig á aðaluppdráttum.

Með deiliskipulagi þessu falla úr gildi eldri deiliskipulagsáætlanir varðandi lóðirnar Eggertsgata 35 (samþ. í borgarráði 18.6.2015) og Sturlugata 8 (samþ. í borgarráði 14.9.2000). Meðfylgjandi deiliskipulaginu er endurgerð greinargerð í sérstöku hefti auk viðauka um hljóðvist og umferðarmál.

BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI											
Reitur	Megin notkun	Lóð m²	m² bygginga (ofanjarðar)	Nýtingarhlutfall (ofanjarðar)	Kjallari m²	B- rými m²	m² heild A+B	Nýtingarhlutfall A+B rými	C-rými m²	Bílastæði Fjöldi	Bílastæði m²/stæði
A	Fyrirtæki	10.429	19.800	1,9	8.300	7.920	36.020	3,5	2.600	330	60
B	Fyriræki	5.814	8.500	1,5	4.800	3.400	16.700	2,9	1.200	142	60
C	Fyrirtæki	9.990	17.500	1,8	9.500	7.000	34.000	3,4	2.300	292	60
E	Háskóli Íslands	5.670	7.200	1,3	4.780	2.880	14.860	2,6	1.000	120	60
E2	Spennistöð OR	~20	20	1,0	-	10	30	1,0	5	0	0
G	Fyrirtæki/stúdentaíb.	5.671	10.125	1,8	4.995	4.050	19.170	3,4	1.400	40+17	
H				1,5	5.040	3.640	17.780	2,9	1.200	152	60
J	Fyrirtæki	5.930	7.700	1,3	4.225	4.600	16.525	2,8	1.100	128	60
M	Fyrirtæki	18.271	11.500	0,6		1.495	12.995	0,7	1.500	192	60
L	Fyrirtæki	6.329	8.575	1,4	4.750	1.115	14.440	2,3	1.200	143	60
Samtals/meðaltal		**74.304**	**100.020**	**1,35**	**46.390**	**36.110**	**182.520**	**2,5**	13.505	**1555**	

BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI						
Reitur	Notkun	Lóð m²	m² bygginga	Nýtingarhlutfall	Bílastæði Fjöldi	Bílastæði stæði/íb.
K1	Stúdentaíbúðir	~10580	Fullbyggt	1,1	15	
K2	Stúdentaíbúðir		Fullbyggt		15	
K3	Stúdentaíbúðir		Fullbyggt		15	
K4	Stúdentaíbúðir		Fullbyggt		15	
Samtals			**12.000**		48	0,2

Skilmálatafla

Helstu breytingar maí 2016:
Skipulagssvæðið stækkað til austurs og lóðunum Sturlugata 8 og Eggertsgata 35 bætt við. Þær fá auðkennið L og M í breyttu deiliskipulagi.

Með sameiningu lóða A og D (í lóð A) annars vegar og hins vegar lóða C og F (í lóð C) í gildandi deiliskipulagi, þá falla niður lóðir sem áður höfðu auðkennin D og F.

Opin bílastæði á suðurhluta svæðis felld niður og byggingareitir húsa stækkaðir. Ástæða er krafa um fækkun bílastæða á yfirborði og gert ráð fyrir að allar lóðir verði með bílageymslur í kjallara og leysi kröfu um bílastæði innan lóðar. Sameiginleg bílageymsla á suðurhluta lóðar þar með felld út. Lóð G fyrir nú hugsuð fyrir íbúðir stúdenta, en í gildandi deiliskipulagi var lóðin undir starfsemi fyrirtækja.
Með fækkun bílastæða á götum og færri stæðum þvert á akstursstefnur eru lóðir stækkaðar og byggingarmagn aukið.
Heimild er veitt til samnýtingar bílageymsla á milli lóða.
Heimild er gefin á lóð E að hluti bygginga verði 5 og 6 hæðir.

Efla verkfræðistofa hefur gert minnisblöð um umferð, hljóðvist og rafbílahleðslu og eru þau fylgigögn deiliskipulagsins.

Áhrif breytingar deiliskipulagsins skv. 5. mgr. 12 gr. skipulagslaga. Áhrif breytingar deiliskipulagsins er óveruleg frá gildandi deiliskipulagi, en þó flest jákvæð. Bílstæðum á landi er fækkað og aukið vægi gangandi vegfarenda með gerð göngugatna. Byggingarmagn er aukið svo nýting svæðis er betri en áður var, auk þess sem íbúðum er fjölgað sem eykur nýtingu svæðisins allan sólarhringinn og nálægð heimilis og vinnustaðar er meiri. Í sérstakri greinargerð er gerð grein fyrir ákvæðum um verndun grunnvatnsstöðu og skulu framkvæmdaaðilar gera grein fyrir ráðstöfunum sínum með byggingarleyfisumsókn.

Breytingar í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar í tölvupósti dags. 13.10.16, eftir auglýsingu:

- Stærðatafla leiðrétt á uppdrætti og í greinargerð (B og C rýmum bætt við).
-Neðanmálstexti fjarlægður úr stærðartöflu
- Byggingareitum kjallara breytt og þeir minnkaðir.
- Byggingarreitur lagfærður og málsetningu bætt við á lóð A.
- Heiti deiliskipulags lagfært í teikningahausum
- Texti um helstu breytingar í nýju deiliskipulagi lagfærður
- Lóð Sturlugata 8 og Eggertsgata 35 lagfærðar á deiliskipulagi í gildi.
- Byggingareitur Sturlugötu 8 (lóð M) færður á uppdrátt deiliskipulagstillögu.
- Texti um áhrif breytingar skv. 5. mgr. 12. gr skipulagslaga settur á uppdrátt.

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 24. ágúst 2016 og í borgarráði þann 1. september 2016.

Tillagan var auglýst frá 14. júní 2016 með athugasemdafresti til 11. ágúst 2016

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 20 __

Samþykkt í Borgarráði 10. nóv. 2016

Björn Axelsson

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI	Háskóli Íslands, Vísindagarðar, Reykjavík
TEGUND TEIKNINGAR	Deiliskipulag
HEITI TEIKNINGAR	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
MKV. | A1	1:2000
HANNAÐ	ASK
TEIKNAÐ	ASK
YFIRF.	PG
DAGS.	6.5.2016
VERK NR.	05141
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR	05-01
BREYTT	28.10.2016

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.