

GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:1500

Gildandi deiliskipulag Háskólunn í Reykjavík, heildarskipulag, samþykkt í borgarráði 14.6.2007, með síðari tíma breytingum 24.10.2007 og 21.11.2008 fyrir reiti 1C og hluta 1B. Auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 11.7.2007, 5.12.2007 og 15.12.2008.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall á reitum 1C og hluta 1B, allt að 1,0 ofanjarðar. Heimild er fyrir kjallara undir öllum byggingum fyrir tækni- og þjónusturými og bílastæðakjallara á tveimur hæðum þar sem jarðvegdsýpt leyfir. Kjallararými reiknuðust ekki með í nýtingarhlutfalli.

Byggingar á svæðinu yrðu að jafnaði 2 – 3 hæðir, en hærrí byggingar 4 – 5 hæðir gætu þó risið á hluta svæðisins. Gert var ráð fyrir nemendabúðum, leigulóð fyrir stúdentagarða, ásamt tengdri þjónustu og möguleika á uppbyggingu af öðrum toga, tengdri starfsemi háskólasvæðisins. Gert var ráð fyrir fjórum lóðum samtals um 3.2 ha að stærð með 6 m fjarlægð frá lóðamörkum að byggingarreitum. Gert var ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 50 fm íbúðarhúsnæðis. Kvöð um heitavatslögn var um miðbik lóða (lögnin hefur verið færð meðfram Nauthólsvegi.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1500

Greinargerð með tillögu að breytingu á deiliskipulagi dags. 14.5. 2015.

Heiti verkefnisins er Háskólagarðar HR, deiliskipulag. Það tekur til skipulags íbúðaruppbyggingar, þjónustu og leikskóla á reit 1C og hluta reits 1B á heildarskipulagi Háskólans í Reykjavík. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær einungis til reita 1C og hluta 1B, skv. afmörkun deiliskipulags og lóðarstærð. Deiliskipulagstillögu þessari fylgir Greinargerð og skilmálar dags. 14.maí 2015.

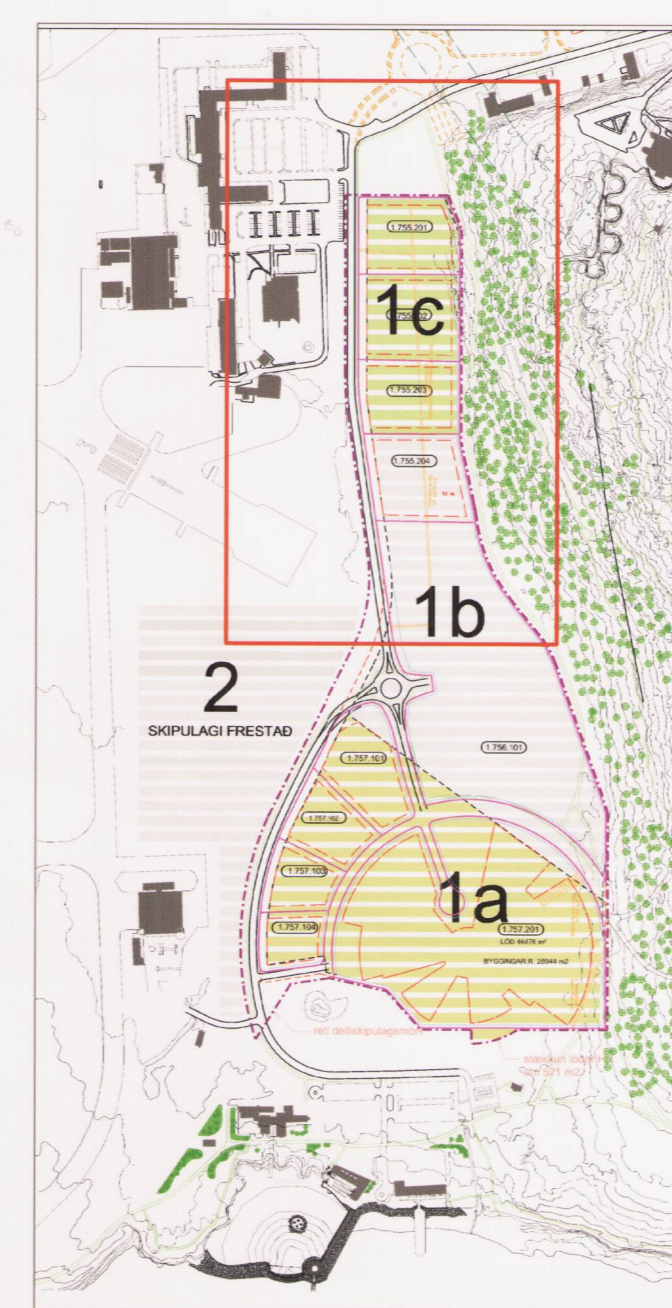
Þar er gerð grein fyrir breyttri tillögu, helstu forsendum, stefnu og skilmálum. Breytt tillaga byggir á stefnumörkunum í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030. Helstu breytingar deiliskipulagstillögu: Í heild sinni er nú gerð nákvæmari grein fyrir byggð og umhverfi sbr. greinargerð og skilmála og skýringarmyndir. Lóðirnar fjórar eru sameinaðar í eina lóð. Bílastæðakvöð er breytt.

TAFLA 3 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

	Hámarksstærðir m ²				Húserð
	Ofanjarðar a- og b-rými	Neðanjarðar c-rými	kj. undir byggj. bilakjallari	Heildarstærð	
Reitur A					
A1	4520		1130	4520	4
A2	1500	150	500	1650	3
A3	930	445	465	1375	2
A4	610	100	240	950	2-3
A5	610	100	240	950	2-3
A Samtals	8170	795	2575	1600	13140
Reitur B					
B1	3340		835	4175	4
B2	1725	150	575	2450	3
B3	820	390	410	1620	2
B4	610	100	240	950	2-3
B5	610	100	240	950	2-3
B6	610	100	240	950	2-3
B Samtals	7715	840	2540	1800	12895
Reitur C					
C1	4960		1240	4960	4
C2	1620	150	540	1770	3
C3	820	390	410	1210	2
C4	610	100	240	950	2-3
C Samtals	8010	640	2430	1600	12680
Reitur D					
D1	1455	150	1050	2655	1-2
D2	610	100	240	950	2-3
D3	800		800	1600	1
D Samtals	2865	250	2090	5205	

Heildarstærðir og nýtingarhlutfall						
A, B, C, D	26760	2525	9635	5000	43920	Ióðarstærð
Nýtingarhl.	0,84	0,08	0,30	0,16	1,38	31821
Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m ² :	26760				Nýtingarhlíf.	0,84
Samtals stærð án c-rýmis og bilakjallara, m ² :	36395				Nýtingarhlíf.	1,14
Samtals stærð án c-rýmis, m ² :	41395				Nýtingarhlíf.	1,30
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanjarð, m ² :	43920				Nýtingarhlíf.	1,38

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



GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:7.500

Útdráttur úr greinargerð og skilmálum.

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 getur sú bygging stækkað um 15.000 fm. 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 íbúðabyggð, ásamt þjónustu henni tengdri, á nyrsta hluta landsins. Þessar framkvæmdir eru nú fyrirhugaðar á árunum 2015-2030.

Markmið og skipulagsáherslur

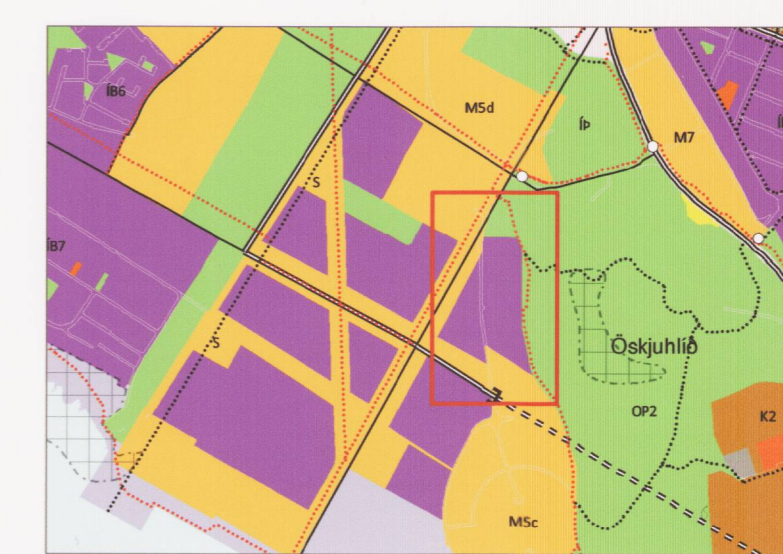
- Að móta fjölbreytt íbúðarsvæði og góð búsetuskilyrði í margbreytilegu umhverfi og tvinna saman borgargötubyggð í vestri að opnari byggð að útivistarsvæði í austri, sem fangar andblá borgarlífs, staðaranda og náttúru.
- Að styrkja bakland fyrir fjölbætta starfsemi þekkingarsamfélags og framfararuppbyggingu 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 almenningsi til hagsbóta og skapa öryggi fyrir útivistariðkendum.
- 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.

Stefna og skipulagsleg staða í aðalskipulagi

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Skilgreining: "Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins." Samkvæmt aðalskipulagi eiga eftir að verða umfangsmiklar breytingar í framtíðinni þegar flugbrautir munu hopa í áföngum og ný byggð rísa samkvæmt rammaskipulagi Vatnsmyrar. Það deiliskipulag sem hér er til umfjöllunar er þó óháð því hvort og hvenær flugbrautir vikja.

Tillaga að nýju deiliskipulagi

Með deiliskipulagi sem hér er sett fram er afmörkuð ein ný lóð, sem verður samtals um 3.2 ha að stærð. Á deiliskipulagssvæðinu verði heimilt að byggja allt að 350 íbúðir. Miðað er við fremur litlar íbúðir og einnig einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu. Byggð er almennt 2 – 4 hæðir, en 1 hæð syðst. Á jarðhæð íbúðarhúsa er gert ráð fyrir möguleika á dagvörverslun og annarri þjónustu skv. nánari skilgreiningu. Gert er ráð fyrir möguleika á kjallara undir byggingum og inngröðum skv. nánari skilgreiningu. Fyrirhugaðar íbúðir verði aðallega ætlaðar til leigu og tímabundinnar búsetu fyrir nemendur og starfsfólk þeirra fyrirtækja sem starfa hjá HR og öðrum þekkingarfyrirtækjum í nágrenninu. Syðst á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir hverfisþjónustu og leikskóla. Í nýju deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og verður fjölda bílastæða breytt frá núgildandi deiliskipulagi í samræmi við það.



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarlína
- Byggingarreitur
- Kvöð um almennt aðgengi
- Kvöð um stig

- 4 H 4 hæðir
- 3 H 3 hæðir
- 2 H 2 hæðir
- 1 H 1 hæð
- 5 Reitur fyrir sorppjeymslu
- 6 Bílastæði hreyfihamlaðra
- Núverandi byggð

SKÝRINGAR

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 19. 8. 2015 og í Borgarráði þann 27. 8. 2015

Tillagan var auglýst frá 5. 6. 2015 með athugasemdafresti til 17. 7. 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 20.

Björn Atli

A Uppfært 14.5.15
breyting: skýring: | dags.:

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

efni:
deiliskipulagsuppdráttur
mkv.: 1:1500 teiknað | yfirfarið
teikn.nr. 1/3 | dags.: 16.4.2015
skrá: 14-14-30000-deiliskipulag.wvx