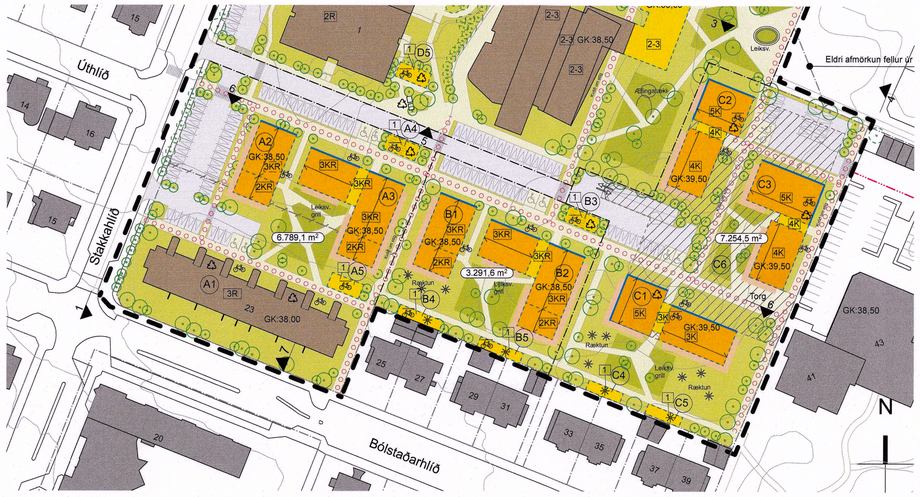
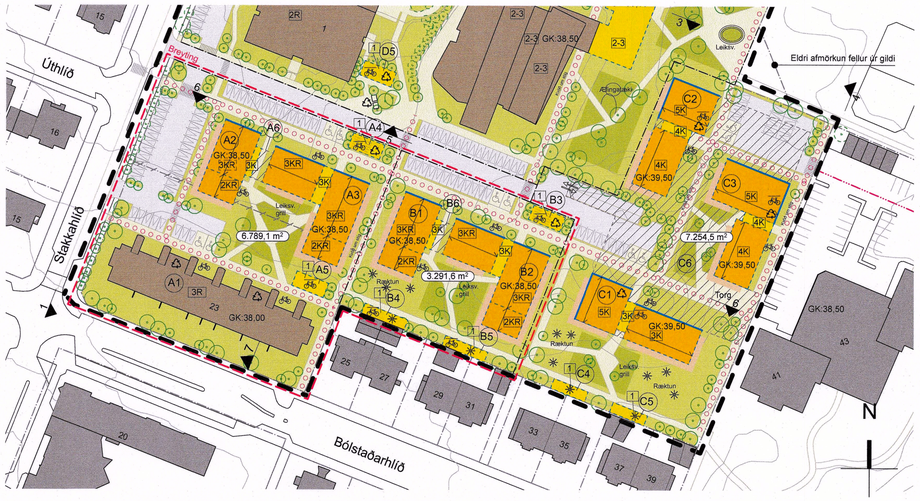
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, KENNARAHÁSKÓLI ÍSLANDS 1.254, VEGNA LÓÐANNA AUSTURHLÍÐ 2 og BÓLSTAÐARHLÍÐ 23

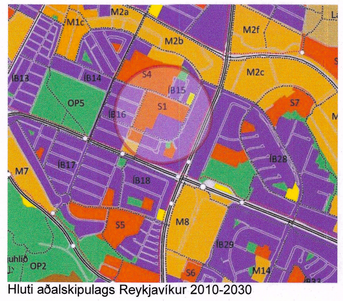
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



ÚRDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAG, samþykkt í borgarráði ´GILDANDI SÉRSKILMÁLAR, ÓBREYTTIR
mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000



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
- A1 — 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
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar

LÝSING Á BREYTINGU

Í gildi er deiliskipulag Kennaraháskóla Íslands, reitur 1.254, samþykkt í borgarráði 17.01. 2018 og birt í b-deild Stjórnartíðinda 19.01. 2018.
Í deiliskipulagsbreytingu þessari er eingöngu verið að gera breytingar á lóðum A og B. Breytingin felur í sér stækkun byggingarreita til þess að koma fyrir stakstæðu stigahúsi með lyftu og kjallara svo hann verði samfelldur. Heildarbyggingarmagn eykst ekki við deiliskipulagsbreytingu þessa. Hvorki eru gerðar breytingar á almennum né sér-skilmálum og vísað er í almenna skilmála í gildandi skipulagi. Að öðru leiti vísast í gildandi deiliskipulag og skilmála þess.
Breytingartillaga þessi felur í sér eftirfarandi:

a) Stækkun byggingarreita A2 og B1 ofan- og neðanjarðar (vegna stigahúss)
b) Byggingarreitum A6 og B6 bætt við neðanjarðar og má því byggja samfelldan kjallara á milli A2 og A3 annars og B1 og B2 hins vegar.
c) Hámarksstærð byggingarmagns á reit A2 og B1 lækkar um það magn sem bætist við með nýjum byggingarreitum A6 og B6. Heildarbyggingarmagn breytist ekki.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR REITI A OG B, ÓBREYTTIR

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. þakskeggog 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.
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 byggingareit 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 (Sjá nánar skýringarmynd vegna hústhæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir 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 50 og þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/innganga. Fyrirkomulag bílastæða 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 hjólastöndum við byggingar á reit A (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).
Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri (Sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

6.2 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).
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).

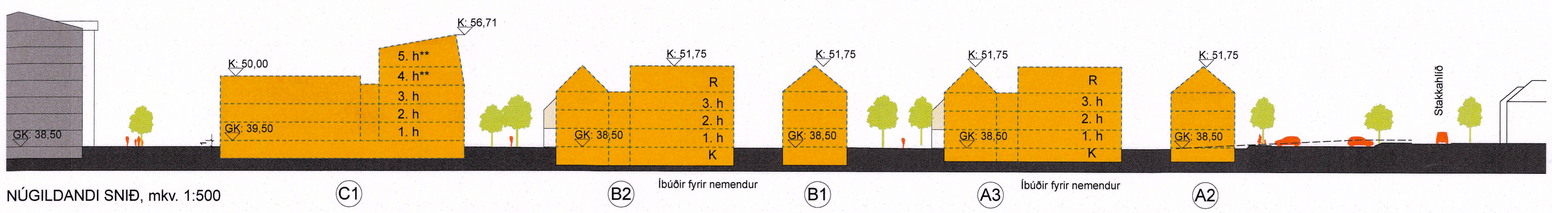
6.2.2 Húshæðir og þök
Á byggingareit B1 og B2 eru tvær til þrjár hæðir auk rishæðar og kjallara heimiluð. Þakform er mænisþak með 35° - 45° halla.
Einhallandi kvistir eru heimilaðir á 2/3 hluta þaks og skal halli þaks á kvistum vera sá sami og á þaki (sjá nánar skýringarmynd).
Á byggingareit B2 er er gert ráð fyrir tengibyggingu með flötu þaki t.d. gróðurþaki.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta 1.hæðar sem er 15cm hærra en gangstéttarkóti (Sjá nánar skýringarmynd vegna hústhæða).

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.

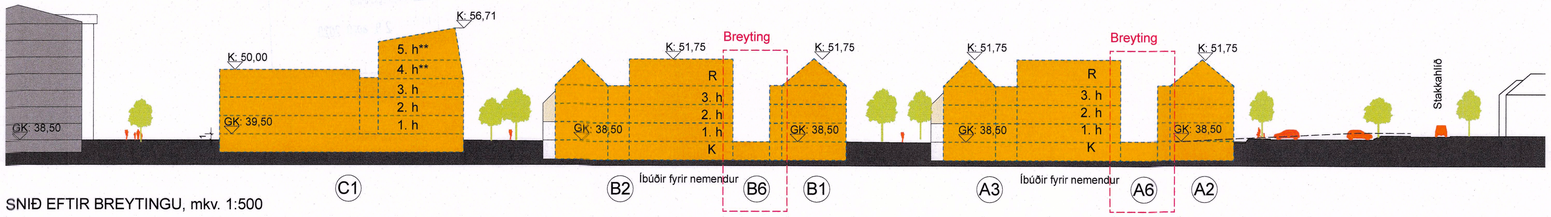
6.2.4 Bílastæði
Bílastæði á reit B skulu vera samtals allt að 14 og þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/innganga.

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.



NÚGILDANDI SNIÐ, mkv. 1:500



SNIÐ EFTIR BREYTINGU, mkv. 1:500

Reitur A			Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m²)				6.789,1		6.789,1
Byggingar						
Byggingarreitur	**Húsgerð**	**Hæðarfjöldi**	Hámarksstærð (m²)		Hámarksstærð (m²)	
			ofanjarðar	ofan- og neðanjarðar	ofanjarðar	ofan- og neðanjarðar
A1 (996,87 m²)	Stakstæð hús, 42 íbúðir	3 hæðir, kjallari, lá	2.465	2.465	2.465	2.465
A2 (312,50 m²)	Stakstæð hús, 15-17 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari,	970	1.270	970	1.230
A3 (618,75 m²)	Stakstæð hús, 30-33 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari,	1.810	2.340	1.810	2.340
A4 (55,00 m²)	Stakstæð hús, skýli	1 hæð	55	55	55	55
A5 (55,00 m²)	Stakstæð hús, skýli	1 hæð	55	55	55	55
A6 (55,79 m²)	Stakstæð hús, íbúðageyms	Kjallari			40	40
Byggingar samtals			**5.355**	**6.185**	**5.395**	**6.185**
Nýtingarhlutfall			**0,79**	**0,91**	**0,79**	**0,91**
Bílastæði						
Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar (án stæða fyrir hreyfihamlaða)			44*	37	44*	
Gróður						
Lágmarksfjöldi nýrra trjája			50		50	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m²)			300		300	

Reitur B			Núgildandi deiliskipulag		Breytt deiliskipulag	
Lóðarstærð (m²)				3.291,6		3.291,6
Byggingar						
Byggingarreitur	Húsgerð	Hæðarfjöldi	Hámarksstærð (m²)		Hámarksstærð (m²)	
			ofanjarðar	ofan- og neðanjarðar	ofanjarðar	ofan- og neðanjarðar
B1 (312,50 m²)	Stakstæð hús, 15-17 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari,	970	1.270	970	1.230
B2 (618,75 m²)	Stakstæð hús, 30-33 íbúðir	2-3 hæðir, kjallari,	1.810	2.340	1.810	2.340
B3 (55,00 m²)	Stakstæð hús, skýli	1 hæð	55	55	55	55
B4 (50,00 m²)	Stakstæð hús, skýli	1 hæð	50	50	50	50
B5 (50,00 m²)	Stakstæð hús, skýli	1 hæð	50	50	50	50
A6 (55,79 m²)	Stakstæð hús, íbúðageyms	Kjallari			40	40
Byggingar samtals			2.935	3.765	2.975	3.765
Nýtingarhlutfall			0,89	1,14	0,90	1,14
Bílastæði						
Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar (án stæða fyrir hreyfihamla			10*		10*	
Gróður						
Lágmarksfjöldi nýrra trjája			30		30	
Lágmarksflatamál nýrra runna (m²)			180		180	

SKILMÁLATÖFLUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í/á umh. afgr. f. skipulagsfulltrúa

þann 17. apríl 2020 og.

Tillagan var grenndarkynnt frá 9. mars 2020 með

athugasemdafresti til 6. apríl 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 27. apríl 2020

A2F
A2F arkitektar ehf.
Laugarvegi 178, 105 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

Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð
30.01.2020	1:1000, 1:500	A1

Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
1 / 1		AA	FK