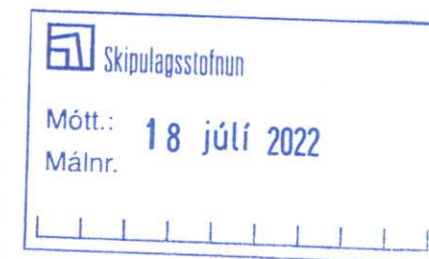


Nýir stúdentagarðar við Eggertsgötu

Greinargerð með breytingu á deiliskipulagi – Tillaga til auglýsingar



18.02.2022

Samþykktir (breyting á deiliskipulagi)

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____.

Deiliskipulagsbreyting var auglýst frá _____ til og með _____ með athugasemdafresti til _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

(nafn)

Skipulagsgögn:

Auk greinargerðar þessarar:

Deiliskipulagsuppdráttur – tillaga til auglýsingar, dagsettur 18.02.2022

Skýringaruppdráttur – tillaga til auglýsingar, dagsettur 18.02.2022

Önnur fylgigögn deiliskipulags:

Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun, skýrsla nr. 220, Reykjavík mars 2022.

Efnisyfirlit

1.	Inngangur	3	3.3	Skilmálatafla	16
1.1	Almennt	3	3.4	Almennir skilmálar	17
1.2	Skipulagsgögn	3	3.4.1	Hönnun og uppdrættir	17
1.3	Viðfangsefni	3	3.4.2	Mæli- og hæðarblöð	17
1.4	Markmið og tilgangur skipulagsgerðar	4	3.4.3	Algild hönnun	17
1.5	Breytingarlýsing	4	3.4.4	Göngustígar	17
1.6	Gildandi deiliskipulag	5	3.4.5	Bíla- og hjólastæði	17
1.7	Núverandi ástand	7	3.4.6	Sorp	18
1.8	Aðkoma og gatnakerfi	8	3.4.7	Lýsing	18
2	Forsendur	9	3.4.8	Hljóðvist	18
2.1	Aðalskipulag Reykjavíkur 2040	9	3.4.9	Almenningssvæði, leiksvæði og útisvæði leikskóla	18
2.2	Fornleifaskrá og húsakönnun	9	3.4.10	Hverfisvernd	18
2.2.1	Eggertsgata 2-4	10	3.5	Sérskilmálar	19
2.2.2	Eggertsgata 6-10	10	3.5.1	Eggertsgata 2- 4, Hjónagarðar	19
2.2.3	Eggertsgata 12	11	3.5.2	Eggertsgata 6-10, Vetrargarður/Sólgarður	19
2.2.4	Eggertsgata 14	11	3.5.3	Eggertsgata 12 -14, Ásgarðar	20
2.2.5	Eggertsgata 24	11	3.5.4	Eggertsgata 16, 18, 20, 22, 26 og 28, Ásgarðar	21
2.2.6	Menningarminjar	11	3.5.5	Eggertsgata 24, Ásgarðar	21
2.3	Kvaðir	13	3.5.6	Eggertsgata 24a, þjónustu- og félagsathvarf	22
3	Tillaga að breytingu á deiliskipulagi	14	3.5.7	Eggertsgata 30-32, Ásgarður/Mánagarður	24
3.1	Skipulagsuppdráttur	14	3.5.8	Eggertsgata 34, Ásgarður/Mánagarður	24
3.2	Skýringaruppdráttur	15	3.5.9	Suðurgata 121, Skerjagarður	24

1. Inngangur

1.1 Almennt

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi svæðis sem afmarkað var af Háskóla Íslands (HÍ) fyrir stúdentagarða 1989. Svæðið sem er u.þ.b. 52.000 m² er skilgreint sem ÍB6 og opið svæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 samþykkt 21.12.2021. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun, þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Á skipulagssvæðinu, sem er að mestu leyti fullbyggt, eru fyrir stúdentagarðar ásamt samfélagsþjónustu og verslun sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Fyrir hluta skipulagssvæðis er í gildi deiliskipulag *Nýir stúdentagarðar við Eggertsgötu* frá árinu 1991. Ekkert deiliskipulag er til fyrir hinn hluta svæðisins sem breytingartillagan fjallar um og mun afmörkun skipulagssvæðisins stækka sem því nemur. Með gildistöku þessa skipulags munu fyrri skipulagsáætlanir fyrir reitinn falla úr gildi. Samhliða deiliskipulagsgerðinni er unnin húsakönnun og minjaskráning fyrir svæðið.

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagsbreyting er sett fram á deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1.000, ásamt viðeigandi skýringarupprætti, skýringarmyndum, skilmálatöflu og greinargerð þessari ásamt skilmálum.

Önnur fylgigögn deiliskipulags eru, fornleifaskráning og húskönnun, *Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun, skýrsla nr. 220, Reykjavík mars 2022.*

1.3 Viðfangsefni

Svæðið, sem er ein lóð er í eigu Félagsstofnunar stúdenta og er staðsett syðst á Háskólasvæðinu. Svæðið var upphaflega afmarkað af Háskóla Íslands fyrir stúdentagarða árið 1989. Stúdentagarðahverfið er að mestu fullbyggt en elsta núverandi bygging á svæðinu er Eggertsgata 2-4, Hjónagarðar frá árinu 1976. Í takt við breytta tíma og aukna þörf eftir húsnæði hefur hverfið stækkað og breyst.

Svæðið tekur til einnar lóðar og afmarkast af Suðurgötu til vesturs, Eggertsgötu til norðurs og byggð og opnu svæði til austurs og suðurs. Megin aðkoma að svæðinu er frá Eggertsgötu en einnig frá Suðurgötu. Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir nýrri viðbyggingu við leikskóla, þjónustu- og félagshúsi, stækkun á hverfisverslun og hverfisvernd.

Helstu viðfangsefni breytingar á deiliskipulagi eru að:

- Taka saman gildandi skilmála og núverandi ástand á ódeiliskipulögðum hluta lóðarinnar og um leið festa í sessi skipulagslega stöðu svæðisins sem er einungis að hluta til skipulagt.
- Setja byggingarreit og skilmála fyrir stækkun leikskóla við Eggertsgötu 12/14 og stækkun verslunar við Eggertsgötu 24

- Setja byggingarreit og skilmála um nýtt þjónustu- og félagsathvarf við Eggertsgötu 24a.
- Setja skilmála um hverfisvernd fyrir þrjú svæði, Eggertsgötu 2-4, Eggertsgötu 6-10 og Skildinganesihóla.

1.4 Markmið og tilgangur skipulagsgerðar

Markmið með breytingu á deiliskipulagi er að búa til umgjörð um þegar byggt svæði, taka saman fyrri skilmála og samræma auk þess að styrkja íbúðabyggingu á svæðinu í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og koma þannig betur til móts við breytta tíma og nútímaþarfir íbúa. Er það m.a. annars gert með því að bæta aðstöðu fyrir íbúa á svæðinu t.a.m. með nýrri viðbyggingu fyrir leikskóla, stækkun á hverfisverslun og nýju þjónustu- og félagsathvarfi. Þá er til samræmis við lög þar um og borgarverndarstefnu aðalskipulags Reykjavíkur 2040 sett fram hverfisvernd húsa og heilda og hverfisvernd náttúrumina á svæðinu til þess að tryggja verndun og varðveislu menningararfs.

1.5 Breytingarlýsing

Helstu breytingar deiliskipulagsins eru eftirtaldar:

- Skipulagssvæðið er stækkað til vesturs að Suðurgötu og nær yfir alla lóð Félagsbústaða Stúdenta.
- Heimilt er að stækka leikskóla á jarðhæð við Eggertsgötu 12. Meginstarfsemi leikskólans er á jarðhæð Eggertsgötu 12. Áfram

mun vera leiksvæði sunnan við húsið og verður aðkoma að leikskólanum óbreytt. Lega göngustígs gegnum svæðið breytist samhliða stækkun á byggingareit. Samhliða falla út hluti bílastæða.

- Heimilt er að stækka verslun á jarðhæð við Eggertsgötu 24 til norðausturs og breyta hluta íbúða á jarðhæð í verslunarrými. Samhliða falla út hluti bílastæða.
- Heimilt er byggja einnar hæðar þjónustu- og félagsathvarf við Eggertsgötu 24a á opnu svæði milli bygginga við Eggertsgötu 20, 22 og 26, 28. Um er að ræða byggingarreit fyrir einlyft hús sem mun hýsa þjónustu- og félagsathvarf Félagsstofnun stúdenta. Einnig er gert ráð fyrir útisvæði sunnan við bygginguna.
- Settir eru skilmálar um hverfisvernd, vegna Eggertsgötu 2-4, Eggertsgötu 6-10 og Skildinganesihóla.
- Heimilt er að breyta leikskólarými við Eggertsgötu 8 í íbúðir.
- Heildarfjöldi íbúða á svæðinu breytist úr 532 í 536.
- Heildarfjöldi bílastæða breytist úr 405 í 382.
- Settir eru almennir skilmálar m.a. um algilda hönnun, frágang sorps, almenningsskýma og útisvæði leikskóla o.fl.



Deiliskipulag Nýir stúdentagarðar Eggertsgata, 1991. Afmörkun sýnir afmörkun upprunalegs deiliskipulags og stærri afmörkun sýnir nýja afmörkun deiliskipulags eftir breytingu. Heimild: [Skipulagssjá \(reykjavik.is\)](http://Skipulagssjá (reykjavik.is)).

1.6 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta af svæðinu, Nýir stúdentagarðar við Eggertsgötu, samþykkt í borgarráði 20.08.1991. Markmið upphaflegs skipulags var:

- Að reisa hverfi stúdentagarða með bæjareinkenni og mannlegt yfirbragð.

- Að byggðin verði sjálfstæð heild og falli um leið að umhverfi sínu.
- Að húsagerðir verði sveigjanlegar og geti aðlagast að breyttum aðstæðum.

Í skipulaginu var lögð áhersla á sveigjanlegar íbúðagerðir, flest húsín eru smágerð og geta aðlagast sig að umhverfinu. Stærsta byggingin (nú Eggertsgata 24) er íbúðarhús sem getur nýst sem hótél, þar eru einnig sameiginleg rými fyrir stúdentagarðinn. Meginhluti byggingarinnar er allt að 4 hæðir. Setustofur og lestrarherberi á hornum byggingarinnar eru allt að 5 hæðir. Á jarðhæð og neðstu hæð eru sameiginleg rými og hugsanlega verslun og þjónusta tengd gördum.

Vestast er íbúðarhús með sambyggðum leikskóla á jarðhæð (nú Eggertsgata 12) alls 10-12 íbúðir. Sér aðkoma og inngangur eru að leikskóla. Lóð leikskólans aðlagar sig að klöppum vestan við og er í góðum tengslum við klapparholt.

Minni húsín eru svalagangshús (nú Eggertsgata , allt að 3 hæðir frá götu.

Allar íbúðir eru með sérinngang og svalir.

Unnið er markvist með útirými í götum og gördum þannig umhverfið verði vistlegt. Í garðinum við hótélbygginguna (nú Eggertsgata 24) er torg, tjörn og útisvið.

Bílastæði stúdentagarðanna eru sameiginleg með HÍ, aðkoma frá Eggertsgötu að vestan og austan.

Helstu stærðir:

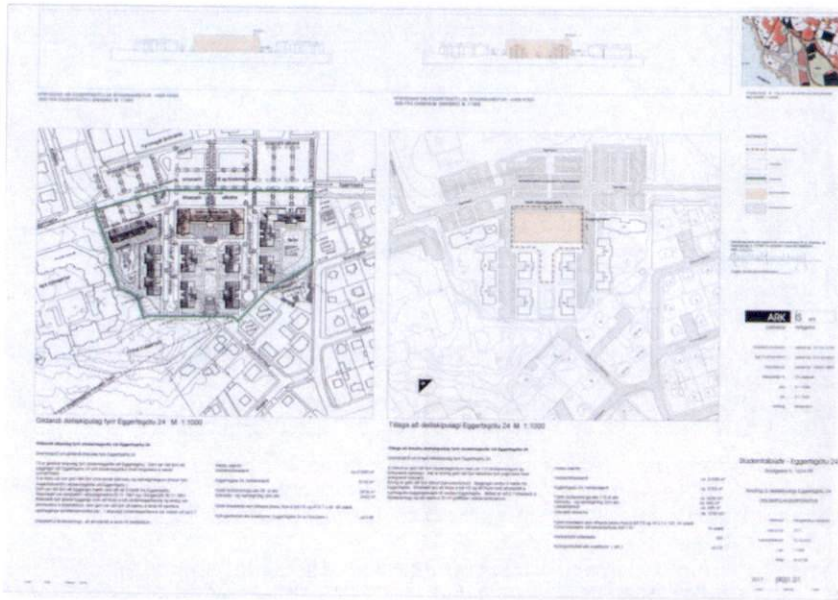
Stærð skipulagssvæðis	um 21.500 m ²
Fjöldi íbúðareininga	um 240 st.
Brúttóflatarmál bygginga	um 18.500 m ²
Fjöldi bílastæða (hluti stæða á landi stúdentagarða)	um 265 stæði
Nýtingarhlutfall	um N = 0.86

Eftirtaldir breytingar hafa verið gerðar á upprunalegu skipulagi:

- Breyting samþykkt 26.11.1991. Hæðarsetning húsa.
- Breyting samþykkt 12.09.2000. Eggertsgata 24, fjölgun íbúða og bílastæða, heimild fyrir leikskóla á jarðhæð, hæð byggingar 5 hæðir frá götu v. Eggertsgata 24.
- Breyting samþykkt 24.06.2001. Eggertsgata 24, fjölgun íbúða, leikskóli fellur úr skipulagi, heimild fyrir hverfisverslun.
- Breyting samþykkt 24.06.2013. Heimilt að starfrækja leikskóla á 1. hæð/jarðhæð húsanna við Eggertsgötu 8, 30-32 (í stað núverandi stúdentaíbúða). Heimilt að byggja óupphitaðar útigeymslur utan byggingareita, hámarks stærð 34m² við hvern leikskóla.



Skýringaruppdráttur með deiliskipulagi, Nýir stúdentagarðar við Eggertsgötu, samþykkt 1991. Heimild: [Skipulagssía \(reykjavik.is\)](http://skipulagssia.reykjavik.is).



Breyting á deiliskipulagi Nýir stúdentagarðar við Eggertsgötu, samþykkt 2000. Heimild: [Skipulaagssjá \(reykjavik.is\)](http://Skipulaagssjá(reykjavik.is)).

Ekkert deiliskipulag er til fyrir vestari hluta svæðisins, þ.e. Suðurgötu 121 og Eggertsgötu 2-10.

Byggt hefur verið í samræmi við upprunalegt skipulag og áorðnar breytingar.

Með gildistöku nýs deiliskipulags fyrir allt svæðið munu fyrrgreindar deiliskipulagsáætlanir falla úr gildi.

1.7 Núverandi ástand

Á skipulagssvæðinu, sem er að mestu leyti fullbyggt, eru fyrir stúdentagarðar ásamt samfélagsþjónustu og verslun sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í núverandi mynd er hverfinu skipt upp í fjóra hluta, Hjónagarðar sem standa við Eggertsgötu 2-4, Vetrargarðurur við Eggertsgötu 6-10, Ásgarðar við Eggertsgötu 12-34 og Skerjagarðurur við Suðurgötu 121. Lítil verslun er rekin á jarðhæð Eggertsgötu 24. Nokkrir leikskólar eru starfræktir á svæðinu, við Eggertsgötu 8, Eggertsgötu 12-14 og Eggertsgötu 30-32 og Eggertsgötu 34. Við leikskólana eru afmörkuð útisvæði, sum hver með óupphituðum útigeymslum.



Loftmynd sem sýnir afmörkun skipulagssvæðisins. Heimild: [Borgarvefsjá \(reykjavik.is\)](http://Borgarvefsjá(reykjavik.is))

Sýðst á svæðinu er klapparholt, Skildinganes hólar, svæðið er almennt gróðið og um það liggja göngustígar sem tengjast nærliggjandi göngustígum. Á svæðinu eru almenn dvalarsvæði. Sorp er að mestu leyst með djúpgámum.

Bílastæði eru leyst á yfirborði og eru sameiginleg með byggingum Háskóla Íslands.

1.8 Aðkoma og gatnakerfi

Megin akstursaðkoma að svæðinu er frá Eggertsgötu um Njarðargötu og Suðurgötu. Aðkoma að Skerjagarði (Suðurgata 121) er frá Suðurgötu, aðrar byggingar standa við Eggertsgötu.

2 Forsendur

2.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Skipulagssvæðið er skilgreint sem ÍB6 og opið svæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 samþykkt 21.12.2021 og staðfest í B-deild stjórnartíðinda 18.01.2022. Um svæðið gilda almenn ákvæði um íbúðarbyggð og opin svæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Þar segir að í íbúðarbyggð skuli almennt gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Um opin svæði í aðalskipulagi segir m.a. að þau séu ætluð fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar.

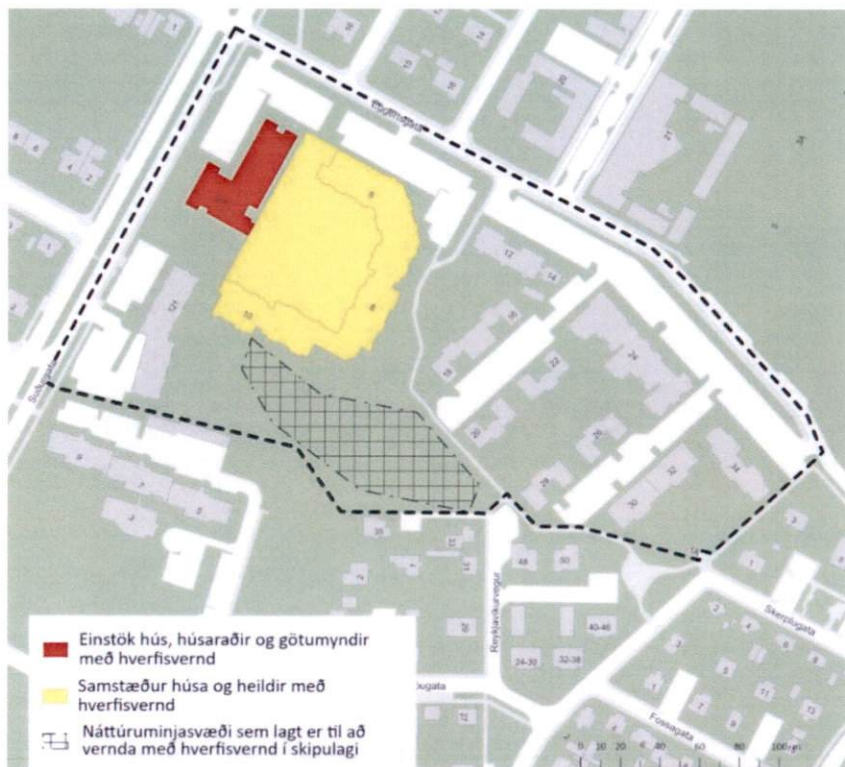
Í AR 2040 eru sett fram markmið almennrar borgarverndarstefnu sem skulu höfð í huga við skipulagningu eldri hverfa í borginni. Þau atriði ná m.a. til þróunar, endurbóta og endurnýjunar byggðar í grónum hverfum, verndun heildarsvipmóts gróinna hverfa, varðveislu byggingararfs og að ákvarðanir verði byggðar á faglegu og heildrænu mati.



Hluti af þéttbýlisupprætti: Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

2.2 Fornleifaskrá og húsakönnun

Skv. 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er samhliða deiliskipulagsvinnunni unnin húsakönnun og minjaskráning fyrir svæðið, *Skýrsla 220 – Stúdentagarðar við Eggertsgötu, Fornleifaskrá og húsakönnun, Reykjavík mars 2022*. Svæðið er að mestu fullbyggt. Niðurstöður húsakönnunar eru þær að hús á deiliskipulagssvæðinu hafa miðlungs- til hátt verðveislugildi, ekkert hús fellur undir ákvæði laga um menningarminjar. Tillögur um hverfisvernd ná til húsa við Eggertsgötu 2-4 og Eggertsgötu 6-10 og Skildinganes hóla (sjá nánar í kafla um menningarminjar). Hér er farið yfir þau hús sem lagt er til að vernda eða heimilaðar breytingar/viðbyggingar frá núverandi ástandi. Að öðru leyti er vísað í fornleifaskrá og húsakönnun.



Kort sem sýnir tillögur um hverfisvernd á deiliskipulagssvæðinu. Heimild: Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun.

2.2.1 Eggertsgata 2-4

Húsið hefur hátt varðveislugildi. Það er byggt samkvæmt tillögu sem hlaut 1. verðlaun í samkeppni sem efnt var til 1970. Húsið er fyrsti stúdentagarður ætlaður fjölskyldum sem reistur var á landinu. Húsið endurspeglar vel höfundareinkenni Hrafnkels Thorlacius arkitekts. Það stendur á áberandi stað í útjaðri háskólasvæðis og stúdentagarða og er kennileiti og útvörður svæðisins gagnvart Suðurgötu.



Eggertsgata 2-4. Mynd: Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun.

2.2.2 Eggertsgata 6-10

Húsin hafa hátt varðveislugildi en hönnuðir þeirra og tengds útivistarsvæðis voru valdir til verksins í kjölfar samkeppni. Eggertsgata 6, 8 og 10 og leik- og útivistarsvæðið sem húsin umlykja voru hönnuð sem heild og æskilegt er að því samspili verði viðhaldið.



Eggertsgata 6. Mynd: Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun.

2.2.3 Eggertsgata 12

Ásgarðar, upphaflega byggt árið 1993 og hannað af Agli Guðmundssyni arkitekt. Þriggja hæða steinsteypt íbúðabygging/stúdentagarðar með utanálíggjandi svalagöngum. Á jarðhæð byggingar er starfræktur leikskólinn Leikgarður. Byggingin hefur miðlungs varðveislugildi samkvæmt húsakönnun sem unnin er samhliða deiliskipulagsvinnunni.

2.2.4 Eggertsgata 14

Leikgarður, upphaflega byggt árið 1993 og hannað af Agli Guðmundssyni arkitekt. Eggertsgata 14 er tengd við jarðhæð Eggertsgötu 12 og hýsir anddyri og geymslum fyrir leikskólann Leikgarð sem er staðsettur á jarðhæð Eggertsgötu 12. Byggingin hefur miðlungs varðveislugildi samkvæmt húsakönnun sem unnin er samhliða deiliskipulagsvinnunni.

2.2.5 Eggertsgata 24

Ásgarðar, byggt árið 2003 og hannað af Agli Guðmundssyni arkitekt. Fimm hæða steinsteypt íbúðabygging/stúdentagarðar með utanálíggjandi stigagang með aðgengi inn í hverja íbúð fyrir sig. Á jarðhæð byggingar er starfrækt hverfisverslun sem tekin var í notkun árið 2003. Byggingin hefur miðlungs varðveislugildi samkvæmt húsakönnun sem unnin er samhliða deiliskipulagsvinnunni.

2.2.6 Menningarminjar

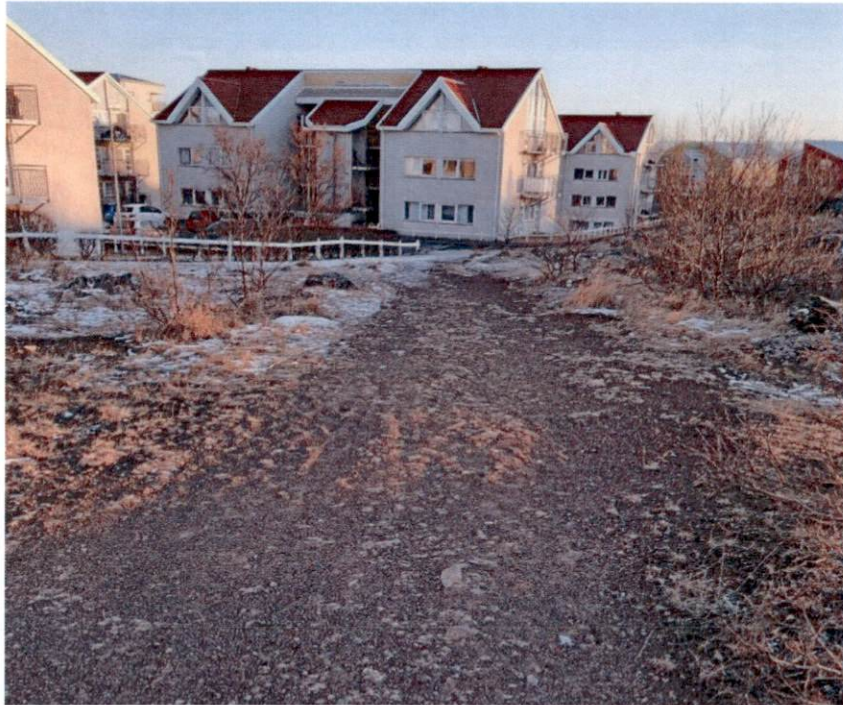
Staðsetning minja er sýnd á skipulagsupprætti ásamt helgunarsvæði þriggja minja. Þær minjar sem hafa helgunarsvæði eru Litlabrekka, safnnr. 5-207, stakkstæði, safnnr. 5-700 og landamerkjasteinn, safnr. 220-143. Litlabrekka stóð þar sem nú eru bílastæði á horni Suðurgötu og Eggertsgötu og gætu fornleifar leynst í jörðu. Búið var í Litlubrekku til ársins 1977 en hún var rifin 1981, þá síðasti torfbærinn í Reykjavík.



Hjónagarðar við Suðurgötu 1979, Litla-Brekka í forgrunni. Mynd: Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun.

Á Skildinganesbólum var þurrkreitur eða stakkstæði til að þurrka fisk, norðan við húsið Hóla. Reiturinn var þar sem nú er húsið Eggertsgata 8-10 og grýtt svæði fyrir sunnan húsin. Þurrkreiturinn er merktur inn á kort Bolla Thoroddsen frá 1930 og sést auk þess á ljósmynd frá 1930. Á ljósmyndinni sést líka vel vegur sem lá að stakkstæðinu frá Reykjavíkurvegi

að reitnum í vestur. Þessi vegur er enn sýnilegur, nær frá malbikuðum stíg að leikskólalóð Sólgarða.



Vegur að stakkstæðinu á Skildinganeshólum, horft í austur. Mynd: Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun.

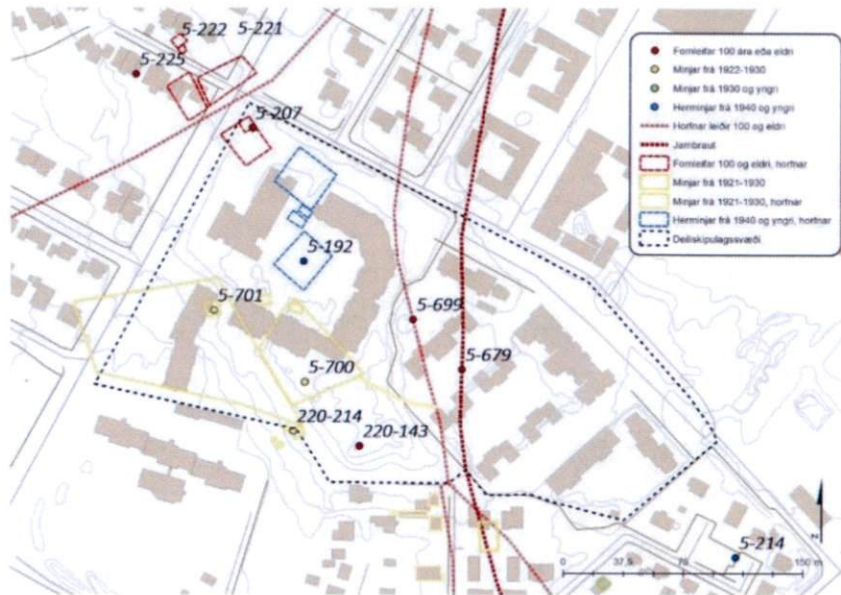
Landamerkjasteinninn í Skildinganeshólum liggur laus og hefur verið hreyfður í seinni tíð. Hann var fluttur í Árbæjarsafn á upphafsárum safnsins og þar var hann varðveittur í áratugi í heygarðinum norðan við Árbæ. Þegar þessir flutningar áttu sér stað hafði honum verið bylt, að líkindum á stríðsárunum en þá voru nokkur umsvif á svæðinu. Steinninn

var fluttur aftur í Skildinganeshóla á árunum 1992 – 1994 og komið fyrir á svipuðum stað og hann stóð á áður.



Landamerkjasteinn Reykjavíkur og Skildinganess frá 1839, horft í norður. Mynd: Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun.

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber að skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.



Skráðar fornleifar og yngri minjar. Kort: Stúdentagarðar við Eggertsgötu – fornleifaskrá og húsakönnun.

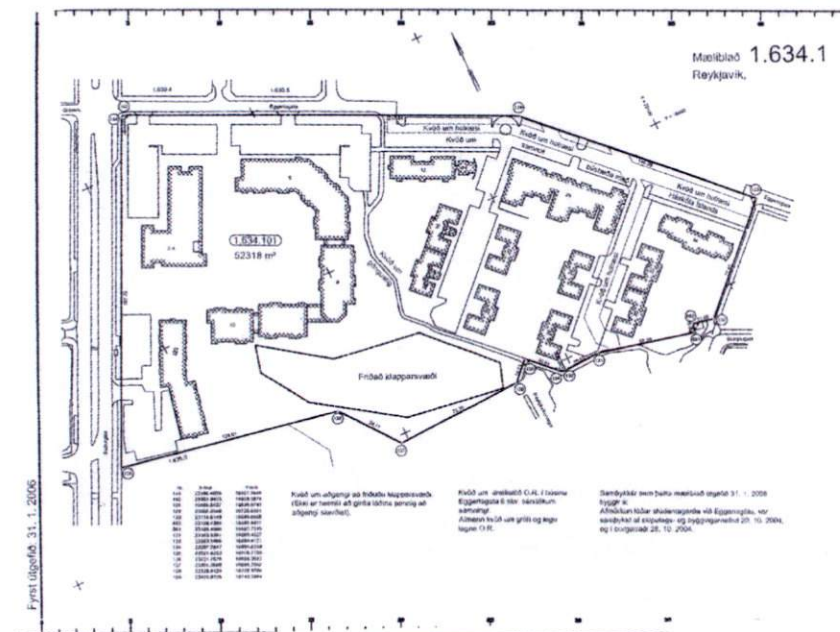
2.3 Kvaðir

Á lóðinni hvíla þinglýstar kvaðir umfram skipulagslegar kvaðir. Í lóðarleigusamning dagsettum 20. febrúar 2015 og á meðfylgjandi mæliblaði eru eftirtaldar kvaðir á lóðinni:

- Almenn kvöð um hvers konar lagnir og jarðstrengi Orkuveitu Reykjavíkur sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
- Kvöð um holræsi
- Kvöð um samnot bílastæða með Háskóla Íslands.
- Kvöð um friðað klapparsvæði
- Kvöð um göngustíg.

Ekki er heimilt að girða lóðina þannig að aðgengi að Skildinganeshólum/klapparholtinu skerðist.

Kvöð um dreifistöð O.R í húsi Eggertsgötu 6 samkvæmt sérstökum samningi. Kvöð er um að háskólaráð samþykki byggingarfyrirætlanir (áætlanir og nýtni) og að aðkoma sé frá Suðurgötu að landsvæði H.Í. austan Oddagötu.



Mæliblað sem sýnir kvaðir á lóð.

3 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

3.1 Skipulagsupphráttur



3.2 Skýringaruppráttur



3.3 Skilmálatafla

Svæðið allt er ein lóð, flatarmál lóðar er 52.318 m². Heildar nýtingarhlutfall lóðar, ofan og neðan jarðar, fyrir breytingu er 0,42 og verður 0,44 eftir breytingu.

Húsnúmer	Heiti	Fjöldi íbúða		Núverandi notkun	Heildar m ² (skv. Fasteignaskrá)		Breyting
		fyrir	eftir		fyrir	eftir	
Eggertsgata 2	Hjónagarðar	31	31	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.271	1.271	Verndun í rauðum flokki
Eggertsgata 4	Hjónagarðar	26	26	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.143,6	1.143,6	Verndun í rauðum flokki
Eggertsgata 6	Vetrargarður	31	31	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.786,7	1.786,7	Verndun í gulum flokki
Eggertsgata 8	Vetrargarður/ Sólagarður	28	32	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.935,5	1.935,5	Verndun í gulum flokki, heimilt að breyta leikskóla í íbúðir
Eggertsgata 10	Vetrargarður	31	31	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.880,05	1.880,05	Verndun í gulum flokki
Eggertsgata 12	Ásgarðar / Leikgarður	10	10	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	773,4	1.473,4	Ný viðbygging, stækkun á leikskóla
Eggertsgata 14	Leikgarður	0	0	Leikskóli	532,1	532,1	Engin breyting
Eggertsgata 16	Ásgarðar	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar	852,6	852,6	Engin breyting
Eggertsgata 18	Ásgarðar	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar	852,6	852,6	Engin breyting
Eggertsgata 20	Ásgarðar	21	21	Íbúðarhús, stúdentagarðar	952,6	952,6	Engin breyting
Eggertsgata 22	Ásgarðar	21	21	Íbúðarhús, stúdentagarðar	952,8	952,8	Engin breyting
Eggertsgata 24	Ásgarðar	124	124	Íbúðarhús, stúdentagarðar, verslun	4.841	5.132	Ný viðbygging, stækkun á verslun
Eggertsgata 24a	Ásgarðar	-	-	-	-	300	Nýbygging, þjónustu- og félagsathvarf
Eggertsgata 26	Ásgarðar	22	22	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.104,4	1.104,4	Engin breyting
Eggertsgata 28	Ásgarðar	22	22	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.104,7	1.104,7	Engin breyting
Eggertsgata 30	Ásgarðar/ Mánagarður	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.059,1	1.059,1	Engin breyting
Eggertsgata 32	Ásgarðar/ Mánagarður	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.059,1	1.059,1	Engin breyting
Eggertsgata 34	Ásgarðar/ Mánagarður	17	17	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.354	1.354	Engin breyting
Suðurgata 121	Skerjagarður	78	78	Íbúðarhús, stúdentagarðar	2.457,2	2.457,2	Engin breyting
Samtals:		532	536		25.912,45	27.203,45	

3.4 Almennir skilmálar

Svæðið telst fullbyggt. Skilmálar þessir taka til breytinga og viðbygginga á þremur skilgreindum svæðum innan deiliskipulagssvæðis. Gerð er grein fyrir byggingum í sérskilmálum og skulu þær vera í samræmi við skilmála, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir þar um. Leggja skal inn lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samliða byggingarleyfisupphráttum.

3.4.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar og eru lóðamörk sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Deiliskipulagsuppdráttur sýnir m.a. núverandi byggingarreiti og nýja, stærð lóðar og kvaðir á lóð. Almennt skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Nýtingarhlutfall lóðar kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir.

3.4.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, legu veitulagna, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá

einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa.

3.4.3 Algild hönnun

Tryggja skal að aðgengi sé fyrir alla að byggingum og að sérstakt tillit sé tekið til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun bygginga og almenningsrýma sbr. reglugerðir þar um og aðrar leiðbeiningar s.s. *Hönnun fyrir alla – algild hönnun utandyra – leiðbeiningar.*

3.4.4 Göngustígar

Á svæðinu eru gangstéttar meðfram Suðurgötu og Eggertsgötu og almennt meðfram bílastæðum. Milli Eggertsgötu 6-8 og Eggertsgötu 12 liggur göngustígur í gegnum svæðið og suður fyrir Eggertsgötu 18, 20 og 28 austur þar sem hann tengist Reykjavíkurvegi. Samhliða nýjum byggingarreit fyrir stækkun leikskóla færist þessi stígur vestan við nýja viðbyggingu fyrir leikskóla. Innan svæðis eru fleiri minni stígar sem tengja saman byggingar og útisvæði.

3.4.5 Bíla- og hjólastæði

Varðandi fjölda bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar skal almennt miðað við gildandi stefnu Reykjavíkurborgar (2018): Bíla- og hjólastæðastefna, sem samþykktar voru í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019.

Samhliða viðbyggingar við leikskóla á Eggertsgötu 12 og færslu á núverandi göngustíg milli Eggertsgötu 12 og Eggertsgötu 6-10 verður fyrirkomulagi bílastæða breytt að hluta úr hornréttum stæðum í samsíða bílastæði. Við það fækkar bílastæðum við Eggertsgötu 6-10. Samhliða stækkun á verslun við Eggertsgötu 24 falla út allt að 13 bílastæði framan við bygginguna. Heildarfjöldi bílastæða fyrir deiliskipulagsbreytingu er 405 en verður 382 eftir deiliskipulagsbreytingu sem gerir 0,71 bílastæði per íbúð.

FJÖLDI BÍLASTÆÐA

	Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Eggertsgata 2-4	56	56
Eggertsgata 6-10	65	58
Eggertsgata 12-14	43	40
Eggertsgata 16-22	58	58
Eggertsgata 24	84	71
Eggertsgata 26-32	50	50
Suðurgata 121	49	49
Samtals:	405	382

3.4.6 Sorp

Almennt eru sorpmál leyst með djúpgámum innan svæðisins utan þess að sorpgámar eru staðsettir undir berum himni við leikskólann Leikgarð (Eggertsgata 12/14). Staðsetning djúpgáma skal vera innan lóðar og skal staðsetning, hönnun og útfærsla svæðis í kringum þá vera unnin í samráði við skrifstofu umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg. Samráð skal einnig haft við Veitur um staðsetningu djúpgáma. Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla

að sorpgámum/djúpgámum. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing skal vera á leið og við sorpi. Gera skal ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar. Gera skal grein fyrir sorpgámum/djúpgámum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

3.4.7 Lýsing

Lýsing utanhúss skal vera lágstemmd og skal gæta þess að hún valdi ekki óþarfa ljósmengun í umhverfi, um leið skal lýsing utanhúss uppfylla öryggiskröfur varðandi umferð íbúa og gesta.

3.4.8 Hljóðvist

Tryggja skal viðunandi hljóðvist bygginga og dvalarsvæða sbr. reglugerð um hávaða.

3.4.9 Almenningsvæði, leiksvæði

Huga skal að gæðum almenningsrýma og leiksvæða. Við hönnun og endurbætur skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; *Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg*. Fylgja skal reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Leiktæki þurfa að uppfylla viðeigandi kröfur samkvæmt viðeigandi stöðlum.

3.4.10 Hverfisvernd

Í samræmi við niðurstöður húsakönnunar eru settir skilmálar um hverfisvernd fyrir þrjú svæði, Eggertsgötu 2-4, Eggertsgötu 6-10 sem

hverfisvernd húsa og heilda og Skildinganesihóla sem hverfisvernd náttúruminja. Nánar er fjallað um hverfisvernd bygginga og heilda í sérskilmálum.

Skildinganesihólar eru klapparholt og virkar sem kennileiti á svæðinu. Skildinganesihólar eru jökulsorfið grágrýtisholt en þar voru landamerki forðum milli Skildinganess og Reykjavíkur. Borgaryfirvöld óskuðu eftir friðlýsingu á Skildinganesihólum sbr. sp. umhverfismálaráðs 18. maí 1983, en ekki hefur þó enn orðið af formlegri friðlýsingu. Með breytingu á deiliskipulagi hlýtur klapparholtið hverfisvernd.

3.5 Sérskilmálar

Allt manngert umhverfi skal öðru fremur einkennast af góðri byggingarlist og sómasamlegri umgengni og frágangi lóða og mannvirkja. Umfang bygginga, húsagerð, form og litasamsetning skal vera í góðu samræmi við núverandi byggð á svæðinu og falla vel að nærumhverfi sínu.

Við val á byggingarefnum skal leitast við að velja umhverfisvæn efni eftir fremsta megni. Lögð er áhersla á að öll uppbygging falli inn í núverandi umhverfi og ásýnd svæðisins eins og kostur er.

3.5.1 Eggertsgata 2- 4, Hjónagarður

Eggertsgata 2-4 (íbúðarhús/stúdentagarður). Eggertsgata 2 alls 31 íbúð og 1.271 m² skv. fasteignaskrá. Eggertsgata 4 alls 26 íbúðir og 1.143,6 m² skv. fasteignaskrá. Byggingarnar eru sambyggðar og njóta verndunar í rauðum flokki vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða

umhverfislegrar sérstöðu. Um byggingarnar gilda almenn verndarákvæði húsverndarstefnu eins og fram kemur í meðfylgjandi fornleifaskrá og húsakönnun. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga, æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð og útlit húsa skal fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.

3.5.2 Eggertsgata 6-10, Vetrargarður/Sólgarður

Eggertsgata 6-10 (íbúðarhús/stúdentagarður og leikskóli). Eggertsgata 6 alls 31 íbúð og 1.786,7 m² skv. fasteignaskrá. Eggertsgata 8 alls 28 íbúðir í dag og leikskóli starfræktur á jarðhæða (rými leikskóla ígildi 4 íbúða) alls 1.935,5 m² skv. fasteignaskrá. Eggertsgata 10 alls 31 íbúð og 1.880,05 m² skv. fasteignaskrá. Byggingarnar eru samstæða og ásamt útivistarsvæði njóta þau verndunar í gulum flokki sem samstæða húsa og heild vegna umhverfislegrar sérstöðu. Um samstæðuna gilda almenn verndarákvæði húsverndarstefnu eins og fram kemur í meðfylgjandi fornleifaskrá og húsakönnun. Svip húsa skal sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d. murlitur) húsa skal haldast, þar sem hún hefur varðveist. Aðgát skal sýna við hönnun breytinga og viðbygginga og breytingar skulu taka mið af mælikvarða byggðar og hlutfalla húsa.

Heimilt er að breyta rými á jarðhæð Eggertsgötu 8 úr leikskóla í íbúðir. Verði það gert mega bætast við 4 íbúðir á jarðhæð. Heildarfjöldi íbúða við Eggertsgötu 8 geta, að því skilyrði uppfylltu, orðið 32 íbúðir. húsa.

Heimilt er að byggja óupphitaðar útigeymslur utan núverandi byggingarreita í tengslum við og innan afmarkaðs útisvæðis leikskóla ásamt því að heimilt er að girða útileiksvæði leikskóla af. Hámarksstærð útigeymslna er samtals 34 m² við hvern leikskóla. Hámarksmænishæð er 3,5 metrar og hámarksvegghæð 3 metrar.

3.5.3 Eggertsgata 12 -14, Ásgarðar

Eggertsgata 12-14 (íbúðarhús/stúdentagarðar og leikskóli). Eggertsgata 12 alls 10 íbúðir og 773,4 m² skv. fasteignaskrá. Eggertsgata 14 leikskóli og 532,1 m² skv. fasteignaskrá. Heimilt að reisa 1-2 hæða viðbyggingu, alls 700 m² sem stækkun á leikskóla á jarðhæð Eggertsgötu 12/14.

Heildarfermetrar Eggertsgötu 12 verða eftir stækkun 1.473,4 m².

Hámarkshæð þaks er 7,5 m. yfir uppgefnum aðkomukóta á hæðarblaði og í samræmi við jarðhæð núverandi byggingar.

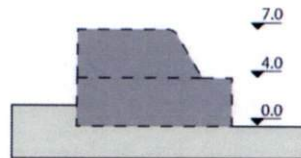


Skýringarmynd. Leikskóli við Eggertsgötu 12 – 14, tölvugerð mynd af tillögu að stækkun leikskóla. Mynd: Arkþing-Nordic.

Nýbygging skal felld að landi vestan megin til þess að vinna upp hæðarmismun í landi sbr. skilmálateikningu. Vanda skal til hönnunar og útlits byggingar og taka sérstakt tillit til nærumhverfis svo bygging sómi sér og umhverfi sínu vel. Yfirborð þaks fyrstu hæðar skal vera þakið með gróðri að öllu leyti s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi.. Utandyra skal tryggja vandaðan frágang leikskólalóðar og huga að skjólgóðu og vönduðu rými sem snýr til móts við sólu. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum við inngang. Sýna skal fyrirkomulag lóðar á aðaluppdráttum. Gera skal sérstaklega grein fyrir aðgerðum m.t.t. skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdráttu ef um slíkt er að ræða. Heimilt er að byggja óupphitaðar útigeymslur utan núverandi byggingarreita í tengslum við og innan afmarkaðs útisvæðis leikskóla ásamt því að heimilt er að girða útileiksvæði leikskóla af. Hámarksstærð útigeymslna er samtals 34 m² við hvern leikskóla. Hámarksmænishæð er 3,5 metrar og hámarksvegghæð 3 metrar.



Úrklippa úr skýringarupprætti



Leikskóli við Eggertsgötu 12 – 14, skilmálateikning

3.5.4 Eggertsgata 16, 18, 20, 22, 26 og 28, Ásgarðar

Minni íbúðarhús/stúdentagarðar. Eggertsgata 16 og 18, 18 íbúðir í hvorri byggingu og 852,6 m² skv. fasteignaskrá hvor bygging. Eggertsgata 20, 21 íbúð og 952,6 m² skv. fasteignaskrá. Eggertsgata 22, 21 íbúð og 952,8 m² skv. fasteignaskrá. Eggertsgata 26, 22 íbúðir og 1.104,4 m² skv.

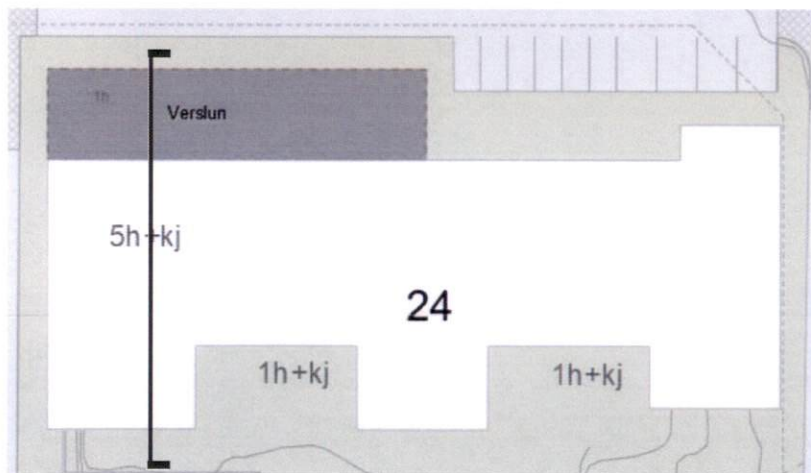
fasteignaskrá. Eggertsgata 28, 22 íbúðir og 1.104,7 m² skv. fasteignaskrá. Engin breyting frá núverandi ástandi.

3.5.5 Eggertsgata 24, Ásgarðar

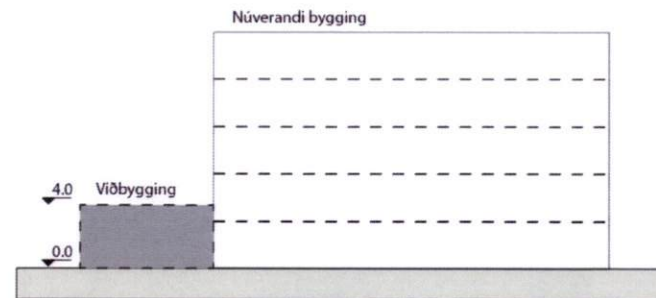
Eggertsgata 24 (íbúðarhús/stúdentagarðar og verslun), fimm hæða bygging (frá götu) með stúdentaíbúðum og verslun á jarðhæð. Íbúðir alls 124 og núverandi heildarfermetrar skv. fasteignaskrá 4.841 m². Heimilt er að reisa einnar hæðar viðbyggingu við Eggertsgötu 24 fyrir verslun, innan stækkaðs byggingarreits, á norð/austur hluta núverandi byggingar. Einnig er heimilt að stækka verslunar enn frekar með því að breyta allt að fjórum íbúðum á jarðhæð í verslunarrými. Heildarfermetrar verslunar geta verið allt að 510 m² og heildarfermetrar byggingar alls 5.132 m². Hámarkshæð þaks viðbyggingar er 4 m. yfir uppgefnum aðkomukóta á hæðarblaði. Tryggja skal öruggar og góðar gönguleiðir og aðkomu að verslun í samræmi við algilda hönnun. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum við inngang. Vanda skal til við hönnun stækkunar og eftir fremsta megni skal notast við vistvæn byggingarefna og hafa umhverfissjónarmið að leiðarljósi í hönnun og efnisvali.



Skýringarmynd. Viðbygging við Eggertsgötu 24, tölvugerð mynd af tillögu að stækkun á verslunarrými á jarðhæð. Mynd: Arkþing-Nordic.



Úrklippa úr skýringarupprætti



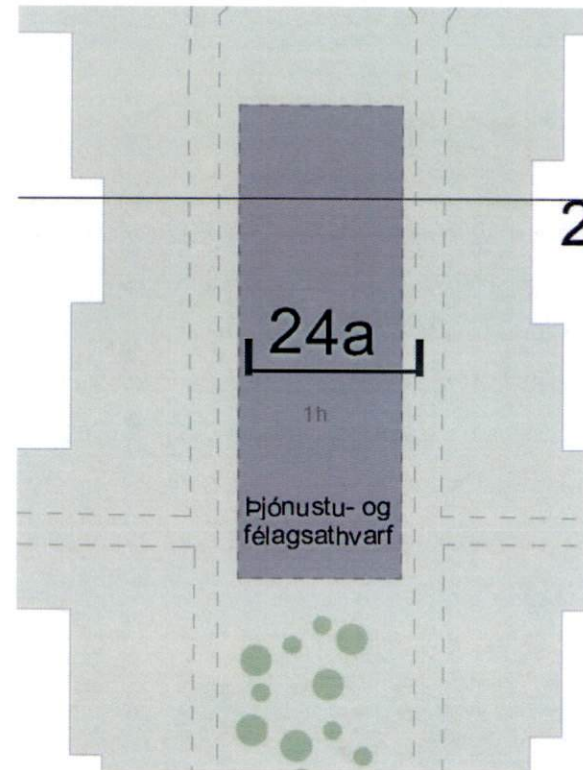
Viðbygging við Eggertsgötu 24, skilmálateikning

3.5.6 Eggertsgata 24a, þjónustu- og félagsathvarf

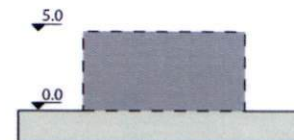
Um er að ræða nýjan byggingarreit. Innan nýs byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar þjónustu- og félagsathvarf fyrir starfsemi á svæðinu. Heildarfermetrar byggingar er 300 m² og hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðkomukóta á hæðarblaði. Vanda skal til hönnunar og útlits byggingar og taka sérstakt tillit til nærumhverfis svo bygging sómi sér og umhverfi sínu vel. Eftir fremsta megni skal notast við vistvæn byggingarefna og hafa umhverfissjónarmið að leiðarljósi í hönnun og efnisvali. Yfirborð þaks skal vera þakið með gróðri s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Utandyra skal tryggja vandaðan frágang lóðar og skjólgott dvalarrými sem snýr til móts við sólu. Sýna skal fyrirkomulag lóðar á aðaluppdráttum. Gera skal sérstaklega grein fyrir aðgerðum m.t.t. skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdrátta ef um slíkt er að ræða.



Skýringarmynd. Þjónustu- og félagshús við Eggertsgötu 24a, tölvugerð mynd af tillögu að nýju þjónustu- og félagshúsi. Mynd: Arkþing-Nordic.



Úrklippa úr skýringarupprætti



Þjónustu- og félagshús við Eggertsgötu 24a, skilmálateikning

3.5.7 Eggertsgata 30-32, Ásgarður/Mánagarður

Eggertsgata 30-32 (íbúðarhús/stúdentagarðar og leikskóli). Eggertsgata 30 og 32, 18 íbúðir í hvorri byggingu og 1.059,1 m² skv. fasteignaskrá hvor bygging.

Heimilt er að byggja óupphitaðar útigeymslur utan núverandi

byggingarreita í tengslum við og innan afmarkaðs útisvæðis leikskóla ásamt því að heimilt er að girða útileiksvæði leikskóla af. Hámarksstærð útigeymslna er samtals 34 m² við hvern leikskóla. Hámarksmænishæð er 3,5 metrar og hámarksvegghæð 3 metrar.

Engin breyting frá núverandi ástandi.

3.5.8 Eggertsgata 34, Ásgarður/Mánagarður

Eggertsgata 34 (íbúðarhús/stúdentagarðar og leikskóli). Eggertsgata 34 alls 17 íbúðir og 1.354 m² skv. fasteignaskrá.

Heimilt er að byggja óupphitaðar útigeymslur utan núverandi

byggingarreita í tengslum við og innan afmarkaðs útisvæðis leikskóla ásamt því að heimilt er að girða útileiksvæði leikskóla af. Hámarksstærð útigeymslna er samtals 34 m² við hvern leikskóla. Hámarksmænishæð er 3,5 metrar og hámarksvegghæð 3 metrar.

Engin breyting frá núverandi ástandi.

3.5.9 Suðurgata 121, Skerjagarður

Suðurgata 121 (íbúðarhús/stúdentagarðar). Suðurgata 121 alls 78 íbúðir og 2.457,2 m² skv. fasteignaskrá.

Engin breyting frá núverandi ástandi.