

Greinargerð með skipulagsbreytingum
Grunnstof ehf. f.h. Háskólans í Reykjavík hefur nú efnd um að halda áfram uppbyggingu íbúða á lóð háskólans við Naughólsveg 83 – 89.

Núgildandi deiliskipulag
Í gildi er Háskólagarðar HR deiliskipulag, síðast breytt með samþykkt 22.6.2018 og auglýsingu í B-deld Stjórnartíðinda 17.7.2018.
Áreit A skv. gildandi deiliskipulagi, eru nú fullbyggðar 125 íbúðir / búðareiningar (búðareining: námsmannaliðsbúðir með sameiginlega aðstöðu og gang) og 4 reit B eru fullbyggðar 133 íbúðir / búðareiningar. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi (415 íbúðir) er því heimild fyrir 157 íbúðir til viðbótar við þær sem fullbyggðar eru.

Deiliskipulagsbreyting
Hér með er lögð fram deiliskipulagsbreyting f.h. Grunnstofar / Háskólans í Reykjavík á deiliskipulagi Háskólagarða HR. Óskað eftir deiliskipulagsbreytingu þar sem heimilaður íbúðarþjöldi verði hækkaður um 10, úr 415 í 425 íbúðir / búðareiningar. Fyrirhugaðar breytingar deiliskipulags eru eftirfarandi:

- Fjölgun um 10 íbúðir / íbúðaeiningar úr 415 í 425 íbúðir / íbúðaeiningar.
- Þækkun byggingarretta fyrir svonefnd stakstæða húsa á reit A og B úr tveimur í eitt fyrir hvorn reit. Stakstæðum húsum á reitum A, B og C fækkar þannig úr 5 í 3.
- Byggingarreitur stakstæðra húsa eru stækkaðir. Leyfilegur hæðarþjöldi stakstæðra húsa á reitum A, B og C verði þrjár hæðir í stað 2-3 hæða í gildandi deiliskipulagi.
- Hámarkshæð stakstæðs húss á reit A yfir leiðbeinandi gólfkóta 1. hæðar hækkar um 1m, úr 9,5 í 10,5 m (sjá snið).

Áreit A er landhali tálsverður, eða frá um 15 m í um 18 m h.v.s. á byggingarreit stakstæðs húss. Óheimilt er að taka upp háðarmisum í landi með stöðvæggjum eða höðrum veggjum nema þar sem það er sérstaklega sýnt á upprætt. Lögð er áhersla á að stakstætt húsi á reit A, húsi A4, falli vel að landhæli til austurs. Vakni athygli á kafa 4.8 í greinargerð og skilmálum þar sem segir:

Vid frágang lóðar við stakstætt húsi austan innri stigs skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig stjórnt við ásynd

útvistarvæðis Óskjuhlíðar.
Við stækkun byggingarretta stakstæðra húsa er auðvelduð fjölbreynt í útfærslu svavalganga, m.t.t. félagslegs samneys. Í reitbyggingu suður, á reit C, verða í stað 30 einstaklingsherbergja 24 einstaklingisíbúðir við svavalganga.

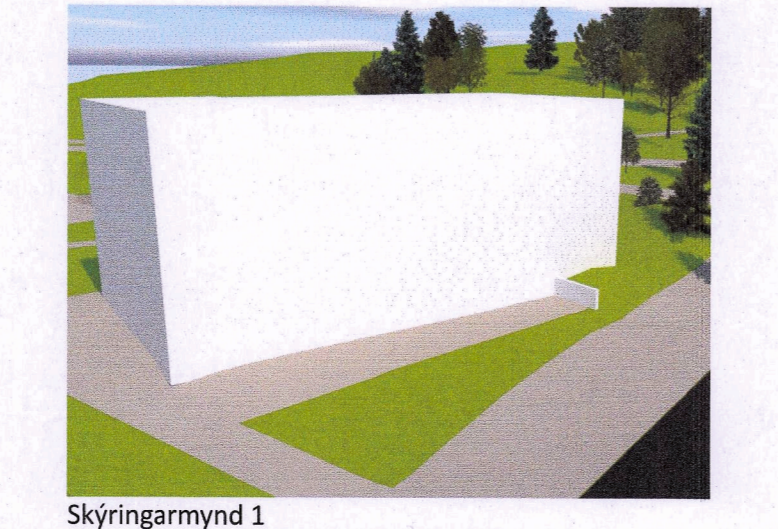
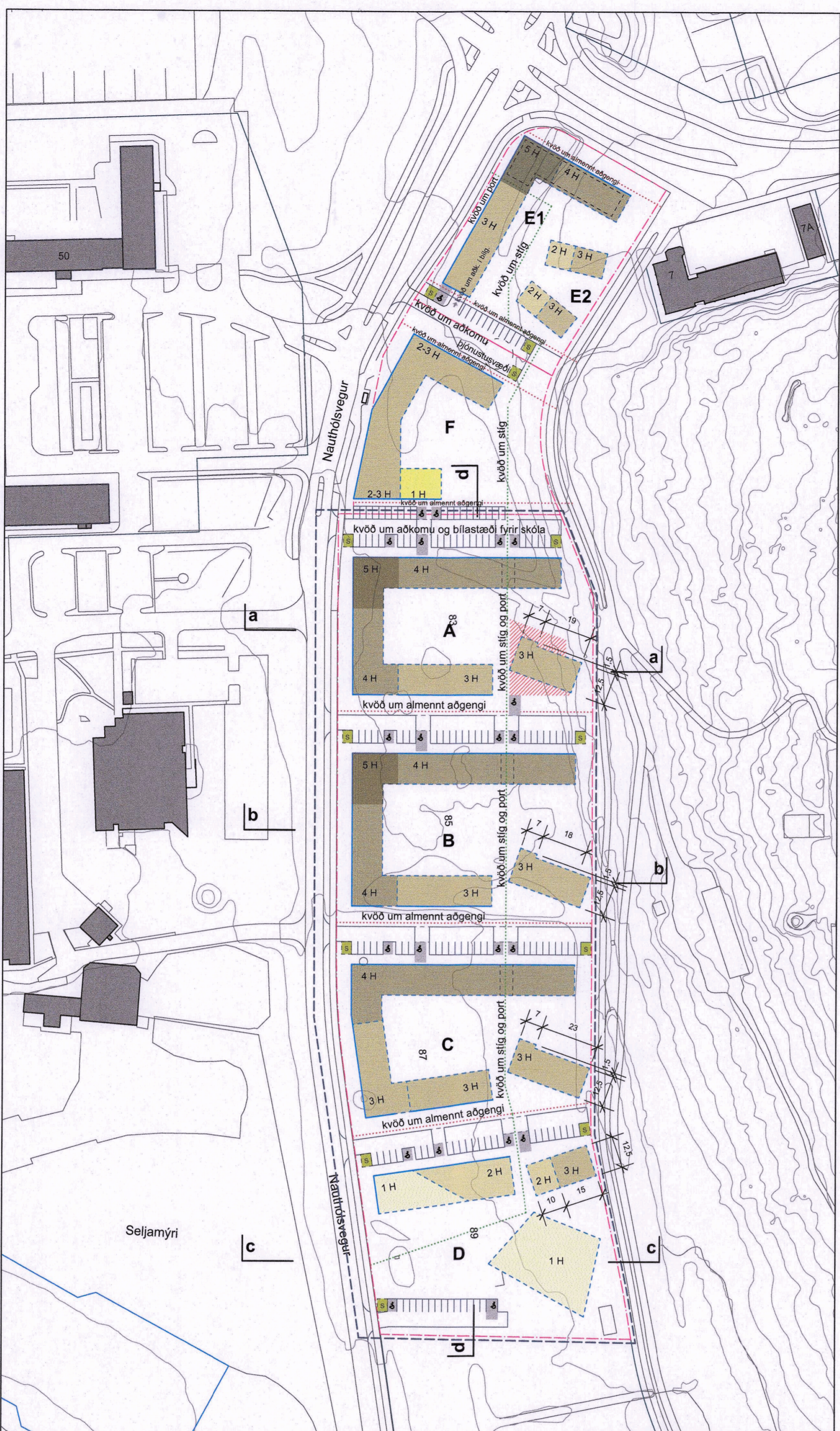
Rökstuðningur umskónar
Áhersla var lögð á að meðgulegt yrði að byggja námsmannaliðsbúðir á sem hagkvæmasta hátt, en samtímis að breytingar deiliskipulags væru í anda upprunalegrar skipulagsmyndar. Haldið væri í þau skipulagslegu gæði sem lagt var upp með frá upphafi með mótn byggðar umhverfis sameiginlegt, skjólgott og bjart garðyrmi og tengsi og ásynd gagnarvart borgarumhverfi Naughólsvegar og náltúru Óskjuhlíðar.

Talsverð umfangsráðgjöfn er nú eftir námsmannaliðsbúðum hjá HR, einkum einstaklingisíbúðum og lögur fyrir fjármögnum HÍMS og samþykki Reykjavíkurborgar fyrir stofnstyrk fyrir 166 nýjar námsmannaliðsbúðir á svæðinu til viðbótar við þær sem nú eru fullbúnar og byggingu. Í framhaldi fyrri athugasrúna Kanon arkitekta var kannað hvort koma mætti með göðu móti þeim íbúðum sem fjármagnaðar hafa verið á löðinni og koma þannig betur til móts við eftirspurn um hagstæðar námsmannaliðsbúðir í göngufæri við skólann sbr. Fylgileg með umskönn.

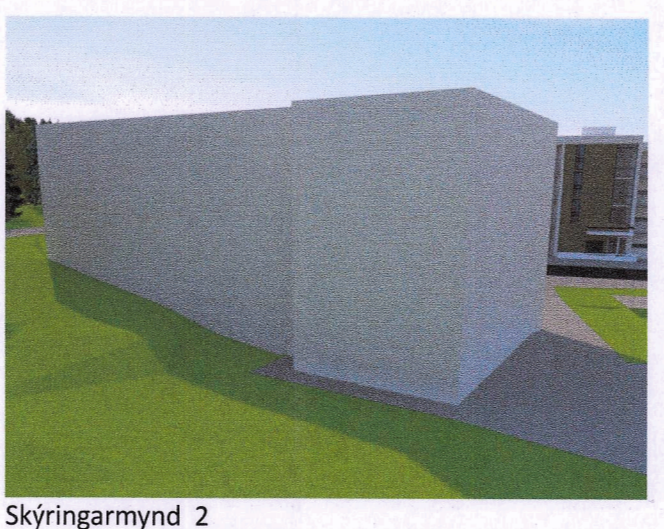
Einnig er í mótn samkomulag milli HR og Reykjavíkurborgar um að félagsbústaðir fái til ráðstöfunar byggingarreitir merka A4 og D2 til byggingar á tveimur íbúðakjörnum mde sértakum íbúðum fyrir fatlaða. Fjölgun íbúða hefur ekki í för með sér umtalsverða aukningu bilastæða á lóð þar sem kröfu um bilastæði er 0,2 stæði/námsmannaliðsbúð eða 1 stæði/búðaríbúði. Fyrir þær íbúðir sem þegar eru byggðar á löðinni, er bilastæðakraftan 60 bilastæði. Áætlaður bilastæðarþjöldi fjölmennustu er 10 stæði. Hámarksþjöldi bilastæða skv. gildandi deiliskipulagi er 135 stæði. Fyrir þær íbúðir sem eftir standa má reikna með að fjöldi bilastæða verði u.þ.b. 45 stæði. Þá eru 20 stæði ónytt.

Af flestri kostum fjölgunar íbúða sem hér er óskað eftir, umfram það að gefa helstu námsmönnum kost á hagstæðum leigubúðum, má m.a. nefna:

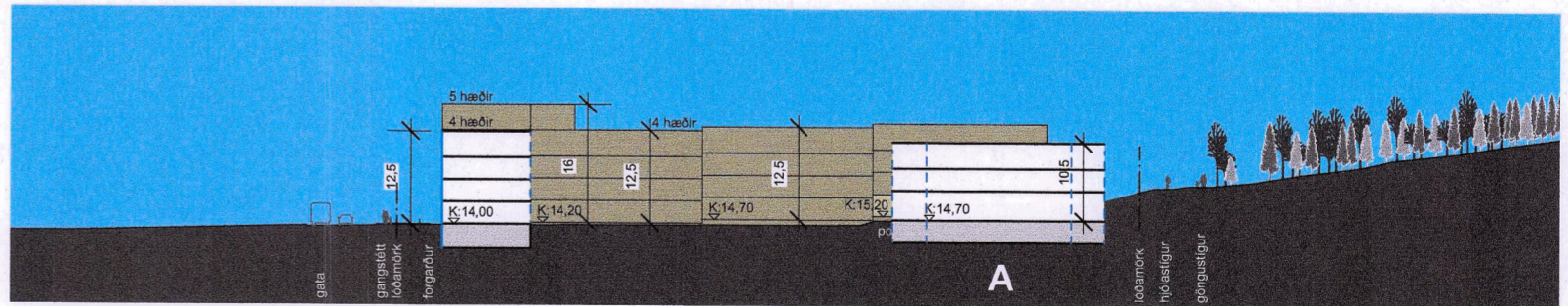
- Fleiri námsmenn í göngufæri við skóla.
- Fleiri íbúðir við Naughólsveg, sem er hluti 1. áfangs Borgarlinnu.
- Fjölgun íbúða kallar ekki á fleiri bilastæði umfram það sem heimilt er í gildandi deiliskipulagi.



Skýringarmynd 1 suðurhlíð stakstæðs húss A4, stoðrymi á jarðhæð



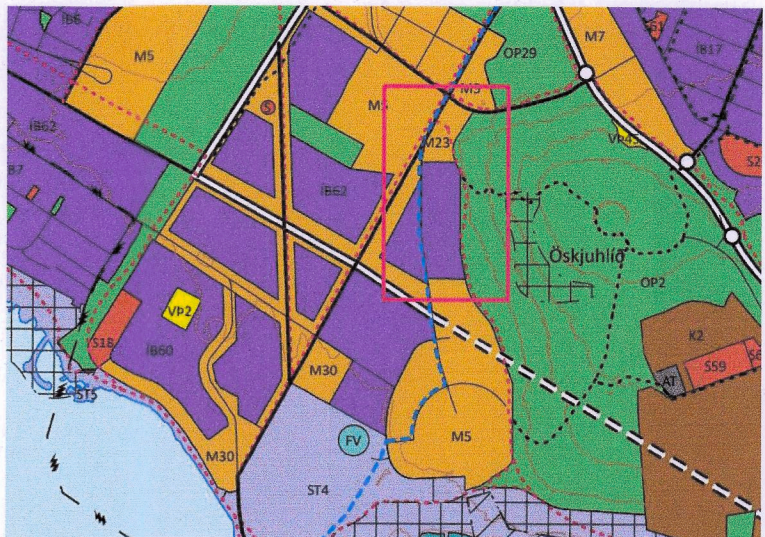
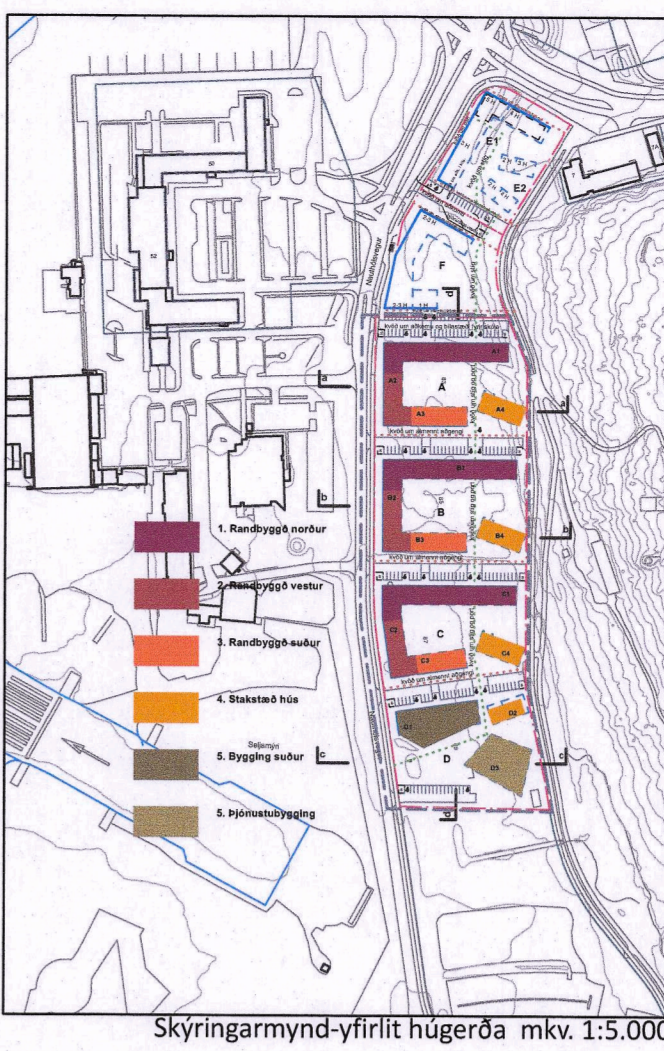
Skýringarmynd 3 Horft til norðurs eftir hjól-/göngustíg, húsi B4 næst



Skýringarmynd 2 Horft til suðurs eftir hjól-/göngustíg, húsi A4 næst



Skýringarmynd 4 Horft til suðurs eftir hjól-/göngustíg, húsi A4 næst



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



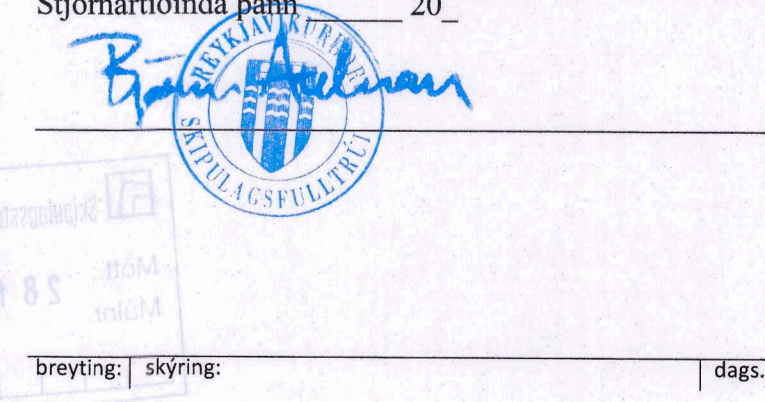
SKÝRINGAR

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsbreytingarinnar koma fram í heftinu Háskólagarðar HR, greinargerð og skilmálar dags. febrúar 2017, síðast uppfært mars 2018. Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samráði við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði

Þann 14. desember 2023 og í samkvæmi og stjórnarskrá 9. febrúar 2023.

Tillagan var auglýst frá 22. desember 2022 með athugasemdafresti til 7. febrúar 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann 20



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

Háskólinn í Reykjavík
tillaga að deiliskipulagsbreytingu

skv.: deiliskipulagsupplýsingar

mkv.: 1:1500, 1:5000	teiknað: PS	yfirfarið: HB
teikn.nr.: 14-14-30000-C	dags.: 14.10.2022	

skv.: 14-08-31000-grunnmyndir.vwx