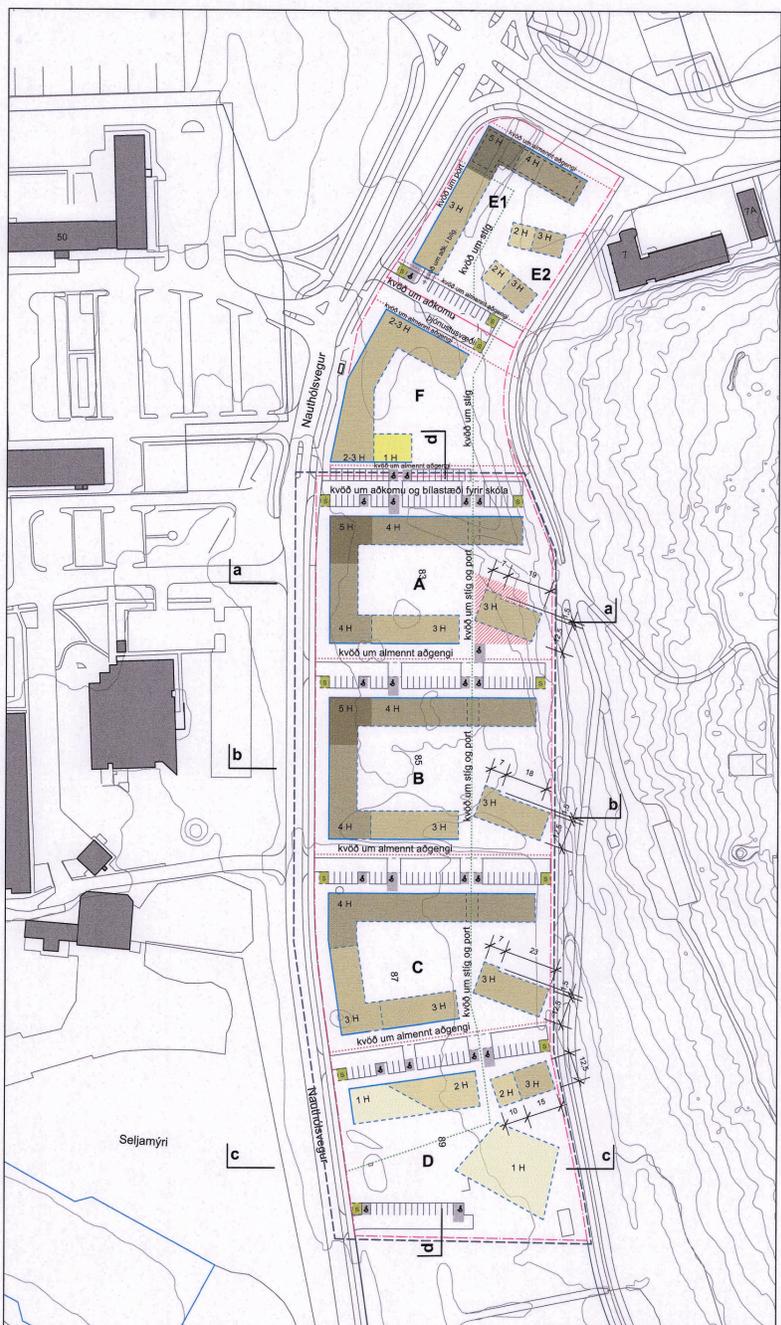
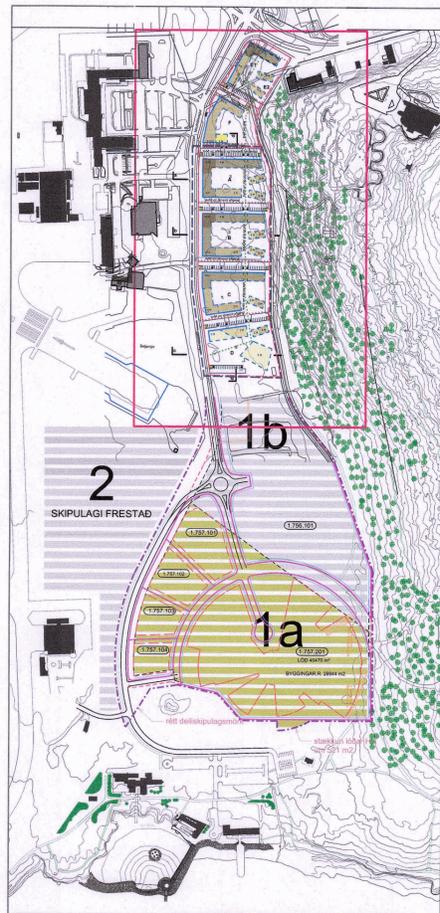


GILDANDI DEILSKIPULAG  
mkv. 1:1500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILSKIPULAGI  
mkv. 1:1500

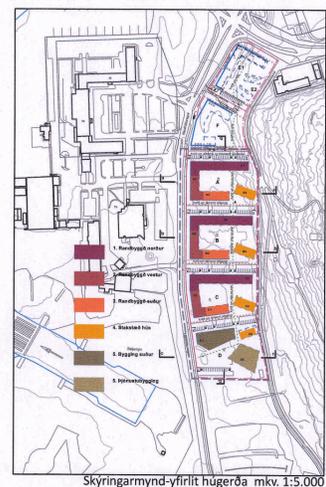


GILDANDI DEILSKIPULAG HÁSKÓLINN Í REYKJAVÍK.  
Samþykkt 2007, síðast breytt 2018 mkv. 1:5.000

TAFLA 3 - LÓÐ HR: YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NYTINGARHLUTALL

Bygging	Ofnámur	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir
	ja og b-rymi	cm <sup>2</sup>	hl. undir bygg	hl. undir bygg	hl. undir bygg	hl. undir bygg
Reitur A	A1	4820	1130	1950	4,5	Handbyggt norður*
	A2	2000	150	500	2,5	Handbyggt vestur*
	A3	1195	445	465	3,9	Handbyggt norður*
	A4	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
A Samtals	8620	2625	3955	2,8	Stakstæð hus*	
Reitur B	B1	5100	1200	6900	4,5	Handbyggt norður*
	B2	2300	150	375	3,2	Handbyggt vestur*
	B3	1395	445	465	3,9	Handbyggt norður*
	B4	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
B Samtals	9605	2995	8385	3,3	Stakstæð hus*	
Reitur C	C1	4960	1240	6200	4	Handbyggt norður*
	C2	1520	150	540	3,6	Handbyggt vestur*
	C3	1200	390	410	3,4	Handbyggt norður*
	C4	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
C Samtals	8290	2680	7690	3,3	Stakstæð hus*	
Reitur D	D1	1740	200	810	2,7	Brúgöngur
	D2	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
	D3	1000	1000	2000	1	Þögnunarbeygja
	D Samtals	2950	300	3300	1,1	Þögnunarbeygja
<b>Heildarstærðir og nytingarhlutfall</b>						
A, B, C, D	30770	2930	9775	49025	1,6	Íbúðar
Byggingar	937	608	633	30720	3,3	Handbyggt
<b>Samtals stærð ofnámur áin cm<sup>2</sup> m<sup>2</sup></b>						
A, B, C, D	30770	2930	9775	49025	1,6	Íbúðar
Byggingar	937	608	633	30720	3,3	Handbyggt
<b>Samtals stærð m. hl. áin cm<sup>2</sup> m<sup>2</sup></b>						
A, B, C, D	30770	2930	9775	49025	1,6	Íbúðar
Byggingar	937	608	633	30720	3,3	Handbyggt

Gildandi tafla 3  
Lóð HR: yfirlit byggðar, stærðir nytingarhlutfall



Breytt tafla 3  
Lóð HR: yfirlit byggðar, stærðir nytingarhlutfall

TAFLA 3 - LÓÐ HR: YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NYTINGARHLUTALL

Bygging	Ofnámur	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir	Stærðir
	ja og b-rymi	cm <sup>2</sup>	hl. undir bygg	hl. undir bygg	hl. undir bygg	hl. undir bygg
Reitur A	A1	4820	1130	1950	4,5	Handbyggt norður*
	A2	2000	150	500	2,5	Handbyggt vestur*
	A3	1195	445	465	3,9	Handbyggt norður*
	A4	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
A Samtals	8620	2625	3955	2,8	Stakstæð hus*	
Reitur B	B1	5100	1200	6900	4,5	Handbyggt norður*
	B2	2300	150	375	3,2	Handbyggt vestur*
	B3	1395	445	465	3,9	Handbyggt norður*
	B4	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
B Samtals	9605	2995	8385	3,3	Stakstæð hus*	
Reitur C	C1	4960	1240	6200	4	Handbyggt norður*
	C2	1520	150	540	3,6	Handbyggt vestur*
	C3	1200	390	410	3,4	Handbyggt norður*
	C4	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
C Samtals	8290	2680	7690	3,3	Stakstæð hus*	
Reitur D	D1	1740	200	810	2,7	Brúgöngur
	D2	610	100	240	2,3	Stakstæð hus*
	D3	1000	1000	2000	1	Þögnunarbeygja
	D Samtals	2950	300	3300	1,1	Þögnunarbeygja
<b>Heildarstærðir og nytingarhlutfall</b>						
A, B, C, D	30770	2930	9775	49025	1,6	Íbúðar
Byggingar	937	608	633	30720	3,3	Handbyggt
<b>Samtals stærð ofnámur áin cm<sup>2</sup> m<sup>2</sup></b>						
A, B, C, D	30770	2930	9775	49025	1,6	Íbúðar
Byggingar	937	608	633	30720	3,3	Handbyggt
<b>Samtals stærð m. hl. áin cm<sup>2</sup> m<sup>2</sup></b>						
A, B, C, D	30770	2930	9775	49025	1,6	Íbúðar
Byggingar	937	608	633	30720	3,3	Handbyggt

Breytt tafla 3  
Lóð HR: yfirlit byggðar, stærðir nytingarhlutfall



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðamörk
- Byggingarlína
- Byggingarreitir
- Kvóð um almennt aðgengi
- Kvóð um stig
- 5 H 5 hæðir
- 4 H 4 hæðir
- 3 H 3 hæðir
- 2 H 2 hæðir
- 1 H 1 hæð
- Reitur fyrir sorpgæmslu
- Bilastæði hreyfihlaðra
- Núverandi byggð
- Stoðveggr heilaíðir til landslögungar

SKÝRINGAR

Nánari sendur, 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

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

**Núgildandi deiliskipulag**  
Í gildi er Háskólagarðar HR deiliskipulag, síðast breytt með samþykkt 22.6.2018 og auglýsingu í B-dæld stjórnartíðinda 17.7.2018. Á reit A skv. gildandi deiliskipulagi, eru nú fullbyggðar 125 íbúðir / búðareiningar (búðareining: námsmannabætur 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 íbúðarfjöldi 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.
- Fækkun byggingarreita fyrir svonefnd stakstæð hus 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.
- Byggingarreitir stakstæðra húsa eru stækkaðir. Leyfilegur hæðarfjöldi 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 gölfkóta 1. hæðar hækkar um 1m, úr 9,5 í 10,5 m (sjá snið).

Á reit A er landhæli talssverður, eða frá um 15 m í um 18 m h.v.s. á byggingarreit stakstæðs húss. Óheimilt er að taka upp háðarmisumum í landi með stoðveggjum eða höðrum veggjum nema þar sem það er sérstaklega sýnt á upprætt. Lögð er áhersla á að stakstætt hus á reit A, hus A4, fall vel að landhæli til austurs. Vakni athygli á kafa 4.8 í greinargerð og skilmálum þar sem segir:

Við frágang lóðar við stakstætt hus austan innri stigs skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig stjórnt við ásynð

**útvistarvæðis Óskjuhlíðar.**  
Við stækkun byggingarreita stakstæðra húsa er auðvelduð fjölbreynt í útfærslu svavagana, m.t.t. félagslegs samneys. Í randbyggð suður, á reit C, verða í stað 30 einstakingsherbergja 24 einstakingsíbúðir við svavagana.

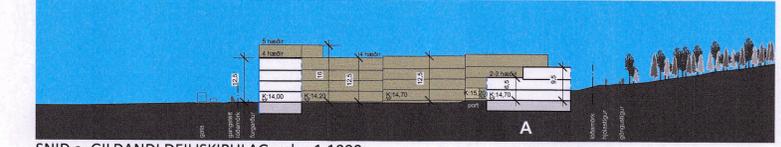
**Rökstuðningur umsóknar**  
Áhersla var lögð á að meðgulegt yrði að byggja námsmannabúðirnar á sem hagkvæmasta hátt, en samtímis að breytingar deiliskipulags væru í anda upprunalegrar skipulagsgugmyndar. Haldið væri í þau skipulagslegu gæði sem lagt var upp með frá upphafi með mótn byggðar umhverfis sameiginlegt, skjólgott og bjart garðyrmi og tengsi og ásynð gagnarvart borgarumhverfi Nautilusvegur og náttúru Óskjuhlíðar.

Talssverð umfangsfræðisgrein er nú eftir námsmannabúðum hjá HR, einum einstakingsíbúðum og lögur fyrir fjármögnum HRMS og samþykki Reykjavíkurborgar fyrir stofnstyrk fyrir 166 nýjar námsmannabúðir á svæðinu til viðbótar við þær sem nú eru fullbúnar og byggingu). Í framhaldi fyrir athugasurur Kanon arkitekta var kannað hvort koma mætti með göðu móti þeim íbúðum sem fjármagnaðar hafa verið á lóðinni og koma þannig betur til móts við eftirspurn um hagstæðar námsmannabúðir í göngufærri við skólann sbr. fylligðan með umsókn.

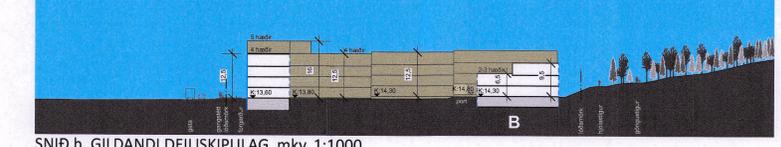
Einng er í mótn samkomulag milli HR og Reykjavíkurborgar um að Félagsbústaði fái til ráðstöfunar byggingarreit merka A4 og D2 til byggingar á tveimur íbúðakjörnum með sérstakum íbúðum fyrir fatlaða. Fjölgun íbúða hefur ekki í för með sér umtalsverða aukningu bilastæða á lóð þar sem krifa um bilastæði er 0,2 stæði/námsmannabúð eða 1 stæði/búðaríbúðir. Fyrir þær íbúðir sem þegar eru byggðar á lóðinni, er bilastæðakrafan 60 bilastæði. Áætlaður bilastæðafjöldi þjónusturymis er 10 stæði. Hámarksfjöldi 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 ónýtt.

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

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



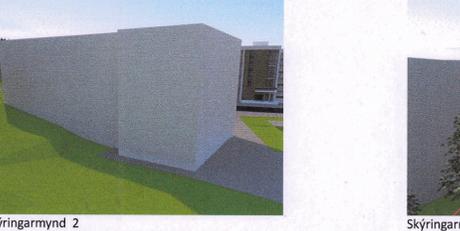
SNID a, GILDANDI DEILISKIPULAG mkv. 1:1000



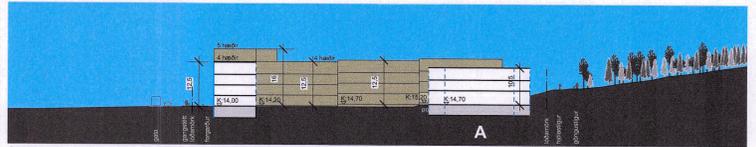
SNID b, GILDANDI DEILISKIPULAG mkv. 1:1000



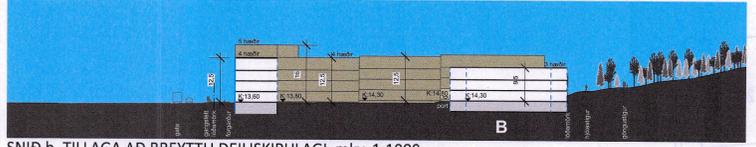
Skýringarmynd 1  
suðurhlíð stakstæðs húss A4, stoðrymi á jarðhæð



Skýringarmynd 2  
landaðlögung við norðurhlíð stakstæðs húss A4



SNID a, TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



SNID b, TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



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



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

Þann 1. desember 2022 og í samráði og skýringarab 9. febrúar 2023.

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

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



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

**Háskólinn í Reykjavík**  
tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni:  
deiliskipulagsuppdráttur

mkv.: 1:1500, 1:5000 | teiknað | yfirfarið  
PS HB

teikn.nr.: 14-14-30000-C | dags.: | 14.10.2022

skrá: 14-08-31000-grunnmynd.rwx