



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 30. nóvember 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Háskólinn í Reykjavík

Lögð fram umsókn Kanon arkitekta ehf. f.h. Grunnstoðar / Háskólans í Reykjavík dags. 4. júlí 2022 ásamt bréfi dags. 8. júlí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Háskólans Í Reykjavík vegna lóðarinnar nr. 83-89 við Nauthólsveg. Í breytingunni felst m.a. fjölgun íbúða um 10, úr 415 íbúðum í 425 íbúðir, fækkun byggingarreita fyrir svonefnd stakstæð hús á reit A og B ásamt stækkun á byggingarreit fyrir stakstæð hús og að gert verður ráð fyrir félagsaðstöðu fyrir íbúa háskólagarðanna á fyrstu hæð stakstæðs húss á reit A ásamt því að íbúðir deiliskipulagssvæðisins munu dreifast á reiti A, B og C í stað A, B, C og D áður, en ekki verður gert ráð fyrir íbúðum á reit D, samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta ehf. dags. 14. október 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Sólveig Sigurðardóttir, verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Samþykkt að taka ofangreint mál á dagskrá.

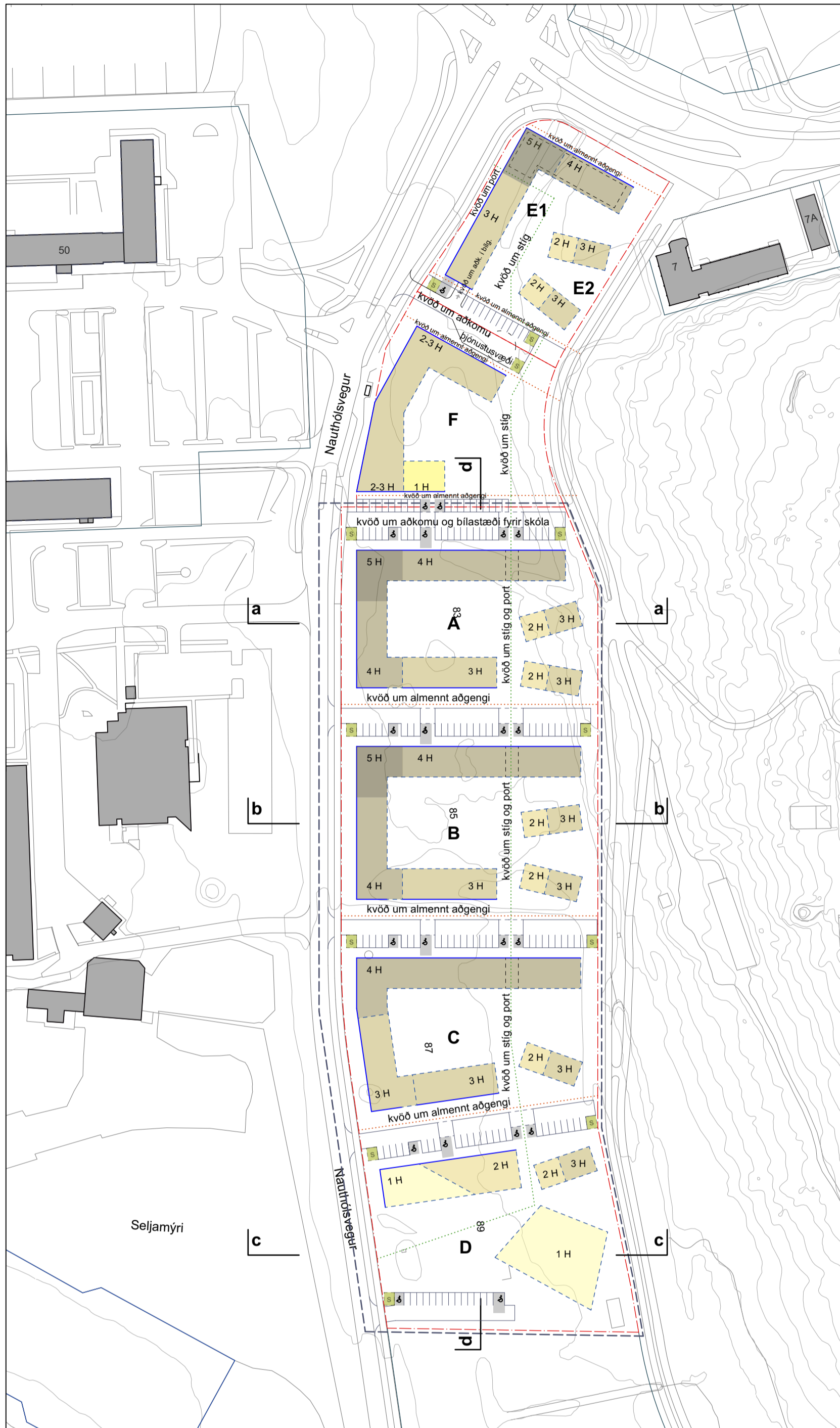
Leiðrétt málaýsingu frá fundi dags. 23. nóvember 2022. Rétt málaýsingu er:

Lögð fram umsókn Kanon arkitekta ehf. f.h. Grunnstoðar / Háskólans í Reykjavík dags. 4. júlí 2022 ásamt bréfi dags. 8. júlí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Háskólans Í Reykjavík vegna lóðarinnar nr. 83-89 við Nauthólsveg. Í breytingunni felst m.a. fjölgun íbúða um 10, úr 415 íbúðum í 425 íbúðir, fækkun byggingarreita fyrir svonefnd stakstæð hús á reit A og B ásamt stækkun á byggingarreit fyrir stakstæð hús á reitum C og D, samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta ehf. dags. 14. október 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

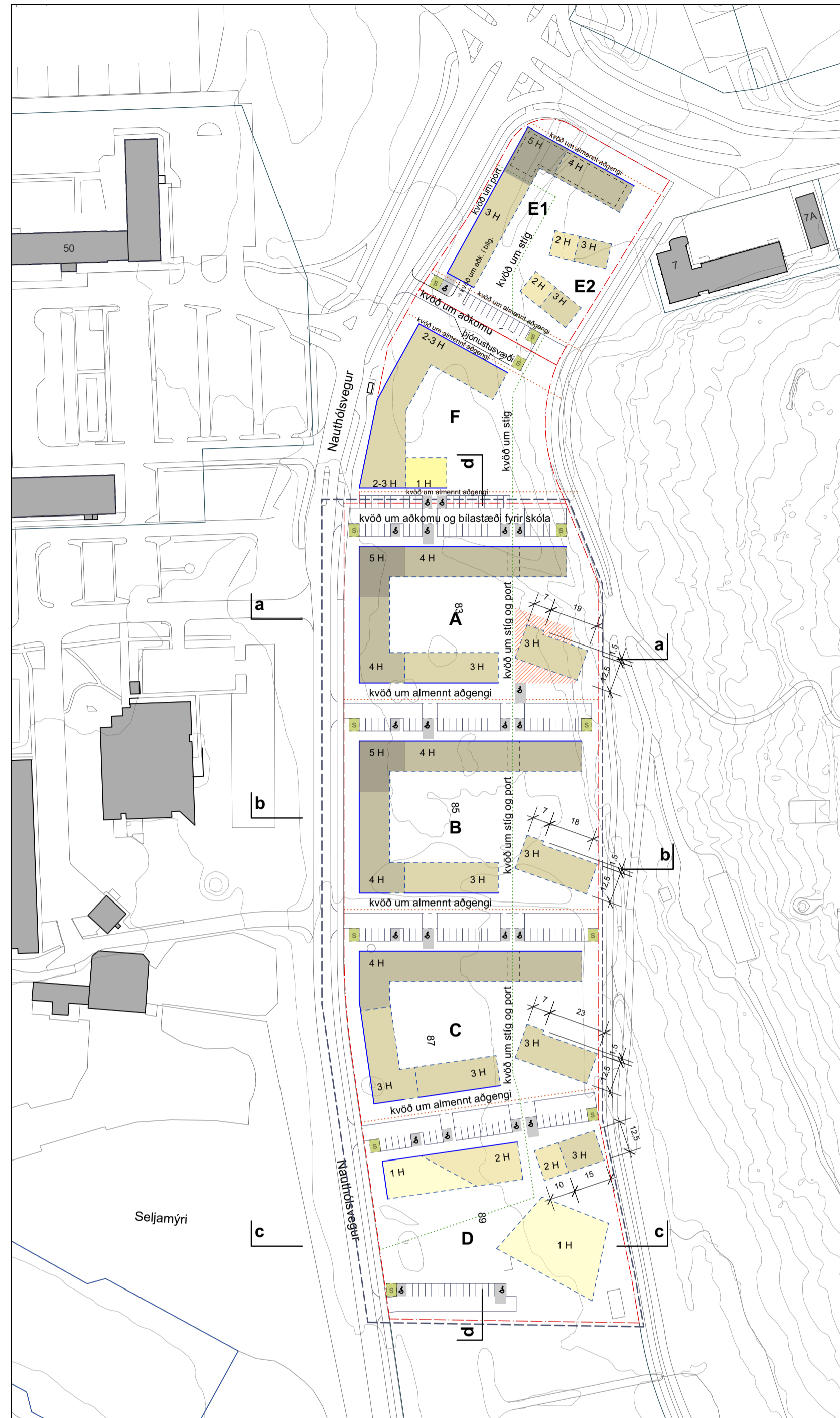
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 14. október 2022 og bréfi dags. 8. júlí 2022.

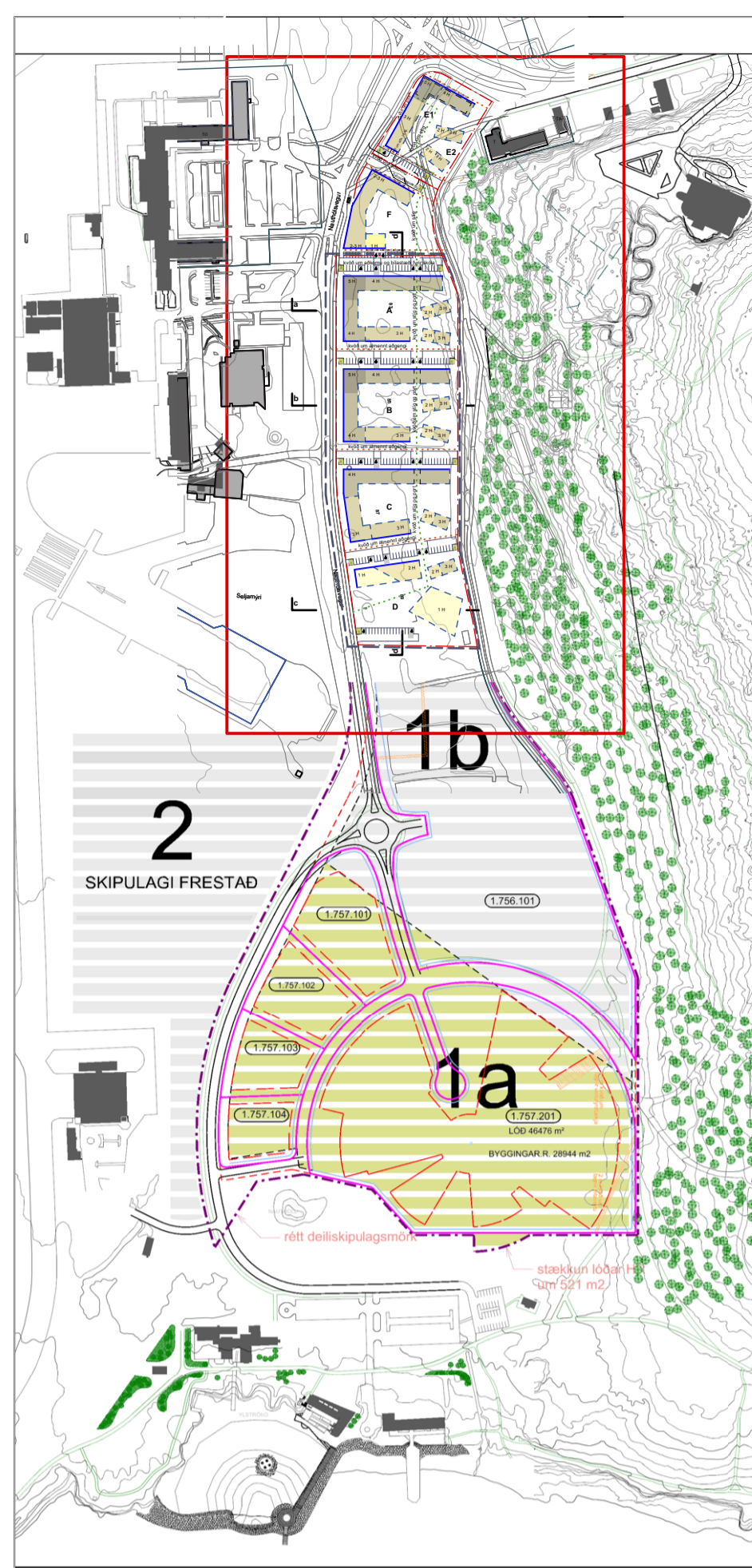


GILDANDI DEILISKIPULAG
mkv. 1:1500

Gildandi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 14.6.2007, síðast breytt 26.4.2018. Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17.7.2018.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
mkv. 1:1500



Gildandi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík.
Samþykkt 2007, síðast breytt 2018 mkv. 1:5.000

TAFLA 3 - LÖÐ NR. YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NYTINGARHLUTTAL

Ótengdar	Nýtt byggt	Heildarstærð	Heildarhlutf. niðurb. niðurb. niðurb.
Reitur A
Reitur B
Reitur C
Reitur D
D Samtals	2952	2952	13930

Gildandi tafla 3
Löð HR: yfirlit byggðar, stærðir nýtingarhlutfall



Breytt tafla 3
Löð HR: yfirlit byggðar, stærðir nýtingarhlutfall

TAFLA 3 - LÖÐ NR. YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NYTINGARHLUTTAL

Ótengdar	Nýtt byggt	Heildarstærð	Heildarhlutf. niðurb. niðurb. niðurb.
Reitur A
Reitur B
Reitur C
Reitur D
D Samtals	2910	300	2080

Breytt tafla 3
Löð HR: yfirlit byggðar, stærðir nýtingarhlutfall



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Löðamörk
- 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 sorpgeymslu
- Bilastæði hreyfihamlaðra
- Núverandi byggð
- Stoðveggr heilmíðlar til landaöflungar

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 samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Greinargerð með skipulagsbreytingum

Grunnstof ehf f.h. Háskólans í Reykjavík hefur nú áform um að halda áfram uppbyggingu íbúða á löð háskólans við Nauthólsveg 83-89. **Núgildandi deiliskipulag** Í gildi er Háskólagarðar HR deiliskipulag, síðast breytt með samþykkt 22.6.2018 og auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 17.7.2018. Á reit A skv. gildandi deiliskipulagi, eru nú fullbyggðar 125 íbúðir / íbúðareiningar (íbúðareining: námsmannaherbergi með sameiginlega aðstöðu og gangi) og á reit B eru fullbyggðar 133 íbúðir / íbúðareiningar. 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. Grunnstofa / Háskólans í Reykjavík á deiliskipulagi Háskólagarða HR. Óskað eftir deiliskipulagsbreytingu þar sem heimilað íbúðarfjöldi verði hækkaður um 10, úr 415 í 425 íbúðir / íbúðareiningar. Fyrirhugaðar breytingar deiliskipulags eru eftirfarandi:

- Fjölگون um 10 íbúðir / íbúðareiningar úr 415 í 425 íbúðir / íbúðareiningar.
- Fækun byggingarreita fyrir svonefnd stakstæð hús á reit A og B úr tveimur í eitt fyrir hvorn reit. Stakstæðum húsum á reitum A, B og C fækkað þannig úr 5 í 3.
- Byggingarreittir stakstæða húsa eru stækkaðir. Leyfilegur hæðarfjöldi stakstæða 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 görfíkta 1. hæðar hækkað um 1m, úr 9,5 í 10,5 m (sjá snið).

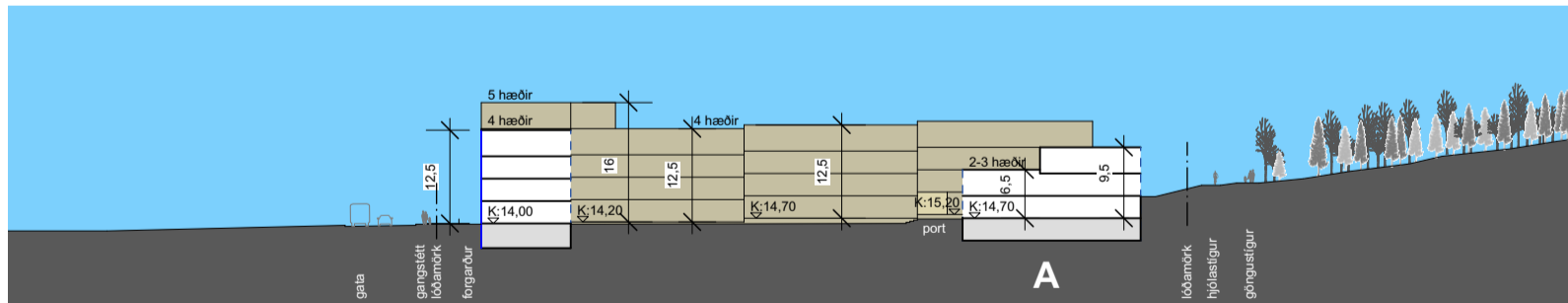
Á reit A er landhali talssverður, eða frá um 15 m í um 18 m h.v.s. á byggingarreitt stakstæðs húss. Öheimilt er að taka upp hæðarmismun í landi með stoðveggjum eða hlöðnum veggjum nema þar sem það er sérstaklega sýnt á uppdrætti. Lögð er áhersla á að stakstæð hús á reit A, hús A4, falli vel að landhæð til austurs. Vakni athygli á kafla 4.8 í greinargerð og skilmálum þar sem segir: *Við frágang lóðar við stakstæð hús austan innri stígs skal leitast við að halda í náttúrulegum gróður og einenni lands eins og kostur er og tengja þannig sjónrænt við ósýnd*

útvistarstærðis Öskjuhlíðar. Við stækun byggingarreita stakstæða húsa er auðvelduð fjölbreynti útfærslu svavalganga, m.t.t. félagslegs sameinits. Í randbyggð suður, á reit C, verða í stað 30 einstaklingsherbergja 24 eintakingsíbúðir við svavalgang.

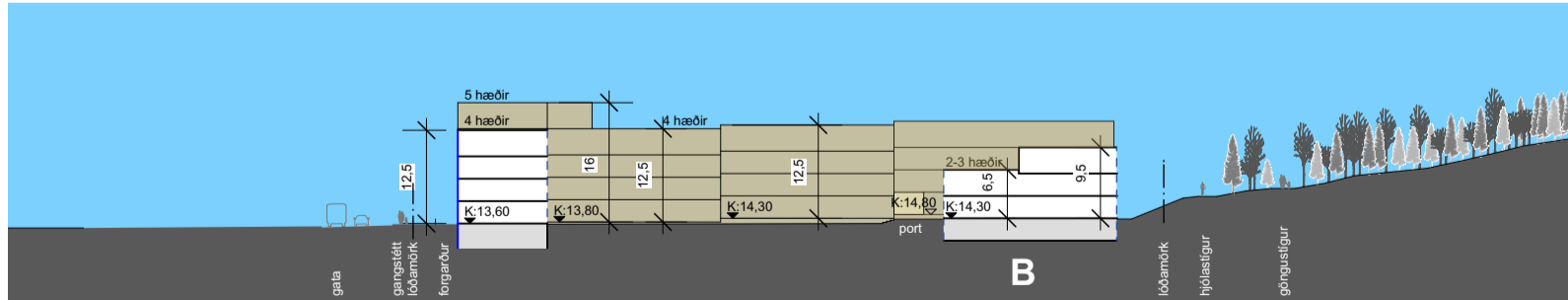
Rökstuðningur umsóknar Áhersla var lögð á að mögulegt yrði að byggja námsmannabúðirnar á sem hagkvæmasta hátt, en samtímis að breytingar deiliskipulags væru í anda upprunalegrar skipulagsgugmyndar. Haldið væri í þau skipulagslegu gæði sem lagt var upp með frá upphafi með tömsu byggðar umhverfis sameiginlegt, skjólgott og bjart garðyrmi og tengt og ábylgjagætt borgarumhverfi Nauthólsvegar og náltúru Öskjuhlíðar.

Talssverð umframfærslurnar er nú eftir námsmannabúðum hjá HR, einkum einstaklingsíbúðum og lögur fyrir fjármögnun HMS og samþykki Reykjavíkurborgar fyrir stofnstærð fyrir 166 nýjar námsmannabúðir á svæðinu til viðbótar við þær sem nú eru fullbúnar og í byggingu). Í framhaldi fyrri athugunar Kanon arkitekta var kannað hvort koma mætti með góðu móti þeim íbúðum sem fjármagnaðar hafa verið á löðinni og koma þannig betur til móts við eftirspurn um hagstæðar námsmannabúðir í göngufærri við skólann sbr. fylgigögn með umsókn. Einnig er í mótum samkomulag milli HR og Reykjavíkurborgar um að Félagshústaðir fái til ráðstöfunar byggingarreiti merktá A, B og D2 til byggingar á tveimur íbúðakjörnum með sérstökum íbúðum fyrir fatlaða. Fjölگون íbúða hefur ekki í för með sér umtalsverða aukningu bilastæða á löð þar sem krafa um bilastæði er 0,2 stæði/námsmannabúð eða 1 stæði/afdrar íbúðir. Fyrir þær íbúðir sem þegar eru byggðar á löðinni, er bilastæðakrafan 60 bilastæði. Áætlaður bilastæðafjöldi þjónusturmys 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.

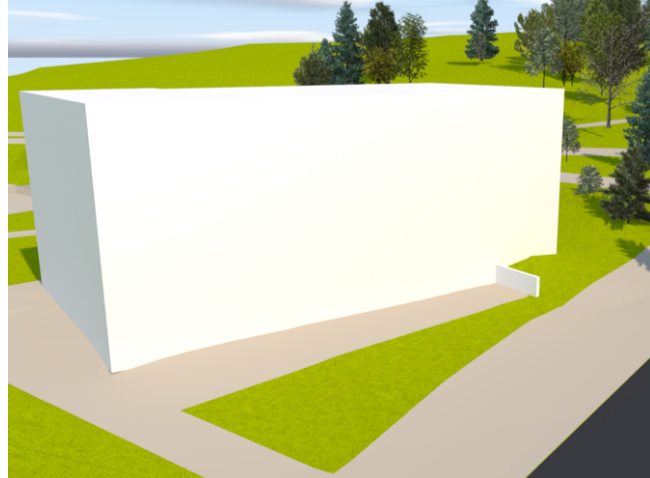
- Fleiri námsmenn í göngufærri við skóla.
- Fleiri íbúðir við Nauthólsveg, sem er hluti 1. áfanga Borgarlínu.
- Fjölگون íbúða kallar ekki á fleiri bilastæði umfram það sem heimilt er í gildandi deiliskipulagi.



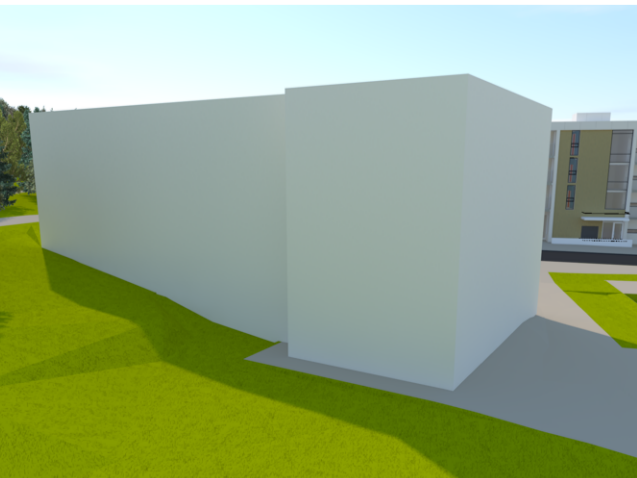
SNÍÐ a, GILDANDI DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



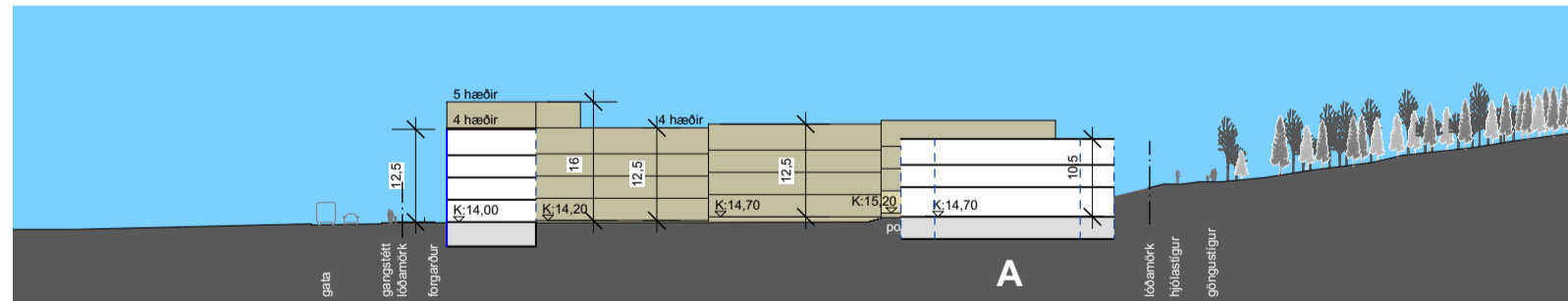
SNÍÐ b, GILDANDI DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



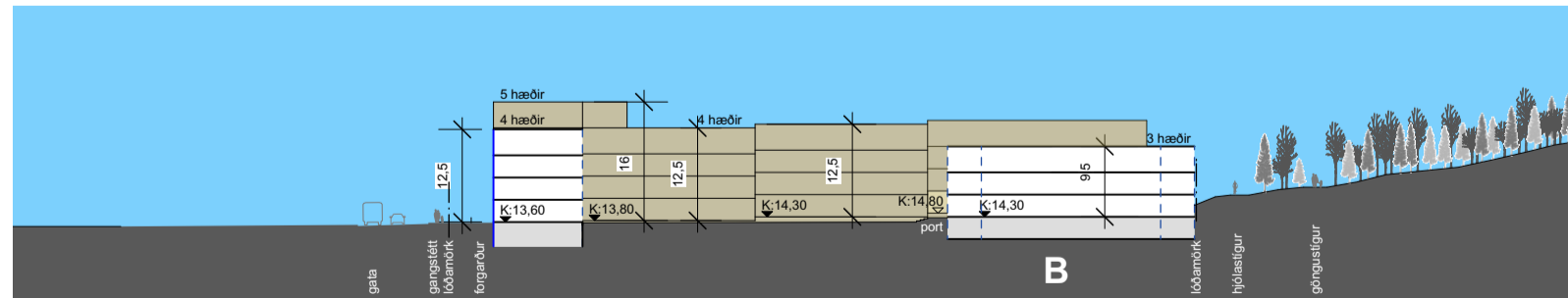
Skýringarmynd 1
suðurhlíð stakstæðs húss A4, stöðrymi á jarðhæð



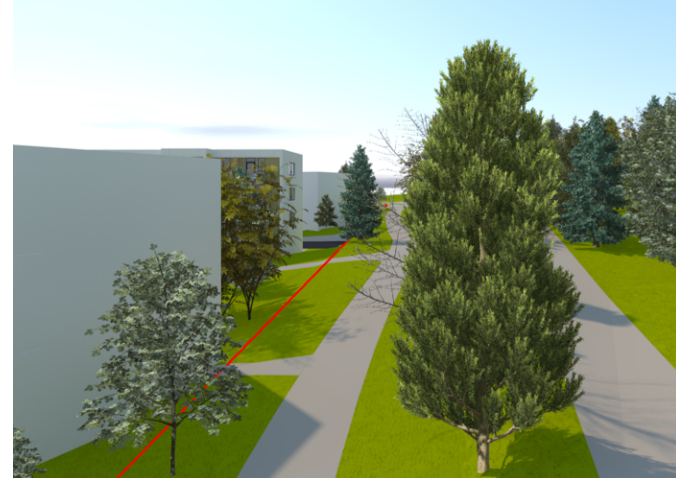
Skýringarmynd 2
landaöflögun við norðurhlíð stakstæðs húss A4



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



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



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



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

þann _____ 20_ og í _____ þann _____ 20_.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_ með athugasemdafrest til _____ 20_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

breyting: | skýring: | dags.: |

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 |
14-14-30000-C | ps | HB |
14-14-30000-C | dags.: | 14.10.2022 |

skrá: 14-08-31000-grunnmyndir.vwx

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 – 14
105 Reykjavík

Reykjavík 8.júlí 2022

Efni: Háskólagarðar HR - Deiliskipulag
Ósk um breytingu deiliskipulags
Bréf með erindi um deiliskipulagsbreytingu

Grunnstoð ehf f.h. Háskólans í Reykjavík hefur nú áform um að halda áfram uppbyggingu íbúða á lóð háskólans við Nauthólsveg 83 – 89.

Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er Háskólagarðar HR deiliskipulag, síðast breytt með samþykkt 22.6.2018 og auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda 17.7.2018.

Á reit A skv. gildandi deiliskipulagi, eru nú fullbyggðar 125 íbúðir / íbúðareiningar (íbúðareining: námsmannaherbergi með sameiginlega aðstöðu og gang) og á reit B eru fullbyggðar 133 íbúðir / íbúðareiningar. 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. Grunnstoðar / Háskólans í Reykjavík á deiliskipulagi Háskólagarða HR.

Óskað eftir deiliskipulagsbreytingu þar sem heimilaður íbúðarfjöldi verði hækkaður um 10, úr 415 í 425 íbúðir / íbúðareiningar. Fyrirhugaðar breytingar deiliskipulags eru eftirfarandi:

- Fjölgun um 10 íbúðir / íbúðareiningar úr 415 í 425 íbúðir / íbúðareiningar.
- Fækkun byggingarreita fyrir svonefnd stakstæð hús 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.
- Stækkun byggingarreits fyrir stakstæð hús úr $10 \times 23 = 230 \text{ m}^2$ í $13 \times 30 \text{ m}^2 = 390 \text{ m}^2$. Leyfilegur hæðafjöldi verði þrjár hæðir í stað 2-3 hæða í gildandi deiliskipulagi.
- Á 1. hæð stakstæðs húss á A reit, miðsvæðis á íbúðarsvæði, verði gert ráð fyrir félagsaðstöðu fyrir íbúa háskólagarðanna. Hámarkshæð stakstæðs húss á reit A yfir leiðbeinandi gólfkóta 1. hæðar hækkar um 1m, úr 9,5 í 10,5 m (sjá snið).
- Íbúðir deiliskipulagssvæðisins munu dreifast á reiti A, B og C í stað A, B, C og D áður. Ekki verður gert ráð fyrir íbúðum á reit D.

Á reit A er landhalli talsverður, eða frá um 15 m í um 18 m h.y.s. á byggingarreit stakstæðs húss. Til að bregðast við þessu er lagt til að staðsetja félagsaðstöðu á 1. hæð stakstæðs húss á reit A. Þannig má tryggja dagsbirtu að félagsaðstöðu á suður- og vesturhliðum, en austur- og norðurhliðar hverfa inn í land að hluta.

Íbúðir eru á efri hæðunum tveimur og 2. hæð byggingar um 3 metrum ofan aðkomukóta og fellur því vel að landhæð til austurs.

Við stækkun byggingarreita stakstæðra húsa er auðvelduð fjölbreytni í útfærslu svalaganga, m.t.t. félagslegs samneytis.

Í randbyggð suður, á reit C, verða í stað 30 einstaklingsherbergja 24 eintaklingsíbúðir við svalagang.

Rökstuðningur umsóknar

Kanon arkitektar unnu, að ósk verkkaupa, frumathugun á því hvort og hvernig koma mætti öllum námsmannaíbúðunum lóðarinnar fyrir á reiti A, B og C, í stað þess að teygja þær suður á reit D skv. gildandi deiliskipulagi, en sem kunnugt er lýtur byggð á D reit talsverðum takmörkunum vegna flugumferðar.

Áhersla var lögð á að mögulegt yrði að byggja námsmannaíbúðirnar á sem hagkvæmastan hátt, en samtímis að breytingar deiliskipulags væru í anda upprunalegrar skipulagshugmyndar. Haldið væri í þau skipulagslegu gæði sem lagt var upp með frá upphafi með mótun byggðar umhverfis sameiginlegt, skjólgott og bjart garðrymi og tengsl og ásýnd gagnvart borgarumhverfi Nauthólsvegar og náttúru Öskjuhlíðar.

Talsverð umframeftirspurn er nú eftir námsmannaíbúðum hjá HR, einkum einstaklingsíbúðum og liggur fyrir fjármögnun HMS og samþykki Reykjavíkurborgar fyrir stofnstyrk fyrir 166 nýjar námsmannaíbúðir á svæðinu til viðbótar við þær sem nú eru fullbúnar og í byggingu). Í framhaldi fyrri athugunar Kanon arkitekta var kannað hvort koma mætti með góðu móti þeim íbúðum sem fjármagnaðar hafa verið á lóðinni og koma þannig betur til móts við eftirspurn um hagstæðar námsmannaíbúðir í göngufæri við skólann sbr. fylgigögn með umsókn. Af helstu kostum fjölgunar íbúða sem hér er óskað eftir, umfram það að gefa fleiri námsmönnum kost á hagstæðum leiguíbúðum, má m.a. nefna:

- Fleiri námsmenn í göngufæri við skóla.
- Fleiri íbúðir við Nauthólsveg, sem er hluti 1. áfanga Borgarlínu.
- Fjölgun íbúða kallar ekki á fleiri bílastæði umfram það sem heimilt er í gildandi deiliskipulagi.
- Af ofantöldu, má ætla að fjölgun um 10 íbúðir kalli vart á aukna bílaumferð að nokkru marki.

Virðingarfyllst, f.h. Kanon arkitekta
Þórður Steingrímsson, arkitekt FAÍ