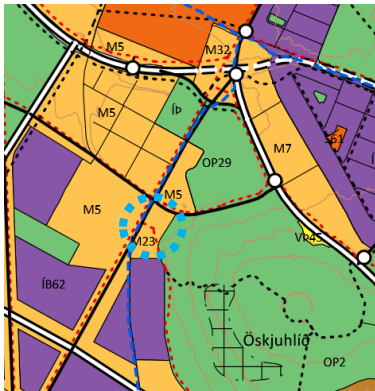


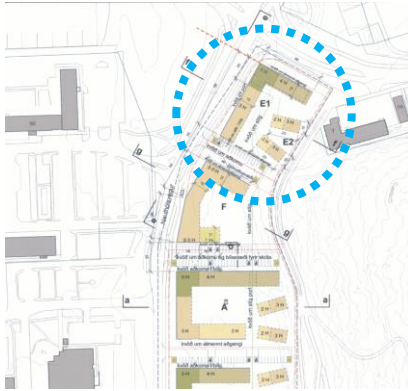


## Nauthólsvegur 79 – Undanþágur frá samþykktu deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn Steinunnar Völu Sigfúsdóttur, dags. 12. nóvember 2024, um undanþágur frá samþykktu deiliskipulagi Háskólans í Reykjavík vegna lóðarinnar nr. 79 við Nauthólsveg, sem varða gólfkóða jarðhæða, byggingarmagn og tilfærslu fermetra milli bygginga, aðkomu að bílageymslu, staðsetningu djúpgáma, staðsetningu bílastæða og kvöð um almennt aðgengi á vesturhlið byggingar E1, samkvæmt tillögu Skala arkitekta, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Loftmynd 07.08. 2024

### Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun er lóðin skilgreind sem reitur fyrir verslun og þjónustu (VP34) þ.e. undir verslun, skrifstofur og annað sérhæft atvinnuhúsnæði (iðnað, vörugæmslur, gististaði í flokki III, og veitinga- og skemmtistaði í flokki II), sjá skýringamynd úr skýringaupprætti gildandi aðalskipulags að ofan.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag Háskólans í Reykjavík staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 30. október 2015 með síðari breytingu fyrir lóð nr. 79 við Nauthólsveg staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. mars 2017.

### Umsögn

Óskað er eftir breytingum, og eftir atvikum leiðréttingu, á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina; að stemma gólfkóta jarðhæða við aðliggjandi borgarland sem hefur áhrif á hækkun hámarkshæðarkóta bygginga, á byggingarmagni og tilfærslu fermetra milli bygginga, aðkomu að bílageymslu, staðsetningu djúpgáma, staðsetningu bílastæða og kvöð um almennt aðgengi á vesturhlið byggingar E1. Frá því gildandi deiliskipulag fyrir lóðina var staðfest hefur Borgarlínustöð verið staðsett við framhlið frambyggingar nálægt aðkomu inn á lóðina sem krefst útsjónarsemi og lagni við hönnun. Sýnt hefur verið fram á með skuggavarpsgreiningu að hækkun hámarkskóta bygginga um hátt í tvo metra hefur óveruleg áhrif á grenndina og krefst því hvorki grenndarkynningar né auglýsingar á breyttu deiliskipulagi. Ekki var fallist á tilfærslu rampa í inngarð íbúa. Unnið var nánar að lausn innan byggingar skv. gild. deiliskipulagi. Gott var að sjá útfærslu á niðurkeyrslu ökutækja undir húskroppi í þrívíðum teikningum og lóðaupprætti. Undanþágur frá gildandi deiliskipulagi eru ekki veittar en skipulagsfulltrúi leggur til að gert verði grein fyrir eftirfarandi breytingum og tilfærslum á deiliskipulagi:

- Afstaða skipulagsfulltrúa varðandi lausn á staðsetningu vegna aðkomu niður í hjólageymslur í kjallara er sem fyrr sú sama, að hún sé miður staðsett, en verði aðkoman á þessum stað er mikilvægt að allur frágangur falli inn í heildaryfirbragð húsbýgginga
- Breytt kótasetning bygginga verði úfærð sem deiliskipulagsbreyting á kortablaði með upprætti, skýringaupprætti / sniðmyndum og skilmálum sem krefjist hvorki grenndarkynningar eða auglýsingar
- Fallist er á að fella niður kvöð um almennt aðgengi við bílrampann ef þess gerist þarf
- Aðrar kvaðir um almennt aðgengi gegnum lóðina yfir í útivistarsvæði Öskjuhlíðar halda gildi
- Fallist er á færslu byggingarreits fyrir djúpgáma sem verður fjær götu og Borgarlínustöð

#### **Niðurstaða**

- Skila þarf kortablaði með uppfærðum upprætti, skilmálum og nýjum hæðarkótum sem sýna breytingar
- Deiliskipulagsbreytingin verður samþykkt án auglýsingar og grenndarkynningar

**Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík**